

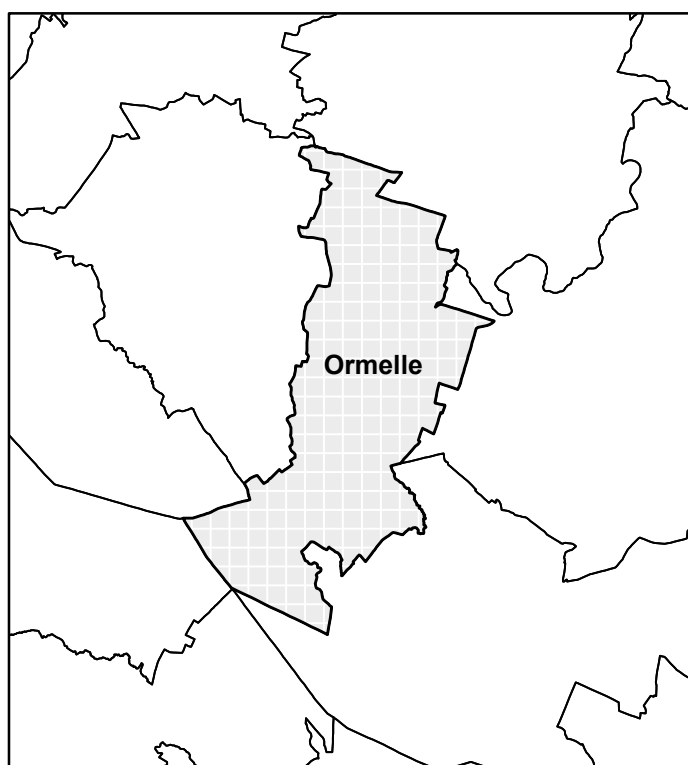


Regione Veneto
Provincia di Treviso
Comune di Ormelle

P.I.
Piano degli Interventi

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Verifica del Dimensionamento e Dichiarazione di procedura VAS



Progettisti

urb. Francesco Finotto
arch. Valter Granzotto

Il Sindaco

Gen. Sebastiano Giangravè

Collaboratori

Ufficio Tecnico

Dott. Gabriele Lion

Adottato

Approvato



PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Dona' di Piave (VE) |
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com |
Pec:protecoengineeringsrl@legalmail.it

Maggio 2018

Premessa	2
Le nuove Norme Tecniche Operative	7
I nuovi indici di edificabilità fondiaria	7
Perequazione urbanistica (art.35, L.R.11/2004)	8
Il credito edilizio (art.36, L.R.11/2004)	9
Fragilità	10
Tutela del paesaggio e dell'ambiente	10
Fasce di rispetto	13
Sistema insediativo	13
Le zone agricole	14
Disciplina Generale	14
Edificabilità in Zona agricola	15
Ambiti di integrità Fondiaria, paesistica e Ambientale	15
Allevamenti Zootecnici Intensivi	15
Serre Fisse e tunnel a campata singola o multipla	15
Manufatti per il ricovero di piccoli animali	16
Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola,	16
Le Varianti cartografiche	17

Premessa

Il comune di Ormelle è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in Conferenza dei Servizi il 19/05/2014 e ratificato con DGP n. 269 del 07/07/2014. Successivamente è stata approvata una variante puntuale al Piano degli Interventi (PI), la quale si limitava a recepire nella pianificazione comunale operativa l'Accordo di Pianificazione già approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 10 del 18/06/2013, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

Prima di passare in rassegna analiticamente tutti i temi affrontati dal Piano degli Interventi occorre fissare i punti principali di novità introdotti:

- a) Allineamento delle definizioni edilizie ed urbanistiche al Regolamento Edilizio tipo predisposto dalla Conferenza Stato Regioni e recepimento del Regolamento Edilizio Tipo, ai sensi dell'art. 48 ter della LR 11/2004. Sono state disapplicate dalle NTO tutte le disposizioni che contenute nel RET: tipi di intervento, disciplina degli interventi, destinazioni d'uso.
- b) Allineamento delle Norme Tecniche Operative (NTO) con la nuova disciplina della perequazione urbanistica e del credito edilizio e con quella dei vincoli, delle fasce di rispetto, delle fragilità e delle invariants, recependo la legge sul commercio (LR 20/2012) e la procedura SUAP per le attività produttive (LR 55/2012).
- c) Introduzione nelle Zone Territoriali Omogenee B e C1 dell'indice fondiario, distinto in primario e perequato, stabilendo un termine di validità delle previsioni relative ai "lotti con volumetria predefinita" di ulteriori cinque anni dall'entrata in vigore del presente Piano degli Interventi, decorsi i quali si applica la disciplina di zona.
- d) Nuova disciplina delle zone agricole, recependo sia le direttive e prescrizioni del PAT in conformità agli artt. 41-44 della LR 11/2004, sia quelle relative alle fragilità, alle principali invariants ambientali, paesaggistiche e storico-monumentali,

Inoltre, sono state introdotte limitate modifiche al sistema insediativo, prevalentemente costituite da:

1. Riclassificazione come zona agricola di aree le cui previsioni urbanistiche sono state dichiarate non compatibili dal PAT;
2. Riclassificazione come zona agricola di aree già destinate alla trasformazione, appartenenti sia al sistema insediativo residenziale sia a quello produttivo, ovvero destinate alla realizzazione di impianti pubblici o aree a servizi;
3. Riclassificazione di modeste porzioni di aree edificabili con tipologie insediative o destinazioni d'uso diverse, recependo i contenuti di un nuovo accordo di pianificazione;
4. Individuazione di nuove aree appartenenti al sistema insediativo sia

come nuovi lotti edificabili, sia come aree a servizi o a verde privato, recependo un accordo di pianificazione approvato nell'ambito della procedura di redazione del PAT;

5. Modifiche di alcune indicazioni puntuali: stralcio di alcune sagome limite, individuazione di alcune opere incongrue, modifiche al grado di protezione di alcuni edifici di valore storico testimoniale;
6. Modifiche al sistema viario: stralcio di previsioni viarie e individuazione di viabilità esistente, precedentemente classificata come ZTO.

La presente variante comporta una riduzione del carico insediativo del PI di 10.842 mc derivante dalla differenza tra la volumetria residua già localizzata nelle aree stralciate, che ammonta a 70.899 mc, e la volumetria aggiuntiva localizzata con le limitate modifiche alle ZTO residenziali e gli accordi di pianificazione, pari a 60.057 mc. Il nuovo carico insediativo sommato alla capacità residua nei lotti liberi ineditati, localizzati nelle zone B e C1, pari a 31.800 mc, comporta un carico insediativo totale di 91.857 mc, pari a 612 abitanti teorici, che aggiunti a 4.475 residenti attesta il carico insediativo totale a 5.087 abitanti teorici. La dotazione degli standard urbanistici ammonta a 42,49 mq/abitante.

Complessivamente con la Variante n. 2 al PI si restituiscono a zona agricola circa 14,4 ettari.

Descriviamo nei successivi capitoli le principali modifiche introdotte, a partire dalla descrizione delle nuove Norme Tecniche Operative. Seguirà la descrizione delle modifiche cartografiche generali in tutto il territorio comunale, ed infine l'illustrazione delle modifiche puntuali in ambiti specifici entro le zone urbane anche in recepimento di alcuni accordi di pianificazione.

La variante n. 2 al PI è costituita dai seguenti elaborati:

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Relazione Programmatica, Verifica del dimensionamento, Dichiarazione di procedura VAS;
- c) Norme Tecniche Operative;
- d) Allegati alle N.T.O.:
 - Allegato 1: Repertorio dei lotti con volumetria predefinita;
 - Allegato 2: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale.
 - Annessi rustici non più funzionali.
 - Schede B.
- e) Elaborati grafici di progetto:
 - P.I. intero territorio Comunale: n° 42 tavole in scala 1:5000:
 - tav. 13.1.1 P.I. Zonizzazione Nord;

- tav. 13.1.2 P.I. Zonizzazione Sud;
- tav. 13.2.1 P.I. Fragilità Nord;
- tav. 13.2.2 P.I. Fragilità Sud.

