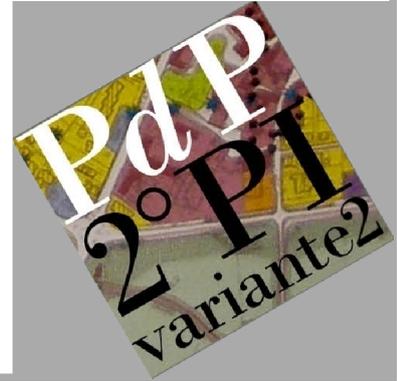


dott.ssa Paola Roma  
Sindaco

ing. Luca Zanella  
Progettista

geom. Maurizio Cella  
Responsabile del Servizio Urbanistica



**COMUNE DI PONTE DI PIAVE - TV**  
**SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE 2**

**Relazione illustrativa**

Edizione completa in approvazione

**4**

dicembre 2017





---

### Premessa

*Con delibera di Consiglio Comunale n. 6 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, pubblicata sul B.U.R. n. 29 del 29/03/2013, è stata ratificata l'approvazione definitiva del PAT avvenuta con Conferenza di Servizi in data 23 gennaio 2013. Il PAT ha quindi acquisito efficacia, secondo quanto disposto dall'art. 15 comma 7 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e smi.*

*Il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale (PRC), previsto dall'art. 12 comma 1 della L.R. 11/2014, è stato completato con la redazione del "Primo Piano degli Interventi (PI)" (i cui contenuti sono stabiliti nella medesima legge dall'art. 17 con le procedure dell'art. 18), adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 4 del 31 marzo 2014 e successivamente approvato con delibera n. 26 del 14 luglio 2014.*

*Con delibera n. 4 del 10/02/2015 il Consiglio Comunale ha adottato il "Secondo Piano degli Interventi (PI)", successivamente approvato con delibera n. 13 del 28/04/2015.*

*Con delibera n. 4 del 26/04/2016 il Consiglio Comunale ha adottato il "Secondo Piano degli Interventi (PI) - variante 1", successivamente approvato con delibera n. 19 del 19/07/2016.*

*Con delibera n. 30 del 26/09/2017 il Consiglio Comunale ha adottato il "Secondo Piano degli Interventi (PI) - variante 2"*

*Il PI è dunque costituito sia dalla trascrizione delle parti del PRG previgente risultate compatibili con le scelte e gli obiettivi del PAT, che dalle previsioni di nuove trasformazioni edilizie emerse a seguito della raccolta delle manifestazioni di interesse dei cittadini, sempre incrociate con le scelte e gli obiettivi del PAT per verificarne la compatibilità.*

*La natura decisamente operativa che, nella filiera urbanistica della riforma regionale della LR 11/2004, assume il Piano degli Interventi, ha fatto sì che il PI si presentasse con una struttura cartografico-normativa diversa da quella del PRG: dunque la nuova forma dello strumento urbanistico ha 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 dunque raccogliendo e valutando nel merito le proposte dei cittadini pervenute come formali manifestazioni di interesse, sollecitate dall'Amministrazione Comunale con appositi bandi pubblici.*

*Così è stato anche per il presente "Secondo Piano degli Interventi (PI) - variante 2", che recepisce anche gli esiti dell'esperienza delle prime fasi di applicazione del nuovo strumento urbanistico proponendo alcuni perfezionamenti e correzioni.*

---

## 1. La forma del PI

In continuità con le ragioni espresse in premessa, anche il secondo PI - variante 2 prosegue l'operazione di riordino normativo e cartografico dello strumento urbanistico operativo, finalizzata a tradurre al meglio i contenuti del PRG previgente che sono compatibili con le scelte del PAT approvato.

