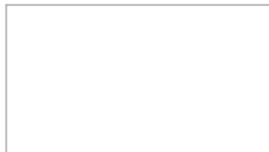
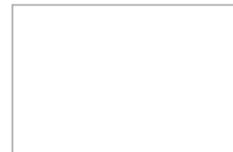




Elaborato

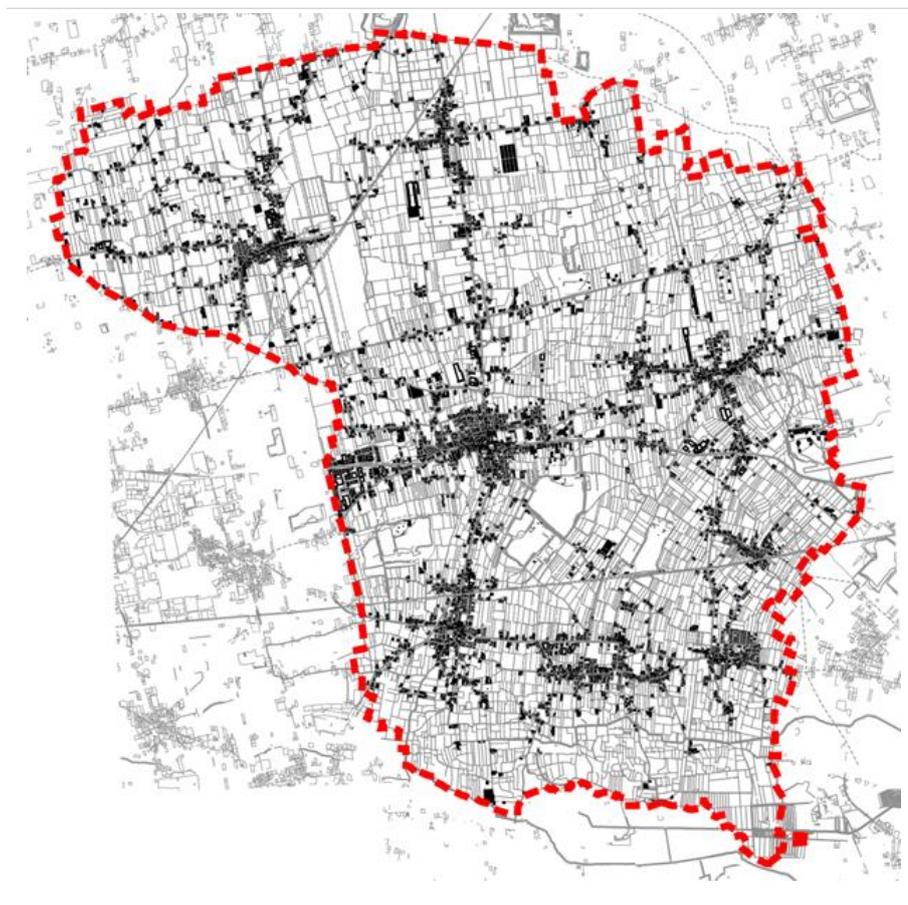


Scala



Relazione programmatica

Piano degli interventi redatto ai sensi della L.r. n. 11 del 23 aprile 2004
VARIANTE 6



Amministrazione comunale:

Sindaco - Giuseppe Romano

Vice Sindaco - Giorgio Marin

Segretario Comunale -
dott. ssa Paola De Noni

Ufficio tecnico:

Servizio Urbanistica e Territorio

arch. Alberto Gherardi
ing. Stefano Barzan

Gruppo di progettazione:



Agri.Te.Co. s.c.

dott. Alessandro Vendramini
dott.ssa Roberta Rocco
ing. Loris Lovo
dott. ssa Francesca Pavanello
arch. Francesco Bortolato
arch. Francesca Giantin



SOMMARIO

1	PREMESSA.....	3
2	CORNICE PIANIFICATORIA.....	3
3	DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO	5
4	I VINCOLI PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE	6
4.1	LA FRAGILITÀ DEL TERRITORIO	6
5	LA RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO	8
6	REDAZIONE DEL P.I. :MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	10
7	OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA QUINTA VARIANTE DI PI	11
7.1	VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI	11
7.2	FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	11
7.3	VALUTAZIONE DELLA POSSIBILITÀ DI ATTIVAZIONE DEI NUOVI STRUMENTI PREFIGURATI DALLA RECENTE NORMATIVA REGIONALE	11
7.4	VALUTAZIONE ED EVENTUALE RECEPIMENTO DELLE RICHIESTE DEI CITTADINI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE.....	12
7.5	ATTUAZIONE DI DISPOSIZIONI REGIONALI	12
8	MODIFICHE DA UFFICIO TECNICO.....	13
9	RICHIESTE DA PRIVATI.....	15
10	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	10
10.1	IL DIMENSIONAMENTO DEL PAT.....	10
11	ADEGUMENTO ALLA L.R. 6 GIUGNO 2017 CONSUMO DI SUOLO.....	14
11.1	CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO	14
11.2	VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI	19
12	L'AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO E DELLE BANCHE DATI	21



1 PREMESSA

Il presente strumento urbanistico prosegue l'adeguamento del Piano Regolatore Comunale alla L.R. 23 aprile 2004 n. 11, avviato con la redazione del Piano di Assetto del Territorio comunale (approvato in Conferenza di Servizi il 29.07.2011 ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.r. 11/2004, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 236 del 19.09.2011, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 81 del 28.10.2011 ed efficace dal giorno 12.11.2011.) e proseguito con la prima variante al Piano degli Interventi, approvata con D.C.C. n°15 del 12 maggio 2014, e con le varianti seguenti fino all'approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 26.05.2020 ed, a seguito della pubblicazione prevista dall'art. 18 comma 6 della L.R.11/2004, della quinta variante al P.I., attualmente vigente.

2 CORNICE PIANIFICATORIA

Il Piano degli Interventi (PI), soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che "in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità". Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all'ente superiore preposto all'approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT.

Ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano degli Interventi, provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;



- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), redatto sulla base di previsioni decennali, è lo strumento che "delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale". Oltre al PAT, il presente piano si colloca in una cornice pianificatoria costituita da:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) è stato approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con DGR n.1137 del 23/03/2010;
- il previgente Piano Regolatore Generale adottato con delibera consiliare n° 28 in data 13/4/1984, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 3541 del 01/06/1986;
- il vigente PI approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 12/5/2014;
- la quinta variante al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n°21 del 26/05/2020.

Il P.I. è nel suo insieme formato dai seguenti elaborati:

-elaborati grafici a diverse scale:

- Tav. 1.1 "carta dei vincoli" in scala 1:5.000
- Tav. 1.2 "carta della zonizzazione" in scala 1:5.000
- Tav. 2 "zone significative" in scala 1:2.000
- Tav. 3 "Centri Storici" in scala 1:1000
- Tav 4 "carta del consumo di suolo"
- Allegato A "nuclei di edificazione diffusa e aree di riconversione e riqualificazione"
- Allegato B "Accordi Art. 6".

-Norme Tecniche Operative;

-Regolamento Edilizio;

-Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

-Registro dei crediti edilizi;

-Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati.



