



CITTA' DI VILLORBA
Provincia di Treviso

PIANO
 REGOLATORE
 COMUNALE

P.R.C.

PIANO DEGLI
 INTERVENTI

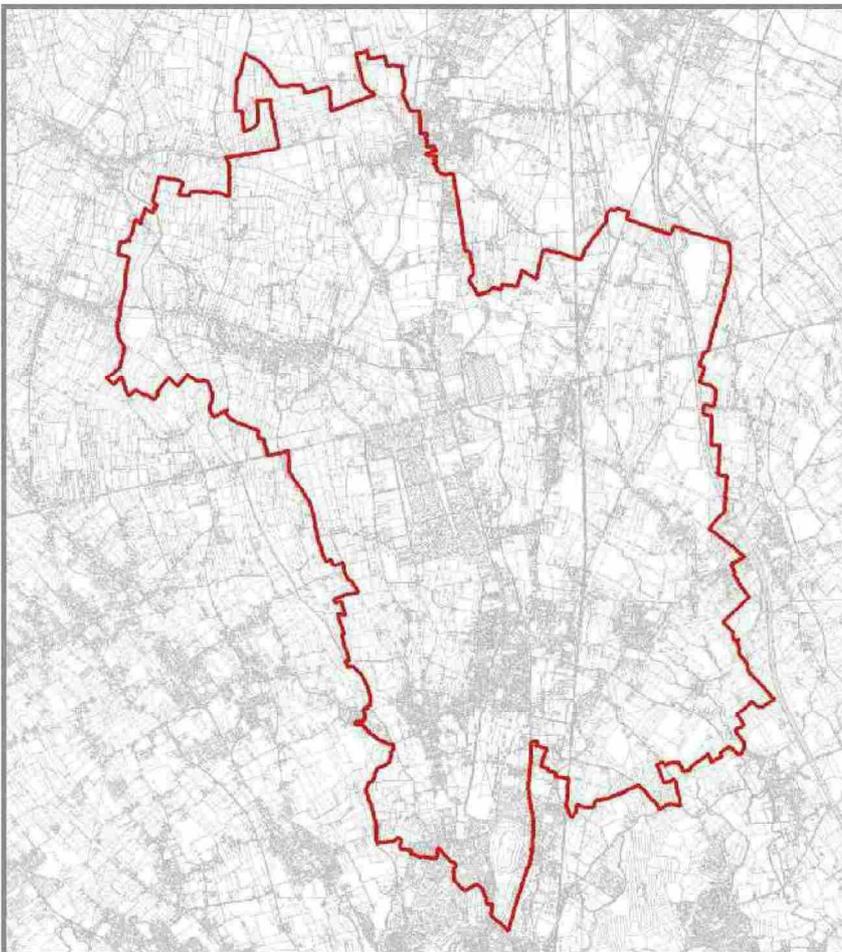
P.I.

Elaborato

A

Scala

RELAZIONE PROGRAMMATICA



Sindaco
 Marco Serena

**Progettista - Coordinatore e
 Responsabile del Procedimento**
 arch. Stefano Anzanello

Ufficio di Progettazione
 arch. Loredana Fazzello
 arch. Michele Iabichella
 geom. Francesco Marzari
 geom. Giorgio Onori
 geom. Roberto Rizzo
 p.i. Annalisa Marotto
 geom. Fabio Franzese
 geom. Paolo Marchetto

ADOZIONE
 DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 77 DEL 23/12/2013

APPROVAZIONE
 DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 17/06/2014
 e N. 37 DEL 18/06/2014

EFFICACIA
 19/07/2014

SETTORE V - ASSETTO ED UTILIZZO DEL TERRITORIO



Luglio 2014

Indice

1. Introduzione	2
2. Dal piano regolatore generale al piano degli interventi	3
3. Documento programmatico preliminare al PI	4
4. Consultazione, partecipazione e concertazione	6
5. Indirizzi ed operatività del PI	7
5.1 Conservazione e riqualificazione della città	
5.2 La città della trasformazione	
5.3 Gli accordi pubblico privato, le aree di perequazione ed il credito edilizio nel PI	
6. Il sistema residenziale nel PI	9
6.1 Centri storici	
6.2 Tessuto consolidato	
6.3 Edificazione diffusa	
7. Il sistema dei servizi nel PI	10
8. Il sistema ambientale nel PI	11
9. Il sistema produttivo nel PI	13
10. Il sistema infrastrutturale nel PI	14
11. La superficie agricola trasformabile (SAT	15
12. La nuova strumentazione urbanistica	18
13. Quadro economico	20
14. Il dimensionamento del piano	21
15. Compatibilità idraulica	25
16. Gli elaborati del PI	26

1. INTRODUZIONE

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica il Piano degli Interventi è lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta , attraverso interventi diretti (I.E.D.) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato.

Il comune di Villorba si è dotato di PAT redatto in copianificazione con la Regione ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004, secondo i seguenti momenti:

- Adozione del PAT con DCC n. 8 del 24.03.2011
- Ratifica del PAT da parte della Giunta Provinciale con provvedimento n. 524 del 17.12.2012;
- Pubblicazione del PAT sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 3 del 11.01.2013

Con il presente PI il comune di Villorba compie un importante passo di transizione e riorganizzazione dei propri strumenti urbanistici verso il nuovo dettato della Legge Regionale.

Attraverso il primo P.I. (piano a valenza quinquennale), il comune di Villorba sviluppa e precisa alcune scelte strutturali e azioni strategiche precedentemente individuate nel PAT (piano redatto sulla base di previsioni decennali, ma con validità a tempo indeterminato), indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Il Sindaco, ai dell'art. 18, comma 1, della LR 11/2004, ha presentato al Consiglio Comunale in data 08.04.2013, il Documento Programmatico Preliminare per il P.I., con il quale sono stati individuati gli obiettivi e le priorità di intervento, le trasformazioni urbanistiche, le opere pubbliche da realizzarsi, incidendo sugli aspetti qualificanti per il territorio e quindi per la qualità della vita e le opportunità dei cittadini.

Sulla base del percorso programmatico individuato nel "Documento del Sindaco", l'ufficio Urbanistica ed i co-progettisti incaricati hanno elaborato il PI.

Per la redazione del Piano degli Interventi è stato incaricato il personale interno del Settore V - Assetto ed Utilizzo del Territorio, mentre la redazione delle elaborazioni specialistiche (aspetti agronomici, naturalistici e compatibilità idraulica) sono state affidate allo studio "Veneto Progetti" in qualità di professionisti esterni.

Dopo l'adozione dello strumento urbanistico in Consiglio Comunale seguiranno:

- il deposito e la pubblicazione del PI all'Albo Pretorio on line;
- il periodo per le la presentazione di eventuali osservazioni (30 gg), a cui seguirà l'esame delle osservazioni e la formulazione delle controdeduzioni;
- l'approvazione del PI (recepando eventuali osservazioni ritenute meritevoli);
- Il PI assumerà efficacia dopo 15 giorni dalla sua Pubblicazione dell'approvazione all'Albo Pretorio.

2. DAL PIANO REGOLATORE GENERALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con la nuova normativa urbanistica il Comune dotandosi di PAT/PI diviene soggetto autonomo della pianificazione del proprio territorio, che rimane assoggettata alla sola approvazione comunale, sempreché le trasformazioni urbanistiche siano coerenti con il Piano di Assetto del Territorio; in caso contrario si dovrà ricorrere ad una variante al PAT con approvazione Provinciale.

La LR 11/2004 dispone che, dopo l'approvazione del primo PAT, il vigente PRG acquisti il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi per le sole parti compatibili con il PAT. In realtà il Comune di Villorba solo con il presente Piano, avvia il definitivo processo di adeguamento dello strumento operativo, ovvero il Piano degli Interventi, a quanto contenuto e previsto nel PAT.

Si ricorda che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI 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.

