

Paola Roma
Sindaco

arch. Daniele Paccone
Progetto

ing. Luca Zanella

arch. Chiara Capitanio
Ufficio Tecnico Comunale

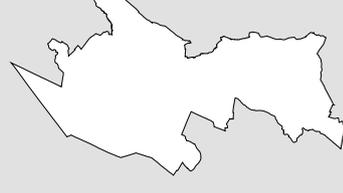


COMUNE DI PONTE DI PIAVE PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

Relazione illustrativa

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 26 del 14/07/2014

luglio 2014



4

Premessa

Con delibera di Consiglio Comunale del 7 febbraio 2011 è stato adottato il Piano di Assetto Territoriale (PAT) del Comune di Ponte di Piave. Successivamente alle procedure di pubblicazione, raccolta delle osservazioni e dei pareri necessari, con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 73 del 4 marzo 2013, è stata ratificata l'approvazione definitiva del PAT acquisendo, quindi, efficacia secondo quanto disposto dall'art. 15 comma 7 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e smi.

A completamento della redazione del Piano Regolatore Comunale (PRC) di Ponte di Piave è redatto, ai sensi della LR 11/2004, il presente Piano degli Interventi (PI).

Il presente primo PI è costituito sia dalla trascrizione delle parti del PRG previgente in quanto compatibili con le scelte e gli obiettivi del PAT che dalle previsioni di nuove trasformazioni edilizie a seguito della raccolta delle manifestazioni di interesse dei cittadini.

La natura decisamente operativa che, nella filiera urbanistica della riforma regionale della LR 11/2004, assume il Piano degli Interventi, ha fatto sì che questo primo PI si presentasse con una struttura cartografico-normativa diversa da quella del PRG. Tali caratteristiche, che saranno meglio descritte nel proseguo di questa relazione, modificano la forma dello strumento urbanistico con l'obiettivo di facilitarne utilizzo e gestione garantendo al contempo la continuità delle capacità edificatorie e dei vincoli del PRG.

Il passaggio "dal vecchio PRG al nuovo PRC" si completa, quindi, aggiungendo al PAT un PI che propone un nuovo linguaggio delle Norme tecniche e una nuova rappresentazione negli elaborati cartografici accogliendo sia l'inserimento degli interventi richiesti dai cittadini sia l'adeguamento alle previsioni del PAT.

1. La forma del primo PI

In continuità con le ragioni espresse in premessa, questo primo PI si presenta anche come operazione di riordino normativo e cartografico dello strumento urbanistico finalizzata a tradurre al meglio i contenuti riportati dal PRG previgente e compatibili con le scelte del PAT approvato.

Dal punto di vista cartografico il primo PI riporta il disegno del PRG vigente e delle previsioni del PAT ricomponendoli in una unica serie di elaborati cartografici in scala 1:2.000, che comprendono l'insieme dei contenuti del piano: previsioni delle trasformazioni urbanistiche-edilizie e tutela del territorio.

La forma del piano proposta costituisce un primo, significativo, passaggio di semplificazione dello strumento urbanistico che rende necessario consultare un unico elaborato cartografico (Carta unica del territorio) a sua volta direttamente collegato all'articolato normativo.

La forma di piano che assume il primo PI sostituisce quella del PRG fondata sulla

zonizzazione del territorio, con una struttura normativo-cartografica che punta a gestire le trasformazioni del territorio sovrapponendo tre strati di regole differenti: gli usi, le procedure e le tutele.

Si modifica così il principio proprio del PRG, caratterizzato dalle zone omogenee (ZTO) intese come elemento di gestione delle trasformazioni del territorio, a favore di una forma di piano che considera il riconoscimento della “non omogeneità” del territorio di Ponte di Piave e lo gestisce entro una più adeguata logica del “caso per caso”.

Le nuove tavole del primo PI e le relative Norme Tecniche Operative (NTO), governano gli interventi mettendo al centro il ruolo operativo proprio dello strumento “Piano degli Interventi”, sovrapponendo alle norme relative ai diversi tessuti (R-residenziale-R, P-produttivo, S-servizi, A-agricolo), le differenti modalità attuative previste sugli stessi (Intervento Edilizio Diretto (IED) / Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e le limitazioni date dai vincoli e dalle tutele.

In particolare questa struttura è leggibile nell’indice/manifesto delle NTO che sono state scritte mettendo in evidenza questo meccanismo di gestione del piano.

Nell’indice/manifesto diviene evidente la centralità degli aspetti operativi dello strumento (titolo II - Discipline operative) che si articolano nelle: discipline degli usi, delle procedure e delle tutele.

