

ELAB.  
05

# P.I.2020 COMUNE DI PIANIGA

Piano degli Interventi (P.I.) - Variante n. 5  
L.R. 23 Aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

20 ottobre 2020

## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA





Comune di Pianiga

## Piano degli Interventi n. 5

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ADOTTATO: con Delibera C.C. n.     del .....

APPROVATO: con Delibera C.C. n. ....del .....

edizione: 20.11.2020

Il Sindaco  
Arch. Federico Calzavara

Il Segretario Comunale  
Dott. Pier Paolo Cartisano

Il Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata  
Arch. Alberto Nardo

Progettisti  
Daniele Rallo, urbanista  
Raffaele Gerometta, urbanista

Contributi specialistici  
Valeria Polizzi, urbanista  
Lisa De Gasper, urbanista  
Lino Pollastri, ingegnere  
Elettra Lowenthal, ingegnere  
Fabio Roman, urbanista



## Sommario

<b>1. Introduzione.....</b>	<b>5</b>
1.1 Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04.....	5
1.2 I contenuti del terzo p.i. di Pianiga.....	7
<b>2. Il Documento del Sindaco .....</b>	<b>11</b>
<b>3. Contenuti ed Elaborati di Piano .....</b>	<b>15</b>
3.1 I Vincoli ed il Sistema Ambientale .....	15
3.2 Le trasformazioni introdotte dal P.I.....	20
3.2.1 Gli accordi pubblico – privato .....	20
3.2.2 Le attività produttive in zona impropria.....	21
3.2.3 La zonizzazione del territorio e i lotti puntuali edificabili.....	21
<b>4. Il dimensionamento di Piano.....</b>	<b>23</b>
4.1 La verifica del dimensionamento .....	24



## 1. INTRODUZIONE

### 1.1 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.



Il Consiglio Comunale del Comune di Pianiga ha adottato il P.A.T. con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 16.10.2008.

Successivamente il P.A.T. è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1651 del 22.06.2010; pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, n. 57 del 13.07.2010, è divenuto efficace in data 28.07.2010 (15 giorni dopo la pubblicazione), ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n. 11/2004. Successivamente è stata redatta la Var.01 al PAT di adeguamento e conformazione alla L.R. 14/2017 e specifica DGR 668/82018 in tema di contenimento del consumo di suolo.

Il primo Piano degli Interventi è stato adottato il 25 luglio 2011 con DCC numero 31 "lungostrada"

Il Piano degli Interventi n. 1 è stato approvato con DCC numero 54 del 14 dicembre 2011, individuando come priorità il tema della "residenza diffusa concentrata nella zona dei Nuclei Consolidati individuati dal P.A.T. con sigla N.C.."

Il Piano degli Interventi n.2 è stato approvato con DCC Delibera C.C. n. 7 del 01.03.2013.

Il Piano degli Interventi n.3 è stato approvato con DCC Delibera C.C. n. 5 del 31.03.2016.

Il Piano degli Interventi n.4 è stato approvato con DCC Delibera C.C. n. 17 del 01.02.2018.

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

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

## 1.2 I CONTENUTI DEL TERZO P.I. DI PIANIGA

---

L'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere alla stesura e alla approvazione del Quinto Piano degli Interventi (o meglio Variante n.5 al Piano degli Interventi) in ottemperanza alla legge urbanistica regionale anche per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio e per ridefinire puntualmente alcuni aspetti cartografici del Piano degli Interventi.

### *Gli obiettivi della Var.n.05 al Piano degli Interventi*

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge urbanistica Regionale, ed esposti in premessa al presente documento, il Piano seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il bilancio comunale ed il piano delle opere pubbliche programmabili 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:

- a. la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole: il Piano definirà obiettivi, strategie e azioni per uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, al fine di valorizzare e tutelare l'esistente e avviare una tutela attiva per il futuro, considerando l'esistente come il telaio del paesaggio (costruito e non) da valorizzare;
- b. la tutela delle identità locali storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione: il Piano degli Interventi svilupperà strategie, strumenti e azioni per la tutela delle identità e degli elementi caratterizzanti il territorio comunale, anche attraverso la definizione di microinterventi urbanistici, e in relazione alla domanda (interessi diffusi);
- c. la salvaguardia e la valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche: il Piano degli Interventi definirà obiettivi, strategie e azioni per la salvaguardia attiva del tessuto storico (centro storico ed edifici di pregio e valenza storico-architettonica – sia nel loro impianto che nei loro contesti figurativi), delle forme del paesaggio rurale (impianto dell'agrocenturiato ed elementi dell'architettura del paesaggio) e naturalistico.

Tra i principi generali perseguiti si evidenziano:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo agricolo, anche in coerenza con i dettami della LR 14/2017;
- b. la qualificazione e riqualificazione del territorio, costruito e non, anche attraverso il recupero del tessuto edilizio esistente, il recupero delle aree degradate o non più compatibili funzionalmente al tessuto limitrofo, la ricerca di un progetto urbanistico complessivo, soprattutto per la parte pubblica, la rigenerazione dei volumi e degli spazi inutilizzati o degradati;
- c. la definizione di un'architettura del piano capace di ricercare regole, strumenti e incentivi/valorizzazioni mirate al miglioramento della qualità degli interventi (in senso collettivo) e una più efficiente gestione del Piano;
- d. la ricerca di un disegno complessivo di messa in rete del sistema delle aree verdi, dei servizi e delle aree di valenza paesaggistica e ambientale in modo complementare alla tutela e alla valorizzazione degli elementi peculiari del territorio (puntuali o sistema).

### *I contenuti della Var.n.05 al Piano degli Interventi*

L'elaborazione della Variante numero 5 al Piano degli Interventi, riguarda alcune modifiche puntuali di tipo cartografico e normativo sui seguenti temi.

#### Lotti a volumetria predefinita

Tra gli obiettivi primari definiti dal PAT vi è il contenimento del consumo di suolo e la localizzazione di lotti di completamento ai margini delle aree di urbanizzazione consolidata o entro il perimetro delle aree ad edificazione diffusa già individuate in sede di PAT.

Il Piano persegue quindi un lavoro di ridefinizione/riperimetrazione del territorio consolidato. Si rende infatti necessaria e opportuna una riperimetrazione fisica del tessuto costruito anche in relazione alle manifestazioni fornite dal territorio, al fine di verificare la domanda spontanea presente nel territorio (interessi diffusi). Con la Variante n. 5 si sono valutati l'inserimento di nuovi lotti a volumetria predefinita ai margini del consolidato e/o entro l'edificazione diffusa per la costruzione di edifici preferibilmente di carattere non speculativo nonché l'eventuale stralcio di potenzialità edificatoria derivante dalla procedura relative alle Varianti Verdi, di cui alla L.R. 7/2015. Tali completamenti del tessuto edificato esistente si caratterizzano per un completamento a bassa densità e di qualificazione prevalentemente del margine insediativo, perseguendo una valorizzazione e una legittimazione degli spazi di bordo insediativo come spazi di intermediazione tra il sistema insediativo e il sistema degli spazi aperti (agricolo e ambientale).

#### Progettualità diffuse

Tra i temi della presente Variante si individuano:

- a. la ridefinizione puntuale di alcune regole di attuazione delle previsioni del Piano vigente (destinazioni d'uso ammesse, parametri di intervento, modalità di attuazione etc) finalizzate al miglioramento della comunicazione del Piano e alla sua attuazione e gestione;
- b. la ridefinizione puntuale di alcune regole e parametri di zona, al fine di migliorare la comunicazione del Piano e la sua gestione;
- c. l'accoglimento di eventuali richieste o manifestazioni di interesse, in coerenza con i dettami della LR 14/2017;
- d. lo sviluppo dell'approccio metodologico e operativo relativo alla tutela, gestione e valorizzazione del patrimonio edilizio, delle schedature di Piano e del progetto di suolo pubblico. Su quest'ultimo tema, l'approccio del Piano utilizzato e perseguito si basa sul concetto del progetto dell'oggetto o progetto del luogo. Questo si traduce in una lettura ricognitiva del territorio e dei suoi manufatti, puntuale e legata alle caratteristiche tipologiche, formali e relativi materiali. Il progetto dell'oggetto è allo stesso tempo progetto del luogo, laddove ogni progetto deve essere connesso con il tessuto e il territorio limitrofo.

#### Modifiche normative

Con la Variante sono introdotte modifiche normative derivanti da approvazione di leggi statali o regionali, normative di aggiustamento date dalla pratica della gestione quotidiana.