Infine la legge urbanistica regionale definisce la documentazione tecnica che dovrà essere redatta per il PI:

- Relazione programmatica
- Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali
- Norme tecniche operative
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Registro dei crediti edilizi
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento

3. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE AL P.I

In tale documento, presentato al Consiglio Comunale in data 08.04.2013, come già indicato in precedenza, vengono delineati sia i requisiti del PI che i principali effetti attesi dalle azioni di piano. Con questo documento si individua nel PI lo strumento capace di assicurare una disciplina coerente con l'esistente, evitando vuoti normativi o incertezze procedurali, incentrato concretamente sullo sviluppo del territorio e sulla attuabilità degli interventi, con le seguenti priorità:

- coerenza con le previsioni del PAT e del rapporto Ambientale;
- coerenza con la pianificazione sovraordinata (PTRC e PTCP);
- soddisfacimento delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità della vita;
- fattibilità e finanziabilità in rapporto alla programmazione economica locale;
- attuare operazioni volte alla sensibilizzazione della comunità locale verso lo sviluppo sostenibile ed il risparmio energetico.

Si richiamano di seguito le linee guida, suddivise per ambiti e temi, espresse nel Documento Preliminare del Sindaco che sono state di riferimento per la redazione dello strumento urbanistico comunale:

sistema residenziale e servizi

- *Rigenerare e nel contempo tutelare i tessuti del centro storico mediante la rivisitazione delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati di interesse storico e dei relativi gradi di protezione;*
- *Riqualificazione urbana dei centri abitativi e delle frazioni attraverso progetti di spazio pubblico e l'eventuale trasferimento e ricollocazione di attività incompatibili con il tessuto edilizio residenziale;*
- *Recupero dei vuoti urbani o pseudo urbani per funzioni di interesse generale: spazi liberi racchiusi dallo sviluppo insediativo non più funzionali all'attività agricola;*
- *Valutare prioritariamente nella gestione del sistema insediativo residenziale, i fabbisogni della popolazione attuale e le esigenze espresse;*
- *Definire interventi di completamento all'interno degli ambiti dell'edificazione consolidata;*
- *Attuare il consolidamento dei nuclei rurali mediante la ricognizione dell'edificazione diffusa;*
- *Ridefinizione degli ambiti da assoggettare a PUA e modalità di attuazione degli interventi per i quali è previsto anche l'attivazione dello strumento della perequazione;*
- *Riequilibrio del sistema dei servizi soprattutto rafforzando le aree centrali dei nuclei abitativi con un approccio urbanistico, inserendo nuovi standard qualitativi nelle aree di riqualificazione e di espansione, ridisegnando spazi pubblici, marciapiedi, verde e parcheggi e garantendo un'alta percentuale di spazi aperti;*
- *Verificare all'interno delle scelte programmatiche del nuovo P.I., anche mediante accordo pubblico privato, le intese di trasformazione definite nei limiti imposti dal P.A.T.*

sistema ambientale

- *realizzazione di interventi di mitigazione idraulica in grado di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio e risolvere situazioni problematiche, anche in accordo con i competenti Consorzi di Bonifica, attraverso bacini di laminazione, risezionamento degli alvei degli scoli, ecc.;*
- *aumentare la qualità ambientale e paesaggistica, attraverso una ricomposizione di filari e siepi, la creazione di boschi di pianura, la creazione di quinte arboree in grado di mascherare elementi incongrui;*
- *limitare quanto più possibile il consumo di territorio agricolo, prevedendo il riuso di edifici esistenti non più funzionali alle esigenze agricole per destinazioni d'uso compatibili.*
- *Promozione di produzione edilizia sostenibile e utilizzo di fonti rinnovabili*

sistema produttivo

- ridefinizione dei perimetri delle zone produttive;
- definizione degli interventi nelle aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione urbana
- definizione degli interventi nelle aree per riqualificare le aree produttive esistenti ed evitare la continua dispersione nel territorio tentando di risolvere i problemi di coesistenza con destinazioni non compatibili dei contesti in cui queste aree si collocano.
- perseguire gli obiettivi definiti dal piano strutturale volti alla trasformazione d'uso degli insediamenti in funzioni direzionali e commerciali, alla sistemazione unitaria degli spazi pubblici e alla ristrutturazione edilizia dei fronti edificati prospicienti l'asse stradale.
- revisione puntuale sul territorio delle attività produttive in zona impropria, delle attività da trasferire e da confermare, con lo scopo di mappare gli attuali ambiti in grado di generare un credito edilizio per la riallocazione delle attività in zona propria.
- definizione dei criteri e delle modalità del trasferimento delle attività in zona impropria mediante convenzionamento per l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni.

sistema infrastrutturale

- *mitigazione degli impatti delle infrastrutture viarie;*
- *incentivazione della perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale concessa con l'attuazione degli interventi privati;*
- *promozione di forme di mobilità alternative attraverso il recupero e valorizzazione di percorsi e di itinerari storici, artistici e ambientali;*
- *individuazione di interventi di completamento e riorganizzazione della viabilità comunale;*
- *valorizzazione dei punti di interscambio con gli itinerari e la mobilità turistica di livello regionale;*
- *scaricare il tratto stradale dall'alto carico di attraversamento;*
- *rafforzamento del ruolo della ferrovia.*

apparato tecnico e normativo

- *redazione di una nuova strumentazione urbanistica comunale di tipo operativo con la revisione della normativa sulle zone residenziali e industriali/artigianali e commerciali esistenti e di completamento;*
- *adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;*
- *ridefinizione delle modalità e dei parametri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o per la loro monetizzazione.*
- *introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici e delle relative modalità di calcolo;*
- *definizione degli interventi di architettura sostenibile e le modalità di incentivazione;*
- *regolamentazione degli interrati in relazione al rischio idraulico;*
- *regolamentazione dei manufatti minori che non generano volumi o superfici;*
- *definizione delle distanze e delle fasce di rispetto stradale in relazione all'applicazione del Codice della Strada ;*
- *definizione e modalità di computo degli impianti tecnologici;*
- *definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela (archeologia industriale, ambientale ecc.) in relazione alle indicazioni del P.A.T.;*
- *ridefinizione delle modalità d'intervento per gli edifici vincolati coerenti con i gradi di protezione.*

4. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE

Il comune di Villorba in data 23.04.2013 ed in data 30.04.2013 ha indetto, presso la sede comunale, l'incontro con gli Enti Pubblici, le Associazioni economiche e sociali, e con i cittadini per la fase di consultazione, partecipazione e concertazione prevista dalla LR 11/2004 per la formazione del PI.

A seguito della concertazione sono pervenuti al comune contributi dai seguenti Enti:

- Asco Piave: sono stati forniti aggiornamenti planimetrici delle condotte esistenti e di progetto;
- SNAM rete gas: ha trasmesso elaborato grafico delle reti dei metanodotti con relative fasce di rispetto;
- ARPAV: ha comunicato i siti internet dove scaricare i dati aggiornati sulle matrici ambientali;
- Regione Veneto: ha comunicato alcune indicazioni operative sui contenuti dello studio di compatibilità idraulica;
- RFI ferrovie dello stato: sono state segnalate le sorgenti di inquinamento degli elettrodotti;
- Alto Trevigiano: sono stati forniti dati aggiornati della popolazione servita ed indicato le fonti di approvvigionamento (pozzi);

Inoltre, al fine di utilizzare la conoscenza specifica del territorio da parte di abitanti e attori organizzati presenti nella città, è stata avviata la procedura di "avviso pubblico" con lo scopo raccogliere proposte di progetti ed iniziative di interesse diffuso o puntuale da parte dei privati.

Il confronto si è sostanziato attraverso la presentazione di circa n. 200 proposte da parte dei privati che, catalogati ed analizzati, hanno costituito una fonte essenziale per la formulazione di un progetto di piano capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale ed hanno reso concreto il disegno delle trasformazioni sul territorio, in coerenza con lo stato di fatto e il PAT.

