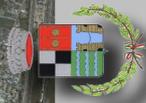


**PI 2019**



**COMUNE DI VILLORBA**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 4 "Adeguamento alla LR 14/2017"  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

**Relazione illustrativa**

Elaborato 04



ADOZIONE VARIANTE 4  
D.C.C. n. 49 del 30/09/2019

APPROVAZIONE VARIANTE 4  
D.C.C. n. 68 del 18/12/2019

**Il Sindaco**  
Marco SERENA

**Il Vicesindaco**  
Giacinto BONAN

**Il Segretario**  
dott. Carlo SESSA

**Il Responsabile Ufficio Tecnico**  
architetto Stefano ANZANELLO

## GRUPPO DI LAVORO

ORDINE RAFFAELE  
degli ARCHITETTI GEROMETTA  
PIANIFICATORI n. 420  
PASCIAGGIUSTI  
della provincia di  
TREVISO settore pianificazione territoriale  
PIANIFICATORE TERRITORIALE

**Progettisti**  
Urbanista Raffaele GEROMETTA  
Urbanista Fabio VANIN

**Contributi specialistici**  
Urbanista Francesco BONATO  
Urbanista Fabio FASAN  
Ingegnere Elettra LOWENTHAL  
Ingegnere Federico VALERIO

MATE Engineering  
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)  
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714  
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000  
e-mail: mateng@mateng.it

<b>1</b>	<b>IL PIANO REGOLATORE COMUNALE (PRC)</b> .....	<b>2</b>
1.1	Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) .....	2
1.2	Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti .....	4
<b>2</b>	<b>LA VARIANTE 4 AL PI</b> .....	<b>7</b>
2.1	Adeguamento alla legge regionale 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo .....	8
2.2	Modifiche oggetto della Variante .....	11
2.2.1	Aree strategiche oggetto di specifici Accordi Pubblico Privato .....	12
2.2.2	Modifiche alle lottizzazioni residenziali .....	24
2.2.3	Adeguamenti e variazioni puntuali alla zonizzazione .....	31
2.2.4	Recesso di aree edificabili .....	32
2.2.5	Interventi puntuali .....	33
2.2.6	Modifiche normative, opere pubbliche e vincolistica .....	34
<b>3</b>	<b>PROCEDIMENTO ED ELABORATI</b> .....	<b>37</b>
3.1	Iter per la formazione della Variante .....	37
3.2	Gli elaborati della Variante.....	39
<b>4</b>	<b>DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE N. 4</b> .....	<b>41</b>
4.1	Sintesi aree di variante e dimensionamento .....	41
4.2	Standard .....	46

# 1 IL PIANO REGOLATORE COMUNALE (PRC)

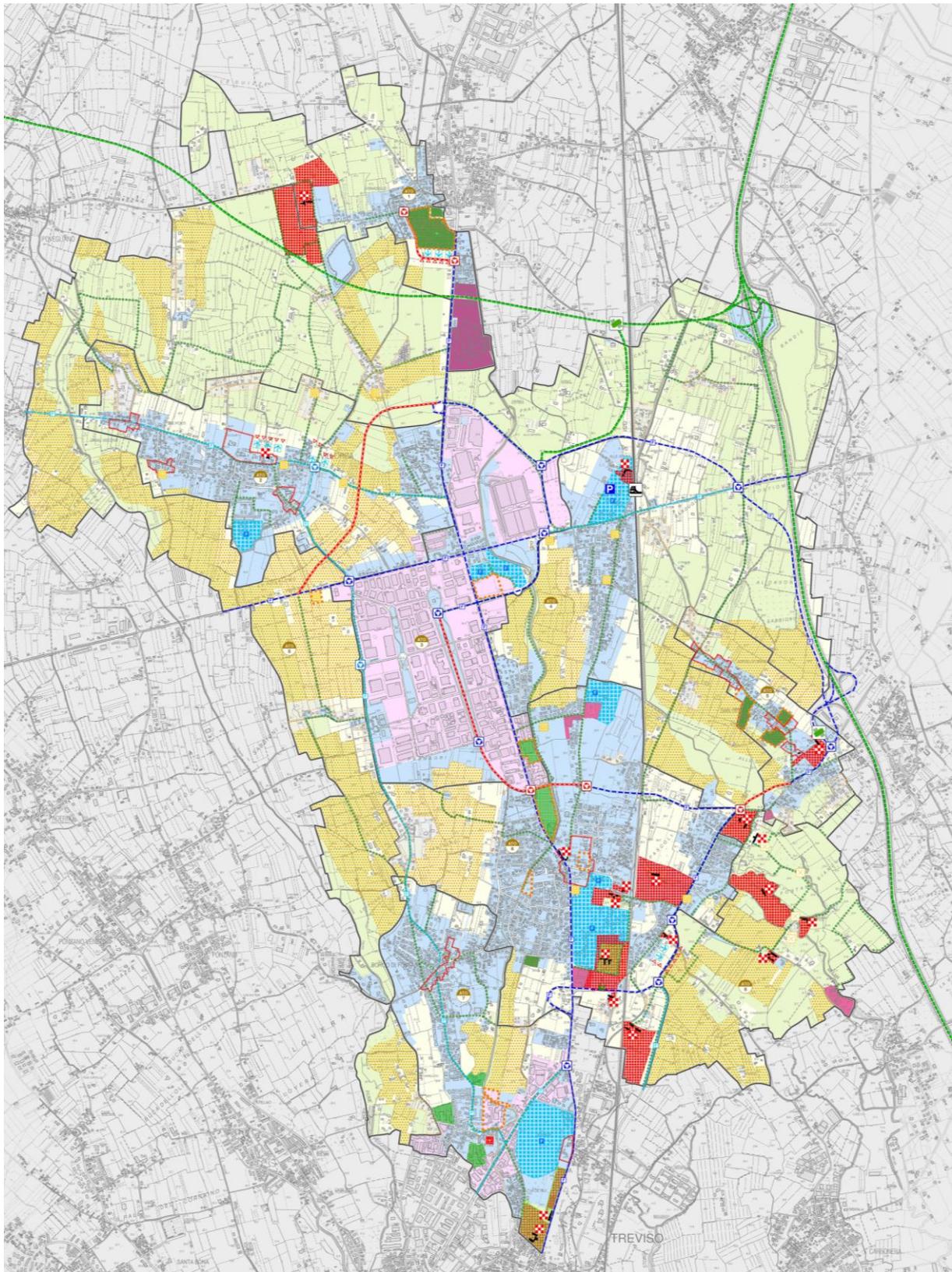
## 1.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il Comune di Villorba, in copianificazione con la Provincia di Treviso e la Regione Veneto, ha elaborato il Piano di Assetto del Territorio, successivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 del 24 marzo 2011 e approvato in sede di Conferenza di Servizi del 5 dicembre 2012.

La delibera di ratifica della Giunta Provinciale (n. 524 del 17 dicembre 2012) è stata pubblicata nel BUR (11 gennaio 2013), e conseguentemente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace. A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo PI, per le sole parti compatibili con il PAT.

AZIONI STRATEGICHE - Sistema insediativo		VALORI E TUTELE - Sistema storico-ambientale	
Art. 33	 Aree di urbanizzazione consolidata residenziale	Art. 38	 Area di riqualificazione e riconversione
Art. 33	 Aree di urbanizzazione consolidata produttiva	Art. 39	 Opera incongrua
Art. 34	 Ampliabile (PTCP)	Art. 40	 Elemento di degrado (Piano di Area delle Fontane Bianche)
Art. 35	 Non ampliabile (PTCP)	Art. 41	 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi
Art. 35	 Non ampliabile con destinazione terziaria prevalente (PTCP)	Art. 42	 Limiti fisici alla nuova edificazione
Art. 36	 Edificazione diffusa	Art. 43	 Linee preferenziali di sviluppo insediativo
		Art. 44	 Servizi di interesse comune esistenti di maggiore rilevanza
AZIONI STRATEGICHE - Sistema infrastrutturale			
Art. 45	 Infrastrutture di grande scorrimento Superstrada Pedemontana Veneta e A27	Art. 47	 Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela riqualificazione e valorizzazione
Art. 45	 Infrastrutture di grande scorrimento Casello Superstrada Pedemontana Veneta e A27	Art. 48	 Ville Venete - I.R.V.V.
Art. 45	 Infrastrutture di maggior rilevanza esistenti	Art. 48	 Edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale
Art. 45	 Infrastrutture di maggior rilevanza - Rotatoria esistente	Art. 48	 Pertinenze scoperte da tutelare
Art. 45	 Infrastrutture di maggior rilevanza di progetto	Art. 48	 Contesto figurativo di Villa Veneta (PTCP)
Art. 45	 Infrastrutture di maggior rilevanza - Rotatoria di progetto	Art. 48	 Cono visuale di Villa Angelica (PTCP)
Art. 45	 Infrastrutture di maggior rilevanza comunale esistenti	Art. 49	 Ambito agricolo
Art. 45	 Infrastrutture di maggior rilevanza comunale - Rotatoria esistente	Art. 50	 Ambito agricolo integro
Art. 45	 Stazione S.F.M.R. di progetto	Art. 51	 Rete ecologica (Area nucleo, Aree di connessione, Fascia tampone)
Art. 45	 Parcheggio scambiatore di progetto		
Art. 46	 Percorsi ciclopedonali		

Estratto legenda Carta delle trasformabilità del PAT



Estratto Tav. 04 del PAT – Carta delle trasformabilità

## 1.2 Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti

---

In data 23 dicembre 2013 il Consiglio Comunale di Villorba ha adottato il primo Piano degli Interventi (PI), successivamente approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 36 del 17 giugno 2014 e n. 37 del 18 giugno 2014.

La prima variante al PI riguardante la disciplina sul sistema commerciale (adeguamento alla legge regionale n. 50/2012) è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 7 del 23 febbraio 2015 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 25 maggio 2015.

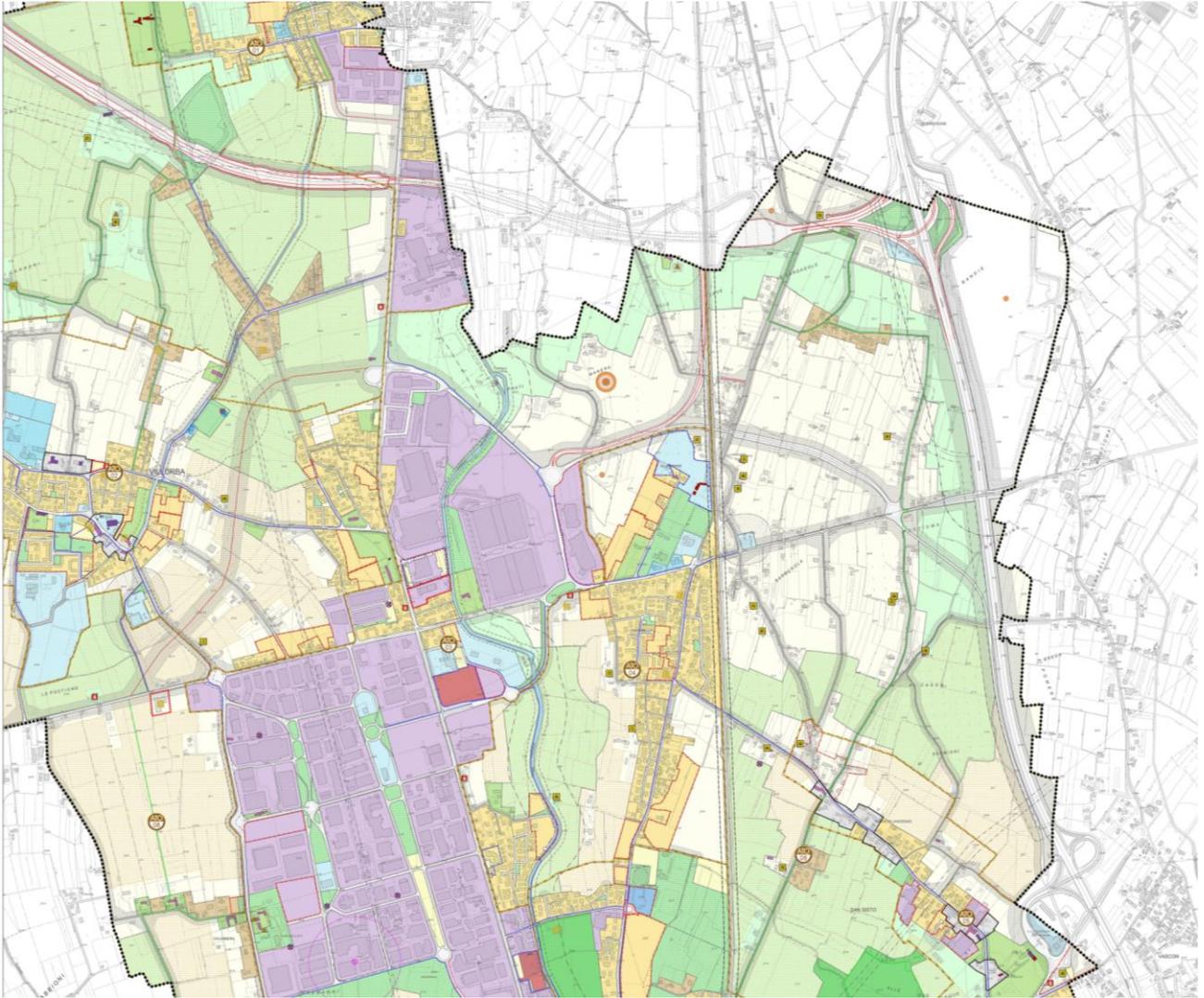
La seconda variante al PI tratta il tema degli Accordi Pubblico Privato ex Art. 6 della legge regionale n. 11/2004 all'interno di specifiche schedature e provvede allo stralcio di alcune aree edificabili privandole della potenzialità edificatoria (cosiddette "varianti verdi"). La variante è stata adottata con deliberazione n. 6 del 29 febbraio 2016 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 27 maggio 2016.