P.I. zone significative: n° 4 tavole in scala 1:2000:

- tav. 13.3.1 Zonizzazione - Ormelle;
- tav. 13.3.2 Zonizzazione - Roncadelle;
- tav. 13.3.3 Zonizzazione - Tempio;
- tav. 13.3.4 Zonizzazione – Area Industriale;
- tav. 13.3.5 Zonizzazione – Via Negrisia;

- f) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi;
- g) Registro dei crediti edilizi;
- h) Studio di Compatibilità idraulica e cartografia allegata;
- i) Asseverazione di non necessità di redazione della V.Inc.A;

Le nuove Norme Tecniche Operative

In sintesi si è proceduto per quanto possibile ad aggiornare tutti i riferimenti normativi presenti (sostituendo i vecchi riferimenti alla LR 24/85 e 61/85) adeguando la disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi, dei comparti, dei diversi modi di attuazione diretta (facendo riferimento al testo unico per l'edilizia, DPR 380/2001), spostando le definizioni urbanistiche ed edilizie nonché le destinazioni d'uso nel nuovo Regolamento Edilizio Unico, in conformità all'intesa tra Governo, Regioni e Comuni, e all'art. 48 ter della LR 11/2004.

Si è completamente riscritta la disciplina delle zone agricole, attuando quanto previsto dalle norme del PAT, mantenendo le regole compositive dell'abitazione rurale e degli annessi rustici.

Si sono introdotte le norme di tutela paesaggistica, ambientale e dei beni culturali del PAT, confermando i gradi di protezione previsti dal PI.

Sono state confermate tutte le fasce di rispetto, adeguandole quando necessario alla disciplina del PAT.

È stata introdotta la disciplina delle Fragilità, predisponendo degli elaborati cartografici specifici in scala 1:5000 per consentire una consultazione immediata sia ai tecnici, sia ai proprietari, sia ai cittadini.

È stata adeguata la disciplina delle zone a servizi pubblici alle norme del PAT, stabilendo le quantità minime dei PUA e la dimensione minima delle aree.

È stata introdotta una nuova disciplina per le «Zone a verde agricolo periurbano», per consentire la retrocessione di alcune zone edificabili, valutando e accogliendo specifiche richieste avanzate da parte degli aventi titolo, in conformità a quanto previsto dall'art. 7 della LR 4/2015.

Infine, è stata introdotta una disciplina specifica di raccordo con il PAT relativamente a perequazione urbanistica e credito edilizio.

I nuovi indici di edificabilità fondiaria

Il tradizionale indice di edificabilità fondiaria, che fissa la quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie è stato distinto in due parti:

1. *Indice di edificabilità fondiaria primario*, corrispondente allo *jus ædificandi* attribuito direttamente dal PI alle superfici fondiarie;
2. *Indice di edificabilità fondiaria perequato*, corrispondente allo *jus ædificandi* localizzabile dall'avente titolo all'interno delle superfici fondiarie mediante l'utilizzo del credito edilizio. L'indice di fabbricabilità fondiaria perequato è aggiuntivo all'indice di fabbricabilità fondiaria primario.

In questo modo è stato reso strutturale l'utilizzo perequativo del credito edilizio, riconoscendo a tutte le aree edificabili la possibilità di integrare le quantità assegnate dal PI con le quantità aggiuntive derivanti da credito edilizio, come di seguito illustrato:

ZTO	Indice di fabbricabilità fondiaria primario	Indice di fabbricabilità fondiaria perequato
B	0,50 mc/mq	0,50 mc/mq
C1	0,40 mc/mq	0,40 mc/mq

Qualora il soggetto attuatore si impegni con atto unilaterale d'obbligo a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione è riconosciuto al medesimo un mc di jus ædificandi aggiuntivo per ogni mc di intervento, fino ad un massimo di 0,50 mc/mq aggiuntivi se interviene in zona B, oppure di 0,4 mc/mq aggiuntivi se interviene in zona C1.

Perequazione urbanistica (art.35, L.R.11/2004)

Le aree appartenenti al sistema insediativo residenziale e produttivo sono considerate ambiti di perequazione urbanistica integrata, ai sensi dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAT

L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.

I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.

Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi definiti dal PI o da idonea Variante.

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dall'art. 3 comma 5 delle Norme di Attuazione del PAT.

Per la stima dell'interesse pubblico vanno considerati i criteri perequativi definiti con DG 64 del 03.12.2012 e s.m.i. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché

degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche.

In alternativa, il soddisfacimento dell'interesse pubblico può essere conseguito attraverso la cessione al demanio comunale di una quota di superficie territoriale, oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche). La quota di superficie territoriale oggetto di cessione va calcolata secondo i criteri perequativi definiti con DG 64 del 03.12.2012 e s.m.i.

Il credito edilizio (art.36, L.R.11/2004)

Questo nuovo strumento definito dal PAT è costituito dalla possibilità di acquisire un diritto edificatorio, come conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. È ammessa altresì la formazione di credito edilizio per compensazione urbanistica. Perché la forma del credito possa diventare operativa è necessario che sia preparato il registro dei crediti edilizi, e chiarita la fase della gestione «amministrativa» del credito edilizio medesimo.

Il credito edilizio è determinato moltiplicando il volume delle strutture edilizie demolite, per ciascuno dei coefficienti di ponderazione di cui alla tabella contenuta nell'art. 9 delle NTO, in relazione alla qualità e vetustà, destinazioni d'uso, localizzazione e dimensione delle strutture edilizie medesime, come meglio esplicitato nel "Regolamento dei Crediti Edilizi". Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone, ovvero ad annesso rustico, si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4.

Inoltre, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della L.R. 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.

La cessione al demanio pubblico e/o il vincolo a uso pubblico delle aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici o alla formazione alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, determinano la formazione di credito edilizio per compensazione a favore dei soggetti aventi titolo, secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito

Edilizio, considerando il valore delle aree da cedere o vincolare, il costo dell'intervento, e il valore attribuito al credito edilizio nella Zona OMI B1 Centrale.

I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e sono liberamente commerciabili.

L'utilizzo dei crediti edilizi è consentito nelle zone B e C1 mediante l'utilizzo dell'*indice di edificabilità fondiaria perequato*.

Fragilità

In tutto il territorio comunale tutti gli interventi dovranno essere conformi alle classi d'idoneità dei terreni individuate nella Carta della Fragilità del PAT (TAV 3) come disciplinate dalle Norme di Attuazione (Penalità ai fini edificatori, Aree soggette a dissesto idrogeologico in riferimento al PAI). Per comodità di consultazione la Carta delle Fragilità è stata riportata in scala 1:5000 negli elaborati grafici di progetto e la corrispondente normativa riproposta nelle NTO del PI.

In particolare, l'art. 10 dispone la disciplina delle penalità ai fini edificatori, distinguendo tra terreni idonei alle diverse condizioni e terreni non idonei. L'art. 11 riporta le aree a rischio idraulico e idrogeologico, con riferimento ai due PAI che interessano il territorio comunale (Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione e Progetto di Piano Stralcio per l'assetto del bacino idrografico del Fiume Livenza). L'art. 12 regola gli interventi nelle aree esondabili o a ristagno idrico, nelle quali è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

Infine, l'art. 13 dispone le tutele relative alle aree di risorgiva, nelle fasce di risorgiva e nei paleoalvei.

Tutela del paesaggio e dell'ambiente

L'art. 14 dispone la tutela del paesaggio in conformità al PAT, nei seguenti ambiti:

- Contesti figurativi: riguardano le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche e dei beni tutelati, entro le quali sono vietati tutti gli interventi che possono alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.
- Coni visuali: ambiti in cui è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista; gli interventi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e d'integrazione con la struttura sintattica della vista limitando le interferenze visive.

