



P.I. 2017



COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA

Piano degli Interventi Var. n.01

LR 11/2004

Data: 30.11.2017

PROGETTO DI PIANO

Elab. 18 - Relazione Programmatica



VENETO PROGETTI

Adozione

Approvazione

Il Sindaco

Giuseppe Tonello

L'Assessore all'Urbanistica

Loris Rizzetto

Il Segretario

Il Responsabile Ufficio Urbanistica

Loris Dalto



Progettisti

urbanista Raffaele Gerometta

urbanista Daniele Rallo

urbanista Valeria Polizzi

urbanista Lisa De Gasper



Contributi specialistici

geologo Eros Tomio

urbanista Fabio Roman



Contributi di valutazione

Ingegnere Elettra Lowenthal

ingegnere Lino Pollastri

ingegnere Chiara Luciani

dott. sc. amb. Lucia Foltran

1. INTRODUZIONE	3
1.1 Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04	3
2. LA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO	6
4. IL PROGETTO DELLA PRIMA VARIANTE AL P.I.	21
4.1 Definizione del dimensionamento di Piano	21
1 GLI ELABORATI DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	25
A. Elaborati cartografici di analisi e di indirizzo.....	25
B. Schedature.....	25
C. Elaborati descrittivi.....	25
D. Elaborati valutativi	25
E. Elaborati informativi.....	25
6 IL RACCONTO URBANISTICO DEL PROGETTO DI PIANO	26
Zona A – Zona A – Città storica.....	32
Zona B – Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate	34
Zona C1 – Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate	40
C2 – Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate	43
Zona D1 – Artigianali, industriali e commerciali di completamento.....	46
Zona D2 – Artigianali, industriali e commerciali di espansione.....	48
Zona F – Aree a servizi	51
Schedature	53

1. INTRODUZIONE

1.1 Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/04 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In particolare il Piano degli Interventi "...individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità..." (art. 12 L.R. 11/04).

Nello schema che segue vengono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)		PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)
1. Determina gli ambiti territoriali omogenei (ATO)	■ ■ ■ ■ ▶	1. Suddivide il territorio in zone territoriali omogenee (ZTO)
2. Assicura la dotazione minima di servizi (dimensionamento)	■ ■ ■ ■ ▶	2. Definisce e localizza opere e servizi pubblici e di interesse pubblico
3. Individua gli ambiti da tutelare, riqualificare e valorizzare	■ ■ ■ ■ ▶	3. Detta la normativa per fasce di rispetto, zone agricole, aree di riconversione
4. Disciplina i centri storici	■ ■ ■ ■ ▶	4. Definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente
5. Regolamenta la trasformabilità della zona agricola (quantità)	■ ■ ■ ■ ▶	5. Individua le trasformazioni subordinate a valorizzazione ambientale
6. Definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo	■ ■ ■ ■ ▶	6. Individua le aree da destinare al nuovo sviluppo insediativo
7. Individua gli ambiti destinati ai programmi complessi (Piruea)	■ ■ ■ ■ ▶	7. Individua le aree in cui gli interventi sono subordinati a PUA
8. Disciplina le invarianti geomorfologiche, idrogeologiche, ...	■ ■ ■ ■ ▶	8. Definisce l'attuazione di interventi di trasformazione/conservazione

Il Consiglio Comunale del Comune di Moriago della Battaglia ha adottato il PAT con Delibera n.36 del 09/11/2011; il PAT è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi del 14/05/2013.

La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale n. 208 del 20.05.2013 è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto e conseguentemente il PAT è divenuto efficace 15 giorni dopo.

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura del Primo Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo

urbanistico-edilizio, e al contempo effettuare un aggiornamento dello strumento urbanistico vigente rispetto alle scelte strategiche e puntuali del PAT.

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

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

Il PI quindi permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva e/o l'adeguamento dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni. L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione alle scelte operate nel PAT.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo. In ogni caso il primo PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

2. LA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Ad alimentare l'iniziativa pianificatoria vi è la volontà di effettuare un'aggiornamento/allineamento dello strumento urbanistico comunale successivamente alle strategie definite dal PAT nonché per l'acquisizione nel Piano di iniziative private per la costruzione della cosiddetta *Città Pubblica*.

Gli obiettivi che stanno regolando lo sviluppo del territorio comunale sono:

- la costruzione della città pubblica (acquisizione di aree a servizi e/o di opere);
- il miglioramento dell'accessibilità alle valenze del territorio (anche a scala di Quartier del Piave – PATI del QdP);
- il completamento e ricucitura del tessuto urbano residenziale (e non solo), anche attraverso l'evidenziazione del margine urbano esistente e la connessione fisica e funzionale delle funzioni;
- la revisione/aggiornamento dell'apparato normativo urbanistico comunale, in adeguamento al PATI del QdP, al PAT comunale e alle normative vigenti di settore;
- destinazioni d'uso (residenziali, produttive, servizi), indici e parametri edilizi (mc/mq, altezze, distanze);
- modalità di attuazione del Piano degli Interventi e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione, gradi di tutela degli edifici.....);
- disciplina delle attività produttive in zona impropria;
- disciplina delle zone agricole;
- trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale.

3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di Piano.

La versione ufficiale relativa a questo documento è stata presentata dall'Amministrazione Comunale di Moriago della Battaglia in apposita seduta del Consiglio Comune tenutasi il 25.07.2013, laddove è stato adottato come documento di avvio alla redazione del P.I..

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

Il Documento del Sindaco è l'elemento preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione del Piano degli Interventi. I possibili cambiamenti individuati ed auspicati sono rappresentati ed argomentati attraverso differenti modalità che corrispondono ad altrettanti parti di testo all'interno del quale vengono affrontati i temi inerenti i suoi requisiti, i suoi obiettivi e delle sue azioni.

I Requisiti del Piano

La revisione complessiva del Piano Regolatore Comunale dovrà rispondere ad alcuni requisiti di natura generale.

La chiarezza - Se il Piano deve essere uno strumento per amministrare, come tale deve presentare una struttura ed un linguaggio facilmente comprensibili. L'impegno dell'Amministrazione è dunque quello di costruire un Piano degli Interventi il più possibile chiaro ed accessibile a tutti.

La capacità di interagire con gli altri strumenti di governo del Comune - Il PI racchiude previsioni di breve periodo che verranno attuate progressivamente con la redazione dei diversi Piani Urbanistici Attuativi (piani di lottizzazione, piani di recupero, etc.) e degli altri Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, etc.). Dovrà inoltre essere in grado di verificare le previsioni dei piani di settore, in parte già approvati o in corso di redazione, che per la realtà comunale riguardano il Piano Ambientale dei Palù del Quartier del Piave, il Piano di Protezione Civile.....

La coerenza con le scelte di governo sovramunicipali - Ci sono problemi che, per loro natura e carattere di area vasta, non possono essere risolti dal comune da solo. In tal senso i confini comunali, se da un lato sono i confini amministrativi entro i quali il PI eserciterà la sua disciplina urbanistica, dall'altro non possono essere considerati i confini entro i quali verranno concepite le scelte di governo del territorio. I temi riguardanti il fiume Piave o il si-

stema dei Palù, la viabilità, le piste ciclopedonali, le aree produttive, i principali servizi, sono alcuni degli argomenti che impongono scelte che verranno allargate oltre confine.

Un Piano operativo - La suggestione che anima il progetto del PI è quella di costruire l'assetto per la Moriago del futuro, seguendo i modelli positivi già sperimentati in altre realtà comunali nazionali ed europee che sono state oggetto di processi di riqualificazione. Lo strumento cui affidare questo progetto ambizioso è un Piano degli Interventi, così come per il PAT già approvato, realizzato sul principio della concertazione, dell'operatività e della concretezza, strutturato attraverso procedure consensuali e molteplici canali di ascolto, che pongano in relazione le responsabilità di governo con i sentimenti diffusi dei cittadini e le consuetudini sociali presenti nel territorio comunale.

Un Piano per una città ecosostenibile - Sviluppo sostenibile significa far sì che esso soddisfi i bisogni dell'attuale generazione senza compromettere la capacità delle future generazioni di rispondere ai loro.

L'obiettivo del PI di Moriago della Battaglia è quello di equilibrare il rapporto tra capitale naturale (rapporto tra edificato e spazi verdi, valorizzazione della relazione fisica e percettiva tra centri urbani e sistemi naturali) e capitale fisico (accessibilità e mobilità - interventi per ampliare e collegare tra loro i percorsi ciclo-pedonali esistenti, recupero delle aree dismesse rispetto all'uso di nuovo territorio- eco efficienza ed edifici - diffusione di pratiche per il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili-) e le risorse umane (rete innovativa del sapere che punti al coinvolgimento di tutti i diversi attori locali).

Dal PAT al PI – obiettivi, strategie e azioni

Per inquadrare l'operatività del primo P.I. è necessario evidenziare quali sono le azioni del PAT così come verificati con procedura VAS. Dal riconoscimento degli obiettivi individuati all'interno del Documento Preliminare e dalla scelta dello Scenario Strategico di Piano la definizione dei contenuti del PAT si è sviluppata mediante la specificazione delle azioni di Piano; a questo scopo sono state elaborate specifiche cartografie di progetto (Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale", Tav. 2 "Carta delle Invarianti", Tav. 3 "Carta delle Fragilità", Tav. 4 "Carta della Trasformabilità") ed elaborati tecnici tra cui in particolare la normativa di attuazione del Piano. Dall'analisi degli elaborati progettuali è stato ricavato l'elenco sintetico delle azioni di Piano individuate dal PAT.

Individuazione e disciplina degli strumenti urbanistici della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione urbanistica e della compensazione ambientale - Il PAT stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica nelle aree destinate generalmente alla trasformazione e più specificamente agli insediamenti tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale. Il P.A.T., a titolo esemplificativo, definisce come le aree cedute al Comune potranno essere utilizzare dallo stesso per:

- realizzazione di Opere Pubbliche;
- realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;

- realizzazione di parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;
- trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche riguardanti il trasferimento di attività economiche come previsto nelle presenti Norme Tecniche (NT).

Il PAT prevede l'attuazione dell'istituto della perequazione urbanistica attraverso:

- il Piano degli Interventi (PI);
- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- i Comparti Urbanistici;
- gli atti di programmazione negoziata.

