



P.I. 2017



COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Piano degli Interventi
Variante n. 01

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Elab.20

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Data:





Il Sindaco
Sonia Fregolent

L'Assessore all'urbanistica, Ed. privata e Attiv. Produttive
Natale Grotto

Il Responsabile Settore Urbanistica
Renata Sossai



Progettisti
Urbanista Raffaele Gerometta
Urbanista Daniele Rallo
Urbanista Alberto Cagnato



Contributi specialistici
Urbanista Fabio Roman
Dott. For. Giovanni Trentanovi
Urbanista Lisa De Gasper

Contributi di valutazione
Ingegnere Lino Pollastri
Ingegnere Elettra Lowenthal
Ingegnere Chiara Luciani
Dott.ssa Sc. Amb. Lucia Foltran

P.I. 2017



COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Piano degli Interventi
Variante n. 01

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004



VENETO PROGETTI



Relazione metodologica



Cap_1. Introduzione alla Var. 01 al Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/04 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In particolare il Piano degli Interventi *“...individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità...”* (art. 12 L.R. 11/04). Nello schema che segue vengono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)		PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)
1. Determina gli ambiti territoriali omogenei (ATO)	▶	1. Suddivide il territorio in zone territoriali omogenee (ZTO)
2. Assicura la dotazione minima di servizi (dimensionamento)	▶	2. Definisce e localizza opere e servizi pubblici e di interesse pubblico
3. Individua gli ambiti da tutelare, riqualificare e valorizzare	▶	3. Detta la normativa per fasce di rispetto, zone agricole, aree di riconversione
4. Disciplina i centri storici	▶	4. Definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente
5. Regola la trasformabilità della zona agricola (quantità)	▶	5. Individua le trasformazioni subordinate a valorizzazione ambientale
6. Definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo	▶	6. Individua le aree da destinare al nuovo sviluppo insediativo
7. Individua gli ambiti destinati ai programmi complessi (Piruea)	▶	7. Individua le aree in cui gli interventi sono subordinati a PUA
8. Disciplina le invarianti geomorfologiche, idrogeologiche, ...	▶	8. Definisce l'attuazione di interventi di trasformazione/conservazione

Il Consiglio Comunale del Comune di Sernaglia della Battaglia ha adottato il PAT con Delibera C.C. del 09.01.2013; il PAT è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi del 13.10.2015

La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto e conseguentemente il PAT è divenuto efficace 15 giorni dopo.

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura del Primo Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio, e al contempo effettuare un aggiornamento dello strumento urbanistico vigente rispetto alle scelte strategiche e puntuali del PAT.

Le fasi amministrative per la redazione del PI sono rappresentate nello schema che segue:

DOCUMENTO del SINDACO	SINDACO	Sono evidenziati gli interventi, le trasformazioni urbanistiche, le opere pubbliche e gli effetti attesi
CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE	GIUNTA COMUNALE	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
ADOZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato. Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg. Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio e in almeno due quotidiani a diffusione locale.
DEPOSITO	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	
PUBBLICAZIONE	PER 30 GIORNI	
OSSERVAZIONI	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
CONTRODEDUZIONI APPROVAZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Entro 60 gg dal termine di presentazione delle osservazioni, il Piano osservato e controdedotto viene approvato in Consiglio Comunale
ENTRATA IN VIGORE	PUBBLICAZIONE NEL BUR	Il piano diventa efficace 15 gg dopo la pubblicazione nel BUR. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano

Il PI quindi permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva e/o l'adeguamento dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni. L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione alle scelte operate nel PAT.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo. In ogni caso il primo PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.



Cap_2. Glossario e procedure

I temi della Var. 01 al PI

Ad alimentare l'iniziativa pianificatoria vi è la volontà di effettuare un aggiornamento/allineamento dello strumento urbanistico comunale successivamente alle strategie definite dal PAT nonché per l'acquisizione nel Piano di iniziative private per la costruzione della cosiddetta Città Pubblica (anche attraverso la costruzione di Accordi Pubblico/Privati).

Gli obiettivi che stanno regolando lo sviluppo del territorio comunale sono:

- la costruzione della città pubblica;
- il miglioramento dell'accessibilità alle valenze del territorio;
- il completamento e ricucitura del tessuto urbano residenziale (e non solo), anche attraverso l'evidenziazione del margine urbano esistente e la connessione fisica e funzionale delle funzioni;
- la revisione/aggiornamento dell'apparato normativo urbanistico comunale, in adeguamento al PATI del QdP, al PAT comunale e alle normative vigenti di settore;
- destinazioni d'uso (residenziali, produttive, servizi), indici e parametri edilizi (mc/mq, altezze, distanze);
- modalità di attuazione del Piano degli Interventi e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione, gradi di tutela degli edifici.....);
- disciplina delle attività produttive in zona impropria;
- disciplina delle zone agricole;

- trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale.

Il Documento Programmatico Preliminare

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento Programmatico Preliminare, o Documento del Sindaco, che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di Piano.

La versione ufficiale relativa a questo documento è stata presentata dall'Amministrazione Comunale di Sernaglia in apposita seduta del Consiglio Comune, laddove è stato adottato come documento di avvio alla redazione del P.I..

Il Documento del Sindaco diventa quindi il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nello spirito della trasparenza e con l'apporto degli utenti finali.

Il Documento del Sindaco è l'elemento preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione del Piano degli Interventi. I possibili cambiamenti individuati ed auspicati sono rappresentati ed argomentati attraverso differenti modalità che corrispondono ad altrettanti parti di testo all'interno del quale vengono affrontati i temi inerenti i suoi requisiti, i suoi obiettivi e delle sue azioni.

I requisiti del Piano

La revisione complessiva del Piano Regolatore Comunale dovrà rispondere ad alcuni requisiti di natura generale.

La chiarezza - Se il Piano deve essere uno strumento per amministrare, come tale deve presentare una struttura ed un linguaggio facilmente comprensibili. L'impegno dell'Amministrazione è dunque quello di costruire un Piano degli Interventi il più possibile chiaro ed accessibile a tutti.

La capacità di interagire con gli altri strumenti di governo del Comune - Il PI racchiude previsioni di breve periodo che verranno attuate progressivamente con la redazione dei diversi Piani Urbanistici Attuativi (piani di lottizzazione, piani di recupero, etc.) e degli altri Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, etc.). Dovrà inoltre essere in grado di verificare le previsioni dei piani di settore, in parte già approvati o in corso di redazione, che per la realtà comunale riguardano il Piano Ambientale dei Palù del Quartier del Piave, il Piano di Protezione Civile.....

La coerenza con le scelte di governo sovracomunali - Ci sono problemi che, per loro natura e carattere di area vasta, non possono essere risolti dal comune da solo. In tal senso i confini comunali, se da un lato sono i confini amministrativi entro i quali il PI eserciterà la sua disciplina urbanistica, dall'altro non possono essere considerati i confini entro i quali verranno concepite le scelte di governo del territorio. I temi riguardanti il fiume Piave o il sistema dei Palù, la viabilità, le piste ciclopedonali, le aree produttive, i principali servizi, sono alcuni degli argomenti che impongono scelte che verranno allargate oltre confine.

Un Piano operativo - La suggestione che anima il progetto del PI è quella di costruire l'assetto per il territorio comunale, costruito e non, del futuro, seguendo i modelli positivi già sperimentati in altre realtà comunali nazionali

ed europee che sono state oggetto di processi di riqualificazione. Lo strumento cui affidare questo progetto ambizioso è un Piano degli Interventi, così come per il PAT approvato, realizzato sul principio della concertazione, dell'operatività e della concretezza, strutturato attraverso procedure consensuali e molteplici canali di ascolto, che pongano in relazione le responsabilità di governo con i sentimenti diffusi dei cittadini e le consuetudini sociali presenti nel territorio comunale.

Un Piano per una città ecosostenibile - Sviluppo sostenibile significa far sì che esso soddisfi i bisogni dell'attuale generazione senza compromettere la capacità delle future generazioni di rispondere ai loro.

L'obiettivo della Prima Variante al PI è quello di equilibrare il rapporto tra capitale naturale (rapporto tra edificato e spazi verdi, valorizzazione della relazione fisica e percettiva tra centri urbani e sistemi naturali) e capitale fisico (accessibilità e mobilità - interventi per ampliare e collegare tra loro i percorsi ciclo-pedonali esistenti, recupero delle aree dismesse rispetto all'uso di nuovo territorio- eco efficienza ed edifici - diffusione di pratiche per il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili-) e le risorse umane (rete innovativa del sapere che punti al coinvolgimento di tutti i diversi attori locali).