Dal punto di vista cartografico il PI riporta il disegno del PRG vigente e dell'attuazione definita delle previsioni del PAT, ricomponendoli in un'unica serie di elaborati cartografici in scala 1:2000, che comprendono l'insieme dei contenuti del piano articolati in 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 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 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, 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 già nell'indice 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 (Discipline operative) che si articolano nelle: discipline degli usi, delle procedure e delle tutele.

Le tre tipologie di norme, sovrapposte in un'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 la 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 1:2000, alcune limitazioni sono anche riportate nell'elaborato 1.0.

L'indice delle Norme Tecniche Operative del 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 (D)
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

## titolo II - DISCIPLINE OPERATIVE - capo 2 Disciplina delle procedure

art. 11	INTERVENTI SOGGETTI A IED (Intervento Edilizio Diretto)
art. 12	INTERVENTI SOGGETTI A PUA (Piano Urbanistico Attuativo)
art. 13	INTERVENTI SOGGETTI AD ACCORDO (artt. 6/7 LR 11/04)
art. 14	TIPOLOGIE DI INTERVENTO
art. 15	INTERVENTI SOGGETTI A SUAP (Sportello Unico Attività Produttive)
art. 16	NORME PRESTAZIONALI PER GLI INTERVENTI

## titolo II - DISCIPLINE OPERATIVE - capo 3 Disciplina delle tutele

art. 17	VINCOLI E LIMITAZIONI
art. 18	FASCE DI RISPETTO
art. 19	NORME DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

## titolo III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

art. 20	POTERI DI DEROGA
art. 21	MISURE DI SALVAGUARDIA
art. 22	NORME ABROGATE

## ALLEGATI

ALLEGATO 1. Tessuti residenziali
ALLEGATO 2. Tessuti produttivi
ALLEGATO 3. Piani Urbanistici Attuativi (PUA)
ALLEGATO 4. Unità Minime di Intervento (UMI)
ALLEGATO 5. Schede Aree degradate
ALLEGATO 6. Raccolta Accordi artt. 6/7 LR 11/04 di PI

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 potenzialità edificatorie 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 perché 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 Piano degli Interventi si compone dei seguenti elaborati:

- 1.0 - Tavola "Usi e procedure - legenda e quadro d'unione";
- 1.1-16 - Tavole "Usi e procedure" (scala 1:2000);
- 2 - Tavola "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU" (scala 1:10000)
- 3 - Fascicolo "Norme Tecniche Operative (NTO)";
- 3ALLEGATO - Fascicolo "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- 4 - Fascicolo "Relazione illustrativa";
- 5 - Tavola "Perimetro del centro urbano art. 3 L.R. 50/2012 e aree o strutture dismesse e degradate da riqualificare" (scala 1:5000);
- DVD-ROM - Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C.

Completa il corpo documentale la riproposizione delle schede di Valutazione di Compatibilità idraulica approvate dal Genio Civile Regionale in sede di primo PI, accompagnate dalla metodologia di calcolo e dalla tavola "Carta idrogeologica e della Fragilità idraulica", la quale recepisce le determinazioni correnti del PAI (elaborati VCI1 e VCI2).

---

## 2. Contenuti del PI

Si confermano i caratteri distintivi di questo livello della pianificazione comunale.

**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/ripristino/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). 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 riscrittura 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.

---

### 3. Contenuti specifici del secondo PI - variante 2

Anche il secondo PI - variante 2 ha dunque 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.

La natura operativa del Piano degli Interventi, oltre che al ridisegno delle parti del PRG compatibili con il PAT effettuata in prima fase, consente di dare attuazione alle previsioni del PAT incrociandole con le manifestazioni di interesse.

Per questo secondo PI - variante 2 - è stato pubblicato il 5 aprile 2017 apposito avviso di consultazione della cittadinanza: l'esito di tale fase di costruzione del PI è stato la raccolta di alcune proposte che sono state valutate rispetto alla compatibilità con i vincoli e gli obiettivi del PAT.

