COMUNE DI S. ZENONE DEGLI EZZELINI

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

A

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2

Relazione programmatica

Sindaco:
Fabio Marin

Assessore Urbanistica
Filippo Tombolato

Segretario Comunale:

Progettisti
arch. Roberto Sartor
arch. Piero Tauro (collabortore)

Ufficio del PATI e del PI
geom. Emilio Furlan (coordinatore)

DATA aprile 2021

INDICE

1. Premessa pag. 3

2. Contesto socio-economico pag. 5

2.1 Quadro generale pag. 5

2.2 Demografia pag. 5

2.3 Occupazione pag. 12

3. Contesto normativo pag. 15

3.1 Legge urbanistica regionale 23.04.2004, n. 11 pag. 15

3.2 Legge regionale 06.06.2017 n. 14 pag. 16

3.3 DGRV n. 668 del 15.05.2018 pag. 17

3.4 Legge regionale 04.04.2019, n. 14 pag. 17

3.5 DGRV n. 263 del 02.03.2020 pag. 17

4. Il Piano Regolatore Comunale vigente pag. 18

4.1 Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) pag. 18

4.2 Previsioni del PATI pag. 21

4.3 Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale pag. 21

4.4 Il Piano degli Interventi vigente (PI) pag. 24

4.5 Dimensionamento del PI pag. 25

5. Il secondo Piano degli Interventi pag. 29

5.1 Contenuti del 2° Piano degli Interventi pag. 30

5.2 Adeguamento all'articolo 18 comma 7 della L.R. n. 11/2004 pag. 30

5.3 Adeguamento all'articolo 7 della L.R. n. 4/2015 pag. 32

5.4 Recepimento della L.R. n. 14/2017 e della DGRV n. 668/2018 pag. 32

5.5 Varianti di assestamento e adeguamento pag. 33

5.6 Modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative pag. 63

5.7 Modifiche ed integrazioni Schede attività produttive in difformità di zona pag. 65

5.8 D-Registro Crediti Edilizi pag. 65

5.9 F-Registro fondiario consumo di suolo pag. 65

5.10 G-Criteri applicativi perequazione urbanistica pag. 65

6. Dimensionamento Piano degli Interventi n. 2 pag. 66

7. Quadro economico pag. 68

1. PREMESSA

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini ha concluso la fase relativa al PATI, unitamente al Comune di Fonte, a seguito dei seguenti principali atti formali:

- adozione del PATI con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 03.12.2008
- approvazione del PATI in conferenza dei servizi in data 06.05.2009
- ratifica del PATI da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1790 in data 16.06.2009
- pubblicazione del PATI sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 55 del 07.07.2009.

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini con variante n. 1 al PATI si è adeguato a quanto previsto dalla L.R. n. 14/2017 e dalla DGRV n. 668/2018 relativamente al contenimento del consumo di suolo.

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini si è dotato di Piano degli Interventi con approvazione di C.C. n. 43 del 29.10.2012.

Successivamente il Comune di S. Zenone degli Ezzelini, in risposta a problematiche e necessità di carattere urbanistico, ha approvato le seguenti Varianti parziali al Piano degli Interventi:

- Variante 1 approvata con delibera di C.C. n. 18 del 23.05.2011
- Variante 2 adottata con delibera di C.C. n. 12 del 15.03.2011
- Variante 3 approvata con delibera di C.C. n. 41 del 15.11.2011
- Variante 4 approvata con delibera di C.C. n. 6 del 17.04.2012
- Variante 5 approvata con delibera di C.C. n. 41 del 01.10.2012
- Variante 6 approvata con delibera di C.C. n. 5 del 26.02.2013
- Variante 7 approvata con delibera di C.C. n. 31 del 24.07.2013
- Variante 8 approvata con delibera di C.C. n. 5 del 08.04.2014
- Variante 9 approvata con delibera di C.C. n. 35 del 31.07.2014
- Variante 10 approvata con delibera di C.C. n. 8 del 22.03.2018
- Variante 11 approvata con delibera di C.C. n. 36 del 31.07.2014
- Variante 12 approvata con delibera di C.C. n. 15 del 04.05.2016
- Variante 13 approvata con delibera di C.C. n 36 del 03.12.2018
- Variante 13bis approvata con delibera di C.C n. 38 del 28.09.2019
- Variante 14 adottata con delibera di C.C. n. 35 del 21.10.2020

L'Amministrazione Comunale intende prevedere ulteriori interventi di carattere urbanistico finalizzati all'adeguamento normativo ed all'assestamento territoriale del Piano degli Interventi.

Sullo sfondo vi sono gli obblighi derivanti dalla L.R. n. 11/2004 art. 18, comma 7, sulla decadenza, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI, delle 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 sono stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché a vincoli preordinati all'esproprio.

In tal senso l'Amministrazione Comune intende dotarsi di un secondo Piano degli Interventi in adeguamento all'articolo 18 della L.R. n. 11/2004.

Contestualmente si intende introdurre nel nuovo Piano degli interventi anche le modifiche e gli adeguamenti che discendono da obblighi normativi introdotti dalla legislazione regionale relativamente a:

- varianti ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n. 4/2025 ovvero le cosiddette "varianti verdi";
- adeguamento con ricognizione della pianificazione urbanistica comunale alla luce della L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo;
- recepimento della L.R. n. 14/2019.

Tali adempimenti vanno visti e valutati anche in un'ottica di un monitoraggio della situazione sociale ed economica del Comune da relazionare, sia a quanto nel contempo avvenuto in termini di trasformazioni territoriali, sia ai contenuti del secondo Piano degli Interventi.

In attuazione di quanto premesso il Comune di S. Zenone degli Ezzelini ha già avviato, con la presentazione del Documento programmatico del Sindaco, l'iter per dotarsi di un secondo Piano degli Interventi.

2. CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

2.1 Quadro generale

Prima di entrare nel merito dei contenuti del secondo Piano degli Interventi, risulta utile definire il quadro generale rispetto al quale il vigente PI si è trovato a operare.

L'attuazione del Piano degli Interventi sta coincidendo con la più grave crisi economica che l'Italia ha avuto dal secondo dopoguerra. Il negativo contesto socio-economico non poteva non avere profonde ripercussioni nel settore edilizio che, anzi, sta risultando uno dei più colpiti dalla crisi.

In effetti, la crisi occupazionale e la tassazione sul bene casa, hanno ridotto nei scorsi anni, la domanda di nuove abitazioni e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in modo significativo; in questo quadro neppure le agevolazioni introdotte dai Piani Casa regionali sono riusciti a compensare in modo apprezzabile la crisi del settore immobiliare.

Tale quadro si è ulteriormente aggravato con la pandemia derivata dal COVID 19 che ha reso maggiormente incerti gli scenari futuri e quindi gli investimenti nel settore immobiliare. Va però a tal proposito segnalato come misure alcune misure fiscali a sostegno del bene casa, sembra risvegliare un interesse sul settore delle costruzioni, con rinnovamento e manutenzione del parco abitativo.

Anche dall'apparato produttivo non sono arrivati segnali positivi; i settori manifatturiero, commerciale e direzionale, hanno avuto una contrazione significativa, colpendo in particolare le attività legate ai consumi interni.

Diviene quindi importante un monitoraggio del Piano degli Interventi vigente, oltre che per una verifica dell'efficacia nel rispondere alle esigenze del territorio emerse nella fase di redazione del PATI (va comunque tenuto in debito conto il fatto che quest'ultimo è stato redatto nel contesto di una congiuntura socio-economica del tutto diversa e con scenari di sviluppo assai più accentuati), anche per una valutazione dell'incidenza del mutato quadro socio-economico sull'attuazione del PI.

In questo senso risulta importante definire lo scenario di riferimento relativo agli aspetti legati all'andamento demografico, alle imprese e all'occupazione ed alla produzione edilizia. A tal fine sono stati riportati i dati relativi al periodo di vigenza del PATI/PI, che seppure riferibili ad un lasso temporale ristretto consentono comunque alcune importanti riflessioni.

2.2 Demografia

2.2.1 Popolazione residente

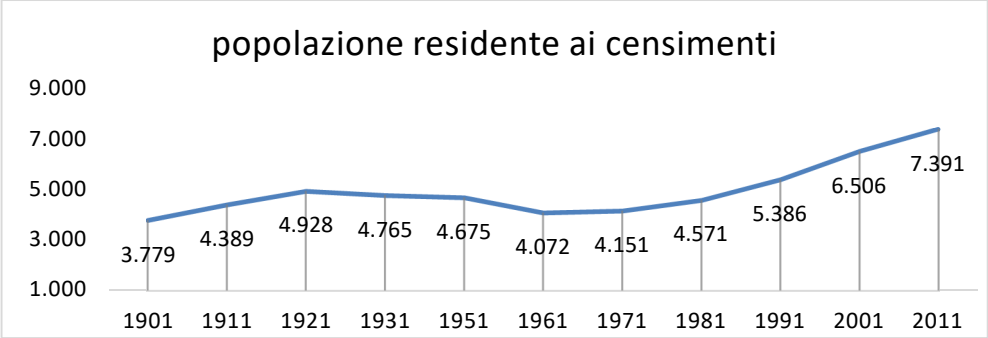
La popolazione residente in comune di S. Zenone degli Ezzelini è sempre cresciuta nel secondo dopoguerra, tranne che nel decennio '51-'61, periodo quest'ultimo dominato dall'emigrazione verso l'stero o il triangolo industriale italiano (Milano-Torino-Genova).

TABELLA 1 – POPOLAZIONE RESIDENTE AI CENSIMENTI							
anno	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
abitanti (n.)	4.675	4.072	4.151	4.571	5.386	6.506	7.391
differenza (%)	3.9	-12,9	1,9	10,1	17,8	20,8	13,6

Fonte: dati ISTAT

Emerge in particolare la crescita dagli anni '90 del secolo scorso, quando il territorio comunale è stato interessato, dal punto di vista insediativo, dapprima dalla rilocalizzazione di abitanti ed attività

dai principali poli urbani, e successivamente, da una massiccia ondata migratoria che ha avuto nel Comune uno dei principali centri a livello provinciale.



Fonte: dati ISTAT

Rivestono grande interesse i dati relativi all'ultimo quindicennio 2005-2019 (tabella 2) comprendenti, quindi, anche quelli relativi al periodo delle crisi socio-economica e sanitaria che hanno e interessano tuttora l'intero territorio nazionale.

La sezione temporale successiva al 2009 coincide con quella dell'entrata in vigore del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e del Piano degli Interventi. Tale dato riveste importanza in quanto consente di evidenziare il contesto di grande difficoltà in cui tali strumenti urbanistici sono chiamati ad operare.

TABELLA 2 – POPOLAZIONE RESIDENTE 2005-2019

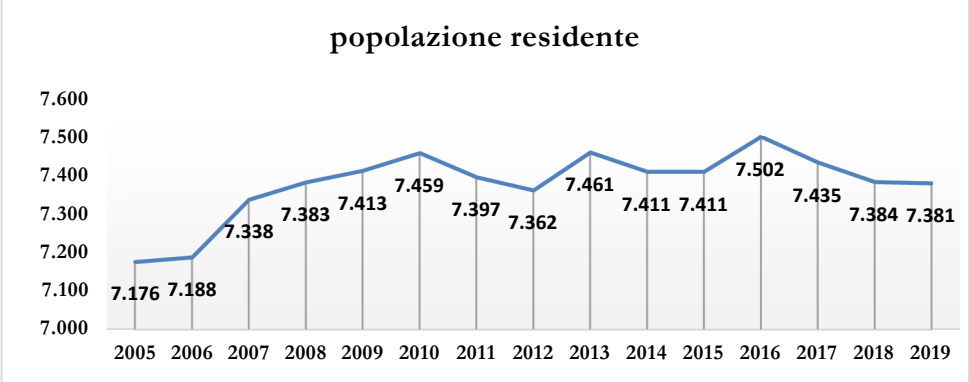
anno	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
abit.	7156	7188	7338	7383	7413	7459	7397	7362	7461	7411	7411	7502	7435	7384	7381
diff.	2,6	0,4	2,1	0,6	0,4	0,6	-0,8	-0,5	1,3	-0,7	0,0	1,2	-0,89	-0,69	0,04

Fonte: dati comunali

Fino al 2010 la popolazione residente è aumentata; a partire dal suddetto anno i residenti, pur con una alternanza di indici positivi/negativi, sono cresciuti fino ad un massimo di 7.502 unità del 2016.

A partire dal 2016 è leggibile una inversione di tendenza con una diminuzione del numero dei residenti che si attesta ai valori del 2008.

I dati più recenti sembrano comunque indicare una certa, seppure timida inversione del trend, con valori negativi comunque via via sempre minori.



Fonte: dati comunali andamento popolazione

Il dato, non affatto scontato, di una crescita pressochè costante del numero dei residenti fino al 2016, è quello maggiormente interessante in quanto coincidente con gli anni della crisi che ha colpito le economie occidentali ed in particolare quella italiana.

Rispetto ad una diminuzione di residenti, che ha interessato il territorio regionale, il Comune di S. Zenone degli Ezzelini, presenta una situazione in controtendenza, di crescita del numero dei residenti aumentati nel periodo considerato di 164 unità pari al 2,2%.

2.2.2 Saldi naturale e sociale

L'andamento della popolazione residente è influenzato da due fattori principali:

- saldo naturale ovvero differenza tra nati e morti
- saldo sociale ovvero differenza tra immigrati ed emigrati.

La lettura dei dati della tabella 3 permette alcune considerazioni relative alle tendenze dei saldi naturale e sociale.

TABELLA 3: DATI DEMOGRAFICI (2007-2019)

anno	residenti	famiglie	residenti/ famiglie	saldo sociale	saldo naturale
2005	7.156	2.353	3,03	+114	+69
2006	7.188	2.378	3,02	-41	+73
2007	7.338	2.435	3,01	-7	+62
2008	7.383	2.458	3,00	-38	+52
2009	7.413	2.486	2,98	+3	+68
2010	7.459	2.501	2,98	+2	+43
2011	7.391	2.550	2,89	-16	+4
2012	7.362	2.563	2,87	-82	+47
2013	7.461	2.570	2,90	+59	+40
2014	7.411	2.570	2,88	-75	+25
2015	7.411	2.600	2,85	-28	+28
2016	7.502	2.646	2,83	+56	+35
2017	7.435	2.640	2,81	-94	+27
2018	7.392	2.651	2,78	-67	+24
2019	7.379	2.678	2,75	-12	+9

Fonte: dati comunali

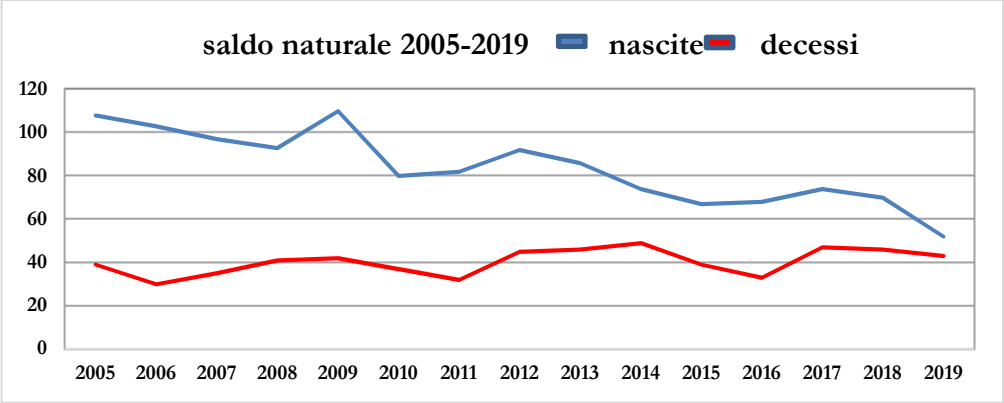
Il primo è rimasto sostanzialmente positivo anche se con andamento decrescente. Tutto questo riflette una tendenza generale del nostro Paese, che vede una sempre minore propensione delle coppie in età riproduttiva a fare figli ed in ogni caso con prevalenza del figlio unico. Non va poi dimenticato il forte invecchiamento della popolazione e la diminuzione percentuale delle classi di età fertili. La tendenza a minori livelli riproduttivi sta interessando anche la popolazione straniera, che rimane comunque la parte dei residenti che maggiormente contribuisce al sostegno della natalità.

TABELLA 4 – SALDO NATURALE 2005-2019

anno	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
nati	108	103	97	93	110	80	82	92	86	74	67	68	74	70	52
morti	39	30	35	41	42	37	32	45	46	49	39	33	47	46	43
saldo	**+69**	**+73**	**+62**	**+52**	**+68**	**+43**	**+50**	**+47**	**+40**	**+25**	**+28**	**+35**	**+27**	**+24**	**+9**

Fonte: dati comunali

Rispetto ad una tendenza alla diminuzione della natalità, si riscontra un andamento pressochè costante delle morti, dovuto ad un aumento delle aspettative di vita della popolazione.



Movimento saldo naturale comunale

Maggiormente articolato risultato risulta l'andamento del saldo sociale.

Esso è rimasto sostanzialmente positivo, pur con trend altalenante, fino al 2012 per poi divenire negativo, influenzato dalla recessione economica.

TABELLA 5 – SALDO SOCIALE 2005-2019

anno	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
immigrati	360	275	352	255	208	232	223	248	282	200	196	281	270	253	275
emigrati	246	316	264	262	246	229	239	330	223	275	224	225	364	320	287
saldo	**+114**	**-41**	**+88**	**-7**	**-38**	**+3**	**-16**	**-82**	**+59**	**-75**	**-28**	**+56**	**-94**	**-67**	**-12**

Fonte: dati comunali

Il dato che ha subito una maggiore contrazione è quello dell'immigrazione dall'estero fortemente ridotto per il venire meno di occasioni lavorative.

2.2.3 Popolazione straniera

La popolazione straniera è costantemente cresciuta fino al 2010, anno in cui la sua percentuale rispetto al totale dei residenti, è arrivata al 17,1%; successivamente è stata interessata da una diminuzione in coincidenza della crisi economica ed occupazionale.

TABELLA 6 – POPOLAZIONE STRANIERA 2005-2019

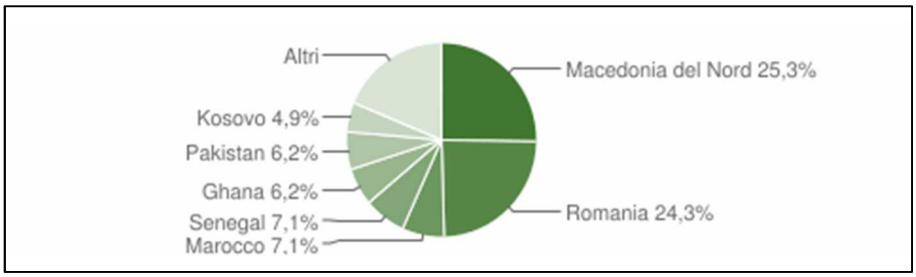
anno	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
stranieri	985	1050	1178	1242	1232	1265	1197	1160	1203	1110	1023	935	914	913	897
% sul tot.	14,1	14,7	16,4	16,9	16,7	17,1	16,0	15,7	16,3	14,9	13,8	12,6	12,2	12,3	12,1

Fonte: dati comunali

Negli ultimi anni la presenza di residenti stranieri sembra essersi stabilizzata. Al 2019 gli stranieri residenti nel territorio comunale erano 897; in termini percentuali rappresentavano il 12,1% del totale.

Fonte: dati comunali

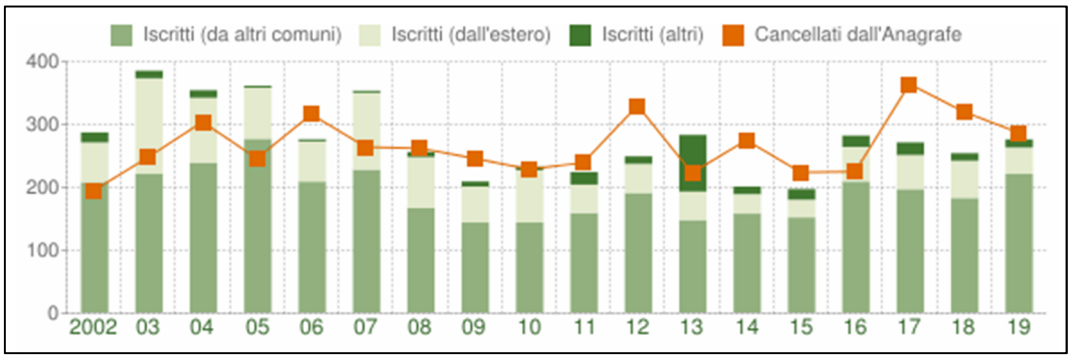
Per quanto concerne la provenienza della popolazione straniera circa la metà proviene dai paesi dell'Europa orientale (Macedonia del Nord (25,3% e Romania 24,3%); seguono Marocco e Senegal con il 7,1% e via via glia altri con percentuali inferiori.



Fonte: dati comunali (elaborazione tuttitalia)

I flussi in entrata da altri comuni sono sempre stati quelli di maggiore consistenza; dopo una diminuzione dal 2008-2011, sono ripresi avvicinandosi ai valori precedenti, a testimonianza di una certa attrattività del territorio comunale.

A livello complessivo il dato interessante è quello che la crescita di abitanti fino al 2016 non risulta dovuta al saldo migratorio (differenza immigrati/emigrati) che, soprattutto in relazione alla crisi economica, si presenta negativo di 126 unità, quanto piuttosto al saldo naturale (differenza nati/morti) sempre costantemente positivo e complessivamente pari nel periodo a 404 unità.



Movimento migratorio comunale (elaborazione tuttitalia)

Dopo il 2016 il saldo complessivo diviene negativo a causa dell'aumento di quello migratorio e una sostanziale tenuta di quello naturale.
Quest'ultimo dato testimonia di una consistente presenza di classi giovanili e di una certa stabilità nella composizione delle classi d'età.

Le famiglie residenti sono sempre aumentate. Esse sono passate dalle 2.353 del 2005 alle 2678 del 2019; contestualmente i componenti medi per famiglia sono passati da 3,03 a 2,75.

Questa maggiore crescita del numero di famiglie deriva da due fattori diversi ma coesistenti: da un lato il naturale aumento dovuto al maggiore numero di residenti, dall'altro la diminuzione del numero di componenti per famiglia andamento oramai irreversibile a livello nazionale.
Va comunque sottolineato che questo dato risulta superiore a quello provinciale che tende ad avvicinarsi a una media di due componenti per famiglia.

Il maggiore numero delle famiglie, pur in un contesto di diminuzione del numero dei residenti, ha contribuito e contribuisce a sostenere la domanda insediativa nel territorio, data la necessità di dotare ogni famiglia di un proprio alloggio.

2.2.4 Classi di età e struttura della popolazione

Nella tabella 7 sono riportate le classi di età strutturali della popolazione dal 2005 al 2019 (termini assoluti): giovani (0-14 anni), adulti (15-64 anni) e anziani (oltre 65 anni).

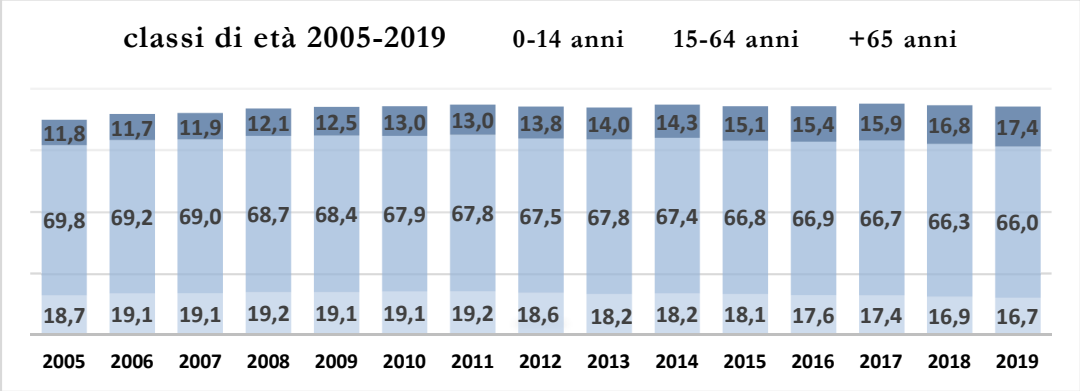
Per le classi giovani si noto una sostanziale tenuta numerica con un piccolo calo nell'ultimissimo periodo coincidente comunque alla diminuzione dei residenti precedentemente evidenziata. Analoga valutazione può essere fatta per le classi adulte, sostanzialmente stabili con tendenza comunque alla crescita. Un aumento considerevole riguarda invece le classi anziane costantemente in crescita, in relazione all'aumento dell'aspettativa di vita nel nostro Paese.

TABELLA 7 – CLASSI DI ETA' 2005-2019

anno	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
0-14	1302	1365	1374	1408	1408	1420	1431	1378	1340	1359	1342	1306	1305	1257	1231
15-64	4851	4953	4960	5043	5053	5032	5055	4994	4992	5032	4948	4961	5003	4929	4878
+65	820	838	854	887	922	961	973	1025	1030	1070	1121	1144	1194	1249	1285
media	36,6	36,5	36,8	36,9	37,2	37,5	37,8	38,4	38,7	38,9	39,4	39,8	40,1	40,6	41,0

Fonte: dati comunali

Nella stessa tabella è leggibile anche la variazione nel periodo considerato dell'età media della popolazione, in costante aumento, a ulteriore testimonianza di una società dove modi di vivere e sistema previdenziale ed assistenziale, consentono un allungamento della vita.

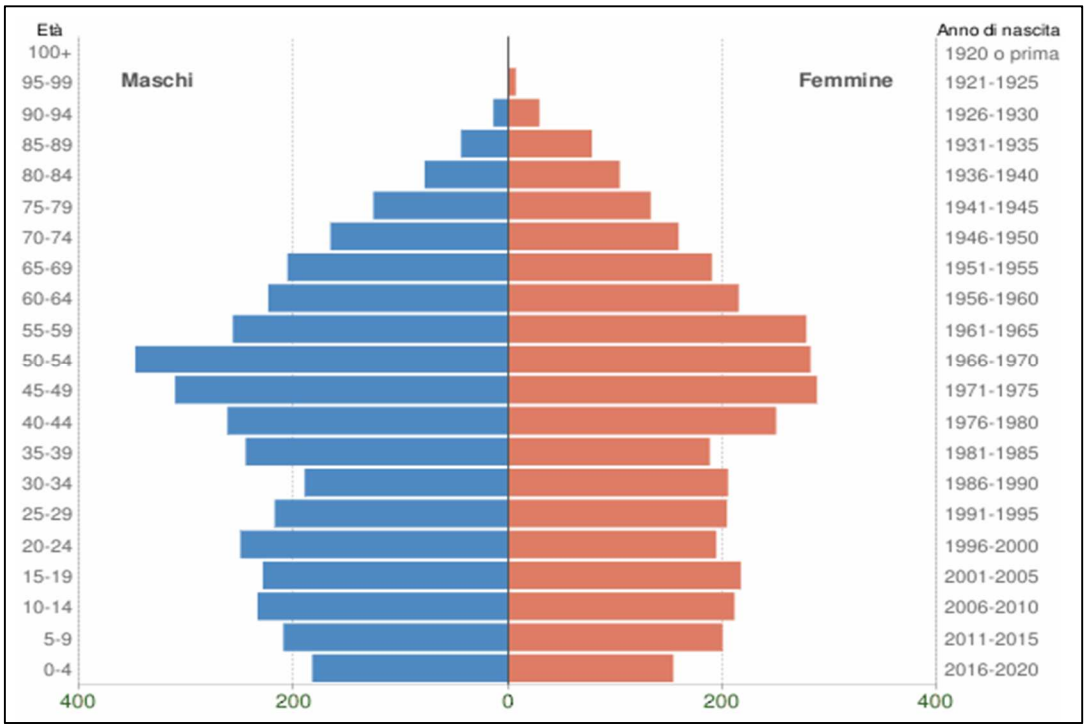


Fonte: dati comunali struttura della popolazione per età

Il grafico della piramide delle età rappresenta la distribuzione della popolazione di S. Zenone degli Ezzelini al 1 gennaio 2020. In esso sono riportate classi di età quinquennali, suddivise per sesso.

In realtà oramai da molti anni il grafico nel nostro Paese ha perduto la configurazione piramidale che aveva fino alla fine degli '60 del secolo scorso in coincidenza del boom demografico, per assumere l'attuale conformazione, che vede ridursi le fasce giovanili ed avanzare quelle adulte ed anziane.

Per quanto concerne la divisione per sesso, ad una maggiore percentuale maschile, in particolare nelle classi più giovani, dopo i 70 anni la prevalenza delle femmine risulta farsi vieppiù consistente.



Popolazione per età e sesso (elaborazione tuttitalia)

La tabella 8 rappresenta i principali indici strutturali della popolazione comunale nel periodo considerato. Il loro andamento consente di prefigurare i futuri scenari e quindi anche di programmare l'azione amministrativa in particolare verso servizi ed attrezzature pubbliche in funzione della modifica della composizione della popolazione residente.

L'indice di vecchiaia rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione, ovvero il rapporto tra gli over 65 ed i giovani fino a 14 anni. Quando viene superato l'indice 100 si ha una popolazione dove il peso della componente anziana diviene prevalente. Tale indice è stato raggiunto e superato solo nel 2019. L'andamento è dovuto al progressivo invecchiamento della popolazione, ma anche all'emigrazione che ha coinvolto fasce di età giovanili o adulte.

L'indice di dipendenza strutturale rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e over 65) su quella attiva (15-64 anni). In Comune vi sono 52 persone non attive ogni 100 in condizione lavorativa.

L'indice di ricambio della popolazione attiva rappresenta il rapporto tra la fascia prossima alla pensione e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro. La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è inferiore a 100. I dati appaiono soddisfacenti in quanto si può vedere ancora un certo equilibrio a livello di popolazione in età lavorativa, tra giovani e anziani.

L'indice di struttura della popolazione attiva rappresenta il livello di invecchiamento della popolazione in età lavorativa, ovvero il rapporto percentuale tra la popolazione in età lavorativa più

anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni). Si nota una prevalenza della parte più anziana.

TABELLA 8 – INDICI STRUTTURALI DELLA POPOLAZIONE 2005-2019						
Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di natalità (x 1000 ab.)	Indice di mortalità (x 1000 ab.)
2005	63,0	43,7	80,2	80,8	15,3	5,5
2006	61,4	44,5	81,9	82,8	14,4	4,2
2007	62,2	44,9	87,6	88,7	13,4	4,8
2008	63,0	45,5	81,6	90,6	12,6	5,6
2009	65,5	46,1	79,6	93,2	14,9	5,7
2010	67,7	47,3	80,9	96,3	10,8	5,0
2011	68,0	47,6	88,3	102,2	11,0	4,3
2012	74,4	48,1	88,8	104,6	12,5	6,1
2013	76,9	47,5	90,1	107,1	11,6	6,2
2014	78,7	48,3	92,2	111,4	10,0	6,6
2015	83,5	49,8	92,2	117,2	9,0	5,3
2016	87,6	49,4	90,3	121,5	9,1	4,4
2017	91,5	50,0	88,9	123,3	9,9	6,3
2018	99,4	50,8	94,2	124,4	9,4	6,2
2019	104,4	51,6	97,0	126,3	7,0	5,8

Fonte: dati comunali

I due ultimi indici rappresentano il numero medio di nascite e decessi ogni 1000 abitanti.

2.3 Occupazione

2.3.1 Occupati per settore

Il territorio comunale è stato interessato a partire dal secondo dopoguerra da dinamiche insediative dell'area pedemontana trevigiana, che hanno trovato in S. Zenone degli Ezzelini un ambito con buona dotazione di collegamenti viari di carattere sovracomunale e, quindi, idoneo all'insediamento di attività produttive; la vicinanza con poli urbani quali Bassano del Grappa, Montebelluna e Castelfranco Veneto, ha contribuito ad accrescere l'appeal insediativo del territorio comunale.