Per ogni ambito di perequazione urbanistica che verrà individuata dal PI, dovrà essere predisposta una Scheda Progettuale, che definisca la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio, i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti del dimensionamento previsti dal PAT, lo schema metaprogettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici, le destinazioni d'uso, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica.

Il PAT stabilisce inoltre i criteri e le modalità di applicazione del credito edilizio tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale. Il PAT prevede l'attuazione dell'istituto del credito edilizio attraverso:

- il Piano degli Interventi (PI);
- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati;
- gli accordi di programma.

Il PI dovrà definire la quota di edificabilità generata dagli interventi e le aree da riservare al credito edilizio oltre ad individuare ulteriori ambiti e immobili incongrui sui quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio nell'ambito delle seguenti categorie esemplificative: interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti, ne risultano in contrasto; elementi di degrado, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono; interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili; completamento e razionalizzazione della rete viaria, quali la sistemazione ed allargamento di incroci stradali, adeguamento di tratti stradali, realizzazione di nuove strade, etc.; elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico, dagli annessi rustici, dagli insediamenti produttivi fuori zona, etc.; interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica; aree in cui la destinazione pubblica è preminente.

Il PAT stabilisce infine i criteri e le modalità per l'applicazione della compensazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata per quantità e destinazioni d'uso, sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.

Il PAT prevede l'attuazione dell'istituto della compensazione urbanistica attraverso:

- il Piano degli Interventi (PI);
- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- gli Accordi tra soggetti pubblici e privati;
- gli Atti di programmazione negoziata;
- la progettazione delle Opere pubbliche.

Il PI determinerà la quota di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo individuati dal PAT.

Recepimento dei vincoli gravanti sul territorio e predisposizione di specifica normativa, in coerenza con quanto già stabilito dalla normativa vigente - All'interno della Carta dei Vincoli sono riconosciuti i seguenti elementi: Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004, Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 relativo ai corsi d'acqua e alle zone boscate, ambiti appartenenti alla Rete Natura 2000, ambiti naturalistici di interesse regionale e zone umide, centri storici, fasce di tutela idrografia principale, pozzi e sorgenti e relativa fascia di rispetto, viabilità e fascia di rispetto, gasdotto e fascia di rispetto, cimitero e fascia di rispetto, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, elisoccorso. Il P.I. provvede a recepirli ed aggiornarli in armonia con gli strumenti locali e territoriali insistenti sul territorio comunale.

Individuazione delle invarianti di natura paesaggistica – ambientale, invarianti di natura storico –monumentale e architettonica, invarianti di natura idrogeologica, invarianti di natura agricolo-produttiva - Il P.A.T., anche in coerenza con il sistema di invarianti definito per il P.A.T.I. del Quartier del Piave, articola e definisce gli ambiti di invariante del territorio comunale, definendo per ogni categoria o classe di invariante gli elementi individuati, la sua definizione, gli obiettivi e le possibili azioni (ammesse e non ammesse). Il P.I. deve definire, anche sulla base dei contenuti della “Carta della Trasformabilità”, gli interventi ammissibili in tali zone, perseguendo gli obiettivi già dati dal P.A.T.; il P.I. dovrà operare una ricognizione di dettaglio delle aree oggetto di invariante al fine di pervenire ad una loro più completa e precisa individuazione.

Individuazione degli ambiti a diversa compatibilità geologica ai fini edificatori – aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee - Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T.I. e del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvede a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori

sulla base della classificazione di compatibilità geologica definita dal P.A.T., ed in conformità alle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e con il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14.01.2008, "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

Individuazione delle aree soggette a dissesto idrogeologico - Trattasi di indirizzi e prescrizioni definite dal P.A.T. tramite la relazione di Compatibilità idraulica, atte a garantire la corretta progettazione e realizzazione degli interventi di urbanizzazione in relazione alle problematiche di carattere idraulico, oltre che la definizione di specifiche misure da adottarsi nelle aree individuate a rischio idraulico o di esondazione. Il P.I. (ed i P.U.A.) deve contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio dovrà assicurare che non siano significativamente variati il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste vanno inserite nella convenzione allegata al PUA che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti privati. Per la valutazione della compatibilità idraulica si applica la D.G.R. 1322 del 10 maggio 2006, "Valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici" e successive modifiche ed integrazioni. Il PI deve quindi inoltre contenere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto degli indirizzi e prescrizioni contenute nel P.T.C.P. e nel P.A.T..

Individuazione di forme di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 (aree boschive) - Trattasi di zone che per la loro localizzazione e limitata alterazione antropica o per i valori ambientali che le caratterizzano, costituiscono degli ambiti preferenziali su cui concentrare azioni di tutela ed interventi di rimboschimento; per queste aree il P.I. provvede a precisarne ulteriormente l'individuazione e la classificazione in armonia con gli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore.

Individuazione di forme di gestione e valorizzazione delle aree interessate dai sedimi demaniali, corsi d'acqua pubblici in genere e dei manufatti idraulici - Trattasi di aree interessate dai sedimi demaniali dei corsi d'acqua pubblici ed acque pubbliche in genere oltre ai manufatti idraulici; il P.I. ne completa l'individuazione e ne definisce le norme di tutela e valorizzazione nel dettaglio.

Riconoscimento delle aree di urbanizzazione consolidata - Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono gli ambiti territoriali in cui l'esistenza e dotazione delle opere di urbanizzazione primaria consentono l'intervento diretto senza ulteriori prescrizioni e ancora gli ambiti territoriali destinati dal P.R.G.C. vigente a Z.T.O. di tipo A, B,

C, D ed F. Il P.I. articola la disciplina di queste aree precisando i perimetri delle porzioni di area ad urbanizzazione consolidata: sufficientemente dotate delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi, interstiziali o di frangia, definite dalle zone di espansione.

Individuazione delle aree di urbanizzazione diffusa, in cui sono ammessi limitati e puntuali interventi di ampliamento e nuova edificazione ad uso residenziale, che dovranno essere specificati in sede di P.I., nel rispetto del dimensionamento dei singoli A.T.O. definiti dal P.A.T. - Sono ambiti extraurbani caratterizzati da forme di edificazione a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata, eterogenea sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia, dotata delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.

Il P.I. al riguardo deve precisare i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal P.A.T. e quindi verificare le categorie di intervento previste nel P.R.G.C. vigente .

Recepimento della classificazione delle aree produttive contenuta all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Treviso. Il PTCP individua le aree produttive esistenti nel territorio comunale suddividendole in: aree produttive ampliabili, aree produttive non ampliabili, aree produttive non ampliabili da bloccare o trasferire - Il PAT, in sintonia con quanto previsto dal PTCP individua le aree produttive esistenti nel territorio comunale suddividendole in aree produttive ampliabili, aree produttive non ampliabili, aree produttive non ampliabili da bloccare o trasferire. Il P.I. ne recepisce la classificazione e attua le direttive e prescrizioni in coerenza con il PTCP e con il PATI del Quartier del Piave.

Individuazione delle aree di riqualificazione e riconversione; esse includono la parte della città consolidata che presenta caratteri di degrado e disorganicità nell'impianto planimetrico e di eterogeneità dei caratteri tipologici, formali e funzionali degli edifici - Il P.I. può introdurre nuove "Aree di riqualificazione e riconversione" laddove la riqualificazione si attua con interventi estesi all'intero ambito o a parti di esso attraverso il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato, il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici, una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.

Individuazione dei contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi - I "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" includono ambiti caratterizzati prevalentemente da insediamenti produttivi, industriali e/o commerciali, che possono includere anche la residenza, per i quali si renda necessario il riordino degli insediamenti esistenti, il cambio delle destinazioni d'uso e il ripristino della qualità ambien-

le. Il PI può individuare nuovi Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi o modificare quelli già individuati senza procedere ad una variante del PAT.

Individuazione dei limiti fisici alla nuova edificazione - Il P.A.T. fissa i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale. Il P.I. all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal P.A.T. precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali. Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T. e nel rispetto della S.A.U. di Piano, può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, in funzione della definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S..

Individuazione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo - Il P.A.T. fissa le "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata e alle trasformazioni previste dal P.R.G.C. Vigente alla data di adozione del P.A.T.. Il P.I. in coerenza con gli indirizzi del P.A.T. ed i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., definisce gli ambiti di sviluppo edilizio individuando specifiche zone residenziali, produttive e di servizio sulla base dei seguenti criteri:

- configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo;
- attenersi prioritariamente alle "linee preferenziali di sviluppo insediativo".

Individuazione dei servizi di interesse comune di maggiore rilevanza esistenti sul territorio - Il PAT classifica quali "Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza" le aree e/o complessi di servizi pubblici a scala territoriale di rilevanza comunale e/o sovracomunale esistenti, da potenziare e/o di nuova collocazione. Il PI provvederà a disciplinare le funzioni da confermare, le funzioni da trasferire, le funzioni da riconvertire, nonché i nuovi ambiti o gli ampliamenti di quelli esistenti, necessari per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.

Individuazione delle infrastrutture di maggiore rilevanza (infrastrutture principali in cartografia) - Il PAT individua quale asse infrastrutturale di maggiore rilevanza la strada provinciale n. 34 e definisce come obiettivo prioritario la realizzazione di una serie di interventi di riqualificazione geometrica, mitigazione ambientale, etc. Il P.I. recepisce tali infrastrutture e ne aggiorna le caratteristiche geometriche.