I temi progettuali del PI

Il Piano si occupa in primo luogo di assicurare una disciplina coerente dell'esistente, per non generare vuoti normativi o incertezze procedurali nell'attività di manutenzione o ampliamento del patrimonio edilizio, anche attraverso la revisione delle geometrie del PRG vigente al fine di certificarne la compatibilità con il P.A.T..

Vengono quindi riportate, ad implementazione delle NTA del PRG, le prescrizioni e i vincoli immediatamente operanti sulle singole aree a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T.. Per semplificarne la gestione si va ad unificare in un unico strumento operativo (primo P.I.) tutte le previsioni grafiche e normative del P.A.T. immediatamente operanti con valenza di prescrizioni e vincoli e non modificabili dal P.I.. Questo primo riconoscimento risulta prioritario non soltanto per la regolamentazione del costruito, ma anche come "struttura" per le previsioni di sviluppo successivo che potranno appunto trovare definizione con successivi P.I. per alcuni aspetti settoriali o territoriali.

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge Urbanistica Regionale, ed esposti in premessa al presente documento, il Piano degli Interventi seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa. In attuazione ed in coerenza con il PAT vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI nel prossimo quinquennio.

La riconversione di alcune aree

Il territorio comunale ospita delle attività e/o delle funzioni non più compatibili sotto l'aspetto urbanistico ed ambientale con il tessuto insediativo e/o la rete infrastrutturale esistente. Il PAT ne ha già individuato talune come "Aree di riqualificazione e riconversione" ed "Ambiti idonei per la realizzazione di programmi complessi" assoggettandole ad accordo di pianificazione pubblico-privato e linee di intervento che nel PI troveranno, ove ne ricorrano le condizioni, la loro implementazione.

Il nuovo Piano degli Interventi quindi non ha grandi e varie (numericamente) aree di nuova espansione; una parte rilevante delle strategie di Piano è concentrata sia nella trasformazione del tessuto esistente, specialmente mediante operazioni di ristrutturazione, riqualificazione e trasformazione del tessuto non più funzionale, e attraverso la ridefinizione delle regole e degli strumenti di intervento, anche al fine di favorire gli interventi sul territorio.

Questo approccio richiede ancor di più una attenzione e una conoscenza dei tessuti edilizi ed urbanistici esistenti tale da permettere l'armonizzazione e la continuità con essi dei nuovi interventi, sia privati che pubblici.

La preconditione alla realizzazione di tale scenario è un approccio che pone la massima attenzione ai temi della sostenibilità delle trasformazioni, nella più vasta accezione del termine, che considera la sostenibilità sia ambientale che economica e sociale, ponendo attenzione alla tutela delle risorse naturalistiche, paesaggistiche, ambientali e storico-culturali e architettoniche.

L'adeguamento dei servizi pubblici

L'attuale situazione comunale evidenzia un tessuto di servizi buono, da valorizzare soprattutto in termini di continuità, connessione fisica e percettiva, e di qualità urbana.

Compito del PI è quello di riequilibrare il rapporto tra il numero di cittadini e la consistenza delle strutture di pubblica utilità, sia attraverso politiche e progetti di valorizzazione della città pubblica e del verde urbano, sia ancora attraverso la loro implementazione mediante i nuovi strumenti di Piano.

Obiettivo del Piano è quello di fornire quindi una dotazione di aree a servizi capace di essere fruibile e accessibile dall'intero sistema insediativo, collegate

attraverso una rete continua di percorsi ciclopedonali. Il progetto dei servizi deve essere sia di tipo reticolare (infrastrutture e servizi a rete) che puntuale, e le azioni previste fanno riferimento a:

- a. incentivazione della perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale connessa con l'attuazione degli interventi privati;
- b. promozione di forme di mobilità alternative anche attraverso il recupero e la valorizzazione di percorsi urbani all'oggi interclusi;
- c. valorizzazione degli assi viari di ingresso e uscita dal centro mediante un loro progetto unitario e omogeneo costruito a partire dall'immagine dei viali alberati, all'interno di un progetto più ampio di trattamento delle strade e degli spazi della mobilità come paesaggi.

Il P.I. mira alla salvaguardia, valorizzazione e recupero dei Centri storici

La pianificazione, in questo caso, è prevalentemente orientata a conservare e valorizzare l'organismo urbano-storico complessivo, costituito da edifici, manufatti, aree scoperte (pubbliche e private), cortili e spazi aperti, aree verdi e strade e quinte paesaggistiche, e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico e in generale del tessuto insediativo locale, in coerenza con il processo di formazione urbano.

In questi ambiti, il P.I. precisa le azioni e i criteri concreti di piano stabilendo gli interventi ammissibili. Sulla scorta di questo approccio, il piano si indirizza verso:

- a. privilegiare il recupero a destinazione residenziale favorendo comunque l'integrazione con funzioni commerciali (di vicinato), direzionali e a servizi, secondo criteri di sostenibilità in relazione alle esigenze di tutela del

- tessuto edilizio storico e delle capacità della rete infrastrutturale di servizio nonché di integrazione della popolazione residente;
- b. verificare e aggiornare i gradi di tutela degli edifici vincolati;
 - c. per i contesti di valore architettonico prevedere puntuali interventi di ristrutturazione urbanistica per la ricomposizione del tessuto urbano ed edilizio;
 - d. prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile sia pubblici;
 - e. individuare gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela, e disciplina del procedimento e delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.

Rispetto alle funzioni industriali, il Piano è un “..Piano a metri quadrati zero...”

Questo obiettivo viene perseguito mediante progetti, azioni e politiche atte a definire interventi a sostegno delle attività artigianali, commerciali, direzionali e ricettive. L'ambito produttivo collocato a nord di Falzè di Piave, a confine con il Comune di Pieve di Soligo, individuato come ampliabile dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) della provincia di Treviso, è quello previsto per il suo completamento.

Complementare a questo obiettivo vi è quello legato alla regolamentazione delle attività economiche in zona impropria; all'interno del territorio comunale sono presenti attività collocate in zone non adatte ed attrezzate ad ospitarle. I livelli di compatibilità di queste attività sono diversi e presuppongono scelte nel PI che oscillano tra il trasferimento delle aziende e la loro conferma a condizione che venga effettuati interventi di mitigazione e qualificazione degli

impatti. La strategia del Piano al riguardo va a superare un modello di pianificazione oramai considerato troppo rigido e inattuale

L'edificazione diffusa ed in zona agricola.

Costituisce uno dei temi di Piano analizzati dal P.A.T.; in questo scenario la strategia e l'obiettivo del Piano è la sua riconduzione ad un disegno organico, completando i lotti in edificati laddove possibile e cercando di rispondere alla domanda locale, attraverso una chiara e ordinata regolamentazione, in coerenza con la struttura lineare del costruito e soprattutto con le funzioni urbanistiche adiacenti, nonché ad eventuali criticità per la salute umana (fattori e pressioni di tipo antropico e naturale).

In questa cornice di senso il P.I. va a ridefinire gli ambiti individuati dal P.A.T., anche per scala di maggior dettaglio, in un disegno di piano appoggiato sugli elementi fisici del territorio e sul reale uso del territorio, e definisce per ogni singolo ambito le potenzialità edificatorie, le caratteristiche urbanistiche e architettoniche e paesaggistiche da rispettare.

Le scelte per la mobilità

Il progetto di Piano presenta una serie di "interventi e microinterventi" e ancora di "strategie" atte a migliorare la sicurezza urbana, la mobilità interna e in generale la qualità della vita.

Le strategie di Piano per quanto riguarda la infrastrutture viarie si muoveranno a partire dalla sua classificazione, che costituisce il primo step di lavoro, su cui innestare un percorso di analisi e di progetto (simulazioni) atte a verificare gli scenari progettuali previsti dalla pianificazione superiore, effettuare un'analisi,

anche tramite rilievo sul campo, dei punti critici locali e definizione dei possibili scenari di azione, costruiti su tre livelli temporali: breve periodo, medio periodo, lungo periodo, e ancora la costruzione di schede e progetti specifici per quanto riguarda i temi principali rilevati.