Le tre tipologie di norme, sovrapposte in una unica cartografia, gestiscono il complesso delle trasformazioni del territorio. In particolare:

- la disciplina degli usi recupera la suddivisione funzionale del territorio già contenuta nel PRG vigente e la rinomina in funzione dei tessuti residenziali, produttivi, agricoli, ecc.. Le norme ad essa correlate restituiscono le destinazioni consentite all’interno dei diversi tessuti in sostanziale continuità con gli usi attualmente possibili;

- la disciplina delle procedure si articola secondo le modalità dell’Intervento Edilizio Diretto (IED) per i tessuti consolidati e dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) per le aree di trasformazione. Queste procedure generali sono completate dalle specifiche procedure degli interventi concertati connessi alle aree oggetto di Accordi pubblico-privato. Gli interventi edilizi sono disciplinati attraverso al definizione di una serie di requisiti (obbligatori e volontari) che fanno direttamente riferimento ai tipi di intervento (nuove edificazioni, ampliamenti, ristrutturazioni, cambi d’uso);

- la disciplina delle tutele riporta l’insieme delle tutele e dei rispetti derivati direttamente dal PAT. In particolare oltre che sulle tavole in scala 1:2.000, alcune limitazioni sono anche riportate nell’elaborato 1.0.

L’indice delle Norme Tecniche di Attuazione del primo PI riportato nella pagina seguente esplicita la struttura normativa appena descritta.

titolo I DISPOSIZIONI GENERALI

- art.1 Ambito di applicazione ed efficacia del Piano degli Interventi (PI)
- art.2 Elementi costitutivi del Piano degli Interventi (PI)
- art.3 Definizioni. Parametri e opere di urbanizzazione
- art.4 Criteri applicativi per la compensazione urbanistica e il credito edilizio

titolo II DISCIPLINE OPERATIVE**capo 1 - Disciplina degli usi**

- art.5 Tessuti residenziali (R)
- art.6 Tessuti per attività economiche (P)
- art.7 Aree per servizi (F)
- art.8 Aree rurali (A)
- art.9 Disposizioni specifiche per le attività commerciali
- art.10 Aree per la mobilità

capo 2 - Disciplina delle Procedure

- art.11 Interventi soggetti a Intervento Edilizio Diretto (IED)
- art.12 Interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- art.13 Interventi soggetti ad Accordo (artt. 6/7 LR11/04)
- art.14 Tipologie di intervento
- art.15 Interventi soggetti a Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)
- art.16 Norme prestazionali per gli interventi

capo 3 - Disciplina delle Tutele

- art.17 Vincoli e limitazioni
- art.18 Fasce di rispetto
- art.19 Norme di compatibilità idraulica

titolo III DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- art.20 Poteri di deroga
- art.21 Misure di salvaguardia
- art.22 Norme abrogate

ALLEGATI Tabelle delle zone urbanistiche

- allegato 1 Tessuti residenziali
- allegato 2 Tessuti produttivi
- allegato 3 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Una questione specifica introdotta nel primo PI riguarda le modalità di gestione degli interventi edilizi di nuova edificazione con intervento diretto. In questi casi, è proposta la gestione delle capacità edificatorie, secondo le seguenti discipline:

- per i lotti già edificati e per i lotti liberi già contenuti nelle previsioni di PRG, si prevede la conferma della volumetria e dell'indice fondiario previgenti;
 - per i nuovi lotti liberi individuati nella cartografia del primo PI in attuazione delle previsioni di PAT, come lotti di completamento, si prevede invece oltre all'individuazione cartografica anche la definizione delle volumetrie assegnate.
- Questa modifica consente una pianificazione di dettaglio, che risulta possibile ed

efficace in virtù della natura eminentemente operativa dello strumento, oltre che dalla continua e fertile partecipazione dei cittadini alla sua costruzione, attraverso le manifestazioni di interesse.

Tutto ciò, associato alla procedura di approvazione dei Piani degli Interventi di sola competenza del Consiglio Comunale, consente di inserire nuovi lotti di completamento in maniera puntuale e correlata all'effettiva necessità di intervento piuttosto che allo sfruttamento indifferenziato delle capacità edificatorie previste dal piano.

Il Piano degli Interventi punta così nella direzione di una sua maggior efficacia e, parallelamente, alla riduzione di un consumo di territorio legato a previsioni non strettamente finalizzate all'intervento.