### Attuazione della LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo (Var. PAT)

La presente Variante 05 costituisce altresì momento di adeguamento e conformazione dello strumento urbanistico comunale operativo alla LR 14/2017 “Misure sul contenimento di suolo” e successiva DGR n.668/2018 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’art. 4 comma 2 lett a) della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n.14”, successivamente alla conformazione già effettuata in sede di Variante PAT specifica.

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la Legge sul consumo di suolo della Regione Veneto che detta norme per il contenimento del consumo, nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- a. ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- b. individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare il ripristino della naturalità;
- c. promuovere e favorire l’utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
- d. individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;
- e. valutare gli effetti degli interventi di trasformazione sulla salubrità dell’ambiente e sul paesaggio;
- f. incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- g. ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale;
- h. valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
- i. rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica;
- j. assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini;
- k. attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione della città/territorio.

L’apparato normativo e strumentale relativo al contenimento del consumo di suolo e alla specifica Variante al Piano di Assetto del Territorio introduce questi nuovi termini, propedeutici alla pianificazione comunale:

- a. Ambiti di urbanizzazione consolidata;
- b. Suolo naturale e Suolo seminaturale;
- c. Riuso e Riuso temporaneo;
- d. Rigenerazione urbana (sostenibile).

Ambiti di Urbanizzazione Consolidata AUC - Il principio di fondo della L.R. 14/2017 è dato dal concetto per cui il suolo diventa ad ogni effetto una risorsa da preservare, nell’interesse generale di tutti. Essendo una risorsa scarsa, non può essere lasciato a disposizione di tutti, con un consumo di tipo “indiscriminato”, ma deve privilegiare il riuso dell’esistente e il completamento. L’importanza della definizione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata AUC è data dal fatto quindi che questi sono sottratti al rigore del divieto di consumo di nuovo suolo naturale e seminaturale, e per tale motivo gli interventi ivi previsti sono sempre possibili.

Suolo naturale e Suolo seminaturale - I dati sull’uso del suolo, sulla copertura vegetale e sulla transizione tra le diverse categorie d’uso figurano tra le informazioni più frequentemente richieste per la formulazione delle strategie di gestione

sostenibile del patrimonio paesistico-ambientale e per controllare e verificare l'efficacia delle politiche ambientali e l'integrazione delle istanze ambientali nelle politiche settoriali (agricoltura, industria, turismo, ecc.).

A questo riguardo, uno dei temi principali è la gestione o il monitoraggio della trasformazione da un uso "naturale" (quali ad esempio le aree umide) ad un uso "semi-naturale" (quali ad esempio i coltivi) o "artificiale" (quali edilizia, industria, infrastrutture e relative pertinenzialità). Tali transizioni, oltre a determinare la perdita, nella maggior parte dei casi permanente e irreversibile, di suolo fertile, causano ulteriori impatti negativi, quali frammentazione del territorio, riduzione della biodiversità, alterazioni del ciclo idrogeologico e modificazioni microclimatiche. Inoltre la crescita e la diffusione delle aree urbane e delle relative infrastrutture determinano un aumento del fabbisogno di trasporto e del consumo di energia, con conseguente aumento dell'inquinamento acustico, delle emissioni di inquinanti atmosferici e di gas serra. Il termine di suolo naturale e seminaturale, quindi, sostituisce il concetto di SAU così come definito ai sensi della L.R. 11/2004, e facente parte del previgente PAT, assumendo un concetto più semplificato dal punto di vista formale, e attivando lo strumento del monitoraggio come momento di verifica e controllo dello stato del territorio.

Riuso e Riuso Temporaneo - La L.R. 14/2017 introduce nel glossario di Piano il concetto di "interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente", con la quale, per un determinato arco temporale, viene legittimata la possibilità di imprimere destinazioni diverse agli immobili inutilizzati, anche in eventuale contrasto con il Piano Urbanistico vigente. Terminato questo periodo "transitorio", l'immobile torna alla destinazione originaria o diventerà oggetto di variante. L'approccio di tale innovazione è quello di perseguire il recupero e il riuso di spazi e contenitori vuoti e/o incongrui, per funzioni temporanee, considerate come reali alternative al consumo di nuovo suolo naturale. Tali azioni e strategie appaiono utili per attivare nuove opportunità economiche e altresì per ricercare nuove funzioni e tipi di fruizioni capaci di porsi come contraltare al degrado o al non utilizzo di determinati spazi e volumi. L'oggetto del progetto in questo caso sono i volumi dismessi e i volumi inutilizzati, caratterizzati specialmente dall'essere compendi edilizi che hanno già adempiuto storicamente alla loro funzione originaria o che non sono più adatti a svolgerla. In questo scenario il riuso è sinonimo di sostituzione funzionale propedeutica eventualmente alla sua sostituzione fisica.

Rigenerazione e Riqualficazione urbana (sostenibile) - La L.R. 14/2017 introduce ancora il termine della rigenerazione e della riqualficazione urbana (sostenibile), laddove questa entra all'interno di un mutarsi delle dinamiche socioeconomiche e urbanistiche, locali e territoriali, che ha portato ad una diversa domanda (privata, pubblica).

La domanda si è spostata infatti da una "domanda quantitativa" ad una "domanda qualitativa", laddove l'approccio del Piano da utilizzare deve basarsi sul concetto del progetto dell'oggetto o progetto del luogo. Questo si traduce in una lettura ricognitiva del territorio e dei suoi manufatti puntuale e di sistema.

## 2. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione.

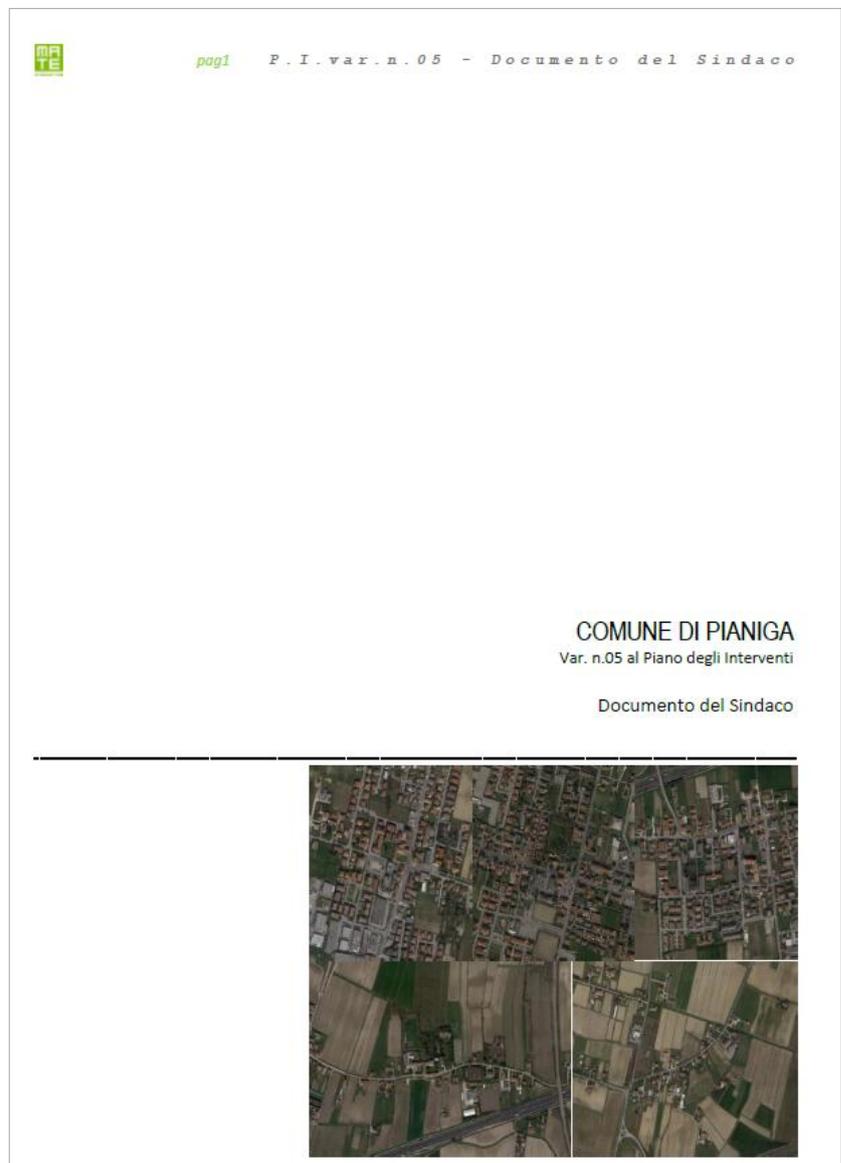
Il Documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale, diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in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

Più in dettaglio il Documento del Sindaco evidenzia, "secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi".

