



Regione Veneto



Provincia di Treviso

Piano degli Interventi (P.I.)

L. R. n. 11/2004

DOCUMENTO PRELIMINARE



Comune di Roncade (TV)

Novembre 2009

LEPCO

Arch. Leopoldo Saccon

Indice

<u>Questioni generali</u>	10
<u>Premessa</u>	10
<u>Il Piano degli interventi</u>	10
<u>La forma del Piano degli Interventi</u>	10
<u>Il credito edilizio</u>	11
<u>La perequazione urbanistica</u>	11
<u>La georeferenziazione del pi sulla carta tecnica regionale contenuta nel quadro conoscitivo del pat</u>	11
<u>Gli elementi tematici del Piano degli interventi</u>	12
<u>Gli elementi tematici</u>	12
<u>Aree di urbanizzazione consolidata</u>	12
<u>Edificazione diffusa</u>	12
<u>Nuovi areali di espansione</u>	13
<u>Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale</u>	13
<u>Aree di riqualificazione e riconversione</u>	13
<u>Servizi, infrastrutture ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza</u>	13
<u>Grandi strutture di vendita</u>	14
<u>Attività produttive in zona impropria</u>	14
<u>Allevamenti</u>	14
<u>Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico</u>	14
<u>Sistema relazionale</u>	15
<u>Sistema stradale</u>	15
<u>Viabilità di progetto di rilevanza strategica</u>	15
<u>Sistema ferroviario</u>	15
<u>Zone agricole</u>	15
<u>Regolamento Edilizio</u>	16
<u>Partecipazione</u>	16
<u>I contenuti disciplinari del Piano degli Interventi</u>	16
<u>Riferimento alla disciplina delle Norme di Attuazione del PAT</u>	16
<u>Vincoli paesaggistici</u>	16
<u>Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore</u>	17
<u>Altri vincoli</u>	17
<u>Le invarianti di natura idrogeologica</u>	17
<u>Le invarianti di natura paesaggistica</u>	17
<u>Le invarianti di natura ambientale</u>	18
<u>Le invarianti di natura storico-monumentale</u>	19
<u>Le aree soggette a dissesto idrogeologico</u>	19
<u>Tutela ed edificabilità del territorio agricolo</u>	20
<u>Il dimensionamento del Piano degli Interventi</u>	21
<u>Questioni di dimensionamento</u>	21
<u>Allegati al documento preliminare</u>	21
<u>Elaborati del PI</u>	21
<u>Il procedimento di formazione del PI</u>	21
<u>Quadro sinottico delle diverse fasi relative al Piano degli Interventi</u>	22

Questioni generali

Premessa

Il presente Documento Preliminare delinea i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi (PI), al quale è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del territorio (PAT), conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge urbanistica regionale (L.R.11/04) e dalle normative sovraordinate.

Il PAT associa strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna, utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio.

Nella prima fase di applicazione è necessario costruire gli strumenti urbanistici specifici funzionali allo scopo così delineato, continuando l'azione di consultazione e concertazione avviata col PAT.

Il Piano degli interventi

Mentre il PAT costituisce la carta delle azioni e delle tutele strategiche, il PI è lo strumento urbanistico che 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.

In altre parole, nel PI troviamo molti degli elementi che tradizionalmente hanno fatto parte del PRG, tra i quali:

- la zonizzazione, con la distinzione in zone residenziali, produttive, a servizi pubblici;
- i lotti individuali, i comparti, gli ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo, con le previsioni urbanistiche specifiche (destinazioni d'uso e diritti edificatori);
- le aree soggette ad esproprio per pubblica utilità.

Ma nel PI troviamo anche elementi nuovi, come:

- aree di urbanizzazione consolidata;
- edificazione diffusa;
- aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- aree di riqualificazione e riconversione;

Troviamo inoltre strumenti nuovi, come:

- il credito edilizio;
- la perequazione urbanistica;
- la compensazione urbanistica.

Infine, il piano degli interventi deve essere elaborato rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

A sua volta il PI si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

La forma del Piano degli Interventi

Nel nuovo contesto della disciplina urbanistica definita dalla L.R. 11/2004 il Piano degli Interventi non va visto come una sorta di Variante Generale al PRG da attuarsi simultaneamente in tutto il territorio comunale e per tutti i temi disciplinati dal PAT, una volta per tutte. Al contrario, i comuni, chiamati a gestire direttamente l'attuazione di quanto programmato con PAT, hanno la facoltà di scegliere i temi e gli Ambiti territoriali Omogenei da far confluire nel PI.