Individuazione dei percorsi ciclabili esistenti e di progetto - Il PAT individua i principali "percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto" sui quali basare la programmazione comunale riguardante la mobilità ciclabile. Il P.A.T. (e il P.A.T.I.) individua i principali "Percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto" sui quali basare la programmazione comunale riguardante la mobilità ciclabile; il PI potrà individuare ulteriori tracciati o rettificare quelli indicati dal PAT. La realizzazione potrà avvenire per parti con le modalità tecniche ed esecutive previste dalla normativa vigente e precisate dal PI o dal progetto esecutivo. Particolare attenzione deve essere posta al rispetto delle dimensioni minime, all'utilizzo quando possibile di tracciati o elementi lineari già esistenti e alla cura nella scelta dei materiali di pavimentazione, delimitazione e segnaletica in coerenza con il contesto di appartenenza. Il PI dovrà adottare misure finalizzate alla realizzazione, al recupero e alla valorizzazione degli itinerari individuati, anche mediante la mitigazione o l'allontanamento degli elementi detrattori insistenti sul territorio. La valorizzazione degli itinerari viene effettuata anche mediante un recupero funzionale dei manufatti e delle opere tipiche presenti lungo i percorsi, all'interno di una cornice di intervento sostenibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Individuazione degli elementi di valore storico-culturale, monumentale e paesaggistico rappresentati dai centri storico di Moriago e Mosnigo e dagli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale - Il PAT individua gli elementi di valore storico-culturale, monumentale e paesaggistico, tra cui il "centro storico di Moriago" e "centro storico di Mosnigo", gli "edifici e complessi di valore monumentale testimoniale", come la Torre dei Caminesi, la Chiesa di Moriago della Battaglia, la Chiesa di Mosnigo, il Cimitero di Moriago della Battaglia, il Cimitero di Mosnigo, il Municipio di Moriago della Battaglia, il Mulino Zanoni. Il P.I. deve definire gli interventi ammissibili, perseguendo gli obiettivi già dati dal P.A.T.; il P.I. dovrà operare una ricognizione di dettaglio delle aree individuate, ed eventuale effettuare la loro implementazione al fine di pervenire ad una loro più completa e precisa individuazione.

Individuazione delle aree agricole che interessano parti extraurbane del territorio comunale, poste oltre il limite dell'edificato, destinate all'esercizio dell'attività agricola, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali e agli insediamenti abitativi - Per questi ambiti gli obiettivi che il PAT persegue sono la tutela dell'integrità del territorio rurale, la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, la tutela del patrimonio storico, architettonico ed archeologico ed identitario, il recupero dell'edificazione esistente, incongrua e non più funzionale al fondo, la salvaguardia ed il potenziamento della rete ecologica. Il PAT individua nella "Carta della Trasformabilità" le "Aree agricole" che interessano le parti extraur-

bane, poste oltre il limite edificato e destinate all'esercizio dell'attività agricola, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali, agli insediamenti abitativi.

Il PI provvede ad individuare e definire:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, anche attraverso l'aggiornamento della schedatura puntuale;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, indicate dal PAT;
- gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività culturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- la ricognizione e l'adeguamento delle indicazioni su tipologie e caratteristiche costruttive relative all'edificazione in zona agricola, anche attraverso la redazione di uno specifico Prontuario;
- le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva;
- gli ambiti nei quali in rapporto alle trasformazioni territoriali in atto e/o potenziali gli interventi sono subordinati a PUA.

Individuazione degli elementi costitutivi della rete ecologica - La rete ecologica è intesa come sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile. La diversità biologica comprende la variabilità degli organismi viventi di ogni origine, compresi gli ecosistemi terrestri, acquatici ed i complessi ecologici di cui fanno parte. Anche mediante il Regolamento di Pulizia Rurale comunale il Piano persegue la regolare applicazione delle leggi, dei regolamenti e delle disposizioni che interessano in genere le coltivazioni, le attività agricole e la realtà rurale nella sua globalità nonché interventi di gestione ambientale nelle aree di tutela paesaggistica; l'esercizio delle attività connesse all'agricoltura e all'allevamento viene disciplinato compatibilmente con la tutela attiva dell'ambiente, l'attività produttiva agricola e l'insediamento abitativo.

Definizione di Linee Guida per il Piano degli Interventi, finalizzate a suggerire possibili soluzioni per la trasformazione delle aree, anche in riferimento alle aree soggette a scheda norma all'interno del PRG vigente - Le Linee Guida individuano i temi, le aree, gli interventi di particolare rilevanza per il territorio comunale e prefigurano per ciascuno criticità, obiettivi, scenari per la redazione del Piano degli Interventi. Esse dovranno, congiuntamente agli altri strumenti di programmazione, pianificazione e progettazione di competenza dell'Amministrazione Comunale, supportare l'articolazione delle azioni, dei tempi, delle modalità di finanziamento ed ogni altro adempimento connesso all'implementazione delle politiche urbanistiche.

Le Linee Guida sono ordinate rispetto a:

temi di piano:

- edificazione diffusa;
- modelli insediativi e scenari demografici;
- patrimonio edilizio residenziale;

ambiti territoriale di riferimento:

- progetto urbanistico per il centro abitato di Moriago della Battaglia;
- progetto urbanistico per il centro abitato di Mosnigo;
- aree di trasformazione del PRG;

Le Linee Guida” non hanno valore prescrittivo ma sono finalizzate a suggerire possibili soluzioni per la trasformazione delle aree e la realizzazione degli interventi previsti per i diversi sistemi infrastrutturale, produttivo, ambientale, residenziale e servizi.

I temi progettuali del PI

Il Piano si occuperà in primo luogo di assicurare una disciplina coerente dell'esistente, per non generare vuoti normativi o incertezze procedurali nell'attività di manutenzione o ampliamento del patrimonio edilizio, anche attraverso la revisione delle geometrie del PRG vigente al fine di certificarne la compatibilità con il P.A.T.. Vanno riportate, ad implementazione delle NTA del PRG, le prescrizioni e i vincoli immediatamente operanti sulle singole aree a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T.. Per semplificarne la gestione si va ad unificare in un unico strumento operativo (primo P.I.) tutte le previsioni grafiche e normative del P.A.T. immediatamente operanti con valenza di prescrizioni e vincoli e non modificabili dal P.I.. Questo primo riconoscimento risulta prioritario non soltanto per la regolamentazione del costruito, ma anche come “struttura” per le previsioni di sviluppo successivo che potranno appunto trovare definizione con successivi P.I. per alcuni aspetti settoriali o territoriali.

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge Urbanistica Regionale, ed esposti in premessa al presente documento, il Piano degli Interventi seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa. In attuazione ed in coerenza con il PAT vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI nel prossimo quinquennio.

A - **La riconversione di alcune aree:** il territorio comunale ospita delle attività e/o delle funzioni non più compatibili sotto l'aspetto urbanistico ed ambientale con il tessuto insediativo e/o la rete infrastrutturale esistente. Il PAT ne ha già individuato talune come “Aree di riqualificazione e riconversione” ed “Ambiti idonei per la realizzazione di programmi complessi” assoggettandole ad accordo di pianificazione pubblico-privato e linee di intervento che nel PI troveranno, ove ne ricorrano le condizioni, la loro implementazione.

Il nuovo Piano degli Interventi quindi non avrà grandi e varie (numericamente) aree di nuova espansione; una parte rilevante delle strategie di Piano sarà concentrata sia nella trasformazione del tessuto esistente, specialmente mediante operazioni di ristrutturazione, riqualificazione e trasformazione del tessuto non più funzionale che nel completamento (sostenibile) dei bordi urbani. Questo approccio richiede ancor di più una attenzione e una conoscenza dei tessuti edilizi ed urbanistici esistenti tale da permettere l'armonizzazione e la continuità con essi dei nuovi interventi, sia privati che pubblici. A tal riguardo risulta importante la valutazione e la conoscenza del materiale di analisi effettuato per il P.A.T. e le linee guida redatte su alcuni temi del Piano tra cui il patrimonio residenziale, l'edificazione diffusa e le schede norma. Ad esempio risulta come rilevante obiettivo del Piano il recupero di edifici a destinazione residenziale non utilizzati come quota parte del progetto dimensionale del Piano.

La preconditione alla realizzazione di tale scenario è un approccio che pone la massima attenzione ai temi della sostenibilità delle trasformazioni, nella più vasta accezione del termine, che considera la sostenibilità sia ambientale che economica e sociale, ponendo attenzione alla tutela delle risorse naturalistiche, paesaggistiche, ambientali e storico-culturali e architettoniche. Con particolare riferimento alla VAS che ha accompagnato il percorso del P.A.T. vanno tenute presenti quali sono le criticità ambientali presenti nel territorio comunale, e che interagiscono con le scelte della pianificazione urbanistica. Tra le criticità riscontrate si osservano lo stato della rete fognaria (carente in alcune zone comunali), la rete della viabilità locale (anche in previsione), situazioni di possibile criticità dal punto di vista idraulico e idrogeologico (altezza della falda).

B - L'adeguamento dei servizi pubblici costituisce un ulteriore tema di progetto del Piano. L'attuale situazione comunale evidenzia un tessuto di servizi debole soprattutto in termini di continuità, connessione fisica e percettiva, qualità urbana. Compito del PI è quello di riequilibrare il rapporto tra il numero di cittadini e la consistenza delle strutture di pubblica utilità, sia attraverso politiche e progetti di valorizzazione della città pubblica e del verde urbano, sia ancora attraverso la loro implementazione mediante i nuovi strumenti di Piano.

Obiettivo del Piano è quello di fornire una dotazione di aree a servizi capace di essere fruibile e accessibile dall'intero sistema insediativo, collegate attraverso una rete continua di percorsi ciclopodali. Il progetto dei servizi deve essere sia di tipo reticolare (infrastrutture e servizi a rete) che puntuale, e le azioni previste fanno riferimento a:

- incentivazione della perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale connessa con l'attuazione degli interventi privati;
- promozione di forme di mobilità alternative anche attraverso il recupero e la valorizzazione di percorsi urbani all'oggi interclusi;
- individuazione delle opere di mitigazione ambientale delle principali infrastrutture, delle norme di tutela per la salvaguardia degli insediamenti limitrofi;
- valorizzazione degli assi viari di ingresso e uscita dal centro mediante un loro progetto unitario e omogeneo costruito a partire dall'immagine dei viali alberati, all'interno di un progetto più ampio di trattamento delle stra-

de e degli spazi della mobilità come paesaggi. La scelta è scaturita sia dalla continuità del tema del verde e ancora dall'obiettivo di migliorare la qualità urbana.

C - Il P.I. mira alla **salvaguardia, valorizzazione e recupero** dei **Centri storici**. La pianificazione, in questo caso, dovrà essere prevalentemente orientata a conservare e valorizzare l'organismo urbano-storico complessivo, costituito da edifici, manufatti, aree scoperte (pubbliche e private), cortili e spazi aperti, aree verdi e strade, quinte paesaggistiche e con visuali, e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico e in generale del tessuto insediativo locale, in coerenza con il processo di formazione urbano.