I metodi di ascolto della società locale e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di un progetto capace di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare per l'elaborazione del PI tali metodologie, oltre ad aver recepito una disposizione della Legge Regionale, ha permesso il raggiungimento di due principali obiettivi:

- la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro del Comune;
- il consolidamento di modalità innovative nel rapporto fra Amministrazione e Cittadini

5. INDIRIZZI ED OPERATIVITA' DEL P.I.

5.1 Conservazione e riqualificazione della città

Prima di affrontare in modo specifico le diverse tematiche affrontate dal Piano degli Interventi, si descrive l'approccio metodologico seguito nella redazione del piano.

La nuova legge urbanistica regionale ha profondamente modificato gli strumenti di governo del territorio. Tali modifiche non si limitano solamente alla suddivisione del piano regolatore comunale (PRC) in piano di assetto territoriale (PAT- strumento di pianificazione urbana strategica) e Piano degli interventi (PI- strumento di progettazione urbana), ma riguardano anche la sostanziale diversità dell'approccio progettuale nell'organizzazione delle trasformazioni territoriali. Questa differenziazione se risulta esplicita nel PAT, all'interno del quale si introducono e definiscono nuove categorie urbanistiche (ATO, aree consolidate, aree trasformabili, ecc.) non può essere elusa anche a livello di Piano degli Interventi ai fini della coerenza urbanistica. L'attuale crisi economica, generata anche da speculazioni sul mercato immobiliare e sostenuta da un sovradimensionamento dei piani urbanistici, ha definitivamente sancito la fine di un'epoca, con il passaggio dalla città dell'espansione alla città della conservazione e trasformazione.

Questo nuovo approccio richiede una diversa attenzione sulle dinamiche concernenti la conservazione e la salvaguardia della città non più limitate al "centro storico" ma di fatto estese all'intera "città consolidata"

In tale quadro si è proceduto ad organizzare l'impianto del PI introducendo nuove modalità di disciplina urbanistica legate alla riqualificazione, ottimizzazione e conservazione del tessuto urbano esistente, della città costruita mantenendo le quantità volumetriche già previste dal PRG, consentendo quindi il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento qualitativo- funzionale.

Con tale metodologia operativa la città viene valutata e programmata, non solamente sulla base di livelli edificatori reali e/o potenziali e delle funzioni ammissibili, quanto piuttosto secondo i suoi modelli organizzativi, le regole edificatorie, i rapporti tra spazi pubblici e privati, le caratteristiche storiche, funzionali e formali, la qualità della città pubblica. In sintesi si passa da valutazioni essenzialmente quantitative ad altre che evidenziano maggiormente gli aspetti qualitativi e di sostenibilità degli insediamenti urbani.

Ne consegue che per ogni parte urbana si definiscono politiche di intervento differenziate secondo i diversi tessuti urbani.

5.2 La città della trasformazione

La crescita disordinata degli insediamenti ha dato luogo a situazioni di degrado. In molti casi queste ultime derivano dall'inglobamento nelle aree residenziali di insediamento produttivi incompatibili che spesso hanno portato alla dismissione e abbandono delle attività produttive con il relativo degrado urbano; in altri casi possono riguardare aree di primaria urbanizzazione con patrimonio edilizio obsoleto rispetto agli standard attuali.

Si tratta quindi di ambiti interessabili da trasformazione urbana, con valenze spesso strategiche nella riqualificazione degli abitati.

In tali realtà ed in coerenza con il PAT, il PI concentra le risposte alla domanda insediativa, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi per servizi e la tutela dei valori ambientali e paesaggistici, limitando il consumo del territorio agricolo. Le strategie di riqualificazione urbana che tali aree consentono trovano attuazione principalmente attraverso lo strumento della perequazione urbanistica e del credito edilizio

5.3 Gli accordi pubblico privato, le aree di perequazione ed il credito edilizio nel PI

Il Piano degli Interventi riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del piano; in questo senso sono state formulate proposte per le quali dovrà essere attivata la procedura prevista dall'art. 6 della LR 11/2004 che prevede la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte e progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Il piano definisce tempi e le modalità di attuazione degli accordi pubblico privato.

Con la nuova legge urbanistica regionale viene data la possibilità di subordinare le trasformazioni urbanistiche allo strumento perequativo, cioè alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla costruzione di un corretto sistema di servizi, oppure alla realizzazione di opere di interesse pubblico, limitando in tal modo a casi limitati e specifici, il ricorso da parte dell'ente pubblico allo strumento dell'esproprio. In tal modo la perequazione urbanistica viene ad attuare il principio dell'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Il PI ha definito una normativa "guida" con la quale si sono definiti gli aspetti perequativi, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli e della omogenea ripartizione dei diritti edificatori; in tal senso sono state individuate classi di intervento riferibili ad:

- Aree di riqualificazione e riconversione urbana (prevalentemente interessate da insediamenti produttivi dismessi, da trasferire, o per le quali si prevede la trasformazione in senso residenziale e con attività di tipo terziario;
- Aree di trasformazione residenziale (aree inedificate urbane da destinare a insediamenti residenziali e per le quali sono state redatte delle schede progettuali puntuali);
- Aree di riqualificazione ambientale e servizi (aree interessabili prevalentemente alla tutela, valorizzazione e potenziamento delle risorse ambientali, nonché alla realizzazione di aree ed attrezzature di interesse generale)

Si è quindi definito un sistema trasparente dove aree con caratteristiche simili godono dello stesso trattamento evitando disparità e diversità di trattamento tra proprietari. Inoltre, il sistema perequativo ha tenuto conto anche della grande varietà di situazioni, prevedendo la possibilità in alcuni ambiti di utilizzare forme di monetizzazione perequativa che consentano di finanziare espropri ed interventi di pubblica utilità e negli ambiti di trasformazione di concentrare previsioni relative alla dotazione di servizi pubblici.

Il Piano degli Interventi recepisce la disciplina introdotta dalla LR 11/2004 in relazione al credito edilizio al fine di attuare interventi su opere incongrue, elementi di degrado, qualità urbana e riordino della zona agricola. Oltre a definire la normativa specifica, ha individuato alcuni ambiti di intervento al fine di riconoscere una quantità volumetrica a fronte della demolizione di opere incongrue. Inoltre, nelle zone di tipo C/2 in cui non siano già predisposte delle specifiche schede, il PI definisce un indice territoriale di 1 mc/mq di cui il 25% del volume è destinato all'accoglimento dei volumi generati dal credito edilizio.

6. IL SISTEMA RESIDENZIALE NEL P.I.

6.1 Centri storici

Il PI pone la massima tutela del centro storico e dei nuclei storici anche con il riassetto dei perimetri, includendo porzioni ritenute meritevoli di riqualificazione e di riordino.

Non sono previste modifiche agli attuali assetti, ma solo alcuni limitati e puntuali adeguamenti ritenuti utili ai fini della tutela delle presenze storiche.

In generale quindi vengono confermate le disposizioni vigenti per le zto A, con l'individuazione dei gradi di protezione dei fabbricati.

Sempre con le finalità di favorire il recupero degli edifici ricadenti in centro storico è stata rivista la normativa riguardante la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale.

6.2 Tessuto consolidato

Il PI apporta alcune modifiche e miglioramenti tecnici alla disciplina urbanistica comunale esistente. In particolare è stata rivista la zonizzazione funzionale del territorio mediante l'accorpamento delle sottozone B, C1 e C2, mantenendo inalterati gli indici edificatori ed il carico urbanistico vigente.