Il PI non si configura pertanto come uno strumento di gestione discontinuo, da redigersi come una Variante Generale ogni cinque anni. Il suo profilo piuttosto è quello di un flusso continuo. Una successione di provvedimenti incardinati sull'architettura del PAT, attenti alle esigenze della contingenza, della domanda residenziale, del fabbisogno di servizi pubblici e privati, delle necessità relative alle attività produttive e commerciali.

Occorre altresì fare attenzione alla capacità di spesa degli operatori pubblici e privati, alle condizioni e caratteristiche specifiche dell'offerta immobiliare. In estrema sintesi, il PI è Un documento tecnico

snello, di pronto intervento, fortemente associato al bilancio comunale, al piano delle opere pubbliche, sensibile alle sue variazioni.

Nel flusso di informazioni e decisioni pertinenti al PI dovranno perciò essere accuratamente evidenziate, *in un apposito registro di pubblica evidenza*, alcune date fondamentali:

1. quella di entrata in vigore del PAT, che comporta:

- La decadenza delle parti di PRG in contrasto col PAT.
- L'automatica reiterazione per cinque anni di tutti i vincoli finalizzati all'esproprio vigenti, contenuti nei PRGC diventati automaticamente il primo PI di ciascun comune.
- La validità per cinque anni delle nuove infrastrutture ed aree per servizi già contenute nei PRGC, per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.
- La validità, nei limiti di cui all'Art.43 delle N.T.A. del P.A.T. e fino a un massimo di cinque anni, delle previsioni urbanistiche di trasformazione o espansione soggette a SUA non approvati, già contenute nei PRGC.

2. Quella di entrata in vigore di ciascuna variante al PI, relativa a ciascun tema o ciascun ambito territoriale, per gli effetti di limitata validità nel tempo di alcune previsioni, come descritto nel punto precedente.

Il Credito Edilizio

Uno degli strumenti innovativi sostanziali del PAT è costituito dal credito edilizio. Affinché tale strumento diventi operativo è necessario che:

- sia preparato il registro dei crediti edilizi, e chiarita la fase della gestione «amministrativa» del credito edilizio medesimo (individuando e definendo gli elementi che ne definiscono la «tracciabilità»);
- siano individuate le aree che ospitano credito;
- siano disciplinate le aree che cedono credito: quelle di riqualificazione urbana, nonché i principali elementi detrattori di qualità ambientale o paesaggistica;
- siano assunti gli elementi normativi e regolamentari coerenti con il nuovo impianto disciplinare

La Perequazione Urbanistica

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economica che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico. Anche in questo caso si considera opportuno condividere il medesimo principio di perequazione urbanistica all'interno dell'intero territorio del PAT, assumendo la medesima procedura di valutazione di congruità, il cui schema operativo sarà allegato a ciascun PI a partire dalla prima fase.

Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia pari al 45% dell'incremento di valore complessivo, a meno che tale valore non sia motivatamente ridotto dal P.I. con riguardo alla difficoltà/onerosità d'intervento, oltre che agli aspetti urbanistici, ambientali e paesaggistici.

La Georeferenziazione del PI sulla Carta Tecnica Regionale contenuta nel quadro conoscitivo del PAT

Dal punto di vista cartografico sarà necessario innanzitutto operare la trasposizione del precedente PRG vigente nella banca dati contenuta nel quadro conoscitivo del PAT, allineata a tutte le varianti nel frattempo divenute efficaci ed a tutti gli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti.

Gli elementi tematici del Piano degli interventi

Gli elementi tematici

Diverse considerazioni afferenti al grado di «maturità» di ciascun PRGC vigente, al suo stato di attuazione, ai bisogni emergenti da ciascun territorio, unite alla sostenibilità delle differenti iniziative pubbliche e private concorrono a definire il Piano degli Interventi.

Aree di Urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono in generale i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo.

Sono le aree che restano sostanzialmente confermate nell'attuale consistenza, potendosi realizzare direttamente interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili secondo le modalità previste dalla normativa del Piano di Interventi.

Il PI, oltre ad individuare le Zone Territoriali Omogenee, avrà la facoltà di precisare meglio i limiti di tali ambiti, sulla base di considerazioni specifiche (limiti di proprietà, elementi morfologici che emergono ad una scala di dettaglio).

Dovrà essere attentamente valutata l'opportunità di individuare all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, ulteriori aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale rispetto a quelle precisate dal PAT.

Dovrà essere altresì valutata l'opportunità di intervenire nelle aree di urbanizzazione consolidata mediante la localizzazione di eventuali nuovi lotti edificabili.