Ambito dei Palù

Il progetto di Piano tutela la natura ecologica e ambientale e valorizza, in modo sostenibile, l'accesso e l'usufruità, elevando l'area a vero e proprio parco a servizio della città. Le azioni e le politiche atte a questo, sinteticamente, fanno riferimento a progettazione e valorizzazione di una serie di porte di ingresso all'ambito dei Palù.

Più in generale, rispetto al sistema ambientale, dovranno essere poste in essere concrete azioni di formazione di una rete ecologica locale, identificando un sistema strutturale integrato di aree di eccellenza naturalistico-ambientale, su cui verranno previste politiche di conservazione e valorizzazione delle risorse naturali. Vanno quindi salvaguardati i collegamenti delle aree di più rilevante valore con l'obiettivo di tutelarle e di garantire altresì un significativo processo di rigenerazione delle risorse ambientali riproducibili.

Cap_3. Il progetto della Var. 01 al Piano degli Interventi

Il progetto della prima variante al Piano degli Interventi comunale fa riferimento quindi all'adeguamento/aggiornamento/revisione generale dello strumento urbanistico comunale in recepimento della pianificazione comunale e intercomunale di tipo strategico, nonché all'adeguamento normativo e azionativo dello strumento stesso.

L'aggiornamento/revisione quindi dello strumento è generale, e mira altresì alla verifica/miglioramento degli strumenti e delle regole in esso contenute, adeguandole al contesto storico nonché alle opportunità e possibilità emergenti dal territorio stesso.

Gli elaborati di Piano

La Variante n.1 al Piano degli Interventi, caratterizzata dal recepimento di alcuni vincoli ed indicazioni di natura infrastrutturale, è formata dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

A. Elaborati cartografici

Elab.01	Zonizzazione intero territorio comunale	scala 1: 5.000
Elab.02	Schema Direttore Sistema Ambientale	scala 1: 5.000
Elab.03	Zone significative – Sernaglia d.B.	scala 1: 2.000
Elab.04	Zone significative – Fontigo	scala 1: 2.000
Elab.05	Zone significative – Falzè Sud	scala 1: 2.000
Elab.06	Zone significative – Falzè Nord	scala 1: 2.000
Elab.07	Zone significative – Villanova	scala 1: 2.000
Elab.08	Carta dei vincoli e della pianif. territoriale	scala 1: 5.000
Elab.09	Carta della fragilità	scala 1: 5.000
Elab.10	SAU e SAT	scala 1: 5.000

B. Schedature

- Elab.11 Schede A – Fabbricati storici soggetti a grado di protezione in C. Abitato
- Elab.12 Schede B – Edifici rurali di interesse storico ambientale
- Elab.13 Schede C – Edifici dell’archeologia industriale
- Elab.14 Schede D – Ambito oggetto di Accordo Pubblico/Privato
- Elab.15 Schede E – Edifici non funzionali al fondo agricolo
- Elab.16 Schede F – Allevamenti zootecnici
- Elab.17 Schede G – Ambiti oggetto di procedura di Variante Verde

C. Elaborati descrittivi e normativi

- Elab.18 Norme Tecniche Operative
- Elab.19 Dimensionamento
- Elab.20 Relazione programmatica
- Elab.21 Registro Fondiario SAU
- Elab.22 Registro Crediti Edilizi
- Elab.23 Prontuario Qualità Architettonica
- Elab.24 Documento del Sindaco

D. Elaborati valutativi

- Elab.25 Rapporto Preliminare – Verifica di Assoggettabilità a VAS
- Elab.26 Relazione tecnica – Verifica di non necessità di valutazione Vinca
- Elab.27 Valutazione di Compatibilità idraulica

E. Elaborati informatici

- Elab.28 DVD Banche dati e file pdf elaborati

F. Tavola comparativa P.I. – Var. 01 P.I.

- Elab.29 Tavola comparativa P.I. – Var. 01 P.I.

Il racconto urbanistico del Piano

Si riporta di seguito il cosiddetto “racconto urbanistico” della prima variante al Piano degli Interventi comunale.

Il PI così redatto ha dato attuazione ai criteri guida contenuti nel PAT secondo le strategie e le operazioni che di seguito vengono delineate/raccontate.

Il Piano si è riferito obbligatoriamente al previgente PRG anche per attuare una transizione (più o meno graduale) ed efficace “dal vecchio al nuovo” strumento comunale (nella sua definizione legislativa e nelle sue scelte strategiche/operative), definendo quindi gli interventi coerentemente con le scelte del PAT, con la consapevolezza che tale passaggio (dal PAT al PI) non può ragionevolmente esaurire tutti i processi territoriali/urbanistici con un solo o col primo Piano degli Interventi e che sarà necessario un arco temporale coincidente più o meno con la validità del PAT.

I contenuti particolari e specifici trattati nel Piano degli Interventi possono essere ricondotti ai seguenti ambiti e temi:

- Il territorio costruito;
- Il territorio rurale e l’ambiente;
- I servizi e le infrastrutture;
- L’apparato normativo.

Le operazioni di contesto

La prima operazione è consistita nel tradurre le parti del PRG coerente con il PAT, introducendo nell’apparato progettuale e normativo una struttura di

piano differente, capace di assorbire le parti confermate del Piano previgente e di integrarle con le nuove previsioni di Piano (aggiornamento glossario di piano, nuovi strumenti introdotti dalla normativa vigente, ridefinizione dei parametri e dei criteri urbanistici di classificazione del territorio....) e capace altresì di allinearsi ai nuovi disposti legislativi, andando quindi ad individuare tutti gli interventi di trasformazione (sia dell'esistente che del nuovo) compatibili e coerenti con il livello strutturale del nuovo PRC, eventualmente rimandando la specifica attuazione ai diversi PI.

Rispetto al vigente Piano Regolatore Generale le operazioni di contesto possono essere così sintetizzate:

- a. sono state ridefinite le previsioni di trasformazione del piano previgente, sia in termini di disegno che di parametri urbanistici/edilizi, attraverso un filtro di conferma/modifica/stralcio dei progetti norma già caratterizzanti il PRG previgente;
- b. si è passati da una gestione dello sviluppo del consolidato impostato sulla predefinizione di "lotti liberi" specifici ad un disegno di zoning strutturato per indici di zona;
- c. si sono valutate, entro l'ambito progettuale e metodologico del progetto di piano, le richieste (interessi diffusi, manifestazioni di interesse) pervenute al piano.

La struttura normativa del piano

Il nuovo apparato normativo predisposto per il Piano degli Interventi si caratterizza per la ricerca della integrazione tra l'apparato del PRG previgente e la normativa di nuova generazione data dal PRC (inteso come PAT e PI), ricer-

cando una continuità normativa per le parti riconosciute come *“efficienti ed efficaci”* del piano previgente, integrate e modificate con la parte innovativa di piano. In particolare l'apparato normativo si caratterizza per la particolare metodologia utilizzata nell'operare con riferimento ai sistemi territoriali, tradotta nella divisione del territorio comunale.

Questa impostazione, già oggetto di lavoro metodologico e operativo in sede di PAT e PATI QdP, e mutuata anche con riferimento all'articolo 50 c.1 lett b) della LR 11/2004 e dalle più recenti esperienze urbanistiche e pianificatorie regionali, ha permesso di suddividere il territorio comunale in aree normative omogenee:

- a. tessuti insediativi per insediamenti residenziali;
- b. tessuti insediativi produttivi (e commerciali);
- c. territorio agricolo;
- d. aree di interesse pubblico destinate ai servizi e di uso pubblico o di interesse comune;
- e. infrastrutture e spazi per la mobilità.

All'interno di queste aree omogenee sono stati ulteriormente approfonditi alcuni aspetti specifici riguardanti gli interventi sulle aree di trasformazione della città e, a margine dell'impianto normativo così strutturato, sono state definite/sviluppare le sezioni relative alle disposizioni di gestione del piano.

Tali aree/ambiti/tematismi prendono forma nelle norme tecniche di attuazione e negli elaborati grafici prescrittivi a queste correlate, come il prontuario per la qualità architettonica e gli elaborati grafico-normativi (schede) alle norme tecniche operative.

La Variante opera sostanzialmente due categorie di modifiche:

- quelle che riguardano lo zoning urbanistico;
- quelle che riguardano la disciplina degli interventi ammessi in relazione a temi specifici (sicurezza idraulica, attività in zona impropria, etc.).