- Ville Venete: si applicano le direttive e le prescrizioni per la conservazione ed il recupero delle Ville Venete e dei complessi ed edifici di pregio architettonico di interesse provinciale di cui agli art. 48 e 51 nonché le direttive e le prescrizioni per la tutela delle pertinenze, dei contesti figurativi e dei coni visuali di cui agli art. 49, 50 e 52 delle Norme Tecniche del PTCP 2010
- Come manufatti dell'archeologia industriale sono individuati i Mulini a Tempio, di cui è prescritta conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali costituenti un rapporto organico, dei manufatti nonché la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori tipologici e strutturali dei manufatti medesimi.
- Sono recepiti i siti archeologici indicati nella Carta archeologica del Veneto, localizzando l'iscrizione funeraria a Ormelle e un monumento funerario a Tempio. Sono state richiamate le norme relative alla tutela del patrimonio archeologico, in particolare il d.lgs. 163/2006, artt. 95-96 in caso di lavori pubblici e il d.lgs. 42/2004, art. 90 in caso di rinvenimenti fortuiti. Infine è stato indicato il tracciato della Via Postumia, in conformità al tracciato definito dal PTRC 1992 e sono stati individuati degli ambiti di indagine archeologica preventiva in corrispondenza del tracciato della strada Romana.

L'art. 15 disciplina i gradi di protezione, confermando i gradi di tutela esistenti raggruppati secondo due modelli di interventi:

- un modello restaurativo, volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1,2,3,4);
- un modello innovativo, inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi 5,6,7).

L'art. 16 regola la tutela dell'ambiente in riferimento ai seguenti temi:

- *Edifici e adiacenze tutelati ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n. 42/2004.* Sono individuati gli edifici e le adiacenze tutelati con specifico provvedimento di vincolo, nonché gli immobili con più di 70 anni ai sensi delle modifiche all'art.10 del Dlgs. 42/2004, introdotte dalla Legge 106/2011 art.4 comma 1 lett. r). Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo, nonché quelle di cui alla Parte Seconda - Titolo I - 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.
- *Corsi d'acqua.* Sono individuati i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art.

142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, e il corrispondente elenco degli idronomi: Fiumicello Negrisia, Fiumicello Grassaga, Fiumicello Bidoggia, Fiumicello Lia, Fiumicello Borniola. Oltre al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m. 50 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia. È ammessa la demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale e la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904.

- *Zone a verde privato*. Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali depositi attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di superficie lorda non superiore a mq 15 e serre non industriali con superficie coperta non superiore al 3% dell'area destinata a verde privato vincolato, con un massimo di mq 150. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo.
- *Zone boscate*. Le aree boscate sono individuate nell'ambito della golena del Piave e nelle adiacenze di Tempio. È vietata qualsiasi riduzione di superficie forestale, salvo espressa preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 15 della L.r. 52/78.
- *Siti di Interesse Comunitario*: IT3240030 “Grave del Piave – fiume Soligo – fosso di Negrisia” e IT3240029 “Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano” per le parti comprese entro il territorio comunale. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC. Per ogni piano, progetto e intervento sul territorio comunale dovrà essere verificata la procedura per la valutazione di incidenza secondo quanto indicato dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.
- *Zone di Protezione Speciale*: IT 3240023 «Grave del Piave» per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Grave del Piave». Per ogni piano, progetto e intervento sul territorio comunale dovrà

essere verificata la procedura per la valutazione di incidenza secondo quanto indicato dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.

- Zone di Preparco. È stata confermata la parte della disciplina vigente relativa compatibile con le disposizioni del PAI - Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione.

Fasce di rispetto

Sono state introdotte nella cartografia tutte le fasce di rispetto contenute nella Tav. 1 del PAT: stradali, cimiteriali, dagli elettrodotti, dai metanodotti, È stata precisata la fascia di servitù idraulica nonché quella di rispetto dei pozzi di prelievo idropotabile recependo le norme del PAT. Relativamente alle fasce di rispetto stradali e cimiteriali sono state recepite le nuove disposizioni previste dall'art. 41, commi 4 bis e 4 ter della LR 11/2004.

Sistema insediativo

Come anticipato nelle premesse, ed illustrato nella prima parte relativa alle NTO, è stata modificata la disciplina delle ZTO B, C1 con l'introduzione di un indice di saturazione, distinto in primario e perequato, con un bonus per gli interventi edilizi in classe energetica A4 e la conferma delle previsioni per i lotti liberi non edificati per cinque anni dall'entrata in vigore della seconda variante al PI. Tutta la disciplina relativa alla distanze minime dai confini, dalle strade e dal pareti finestrate è conforme alle disposizioni di cui al DM 144/68 e allineata con le Definizioni Uniformi del Regolamento Edilizio Unico.

Al fine di disciplinare le aree appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PAT, all'interno delle quali è intervenuta la decadenza di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004, ovvero sono state private della loro potenzialità edificatoria in conformità all'art. 7, comma 1 della LR 4/2015 sono state individuate le Zone a Verde Agricolo Periurbano. Infatti, tali aree non appartengono al sistema delle aree agricole, essendo prossime o interne alle aree urbane o periurbane la cui specifica vocazione alla trasformazione è certificata dal PAT. Tuttavia, tale vocazione alla trasformazione non è attualizzabile entro il periodo di validità del presente Piano degli Interventi. Tali aree, per la loro prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi e alle infrastrutture, costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola e le aree più intensamente urbanizzate. Pertanto, nelle aree a verde agricolo periurbano oltre alla tutela degli elementi di pregio ambientale presenti è ammessa la realizzazione di aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport.

Relativamente alle aree produttive, commerciali e agro produttive è stato confermato l'impianto normativo vigente, integrato con l'individuazione di specifiche aree verdi a tutela degli insediamenti residenziali adiacenti. Inoltre, sono individuati gli ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili – contrassegnati con la lettera R - in conformità al PTCP 2010 e all'art. 15 comma 4 delle N di A del PAT. In via transitoria, non oltre 5 cinque anni dalla data di entrata in vigore del PAT, in caso di dismissione delle attività produttive esistenti è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT in caso di dismissione delle attività produttive esistenti non è ammessa la localizzazione di nuove attività produttive; fino all'entrata in vigore della successiva variante di adeguamento al PAT sono ammesse attività agroindustriali, logistiche, artigianato di servizio, attività ricettive, attività direzionali, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a 1500 mq pubblici esercizi, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo e ricreative.

Riguardo al tema delle aree a servizi pubblici è stato aggiornato il disposto normativo introducendo le quantità minime definite dalle norme di attuazione del PAT e, per le attività commerciali, sono state recepite le quantità prescritte al comma 4 dell'art. 5 del RR 21 giugno 201, n.1.

Le zone agricole

DISCIPLINA GENERALE

Sono state introdotte le due categorie fondamentali previste dalla L.R. 11/2004, art. 43: *le zone agricole e gli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale*. In particolare è stata integrata la normativa vigente, che prescrive che sia gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, sia gli interventi edilizi devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale.

Nelle aree agricole gli interventi di trasformazione fondiaria devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 5% della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro) secondo i parametri definiti nei Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale di cui all'Allegato 2 alle NTO. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente. Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a titolo abilitativo entro i medesimi ambiti di tutela ambientale, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a tre

volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 5%.

EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario, e s.m.i.; inoltre, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali. Infine sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento igienico sanitario volti all'adeguamento delle altezze interne o alla realizzazione dei servizi igienici per il recupero e il riutilizzo di edifici residenziali esistenti nei limiti della Legge Regionale 11/2004 art. 44 comma 5.

Sono state confermate le regole costruttive e compositive delle norme vigenti.

AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

Si tratta di ambiti destinati esclusivamente alla coltivazione, in cui non sono consentiti nuovi interventi edilizi, oltre che alla realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli, in conformità al PAT e all'art. 44 della L.R. 11/2004. Sono ambiti in cui la frammentazione fondiaria è ridotta e la presenza delle aziende agricole è rilevante. In ogni caso, sulla base dell'analisi dell'utilizzo del suolo e degli ambiti delle aziende agricole esistenti, sono stati individuati contemporaneamente gli ambiti di pertinenza delle aziende medesime ove sono consentiti gli interventi edilizi ammessi dalla L.R. 11/2004.

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012.

SERRE FISSE E TUNNEL A CAMPATA SINGOLA O MULTIPLA

Relativamente alle serre fisse è stata recepita la normativa di settore che consente la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, nonché dalla D.G.R. n. 315 del 11 marzo 2014.

MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

Come previsto dall'art. 44 comma 4 ter, è stata indicata la disciplina per i manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Si è valutato di consentire un solo manufatto per lotto di proprietà, con una superficie massima di mq. 20, al fine di evitare la proliferazione di superfetazioni accessorie. Per la stessa motivazione, precisando i parametri edilizi fondamentali, non sono state ammesse ulteriori tettoie, pompeiane o altre pertinenze annesse.

EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA,

Per gli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola è stata definita una disciplina di intervento che consente il riutilizzo a fini residenziali, previa redazione di idonea relazione agronomica che attesti la cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola, entro i limiti di 600 mc. Il riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate è soggetto a contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 16, che dovrà essere corrisposto al comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

Il riutilizzo delle costruzioni potrà avvenire all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

Il riutilizzo della volumetria potrà essere eseguito anche entro un raggio di ml. 200 dagli edifici esistenti, ovvero entro le «aree agricole di pertinenza», qualora l'edificio da demolire sia localizzato sia localizzato in ambiti di valore paesaggistico o ambientale ovvero entro fasce di rispetto o zone di tutela.








Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei 600 mc è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola parte eccedente.

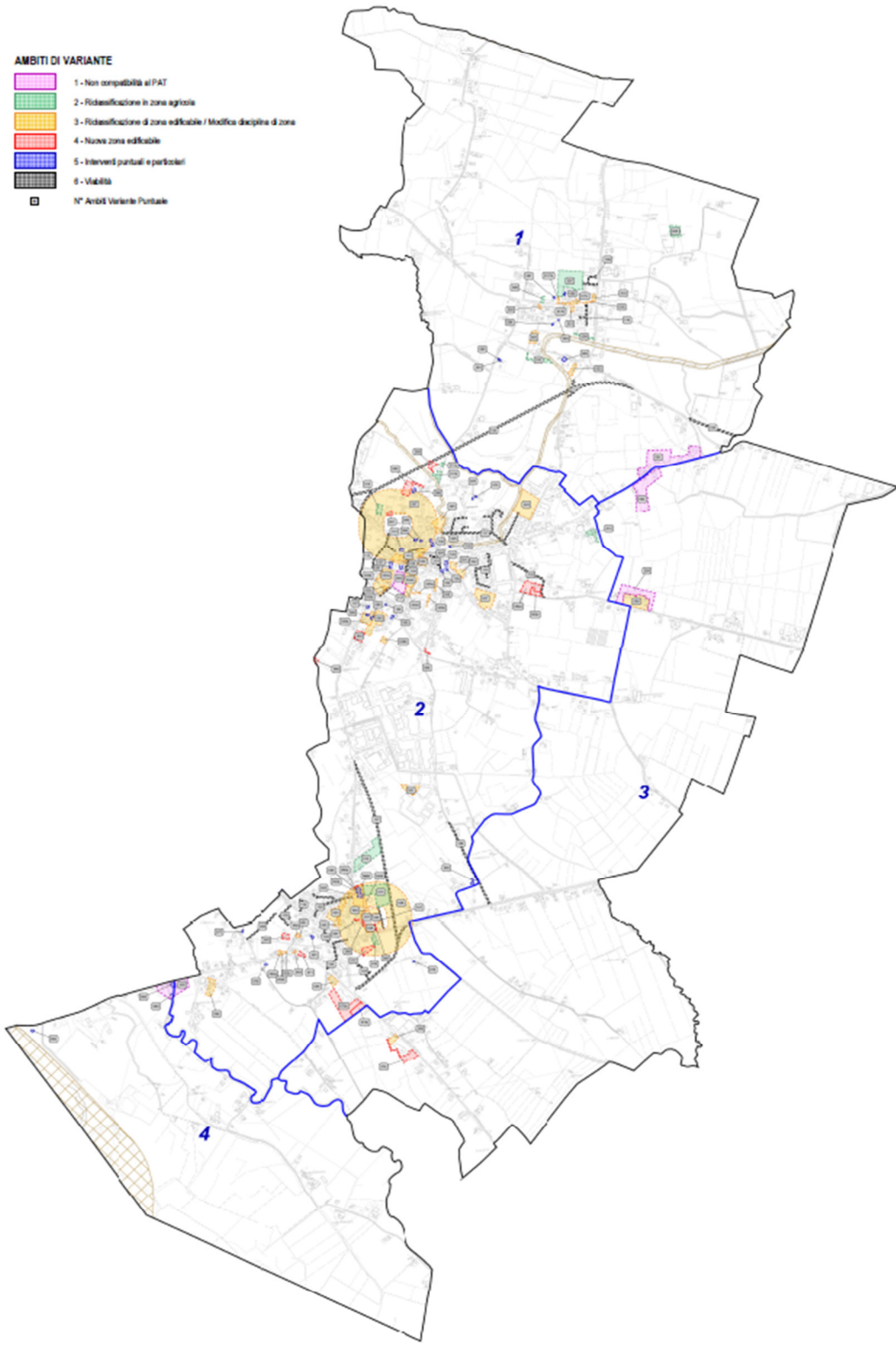
Le Varianti cartografiche

CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE

Il campo di applicazione della Variante è costituito prevalentemente dalle zone agricole, come indicate negli elaborati grafici di progetto. Tuttavia, per economia di procedimento, sono state allineate le zonizzazioni dei PUA vigenti, disciplinati puntualmente alcuni edifici storico testimoniali, e modificate le carature urbanistiche di alcuni lotti non edificati, ovvero localizzate nuove aree edificabili e stralciate altre, come precisato nei paragrafi precedenti. Si è ritenuto opportuno, per trasparenza di procedimento, dare evidenza alle modifiche puntuali, sia per la specifica redazione dei documenti di valutazione (Idraulica, VInCA, procedura VAS), sia per le osservazioni al Piano.

AMBITI DI VARIANTE

-  1 - Non compatibilità al PAT
-  2 - Riclassificazione in zona agricola
-  3 - Riclassificazione di zona edificabile / Modifica disciplina di zona
-  4 - Nuova zona edificabile
-  5 - Interventi puntuali e particolari
-  6 - Viabilità
-  N° Ambiti Variante Portuale



LE MODIFICHE PUNTUALI

Vediamo di seguito le modifiche puntuali riferite alle indicazioni riportate nelle tavole allegate:

1. *Non compatibilità del PAT.*

- Si riclassificano gli ambiti da 1 a 5 in coerenza con le incompatibilità definite dal PAT. Trattasi di ex-zone E4 (zone agricole caratterizzate da preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali) ed E5 (nuclei rurali, ai sensi dell'art.10 L.R. 24/1985), che con la presente variante divengono zona agricola, ad eccezione della zona commerciale D2 (ambito 3) che viene riclassificato in area a standard Fc (aree attrezzate per parchi gioco-sport).

2. *Riclassificazione in zona agricola.*

- Con l'ambito 6 si riclassifica una porzione di zona D4.2/1 Con l'ambito 6 si riclassifica una porzione di zona D4.2/1 (Azienda agro-industriale) in zona agricola.
- Con gli ambiti 7 e 8 si stralciano le previsioni di un Piano di Lottizzazione e di un'area a standard limitrofa a zona C1, ripristinando la destinazione agricola delle relative aree.
- Con l'ambito 9 si modifica il perimetro della zona C1/5 riclassificandone una porzione in area agricola.
- Con l'ambito 10 si modifica il perimetro dello standard urbanistico in cui è sita la chiesa parrocchiale di Tempio, riclassificandone una porzione in area agricola.
- Con l'ambito 11 si modifica il perimetro della zona D4.2/3, traslando l'area di pertinenza dell'attività agroindustriale rispetto alle previsioni contenute nel PRG. Si tratta di una traslazione necessaria a far corrispondere la zonizzazione con i limiti morfologici esistenti, in conformità alle direttive di cui all'art. 15, comma 2 delle N di A del PAT, lettere a) e b).
- Con l'ambito 12 si modifica il perimetro della zona D1.1/5, convertendone la destinazione in zona agricola.
- Con l'ambito 13 si riclassifica una porzione della zona D1.1/8 in zona agricola.
- Con l'ambito 14 si riclassifica una porzione della zona D1.1/13 e l'intera limitrofa area di verde privato in zona agricola.
- Con l'ambito 15 si riclassifica una porzione di standard Fb in zona agricola, contestualmente alla medesima riclassificazione dell'intera area a standard Fc limitrofa.
- Con l'ambito 16 si modifica il perimetro di zona C1/25 riclassificandone una porzione in zona agricola.