L'attività di ricognizione e rivisitazione delle modalità attuative delle previsioni previgenti di piano e la contestuale verifica con gli indirizzi e le azioni del PAT non hanno comportato un carico insediativo aggiuntivo di tipo residenziale. La previsione aggiuntiva rispetto al PRG vigente riguarda aree con destinazione produttiva classificate dal PAT "in zona impropria". In conformità con quanto previsto dal PAT, le zone in oggetto sono state destinate ad usi residenziali con un indice edificatorio coerente con il contesto urbano con la possibilità di interventi di recupero e ristrutturazione.

Su proposte dei privati, alcune zone C2/S di espansione, non attuate dal PRG vigente, sono state trasformate in ambiti agricoli, ripristinando l'originaria destinazione.

Sono stati ridefiniti gli ambiti assoggettati a PUA e le modalità di attuazione degli interventi, per i quali è prevista anche l'attivazione dello strumento della perequazione.

6.3 Edificazione diffusa

E' stata effettuata una ricognizione della struttura insediativa diffusa che caratterizza in parte il territorio di Villorba, ampiamente descritta nel PAT, e sono stati previsti interventi finalizzati al consolidamento dei nuclei rurali anche attraverso una rivisitazione della normativa vigente.

7. IL SISTEMA SERVIZI NEL P.I.

Il PI individua le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti e di progetto. Tali aree sono il risultato della ricognizione delle zone F esistenti effettuata in sede di redazione del presente PI. In questo primo PI non sono state individuate nuove aree con destinazione Fa, Fb, Fc, Fd derivanti dalle previsioni di PAT. Sono state invece eliminate aree a servizi non ancora attuate e per le quali non si prevede la realizzazione.

E' stata effettuata una verifica della disponibilità di aree per servizi a fronte del fabbisogno della popolazione residente e prevista, individuazione dei vincoli scaduti, ridefinizione generale del sistema dei servizi e dei mezzi e modalità che si intendono mettere in atto per pervenire all'attuazione entro l'arco temporale del PI;

Un ruolo fondamentale delle aree di servizio sarà sempre più esercitato dal paesaggio e dai siti di interesse storico, culturale e ambientale, da perseguire in un'ottica di offerta intercomunale, così come previsto dal PAT. In questo quadro, il Comune di Villorba, potrà contribuire sia con previsioni puntuali (centri culturali di interesse sovracomunale, aree a verde attrezzato, percorsi ambientali, aree di sosta, attività per il tempo libero, ecc.), sia offrendo una rete di connessioni ciclopedonali di interesse territoriale.

8. IL SISTEMA AMBIENTALE NEL P.I.

Il territorio di Villorba è posto in un contesto ricco di risorse ambientali di alto valore paesaggistico, naturalistico ed ecologico, imperniato sul sistema di parchi e riserve di livello regionale e provinciale, nonché dalla diffusa presenza di risorgive e corsi d'acqua, da giardini e parchi storici delle ville, dall'integrità di ampie parti di territorio agricolo. In tale contesto, particolare rilievo va attribuito alla presenza dell'area SIC/ZPS denominata Fontane Bianche di Lancenigo, che in virtù dell'unicità delle caratteristiche naturalistiche è interessata da uno specifico Piano di Area Regionale.

Inoltre, i corsi d'acqua di risorgiva, Fiume Melma, Limbraga, rio Rul, costituiscono un sistema di corridoi fluviali che rientrano nel SIC "Fontane Bianche" che insieme ad altri ambiti di interesse naturalistico, ambientale e paesaggistico (torrente Giavera, fiume Pegorile, canale Piavesella, siepi campestri, filari alberati, campi agricoli integri, ecc.) configurano una ottima rete ecologica.

A partire da tali realtà e attraverso una indagine sistematica su territorio comunale, il PI ha individuato e disciplinato gli elementi costituenti la rete ecologica:

- le aree nucleo (core areas);
- le aree di connessione naturalistica: Aree di completamento delle Aree Nucleo e Fasce Tampone (buffer zones);
- i corridoi ecologici principali e secondari;
- i varchi.
- i filari alberati e le siepi
- ambiti preferenziali per la formazione di parchi urbani

Gli spazi aperti, i corsi d'acqua, le aree agricole di pregio rappresentano gli assi portanti della Rete ecologica locale a cui si aggiungono e si integrano le aree di pertinenza dei contesti figurativi di ville e parchi storici. La risultante dell'interazione di queste componenti è un paesaggio agroambientale raro dal punto di vista morfologico, floristico e fitogeografico.

Le disposizioni normative per la Rete Ecologica e per il Territorio Agricolo sono improntate a:

- definire gli ambiti di territorio aperto in cui limitare/precludere l'edificazione;
- disciplinare e promuovere, nel territorio aperto, le attività economiche in modo tale che si svolgano in modo compatibile con la conservazione della natura e possano risultare integrative del reddito agricolo (servizi ambientali, ricreativi, ricettivi e per il tempo libero, ecc.);
- attivare gli studi per la definizione progettuale delle direttrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, dei servizi delle reti di connessioni ciclopedonali e indirizzi sulle modalità di attuazione;
- coordinare le iniziative sovracomunali per la realizzazione di percorsi ambientali e turistici;
- definire gli eventuali interventi puntuali atti a risolvere situazioni critiche già isolate dal punto di vista idrogeologico-idraulico, valutando, in particolare, le possibilità di attuare detti interventi attraverso meccanismi perequativi.

Il primo PI ha verificato la schedatura puntuale relativa al territorio agricolo, in particolare:

- ha confermato le schede sui beni storico testimoniali del PRG vigente;

- ha individuato quelli attualmente non funzionali alla conduzione del fondo in zona agricola, dando la possibilità, nel caso in cui vi siano altri edifici, di presentare al Comune una dichiarazione di non funzionalità; inoltre, è stata effettuata una prima ricognizione degli edifici-annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, che possono rientrare all'interno di nuclei rurali con caratteristiche residenziali individuati dal PAT come edificazione diffusa;
- ha introdotto nuovi e restrittivi criteri in materia di edificabilità in territorio agricolo, ed ha definito gli ambiti delle aziende agricole presenti sul territorio e delle aree in cui localizzare gli interventi edilizi ammessi.

La redazione del Piano degli Interventi, inoltre, ha provveduto alla verifica e all'eventuale ridefinizione dei vincoli articolati nelle seguenti tipologie:

- Vincolo paesaggistico - corsi d'acqua – D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett c) relativo ai fiumi Limbraga, Melma, rio Rul e al Torrente Giavera e fiume Pegorile;
- Vincolo paesaggistico – macchie boscate – D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lett g);
- Vincolo monumentale - DLgs. n. 42/2004 artt 10 e 11;
- Vincolo archeologico;
- Vincolo idrogeologico;
- Area Naturalistica delle Fontane Bianche;
- Riserva delle Fontane Bianche
- Rete Natura 2000 (SIC IT3240012 Fontane Bianche) – Direttiva 479/409/CEE, Direttiva Europea Habitat 92/43/CEE, recepita con DPR 357/1997, con DGRV 2803/2002, con DGRV 1180/2006;

Sono stati inoltre verificati e rappresentati i vincoli tecnologici (elettrorodotti, metanodotti, cave, strade, pozzi, ecc.) con le relative fasce di rispetto ed i percorsi ciclo pedonali esistenti e di progetto.

9. IL SISTEMA PRODUTTIVO NEL P.I.

Anche la struttura e la localizzazione attuale delle aree produttive di Villorba, così come formatasi nel corso degli ultimi decenni, presenta alcune criticità e contraddizioni che solo, in modo graduale, nel corso dei prossimi anni potranno essere affrontate e risolte.

Il PTCP classifica tali zone industriali e artigianali poste ad ovest del territorio come aree produttive “non ampliabili” da riconvertire.