Contestualmente alla redazione del PI sono state inoltre svolte le valutazioni specialistiche di legge sull'Incidenza ambientale (VINCA), la Compatibilità idraulica (VCI) e Geologica.

Mantengono inoltre validità i documenti già precedentemente redatti: Regolamento Comunale per la Gestione e la Tutela delle Acque vigente; Regolamento comunale di pulizia urbana vigente; Piano di settore per la telefonia mobile vigente.

Per gli aspetti idraulici, fatta salva la normativa vigente sovraordinata, valgono le disposizioni di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PI, nonché il Regolamento Comunale per la Gestione e la Tutela delle Acque vigente.

3 DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 ai fini della formazione del Piano degli Interventi all'articolo 18 comma 1 dispone "Il Sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale."

Esso costituisce il primo momento operativo del Piano degli Interventi e fissa gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per quanto concerne la pianificazione del territorio.

Questo documento consente di avviare la redazione dello strumento da parte dell'ufficio di Piano, nonché attraverso la trasparenza delle scelte, rende possibile la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed alle associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere.

Con la presentazione da parte del Sindaco al Consiglio Comunale, durante la seduta del 26 maggio 2020, del Documento programmatico che contiene gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale in tema di assetto del territorio, è stata avviata la procedura per la redazione della sesta variante generale al Piano degli Interventi del Comune di Vedelago.

Nel documento programmatico sono indicati i temi che verranno affrontati con la variante al Piano degli Interventi, rispondendo all'esigenza di aggiornare gli strumenti urbanistici che oggi disciplinano il territorio alle disposizioni normative sopravvenute, temi che si possono così riassumere:

- 1) **Verifica dello stato di attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti** ed in particolare del dimensionamento e localizzazione degli standard comunali e delle aree assoggettate a PUA finora non presentato.
- 2) **Fabbricati non più funzionali all'attività agricola** nell'ottica del recupero del patrimonio immobiliare e della riduzione del consumo di suolo.
- 3) Attivazione dei **nuovi strumenti prefigurati dalla recente normativa regionale (L.R.14/2019)** quali Crediti edilizi da rinaturalizzazione, Riqualificazione edilizia ed ambientale, Riqualificazione urbana e Rigenerazione urbana sostenibile.



4) **Valutazione ed eventuale recepimento delle richieste dei cittadini comportanti trasformazioni urbanistiche.** Sarà cura dell'Amministrazione comunale valutare le possibilità di attuazione delle trasformazioni richieste, anche alla luce della norma sul contenimento del consumo di suolo, e prevederne il recepimento nella strumentazione urbanistica comunale, qualora compatibili con il quadro programmatico sovraesposto. Al fine di garantire equità di accesso, verrà proposto un apposito bando pubblico, anche al fine di coinvolgere direttamente la popolazione alla formazione delle scelte. Priorità verrà data alle proposte di razionalizzazione delle previsioni di trasformazione già compiute ed a quelle attività che non comportano ulteriore consumo di suolo.

5) **Attuazione di disposizioni regionali mediante unificati più procedimenti, facenti capo al processo normativo regionale, prevedente adempimenti periodici per le pubbliche amministrazioni.** In particolare i procedimenti di cui alle cosiddette Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili e la verifica della situazione commerciale comunale, alla luce degli adempimenti previsti dalla L.R. 50/2012, con valutazione delle politiche relative alle medie strutture commerciali e loro possibilità di allocazione.

4 I VINCOLI PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

La carta dei vincoli costituisce l'elaborato in scala 1:5000 che riporta le aree e gli elementi vincolati, da parte della normativa vigente e sovraordinata, presenti sul territorio comunale. Questo elaborato ha origine dalla ricognizione dei vincoli effettuata in sede di PAT, che ha dato luogo alla tavola di quest'ultimo denominata "carta dei vincoli e della pianificazione territoriale".

Rispetto a questa, tuttavia, l'elaborato del P.I. riporta i vincoli in maniera più aggiornata e con maggior dettaglio di scala.

È importante tuttavia affermare che i contenuti della carta dei vincoli hanno valore ricognitivo e non esaustivo, per cui la mancata indicazione di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina esistente e comunque sovraordinata. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella carta dei vincoli, che non risultino effettivamente vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina sovraordinata correlata. Il venir meno o il variare degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa inoltre venir meno o variare la cogenza delle relative norme di tutela: l'elaborato costituito dalla carta dei vincoli è pertanto, in quanto parte integrante del dataset del piano regolatore comunale (quadro conoscitivo e banche dati di progetto) struttura portante dello strumento, resa tale dal costante aggiornamento.

4.1 LA FRAGILITÀ DEL TERRITORIO

La "Carta delle Fragilità" del PAT costituisce la sintesi di tutti quegli elementi che pongono dei limiti all'uso del territorio relativamente alla qualità dei terreni, alla vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, al rischio di dissesti idrogeologici, ovvero tutti quei componenti che rendono bassa o improbabile la trasformabilità del territorio.

Sulla base delle analisi, la classificazione delle penalità ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle possibili problematiche relative alla stabilità dei versanti nelle aree collinari e montane, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla



sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche.

Compatibilità geologica ai fini urbanistici

Il territorio comunale è suddiviso nelle tre classi previste dalla normativa vigente relativamente alla edificabilità, classi che derivano dal grado di penalità ai fini edificatori, vale a dire:

- area idonea a condizione: includono una discreta parte del territorio comunale ove è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurate verifiche al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare l'entità del possibile rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato.
- area non idonea: in cui l'edificazione non è consentita a causa della elevata penalizzazione locale, sono le discariche sia attive che non, le cave attive e le cave dismesse (a parte quelle sistemate e poco profonde).

Altri elementi di fragilità

La stessa Tavola 3 del PAT riporta la perimetrazione di aree interessate da fenomeni geologici, idrogeologici ed idraulici tali da condizionare l'utilizzazione urbanistica del territorio considerato.

Esse sono le seguenti:

- Area soggetta a inondazione periodica o a ristagno idrico: si tratta di zone lungo i corsi d'acqua in cui occasionalmente si possono avere episodi di esondazione piuttosto che ristagni idrici per difficoltà di drenaggio dovuto alla presenza di terreni poco permeabili, insufficienza della rete di scolo oppure superficialità della falda.
- Area di risorgiva: aree comprese nella fascia di ricarica delle risorgive.
- Cava esaurita o dismessa: ambito per il quale si prevede il recupero ambientale.

La cava ripristinata n. 34, collocata nella zona industriale di Vedelago Ovest, è stata verificata e identificata nella tavola 1.1. "carta dei vincoli" e 1.2 "Carta della zonizzazione", reintroducendo un elemento assente per refuso nella prima variante. Contestualmente è stata stralciata parte dell'area produttiva insistente nell'ambito e ridotto il parcheggio esistente a nord, insistente nell'ambito di ex cava.