3. *Riclassificazione di zona edificabile.*

- Con l'ambito 17 si modifica il perimetro di zona A/3, cedendone una porzione all'area per parcheggio adiacente, individuando una nuova superficie da adibire a standard e assimilandone un'ulteriore parte alla limitrofa zona C1/2 (rispettivamente con i sub-ambiti 17a, 17b e 17c).
- Con l'ambito 18 si elimina la previsione di area a standard di progetto (F4 – parcheggio), ripristinando la destinazione come sede stradale dell'area.
- Con l'ambito 19 si modifica la tipologia dello standard urbanistico, da Fa (area per l'istruzione) a Fb (area per attrezzature di interesse comune).
- Con l'ambito 20 si riclassifica una porzione di zona A/2, assimilandola alla limitrofa zona C1/4.
- Con l'ambito 21 si riclassifica una porzione di zona C1/5, assimilandola alla limitrofa zona A/2.
- Con l'ambito 22 si modifica la tipologia dello standard urbanistico, da Fc (area per attrezzature di interesse comune) a P (area per parcheggi).
- Con l'ambito 23 si riclassifica una porzione di zona A/1, assimilandola alla limitrofa zona di verde privato (contesto villa veneta).
- Con l'ambito 24 si provvede a recepire l'Accordo di Pianificazione "Cia", approvato in sede di adozione del PAT, che prevede la trasformazione dell'area da verde privato a zona C2 con obbligo di strumento urbanistico attuativo.
- Con l'ambito 25 si modifica la tipologia dello standard urbanistico, da Fb (area per attrezzature di interesse comune) a Fb (area per attrezzature di interesse comune).
- Con l'ambito 26 si stralcia il lotto inedito, riclassificandone la superficie correlata da zona B in area di verde privato.
- Con gli ambiti 27 e 28 si modificano le cubature riferite ai due lotti liberi oggetto di variante (3.000 mc e 1.200 mc, rispettivamente) considerata l'ampiezza delle corrispondenti superfici fondiarie.
- Con l'ambito 29 si riclassifica la zona A (Ormelle centro) assimilandola alla limitrofa zona B poiché mancano i presupposti per confermare la precedente classificazione.
- Con l'ambito 30 si modifica la tipologia dello standard, da Fa a Fb.
- Con gli ambiti 31 e 32 si riclassificano gli standard urbanistici oggetto di variante in aree di verde privato.

- Con l'ambito 33 si recepisce l'Accordo di Pianificazione "Paladin", il quale prevede la riclassificazione della ex zona D2.2/8 in zona D4 (33a), l'assimilazione all'area produttiva di una porzione della adiacente zona C1/10 (33b) e degli standard urbanistici contigui (33c e 33d).
- Con l'ambito 34 (34a, 34b) si assimilano due adiacenti aree standard in un unico standard urbanistico di tipo Fc (aree attrezzate per parchi gioco-sport).
- Con gli ambiti 35 (35a, 35b) e 36 si modificano i perimetri delle adiacenti zone C1/12 e F, adattandoli alla nuova morfologia e allo stato dei luoghi, in conformità alle direttive di cui all'art. 15, comma 2 delle N di A del PAT, lettere a) e b).
- Con gli ambiti 37 e 40 si riclassificano le aree in cui il PRG prevedeva due zone C2 con obbligo di strumento urbanistico attuativo in Aree a Verde Agricolo Periurbano.
- Con l'ambito 38 si riclassifica una porzione di ex zona E5 in area di verde privato, ai fini della salvaguardia del contesto della preesistente villa veneta.
- Con l'ambito 39 (39a, 39b) si riclassificano porzioni di zona ex C2/7, assimilandole alla limitrofa zona C1/9.
- Con l'ambito 41 si stralcia la previsione di due aree per parcheggio all'interno della zona D1.2/1.
- Con l'ambito 42 si modifica il perimetro e la tipologia di zona, riclassificandone la destinazione da D2 a D1 (42a) e assimilandovi una porzione dell'adiacente area standard Fc (43b), in conformità alle direttive di cui all'art. 15, comma 2 delle N di A del PAT, lettere a) e b).
- Con l'ambito 43 si riclassifica una porzione di zona B/13 oltre via Moro, assimilandola alla limitrofa zona C1/19.
- Con l'ambito 44 si riclassificano e accorpano le aree di due standard contigui (Fc e P) di proprietà comunale, riclassificandoli come zona C2 con obbligo di strumento attuativo. Tale riclassificazione risulta possibile verificata la dotazione di aree a servizi pubblici esistenti ampiamente sufficienti a soddisfare le dotazioni di cui all'art. 31 della LR 11/2004.
- Con l'ambito 45 si modifica la tipologia dello standard urbanistico, da Fa a Fb.
- Con l'ambito 46 si riclassifica una porzione di standard Fb, assimilandola alla limitrofa area Fa.
- Con l'ambito 47 si modifica la tipologia di standard, da Fb a Fc.
- Con l'ambito 46 si riclassifica una porzione di standard Fb, assimilandola alla limitrofa area per parcheggi, compresa tra via Bar e via Bidoggia.

- Con l'ambito 49 si modifica la tipologia di standard, da P a Fc.
 - Con l'ambito 50 si riclassifica una porzione di zona B/16, assimilandola alla limitrofa zona C2/3.
 - Con l'ambito 51 si riclassifica una porzione di zona C2/3, assimilandola alla limitrofa zona B/15.
 - Con l'ambito 52 si riclassificano tre diverse superfici con diversa destinazione, assimilandole alla limitrofa zona C2/4. Rispettivamente si tratta di un lotto ineditato, il quale viene stralciato (52a), un'area per parcheggi (52b) e una porzione dell'adiacente zona B/17.
 - Con l'ambito 53 si riclassifica una porzione di area di verde privato, assimilandola alla contigua zona B/18.
 - Con l'ambito 54 si estende la superficie di zona D4.2/7, assimilandovi l'area sottesa alla zona ex D2.2/4.
 - Con l'ambito 55 si riclassifica la zona ex D2.2/3 in zona C1/28.
 - Con l'ambito 56 si modifica la tipologia dello standard urbanistico, da P a Fb.
4. *Nuove zone territoriali.*
- Con l'ambito 59 si riclassifica una porzione di zona agricola in D4, nel complesso dell'intervento di traslazione descritto nell'ambito 11.
 - Con l'ambito 60 (60a, 60b) si riclassificano due porzioni di zona agricola in aree di verde privato, sulla base di segni morfologici relativi al contesto della adiacente villa veneta.
 - Con l'ambito 61 si riclassifica una porzione di zona agricola in D1, nell'ambito dell'intervento di adattamento allo stato dei luoghi dell'attività produttiva descritto nell'ambito 12.
 - Con l'ambito 62 (62a, 62b) si riclassifica una porzione di zona agricola interclusa, tra la zona C1/8 (Ormelle) e le vie Stradon e Bellintrada, parzialmente compresa entro l'ambito di urbanizzazione consolidata della tav. 4 del PAT, assimilandola alla citata zona C1, adattandolo alla morfologia e allo stato dei luoghi, in conformità alle direttive di cui all'art. 15, comma 2 delle N di A del PAT, lettere a) e b).
 - Con l'ambito 63 si riclassifica una porzione di zona agricola, assimilandola alla limitrofa zona C1/9. L'area è classificata come parco campagna nella tavola 4 – Trasformabilità del PAT.
 - Con l'ambito 64 si rimodula un lotto ineditato (prescrizione residua da PRG) modificandone perimetro e volumetria (da 800 a 1.000 mc).
 - Con l'ambito 65 si assimila la zona agricola interclusa dalle aree sportive ed il confine comunale alle adiacenti aree a standard, ai fini del completamento degli interventi siti sulle suddette aree.