In questi ambiti, sulla base di uno studio di approfondimento sulle caratteristiche architettoniche e urbanistiche e culturali e geomorfologiche, il P.I. preciserà le azioni e i criteri concreti di piano stabilendo gli interventi ammissibili. Sulla scorta di queste analisi il perimetro dei Centri storici potrà trovare modifica, e in generale si dovrà pervenire a:

- privilegiare il recupero a destinazione residenziale favorendo comunque l'integrazione con funzioni commerciali (di vicinato), direzionali, terziarie (compatibili) e a servizi, secondo criteri di sostenibilità in relazione alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità della rete infrastrutturale di servizio nonché di integrazione della popolazione residente;
- verificare e aggiornare i gradi di tutela degli edifici vincolati;
- per i contesti di valore architettonico prevedere puntuali interventi di ristrutturazione urbanistica per la ricomposizione del tessuto urbano ed edilizio;
- prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile sia pubblici;
- individuare gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela, e disciplina del procedimento e delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.

D - Le **direttrici di sviluppo residenziale** sono individuate dal P.A.T., e recepite dal P.I. come ambiti preferenziali di nuova espansione, e quindi per questo motivo non soli e non necessari altresì. In coerenza con gli obiettivi espressi dal PAT, il Piano degli Interventi dovrà gestire le dinamiche demografiche; per rispondere ed indirizzare tale domanda si agirà, oltre che sulla riconversione di alcune aree/attività, sulla trasformazione di specifici ambiti territoriali che rappresentano l'occasione per risolvere nodi infrastrutturali e carenze di servizi a livello locale. Per gli ambiti individuati il Piano degli Interventi ne qualifica l'accessibilità, la morfologia territoriale, punti di forza e criticità, al fine di perseguirne un disegno attento e di tipo chirurgico.

E - La **qualificazione degli spazi urbani e d'uso pubblico** costituisce un altro tema perseguito dal progetto di Piano. La qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico. Attraverso la normativa e gli elaborati del PI si dovrà perseguire il recupero di un diverso e migliore

assetto dei centri abitati con particolare attenzione alla città pubblica senza però trascurare il tessuto edilizio e gli spazi privati, e che trova forma e valorizzazione anche nella salvaguardia del commercio di vicinato, nella valorizzazione del centro storico, nell'accrescere la funzione culturale, turistica ed economica comunale. Il Piano ipotizza inoltre la definizione di un progetto urbanistico di dettaglio "corti sostenibili" che mira alla definizione di un intervento di completamento del tessuto basta su criteri sostenibili, di qualità urbana e di qualità dell'accessibilità. Il progetto viene definito sia con connotati botanici (copertura vegetazionale, scelta specie autoctone, permeabilità suolo...) sia con connotati di verde pubblico (continuità del verde, accessibilità all'area, uso di materiali drenanti...) sia con connotati relativi alle fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico comune, recupero acque meteoriche per irrigazione...).

F - Rispetto alle **funzioni industriali**, il Piano è un "...Piano a metri quadrati zero..." e che per tale motivo riconosce nel miglioramento qualitativo di questi ambiti il suo obiettivo. Questo obiettivo viene perseguito mediante progetti, azioni e politiche atte a definire interventi a sostegno delle attività artigianali, commerciali, direzionali e ricettive. L'ambito produttivo collocato in località Mosnigo e appoggiato al bordo nord della SP, individuato come ampliabile dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) della provincia di Treviso, è quello previsto per il suo completamento, anche mediante la ricollocazione di aziende già presenti nel territorio comunale in ambito improprio, e il reindirizzo ad una riconversione delle attività esistenti verso le attività del terziario. Complementare a questo obiettivo vi è quello legato alla regolamentazione delle attività economiche in zona impropria; all'interno del territorio comunale sono presenti attività collocate in zone non adatte ed attrezzate ad ospitarle. I livelli di compatibilità di queste attività sono diversi e presuppongono scelte nel PI che oscillano tra il trasferimento delle aziende (anche mediante l'utilizzo dello strumento del credito edilizio) e la loro conferma a condizione che venga effettuati interventi di mitigazione e qualificazione degli impatti.

G - **L'edificazione diffusa** ed in zona agricola costituisce uno dei temi di Piano analizzati dal P.A.T.; in questo scenario la strategia e l'obiettivo del Piano è la sua riconduzione ad un disegno organico, completando i lotti in edificati laddove possibile e cercando di rispondere alla domanda locale, attraverso una chiara e ordinata regolamentazione, in coerenza con la struttura lineare del costruito e soprattutto con le funzioni urbanistiche adiacenti, nonché ad eventuali criticità per la salute umana (fattori e pressioni di tipo antropico e naturale). In questa cornice di senso il P.I. va a ridefinire gli ambiti individuati dal P.A.T. e definisce per ogni singolo ambito le potenzialità edificatorie, le caratteristiche urbanistiche e architettoniche e paesaggistiche da rispettare. Per questo dovrà essere mantenuta e caratterizzata la classificazione (3 livelli) data agli ambiti individuati dal P.A.T.. Più in generale, rispetto al paesaggio rurale o agricolo, sia quindi a valenza agricola che paesaggistica, le azioni o politiche previste fanno riferimento, idealmente, a:

- ripartizione del territorio in ambiti omogenei attribuendo a ciascuno corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica e ambientali e, anche in relazione al sistema delle invarianti individuato;

- recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso;
- regolamentazione di attività esistenti in zona impropria estranee all'attività del settore primario ma con esso compatibile;
- regolamentazione dello sviluppo turistico-ricettivo attraverso attività ricettive minori;
- riorganizzazione di insediamenti produttivi incompatibili, dismessi o in via di dismissione, con la zona agricola attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe finalizzate alla loro riconversione e/o rilocalizzazione.

H - Per quanto concerne le **scelte per la mobilità** il progetto di Piano presenta una serie di "microinterventi" atti a migliorare la sicurezza urbana, la mobilità interna e in generale la qualità della vita. Le strategie di Piano per quanto riguarda la infrastrutture viarie si muoveranno a partire dalla sua classificazione, che costituisce il primo step di lavoro, su cui innestare un percorso di analisi e di progetto (simulazioni) atte a verificare gli scenari progettuali previsti dalla pianificazione superiore, effettuare un'analisi, anche tramite rilievo sul campo, dei punti critici locali e definizione dei possibili scenari di azione, costruiti su tre livelli temporali: breve periodo, medio periodo, lungo periodo, e ancora la costruzione di schede e progetti specifici per quanto riguarda i temi principali rilevati; ogni scheda costituirà parte di un quaderno di Piano relativo al tema della viabilità e della mobilità, da redarre in simbiosi con gli uffici relativi, al fine di predisporre un documento aggiornato, utilizzabile e condiviso. Questo documento o report tematico potrà anche contenere gli studi di fattibilità per la realizzazione di determinate opere mediante la definizione di accordi pubblico-privati. Questo approccio analitico e di valutazione permetterà di costruire una serie di visioni o scenari di Piano, con tempistica e fattibilità differente. Lo scenario progettuale di riferimento dovrà essere quello capace di valorizzare i due sistemi di mobilità riconosciuti (viabilità di scorrimento data dalla SP34 e viabilità locale interna); questa rete o telaio costituirà l'elemento forte di partenza per politiche e progetti.

I - Per quanto concerne l'ambito dei **Palù**, il progetto di Piano deve tutelarne la natura ecologica e ambientale e valorizzarne, in modo sostenibile, l'accesso e l'usufruità, elevando l'area a vero e proprio parco a servizio della città. Le azioni e le politiche atte a questo, sinteticamente, fanno riferimento a progettazione e valorizzazione di una serie di porte di ingresso all'ambito dei Palù, definizione e gestione della fascia compresa tra i Palù e il sistema insediativo (e la linea fisica di Via Aldo Moro) come ambito pre-parco, da valorizzare anche come fascia di spostamento tra i due centri dal punto di vista ciclopeditoneo e turistico, definire politiche e azioni per la difesa da fenomeni di esondazione periodica.

Più in generale, rispetto al sistema ambientale, dovranno essere poste in essere concrete azioni di formazione di una rete ecologica locale, identificando un sistema strutturale integrato di aree di eccellenza naturalistico-ambientale, su cui verranno previste politiche di conservazione e valorizzazione delle risorse naturali. Vanno quindi salvaguardati i collegamenti delle aree di più rilevante valore con l'obiettivo di tutelarle e di garantire altresì un significativo processo di rigenerazione delle risorse ambientali riproducibili.

In questa cornice di senso progettuale, l'ambito dei Palù e la loro fascia peri-urbana va definito come il polmone verde comunale e parco urbano di bordo o margine, ambito turistico e del tempo libero, in cui valorizzare e integrare i percorsi ciclabili e pedonali esistenti, anche favorendo la creazione di servizi collegati (noleggio bici, percorsi ciclopeditoni, percorsi natura...) per renderla fruibile in modo continuativo. Altresì gli ambiti del Fiume Piave vanno tutelati, conservati, e maggiormente collegati al tessuto insediativo; per tale ambito è ipotizzabile un uso anche turistico-ricettivo lungo l'ex canale di roggia, attraverso il recupero di fabbricati non più utilizzati o funzionali.

Nell'ottica e nello scenario di un piano urbanistico comunale fondato sulla sostenibilità ambientale e sulla connettività ecologica e paesaggistica, particolare attenzione deve essere posta al riassetto degli spazi verdi ed alla gestione della componente vegetazionale di quartiere. Risulta evidente il beneficio della vegetazione, soprattutto attraverso l'effetto frangivento, con l'ombreggiamento e con l'influenza sull'umidità relativa, potrà essere adeguatamente utilizzato in fase progettuale per modificare a favore degli utenti i valori di queste variabili. L'incidenza delle alberature stradali e degli alberi nei giardini residenziali sui consumi energetici, per condizionamento e riscaldamento negli edifici, costituisce un altro campo di ricerca notevole. Il ruolo della vegetazione urbana nel rimuovere o ridurre l'inquinamento atmosferico è un'altra funzione che ha avviato molti percorsi di ricerca sul tema. Non trascurabile pure la funzione del verde urbano sul ciclo delle acque. Spesso le città o i contesti urbani sono caratterizzati da grandi estensioni di superfici impermeabili; queste aree raccolgono quantità di acqua assai elevate, che vengono poi convogliate direttamente e rapidamente nei sistemi di drenaggio del sottosuolo.