Per le cave dismesse, se ripristinate e poco profonde, è valutabile l'edificabilità in funzione della verifica di idoneità all'utilizzo edilizio mediante specifici approfondimenti conoscitivi locali, che consentano: verifiche specifiche circa la qualità dei terreni, mediante indagini geognostiche, per un adeguato dimensionamento delle opere di fondazione; la tutela idraulica od altro; verifiche di stabilità ed eventualmente realizzazione di opere preventive di stabilizzazione dei terreni (art. 88, c. 5, lett. c, NTO).



5 LA RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO

La Tav. 1.2 “carta della zonizzazione” suddivide l’intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), in ottemperanza a quanto definito dal Piano di Assetto del Territorio. Gli ATO sono definiti come porzioni di territorio che per le loro caratteristiche, sia morfologiche che funzionali, possono essere assimilate quali contesti affini.

Le zone territoriali omogenee (ZTO) definite dal piano degli interventi sono le seguenti:

zone a destinazione residenziale:

Zona di tipo A - zone di interesse storico ed ambientale

Aree di pertinenza e di interesse storico ed ambientale esterne ai centri storici

Zona di tipo B - Residenziale di completamento semiestensive B1

Zona di tipo B1 – Residenziale di completamento estensive B2

Zona di tipo C1 – Residenziale di espansione semiestensive C1.1

Zona di tipo C1 – Residenziale di espansione estensive C1.2

Zona di tipo C1 - zone residenziali di trasformazione C1.s

Zona di tipo C2 – Residenziale di espansione semiestensiva C2.1

Zona di tipo C2 – Residenziale di espansione estensiva C2.2

zone a destinazione produttiva

Zona di tipo D1 - Industriale-artigianale

Zona di tipo D2 – Commerciale

Zona di tipo D3 – Alberghiero – ricettive

Zona di tipo D4 – Agroindustriali di completamento

territorio agricolo:

Zona agricola integra

Zona agricola non integra

zone destinate a servizi ed infrastrutture di interesse pubblico - standards urbanistici:

Zona di tipo Fa - Aree per l'istruzione

Zona di tipo Fb - Aree per attrezzature d'interesse collettivo

Zona di tipo Fc - Aree a verde pubblico ed impianti sportivi



Zona di tipo Fd - Aree per parcheggi

Alla zonizzazione funzionale del territorio comunale si sovrappongono, oltre ovviamente ai vincoli derivanti dalla legislazione e dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, gli interventi legati alle politiche per gli insediamenti definite dalle azioni strategiche per la trasformabilità del territorio, le azioni rivolte al potenziamento e miglioramento dei collegamenti viabilistici, le previsioni di tutela degli elementi di valore storico, culturale e paesaggistico nonché le previsioni di tutela della rete ecologica e degli elementi di valore naturalistico. Di queste condizioni alla trasformabilità del territorio si dirà nei capitoli che seguono.

E' stato introdotto il "verde privato" (art. 28bis) per quelle aree di pertinenza individuate nella prima variante al PI, prive di edifici di interesse storico. In tali zone non sono ammesse costruzioni di alcun genere salvo la realizzazione di manufatti di cui all'art. 45 del RE (pompeiane, gazebi, pergolati, ecc.).



6 REDAZIONE DEL P.I. :MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Con avviso in data 28 gennaio 2021 l'Amministrazione Comunale ha invitato i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, che intendano attuare trasformazioni volte a riorganizzare e/o riqualificare il tessuto insediativo esistente o per programmare interventi di nuova urbanizzazione a presentare istanza al comune di Vedelago, volta all'individuazione degli interventi medesimi, compilando la seguente modulistica messa a disposizione sul sito del comune:

- Mod. 1 – Varianti che comportano richiesta edificabilità, edificazione puntuale con volume predeterminato per scopi familiari, modifica zonizzazione, interventi soggetti a PUA/accordi;
- Mod. 2 – Varianti che non comportano richiesta edificabilità, varianti normative / varianti cartografia / variazione gradi di protezione, ecc.;
- Mod. 3 – Individuazione dei Fabbricati non più funzionali al fondo.

Le istanze, complete delle generalità dei richiedenti e dei dati catastali degli immobili, dovevano essere redatte utilizzando la modulistica messa a disposizione, redatte in carta semplice e consegnate tramite posta o manualmente all'Ufficio Protocollo del Comune di Vedelago – P.zza Martiri della Libertà 16 oppure al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: comune.vedelago.tv@pecveneto.it

Le domande dovevano pervenire entro il termine perentorio del 31 marzo 2021. Le istanze presentate successivamente a tale data non sarebbero state valutate.

Complessivamente sono pervenute 198 manifestazioni di interesse da parte di privati, 145 entro i termini e le rimanenti scaduti i termini. L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di valutare anche le richieste pervenute dopo la scadenza dei termini, fino alla data del 6/06/2022.



7 OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA QUINTA VARIANTE DI PI

7.1 VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

La stratificazione della pianificazione comunale negli ultimi anni ha portato ad una fondamentale riconferma delle previsioni precedentemente proposte: visto il lasso di tempo intercorso appare importante verificare la persistenza della validità delle scelte compiute e la valutazione delle problematiche che hanno comportato una loro non attuazione, al fine di una loro riconferma, rimodulazione o revisione. Questa azione di revisione operativa riguarda alcune aree / tematiche strategiche per lo sviluppo comunale; in particolare:

- dimensionamento e localizzazione degli standard comunali – da analizzare in funzione della crescita avvenuta, della loro strategicità e della loro effettiva cantierabilità; dovrà essere in tal senso valutata l'ipotesi di realizzazione attraverso forme di collaborazione pubblico / privato, in modo da garantire l'operatività delle scelte e garantire l'applicazione della strategia perequativa, che lega la trasformazione urbana con la dotazione di servizi e/o attivazione delle strategie della "città pubblica";
- Verifica delle aree assoggettate a PUA, ma finora mai presentato, al fine di valutare le ragioni di tale inerzia ed arrivare, oltre alla eventuale riproposizione, ad una rimodulazione delle stesse (in modo da rimuovere le possibili problematiche presenti), fino alla loro eventuale eliminazione (qualora la causa ostativa non fosse affrontabile o vi fosse una mancanza di oggettivo interesse da parte degli attori) – una tale attività dovrà prevedere il diretto coinvolgimento delle proprietà, anche in virtù della necessità di formulazione di richiesta di proroga della validità in attuazione di quanto previsto dalla L.R.11/2004 all'art. 18 comma 7.

7.2 FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Su tale tematica, strategica dal punto di vista del recupero del patrimonio immobiliare e della riduzione del consumo di suolo, appare importante intervenire con una revisione delle procedure e delle modalità di intervento (che possono spaziare dal cambio di destinazione d'uso fino alla generazione di credito edilizio) fin qui attivate – appare inoltre opportuno attivare una fase valutativa dello stock immobiliare presentante tali caratteristiche: in questo senso si intende procedere attraverso un bando pubblico, coinvolgendo i soggetti eventualmente interessati, procedura meno onerosa e più operativa rispetto ad una ricognizione globale del patrimonio (e sua successiva valutazione). Sarà possibile, proprio per la modalità prescelta, attivare specifiche, concrete politiche per il recupero / riqualificazione / rimozione di tali manufatti.