Poiché la disciplina urbanistica vigente nelle aree di urbanizzazione appare corrispondere in termini generali agli attuali fabbisogni del sistema insediativo, si ritiene opportuno affidare il processo di revisione puntuale delle previsioni alla seconda fase del Piano degli Interventi.

Edificazione diffusa

In questa categoria sono comprese gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. Il PAT ha previsto un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa, affidando al PI il compito di individuare i servizi e le opere di urbanizzazione necessarie alla riqualificazione di tali contesti costruiti, consentendo limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO. Sarà necessario pertanto precisare per ciascun ambito di edificazione diffusa sia le azioni di riqualificazione sia gli interventi di completamento mediante nuovi lotti edificabili.

Anche in questo caso, poiché la disciplina urbanistica vigente nelle aree ad edificazione diffusa, frutto di un processo di pianificazione articolato nel tempo, appare corrispondere in termini generali agli attuali fabbisogni del sistema insediativo diffuso, si ritiene opportuno affidare il processo di revisione puntuale delle previsioni alla seconda fase del Piano degli Interventi.

Come misura transitoria sarà possibile rendere immediatamente efficace la norma per tutti quei soggetti che, all'interno del medesimo ambito di edificazione diffusa, risulteranno proprietari sia degli immobili oggetto di formazione di credito edilizio, sia delle aree di atterraggio degli stessi.

Sarà pure possibile dare attuazione immediata a quegli interventi per i quali i proprietari delle aree di atterraggio del credito e degli immobili generatori risultino sin da subito disponibili all'intervento, fatto salvo che ambedue i beni siano collocati all'interno di ambiti di edificazione diffusa, ancorché collocati in zone diverse del territorio comunale.

Nuovi areali di espansione

Il PAT ha individuato le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, distinguendo quelle residenziali da quelle produttive. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

Negli areali di sviluppo insediativo possiamo distinguere tre categorie:

- le aree di nuova formazione;
- le aree già pianificate dai P.R.G. vigenti;
- le aree già destinate a P.e.e.p.

In tutte e tre le categorie è prevista l'attivazione dello strumento della compensazione o della perequazione.

Il PI dovrà individuare le nuove carature urbanistiche sulla base di un dimensionamento che tenga conto della iniziative in corso, della congiuntura economica, della domanda insediativa emergente, della quantità di credito edilizio (residenziale e produttivo) disponibile.

Nell'attuale contingenza del settore immobiliare si ritiene di prevedere solo le nuove aree di trasformazione funzionali all'attivazione degli Accordi Articolo 6 sottoscritti in fase di stesura del PAT, riservando ad una fase successiva l'individuazione delle aree di trasformazione necessarie per sostenere i nuovi bisogni di edilizia residenziale, produttiva, commerciale e di servizio.

Possiamo fin d'ora stabilire però che, nel dimensionamento delle nuove zone di espansione, mediante specifiche schede (progetti norma) più che puntare ad incrementare la dotazione locale di aree a verde sarà dato spazio ai temi della qualità ambientale, commutando gli standard urbanistici in standard di qualità architettonica ed edilizia.

Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale

Nelle aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale il PI dovrà indicare, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Si ritiene di rinviare questo tema alla seconda fase del Piano degli Interventi.

Aree di riqualificazione e riconversione

Il PAT ha individuato le aree di riqualificazione e riconversione, definendo azioni volte alla rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

Spetta al PI, individuare le priorità di intervento, dettando i limiti di densità territoriale e fondiaria entro i quali sarà ammessa la rilocalizzazione della volumetria esistente legittimamente costruita e stabilire le modalità di trasformazione in credito edilizio della volumetria eccedente.

Si ritiene di rinviare questo tema alla seconda fase del Piano degli Interventi.

Servizi, Infrastrutture ed Attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza

Tra tutte le attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza definite dal PAT bisognerà localizzare solo quelle compatibili con le risorse che ciascun comune potrà attivare

nel primo PI tenendo conto del contributo che potrà essere fornito dai privati mediante gli accordi di pianificazione.

Con riferimento al piano triennale delle opere pubbliche si ritiene di avviare la realizzazione nella prima fase del PI solo di quelle opere di interesse comune che faranno parte di specifici accordi di pianificazione che interesseranno le parti di territorio dove la revisione della pianificazione urbanistica sarà attiva fin da subito.