Oltre agli specifici interventi in risposta al Bando, che saranno meglio descritti in seguito, il secondo PI - variante 2 ha anche affrontato alcune rettifiche migliorative, su casi emersi nella fase di gestione, che vengono trattate con la medesima forma di evidenza delle manifestazioni di interesse.

La Provincia di Treviso – SETTORE Viabilità – UFFICIO Programmazione/Autorizzazioni Strade con nota prot. 2017/0099883 del 28/11/2017 ad oggetto "SP 34 *Sinistra Piave*. Intersezione a rotatoria con la Variante alla SR 53 *Postumia* in Comune di Ponte di Piave. Parere Tecnico." richiama lo studio di fattibilità datato "marzo 2008" redatto da Veneto Strade S.p.A. e conferma la ricalibrazione in riduzione (diametro interno dell'isola centrale pari a metri 35) della previsione dell'intersezione viabilistica.

Appare dunque opportuno e corretto provvedere all'adeguamento della cartografia di PI, riducendo ricognitivamente l'area vincolata che insiste comunque all'interno della previsione precedentemente riportata nel PI. Conseguentemente si estendono le aree agricole, ove contermini alla precedente previsione, mentre appare urbanisticamente più appropriato interporre verso il tessuto per insediamenti agroindustriali "D4" una fascia di area per standard ambientale "Sd".

Degli interventi veri e propri si da conto in maniera dettagliata nella tabella delle pagine seguenti, mentre la loro localizzazione è riportata nella mappa sulla base della corografia generale con i contenuti di variante, con funzione di quadro d'unione degli interventi della fase presente, integrata nella presente relazione.

Interv. n.	ATO	Descrizione	Volume RES. (mc) + utilizz. - recup.	Sup. PROD. (mq) + utilizz. - recup.	Sup. COMM. (mq) + utilizz. - recup.
01	6	Iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi della cubatura residenziale di 2 170 mc e della superficie coperta ad annesso rustico di 274 mq, corrispondenti all'edificio da demolire CE8 in Via San Bonifacio a Levada, con l'impegno da parte del proprietario alla demolizione entro 6 mesi dalla vigenza.	0	0	0
02	6	In Via della Vittoria a Levada, riclassificazione tessuto produttivo D1/1 in Area per attrezzature di interesse comune (Sb con codice 27-case per anziani) soggetta a PUA obbligatorio n. 46 con le seguenti prescrizioni normative all'"ALLEGATO 3. Piani Urbanistici Attuativi (PUA)": <i>"In sede di PUA dovrà essere definito e regolato anche in forma economica il bilancio perequativo dell'operazione, avendo come riferimento di base la precedente destinazione produttiva del comparto. In tale sede l'ambito potrà essere eventualmente esteso a comprendere aree inedificate contermini, purché con esclusiva funzione di servizio (accessi, parcheggi, standard in genere)."</i>	0	-7 285	0
03	6	In Via di Mezzo a Levada, rimarginatura in ampliamento del tessuto residenziale medio RM/7. Intervento oggetto di contributo straordinario perequativo.	+728	0	0
04	7	Iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi della cubatura residenziale di 1 200 mc corrispondente all'edificio da demolire CE9 in Via Chiodo a Levada, con l'impegno da parte del proprietario alla demolizione entro 6 mesi dalla vigenza.	0	0	0
05	4	In Via Chiesa a Negrisia, stralcio della scheda di attività produttiva in zona impropria n. 16 a fronte del cambio di titolarità dell'immobile e della volontà del nuovo titolare di farne un uso compatibile con la zona D2. Adeguamento normativo alla tabella "Attività produttive in zona impropria", ALLEGATO 2. Tessuti produttivi delle NTO.	0	0	0
06	4	<u>Intervento riferibile al tema di VARIANTI VERDI per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015 (istanza prot. 2688/17).</u> In Via del Chilo a Negrisia, standard ambientale con le prescrizioni di cura del verde come da specifica integrazione dell'"art. 7 AREE PER SERVIZI (F)", comma "5. Sd - Aree per standard ambientale." delle NTO.	-2 130	0	0