7.3 VALUTAZIONE DELLA POSSIBILITÀ DI ATTIVAZIONE DEI NUOVI STRUMENTI PREFIGURATI DALLA RECENTE NORMATIVA REGIONALE

La recente produzione normativa della Regione Veneto ha messo in capo ai Comuni tutta una serie di adempimenti amministrativi che coinvolgono il processo di pianificazione urbanistica locale, anche prevedendo una nuova generazione di strategie / opportunità, la cui applicabilità nel territorio di Paese va puntualmente applicata o, quantomeno verificata l'applicabilità. In particolare si evidenziano le strategie facenti capo alla lr 14/2019:

- Art. 4 - Crediti edilizi da rinaturalizzazione - individuazione dei manufatti incongrui;
- Art. 5 - Riqualificazione edilizia ed ambientale;



- Art. 6 - Riqualificazione urbana;
- Art. 7 - Rigenerazione urbana sostenibile.

7.4 VALUTAZIONE ED EVENTUALE RECEPIMENTO DELLE RICHIESTE DEI CITTADINI COMPORNTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Viste le richieste di trasformazioni urbanistiche di varia natura pervenute dai cittadini, sarà cura dell'Amministrazione comunale valutare le possibilità di attuazione delle trasformazioni richieste, anche alla luce della L.R. n. 14/2017 e della D.G.R. n. 668 del 15 maggio 2018 sul contenimento del consumo di suolo, e prevederne il recepimento nella strumentazione urbanistica comunale, qualora compatibili con il quadro programmatico sovraesposto. Al fine di garantire equità di accesso, verrà proposto un apposito bando pubblico, anche al fine di coinvolgere direttamente la popolazione alla formazione delle scelte. Priorità verrà data alle proposte di razionalizzazione delle previsioni di trasformazione già compiute ed a quelle attività che non comportano ulteriore consumo di suolo.

Ovviamente tale attività ricadrà all'interno dei disposti del comma 4 bis dell'articolo 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , ovvero alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo.

7.5 ATTUAZIONE DI DISPOSIZIONI REGIONALI

Al fine di ottimizzare / razionalizzare il processo amministrativo, dando una forma organica alle possibili varianti, in questa sede vengono unificati più procedimenti, facenti capo al processo normativo regionale, prevedente adempimenti periodici per le pubbliche amministrazioni. In particolare:

- Vengono in questa sede integrati i procedimenti di cui all'art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili – della lr 4/2015, attivati anche per il corrente anno con specifico bando;
- Verifica della situazione commerciale comunale, alla luce degli adempimenti previsti dalla lr 50/2012, con valutazione delle politiche relative alle medie strutture commerciali e loro possibilità di allocazione.

Queste ragioni hanno indotto l'Amministrazione Comunale alla redazione di un sesto Piano degli Interventi i cui temi sono riportati precedentemente e nel Documento del Sindaco. La suddetta variante alla strumentazione urbanistica è redatta:

- in coerenza con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio e del Rapporto Ambientale;
- in coerenza con la pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano Territoriale Regionale di Coordinamento) e con leggi sovraordinate aventi valenza urbanistica;
- con l'obiettivo del soddisfacimento di esigenze territoriali ed ambientali locali;
- nel contesto della fattibilità e finanziabilità in rapporto alla programmazione economica locale e ai vincoli di spesa.



8 MODIFICHE DA UFFICIO TECNICO

Le modifiche cartografiche e gli aggiustamenti richiesti dall'Ufficio Tecnico in data 31/03/2021 prot 7818 sono i seguenti:

COMUNE DI VEDELAGO
REDAZIONE SESTA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
MOD 2 - Varianti che non comportano richiesta edificabilità.
 (varianti normative, cartografiche, variazione gradi di protezione)

Riservato all'Ufficio
Scheda N°

Il sottoscritto

Nome	STEFANO	Cognome	BARZAN
Responsabile del Servizio Urbanistica e Territorio del Comune di Vedelago			
email	stefano.barzan@vedelago.gov.it	Tel.	0423 702867

RICHIEDE

■	La modifica delle Norme Tecniche Operative e/o del Regolamento Edilizio Comunale come di seguito evidenziata
■	La modifica della cartografia di piano come di seguito evidenziato

Descrizione e motivazione della richiesta

<p>Recepimento esiti verifica interesse culturale: Chiesa arcipretale di Vedelago Chiesa e campanile di Fossalunga Villa "Zuccareda-Binetti" di Vedelago</p> <p>Eliminazione previsione puntuale fabbricato non più funzionale all'attività agricola: Girardi Maurizio, via Corriva Casacorba</p> <p>Correzione errori cartografici: Sia indicato nella tavola 1.1.C il codice "16" relativo al censimento dei fabbricati ad uso allevamento intensivo, sul fabbricato che ne è sprovvisto. Sia corretta la differente indicazione cartografica tra le tavole 1.2.B e 2.C relativa all'area di cui all'accordo ex art.6 individuato con il numero "7". Sia rimossa l'indicazione nella tavola 1.1.C la fascia di rispetto stradale in corrispondenza della zona F su cui insiste il nuovo plesso scolastico Vedelago Sud. Sia corretto nella tavola 1.2.C il grado di protezione del fabbricato sito a Casacorba in via Giacometti oggetto di modifica da grado 3 a grado 4.</p> <p>Norme Tecniche di Attuazione: Si propone l'inserimento di specifico articolo disciplinante l'individuazione e la possibilità di riutilizzo di fabbricato non più funzionali all'attività agricola anche qualora non opportunamente schedati dal PI (vedi art.20 NTO Volpago del Montello. All'art. 53 siano eliminate le schede da 84 a 87 in quanto oggetto di stralcio da parte della Regione Veneto nell'ambito della sedicesima variante al PRG.</p> <p>Modifiche puntuali: Si propone l'eliminazione del grado di protezione 3 dal fabbricato sito a Vedelago via Papa sarto 121 in quanto gli interventi edilizi operati nell'anno 1991 hanno eliminato i caratteri storico-ambientali dell'edificio originario.</p> <p>Aggiornamento quadro conoscitivo: Recepimento nuova documentazione siti Natura 2000.</p> <p>Adeguamento del Piano alle normative regionali: Adeguamento alla normativa in materia di registrazione e circolazione del crediti edilizi di cui alla LR 14/2017 e alla DGR 263/2020.</p>

C_L706 - - 1 - 2021-03-31 - 0007818

**Allegati**

Alla presente richiesta viene allegata:

- planimetria del Piano degli Interventi ove necessaria;
- documentazione fotografica con indicazione dei coni visuali;
- altro: Documentazione Soprintendenza di verifica interesse culturale
- schede proposte normative

Il sottoscritto AUTORIZZA altresì AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI Ai sensi dell'art. 13 del Codice in materia di protezione dei dati personale D.Lgs. 196/2003, per le finalità istruttorie nel rispetto di leggi e regolamenti. Il trattamento dei dati avverrà presso il Comune di Vedelago, con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità: titolare del trattamento è il Comune di Vedelago.