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge urbanistica Regionale il Piano degli Interventi seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il bilancio comunale ed il piano delle opere pubbliche (presente e futuro) che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa.

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge urbanistica Regionale, il Piano seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'AC coniugandoli con il bilancio comunale ed il piano delle opere pubbliche programmabili che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa.

In attuazione ed in coerenza con il P.A.T. vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il P.I. nel prossimo quinquennio:



1. **La promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole:** il Piano definirà obiettivi, strategie e azioni per uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, al fine di valorizzare e tutelare l'esistente e avviare una tutela attiva per il futuro, considerando l'esistente come il telaio del paesaggio (costruito e non) da valorizzare;
2. **La tutela delle identità locali storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione:** il Piano degli Interventi svilupperà strategie, strumenti e azioni per la tutela delle identità e degli elementi caratterizzanti il territorio comunale, anche attraverso la definizione di microinterventi urbanistici, e in relazione alla domanda (interessi diffusi);
3. **La salvaguardia e la valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche:** il Piano degli Interventi definirà obiettivi, strategie e azioni per la salvaguardia attiva del tessuto storico (centro storico ed edifici di pregio e valenza storico-architettonica – sia nel loro impianto che nei loro *contesti figurativi*), delle forme del paesaggio rurale (impianto dell'agrocenturiato ed elementi dell'architettura del paesaggio) e naturalistico;
4. **la difesa dai rischi idrogeologici:** il Piano degli Interventi definirà una serie di strumenti, strategie e azioni per la difesa dal suolo e la difesa dai rischi idrogeologici specialmente, attraverso lo Studio di Compatibilità Idraulica del territorio e delle trasformazioni ammesse, ai fini di perseguire l'equilibrio naturale e la prevenzione dello stesso;
5. il recepimento di **nuovi accordi pubblico-privato** art. 6 L.R. 11/2004, anche a parziale modifica o variante del PI vigente.
6. il **patrimonio edilizio esistente:** il P.I., attraverso una revisione della schedatura degli edifici con grado di intervento, favorirà il recupero degli edifici storici ridefinendo le casistiche degli interventi edilizi ammessi, e la demolizione-ricostruzione degli edifici senza particolare pregio, con la possibilità di trasferire la volumetria mediante credito edilizio, dato che una buona parte di questi edifici ha il sedime in fascia di rispetto stradale.
7. **la 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 P.I. che oscillano tra il trasferimento delle aziende (anche mediante l'utilizzo dello strumento del credito edilizio) e la loro conferma a condizione che venga effettuati interventi di mitigazione e qualificazione degli impatti. Alle attività produttive compatibili fuori zona che segnaleranno le proprie necessità sarà applicata una disciplina di dettaglio specifica che ne permetta l'adeguamento e la messa a norma, al fine di consentire la vitalità delle attività insediate e minimizzare la loro interferenza con il territorio circostante. Per le attività non compatibili si potranno valutare idonee forme di incentivazione ad un loro trasferimento in sede maggiormente idonea.
8. **il monitoraggio delle trasformazioni territoriali:** il Piano di Assetto del Territorio attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ha definito alcuni obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti, etc.

9. il recepimento di nuovi accordi pubblico-privato art. 6 L.R. 11/2004, anche a parziale modifica o variante del PI vigente.

Attraverso la formulazione e l'attuazione Attraverso la formulazione e l'attuazione di accordi Pubblico-privato si continuerà a perseguire una linea d'azione coerente con la visione strategica del PAT focalizzando l'attenzione sullo sviluppo e realizzazione di alcuni dei progetti attuabili sul territorio, selezionando in particolare quelli ritenuti:

- a. coerenti con il "progetto di sviluppo del territorio" definito dall'Amministrazione;
- b. necessari, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita della comunità;
- c. fattibili, in ragione del percorso di condivisione e costruzione del consenso compiuto con gli altri attori coinvolti.

Al fine di selezionare gli accordi pubblico-privato sarà quindi pubblicato un bando pubblico, rivolto a cittadini e operatori interessati, nel quale si inviteranno gli aventi titolo a formulare le proprie proposte. La valutazione delle stesse avverrà sulla base del rispetto dei criteri definiti nelle linee guida generali definite dall'Amministrazione.

In questo modo attraverso gli accordi Pubblico-privato potranno effettivamente essere messe a confronto proposte per il migliore risultato atteso, nel rispetto delle regole e delle prestazioni minime definite e richieste dall'Amministrazione.

- a. inserimento delle richieste di intervento espresse dalla cittadinanza di Pianiga (anche se derivanti da osservazioni ritenute ammissibili dall'Amministrazione in quanto compatibili con il PAT);
- b. inserimento di interventi perequativi, finalizzati anche alla realizzazione di opere pubbliche;
- c. redazione delle Norme Tecniche Operative;
- d. attivazione, se necessario del registro dei crediti edilizi;
- e. correzione e precisazione dei vincoli urbanistici non correttamente identificati nel PAT vigente;
- f. disciplina di dettaglio delle attività produttive compatibili fuori zona (per consentire l'adeguamento e messa a norma di quelle non rientranti nel PI);
- g. PUA (Piani Urbanistici Attuativi): loro individuazione.

I nuovi meccanismi e le nuove procedure sulle quali il PI potrà sostenere le proprie previsioni, al fine di conseguire un miglior risultato e una più organica attuazione nella gestione del territorio rispetto alle precedenti esperienze di PRG, sono quelli esplicitamente richiamati nella nuova Legge Urbanistica Regionale.

Il PI valuterà pertanto quale disciplina adottare o individuerà le situazioni specifiche in cui andranno applicati:

- a. la perequazione urbanistica (art.35 -L.R.11/2004) finalizzata all'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
- b. il credito edilizio (art.36 -L.R.11/2004) cioè la possibilità di acquisire un diritto edificatorio, come conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- c. la compensazione urbanistica (art.37 -L.R.11/2004) che permette ai proprietari di aree e di edifici oggetto di

vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche attraverso il credito edilizio, su aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Le necessarie valutazioni di carattere idraulico, per garantire l'invarianza idraulica degli interventi e non aumentare, anzi migliorare per quanto possibile, la situazione di sofferenza del territorio. Per questo saranno tenute in considerazione anche i recenti studi ed indicazioni prodotti nel Piano delle Acque in fase di redazione.

Il PI nella formulazione degli interventi specifici dovrà infine rapportarsi con gli strumenti di controllo economico-finanziari dell'Ente, quali il bilancio pluriennale comunale e il programma triennale delle opere pubbliche.

### 3. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO

---

Il Piano degli Interventi rappresenta la seconda tappa (dopo il PAT) che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Comunale.

Requisito della redazione del piano è stato innanzi tutto quello della chiarezza.

Il PI infatti, come strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, deve presentare un linguaggio ordinato e comprensibile sia a livello grafico che normativo senza il rischio di creare dubbi a livello procedurale sia per gli uffici comunali che per i tecnici e i privati cittadini che operano nel territorio comunale.

Nel percorso di revisione del Piano Regolatore Comunale, il P.I. ha affrontato alcune tematiche prioritarie ed alcuni strumenti innovativi introdotti dalla L.R. 11/04:

- a. la perequazione, il credito edilizio e la compensazione urbanistica
- b. la revisione dei parametri legati alle aree a standard
- c. l'adeguamento alle nuove normative sui vincoli di carattere ambientale e tecnologico
- d. il recupero del patrimonio edilizio esistente sia in zona agricola che nelle aree centrali

#### 3.1 I VINCOLI ED IL SISTEMA AMBIENTALE

---

La redazione del Piano degli Interventi si è basata anche su una verifica e ridefinizione dei vincoli tecnologici, ambientali e monumentali. In particolare i vincoli determinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 divisi in:

- vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua (ex L. 431/85) che comprende:

- Scolo Cognaro;
- Scolo Volpini;
- Scolo Cavinello;
- Scolo Pionca;

Tale vincolo paesaggistico è stato ridefinito escludendo dagli ambiti vincolati "le zone A, B e - limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione alle altre zone, come delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2-4-1968, n. 1444, e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ai centri edificati perimetrati ai sensi dell'art. 18 della legge 22-10-1971, n. 865";

- vincolo archeologico (ex L. 1089/1939) che comprende tutta la parte dell'Agro Centuriato;

- vincolo monumentale (ex L. 1089/39) che comprende gli immobili vincolati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e le relative pertinenze. Tali immobili vincolati sono:

- Villa Gradenigo Avogadro (a Pianiga);
- Villa Viterbi (a Mellaredo);
- Villa Albarea (ad Albarea);
- Chiesa di San Martino (a Pianiga)