SAT (mq) + utilizz. - recup.	Sa (mq)	Sb (mq)	Sc (mq)	P (mq)	Compatibilità con il PAT	Interv. n.
0	0	0	0	0	Compatibile con le norme del credito edilizio nelle aree soggette a vincoli e rispetti.	01
0	0	+7 285	0	0	Compatibile in quanto ambito di riqualificazione e riconversione.	02
+570	0	0	0	0	Compatibile in quanto consolidato di PAT e porzione contenuta di ambito di sviluppo insediativo contigua al sistema di urbanizzazione consolidata.	03
0	0	0	0	0	Compatibile con le norme del credito edilizio nelle aree soggette a vincoli e rispetti.	04
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto ambito consolidato di PAT.	05
0	0	0	0	0	Compatibile con gli obiettivi di miglioramento ambientale del territorio.	06

Interv. n.	ATO	Descrizione	Volume RES. (mc) + utilizz. - recup.	Sup. PROD. (mq) + utilizz. - recup.	Sup. COMM. (mq) + utilizz. - recup.
07	4	Intervento riferibile al tema di VARIANTI VERDI per la <u>riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015 (istanza prot. 8284/17).</u> In Via Chiesa a Negrisia, standard ambientale con le prescrizioni di cura del verde come da specifica integrazione dell'"art. 7 AREE PER SERVIZI (F)", comma "5. Sd - Aree per standard ambientale." delle NTO.	-2 974	0	0
08	4	Intervento riferibile al tema di VARIANTI VERDI per la <u>riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015 (istanza prot. 5607/17).</u> In Via De Favero a Negrisia, standard ambientale con le prescrizioni di cura del verde come da specifica integrazione dell'"art. 7 AREE PER SERVIZI (F)", comma "5. Sd - Aree per standard ambientale." delle NTO.	-1 217	0	0
09	4	Intervento riferibile al tema di VARIANTI VERDI per la <u>riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015 (istanza prot. 5527/17).</u> In Via De Favero a Negrisia, standard ambientale con le prescrizioni di cura del verde come da specifica integrazione dell'"art. 7 AREE PER SERVIZI (F)", comma "5. Sd - Aree per standard ambientale." delle NTO.	-2 934	0	0
10	5	In Via dell'Artigianato, riclassificazione di Area a parco e per il gioco e lo sport (Sc) in Area per standard ambientale (Sd).	0	0	0
11	1	Intervento riferibile al tema di VARIANTI VERDI per la <u>riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015 (istanza prot. 8397/17).</u> In Via Verdi, standard ambientale con le prescrizioni di cura del verde come da specifica integrazione dell'"art. 7 AREE PER SERVIZI (F)", comma "5. Sd - Aree per standard ambientale." delle NTO.	-5 067	0	0
12	7	Intervento riferibile al tema di VARIANTI VERDI per la <u>riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015 (istanza prot. 1669/17).</u> In Via IV Novembre a San Nicolò, standard ambientale di continuità del tessuto urbanistico persistente con le prescrizioni di cura del verde come da specifica integrazione dell'"art. 7 AREE PER SERVIZI (F)", comma "5. Sd - Aree per standard ambientale." delle NTO e area agricola.	-2 671	0	0
13	1	In Via Roma, recepimento ampliamento UMI n. 5 per aumento dotazione parcheggi e ricalibrazione capacità edificatoria lotto di completamento da 820 a 655 mq di Snp (equivalenti a 2 391 mc).	-602	0	0