Per questi motivi, il principio introdotto risulta adeguato a rispondere alla gestione di situazioni territoriali articolate e complesse e a favorire la concentrazione dello sviluppo nelle aree già urbanizzate ottenendo il duplice positivo effetto:

- di consentire il mantenimento del carico insediativo nella parte già costruita del territorio;

- di migliorare la qualità dei lotti edificati perchè l'ampliamento spesso avviene in concomitanza con la ristrutturazione della parte esistente (interventi di miglioramento energetico, ecc.) e con la sistemazione degli spazi aperti.

Parallelamente l'individuazione dei nuovi lotti consente di pianificare correttamente quella tipologia di interventi che, come dimostrano le esperienze dei piani più recenti, rappresenta la parte più consistente dell'attività edilizia.

Completa il "meccanismo" di gestione previsto dal primo PI la classificazione delle aree di trasformazione urbana più consistenti come soggette all'ulteriore e più dettagliata pianificazione attuativa dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

L'adeguamento del primo PI al PAT ha comportato anche l'adeguamento degli elaborati alle normative sovraordinate e alle diverse situazioni che hanno interessato il Comune di Ponte di Piave successivamente all'approvazione del PRG. Ciò ha riguardato sia gli aspetti normativi che gli elaborati cartografici ed ha compreso anche l'adeguamento al sistema di vincoli e tutele riportato nel PAT.

In attuazione alle finalità appena espresse il primo PI si compone dei seguenti elaborati:

- Tavola 1.0: Usi e procedure – legenda e quadro d'unione;
- Tavole 1.n: Usi e procedure (scala 1:2000);
- Tavola 2: Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU (scala 1:10000)
- Elaborato 3: Norme Tecniche Operative (NTO);
- Elaborato 3 allegato alle NTO: Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Elaborato 4: Relazione illustrativa;
- DVD-ROM - Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C.

2. Contenuti del primo PI

La natura operativa del Piano degli Interventi, oltre che al ridisegno delle parti del PRG compatibili con il PAT, consente anche di dare attuazione alle previsioni del PAT “filtrate” dalle manifestazioni di interesse raccolte successivamente alla pubblicazione del Bando del 18 ottobre 2012.

Oltre agli specifici interventi in risposta al Bando e che saranno meglio descritti in seguito, il primo PI ha anche affrontato alcune questioni che sono di seguito descritte.

Superamento delle ZTO. I TESSUTI. La componente operativa del PI assume senso e significato anche e soprattutto per gli aspetti che riguardano la parte già edificata del territorio: i “tessuti”.

Essi riguardano la maggior parte del territorio comunale e comprendono le parti edificate, gli spazi aperti e il territorio rurale che non necessitano di particolari strategie locali di intervento. Obiettivo del piano è, in questo caso, la definizione della disciplina per gli interventi “ordinari” di trasformazione edilizia (sui manufatti e sul suolo).

Rispetto a questo tema il piano introduce un approccio di tipo “prestazionale che mette al centro della disciplina degli interventi la definizione di un sistema di requisiti, suddivisi in base ad esigenze primarie, e di relative prestazioni, di tipo quantitativo e qualitativo (vedi art. NTO: “Regole prestazioni per gli interventi). I requisiti richiesti diventano allora gli elementi costitutivi dello spazio urbano, rispetto al quale vanno intesi come connotati fondamentali e irrinunciabili dal punto di vista morfologico, funzionale, organizzativo e ambientale.

Un secondo aspetto di questo approccio normativo è di tipo comportamentale. In questo caso la norma fornisce criteri ed indicazioni relativi alle procedure di conoscenza, di progettazione e di gestione, mirate alla tutela delle esigenze e dei requisiti indicati. Ciò si traduce principalmente in uno strumento - il Prontuario allegato alle NTO - che rappresenta una sorta di manuale per la redazione dei progetti, rivolto agli amministratori, ai progettisti e alle commissioni tecniche. Il ridotto livello di prescrittività di tale strumento fa sì che esso non si configuri come un ulteriore elemento di limitazione (alla progettazione e alla realizzazione degli interventi) ma piuttosto come un’opportunità per il confronto sulla progettazione degli interventi tra i diversi soggetti interessati. Un confronto che, se adeguatamente organizzato, può diventare occasione per operare sulla reale qualità degli interventi e sulla adeguatezza delle procedure.

Interventi sugli edifici di pregio. Una ulteriore applicazione della logica prestazionale nella disciplina degli interventi riguarda, anche se in maniera indiretta, la disciplina degli edifici di pregio. In questo senso il primo PI modifica profondamente la logica del PRG fondata sulla classificazione degli edifici di valore in funzione di “categorie di intervento” che collegano direttamente il valore

riconosciuto all'edificio con la tipologia formale degli interventi (restauro/rispristino/ristrutturazione/ecc.). Una logica che è risultata legata soprattutto alle definizioni di tali classificazioni formali piuttosto che alla reale portata delle trasformazioni richieste creando non poche difficoltà interpretative sia sul fronte degli interventi che della qualità dell'edificio.