S. Zenone degli Ezzelini presenta un tessuto produttivo in gran parte centrato su un numero consistente di piccole e medie attività artigianali, industriali, commerciali e di servizio. Pur in assenza di dati annuali comunali sull'occupazione, alcune considerazioni sono comunque possibili analizzando i censimenti ISTAT.

Il settore dell'artigianato e dell'industria dal 1971 al 2001 è sempre cresciuto in termini di unità locali e di addetti, a testimonianza di una consolidata struttura produttiva. A partire da tale data si assiste ad un calo, particolarmente sensibile del numero di addetti.

Di interesse il rapporto tra addetti e Unità Locali nel settore secondario, che vede una tenuta della dimensione media aziendale, configurando un settore produttivo con discreta capacità di innovazione e adattamento alle nuove realtà dei mercati; di converso si registra una diminuzione del numero di addetti, in relazione alla persistente crisi economica.

Il settore terziario ha visto trend di crescita sempre positivi fino al 2001; successivamente è rilevabile una stasi del numero delle imprese con aumento comunque del numero di addetti.

TABELLA 9 - UNITÀ LOCALI E ADDETTI PER SETTORE AI CENSIMENTI

Settore	anno	unità locali	addetti	addetti/u.l.
primario	1961	4	14	3,5
	1971	2	9	4,5
	1981	2	20	10,0
	1991	/	/	/
	2001	8	21	2,6
	2018	n.d	n.d	n.d
secondario	1961	47	280	6,0
	1971	65	1120	17,2
	1981	163	1491	9,1
	1991	240	1500	6,2
	2001	269	1632	6,1
	2018	204	1175	5,7
terziario	1961	56	103	1,8
	1971	79	151	1,9
	1981	166	467	2,8
	1991	214	497	2,3
	2001	309	648	2,1
	2018	306	736	2,4

Fonte: ISTAT

2.3.2 Imprese attive

Per avere un quadro della situazione produttiva locale sono stati presi in considerazione i dati delle statistiche annuali della Camera di Commercio di Treviso del periodo 2010-2018 relativi al comune di S. Zenone degli Ezzelini. I dati di tale periodo, concernenti all'attività di impresa e coincidenti con il periodo di entrata in vigore del PATI e del PI, testimoniano le grandi difficoltà del settore produttivo dovuto alla crisi economica (vedi tabella 10).

TABELLA 10 - IMPRESE ATTIVE IN COMUNE (2010 – 2018)

anno	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
imprese	694	689	649	626	631	620	612	608	608

Fonte: dati CCIAA di Treviso

Si evidenzia una diminuzione costante del numero di imprese attive (- 86 in valori assoluti e – 12,4% in percentuale), a segnalare che la crisi non sia ancora superata; è quindi presumibile che al calo delle imprese attive corrisponda anche una diminuzione del numero di addetti.

Per quanto concerne i settori di attività, risultano maggiormente colpiti dalla crisi: il manifatturiero e le costruzioni, l'alloggio, la ristorazione e le professioni; più contenuto il calo dei servizi. L'agricoltura sconta la riorganizzazione delle aziende con un aumento della dimensione media della superficie agricola e contestuale diminuzione delle imprese (vedi tabella 11).

In controtendenza il settore commerciale, trend dovuto con molta probabilità, al ruolo di strada mercato che in misura sempre maggiore la S.P. n. 248 è venuta ad assumere.

Va però segnalato come la forte incidenza del calo di imprese attive nel settore manifatturiero e delle costruzioni (50 imprese su 86) e agricole (28 imprese su 86) influenzino in misura eccesiva il dato generale; depurato da queste attività il calo delle imprese del secondario e del terziario risulterebbe "solo" del 1,3 %, e quindi, il plausibile calo occupazionale dovrebbe essere minore di quello ipotizzabile.

Complessivamente i dati sembrano confermare una sempre maggiore terziarizzazione dell'economia comunale.

Va inoltre sottolineato come, ad esclusione dei settori delle costruzioni e dell'agricoltura, i dati degli ultimi anni sembrano indicare un recupero verso livelli pre-crisi.

TABELLA 11 - IMPRESE ATTIVE PER SETTORE DI ATTIVITA' IN COMUNE (2010-2018)

Anni	agricoltura	manifattura-costruzioni	commercio	alloggio ristorazione	comunic. professioni finanza immobiliari	istruzione servizi sanità assistenza sport attività artistiche	totale
2010	138	283	113	25	93	42	694
2011	134	275	118	24	95	43	689
2012	130	263	111	24	82	39	649
2013	116	253	113	24	83	37	626
2014	114	254	120	23	82	38	631
2015	111	248	117	23	84	37	620
2016	109	241	116	21	86	39	612
2017	110	238	115	22	84	39	608
2018	110	233	114	22	88	41	608
Diff. % 2010-2018	**- 20,3**	**- 17,7**	**+ 2,6**	**- 12,0**	**- 5,4**	**- 2,3**	**- 12,4**

Fonte: dati CCIAA di Treviso

3. CONTESTO NORMATIVO

3.1 LEGGE URBANISTICA REGIONALE 23.04.2004, n. 11

La Regione Veneto con la Legge Regionale 23.04.2004, n.11 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni, si è dotata di una normativa i cui contenuti recepiscono alcune delle esperienze più innovative del panorama urbanistico nazionale, relativamente alla suddivisione in due distinti momenti, strategico ed operativo, degli strumenti urbanistici generali comunali.

Questa legge all'articolo 2 stabilisce criteri indirizzi, metodi e contenuti cui devono essere dotati gli strumenti di pianificazione per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti ed in particolare dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale;
- utilizzo di nuove risorse territoriali solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Il perseguimento di queste finalità viene attuato mediante il confronto e la concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché attraverso il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, facendoli concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Tale metodo si attua attraverso:

- procedure di copianificazione per la formazione condivisa e partecipata del piano urbanistico, finalizzata a migliorare il processo decisionale e la successiva gestione;
- la predisposizione e sottoscrizione di un documento preliminare contenente gli obiettivi che si intendono perseguire e le scelte strategiche di assetto del territorio, anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato e delle indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio;
- l'individuazione di due diversi livelli di pianificazione in funzione della dimensione locale, sovracomunale o regionale degli interessi coinvolti;
- il riconoscimento della responsabilità diretta ai Comuni relativamente alla gestione del proprio territorio per lo sviluppo della comunità locale da esercitare, secondo principi di sussidiarietà e partenariato, con le province e la regione per le funzioni di salvaguardia, coordinamento e sviluppo territoriale;
- la semplificazione dei procedimenti amministrativi, garantendo trasparenza e partecipazione;
- la disponibilità del quadro conoscitivo e l'accessibilità al pubblico delle informazioni che lo costituiscono.

3.2 LEGGE REGIONALE 06.06.2017, n. 14

La Regione Veneto con la legge 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", ha avviato un ripensamento sugli obiettivi della pianificazione urbanistica regionale, che delinea nuovi scenari nell'elaborazione dei piani urbanistici, in particolare per quanto concerne il contenimento del consumo di suolo ed i temi legati alla riqualificazione edilizia, alla rigenerazione urbana ed alla sostenibilità ambientale.

La legge regionale 6 giugno 2017; n. 14 impone una rifondazione disciplinare dopo un decennio di profonde modificazioni ed innovazioni del quadro legislativo in materia urbanistica ed edilizia.

Quest'ultimo si inserisce in un contesto di grandi cambiamenti sociali, acuiti dalla crisi economica ed ambientale, che hanno dato luogo a situazioni inimmaginabili solo pochi anni fa, quali l'introduzione delle cosiddette "varianti verdi" per l'inedificabilità dei suoli e piani regolatori privi di nuove previsioni edificatorie o, addirittura, di riduzione delle stesse, che prefigurano un "ripiegamento" rispetto alla grande espansione urbana degli anni scorsi.

Di fatto si prende atto della fine dell'ideologia della crescita illimitata dell'economia e dell'urbanizzazione, della produzione e del consumo di merci anche particolari quali gli edifici ed i suoli.

Le nuove disposizioni normative introducono per la prima volta il concetto di consumo di suolo definito come "*incremento annuale netto della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle già impermeabilizzate che sono ripristinate a superficie naturale e seminaturale*".

La legge regionale 14/2017 prevede il contenimento del consumo di suolo, con l'obiettivo del suo azzeramento nel 2050 in adeguamento alle direttive comunitarie, introducendo da subito il passaggio dall'urbanistica dell'espansione a quella della rigenerazione del tessuto insediativo esistente, dal consumo di suolo agricolo e naturale, al suo recupero e valorizzazione, nella consapevolezza dell'assoluta importanza delle funzioni ecosistemiche che lo stesso garantisce e del suo essere risorsa limitata e non rinnovabile.

La normativa regionale, in attesa di uno specifico provvedimento della Giunta regionale, disciplina negli strumenti urbanistici gli interventi di trasformazione territoriale che possono essere attuati senza comportare consumo di suolo.

Altre innovazioni della legge regionale 14/2017 riguardano quanto contenuto agli articoli 5, 6, 7 e 8 in relazione agli interventi di:

- riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente per il miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica ed incremento della sicurezza dai rischi degli insediamenti;
- riqualificazione urbana con perimetrazione degli ambiti urbani degradati da assoggettare a specifiche indicazioni progettuali;
- ambiti da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana sostenibile;
- interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.

3.3 DGRV n. 668 del 15.05.2018

La Regione Veneto con la DGR n. 668 del 15 maggio 2018 "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125 CR del 19 dicembre 2017" ha individuato per i comuni del territorio regionale il consumo massimo di suolo consentito fino al 2050.

Tale individuazione è stata effettuata sulla base del quadro conoscitivo delle dinamiche territoriali in atto in termini di quantità e velocità di consumo di suolo rispetto al periodo considerato (andamento demografico, tensione abitativa, espansione insediativa, , pratiche agricole, ecc.).

I Comuni dotati di PAT con specifica variante sono tenuti a individuare e disciplinare negli elaborati di Piano la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti secondo le modalità indicate nella DGRV 668/2018.

Tale perimetrazione consente di individuare gli ambiti all'interno dei quali le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non comportano consumo di suolo.

Esternamente a tale perimetrazione, ad esclusione dei casi previsti dall'articolo 12 della L.R. 14/2017, le trasformazioni urbanistiche danno luogo a consumo di suolo.

3.4 LEGGE REGIONALE 04.04.2019, n. 14

La Legge Regionale 04 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 – Norme per il governo del territorio in materia di paesaggio", nell'ambito del contenimento del consumo di suolo e della rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, individua politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, con premialità ed incrementi volumetrici.

Tali premialità interessano interventi negli edifici gli edifici esistenti e di riqualificazione del tessuto edilizio, prevedendo l'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero operazioni di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali, ottenibili con la demolizione di edifici e superfici che hanno reso l'area impermeabile.

L'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione è consentito solo ai Comuni dotati del Registro Elettronico Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED).

Altre disposizioni riguardano premialità volumetriche negli interventi in zona agricola e per gli edifici in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

3.5 DGRV n. 263 del 02.03.2020

Con la DGR n. 263 del 02 marzo 2020 la Giunta Regionale del Veneto ha emanato "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edili. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione".

La suddetta DGR in attuazione di quanto previsto dalle leggi regionali 14/2017 e 14/2019 contiene i criteri per l'omogenea applicazione dei crediti edilizi nel territorio veneto con specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

4. IL PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE

Ai sensi della Legge Regionale 23.04.2011, n. 11 la pianificazione comunale avviene attraverso il Piano Regolatore Comunale (PRC) articolato in una strumentazione urbanistica strutturale, ovvero il Piano di Assetto del Territorio (PAT/PATI) e una operativa, ovvero il Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini unitamente al Comune di Fonte, è dotato di PATI approvato in conferenza dei servizi in data 06.05.2009 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1790 in data 16.06.2009.

Con Variante 1 al PATI il Comune si è adeguato alla L.R. n. 14/2017 ed alla DGRV n. 668/2018 alle disposizioni relative al contenimento del consumo di suolo.

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini si è dotato di Piano degli Interventi con approvazione di C. C. n. 43 del 29.10.2012, oggetto successivamente di varianti di assestamento ed adeguamento alla legislazione nazionale o regionale.

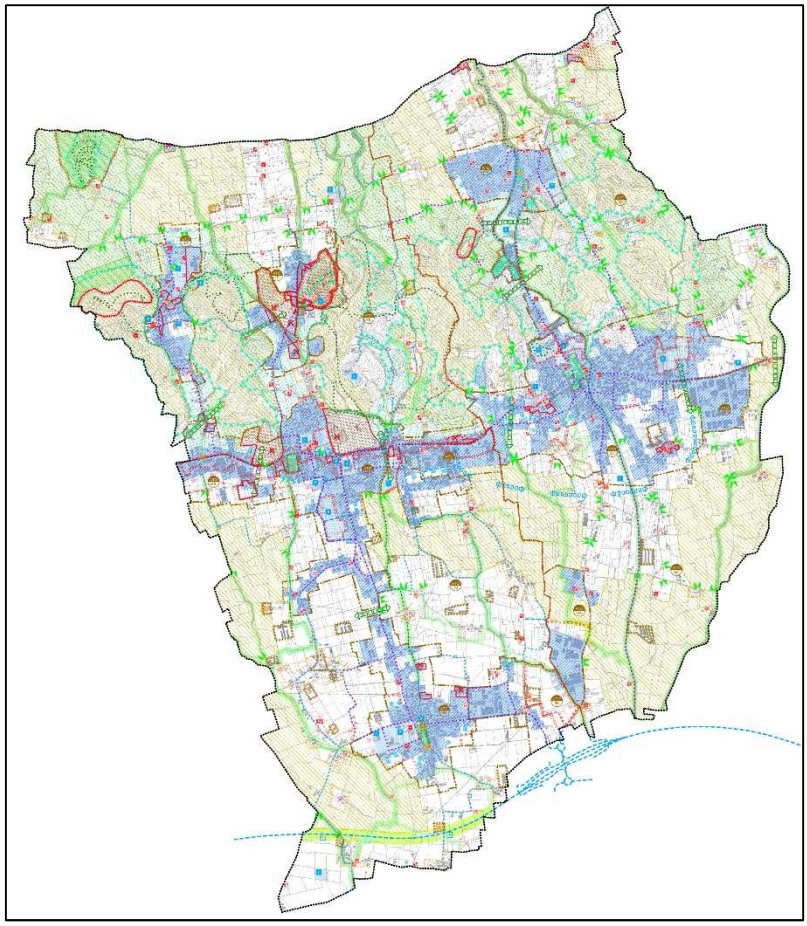
Prima di affrontare i contenuti programmatici del 2° Piano degli Interventi, si riassumono brevemente i principali contenuti del PATI e del PI, al fine di disporre del quadro generale sul quale il nuovo Piano viene ad operare.

4.1 - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, ovvero la strumentazione urbanistica comunale di tipo strutturale, è stato redatto in conformità dei contenuti richiesti dalla L.R. 11/2004. Nella stesura del PATI del Comune di S. Zenone degli Ezzelini sono stati fissati i seguenti obiettivi programmatici:

sistema insediativo

- riqualificazione delle parti urbane degradate e/o in conflitto funzionale anche con riconversione e rilocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili
- rafforzamento dell'attuale sistema insediativo centrato sul capoluogo e le frazioni; contenimento di nuove previsioni edificatorie finalizzate prioritariamente al completamento dell'esistente in risposta alle necessità locali
- aumento del verde nelle zone urbane sia pubblico che privato al fine contrastare l'inquinamento dell'aria e per la definizione di un sistema continuo a rete di verde da affidare a specifico Piano del Verde
- recupero del patrimonio edilizio con riduzione del consumo di suolo agricolo
- consolidamento e riqualificazione dei nuclei rurali e delle aree di edificazione diffusa in zona agricola, con recupero laddove necessario di standard e viabilità
- riutilizzo delle aree dismesse o di insediamenti da rilocalizzare per le necessità insediative
- blocco dell'edificazione nella zona collinare
- miglioramento e consolidamento delle aree di frangia e periurbane, in rapporto alle necessità insediative locali, con interventi di mitigazione ed integrazione ambientale e di recupero di standard ed infrastrutture
- potenziamento degli standard anche in funzione del superamento delle attuali carenze, migliorandone la quantità e qualità dell'offerta attraverso l'attuazione di quanto previsto dai Programmi complessi (cittadelle dell'ambiente, della cultura, del sociale e dello sport).



PATI – Carta delle trasformabilità

sistema produttivo

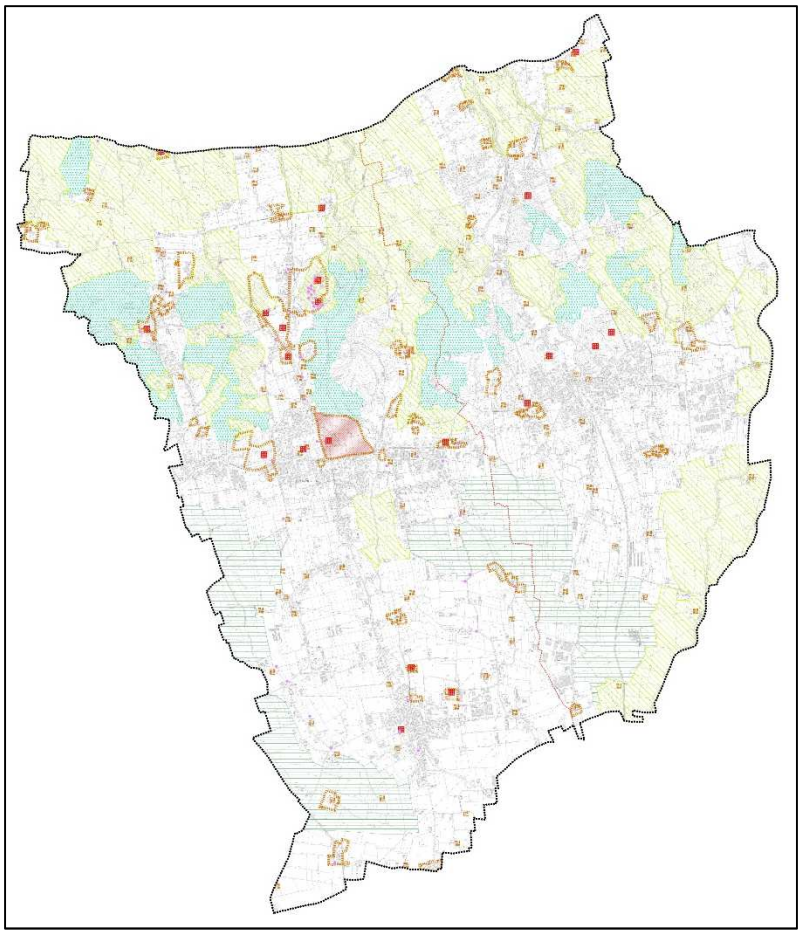
- riqualificazione, riconversione e riorganizzazione degli insediamenti produttivi
- incentivazione alla riconversione degli insediamenti produttivi lungo la S.P. n.248 verso destinazioni direzionali e commerciali (Programma Complesso "Strada Mercato")
- rilocalizzazione delle attività incompatibili con il contesto insediativi ed ambientale
- stralcio di alcune aree del PRG vigente relative alle nuove aree produttive nell'ambito ovest di S. Zenone
- nuove aree per insediamenti produttivi e terziari in prossimità del casello della nuova pedemontana (programma complesso "Cittadella del Terziario e dell'Innovazione") per il sostegno alle nuove attività in particolare di elevato livello tecnologico e la rilocalizzazione di quelle impattanti e/o incompatibili
- sostegno alle attività turistiche e sociali.

sistema relazionale

- riduzione del traffico all'interno dell'area comunale in particolare nelle aree urbane, con modifiche della rete stradale principale (nuova pedemontana e circonvallazione alla S.P. n. 248) e incentivazione a mobilità alternative (pedonale, ciclabile)
- tutela degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico ed acustico dal traffico veicolare lungo le principali arterie stradali
- potenziamento dei percorsi ciclabili e pedonali e delle aree a traffico limitato o pedonali
- opere di mitigazione ambientale nel contesto del potenziamento e/o realizzazione della nuova viabilità in particolare di quella maggiormente impattante.

paesaggio

- difesa del patrimonio di antica origine
- riduzione del consumo di suolo agricolo
- individuazione di manufatti ed aree di interesse storico, architettonico, paesaggistico, monumentale, archeologico ed identitario
- recupero e valorizzazione delle aree di interesse archeologico (Colle Castellaro a S. Zenone degli Ezzelini).



PATI – Carta delle Invarianti

sistema ambientale

- individuazione della rete ecologica comunale
- tutela delle aree di risorgiva
- potenziamento e completamento della rete fognaria
- monitoraggio degli scarichi da insediamenti civili, produttivi ed agricoli
- monitoraggio dei consumi idrici ed incentivazione al risparmio della risorsa acqua
- elaborazione di un Piano di Tutela degli Acquiferi da realizzarsi (con l'ARPAV), per affrontare le problematiche di salvaguardia della falda dai nitrati di origine agricola e dai prodotti fitosanitari
- difesa dai rischi (idraulico, sismico, idrogeologico, ecc.)
- individuazione delle penalità edificatorie e delle aree a rischio sismico e relative norme di tutela degli insediamenti in relazione ai diversi livelli di rischio

- individuazione delle aree a rischio idraulico ed idrogeologico e relative norme di tutela degli insediamenti in relazione ai diversi livelli di rischio
- individuazione e disciplina attività a rischio di incidente rilevante
- riduzione delle emissioni in atmosfera, con incentivazione agli interventi di bioedilizia e edilizia sostenibile
- tutela dall'inquinamento elettromagnetico (elettrodotti, impianti radio base), radon e luminoso.

4.2 - Previsioni del PATI

Le previsioni in termini edificatori e di dotazione di servizi previsti dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale sono riassunte nella seguente tabella 1.

TABELLA 12: DIMENSIONAMENTO PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

ATO	nuovo volume residenza	nuova superficie produttiva	nuova superficie comm. direz.	nuovo volume turistico	aree per istruzione	aree di interesse comune	aree a verde e sport	aree a parcheggi
1.Residenziale Liedolo	16.500	0	1.000	3.000	4.555	11.350	28.311	4.265
2.Residenziale Sopracastello	15.000	0	1.000	4.500	0	0	0	2.901,5
3.Rurale collinare	30.000	0	0	9.000	0	0	43.762	0
4.Produttivo est	764	8.000	0	0	0	593	3.838,5	5.402
5.Residenziale S. Zenone	89.236	4.000	6.000	3.000	38.312	72.542	79.703	30.633
6.Produttivo ovest	0	8.000	0	0	0	0	839	2.457,30
7.Rurale pianeggiante	27.000	0	0	6.000	0	0	10.731	0
8.Residenziale Cà Rainati	90.000	6.000	4.000	3.000	10.323,6	27.371,3	28.293	7.439
9.Produttivo Cà Rainati	12.000	60.000	60.000	0	0	0	0	5.454
Totale	280.500	86.000	72.000	28.500	53.190,6	111.865,3	195.447,5	58.551,8

Si ricorda che per quanto concerne le previsioni della volumetria residenziale e delle superfici produttive, commerciali, direzionali e turistiche si tratta di quantità aggiuntive a quelle residuali del previgente PRG.

La volumetria residenziale residua di PRG è stata quantificata in sede di PATI in mc 264.852.
La superficie complessiva degli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali di PRG individuata dal PATI è pari a mq 689.990.

Il PATI prevede per il Comune di S. Zenone degli Ezzelini una Superficie Agricola Trasformabile massima di mq 182.318.

4.3 - Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini ha adottato la Variante n. 1 al PATI in adeguamento alla L.R. 14/2017 ed alla DGRV n. 668/2018.

Con la suddetta Variante sono stati perimetrati gli ambiti di urbanizzazione consolidata e definita la quantità massima di consumo di suolo ammessa nel territorio comunale fino al 2050.

La legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, all'articolo 2 definisce gli ambiti di urbanizzazione consolidata ovvero le parti nelle quali non avviene consumo di suolo: "*l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola*".

Come definito all'articolo 12, comma 1, lett. a), gli interventi previsti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, come perimetrati dalla Variante n. 1 al PATI, non comportano consumo di suolo, non incidendo, quindi, sulla quantità massima di consumo di suolo individuato per il Comune di San Zenone degli Ezzelini dalla DGRV n. 668/2018.

Quest'ultima dispone "che per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi o sue varianti".

La DGRV n. 668/2018 ha fissato per il Comune di San Zenone degli Ezzelini una quantità massima di consumo di suolo di 16,68 ettari. La Superfice Agricola Trasformabile del PATI vigente è stata definita pari a 19,23 ettari.

In adeguamento a quanto contenuto nella DGRV 668/2018 si è calcolato il residuo effettivo di SAU trasformabile del Piano degli Interventi vigente:

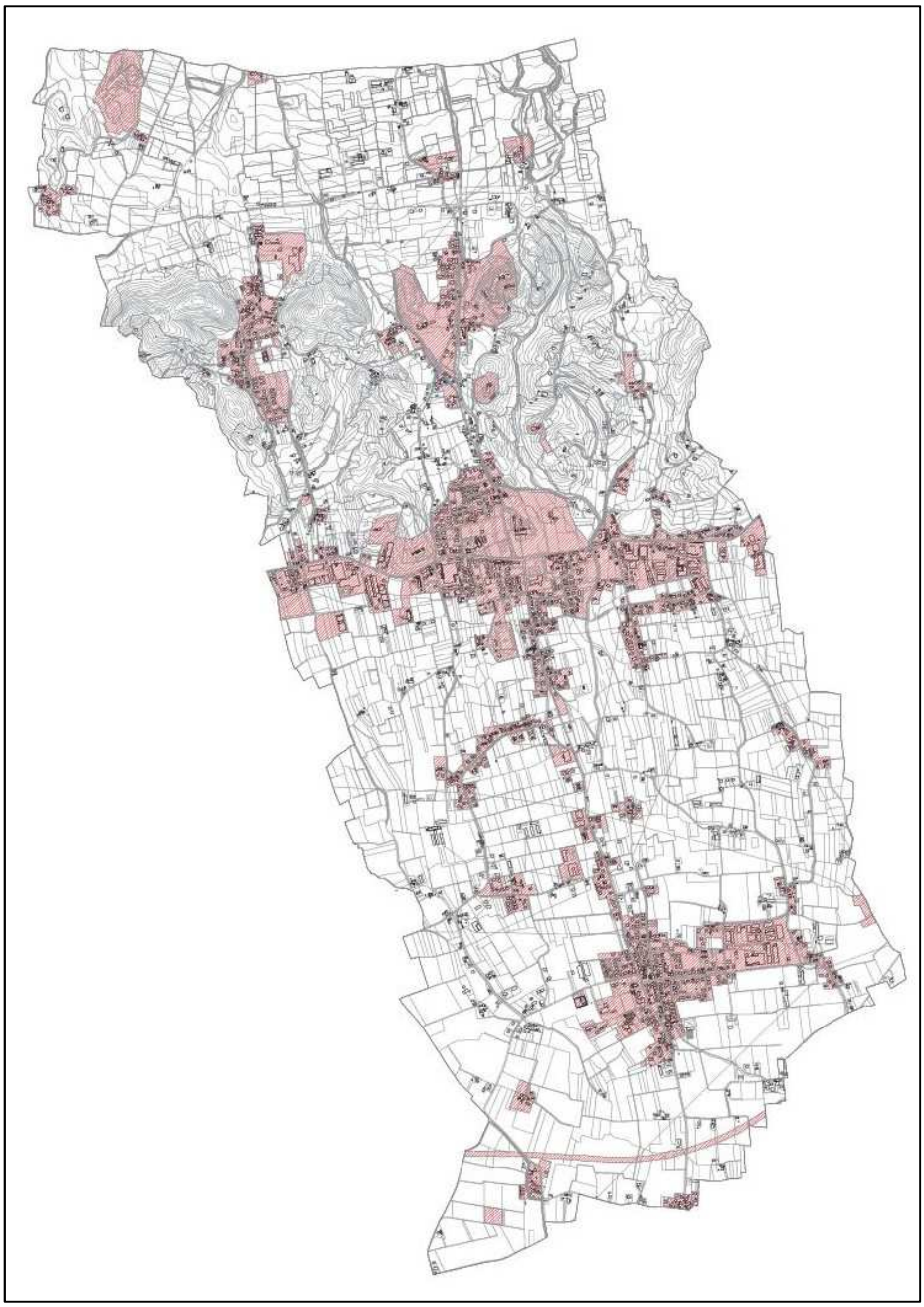
TABELLA 13 – CONSUMO DI SUOLO	
Consumo di suolo massimo Comune di S. Zenone d. Ezzelini	16,68 ettari
SAU trasformabile PAT di S. Zenone d. Ezzelini	19,23 ettari
SAU trasformata Piano degli Interventi	3,10 ettari
SAU trasformabile residua PI	**13,58 ettari**

In considerazione che la DGRV 668/2018 impone di considerare il valore più restrittivo tra il consumo massimo di suolo ammesso per il Comune di San Zenone degli Ezzelini (16,68 ettari) e quello residuo del Piano degli Interventi (3,10 ettari) la presente Variante n. 1 al PATI fissa in 13,58 ettari il consumo massimo di suolo massimo.

Si ricorda, comunque, che ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 sono sempre possibili in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma2, lett. a):

a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 (LR 14/2017), con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55;
e) gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;

g) gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14;
h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei piani d'area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.



Variante n. 1 PATI – Aree di urbanizzazione consolidata

Va infine ricordato come la normativa regionale prevede che il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate.

Ciò significa che la quantità di suolo consumabile attribuito ad ogni singolo Comune, potrà essere oggetto di modifiche sulla base di interventi di rinaturalizzazione.

4.4 – Il Piano degli Interventi vigente(PI)

Il Piano degli Interventi vigente è stato oggetto dalla sua approvazione ad una serie di varianti che, oltre a recepire le istanze provenienti dal tessuto socio-economico comunale, hanno attuato un adeguamento alle normative a carattere nazionale e regionale che in questi ultimi anni, con grande frequenza, hanno interessato la pianificazione urbanistica.

