

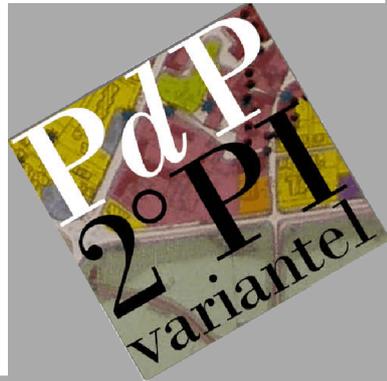


dott.ssa Paola Roma
Sindaco

arch. Daniele Paccone
Progetto

ing. Luca Zanella

geom. Maurizio Cella
Ufficio Tecnico Comunale

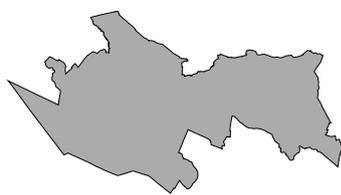


COMUNE DI PONTE DI PIAVE
SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE 1

Relazione illustrativa di variante
con **Verifica del dimensionamento, Registro dei crediti edilizi, Estratti della cartografia**

aprile 2016

v1



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.

Ancora ai sensi della LR 11/2004, a completamento della redazione del Piano Regolatore Comunale (PRC) di Ponte di Piave è stato redatto il Primo Piano degli Interventi (PI), adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 31 marzo 2014 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 14 luglio 2014.

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 PI - variante 1, che recepisce anche gli esiti dell'esperienza della prima fase 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 1 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 1:2.000, 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-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 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 (obbligatorie e volontarie) 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 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 FINALI E TRANSITORIE

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 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 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:

- Tavola 1.0: Usi e procedure - legenda e quadro d'unione;
- Tavole 1.n: Usi e procedure (scala 1:2 000);
- Tavola 2: Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU (scala 1:10 000)
- Elaborato 3: Norme Tecniche Operative (NTO);
- Elaborato 3 allegato alle NTO: Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Elaborato 4: Relazione illustrativa;
- Elaborato 5: Perimetro del centro urbano art. 3 L.R. 50/2012 e aree o strutture dismesse e degradate da riqualificare (scala 1:5 000);
- DVD-ROM - Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C.

Data la natura puntuale delle variazioni apportate con il secondo PI - variante 1 all'impianto documentale complessivo, i documenti proposti all'adozione da parte del Consiglio Comunale hanno forma di estratti delle parti oggetto di modifica, integrati nella presente relazione. Dunque le variazioni determinate dal secondo PI - variante 1 si sostanziano in:

- Fascicolo v1: Relazione illustrativa di variante con Verifica del dimensionamento, Registro dei crediti edilizi, Estratti della cartografia;
- Tavole v1.1, v1.2, v1.3: Estratti specifici della cartografia di variante relativa all'introduzione del tracciato della pista ciclabile "La Piave" (intervento n. 19);
- Tavola v2: Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU (scala 1:10 000);
- Fascicolo v3: Norme Tecniche Operative: selezione degli articoli variati, accompagnato dall'Allegato con i nuovi Accordi pubblico-privato artt. 6-7 LR 11/04.

A procedura amministrativa completata le variazioni conseguenti saranno integrate in una edizione completa della serie di elaborati di PI.

In particolare gli Accordi pubblico-privato saranno integrati come allegato 6 interno al fascicolo normativo.

L'aggiornamento del quadro conoscitivo, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà effettuato con i contenuti degli elaborati eventualmente modificati per l'approvazione da parte del consiglio comunale ed in tale fase integrerà il sistema dei documenti di progetto.

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/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). 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 1

Anche il secondo PI - variante 1 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 1 - è stato pubblicato il 10 dicembre 2015 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 1 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.

Degli interventi veri e propri si da conto in maniera dettagliata nella tabella delle pagine seguenti, mentre la loro localizzazione è riportata nella tavola v2 "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU", la quale opportunamente, anche in relazione agli esiti amministrativi della cronologia delle previsioni, ripropone con colore diverso anche gli interventi delle fasi precedenti di PI.

Interv. n.	ATO	Descrizione	Volume RES. (mc) + utilizz. - recup.	Sup. PROD. (mq) + utilizz. - recup.	Sup. COMM. (mq) + utilizz. - recup.
01	2	Si qualifica come manufatto incongruo l'edificio "ex Prevedello" prospiciente l'area dell'ex cantiere calcestruzzi.	0	0	
02	4	Ricalibrazione in riduzione del tessuto per insediamenti commerciali D2/1 a Negrisia in Via Chiesa e riclassificazione in tessuto per insediamenti agroindustriali D4/4, con mantenimento dei parametri edificatori originali. In relazione al contesto insediativo contiguo si riclassificano a tessuto residenziale alto RA/11 i sedimi commerciali residui.	0	0	
03	4	Trasformazione dell'unità di misura della potenzialità edificatoria assegnata ai lotti di completamento residenziale da volumetria in mc a superficie netta di pavimento (Snp) in mq, per omogeneità con l'impianto normativo generale di tessuto. Per tutti gli interventi di questa tipologia 1 mq di Snp corrisponde a 3.65 mc di volume urbanistico, arrotondando il risultato del rapporto ai 5 mq. Ai sensi dell'art. 11 comma 3, secondo il quale prevalgono le indicazioni dimensionali cartografate, appare non necessaria l'identificazione di un comparto specifico di tessuto RM sul lotto di completamento residenziale e di conseguenza lo si accorpa a quello contiguo.	0	0	
04	4	Trasformazione dell'unità di misura della potenzialità edificatoria assegnata ai lotti di completamento residenziale da volumetria in mc a superficie netta di pavimento (Snp) in mq, per omogeneità con l'impianto normativo generale di tessuto. All'art. 11 "INTERVENTI SOGGETTI A IED (Intervento Edilizio Diretto)" si sostituisce al comma 3 la parola volumetria con "potenzialità edificatoria". Si allinea infine per chiarezza l'indicazione tabellare della potenzialità edificatoria del tessuto RM/12 alle indicazioni cartografate.	0	0	
05	4	Correzione cartografica migliorativa a Negrisia in Via Chiesa: rettifica del limite del tessuto per insediamenti commerciali D2/4 con riferimento alle pertinenze dei edifici esistenti, a favore del tessuto RA/18.	275	-215	

SAT (mq) <i>+ trasf. - recup.</i>	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.	01
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto ambito consolidato di PAT.	02
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto allineamento all'impianto dimensionale generale già di PRG ed ora di PI.	03
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto allineamento all'impianto dimensionale generale già di PRG ed ora di PI.	04
0	0	0	0	0	Compatibile in quanto ambito consolidato di PAT.	05

Interv. n.	ATO	Descrizione	Volume RES. (mc) + utilizz. - recup.	Sup. PROD. (mq) + utilizz. - recup.	Sup. COMM. (mq) + utilizz. - recup.
06	4	Trasformazione dell'unità di misura della potenzialità edificatoria assegnata ai lotti di completamento residenziale da volumetria in mc a superficie netta di pavimento (Snp) in mq, per omogeneità con l'impianto normativo generale di tessuto. Si allinea per chiarezza l'indicazione tabellare della potenzialità edificatoria del tessuto RA/21 alle indicazioni cartografate.	0	0	
07	4	Iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi della cubatura residenziale di 700 mc corrispondente all'edificio da demolire CE7 a Negrizia in Via San Romano.	0	0	
08 a-b	3	Trasferimento di volume incongruo in Via Fossadelle verso un contesto edilizio più appropriato in Via Croce. L'operazione, evidenziata graficamente con i due estratti 08a e 08b è rappresentata come demolizione e ampliamento all'interno del perimetro dell'UMI n. 9.	0	0	
09	1	Individuazione su porzione del tessuto RA/27 di perimetro di PdR (PUA obbligatorio n. 45) con potenzialità edificatoria incrementata a 1500 mq di Snp e Hmax 3 piani fuori terra (area ATER).	1 235	0	
10	1	Trasformazione dell'unità di misura della potenzialità edificatoria assegnata ai lotti di completamento residenziale da volumetria in mc a superficie netta di pavimento (Snp) in mq, per omogeneità con l'impianto normativo generale di tessuto.	0	0	
11	1	Modifica della modalità di attuazione del tessuto residenziale da PUA obbligatorio n. 37 (in Via Don Luigi Moretto) ad intervento edilizio diretto su lotti di completamento residenziale con Snp assegnata di 550 e 565 mq, corrispondente alle potenzialità edificatorie vigenti.	0	0	
12	1	Introduzione di prescrizioni particolari per le possibili destinazioni d'uso dell'edificio da valorizzare nel tessuto RA/55 in Via Roma: "Per l'edificio esistente da valorizzare è ammesso l'uso produttivo-artigianale, purché connesso ad attività didattico-espositive".	0	0	
13	1	Con ACCORDO n. 4, definizione articolata dei caratteri dimensionali e delle modalità di approvazione del progetto edilizio in UMI n. 4 in Via Sottotreviso. All'art. 13 "INTERVENTI SOGGETTI AD ACCORDO (artt. 6/7 LR 11/04)" delle NTO al comma 4 si esplicita il rimando al nuovo allegato.	1 971	0	

SAT (mq) + trasf. - recup.	Sa (mq)	Sb (mq)	Sc (mq)	P (mq)	Compatibilità con il PAT	Interv. n.
0	0	0	0	0	0 Compatibile in quanto allineamento all'impianto dimensionale generale già di PRG ed ora di PI.	06
0	0	0	0	0	0 Compatibile con le norme del credito edilizio nelle aree soggette a vincoli e rispetti.	07
0	0	0	0	0	0 Compatibile con gli obiettivi di miglioramento ambientale del territorio.	08 a-b
0	0	0	0	0	0 Compatibile in quanto ambito di riqualificazione e riconversione.	09
0	0	0	0	0	0 Compatibile in quanto allineamento all'impianto dimensionale generale già di PRG ed ora di PI.	10
0	0	0	0	-209	0 Compatibile in quanto ambito consolidato di PAT.	11
0	0	0	0	0	0 Compatibile con gli obiettivi di valorizzazione dell'edificio in ambito di riqualificazione.	12
0	0	0	0	0	0 Compatibile con gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana del centro storico.	13

Interv. n.	ATO	Descrizione	Volume RES. (mc) + utilizz. - recup.	Sup. PROD. (mq) + utilizz. - recup.	Sup. COMM. (mq) + utilizz. - recup.
14	1	Trasformazione dell'unità di misura della potenzialità edificatoria assegnata ai lotti di completamento residenziale da volumetria in mc a superficie netta di pavimento (Snp) in mq, per omogeneità con l'impianto normativo generale di tessuto.	0	0	
15	7	Trasformazione dell'unità di misura della potenzialità edificatoria assegnata ai lotti di completamento residenziale da volumetria in mc a superficie netta di pavimento (Snp) in mq, per omogeneità con l'impianto normativo generale di tessuto.	0	0	
16	6	Trasformazione dell'unità di misura della potenzialità edificatoria assegnata ai lotti di completamento residenziale da volumetria in mc a superficie netta di pavimento (Snp) in mq, per omogeneità con l'impianto normativo generale di tessuto.	0	0	
17	7	Con ACCORDO n. 3, ricalibrazione del perimetro dell'ambito di edificazione diffusa sulla pertinenza di edificio già compreso nel perimetro di PAT (Villa Faggiotto in Via della Vittoria) con introduzione di un lotto di completamento residenziale con Snp pari a 220 mq.	800	0	
18	7	Con ACCORDO n. 2, rimarginatura di area a standard ambientale e introduzione di un lotto di completamento residenziale in tessuto RM/28 con Snp pari a 220 mq.	800	0	
19	2	Individuazione del tracciato della pista ciclabile "La Piave" come definito nel progetto definitivo .	0	0	
NTO1	-	Integrazione dell'art. 3 "DEFINIZIONI. PARAMETRI E OPERE DI URBANIZZAZIONE" delle NTO al comma 1 punto c., per esplicitare l'ammissibilità della copertura a lamelle per le strutture descritte, escluse dal computo della Superficie coperta.	0	0	
NTO2	-	Integrazione dell'art. 6 "TESSUTI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (D)" delle NTO, per ammettere le attrezzature sportive private tra le destinazioni d'uso ammesse per i tessuti D1, D2, D3. Per omogeneità all'art. 5 "TESSUTI RESIDENZIALI (R)" appare opportuno stralciare la precisazione "a servizio della residenza" per gli impianti sportivi privati ammessi.	0	0	
NTO3	-	Integrazione dell'art. 6 "TESSUTI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (D)" delle NTO, per ammettere il commercio dei prodotti agricoli in tessuto D4.	0	0	

SAT (mq) <i>+ trasf. - 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 allineamento all'impianto dimensionale generale già di PRG ed ora di PI.	14
0	0	0	0	0	0 Compatibile in quanto allineamento all'impianto dimensionale generale già di PRG ed ora di PI.	15
0	0	0	0	0	0 Compatibile in quanto allineamento all'impianto dimensionale generale già di PRG ed ora di PI.	16
660	0	0	0	0	0 Compatibile in quanto sedime pertinenziale di edificio interno ad ambito di edificazione diffusa.	17
0	0	0	0	0	0 Compatibile in quanto porzione contenuta di ambito di sviluppo insediativo contigua al sistema di urbanizzazione consolidata.	18
0	0	0	0	0	0 Compatibile con gli obiettivi di fruizione e valorizzazione dell'ambito golenale e perfluviale.	19
0	0	0	0	0	0 Precisazioni migliorative.	NT01
0	0	0	0	0	0 Precisazioni migliorative.	NT02
0	0	0	0	0	0 Precisazioni migliorative.	NT03