Nel primo PI tale approccio è sostituito da un atteggiamento che, invece, mette al centro confrontandoli, l'entità delle trasformazioni richieste con la qualità dell'edificio. Ciò comporta, in primis, la classificazione degli edifici non tanto in funzione delle possibilità di intervento e quindi della loro tipologia formale, quanto piuttosto in funzione degli obiettivi di trasformazione e delle caratteristiche di pregio riconosciute. A tal fine il primo PI classifica gli edifici di pregio articolandoli rispetto ai seguenti obiettivi:

- di conservazione (per gli edifici di maggior valore ed importanza dei quali va garantito il mantenimento);
- di recupero (per gli edifici la cui importanza e grado di conservazione necessitano di interventi finalizzati al recupero);
- di valorizzazione (per gli edifici che necessitano di essere mantenuti ed incrementati sia nel ruolo urbano che nel valore degli elementi costitutivi).

La disciplina degli interventi dovrà allora operare rispetto a questo insieme di obiettivi e le trasformazioni edilizie dovranno essere verificate utilizzando la corrispondente tipologia formale non tanto in funzione della categoria dell'edificio quanto delle opere ritenute necessarie.

In questo modo diventano proprio queste ultime (le opere da realizzare) l'elemento centrale oggetto del controllo degli interventi. Esse (le opere da realizzare) dovranno essere opportunamente documentate e giustificate con specifico riferimento alla qualità della parte da modificare. Spetterà alla relazione che accompagna i progetti edilizi degli edifici di pregio sostenere le richieste: documentando lo stato di fatto delle parti oggetto di modifica e quindi argomentando le variazioni richieste in funzione di ciò.

Il processo appena descritto è disciplinato dallo specifico articolo "Interventi sugli edifici di pregio", nelle Norme Tecniche Operative del piano.

Sostenibilità degli interventi. Un ulteriore aspetto associato all'atteggiamento "prestazionale" del primo PI riguarda gli aspetti di sostenibilità degli interventi edilizi. In questo caso l'insieme delle prestazioni richieste comprende aspetti obbligatori e volontari consentendo un più ampio ventaglio di regole a cui attingere nella formazione dei progetti.

In particolare sono inseriti i temi legati alla risorsa acqua (uso/riuso/recupero) ritenuta particolarmente significativa e critica nella realtà di Ponte di Piave. Tali temi, in virtù del peso economico che hanno sugli interventi edilizi, non possono che essere sviluppati in maniera volontaria e differenziata in funzione dei diversi tipi di intervento.

Il tema dell'acqua è trattato nel primo PI anche con attenzione allo smaltimento,

rispetto al quale si prevede una specifica disciplina valida per tutto il territorio.

Tra le regole obbligatorie, oltre a quelle edilizie relative alla forma e alle distanze, è inserito uno specifico requisito energetico che anticipa la normativa nazionale e attua quanto già inserito nel Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) che il comune di Ponte di Piave sta redigendo. In particolare si prevede di attuare l'azione n. 1.2 del PAES di "anticipazione delle normative nazionali ed europee sui requisiti massimi energetici nelle nuove costruzioni" attraverso il dimensionamento del calcolo del fabbisogno di Energia Primaria annua rispetto ai limiti della Classe B (50 kWh/mq).

Residenzialità in zona agricola. L'attività edilizia della zona agricola è un altro dei temi specificamente trattati nel primo PI. Essa è attualmente disciplinata dagli artt. 43/44 della LR 11/2004 successivamente modificati da alcuni articoli della LR 4/2008 e della LR 3/2013. L'apparato normativo completo ripropone, in sostanza, quanto già previsto dalla LR 24/85, variandolo rispetto all'applicazione dei criteri soggettivi e per alcuni tipi di intervento.

La difficoltà di applicare tale disciplina ad un territorio rurale - quello della pianura veneta - che si caratterizza, oltre che come spazio agricolo anche come un vero e proprio "modo di abitare" ha portato, in particolare, alla ri-scrittura del comma 5 dell'art. 44 della LR 11/2004:

"5. Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PAT e dal PI ai sensi dell'articolo 43. Sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale."

La stessa Giunta regionale ha successivamente prodotto un approfondimento in merito all'applicazione della stessa normativa regionale (Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 29 ottobre 2013) che specifica la portata di tale norma e il ruolo che ha il piano comunale nella definizione della destinazione residenziale degli edifici in zona rurale, indipendentemente dal rapporto con la conduzione del fondo.