A tal fine il PAT ha classificato l’ambito in oggetto come “area idonea per interventi diretti alla trasformazione urbanistica/edilizia e al miglioramento della qualità urbana e territoriale”

Il redigendo PI, al fine di dare operatività e concreta attuazione alle previsioni insediative del PTCP e del piano strutturale (PAT) sopra descritte, disciplina la riconversione dell’area produttiva. Si consente da un lato la riconversione in servizi pubblici/interesse generale, in attività economiche del settore terziario, in magazzini e depositi, o simili, in quanto l’area non risulta prossima a nuclei abitativi esistenti né previsti e adeguatamente collegata o collegabile alla rete viaria esistente. Tuttavia il PI consente la possibilità di ristrutturare ed ampliare, fino alla saturazione dell’indice, le attività produttive esistenti.

Sono da rilevare altre zone produttive di piccole dimensioni e in alcuni casi attività produttive in zona impropria, per le quali l’auspicata delocalizzazione non sembra facilmente attuabile. In questi casi il PI da un lato riconosce la zona propria di piano in quanto tessuto urbano consolidato, e dall’altro prevede una graduale riconversione ad usi compatibili, in ossequio al PTCP e al PAT.

Il PI quindi per tali aree prevede operazioni di riqualificazione delle attività presenti anche in funzione di una riqualificazione paesaggistica ed ambientale degli insediamenti e delle aree circostanti, con l’ausilio dei nuovi strumenti urbanistici quali gli accordi pubblico-privato.

Il PI conferma il completamento dell’unica zona produttiva “ampliabile” prevista dal PAT e circoscritta alla “Zona industriale Cartiera Marsoni”.

Inoltre, sono state confermate e riclassificate secondo la nuova normativa sul commercio, le aree destinate alle attività commerciali per le grandi strutture di vendita.

10. IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE NEL P.I.

Il PI, in accordo con il PAT e con la pianificazione territoriale provinciale e regionale, prevede il mantenimento e miglioramento, dove possibile, delle caratteristiche geometriche, funzionali e di sicurezza dei nastri stradali e il perseguimento di obiettivi di mitigazione dell'impatto delle infrastrutture rispetto ai centri abitati attraversati e nei confronti dell'ambiente circostante. Nel primo PI vengono confermate le previsioni viabilistiche del PRG previgente ed è stata verificata ed aggiornata la viabilità delle strade e le relative fasce di rispetto.

Per le nuove previsioni stradali e per il riordino della circolazione entro i centri abitati il PI intende avvalersi anche delle quote "perequative" a carico dei nuovi interventi, per destinare risorse a favore delle opere di sistemazione viaria e di messa in sicurezza della circolazione, entro e fuori dei centri abitati.

Nel quadro programmatico della mobilità sostenibile, sono riportati in grafia di PI i principali percorsi ciclopedonali di valenza ambientale esistenti e di progetto, precisando che i tracciati indicati nelle tavole di piano hanno valore indicativo e non prescrittivo, fermo restando che l'esatta dimensione e collocazione degli stessi sarà effettuata in sede di progetto dell'opera pubblica.

Per quanto attiene le altre componenti del sistema infrastrutturale, di tipo reticolare (reti di distribuzione di acqua, energia, gas e reti della mobilità) il PI ha effettuato una verifica delle sovrapposizioni normative e cartografiche tra le fasce di rispetto e le zone territoriali omogenee.

11. LA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE (SAT)

Nella logica della riduzione del consumo del suolo, la legge regionale ha fissato una norma rigida per controllare tale fenomeno. La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del PAT attraverso l'applicazione di un preciso indice pre-stabilito dalla legge regionale e dagli atti di indirizzo conseguenti.

Per il comune di Villorba, la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) massima trasformabile è pari a mq. 129.699

In fase di redazione del PI è quindi necessario valutare quanta SAU viene consumata dagli interventi previsti dal Piano, in conformità con il PAT. A tal fine è stata redatta una tabella riassuntiva ed una planimetria dove vengono individuate le modifiche effettuate alla SAU, di seguito si riportate.

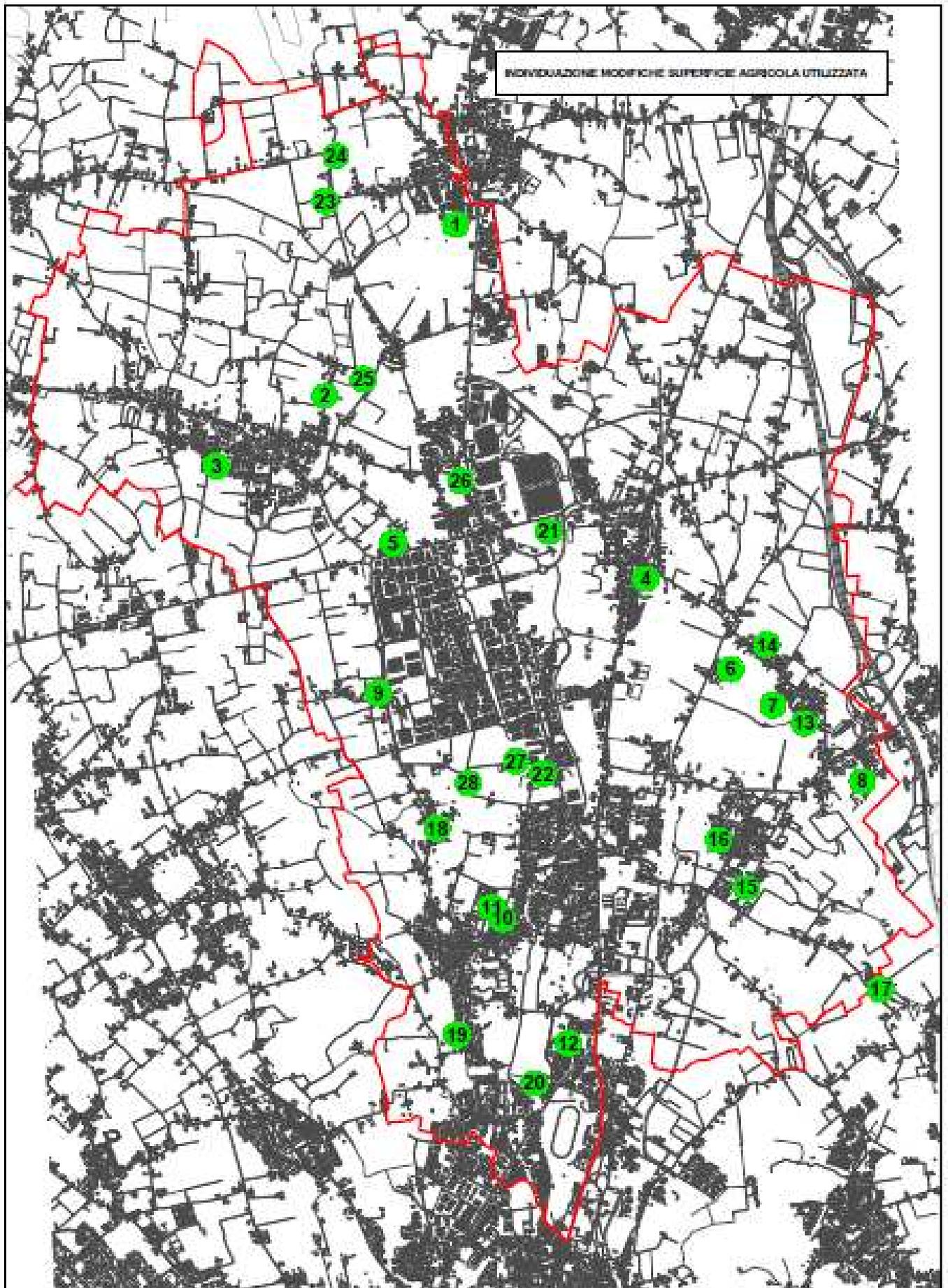
In particolare si specifica che ai fini dell'uso del suolo effettivo:

- Le aree di urbanizzazione consolidata e di edificazione diffusa rappresentano le zto A, B, C, D, E/4, F del PRG vigente/PAT. Gli interventi che ricadono su tali aree non consumano SAU secondo quanto stabilito dagli atti di indirizzo della LR 11/2004;
- Gli interventi che ricadono nelle aree identificate come agricole "erodono" il quantitativo massimo di SAU trasformabile;
- Il Piano contiene poi alcuni ambiti nei quali vi è una riduzione della potenzialità edificatoria prevista nel previgente PRG comunale, portando quindi ad un "recupero" di SAU trasformabile.