Per quanto riguarda, infine, i temi della gestione urbanistica del Piano e del territorio in generale, il progetto di Piano deve, sinteticamente: definire le modalità di applicazione dell'istituto giuridico della perequazione allo scopo di garantire alti livelli degli insediamenti, delle urbanizzazioni e dei servizi, definire le modalità di applicazione dell'istituto giuridico della compensazione urbanistica su aree e immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, definire le modalità di applicazione dell'istituto giuridico del credito edilizio come strumento atto a garantire alti livelli degli insediamenti, delle urbanizzazioni e dei servizi.

4. IL PROGETTO DELLA PRIMA VARIANTE AL P.I.

Il progetto della prima variante al Piano degli Interventi comunale fa riferimento quindi all'adeguamento/aggiornamento/revisione generale dello strumento urbanistico comunale in recepimento della pianificazione comunale e intercomunale di tipo strategico, nonché all'adeguamento normativo e azzonativo dello strumento stesso.

L'aggiornamento/revisione quindi dello strumento è generale, e mira altresì alla verifica/miglioramento degli strumenti e delle regole in esso contenute, adeguandole al contesto storico nonché alle opportunità e possibilità emergenti dal territorio stesso.

4.1 Definizione del dimensionamento di Piano

Il metodo di definizione e costruzione del dimensionamento di Piano viene perseguito attraverso una serie di step metodologici che ne permettono contestualmente la verifica e la coerenza sia con la pianificazione previgente sia con le strategie/azioni di Piano.

Step 1 – S.A.U. - Superficie Agricola Utilizzabile

La legge urbanistica regionale 11/04 pone delle nuove questioni rispetto al tema del dimensionamento dello strumento urbanistico comunale. Il PAT, in quanto piano strutturale, deve individuare le quantità delle nuove aree da sottoporre ad edificazione in un'ottica di programmazione di medio-lungo periodo. Il PAT ha una scadenza illimitata anche se il dimensionamento deve essere sostanzialmente decennale.

Nella cartografia progettuale del PAT devono essere individuate le linee di potenziale sviluppo e linee di contenimento dell'edificato. Il Piano degli Interventi successivo, con una validità quinquennale, deve invece individuare e perimetrare le aree e definire esattamente la quantità dei volumi da edificare nel breve periodo.

In coerenza con l'obiettivo di salvaguardare il bene territorio, la nuova legge urbanistica regionale, attraverso gli Atti di Indirizzo, ha stabilito che vi sia un limite massimo di sottrazione di territorio agricolo da destinare ad altre funzioni (art.50, comma 1, lettera c.).

In particolare in sede di PAT si deve determinare il quantitativo massimo della zona agricola trasformabile facendo riferimento al rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie Territoriale Comunale (STC). L'obiettivo esplicito di tale dimensionamento è quello di fissare una soglia massima di superficie trasformabile all'interno della quale dovranno essere fatte le previsioni (di nuova edificazione, di standard e di infrastrutturazione) per la durata del PAT. Il dimensionamento volumetrico deve essere elaborato per un periodo decennale e realizzato attraverso i Piani degli Interventi quinquennali.

La modalità di calcolo per individuare la superficie massima parte dai rapporti medi regionali determinati per tipo di territorio (pianura, collina, montagna). Questo, a sua volta, è messo in relazione con il trend che si è avuto nell'ultimo

decennio intercensuario (1990-2000). Ciò ha consentito di trovare dei numeri indici di riferimento per tipologia geografica e per percentuale di SAU trasformata.

Moriago della Battaglia rientra nella categoria dei comuni di pianura con un rapporto tra SAU e STC superiore all'indice di riferimento fissato dalla Regione per i comuni di pianura: 69.2% contro il limite di 61.3%.

Applicando il numero indice di trasformabilità fissato dalla Regione (numero indice: 1,3) si ottiene il valore di 12.40 ha (124.040 mq), al quale, così come previsto dallo stesso Atto di indirizzo regionale, è stato applicato un incremento pari al 10%, ottenendo **13.64 ha**, che rappresenta la massima superficie trasformabile per il periodo di validità del PAT.

Step 2 - Domanda di residenzialità e dimensionamento di Piano

La questione della domanda insediativa è un tema centrale rispetto alle scelte effettuate con il PAT, alla luce delle novità introdotte dalla LR 11/2004. La Legge urbanistica regionale, presuppone di individuare, per singolo ATO, il carico insediativo aggiuntivo quantificando gli standard per ogni destinazione d'uso. Il calcolo del fabbisogno futuro è stato attuato facendo riferimento ai dati della demografia, della consistenza del patrimonio immobiliare e della produzione edilizia.

Il quadro che emerge partendo dalle riflessioni mosse su popolazione e famiglie, precedentemente descritte, va a stimare la possibile domanda di edilizia residenziale al 2020. Metodologicamente la valutazione della domanda parte da un numero ipotetico di aumento delle famiglie al 2020, e facendo proprio il postulato secondo cui a una famiglia corrisponde un alloggio; un incremento di 122 famiglie corrisponde a una domanda di edilizia residenziale pari a 122 alloggi.

Il numero di alloggi viene però incrementato da una stima degli alloggi considerati non occupati (stimabile al 5%) e degli alloggi sottratti alla residenza per altri usi (stimabile attorno al 10%).

Il totale quindi della domanda di residenzialità corrisponde a circa 140 alloggi.

Tale valore viene quindi ridefinito in termini di superficie (metri quadrati) e cubatura (metri cubi), attraverso la evidenziazione di 3 possibili scenari dimensionali, costruiti su alloggi di 100 mq, 200 mq e 300 mq.

Da un'attenta analisi del rapporto tra volume esistente all'interno della zonizzazione della città consolidata e abitanti insediati emerge che lo standard residenziale per abitante sia stimabile in 370 mc/abitante.

Tale valore appare essere molto elevato, viziato probabilmente da un certo tipo di edilizia residenziale all'oggi desueta in termini di cubatura per membro familiare, caratteristica questa spesso riconducibile ai centri storici e agli edifici a forte carattere rurale e urbano-rurale e ancora agli edifici annesso e rurali non più utilizzati a seguito della diminuzione dell'attività agricola.

Si può, quindi, ritenere corretto andare a considerare lo scenario mediano, costruito sui 200 mq per alloggio come quello più attendibile. Esso pertanto richiederebbe, nello scenario demografico perseguito, una domanda di residenzialità pari a 84.000 mc circa.

In riferimento alle proiezioni demografiche e all'evoluzione della struttura della popolazione al 2020, e considerando il fabbisogno residenziale stimato nel prossimo decennio, il Progetto di Piano definisce e quantifica l'offerta abitativa in funzione:

- della capacità residua del PRG vigente, calcolata analizzando lo stato di attuazione delle Zto del vigente PRG, quindi all'interno della zonizzazione della città consolidata;
- delle trasformazioni previste dal PAT, classificate in funzione del tipo di trasformazione:
 - a. gli ambiti di espansione: caratterizzati dal cambio di destinazione da zona agricola a zona con potenzialità edificatorie di tipo residenziale (in questa classe ricadono altresì gli ambiti relativi ad Accordi di pianificazione siglati tra Comune e Parte Privata);
 - a. gli ambiti di riqualificazione: trattasi di sedimi già inseriti all'interno della strumentazione urbanistica comunale (PRG vigente) e che quindi, essendo già dei terreni trasformati, non comportano il consumo di superficie agricola utilizzata (SAU).

La scelta conseguente a questo scenario è quindi stata così sviluppata: la previsione del PAT al 2020 è quindi pari a 139.979 mc.

Questo dato è così suddiviso:

- volume residuo PRG: mc. 126.419 calcolato analizzando lo stato di attuazione delle Zto del vigente PRG, quindi all'interno della zonizzazione della città consolidata; il quadro sottostante riporta le superficie territoriali ancora disponibili nel PRG vigente;
- volume nuova previsione PAT: mc. 13.560.

A tale ultimo valore devono essere inseriti i possibili accordi di programmi da definire nel Piano nonchè la definizione degli strumenti atti al recupero di aree degradate o di aree da rifunzionalizzare (ad esempio aree produttive da rilocalizzare).

Una prima riflessione in proposito mette in evidenza come tra il grado di saturazione del PRG vigente e le nuove previsioni definite dallo strumento esista già una capacità di Piano capace di rispondere allo scenario di Piano e alla conseguente domanda di edilizia residenziale. Inoltre a tali previsioni si devono aggiungere quelle inerenti la rigenerazione e valorizzazione dei centri storici; infatti essi spesso di caratterizzano per immobili che fuoriescono dai valori medi di mercato, spesso presentando metrature medie molto elevate, poco funzionali ai valori medi attuali delle richieste del mercato; uno scenario futuro di rigenerazione del patrimonio edilizio storico centrale unita alla valorizzazione della cosiddetta città pubblica (in termini di accessibilità, di rappresentatività, di continuità e omogeneizzazione) può costituire un ulteriore bacino potenziale di residenzialità.

Step 3 - Ambiti Territoriali Omogenei

Il PAT suddivide il territorio comunale in 4 ATO per ognuna dei quali viene descritto lo stato di fatto e lo stato di progetto comprensivo del dimensionamento specifico del singolo ATO.

Gli ATO individuati per Moriago della Battaglia sono:

ATO 01 FIUME PIAVE

L'A.T.O. n. 1 ha una superficie pari a 1.965.338,5 mq e comprende l'ambito di pertinenza del fiume Piave, del suo greto fluviale, e l'ambito territoriale e paesaggistico collocato nel margine sud del territorio comunale

ATO 02 AMBITO DEI PALU'

L'A.T.O. n. 2 ha una superficie pari a 4.095.910,3 mq e comprende l'ambito naturalistico e paesaggistico dei Palù del Quartier del Piave, e costituisce di fatto la fascia nord del territorio comunale

ATO 03 AMBITO RURALE E URBANO RURALE

L'A.T.O. n. 3 ha una superficie pari a 5.627.549,9 mq e comprende il territorio agricolo che si caratterizza per il suo essere una sorta di cortina del tessuto insediativo, elemento di filtro tra il sistema ambientale integro e il sistema della residenza, dei servizi, della produzione.