La terza variante al PI è di carattere normativo e prevede la semplificazione delle norme tecniche operative, in particolare quelle riguardanti il territorio extraurbano. La variante è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 21 febbraio 2018 e approvata il 4 giugno 2018.

Il Piano degli Interventi è articolato in una serie di elaborati grafici, redatti a scale variabili da 1:2.000 a 1:5.000 e riguardanti principalmente la zonizzazione di piano. Lo strumento urbanistico è quindi completato dalle schedature puntuali di aree e/o edifici (zone residenziali di espansione "C2/s", interventi complessi, aree degradate ai fini commerciali, etc.), dalle norme tecniche operative (le "regole" del piano), dal dimensionamento (i "numeri" del piano) e dagli elaborati di valutazione (compatibilità idraulica, valutazione di incidenza, microzonazione sismica di primo, secondo e terzo livello).

	CONFINE COMUNALE		
	PERIMETRO CENTRO STORICO		
	AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO (A.T.O.)		
<b>SISTEMA RESIDENZIALE</b>			
	Z.T.O. A - CENTRO STORICO	ART.22	
	Z.T.O. B, C e PEEP - RESIDENZIALI	ARTT.23-24-25-26-27-28-29	
	Z.T.O. ER - NUCLEI RURALI	ART.30	
<b>SISTEMA PRODUTTIVO</b>			
	Z.T.O. D - PRODUTTIVE - COMMERCIALI - TERZIARIE	ARTT.32-33-34-35-36-37-38	
	Z.T.O. D8 - TURISTICO-RICETTIVE	ART.39	
	Z.T.O. P - P.I.R.U.E.A.	ART.31	
	OPERE INCONGRUE (ART.40)		 ELEMENTI DI DEGRADO (MANUFATTI DETRATTORI PAFB) (ART.50 NTO PI e ART.12 all 2 NTO PI)
	PARTE DI TERRITORIO OGGETTO DI ANALISI E STUDI DI PROGETTI STRATEGICI		
	AZIENDA A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE E AREA DI DANNO	ART.49	
<b>AMBITI</b>			
	AMBITO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	ART.12	
	AMBITO OGGETTO DI SUAP	ART.41	
	P.I.R.U.E.A. VIGENTE	ART.31	
	AMBITO SOGGETTO ALLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	ART.15	
	AMBITO SOGGETTO AD ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI - ART.6 DELL. L.R.11/2004	ART.17	
<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>			
	Z.T.O. EA - AGRICOLA DI VALENZA AGRICOLA-PRODUTTIVA (ARTT.42-44)		 Annessi non più funzionali alle esigenze del fondo - scheda di progettazione (art.46)
	Z.T.O. EN - AGRICOLA DI VALENZA AMBIENTALE - NATURALISTICA (ARTT.42-43)		
	TERRITORIO AGRICOLO INTEGRO		ART.45
	Z.T.O. Vp - VERDE PRIVATO		ART.47
	Z.T.O. N - TERRITORIO DI INTERESSE AMBIENTALE - PAESAGGISTICO		
	AREA DI SEDIME DI CAVA ATTIVA		FASCIA DI RISPETTO CAVA ATTIVA ART.56
	AREA DI SEDIME DI DISCARICA ESAURITA		ART.55
	FASCIA DI SERVITU' IDRAULICA		ART.58
	FASCIA DI TUTELA IDROGRAFIA ART.41 L.R. 11/04		ART.58
	FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E FASCIA DI RISPETTO		ART.82
	ALLEVAMENTI INTENSIVI E FASCIA DI RISPETTO		ART.42
	CORSI D'ACQUA SCOPERTI		ART.57
	CONO VISUALE DI VILLA ANGELICA P.T.C.P.		ART.53
	PERCORSI CICLO-PEDONALI AMBIENTALI DI PROGETTO		ART.76
<b>INTERVENTI SUGLI EDIFICI</b>			
	GRADO DI PROTEZIONE 1		GRADO DI PROTEZIONE 2
	GRADO DI PROTEZIONE 3		
<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b>			
	Z.T.O. Fa - AREE PER L'ISTRUZIONE		ART.68
	Z.T.O. Fb - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO		ARTT.69-70
	Z.T.O. Fc - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT		ART.71
	Z.T.O. Fd - AREE PER PARCHEGGI		ART.72
<b>SISTEMA INFRASTRUTTURALE</b>			
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE		ART.70
	FASCIA DI RISPETTO STRADALE		ART.75
	FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA		ART.79
	FASCIA DI RISPETTO METANODOTTO ED ELETTRODOTTO		ART.81
	IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO		ART.80
	DISTRIBUTORI CARBURANTI ESISTENTI		ART.78
	VIABILITA' ESISTENTE		ART.75
	VIABILITA' DI PROGETTO		ART.75
	PERCORSI CICLO-PEDONALI ESISTENTI E DI PROGETTO		ART.76

Estratto legenda zoning PI scala 1:5.000



Estratto Tavola zoning PI scala 1:5.000

## 2 LA VARIANTE 4 AL PI

---

Con la Variante 4 al PI l'Amministrazione Comunale di Villorba ha provveduto alla revisione della strumentazione urbanistica (PAT e PI) ponendo in primo piano alcuni obiettivi comuni riconosciuti anche su scala europea, come il contenimento del consumo del suolo, la salvaguardia del territorio inedificato e la riqualificazione delle aree degradate e abbandonate.

Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere ad arrivare a zero entro il 2050. L'aumento delle infrastrutture, lo sviluppo delle industrie, l'urbanizzazione diffusa e i fenomeni di speculazione edilizia hanno infatti progressivamente messo in crisi il sistema ambientale, rompendo gli equilibri ecologici e creando delle fratture nelle città, contendendo spazio all'agricoltura e occupando terreni non adatti all'insediamento, come gli ambiti a sofferenza idraulica. Il principio del risparmio di suolo agricolo cerca di invertire questa tendenza introducendo concetti nuovi come "rigenerazione urbana", "costruire sul costruito" e "impronta ecologica".

Tale filosofia, che il Comune di Villorba ha tradotto nel proprio piano regolatore comunale, si sposa pienamente con la nuova legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo e la successiva deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018, che fissa in 43,15 ettari la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il territorio comunale.

Tenendo sullo sfondo il tema della salvaguardia del suolo agricolo, il contenuto della Variante 4 si basa sull'esame delle proposte presentate a seguito di un avviso pubblicato nei mesi di ottobre e novembre 2018. Si tratta di circa 130 richieste preventive presentate dai cittadini e dai portatori di interessi diffusi sul territorio, articolate tra quelle di portata generale e quelle riguardanti interventi puntuali.

Le prime (quelle di portata generale) riguardano il tema degli Accordi Pubblico Privato e delle aree di trasformazione residenziale (es. le cosiddette ZTO C2/s del PI), ossia le scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio di porzioni strategiche del tessuto urbano che presuppongono la restituzione di un interesse pubblico (ad esempio in termini di opere e servizi) per i cittadini. In tal caso i privati divengono promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale nel miglioramento della qualità dei centri urbani.

Le seconde, di portata puntuale, riguardano la ridefinizione specifica della disciplina urbanistica relativa ad alcune porzioni di territorio, singoli lotti o edifici puntuali.

La valutazione di tali proposte ha tenuto conto dei limiti stabiliti dalla nuova legge regionale n. 14 del 2017, nonché delle condizioni di sostenibilità fissate dal PAT e dei vincoli inerenti le condizioni di fragilità del territorio al fine di non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio.

## **2.1 Adeguamento alla legge regionale 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo**

---

Il 24 giugno 2017 è entrata in vigore la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio», che prevede una revisione della strumentazione urbanistica comunale al fine di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050. La normativa introduce concetti innovativi come la difesa dell'integrità del territorio e il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni, ma anche la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e collettivi e il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

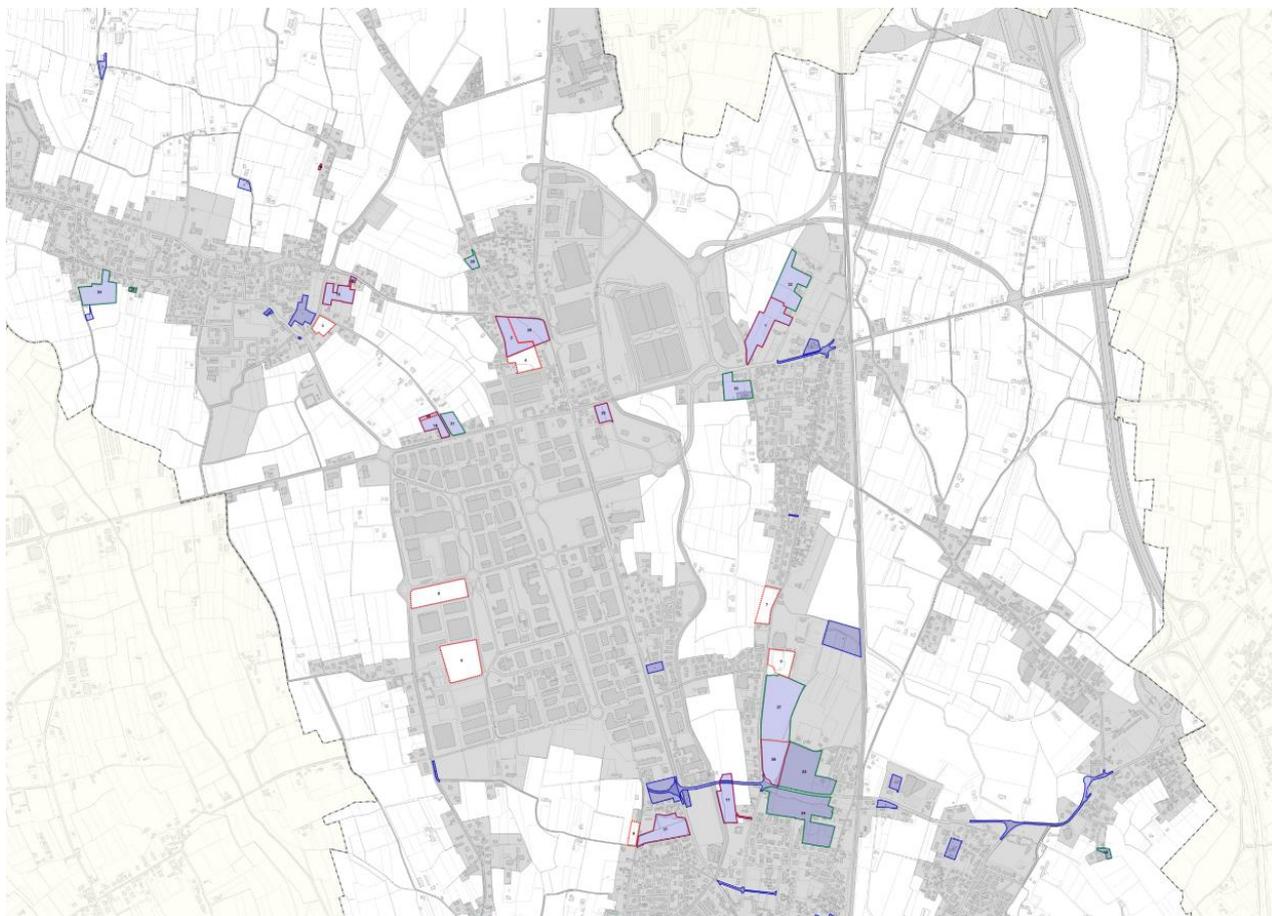
Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicato sul BUR n. 51 del 25 maggio 2018, la Giunta Regionale ha stabilito, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 14 del 2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei. Ai sensi dell'articolo 13 della citata legge regionale, i Comuni, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento di Giunta regionale, pertanto entro il 25 novembre 2019, devono approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo una procedura semplificata, codificata dall'articolo 14.

Il Comune di Villorba ha redatto a livello di Piano di Assetto del Territorio (PAT) una specifica variante di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo. La Variante al PAT ha fissato in 43,15 ettari la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.