Complessivamente, rispetto al dimensionamento del PAT, si ha un "recupero" di SAU pari a mq.113.027 dovuto principalmente allo stralcio di zone edificabili previste dal pre-vigente del PRG comunale ed alla eliminazione di alcune aree a standard per le quali non si prevede l'attuazione.

Comune di Villorba
Piano degli Interventi – Relazione Programmatica

N. PROGR.	IDENTIFICATIVO CATASTALE		UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO P.I.		TIPOLOGIA INTERVENTO	ATO	SAU TRASFORMATA	
	FOGLIO	MAPPALE		ZTO	N. ZTO				
1	6	632-637-108...	via Roma	D1	1	Rettifica perimetro zto su esatto confine	1	mq	580
2	5	93	via Furlane	ER	14	Ampliamento zona territoriale omogenea	2	mq	1.000
3	8	60, 668, 914, 830...	via Caseggiato	EA	-	Eliminazione scheda normativa C2/S-B ambito b)	2	mq	-38.700
4	23	114, 1342	via Marconi	EA	-	Eliminazione scheda normativa C2/S-P	4	mq	-20.110
5	9	731, 562, 84...	via Postioma	EA	-	Riduzione ambito scheda normativa C2/S-V	2	mq	-7.570
6	26	976, 669	via Dante	ER	24	Ampliamento zona territoriale omogenea	8	mq	1.400
7	26	54	via Monte Grappa	EN	-	Riduzione perimetro zto D5/5	5	mq	-3.800
8	26	546, 1091	via Pascoli	ER	24	Ampliamento zona territoriale omogenea	5	mq	450
9	11	675	via Colombero	ER	32	Ampliamento zona territoriale omogenea	8	mq	5.000
10	16	106, 337....	via Pastro	B	182	Ampliamento zona territoriale omogenea	7	mq	1.200
11	16	67, 2554	via Pastro	EA	-	Riduzione scheda normativa C2/S-L	7	mq	-2.400
12	18	1062	viale della Repubblica	EA	-	Rettifica perimetro zto D1/36 su esatto confine	7	mq	-1.250
13	26	1238	via Monte Grappa	EN	-	Riduzione perimetro zto D5/4 - via Monte Grappa	7	mq	-5.250
14	24	143	via Monte Grappa	EA	-	Riduzione perimetro zto B/158	7	mq	-420
15	30	291	via Chiesa Lancenigo	EN	-	Riduzione perimetro zto B/140	6	mq	-700
16	25	189	via Cavour	EA	-	Riduzione perimetro zto B/142	6	mq	-480
17	30	428	via Capitello	EN	-	Riduzione perimetro zto D6/2	8	mq	-10.250
18	15	47	via Trieste	EA	-	Riduzione perimetro zto ER/	6	mq	-2.000
19	17	629	via Fontane	C1	37	Individuazione nuova zona edificabile	7	mq	570
20	18	839, 841	via Doberdò	EN	-	Eliminazione zona a parcheggio Fd	7	mq	-9.270
21	12	32, 34, 35	via Marsoni	EN - EA	-	Eliminazione zona a servizi Fb	3	mq	-42.590
22	13	109	via Cavini	EA	-	Eliminazione zona a parcheggio Fd	6	mq	-5.235
23	1	372, 413	via Campagnola	Vp	5	Ampliamento zona verde privato	1	mq	6.943
24	2	809, 810	via Campagnola	EN	-	Riduzione area a verde privato Vp/4	1	mq	-4.455
25	5	639	via Cesare Battisti	Vp	8	Ampliamento zona verde privato	2	mq	3.590
26	9	530	via Centa - via Roma	Vp	14	Ampliamento zona verde privato	2	mq	15.650
27	13	1206	via Cavini	Vp	29	Ampliamento zona verde privato	3	mq	920
28	13	1240, 419	via Cavini	Vp	28	Ampliamento zona verde privato	3	mq	4.150
TOTALE SAU TRASFORMATA								mq	-113.027
TOTALE SAU TRASFORMABILE								mq	129.699
TOTALE SAU TRASFORMABILE RESIDUA								mq	129.699



12. LA NUOVA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

La nuova strumentazione urbanistica dispone che, dopo l'approvazione del primo PAT, il vigente PRG acquisti il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi per le sole parti compatibili con il PAT. pertanto, va attuata la revisione degli attuali modi di rappresentazione cartografica del Piano e redatta la normativa operativa.

12.1 Zonizzazione

L'aggiornamento e la ricognizione della zonizzazione è stata attuata nel rispetto delle "specifiche tecniche per la redazione dei Piani degli Interventi" regionali.

A livello cartografico le scale di rappresentazione rimangono quelle usuali (1:5000 per l'intero territorio comunale, 1:2000 per un maggior dettaglio delle zone) opportunamente rinumerate; per gli ambiti di espansione, sono state redatte, in scala 1:1000, le "schede progettuali" soggette a perequazione; la base cartografica utilizzata, come richiesto dagli atti di indirizzo regionali, è la CRTN aggiornata. La cartografica di PI è stata redatta a colori; nelle zone significative in scala 1:2000, anche a seguito delle suindicate specifiche tecniche, sono state rinumerate in senso progressivo le diverse sottozone di PI.

Si è proceduto all'aggiornamento del PI rispetto alle modifiche avvenute nel frattempo a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi o al definitivo collaudo degli stessi con il relativo adeguamento della zonizzazione. Ogni lotto singolo interno alle lottizzazioni è stato trasformato in zona "B" di completamento, subordinata ad intervento edilizio diretto. Parallelamente sono stati recepiti gli standard dei PUA realizzati e/o ceduti all'Amministrazione Comunale.

Al fine di renderle più attuabili, sono state verificate e riprogettate tutte le "schede progettuali" soggette a perequazione, anche valutando la possibilità di realizzarle in stralci funzionali oppure in altri casi prevedendo la suddivisione in più ambiti di intervento.

Nella cartografica del PI, oltre a riperimetrare le ZTO in coerenza con il tessuto edificato ed a prevedere il completamento dei lotti ancora liberi, sono stati introdotti i nuovi tematismi del PAT quali: vincoli, tutele, difesa dai rischi, rete ecologica, ecc., nonché la nuova suddivisione in zone territoriali omogenee descritta in precedenza.

12.2 Norme tecniche operative

La trasformazione dell'attuale apparato normativo è la fase maggiormente complessa del PI, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo che, in linea di principio, potrebbe anche essere assai diversa da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative, in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione, si è operato attraverso:

- Il mantenimento di massima dell'attuale struttura normativa laddove coerente con il PI;
- L'integrazione delle direttive e prescrizioni del PAT;
- Le direttive e prescrizioni del PAFB;
- La stesura dei nuovi titoli ed articoli in recepimento delle direttive e prescrizioni del PAT

Anche in relazione alle novità introdotte, si confermano alcuni strumenti quali la perequazione urbanistica, anche al di fuori degli ambiti C2/S “schede progettuali”, ed il credito edilizio.

Per la perequazione urbanistica è stata redatta una normativa “quadro” che individua e definisce gli aspetti perequativi, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli e della omogenea ripartizione dei diritti edificatori. La maggior parte degli ambiti soggetti a perequazione sono stati normati attraverso il repertorio delle “schede progettuali”, definendo tra gli altri: l’indice perequativo ovvero l’edificabilità riconosciuta ai proprietari, la quantità di aree di cessione gratuita e/o realizzazione di opere al Comune a titolo perequativo, il verde secondario ossia l’area minima da vincolare a verde; in ogni caso si potranno definire possibilità perequative alternative alla cessione dei suoli.