L'applicazione di tali principi va evidentemente nella conferma del ruolo abitativo che assumono i fabbricati in zona agricola e del piano degli interventi nel definirne l'ambito di applicazione.

Il primo PI opera in tal senso definendo la destinazione residenziale degli edifici in zona rurale con una specifica tipologia di intervento che viene applicata ai manufatti per i quali, a seguito delle manifestazioni di interesse, tale destinazione è stata specificamente richiesta. L'esito di questa operazione è riportato nelle carte di

piano individuando gli edifici per i quali, in zona agricola è consentita la destinazione residenziale.

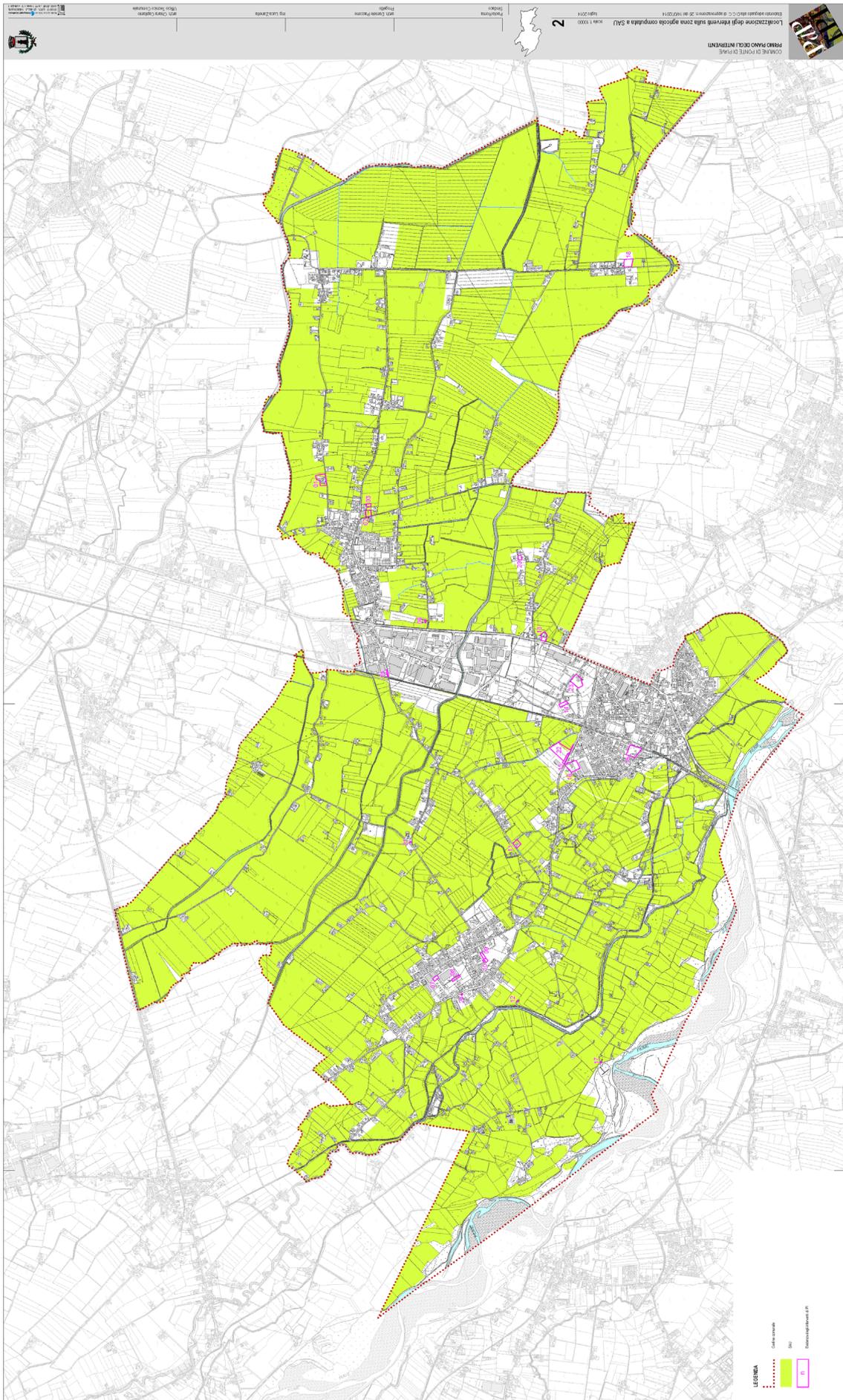
Attività produttive in zona impropria Gli elementi del PRG ripresi nel primo PI comprendono anche la fattispecie “Attività produttive in zona impropria” introdotte nella pianificazione regionale per recuperare gli insediamenti “fuori zona” sorti sul territorio in risposta e per favorire le esigenze specifiche del modello economico fondato sulla diffusione degli insediamenti.