*Estratto tavola degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (variante al PAT di adeguamento alla legge regionale n. 14/2017)*

La presente Variante al PI prevede l'adeguamento del Piano Operativo alla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo, in coerenza con i principi ed i criteri stabiliti dalla suddetta Variante al PAT. A tal fine la Variante al PI predispone una cartografia denominata "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017", la quale riporta il perimetro degli interventi del PI vigente e oggetto di Variante e quello degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo.



*Estratto individuazione Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017 – TERRITORIO CENTRO*

Questa tavola è affiancata dal registro del consumo di suolo, che riporta le aree di variante con la quantificazione del consumo di suolo massimo previsto dalle variazioni urbanistiche. L'obiettivo è quello di verificare e monitorare il consumo di suolo, nel rispetto della quantità massima stabilita dalla Variante al PAT (43,15 ettari).

Il registro fa sintesi delle variazioni urbanistiche introdotte ed effettua una ricognizione del bilancio del consumo di suolo (monitoraggio), tenendo in considerazione anche le aree edificabili già previste dallo strumento urbanistico vigente la cui trasformazione comporta consumo di suolo.

(1) Consumo max suolo Variante n. 1 al PAT - LR 14/2017 (ha)	43,15
(2) PI vigente - Consumo max suolo (ha)	42,21
(3) Variante n. 4 al PI - Consumo max suolo (ha)	2,91
(4) Variante n. 4 al PI - Recupero max suolo (ha)	24,34
<b>Consumo suolo residuo</b>	<b>22,36</b>

## **2.2 Modifiche oggetto della Variante**

---

La Variante 4 al PI introduce alcune variazioni puntuali allo zoning, alle schedature e ad altri elaborati del Piano (es. norme tecniche operative, dimensionamento, etc.) che di seguito sono riassunte per argomenti. L'elenco proposto rappresenta le principali situazioni presenti nel territorio del Comune di Villorba e consente una classificazione omogenea delle varianti raggruppate per temi (o tipologie):

- aree strategiche oggetto di specifici Accordi Pubblico Privato;
- modifiche alle lottizzazioni residenziali;
- modifiche puntuali allo zoning;
- recesso aree edificabili;
- interventi puntuali (edifici con grado protezione);
- modifiche normative, opere pubbliche e vincolistica.

## **2.2.1 Aree strategiche oggetto di specifici Accordi Pubblico Privato**

---

Nelle scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio il riconoscimento e coinvolgimento dei privati che divengono promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale ha oggi un ruolo decisivo. In linea generale, i requisiti che le proposte di Accordo devono detenere riguardano la coerenza con la nuova legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento di suolo, nonché la compatibilità con il dettato progettuale e normativo del PAT ed il "rilevante interesse pubblico" enunciato dalla legge urbanistica regionale che deve essere oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'attivazione di una procedura di evidenza pubblica, con la partecipazione dei proprietari degli immobili nonché dei portatori di interessi diffusi sul territorio, ha consentito all'Amministrazione di valutare le proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, sono risultate idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di dotazioni territoriali, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, la Variante 4 ha valutato e recepito 9 proposte di Accordo Pubblico Privato riguardanti aree strategiche di rilevante interesse pubblico, comportanti la cessione di terreni a titolo gratuito al Comune e la realizzazione di opere pubbliche (piste ciclabili, adeguamento viabilità esistente, etc.) per un valore stimato in complessivi 1,5 milioni di euro, ai quali si aggiungono circa 2 milioni di euro per le urbanizzazioni primarie.

Di seguito si elencano le aree oggetto di Accordo e la relativa perequazione urbanistica:

- Scheda APP 4 – Fontane, V.lo Giavera:  
realizzazione e cessione pista ciclabile, con adeguata illuminazione e di larghezza minima pari a 3 metri, lungo i confini Ovest e Sud dell'ambito di intervento (circa 200 ml).
- Scheda APP 9 – Fontane, Via Cave:  
versamento di un contributo perequativo pari a 162.128 €. In alternativa, realizzazione di opere pubbliche per un importo minimo pari al contributo perequativo.
- Scheda APP 14 – Zona industriale, Via Roma:  
a) cessione gratuita area per la realizzazione della nuova viabilità di accesso alla zona industriale di Villorba (c.ca 3.400 mq);  
b) realizzazione parcheggio e asservimento ad uso pubblico (min 1.000 mq).
- Scheda APP 15 – Carità, Via Marconi:  
Versamento di un contributo perequativo pari a 265.594 €. In alternativa, realizzazione di opere pubbliche per un importo minimo pari al contributo perequativo, con priorità per la porzione della strada di collegamento tra Via Roma e Via Marconi, compreso il ponte sul canale Piavesella. (APP ritirato con D.C.C. n. 49 del 30/09/2019)
- Scheda APP 16 – Lancenigo, Via Selghere:  
cessione gratuita di un terreno e realizzazione di un parcheggio inghiaiato (1.849 mq).
- Scheda APP 17 – Lancenigo, Via Piave:

- cessione gratuita del terreno posto tra Villa Angelica e la linea ferroviaria Venezia – Trieste (10.797 mq).
- Scheda APP 18 – Castrette, Via Centa:  
versamento di un contributo perequativo pari a 90.360 €, per la riorganizzazione dello svincolo di immissione di Via Centa sulla SS 13 Pontebbana oppure, per la eventuale eccedenza, sotto forma di monetizzazione.
  - Scheda APP 19 – Fontane, Via Manzoni:  
zona C1/p: allargamento del tratto di Via Manzoni adiacente all'ambito fino ad una larghezza complessiva di ml 10,00, realizzando un percorso ciclopedonale alberato, il tombamento del fossato e il sistema di raccolta delle acque meteoriche, l'illuminazione pubblica. Gli importi delle opere eventualmente eccedenti la perequazione, fissata in 25 €/mc, saranno a carico del Comune.  
zona C2/s: versamento di un contributo perequativo pari a 19,80 €/mc, e/o cessione di un lotto di terreno urbanizzato ad un prezzo che viene fin d'ora valorizzato in € 112 al mc edificabile e/o realizzazione di opere pubbliche di pari importo, nel rispetto delle disposizioni di cui al DPR 380/2001 e al DLgs 50/2016 e s.m.i., tra cui:
    - a) percorso ciclopedonale di collegamento tra via Trieste e via Manzoni lungo l'ex strada militare a nord;
    - b) tratto di fognatura compresa tra il confine dell'area e la condotta esistente in via Trieste.
  - Scheda APP 20 – Fontane, Via Silvello:  
versamento di un contributo perequativo pari a 17,80 €/mc, ovvero realizzazione di opere pubbliche di pari importo, nel rispetto delle disposizioni di cui al DPR 380/2001 e al DLgs 50/2016 e s.m.i., tra cui:
    - a) completamento della pista ciclopedonale presente lungo via Giavera fino a vicolo Giavera, compreso la passerella di attraversamento del torrente Giavera;
    - b) allargamento/adequamento del ponte carrabile sul torrente Giavera di via Giavera.

Tali aree oggetto di Accordi Pubblico Privato sono state schedate dalla Variante 4 al PI, che ha predisposto specifiche schedature progettuali. Le schede degli interventi complessi sono finalizzate a indirizzare la progettazione attuativa e l'applicazione della perequazione urbanistica attraverso strumenti urbanistici preventivi, Piani Guida convenzionati oppure interventi diretti, per gli interventi più modesti per dimensioni e caratteristiche.

Di seguito si riportano le aree oggetto di specifici Accordi Pubblico Privato finalizzate alla trasformazione di aree strategiche di rilevante interesse pubblico.

Num. area	Tipo modifica	Area (mq)	Variazione PI vigente e Var. 4 (mc)
1	da zto verde privato a zto edificabile	14.494	9.298
2	riordino insediamenti esistenti	10.098	1.000
3	modifica parametri urbanistici zto produttiva	13.577	-

Num. area	Tipo modifica	Area (mq)	Variazione PI vigente e Var. 4 (mc)
4	da zto agricola a zto edificabile	8.094	1.600
4	cessione gratuita area di pertinenza Villa Angelica	10.797	-
5	ampliamento fabbricato esistente	2.950	300
5	cessione gratuita area	1.849	-
8	da zto residenziale e verde privato a zto terziaria	31.229	-
9	da zto a servizi a zto edificabile	6.813	4.769

*Elenco Varianti che riguardano aree strategiche oggetto di specifici Accordi Pubblico Privato*