ATO 04 SISTEMA INSEDIATIVO

L'A.T.O. n. 4 ha una superficie pari a 2.094.971,1 mq e comprende il sistema insediativo comprensivo dei due centri caratterizzanti il territorio comunale, gli ambiti della produzione e una prima fascia di contorno del tessuto stesso

La suddivisione all'interno delle località, individuate come ATO Ambiti Territoriali Omogenei, è stata proporzionata rispondendo alle direttive del Documento Preliminare, e l'individuazione del perimetro degli ATO è frutto di una lettura sia morfologica, che demografico-insediativa.

Sono stati perciò calibrati degli ATO rispettivamente di natura residenziale, agricola e ambientale.

Di fatto quindi l'unico ATO con un dimensionamento, a destinazione residenziale, risulta essere l'ATO 4, ovvero quello riferito al sistema urbano.

Step 4 - Il dimensionamento per Zto

Passo o step successivo metodologico è la comparazione, a partire dalla nuova zonizzazione di Piano, del dimensionamento per singola zona omogenea territoriale e quindi per singolo isolato (fisico); ogni isolato viene quindi definito e valutato (quantificato) rispetto alle sue caratteristiche fisiche (superficie territoriale, superficie coperta esistente, volume esistente ricavato, parametri urbanistici ricavati...) e rispetto alle sue caratteristiche già ricavate in sede di costruzione del PRG vigente; il fine di tale lavoro è quello di verificare il bilancio per isolato del Piano, al fine di definirne i parametri urbanistici finali e di conseguenza l'eventuale ricavo di potenzialità edificatorie ancora da utilizzare.

1 GLI ELABORATI DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Variante n.1 al Piano degli Interventi, caratterizzata dal recepimento di alcuni vincoli ed indicazioni di natura infrastrutturale, è formata dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

A. Elaborati cartografici di analisi e di indirizzo

Elab.01	Zonizzazione intero territorio comunale	scala 1: 5.000
Elab.02	Zone significative – Moriago	scala 1: 2.000
Elab.03	Zone significative – Mosnigo	scala 1: 2.000
Elab.04	Zone significative – Area produttiva	scala 1: 2.000
Elab.05	Zone significative – Area agricola sud	scala 1: 2.000
Elab.06	Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	scala 1: 5.000
Elab.07.1	Carta dei gradi di tutela ed edifici vincolati Moriago	adattata
Elab.07.2	Carta dei gradi di tutela ed edifici vincolati Mosnigo	adattata
Elab.08	Carta della fragilità	scala 1: 5.000
Elab.09	SAU e SAT	scala 1: 5.000
Elab.10.1	Progetti Norma – Moriago	adattata
Elab.10.2	Progetti Norma – Mosnigo	adattata

B. Schedature

Elab.11	Schede A – Schede Gradi di Tutela
Elab.12	Schede B – Edifici ed elementi di interesse storico-architettonico
Elab.13	Schede C – Nuclei residenziali in zona agricola
Elab.14	Schede D – Edifici non funzionali alla conduzione del fondo
Elab.15	Schede E – Aziende Agricole e Allevamenti

C. Elaborati descrittivi

Elab.16	Norme Tecniche Operative
Elab.17	Dimensionamento
Elab.18	Relazione programmatica
Elab.19	Criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica
Elab.20	Registro Fondiario SAU
Elab.21	Registro Crediti Edilizi
Elab.22	Prontuario Qualità Architettonica
Elab.23	Documento del Sindaco

D. Elaborati valutativi

Elab.24a	Valutazione di incidenza – dichiarazione di esclusione
Elab.24b	Verifica di assoggettabilità a procedura VAS
Elab.25	Compatibilità idraulica
Elab.26	Relazione sismica

E. Elaborati informatici

Elab.27	DVD Banche dati e file pdf elaborati
---------	--------------------------------------

6 IL RACCONTO URBANISTICO DEL PROGETTO DI PIANO

Si riporta di seguito il cosiddetto “racconto urbanistico” della prima variante al Piano degli Interventi comunale, ovvero il PRG successivamente all'approvazione del PAT.

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Esso permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico comunale e della disciplina delle trasformazioni.

Il Comune di Moriago della Battaglia è dotato di PAT approvato (Conferenza dei Servizi del 14.05.2013).

L'amministrazione comunale ha quindi avviato il processo di redazione del Piano degli Interventi, in attuazione delle scelte operate nel PAT (e nel PATI tematico precedentemente, in cooperazione con i comuni di Pieve di Soligo, Farra di Soligo, Sernaglia della Battaglia, Vidor e Refrontolo), con un processo e un'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT che deve essere considerata selettivamente in più momenti successivi, che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

In ogni caso il primo PI (qui in oggetto) opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT (e dal PATI del Quartier del Piave), costituisce un primo momento generale di riassetto della pianificazione comunale (nel passaggio dal PRGC al PRC) e comunque non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT (e del PATI QdP) stesso.

Le priorità strategiche

Il PI così redatto ha dato attuazione ai criteri guida contenuti nel PAT secondo le strategie e le operazioni che di seguito vengono delineate/raccontate.

Il Piano si è riferito obbligatoriamente al previgente PRG anche per attuare una transizione (più o meno graduale) ed efficace “dal vecchio al nuovo” strumento comunale (nella sua definizione legislativa e nelle sue scelte strategiche/operative), definendo quindi gli interventi coerentemente con le scelte del PAT, con la consapevolezza che tale passaggio (dal PAT al PI) non può ragionevolmente esaurire tutti i processi territoriali/urbanistici con un solo o col primo Piano degli Interventi e che sarà necessario un arco temporale coincidente più o meno con la validità del PAT.

I contenuti particolari e specifici trattati nel Piano degli Interventi possono essere ricondotti ai seguenti ambiti e temi:

- Il territorio costruito;
- Il territorio rurale e l'ambiente;
- I servizi e le infrastrutture;
- L'apparato normativo.

Le direttive del PAT al PI

Individuazione e disciplina degli strumenti urbanistici della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione urbanistica e della compensazione ambientale

Per ogni ambito di perequazione/credito/compensazione individuato dal PI (Schede F – Aree di Trasformazione, Tavv. 10.1/2 Progetti Norma delle Aree di Trasformazione Moriago/Mosnigo), è stata predisposta una Scheda Progettuale, che definisce:

- la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi;
- gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti del dimensionamento previsti dal PAT;
- lo schema metaprogettuale (o di schema urbanistico) per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici (sedimi), le destinazioni d'uso, la rete viaria (veloce e lenta), gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e/o verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica.

Recepimento dei vincoli gravanti sul territorio e predisposizione di specifica normativa, in coerenza con quanto già stabilito dalla normativa vigente

Il P.I. ha provveduto a recepirli ed aggiornarli in armonia con gli strumenti locali e territoriali insistenti sul territorio comunale, implementando e integrando la normativa specifica del PAT. La rappresentazione dei vincoli insistenti sul territorio è ricognitiva e indicativa, e comunque rimanda ai singoli specifici riferimenti normativi richiamati.

Individuazione delle invarianti di natura paesaggistica – ambientale, invarianti di natura storico –monumentale e architettonica, invarianti di natura idrogeologica, invarianti di natura agricolo-produttiva

Il P.I. definisce, cartograficamente e soprattutto normativamente, anche sulla base dei contenuti della “Carta della Trasformabilità” del PAT (e del PATI Quartier del Piave), gli interventi ammissibili in tali zone, perseguendo gli obiettivi già dati dal P.A.T. stesso appunto; il P.I. ha quindi operato una ricognizione (di dettaglio) delle aree oggetto di invariante al fine di pervenire ad una loro più completa e precisa individuazione, sia in termini di disegno (scala di maggiore dettaglio) sia operativa (apparato normativo di riferimento).

Individuazione degli ambiti a diversa compatibilità geologica ai fini edificatori – aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee

Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T.I. e del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del comune, ha provveduto a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di compatibilità geologica definita dal P.A.T., ed in conformità alle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988. Il PI ha inoltre provveduto, in ossequio alla normativa vigente, a suddividere il territorio comunale in aree omogenee in prospettiva sismica, elaborato oggetto di valutazione nazionale/regionale e facente parte della documentazione del Piano degli Interventi.

Individuazione delle aree soggette a dissesto idrogeologico

Il P.I. (ed i P.U.A.) contiene uno studio di compatibilità idraulica per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico e specifiche norme (e valutazioni) volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto degli indirizzi e prescrizioni contenute nel P.T.C.P. e nel P.A.T. e delle scelte operative effettuate dallo stru-

mento comunale, in continuità con la valutazione già effettuata in sede di PAT (e di PATI QdP) e oggetto di valutazione e acquisizione di parere specifico da parte del Genio Civile di Treviso e del Consorzio di Bonifica Piave.

Individuazione delle aree di urbanizzazione diffusa, in cui sono ammessi limitati e puntuali interventi di ampliamento e nuova edificazione ad uso residenziale, che dovranno essere specificati in sede di P.I., nel rispetto del dimensionamento dei singoli A.T.O. definiti dal P.A.T.

Il P.I. nel suo ridisegno cartografico e normativo ha:

- precisato i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal P.A.T., riclassificandoli in zona agricola e/o zona agricola edificata e/o zona urbanizzata, a seconda della posizione geografico-urbana e della consistenza dell'impianto urbanistico ed edilizio ritrovato, e considerando altresì le vocazioni alla trasformazione dei singoli ambiti (vocazione urbanistica;
- verificato le categorie di intervento previste nel P.R.G.C. vigente .

Il P.I., mediante la definizione di schede progettuali specifiche per le aree classificate come E4 ha disciplinato gli interventi edilizi ammissibili prevedendo:

- limitati e puntuali interventi di ampliamento e nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del Dimensionamento dei singoli A.T.O. definiti dal P.A.T.;
- integrazione delle opere di urbanizzazione carenti e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità;
- integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, connettendoli;
- definizione di criteri per l'insediamento di attività di agriturismo ed altre attività compatibili con le caratteristiche dell'area.

Recepimento della classificazione delle aree produttive contenuta all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Treviso. Il PTCP individua le aree produttive esistenti nel territorio comunale suddividendole in: aree produttive ampliabili, aree produttive non ampliabili, aree produttive non ampliabili da bloccare o trasferire.