Le attività, individuate dopo una operazione di schedatura svolta dai PRG, sono state confermate nel primo PI successivamente ad una specifica ricognizione dello stato attuale e a fronte di specifiche richieste. La ricognizione ha portato ad una consistente riduzione di tale classe in virtù delle numerose chiusure di attività correlate anche alla particolare congiuntura economica.

Manifestazioni di interesse Il primo PI, oltre agli aspetti descritti, ha avviato le intenzioni del PAT in continuità con i più generali obiettivi contenuti nel Documento degli Obiettivi. A tale documento ha fatto seguito, come anticipato, un avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse da parte dei cittadini.

L'esito di tale fase di costruzione del primo PI è stato la raccolta di 45 proposte che sono state valutate rispetto alla compatibilità con i vincoli e gli obiettivi del PAT.

Di tutte le manifestazioni 24 sono risultate compatibili e quindi tradotte negli elaborati del primo PI come interventi veri e propri. Di questi si da conto in maniera dettagliata nella tabella delle pagine seguenti, mentre la loro localizzazione è riportata nella tavola 2 “Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU”.



Interv. n.	ATO	Descrizione	Vol. res. totale di PI (mc)	Di cui residuo di PRG (mc)	Di cui nuovo di PI (mc)
01	6	Nuova UMI n. 7 con possibilità di ricomposizione dei volumi.	0	0	0
02	6	Nuovo tessuto residenziale con lotto di completamento da 2000 mc.	2 000	0	2 000
03	6	Nuovo tessuto residenziale con lotto di completamento da 800 mc.	800	0	800
04	5	Rimarginatura del tessuto produttivo con individuazione di area non edificabile.	0	0	0
06	3	Individuazione cambio d'uso a residenza.	0	0	0
07	4	Nuovo tessuto residenziale RM/9 con lotto di completamento da 1300 mc con rimarginatura del tessuto per insediamenti commerciali.	1 300	0	1 300
08	4	Riclassificazione di un'area, già compresa in PUA residenziale, in tessuto residenziale ad intervento diretto RM/12 con individuazione di un lotto di completamento da 800 mc compreso esistente.	800	0	800
09	4	Riclassificazione di un lotto, già compreso in PUA residenziale, in tessuto residenziale ad intervento diretto con individuazione di un lotto di completamento da 1200 mc con cessione di area per opere pubbliche.	1 200	1 200	0
10	4	Riclassificazione di un lotto, già compreso in PUA residenziale, in tessuto residenziale ad intervento diretto con individuazione di un lotto di completamento da 750 mc con cessione di area per opere pubbliche.	750	750	0
11	3	Individuazione ambito di attività produttiva in zona impropria senza ampliamento, introduzione cambio d'uso a residenza e rimozione del vincolo di intervento su porzioni di edificio.	0	0	0
12	4	Modifica del grado di protezione dell'edificio per consentire interventi di ristrutturazione.	0	0	0
13	7	Nuovo perimetro di UMI n. 4 con interventi coordinati di demolizione e nuovo volume max 800 mc. L'uso residenziale è già ammesso all'interno degli ambiti di edificazione diffusa.	0	0	0

Sup. comm. (mq)	Vol. turistico (mc)	SAT (mq)	Sc (mq)	P (mq)	Compatibilità con il PAT	Interv. n.
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto ricomposizione di volumi in zona agricola.	01
0	0	2 659	0	0	Compatibile in quanto consolidato residenziale di PAT.	02
0	0	977	0	0	Compatibile in quanto consolidato residenziale di PAT.	03
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto consolidato produttivo di PAT.	04
0	0	0	0	0	Compatibile con la definizione della destinazione residenziale per gli edifici esistenti in zona agricola.	06
-1 300	0	0	0	0	Compatibile con gli obiettivi di riqualificazione e riconversione di PAT.	07
0	0	0	-1 767	0	Compatibile in quanto consolidato residenziale di PAT.	08
0	0	0	356	0	Compatibile in quanto urbanizzazione programmata residenziale di PAT.	09
0	0	0	-377	-95	Compatibile in quanto urbanizzazione programmata residenziale di PAT.	10
0	0	0	0	0	Compatibile con la individuazione da parte del PI di attività produttive esistenti in zona impropria.	11
0	0	0	0	0	Compatibile con la valutazione di maggior dettaglio del PI per quel che riguarda gli edifici di pregio.	12
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto edificazione diffusa di PAT.	13