Le modifiche allo zoning urbanistico

Il piano opera una ridefinizione puntuale e di dettaglio dello zoning urbanistico, finalizzato a conseguire i seguenti obiettivi:

- riqualificazione/riconversione del tessuto esistente, interessato da fenomeni di dismissione/degrado/abbandono, in coerenza con le previsioni del PAT e per l’inserimento di specifiche attività/opere di interesse pubblico (servizi sportivi, vasca di laminazione, etc.);
- adeguamento della disciplina di zona alle condizioni in essere, ove ritenute compatibili con il contesto e con le previsioni strategiche definite in sede di PAT;
- ridisegno del sistema ambientale e delle tutele, finalizzato alla riqualificazione degli elementi ambientali e alla loro “messa in rete” fisica e funzionale, per la salvaguardia della biodiversità e la valorizzazione della cosiddetta “città verde” (o degli spazi aperti) complementare a quella degli edifici (o degli spazi costruiti).

La riqualificazione e riconversione del tessuto urbano degradato o dismesso

La rigenerazione urbana e la riqualificazione delle aree degradate o non più compatibili con il tessuto adiacente sono alcuni dei temi principali sui quali il Piano degli Interventi si è espresso, anche in rapporto all'obiettivo di contenere il consumo di suolo e di riorganizzare e valorizzare parti di città che allo stato attuale sembrano essere poco valorizzate e/o incompatibili rispetto al tessuto urbano circostante.

All'interno dei centri urbani sono infatti presenti alcuni ambiti urbani che al loro interno presentano disordine urbanistico e condizioni di criticità. Le azioni promosse dal PI mirano al riequilibrio, alla ricucitura, al ridisegno e alla rifunionalizzazione dell'esistente, attraverso l'edificazione finalizzata alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione o alla riqualificazione di quelle esistenti, anche mediante l'applicazione degli istituti della LR 11/2004.

Il PI pertanto, recependo il contenuto di accordi pubblico – privato già sottoscritti dal Comune con privati proprietari di aree ritenute strategiche per il ridisegno urbano del territorio, permette l'inserimento di nuove funzioni di interesse pubblico.

Una di queste riguarda la possibilità di realizzazione della vasca di laminazione in corrispondenza dell'area di cava dismessa presente in via Cà Morta, a fronte del riconoscimento di una volumetria a destinazione residenziale, come disciplinato dall'accordo pubblico – privato già stipulato e richiamato dalle schede progettuali del PI (Elab. 14 – Schede D). Le previsioni sono coerenti con il PAT che perimetrava l'ambito tra quelli oggetto di accordo pubblico – privato soggetto a P.U.A..

Un ulteriore ambito, anch'esso oggetto di accordo pubblico – privato già sottoscritto, riguarda un'area posta nel margine sud-orientale della frazione di Falzè, in cui è previsto il riutilizzo delle volumetrie esistenti e una nuova potenzialità edificatoria di 15'000 mc, per la riconversione dei manufatti artigianali dismessi e residenziali esistenti in attività turistico – ricettive e per la realizzazione di strutture sportive di interesse generale (impianto natatorio coperto, strutture sportive e per la medicina dello sport e servizi ad esse connesse).

Ridefinizione puntuale dello zoning urbanistico

Alla seconda tematica sono ascrivibili le modifiche di destinazioni che interessano aree, anche di modeste dimensioni, alle quali è associato un uso coerente con la configurazione attuale: spesso si tratta di piccole aree a parcheggio già realizzate o aree di pertinenza di attività esistenti. Alla stessa classe appartengono pure tutte quelle ridefinizioni che riguardano il tessuto urbano consolidato e che comportano il passaggio da una z.t.o. residenziale ad un'altra, anch'essa residenziale, disciplinata però da parametri urbanistici coerenti con il tessuto edilizio presente.

Ridisegno del sistema ambientale e delle tutele

Il PI si è posto, tra gli altri, anche l'obiettivo, enunciato nel Documento del Sindaco, di riqualificare gli elementi ambientali, salvaguardando il territorio agricolo e concorrendo a realizzare spazi di connettività ecologica e relazionale (corridoi ecologici) capaci di mettere in collegamento gli ambiti naturali esterni

alle aree centrali del sistema insediativo. Per realizzare tale importante obiettivo la Variante n. 1 al PI opera il ridisegno del sistema ambientale, che viene attuato attraverso:

- la riclassificazione di parti di tessuto urbano non attuato (a destinazione residenziale, produttiva, etc.) a destinazione agricola/verde privato/verde pubblico;
- l'individuazione di ambiti assoggettati alla procedura di Varianti verdi di cui all'art. 4 della L.R. 4/2015;
- l'introduzione di una fascia di miglioramento ecologico (z.t.o. agricola Eme) in cui prioritariamente favorire coltivazioni a minore impatto ambientale e lo sviluppo della rete ecologica comunale.

Le z.t.o. Eme sono individuate dal Piano in corrispondenza della fascia minima di 50 m dal costruito e dai Siti Natura 2000, mentre le Varianti Verdi e le aree destinate a verde privato e verde pubblico interessano anche aree centrali del tessuto urbano consolidato. Le tre azioni sopra-elencate concorrono pertanto alla realizzazione della cosiddetta "città verde", in grado di costituire un "continuum" di interesse ecologico, connesso agli ambiti di maggiore valenza naturalistica (Siti Natura 2000), che permea anche il tessuto urbano e lo arricchisce conferendogli maggiore pregio paesaggistico e vivibilità (spazi in cui praticare attività fisica all'aperto, etc.), all'interno del quale potranno in seguito trovare spazio anche progetti per l'implementazione dei percorsi ciclo-pedonali di fruizione.

L'obiettivo è anche quello di permettere la ricucitura tra spazi costruiti e spazi aperti nelle aree periurbane, soprattutto con riferimento alle fasce di miglioramento ecologico (zto Eme) che potranno assumere la forma e la funzione di fasce vegetazionali di contorno al costruito. All'interno di tali fasce

infatti l'attività agricola è volta alle azioni di promozione della biodiversità nell'azienda agricola e della biodiversità ordinaria, nonché agli interventi previsti e finanziati dal Programma di Sviluppo Rurale per il Veneto 2014 – 2020 quali, ad esempio, quelli relativi alla realizzazione di ambiti di interesse ecologico (corridoi ecologici, boschetti, canali erbosi, siepi, etc.). Vengono inoltre vietate le trasformazioni colturali quali, a titolo non esaustivo, il vigneto ed il frutteto che, per l'intensità dei trattamenti di cui necessitano si ritengono non coerenti con il ruolo affidato a tali ambiti e la loro localizzazione sul territorio (ambiti prossimi al costruito e finalizzati al miglioramento ecologico).

Ambiti di edificazione diffusa

Un'ulteriore modifica dello zoning urbanistico operata dalla Variante n. 1 riguarda il territorio agricolo, ed in particolare il recepimento delle aree di edificazione diffusa individuate in sede di PAT. Tali ambiti sono caratterizzati da forme di edificazione:

- a. spontanea e sparsa di matrice rurale, peculiare del modello territoriale veneto, precedente l'entrata in vigore dei titoli abilitativi e delle prescrizioni edilizie in seguito dominanti nelle regole insediative;
- b. disposta in modo discontinuo lungo un asse stradale ordinatore che garantisce l'accessibilità, con presenza anche di nuclei rurali isolati;
- c. eterogenea sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia, espresse: dalla residenza originariamente agricola insieme con i relativi annessi rustici, di differente stato di conservazione compresi fenomeni di abbandono e degrado, ma anche dalle attività manifatturiere che si sono innestate sui corpi di fabbrica rurali, spesso ampliandoli e adattandoli alle specifiche esigenze produttive; dotata delle opere di