L'attuale strumentazione operativa del Piano degli Interventi presenta un'organizzazione progettuale e normativa i cui contenuti a grandi linee possono essere individuati in:

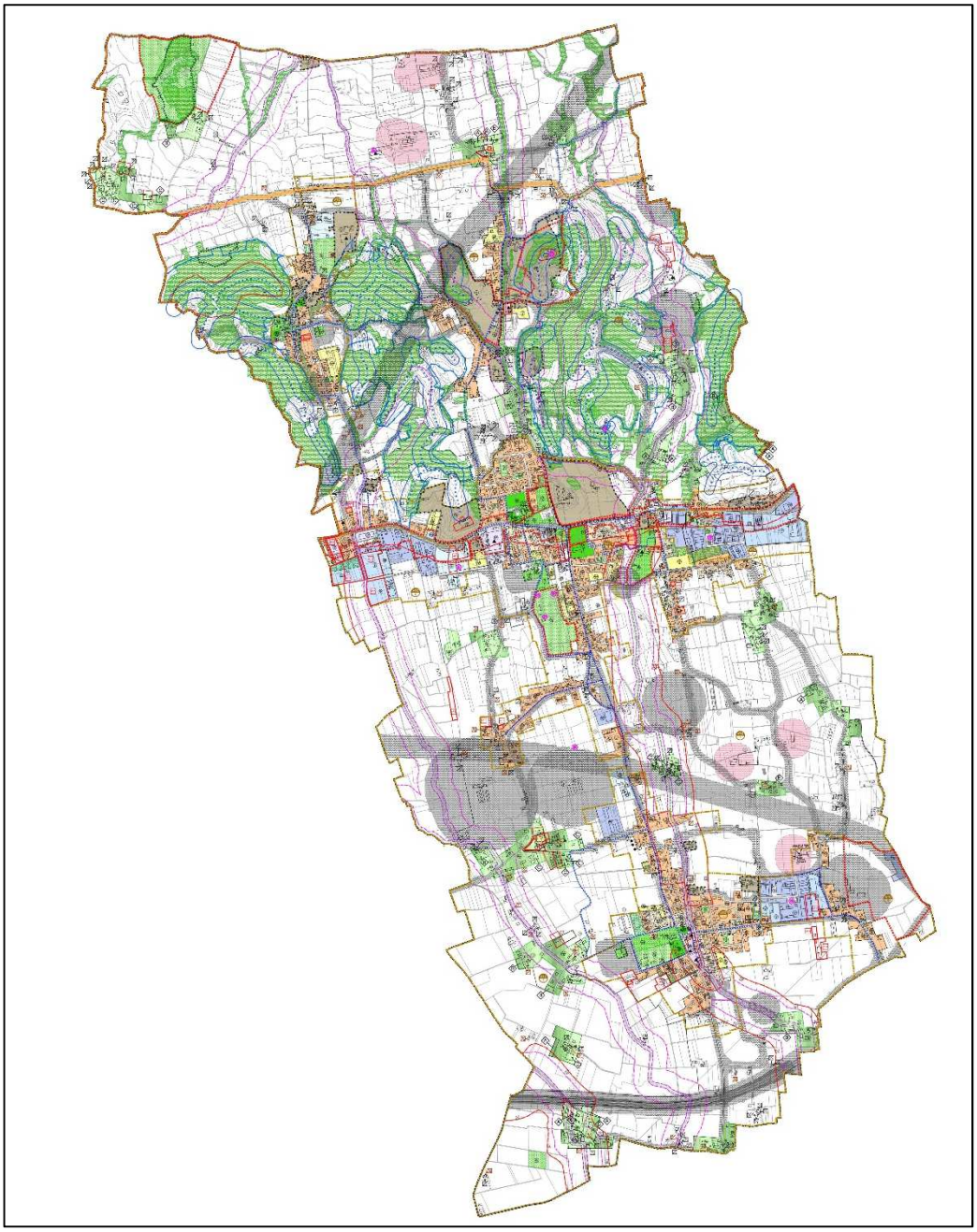
spazio insediativo
- specifica disciplina dei centri storici e degli immobili di valore storico-culturale;
- consolidamento delle aree residenziali;
- riduzione del consumo di suolo agricolo;
- controllo delle espansioni residenziali e produttive anche con specifiche schede normative;
- recepimento della normativa regionale sul settore commerciale;
- individuazione negli ambiti di edilizia diffusa di possibilità edificatorie legate ad esigenze locali;
- applicazione del principio della negoziazione e della trasparenza con sottoscrizione di accordi pubblico- privato di cui all'articolo 6 della L.R. 11/2004, per la condivisione con soggetti privati dell'attuazione delle previsioni del PRC;
- definizione di una normativa quadro per gli istituti della perequazione e compensazione urbanistica e del credito edilizio;
- dotazione di Norme Tecniche Operative e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale per la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici, adeguati agli indirizzi ed obiettivi della legge urbanistica regionale;

risorse culturali
- tutela del patrimonio storico, architettonico, ambientale ed identitario;
- individuazione di ambiti per la formazione di parchi archeologici di interesse comunale;

spazio agricolo
- definizione di un "progetto" delle zone agricole, in considerazione dell'estrema articolazione e complessità delle situazioni territoriali;
- tutela e preservazione dei suoli a vocazione agricola o silvio-pastorale;
- disciplina degli allevamenti zootecnici;
- salvaguardia delle caratteristiche produttive e colturali del settore primario;
- salvaguardia del paesaggio agricolo;

sostenibilità ambientale
- definizione della rete ecologica comunale a precisazione ed integrazione di quella del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- introduzione del principio della sostenibilità degli interventi, con verifica degli effetti generati da trasformazioni di significativa consistenza e definizione degli eventuali interventi di mitigazione o compensazione ambientale;
- incentivi per la qualità degli interventi di trasformazione;

difesa dai rischi
- definizione di specifica disciplina per l'invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali;
- compatibilità geologica e sismica negli interventi edilizi;
- tutela dall'inquinamento dell'aria, acustico e del radon;
- disciplina delle aree a rischio industriale rilevante;
- definizione di norme di prevenzione del rischio.



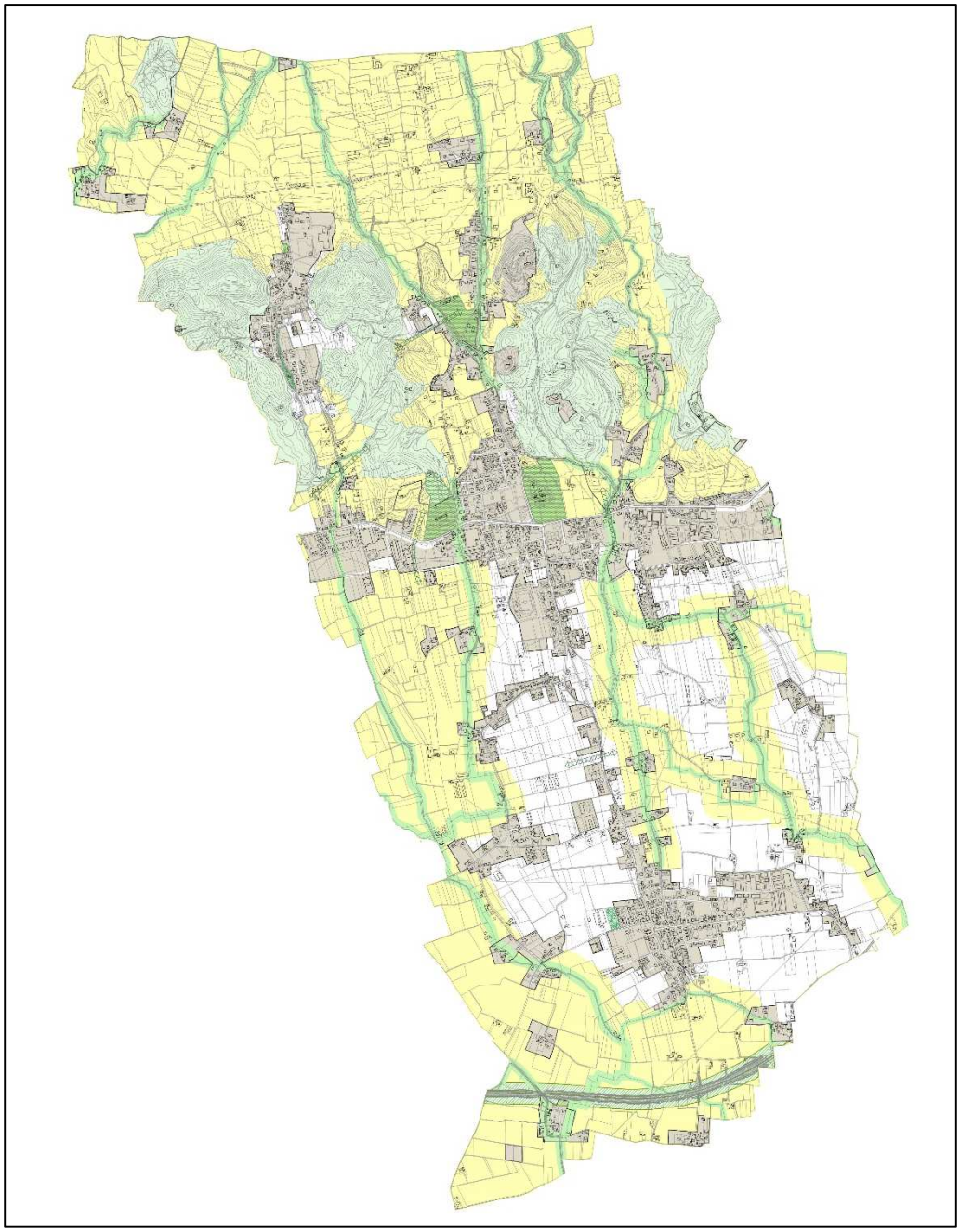
Zonizzazione e vincoli PI vigente

viabilità

- opere di miglioramento della circolazione veicolare lungo la S.P. n. 248.
- potenziamento della mobilità lenta.

4.5 - Dimensionamento del PI

Il Piano degli Interventi vigente è stato redatto conservando le previsioni del previgente Piano Regolatore Generale, qualora coerenti con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, dando risposta alle richieste e domande insediative e di servizi provenienti dalla cittadinanza.



Rete ecologica comunale

L'attuale Piano degli Interventi è il risultato di queste istanze, che nel quinquennio di vigenza ha progressivamente recepito le istanze dei residenti, in un momento di profonde trasformazioni sociali derivate dalla crisi economica che interessa l'intera nazione.

Nella seguente tabella 14 sono riportati le previsioni edificatorie e di servizi del vigente PI.

TABELLA 14: DIMENSIONAMENTO PIANO DEGLI INTERVENTI					
ATO	volume residenziale	superficie produttiva	superficie commercio direzionale	volume turistico	aree a standard
1.Residenziale Liedolo	1.200	0	0	0	47.981,8
2.Residenziale Sopracastello	4.700	0	0	0	6.129,5
3.Rurale collinare	3.879	0	0	2.134	204.118
4.Produttivo est	764	0	0	0	9.833,5
5.Residenziale S. Zenone	13.734	0		0	218.842,7
6.Produttivo ovest	0	0	0	0	3.296,3
7. Rurale pianeggiante	9.500	0	0	0	10.731
8.Residenziale Cà Rainati	1.607	700	00	0	73.426,9
9.Produttivo Cà Rainati	1.544	0		0	5.454
TOTALE	**36.928**	**700**	**0**	**2.134**	**579.813,7**

La SAU trasformata con il primo PI è stata pari a mq 48.300.

Alla luce di tali dati si possono fare alcune considerazioni relative alla pianificazione urbanistica del PRC.

Residenza
Il confronto dei dati relativi al volume residenziale, sottolineano che a fronte di una potenzialità edificatoria del PATI pari a mc 280.500, siano stati inseriti nelle previsioni del PI mc 36.928 (13,2%).
Il mancato recepimento di gran parte delle espansioni residenziali del PATI evidenzia come la produzione edilizia residenziale abbia interessato in larga misura le aree del consolidato urbano; ed è in questo ambito che si è indirizzata buona parte del soddisfacimento delle necessità abitative; in tale contesto un ruolo preminente hanno svolto i Piani Casa regionali, rivolti verso l'ampliamento/recupero del patrimonio edilizio esistente.
Di converso scarsi sono stati gli interventi su aree edificabili di espansione ed operazioni su aree dismesse o sottoutilizzate da riconvertire o riqualificare.
Altro dato di riflessione riguarda la consistente domanda di stralci dell'edificabilità che ha interessato il territorio comunale e recepita nelle varianti al PI anche in applicazione della normativa regionale sulle cosiddette "varianti verdi". Questo fenomeno, che può essere spiegato nella volontà di evitare le tassazioni immobiliari, testimonia però anche una raggiunta "maturità" insediativa ed il venir meno delle logiche espansive che hanno contraddistinto l'urbanistica fino al precedente decennio.

Attività produttive, commerciali e direzionali
Per il settore produttivo, la stagnazione dell'economia si è riflessa nella ridotta pianificazione di nuovi interventi edilizi da parte delle imprese, che sono di fatto molto diminuiti.
I dati evidenziano nel PI una modesta richiesta di nuove superfici produttive, commerciali; tale situazione è spiegabile, da un alto nel ripiegamento degli investimenti nel settore produttivo dovuti alla crisi economica, dall'altro nell'utilizzazione delle residue possibilità edificatorie del previgente PRG.
Rimane il fatto della notevole distanza tra previsioni di PATI e l'effettiva richiesta dell'apparato produttivo; il meccanismo ad "orologeria" della legge urbanistica regionale ha comunque consentito l'adeguamento della pianificazione urbanistica alla domanda di aree produttive, senza comportare consumo di suolo agricolo.

Standard e SAU

Le dotazioni di standard di PI risultano superiori a quelle previste dal PATI e prefigurano una dotazione 77 mq/abitante, cioè molto più ampia di quella minima prevista dalla L.R. 11/2004 (30 mq/abitante).

Per quanto concerne la Superficie Agricola Trasformabile il PI individua una superficie di mq 48.300 inferiore a quella prevista dal PATI di mq 182.318.

In realtà la superficie realmente trasformata a seguito del PI è sicuramente ancora inferiore in quanto, delle superfici teoricamente trasformabili, solo in parte è stata oggetto di attuazione.

5. IL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi (PI), soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che "in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità". Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all'ente superiore preposto all'approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT/PATI.

Ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano degli Interventi, provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i sevizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il procedimento di formazione del Piano degli Interventi all'articolo 18 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 prevede:

- la predisposizione di un Documento programmatico da parte del Sindaco da presentare in Consiglio Comunale;
- consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, prima dell'adozione del Piano;

- adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano;
- deposito, pubblicazione e formulazione di eventuali osservazioni;
- controdeduzioni sulle osservazioni e approvazione definitiva del Piano da parte del Consiglio Comunale.

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 dispone 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.

La loro eventuale riconferma è subordinata all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica.

5.1 Contenuti del 2° Piano degli Interventi

Alla luce delle considerazioni precedentemente svolte si è articolata l'elaborazione del secondo Piano degli Interventi, che non comporta la formazione di uno strumento urbanistico strutturalmente diverso da quello attuale, ipotesi del resto impraticabile visto il quadro di riferimento definito dal PATI, quanto invece, l'introduzione di aggiornamenti e modifiche che garantiscano al Piano una maggiore efficacia e rispondenza alle problematiche emergenti dal territorio comunale.

In questo contesto il 2° Piano degli Interventi si configura quale momento di verifica di previsioni edificatorie indirizzate allo sviluppo del territorio e alla attuabilità degli interventi, con riferimento:

- a quanto contenuto all'articolo 18 comma 7 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11
- all'adeguamento all'articolo 7 della Legge Regionale 16.04.2015, n.4
- al recepimento della Legge Regionale 06.06.2017, n.14
- ad una efficace risposta alle esigenze del territorio e della comunità sociale;
- all'aggiornamento e/o redazione di nuovi elaborati di PI.

Tutto questo ha comportato una necessaria ricognizione sull'attuazione delle previsioni del vigente Piano degli Interventi, anche per identificare possibili problematiche che possono averne impedita la realizzazione.

5.2 - Adeguamento all'articolo 18 comma 7 della L.R. n.11/2004

Sullo sfondo degli obblighi cui è soggetta la pianificazione urbanistica comunale, vi sono gli adempimenti della Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11 previsti all'articolo 18 comma 7. Tale dispositivo normativo recita "*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 sono stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché a vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tale ipotesi,* ***fino ad una nuova disciplina urbanistica****, si applica l'articolo 33.*".

In termini concreti significa che le previsioni urbanistiche rientranti nelle succitate fattispecie, sono soggette a decadenza in assenza di una nuova disciplina urbanistica che ne preveda l'eventuale riconferma. In mancanza di tale atto le aree per le quali intervenga la decadenza ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 11/2004, assumono la valenza di "aree non pianificate" disciplinate all'articolo 33 della suddetta legge.

Ai sensi dell'articolo 33 della legge regionale n. 11/2004 nelle aree non pianificate fino all'approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, si applicano le seguenti disposizioni:

- aree esterne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza,
- aree interne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

L'articolo 34 della legge regionale n. 11/2004 disciplina i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio. Essi hanno durata quinquennale e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

Il Piano degli Interventi quantifica le risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili, stabilendo criteri e modalità per provvedervi, nonché le modalità di copertura dei relativi oneri finanziari. Il Comune può definire, anche su proposta dei proprietari interessati, forme alternative all'espropriazione, quali la permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure la diretta partecipazione alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici localizzati dal PI su immobili dagli stessi posseduti.

In conclusione va sottolineato come, ad ogni approvazione di varianti al Piano degli Interventi, vengono a configurarsi termini quinquennali di validità per gli ambiti di trasformazione ed espansione, le nuove infrastrutture ed aree per servizi, nonché di vincoli preordinati all'esproprio, oggetto di tali varianti. Viene a configurarsi quindi una sorta di meccanismo ad "orologeria" che vede validità temporali diversificate all'interno delle stesse tipologie urbanistiche, in relazione alla data della loro approvazione nel Piano degli Interventi.

L'entrata in vigore di una "nuova" disciplina urbanistica azzera tale situazione facendo ripartire i termini della decadenza delle previsioni urbanistiche.

Ricognizione della decadenza di previsioni urbanistiche ambiti soggetti a PUA
Il Piano degli Interventi per quanto concerne gli ambiti soggetti a PUA si è articolato nei seguenti momenti:

- individuazione di aree per le quali è intervenuta, o sta per intervenire, la decadenza ai sensi del comma 7 articolo 18 legge regionale n. 11/2004;
- verifica delle condizioni per una loro eventuale riconferma;
- individuazione di eventuali nuove condizioni urbanistiche per la loro riconferma (ad esempio la perequazione urbanistica).

La ricognizione ha interessato le aree di trasformazione ed espansione i cui interventi sono subordinati a strumento attuativo e per i quali non sia intervenuta l'approvazione.

Una volta individuate, per tali aree si sono fatte opportune valutazioni, anche con le proprietà interessate, per la loro eventuale riconferma.
In tal senso va ricordato che il Comune di S. Zenone degli Ezzelini ha previsto, nel primo Piano degli Interventi, che le aree recepite direttamente dal PRG, non siano per un periodo transitorio soggette a perequazione urbanistica, come invece previsto per gli ambiti soggetti a PUA individuati dal PI. In questo contesto la loro riconferma potrà prevedere una omogeneizzazione in termini perequativi.

Laddove non si sono ravvisate le condizioni per la loro riconferma, il nuovo Piano degli Interventi ha provveduto ad una loro nuova disciplina urbanistica che tenga conto degli obiettivi del PATI e dalle condizioni di sostenibilità previste dalla VAS.

La Legge Regionale n. 14/2017 ha introdotto il versamento di un contributo straordinario a carico dei proprietari che volessero richiedere al comune la proroga del termine quinquennale, da destinare a interventi di rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione.

Ricognizione decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio
Analogamente alle aree soggette a strumentazione attuativa con mancata approvazione, è stata attuata una ricognizione dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio per i quali dopo cinque anni non si siano avviati i relativi procedimenti espropriativi.

Tale ricognizione è stata anche l'occasione per un ripensamento relativamente all'attuazione di queste previsioni, e si è articolata ini:

- individuazione delle previsioni non attuate;
- verifica della loro effettiva necessità anche a seguito della suddivisione del territorio comunale per ATO;
- reiterazione dei vincoli;
- individuazione di forme alternative per la loro attuazione anche con il concorso dell'iniziativa privata;
- compatibilità con il dimensionamento di PATI.

Tale fase è risultata particolarmente importante alla luce di quanto previsto dalla giurisprudenza costituzionale sulla reiterazione dei vincoli; questione quest'ultima di grande importanza in un contesto di penuria di risorse finanziarie a disposizione dei Comuni dovuta alla crisi economica, che non può che dare luogo alla ricerca di forme diverse per la realizzazione/mantenimento di servizi di interesse pubblico, attraverso interventi che prevedano il concorso da parte di privati.

5.3 – Adeguamento all'articolo 7 della L.R. n. 4/2015

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini ha operato l'adeguamento del Piano degli Interventi alla Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" ed in particolare dell'articolo 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.

Attraverso la pubblicazione di questo Documento programmatico del Sindaco e mediante apposito avviso pubblicato sul sito internet comunale ed esposto nei luoghi pubblici del comune, si è reso noto alla cittadinanza la possibilità di presentare richiesta di riclassificazione delle aree edificabili, affinchè siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili al fine di privarle della relativa tassazione immobiliare.

L'Amministrazione Comunale con l'ausilio degli uffici tecnici comunali e del tecnico incaricato, ha analizzato le richieste pervenute, valutando quelle accettabili nel rispetto dei principi informatori della pianificazione urbanistica comunale.

5.4 – Recepimento della L.R. n. 14/2017 e della DGRV n. 668/2018

Con il secondo Piano degli Interventi sono stati recepiti i contenuti della legge regionale 14/2017 e della DGRV n. 668, che hanno:

- definizione di interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale con politiche di riordino degli insediamenti degradati, incompatibili o a rischio con il contesto territoriale e di miglioramento della qualità edilizia;
- la verifica del consumo di suolo;
- la predisposizione del Registro fondiario del consumo di suolo.

In realtà il recepimento della legge regionale 14/2017 ha avuto ampio risalto nella pianificazione comunale, in conseguenza dell'introduzione del principio del risparmio di consumo di suolo.

5.5 – Varianti di assestamento e adeguamento

Con il secondo Piano degli Interventi sono state anche affrontate alcune esigenze e problematiche emerse in relazione alle aree residenziali, produttive ed ai servizi.

In questo senso sono state valutate le richieste giunte all'Amministrazione Comunale da parte dalla cittadinanza (circa 90), riguardanti ambiti di trasformazione, oppure di previsioni edificatorie puntuali, con conseguente adeguamento del dimensionamento di Piano.

Alla luce delle richieste considerate accoglibili, in quanto ritenute compatibili con i contenuti del PATI, sono stati modificati ed integrati gli elaborati e le schede normative e progettuali del PI, operando gli aggiustamenti funzionali per una migliore definizione e applicazione della disciplina urbanistica.

Per alcune richieste ancorchè accoglibili si è preferito rinviare ad una successiva variante in quanto meritevoli di ulteriori approfondomenti.

Particolare rilevanza si è data alla salvaguardia, valorizzazione e riutilizzo degli immobili esistenti in zona agricola, mediante politiche residenziali a scopo familiare e a favore dei giovani.

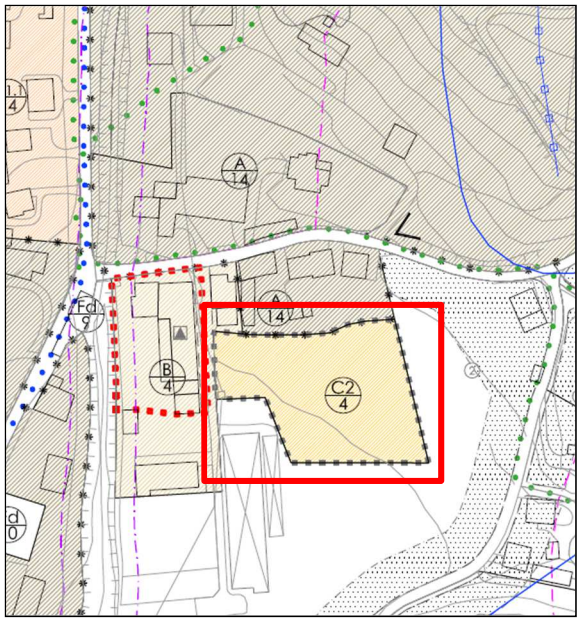
Attraverso lo strumento dell'accordo pubblico privato si sono favoriti gli interventi di riqualificazione delle aree e di edifici fatiscenti anche in zone centrali.

Al fine di agevolare la consultazione delle indicazioni di PI sono state riportate nella cartografia di Piano le fasce di tutela relative all'insediamento a rischio di incidente rilevante già oggetto di specifica disciplina (articolo 39 delle NTO) nella precedente variante 12 al PI.

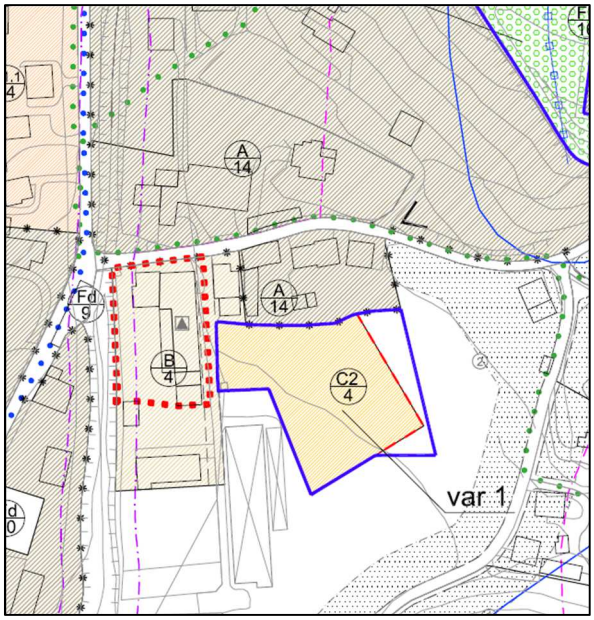
E' stato aggiornato il l'elaborato D relativo ai Registro dei crediti edilizi e redatti l'elaborato F Registro fondiario del consumo di suolo e l'elaborato F Criteri applicativi perequazione urbanistica.

Di seguito sono descritte le suddette modifiche urbanistiche inserite nella presente variante.

Variante 1: riconferma con modifiche della geometria originaria dell'area di espansione residenziale di tipo C2/4 a Sopracastello oggetto di decadenza delle possibilità edificatorie per effetto della norma dell'art. 18, c.7 della L.R. n. 11/2004.



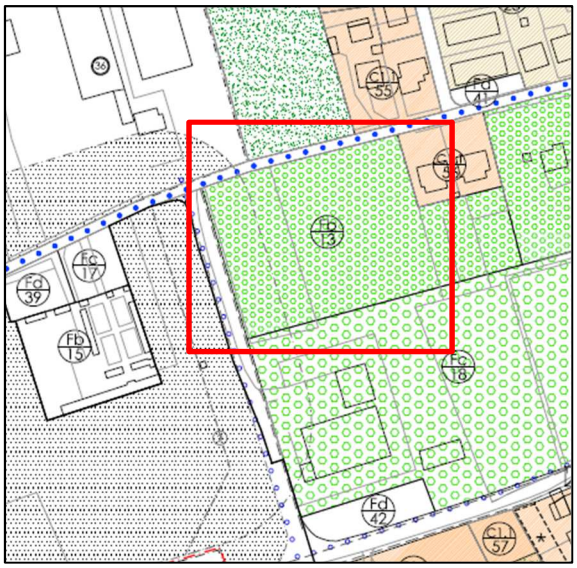
Estratto tavola 2a PI vigente



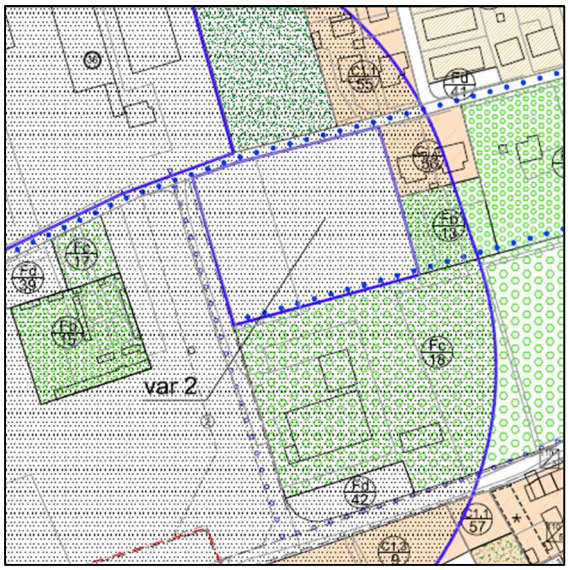
Estratto tavola 2a PI variato

La riconferma prevede l'assoggettamento dell'area all'articolo 6 della L.R. 11/2004, che dovrà specificare le modalità di attuazione dei seguenti interventi di trasformazione: individuazione di tre lotti liberi di tipo B (mc 600) alla parte privata, un lotto di tipo B (mc 600) di cessione gratuita al Comune, viabilità a servizio dell'intero ambito, ed aree a verde e parcheggio a carico della parte privata. La riconferma dell'area comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

Variante 2: riclassificazione di un'area di tipo Fb/13 a Cà Rainati in area agricola. L'ambito di variante è interessato dal vincolo cimiteriale all'interno del quale sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 41 della L.R. 11/2004. La variante individua un percorso ciclopedonale sul margine sud dell'area a servizio delle aree di interesse generale.

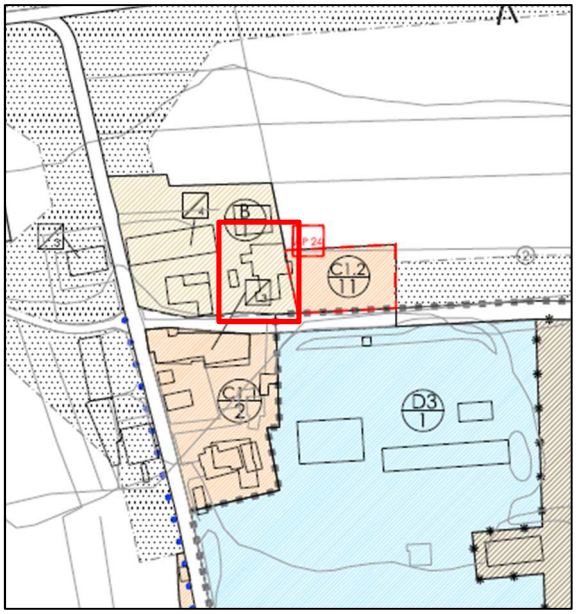


Estratto tavola 2c PI vigente

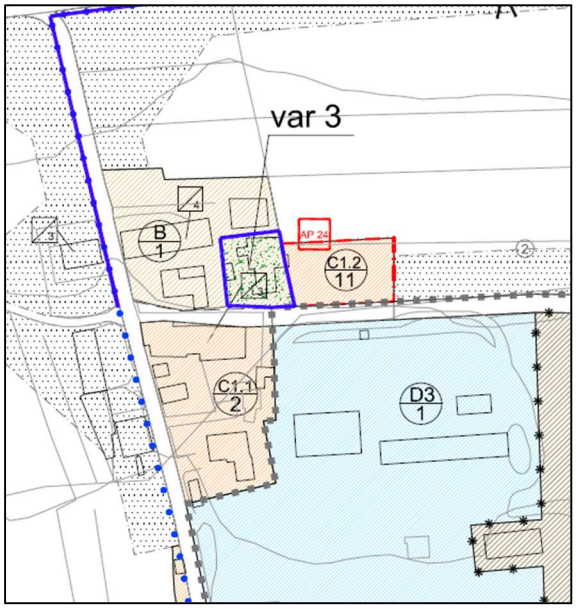


Estratto tavola 2c PI variato

Variante 3: riclassificazione di un lotto residenziale di mq 947 in una zona consolidata di tipo B1 sito a Liedolo, in area a verde privato inedificabile.
La variante rientra tra quelle di cui all'articolo 7 della L.R 4/2015 (varianti verdi).