- Con l'ambito 66 (66a, 66b) si riclassifica una modesta porzione di zona agricola in zona D1.1/14, sulla base della morfologia esistente.
 - Con l'ambito 67 si indica un'area di viale Caduti per la realizzazione di un parcheggio prospiciente la chiesa parrocchiale di Roncadelle.
 - Con l'ambito 68 si riclassifica una porzione di sede stradale (viale Caduti) assimilandola alla limitrofa area a standard Fb (chiesa parrocchiale di Roncadelle).
 - Con l'ambito 69 si modifica la previsione di un'area per parcheggio, estendendone il perimetro al fine di assimilare l'asse di viabilità secondaria adiacente.
 - Con l'ambito 70 si riclassifica una porzione di zona agricola in area di verde privato, ai fini della salvaguardia del contesto della preesistente villa veneta.
 - Con l'ambito 71 estende la previsione di area di verde privato sulla restante porzione di isola di traffico tra le vie Negrisia e Dante, in località Roncadelle.
 - Con l'ambito 72 si riclassifica una porzione di zona agricola assimilandola alla limitrofa zona C1/25.
 - Con l'ambito 73 si riclassifica una porzione di zona agricola assimilandola alla limitrofa zona D4.2/8 (73a), prevedendo che l'area indicata dal sub-ambito 75b rimanga a verde privato, in allineamento ad una procedura di intervento mediante SUAP già efficace.
 - Con l'ambito 74 si riclassifica una porzione di zona agricola ai fini della realizzazione dell'area a standard Fb, in cui è sita la casa di cura Luigi e Augusta (centro diurno)
5. *Indicazioni puntuali e particolari.*
- Con gli ambiti da 75 a 79 si individuano nuovi fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo.
 - Con gli ambiti da 80 a 82 si attua una modifica delle schede Allegato B dei fabbricati tramite variazione del grado di protezione dei fabbricati, considerata l'attuale consistenza e stato di conservazione degli edifici.
 - Con gli ambiti da 83 a 94 si individuano nuove opere incongrue considerato lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche previgenti.
 - Con l'ambito 95 si stralcia la classificazione di attività produttiva in sede impropria, giacché con l'ambito 42 si è provveduto a modificare la destinazione dell'area in cui è sita, da D2 a D1.
 - Con gli ambiti da 96 a 108 si stralciano le previsioni da PRG contraddistinte dalla classificazione "sagoma limite nuovi

edifici”, nonché le volumetrie ad esse associate a seguito della definizione delle nuove norme che regolano l’edificabilità entro le ZTO del sistema insediativo residenziale (ZTO A, B, C).

6. *Viabilità.*

- Con gli ambiti da 109 a 124 si individuano le aree sottese agli elementi della viabilità da estromettere dal computo dalla superficie totale delle ZTO all’interno delle quali venivano in precedenza conteggiate (individuazione viabilità). Si tratta di una mera modifica cartografica che non modifica lo stato dei luoghi.
- Con gli ambiti da 125 a 129 si stralciano le previsioni di nuovi assi viari di progetto.

Verifica del dimensionamento

Si è ridefinito l'intero quadro del dimensionamento di piano, eliminando i riferimenti ai lotti, comparti e PUA attuati o decaduti a seguito dell'entrata in vigore del PAT o non confermati con la presente variante, allineandolo con le modifiche introdotte. Si è contestualmente verificato lo stato di attuazione degli standard urbanistici afferenti al sistema insediativo. Si illustra di seguito il dimensionamento ridefinito.

DETERMINAZIONE DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA

La verifica della capacità insediativa è stata fatta distinguendo tre componenti:

- la volumetria residua assegnata ai singoli lotti liberi localizzati entro le ZTO;
- La volumetria stralciata già localizzata in lotti liberi, in aree soggette a PUA o in aree dichiarate non compatibili dal PAT;
- individuando la volumetria aggiuntiva determinata dalla nuova disciplina di zona (zone B o C1) o localizzata entro le zone C2 di nuova formazione.

La capacità insediativa totale pertanto è pari a 91.857 mc calcolata sottraendo alla Capacità insediativa del PI precedente alla Variante 2 la volumetria stralciata ed aggiungendo quella di nuova previsione, secondo i risultati delle seguenti tabelle:

Tabella 1 Calcolo della Volumetria totale localizzata nel PI

CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA PI	SALDO ATO 1	ABITANTI TEORICI ATO 1	SALDO ATO 2	ABITANTI TEORICI ATO 2	CAPACITA' INSEDIATIVA STRALCIATA PRG	ABITANTI TEORICI ASSOCIATI
Capacità Insediativa Residua da PRG	2.000	13	29.800	199	31.800	212
Capacità Insediativa Stralciata da PRG	19.925	133	50.974	340	70.899	473
Totale Capacità Insediativa Complessiva PI	21.925	146	140.831	939	102.699	685

Tabella 2 Calcolo della volumetria residua assegnata ai lotti liberi

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	RESIDUO PRG ATO 1	ABITANTI TEORICI ATO 1	RESIDUO PRG ATO 2	ABITANTI TEORICI ATO 2	CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA DA PRG	ABITANTI TEORICI ASSOCIATI
B - lotti liberi ineditati	-	-	4.200	28	4.200	28
C1 - lotti liberi ineditati	2.000	13	25.600	171	27.600	184
Totale Capacità Insediativa Residua da PRG	2.000	13	29.800	199	31.800	212

Tabella 3 Calcolo della volumetria stralciata dalla Variante 2 al PI

TIPOLOGIA INTERVENTO	STRALCIATO PRG ATO 1	ABITANTI TEORICI ATO 1	STRALCIATO PRG ATO 2	ABITANTI TEORICI ATO 2	CAPACITA' INSEDIATIVA STRALCIATA PRG	ABITANTI TEORICI ASSOCIATI
Lotti liberi stralciati	-	-	1.600	11	1.600	11
Piani di Lottizzazione stralciati	18.500	123	18.000	120	36.500	243
Sagome limite nuovi edifici stralciate	1.425	10	12.030	80	13.455	90
Non compatibilità al PAT	-	-	19.344	129	19.344	129
Totale Capacità Insediativa Stralciata da PRG	19.925	133	50.974	340	70.899	473

Tabella 4 la volumetria aggiuntiva determinata dalla nuova disciplina di zona (zone B o C1) o localizzata entro le zone C2 di nuova formazione

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	AGGIUNTIVO PI ATO 1	ABITANTI TEORICI ATO 1	AGGIUNTIVO PI ATO 2	ABITANTI TEORICI ATO 2	CAPACITA' INSEDIATIVA AGGIUNTIVA PI	ABITANTI TEORICI ASSOCIATI
A - centro storico	-	-	-	-	-	-
B - residenziale di completamento	-	-	119	1	119	1
C1 - residenziale di completamento	-	-	18.146	121	18.146	121
C2 - residenziale di espansione (obbligo PUA)	-	-	41.792	279	41.792	279
Totale Capacità Insedivativa Aggiuntiva da PI	-	-	60.057	400	60.057	400

Tabella 5 Calcolo della capacità insediativa totale

CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA PI	SALDO ATO 1	ABITANTI TEORICI ATO 1	SALDO ATO 2	ABITANTI TEORICI ATO 2	CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE	ABITANTI TEORICI ASSOCIATI
Totale Capacità Insedivativa Complessiva PI	21.925	146	140.831	939	162.756	1.085
Capacità Insedivativa Stralciata da PRG	- 19.925	- 133	- 50.974	- 340	- 70.899	- 473
Totale Capacità Insedivativa Complessiva PI (net balance)	2.000	13	89.857	599	91.857	612

CALCOLO DEGLI ABITANTI TEORICI INSEDIABILI E VERIFICA DELLA DOTAZIONE DEGLI STANDARD

Tabella 6 Calcolo degli abitanti teorici insediabili

Residenti Insedivati (ISTAT, 1.10.2017)	4.475
Abitanti Teorici ipotizzati	612
Abitanti Teorici Insedivabili	5.087

La capacità insediativa del Piano degli Interventi ammonta a 91.857 mc, corrispondenti 612 abitanti teorici. Poiché i residenti a dicembre del 2017 ammontano a 4.475 unità, il carico insediativo complessivo si attesta a 5.087 abitanti teorici.