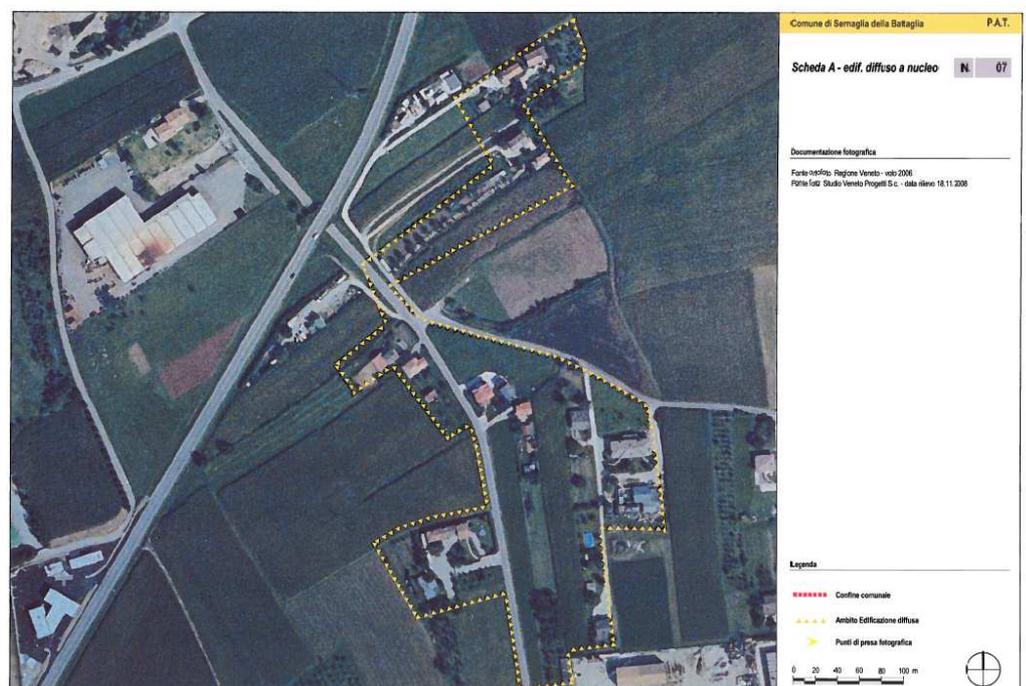
urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.

Il PI conferma le previsioni del PAT che suddivide tali ambiti a seconda delle loro caratteristiche territoriali specifiche e della loro morfologia: a nucleo, a nastro e di frangia, distinguendo gli interventi ammissibili a seconda del tipo di sottozona:

- a. E4a - Edificato diffuso a nucleo;
- b. E4b - Edificato diffuso a nastro;
- c. E4c - Edificato diffuso di frangia;

cui corrispondono, rispettivamente, i seguenti elaborati del PAT:

- a. Schede "A – Edificato diffuso a nucleo";
- b. Schede "B – Edificato diffuso a nastro";
- c. Schede "C – Edificato diffuso di frangia".



In tali ambiti del territorio costruito, riclassificati nella Var. 01 PI come E4, riproiettati per scala di maggior dettaglio anche in appoggio ad elementi fisici del territorio e in riconoscimento del reale utilizzo del suolo, in continuità e coerenza con il PAT, il Piano prevede il completamento dell'edificato, laddove ammesso e compatibile, solamente tramite l'atterraggio di crediti edilizi.

Il Piano infatti prevede il completamento di tali ambiti areali e lineari esclusivamente mediante lo strumento del credito edilizio, sino alla saturazione dell'indice di zona assegnato dal Piano; tali completamenti avvengono in modo compatibile e uniforme con la natura di tali ambiti e con le funzioni ivi insistenti.

Le modifiche alla disciplina di Piano - Disciplina delle attività in zona impropria

Le attività in zona impropria sono costituite dagli edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, localizzati in difformità dalle destinazioni di zona esistenti alla data di adozione del PATI, dimostrata da documentazione catastale e posizione contributiva per imposte comunali.

La disciplina delle attività in zona impropria (Art. 23 delle NT del PI) viene modificata nella impostazione originaria del P.R.G. vigente (divenuto il primo P.I. a seguito dell'approvazione del PAT), che prevedeva l'attribuzione di una specifica classe (da bloccare, trasferire e riconfermare) e di una normativa specifica.

A seguito di un'approfondita indagine sul territorio in merito alle realtà presenti, tramite sopralluoghi ed il confronto diretto con i gestori delle attività, si è ritenuto infatti necessario assoggettare tutte le attività ad un'unica disciplina. Viene ora ammessa la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento per tutte

le attività. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento devono tuttavia essere accompagnati da un PUA o dalla stipula di una convenzione con il Comune. Inoltre gli interventi di ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento possono essere realizzati esclusivamente a seguito di verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi nonché delle dotazioni territoriali comunali e previo impegno da parte degli interessati di farsi carico dei maggiori oneri derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, da individuare caso per caso di concerto con l'amministrazione comunale.

In accordo con il PAT (art. 32 comma 9 delle NT), sono ammessi interventi di ristrutturazione e/o eventuale ampliamento delle superfici non specificatamente destinate alla produzione del bene quali a titolo esemplificativo gli uffici, le sale mostre, le sale riunioni, etc., fino ad un massimo di 1.500 mq e comunque nel limite dell'80% della superficie coperta esistente. E' previsto, al fine del computo degli oneri di urbanizzazione, che la quota di contributo comprenda l'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento di rifiuti solidi, liquidi, gassosi e quella per la sistemazione ambientale dei luoghi eventualmente alterati dall'insediamento.

Norme di tutela dal rischio idraulico

La Variante n. 1 al P.I. recepisce ed integra la normativa relativa al tema dell'idraulica già inserita nelle NT del PAT, definita in sede di redazione dello studio di compatibilità idraulica che accompagna il Piano. Le norme sono coerenti con la normativa regionale in materia e con quanto indicato dal Consorzio di Bonifica competente sul territorio (Consorzio di Bonifica Piave). La necessità di invasi compensativi per garantire l'invarianza idraulica (e comunque livelli di scarico delle acque meteoriche nei ricettori non superiori al

limite di 10 l/sec*ha fissato dal Consorzio) è prevista solo per interventi di maggiori dimensioni ($S > 1'000$ mq), mentre per interventi che interessano superfici più ridotte sono previste procedure semplificate e l'adozione di idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche. Vengono indicate misure da adottarsi in corrispondenza delle parti del territorio riconosciute a pericolosità idraulica e le modalità per la corretta gestione idraulica del territorio.

Aree per il miglioramento ecologico

Il PI, in conformità ed attuazione dell'art. 44 "Rete ecologica", del PAT e dell'omologo art. 30 del PATI, individua quali Zone E di miglioramento ecologico (Eme) le fasce periurbane di miglioramento ecologico, di larghezza minima di metri 50 e variabile a seconda della morfologia del territorio, intese alla salvaguardia della biodiversità agricola e ordinaria e delle dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Queste sono quindi state ricavate attraverso la definizione di "buffer" di 50 metri dalle aree urbanizzate, attuate e non attuate", e la definizione di un "buffer" di 30 metri dalle pertinenze delle abitazioni singole in zona agricola. L'eventuale variazione del perimetro dell'edificato comporta l'automatica modifica della fascia mantenendo la medesima larghezza senza che ciò comporti Variante al PI. Questo comporta che la fascia individuata è a carattere di fascia o ambito "dinamico" a seconda delle trasformazioni del territorio, su cui si ridefinisce e ridisegna.

In queste fasce l'attività agricola è volta, nei limiti e nel rispetto delle scelte aziendali, alle azioni di promozione della biodiversità nell'azienda agricola e della biodiversità ordinaria, di mitigazione e compensazione previste dal

presente PI e dal Regolamento di Polizia Rurale, nonché agli interventi previsti e finanziati dal Programma di Sviluppo Rurale per il Veneto 2014-2020.

Questi fanno riferimento, indicativamente, a:

- a. M4 - Investimenti in immobilizzazioni materiali, con particolare riferimento agli investimenti non produttivi connessi all'adempimento degli obiettivi agro-climatico-ambientali perseguiti dalle norme comunitarie, nazionali e regionali;
- b. M10 - Pagamenti agro-climatico-ambientali).

In coerenza ed ottemperanza alle prescrizioni inerenti ai Siti Natura 2000, alle Zone E1 ed all'esigenza di dare continuità alla rete ecologica comunale ed intercomunale, in questa Zona sono privilegiati gli interventi previsti e finanziati dal suddetto PSR Veneto 2014-2020 quali, a titolo di esempio, corridoi ecologici, boschetti, riqualificazione rete idraulica, canali erbosi, siepi e fasce tampone, etc..

Sono invece vietate le trasformazioni a colture quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il vigneto ed il frutteto che, per l'intensità dei trattamenti di cui necessitano e per le possibili dinamiche cumulative e sinergiche su tutto il territorio comunale, sono in grado di produrre effetti negativi significativi sull'ambiente in generale e sui Siti Natura 2000 in particolare.