- gli edifici vincolati con grado di protezione come di seguito elencati:

Codice Edificio	Grado Protezione	Codice Edificio	Grado Protezione
1	3	48	5
2	2	049 a	5
3	3	049 b	5
4	2	50	3
5	5	51	3
6	1	52	5
7	3	53	3
8	3	54	3
9	3	55	3
10	5	56	3
11	4	57	5
12	5	58	3
13	3	59	5
14	4	60	3
15	3	61	3
16	5	62	3
17	4	63	3
18	4	64	3
19	3	65	3
20	5	66	5
21	3	67	4
22	2	68	4
23	4	69	3
24	2	70	3
25	5	71	3
26	3	72	4
027 a	1	73	3
027 b	1	74	5
028 a	1	75	3
028 b	3	76	3
29	3	77	5
30	2	078 a	3
31	3	078 b	1
32	3	078 c	5
33	3	79	4
34	5	80	1
035 A	5	81	5
035 B	5	82	3
036A	5	83	3
036B	1	83	3
036C	5	084 a	5
37	2	084 b	3
38	3	85	4
39	5	86	5
40	5	87	5
41	2	88	3
042 a	5	89	3
042 b	3	90	3
43	3	91	5
44	3	92	3
45	3	93	5
47	3	94	2
		95	2
		96	5

Sono evidenziati gli immobili oggetto di ridefinizione con la presente Variante. Trattasi di edifici e compendi edilizi non aventi più le caratteristiche integre originali, per i quali si riclassifica il grado di protezione per poter valorizzare un progetto di recupero e ripristino, compatibilmente con il contesto e i tipi edilizi limitrofi o prossimi.

- la servitù idraulica che, oltre al Fiume Sile, lo Scolo Bigonzo e lo Scolo Serva, riguarda principali canali consortili di seguito elencati:
  - Scolo Cognaro;
  - Scolo Volpini;
  - Scolo Cavinello;
  - Scolo Pionca;
  - Fossa Crea;
  - Scolo Tergolino;
  - Rio Serraglio
  
- il graticolato romano, ovvero l'ambito interessato dalla centuriazione romana, già individuato dal P.T.R.C. e disciplinato all'Art. 28 delle relative norme.

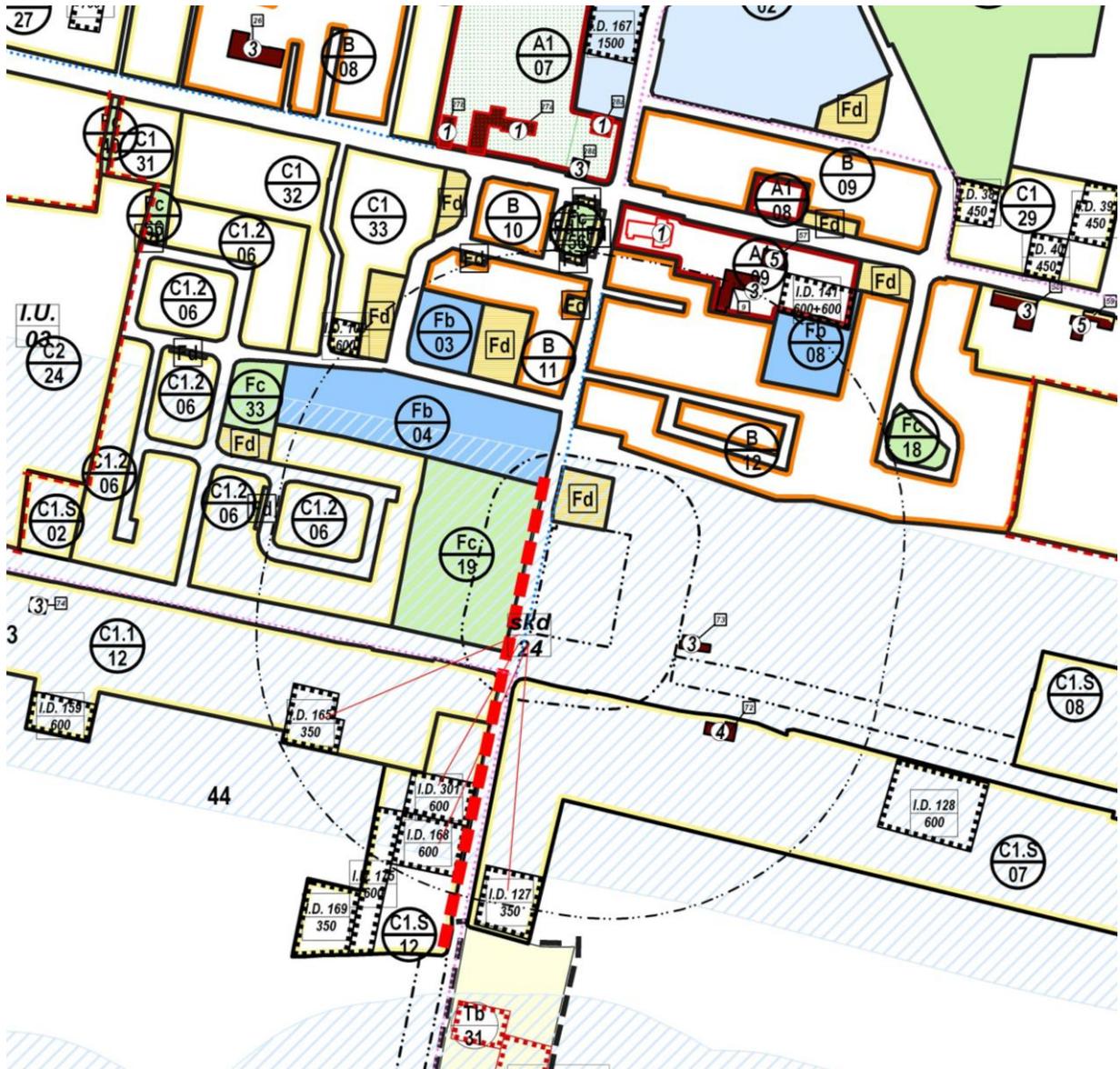
I vincoli tecnologici individuati sono relativi a:

- elettrodotti. La fascia di rispetto rappresentata nelle tavole di piano è indicativa in quanto quella corretta ai sensi del D.M. 29/05/2008 dovrà essere comunicata dall'ente gestore congiuntamente ai dati utilizzati per il calcolo della stessa. In territorio comunale sono presenti quattro elettrodotti da 132 kV (Camin – Padova N.E.; Scorzè - Camposampiero; Padova - Spinea; Dolo – Scorzè), e tre da 220 kV (Sandra – Marghera; Scorzè – Camin; Scorzè – Dolo).
  
- cimiteri. Sono state confermate le fasce di rispetto dei 3 cimiteri comunali:
  - Pianiga capoluogo
  - frazione di Cazzago
  - frazione di Mellaredo