Data: 31/03/2021



Il Richiedente
Ing. Stefano Barzan
Capo Servizio Urbanistica e Territorio
Comune di Vedelago

*(documento informatico con firma digitale
ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs.82/2005)*

C_L706 - - 1 - 2021-03-31 - 0007818

9 RICHIESTE DA PRIVATI

Gli interventi riguardanti la sesta variante al Piano degli Interventi riguardano prevalentemente la riclassificazione di aree edificabili al fine di privare le stesse della potenzialità edificatoria a loro riconosciuta.

L'Ufficio Tecnico e gli incaricati alla redazione del P.I. hanno valutato tutte le 198 richieste pervenute (alcune delle non avevano trovato accoglimento nella precedente variante di P.I. che non permetteva consumo di suolo), accogliendone complessivamente 135 che hanno determinato modifiche normative o cartografiche al P.I. vigente. Le richieste non accolte sono state giudicate inammissibili urbanisticamente o non pertinenti.

Si riporta una sintesi degli interventi accettati indicando per motivi di privacy la data e il numero di protocollo della richiesta:

N.	Prot.	Anno	Oggetto richiesta	Dati catastali
001	12369	2020	modifica di zona	Fg 50 mapp 245,246,253
002	18069	2020	modifica di zona	
003	19870	2020	modifica di zona	Fg 56 mapp. 550, 552, 554
				*STRALCIATA DA EMENDAMENTO
004	20336	2020	fabbricato non più funzionale al fondo e ricomprendere area in nucleo edificazione diffusa	Fg 6 mapp. 1342 sub 2,3,4,5,6
005	20955	2020	cambio destinazione fabbricato	Fg 21 mapp. 451
006	23129	2020	attribuzione volumetria su nucleo edif diffusa	Fg 50 mapp. 1736
007	24191	2020	inclusione zona agricola in borgo	Fg. 21 mapp 557
009	25296	2020	eliminazione PIRU, eliminazione strada di previsione a nord, modifica di zona	mapp. 179, 276, 1289, 1292
010	25349	2020	modifica normativa	
011	26582	2020	modifica di zona	Fg 58 mapp. 262, 509, 1245
014	2084	2020	accordo art 6 per demoliz fabbricato e credito	Fg 57 mapp. 529, 530, 594, 834, 110
015	637	2021	modifica grado di protezione	Fg 6 mapp. 1790
016	766	2021	rchiesta di accesso carraio	Fg 316 mapp 319
018	1163	2021	fabbricato non più funzionale	Fg 28 mapp. 592, 200, 347
019	2526	2021	fabbricato non più funzionale	Fg 3 mapp. 385
020	3784	2021	variante verde	Fg 24 mapp. 1843, 1844
021	3792	2021	modifica di zona	Fg 16 mapp. 472
022	3794	2021	modifica di zona	Fg 23 mapp 1027
023	4048	2021	variazione grado di protezione	Fg 9 mapp 423, 514
024	4245	2021	sagoma limite	Fg 3 mapp 779, 904
025	4251	2021	modifica intestazione scheda bonus	Fg 49 mapp 135
027	4884	2021	vedi richiesta 2	
029	5070	2021	bonus in nucleo edificazione diffusa	Fg 19 mapp 1236
030	5169	2021	modifica normativa	Fg 34 mapp 850
033	5645	2021	modifica di zona	Fg 54 mapp 411
034	5713	2021	modifica di zona	Fg 11 mapp 71, 72, 75, 277, 515, 131
036	5780	2021	fabbricato non più funzionale al fondo	Fg 3 mapp 337, 546
037	5877	2021	modifica fascia tampone art 80	Fg 36 mapp 120, 121, 311, 312, 118, 119
039	6254	2021	fabbricato non più funzionale al	Fg 6 mapp 1342



N.	Prot.	Anno	Oggetto richiesta	Dati catastali
			fondo	
040	6482	2021	credito edilizio	Fg C/3 mapp 455
042	6581	2021	modifica di zona	Fg 53 mapp 685, 688, 689
043	6613	2021	ampliamento nucleo edificazione diffusa	Fg 49 mapp 49, 519, 1302, 1303
044	6623	2021	ampliamento nucleo edificazione diffusa	Fg 37 mapp 229
045	6632	2021	modifica strumento attuativo	Fg 11 mapp 142
046	6682	2021	modifica di zona	Fg 53 mapp 471, 472, 602
047	6690	2021	modifica di zona	Fg 50 mapp 1287, 1288, 365
050	6818	2021	modifica di zona	Fg 11 mapp 58, 115
051	6939	2021	varie	Fg 50 mapp 1403, 1405, 1407
052	6945	2021	aumento cubatura	Fg 21 mapp 303
055	7262	2021	precedente richiesta	Fg 34 mapp 518
056	7273	2021	modifica di zona	Fg 27 mapp 32, 314
057	7338	2021	modifica di zona	Fg 50 mapp 1679, 1526
				*STRALCIATA DA EMENDAMENTO
059	7344	2021	fabbricato non più funzionale al fondo	Fg 19 mapp 1610
060	7345	2021	modifica strumento attuativo	Fg 11 mapp 139, 470, 687
061	7405	2021	Eliminazione progettazione unitaria, modifica grado di protezione, modifica cartografica	Fg 27 mapp 506,553,1954
062	7433	2021	interazione richiesta precedente	
063	7474	2021	modifica di zona	Fg 12 mapp 485
064	7475	2021	cambio intestazione bonus volumetrico	Fg 16 mapp 41, 162, 277
067	7483	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg 45 mapp 1281
068	7484	2021	modifica zona urb diffusa	Fg 3 mapp 329, 331, 799
071	7583	2021	modifica zona urb diffusa	Fg 19 mapp 1236
073	7585	2021	modifica di zona	Fg 24 mapp 1274
074	7586	2021	modifica di zona	Fg 24 mapp 656, 1182, 1183
076	7593	2021	modifica zona urb diffusa	Fg 5 mapp 350, 351
078	7612	2021	fabbricato non più funzionale al fondo	Fg 22 mapp 1118
079	7616	2021	fabbricato non più funzionale al fondo	Fg 23 mapp 222
080	7617	2021	fabbricato non più funzionale al fondo	Fg 46 mapp 776
081	7622	2021	modifica normativa	
082	7667	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg 44 mapp 281
083	7690	2021	fabbricato non più funzionale al fondo	Fg 18 mapp 335
084	7692	2021	integrazione richiesta già presentata	
085	7699	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg 55 mapp 460, 438
086	7703	2021	fabbricato non più funzionale al fondo	Fg 10 mapp 359
088	7705	2021	modifica di zona	Fg 45 mapp 1486, 1488
091	7710	2021	modifica di zona	Fg 6 mapp 124, 1266
092	7711	2021	modifica grado di protezione	Fg 24 mapp 87, 88
095	7718	2021	fabbricato non più funzionale al fondo	Fg 14 mapp 208
096	7719	2021	modifica di zona	Fg 24 mapp 381, 3
097	7720	2021	modifica di zona	Fg 30 mapp 103, 849, 974
099	7730	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg 5 mapp 648, 616, 621, 623