Interv. n.	ATO	Descrizione	Vol. res. totale di PI (mc)	Di cui residuo di PRG (mc)	Di cui nuovo di PI (mc)
14	1	Riclassificazione di un lotto, già compreso in PUA produttivo, in tessuto residenziale ad intervento diretto con individuazione di un lotto di completamento da 1600 mc.	1 600	0	1 600
15	1	Riclassificazione di un'area, già compresa in PUA commerciale, in standard ambientale.	0	0	0
16	1	Riclassificazione del tessuto per insediamenti ricettivi alberghieri in standard ambientale.	0	0	0
17	2	Prescrizione di demolizione con iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi della cubatura corrispondente di 1100 mc.	0	0	0
18	7	Riclassificazione di tessuto residenziale soggetto a PUA in area agricola.	-1 600	-1 600	0
19	1	Individuazione di UMI nn. 9 e 10, con possibilità di ampliamento, su tessuto RS/5 e di lotto di completamento da 3000 mc su un'area già soggetta a PUA residenziale.	0	0	0
20	7	Individuazione di un lotto di completamento da 600 mc in ambito di edificazione diffusa di PAT.	600	0	600
21	3	Prescrizione di demolizione con iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi della cubatura corrispondente di 450 mc .	0	0	0
22	1	Rettifica del confine sud-est del PUA/30 a comprendere la pista ciclabile.	0	0	0
23	1	Ridefinizione della perimetrazione del tessuto commerciale D2/5 con riferimento all'attività esistente che non viene più individuata come attività produttiva in zona impropria.	0	0	0
24	4	Rimozione della tipologia di intervento "cambio d'uso a residenza".	0	0	0
TOTALI			7 450	350	7 100

Sup. comm. (mq)	Vol. turistico (mc)	SAT (mq)	Sc (mq)	P (mq)	Compatibilità con il PAT	Interv. n.
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto espansione residenziale di PAT.	14
0	0	0	-1 481	0	Compatibile in quanto consolidato di PAT.	15
0	-11 938	0	0	0	Compatibile in quanto consolidato di PAT.	16
0	0	0	0	0	Compatibile con le norme del credito edilizio nelle aree soggette a vincoli e rispetti.	17
0	0	0	0	0	Compatibile con gli obiettivi di miglioramento ambientale del territorio.	18
0	0	0	-1 127	-791	Compatibile in quanto consolidato residenziale di PAT.	19
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto edificazione diffusa di PAT.	20
0	0	0	0	0	Compatibile con le norme del credito edilizio nelle aree soggette a vincoli e rispetti.	21
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto consolidato produttivo	22
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto rimarginatura del consolidato di PAT.	23
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto consolidato residenziale di PAT.	24
-1 300	-11 938	3 636	-4 396	-886	TOTALI	

3. Dimensionamento del primo PI

Uno degli effetti della nuova struttura formale proposta con il primo PI, è rappresentato dalle diverse modalità di calcolo del dimensionamento relativo alle volumetrie residenziali previste dal piano. Modalità che, nella nuova struttura proposta riconducono le volumetrie di nuova realizzazione alle seguenti diverse, specifiche tipologie:

- quella dei tessuti consolidati secondo gli indici derivati dal PRG;
- quella dei nuovi lotti di completamento individuati dal primo PI;
- quella dei nuovi lotti nelle aree soggette a PUA confermato;
- quella delle aree di trasformazione soggette a PUA obbligatorio.

I tessuti consolidati derivati dalle zone di PRG attuano gli interventi diretti secondo le modalità già previste dal PRG vigente, cioè attraverso l'applicazione degli indici edificatori sia per i nuovi edifici che per gli ampliamenti.

I lotti di completamento individuati e soggetti a volumetria assegnata, rappresentano, nella nuova forma del Piano degli Interventi, la modalità di realizzazione di nuovi edifici all'interno del tessuto urbano. Ciò consente di conteggiare con sufficiente chiarezza il carico insediativo residenziale che il piano introduce sul territorio urbanizzato.

I PUA obbligatori rappresentano il carico insediativo delle aree di espansione e di riqualificazione previste dal piano. Il conteggio dei volumi insediabili in tali aree consente di quantificare il dimensionamento delle principali trasformazioni previste dal Piano degli Interventi.

Il dimensionamento del primo PI va, inoltre, confrontato con la capacità insediativa prevista dal PAT così come riportato nella seguente tabella riassuntiva. In alcuni casi gli interventi del primo PI hanno ridotto le previsioni del PRG consentendo il recupero delle capacità edificatorie per i prossimi PI.