E' altresì vietato il reimpianto delle colture di questo tipo esistenti alla data di adozione del presente PI all'interno delle fasce, che possono tuttavia continuare l'attività nel rispetto delle disposizioni previste dal Regolamento di Polizia Rurale con particolare riferimento alle distanze da mantenere nell'irrorazione dei fitofarmaci tramite atomizzatori e nebulizzatori per i trattamenti dei terreni e delle colture.

Schedature

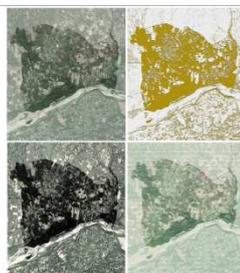
Lo zoning e il disegno di Piano sono affiancati dalla schedatura puntuale di edifici, aree e tematismi. Nelle note che seguono si definiscono gli obiettivi, i requisiti e i criteri definitivi per governare un'ordinata, equilibrata e coerente trasformazione urbanistica; parallelamente viene riportata una breve sintesi del metodo utilizzato per la definizione e compilazione delle schede, in adeguamento e complemento del Piano regolatore previgente.

Gradi tutela degli edifici del Tessuto storico (Schede A)

Il Piano ha provveduto all'aggiornamento delle schedature già esistenti relative ai gradi di protezione dei singoli edifici collocanti entro l'ambito del Centro abitato.

Il lavoro di adeguamento è stato preceduto da una revisione strutturale della normativa specifica, laddove l'obiettivo di Piano era quello di andare a semplificare il postulato normativo specifico di ogni livello di protezione; successivamente a questo lavoro normativo è stata effettuata una verifica/revisione per singolo edificio, adattando il grado di protezione alla nuova scrittura normativa e altresì all'aggiornamento dello stato fisico dell'edificio e alle sue opportunità/potenzialità di intervento.

La logica di quest'approccio era quella di, a fianco di una semplificazione normativa, di rendere lo strumento dei gradi protezione più flessibile e più adattato alle esigenze e alle caratteristiche fisiche e morfotipologiche del tessuto, permettendo una serie di interventi laddove questi possano concorrere al miglioramento del tessuto edilizio stesso nonché al miglioramento complessivo della qualità urbana (spazi costruiti e spazi aperti pertinenziali e non).



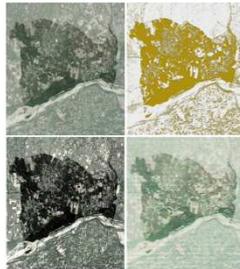
P.I. 2017 COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA
 Piano degli Interventi
 Variante n. 01
 Partecipazione pubblica
 Etich. 11
 SCHEDE A
 Fabbricati storici soggetti a gradi di protezione in Centro Abitato



Questo ha portato alla identificazione esclusiva degli edifici con grado di protezione 1 e 2, definiti come gli edifici effettivamente oggetto di tutela per motivi architettonici e storico-culturali; il contraltare di tale definizione è il favorire gli interventi di (ri)qualificazione del tessuto esistente a carattere contemporaneo.

Il Piano ha individuato i seguenti edifici, in sintesi:

- 01 Via Cal del Bue - Sernaglia della Battaglia - Grado 1
- 02 Via Cal del Bue - Sernaglia della Battaglia - Grado 2
- 03 Via Cal del Bue - Sernaglia della Battaglia - Grado 2
- 04 Via Cal del Bue - Sernaglia della Battaglia - Grado 2
- 05 Via Bareteri - Sernaglia della Battaglia - Grado 2
- 06 Via Bareteri - Sernaglia della Battaglia - Grado 2
- 07 Via Bareteri - Sernaglia della Battaglia - Grado 2
- 08 Via Chiesa - Fontigo - Grado 2
- 09 Via Chiesa - Fontigo - Grado 2
- 10 Via Principale - Fontigo - Grado 2
- 11 Via Principale - Fontigo - Grado 2
- 12 Via Fornaci - Falzè di Piave - Grado 2
- 13 Via Piave - Falzè di Piave - Grado 2
- 14 Via Piave - Falzè di Piave - Grado 2
- 15 Via Chiesuola - Falzè di Piave - Grado 2
- 16 Via Chiesuola - Falzè di Piave - Grado 2
- 17 Via Donegal - Falzè di Piave - Grado 2
- 18 Via Donegal - Falzè di Piave - Grado 2
- 19 Via Villamatta - Fontigo - Grado 2



Edifici di interesse storico ambientale (Schede B)

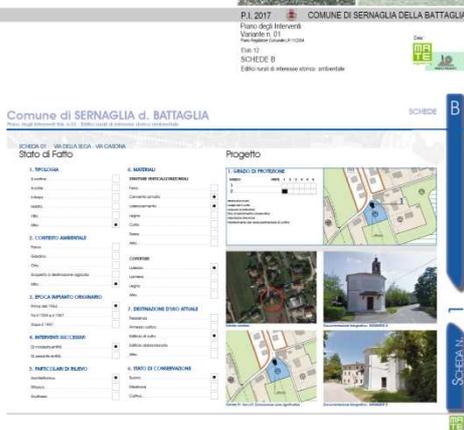
Il Piano ha provveduto all'aggiornamento delle schedature già esistenti relative agli edifici individuati di meritevole interesse storico-ambientale posti in area agricola.

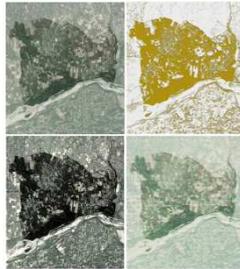
Rispetto alla schedatura esistente è stato effettuato un lavoro di censimento e di verifica circa il mantenimento/stralcio/implementazione della stessa, soprattutto alla luce della reale valenza architettonica, culturale o storica a cui fa riferimento. Ad ogni edificio così individuato è assegnato un grado di protezione, per un approccio in continuità con le Schede A sopra definite.

La logica di quest'approccio è quella, al pari delle Schede A, di, a fianco di una semplificazione normativa, di rendere lo strumento dei gradi protezione più flessibile e più adattato alle esigenze e alle caratteristiche fisiche e morfotipologiche del tessuto, permettendo una serie di interventi laddove questi possano concorrere al miglioramento del tessuto edilizio stesso nonché al miglioramento complessivo della qualità urbana (spazi costruiti e spazi aperti pertinenziali e non).

Il Piano ha individuato i seguenti edifici, in sintesi:

- 01 Via della Sega - Fontigo - Grado 2
- 02 Via Cal del Soligo - Falzè di Piave - Grado 2
- 03 Via Pralungon - Falzè di Piave - Grado 2
- 04 Via Pradussie - Falzè di Piave - Grado 2
- 05 SP34 - Sernaglia della Battaglia - Grado 2





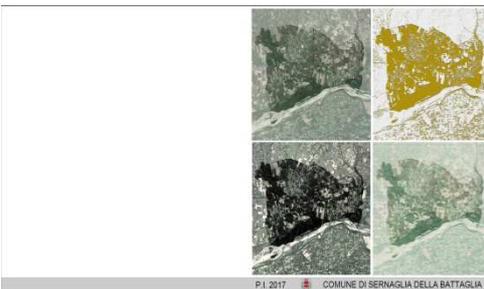
Edifici dell'Archeologia industriale (Schede C)

Il Piano, in prosecuzione del primo lavoro avviato in sede di PAT, ha provveduto a schedare gli edifici e i complessi riferiti all'Archeologia Industriale, e come tale meritevoli di tutela e valorizzazione compatibilmente con la loro storia e la loro morfologia architettonica.

Ogni schedatura, messa in relazione ai vincoli presenti sul territorio e alla frammentazione catastale, individua per questi la potenzialità edificatoria possibile, definito anche in relazione all'urbanizzazione o meno della stessa e alla sua posizione rispetto al ridisegno complessivo del piano. Questo è stato fatto anche riprendendo progettualità in corso.

Il Piano ha individuato i seguenti edifici, in sintesi:

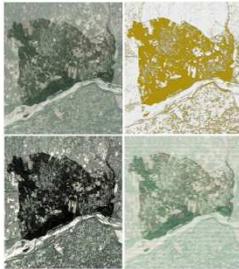
- 01 Via Castello - Sernaglia della Battaglia
- 02 Via Fornace - Falzè di Piave



Ambiti oggetto di Accordo Pubblico/Privato (Schede D)

La Var. 01 al P.I. è attuativa di n.3 accordi già sottoscritti ai tempi del P.A.T.; questi vengono riportati, nel loro inquadramento e nei loro termini di trasformazione, all'interno di schedature specifiche di Piano capaci di fornire il riferimento o il tramite tra gli accordi e la pianificazione comunale.





Edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo (Schede E)

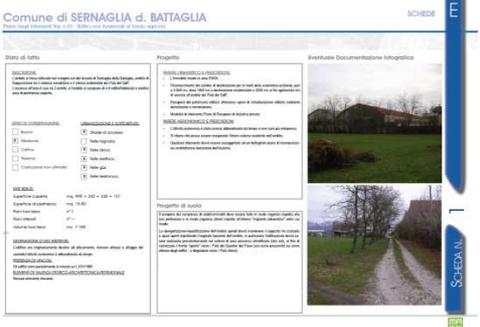
Sono state quindi individuate specifiche schedature di edifici e annessi e complessi non più funzionali o connessi alla conduzione del fondo agricolo che contengono i seguenti dati e informazioni:

- a. Dati identificativi;
- b. Stato di fatto;
- c. Documentazione fotografica;
- d. Estratto piano degli interventi;
- e. Estratto Carta della Trasformabilità del PAT approvato;
- f. Indirizzi progettuali per la trasformazione;



La schedatura di tali ambiti persegue i seguenti obiettivi:

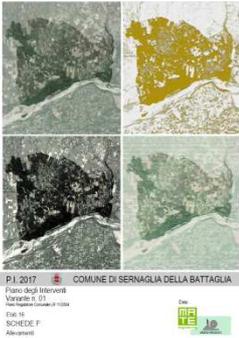
- a. Recupero del patrimonio edilizio rurale esistente;
- b. Salvaguardia della destinazione agricola del suolo;
- c. Mantenimento della popolazione residente in zona agricola in condizioni abitative adeguate;
- d. Tutela del paesaggio;
- e. Riordino e riqualificazione degli ambiti di riferimento dei fabbricati.



Tra i requisiti individuati e perseguiti per tali aree e ambiti si individuano gli abbandonati, edifici di pertinenza di fondi aventi dimensioni non significative ai fini agronomici e che per la conduzione dei quali non necessitano strutture edilizie di ricovero delle scorte /o degli attrezzi o ancora edifici di pertinenza di fondi già caratterizzati dalla presenza di consistenti dotazioni edilizie che eccedono abbondantemente le esigenze aziendali.

Per gli ambiti così individuati vengono forniti indirizzi (criteri, parametri..) sia di tipo urbanistico che di tipo agronomico; vengono altresì forniti indirizzi, non a carattere prescrittivo, per quanto riguarda l'eventuale progetto di suolo degli

spazi scoperti, qualora ritenuti meritevoli di attenzione nel recupero e nella riqualificazione dell'ambito specifico (es. corte scoperta rurale riconoscibile di pregio).



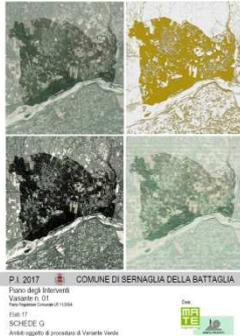
Allevamenti zootecnici e aziende agricole (Schede F)

Sono stati individuati gli allevamenti zootecnici e le aziende agricole presenti nel territorio comunale e schedate in quanto tali; ogni schedatura contiene i seguenti dati ed informazioni:

- a. Inquadramento su base cartografica;
- b. Allegati fotografici;
- c. Superfici aziendali;
- d. Tipo di conduzione;
- e. Consistenza bestiame allevato e tipologia;
- f. Tipologia stabulazione e sistema di pulizia;
- g. Sistema di ventilazione e stoccaggio delle deiezioni;
- h. Classe dimensionale allevamento e distanze generate ai sensi della LR 23 aprile 20054 n.11.

La schedatura di tali ambiti persegue i seguenti obiettivi:

- a. Salvaguardia della destinazione agricola del suolo;
- b. Mantenimento degli allevamenti esistenti;
- c. Valutazione interferenze tra le aree urbanizzate ed attività agricole;
- d. Mitigazione impatto attività zootecnica su ambiente e paesaggio;
- e. Qualificazione attività in funzione delle esigenze aziendali.



Ambiti oggetto di Variante Verde (Schede G)

In questo contesto disciplinare e normativo, in assenza di una legge quadro nazionale, la Regione Veneto con la Legge regionale n. 4/2015, all'articolo 7 ("Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili") ha introdotto la possibilità dello stralcio della potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico, su richiesta degli aventi titolo.



Il comune ha pubblicato un avviso per la presentazione di proposte per la formazione del Piano degli Interventi e le richieste sono state di seguito valutate dall'amministrazione comunale sulla base di criteri specifici. Le richieste valutate in coerenza con le finalità di contrastare il consumo di suolo agricolo e quindi oggetto di Variante Verde sono quindi state recepite e attuate entro la Var. 01 al P.I., classificando le aree con specifica zona e relativa normativa.

La Variante Verde in esame prevede lo stralcio di aree edificabili (e quindi di volumetrie teoriche), rendendo inedificabili aree attualmente dotate di potenzialità edificatoria ai sensi del PRG vigente, mantenendo quindi lo stato attuale dei luoghi senza la previsione di alcun intervento. In tal senso la "Variante verde" si inserisce all'interno di un più ampio processo di "rigenerazione" culturale che ha rovesciato la logica di sviluppo delle città negli ultimi decenni, ponendo in primo piano alcuni obiettivi comuni riconosciuti anche su scala europea, come il contenimento del consumo del suolo, la valorizzazione del territorio inedificato e la rigenerazione urbana.

Secondo quanto riportato nella Comunicazione n. 231 del 22 settembre 2016 della Commissione delle Comunità Europee "Strategia tematica per la protezione del suolo" [...] *Visti i tempi estremamente lunghi di formazione del suolo, si può ritenere che esso sia una risorsa sostanzialmente non rinnovabile. Il suolo ci fornisce cibo, biomassa e materie prime; funge da piattaforma per lo svolgimento delle attività umane; è un elemento del paesaggio e del*

patrimonio culturale e svolge un ruolo fondamentale come habitat e pool genico. Nel suolo vengono stoccate, filtrate e trasformate molte sostanze, tra le quali l'acqua, i nutrienti e il carbonio: in effetti, con le 1 500 gigatonnellate di carbonio che immagazzina, è il principale deposito del pianeta. Per l'importanza che rivestono sotto il profilo socioeconomico e ambientale, tutte queste funzioni devono pertanto essere tutelate..".

Dimensionamento e SAU

La nuova legge urbanistica stabilisce che gli standard devono essere rapportati a 30 mq per abitante teorico incrementando quelli previsto dalla precedente LR 61/85 che erano pari a 27,5mq/ab.

La legge non specifica la suddivisione interna tra le tipologie di standard (scuole, attrezzature comuni, verde-sport e parcheggi). La scelta è lasciata ai comuni nella redazione della strumentazione urbanistica, fermo restando, però i riferimenti “minimi” fissati dal Decreto Interministeriale del 1968 n.1444.L’art.31 della LURV al punto 3, specifica che le “dotazioni minime di aree per servizi” devono essere almeno pari a:

- a) mq.30 per abitante teorico relativamente alla destinazione residenziale,
- b) mq.10 ogni 100mq di “superficie delle singole zone” relativamente alla destinazione artigianale-industriale,
- c) mq.100 ogni 100mq di “superficie lorda di pavimento” relativamente alla destinazione commerciale-direzionale.

La legge introduce anche novità importanti.

Gli standard possono essere anche realizzati dai privati e convenzionati. Ciò permette di non procedere alla pratica dell’esproprio. Lo standard può inoltre essere ricavato in sede di “perequazione” con la cessione preventivata in sede di piano attuativo. Il comma 6 specifica che “il conseguimento degli standard (...) può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata”.

Per la quantificazione numerica la legge riporta il concetto di “abitante teorico” rapportato ai 150mc. (detto anche abitante equivalente).

Il calcolo degli abitanti teorici deve essere effettuato “sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d’uso” .

Per i Piani Attuativi sono fissate anche ulteriori regole. I PUA con destinazione residenziale di nuova formazione devono prevedere “spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno 3,0 mq per abitante teorico da insediare”. Il conseguimento degli stessi è assicurato al Comune mediante “la cessione di aree o con vincoli di destinazione d’uso pubblico”. Qualora all’interno del PUA non sia possibile reperire le aree standard o lo sia solo parzialmente, è consentita la “monetizzazione” oppure la “compensazione” , cioè la cessione dell’area da parte del privato in cambio di credito edilizio.