Interv. n.	ATO	Descrizione	Volume RES. (mc) <i>+ utilizz.</i> <i>- recup.</i>	Sup. PROD. (mq) <i>+ utilizz.</i> <i>- recup.</i>	Sup. COMM. (mq) <i>+ utilizz.</i> <i>- recup.</i>
NTO4	-	Integrazione dell'art. 7 "AREE PER SERVIZI (F)" delle NTO, per recuperare i rapporti massimi di copertura già di PRG per le destinazioni funzionali Sa-Aree per l'istruzione (35%), Sb-Aree per attrezzature di interesse comune (35%), Sc-Aree a parco e per il gioco e lo sport (10%).	0	0	
TOTALI			5 081	-215	0

SAT (mq) + trasf. - recup.	Sa (mq)	Sb (mq)	Sc (mq)	P (mq)	Compatibilità con il PAT	Interv. n.
0	0	0	0	0	0 Precitazioni migliorative.	NTO4
660	0	0	0	-209	TOTALI	

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 1 (mc)	Stato attuale		Inserito nei precedenti PI (mc)	Inserito nel SECONDO PI var. 1 (mq)
	Residuo di PRG (mc)	Previsioni di PAT (mc)			Residuo di PRG (mq)	Previsioni di PAT (mq)		
1 Capoluogo	58 250	111 000	870	3 206	17 000	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	-9 508	275	0	0	-1 300	-215
5 Zona Industriale Postumia	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Levada	22 897	36 069	2 800	0	0	0	0	0
7 Busco - S. Nicolò	27 034	33 355	-1 000	1 600	0	0	0	0
TOTALE	145 781	268 824	-6 838	5 081	17 000	0	-4 570	-215

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. 1
1	Sa - Aree per l'istruzione	39 169	0	39 169
1	Sb - Aree per attrezzature di interesse comune	36 309	2 135	38 444
1	Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport	74 071	7 361	81 432
1	P - Aree per parcheggi pubblici	22 276	0	22 276
Totale ATO 1		171 825	9 496	181 321
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	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
Totale ATO 4		56 787	16 367	73 154
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 SECONDO PI - VARIANTE 1		375 072	101 004	476 076

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)

TOTALE SAT	324 375 mq
Utilizzata nel primo PI	3 636 mq
Utilizzata nel secondo PI	0 mq
Utilizzata nel secondo PI - variante 1	660 mq
SAT disponibile per i prossimi PI	320 079 mq

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 1 sono riportati nel seguente Registro (in **carattere di colore rosso** l'integrazione della presente variante).

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	-



Confine comunale

DISCIPLINA DEGLI USI



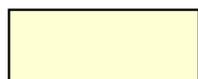
RS - Tessuto residenziale storico

Art. 5



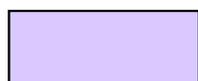
RA - Tessuto residenziale alto

Art. 5



RM - Tessuto residenziale medio

Art. 5



D1 - Tessuto per insediamenti produttivi

Art. 6



D2 - Tessuto per insediamenti commerciali

Art. 6



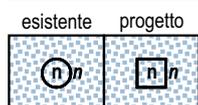
D3 - Tessuto per insediamenti ricettivi alberghieri

Art. 6



D4 - Tessuto per insediamenti agroindustriali

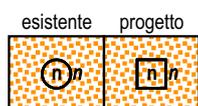
Art. 6



Sa - Aree per l'istruzione

Art. 7

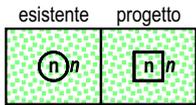
- 2 scuola materna
- 3 scuola elementare
- 4 scuola dell'obbligo



Sb - Aree per attrezzature di interesse comune

Art. 7

- 9 chiese
- 10 centri religiosi e dipendenze
- 16 centro culturale
- 27 case per anziani
- 33 casa di cura
- 43 carabinieri
- 63 impianti idrici
- 65 impianti energia elettrica
- 67 impianti depurazione
- 73 stazione ferroviaria
- 75 stazione rifornimento e servizio
- 81 piazza pedonale
- 99 cimiteri



Sc - Aree a parco e per il gioco e lo sport

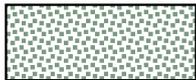
Art. 7

- 82 area gioco bambini
- 83 giardino pubblico di quartiere
- 84 impianti sportivi non agonistici
- 85 impianti sportivi agonistici
- 86 parco urbano
- 88 campi da tennis
- 93 palestre



P - Aree per parcheggi pubblici

Art. 7



Sm - Aree per standard ambientale

Art. 7



Sm - Area per standard ambientale - Orto botanico

Art. 7



Aree agricole

Art. 8



Edificazione diffusa

Art. 8



Aree agricole per l'istituzione dell'ambito di tutela paesaggistica di interesse regionale di competenza provinciale "Medio corso del Piave"

Art. 8



Viabilità di progetto

Art. 10



Pista ciclopedonale di progetto

Art. 10

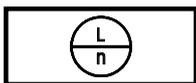
Nuova voce



Aree ferroviarie

Art. 10

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI (edificabilità e procedure)



Intervento Edilizio Diretto

Art. 11



Lotto di completamento residenziale

Art. 11

Indicazione dimensionale modificata (da volume a Snp)



Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio

Art. 12



Piano Urbanistico Attuativo confermato

Art. 12



Aree soggette ad accordo pubblico-privato ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R.11/2004

Art. 13



Perimetro centro storico

Art. 17



Unità Minima d'Intervento

Art. 11

Tipologie di intervento

Art. 14



Conservazione



Recupero



Valorizzazione



Demolizione



Demolizione con riferimento alla formazione di credito edilizio



Manufatti incongrui



Nuova edificazione e ampliamento



Cambio d'uso a residenza



Attività produttive in zona impropria

Art. 6

DISCIPLINA DELLE TUTELE



Vincolo monumentale

Art. 17



Vincolo paesaggistico
Aree di notevole interesse pubblico

Art. 17



Vincolo paesaggistico
Corsi d'acqua

Art. 17



Vincolo paesaggistico
Aree boscate

Art. 17



Sito di interesse comunitario

Art. 17



Zona di protezione speciale

Art. 17



Zone di interesse archeologico
Postumia Romana (art. 44 N.T. del PTCP)

Art. 17



Pertinenze tutelate delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete (art. 51 N.T. del PTCP)

Art. 17



Contesti figurativi dei complessi monumentali (art. 49 N.T. del PTCP)

Art. 17



Compatibilità geologica ai fini urbanistici
Area idonea a condizione

Art. 17



Compatibilità geologica ai fini urbanistici
Area non idonea

Art. 17



Idrografia: Fiume Piave e Fiume Negrisia

Art. 19



Idrografia: canali secondari di competenza del Consorzio di Bonifica Piave

Art. 19



Idrografia - Fasce di rispetto L.R. 11/2004 art.41 lett. g)

Art. 18



Fascia di rispetto depuratore

Art. 18



Fasce di rispetto cimiteriale

Art. 18



Fasce di rispetto stradale

Art. 18



Fascia di rispetto ferroviario

Art. 18



Elettrodotti e relative Distanze di prima approssimazione (Dpa)

Art. 18



Gasdotti e relative fasce di rispetto

Art. 18



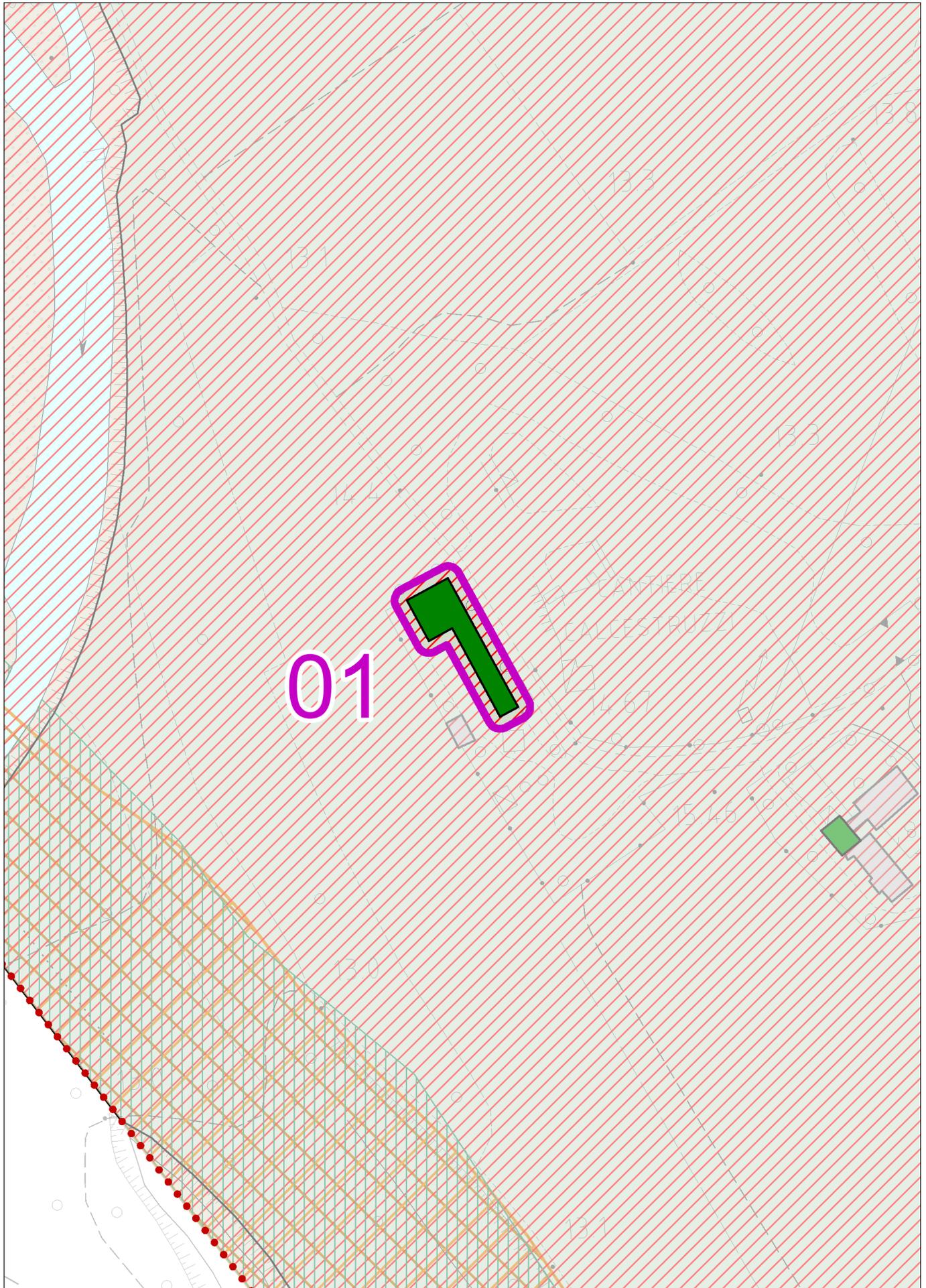
Impianti di stazione radio base per la telefonia mobile