N.	Prot.	Anno	Oggetto richiesta	Dati catastali
100	7732	2021	integrazione richiesta già presentata	
102	7748	2021	modifica strumento attuativo	Fg 21 mapp 371, 89, 163, 183, 117, 245, 248, 249, 250, 90, 98
103	7752	2021	integrazione richiesta già presentata	
104	7753	2021	integrazione richiesta già presentata	
106	7771	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg 3 mapp 263, 248
107	7772	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg 3 mapp 252, 255, 247, 265
108	7775	2021	modifica zona urb diffusa e conversione fabbricato non più funz al fondo	Fg 11 mapp 924, 874
115	7817	2021	modifica di zona	
118	7836	2021	fabbricato non più funzionale al fondo	Fg 11 mapp 556
121	7840	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg 36 mapp 476
123	7843	2021	integrazione richiesta già presentata	
124	7851	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg 49 mapp 293
127	7854	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg 50 mapp 1736
128	7855	2021	rettifica cartografica	Fg 24 mapp 1700
130	7857	2021	modifica di zona	Fg 45 mapp 589, 1301
131	7858	2021	modifica di zona	Fg 16 mapp 266, 268, 270
132	7860	2021	modifica di zona	Fg 32 mapp 106, 696, 698, 402
133	7862	2021	modifica di zona	Fg 38 mapp 54, 668
134	7863	2021	modifica di zona	Fg 24 mapp 900, 1160, 665, 1158
138	7870	2021	modifica di zona	Fg 6 mapp 1460, 1455
139	7871	2021	modifica di zona	Fg 24 mapp 1799, 1800
142	7874	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg 55 mapp 496, 597
143	7875	2021	rettifica cartografica	Fg 24 mapp 2256, 2239, 2235
144	7876	2021	modifica normativa	
145	8050	2021	modifica di zona	
146	8133	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg 46 mapp 1048
147	8135	2021	modifica di zona	Fg 50 mapp 470, 1297
148	8275	2021	modifica di zona	mapp 723, 724
151	10176	2021	modifica di zona	Fg 57 mapp 867
153	14025	2021	modifica di zona	Fg. 24 mapp. 3 e 381
155	3039	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg.55 mappale 514
156		2021	fabbricato non più funzionale al fondo	Fg. 3 mappale 390
160	7255	2021	modifica di zona	Fg.39 mappale 538
163	14829	2021	modifica nucleo edificazione diffusa e attribuzione cubatura	Fg.28 mappali 265, 263, 188
165	18422	2021	modifica grado di protezione	Sez.D Fg. 7 part. 990 sub 1 e 2
166	20066	2021	eliminazione grado di protezione porzione mura	
167	22875	2021	modifica grado di protezione	Sez.A Fg.8 mapp.215 sub 2,3
168	23418	2021	eliminazione sagoma limite su lotto di proprietà	Foglio 58 mapp.1263
170	25655	2021	modifica grado di protezione	Fg. 3 mappale136*-138
171	26100	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg.42 mapp 276,101
172	27215	2021	eidefinizione perimetro corridoio ecologico	Fg.33 mapp 74-120
174	27433	2021	eliminazione cubatura assegnata	Fg.50 mapp.1223
176	28152	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg.56 mapp.6
177	28447	2021	eliminazione viabilità di progetto e proposta cessione area per zona a servizi	Fg.24 mapp.931,1763,1765,1768



N.	Prot.	Anno	Oggetto richiesta	Dati catastali
179	29831	2021	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg.53 mapp. 588-590
182	883	2022	modifica di zona	Fg.57 mapp.146, 147, 575
183	1895	2022	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg.35 mapp.400
184	2679	2022	eliminazione viabilità di progetto e proposta cessione area per zona a servizi	Fg. 21 mapp.116
185	2835	2022	modifica di zona	Fg.24 mapp.2234, 2236, 2256, 1196, 456, 2235, 2238, 2239, 931 (parte)
186	3464	2022	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg.6 mapp.622
189	7066	2022	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg.33 mapp.331
191	8919	2022	modifica strumento attuativo	Fg.34 mapp.923
193	9594	2022	modifica grado di protezione	Sez D Fg.12 particella 28 Sub 1,2
194	10174	2022	modifica di zona	Fg.33 mapp.547
196	10546	2022	bonus volumetrico in urb diffusa	Fg 50 mapp.1705
197	12514	2022	eliminazione cubatura assegnata	Fg.6 mapp.1439
				*STRALCIATA DA EMENDAMENTO
198	13687	2022	eliminazione cubatura assegnata	Fg.11 mapp.553



10 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

10.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL PAT

Il Piano di Assetto del Territorio ha individuato gli Ambiti Territoriali Omogenei quali parti del territorio con situazioni insediative simili.

ATO	nome
1	Parco del Sile
2	Risorgive
3	Centri di Fanzolo e Barcon
4	Asse Treviso - Castelfranco
	Ambito di progettazione di interesse sovracomunale per la riqualificazione delle aree intorno ai bacini estrattivi e l'insediamento di nuove attrezzature
5	Territorio Agricolo

Tabella 1: Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

Sulla base dei dati demografici, delle esigenze e delle potenzialità territoriali, facendo fronte alla disponibilità di aree potenzialmente trasformabili individuate il PAT ha stimato le previsioni dimensionali suddivise per destinazione d'uso (tabella seguente).

ATO	RESIDENZIALE	TERZIARIO *	PRODUTTIVO	TURISTICO	COMPENSAZIONE AMBIENTALE	SERVIZI	Parametro mc/ab.	ab. teorici
	<i>mc</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mc/ab</i>	<i>ab.</i>
1	5.000			15.000		2.850	250	20
2	130.000			30.000		20.100	250	520
3	100.000	20.000	0	15.000		22.250	150	667
4	200.000	60.000	50.000	10.000		96.500	200	1000
4 bacini estrattivi	0	120.000		90.000	860.000	530.000		
5	50.000			20.000		9000	250	200
TOT.	485.000	200.000	50.000	180.000	860.000	680.700	201	2.407

Tabella 2: Previsioni dimensionali del PAT.

Il PAT ha determinato il fabbisogno di nuova volumetria residenziale, sulla base di una previsione demografica di 2407 nuovi abitanti e di un parametro di conversione distinto in base all'ATO, per ogni ATO. Il PAT ammette un incremento del 30% del fabbisogno così determinato; su tale parametro incrementato è basata la verifica del dimensionamento utilizzato dal presente PI.

Con la LR 6 giugno 2017 n°13 la Regione del Veneto ha definito le "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11" avviando una revisione della normativa urbanistica finalizzata al recupero e riqualificazione delle aree urbanizzate, secondo un percorso che porterà entro il 2050 al consumo di suolo pari a zero.

L'art. 13, comma 10 della medesima LR 14/2017, stabilisce che: "Entro diciotto mesi dalla pubblicazione nel



BUR del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), i comuni approvano la variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 e, contestualmente alla sua pubblicazione, ne trasmettono copia integrale alla Regione."

Tale adeguamento non riguarda solamente il PAT, ma l'intero PRC, composto secondo quanto stabilito dall'Art 3 della LR 11/2004 da piano di assetto del territorio comunale (PAT) e piano degli interventi comunali (PI). Ne consegue che vi è la necessità di recepire le disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 6 giugno 2017 nel Piano degli Interventi entro i diciotto mesi sopra citati.