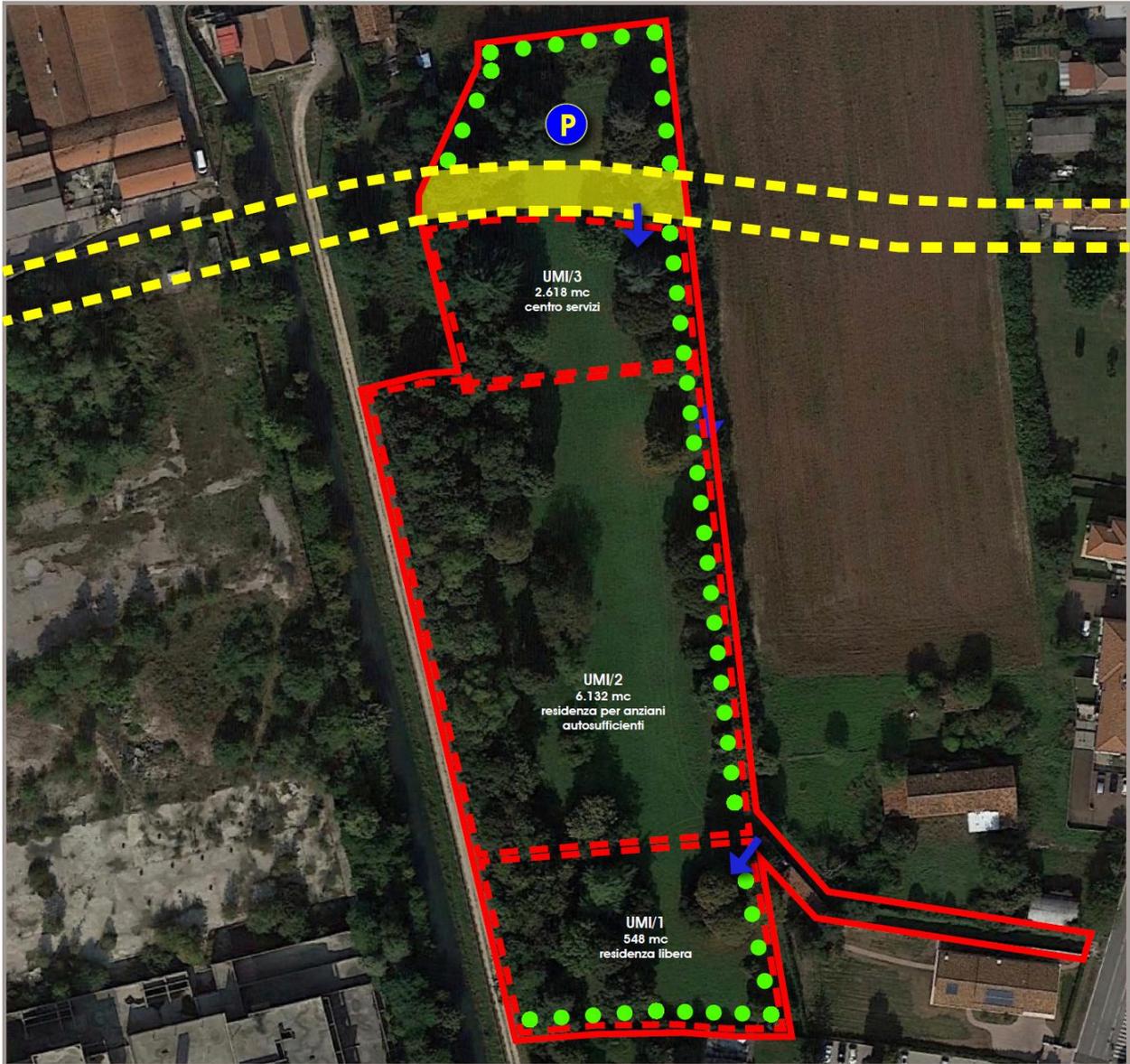
Scheda APP 4 – Fontane, V.lo Giavera



Scheda APP 9 – Fontane, Via Cave



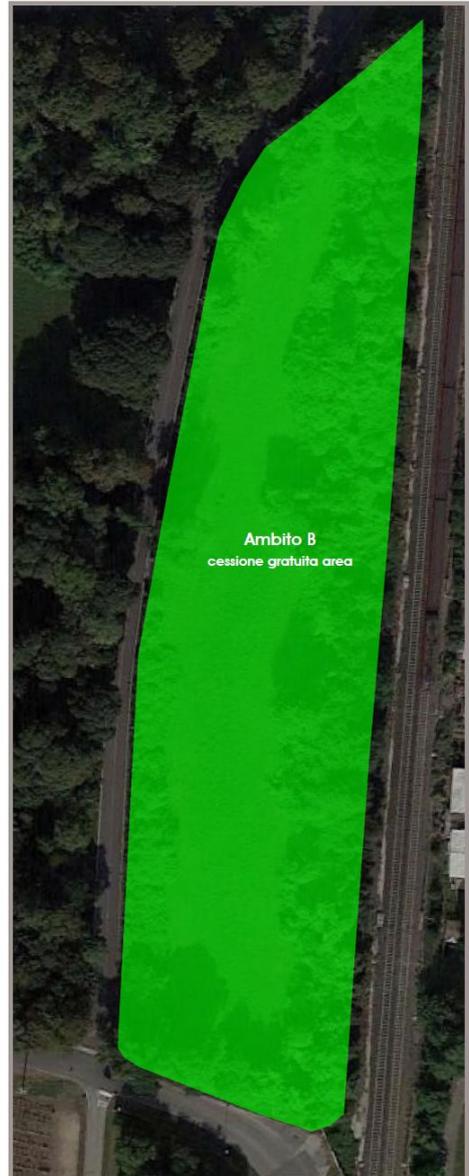
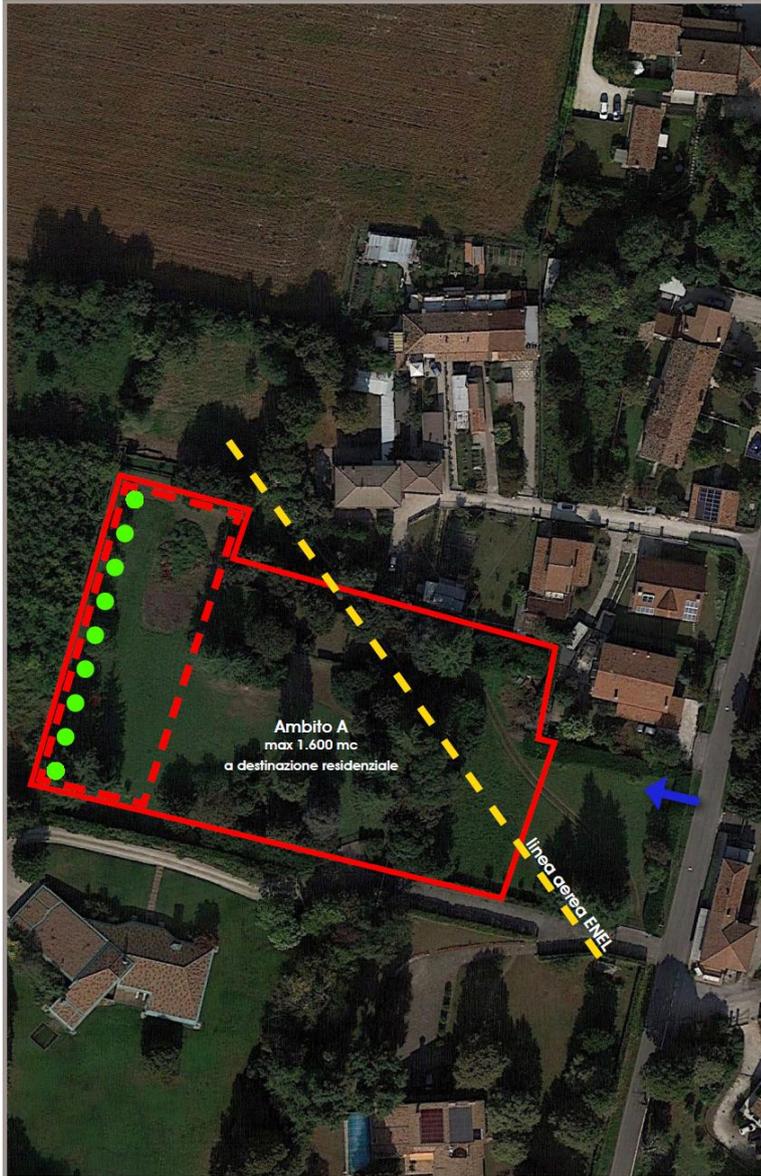
Scheda APP 14 – Zona industriale, Via Roma



Scheda APP 15 – Carità, Via Marconi (APP ritirato con D.C.C. n. 49 del 30/09/2019)



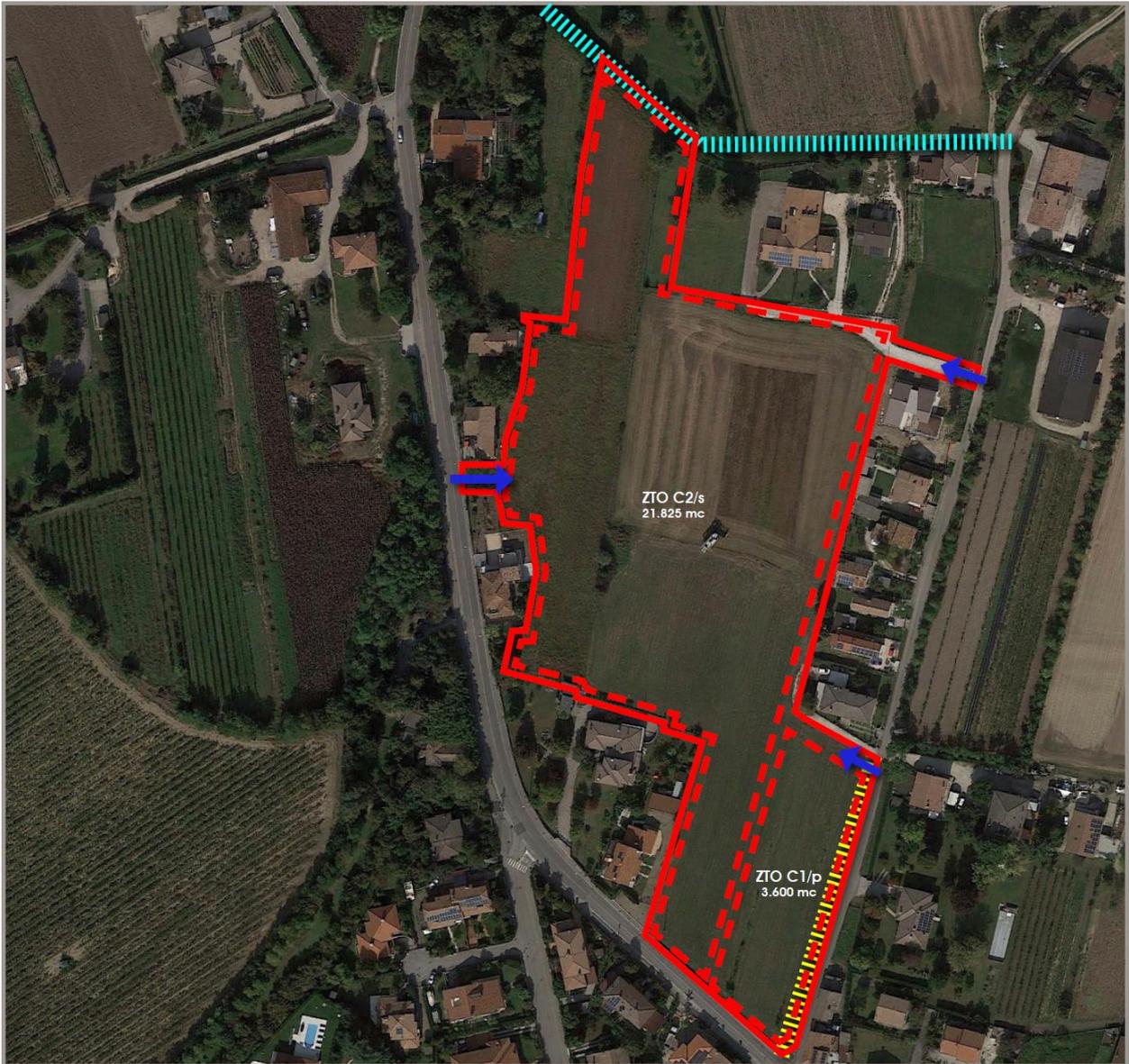
Scheda APP 16 – Lancenigo, Via Selghere



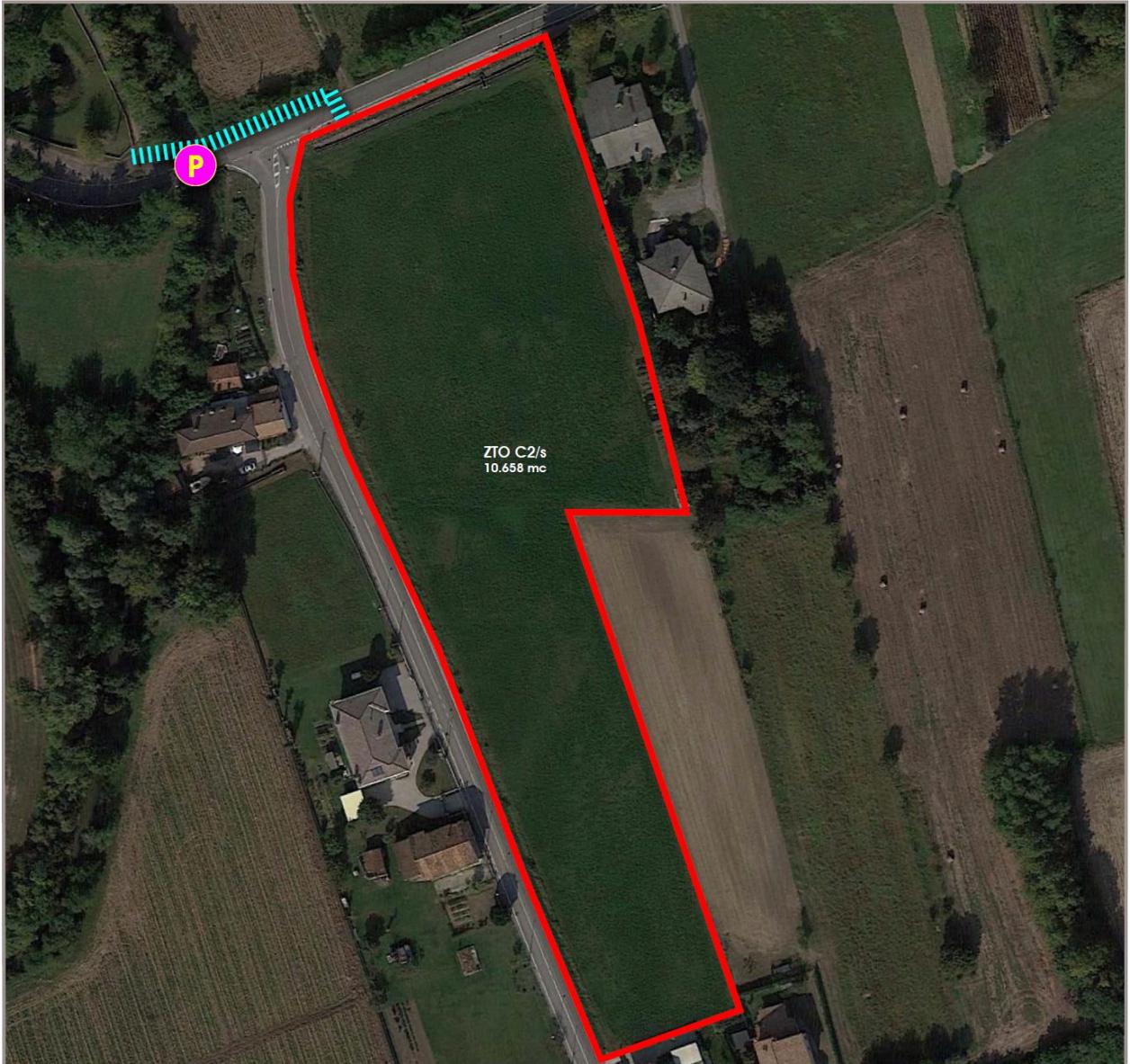
Scheda APP 17 – Lancenigo, Via Piave



Scheda APP 18 – Castrette, Via Centa



Scheda APP 19 – Fontane, Via Manzoni



Scheda APP 20 – Fontane, Via Silvello

## 2.2.2 Modifiche alle lottizzazioni residenziali

La trasformazione del territorio avviene attraverso interventi sul patrimonio esistente, la riqualificazione e/o riconversione di aree urbanizzate o la trasformazione di nuove aree. In quest'ultimo caso gli interventi possono avere portata limitata e puntuale o presupporre nelle situazioni più rilevanti interventi preventivi attraverso la redazione di Piani Urbanistici Attuativi che definiscano l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento. Si tratta delle cosiddette zone territoriali omogenee di tipo "C2/s", ossia le parti del territorio di tipo residenziale di espansione oggetto di Scheda Progettuale e soggette ai meccanismi della perequazione urbanistica. Alcune delle richieste pervenute all'ufficio tecnico comunale prevedono il recesso dell'edificabilità, altre la revisione del perimetro dello strumento urbanistico preventivo o la modifica dei parametri urbanistici (indice territoriale, etc.). Per le richieste che assumono tale natura, oltre a valutarne la coerenza urbanistica, la Variante ha verificato le conformità degli interventi rispetto agli strumenti di livello superiore, PAT in primis, e alla recente legge regionale n. 14 del 2017 (contenimento del consumo di suolo).