SAT (mq) + utilizz. - recup.	Sa (mq)	Sb (mq)	Sc (mq)	P (mq)	Compatibilità con il PAT	Interv. n.
0	0	0	0	0	Compatibile con gli obiettivi di miglioramento ambientale del territorio.	07
0	0	0	0	0	Compatibile con gli obiettivi di miglioramento ambientale del territorio.	08
0	0	0	0	0	Compatibile con gli obiettivi di miglioramento ambientale del territorio.	09
0	0	0	-3 772	0	Compatibile in quanto area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti di PAT.	10
0	0	0	0	0	Compatibile con gli obiettivi di miglioramento ambientale del territorio.	11
0	0	0	0	0	Compatibile con gli obiettivi di miglioramento ambientale del territorio.	12
0	0	0	0	+794	Compatibile in quanto consolidato residenziale di PAT.	13

Interv. n.	ATO	Descrizione	Volume RES. (mc) + utilizz. - recup.	Sup. PROD. (mq) + utilizz. - recup.	Sup. COMM. (mq) + utilizz. - recup.
14	1	In Via Roma, riclassificazione porzione di Area a parco e per il gioco e lo sport (Sc) in Area per attrezzature di interesse comune (Sb).	0	0	0
15	1	In Piazza Garibaldi, riduzione ambito soggetto a PdR obbligatorio n. 43 in centro storico, per esclusione area scoperta pertinenziale ad edificio esterno al perimetro di PUA.	0	0	0
16	2	Iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi della cubatura residenziale di 580 mc corrispondente all'edificio da demolire CE10, con l'impegno da parte del proprietario alla demolizione entro 6 mesi dalla vigenza. Prevale la pericolosità idraulica della collocazione dell'edificio sul valore testimoniale precedentemente riconosciuto dagli strumenti urbanistici comunali.	0	0	0
17	2	Individuazione di attività produttiva esistente con l'ambito di attività produttiva in zona impropria n. 21, senza possibilità di ampliamento. Adeguamento normativo alla tabella "Attività produttive in zona impropria", ALLEGATO 2. Tessuti produttivi delle NTO.	0	0	0
18	2	In prossimità di Via Piave, allineamento indicazione pista ciclopedonale sulla base del tracciato del progetto di opera pubblica approvato. Azione ricognitiva migliorativa.	0	0	0
19	7	In riferimento all'Area per attrezzature di interesse comune (Sb con codice servizio n. 33) di Via di Mezzo, correzione in legenda (elaborato 1.0 di PI) della descrizione del codice servizio da "casa di cura" a "cooperativa sociale".	0	0	0
20	5	NTO "art. 17 VINCOLI E LIMITAZIONI", comma "8. Aree non idonee" e "ALLEGATO 3. Piani Urbanistici Attuativi (PUA)", PUA n. 26 "Consorzio Insediamenti Produttivi Ponte di Piave". Introduzione delle seguenti prescrizioni: <i>"È facoltà delle indagini geologiche regolare l'eventuale edificabilità in una fascia di transizione tra area idonea e non idonea individuate dalla "Carta delle Fragilità" di PAT, corrispondente alla metà della fascia non idonea di PAT, comunque nel limite degli allineamenti esistenti verso il canale Grassaga. In tal caso gli interventi edilizi saranno soggetti a procedura SUAP in variante di cui all'art. 15 comma 2 delle presenti NTO."</i>	0	0	0

SAT (mq) + utilizz. - recup.	Sa (mq)	Sb (mq)	Sc (mq)	P (mq)	Compatibilità con il PAT	Interv. n.
0	0	+2 957	-2 957	0	Compatibile in quanto area per servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti di PAT.	14
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto ambito consolidato di PAT.	15
0	0	0	0	0	Compatibile con le norme del credito edilizio nelle aree soggette a vincoli e rispetti.	16
0	0	0	0	0	Compatibile con la individuazione da parte del PI di attività produttive esistenti in zona impropria.	17
0	0	0	0	0	Compatibile con gli obiettivi di fruizione e valorizzazione dell'ambito golenale e perifluviale.	18
0	0	0	0	0	Precisazioni migliorative.	19
0	0	0	0	0	Precisazioni migliorative.	20