Per il credito edilizio è stata individuata la casistica applicativa, definendo l’entità del credito del richiedente sulla base delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell’immobile, opportunamente ricalcolato in base all’ambito nel quale è previsto il suo recupero: il tutto è stato definito attraverso una griglia operativa di facile applicazione. Sono stati individuati gli ambiti ove i crediti potranno essere recuperati e le relative modalità attuative. È stato predisposto il registro dei crediti edilizi che sarà successivamente attuato.

12.3 Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale

In adeguamento all’art. 17 della LR 11/2004 è stato elaborato uno specifico prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale, che definisce le caratteristiche tipologiche, morfologiche, nonché i materiali e le finiture maggiormente indicati per gli edifici inseriti all’interno del territorio comunale.

E’ uno strumento di supporto alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, riordino, trasformazione sul territorio per migliorare ed incrementare la qualità urbana e paesaggistica della città e per formare e/o potenziare la rete ecologica comunale.

13. QUADRO ECONOMICO

La L.R. 11/2004 all'art. 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dal PI derivano da accordi tra soggetti pubblici e privati o meccanismi perequativi. La realizzazione di infrastrutture a carattere sovracomunale sono a carico degli Enti componenti in materia. Per quanto concerne gli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale o attraverso accordi con i privati.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).

14. DIMENSIONAMENTO DI PIANO

VOLUMETRIE

Il Piano degli Interventi ha previsto:

- una riduzione della volumetria rispetto al PRG vigente pari a ca. mc. 78.357 dovuto principalmente allo stralcio di alcune schede progettuali e alla trasformazione (in accoglimento a richieste di cittadini) di zona edificabile in zona agricole;
- l'individuazione di nuove aree edificabili, già in urbanizzazione consolidata o edificazione diffusa, in accoglimento ad alcune richieste di cittadini per un totale di ca. mc. 25.134.
- il recepimento delle indicazioni del PAT in merito alla riqualificazione e riconversione di alcune aree produttive poste nel tessuto consolidato residenziale, per un totale di mc.124.095, su 279.274 disponibili dal PAT.

Il Piano degli Interventi non prevede di utilizzare il carico aggiuntivo previsto dal PAT per le nuove zone di espansione (mc.90.789) e per le aree già compromesse (mc. 26.600).

Di seguito si forniscono alcune precisazioni con riferimento alle ATO:

	Trasformazione da zona agricola/servizi a edificabile	Trasformazione da zona edificabile ad agricola	Eliminazione lotti con indice 1mc./mq. in zona ER	Modifica schede progettuali C2/S	TOTALE		Aree di riqualificazione e riconversione (da carico aggiuntivo previsto dal PAT)
ATO 1	800	-700		-	mc.	100	
ATO 2	2.360		-400	-31.561	mc.	-29.601	
ATO 3	800			-	mc.	800	
ATO 4	1.200			-6.355	mc.	-5.155	
ATO 5	1.741	-505	-1.350	-	mc.	-114	47.150
ATO 6	14.843	-2.420	-2.400	-2.531	mc.	7.492	12.145
ATO 7	1.440			-26.885	mc.	-25.445	64.800
ATO 8	1.950		-3.250	-	mc.	-1.300	
TOTALE	25.134	-3.625	-7.400	-67.332	mc.	-53.223	124.095

ATO 1 – VENTURALI

Le previsioni del PI non hanno sostanzialmente modificato la volumetria del PRG vigente.

Pertanto rimane invariato il carico residenziale aggiuntivo previsto dal PAT.

ATO 2 – VILLORBA

In questa ATO vi è stata in generale una netta diminuzione della volumetria prevista dal PRG vigente a seguito dello stralcio di due schede progettuali C2/S.

La volumetria prevista dal PI rispetto al PRG vigente è diminuita di ca. mc.29.601

Pertanto rimane invariato il carico residenziale aggiuntivo previsto dal PAT.

ATO 3 – POLO PRODUTTIVO DI CASTRETTE

Le previsioni del PI non hanno sostanzialmente modificato la volumetria del PRG vigente.

Pertanto rimane invariato il carico residenziale aggiuntivo previsto dal PAT.

ATO 4 - CATENA

In questa ATO vi è stata in generale una diminuzione della volumetria prevista dal PRG vigente a seguito dello stralcio di parte di una scheda progettuale C2/S.

La volumetria prevista dal PI rispetto al PRG vigente è diminuita di ca. mc. 5.155

ATO 5 – SAN SISTO

Le previsioni del PI non hanno sostanzialmente modificato la volumetria del PRG vigente, tuttavia, sono state individuate tre aree produttive localizzate nel tessuto consolidato soggette alla riqualificazione e riconversione verso destinazioni residenziali e compatibili, per una volumetria totale disponibile di ca. mc 47.150 da sottrarre al carico residenziale aggiuntivo previsto dal PAT pari a mc. 70.462.

Pertanto la volumetria residua prevista dal PAT da utilizzare per la redazione delle prossime varianti al Piano degli Interventi è di mc. 23.312 (mc.70.462 – mc.47.150).

ATO 6 – CARITA' – LANCENIGO

Le previsioni del PI aumentano la volumetria del PRG vigente di ca. mc. 7.500, tutti comunque all'interno del tessuto già individuato dal PAT come consolidato. Tale aumento è inferiore alle riduzioni di volumetria previste nelle altre ATO, pertanto non modifica il carico aggiuntivo previsto dal PAT.

Inoltre è stata individuata un'area produttiva nel tessuto consolidato soggetta alla riqualificazione e riconversione verso destinazioni residenziali e compatibili, per una volumetria totale di ca. mc 12.145 da sottrarre al carico residenziale aggiuntivo previsto dal PAT pari a mc. 43.840

Pertanto la volumetria residua prevista dal PAT da utilizzare per la redazione delle prossime varianti al Piano degli Interventi è di mc. 31.701 (mc.43.846 – mc.12.145).

ATO 7 – FONTANE – CHIESA VECCHIA

In questa ATO vi è stata in generale una netta diminuzione della volumetria prevista dal PRG vigente a seguito dello stralcio di una scheda progettuale C2/S.

La volumetria prevista dal PI rispetto al PRG vigente è diminuita di ca. mc. 25.445

Inoltre è stata individuata un'area produttiva nel tessuto consolidato soggetta alla riqualificazione e riconversione verso destinazioni residenziali e compatibili, per una volumetria totale di ca. mc. 64.800 da sottrarre al carico residenziale aggiuntivo previsto dal PAT pari a mc. 72.085

Pertanto la volumetria residua prevista dal PAT da utilizzare per la redazione delle prossime varianti al Piano degli Interventi in è di mc. 7.285 (mc.72.085 - mc.64.800).

ATO 8 – AMBITO AGRICOLO

In questa ATO vi è stata in generale una diminuzione della volumetria prevista dal PRG vigente a seguito, principalmente, dello stralcio dei lotti non attuati con indice 1mc./mq. in zona agricola ER (ex E4).

La volumetria prevista dal PI rispetto al PRG vigente è diminuita di ca. mc.1.300.

Pertanto rimane invariato il carico residenziale aggiuntivo previsto dal PAT.