Tabella 7 Verifica della dotazione degli standard

DOTAZIONI STANDARD TERRITORIALI	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE	ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	STANDARD PRO CAPITE (mq/abitante)
Fa - Aree per l'istruzione	18.097	-	18.097	5.087	3,56
Fb - Aree per attrezzature di interesse comune	56.129	7.034	63.162	5.087	12,42
Fc - Aree attrezzate per parchi gioco - sports	49.142	55.820	104.963	5.087	20,63
P - Aree per parcheggi	19.921	12.861	32.782	5.087	6,44
Totale	143.097	73.083	216.180	5.087	42,49

Come si può notare dalla tabella n. 7, la dotazione degli standard di 42,49 mq/abitante è ampiamente sopra i limiti di cui alla LR 11/2004 (30 mq/abitante). Risulta buona la dotazione degli standard urbanistici sia in relazione alle aree ed attrezzature esistenti, sia considerando le nuove previsioni.

Verifica relativa al consumo di suolo

Le modifiche di zona previste dalla presente variante rientrano perlopiù all'interno del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'art. 2 comma 1 lettera e) della LR 14/2017 e pertanto le previsioni rientrano nella fattispecie di cui all'art. 12 comma 1 lettera a) della LR 14/2017 medesima. Le modifiche esterne all'ambito di urbanizzazione consolidata interessano circa 1,36 ettari in sottrazione di zona agricola (di cui un terzo destinati semplicemente a verde privato) e ben 15,77 ettari di restituzione a zona agricola (di cui 5 ettari di previsione viaria stralciata, quasi due ettari di zona C2 stralciata, circa 7,6 ettari di zone E4/5 e 1,2 ettari di servizi stralciati). Complessivamente si restituiscono a zona agricola circa 14,4 ettari.

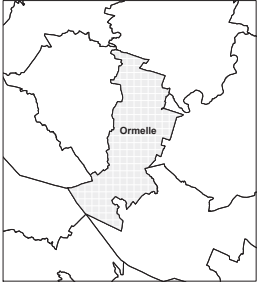
Tabella 8 Calcolo delle superfici trasformate esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata

Tipologia di Variante	Descrizione	Superficie	ATO
Ampliamento Superficie Agricola	Da C2 a E	18.308	1
Ampliamento Superficie Agricola	Da D4 a E	634	2
Ampliamento Superficie Agricola	Da E4 a E	29.357	1
Ampliamento Superficie Agricola	Da E4 a E	207	3
Ampliamento Superficie Agricola	Da E4 a E	18.956	3
Ampliamento Superficie Agricola	Da E5 a E	6.808	2
Ampliamento Superficie Agricola	Da E5 a E	13.762	3
Ampliamento Superficie Agricola	Da E5 a E	7.465	4
Ampliamento Superficie Agricola	Da Fc a E	11.288	2
Ampliamento Superficie Agricola	Da P a E	791	1
Ampliamento Superficie Agricola	Stralcio previsione viabilità di progetto	15.652	1
Ampliamento Superficie Agricola	Stralcio previsione viabilità di progetto	3.563	1
Ampliamento Superficie Agricola	Stralcio previsione viabilità di progetto	8.219	2
Ampliamento Superficie Agricola	Stralcio previsione viabilità di progetto	16.082	2
Ampliamento Superficie Agricola	Stralcio previsione viabilità di progetto	2.733	2
Ampliamento Superficie Agricola	Stralcio previsione viabilità di progetto	1.831	2
Ampliamento Superficie Agricola	Stralcio previsione viabilità di progetto	2.043	3
Ampliamento Superficie Agricola Totale		157.700	
Consumo di suolo	Da E a C1	- 2.883	2
Consumo di suolo	Da E a D4	- 1.941	2
Consumo di suolo	Da E a D4	- 37	3
Consumo di suolo	Da E a D5	- 3.323	2
Consumo di suolo	Da E a Fc	- 693	2
Consumo di suolo	Da E a VP	- 4.091	2
Consumo di suolo	Da E a VP	- 666	2
Consumo di suolo Totale		- 13.635	
Totale complessivo		144.065	

Dichiarazione procedura VAS

Premesso che il rapporto ambientale allegato al PAT ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, come risulta dal Parere della Commissione VAS di approvazione del PAT medesimo, la presente Variante n. 2 al PI, relativa alla disciplina delle zone agricole, e alla limitata variazione di limiti di zona, compresa la localizzazione di una zona C2/1 di 1,83 ettari a prevalente destinazione residenziale, in conformità ad un accordo di pianificazione compreso nel PAT, non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS poiché si tratta di una Variante “meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT, che non modifica i parametri urbanistici previsti dal PAT medesimo”.

AMBITI VARIANTE PUNTUALE
 Variante n°2 al Piano degli Interventi



Progettati
 arch. Francesco Finotto
 arch. Valter Granzotto

Il Sindaco
 Gen. Sebastiano Giangrave

Collaboratori
 Ufficio Tecnico
 Dott. Gabriele Lion

Adottato Approvato

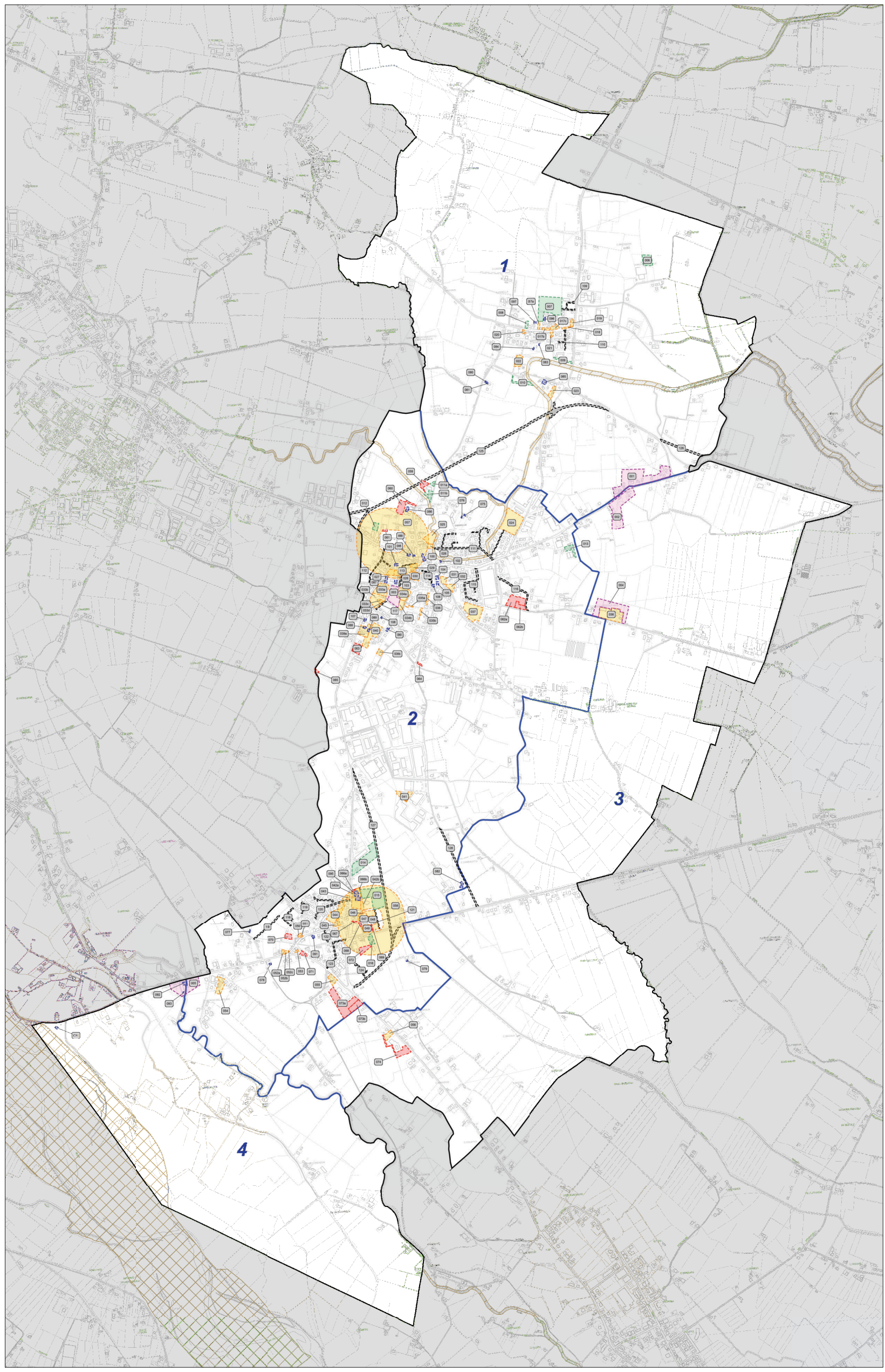
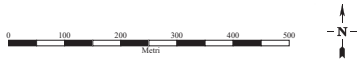
PROTECO engineering
 PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Donà di Piave (VE)
 Cod. Fisc. e Part. IVA 03992490278 | tel 0421-54599 | fax 0421-54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com
 P.zz.protecoengineering@gmail.it