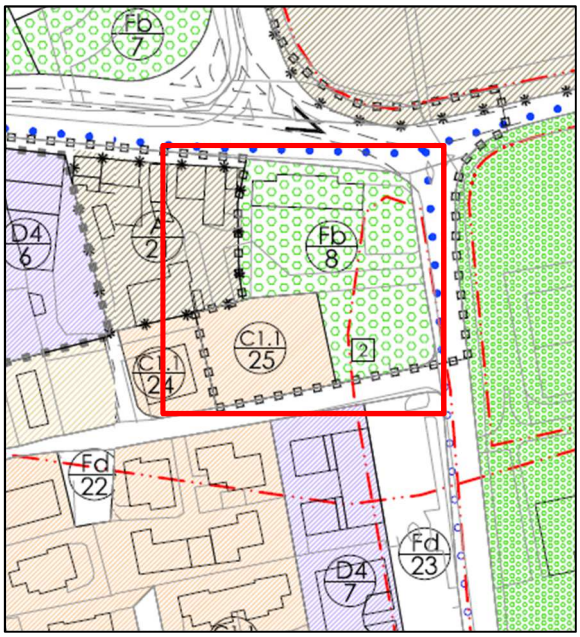


Estratto tavola 2a PI vigente

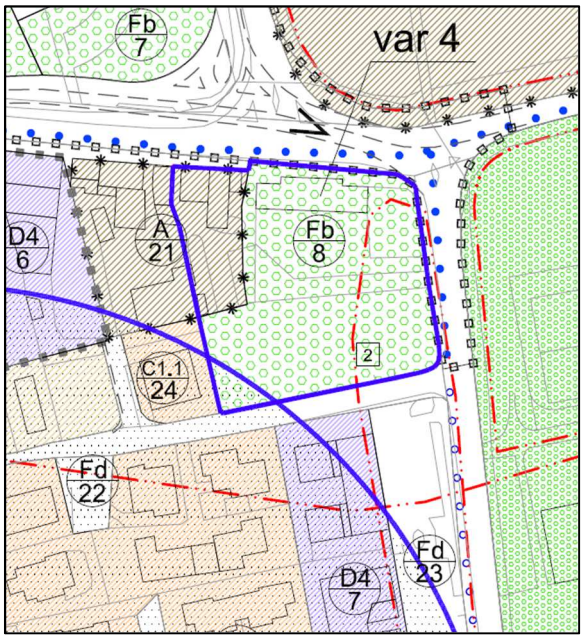


Estratto tavola 2a PI variato

Variante 4: Modifica delle previsioni urbanistiche di un'area a sud della sede municipale. con stralcio della zona residenziale consolidata C1.1/25 e la sua riclassificazione ed inclusione in zto Fb/8. L'intero ambito viene assoggettato ad articolo 6 della L.R. 11/2004 al fine di potenziare il ruolo urbano pubblico consentendo anche di ipotizzare soluzioni viabilistiche alternative al rapporto, finora univoco della zto A2 con l'asse viario della S.P. n. 248. Si prevede lo stralcio di questo ambito dal PUA di iniziativa pubblica che comprende le aree centrali del capoluogo.

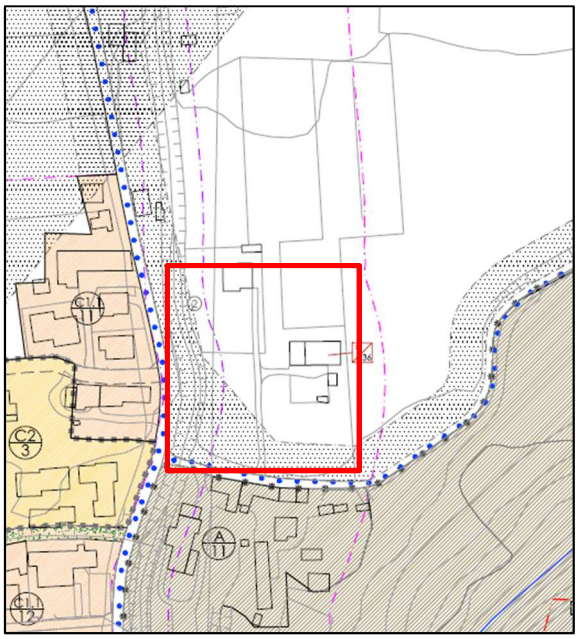


Estratto tavola 2b1 PI vigente

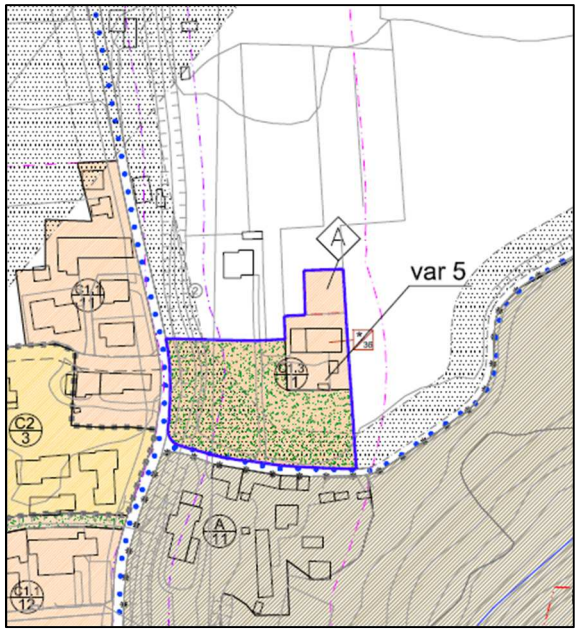


Estratto tavola 2b1 PI variato

Variante 5: Individuazione di in lotto libero di tipo A (mc 500) in zona C1.3 a Sopracastello. La variante individua la zona C1.3 in recepimento dell'area consolidata individuata dal vigente PATI. Le possibilità edificatorie sono limitate al solo lotto libero mentre la restante parte della zona è vincolata a verde privato. La modifica comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

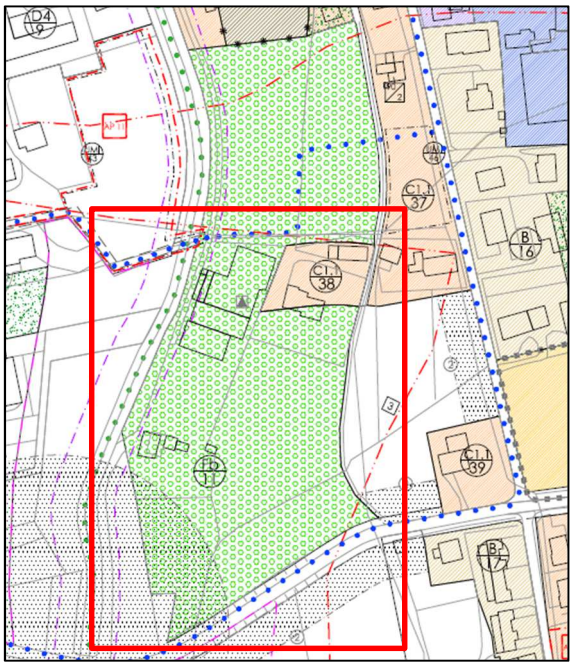


Estratto tavola 2a PI vigente

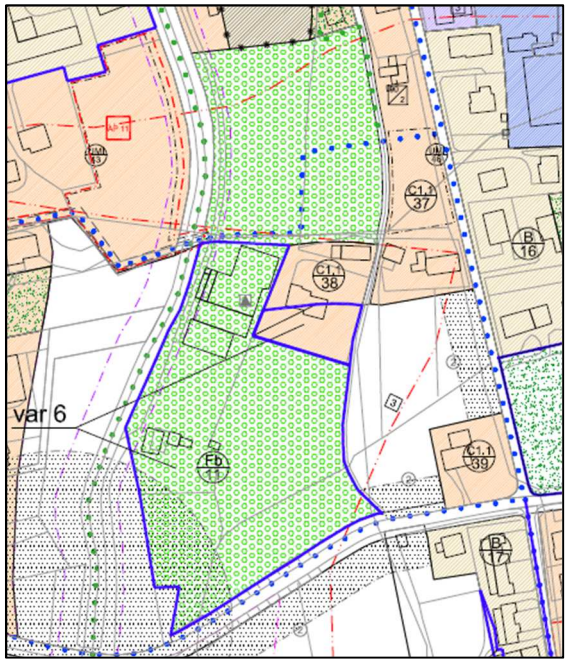


Estratto tavola 2a PI variato

Variante 6: perimetrazione di un'area da assoggettare ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'ex articolo 6 della L.R. 11/2004.



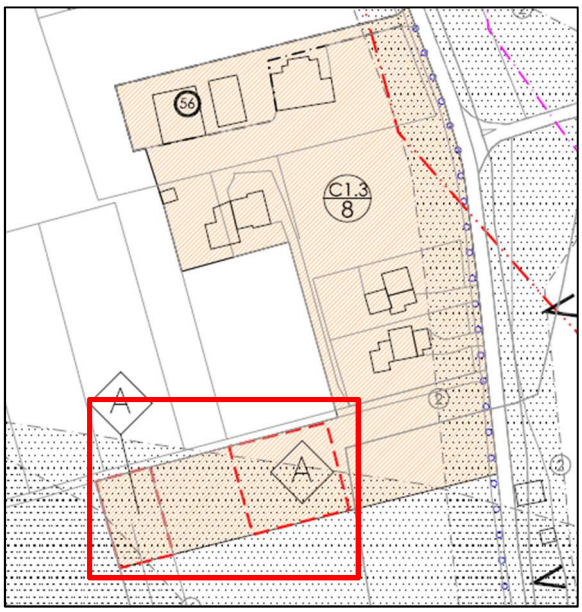
Estratto tavola 2b2 PI vigente



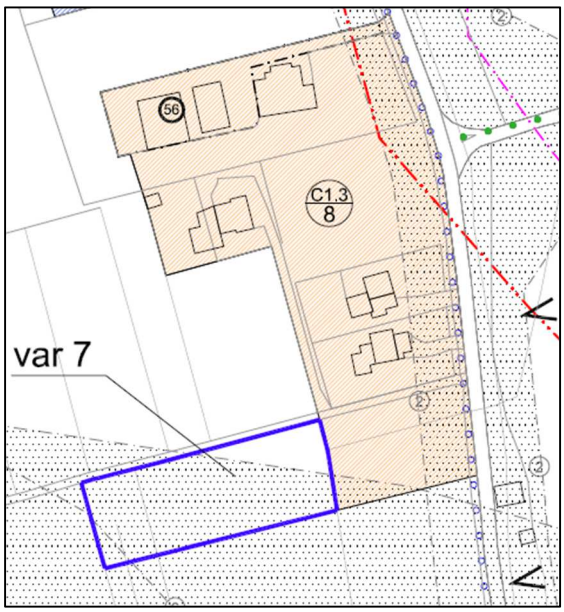
Estratto tavola 2b2 PI variato

L'ambito è classificato area di interesse comune Fb/11, all'interno della quale è presente un fabbricato produttivo dismesso dell'ex Conceria I.C.B., il cui cattivo stato di conservazione costituisce elemento di degrado urbano ed ambientale.
Il fabbricato è compreso tra aree edificate di tipo pubblico (centro polivalente La Roggia) e privato ed il corso d'acqua del Giaretta.
L'accordo andrà finalizzato in primis alla bonifica dell'ambito al fine di consentire interventi di riqualificazione dell'edificato compatibili con le caratteristiche ambientali del sito o il ricorso allo strumento del credito edilizio. Le possibilità edificatorie andranno definite in sede dell'accordo pubblico-privato.
Andrà prevista la cessione al Comune di aree da destinare alla fruizione pubblica.
Sono comunque possibili distinte proposte di articolo 6 della L.R. 11/2004, purchè finalizzate agli obiettivi sopraindicati.
Viene contestualmente modificata l'area C1.1/38 in adeguamento allo stato di fatto dell'edificazione.

Variante 7: riclassificazione in coerenza all'articolo 7 della L.R 4/2015 in zona agricola di un'area residenziale C1.3/8, sita a nord della frazione di Ca' Rainati lungo via Risorgimento.



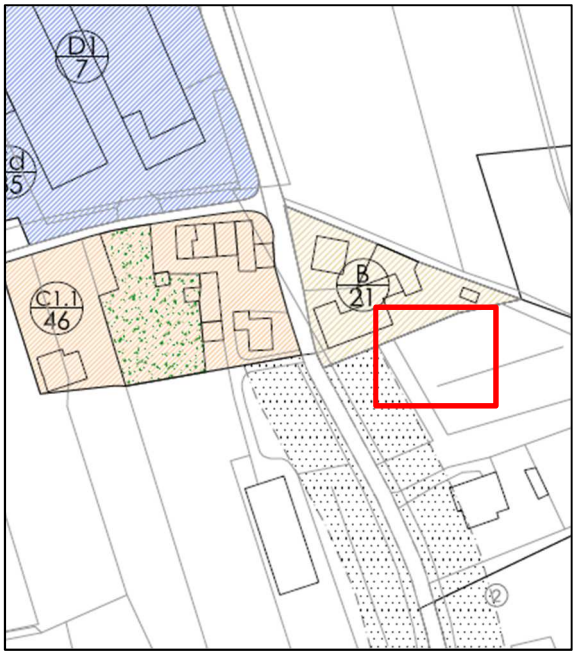
Estratto tavola 2c PI vigente



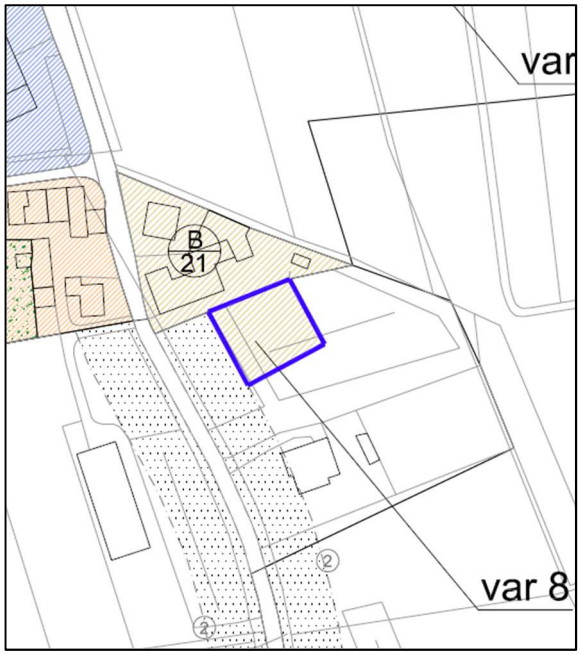
Estratto tavola 2c PI variato

Nell'ambito oggetto di richiesta di variante verde è individuato un lotto libero di tipo A (mc 500) attualmente inedificato.
Verso ovest è individuabile un altro lotto libero dello stesso tipo già edificato. Si prevede la riclassificazione in area agricola anche di questo lotto.
La modifica comporta una diminuzione di consumo di suolo e delle previsioni edificatorie nell'ATO.

Variante 8: ampliamento della zto B/21 di S. Zenone al fine di costruire un alloggio per uso familiare. La variante è compatibile con la modifica del consolidato prevista all'art. 77 delle Norme di Attuazione del PATI. La modifica comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

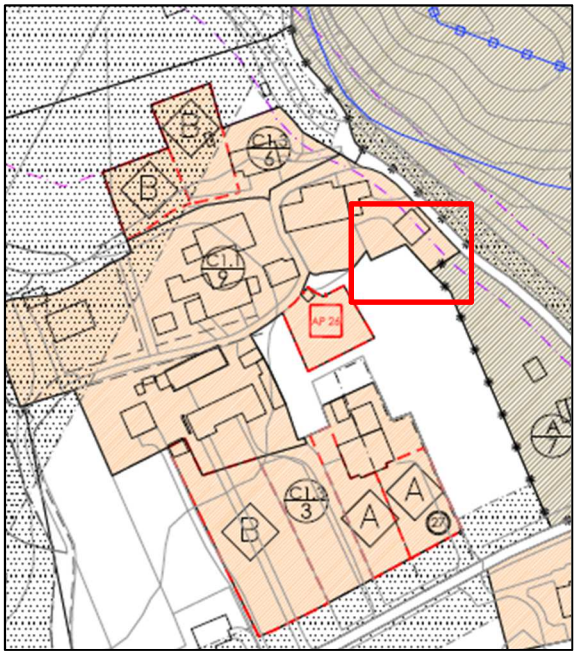


Estratto tavola 2b2 PI vigente

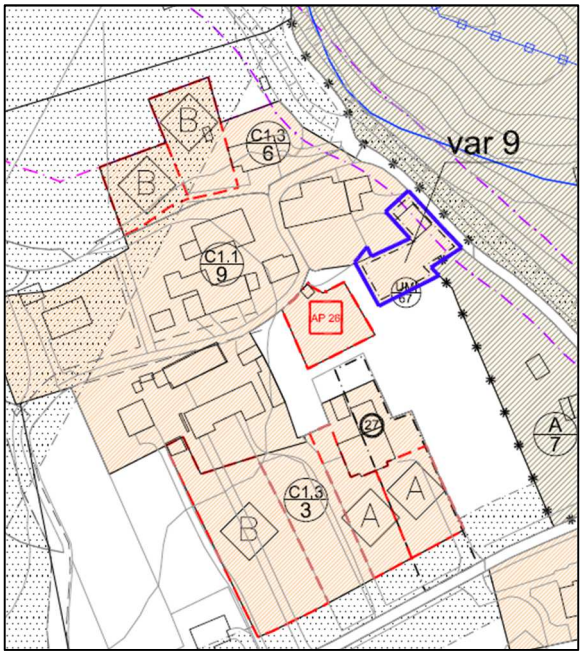


Estratto tavola 2b2 PI variato

Variante 9: ampliamento della zto C1.1/9 di Sopracastello per consentire una migliore distribuzione della volumetria esistente. In tal senso si individua l'UMI/67 all'interno della quale è consentita la demolizione e ricostruzione unicamente del volume esistente. La variante è compatibile con l'area consolidata del PATI vigente. La modifica comporta in parte consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.



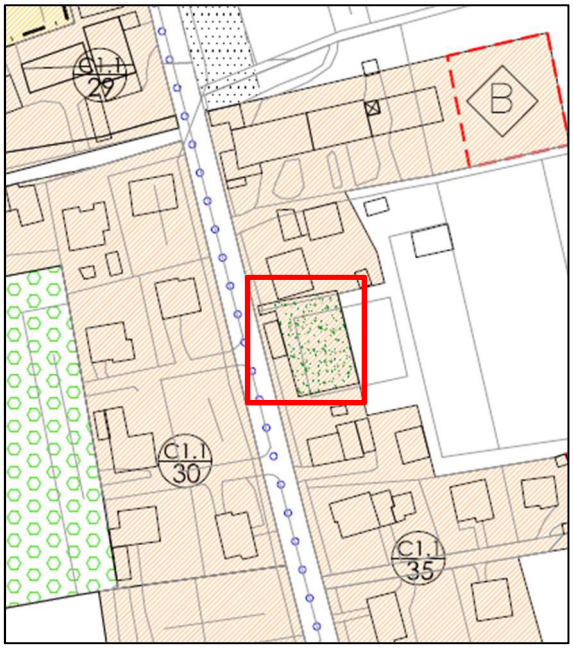
Estratto tavola 2a PI vigente



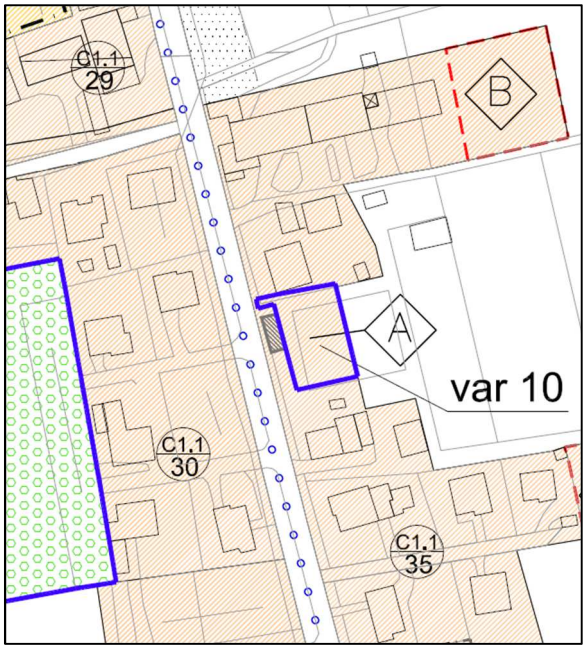
Estratto tavola 2a PI variato

Variante 10: stralcio di un'area a verde privato nella zona residenziale consolidata C1.1/35 con individuazione di un lotto libero di tipo A (mc 500). La variante è finalizzata a consentire la demolizione del fabbricato in fregio alla S.P. 129 via Marini e la ricostruzione della volumetria

nell'area retrostante con un lotto di tipo A (mc 500), consentendo la messa in sicurezza ed il miglioramento della viabilità sulla strada provinciale.

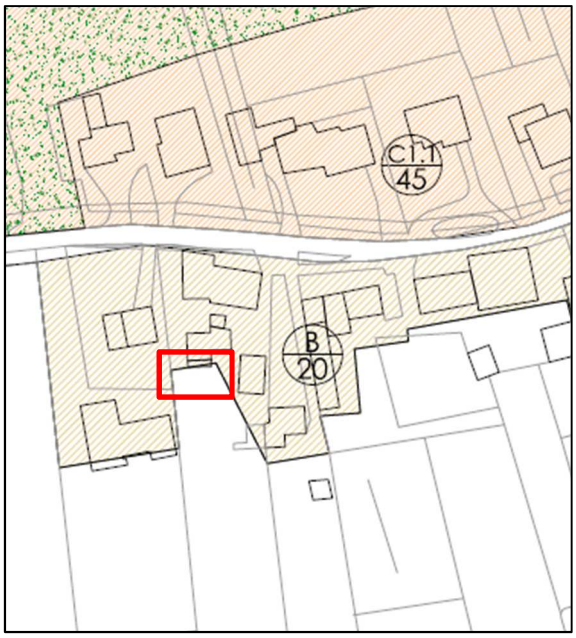


Estratto tavola 2b2 PI vigente

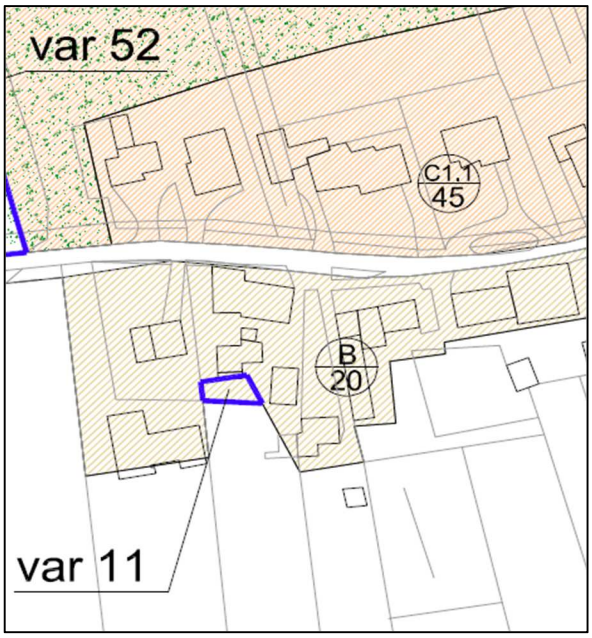


Estratto tavola 2b2 PI variato

Variante 11: Modesto ampliamento della zona residenziale consolidata B/20 del capoluogo, in zona agricola Eb/32, al fine di consentire la realizzazione di un aumento volumetrico relativo ad un annesso residenziale esistente (garage).
La variante è compatibile con la modifica del consolidato prevista all'articolo 77 delle Norme di Attuazione del PATI. La modifica comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.



Estratto tavola 2b2 PI vigente

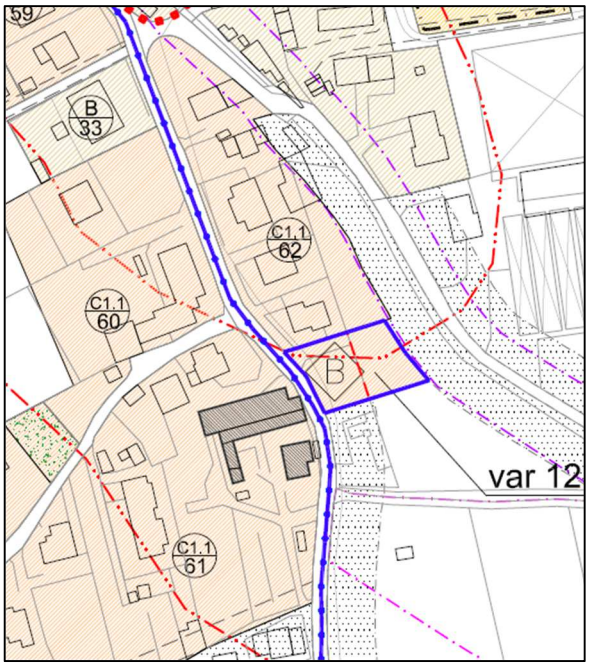


Estratto tavola 2b2 PI variato

Variante 12: ampliamento della zona residenziale di tipo C1.1/62 nella frazione di Ca' Rainati, al fine di consentire la realizzazione di un'abitazione di mc 600. Gli interventi edificatori sono

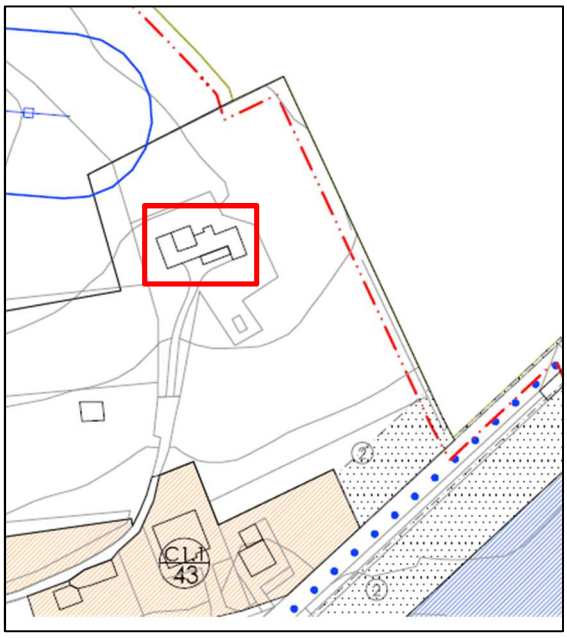
subordinati a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'articolo all'articolo 28 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni, anche in relazione alla realizzazione del percorso ciclopedonale lungo via Veggiane. La variante è compatibile con la modifica del consolidato previsto all'art. 77 delle Norme di Attuazione del PATI.
La modifica comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

Estratto tavola 2c PI vigente

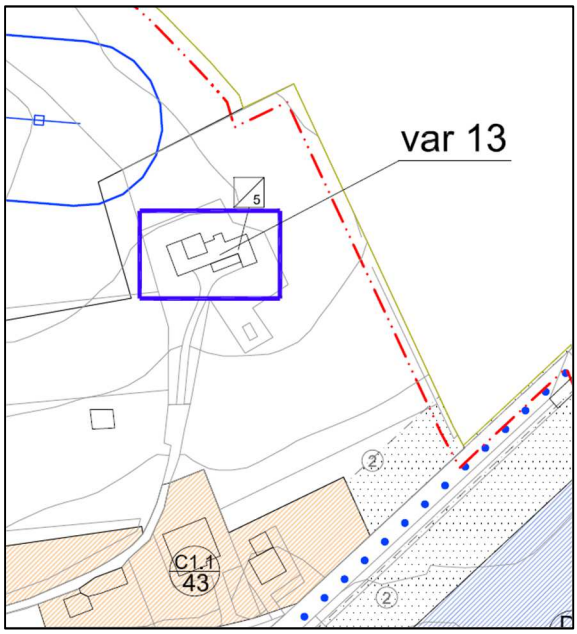


Estratto tavola 2c PI variato

Variante 13: modifica del grado di protezione di un edificio in zona agricola a nord del capoluogo, da 3 a 5. Si tratta di un fabbricato non schedato, ma soggetto secondo le norme del vigente PI, all'attribuzione del grado di protezione 3, in quanto costruito in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/1942.



Estratto tavola 2b2 PI vigente

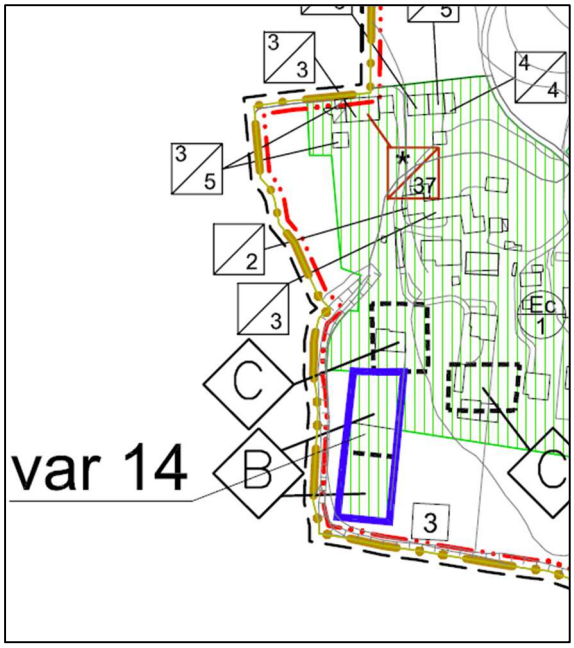


Estratto tavola 2b2 PI variato

Come evidenziato dalla relazione storico-tecnica presentata dalla proprietà, la tipologia originaria del fabbricato è stata oggetto nel tempo di numerosi interventi, in particolare le ristrutturazioni e gli ampliamenti degli anni 50/60 del secolo scorso hanno portato ad uno stravolgimento dell'impianto tipologico, compromettendone il valore originario.
Per tali ragioni, unitamente a considerazioni legate allo stato di conservazione di alcune parti ed i materiali da costruzione impiegati, risulta ammissibile la riduzione del grado di protezione assegnato da 3 a 5.
Gli interventi di ristrutturazione dovranno, comunque, preservare le parti in cui siano ancora riconoscibili elementi originati o di interesse architettonico o ambientale.

Variante 14: ampliamento di un ambito di edificazione diffusa Ec/1 Borgo Rossetti, per la realizzazione di due lotti liberi di tipo B (mc 600).