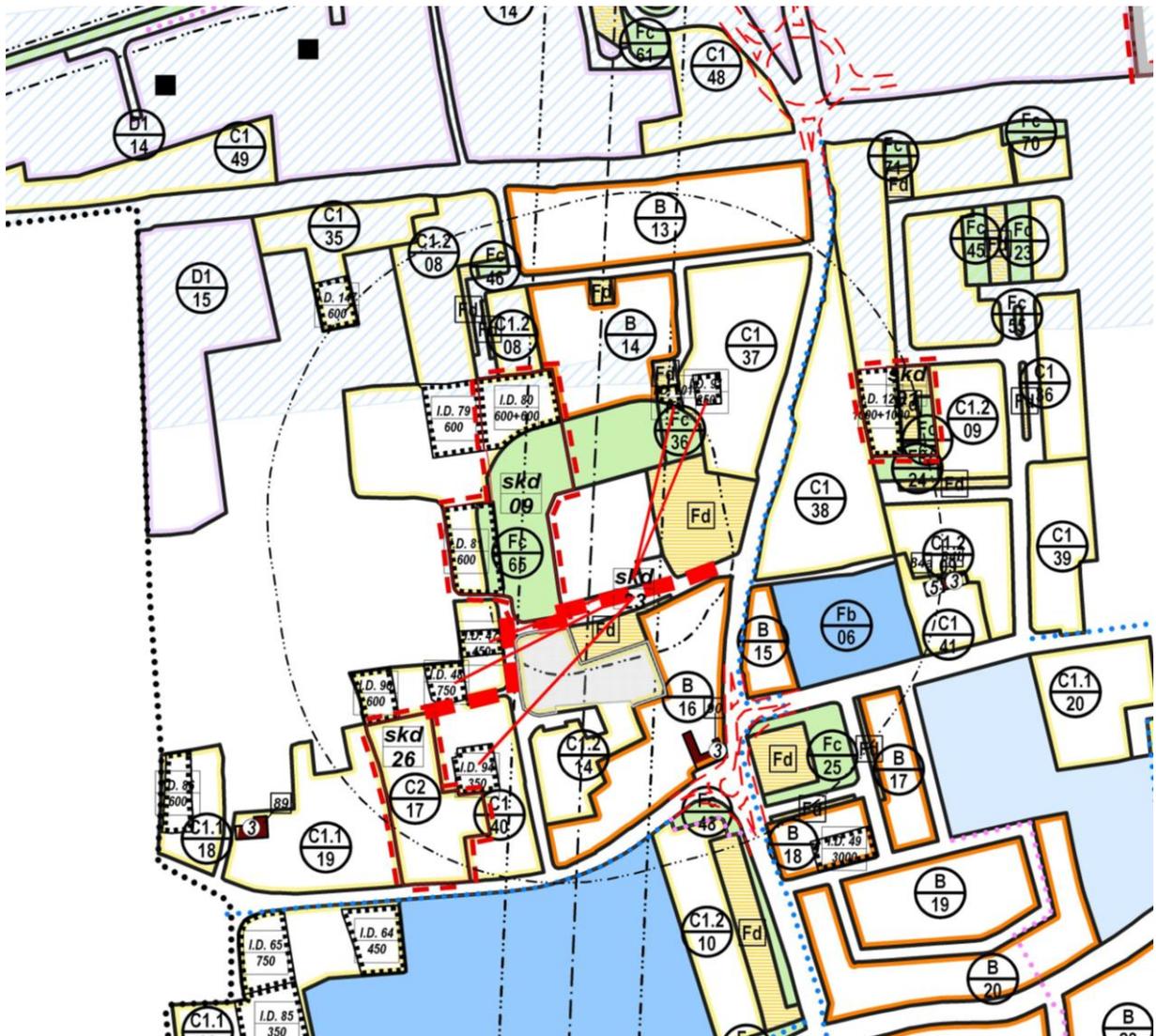
A tal proposito l'adeguamento del Piano alla normativa di settore specifica ha portato all'identificazione di una doppia corona di vincolo (o fascia di rispetto) delle aree cimiteriali: una definita con raggio di 200 metri, così' come da R.D. del 1934, e una definita dai Decreti di riduzione, assunti previo parere positivo da parte del ULS.

La costruzione del Piano, cartografica, progettuale e normativa, ha individuato una serie di obiettivi e/o relative opere pubbliche per il miglioramento dell'accessibilità all'area e alle strutture cimiteriali; questo ha una ricaduta sulle aree di trasformazione poste entro la fascia di vincolo di 200 metri; queste infatti, oltre al contributo richiesto dal piano sotto forma di onere di urbanizzazione straordinario, devono concorrere alla attuazione di tali opere

attraverso un ulteriore contributo richiesto, pari al 50% del contributo straordinario già versato. Tale onere aggiuntivo richiesto è finalizzato alla progettazione e realizzazione, per mano pubblica, di opere come marciapiede, pista ciclabile, aree sosta e fermata, messa in sicurezza viabilità di accesso all'area cimiteriale. Tali ambiti, preventivamente alla loro attuazione, devono comunque recuperare il parere competente ULS nonché la legittimazione in Consiglio Comunale del pubblico interesse definito dall'intervento e con l'intervento.



L'estratto sopra riportato evidenzia lo schema relativo al cimitero di Pianiga, laddove il miglioramento dell'accessibilità alla struttura identifica prioritariamente come intervento la messa in sicurezza e la realizzazione di un percorso attrezzato (marciapiede, pista ciclabile...) lungo Via Montello, al fine di favorire la connessione alla struttura anche da sud e in generale longitudinalmente alla viabilità di riferimento.



L'estratto sopra riportato evidenzia lo schema relativo al cimitero di Cazzago, laddove il miglioramento dell'accessibilità alla struttura identifica prioritariamente come intervento la messa in sicurezza e la realizzazione di un percorso attrezzato lungo Via Provinciale Nord (accesso diretto alla struttura) nonché la valorizzazione di un percorso ciclopedonale capace di collegare la struttura con il quartiere posto nel suo margine sud-ovest, anche attraverso l'intervento previsto in Via P.Kolbe. Queste permette di ricercare una porosità entro il tessuto consolidato residenziale a carattere di connessione slow alle funzioni pubbliche, tra cui l'ambito cimiteriale.

- metanodotto. Sono stati inseriti i tracciati esistenti e di progetto della SNAM con le relative fasce di rispetto;
- strade e ferroviario. E' stata verificata ed aggiornata la classificazione delle strade con adeguamento delle relative fasce di rispetto:
  - strade di tipo A: Autostrada A4 Milano-Venezia

- strade di tipo C. Sono classificate strade di tipo C le strade provinciali esistenti;
- strade di tipo E: Strade comunali locali, Strade locali (tipo F), Strade urbane di quartiere, Strade vicinali, Strade interpoderali con caratteristiche ambientali.

E' inoltre individuata la fascia di rispetto ferroviario della linea Milano-Venezia

## **3.2 LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL P.I.**

---

Le tavole della zonizzazione sono state redatte su due scale:

- in scala 1:5.000 per rappresentare tutto il territorio comunale
- in scala 1:2.000. Anche gli elaborati in scala 1:2.000 (dalla lettera a) alla lettera n)) rappresentano tutto il territorio comunale ma con maggior dettaglio di informazioni, in particolare rispetto alla numerazione delle ZTO, alla presenza di lotti puntuali edificabili, alla vincoli.

Negli elaborati dello zoning in scala 1: 5.000, viene rappresentato:

- il sistema della residenza, della produzione e dei servizi attraverso la suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee, in conformità con le linee di sviluppo previste dal PAT;
- le attività produttive fuori zona, confermando la schedatura effettuata dal PRG vigente ed approvata con D.G.R. 3805 del 10.10.1991;
- il sistema della mobilità con l'individuazione della viabilità di progetto, di livello comunale e sovracomunale. In particolare sulla viabilità di progetto di livello sovracomunale il piano recepisce il progetto di viabilità a carico della Rete Ferroviaria Italiana (RFI) per il raggiungimento a nord dei binari della stazione di Pianiga, quale opera complementare della Alta Velocità / Alta Capacità per favorire l'utenza del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale SFMR.
- Gli strumenti di attuazione in cui vengono individuati sia i Piani Urbanistici Attuativi (vigenti o previsti dal P.I.) che gli ambiti oggetto di specifica schedatura (per la schedatura si rimanda ai successivi specifici paragrafi).

### **3.2.1 Gli accordi pubblico – privato**

Il Piano degli Interventi riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano; in questo senso è stata attivata la procedura prevista dell'art. 6 della L.R. 11/04 che prevede la possibilità di "concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico" e dall'art. 15 delle N.T. del PAT.

Il Piano degli Interventi attua la perequazione sia attraverso gli accordi pubblico-privato già sottoscritti che attraverso delle proposte formulate dal piano stesso e che potranno essere sottoscritti in sede di attuazione dello strumento urbanistico e individuate nell'elaborato "Schede progettuali".

## Le schede progettuali

Gli ambiti relativi alle schede di progetto sono identificati nelle tavole dello zoning scala 1: 2.000 come Skd – Schede e sono puntualmente descritte nei contenuti nello specifico Elaborato n. 10.

Attraverso queste schede l'Amministrazione Comunale ha individuato alcune aree particolarmente significative e strategiche per le quali intende dare indicazioni di maggior dettaglio.

Le schede progettuali sono finalizzate ad indirizzare la progettazione edilizia e/o la pianificazione attuativa sulla base di definizioni morfologiche e planimetriche che tengano conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato. Inoltre danno precise quantificazioni rispetto agli impegni del privato per l'eventuale realizzazione dell'intervento proposto.

### 3.2.2 Le attività produttive in zona impropria

Le attività industriali, artigianali e/o commerciali localizzate in difformità dalle destinazioni di zona del P.I. sono oggetto di apposita schedatura che ne definisce la ristrutturazione, l'ampliamento e le prescrizioni particolari. Il Piano degli Interventi n. 2 conferma la schedatura del P.R.G. vigente approvata con D.G.R. n. 3805 del 10.10.1991 e redatta ai sensi della L.R. 11/87, stralciando a livello cartografiche le previsioni delle schede già realizzate.