La nuova normativa prevede che per tutti i Comuni dotati di PAT la quantità di suolo "consumabile" assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile calcolato come quota rimanente di SAU Trasformabile a seguito delle previsioni operate con i P.I. e con le varianti ai P.I. Va rilevato che la compatibilità tra quantitativo di suolo "consumabile" assegnato dalla DGR e il quantitativo di SAU trasformabile previsto dal PAT deve essere verificata in questa fase di adeguamento del PAT alla nuova disciplina definita dalla L.R.14/2017. Una volta verificata tale compatibilità la nuova disciplina sostituisce integralmente trasformabile quella precedente, riferita al quantitativo massimo di SAU

La lettera f) del comma 1 dell'articolo 13 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è stata infatti così sostituita:

"f) determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente;"

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Vedelago, è stata stabilita in **37,31** ha.

Vista l'entrata in vigore della Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 "Legge per il Contenimento del Consumo di Suolo e modifiche alla LR 11/2004", e considerato che nella seduta del 15 maggio 2018, la Giunta regionale ha definitivamente approvato il provvedimento che definisce la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei - D.G.R. n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicata sul BUR n. 51 del 25 maggio 2018 - si rende necessario adeguare la strumentazione urbanistica comunale a tale norma sovraordinata mediante apposite varianti al non solo del PAT ma anche del PI, nel rispetto delle tempistiche previste dalla Regione Veneto.



ATO	PAT				
	ab. teorici previsti (decennio 2011-2021)	Volumetria teorica richiesta	Volumetria massima (incrementata del 30%)	Volumetria utilizzabile nella Prima Variante del PI	Volumetria ammissibile nei nuclei di edificazione diffusa
		a)	b : a + 30% a	c : 50% b	c1 : 15% b
	[n°]	[mc]	[mc]	[mc]	[mc]
1 "Parco del Sile"	20	5.000	6.500	3.250	
2 "Risorgive"	520	130.000	169.000	84.500	
3 "Fanzolo e Barcon"	667	100.000	130.000	65.000	
4 "Asse Treviso-Castelfranco"	1000	200.000	260.000	130.000	
5 "Territorio Agricolo"	200	50.000	65.000	32.500	
TOT	2.407	485.000	630.500	315.250	94.575

Si riporta di seguito il confronto fra il dimensionamento del PAT e quello della seconda variante al PI relativamente alla nuova superficie e volumetria residenziale di progetto.

ATO	PAT	Prima variante al PI	Seconda variante al PI	Quinta variante al PI	Sesta variante al PI	TOTALE		Volumetri a residua per i PI da adottare fino al 12.11.2016 ⁶	Volumetria residua per i PI adottati dopo il 12.11.2016		
	Volumetria utilizzabile fino al 12.11.2016 (primi 5 anni dall'entrata in vigore del PAT).	Volumetri a utilizzata	Volumetri a utilizzata	Volumetria utilizzata	Volumetria utilizzata	Volumetria utilizzata					
	c : 50% b	d)	e)	f)	g)	g: d + e + f+g	h) percentuale			i: c - g	l: i + c
	[mc]	[mc]	[mc]	[mc]	[mc]	[mc]	[%]			[mc]	[mc]
1 "Parco del Sile"	3250	0	0	0	0	0	0,0	3250	6500		
2 "Risorgive"	84500	84228	-5267	0	27533	107494	78%	-22994	61506		
3 "centri di Barcon e "Fanzolo"	65000	39204	504	-14976	23407	48139	100%	16861	81861		
4 "Asse Treviso-Castelfranco"	130000	93116	-1139	0	41697	133674	97%	-3674	126326		
5 "Territorio Agricolo"	32500	17531	1200	0	8737	27468	100%	5032	37532		
TOT	315250	234078	-4702	-13615	101374	316775	98%	--1528	313725		



Si riporta di seguito il calcolo del volume assegnato nella presente variante nei nuclei di edificazione diffusa.

ATO	Ab. teorici previsti (decennio 2011-2021)	Volumetria teorica richiesta	Volumetria massima (incrementata del 30%)	Volumetria ammissibile nei nuclei di edificazione diffusa	Volumetria assegnata dalle varianti 1 e 2	Volumetria assegnata dalla variante 5 al PI	Volumetria assegnata dalla variante 6 al PI	Volumetria residua
		a)	b : a + 30% a	c : 15% b	d)	e)	f)	f: c - (d+e +f)
	[n°]	[mc]	[mc]	[mc]				
1 "Parco del Sile"	20	5.000	6.500					
2 "Risorgive"	520	130.000	169.000				8.800	
3 "Fanzolo e Barcon"	667	100.000	130.000				2.000	
4 "Asse Treviso-Castelfranco"	1000	200.000	260.000				2.400	
5 "Territorio Agricolo"	200	50.000	65.000				4.800	
TOT	2.407	485.000	630.500	94.575	66.230	6.650	18.000	3.695



11 ADEGUMENTO ALLA L.R. 6 GIUGNO 2017 CONSUMO DI SUOLO

La quinta variante del P.I. ha esaminato solamente le richieste di trasformazione urbanistica che rientrano all'interno del perimetro individuato nell'elaborato cartografico "A_Ambiti di urbanizzazione consolidata" della Variante di adeguamento del PAT relativa al Contenimento del consumo di suolo come da L.R. 14/2017 e successiva D.G.R. 668/2018 oppure le richieste localizzate all'esterno di tali ambiti che non comportino consumo di suolo o aumento di cubatura.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 61 del 28/10/2019 è stata quindi adottata la quinta variante al Piano degli Interventi di adeguamento alle disposizioni contenute nella L.R.14/2017 e nelle D.G.R.668/2018 e 669/2018.

Il piano è stato quindi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 26.05.2020 ed, a seguito della pubblicazione prevista dall'art. 18 comma 6 della L.R.11/2004, è divenuto efficace a partire dal 02 luglio 2020

Gli ambiti assoggettati a trasformazione esclusi dal perimetro del consolidato ammontavano complessivamente a 18,0719 ha. Rimanevano nella disponibilità del Comune per i successivi interventi di trasformazione urbanistica **17,24 ha**.

11.1 CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO

La presente variante di PI recepisce alcune delle richieste pervenute modificando la zonizzazione di alcune aree, anche localizzata all'esterno del perimetro del nuovo consolidato di PAT.