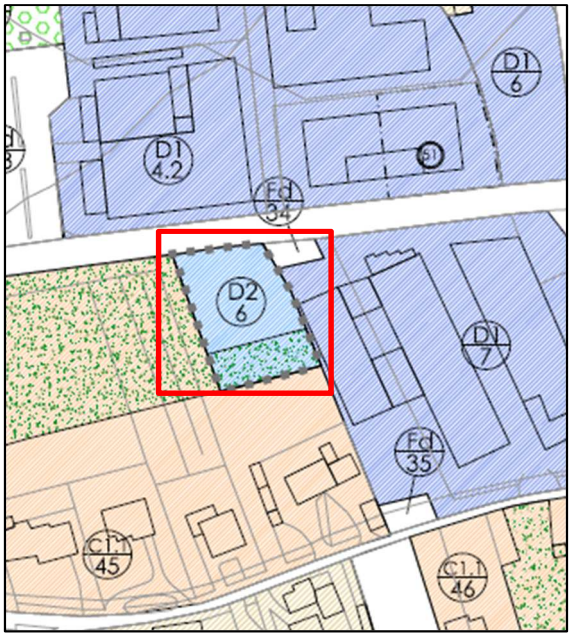
Estratto tavola 1a PI vigente



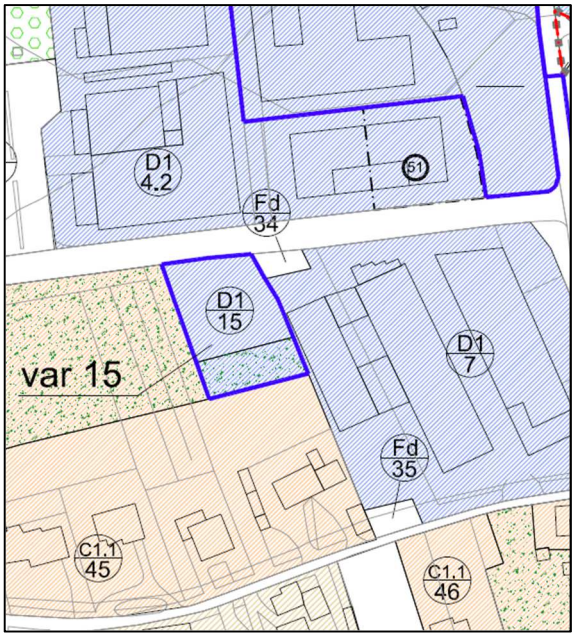
Estratto tavola 1a PI variato

Gli interventi edificatori dovranno comunque garantire e potenziare la vegetazione a siepe esistente sui lati sud ed ovest.
La variante è compatibile con la modifica del consolidato e delle aree di edificazione diffusa prevista all'art. 77 delle Norme di Attuazione del PATI.
La modifica comporta in parte consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

Variante 15: riclassificazione di un'area produttiva, ubicata nel capoluogo in via dell'Artigianato, da zto di tipo D2/6 di espansione, a zto di tipo D1 di completamento.
L'attuale previsione del PI è il risultato residuale di precedenti modifiche parziali allo strumento urbanistico generale, anche in accoglimento di osservazioni puntuali.
L'attuazione delle previsioni di PI risulta, anche in ragione della modesta dimensione dell'area e delle opere di urbanizzazione esistenti, oggettivamente eccessivamente onerosa, senza comportare apprezzabili vantaggi a livello pianificatorio.
La nuova previsione urbanistica prevede il mantenimento della fascia a verde privato verso la zona residenziale.
La modifica comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

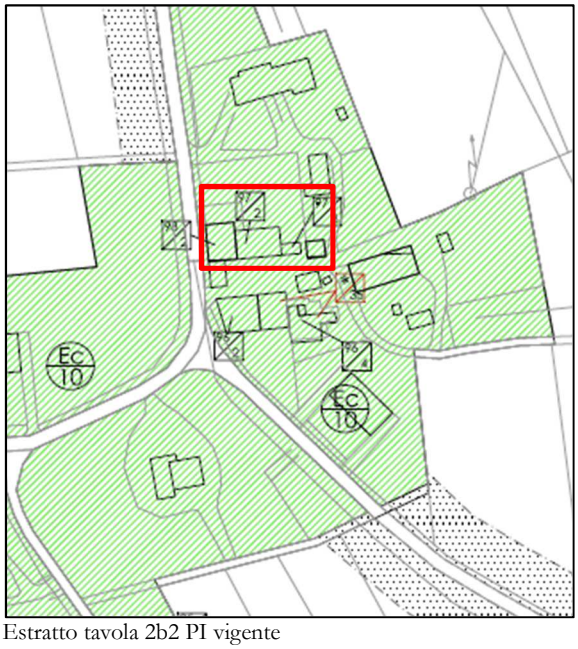


Estratto tavola 2b2 PI vigente

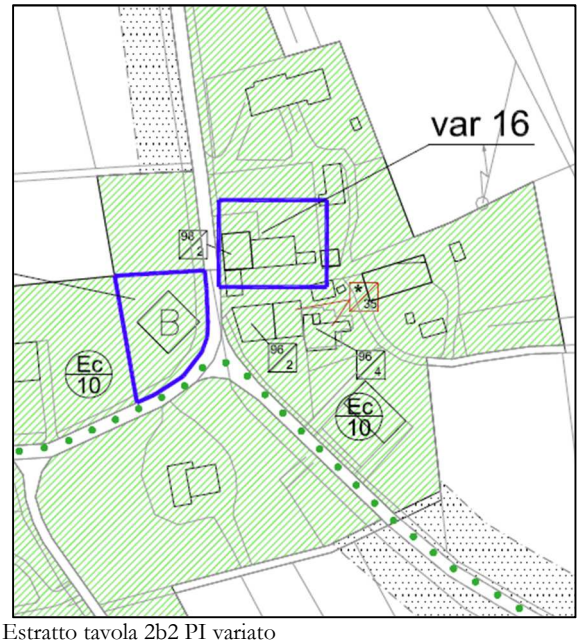


Estratto tavola 2b2 PI variato

Variante 16: eliminazione, in un fabbricato posto in zona Ec/10, dei gradi di protezione 2 e 3 oggetto dalla scheda n. 97.



Estratto tavola 2b2 PI vigente

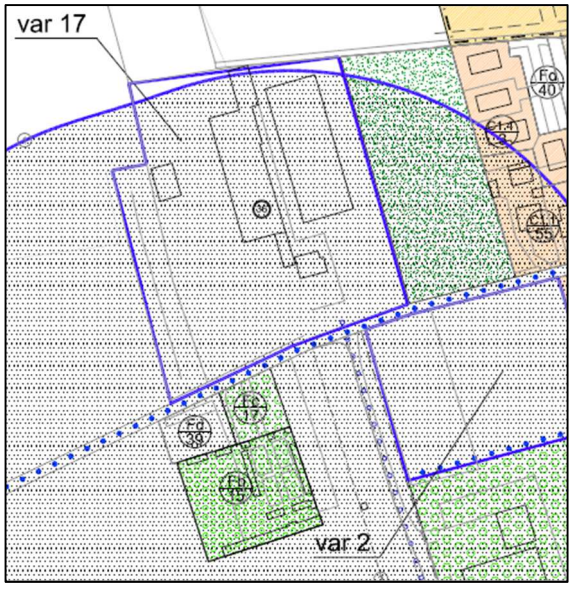


Estratto tavola 2b2 PI variato

In realtà il fabbricato oggetto di variante è stato realizzato con concessione edilizia n. 94/271 del 30.01.1996 di demolizione e ricostruzione, nelle more dell'entrata in vigore del previgente PRG e non oggetto di rettifica con i successivi PI.
Dato che il fabbricato originario non esiste più vengono stralciati i gradi di protezione del vigente Piano degli Interventi.

Variante 17: modifica della scheda n. 36 di attività in zona impropria a Ca' Rainati.

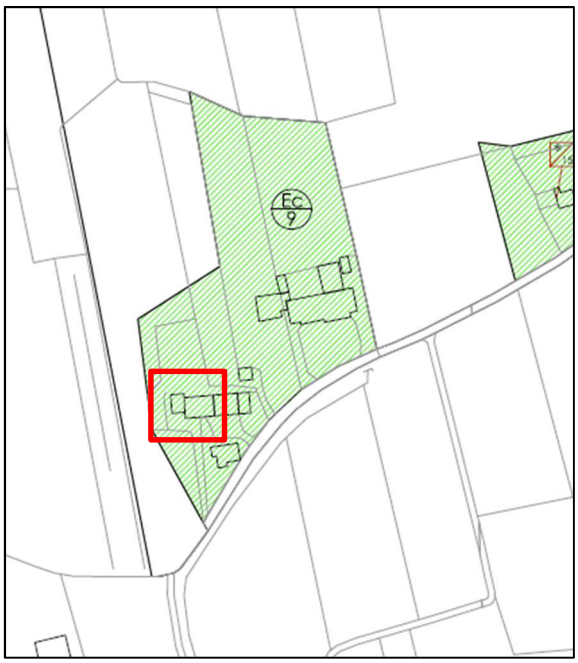
Estratto tavola 2c PI vigente



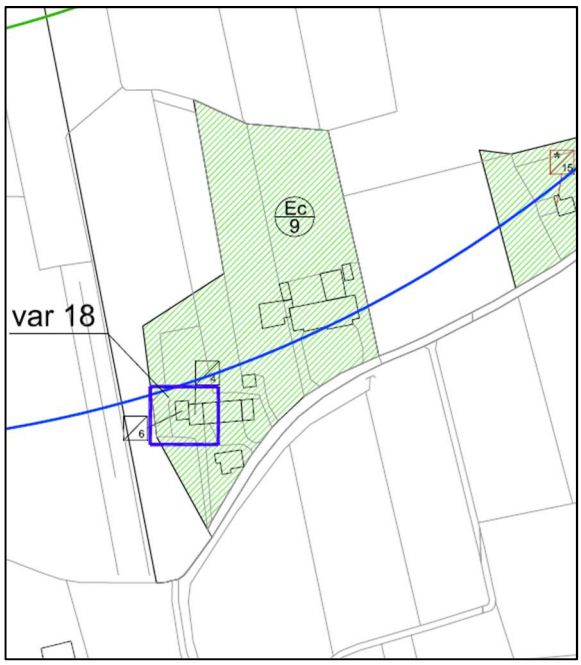
Estratto tavola 2c PI variato

La modifica prevede la demolizione di volumi edilizi e la loro ricostruzione in una diversa localizzazione e la modifica della sagoma limite di progetto, senza aumento della superficie coperta.

Variante 18: modifica del grado di protezione 3 di un edificio in via Gobba all'interno della Ec/9. Si prevede l'attribuzione del grado di protezione 4 per il corpo principale a tre piani fuori terra con obbligo di mantenimento delle facciate, in coerenza con l'unità edilizia contigua.
Per il corpo accessorio è attribuito il grado di protezione 6 dato lo scarso interesse di questo edificio.

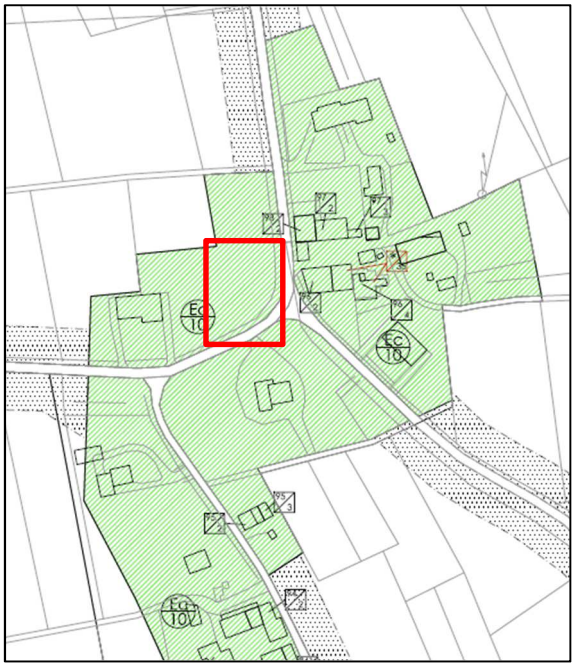


Estratto tavola 2b1 PI vigente

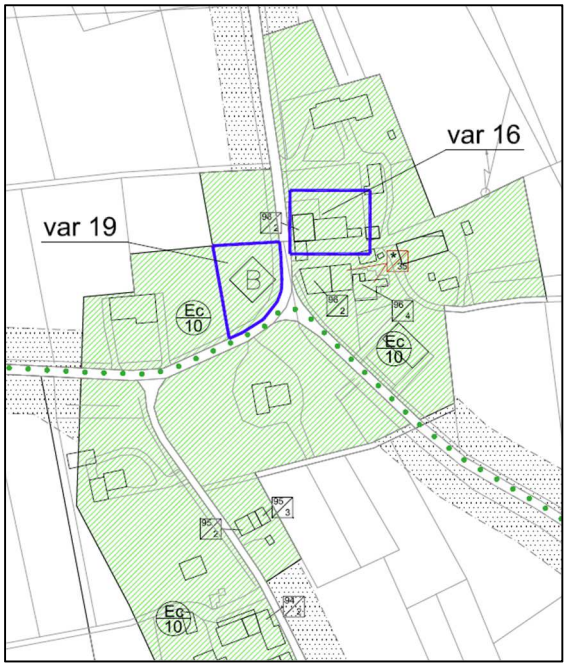


Estratto tavola 2b1 PI variato

Variante 19: individuazione di un lotto libero di tipo B (mc 600) in un ambito di edificazione diffusa Ec/10. La modifica comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

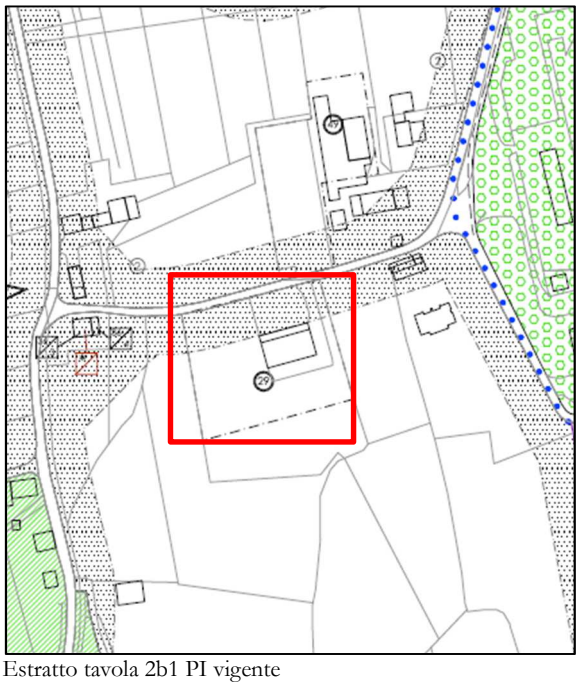


Estratto tavola 2b2 PI vigente

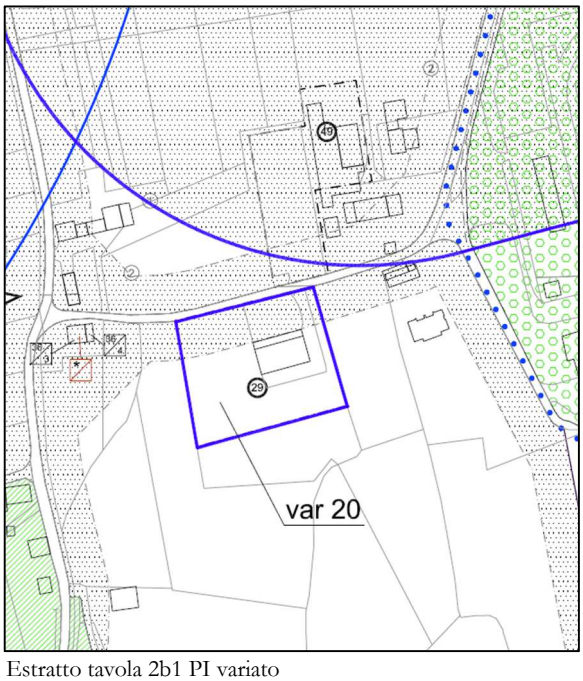


Estratto tavola 2b2 PI variato

Variante 20: modifica della scheda n. 29 per attività in difformità di zona in via Gobba.
La modifica prevede all'interno dell'area di pertinenza la realizzazione di un alloggio per il proprietario di mc 500, con utilizzazione della potenzialità della sagoma limite prevista nella scheda. L'attuale sagoma di ampliamento, ancora non realizzata, andrà spostata lungo la viabilità comunale in continuità dell'esistente.
Viene ridotta la superficie di ampliamento da 300 a 100 mq.

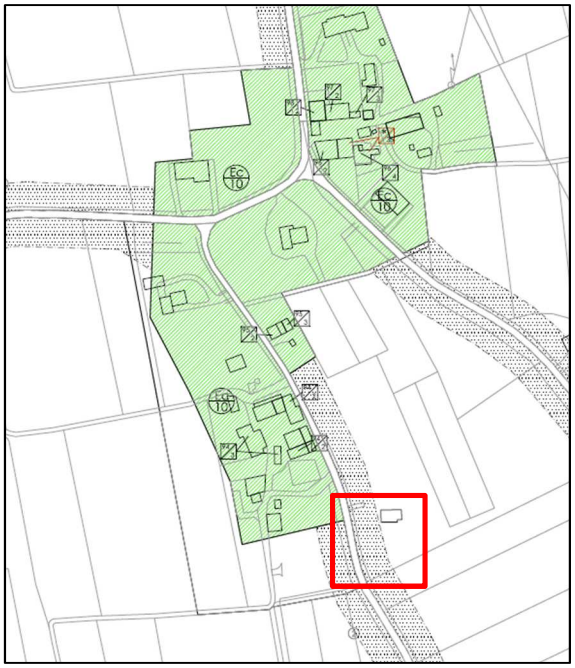


Estratto tavola 2b1 PI vigente

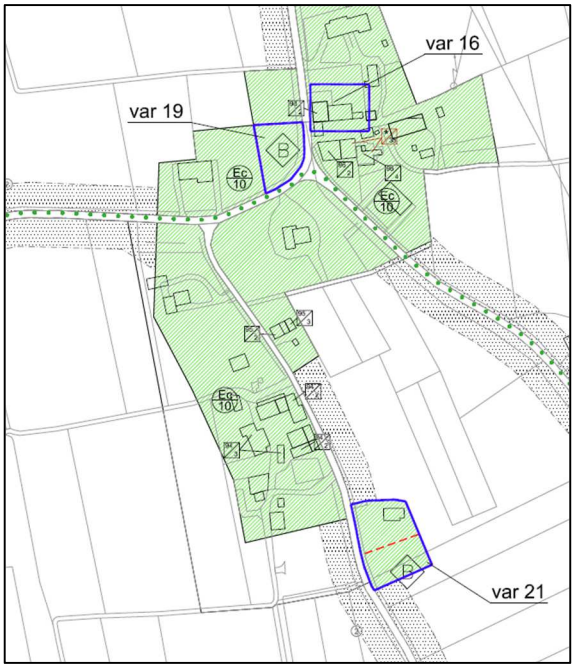


Estratto tavola 2b1 PI variato

Variante 21: rettifica dell'ambito di edificazione diffusa Ec/10 in via Mons. Pellizzari



Estratto tavola 2b2 PI vigente

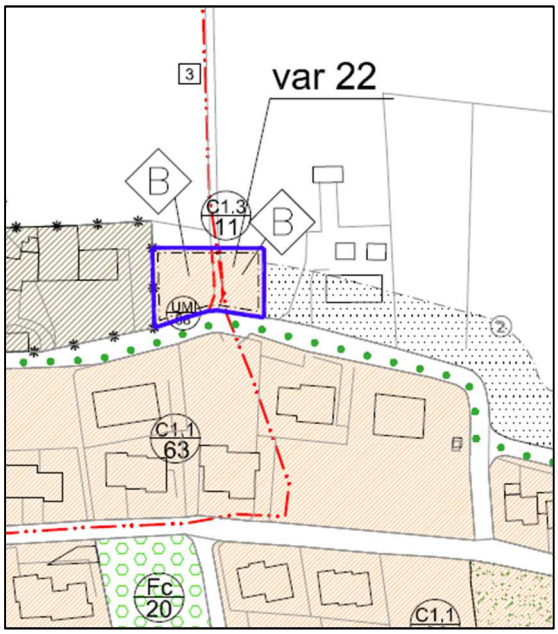


Estratto 2b2 PI variato

La variante prevede un ampliamento dell'ambito di edificazione diffusa Ec/10 ricomprendendo un edificio esistente lungo via Mons. Pellizzari e individuando a sud dello stesso un lotto libero di tipo B (mc 600). Nell'ambito oggetto di variante viene stralciato il rispetto stradale.
La variante è compatibile con la modifica del consolidato e delle aree di edificazione diffusa prevista all'art. 77 delle Norme di Attuazione del PATI. La modifica comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

Variante 22: individuazione di una zona di tipo C1/3 con due lotti liberi di tipo B (mc 600) per la realizzazione di due unità abitative per i nuclei familiare dei proprietari.

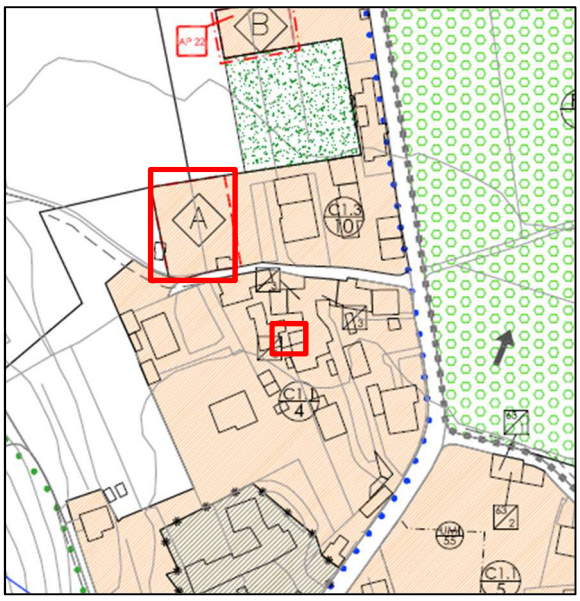
Estratto tavola 2c PI vigente



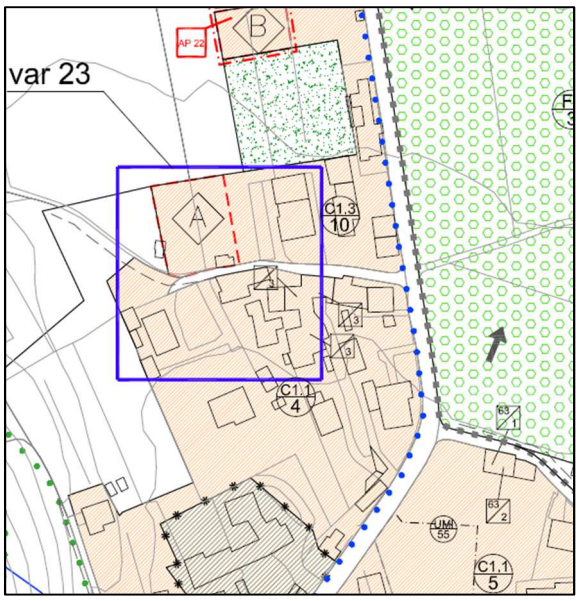
Estratto tavola 2c PI variato

Si tratta di un'area interclusa tra il centro storico ed edificazione in zona agricola.
L'intervento è subordinato a UMI con progettazione unitaria che preveda tra l'altro l'allineamento stradale con un solo accesso su via Corte, e la mitigazione ambientale verso l'area agricola.
La modifica comporta lo stralcio del rispetto stradale. La variante è compatibile con la modifica del consolidato previsto all'art. 77 delle Norme di Attuazione del PATI.
La nuova previsione edificatoria comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

Variante 23: spostamento di cubatura da zona C1.1/4 in un lotto di tipo A nella C1.3/10 di Liedolo. L'immobile da demolire di circa mc 270 non presenta caratteri architettonici meritevoli di tutela e la sua eliminazione comporta un miglioramento ambientale in un ambito notevolmente edificato. Andrà prodotto vincolo non edificandi per la cubatura trasferita nel lotto libero di tipo A in C1.3/10 (fg. 2 - mapp. 959).

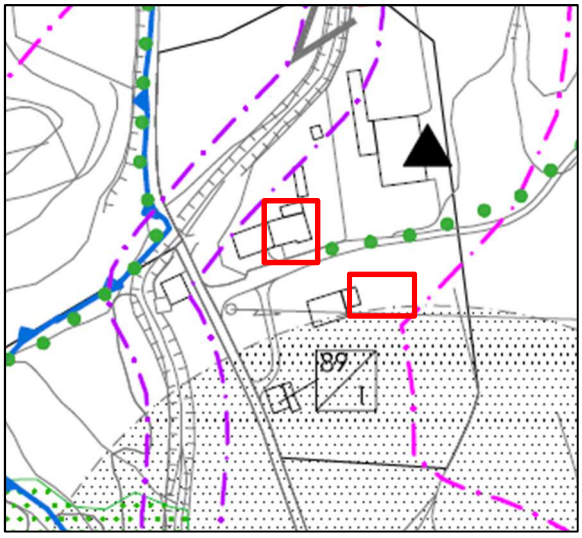


Estratto tavola 2a PI vigente

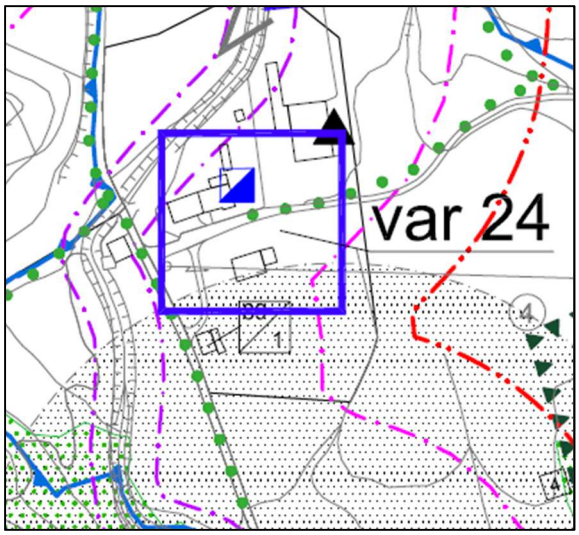


Estratto tavola 2a PI variato

Variante 24: trasferimento della cubatura di un edifico da demolire in via Valli, in un'area adiacente senza aumenti di cubatura; entrambe le aree interessate dalla variante sono site in zona agricola.



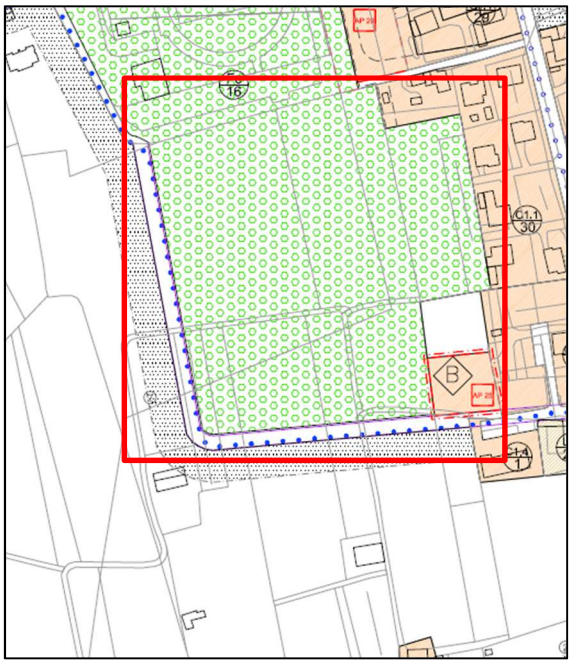
Estratto tavola 1a PI vigente



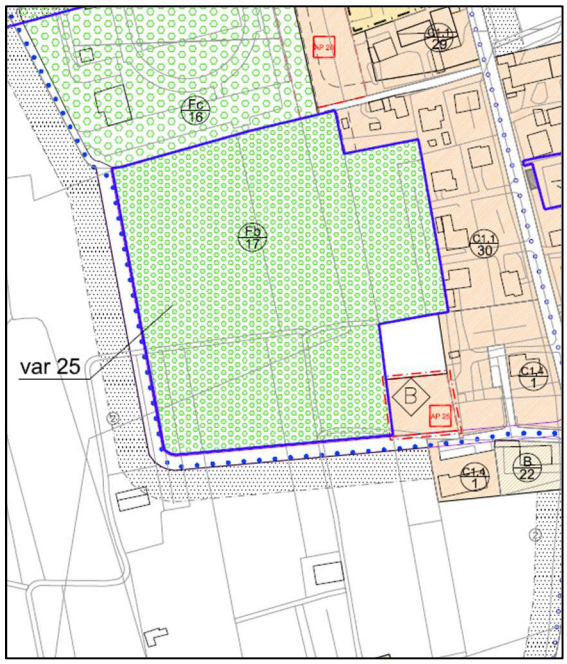
Estratto tavola 1a PI variato

E' stata redatta una scheda norma per la disciplina dell'intervento che, in ogni caso, non dovrà comportare un maggiore consumo di suolo, prevedendo la rinaturalizzazione del lotto dell'edificio da demolire.

Variante 25: riclassificazione di parte di un ambito Fc/16 a sud degli impianti sportivi del capoluogo, in Fb/17 di interesse comune. In una parte dell'area è stata realizzata una vasca di laminazione.

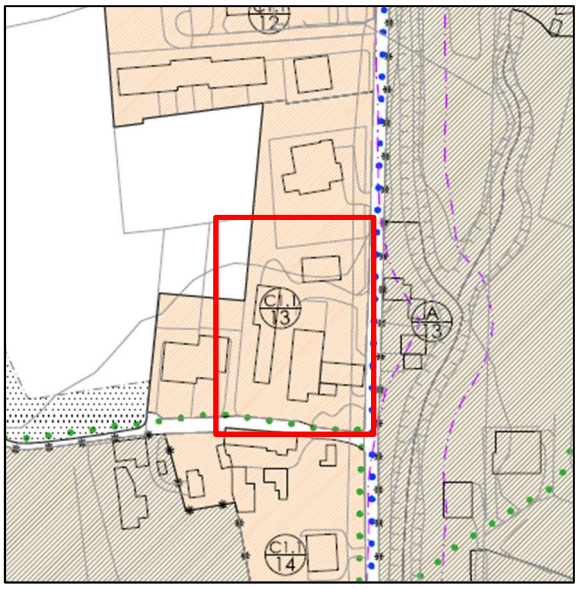


Estratto tavola 2b1 PI vigente

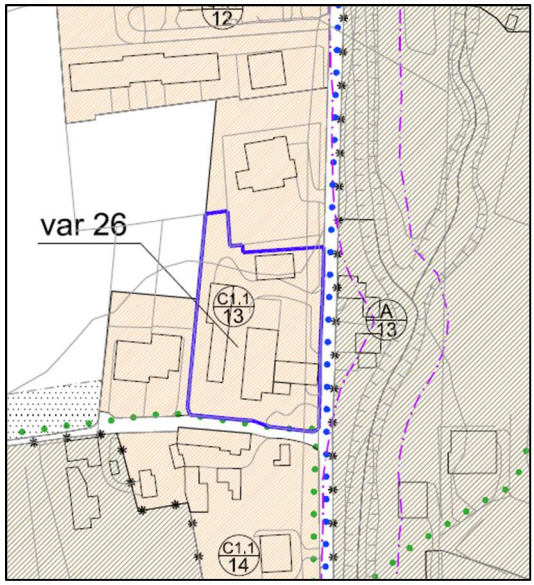


Estratto tavola 2b1 PI variato

Variante 26: disciplina specifica di un'attività agricola (allevamento, agriturismo, lavorazione prodotti e vendita) sita nell'area residenziale C1.1/13 di Sopracastello. Stante la tipologia agricola dell'insediamento e la vicinanza con edifici residenziali, per la disciplina dell'insediamento è stata redatta la scheda n. 60 per attività produttive in zona impropria.



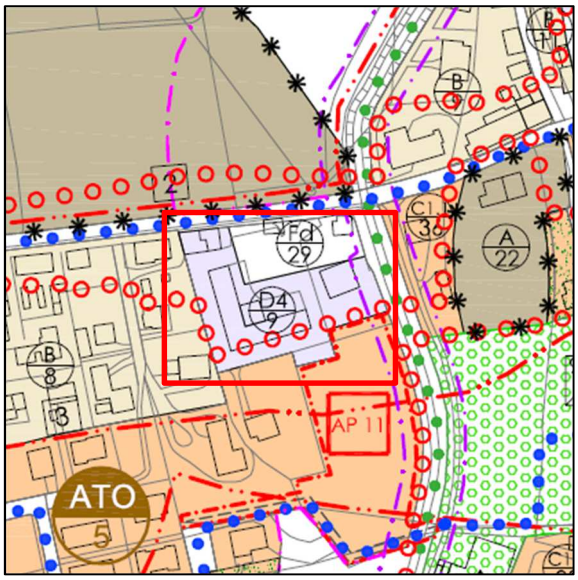
Estratto tavola 2a PI vigente



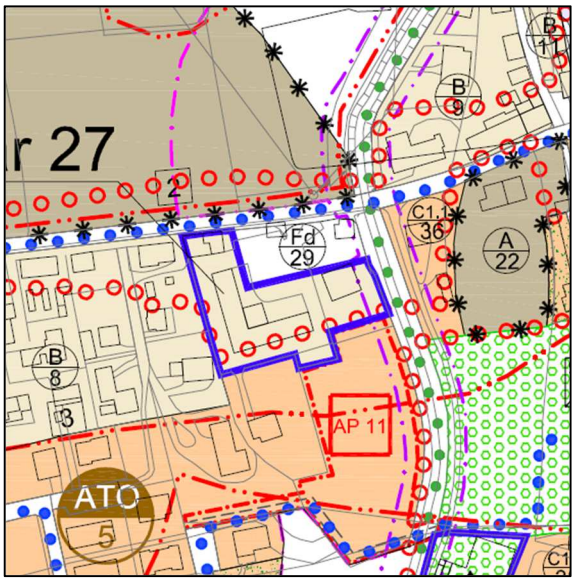
Estratto tavola 2a PI variato

Si consente il proseguo delle attività, con limitazioni all'allevamento di animali, che dovrà essere conforme alle disposizioni normative del P.I. relative alle distanze da insediamenti residenziali o di servizio, prevedendo interventi per il decoro urbano e la mitigazione ambientale.

Variante 27: riclassificazione urbanistica di un'area D4/9 del capoluogo, in zona residenziale di tipo B. La zona D4/9 consolidata per insediamenti commerciali, artigianato di servizio e direzionali, nonché per residenza di S. Zenone posta lungo la S.P. 238, presenta sia nelle destinazioni d'uso, sia nelle caratteristiche architettoniche una forte similitudine con le aree residenziali consolidate. In tal senso e in coerenza con quanto previsto dal PTCP della Provincia di Treviso, va intesa la riclassificazione dell'area in zona consolidata residenziale B/8, data la similitudine delle destinazioni urbanistiche consentite.