Le schede contengono i seguenti dati ed informazioni:

- ubicazione fabbricato;
- estratto CTR;
- documentazione fotografica;
- stato di fatto (dati edilizi, attività esistente);
- attività esistente (settore, classe insalubrità);
- indicazioni di progetto (normativa e prescrizioni, parametri urbanistici);
- schema progettuale

### 3.2.3 La zonizzazione del territorio e i lotti puntuali edificabili

Il Piano degli Interventi n. 04, nella classificazione delle zone residenziale, riprende ed integra le definizioni già consolidate con il PRG vigente. In particolare:

- ZTO A – centro storico (PRG vigente);
- ZTO B1 – parti del territorio totalmente e parzialmente edificate (PRG vigente);
- ZTO C1 – parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate (PRG vigente);
- ZTO C1.1 – parti del territorio non più compatibili con la destinazione agricola (PRG vigente);
- ZTO C1.2 – sono individuate in questa categoria le zone che nel PRG vigente erano classificate come zone di espansione (ZTO C2) ma che allo stato attuale risultano realizzate e con opere di urbanizzazione cedute e/o realizzate.

- ZTO C1.S – Zona Residenziale a bassa densità edificatoria. Sono individuate in questa categoria zone classificate nel PRG vigente come agricole, ma che sono caratterizzate da parzialmente edificate in prossimità di zone residenziali esistenti all'interno delle quali vengono definiti dei lotti a volumetria predefinita;
- ZTO C.1 E – Nuclei consolidati oggetto del Piano degli Interventi n. 1;
- ZTO C2 – Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate. Il Piano non individua nuove aree di espansione.

All'interno delle zone residenziali A, B, C1, C1.1, C1.2, C1.S e C2 il Piano degli Interventi individua alcuni lotti con volumetria predefinita a Intervento Diretto (I.D.), ricavati dalle richieste pervenute al piano sotto forma di manifestazioni di interesse e/o interessi diffusi a vario titolo e dimensione, indicati nelle planimetrie del P.I. in scala 1: 2.000. Sono stati introdotti nuovi lotti edificabili indicati con numero progressivo riconoscibile nel salto di numerazione, al fine di poterli riconoscere immediatamente.

Tali ambiti inseriti trovano come loro contraltare lo stralcio di alcuni lotti di intervento simili, stralciati in seguito all'accoglimento di alcune richieste pervenute al piano che richiedevano appunto lo stralcio della potenzialità volumetrica delle stesse.

Con riferimento al sistema produttivo sono state individuate le seguenti zone:

- ZTO D1 – Artigianali e industriali;
- ZTO D2 – Commerciali, direzionali e turistiche;
- Attività produttive localizzate in difformità dalle destinazioni di zona (vedi paragrafo precedente)

#### 4. IL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

---

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”.

Nel caso di Pianiga un’area simile è quella riservata alla pratica dello sport equestre ad Albarea.

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” (comma 7).

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 (art.37).

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 urbani ed extraurbani.

#### 4.1 LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

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 previsto dalla normativa vigente (L.R. 11/2004 e D.M. 1444/68) e da quanto definito dal PAT. In particolare:

- a. 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.
- b. la L.R. 11/04 definisce un minimo di 30 mq/ab totale di aree a standard, senza suddividerle per tipo di standard;
- c. 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. con una ulteriore prescrizione: per la lettera c) 20,0 mq/abitante teorico, per la lettera d) 5,0 mq/abitante teorico

Dalla combinazione dei suddetti criteri le aree a standard del P.I. sono calcolate secondo la seguente ripartizione:

Fa	4,5 mq/ab
Fb	2 mq/ab
Fc	20 mq/ab
Fd	5 mq/ab

per un totale di 31,5 mq/ab.

Come si può evincere dalle tabelle allegate alle presente relazione, l'offerta di piano è la seguente:

#### Previsioni di Piano – bilancio dimensionamento e bilancio consumo di suolo:

Il quadro successivo riporta la sintesi delle previsioni introdotte dalla Variante, per localizzazione e tematica, e riporta altresì il bilancio (puntuale e complessivo) in merito al carico insediativo e al presunto consumo di suolo. Quest'ultimo dovrà essere verificato e legittimato in sede di monitoraggio dell'effettiva trasformazione.