Grandi strutture di vendita

Il PAT riconosce l'asse della S.R. 89 come quello vocato all'insediamento di grandi strutture commerciali ma subordina tali scelte alla redazione congiunta con i comuni cointeressati (con i quali è già stato stipulato un accordo in tal senso), di uno studio sul tratto dal casello A27 di Treviso sud, alla statale "trierstina" che valuti le situazioni critiche e tuteli gli elementi di integrità, definendo una visione strategica di insieme per tale asse.

Per la complessità del tema si ritiene necessario affrontare questo argomento nella seconda fase del Piano degli Interventi ad esclusione di quegli ambiti per i quali sono stati sottoscritti accordi di pianificazione già durante la stesura del PAT

Attività produttive in zona impropria

Rispetto alle principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina già individuate dal PAT spetta al PI indicare le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.

Il compito di disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento delle attività da trasferire è affidato al PI, che dovrà inoltre definire le modalità di convenzionamento per l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni.

Inoltre, il PI deve definire la disciplina delle attività esistenti da confermare, (senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO) stabilendo le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante. Ai sensi delle Norme di Attuazione del PAT, l'eventuale ampliamento non potrà essere superiore al 100% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 2.000 mq.

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema nella seconda fase.

Allevamenti

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato i principali allevamenti zootecnici intensivi. Il PI dovrà definire cartograficamente i limiti di rispetto determinati dagli allevamenti intensivi esistenti nonché le distanze dalle residenze civili relative agli allevamenti zootecnici di elevate dimensioni dismessi, ai sensi della D.g.r. 22 dicembre 1989 n. 7949 e s.m.. A tal fine dovrà essere condotta una specifica analisi aziendale.

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema nella seconda fase.

Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema nella prima fase recependo il piano antenne predisposto dal comune.

SISTEMA RELAZIONALE

Sistema stradale

La viabilità di Roncade è strutturata dalla S.R. 89 Treviso-mare, che interessa in direzione est-ovest la parte settentrionale del comune, e la S.P. 64 Zermanesa, che attraversa il territorio in direzione nord-est/sud-ovest, attraversando il capoluogo.

La rimanente viabilità svolge un ruolo prevalentemente locale o secondario.

Le autostrade si attestano a ovest con il casello A27 Treviso-sud (in Comune di Silea) e a sud con il casello A4 di Quarto d'Altino, mentre è in progettazione il Casello A4 di Roncade/Meolo, al confine tra i due comuni.

Rispetto a questo schema di base dovranno essere localizzate le nuove previsioni secondo i programmi e gli investimenti dei diversi enti pubblici territoriali.

Viabilità di progetto di rilevanza strategica

Il PI, in conformità allo specifico accordo programmatico tra gli enti locali territoriali, dovrà individuare gli interventi insediativi, di tutela e di miglioramento della sicurezza, lungo la SR 89, oltre a localizzare il tracciato della nuova viabilità di rilevanza strategica che raccorda la strada Zermanesa (SP64) con la Treviso-mare (SR89) passando a ovest di Roncade, individuata dal PAT con un'indicazione simbolica. In ogni caso, la realizzazione del nuovo tracciato dovrà avvenire riducendo al minimo gli impatti sul paesaggio attraversato, assicurando la continuità dei corridoi ecologici esistenti e l'integrità degli itinerari paesaggistici interferiti. Andranno altresì promosse modifiche migliorative ai tratti di viabilità di importanza territoriale esistenti, al fine di un complessivo recupero ambientale del territorio.

Questo tema farà parte della seconda fase di attuazione del Piano degli Interventi in attesa dell'ultimazione degli studi e delle conclusioni dell'Accordo di Programma.

Sistema ferroviario

E' in previsione una nuova stazione del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (S.F.M.R.) presso Ca' Tron e il PI dovrà definire le previsioni conseguenti al fine di rendere quanto più funzionale tale infrastruttura, dotandola di aree di sosta, servizi e migliorandone l'accessibilità.

Questo tema farà parte della seconda fase di attuazione del Piano degli Interventi.

Zone agricole

La disciplina fondamentale per le zone agricole è fissata dagli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004. Il PI dovrà approfondire la disciplina relativa agli edifici con valore storico-ambientale, le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, nonché i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnicoagronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

In ogni caso, una particolare attenzione sarà riservata alla individuazione e comprensione dei problemi delle principali aziende agricole presenti nel territorio che si caratterizzano per dimensione, addetti e per attività qualificanti dal punto di vista ambientale e paesaggistico (produzioni tipiche e specializzate, forme di coltivazione di tipo tradizionale, presenza di biotopi, edifici storici, interesse allo sviluppo agrituristico e attività compatibili, ecc) Tali realtà vanno riconosciute, identificate, denominate e valorizzate anche prevedendo con apposite schede e piani aziendali una specifica disciplina per promuovere attività economiche compatibili con la conservazione della natura che possano risultare integrative del reddito agricolo (servizi ambientali, ricreativi, ricettivi e per il tempo libero, ecc).