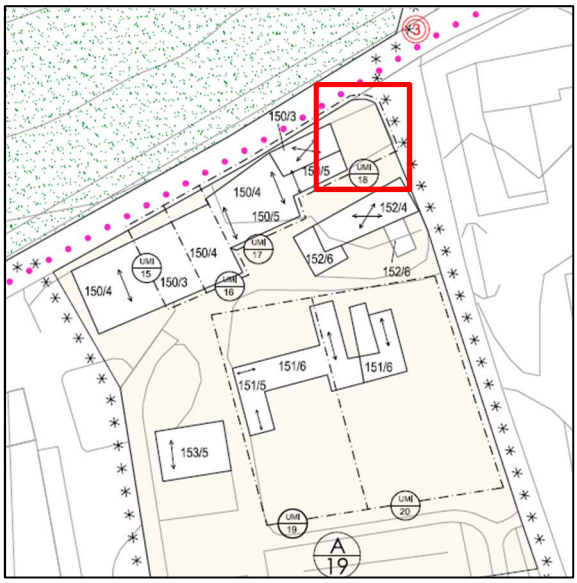


Estratto tavola 1a PI vigente

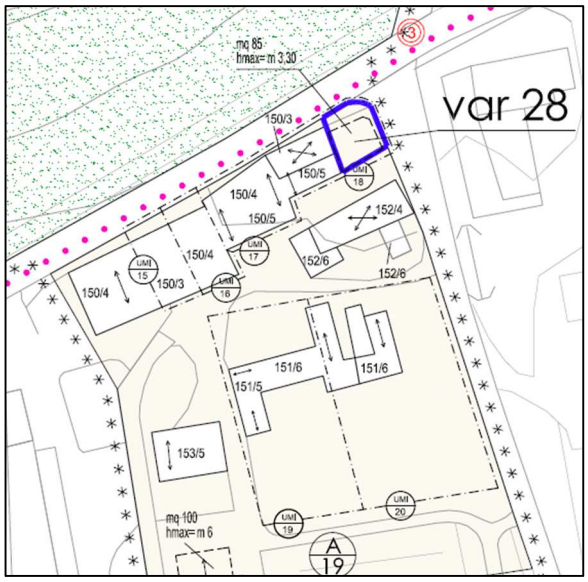


Estratto tavola 1a PI variato

Variante 28: individuazione di una sagoma limite nella zona di centro storico A/19 di S. Zenone finalizzata a rispondere alle esigenze dell'esercizio pubblico sito nel fabbricato con scheda 150/5.



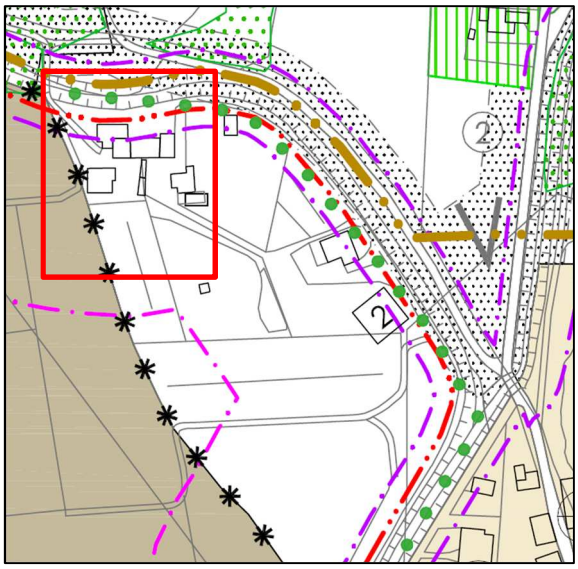
Estratto tavola 3c PI vigente



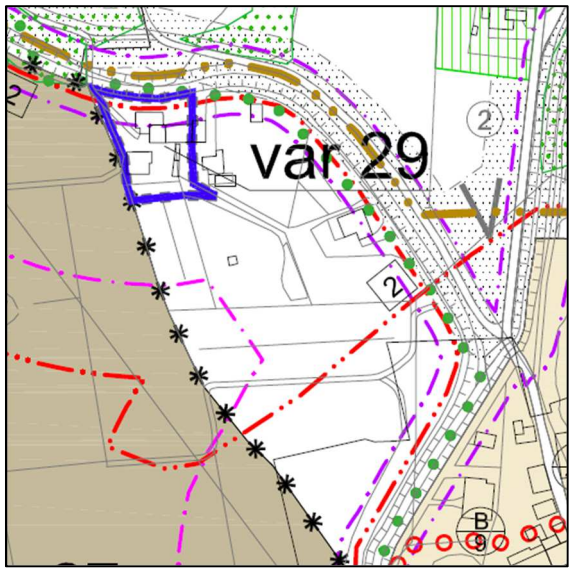
Estratto tavola 3c PI variato

Si prevede all'interno dell'UMI 18, una sagoma limite di mq 85 e altezza massima ml 3,30, con caratteristiche di "veranda-giardino d'inverno.

Variante 29: individuazione di un ambito agricolo in via Beltramini a S. Zenone da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo anche per la realizzazione di attività turistico-ricettiva, come consentito dal PATI vigente, con recupero delle volumetrie esistenti. Il PUA, previa valutazione delle caratteristiche architettoniche dell'esistente, potrà prevedere interventi di demolizione e ricostruzione anche su sedimi diversi delle attuali volumetrie.

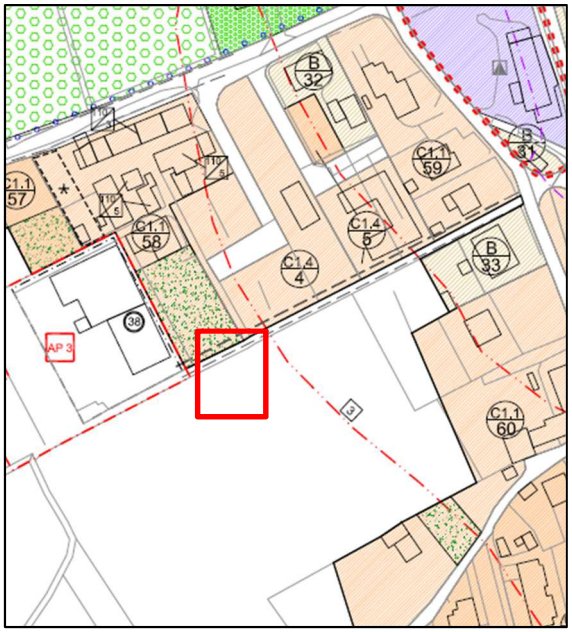


Estratto tavola 1a PI vigente

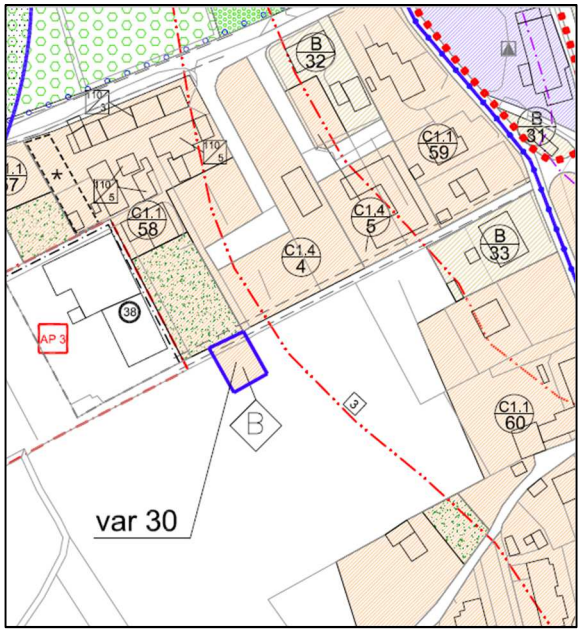


Estratto tavola 1a PI variato

Variante 30: individuazione di un ambito residenziale C1.3 con lotto libero di tipo B (mc 600) a Ca' Rainati. Il lotto è previsto all'interno di un'area di sviluppo insediativo del vigente PATI.
La variante comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

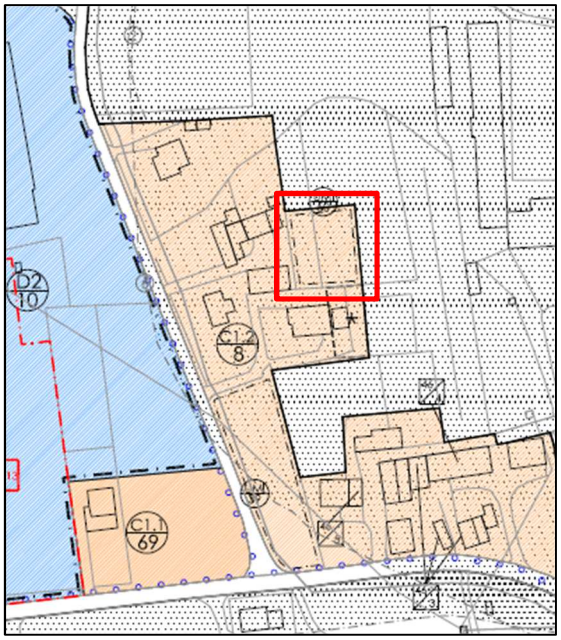


Estratto tavola 2c PI vigente

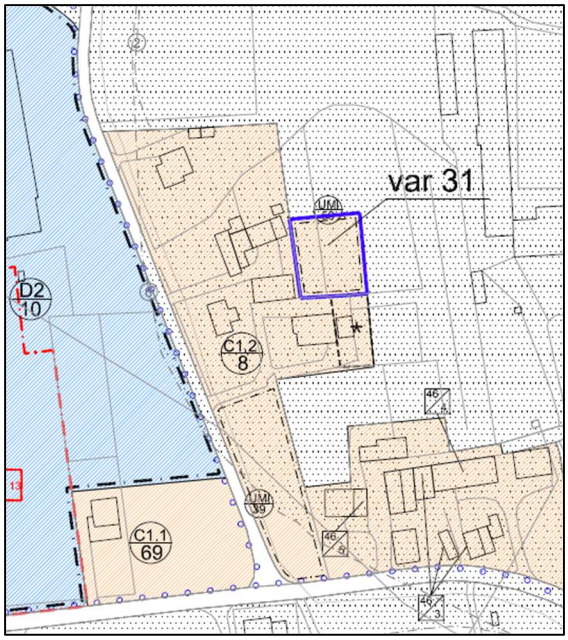


Estratto tavola 2c PI variato

Variante 31: modifica normativa dell'UMI/50 nella sottozona C1.2/8 di Ca' Rainati, con stralcio della prescrizione di realizzare il fabbricato sul lato est dell'area. La modifica è finalizzata ad agevolare gli interventi edificatori e di organizzazione degli spazi scoperti.

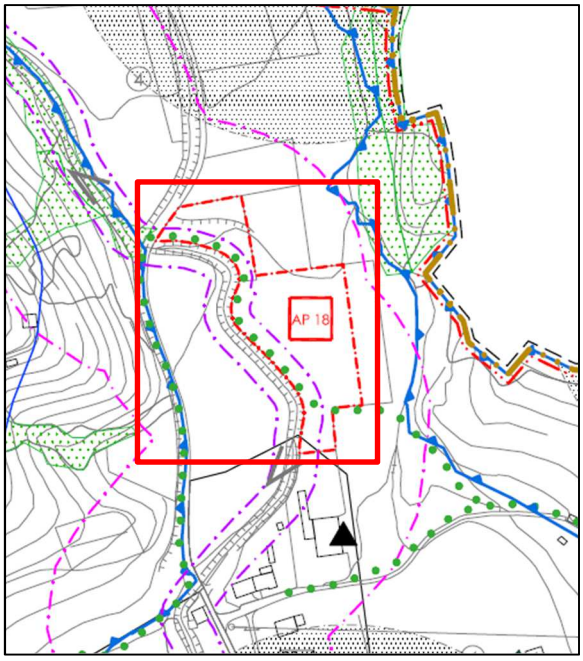


Estratto tavola 2c PI vigente

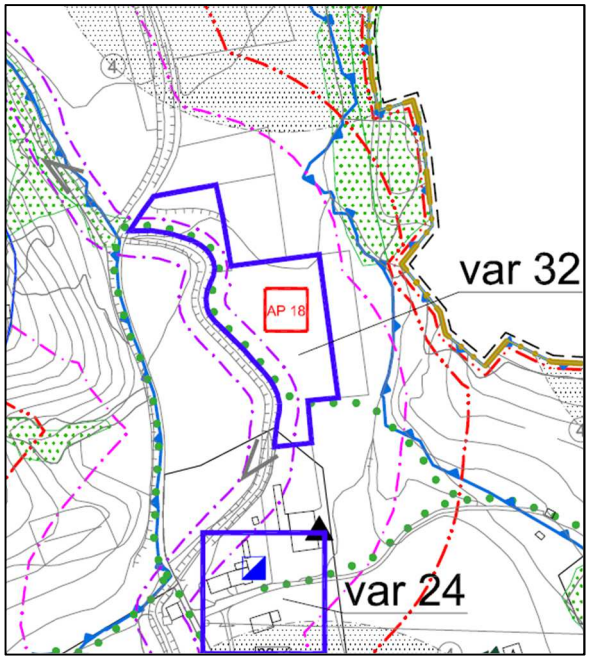


Estratto tavola 2c PI variato

Variante 32: modifica delle previsioni riguardante un ambito in via Valli interessato da accordo pubblico-privato AP/18 ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 11/2004, consentendo un ampliamento della cubatura residenziale ammessa da mc 600 a mc 800. Viene di conseguenza modificata la relativa scheda normativa.

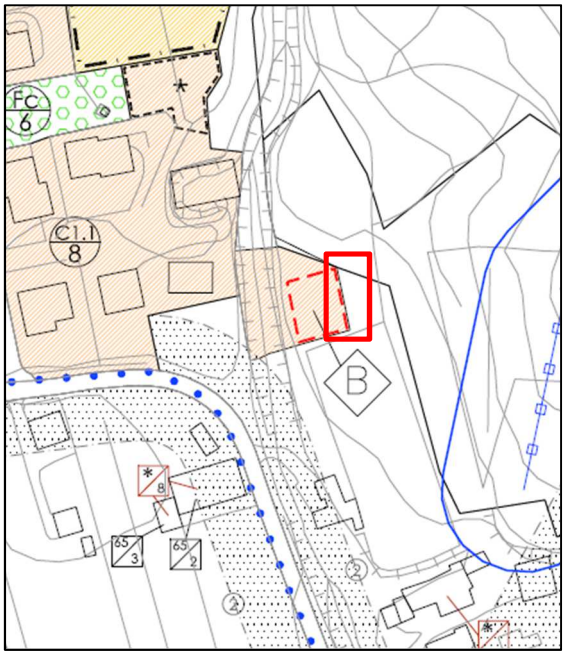


Estratto tavola 1a PI vigente

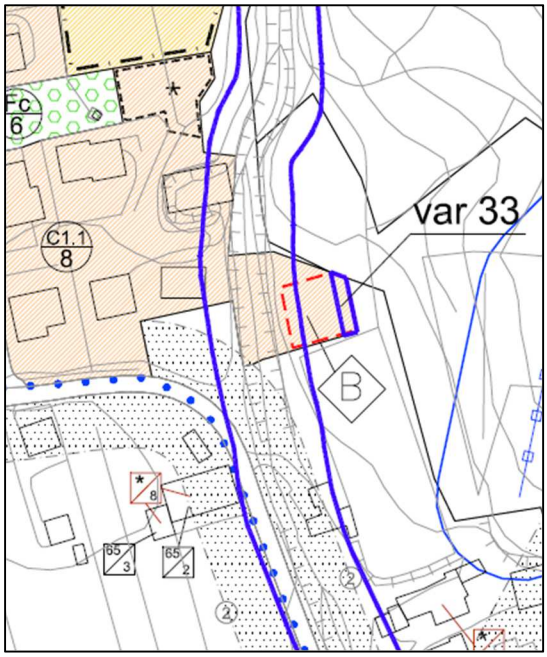


Estratto tavola 1a PI variato

Variante 33: modifica del sedime di un lotto di tipo B (mc 600) all'interno dell'area C1.1/8 di Liedolo per consentire una migliore distribuzione della volumetria assentita. La variante è compatibile con la modifica del consolidato prevista all'art. 77 delle Norme di Attuazione del PATI. La modifica comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

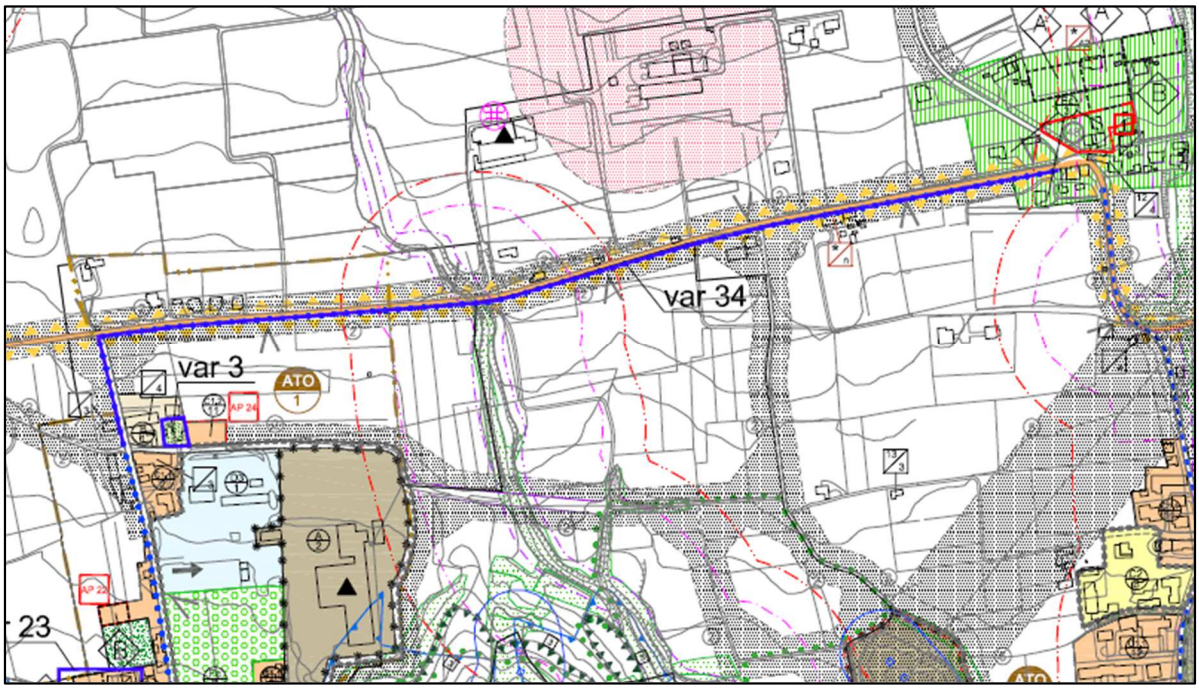


Estratto tavola 1a PI vigente

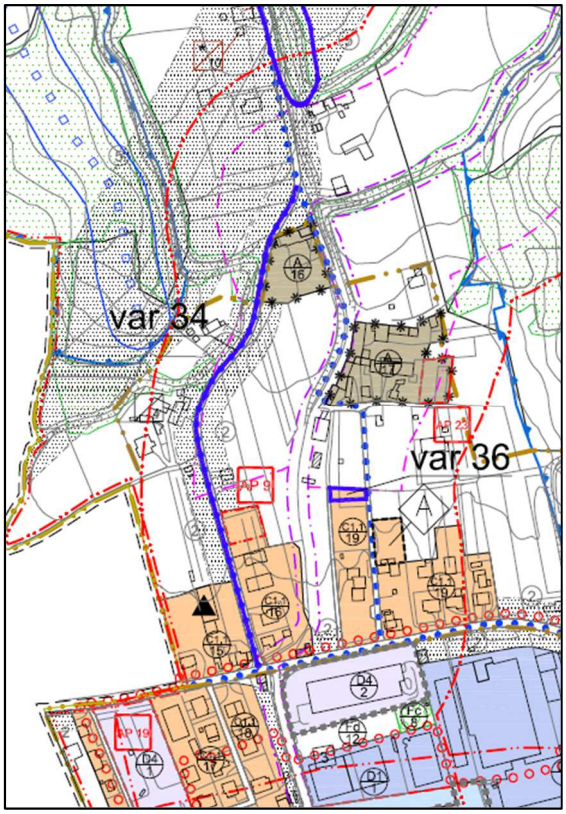


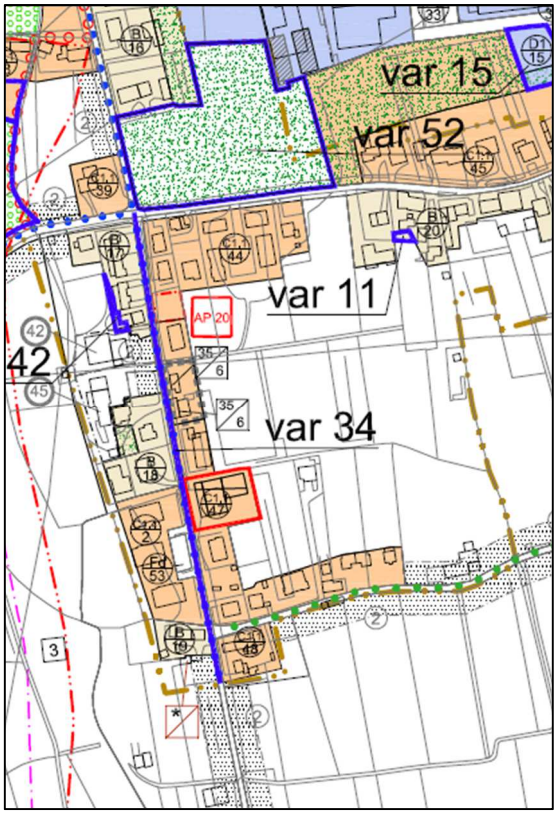
Estratto tavola 1a PI variato

Variante 34: individuazione di percorsi ciclopedonali sia per la messa in sicurezza di alcuni abitati dal traffico veicolare (ad es. via Perosina), sia per incentivare la mobilità dolce all'interno del territorio comunale.

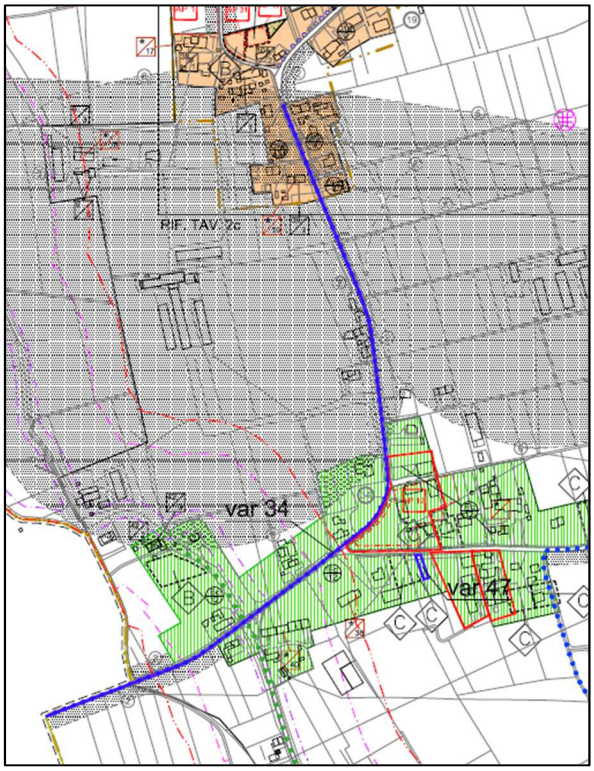


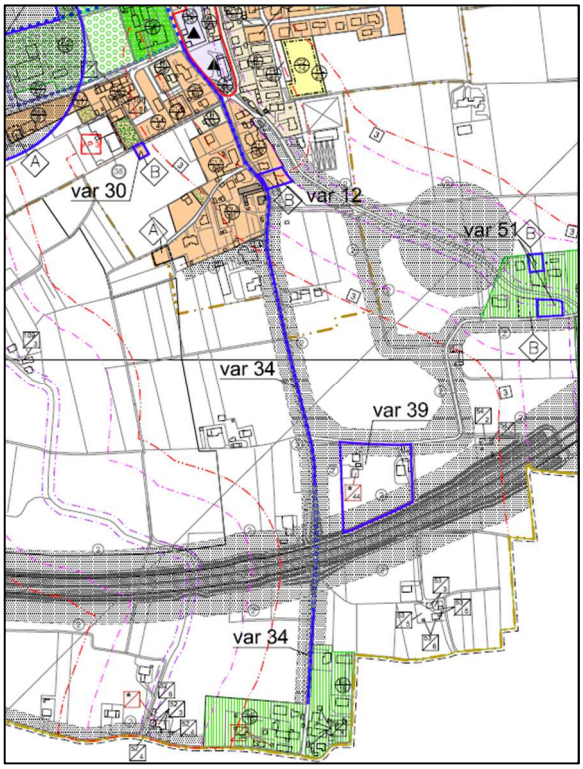
Estratto tavola 1a PI variato





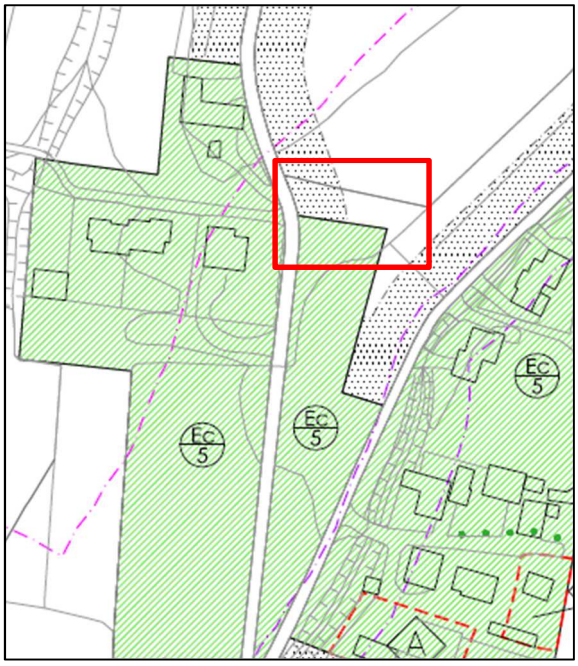
Estratti tavola 1a PI variato



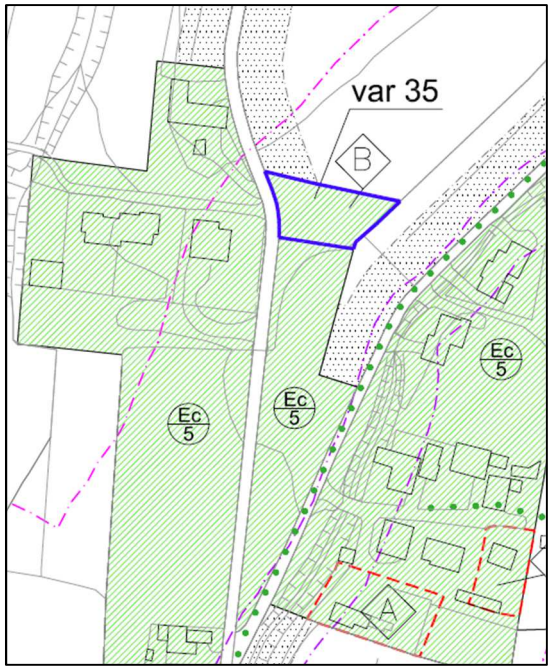


Estratti tavola 1b PI variato

Variante 35: individuazione di un lotto libero di tipo B (mc 600) in zona Ec/5 di via Cime.



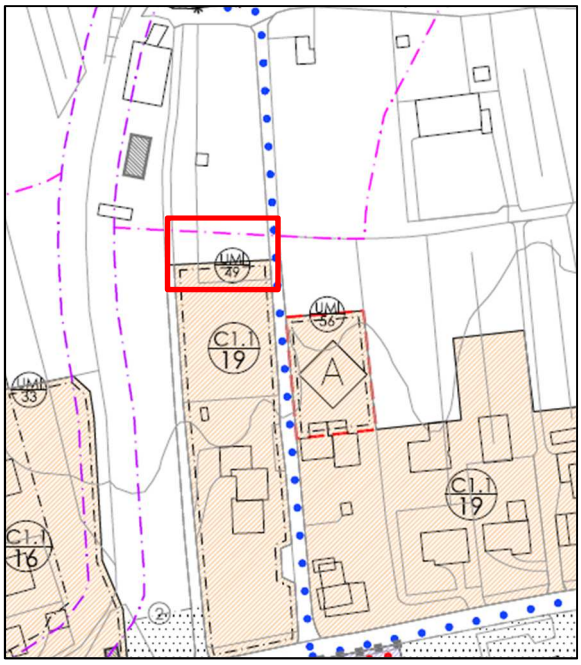
Estratto tavola 2b2 PI vigente



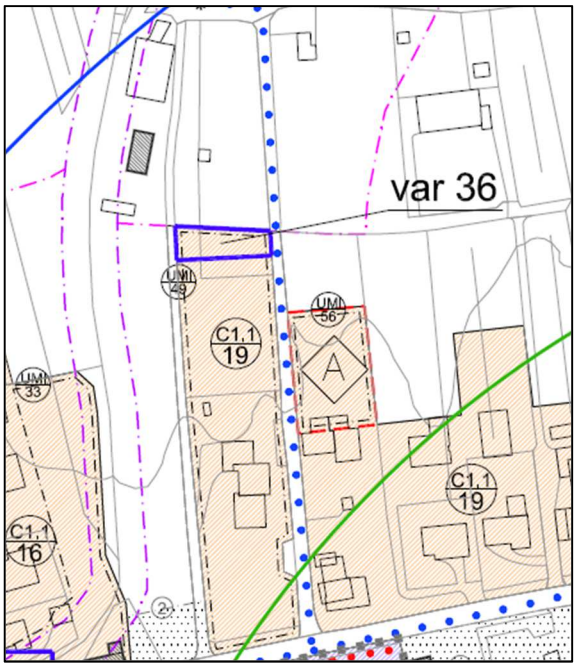
Estratto tavola 2b2 PI variato

Viene leggermente modificato l'ambito della Ec/5 con contestuale stralcio del vincolo stradale. La variante è compatibile con la modifica del consolidato e dell'edificazione diffusa prevista all'art. 77 delle Norme di Attuazione del PATI. La modifica comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

Variante 36: ampliamento della C1.1.19 al fine di consentire un ampliamento di mc 300 della "Clinica veterinaria Serraglio A.T.P.". Rimangono valide le prescrizioni relativa all'UMI 49 sul potenziamento della viabilità di accesso.