Località	Indirizzo	Tema	Zto Var 04 VIGENTE	Zto Var 05 RICHIESTA	VOLUME	CONSUMO SUOLO	NOTE SULLA TRASFORMAZIONE
PIANIGA	VIA VOLPINO	AUMENTO VOLUMETRIA LOTTO	NC/5 Tm62	NC/5 Tm62	300	1953	LOTTO ESISTENTE (Tm62) - INCREMENTO VOLUMETRIA AMMISSIBILE DA 300 A 600 MC (+ 300 MC)
ALBAREA	VIA ALBAREA	AUMENTO VOLUMETRIA LOTTO	NC/4 Tb8	NC/4 Tb8	600	3760	LOTTO ESISTENTE (Tb8) - INCREMENTO VOLUMETRIA AMMISSIBILE DA 600 A 1200 MC (+ 600 MC)
RIVALE		RINUNCIA POTENZIALITA' EDIFICATORIA	NC/2 Tm3	NC/2	-300	765	LOTTO ESISTENTE (Tm3) - STRALCIO LOTTO EDIFICABILE (-300 MC)
PIANIGA	VIA BALUELLO	AUMENTO VOLUMETRIA LOTTO	NC/7 Tb17	NC/7 Tb17	600	1550	LOTTO ESISTENTE (Tb17) - INCREMENTO VOLUMETRIA AMMISSIBILE DA 600 A 1200 MC (+ 600 MC)
PIANIGA	VIA CAVIN MAGGIORE	RICHIESTA NUOVO LOTTO EDIFICABILE	C1.E	C1.E Tm...	350	520	IDENTIFICAZIONE NUOVO LOTTO (+ 350 MC)
RIVALE	VIA DI RIVALE	AUMENTO VOLUMETRIA LOTTO	NC/2 Tb2	NC/2 Tb2	600	1964	LOTTO ESISTENTE (Tb2) - INCREMENTO VOLUMETRIA AMMISSIBILE DA 600 A 1200 MC (+ 600 MC)
RIVALE	VIA DI RIVALE	RICLASSIFICAZIONE DA ZONA A1 A ZONA C1	A1/04	C1/09		0	RICLASSIFICAZIONE DA ZONA A1 A ZONA C1 SENZA EDIFICABILITA'
MELLAREDO	VIA CAENASSI	RICLASSIFICAZIONE DA ZONA E A ZONA C1	E	C1		0	RICLASSIFICAZIONE DA ZONA E A ZONA C1 SENZA EDIFICABILITA' - AREA AGRICOLA CON PRESENZA DI MANUFATTO EDILIZIO NON PIU' FUNZIONALE AL FONDO AGRICOLO GIA' RECUPERATO
PIANIGA	VIA DEI CAVINELLI	SCHEDE AZI 44	E AZI 44	E AZI 44		0	MODIFICA REGOLE ATTUATIVE (DESTINAZIONI D'USO) DI SCHEDE AZI ESISTENTE
MELLAREDO	VIA NOALESE NORD	NUOVI LOTTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	C1.S/10	C1.S/10 Tb...	600	0	IDENTIFICAZIONE NUOVO LOTTO (+ 600 MC)
MELLAREDO	VIA NOALESE NORD	SCHEDE DI INTERVENTO 17 E 18	C1.S/10 SKD 17 SKD 18	C1.S/10 SKD 17*		0	MODIFICA REGOLE ATTUATIVE (COMPOSITO URBANISTICO) DI SCHEDE AZI ESISTENTE
MELLAREDO	VIA CAENASSI	GRADI DI PROTEZIONE	E SKD B N.12	E SKD B N.12		0	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE
MELLAREDO	VIA NOALESE NORD	SCHEDE AZI	C1.S/10 SKD AZI 18	C1.S/10	600	660	MODIFICA REGOLE ATTUATIVE (COMPOSITO URBANISTICO, AMPLIAMENTO 200 MQ) DI SCHEDE AZI ESISTENTE
PIANIGA	VIA CAVIN MAGGIORE	MODIFICA PERIMETRO ZONA C1	C1.1/10 ID 103 E	C1.1/10 ID 103		0	LOTTO ESISTENTE (ID103) - MODIFICA PERIMETRO DI ZONA PER PREVEDERE LA REALIZZAZIONE STRADA DI ACCESSO AL LOTTO, SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA AMMISSIBILE
CAZZAGO	VIA PROVINCIALE SUD	RICLASSIFICAZIONE DA ZONA C1 A ZONA B	C1	B		0	RICLASSIFICAZIONE DA ZONA C1 A ZONA B SENZA EDIFICABILITA'
MELLAREDO	VIA NOALESE NORD	IMPIANTI CARBURANTE	Fe C1 Tb42 Tb16	C1 Tb42 Tb16		0	LOTTO ESISTENTE (Tb42 e Tb16) - DEFINIZIONE NICO AMBITO DI INTERVENTO A PARITA' DI VOLUMETRIA AMMESSA E IN RIDUZIONE RISPETTO AL PERIMETRO ATTUALE. SCHEDE PROGETTO SPECIFICA
RIVALE	VIA DON FERRONATO	MODIFICA LOTTO EDIFICABILE	C1/20 ID 160 E	C1/20 ID 160	600	230	LOTTO ESISTENTE (Tb17) - INCREMENTO VOLUMETRIA AMMISSIBILE DA 1800 A 2400 MC (+ 600 MC)
MELLAREDO	VIA CAENASSI	SCHEDE DI INTERVENTO N.2 E ZONA FC	SKD N.2	SKD N.2	150	0	SCHEDE PROGETTO ESISTENTE - CONFERMA PARTE DI SVILUPPO E RIDEFINIZIONE AREA DI CESSIONE DA 1000 A 2000 MQ PER FUTURO PARCHEGGIO PUBBLICO
PIANIGA	VIA VOLPINO	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE	E SKD 40	E SKD 40		0	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE
PIANIGA	VIA VOLPINO	MODIFICA PERIMETRO AMBITO NC	NC/5 E	NC/5	2000	2000	NUOVA SCHEDE ATTIVITA' IN ZONA IMPROPRIA CON POTENZIALITA' DI AMPLIAMENTO PARI A 2000 MQ
CAZZAGO	VIA MONTE PASUBIO	AUMENTO VOLUMETRIA LOTTO	C2/23 ID83	C2/23 ID83	600	0	MODIFICA REGOLE ATTUATIVE (COMPOSITO URBANISTICO, POTENZIALITA' EDIFICATORIA 600 MC E RECUPERO IMMOBILE ESISTENTE DI BONIFICA) - + 600 MC
ALBAREA	VIA ALBAREA	MODIFICA PERIMETRO ZONA C1 E DEFINIZIONE NUOVO LOTTO EDIFICABILE	E	C1.1/13 ID.....	350	0	IDENTIFICAZIONE NUOVO LOTTO (+ 350 MC)
PIANIGA	VIA MARINONI	NUOVO LOTTO EDIFICABILE RESIDENZIALE	E	C1.1/09 ID.....	600	911	IDENTIFICAZIONE NUOVO LOTTO (+ 600 MC)
PIANIGA	VIA MARINONI	MODIFICA SCHEDE AZI	E AZI	E AZI	100 MQ	0	MODIFICA REGOLE ATTUATIVE (COMPOSITO URBANISTICO, AMPLIAMENTO 100 MQ) DI SCHEDE AZI ESISTENTE
PIANIGA	VIA BOSCO	MODIFICA LIMITE ZONA C1.1/07	E	C1.1/07		0	MODIFICA LIMITE ZONA C1 SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA
PIANIGA	VIA SANTA MARGHERIT	STRALCIO SCHEDE AZI 31	E AZI	E		0	STRALCIO SCHEDE AZI ESISTENTE
PIANIGA	VIA DEI CAVINELLI	MODIFICA SCHEDE AZI	E AZI	E AZI		750	MODIFICA REGOLE ATTUATIVE (COMPOSITO URBANISTICO, AMPLIAMENTO 730 MQ) DI SCHEDE AZI ESISTENTE
MELLAREDO	VIA CAVINELLO	MODIFICA PERIMETRO NC/10 E LOTTO Tm ESISTENTE	NC/10 C1.1/02 Tm28	NC/10 C1.1/02 Tm28		0	MODIFICA LIMITE ZONA C1 SENZA MODIFICHE DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE
PIANIGA	VIA ZUMIANELLA	MODIFICA PERIMETRO ZONA C1/15	E	C1/15		0	MODIFICA LIMITE ZONA C1 SENZA MODIFICHE DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE
PIANIGA		STRALCIO PREVISIONE EDIFICATORIA NC - Tm25	NC Tm25	NC	350	887	LOTTO ESISTENTE (Tm25) - STRALCIO LOTTO EDIFICABILE (-350 MC)
BALUELLO	VIA VOLPINO	RICLASSIFICAZIONE LOTTO DA Tm A Tb	NC/5 Tm67	NC/5 Tb...	250	0	LOTTO ESISTENTE (Tb8) - INCREMENTO VOLUMETRIA AMMISSIBILE DA 350 A 600 MC (+ 250 MC)
PIANIGA	VIA VOLPINO	MODIFICA PERIMETRO SCHEDE AZI	E AZI 53	E AZI 53		0	MODIFICA REGOLE ATTUATIVE (PERIMETRO) DI SCHEDE AZI ESISTENTE
PIANIGA	VIA CAVIN MAGGIORE	PREVISIONE NUOVO LOTTO EDIFICABILE TIPO Tb	E AZI 53	C1.1/10 Tb...	600	787	IDENTIFICAZIONE NUOVO LOTTO (+ 600 MC)
PIANIGA	VIA RODARI	PIA.DECADUTO E NORME DI PIANO	C1/05	C1/05		1037	IDENTIFICAZIONE NUOVO LOTTO (+ 2000 MC), EX LOTTIZZAZIONE DI CUI MANTIENE LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA CON MODALITA' DI ATTUAZIONE IED
CAZZAGO	VIA MONTE PASUBIO	MODIFICA SCHEDE AZI	E AZI 111	E AZI 111	1890 MQ	0	MODIFICA REGOLE ATTUATIVE (COMPOSITO URBANISTICO, AMPLIAMENTO 1890 MQ) DI SCHEDE AZI ESISTENTE
		RICHIESTA STRALCIO EDIFICABILITA'				1484	LOTTO ESISTENTE (Tm25) - STRALCIO LOTTO EDIFICABILE
PIANIGA		RICHIESTA EDIFICABILITA' RESIDENZIALE	E	C1 Tb		450	IDENTIFICAZIONE NUOVO LOTTO (+ 600 MC)
CAZZAGO	VIA A. MANZONI	MODIFICA SCHEDE AZI	E C1.2	C1.2		0	MODIFICA REGOLE ATTUATIVE (COMPOSITO URBANISTICO, PRESCRIZIONI) DI SCHEDE AZI ESISTENTE
CAZZAGO		RICHIESTA DI A.ADOTTARE UNA NORMATIVA SPECIFICA PER LA DOTAZIONE TECNOLOGICA PER LA RICARICA DEI VEICOLI ALIMENTATI AD ENERGIA ELETTRICA; B.MODIFICA DEL LIMITE MASSIMO DI INVILUPPO E DELLA SUP. COP. MASSIMA REALIZZABILE NEL PDL F.LLI L'LANDO SPA.	D	D		0	MODIFICA NORMATIVA DI ZONA PER LA DOTAZIONE DI COLONNINE RICARICA VEICOLI ELETTRICI E LIMITE MASSIMO DI INVILUPPO AMPLIAMENTO.
MELLAREDO	VIA CAENASSI	SCHEDE DI INTERVENTO N.2 E ZONA FC	SKD N.2	SKD N.2	150	0	SCHEDE PROGETTO ESISTENTE - CONFERMA PARTE DI SVILUPPO E RIDEFINIZIONE AREA DI CESSIONE DA 1000 A 2000 MQ PER FUTURO PARCHEGGIO PUBBLICO

STAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE FUORI TERMINI DELL'AVVISO PUBBLICO							
PIANIGA		STRALCIO SCHEDA AZI E PREVISIONE EDIFICABILE RESIDENZIALE	E AZI 53	E SKD		0	MODIFICA REGOLE ATTUATIVE (COMPOSITO URBANISTICO) DI SCHEDA AZI ESISTENTE
MELLAREDO	VIA CAVIN MAGGIORE	RICLASSIFICAZIONE DA Tm A Tb	NC/... Tm13	NC/... Tb...	250	0	LOTTO ESISTENTE (Tm13) - INCREMENTO VOLUMETRIA AMMISSIBILE DA 350 A 600 MC (+ 250 MC)
MELLAREDO	VIA PEROSI	C12/02 - VARIAZIONE PERIMETRO	C1.2/02	C1.2/02		0	MODIFICA LIMITE ZONA C1 SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA
MELLAREDO	VIA CAVIN MAGGIORE	MODIFICA PERIMETRO Tm SU PROPRIETA'	NC/... Tm12	NC/... Tm12		0	MODIFICA LIMITE DI TRASFORMAZIONE SENZA AUMENTO DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA
PIANIGA	VIA VOLTINO	ADEGUAMENTO PERIMETRO NC SU PERIMETRO AUC	E	NC/...		0	MODIFICA LIMITE ZONA NC SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA
PIANIGA	VIA ROMA	FASCIA DI RISPETTO STRADALE	E	E		0	REVISIONE VINCOLO FASCIA RISPETTO STRADALE - RIAPPOGGIO
PIANIGA	VIA CAVIN MAGGIORE	MODIFICA TIPOLOGIA/VOLUME ID34	C1/26 ID34	C1/26 ID34	450	0	LOTTO ESISTENTE (Tm13) - INCREMENTO VOLUMETRIA AMMISSIBILE DA 750 A 1200 MC (+ 450 MC)
PIANIGA	VIA BOSCO	IDENTIFICAZIONE AREA RESIDENZIALE CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA	E	C1.S/4 Tb...	300	2000	IDENTIFICAZIONE NUOVO LOTTO (+ 300 MC)
PIANIGA	VIA BOSCO	IDENTIFICAZIONE AREA RESIDENZIALE CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA	E	C1.S/4 Tb...	300	2000	IDENTIFICAZIONE NUOVO LOTTO (+ 300 MC)
PIANIGA	VIA ROMA	DEMOLIZIONE E MATURAZIONE CREDITO CON DECOLLO-ATTERRAGGIO	E	E		450	IDENTIFICAZIONE NUOVO LOTTO (+ 600 MC) PREVIA DEMOLIZIONE EDIFICIO DIROCCATO E CESSIONE AREA ALL'AMM. ZONE COMUNALE - SCHEDA PROGETTO
PIANIGA		SCHEDA AZI	E AZI 35C	E AZI 35C		0	MODIFICA REGOLE ATTUATIVE (COMPOSITO URBANISTICO, MASSIMO INVILUPPO) DI SCHEDA AZI ESISTENTE
CAZZAGO	VIA MILANI	RICLASSIFICAZIONE DA EDILIZIA SOCIALE A RESIDENZIALE	AMBITO SOCIAL HOUSING	C1.2/14		0	STRALCIO PREVISIONE DI HOUSING SOCIALE
PIANIGA	VIA CAVIN MAGGIORE	INSERIMENTO LOTTO EDIFICABILE CON 350 MC	FC	C1 ID510	350	614	IDENTIFICAZIONE NUOVO LOTTO (+ 300 MC)
CAZZAGO		COMPLEMENTO PRODUTTIVO E MARGINE	D	D E		0	IDENTIFICAZIONE LOTTO LIBERO PRODUTTIVO E RICLASSIFICAZIONE RIMANENTE TESSUTO COME ZONA AGRICOLA
CAZZAGO	VIA PIONCHE	ESTENSIONE LOTTO E NUOVA VOLUMETRIA RESIDENZIALE	E	C1 ID147	600	310	LOTTO ESISTENTE (Tb8) - INCREMENTO VOLUMETRIA AMMISSIBILE DA 600 A 1200 MC (+ 600 MC)
CAZZAGO	VIA DON LORENZO MILANI	ASSEGNAZIONE VOLUMETRIA RESIDENZIALE PER AMPLIAMENTO EDIFICIO	C1	C1 ID	600	0	LOTTO ESISTENTE (Tb8) - INCREMENTO VOLUMETRIA AMMISSIBILE DA 600 A 1200 MC (+ 600 MC)
PIANIGA	VIA ROMA VIA S.G.BOSCO	ESTENSIONE LOTTO E NUOVA VOLUMETRIA RESIDENZIALE	E	C1.S/05		310	IDENTIFICAZIONE NUOVO LOTTO (+ 600 MC)
					Mc		
					9450	3136	recupero
					Mq		
					3890	21756	consumo

### Are Standard:

- Fa = 63.542 mq
- Fb = 89.113 mq
- Fc = 424.638 mq
- Fd = 107.565 mq

*La Variante non incide sul dimensionamento della parte pubblica*

### Consumo di suolo

La presente Variante 5 PI rientra all'interno delle nuove regole e nuove procedure correlate istituite con la Variante 01 PAT di adeguamento e conformazione dello strumento urbanistico comunale a carattere strategico alla LR 14/2017 "Misure sul contenimento di suolo" e successiva DGR n.668/2018 "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4 comma 2 lett a) della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n.14"....

Il 6 giugno 2017 è stata approvata la Legge sul consumo di suolo della Regione Veneto che detta norme per il contenimento del consumo, nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- a) ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- b) individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare il ripristino della naturalità;
- c) promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
- d) individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;
- e) valutare gli effetti degli interventi di trasformazione sulla salubrità dell'ambiente e sul paesaggio;
- f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidati;
- g) ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale;
- h) valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
- i) rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica;
- j) assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini;
- k) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione della città/territorio.

La Variante PAT di adeguamento e conformazione alla LR 14/2017 trova come elemento prioritario e primario l'individuazione del tessuto urbanizzato ed edificato, così come definite dalla LR 14/2017 stessa. Tale ambito non sostituisce l'urbanizzazione consolidate già individuate dal PAT previgente ai sensi della LR 11/2004 e specifici Atti di Indirizzo esplicativi.

Sono considerate come ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della LR 14/2017 e della DGR n.668/2018, nel territorio comunale di Pianiga:

- le zto A, B, C,D;
- gli ambiti dei Nuclei Consolidati;
- le zto F ovvero le aree a standard attuate o acquisite al patrimonio pubblico comunale anche se non realizzate;
- la viabilità compresa tra le aree urbanizzate di cui ai punti precedenti
- i PUA approvati e ancora vigenti; per contraltare sono esclusi i PUA approvati e scaduti ai quali non è seguito convenzionamento o attuazione nonché le aree già pianificate dalla previgente strumentazione urbanistica;
- sono, inoltre, nella definizione di urbanizzazione consolidata per il territorio comunale, considerati e fatti salvi gli edifici singoli in zona agricola e relativa pertinenza, le attività produttive in zona impropria e le schedature puntuali di aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale nei centri rurali e aree interessate da edificazione di più vecchio impianto nei centri rurali, in quanto seppur non essendo aree tali dal punto di vista del diritto lo sono dal punto di vista dell'uso del suolo.

Per quanto riguarda gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata definiti dall'art. 2 comma 1, lett. e "l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13,

comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;” è stata predisposta una cartografia su base CTR aggiornata in scala 1:10.000, con l'individuazione del territorio urbanizzato consolidato definito ai sensi della L 14/2017 e della DGR n.668/2018.

Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei.

Il dimensionamento della quantità massima di suolo consumabile, calcolata ai sensi della L.R. 14/207 e della successiva DGR esplicativa, è pari a **24,21 ha**.

Il consumo della quantità massima di suolo consumabile, ovvero della parte di territorio esterna al perimetro di urbanizzazione individuate, e fatte salve le casistiche precedentemente definite, dovrà essere monitorato dal Comune in sede di P.I., dalla sua adozione e a seguito del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e dei piani attuativi., anche attraverso il controllo della cosiddetta compensazione ecologica.

In sede di redazione di ogni singola Variante al Piano degli Interventi dovrà essere effettuato il bilancio sull'effettivo consumo di suolo agricolo, il quale dovrà riportare, indicativamente:

- a. I dati conoscitivi di origine, ovvero i dati di riferimento in termini di quantità di suolo massima consumabile, superficie territoriale comunale, superficie degli ambiti di urbanizzazione consolidata e la superficie esterna a quest'ultima;
- b. Il registro delle singole trasformazione comportanti consumo di suolo e/o recupero di suolo naturale o seminaturale, ovvero i dati di riferimento, per zona urbanistica omogenea, della quantità confermata e/o di nuova previsione esterna al perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata, comprensiva dei riferimenti relativi alla superficie effettivamente attuata, del periodo di inizio lavori e del periodo di fine lavori;
- c. Il bilancio di sintesi del consumo di suolo, ovvero i dati di sintesi del bilancio ricavato, dati dal residuo del suolo consumabile (previsione), dal residuo del suolo consumabile (attuazione), dalla nuova superficie degli ambiti di urbanizzazione consolidata ricavata, dalla superficie esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata ricavata.

Il primo bilancio di Piano, dal punto di vista del consumo di suolo, evidenzia:

Suolo Massimo Consumabile

24,21 Ettari

Suolo Consumabile teoricamente dalla Var 5 PI – da verificare in sede di monitoraggio

2,17 Ettari

Suolo Massimo Consumabile Residuo

22,04 Ettari