Anche in questo caso l'approccio sarà di tipo attivo e non vincolistico e rivolto alla promozione di iniziative.

Vista la necessità di operare una revisione articolate delle attuali previsioni urbanistiche, alla luce della recenti modifiche del quadro normativo di carattere regionale, si ritiene sviluppare questo tema nella seconda fase. Coerentemente con le prescrizioni della Provincia in sede di V.T.R. dovrà già nella prima fase precisare i criteri e le modalità di gestione del regime transitorio delle zone agricole.

Regolamento Edilizio

Sarà definito un regolamento edilizio finalizzato a garantire una buona qualità edilizia degli interventi e una superficie minima degli alloggi (almeno mq 50) ed una quota massima di alloggi con superficie minima nel caso di edifici contenenti più di un alloggio (non più del 25%).

Si ritiene di sviluppare questo tema, attraverso un opportuno aggiornamento, nella seconda fase, congiuntamente allo sviluppo di un regolamento energetico.

Partecipazione

La partecipazione e la consultazione sono parte integrante della procedura di formazione del PI. Infatti, anche questa fase della pianificazione è prevista un'ampia partecipazione della popolazione, forme di consultazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alle esigenze puntuali della popolazione, che non hanno potuto emergere adeguatamente nella fase di costruzione del PAT, strumento di pianificazione strategica, valutando le proposte e i contributi espressi direttamente dai cittadini.

Inoltre, per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune attiverà procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si potrà concludere con l'accordo di pianificazione.

I contenuti disciplinari del Piano degli Interventi

Riferimento alla disciplina delle Norme di Attuazione del PAT

Di seguito sono evidenziati i contenuti del PI in relazione alle Norme di Attuazione del PAT.

Vincoli paesaggistici

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei seguenti vincoli paesaggistici, adeguandoli allo stato di fatto:

- corsi d'acqua e relative fasce di tutela;
- vincolo archeologico;
- edifici tutelati ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004;
- Ville Venete.

Il PI deve individuare, su idonea cartografia a scala catastale, gli ambiti tutelati, sia in via diretta che indiretta, ai sensi del D. L.vo 42 / 2004. Inoltre, prevede la tutela del contesto ambientale più prossimo ai beni in oggetto, prefissando, con criteri

storici, l'area di pertinenza degli stessi e salvaguardandone con visuali, vedute e contesti figurativi, fatto salvo l'eventuale ambito di Vincolo Monumentale, ai sensi del D. L.vo 42 / 2004. Il PI precisa l'ambito, all'interno del quale, per tutti gli interventi attuati anche all'esterno del perimetro di vincolo monumentale dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza. Il PI contiene previsioni atte a mantenere l'integrità materiale del bene, assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali, consentire le destinazioni d'uso compatibili con il monumento e favorirne la fruizione da parte del pubblico.

Si ritiene sviluppare questo tema nella prima fase.

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata.

–Ambiti naturalistici di livello regionale

–Aree a scolo meccanico: nelle aree definite esondabili, a scolo meccanico. Il PI indica, nella localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi o di servizio, misure di prevenzione, previa individuazione sia dei siti più esposti ad esondazione sia di quelli che presentano i migliori requisiti di sicurezza.

–Aree ad alta naturalità già sottoposte o da sottoporre a regime di protezione. Il PI definisce la tutela e valorizzazione naturalistica, didattica e per il tempo libero dei biotopi individuati di interesse provinciale, e segnalazione di eventuali altre aree di rilevanza ecologica presenti nel territorio comunale; la verifica della compatibilità fra diverse proposte d'uso secondo il valore naturalistico e la fragilità di ogni area considerata; la tutela e valorizzazione dell'area in relazione ai corsi d'acqua limitrofi, sia naturali che di bonifica, favorendo la connessione con altri sistemi ambientali, sia come connessione ecologica che come percorsi naturalistici.

–Macchie boscate. Il PI identifica e precisa i valori naturalistici presenti; definisce la destinazione specifica e le modalità di utilizzo delle aree, salvaguardando prioritariamente i valori naturalistici e ambientali.

–Centri storici. Il PI disciplina gli interventi nei centri storici.

Si ritiene sviluppare questo tema nella prima fase.