Il PAT, in sintonia con quanto previsto dal PTCP individua le aree produttive esistenti nel territorio comunale suddividendole in:

- 1. aree produttive ampliabili;
- 2. aree produttive non ampliabili;
- 3. aree produttive non ampliabili da bloccare o trasferire.

Il P.I. ne recepisce la classificazione e attua le direttive e prescrizioni in coerenza con il PTCP e con il PATI del Quartier del Piave. Il progetto di piano in generale non prevede comunque nessuna previsione di nuove aree produttive, in coerenza con gli obiettivi e le azioni definite a scala sovracomunale con il PATI del Quartier del Piave.

Individuazione delle aree di riqualificazione e riconversione; esse includono la parte della città consolidata che presenta caratteri di degrado e disorganicità nell'impianto planimetrico e di eterogeneità dei caratteri tipologici, formali e funzionali degli edifici

Il P.I. introduce "Aree di riqualificazione e riconversione" laddove la loro riqualificazione si attua con interventi estesi all'intero ambito o a parti di esso attraverso:

- il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell'edificato;
- il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
- una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrica degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.

Individuazione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo

Il P.I. in coerenza con gli indirizzi del P.A.T. ed i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., definisce gli ambiti di sviluppo edilizio (nuove previsioni edificatorie) individuando specifiche zone residenziali e di servizio sulla base dei seguenti criteri:

- tali aree devono configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- tali aree devono relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- tali aree devono inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo;
- tali aree devono attenersi prioritariamente alle "linee preferenziali di sviluppo insediativo".

Individuazione dei servizi di interesse comune di maggiore rilevanza esistenti sul territorio

Il PI ha provveduto a disciplinare:

- le funzioni da confermare;
- le funzioni da trasferire;
- le funzioni da riconvertire;
- i nuovi ambiti o gli ampliamenti di quelli esistenti, necessari per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti, nel rispetto della normativa vigente e delle necessità/opportunità rilevate nel territorio.

Individuazione degli elementi di valore storico-culturale, monumentale e paesaggistico rappresentati dai centri storico di Moriago e Mosnigo e dagli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale

Il P.I. definisce gli interventi ammissibili, perseguendo gli obiettivi già dati dal P.A.T.; il P.I. opera quindi una ricognizione di dettaglio delle aree individuate, ed effettua la loro implementazione al fine di pervenire ad una loro più completa e precisa individuazione, anche agendo sulla normativa di riferimento (gradi di tutela).

Individuazione delle aree agricole che interessano parti extraurbane del territorio comunale, poste oltre il limite dell'edificato, destinate all'esercizio dell'attività agricola, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche, alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali e agli insediamenti abitativi. Per questi ambiti gli obiettivi che il PAT persegue sono la tutela dell'integrità del territorio rurale, la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, la tutela del patrimonio storico, architettonico ed archeologico ed identitario, il recupero dell'edificazione esistente, incongrua e non più funzionale al fondo, la salvaguardia ed il potenziamento della rete ecologica.

Il PI ha provveduto ad individuare e definire:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, anche attraverso l'aggiornamento della schedatura puntuale (Schede E);
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, indicate dal PAT;
- gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva.

Le operazioni di contesto

La prima operazione è consistita nel tradurre le parti del PRG coerente con il PAT, introducendo nell'apparato progettuale e normativo una struttura di piano differente, capace di assorbire le parti confermate del Piano previgente e di integrarle con le nuove previsioni di Piano (aggiornamento glossario di piano, nuovi strumenti introdotti dalla normativa vigente, ridefinizione dei parametri e dei criteri urbanistici di classificazione del territorio....) e capace altresì di allinearsi ai nuovi disposti legislativi, andando quindi ad individuare tutti gli interventi di trasformazione (sia dell'esistente che del nuovo) compatibili e coerenti con il livello strutturale del nuovo PRC, eventualmente rimandando la specifica attuazione ai diversi PI.

Rispetto al vigente Piano Regolatore Generale le operazioni di contesto possono essere così sintetizzate:

- sono state ridefinite le previsioni di trasformazione del piano previgente, sia in termini di disegno che di parametri urbanistici/edilizi, attraverso un filtro di conferma/modifica/stralcio dei progetti norma già caratterizzanti il PRG previgente;
- si è passati da una gestione dello sviluppo del consolidato impostato sulla predefinizione di "lotti liberi" specifici ad un disegno di zoning strutturato per indici di zona;
- si sono valutate, entro l'ambito progettuale e metodologico del progetto di piano, le richieste (interessi diffusi, manifestazioni di interesse) pervenute al piano.

Il nuovo apparato normativo predisposto per il Piano degli Interventi si caratterizza per la ricerca della integrazione tra l'apparato del PRG previgente e la normativa di nuova generazione data dal PRC (inteso come PAT e PI), ricercando una continuità normativa per le parti riconosciute come "efficienti ed efficaci" del piano previgente, integrate e modificate con la parte innovativa di piano. In particolare l'apparato normativo si caratterizza per la particolare metodologia utilizzata nell'operare con riferimento ai sistemi territoriali, tradotta nella divisione del territorio comunale. Questa impostazione, già oggetto di lavoro metodologico e operativo in sede di PAT e PATI QdP, e mutuata anche con riferimento all'articolo 50 c.1 lett b) della LR 11/2004 e dalle più recenti esperienze urbanistiche e pianificatorie regionali, ha permesso di suddividere il territorio comunale in aree normative omogenee:

- tessuti insediativi per insediamenti residenziali;
- tessuti insediativi produttivi e commerciali;
- territorio agricolo;
- aree di interesse pubblico destinate ai servizi;
- infrastrutture e spazi per la mobilità.

All'interno di queste aree omogenee sono stati ulteriormente approfonditi alcuni aspetti specifici riguardanti gli interventi sulle aree di trasformazione della città e, a margine dell'impianto normativo così strutturato, sono state definite/sviluppate le sezioni relative alle disposizioni di gestione del piano.

Tali aree/ambiti/tematismi prendono forma nelle norme tecniche di attuazione e negli elaborati grafici prescrittivi a queste correlate, come il prontuario per la qualità architettonica e gli elaborati grafico-normativi (schede) alle norme tecniche operative.

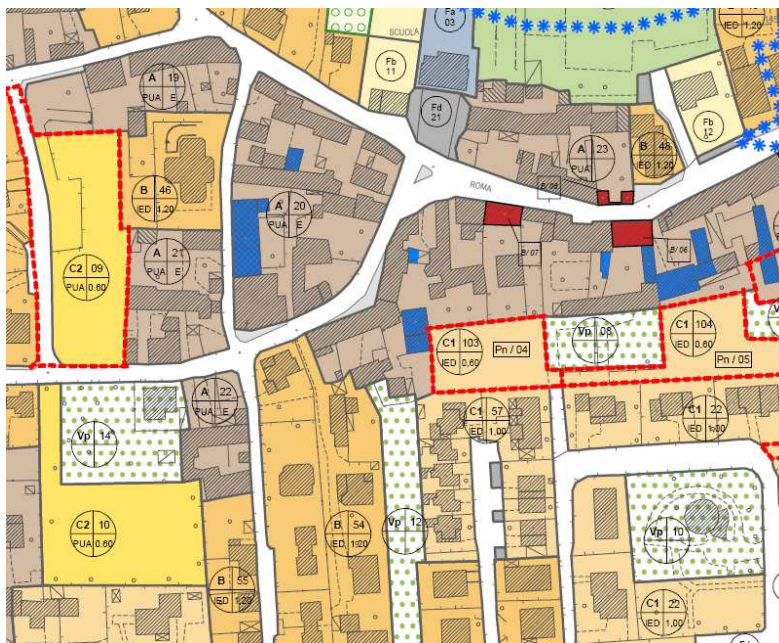
Si riporta di seguito una lettura della zonizzazione di Piano, con evidenziazione dei criteri utilizzati per la sua identificazione/classificazione, le azioni strategiche individuate e gli obiettivi predefiniti dal piano per la stessa.

Le zone della città storica comprendono gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, come già individuati dal PAT e ripерimetrati nelle tavole di progetto del Piano degli Interventi qui presentato, aventi originariamente carattere urbano. Sono riconosciuti idealmente due ambiti di città storica:

- il centro storico di Moriago;
- il centro storico di Mosnigo.

In questi ambiti l'obiettivo del Piano consiste nella definizione di interventi finalizzati a promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici [...] e rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali.

La scelta del disegno di Piano è stata quindi quella di confermare il perimetro del tessuto storico comunale già definito in sede di PRG previgente, con una sola modifica del perimetro della stessa, permessa dal riconoscimento delle pertinenze del tessuto storico. Nel caso specifico, in fregio a Via A. Manzoni, è stata inserita entro il tessuto della città storica un'area all'oggi fisicamente descrivibile come pertinenza privata e come parcheggio privato della stessa; in questo modo si è ritenuto corretto estendere la zona al fine di considerare in modo unitario l'ambito insediato già esistente.



Strumenti e strategie

In tale tessuto o zona il progetto del Piano degli Interventi si attua attraverso PUA Piani Urbanistici Attuativi (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata) o progettazione unitaria, ovviamente nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle NTO di Piano. In assenza del PUA sono consentiti solo gli interventi sul patrimonio edilizio previsti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, il cambio di destinazione d'uso, se conforme alle indicazioni delle Tabelle di dimensionamento e nel rispetto dei limiti percentuali previsti dai precedenti Articoli e la demolizione, senza recupero volumetrico, dei manufatti privi di gradi di protezione.

E' comunque sempre consentito il ricorso al PUA al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" deliberata dal Consiglio Comunale.

Per quanto attiene gli spazi pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico, le opere previste devono essere eseguite sulla base di progetti redatti in conformità al piano ed adeguati alle disposizioni di legge in materia. Devono essere in particolare rispettate, per i parcheggi, oltre al DM 1444/1968, e la L. 122/1989, le prescrizioni della L. 13/1989. Devono inoltre essere posti in essere tutti gli adempimenti previsti dalla L. 41/1986, dal DPR 384/1978, dalla L. 104/1992 e dal DPR 24 luglio 1996, n. 503 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Inoltre, oltre a quanto definito nel "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale", nelle zone del tessuto storico sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto. Essi riguardano particolarmente le opere di protezione e di sostegno, le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali, le strade, pubbliche e private assoggettate a pubblica servitù, le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo, le alberature, le siepi, ed i filari alberati individuati nelle tavole di progetto e ricompresi negli ambiti vincolati a verde privato, i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

Le strategie di trasformazione

Le strategie di trasformazione e/o rigenerazione del tessuto storico partono e si riconducono strettamente al tessuto esistente, non prevedendo di fatto nuova edificazione nel tessuto stesso, laddove è lo stesso tessuto esistente e da definire le regole tipologiche e insediative (tipologie, altezza, allineamenti...); ogni intervento deve quindi mettersi a confronto con lo stato dell'area e del suo intorno, e *intervenire* perseguendo una valorizzazione/rigenerazione della stessa entro le sue caratteristiche riconosciute e riconoscibili.