Di seguito si elencano le schede progettuali riguardanti le zone C2/s, specificando quelle modificate, eliminate o confermate dalla presente Variante.

Num. scheda	Località e Via	Variante 4 al PI
Tav. 4/A	VENTURALI	scheda confermata dalla Variante 4 al PI
Tav. 4/B	VILLORBA, VIA CASEGGIATO	scheda eliminata dalla Variante 4 al PI: la zona C2/s è riclassificata in zona agricola e a verde privato
Tav. 4/D	CASTRETTE, VIA GUIZZE	scheda eliminata dalla Variante 4 al PI: la zona C2/s è riclassificata in zona a verde privato
Tav. 4/E	CASTRETTE, VICOLO VERDI	scheda modificata dalla Variante 4 al PI: l'ambito A della zona C2/s è riclassificato in zona commerciale oggetto di Accordo Pubblico Privato
Tav. 4/F	CATENA, VIA TALPON	scheda modificata dalla Variante 4 al PI: l'ambito B della zona C2/s è riclassificato in zona agricola, mentre è aumentato l'indice territoriale per l'ambito A
Tav. 4/G	CARITÀ, VIA CANOVA	scheda confermata dalla Variante 4 al PI
Tav. 4/H	FONTANE, VIA TRIESTE	scheda eliminata dalla Variante 4 al PI: è riconosciuta un'unica area di intervento, accorpando i precedenti ambiti A e B e stralciando la bretella di Fontane (ambito D). La scheda è eliminata poiché oggetto di un Accordo Pubblico Privato, tradotto tra le schedature degli "interventi complessi".
Tav. 4/I	FONTANE, VIA GIAVERA	scheda modificata dalla Variante 4 al PI: si conferma l'ambito C della zona C2/s, con una modesta modifica del perimetro soggetto a strumento urbanistico preventivo. La porzione nord dell'ambito B è eliminata dalla scheda poiché oggetto di un Accordo Pubblico Privato, tradotto tra le schedature degli "interventi complessi". La parte sud dell'ambito B è riclassificata in zona C1/p con Piano Guida. Gli ambiti A, D ed E posti a nord di Via Gavera sono riclassificati in zona agricola.
Tav. 4/N	CHIESA VECCHIA, VIA FONTANE	scheda confermata dalla Variante 4 al PI
Tav. 4/O	CATENA, VIA MARCONI	scheda confermata dalla Variante 4 al PI
Tav. 4/S	VILLORBA, VIA MINATOLE	scheda modificata dalla Variante 4 al PI: la superficie dell'ambito C è ridotta riconfinandola sul lato est del comparto. Gli ambiti A e B sono confermati, mentre è inserito un nuovo ambito D ubicato tra Via Morganelle, Via Trento e Via Tevere.

Num. scheda	Località e Via	Variante 4 al PI
Tav. 4/U	CATENA, VIA SELGHERE	scheda eliminata dalla Variante 4 al PI: l'area è riclassificata in zona agricola (parte nord) e a parcheggio (porzione sud).
Tav. 4/V	CASTRETTE, VIA POSTIOMA	scheda modificata dalla Variante 4 al PI: l'ambito B della zona C2/s è riclassificato in zona agricola, mentre il perimetro dell'ambito A è ampliato di 15 metri a nord, mantenendo invariata la volumetria edificabile.
Tav. 4/Z	CATENA, VIA MARCONI	scheda confermata dalla Variante 4 al PI

*Elenco schede progettuali zone C2/s*

Le aree oggetto della presente Variante che hanno comportato la modifica delle zone territoriali omogenee di tipo C2/s sono riassunte nella tabella seguente.

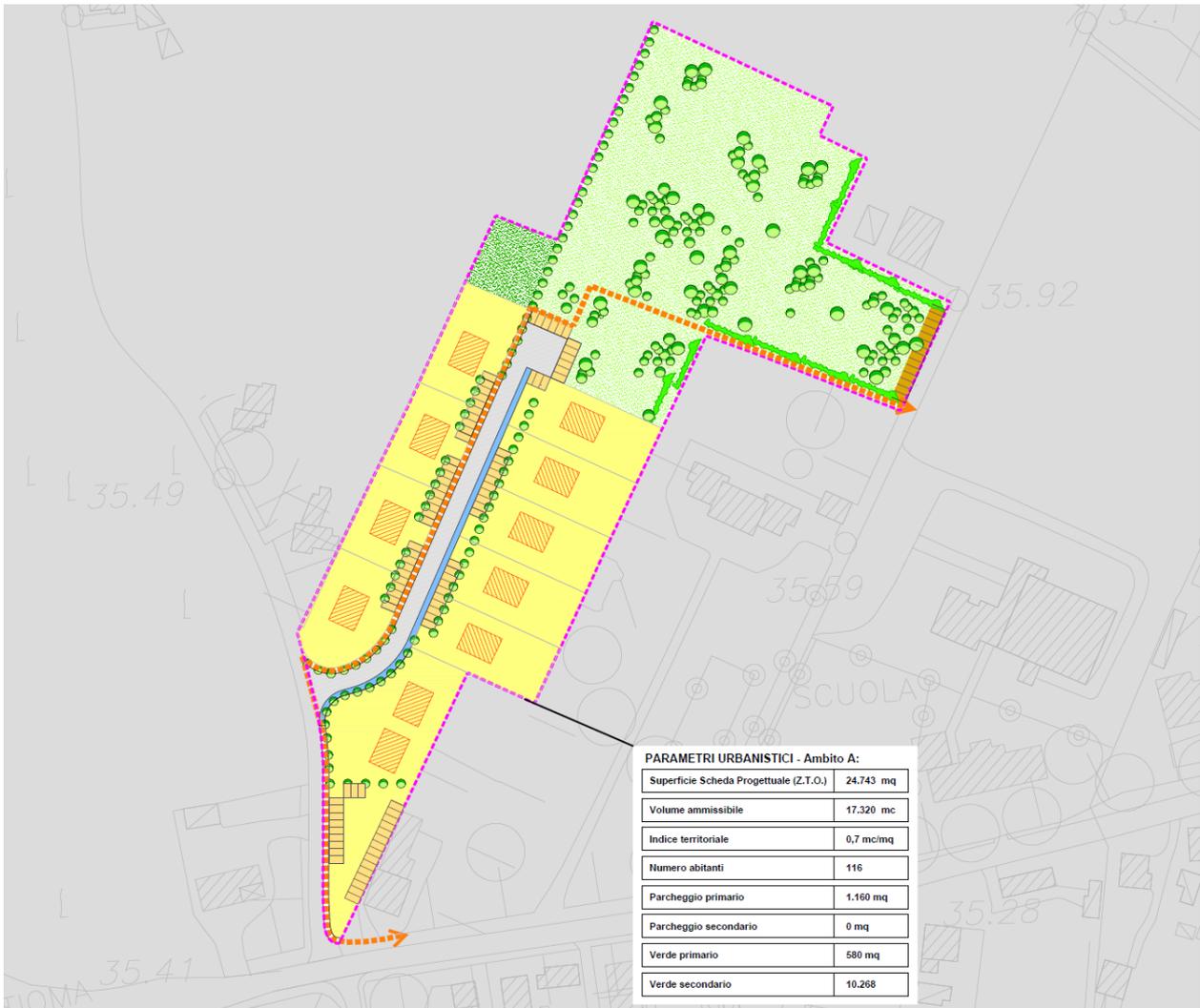
Num. area	Tipo modifica	Area (mq)	Variazione PI vigente e Var. 4 (mc)
13	da zto verde privato a zto edificabile	8.012	5.825
14	da zto edificabile a zto agricola	23.356	-12.688
15	ampliamento zto edificabile senza aumento di cubatura	8.613	0
16	da zto edificabile a zto a servizi	5.237	-5.237
17	da zto edificabile a zto agricola e verde privato	17.588	-10.377
18	da zto edificabile a zto verde privato	2.967	-2.191
19	modifica perimetro PUA e ridefinizione beneficio pubblico	13.154	306
20	scorporo PUA e attuazione mediante intervento diretto con Piano Guida	3.438	732
21	aumento indice territoriale e attuazione per stralci funzionali	24.726	3.885
22	attuazione per stralci funzionali	20.216	0
23	modifica perimetro PUA, scorporo lotti e ridefinizione beneficio pubblico	29.779	-1.226
24	eliminazione bretella Fontane	12.639	-

Num. area	Tipo modifica	Area (mq)	Variazione PI vigente e Var. 4 (mc)
25	modifica perimetro PUA e attuazione per stralci funzionali	9.555	-1.001
26	riduzione perimetro PUA e riclassificazione parte dell'area da zto edificabile a verde privato	11.094	-2.949
27	da zto edificabile a zto agricola	6.890	-4.424
28	eliminazione PUA, scorporo lotti e riclassificazione parte dell'area da zto edificabile a zto agricola	13.100	11.163
29	scorporo PIRUEA e individuazione nuova zto B	2.002	0
30	da zto edificabile a zto agricola e verde privato	32.229	-29.189