Altri vincoli

Il PI recepisce e aggiorna il seguente quadro dei vincoli e delle fasce di rispetto: stradali, ferroviarie, dall'oleodotto, dal metanodotto, degli elettrodotti, cimiteriali, dai depuratori, servitù idraulica relativa all'idrografia principale, zone di tutela relative all'idrografia principale, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Si ritiene sviluppare questo tema nella prima fase.

Le invarianti di natura idrogeologica

Il PI recepisce e aggiorna il quadro delle disposizioni relative alla invarianti di natura idrogeologica. In particolare:

a) detta gli indirizzi per la sistemazione dell'alveo al fine di valorizzare l'acqua e gli elementi ad essa connessi nonché per consentire attività ludico-sportive compatibili;

b) individua le specie arboree - arbustive presenti, meritevoli di tutela;

c) indica misure per la valorizzazione dei manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico-ambientale (conche, ponti, murazzi di sponda ecc.);

d) valorizza l'ambito dei corsi d'acqua principali (Sile, Musestre, Vallio) anche sotto l'aspetto turistico creando itinerari, attracchi per imbarcazioni, passerelle pedonali etc.).

Si ritiene sviluppare questo tema nella prima fase, attraverso il recepimento del piano generale delle acque già approvato dall'Amministrazione Comunale.

Le invarianti di natura paesaggistica

La disciplina del PI riguarda i seguenti elementi:

– Ambiti territoriali di importanza paesaggistica. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità paesaggistica dei luoghi, indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio. Il PI detta la disciplina per il riutilizzo e la riconversione degli edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere, nonché ad attività agrituristiche, definendo gli ambiti entro i quali è ammessa la realizzazione di strutture sportive private quali piscine scoperte, campi da tennis, in prossimità dei nuclei rurali o urbani esistenti, nonché di campeggi di transito. Il PI definisce i criteri per la redazione dei Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico, individuando:

- . gli ambiti di paesaggio;
- . i parametri di ricostruzione del verde agrario;
- . le unità morfologiche;
- . gli elementi verdi presenti all'interno delle unità morfologiche e schede tecniche di riferimento per la realizzazione degli elementi verdi;
- . il prospetto di utilizzo delle specie arboree e arbustive in relazione alla tipologia degli elementi verdi;
- . l'abaco delle specie arboree e arbustive ammesse.

– Contesti figurativi. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'eccellenza paesaggistica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli quadri paesaggistici.

– Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico:

Il PI potrà meglio definire i tracciati indicati predisponendo una disciplina di salvaguardia dei manufatti e delle attrezzature di arredo agli itinerari esistenti e, dove necessario, prevedendone di nuovi. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- . mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- . recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattica divulgativa degli stessi;
- . evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- . definire gli ambiti in cui, anche all'esterno degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i coni visuali verso le emergenze paesaggistiche.

–Quadri paesaggistici: il PI detta la disciplina per la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei quadri paesaggistici. In particolare, in relazione alla specificità dei diversi paesaggi (urbano, della bonifica, agricolo storico, fluviale e naturale) ed alla qualità dei quadri paesaggistici, definita sulla base di specifici indici di Rilevanza (preminenza percettiva, visibilità espressiva), Significatività (rappresentatività, evocazione) ed Integrità (armonia dell'insieme, coerenza fra le relazioni percettive) dovranno essere predisposte specifiche misure di tutela e di riqualificazione.

–Coni visuali: Il PI precisa l'angolazione dei coni visuali definendo graficamente l'area interessata, e seleziona tra i coni visuali definiti dal PAT quelli cui attribuire le specifiche categorie di valore.

Si ritiene di sviluppare questo tema nella seconda fase.

Le invarianti di natura ambientale

La disciplina del PI riguarda i seguenti elementi:

–Ambiti territoriali di importanza ambientale. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza ambientale, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.), indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio. In adiacenza ai corridoi ecologici di cui ai commi successivi, il PI individuerà le «aree preferenziali di forestazione» all'interno dei quali, andrà promossa un'azione di forestazione o di naturalizzazione, anche utilizzando gli strumenti del credito edilizio.

–Aree preferenziali di forestazione. Il PI sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri delle «aree preferenziali di forestazione» e stabilire le priorità in ordine all'attuazione degli interventi, a partire dall'allargamento dei siti dove sono state attuate o sono in atto azioni di forestazione, precisando le direttive per la forestazione e la gestione delle aree boscate.