La legge introduce anche una nuova definizione di standard. Sono considerati standard le attrezzature ed i servizi:

- a) per l’istruzione,
- b) per l’assistenza, i servizi sociali e sanitari,
- c) per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile,
- d) per le attività culturali, associative e politiche,
- e) per il verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport, i parchi urbani, le aree boscate,
- f) per la libera fruizione per usi collettivi (le piazze, per es.)
- g) per i parcheggi, gli spazi di sosta, le attrezzature per la mobilità e la rete dei percorsi ciclo-pedonali ur-bani ed extraurbani.

Il calcolo del dimensionamento degli standard è stato attuato attraverso l'esplicitazione della Domanda e dell'Offerta. Per Domanda si intende il fabbisogno richiesto applicando l'indice per tipologia di standard per abitante teorico. L'Offerta è rappresentata dalle aree presenti e previste nel Piano.

Gli abitanti di riferimento sono la somma di quelli insediati e di quelli insediabili rapportati al parametro di 150mc/ab.

Rispetto al totale degli abitanti insediabili (abitanti esistenti e abitanti insediabili nelle aree di nuova previsione o residue del PRG vigente) viene verificato il fabbisogno delle aree a standard secondo quanto pre-visto dalla normativa vigente (L.R. 11/2004 e D.M. 1444/68) e da quanto definito dal PAT. In particolare:

- il Decreto Ministeriale definisce le seguenti quantità minime di aree a standard:
 - a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b) mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre;
 - c) mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
 - d) mq 2,50 di aree per parcheggi.
- la L.R. 11/04 definisce un minimo di 30 mq/ab totale di aree a standard, senza suddividerle per tipo di standard;

- il PAT ha previsto che gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) del D.M. 1444/68 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni P.I.

VERIFICA DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI

ZONA	Standard urbanistici DM 1444/68	Domanda Standard urbanistici al 2018 (mq)	Offerta Standard 2018		Residuo (Offerta-Domanda)
			Attuati (mq)	Non attuati (mq)	
Zone Fa - mq	4,5 m ² /abitante	27 909	35 688	0	7 779
Zone Fb - mq	4,5 m ² /abitante	27 909	155 899	26 443	154 432
Zone Fc - mq	16,0 m ² /abitante	99 232	134 086	24 659	59 513
Zone Fd - mq	5,0 m ² /abitante	31 010	24 069	3 113	-3 828
Zone Ff - mq			52 184	20 020	72 204
VERIFICA LR 11/2004	30,0 m²/abitante	186 060	349 742	54 215	217 896
VERIFICA LR 11/2004	30,0 m²/abitante	186 180	401 926	74 235	290 100

Popolazione residente al 01.01.2017 - n. 6202

Dotazione standard/Abitanti complessiva	65.13
Dotazione standard/Abitanti realizzati	56.39

Il quadro sopra riportato evidenzia lo stato all'oggi del territorio comunale rispetto alla dotazione di servizi e quindi rispetto alla cosiddetta città pubblica.

Il bilancio comunale evidenzia una dotazione complessiva pari 65,13 mq/ab considerando gli standard realizzati e non realizzati, e una dotazione complessiva pari a 56,39 mq/ab considerando esclusivamente le aree a servizio già realizzate e usufruibili dai cittadini e/o dagli utenti locali.

VERIFICA DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI + SCHEDE PROGETTUALI

ZONA	Standard urbanistici DM 1444/68	Domanda Standard urbanistici al 2018 (mq)	Offerta Standard 2018		Residuo (Offerta-Domanda)
			Attuati (mq)	Non attuati (mq)	
Zone Fa - mq	4,5 m ² /abitante	29 493	35 688	0	6 195
Zone Fb - mq	4,5 m ² /abitante	29 493	155 899	26 443	152 848
Zone Fc - mq	16,0 m ² /abitante	104 864	187 682	49 626	132 444
Zone Fd - mq	5,0 m ² /abitante	32 770	24 069	3 113	-5 588
Zone Ff - mq			52 184	20 020	72 204
VERIFICA LR 11/2004	30,0 m ² /abitante	196 620	403 338	79 182	285 899
VERIFICA LR 11/2004	30,0 m ² /abitante	196 620	455 522	99 202	358 103

Popolazione residente al 01.01.2017 - n. 6202 + 352 ab. Teorici Schede Progettuali = 6554

Dotazione standard/Abitanti complessiva	73.62
Dotazione standard/Abitanti realizzati	61.54

Il quadro sopra riportato invece evidenzia il cosiddetto scenario di Piano (relativo alla Var. 01 P.I.).

Il bilancio comunale evidenzia allora una dotazione complessiva pari 73,62 mq/ab considerando gli standard realizzati e non realizzati, e una dotazione complessiva pari a 61,54 mq/ab considerando esclusivamente le aree a servizio già realizzate e usufruibili dai cittadini e/o dagli utenti locali.

Il dato ricavato è in entrambi in casi ben al di sopra della soglia individuata dalla Regione, a testimonianza di una elevata qualità di aree a servizi, realizzate e non realizzate, all'interno del territorio comunale.

La tabella sottostante invece riporta il consumo di SAU effettuato con le previsioni della presente Var. 01 al Piano degli Interventi.

Calcolo Superficie Agricola Utilizzabile - SAU -		
Comune di Sernaglia della Battaglia		
Fonte dati Quadro Conoscitivo		
SAU massima trasformabile PAT	71.907,30	7.19
AREE DI CONSUMO SAU VAR.1 PI		
Consumo di SAU	1 326.00	0.13
Consumo di SAU	13 174.00	1.32
Consumo di SAU	1 123.00	0.11
Totale	15 623.00	1.56
AREE DI MIGLIORAMENTO ECOLOGICO NON CONCORRENTI AL BILANCIO SAU		
Area di miglioramento ecologico (Var.Verdi)	2 250.00	0.23
Area di miglioramento ecologico (Var.Verdi)	2 634.00	0.26
Totale	4 884.00	0.49
BILANCIO SAU VAR.01 P.I.		
SAU massima consumabile (PAT)	71 907.30	7.19
Consumo di SAU	15 623.00	1.56
Area di miglioramento ecologico (Var.Verdi)	4 884.00	0.49
Totale	61 168.30	6.12

La Var. 01 consuma di fatto 1,56 ha dei 7,19 determinati, per formula matematica, in sede di PI, a cui però si associano, teoricamente, circa 0,49 ha di suolo “recuperato” (per stralcio di previsioni esistenti alla data del PRG), che concorreranno in sede di Piano di Monitoraggio alla ridefinizione della SAU comunale.

A tale superficie va anche aggiunta quella definita e “ricavata” negli Ambiti di miglioramento ecologico, che con le loro finalità e regole concorrono alla salvaguardia e al mantenimento del suolo “non costruito”.

Tali ambiti insistono su una superficie complessiva pari a circa Mq 2.762.572, di cui una percentuale pari al 73.86% insiste sugli ambiti che concorrono a determinare la SAU comunale.

Il Piano in numero (sintesi)

Le strategie e le previsioni della Var. 01 al Piano degli Interventi possono essere così sinteticamente classificate o ordinate:

COMPARATIVA P.R.G. - VAR. 01 P.I.			
BILANCIO DI PIANO			
TEMA		SUPERFICIE	
	AREE RICLASSIFICATE DA AGRICOLO AD URBANIZZATE - AREE NON EDIFICATE	2 403	
	AREE RICLASSIFICATE DA AGRICOLO AD URBANIZZATE - AREE EDIFICATE	28 985	
	AREE URBANIZZATE RICLASSIFICATE	94 626	
	AREE RICLASSIFICATE A STANDARD	100 102	
	AREE RICLASSIFICATE DA URBANIZZATE AD AGRICOLO/VERDEPRIVATO/VARIANTEVERDE	129 122	
	AREE RICLASSIFICATE DA AGRICOLO AD URBANIZZATE	2 403	
			
	AREE URBANIZZATE RICLASSIFICATE	94 626	+ 226 822
			
	AREE RICLASSIFICATE A STANDARD/AGRICOLO/VERDEPRIVATO/VARIANTEVERDE	229 225	