*Elenco Varianti che riguardano modifiche alle lottizzazioni residenziali*



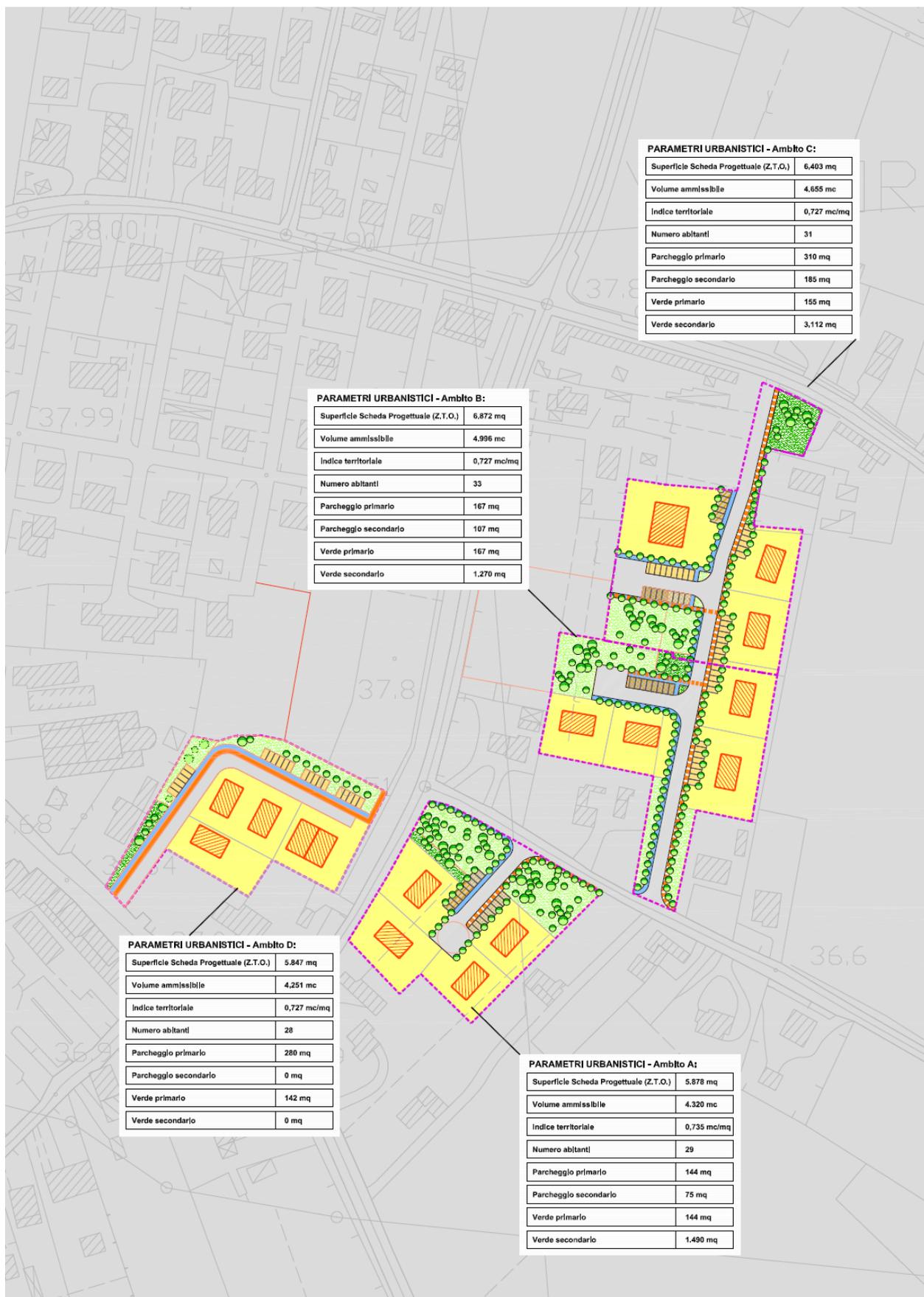
Scheda "E" Castrette, Vicolo Verdi



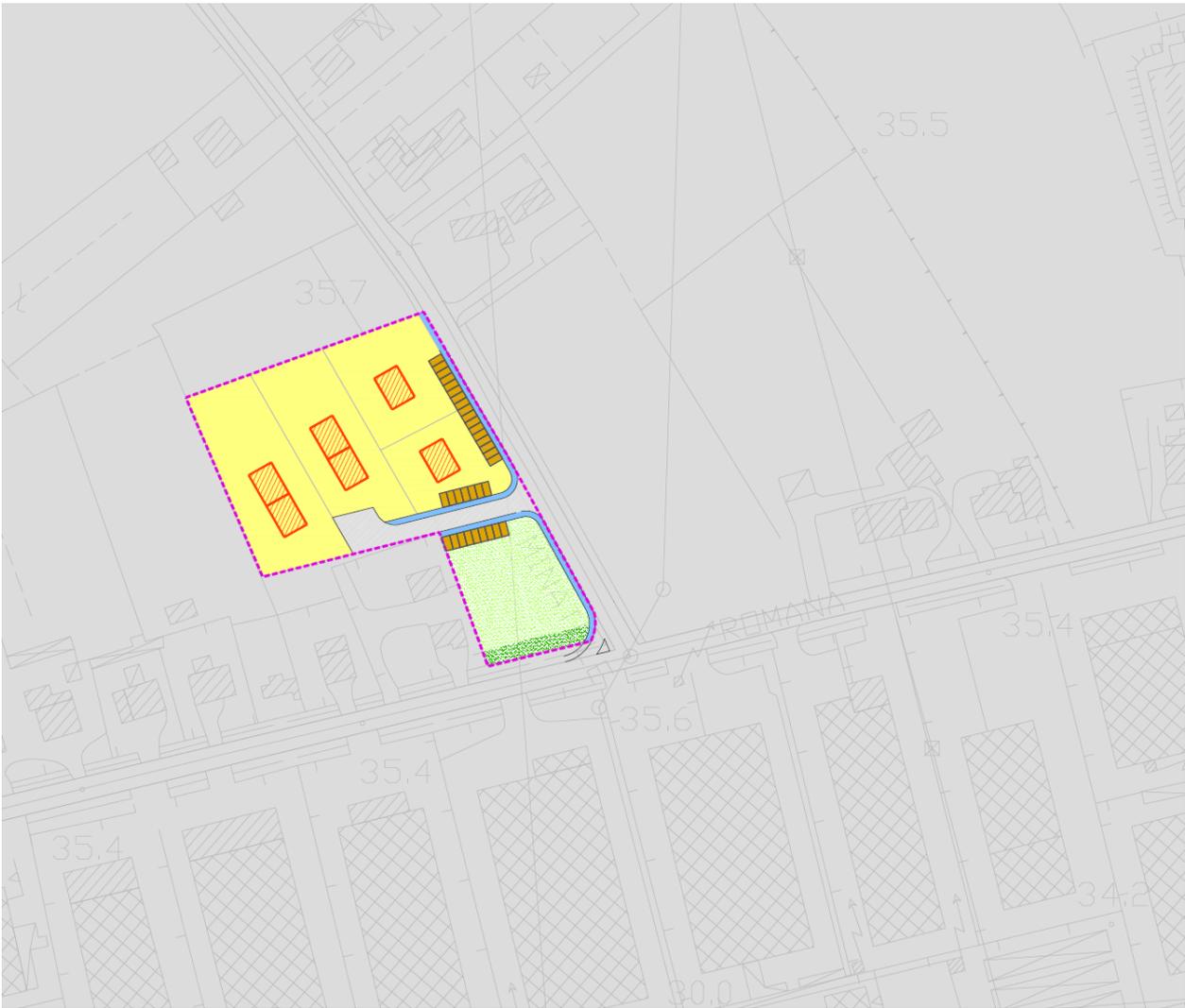
Scheda "F" Catena, Via Talpon



Scheda "I" Fontane, Via Giavera



Scheda "S" Villorba, Via Minatole



Scheda "V" Castrette, Via Postima

### 2.2.3 Adeguamenti e variazioni puntuali alla zonizzazione

---

Le previsioni del Piano sono articolate in base alle principali destinazioni d'uso di tipo residenziale, produttivo, servizi, etc. Alcune delle richieste presentate fanno riferimento alla modifica delle zone residenziali esistenti attraverso puntuali modifiche al perimetro e/o l'inserimento singoli lotti edificabili in continuità con il tessuto residenziale esistente, nel rispetto della nuova legge regionale sul contenimento del consumo di suolo (la n. 14 del 2017). Vi sono ulteriori richieste che prevedono la riclassificazione delle zone territoriali omogenee (aree a servizi). Con la redazione della Variante, questo tipo di richieste sono state esaminate caso per caso per verificare la fattibilità in rapporto alla coerenza con gli strumenti e le norme vigenti e al contesto urbanistico specifico.

Num. area	Tipo modifica	Area (mq)	Variazione PI vigente e Var. 4 (mc)
31	da zto agricola a zto edificabile	237	119
32	da zto agricola a zto edificabile	5.568	1.000
33	da zto verde privato a zto edificabile	4.708	2.008
34	da zto residenziale a zto produttiva priva di capacità edificatoria	2.941	-
35	modifica perimetri zto a servizi	3.435	-
36	da zto Fa per l'istruzione a zto Fb per attrezzature di interesse comune	3.612	-
37	modifica perimetri zto servizi	20.387	-

*Elenco Varianti che riguardano l'introduzione di modesti adeguamenti e variazioni alla zonizzazione*

## 2.2.4 Recesso di aree edificabili

---

La Variante 4 offre una risposta adeguata alle richieste pervenute agli uffici e all'amministrazione in merito al recesso e/o alla riduzione di numerose aree edificabili in modo da favorire, dove possibile, la salvaguardia del consumo di suolo e dare risposte concrete alle esigenze dei cittadini. Infatti, il repentino evolversi della situazione socio-economica ha fatto perdere l'interesse ai proprietari di aree ricadenti all'interno delle zone edificabili a saturare/completare l'edificazione come era previsto nel Piano degli Interventi approvato. La riconsiderazione di limitare, in alcuni casi, le previste nuove cubature non pregiudica minimamente i contenuti dell'originario PI, anzi, trattandosi generalmente di zone a vocazione agricola/ambientale il minor carico urbanistico che deriva da tale scelta ne tutela l'integrità rurale.

Di seguito si riporta un elenco sintetico delle aree per le quali la Variante prevede l'eliminazione o la riduzione della potenzialità edificatoria del PI. Per le lottizzazioni residenziali, ridotte o eliminate, si rimanda al precedente paragrafo 2.2.2.

Num. area	Tipo modifica	Area (mq)	Variatione PI vigente e Var. 4 (mc)
38	da zto edificabile a zto verde privato	3.790	-3.790
39	da zto edificabile a zto agricola	1.670	-835
40	da zto edificabile a zto agricola	702	-843
41	da zto servizi a zto agricola	39.774	-
42	da zto edificabile a zto a parcheggio e agricola	64.987	-75.000
43	da zto servizi a zto agricola	48.510	-
44	da zto edificabile a zto agricola	1.303	-652

## 2.2.5 Interventi puntuali

---

Le proposte riguardanti gli edifici singoli riguardano il tema del recupero del patrimonio edilizio sparso nel territorio extraurbano.

### Edifici non funzionali al fondo agricolo

Si tratta di fabbricati ubicati in territorio classificato dal Piano quale agricolo ed originariamente destinati ad annessi rurali che oggi hanno perso la funzione originaria. I proprietari hanno richiesto la possibilità di trasformare i fabbricati per utilizzi diversi (ad es. residenziale) da quello originario (agricolo). La valutazione dei singoli progetti di recupero degli annessi sarà demandata al Consiglio Comunale, in coerenza con i criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

### Edifici tutelati

Nel territorio comunale sono presenti numerosi fabbricati che per datazione e/o specificità architettonica sono stati riconosciuti dal Piano quali meritevoli di tutela mediante l'attribuzione di uno specifico "grado di protezione". I richiedenti hanno evidenziato la non corrispondenza tra il grado di protezione e le condizioni attuali del fabbricato e quindi la possibilità di effettuare interventi edilizi diversi da quelli dettati dalla norma di Piano.

Di seguito si riportano le variazioni puntuali degli edifici previste dalla Variante.

Num. area	Tema	Tipo modifica	Area (mq)	Variazione PI vigente e Var. 4 (mc)
10	grado di protezione	ampliamento per sopraelevazione	271	-
11	grado di protezione	eliminazione obbligo arco passante	522	-
12	grado di protezione	eliminazione grado di protezione	121	-

*Elenco Varianti che riguardano la modifica puntuale agli edifici con grado di protezione*

## 2.2.6 Modifiche normative, opere pubbliche e vincolistica

---

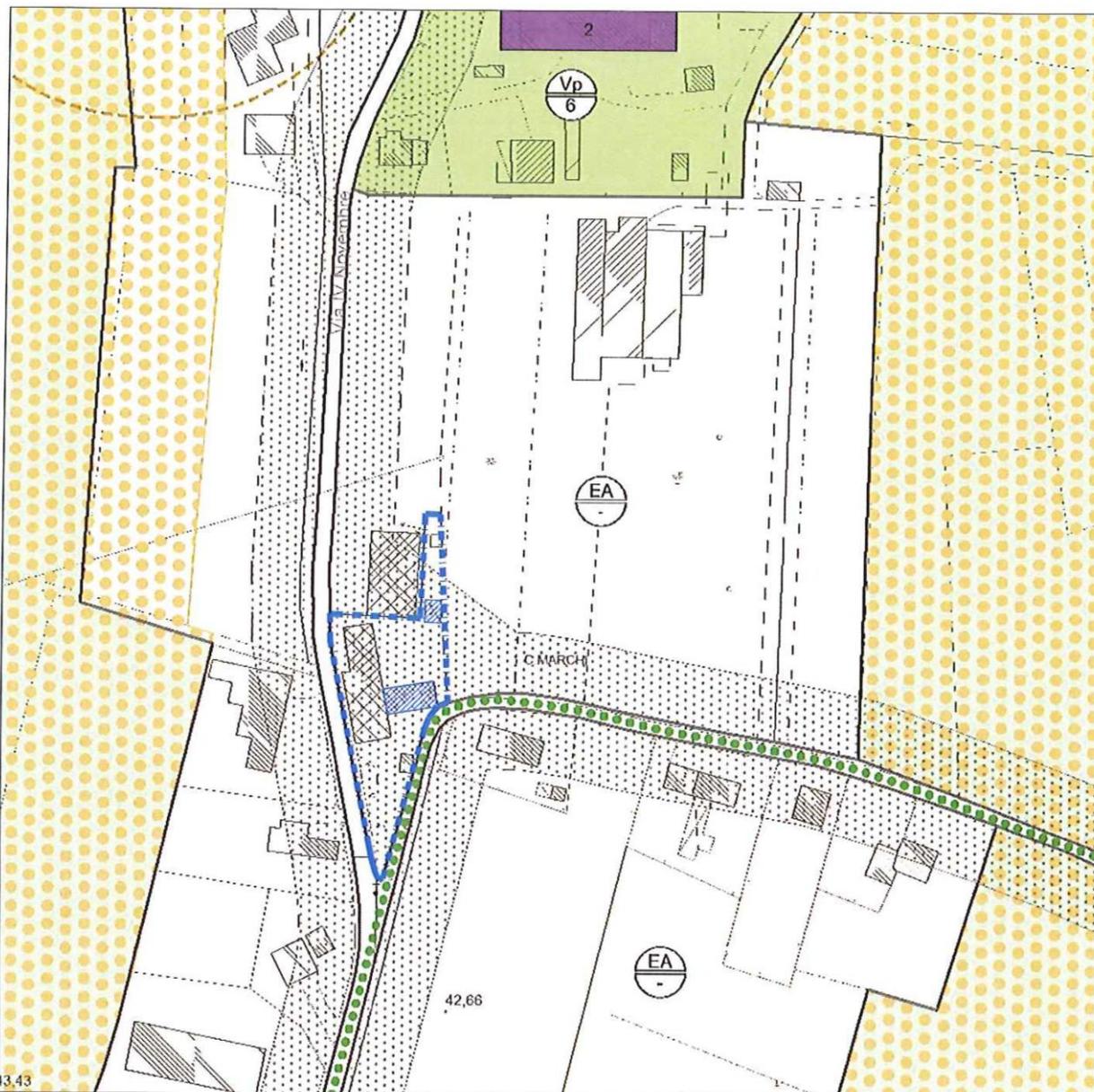
L'apparato normativo degli strumenti urbanistici generali necessita, periodicamente, di interventi "manutentivi" che consentano di risolvere alcune criticità legate alle modalità di intervento e/o all'attuazione delle aree. In questo contesto le norme tecniche operative, oltre a recepire le nuove disposizioni sul contenimento del consumo di suolo, sono state oggetto delle seguenti modifiche principali:

- aggiornamento dell'allegato 1 alle norme tecniche operative, riguardante i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari delle zone residenziali di espansione di tipo C2/s;
- inserimento di un nuovo allegato 4 alle norme tecniche operative, riguardante l'adozione di misure antisismiche per tutti gli interventi che prevedano nuove costruzioni, modifiche strutturali, ampliamenti, ristrutturazioni e opere infrastrutturali (questo allegato deriva dagli studi di microzonazione sismica di secondo e terzo livello);
- aggiornamento della normativa riguardante gli interventi consentiti nelle fasce di rispetto stradali (vedi in particolare l'articolo 41, comma 4 ter della legge urbanistica regionale), che consente la possibilità di ampliamento massimo del 20% per gli edifici ricompresi in fascia di rispetto stradale, purché tale ampliamento sia realizzato sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comporti, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Tale ampliamento è valutato dall'Amministrazione Comunale attraverso specifiche schede di intervento.
- modifica delle modalità di intervento (strumenti urbanistici preventivi, interventi diretti), delle destinazioni d'uso ammissibili (residenziale, produttivo, servizi) e delle prescrizioni particolari di alcune aree e/o edifici oggetto di specifica richiesta da parte dei cittadini e dei portatori di interessi diffusi sul territorio. Il dimensionamento del PI, parallelamente alle norme tecniche operative, articola per singola zona territoriale omogenea le grandezze urbanistiche (metri cubi, metri quadri in relazione alle superfici territoriali e fondiari) e le grandezze edilizie (altezze, numero di piani, distanze, etc.) che determinano quanto e come si trasforma la città ed il territorio. Tali parametri sono oggetto di continue precisazioni e aggiustamenti necessari per consentire, nella fase attuativa, una più agile ed efficace realizzazione degli interventi.