–Nodi Locali (Biotopi o emergenze naturalistiche). Il PI indica i criteri per la redazione del Piani Ambientali di gestione che definiscano:

- l'identificazione precisa dei valori naturalistici presenti;
- la destinazione specifica e le modalità di utilizzo delle aree, salvaguardando prioritariamente i valori naturalistici e ambientali;
- il sistema dei percorsi pedonali e delle aree accessibili al pubblico;
- localizzazione, dimensioni e modalità di esecuzione delle eventuali infrastrutture di sostegno (parcheggi, punti di osservazione ecc.).

–Corridoi ecologici. Il PI definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio;

–Varchi infrastrutturali. Il PI definisce i criteri per la redazione di specifici progetti finalizzati alla creazione di nuovi sistemi di mitigazione (buffer zones), alla valutazione della permeabilità dei corridoi, alla realizzazione di eventuali ecodotti, ossia strutture predisposte a superare una barriera naturale o artificiale e a consentire la continuità dei flussi di transizione. Il PI può individuare ulteriori varchi funzionali a garantire la continuità dei corridoi ecologici

Si ritiene di sviluppare questo tema nella seconda fase.

Per tutte le previsioni di nuova trasformazione efficaci dall'entrata in vigore del P.A.T., che abbiano effetti significativi sulla rete ecologica, è obbligatoria la VINCA.

Le invarianti di natura storico-monumentale

La disciplina del PI riguarda i seguenti elementi:

–Centri storici. Il PI dovrà essere corredato da un prontuario delle tipologie edilizie unificato per tutti i centri storici del PAT e gli edifici con valore storico ambientale. Con la redazione del Piano degli Interventi, vengono: identificati gli edifici di valore culturale da tutelare e valorizzare; raggruppati detti edifici nelle 4 categorie di valore definite dal PAT; precisati per ogni categoria di valore, gli interventi ammissibili; redatto un prontuario delle tipologie edilizie unificato per tutti i centri storici del PAT e gli edifici con valore storico testimoniale.

–Pertinenze scoperte da tutelare. Il PI detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti.

–Edifici con valore storico-Testimoniale. Il PI definisce gli interventi ammissibili attribuendo i gradi di valore e le destinazioni d'uso compatibili.

Si ritiene sviluppare questo tema come disciplina generale nella seconda fase.

Nella prima fase potrà essere rivista puntualmente la disciplina particolare di ciascun edificio con valore storico-testimoniale, soggetto a grado di protezione o vincolo.

Le aree soggette a dissesto idrogeologico

La disciplina del PI riguarda i seguenti elementi:

–Aree a rischio Idraulico in riferimento al P.A.I. Il PI dispone in particolare il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica definite dal PAT e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PAT medesimo.

–Aree esondabili o a periodico ristagno idrico. Relativamente alle aree soggette ad allagamento per insufficienza del sistema fognario il P.I. definisce le azioni finalizzate alla ristrutturazione del sistema fognario medesimo ed alla realizzazione di volumi di invaso idonei a garantire il regolare deflusso dell'acqua.

–Norme di Tutela idraulica. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni del PAT.

Si ritiene sviluppare questo tema in ciascuna fase, in relazione contenuti del piano generale delle acque approvato dall'Amministrazione Comunale.

Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

Il PI individua:

- a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti;
- b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione;
- c) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- d) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
- e) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
- f) le disposizioni sulle distanze minime e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti;

Il PI valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:

- a) infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico,
- b) interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, eliminazione di elementi detrattori di qualità, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.),
- c) interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo.

Il PI promuove le seguenti azioni:

- a) cura dei corsi d'acqua;
- b) mantenimento delle alberature di valore ambientale;
- c) mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati;
- d) recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie;
- e) mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- f) interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;

Il PI dovrà essere corredato da un prontuario delle tipologie edilizie unificato per le zone agricole del PAT e gli edifici con valore storico ambientale.

Si ritiene sviluppare questo tema nella seconda fase, fatte salve le precisazioni della fase transitoria di cui all'Art.43 delle NTA del PAT.

Adeguamento transitorio delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG Vigente

Il Primo adeguamento del PI dovrà necessariamente provvedere a un adeguamento delle previsioni normative che prevedano l'eliminazione delle parti non coerenti con il PAT e l'introduzione delle norme necessarie per rendere efficace il primo gruppo di modifiche introdotto.

Nella seconda fase l'apparato normativo sarà completamente riformulato e corredato di Regolamento Edilizio, Regolamento Energetico.