Art. 18

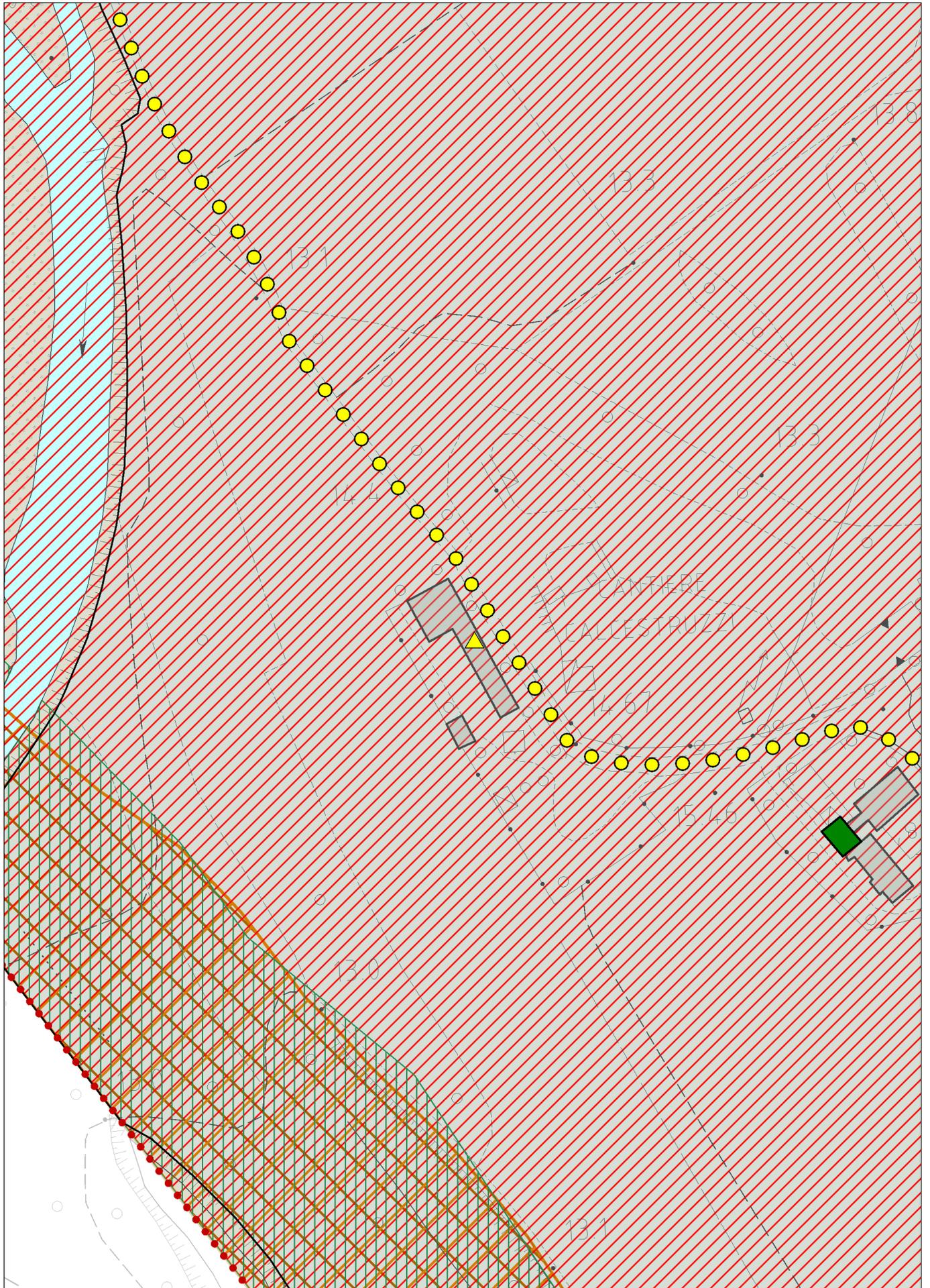


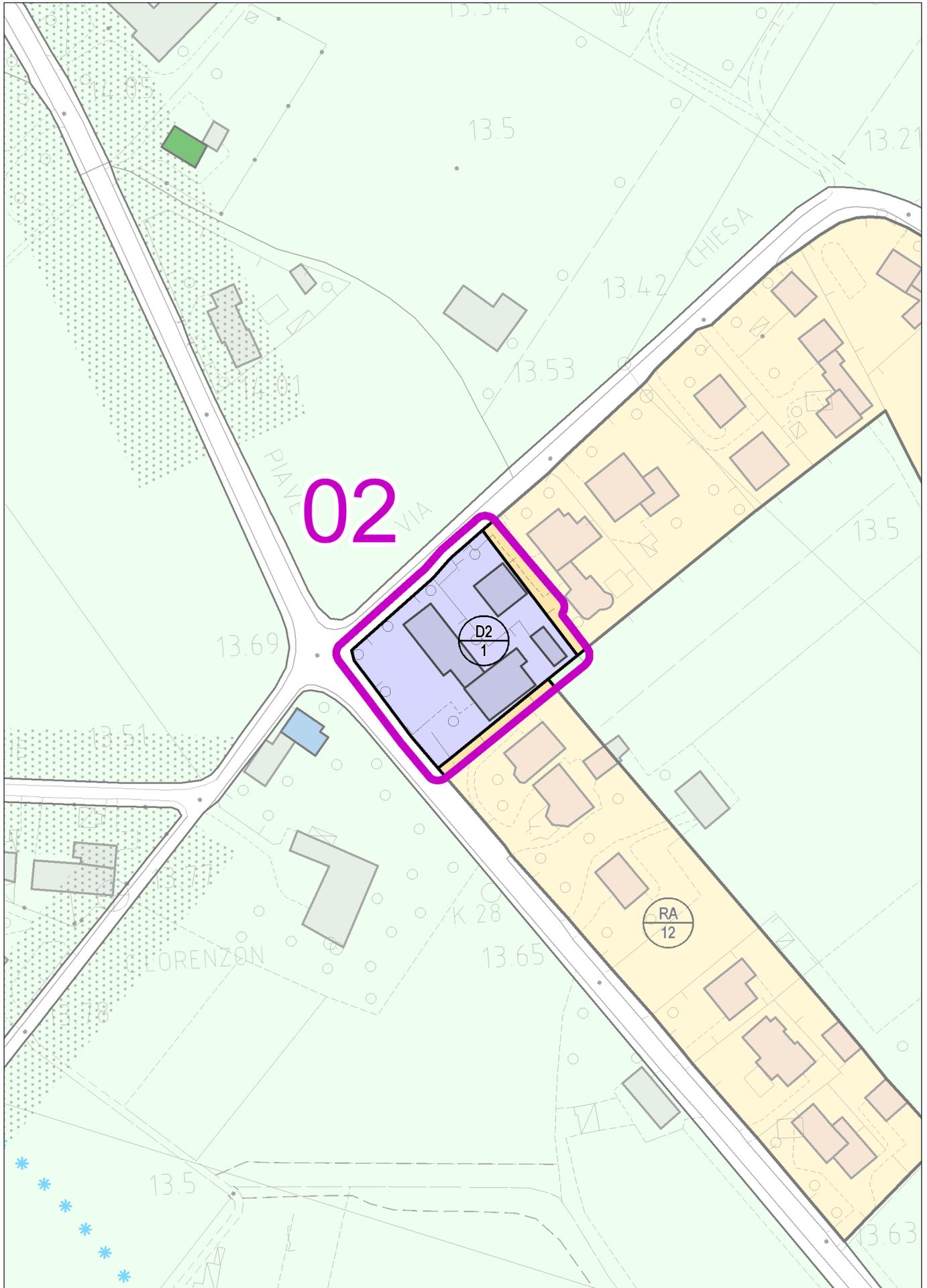
Allevamenti zootecnici intensivi

Art. 18

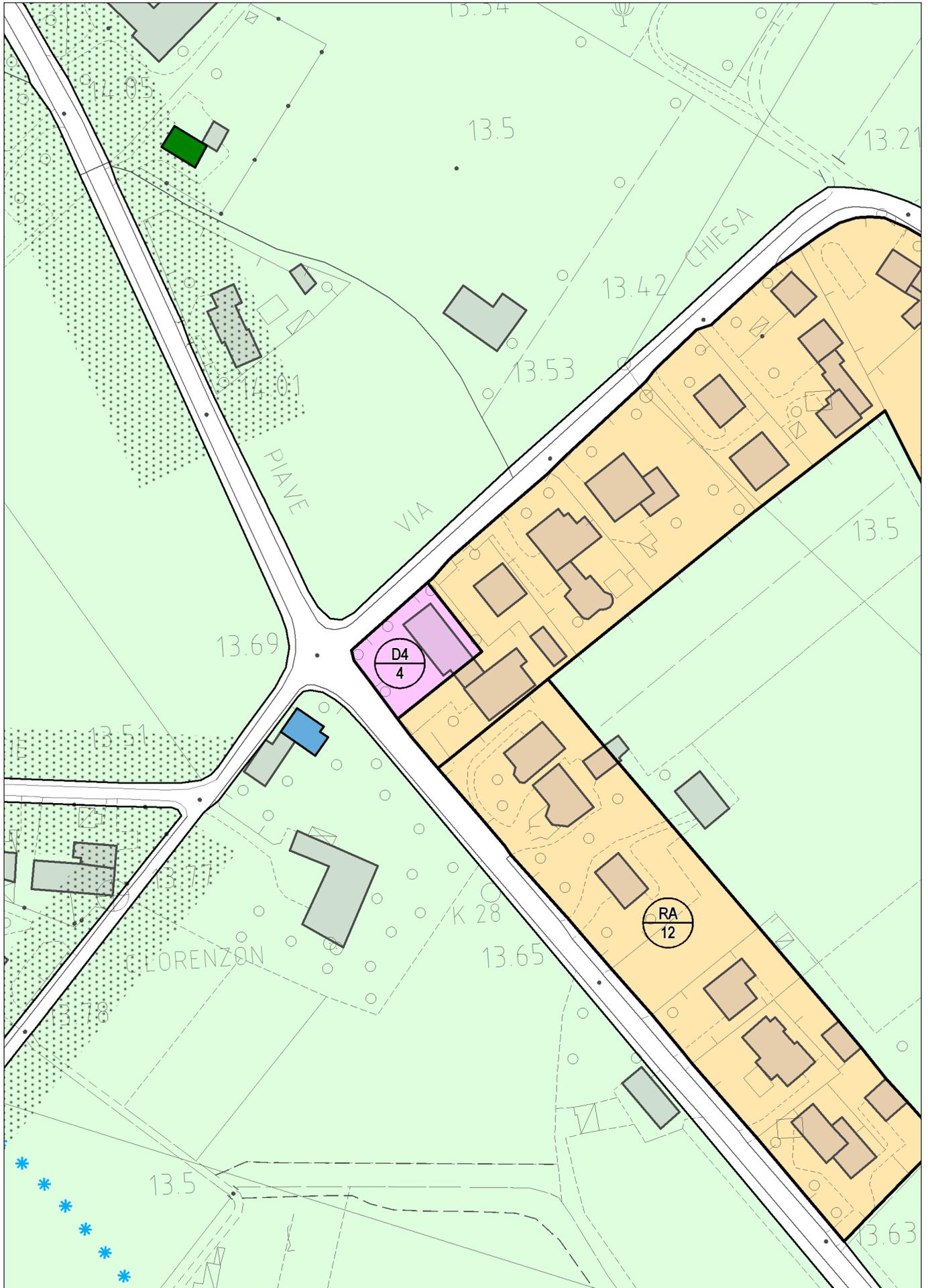


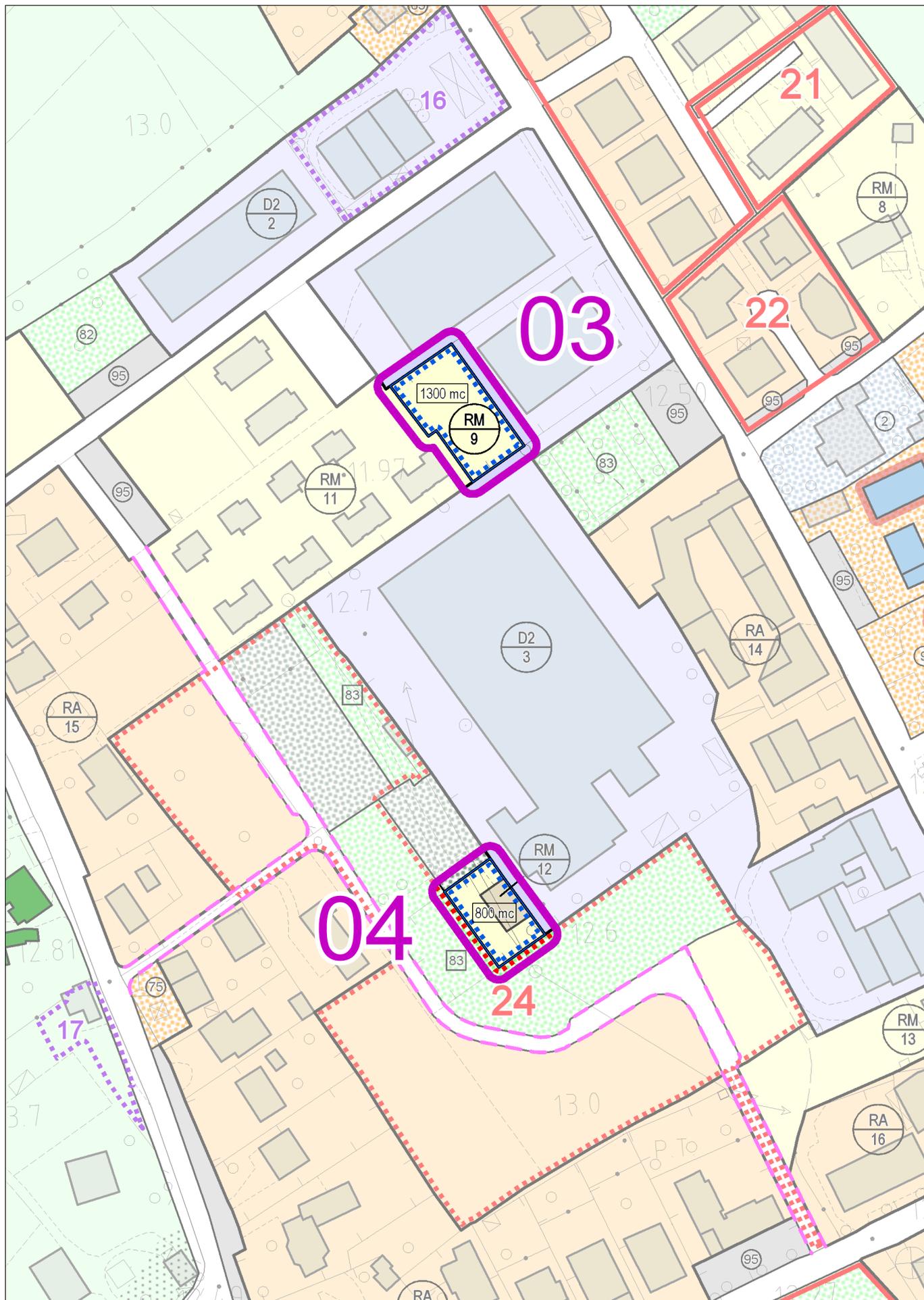
con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione



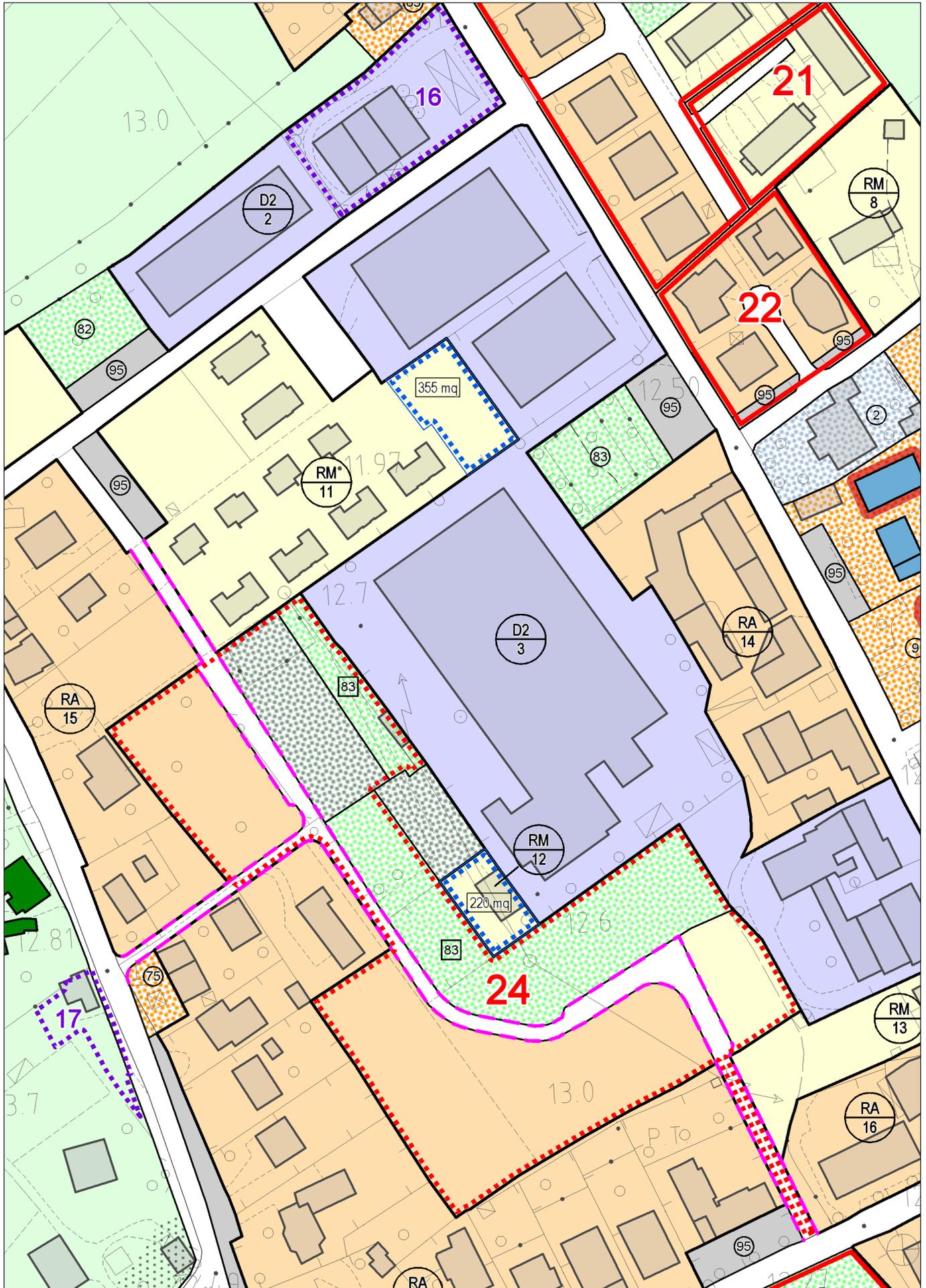


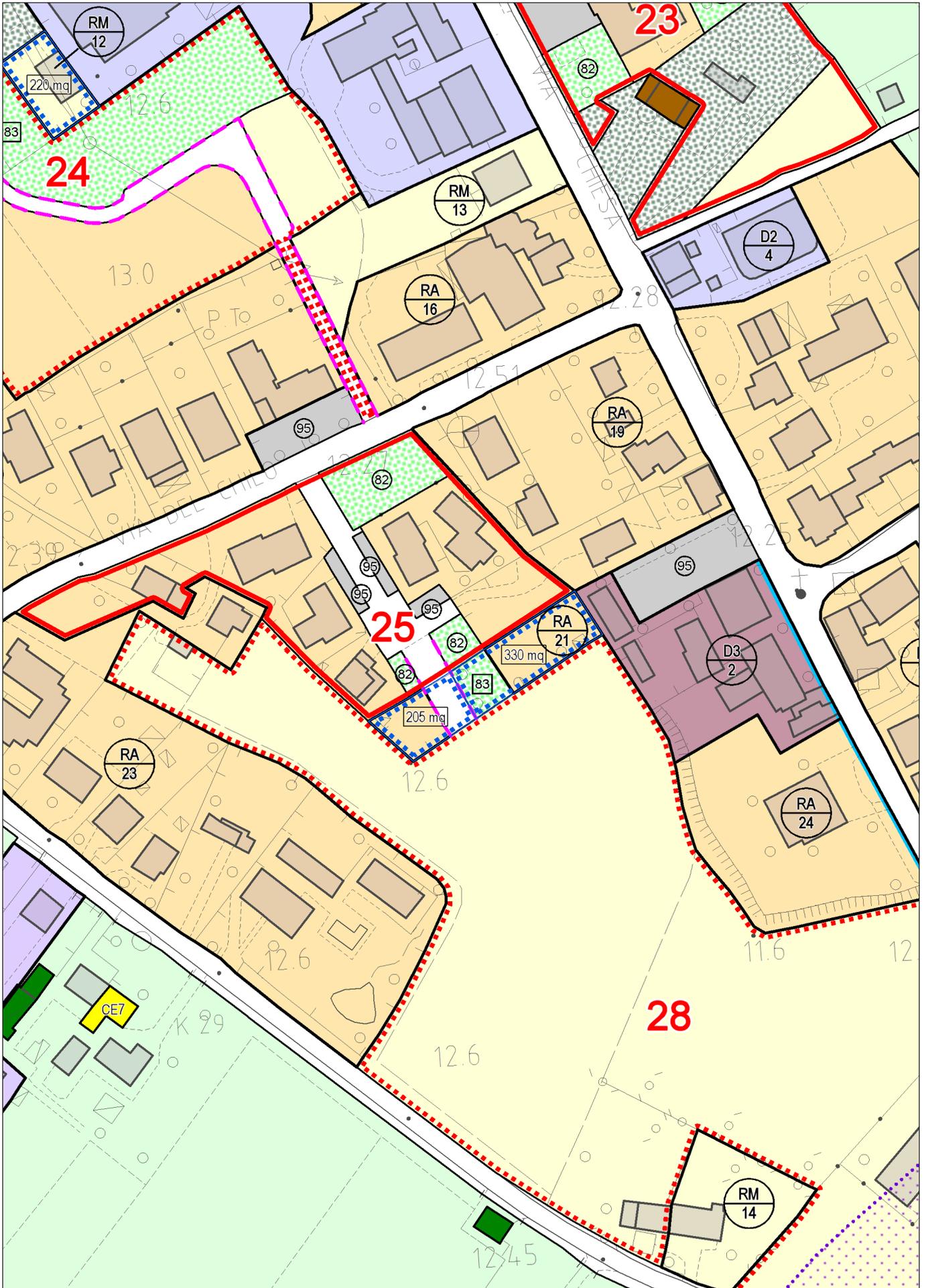
con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione





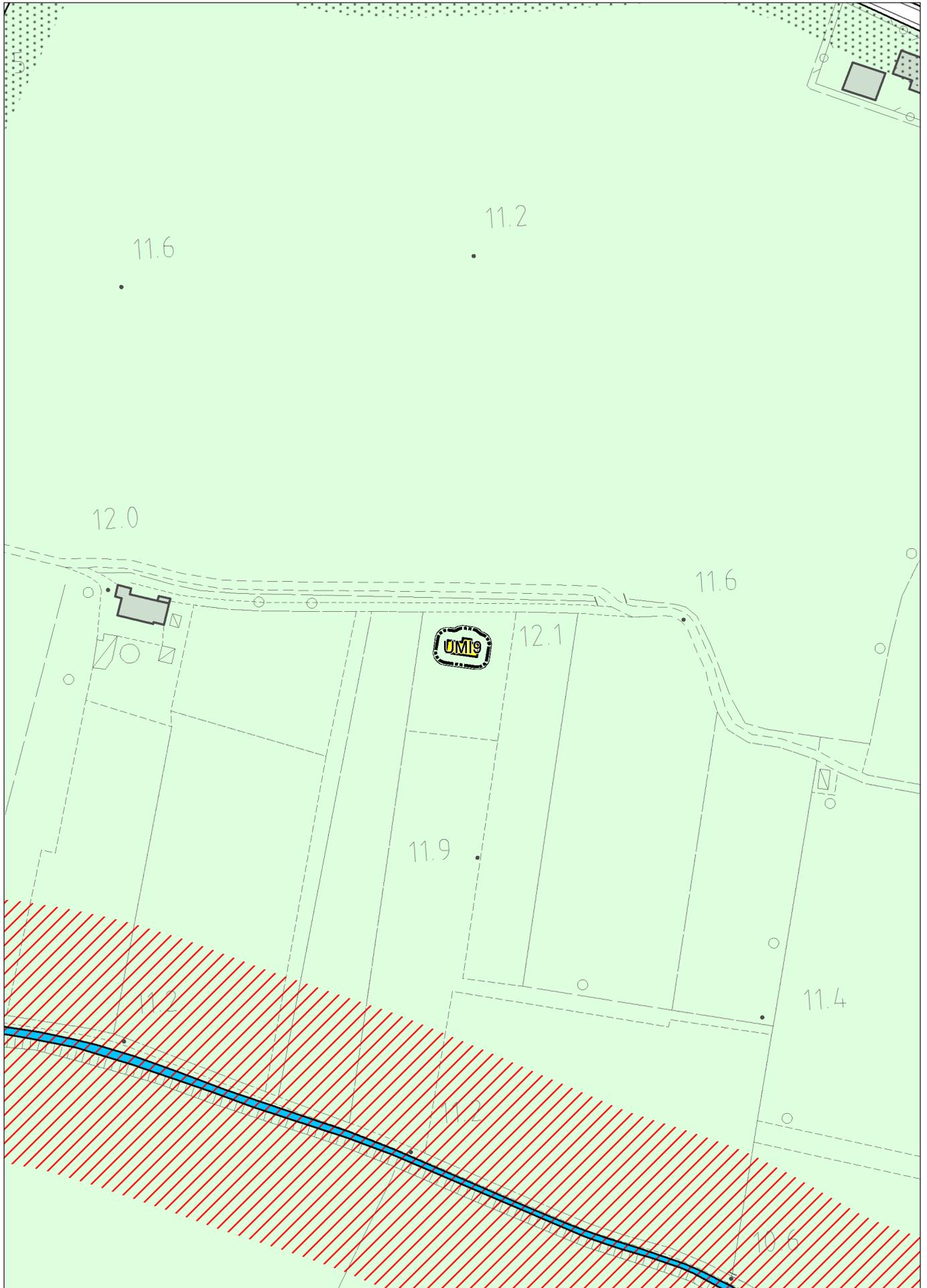
con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione

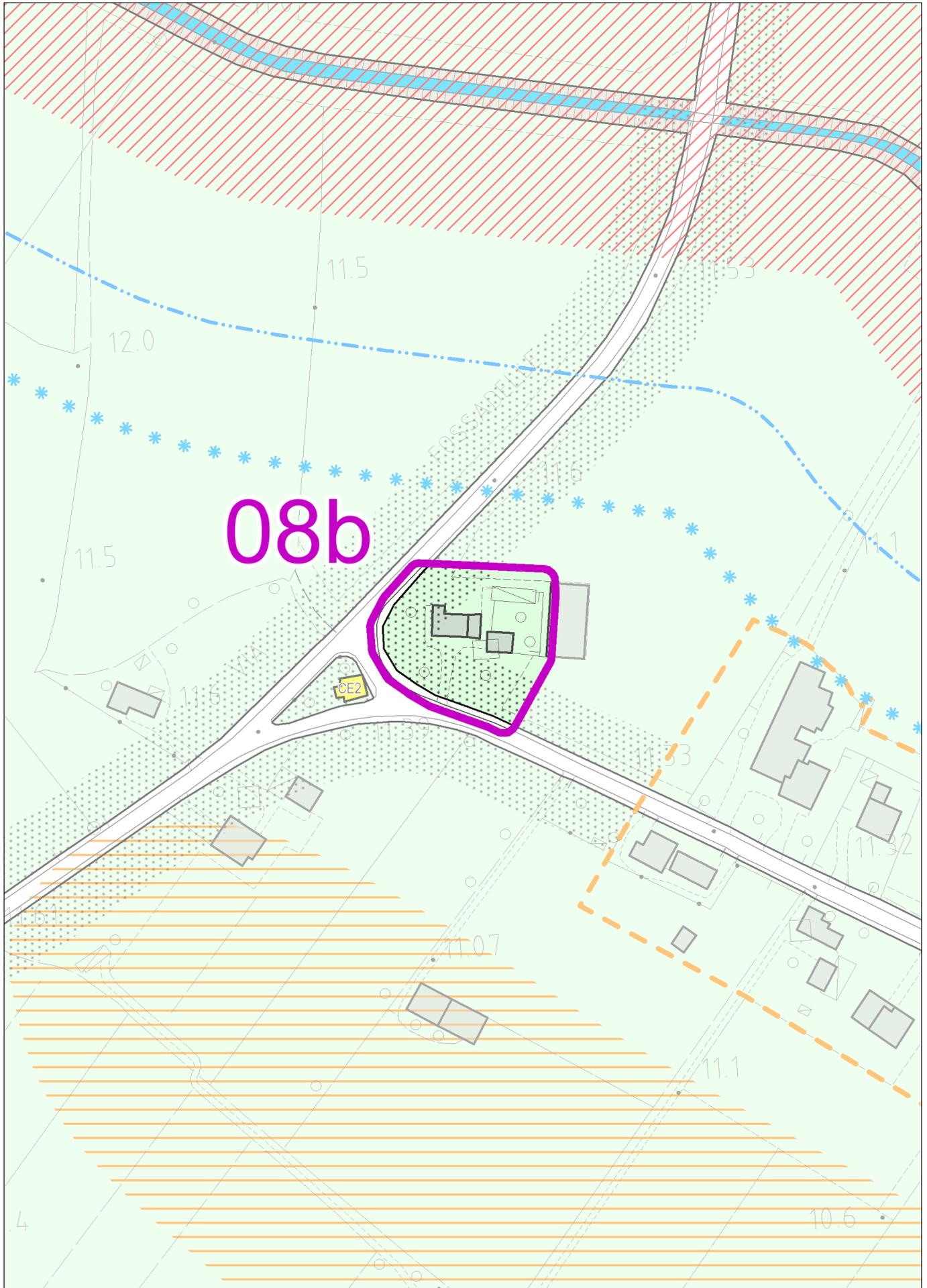




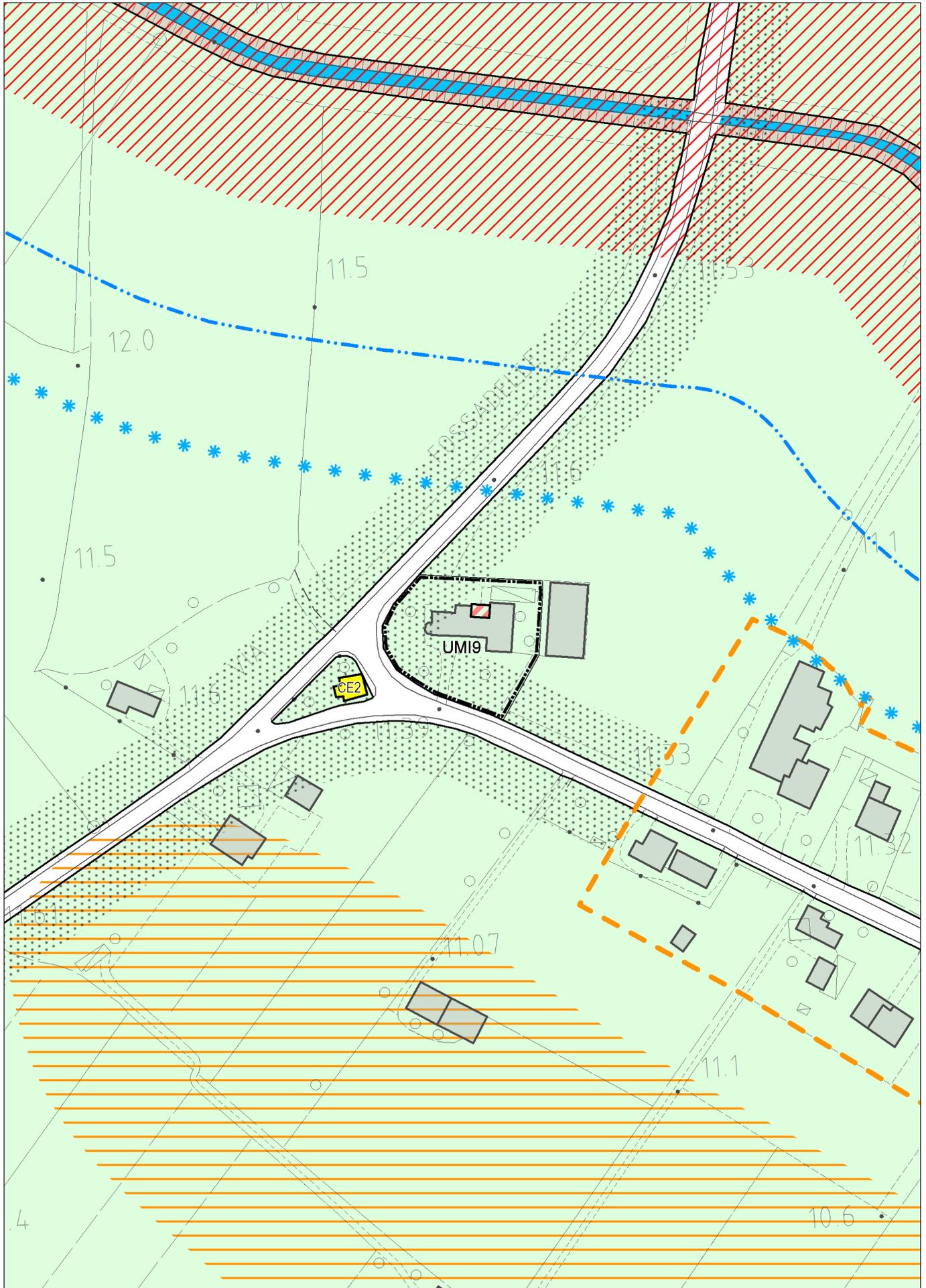


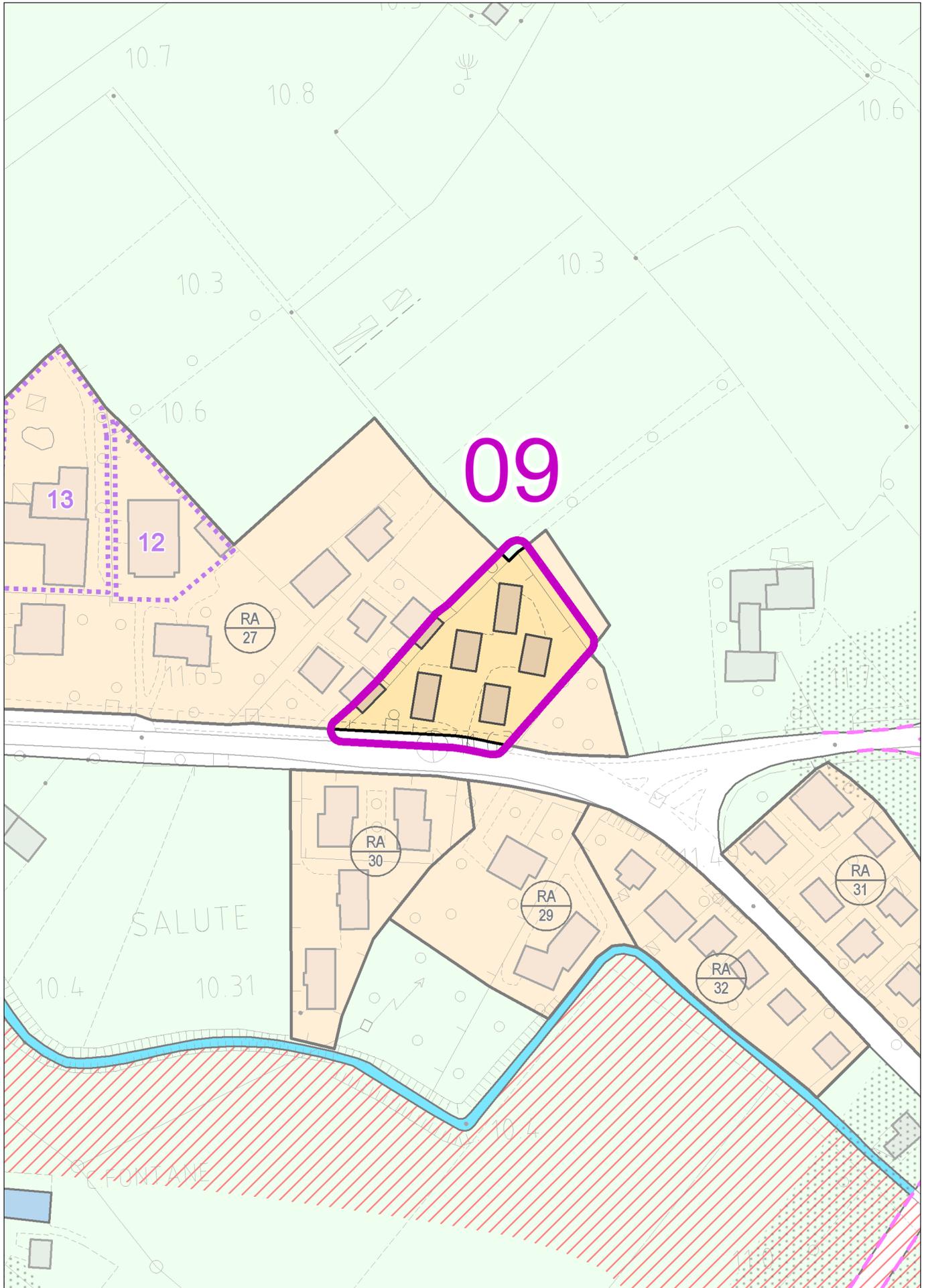
con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione



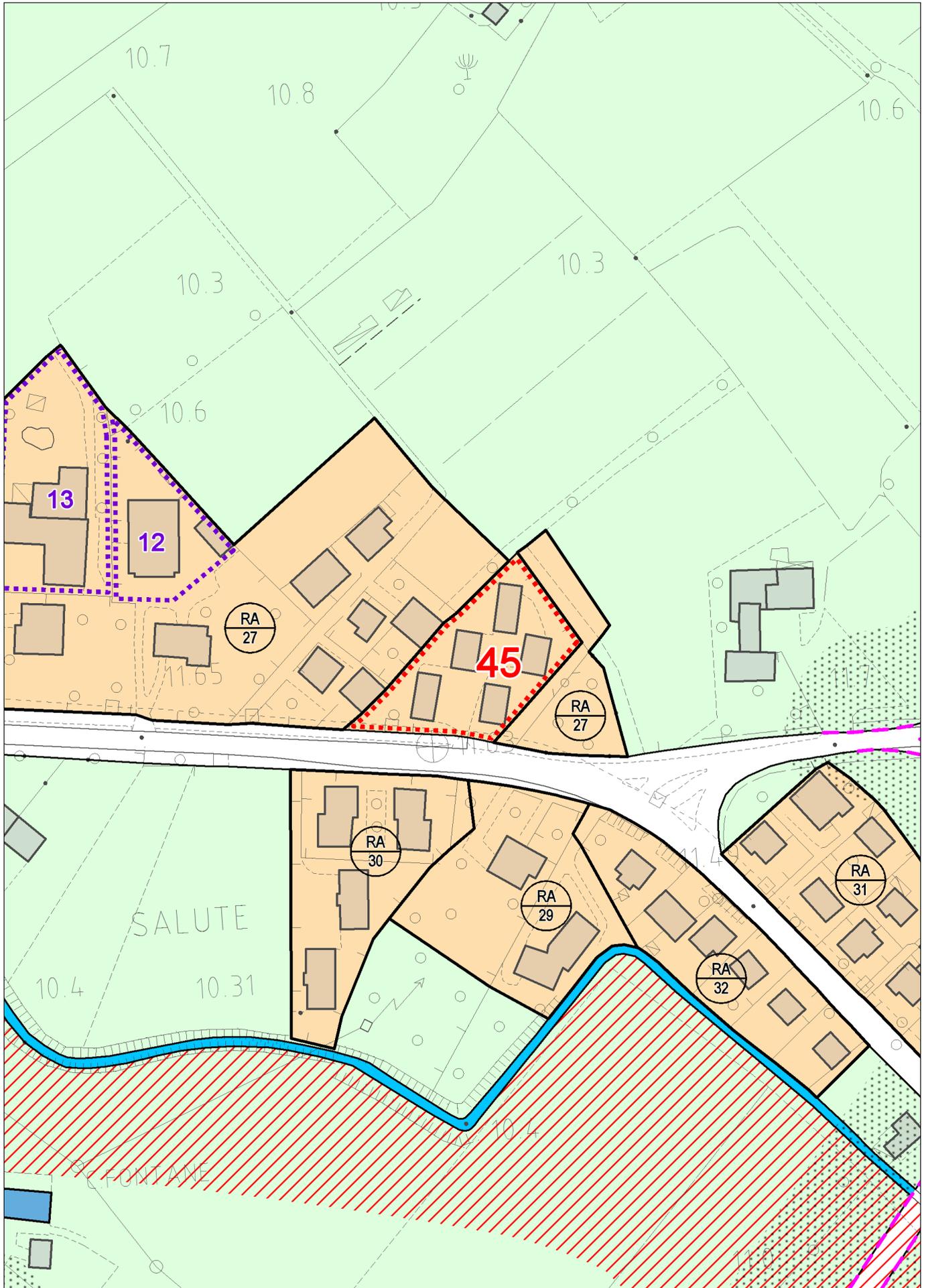


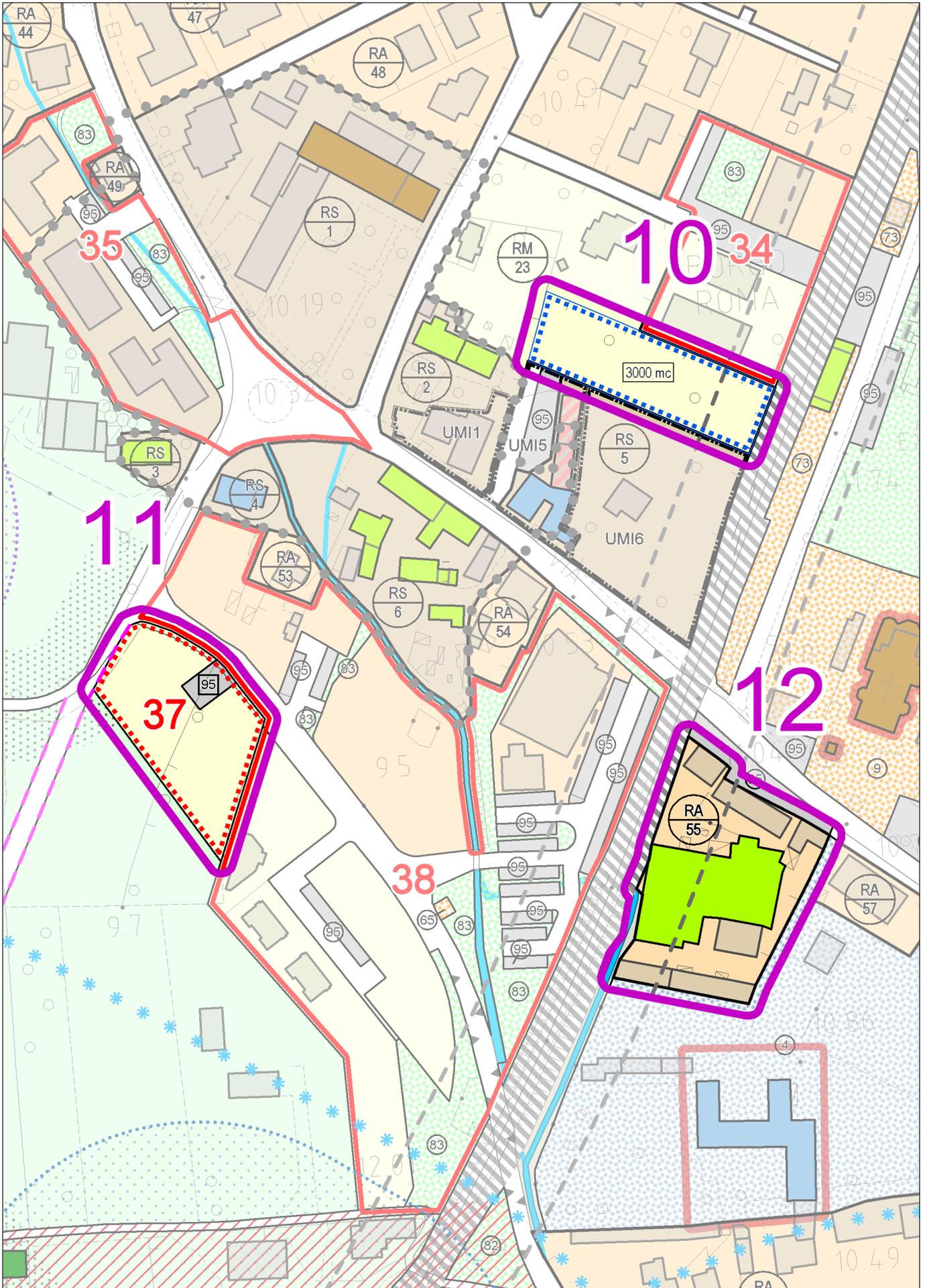
con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione



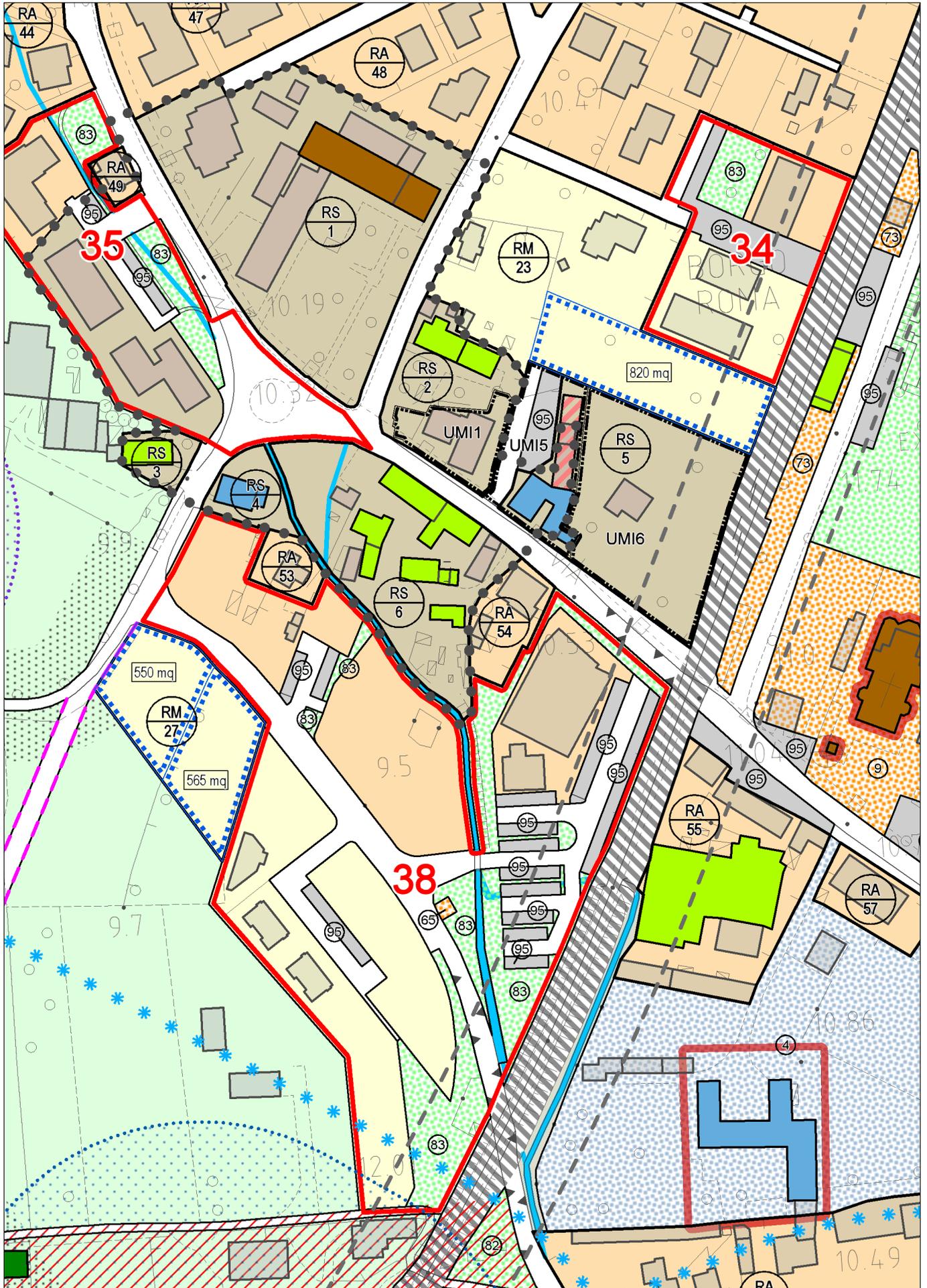


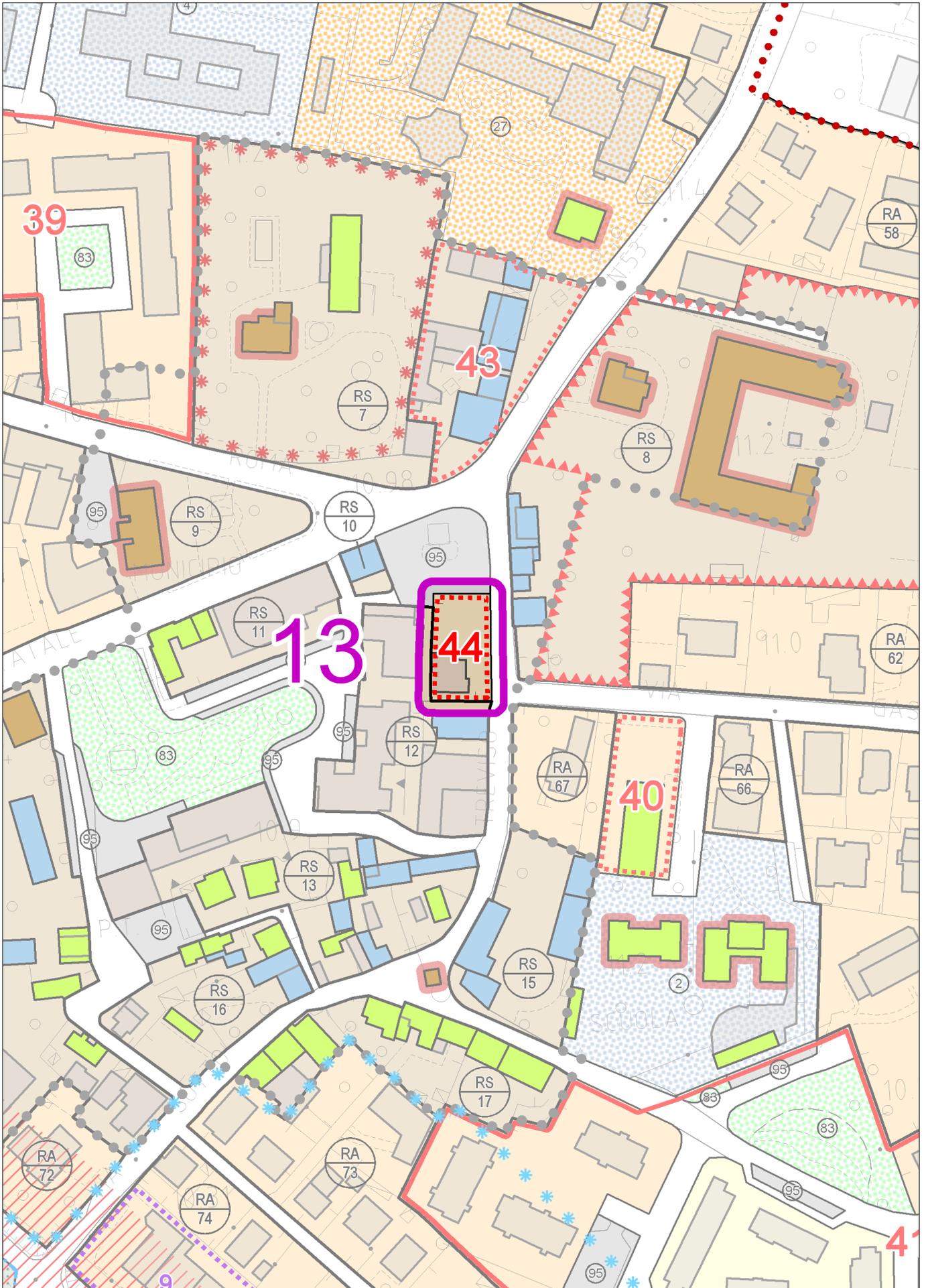
con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione



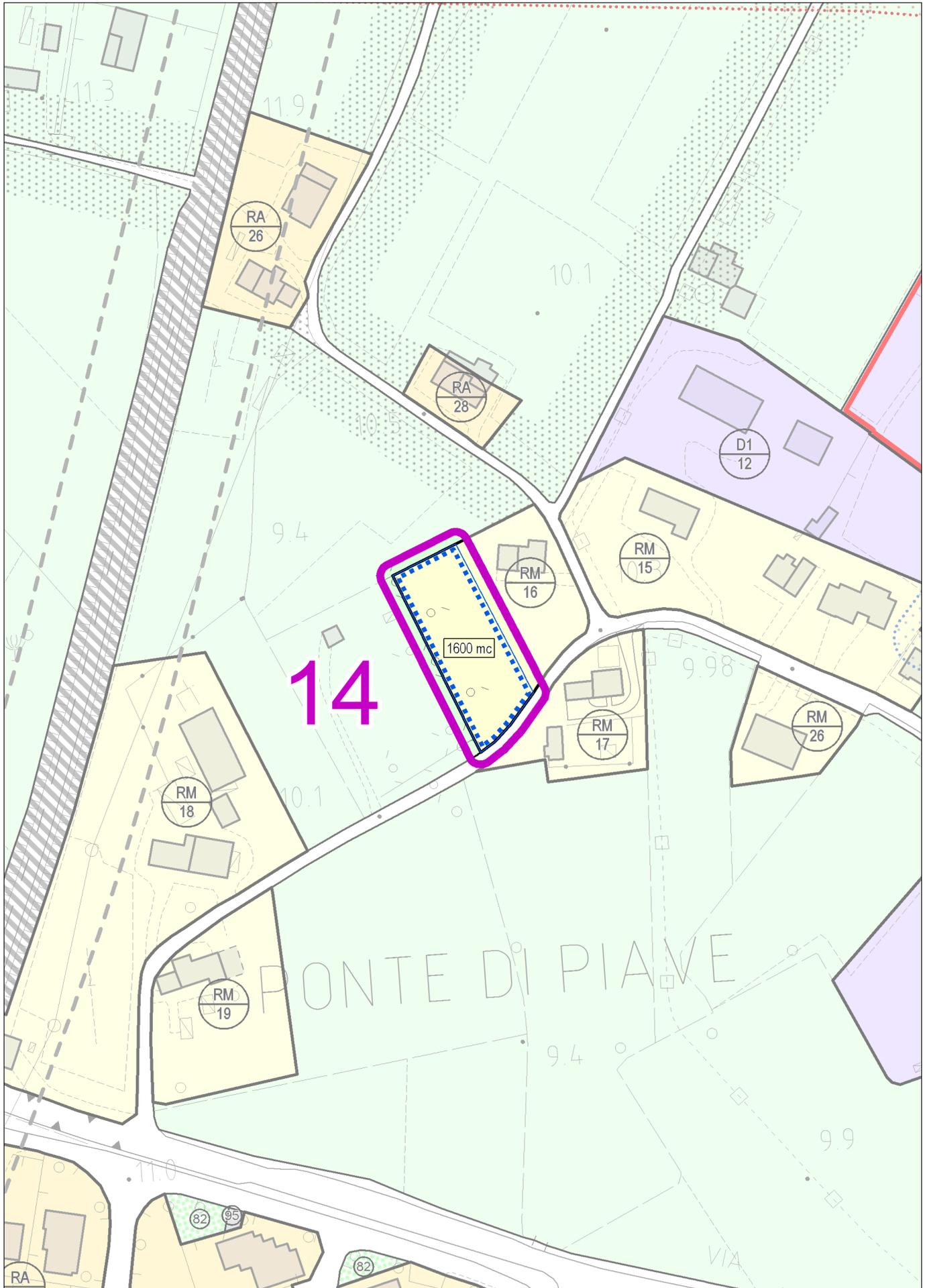


con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione

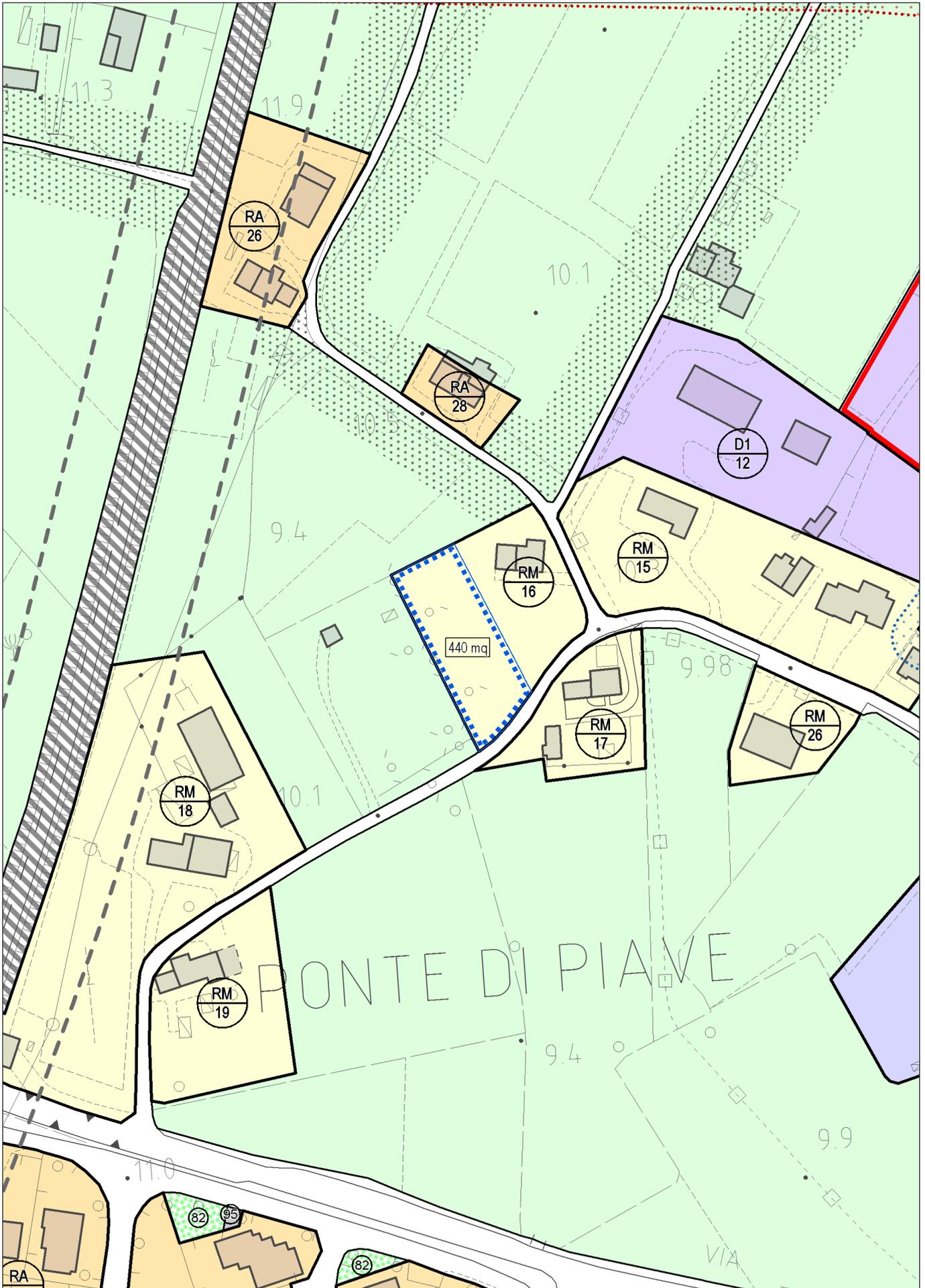


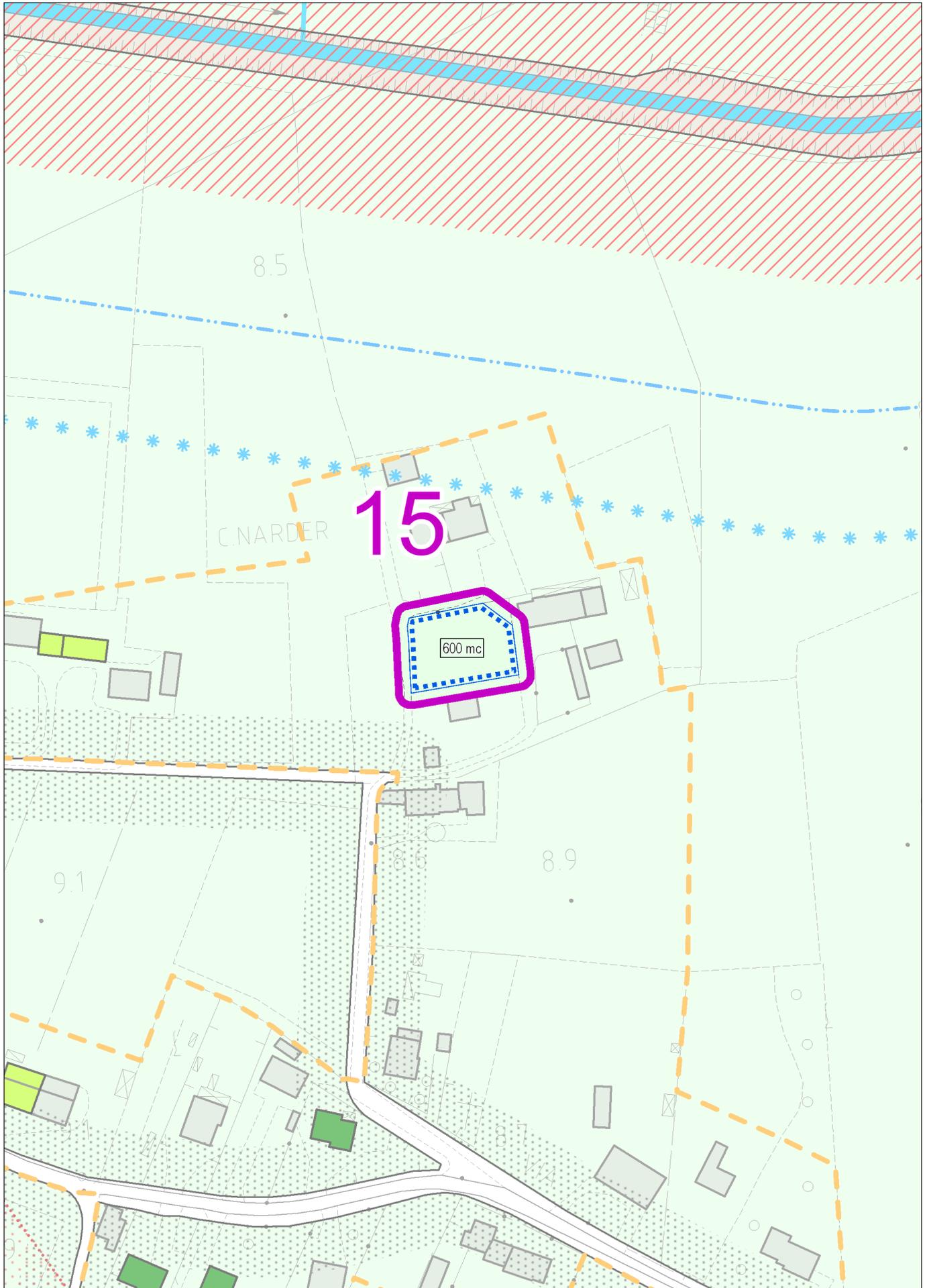


con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione

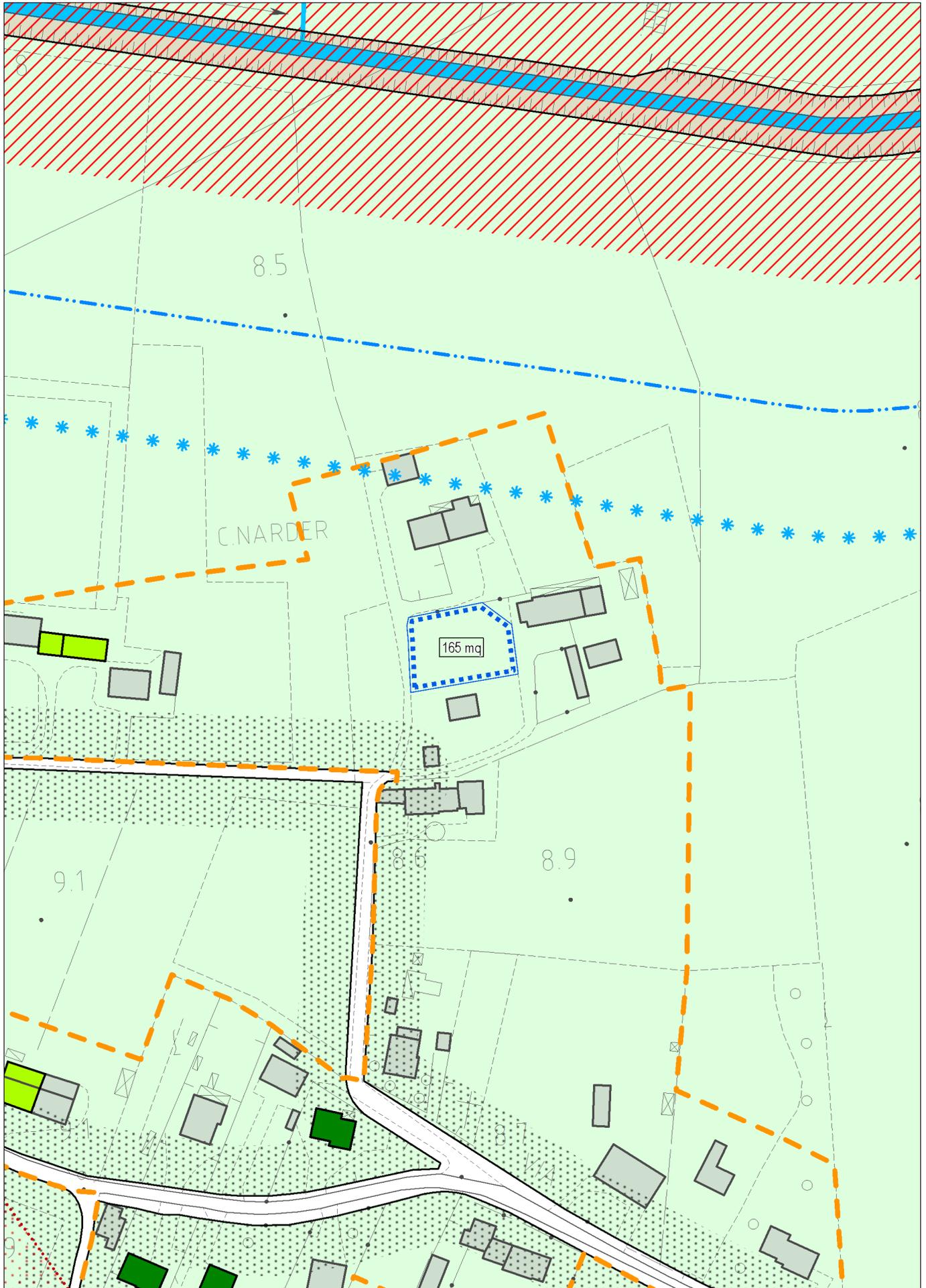


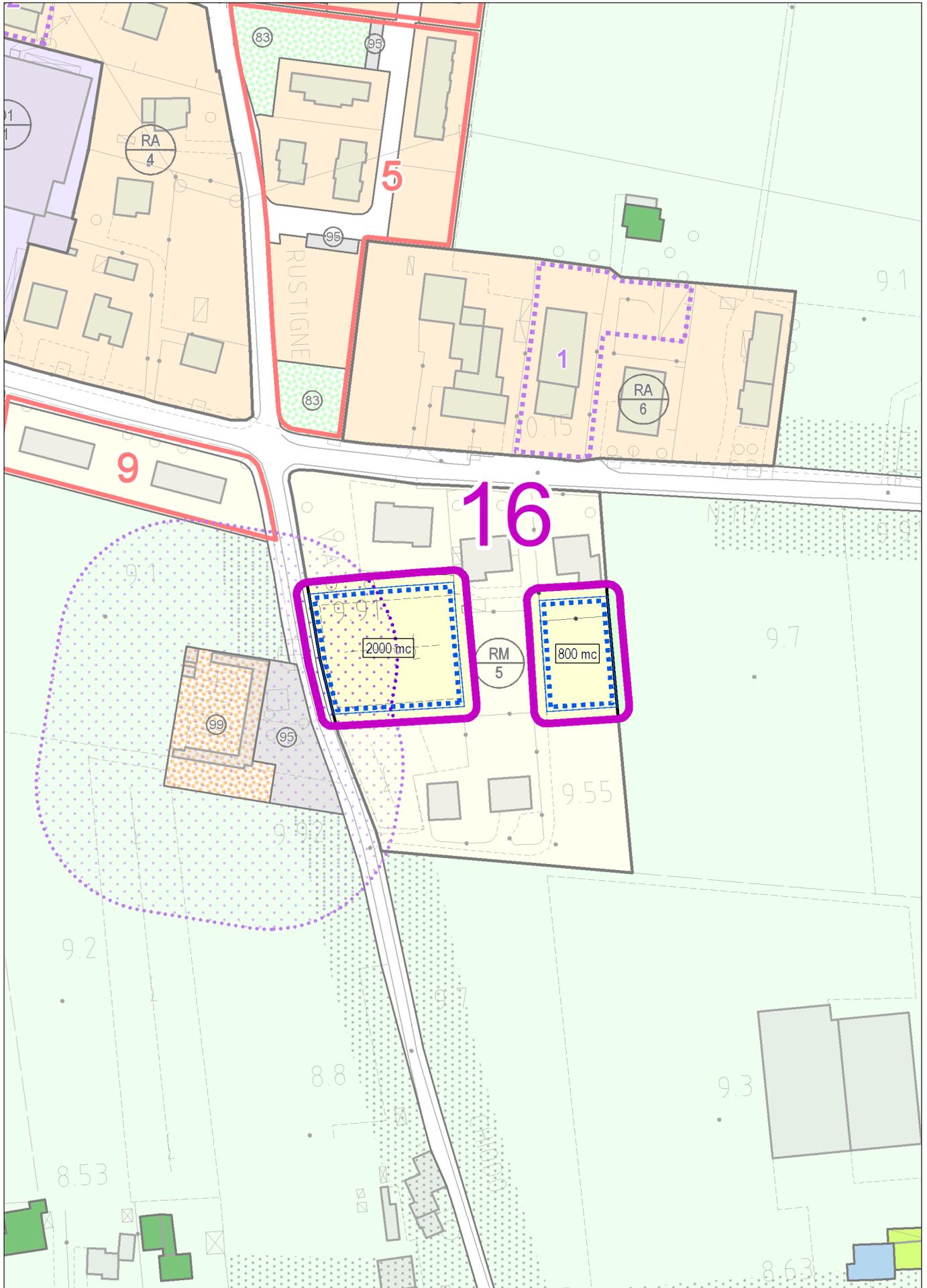
con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione



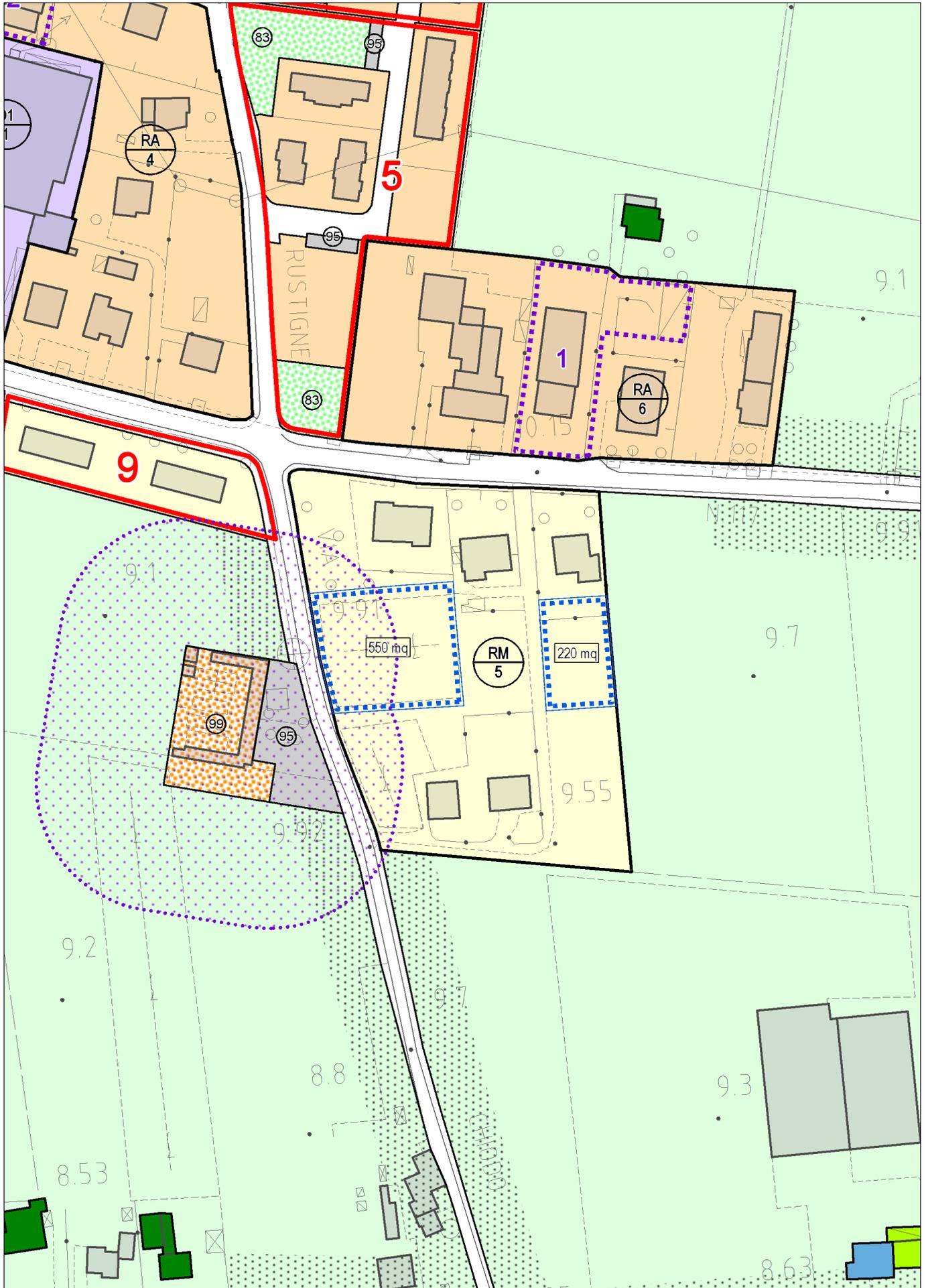


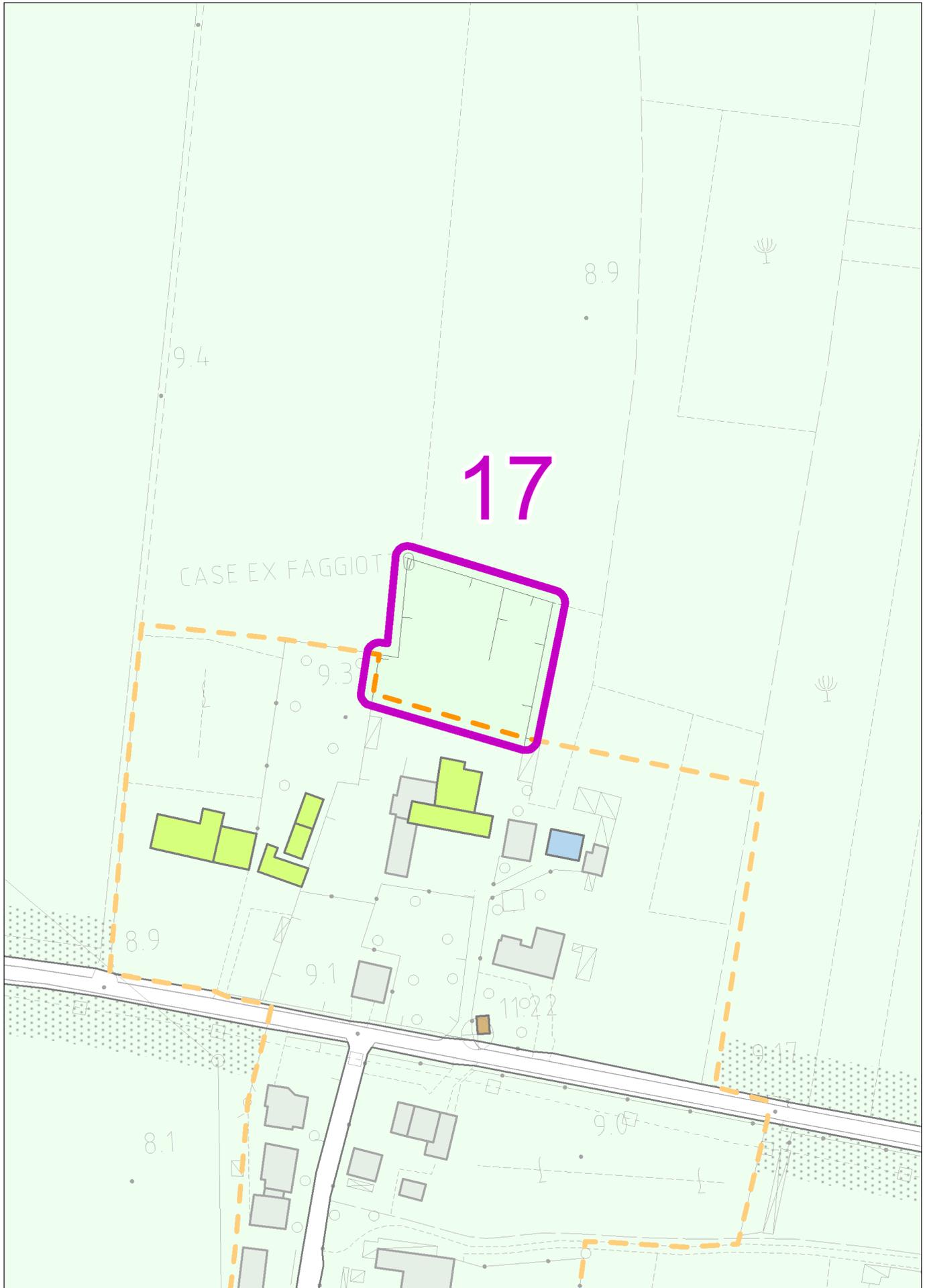
con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione





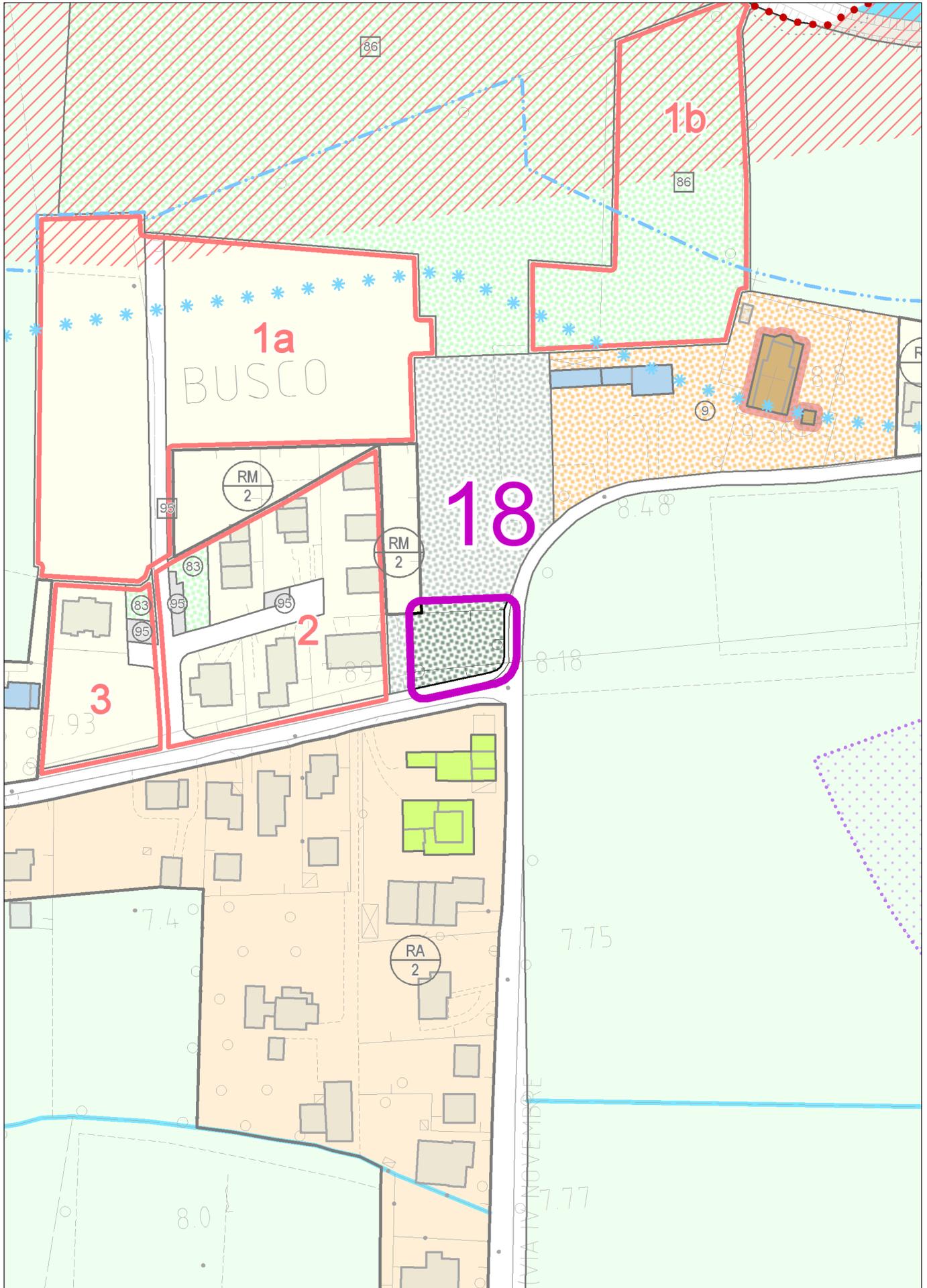
con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione





con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione





con evidenza dell'ambito interessato dalla variazione