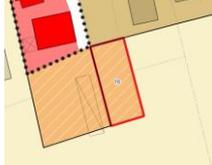
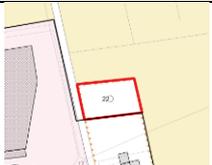
La cartografia 4_Carta del consumo di suolo riporta la mappatura delle modifiche di zona esterne al consolidato PAT che consumano suolo.

numero area	superficie consumata m2	destinazione urbanistica	rappresentazione	note
01	1156	Zona omogenea C1 S - 115		
02	545	Zona omogenea B1 - 63		
04	1114	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		

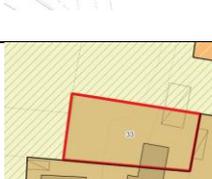
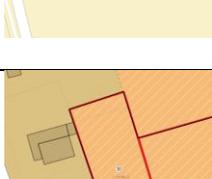


numero area	superficie consumata m2	destinazione urbanistica	rappresentazione	note
05	932	Zona omogenea B2 - 42		
06	936	Zona omogenea C1 S - 108		
07	1471	Zona omogenea C1 S - 117		
08	2199	Zona omogenea C1 S - 111		
09	3603	Zona omogenea B1 - 64		
10	1812	Zona omogenea C1 S - 107		
11	3451	Zona omogenea C1 S - 97		
12	1548	Nucleo di edificazione diffusa - attribuzione bonus vol		



numero area	superficie consumata m2	destinazione urbanistica	rappresentazione	note
13	1084	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		
14	812	Zona omogenea C1 S - 98		
15	1056	Zona omogenea C1 S - 110		
16	405	Zona omogenea C1 S - 104		
17	1666	Zona omogenea C1 S - 106		
19	857	Zona omogenea C1 S - 105		
20	553	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		
21	1405	Zona omogenea C1 S - 119		
22	971	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		



numero area	superficie consumata m2	destinazione urbanistica	rappresentazione	note
23	1480	Zona omogenea C1 S - 107		
24	751	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		
25	833	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		
26	2405	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		
27	729	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		
28	510	Zona omogenea B2 - 88		
29	353	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		
30	940	Zona omogenea C1 S - 119		



numero area	superficie consumata m2	destinazione urbanistica	rappresentazione	note
31	791	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		
32	622	Zona omogenea C1 S - 117		
33	2848	Zona omogenea C1 S - 99		
34	820	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		
35	1019	Zona omogenea C1 S - 124		
36	998	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		
37	1310	Zona omogenea B2 - 85		
38	1006	Nucleo di edificazione diffusa – attribuzione bonus vol		



numero area	superficie consumata m2	destinazione urbanistica	rappresentazione	note
39	617	Zona omogenea C1 S - 114		
tot	-45.608			

numero area	superficie aggiunta m2	destinazione urbanistica	
	1156	Agricola non integra	
tot	+4.741		

Gli ambiti soggetti a futura trasformazione esclusi dal perimetro del consolidato ammontano complessivamente, a seguito della presente variante al Piano degli Interventi, **a 40.867 m2 (4,09 ha)** ottenuti sottraendo alla sommatoria delle zone che consumano suolo l'intervento di eliminazione della zona C2.2 16 divenuta "agricola non intera".

Pertanto restano nella disponibilità del Comune per i successivi interventi di trasformazione urbanistica **13,15 ha**.

11.2 VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI

La verifica della dotazione corretta di aree per servizi è stata compiuta confrontando le modifiche al carico insediativo apportate dal PI. Il dimensionamento del PRG previgente si ritiene soddisfatto sulla base dei parametri della L.r. 61/1985.

La nuova L.r. 11/2004 fissa una dotazione minima di aree per servizi in base alla destinazione d'uso:

- relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
- relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
- relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

L'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, lett. h), della L.r. 11/2004 distingue tra opere di urbanizzazione di tipo primario e di tipo secondario, ma non specifica quali tipologie di aree a servizi debbano riferirsi al primo tipo o al secondo tipo, demandando al PAT, o in subordine al PI, l'effettiva distinzione. Le NTO del presente PI specificano per ogni tipologia di zona omogenea la suddivisione delle aree a servizi in primarie e secondarie. La normativa regionale inoltre non specifica le quantità dovute per ogni singola tipologia di destinazione d'uso, le quali sono demandate al PAT o, in subordine, al PI. Il PAT non ha specificato le percentuali di



standard dovute per sottocategoria, salvo per le aree a parcheggio per le quali prevede una soglia minima di 3,5 mq/ab. teorico.

Sulla base della soglia complessiva di 30 mq/ab. teorico, per le zone residenziali la dotazione per sottocategorie è stata definita, a titolo provvisorio, in questo modo:

- aree per l'istruzione: 4,5 mq/ab.
- aree per parcheggi: 3,5 mq/ab.
- aree per attrezzature di interesse comune: 5,5 mq/ab.
- aree a parco, per il verde e lo sport: 16,5 mq/ab.

ATO	Volumetria totale	parametro mc/ab.	ab. teorici	parametro standard/ab.	Requisito standard
1 "Parco del Sile"	0	250	0	30	0
2 "Risorgive"	85 100	250	340	30	10 212
3 "centri di Barcon e "Fanzolo"	41 272	150	275	50	13 757
4 "Asse Treviso-Castelfranco"	96 288	200	481	30	14 443
5 "Territorio Agricolo"	18 731	250	75	30	2 248
TOTALE	241 391		1 172		40 660

Tabella 12: Requisito di standard relativo alle nuove aree *residenziali* previste dalla prima e seconda variante del PI.

Categoria	Requisito per abitante	Requisito
Aree per istruzione	4,5	6 099
Aree per attrezzature di interesse comune	5,5	7 454
Aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport	16,5	22 363
Area per parcheggi	3,5	4 744
TOTALE	30	40 660

Tabella 13: Suddivisione del requisito di standard residenziale per singola tipologia.

Complessivamente le zone F realizzate ammontano a 1.135.582 mq e le non realizzate a 160.129 mq ovvero 68,34 mq/ab. Il surplus ammonta a 304.782 mq o 6095 abitanti equivalenti

Si ricorda che gli standard possono essere monetizzati con le modalità e i limiti fissati dalle NTO del PI.

Le aree produttive D1 e commerciali D2 previste dallo strumento urbanistico comunale dovranno prevedere gli standard contestualmente alla redazione dello strumento urbanistico attuativo.



12 L'AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO E DELLE BANCHE DATI

Il quadro conoscitivo è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. Le basi informative che costituiscono il quadro conoscitivo sono parte del sistema informativo comunale, provinciale, regionale e dei soggetti pubblici e privati, ivi compresi i soggetti gestori di impianti di distribuzione di energia, che svolgono funzioni di raccolta, elaborazione e aggiornamento di dati conoscitivi e di informazioni relativi al territorio e all'ambiente; dette basi informative contengono dati ed informazioni finalizzati alla conoscenza sistematica degli aspetti fisici e socio-economici del territorio, della pianificazione territoriale e della programmazione regionale e locale.

Tutto quanto viene raccolto e prodotto in formato digitale va ad integrare il Quadro Conoscitivo comunale, già redatto in fase di stesura del Piano di Assetto del Territorio. I dati sono ordinati in apposite banche dati alfanumeriche e vettoriali costruite e gestite secondo gli atti di indirizzo regionali, in modo che il piano risulti gestibile in interrelazione con lo strumento comunale sovraordinato (PAT) e sia facilmente consultabile da qualsiasi soggetto terzo. La possibilità di disporre del piano in un sistema informativo territoriale consente altresì la gestione dello stesso in maniera semplice e costantemente aggiornata: attraverso il sistema informativo è infatti possibile monitorare lo stato di fatto delle previsioni di piano, verificandone l'avanzamento, le quantità e le tempistiche che ne regolano l'attuazione.