Il Piano degli Interventi, nel suo termine di validità, consente la realizzazione di mc. 724.949 derivanti dalla volumetria residua del PRG e PIRUEA vigenti sommata alla volumetria prevista nelle nuove aree soggette alla riqualificazione e riconversione derivante dal carico aggiuntivo del PAT così riepilogata:

Volumetria residua del PRG e PIRUEA vigenti alla data di redazione del PAT	mc.	712.639
Volume costruito dalla redazione del PAT al 31/10/2013	mc.	-93.815
Volumetria in riduzione prevista dal PIANO DEGLI INTERVENTI rispetto al PRG e PIRUEA vigenti	mc.	-53.223
Volumetria prevista nelle aree soggette alla riqualificazione e riconversione	mc.	124.095
TOTALE volumetria prevista dal PIANO DEGLI INTERVENTI	mc.	689.696

Il carico aggiuntivo previsto dal PAT che rimane disponibile residuo per la redazione di successive varianti al PI è pari a mc. 272.568 come da tabella che segue:

Carico aggiuntivo previsto dal PAT	mc.	396.663
Volumetria aggiuntiva prevista dal PIANO DEGLI INTERVENTI	mc.	124.095
Carico volumetrico disponibile per successive varianti al PIANO DEGLI INTERVENTI	mc.	272.568

STANDARD

L'offerta di aree a standard è data dalla quantità esistente e prevista dal Piano degli Interventi all'interno delle singole ATO. Per il calcolo della superficie delle aree a standard è stata avviata un'attività che ha comportato:

- l'individuazione e il ridisegno delle aree realizzate e cedute al comune dall'entrata in vigore del PRG e da una attenta analisi del territorio;
- la verifica dello stato di attuazione e della proprietà (pubblica o privata);
- l'analisi della fattibilità dell'opera anche ai fini del vincolo imposto dalla decadenza quinquennale prevista dalla legislazione vigente;
- l'aggiornamento delle aree ai reali confini di proprietà;
- la quantificazione delle aree che saranno ricavate per cessione e realizzazione nelle nuove zone di espansione previste dai PUA con gli strumenti perequativi o nelle aree di riqualificazione e riconversione;

Dalla verifica sopra descritta è emerso che la superficie totale a standard individuata nel Piano degli Interventi è di mq.2.149.658 alla quale si possono aggiungere, in conformità a quanto previsto dalle direttive regionali, mq.500.461 come standard secondario derivanti dall'area naturalistica delle "Fontane Bianche" per un totale complessivo di mq. 2.650.119.

Di seguito si elencano le superfici a standard suddivise per tipologia e localizzate per ATO:

	Fa (istruzione)		Fb (interesse comune)		Fc (verde)		Fd (parcheggio)		TOTALE	
ATO 1	mq.	4.199,10	mq.	5.421,80	mq.	9.639,41	mq.	2.463,86	mq.	21.724,17
ATO 2	mq.	61.253,20	mq.	143.262,50	mq.	100.717,20	mq.	33.538,80	mq.	338.771,80
ATO 3	mq.	157,50	mq.	80.258,40	mq.	277.712,25	mq.	75.039,35	mq.	433.167,50
ATO 4	mq.	7.274,10	mq.	56.956,90	mq.	99.704,50	mq.	15.226,80	mq.	179.162,30
ATO 5	mq.	5.482,60	mq.	13.357,90	mq.	13.249,60	mq.	4.397,70	mq.	36.487,80
ATO 6	mq.	148.176,50	mq.	34.586,00	mq.	399.215,87	mq.	94.006,17	mq.	675.984,54
ATO 7	mq.	6.725,80	mq.	28.330,80	mq.	278.132,70	mq.	28.926,80	mq.	342.116,10
ATO 8	mq.	0,00	mq.	13.688,60	mq.	108.554,90	mq.	0,00	mq.	122.243,50

e suddivise per stato di attuazione:

	Fa (istruzione)		Fb (interesse comune)		Fc (verde)		Fd (parcheggio)	
ATTUATO	mq.	211.512,60	mq.	241.226,70	mq.	557.472,40	mq.	109.661,10
NON ATTUATO	mq.	21.756,20	mq.	134.636,20	mq.	729.454,03	mq.	143.938,38
TOTALE	mq.	233.268,80	mq.	375.862,90	mq.	1.286.926,43	mq.	253.599,48

RIEPILOGO STANDARD

ATTUATO	mq.	1.119.872,80
NON ATTUATO	mq.	1.029.784,81
STANDARD SECONDARIO AREA NATURALISTICA FONTANE BIANCHE	mq.	500.461,40
TOTALE STANDARD PREVISTO DAL P.I.	mq.	2.650.119,01

In complesso la dotazione degli standard attuati ad oggi è pari a mq.61,81/abitante considerando 18.118 abitanti come popolazione residente al 30/09/2013 (dato anagrafe), escludendo la superficie a standard dell'area naturalistica delle Fontane Bianche, ai sensi dell'art. 64 delle norme di attuazione allegate alla D.C.R. n. 19 del 9.03.1999.

Inoltre, la dotazione degli standard prevista dal Piano degli Interventi pari a mq. 2.149.658 (esclusa la superficie dell'area naturalistica delle Fontane Bianche), confrontata con la popolazione prevista nell'anno 2020 dal PAT vigente – ab. 18.889, è pari a mq.113,80/ab., dato che soddisfa pienamente il parametro della legge urbanistica regionale.

15. COMPATIBILITA' IDRAULICA

Con il PI sono state recepite le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PAT ed estese a tutto il territorio comunale, nel rispetto di quanto contenuto nella DGR n. 2948 del 6 ottobre 2009.

Sulla base di questo impianto normativo sono state affidate le indagini e verifiche puntuali relative alla compatibilità idraulica allo studio "Veneto Progetti".

16. GLI ELABORATI DEL PI

Il PI, come previsto dal comma 5° dell'art. 17 della Lr 14/2004, è formato dai seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI

1.	Tav. 1/A	Zone significative	TERRITORIO NORD	SCALA 1:5000
2.	Tav. 1/B	Zone significative	TERRITORIO CENTRO	SCALA 1:5000
3.	Tav. 1/C	Zone significative	TERRITORIO SUD	SCALA 1:5000
4.	Tav. 2/A	Zone significative	VENTURALI – VIA CAMPAGNOLA	SCALA 1:2000
5.	Tav. 2/B	Zone significative	VILLORBA NORD	SCALA 1:2000
6.	Tav. 2/C	Zone significative	VENTURALI - CENTRO	SCALA 1:2000
7.	Tav. 2/D	Zone significative	CATENA NORD	SCALA 1:2000
8.	Tav. 2/E	Zone significative	VILLORBA	SCALA 1:2000
9.	Tav. 2/F	Zone significative	CASTRETTE	SCALA 1:2000
10.	Tav. 2/G	Zone significative	CATENA - SAN SISTO	SCALA 1:2000
11.	Tav. 2/H	Zone significative	ZONA INDUSTRIALE	SCALA 1:2000
12.	Tav. 2/I	Zone significative	SAN SISTO - LANCENIGO	SCALA 1:2000
13.	Tav. 2/L	Zone significative	FONTANE	SCALA 1:2000
14.	Tav. 2/M	Zone significative	LANCENIGO SUD	SCALA 1:2000
15.	Tav. 2/N	Zone significative	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
20.	Tav. 4/B	Schede Progettuali	VILLORBA, VIA CASEGGIATO	SCALA 1:1000
21.	Tav. 4/D	Schede Progettuali	CASTRETTE, VIA GUIZZE	SCALA 1:1000
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	Schede Progettuali	CATENA, VIA SELGHERE	SCALA 1:1000
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. 1 PIANO DI AREA FONTANE BIANCHE
 - AII. 2 MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA
- 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

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- 42. Elab. I RELAZIONE AGRONOMICA
 - AII. A – Elementi produttivi strutturali
 - AII. B – Allevamenti e fasce di rispetto
- 43. Elab. L REPORT MONITORAGGIO VAS
- 44. Elab. M VALUTAZIONE DI INCIDENZA
- 45. Elab. N VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA
 - AII. A – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni di piano. Nord
 - AII. B – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni di piano. Centro
 - AII. C – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni di piano. Sud

ELABORATI INFORMATICI

- 46. DVD BANCA DATI ALFANUMERICA