Interv. n.	ATO	Descrizione	Volume RES. (mc) + utilizz. - recup.	Sup. PROD. (mq) + utilizz. - recup.	Sup. COMM. (mq) + utilizz. - recup.
21	1	Presenza d'atto del mancato perfezionamento dell'accordo pubblico-privato n. 4 con la ditta Immobiliare CA' LUX S.r.l., con conseguente perdita di efficacia secondo le condizioni dell'accordo stesso. Si ripristinano dunque capacità edificatoria e modalità attuative previgenti.	-1 971	0	0
NT01	---	NTO "art. 6 TESSUTI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (D)", comma "2. D2 - Tessuto per insediamenti commerciali". Esclusione delle <i>attività produttive, industriali, artigianali</i> dalle destinazioni d'uso ammesse per i tessuti D2 .	0	0	0
NT02	---	NTO "art. 6 TESSUTI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (D)", commi "1. D1 - Tessuto per insediamenti produttivi" e "2. D2 - Tessuto per insediamenti commerciali". Integrazione per ammettere l'insediamento di sale giochi nei tessuti D1 e D2.	0	0	0
NT03	---	NTO "art. 18 FASCE DI RISPETTO", comma "1. Fascia di rispetto stradale". Integrazione con il seguente rimando normativo: <i>"Per la conduzione delle formazioni vegetali si richiama quanto esposto all'art. 7 comma 5 delle presenti NTO."</i>	0	0	0
<b>TOTALI</b>			<b>-18 838</b>	<b>-7 285</b>	<b>0</b>

SAT (mq) <i>+ utilizz.</i> <i>- recup.</i>	Sa (mq)	Sb (mq)	Sc (mq)	P (mq)	Compatibilità con il PAT	Interv. n.
0	0	0	0	0	0 Compatibile in quanto centro storico di PAT.	21
0	0	0	0	0	0 Precisazioni migliorative in coerenza con il PAT.	NT01
0	0	0	0	0	0 Precisazioni migliorative.	NT02
0	0	0	0	0	0 Precisazioni migliorative.	NT03
<b>+570</b>	<b>0</b>	<b>+10 242</b>	<b>-6 729</b>	<b>+794</b>	<b>TOTALI</b>	

#### 4. Dimensionamento del 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 dei PI va inoltre confrontato con la capacità insediativa prevista dal PAT così come riportato nella seguente tabella riassuntiva. In alcuni casi gli interventi di 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 nei precedenti PI (mc)	Inserito nel SECONDO PI VAR. 2 (mc)	Stato attuale		Inserito nei precedenti PI (mc)	Inserito nel SECONDO PI VAR. 2 (mq)
	Residuo di PRG (mc)	Previsioni di PAT (mc)			Residuo di PRG (mq)	Previsioni di PAT (mq)		
1 Capoluogo	58 250	111 000	+4 076	-7 640	16 018	0	-3 270	0
2 Piave	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Agricola Ovest	0	14 400	0	0	0	0	0	0
4 Negrisia	37 600	74 000	-9 233	-9 255	0	0	-1 515	0
5 Zona Industriale Postumia	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Levada	22 897	36 069	+2 800	+728	0	0	0	-7 285
7 Busco - S. Nicolò	27 034	33 355	+600	-2 671	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>145 781</b>	<b>268 824</b>	<b>-1 757</b>	<b>-18 838</b>	<b>16 018</b>	<b>0</b>	<b>-4 785</b>	<b>-7 285</b>

Per quanto riguarda le aree per servizi, le planimetrazioni numeriche effettuate sugli archivi digitali conducono alla tabella seguente.