Analogamente, è stato aggiornato il quadro della vincolistica, con particolare riferimento a:

- l'aggiornamento dei vincoli paesaggistici con l'inserimento dell'albero monumentale "Morero" a Fontane, individuato ai sensi dell'articolo 136 del Codice Urbani;
- il recepimento dei vincoli, previsti dall'articolo 707 del Codice della Navigazione, relativi alla presenza di ostacoli ed ai potenziali pericoli per la navigazione aerea afferenti l'aeroporto di Treviso "Antonio Canova";
- la ridefinizione di alcuni perimetri del territorio agricolo integro, in coerenza con lo stato di fatto.

Sulla scorta dell'aggiornamento normativo riguardante gli edifici ubicati in fascia di rispetto stradale, la presente variante recepisce due schedature di intervento (individuandole puntualmente negli elaborati di zoning in scala 1:5.000 e 1:2.000) al fine di consentire l'ampliamento dei suddetti edifici.



ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI - Scala 1:2000  
Z.T.O. EA - "Agricola di valenza agricolo-produttiva" - FASCIA DI RISPETTO STRADALE



 unità immobiliari residenziali oggetto di richiesta di scheda puntuale (Sub. 8, 12, 13)

*Scheda ampliamento edificio in fascia di rispetto stradale (variante n. 53)*

La Variante è infine completata da alcune iniziative dell'Amministrazione Comunale finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche strategiche per il riassetto della mobilità di scala locale e territoriale, tra cui si citano la nuova viabili-

tà di Carità (riqualificazione area municipio), la bretella di San Sisto, la rotatoria di Catena e quella sulla Pontebbana in corrispondenza dell'ex area Mondial.

Num. area	Tipo modifica	Area (mq)	Variazione PI vigente e Var. 4 (mc)
45	modifica viabilità di progetto (recepimento progetto Comune)	10.308	-
46	eliminazione viabilità e riclassificazione in zto edificabile	234	-
47	nuova pista ciclabile di progetto	830	-
48	nuova viabilità municipio (recepimento progetto Comune)	2.291	-
49	nuova rotatoria di Catena (recepimento progetto Comune)	3.492	-
50	nuova pista ciclabile di progetto	1.814	-
51	nuova viabilità di San Sisto (recepimento progetto Comune)	10.437	-
52	ampliamento edificio in fascia di rispetto stradale	2.289	-
53	ampliamento edificio in fascia di rispetto stradale	2.317	-
54	eliminazione territorio agricolo integro	3.268	-
55	eliminazione territorio agricolo integro	998	-
TOTALE		585.312	-108.396

*Elenco Varianti che riguardano i vincoli e le opere pubbliche*

### 3 PROCEDIMENTO ED ELABORATI

---

#### 3.1 Iter per la formazione della Variante

---

Un progetto urbanistico è sempre accompagnato da un processo amministrativo. Per questo secondo aspetto procedimentale della Variante 4 i riferimenti sono dettati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati come segue:

1. il Sindaco ha predisposto il **Documento del Sindaco** e lo ha illustrato nella seduta del Consiglio Comunale del 16 luglio 2018;
2. l'Amministrazione Comunale ha attivato adeguate forme di **concertazione e partecipazione** con i cittadini e i portatori di interessi diffusi sul territorio. In particolare, il Comune ha avviato un confronto con i proprietari delle lottizzazioni residenziali, concentrato nei mesi di ottobre e novembre 2018, per la verifica delle volontà circa l'avvio della progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o, in caso contrario, per eventuali richieste di modifica, riduzione o eliminazione delle aree suddette. Parallelamente, è stato pubblicato un avviso esteso a tutti i cittadini e ai portatori di interessi diffusi sul territorio per raccogliere le richieste preventive alla predisposizione della variante urbanistica. In merito alle attività di concertazione con gli enti territoriali, i gestori dei servizi e le associazioni di categoria, sono pervenuti i contributi di ARPAV, Consorzio Priula (prot. n. 23525 del 18/06/2019), Collegio dei Geometri (prot. n. 1405 del 19/06/2019) e Provincia di Treviso (prot. 32647 del 23/05/2019). In linea generale, si tratta di suggerimenti che verranno presi in considerazione in sede di elaborazione del nuovo regolamento edilizio.
3. la Variante è **adottata dal Consiglio Comunale**;
4. entro otto giorni dall'adozione, **la Variante è depositata** a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
5. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare **osservazioni** entro i successivi trenta giorni;
6. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni **il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante**;
7. **la Variante diventa efficace** quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

#### **Articolo 18 della L.R. n. 11/2004**

1. Il sindaco predispone 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 [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.

2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]

4. Nei sessanta giorni successivi alla

*(segue a lato)*

scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. [...]

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]

8 e 9. [...]

### 3.2 Gli elaborati della Variante

La Variante 4 provvede a modificare alcuni elaborati del piano degli interventi vigente: le variazioni relative alle aree comportano la modifica degli elaborati di zoning alle scale 1:5 000 e 1:2 000, nonché la modifica e l'integrazione di schede specifiche (schede progettuali zone C2/s e schede interventi complessi oggetto di specifici Accordi Pubblico Privato). L'adeguamento alla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo (la n. 14 del 2017) prevede l'introduzione di una nuova tavola denominata "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017", con l'obiettivo di verificare e monitorare il consumo di suolo in sede di piano degli interventi e successive varianti.

La Variante è quindi completata da alcuni elaborati normativi (norme tecniche operative e dimensionamento), descrittivi (relazione programmatica) e di valutazione (compatibilità idraulica, asseverazione sismica e dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza).

Di seguito si evidenziano gli elaborati del PI vigente modificati, aggiornati o eliminati dalla Variante 4.

Elaborati del PI vigente aggiornati dalla Variante n. 4 al PI

#### ELABORATI GRAFICI

1.	Tav. 1/A	Zona significativa	TERRITORIO NORD	SCALA 1:5000
2.	Tav. 1/B	Zona significativa	TERRITORIO CENTRO	SCALA 1:5000
3.	Tav. 1/C	Zona significativa	TERRITORIO SUD	SCALA 1:5000
4.	Tav. 2/A	Zona significativa	VENTURALI – VIA CAMPAGNOLA	SCALA 1:2000
5.	Tav. 2/B	Zona significativa	VILLORBA NORD	SCALA 1:2000
6.	Tav. 2/C	Zona significativa	VENTURALI - CENTRO	SCALA 1:2000
7.	Tav. 2/D	Zona significativa	CATENA NORD	SCALA 1:2000
8.	Tav. 2/E	Zona significativa	VILLORBA	SCALA 1:2000
9.	Tav. 2/F	Zona significativa	CASTRETTE	SCALA 1:2000
10.	Tav. 2/G	Zona significativa	CATENA - SAN SISTO	SCALA 1:2000
11.	Tav. 2/H	Zona significativa	ZONA INDUSTRIALE	SCALA 1:2000
12.	Tav. 2/I	Zona significativa	SAN SISTO - LANCENIGO	SCALA 1:2000
13.	Tav. 2/L	Zona significativa	FONTANE	SCALA 1:2000
14.	Tav. 2/M	Zona significativa	LANCENIGO SUD	SCALA 1:2000
15.	Tav. 2/N	Zona significativa	FONTANE - CHIESA VECCHIA	SCALA 1:2000
16.	Tav. 3/A	Vincoli	TERRITORIO NORD	SCALA 1:5000
17.	Tav. 3/B	Vincoli	TERRITORIO CENTRO	SCALA 1:5000
18.	Tav. 3/C	Vincoli	TERRITORIO SUD	SCALA 1:5000

#### SCHEDE PROGETTUALI

19.	Tav. 4/A	Schede Progettuali	VENTURALI	SCALA 1:1000
<del>20.</del>	<del>Tav. 4/B</del>	<del>Schede Progettuali</del>	<del>VILLORBA, VIA CASEGGIATO</del>	<del>SCALA 1:1000</del>
<del>21.</del>	<del>Tav. 4/D</del>	<del>Schede Progettuali</del>	<del>CASTRETTE, VIA GUIZZE</del>	<del>SCALA 1:1000</del>
22.	Tav. 4/E	Schede Progettuali	CASTRETTE, VICOLO VERDI	SCALA 1:1000

23.	Tav. 4/F	Schede Progettuali	CATENA, VIA TALPON	SCALA 1:1000
24.	Tav. 4/G	Schede Progettuali	CARITA', VIA CANOVA	SCALA 1:1000
25.	Tav. 4/H	Schede Progettuali	FONTANE, VIA TRIESTE	SCALA 1:1000
26.	Tav. 4/I	Schede Progettuali	FONTANE, VIA GIAVERA	SCALA 1:1000
27.	Tav. 4/N	Schede Progettuali	CHIESA VECCHIA, VIA FONTANE	SCALA 1:1000
28.	Tav. 4/O	Schede Progettuali	CATENA, VIA MARCONI	SCALA 1:1000
29.	Tav. 4/Q	Schede Progettuali	FONTANE, VIA ISONZO	SCALA 1:1000
30.	Tav. 4/S	Schede Progettuali	VILLORBA, VIA MINATOLE	SCALA 1:1000
31.	Tav. 4/U	<del>Schede Progettuali</del>	<del>CATENA, VIA SELGHERE</del>	<del>SCALA 1:1000</del>
32.	Tav. 4/V	Schede Progettuali	CASTRETTE, VIA POSTIOMA	SCALA 1:1000
33.	Tav. 4/Z	Schede Progettuali	CATENA, VIA MARCONI	SCALA 1:1000

#### ELABORATI DESCRITTIVI

34.	Elab. A	RELAZIONE PROGRAMMATICA
35.	Elab. B	NORME TECNICHE OPERATIVE
		AII. 1 SCHEDE PROGETTUALI
		AII. 2 PIANO DI AREA FONTANE BIANCHE
		AII. 3 MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA
		AII. 4 LINEE GUIDA PER LA MICROZONAZIONE SISMICA
36.	Elab. C	PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE
37.	Elab. D	SCHEDE ANNESSI RUSTICI
38.	Elab. E	SCHEDE ALLEVAMENTI ZOOTECNICI
39.	Elab. F	REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI
40.	Elab. G	DOCUMENTO DEL SINDACO
41.	Elab. H	LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

Si riportano infine gli elaborati aggiuntivi inseriti dalla presente variante 4 al PI.

#### ELABORATI VARIANTE N. 4 "ADEGUAMENTO ALLA LR 14/2017"

1.	Tav. 1/A	AUC e consumo max di suolo LR 14/2017. TERRITORIO NORD	SCALA 1:5000
2.	Tav. 1/B	AUC e consumo max di suolo LR 14/2017. TERRITORIO CENTRO	SCALA 1:5000
3.	Tav. 1/C	AUC e consumo max di suolo LR 14/2017. TERRITORIO SUD	SCALA 1:5000
4.	Elab. A	Relazione illustrativa	
5.	Elab. B	Schede progettuali interventi complessi	SCALE VARIE
6.	Elab. C	Registro consumo di suolo LR 14/2017	
7.	Elab. D	Valutazione di compatibilità idraulica	
		AII. A Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e aree di variante. Nord	
		AII. B Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e aree di variante. Centro	
		AII. C Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e aree di variante. Sud	
8.	Elab. E	Relazione tecnica. Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza	

#### ELABORATI INFORMATICI

9.	DVD	BANCA DATI ALFANUMERICA
----	-----	-------------------------

## 4 DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE N. 4

### 4.1 Sintesi aree di variante e dimensionamento

Di seguito si elencano le aree oggetto della presente variante 4 al PI, articolate per temi e/o casistiche:

- aree strategiche oggetto di specifici Accordi Pubblico Privato;
- modifiche alle lottizzazioni residenziali;
- modifiche puntuali allo zoning;
- recesso aree edificabili;
- interventi puntuali (edifici con grado protezione);
- modifiche normative, opere pubbliche e vincolistica.