Il dimensionamento del Piano degli Interventi

Questioni di dimensionamento

Il PAT ha già definito i due limiti fondamentali relativi al dimensionamento:

- le quantità aggiuntive relative ai nuovi abitanti teorici insediabili (le nuove volumetrie)
- la quantità di SAU destinabile ad usi non agricoli.

Tale dimensionamento è stato fatto sulla base di proiezioni decennali.

Tuttavia il dimensionamento dei PI non potrà essere risolto con un semplice calcolo proporzionale (le quantità previste diviso due, ovvero distribuire il nuovo carico aggiuntivo su due PI). Andrà valutato con attenzione il relazione alle principali finalità che dovranno essere stabilite, seguendo l'indicazione del PAT in merito ai seguenti temi:

- riqualificazione dei centri abitati, dei centri storici, delle zone degradate;
- completamento dei nuclei insediativi esistenti;
- nuove previsioni urbanistiche nelle aree con i Peep dichiarati decaduti;
- costruzione dei corridoi ecologici e realizzazione della nuova forestazione.
- Riqualificazione nelle zone agricole degli ambiti con valore paesaggistico ed ambientale.

Bisognerà inoltre tener conto della congiuntura economica, per definire gli opportuni scenari di trasformazione per ciascun comune, senza cadere in automatismi dimensionali generalizzati.

ALLEGATI AL DOCUMENTO PRELIMINARE

Elaborati del PI

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/2004 il PI è formato da:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
 - tav. 1 – intero territorio comunale - in scala 1:5000;
 - tav. 2 – zone significative - in scala 1:2000;
 - tav. 3 – schede normative ambiti Art6 LR11/04 – in scala 1:500;
- c) le norme tecniche operative;
- d) la verifica del dimensionamento;
- e) il registro dei crediti edilizi;
- f) la banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere precedenti;
- g) Valutazione compatibilità idraulica.

Il procedimento di formazione del PI

Documento preliminare

Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale.

Partecipazione e consultazione

Possono essere attivate forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

Redazione

Il Piano degli interventi è redatto dai tecnici incaricati.

Adozione

Il piano degli interventi è adottato dal Consiglio Comunale.

Deposito

Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune.

Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

Periodo destinato alle osservazioni

Entro i successivi trenta giorni chiunque può formulare osservazioni.

Approvazione

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

Trasmissione e deposito

Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

Efficacia

Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del comune.

Quadro sinottico delle diverse fasi relative al Piano degli Interventi

TEMI	Fase I	Fase II
Attivazione del registro del Credito edilizio.	X	
Recepimento nelle NTA del PI della procedura della Valutazione di congruità economica per gli accordi di pianificazione e la perequazione urbanistica.	X	
Georeferenziazione del PI su CTR e codifiche.	X	
Definizione delle schede di progetto per gli ambiti soggetti ad Accordi ai sensi dell' Art.6 della L.R. 11/04.	X	

Aree di urbanizzazione consolidata: disciplina generale.		X
Aree di urbanizzazione consolidata: interventi di miglioramento della qualità urbana mediante accordo di pianificazione.		X
Edificazione diffusa: disciplina generale ed interventi puntuali.	X	X
Nuovi areali di espansione: disciplina generale.		X
Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale: disciplina degli interventi.		X
Aree di riqualificazione e riconversione: interventi mediante accordo di pianificazione.		X
Servizi, infrastrutture ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza.		X
Grandi strutture di vendita.		X
Attività produttive in zona impropria.		X
Allevamenti.		X
Sistema relazionale. Localizzazione delle seguenti infrastrutture: - circonvallazione Ovest di Roncade; - Accessibilità alla nuova stazione SFMR di ca'Tron.		X
Zone agricole: disciplina generale.		X
Regolamento edilizio.		X
Vincoli paesaggistici	X	
Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.	X	
Altri vincoli. Aggiornamento dei seguenti vincoli e fasce di rispetto: stradali, ferroviarie, dall'oleodotto, dal metanodotto, degli elettrodotti, cimiteriali, dai depuratori, servitù idraulica relativa all'idrografia principale, zone di tutela relative all'idrografia principale, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.	X	
Le invarianti di natura idrogeologica: disciplina generale.		X
Le invarianti di natura paesaggistica: disciplina generale.		X
Le invarianti di natura ambientale: disciplina generale.		X
Le invarianti di natura storico-monumentale: disciplina generale.	X	X
Le aree soggette a dissesto idrogeologico: disciplina generale.		X
Adeguamento transitorio delle NTA del PRG Vigente	X	
Adeguamento transitorio del Regolamento Edilizio Vigente	X	
Adeguamento definitivo del Regolamento Edilizio esistente e formazione del Regolamento energetico		X