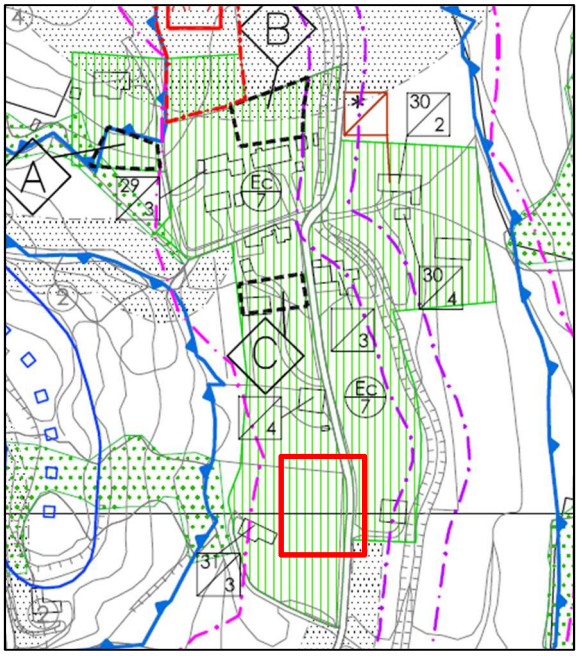


Estratto tavola 2b1 PI vigente

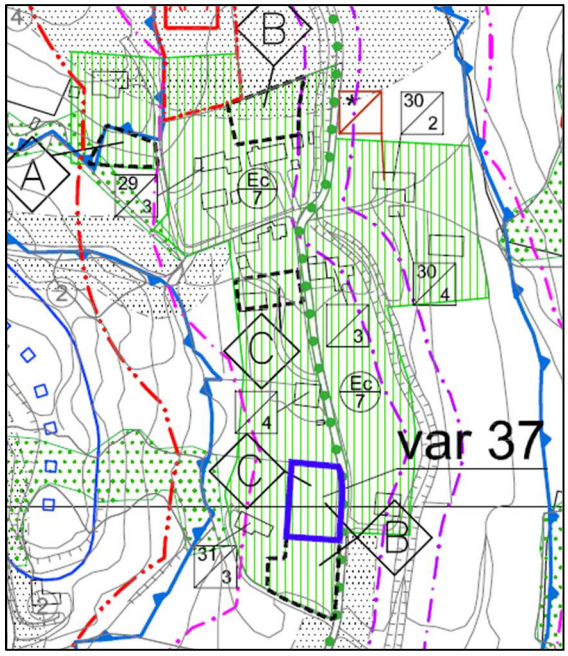


Estratto tavola 2b1 PI variato

Variante 37: individuazione di un lotto libero di tipo C (mc 800) per esigenze familiari, all'interno dell'ambito di edificazione diffusa Ec/7. La modifica comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

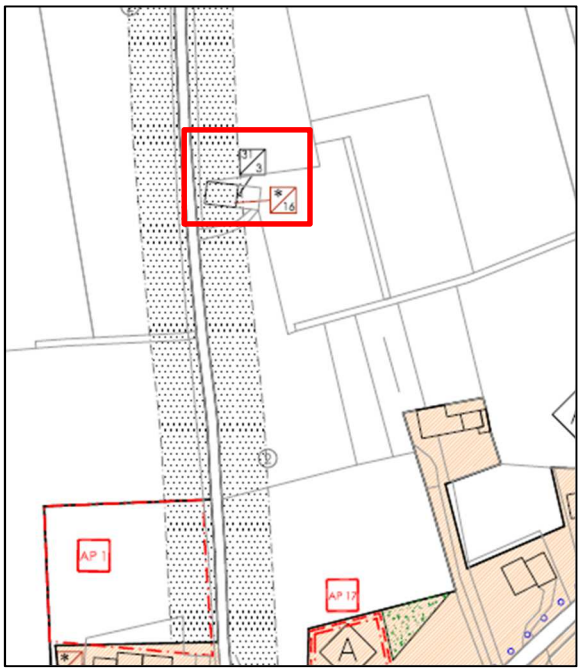


Estratto tavola 1a PI vigente

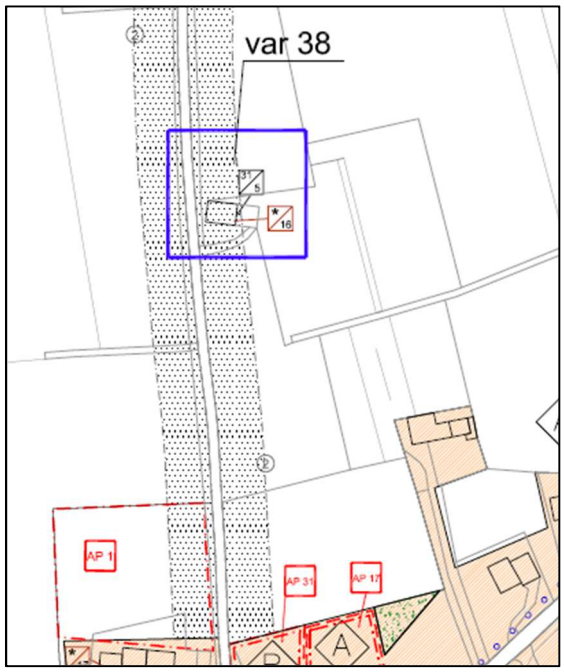


Estratto tavola 1a PI variato

Variante 38: modifica del grado di protezione da 3 a 5 di un fabbricato in via S. Rocco interessato dalla scheda di rilevamento dei beni ambientale e architettonici n. 37 e classificato come non più funzionale al fondo rustico.



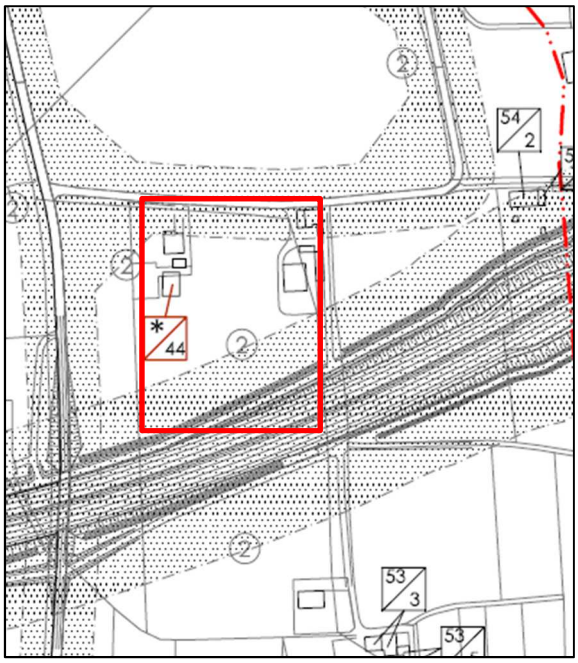
Estratto tavola 2c PI vigente



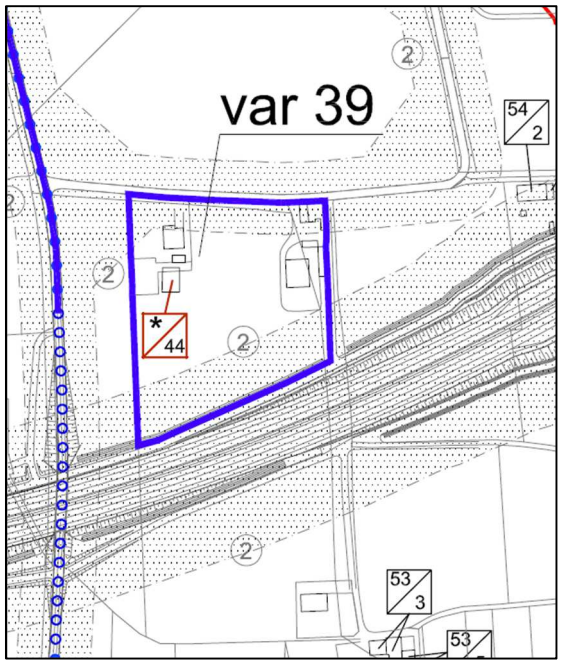
Estratto tavola 2c PI variato

La modifica del grado di protezione trova motivazione nelle oggettive condizioni di grave degrado delle strutture edilizie. In ogni caso l'intervento dovrà essere di tipo restitutivo dei caratteri prospettici e formali dell'impianto originario, ammettendo comunque modifiche coerenti con l'impianto storico.

Variante 39: individuazione di un'area interessata da interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale (art. 53 NTO) da assoggettare a Progettazione Unitaria per la riorganizzazione di un'edificazione sparsa in zona agricola. Si consentono interventi di demolizione e ricostruzione, con concentrazione e rilocalizzazione degli attuali edifici, finalizzati alla riduzione della frammentazione territoriale ed al miglioramento paesaggistico.

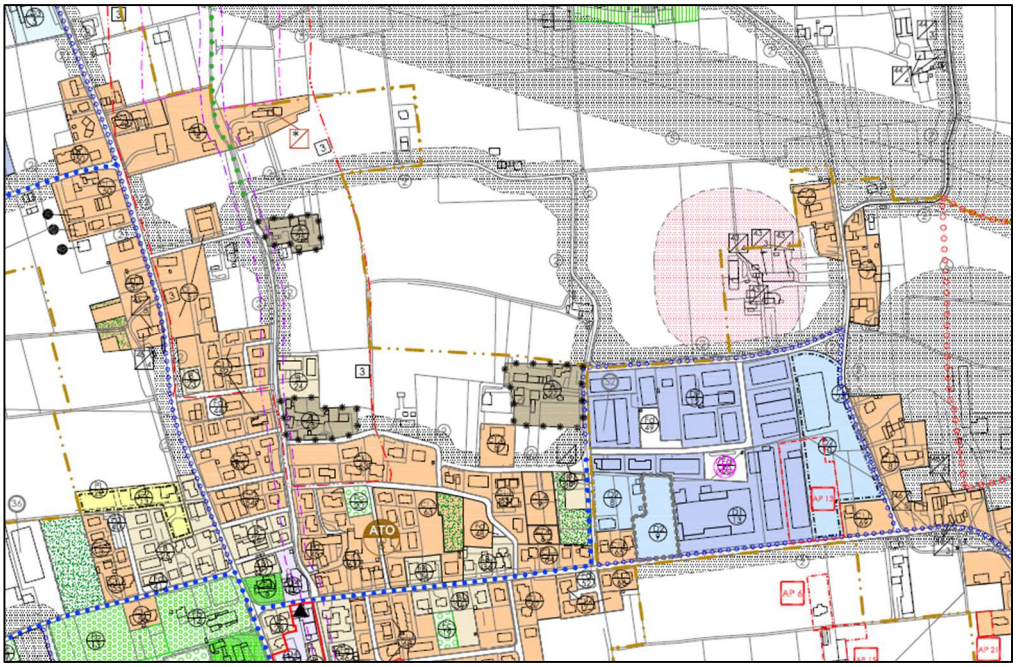


Estratto tavola 1b PI vigente

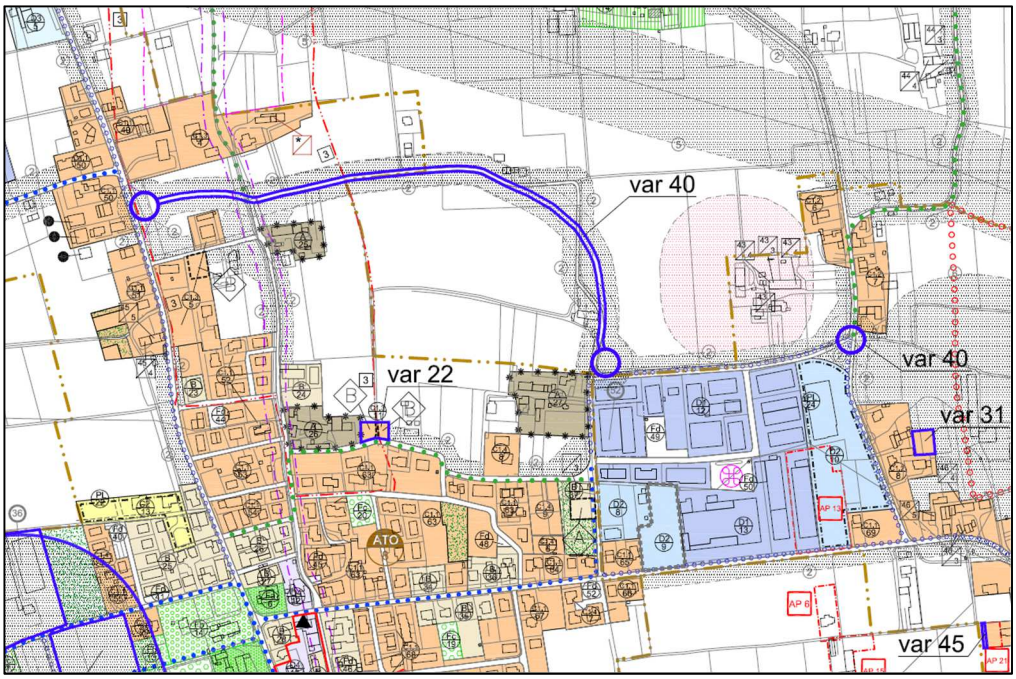


Estratto tavola 1b PI variato

Variante 40: previsione viaria relativa alla sistemazione e potenziamento di Via Corte con realizzazione di un piccolo tratto stradale per il suo collegamento con via Risorgimento (S.P. n. 129).
La viabilità stradale oggetto di variante interessa il tratto che delimita a nord la zona produttiva di Ca' Rainati per poi, dopo una rotonda stradale di progetto, proseguire verso nord fino a congiungersi con via Risorgimento con una seconda rotonda stradale.
Al fine di rendere più fluido il traffico si prevedono leggere rettifiche di Via Corte limitando al massimo il consumo di suolo.
Obiettivo della variante è quello di evitare che il traffico pesante da e per la zona industriale, transiti nel centro abitato della frazione interessato, tra l'altro, da previsioni di interventi di valorizzazione urbana.
A seguito della rettifica stradale il traffico pesante proveniente da nord e da sud verrebbe intercettato prima dell'ingresso all'area centrale della frazione migliorandone la vivibilità. Per quanto concerne il traffico in uscita dalla zona produttiva, che già attualmente interessa Via Corte, troverebbe un più agevole accesso alla S.P. n. 19.
Va poi tenuto in considerazione che questa viabilità risulterebbe utile anche in previsione del possibile sviluppo produttivo, individuato dal PATI, ad est dell'attuale area produttiva di Cà Rainati.

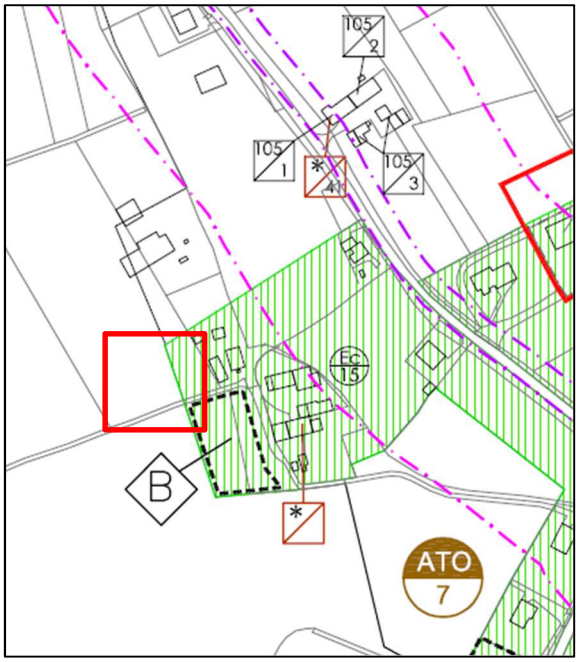


Estratto tavola 1b PI vigente

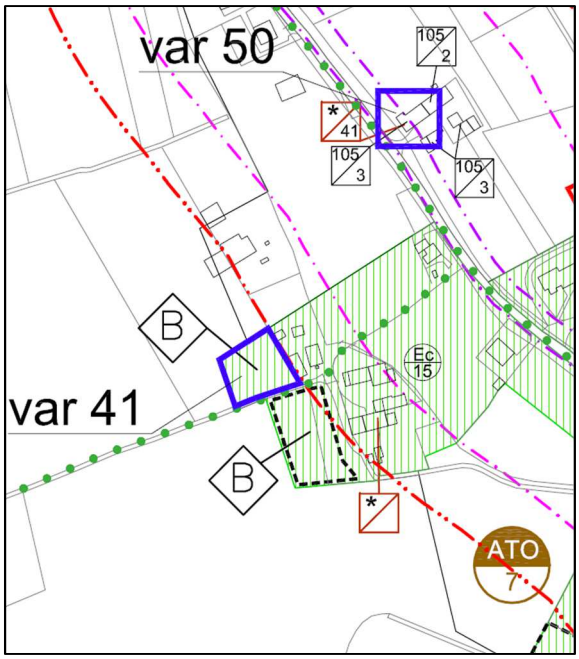


Estratto tavola 1b PI vigente

Variante 41: individuazione di un lotto libero di tipo B (mc 600) con contestuale riconfigurazione in ampliamento della zona Ec/15. La variante è compatibile con la modifica del consolidato e delle aree di edificazione diffusa prevista all'art. 77 delle Norme di Attuazione del PATI.
La modifica comporta aumento del consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

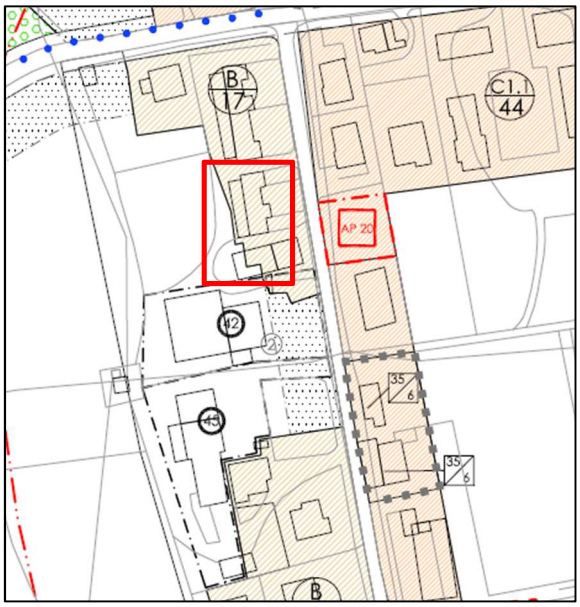


Estratto tavola 1b PI vigente

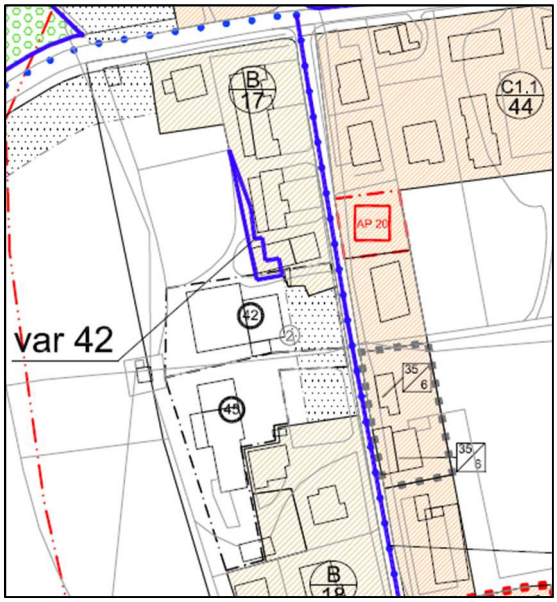


Estratto tavola 1b PI variato

Variante 42: rettifica della sottozona B/17 a S. Zenone in adeguamento dello stato di fatto, ricomprendendo l'edificazione esistente.



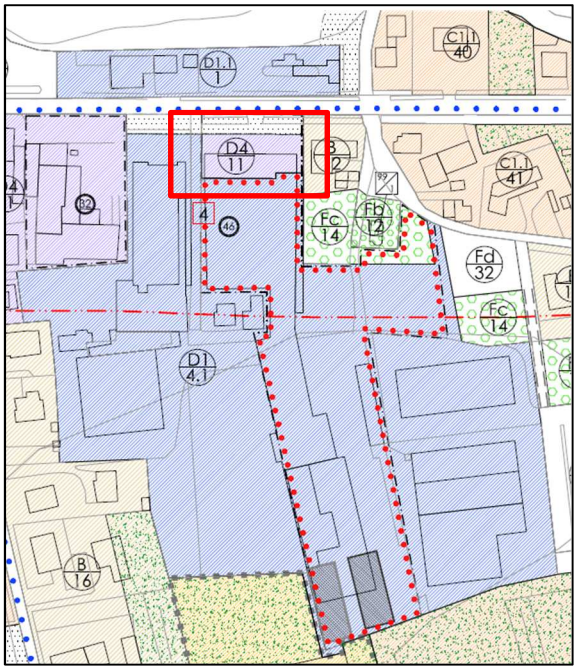
Estratto tavola 2b2 PI vigente



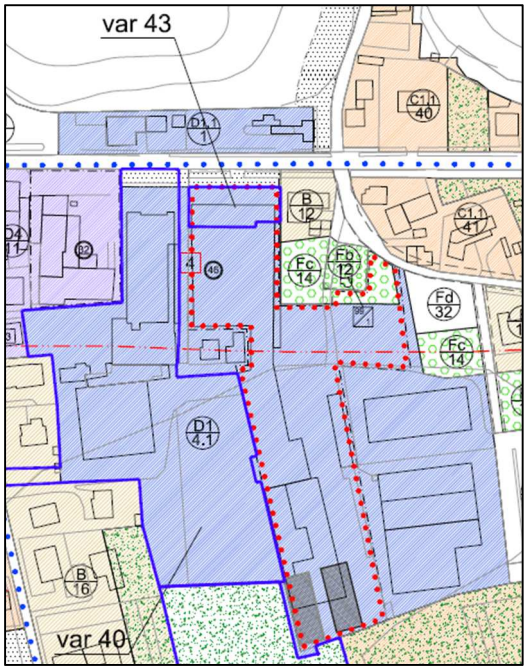
Estratto tavola 2b2 PI variato

La variante è compatibile con la modifica del consolidato prevista all'art. 77 delle Norme di Attuazione del PATI.

Variante 43: riclassificazione della D4/11 per insediamenti commerciali, artigianali di servizio e direzionali in zto D1 produttiva ripristinando l'originaria situazione urbanistica. La variazione trova motivazione nella modifica delle previsioni della proprietà che intende mantenere la parte oggetto di variante con l'attività produttiva in essere.

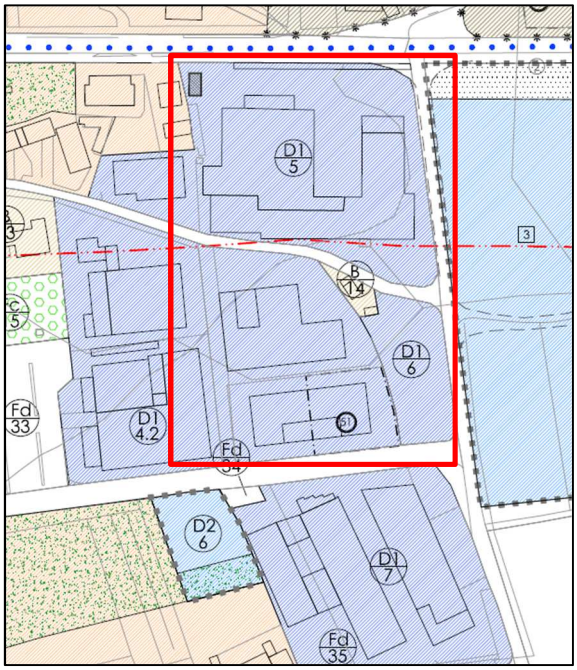


Estratto tavola 2b2 PI vigente

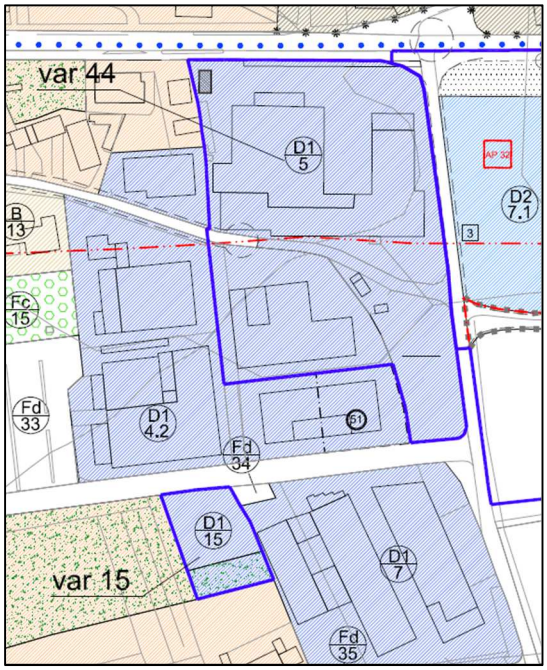


Estratto tavola 2b2 PI variato

Variante 44: individuazione di un ambito soggetto ad accordo pubblico-privato interessanti le zone produttive D1/5, D1/6, D1.4.2 e B/14 di S. Zenone.



Estratto tavola 2b2 PI vigente



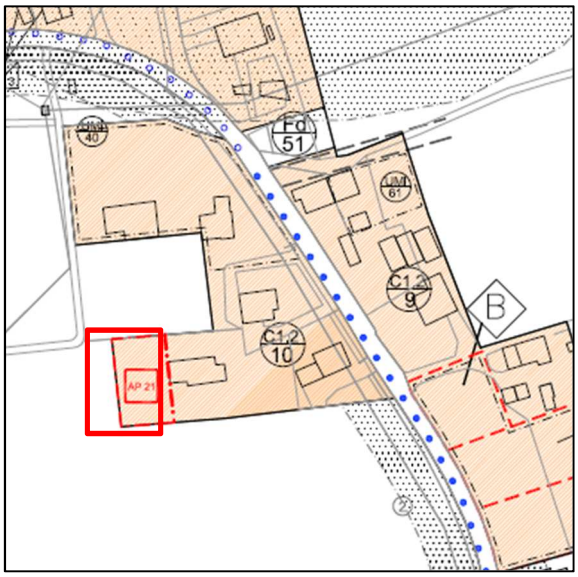
Estratto tavola 2b2 PI variato

L'accordo prevede:

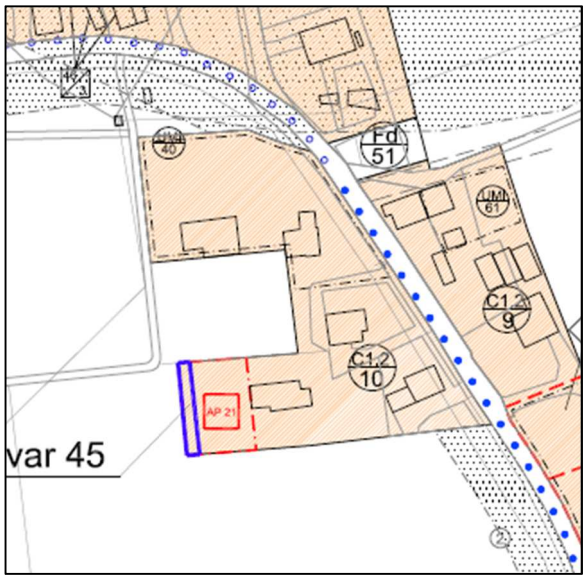
- l'acquisizione da parte della ditta proponente di circa mq 861 di via S. Marco;
- cessione al Comune di un'area di circa mq 116 per la realizzazione di un cul de sac per l'inversione di marcia in via S. Marco;
- demolizione di un fabbricato di proprietà ad uso residenziale-artigianale.

I suddescritti interventi sono finalizzati alla riqualificazione dell'insediamento e di sostegno allo sviluppo dell'attività produttiva in essere, attraverso l'accorpamento in un unico ambito dell'insediamento attualmente separato dalla viabilità pubblica. In questo contesto vengono stralciate le zto D1/6 e B/14 e inglobate nella D1/5. Si prevede a titolo perequativo la riqualificazione della viabilità di via San Marco.

Variante 45: ampliamento di un lotto in zona C1.2/10 di Ca' Rainati e oggetto di accordo pubblico-privato AP/2, al fine di meglio distribuire l'edificazione, senza aumenti della volumetria ammissibile. La variante comporta un aumento del consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

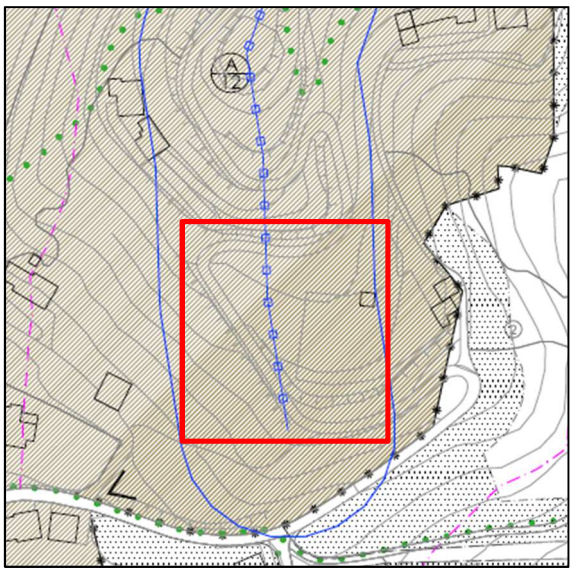


Estratto tavola 2c PI vigente

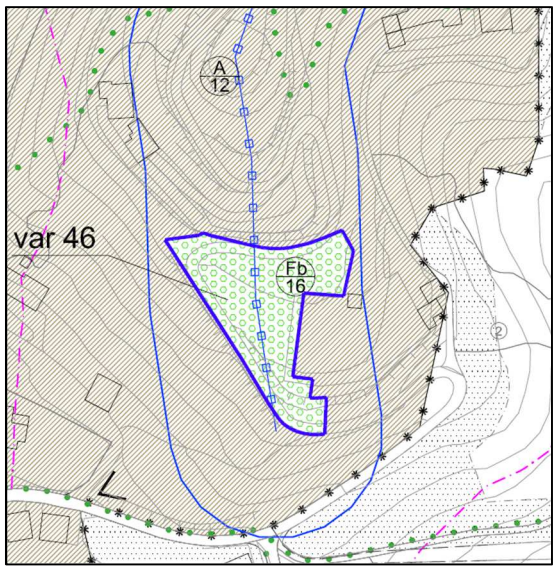


Estratto tavola 2c PI variato

Variante 46: individuazione di un'area a verde a Sopracastello di interesse pubblico da destinare a manifestazioni ed eventi (vedi rievocazioni storiche).
L'area verrà mantenuta a verde senza modifiche morfologiche dei terreni.

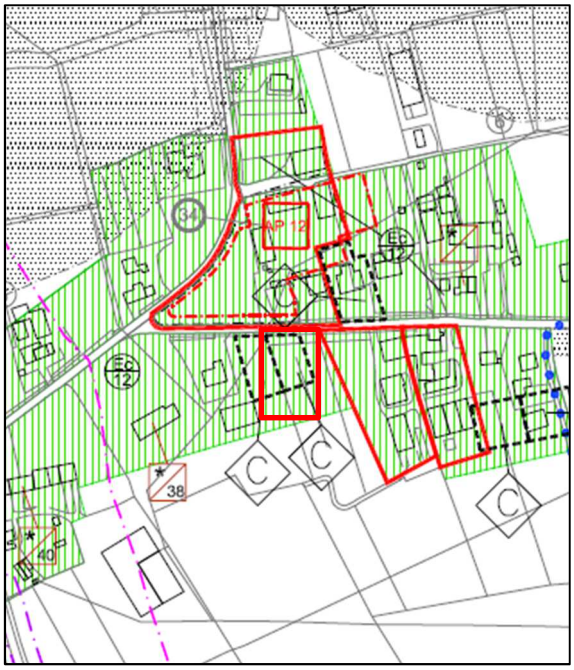


Estratto tavola 2a PI vigente

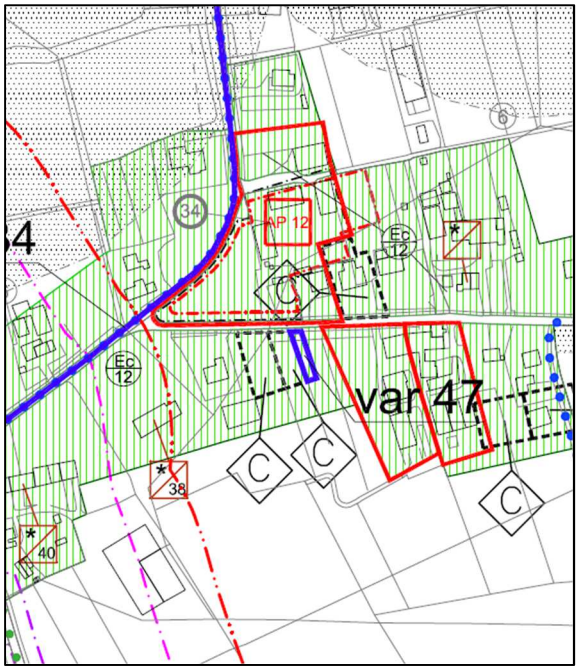


Estratto tavola 2a PI variato

Variante 47: rettifica del perimetro relativo ad un lotto di tipo C nell'ambito Ec/12 in via Bosco. La rettifica si rende necessaria al fine della coincidenza del lotto edificabile con l'area di proprietà.