ATO		RESIDENZA			PROD/COMM/TUR		
		Stato attuale		Inserito nel primo PI (mc)	Stato attuale		Inserito nel primo PI (mq)
		Residuo di PRG (mc)	Previsioni di PAT (mc)		Residuo di PRG (mq)	Prev. di PAT (mq)	
n.							
1	Capoluogo	58 250	111 000	1 600			- 11 938
2	Piave	0	0	0			0
3	Agricola Ovest	0	14 400	0			0
4	Negrisia	37 600	74 000	4 050			- 1 300
5	Zona Industriale Postumia	0	0	0			0
6	Levada	22 897	36 069	2 800			0
7	Busco - S. Nicolò	27 034	33 355	- 1 000			0
TOT.		122 884	268 824	7 450			- 13 238

Per quanto riguarda le aree per servizi, va precisato che, in questo caso, le previsioni del primo PI sono confrontate con lo stato di fatto.

ATO	Tipologia aree standard	esistente	progetto	totale PRIMO PI
1	Sa - Aree per l'istruzione	39 525	0	39 525
1	Sb - Aree per attrezzature di interesse comune	32 990	7 224	40 214
1	Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	74 071	7 361	81 432
1	P - Aree per parcheggi pubblici	21 601	209	21 810
Totale ATO 1		168 187	14 794	182 981
2	Sa - Aree per l'istruzione	0	0	0
2	Sb - Aree per attrezzature di interesse comune	0	0	0
2	Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	0	0	0
2	P - Aree per parcheggi pubblici	0	0	0
Totale ATO 2		0	0	0
3	Sa - Aree per l'istruzione	0	0	0
3	Sb - Aree per attrezzature di interesse comune	3 861	0	3 861
3	Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	0	5 543	5 543
3	P - Aree per parcheggi pubblici	935	431	1 366
Totale ATO 3		4 796	5 974	10 770
4	Sa - Aree per l'istruzione	12 573	0	12 573
4	Sb - Aree per attrezzature di interesse comune	15 086	0	15 086
4	Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	13 181	46 300	59 481
4	P - Aree per parcheggi pubblici	14 254	0	14 254
Totale ATO 4		55 094	46 300	101 394
5	Sa - Aree per l'istruzione	0	0	0
5	Sb - Aree per attrezzature di interesse comune	0	53	53
5	Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	26 353	6 514	32 867
5	P - Aree per parcheggi pubblici	8 361	4 845	13 206
Totale ATO 5		34 714	11 412	46 126
6	Sa - Aree per l'istruzione	8 560	0	8 560
6	Sb - Aree per attrezzature di interesse comune	15 756	0	15 756
6	Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	23 236	0	23 236
6	P - Aree per parcheggi pubblici	11 630	2 061	13 691
Totale ATO 6		59 182	2 061	61 243
7	Sa - Aree per l'istruzione	0	0	0
7	Sb - Aree per attrezzature di interesse comune	44 995	14 205	59 200
7	Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	838	39 112	39 950
7	P - Aree per parcheggi pubblici	1 935	2 377	4 312
Totale ATO 7		47 768	55 694	103 462
TOTALE PIANO degli INTERVENTI		369 741	136 235	505 976

4. Verifica della SAT

Un ulteriore aspetto che il primo PI introduce, riguarda la Superficie Agricola Trasformabile (SAT) a disposizione dei piani degli interventi e determinata con il PAT avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Ponte di Piave, la quantità di SAU trasformabile in dieci anni ammonta a 324.375 mq (punto 6.4 Relazione di progetto del PAT).

La Superficie Agricola Trasformata con gli interventi di PI (leggibile nelle tabelle delle pagine precedenti) risulta:

SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE (SAT)

TOTALE SAT	324 375 mq
Utilizzata nel primo PI	3 636 mq
SAT disponibile per i prossimi PI	320 739 mq

5. Registro dei crediti edilizi

Il Piano degli Interventi dovrà tener conto dei crediti edilizi maturati ai sensi dell'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT. A tal fine esso dovrà istituire uno specifico Registro dei crediti edilizi da aggiornare in funzione di quanto previsto dal piano stesso.

Con il presente primo PI sono stati introdotti i crediti edilizi riportati nel seguente Registro.

Edificio/ambito origine del credito edilizio	Sup. da assoggettare a credito edilizio	Vol. da assoggettare a credito edilizio	Ambito di utilizzo del credito edilizio
CE1 (ATO 2)	-	1 100 mc	-
CE2 (ATO 3)	-	450 mc	-