Complessivamente la variante prevede una riduzione della volumetria edificabile di circa 110mila metri cubi.

Num. area	Tema	Tipo modifica	Area (mq)	Variazione PI vigente e Var. 4 (mc)
1	Accordo Pubblico Privato	da zto verde privato a zto edificabile	15.379	9.298
2	Accordo Pubblico Privato	riordino insediamenti esistenti	10.456	1.000
3	Accordo Pubblico Privato	modifica parametri urbanistici zto produttiva	13.577	-
4	Accordo Pubblico Privato	da zto agricola a zto edificabile	11.961	1.600
4	Accordo Pubblico Privato	cessione gratuita area di pertinenza Villa Angelica	7.559	-
5	Accordo Pubblico Privato	ampliamento fabbricato esistente	2.411	300
5	Accordo Pubblico Privato	cessione gratuita area	2.933	-
8	Accordo Pubblico Privato	da zto residenziale e verde privato a zto terziaria	31.095	-
9	Accordo Pubblico Privato	da zto a servizi a zto edificabile	6.980	4.769
10	grado di protezione	ampliamento per sopraelevazione	271	-
11	grado di protezione	eliminazione obbligo arco passante	522	-

Num. area	Tema	Tipo modifica	Area (mq)	Variazione PI vigente e Var. 4 (mc)
12	grado di protezione	eliminazione grado di protezione	121	-
13	modifica lottizzazioni	da zto verde privato a zto edificabile	8.012	5.825
14	modifica lottizzazioni	da zto edificabile a zto agricola	23.356	-12.688
15	modifica lottizzazioni	ampliamento zto edificabile senza aumento di cubatura	8.613	0
16	modifica lottizzazioni	da zto edificabile a zto a servizi	5.237	-5.237
17	modifica lottizzazioni	da zto edificabile a zto agricola e verde privato	17.588	-10.377
18	modifica lottizzazioni	da zto edificabile a zto verde privato	2.967	-2.191
19	modifica lottizzazioni	modifica perimetro PUA e ridefinizione beneficio pubblico	13.549	306
20	modifica lottizzazioni	scorporo PUA e attuazione mediante intervento diretto con Piano Guida	3.438	732
21	modifica lottizzazioni	aumento indice territoriale e attuazione per stralci funzionali	24.726	3.885
22	modifica lottizzazioni	attuazione per stralci funzionali	20.217	0
23	modifica lottizzazioni	modifica perimetro PUA, scorporo lotti e ridefinizione beneficio pubblico	30.979	-1.226
24	modifica lottizzazioni	eliminazione bretella Fontane	12.639	-
25	modifica lottizzazioni	modifica perimetro PUA e attuazione per stralci funzionali	9.527	-1.001
26	modifica lottizzazioni	riduzione perimetro PUA e riclassificazione parte dell'area da zto edificabile a verde privato	10.205	-2.949
27	modifica lottizzazioni	da zto edificabile a zto agricola	6.890	-4.424
28	modifica lottizzazioni	eliminazione PUA, scorporo lotti e riclassificazione parte dell'area da zto edificabile a zto agricola	13.100	11.163
29	modifica lottizzazioni	scorporo PIRUEA e individuazione nuova zto B	2.002	0

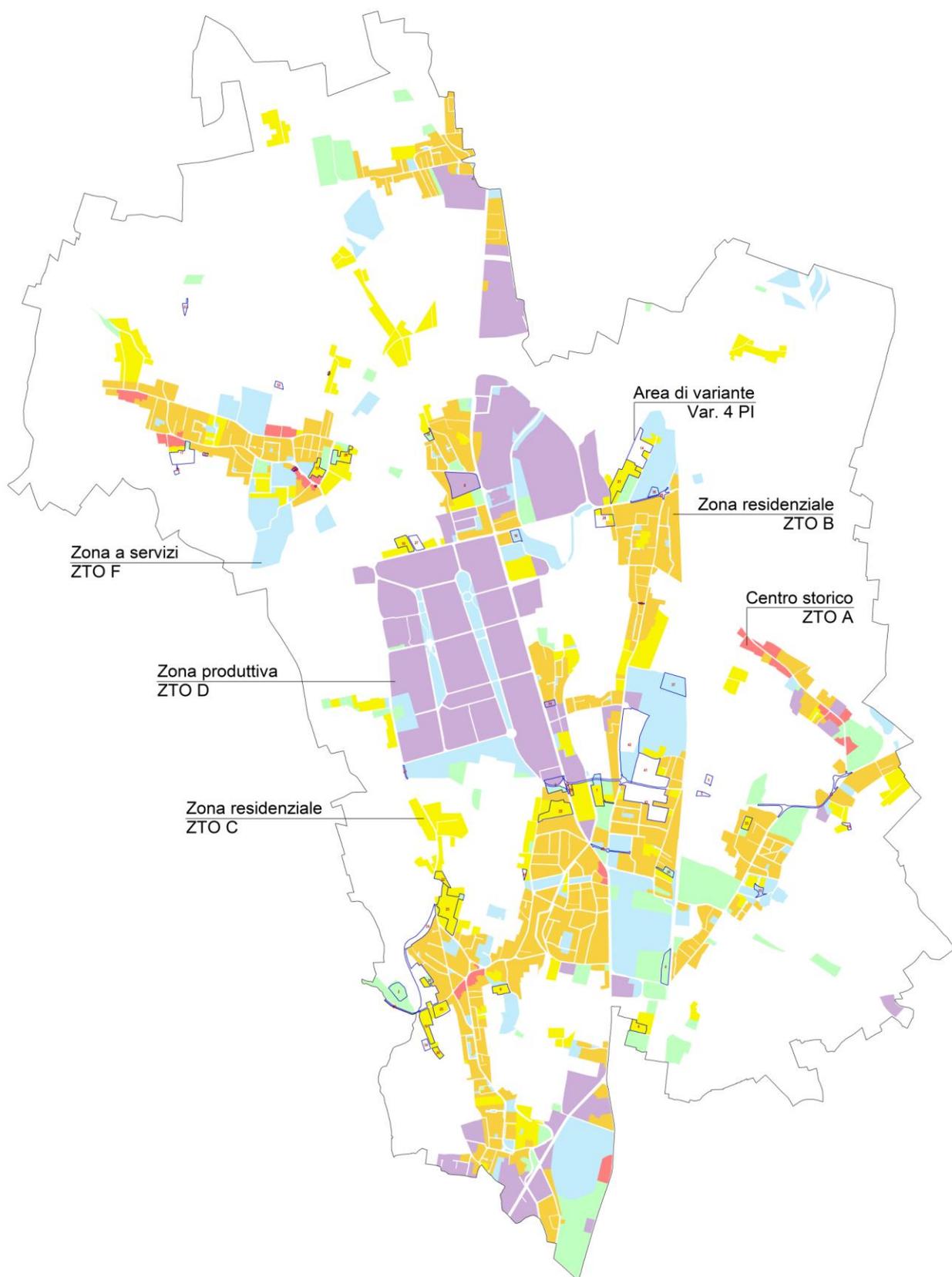
Num. area	Tema	Tipo modifica	Area (mq)	Variazione PI vigente e Var. 4 (mc)
30	modifica lottizzazioni	da zto edificabile a zto agricola e verde privato	32.229	-29.189
31	modifica zonizzazione	da zto agricola a zto edificabile	237	119
32	modifica zonizzazione	da zto agricola a zto edificabile	5.568	1.000
33	modifica zonizzazione	da zto verde privato a zto edificabile	4.708	2.008
34	modifica zonizzazione	da zto residenziale a zto produttiva priva di capacità edificatoria	2.941	-
35	modifica zonizzazione	modifica perimetri zto a servizi	3.435	-
36	modifica zonizzazione	da zto Fa per l'istruzione a zto Fb per attrezzature di interesse comune	3.612	-
37	modifica zonizzazione	modifica perimetri zto servizi	20.387	-
38	recesso aree edificabili	da zto edificabile a zto verde privato	3.790	-3.790
39	recesso aree edificabili	da zto edificabile a zto agricola	1.670	-835
40	recesso aree edificabili	da zto edificabile a zto agricola	702	-843
41	recesso aree edificabili	da zto servizi a zto agricola	39.774	-
42	recesso aree edificabili	da zto edificabile a zto a parcheggio e agricola	64.987	-75.000
43	recesso aree edificabili	da zto servizi a zto agricola	48.510	-
44	recesso aree edificabili	da zto edificabile a zto agricola	1.303	-652
45	viabilità	modifica viabilità di progetto (recepimento progetto Comune)	10.308	-
46	viabilità	eliminazione viabilità e riclassificazione in zto edificabile	234	-
47	viabilità	nuova pista ciclabile di progetto	830	-

Num. area	Tema	Tipo modifica	Area (mq)	Variazione PI vigente e Var. 4 (mc)
48	viabilità	nuova viabilità municipio (recepimento progetto Comune)	2.292	-
49	viabilità	nuova rotonda di Catena (recepimento progetto Comune)	3.492	-
50	viabilità	nuova pista ciclabile di progetto	1.814	-
51	viabilità	nuova viabilità di San Sisto (recepimento progetto Comune)	10.437	-
52	vincoli	ampliamento edificio in fascia di rispetto stradale	2.289	-
53	vincoli	ampliamento edificio in fascia di rispetto stradale	2.317	-
54	vincoli	eliminazione territorio agricolo integro	3.268	-
55	vincoli	eliminazione territorio agricolo integro	998	-
Oss 6	modifica zonizzazione	da zto agricola a zto edificabile	673	
Oss 14	modifica zonizzazione	da zto agricola a zto edificabile	1455	
TOTALE			590.370	-108.396

*Elenco delle modifiche riguardanti la Variante 4 al PI*

Il carico aggiuntivo previsto dal PAT che rimane disponibile residuo per la redazione di successive varianti al PI è pari a mc. 381.728 come da tabella che segue:

Carico aggiuntivo previsto dal PAT	mc.	396.663
Volumetria aggiuntiva prevista dal PIANO DEGLI INTERVENTI	mc.	124.095
Volumetria ridotta dalla Variante n. 2 al PIANO DEGLI INTERVENTI	mc	-764
Volumetria ridotta dalla Variante n. 4 al PIANO DEGLI INTERVENTI	mc	-108.396
Carico volumetrico disponibile per successive varianti al PIANO DEGLI INTERVENTI	mc	381.728



Mappatura delle modifiche riguardanti la Variante 4 al PI

## 4.2 Standard

L'offerta di aree a standard è data dalla quantità esistente e prevista dal Piano degli Interventi all'interno delle singole ATO. Di seguito si riportano le superfici a standard suddivise per tipologia e localizzate per ATO, come definite nel Piano degli Interventi.

	Fa (istruzione)		Fb (interesse comune)			Fc (verde)		Fd (parcheggio)		TOTALE
ATO 1	mq.	4.199	mq.	5.424	mq.	61.776	mq.	1.683	mq.	73.081
ATO 2	mq.	61.070	mq.	143.184	mq.	64.052	mq.	25.505	mq.	293.811
ATO 3	mq.	0	mq.	85.425	mq.	266.143	mq.	41.366	mq.	392.934
ATO 4	mq.	3.013	mq.	60.282	mq.	53.544	mq.	18.209	mq.	135.047
ATO 5	mq.	5.483	mq.	13.358	mq.	8.307	mq.	2.524	mq.	29.671
ATO 6	mq.	146.755	mq.	33.546	mq.	296.705	mq.	91.971	mq.	568.976
ATO 7	mq.	6.726	mq.	28.331	mq.	234.463	mq.	22.330	mq.	291.850
ATO 8	mq.	0	mq.	13.130	mq.	112.611	mq.	5.232	mq.	130.973

e suddivise per stato di attuazione:

	Fa (istruzione)		Fb (interesse comune)		Fc (verde)		Fd (parcheggio)	
ATTUATO	mq.	207.230,60	mq.	249.836,51	mq.	630.899,70	mq.	109.574,70
NON ATTUATO	mq.	20.014,73	mq.	132.842,40	mq.	398.272,50	mq.	79.113,20
<b>TOTALE</b>	<b>mq.</b>	<b>227.245,33</b>	<b>mq.</b>	<b>382.678,91</b>	<b>mq.</b>	<b>1.029.172,20</b>	<b>mq.</b>	<b>188.687,90</b>

### RIEPILOGO STANDARD

ATTUATO	mq.	1.197.541,52
NON ATTUATO	mq.	630.242,83
STANDARD SECONDARIO AREA NATURALISTICA FONTANE BIANCHE	mq.	500.461,40
<b>TOTALE STANDARD PREVISTO DAL P.I.</b>	<b>mq.</b>	<b>2.328.245,75</b>