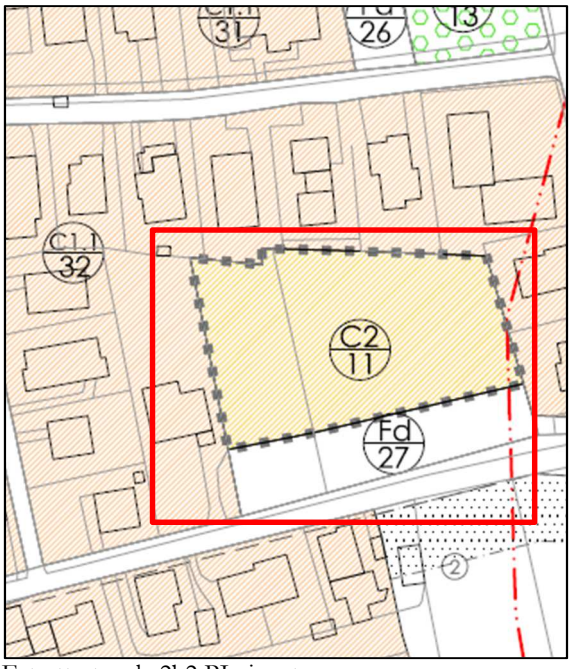


Estratto tavola 1b PI vigente

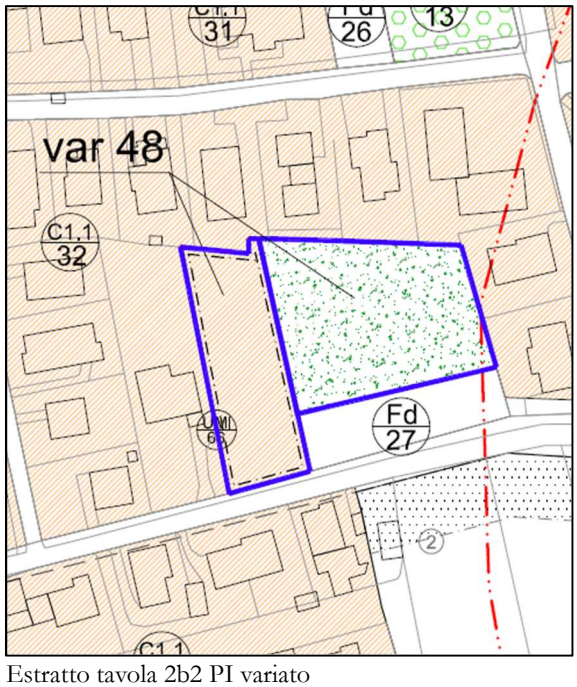


Estratto tavola 1b PI variato

Variante 48: riduzione di un'area di espansione residenziale di tipo C2/11 con riclassificazione di un lotto in zona C1.1/32 soggetto a Permesso di Costruire convenzionato. Nell'area potranno essere complessivamente realizzabili tre lotti: due di tipo A e uno di tipo B. Andrà ceduto al Comune a titolo perequativo un lotto di tipo A e realizzate e collaudate a carico del privato le opere di urbanizzazione. Contestualmente a seguito della decadenza del PUA relativo alla zto C2/11 ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 11/2004, la stessa viene riclassificata a verde privato.

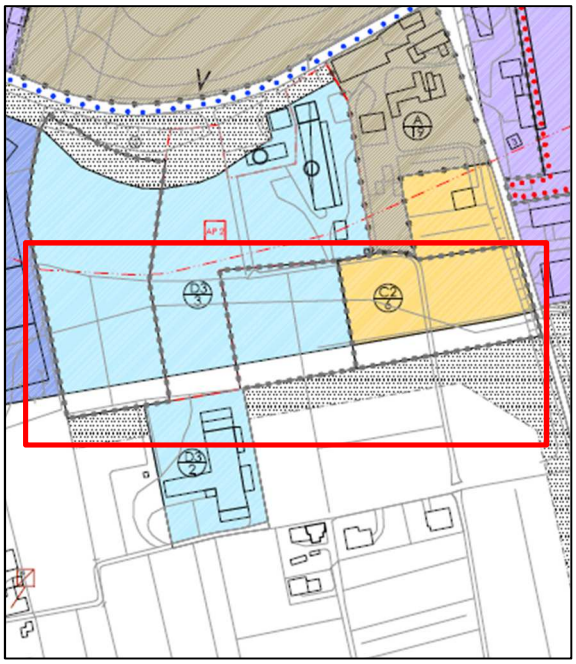


Estratto tavola 2b2 PI vigente

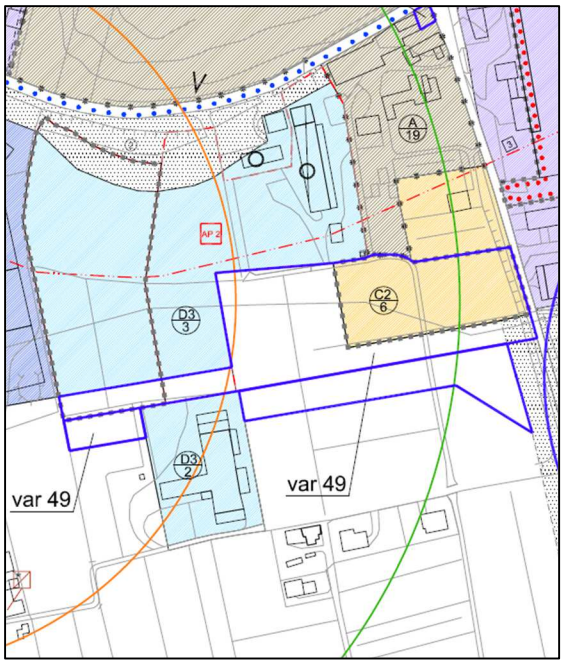


Estratto tavola 2b2 PI variato

Variante 49: revisione delle previsioni urbanistiche a seguito della decadenza del PUA relativo alla zto D3/3 ed alla viabilità di progetto ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 11/2004. La proprietà dell'area interessata dalla decadenza ha chiesto la riclassificazione della stessa in zona agricola. A Seguito degli stralci viene eliminata anche la fascia di rispetto stradale. L'accesso all'area C2/6 avverrà dalla viabilità esistente via Gobba.

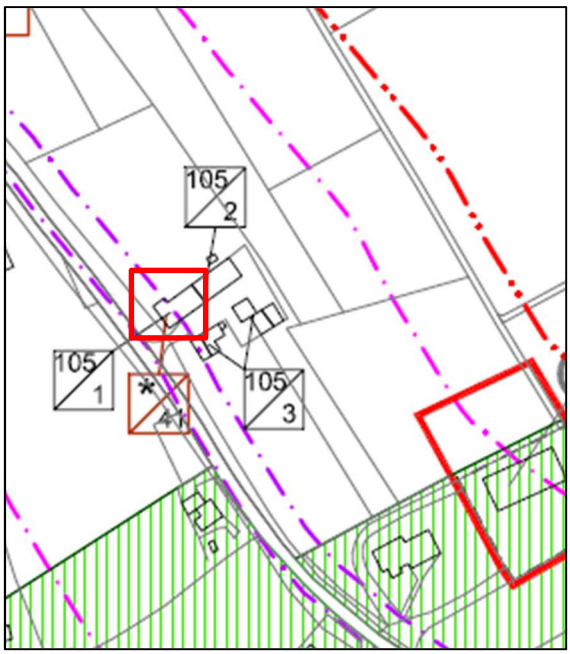


Estratto tavola 2b1 PI vigente

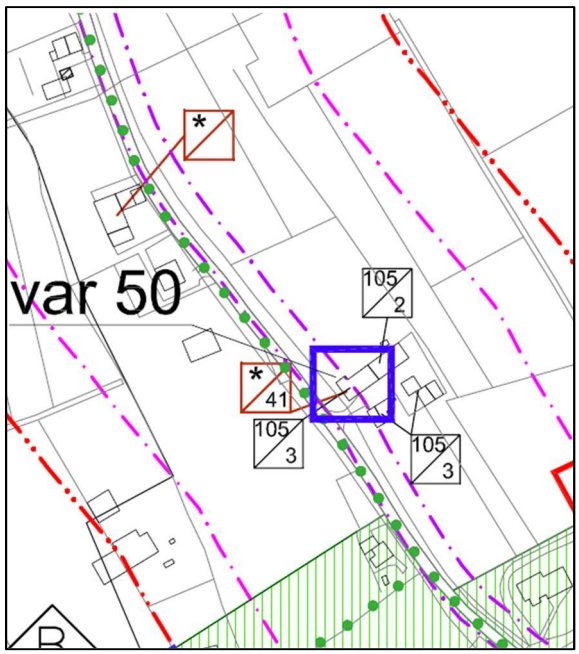


Estratto 2b1 PI variato

Variante 50: modifica di un grado di protezione da 1 a 3. Nell'edificio sono stati operati interventi che ne hanno modificato il valore architettonico originario.

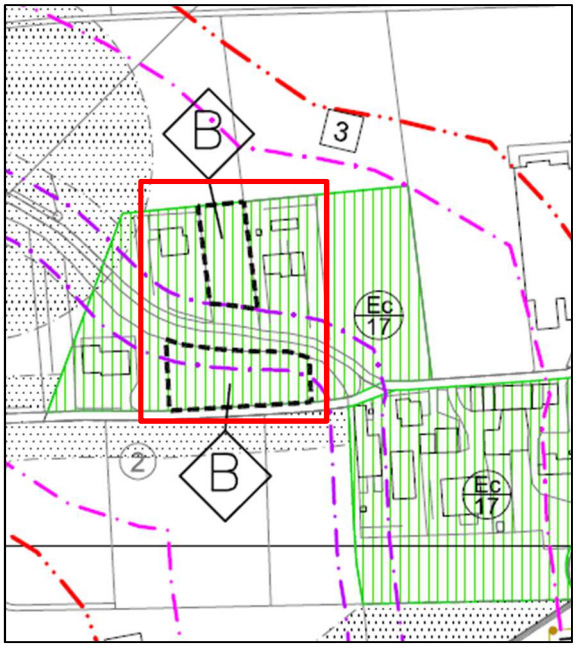


Estratto tavola 1b PI vigente

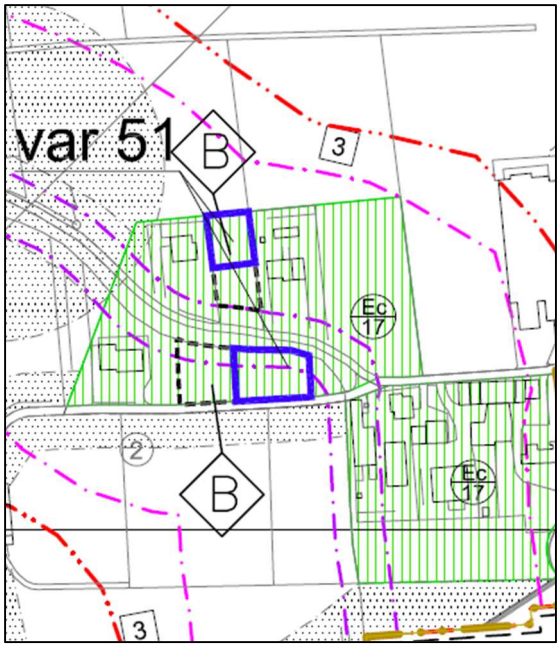


Estratto tavola 1b PI variato

Variante 51: rettifica della perimetrazione di due lotti liberi di tipo B (mc 600) nella zona Ec/17 di via Viazza. La modifica è finalizzata alla riorganizzazione dell'ambito di edificazione diffusa, consentendo una riduzione di consumo di suolo.

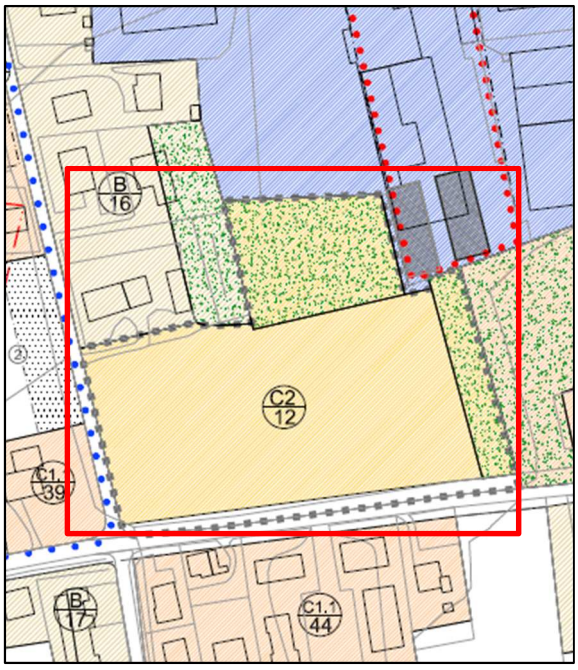


Estratto tavola 1b PI vigente

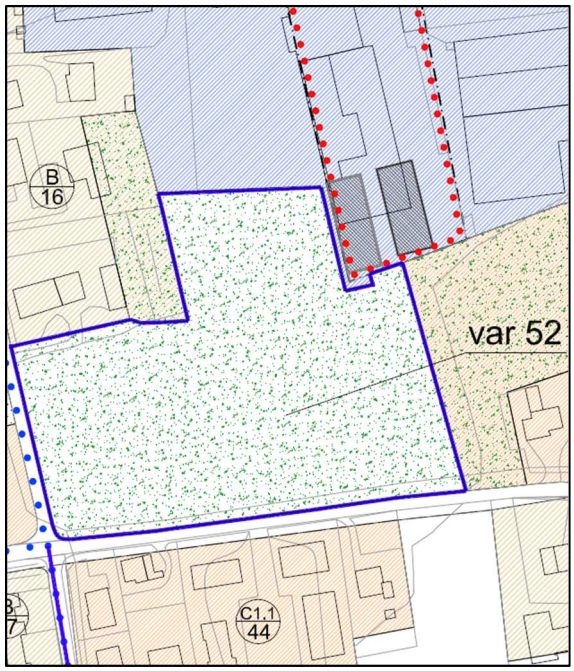


Estratto tavola 1b PI variato

Variante 52: riclassificazione di un ambito C2/12 del capoluogo interessato da decadenza ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 11/2004, quale area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo non attuato; l'area viene rizonizzata agricola con vincolo di verde privato in continuità con le aree contermini.

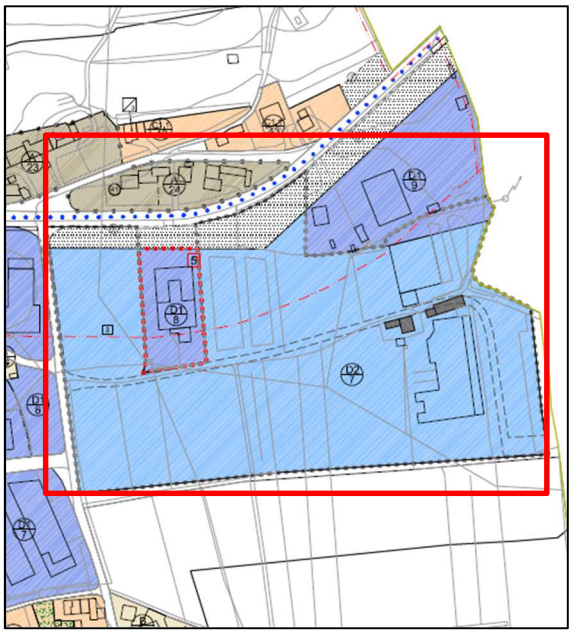


Estratto tavola 2b2 PI vigente

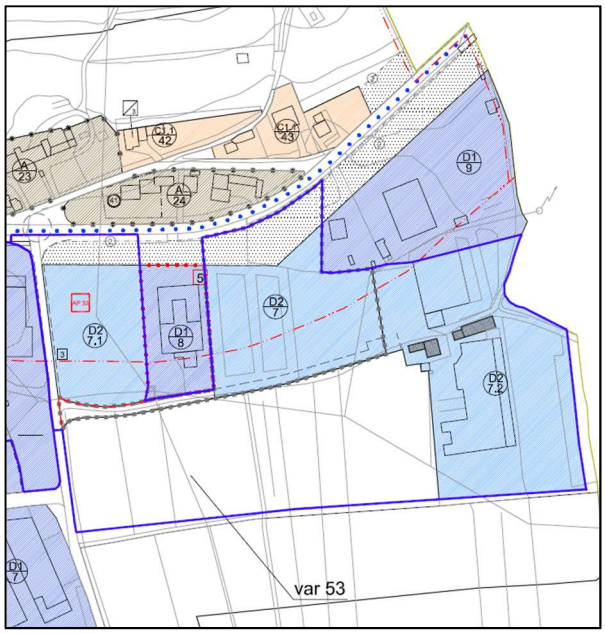


Estratto tavola 2b2 PI variato

Variante 53: ridefinizione dell'area produttiva a confine con il Comune di Fonte a seguito della decadenza di area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo non attuato, della variante 14 al PI relativa all'accordo pubblico-privato AP/32, nonchè all'ampliamento Piano Casa realizzato da un'attività produttiva esistente. Viene confermata con riduzione dell'area la zto D2/7 soggetta a Piano Urbanistico Attuativo e ampliamento dell'area D1/9 fino a ricomprendere gli insediamenti produttivi esistenti. In relazione a tali modifiche viene variata la viabilità di progetto.



Estratto tavola 2b2 PI vigente



Estratto tavola 2b2 PI variato

Vincoli

Con il Piano degli interventi n. 2 è stata recepita a livello cartografico alla disposizione normativa introdotta dall'articolo 63 della legge regionale 30/2016 in materia di vincolo cimiteriale che, ai sensi dell'articolo 338 del R.D. 1265/1934, prevede una fascia di rispetto di ml 200. La legge regionale 11/2004 all'articolo 41, comma 4 bis disciplina gli interventi nelle aree oggetto di riduzione della zona di rispetto.

E' stato inserito in cartografia il vincolo idraulico relativo ad un tratto del Rio Giarona a sud di Liedolo.

5.6 – Modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative

Il Piano degli Interventi n. 2 ha anche interessato le Norme Tecniche Operative con le seguenti modifiche e/o integrazioni che riguardano i seguenti articoli:

- articolo 14 – Zone a vincolo cimiteriale – recepimento di quanto disposto all'articolo 63 delle L.R. 30/2016 e all'articolo 41, comma 4 bis della L.R. 11/2004 in materia di definizione delle fasce di rispetto cimiteriale e degli interventi ammissibili;

- articolo 24 – Aree a verde privato – inserimento di un nuovo comma che prevede la possibilità di attuare in queste aree anche gli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, qualora previsti dai gradi di protezione del PI e dalla L.R. 14/2019, rispettando comunque i valori storico-architettonici e la percezione visuale del bene da tutelare;

- articolo 31 – Contesti di valore scenico ed estetico, coni visuali – inserimento di un nuovo comma che prevede la possibilità da parte della Giunta Comunale, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, di consentire negli ambiti di cono visuale, la realizzazione di manufatti qualora non ostacolino la percezione visiva della scena di fondo e degli elementi che hanno determinato l'individuazione del cono visuale;

articolo 45 – Zona agricola di tipo Ec (edificazione diffusa) – inserimento della possibilità di attuare in queste zone gli ampliamenti ammessi dall'articolo 44 della L.R. 11/2004, anche in corpi separati ad uso accessorio. Sono state individuate le quantità massime di consumo di suolo ammesse nei lotti liberi, rapportandole alle diverse volumetrie edificabili, con obbligo di attuare interventi di compensazione ambientale nelle aree residuali;

articolo 49 – Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo – inserimento di un nuovo comma che prevede per gli edifici oggetto di cambio d'uso ai fini residenziali, di non poter usufruire successivamente degli ampliamenti previsti dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e dall'art. 8 della L.R. 14/2019;

articolo 55 – Perequazione urbanistica – sono stati stralciati i commi dei contenuti trasferiti nell'elaborato G – Criteri applicativi perequazione urbanistica;

articolo 58 – Modalità di applicazione del credito edilizio – specificazione del RECRED quale elaborato contenente le modalità di iscrizione e attuazione del credito edilizio;

articolo 60 – Norme generali per le zone residenziali – inserimento di specificazioni riguardanti le destinazioni d'uso inseribili negli immobili commerciali e artigianali, senza che le stesse possano comportare modifiche alle destinazioni d'uso dei locali;

articolo 61 – Zona storica o di identificazione culturale (centri storici) – stralcio della prescrizione che limitava in queste zone nel 50% il limite massimo di destinazioni non residenziali per unità minima di intervento;

- articolo 63 – Zone residenziali consolidate di tipo "C1" – integrazione del comma 12 inserendo la possibilità da parte della Giunta Comunale di consentire deroghe alla distanza dalle strade con limitati volumi di traffico, fino ad un minimo di ml 5,00; integrazione e/o inserimento di nuovi commi, nonché stralcio dell'ex comma 32, in recepimento di previsioni puntuali previste dal Piano degli Interventi n. 2;

- articolo 64 – Zone residenziali di espansione inedificate di tipo "C2" – sono apportati stralci o modifiche di previsioni nelle zto di tipo C2 interessate dal Piano degli Interventi n. 2;

- articolo 70 – Attività produttive con specifica normativa, da confermare, da bloccare e da trasferire – inserimento tra le attività da confermare della n. 60 "Agriturismo al Portego" di Sopracastello. Viene inoltre introdotto, per le attività in zona impropria, l'obbligo di presentazione a mezzo di SUAP della richiesta di cambiamento di destinazione d'uso delle attività e/o di subentro, da convenzionare previa valutazione di compatibilità urbanistica ed il rispetto degli obiettivi di carattere ambientale fissati dal PAT e dalla VAS. Non sono ammessi cambi d'uso con inserimento di attività insalubri di 1° classe. Si introduce la possibilità, per gli immobili produttivi di ricorso allo strumento del credito edilizio nonché, per quelli dismessi, di usi temporanei secondo quanto previsto all'art. 8 della L.R. 14/2017.

-articolo 85 – Norme di salvaguardia del PTRC – adeguamento della salvaguardia al PTRC approvato il 30.06.2020;

- Allegati - modifica della scheda normativa AP/18, prevedendo l'aumento del volume residenziale ammesso da mc 600 a mc 800;

- Allegati – inserimento di nuova scheda normativa relativa alla variante 24.

5.7 – Modifiche ed integrazioni Schede attività produttive in zona impropria

E' stato modificato ed integrato il repertorio Schede attività produttive in zona impropria con:

- modifica della scheda n. 29 che prevede una riduzione da mq 300 a mq 100 della superficie coperta;
- modifica della scheda n. 36 con rilocalizzazione di superfici coperte esistenti e rettifica della sagoma di ampliamento, senza aumenti della superficie coperta ammissibile;
- schedatura come attività da confermare dell'azienda agricola "Agriturismo al Portego" di Sopracastello con attribuzione del numero 60.

5.8 – D - Registro crediti edilizi

E' stato aggiornato l'elaborato D del PI, rinominato Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), con la specificazione delle modalità di iscrizione ed attuazione dei crediti edilizi.

5.9 - F - Registro fondiario del consumo di suolo

Il Comune si è adeguato con specifica Variante n. 1 al PATI alla L.R n. 14/2017 ed alla DGR n. 668/2018, per quanto riguarda il consumo di suolo ammissibile nel territorio comunale.

Tale adeguamento richiede l'elaborazione di cartografia per l'individuazione delle previsioni edificatorie che comportano consumo di suolo collegata ad un Registro nel quale vengono annotate le quantità potenziali o attuate di consumo di suolo oggetto delle previsioni di trasformazione del Piano degli Interventi.

Il Registro dovrà essere oggetto di aggiornamento in occasione dei successivi Piani degli Interventi.

5.10 - G – Criteri applicativi perequazione urbanistica

Al fine di una migliore e trasparente applicazione della perequazione urbanistica, definendo criteri riferibili alle diverse casistiche e realtà del territorio comunale, è stato redatto l'elaborato G – Criteri applicativi perequazione urbanistica. In tal modo sarà reso disponibile a tecnici e cittadini uno strumento in grado di poter agevolmente individuare gli interventi soggetti a perequazione e quanto eventualmente dovuto al Comune. Vengono introdotte riduzioni o annullamenti della quota perequativa per specifiche situazioni quali ad esempio: sociali (giovani coppie, genitori single con figli, famiglie numerose, con disabili, ecc.), attività produttive (che attuino interventi di sostenibilità ambientale, riconversione produttiva, trasferimento di attività in zona propria, trasferimento di attività da altri comuni, opere di pubblica utilità, ecc.), di miglioramento prestazionale energetico degli edifici. Rimangono confermate le agevolazioni perequative nel caso di edificazioni con vincolo quindicennale di non alienazione e locazione a soggetti diversi dal nucleo familiare.

6. DIMENSIONAMENTO PIANO DEGLI INTERVENTI n. 2

Il secondo Piano degli Interventi prevede una minore possibilità edificatoria per mc 2.146 equivalente, ai sensi della L.R. 11/2004, ad una diminuzione di 14 abitanti teorici.

I nuovi abitanti teorici a seguito del secondo PI diminuiscono da 7.587 a 7.573.

Tale diminuzione è da riferire in gran parte alla mancata riconferma di aree residenziali decadute ai sensi dell'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004.

Rispetto alla volumetria aggiuntiva prevista dal PATI pari a mc 280.500, il secondo PI individua una volumetria realizzabile di mc 54.748 (19,5%). Sono inoltre stati oggetto di stralcio mc 25.667 residenziali previsti dal previgente PRG.

La variante non incide sulla dotazione degli standard urbanistici, che seppure in diminuzione di mq 3.678, complessivamente risultano pari a mq 571.427,70), configurando una dotazione di 75,45 mq/abitante, di molto superiore a quella minima prevista dalla L.R. 11/2004 di 30 mq/abitante.

TABELLA RIASSUNTIVA VARIANTE PI n. 2 PER ATO

Variante (n.)	ATO (n.)	Residenza		Produttivo			Area standard	Area consumo di suolo
		Superficie lotto	Volume	Superficie produt.	Superficie commerc. turistica	Superficie lotto		
3	1B	/	/	/	/	/	/	/
23	1B	/	/	/	/	/	/	/
33	1B	109	/	/	/	/	/	109
Totale	**1B**	**109**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**109**
1	2B	5.221	2.400	/	/	/	/	5.221
5	2B	546	500	/	/	/	/	546
9	2B	530	/	/	/	/	/	530
26	2B	/	/	/	/	/	/	/
46	2B	/	/	/	/	/	3.851	/
Totale	**2B**	**6.297**	**2.900**	**/**	**/**	**/**	**3.851**	**6.297**
13	3B	/	/	/	/	/	/	/
14	3B	2.227	1.200	/	/	/	/	2.227
24	3B	/	/	/	/	/	/	/
29	3B	/	/	/	2.512	/	/	/
32	3B	/	200	/	/	/	/	/
35	3B	1.164	600	/	/	/	/	1.164
37	3B	1.624	800	/	/	/	/	1.624
Totale	**3B**	**5.015**	**2.800**		**2.512**			**5.015**
15	4B	/	/	/	/	/	/	1.371*
43	4B	/	/	/	/	/	/	/
44	4B	/	/	/		861	/	/
53	4B	/	/	/	/	-26.217	/	/
Totale	**4B**	**/**	**/**	**/**	**/**	**-25.356**	**/**	**1.371**

Riconferma con trasformazione da D2 a D1

4	5B	-1.507	-1.884	/	/	/	1.507	/
6	5B	1.490	/	/	/	/	-1.490	/
7	5B	-3.394	-500	/	/	/	/	-3.394
8	5B	827	1.034	/	/	/	/	827
10	5B	/	150	/	/	/	/	/
11	5B	116	145	/	/	/	/	116
25	5B	/	/	/	/	/	34.741*	/
27	5B	5.175	/	/	/	-5.175	/	/
28	5B	/	/	/	85	/	/	/
36	5b	363	300	/	/	/	/	363
38	5B	/	/	/	/	/	/	/
42	5B	193	/	/	/	/	/	/
48	5B	1.942	1.600	/	/	/	/	1.942
49	5B	6.014	4.811			-461		6.014
52	5B	-17.702	-17.702	/	/	/	/	/
Totale	**59**	**-6.483**	**-12.046**	**/**	**85**	**-5.636**	**17**	**5.868**

* cambio da Fc a Fb

16	7B	/	/	/	/	/	/	/
18	7B	/	/	/	/	/	/	/
19	7B	1.358	600	/	/	/	/	1.358
20	7B	/	/	-200	/	/	/	/
21	7B	1.161	600	/	/	/	/	1.161
39	7B	/	/	/	/	/	/	/
40	7B	/	/	/	/	/	/	/
41	7B	1.754	600	/	/	/	/	1.754
47	7B	-283	/	/	/	/	/	-283
50	7B	/	/	/	/	/	/	/
51	7B	-2.260						-2.260
Totale	**7B**	**1.730**	**1.800**	**-200**				**1.730**

2	8B	/	/	/	/	/	-9.963	/
12	8B	1.248	600	/	/	/	/	649
17	8B	/	/	/	/	/	/	/
22	8B	965	1.200	/	/	/	/	965
30	8B	422	600	/	/	/	/	422
40	8B	/	/	/	/	/	/	/
Totale	**8B**	**2.635**	**2.400**	**/**	**/**	**/**	**-9.963**	**2.036**

31	9B	/	/	/	/	/	/	/
45	9B	173	/	/	/	/	/	173
Totale	**9B**	**173**	**/**	**/**	**/**	**/**	**/**	**173**
Totale ATO		**9.476**	**-2.146**	**-200**	**2.597**	**-30.992**	**-6.095**	**22.599**

Le aree produttive diminuiscono anch'esse (mq 30.992) a causa della mancata riconferma di quelle oggetto di decadenza ai sensi della L.R. 11/2004, o per trasformazione in aree residenziali (vedi variante 27). Vi è un aumento di superfici di tipo turistico di mq 2.512.

Ai sensi della legge regionale 14/2017 è stato individuato un consumo di suolo naturale di mq 22.599.

Con il secondo Piano degli Interventi è stata redatta la tavola 4 – Verifica consumo di suolo che viene a sostituire quella della SAU trasformabile a seguito dell'adeguamento alla L.R. 14/2017.

Nella tavola 4 è stato individuato il consumo di suolo relativo alle trasformazioni operate dall'entrata in vigore del primo Piano degli Interventi. Alla tavola è collegato il Registro fondiario del consumo di suolo.

La superficie oggetto di consumo effettivo di suolo si configura in mq 108.563, comprensiva anche di quella già individuata in sede di Variante 1 al PATI (ettari 3,10).

Dato che il consumo di suolo ammesso è pari a mq 166.800, con il secondo Piano degli Interventi risultano ancora consumabili mq 58.237 di suolo.

Considerando però che alcune tematiche del Documento programmatico del Sindaco sono state rinviate ad una successiva variante al PI, e che in tale sede verranno affrontate ulteriori ambiti oggetto di decadenza ed interventi di trasformazione urbanistica, il consumo di suolo potrebbe aumentare riducendo ulteriormente quello ammissibile al 2050.

In tale contesto l'Amministrazione Comunale potrà attuare una verifica sulle aree potenzialmente edificabili e rimaste inattuate, anche con riduzioni di previsioni edificatorie.

7. QUADRO ECONOMICO

La L.R. 11/2004 all'articolo 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 nel secondo Piano degli Interventi non comportano oneri a carico del Comune in quanto di competenza di privati derivati da meccanismi perequativi.

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).