ATO	Tipologia aree standard	esistente	progetto	totale SECONDO PI VAR. 2
1	Sa - Aree per l'istruzione	39 169	0	39 169
1	Sb - Aree per attrezzature di interesse comune	39 266	2 135	41 401
1	Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	71 114	7 361	78 475
1	P - Aree per parcheggi pubblici	22 458	612	23 070
<b>Totale ATO 1</b>		<b>172 007</b>	<b>10 108</b>	<b>182 115</b>
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
<b>Totale ATO 2</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Totale ATO 3</b>		<b>4 796</b>	<b>5 974</b>	<b>10 770</b>
4	Sa - Aree per l'istruzione	11 688	0	11 688
4	Sb - Aree per attrezzature di interesse comune	13 983	0	13 983
4	Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	16 538	16 367	32 905
4	P - Aree per parcheggi pubblici	14 578	0	14 578
<b>Totale ATO 4</b>		<b>56 787</b>	<b>16 367</b>	<b>73 154</b>
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	22 581	6 514	29 095
5	P - Aree per parcheggi pubblici	8 361	4 845	13 206
<b>Totale ATO 5</b>		<b>30 942</b>	<b>11 412</b>	<b>42 354</b>
6	Sa - Aree per l'istruzione	8 560	0	8 560
6	Sb - Aree per attrezzature di interesse comune	15 756	7 285	23 041
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
<b>Totale ATO 6</b>		<b>59 182</b>	<b>9 346</b>	<b>68 528</b>
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
<b>Totale ATO 7</b>		<b>47 768</b>	<b>55 694</b>	<b>103 462</b>
<b>TOTALE SECONDO PI - VARIANTE 2</b>		<b>371 482</b>	<b>108 901</b>	<b>480 383</b>

Dalla tabella a pagina 37 della Relazione di progetto di PAT risulta che gli abitanti teorici già previsti dal PRG sono **576**, applicando ai totali dei PI il parametro già utilizzato nella stessa tabella di PAT (225 mc/ab) risulta che

la variazione degli abitanti teorici nei precedenti PI è di **-8**,  
la variazione degli abitanti teorici nel SECONDO PI VAR. 2 è di **-84**,

per un totale di **484**, che, sommati ai residenti (**8 330** secondo l'ultimo dato comunale), determinano un fabbisogno totale di aree per servizi di **264 420** mq (30 mq/ab), ampiamente inferiore ai **480 383** mq della tabella precedente.

## 5. Verifica della SAT

Un ulteriore aspetto che il PI introduce riguarda il controllo della Superficie Agricola Trasformabile (SAT) determinata in sede di PAT come quantità massima a disposizione dei piani degli interventi. Questa è stata determinata 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)

<b>TOTALE SAT</b>	<b>324 375 mq</b>
<b>Utilizzata nel primo PI</b>	<b>3 636 mq</b>
<b>Utilizzata nel secondo PI</b>	<b>0 mq</b>
<b>Utilizzata nel secondo PI - variante 1</b>	<b>660 mq</b>
<b>Utilizzata nel secondo PI - variante 2</b>	<b>570 mq</b>
<b>SAT disponibile per i prossimi PI</b>	<b>319 509 mq</b>

## 6. 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.

I crediti edilizi aggiornati alle azioni del secondo PI - variante 2 sono riportati nel seguente Registro.

Edificio/ambito origine del credito edilizio	Sup. Cop. annesso rustico da assoggettare a credito edilizio	Vol. residenziale da assoggettare a credito edilizio	Ambito di utilizzo del credito edilizio
CE1 (ATO 2)	-	1 100 mc	-
CE2 (ATO 3)	-	450 mc	-
CE3 (ATO 3)	-	612 mc	-
CE4 (ATO 7)	197 mq	467 mc	-
CE5 (ATO 2)	-	515 mc	-
CE6 (ATO 2)	-	241 mc	-
CE7 (ATO 4)	-	700 mc	-
CE8 (ATO 6)	274 mq	2 170 mc	-
CE9 (ATO 7)	-	1 200 mc	-
CE10 (ATO 2)	-	580 mc	-