Maggio 2018

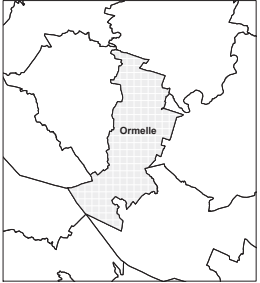
Allegato
 1:10.000
P.I. - Localizzazione Ambiti di Variante Puntuale

LEGENDA Tipologie di Ambiti di Variante Puntuale N.T.O.

- Limite amministrativo comunale
- AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI**
- Perimetro Ambiti Territoriali Omogenei
- N° Ambiti Territoriali Omogenei
- INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE**
- Siti di Interesse Comunitario (SIC)
- Zone di Protezione Speciale (ZPS)
- AMBITI DI VARIANTE**
- 1 - Non compatibilità al PAT
- 2 - Riclassificazione in zona agricola
- 3 - Riclassificazione di zona edificabile / Modifica disciplina di zona
- 4 - Nuova zona edificabile
- 5 - Interventi puntuali e particolari
- 6 - Viabilità
- N° Ambiti Variante Puntuale



AMBITI VARIANTE PUNTUALE
Verifica del Consumo di Suolo



Progettati
arch. Francesco Finotto
arch. Valter Granzotto

Collaboratori
Ufficio Tecnico
Dott. Gabriele Lion

Adottato Approvato

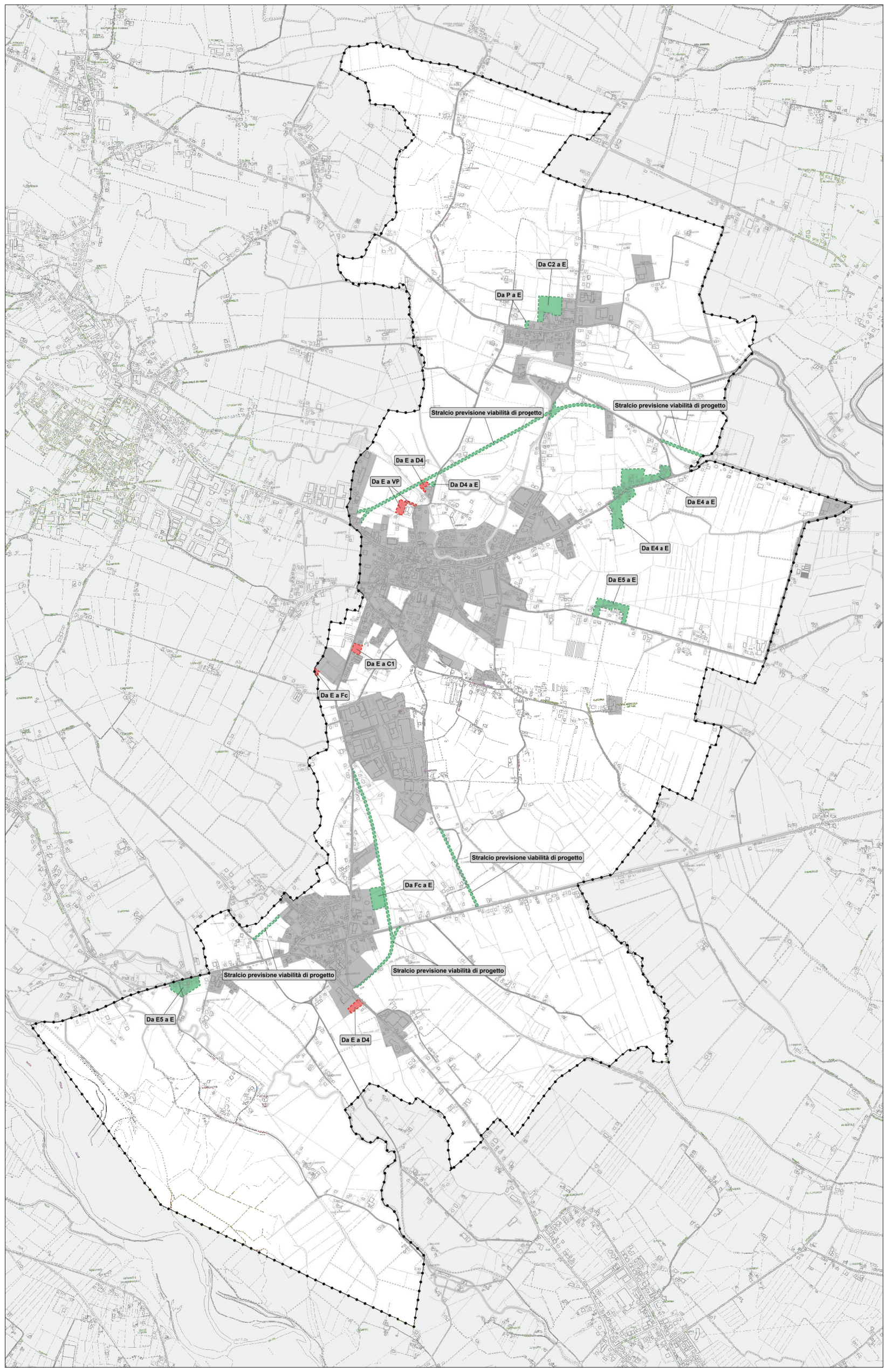
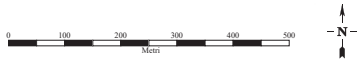
PROTECO engineering
PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Donà di Piave (VE)
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54599 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com
Pec:protecoengineering@regimail.it

Maggio 2018

P.I. - Localizzazione Ambiti di Variante Puntuale

LEGENDA Verifica del Consumo di Suolo - LR 14/2017 N.T.O.

- Ambiti di Urbanizzazione Consolidata
- Ambito Variante - Ampliamento Superficie Agricola
- Ambito Variante - Consumo di suolo
- Descrizione Ambito Variante



LOCALIZZAZIONE STANDARD URBANITICI
 Variante n°2 al Piano degli Interventi



Progettati
 arch. Francesco Finotto
 arch. Valter Granzotto

Il Sindaco
 Gen. Sebastiano Giangrève

Collaboratori
 Ufficio Tecnico
 Dott. Gabriele Lion

Adottato Approvato

Elaborato: **Allegato**
 Scala: **1:10.000**
P.I. - Localizzazione Standard esistenti e di progetto

LEGENDA Standard Urbanistici N.T.O.

- Legenda**
- Limite amministrativo del Comune
 - Z.T.O. con edificabilità
 - Fa - aree per istruzione
 - Fb - aree per attrezzature di interesse comune
 - Fc - aree attrezzate per parchi gioco - sports
 - P - aree per parcheggi
-
- Standard urbanistico - esistente
 - Standard urbanistico - progetto