Zona B – Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate

Descrizione e obiettivi

Le zone della città consolidata residenziale comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate (zone residenziali consolidate), diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione dell'indice, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

In questi ambiti l'obiettivo del Piano consiste nella definizione di interventi finalizzati al completamento e alla rigenerazione/riqualificazione del tessuto esistente, mantenendo come funzione prevalente quella residenziale (e compatibili con questa).

La scelta del disegno di Piano è stata quella di confermare in gran parte il perimetro del tessuto già individuato in sede di Piano Regolatore Generale Comunale (previgente) con piccole modifiche/aggiornamenti dovute all'aggiornamento della morfologia insediativa comunale (morfologia fisica degli insediamenti, realizzazione e completamento del tessuto comunale....).

Su queste individuazioni però il progetto di Piano ha apportato una modifica di approccio, con il passaggio da uno zoning legato all'individuazione di specifici lotti liberi di nuova edificazione con una volumetria predefinita ad uno zoning legato ad un indice territoriale di zona.

Infatti il PRGC previgente individuava per il tessuto consolidato residenziale, come unica possibilità di (nuova) edificazione, una serie di lotti liberi a cui assegnava una volumetria predefinita, specifica per il lotto, definita a seconda della morfologia del lotto e della sua posizione geografico-urbana. Per il rimanente tessuto esistente era comunque

Il nuovo Piano, perseguendo obiettivi di una equa distribuzione delle potenzialità nel territorio, ha invece avviato una metodologia di analisi e progetto per la definizione di un indice di zona (territoriale). Questo è stato ricercato attraverso una lettura fisica del tessuto esistente, al fine di individuare la soglia di indice capace di rappresentare mediamente il tessuto esistente e quindi permettere di definire dei parametri per le nuove edificazioni capaci di edificare interventi omogenei dal punto di vista volumetrico e tipologico.

L'approccio analitico utilizzato ha suddiviso la zona (B) in lotti singoli, edificati e non edificati, individuando per ogni i seguenti dati fisici e/o di impianto urbanistico:

- superficie fondiaria;
- superficie coperta;
- altezza;
- volume esistente;
- indice territoriale fisico esistente;
- rapporto di copertura fisico esistente.

Il recupero di tali dati ha permesso di effettuare una rappresentazione fisica del tessuto, necessaria e utile per l'individuazione dei dati "medi" o caratteristici dello stesso, anche al fine di visualizzare alcune simulazioni di progetto. Le simulazioni di progetto effettuate (senari volumetrici) hanno definito il "bilancio di lotto" ovvero il bilancio volu-

metrico tra lo stato di fatto del lotto individuato e l'indice di zona assegnato, al fine di valutare (cartograficamente e quantitativamente) il volume ancora distribuibile nei lotti che non avevano saturato l'indice ipotizzato.

Sono state effettuate tre simulazioni, con indici pari a:

- 1,00 mc/mq;
- 1,20 mc/mq;
- 1,50 mc/mq.

Si riportano di seguito le rappresentazioni cartografiche delle simulazioni effettuate, con evidenziazione dei lotti con ancora una disponibilità volumetrica rispetto all'indice assegnato (COLORE VERDE) e dei lotti con indice di zona assegnato già saturato (COLORE GRIGIO).







Rispetto ai tre scenari ipotizzati, alla fine, valutando sia il bilancio quantitativo della volumetria esistente e di quella potenzialmente rimessa nel territorio, e valutando altresì la distribuzione geografico-urbana di tale volumetria di differenza, si è individuata come soglia di zona quella pari a 1,20 mc/mq.

La soglia così individuata è definita come la soglia fisica capace di descrivere il tessuto consolidato residenziale (a prevalente destinazione residenziale), esistente e di completamento; in quest'approccio di Piano vi è l'obiettivo di rendere più omogeneo il tessuto fisico, permettendo al contempo la possibilità di arrivare alla saturazione dell'indice fisico di zona.

Strumenti e strategie

In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI, ed è comunque sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero di tutta la volumetria legittimamente esistente.

Il Piano nel progetto individua una specifica Zona B1, comprendente le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate (zone residenziali di mantenimento), diverse dalle zone A e dalle zone B, per le quali il PI prevede il mantenimento come aree residenziali a carattere urbano-agricolo di margine. L'edificazione in tale ambito avviene solo attraverso atterraggio di crediti edilizi, sino alla saturazione dell'indice di zona.

Parametri edilizi e urbanistici

Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto nell'Elab. 15 "Dimensionamento", i seguenti parametri:

- If 1.20 mc/mq per le zone B, 1.00 mc/mq per le zona B1
- Rcf non superiore al 35% per le zone B, 35% per le zona B1
- H m. (vedi Dimensionamento) - *se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata;*
- N (vedi dimensionamento) - *se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato;*
- Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00;
- Ds minimo di m. 5,00.

Dati dimensionali di zona

Il tessuto residenziale consolidato (Zona B) è formata da numero 58 aree o isolati, per una superficie territoriale complessiva pari a 485.588 mq, distribuita nel territorio comunale nel modo seguente: a Moriago sono distribuiti 147.491 mq, a Mosnigo 338.097 mq; Il tessuto, nel suo complesso, presenta all'oggi una volumetria pari a 485.445 mc, con un indice fisico territoriale ricavato pari a 1,00 mc/mq (con un range fisico che varia da 0,60 mc/mq a 3,29 mc/mq), equivalente a circa 3.236 abitanti teorici (considerando come parametro di riferimento quello pari a 150 mc/abitante).

Zona C1 – Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate

Descrizione e obiettivi

Le zone della città “consolidata” residenziale a prevalente valenza di completamento del tessuto comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

Come per le zone B, anche per questo tessuto la scelta del disegno di Piano è stata quella di confermare in gran parte il perimetro del tessuto già individuato in sede di Piano Regolatore Generale Comunale (previgente) con piccole modifiche/aggiornamenti dovute all'aggiornamento della morfologia insediativa comunale (morfologia fisica degli insediamenti, realizzazione e completamento del tessuto comunale....). Su queste individuazioni però il progetto di Piano ha apportato una modifica di approccio, con il passaggio da uno zoning legato all'individuazione di specifici lotti liberi di nuova edificazione con una volumetria predefinita ad uno zoning legato ad un indice territoriale di zona. Infatti il PRGC previgente individuava per il tessuto consolidato residenziale, come unica possibilità di (nuova) edificazione, una serie di lotti liberi a cui assegnava una volumetria predefinita, specifica per il lotto, definita a seconda della morfologia del lotto e della sua posizione geografico-urbana.

Il nuovo Piano, perseguendo obiettivi di una equa distribuzione delle potenzialità nel territorio, anche per questo tessuto, quindi, ha avviato una metodologia di analisi e progetto per la definizione di un indice di zona (territoriale). Questo è stato ricercato attraverso una lettura fisica del tessuto esistente, al fine di individuare la soglia di indice capace di rappresentare mediamente il tessuto esistente e quindi permettere di definire dei parametri per le nuove edificazioni capaci di edificare interventi omogenei dal punto di vista volumetrico e tipologico.

L'approccio analitico utilizzato ha suddiviso la zona (C1) in lotti singoli, edificati e non edificati, individuando per ogni i seguenti dati fisici e/o di impianto urbanistico:

- superficie fondiaria;
- superficie coperta;
- altezza;
- volume esistente;
- indice territoriale fisico esistente;
- rapporto di copertura fisico esistente.

Il recupero di tali dati ha permesso di effettuare una rappresentazione fisica del tessuto, necessaria e utile per l'individuazione dei dati “medi” o caratteristici dello stesso, anche al fine di visualizzare alcune simulazioni di progetto. Le simulazioni di progetto effettuate (senari volumetrici) hanno definito il “bilancio di lotto” ovvero il bilancio volumetrico tra lo stato di fatto del lotto individuato e l'indice di zona assegnato, al fine di valutare (cartograficamente e quantitativamente) il volume ancora distribuibile nei lotti che non avevano saturato l'indice ipotizzato.

Sono state effettuate tre simulazioni, con indici pari a:

- 0,80 mc/mq;

- 1,00 mc/mq;
- 1,20 mc/mq.

Rispetto ai tre scenari ipotizzati, alla fine, valutando sia il bilancio quantitativo della volumetria esistente e di quella potenzialmente rimessa nel territorio, e valutando altresì la distribuzione geografico-urbana di tale volumetria di differenza, si è individuata come soglia di zona quella pari a 1,00 mc/mq.

La soglia così individuata è definita come la soglia fisica capace di descrivere il tessuto consolidato residenziale (a prevalente destinazione residenziale), esistente e di completamento; in quest'approccio di Piano vi è l'obiettivo di rendere più omogeneo il tessuto fisico, permettendo al contempo la possibilità di arrivare alla saturazione dell'indice fisico di zona.

Strumenti e strategie

In tale tessuto o zona il progetto del Piano degli Interventi si attua attraverso PUA Piani Urbanistici Attuativi (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata) o progettazione unitaria, ovviamente nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle NTO di Piano. In assenza del PUA sono consentiti solo gli interventi sul patrimonio edilizio previsti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, il cambio di destinazione d'uso, se conforme alle indicazioni delle Tabelle di dimensionamento e nel rispetto dei limiti percentuali previsti dai precedenti Articoli e la demolizione, senza recupero volumetrico, dei manufatti privi di gradi di protezione.

E' comunque sempre consentito il ricorso al PUA al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" deliberata dal Consiglio Comunale. E in generale, nella zona sono previsti tutti gli interventi previsti all'art.8: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, nel rispetto ovviamente dell'indice di zona, con possibilità di andare a saturazione dell'indice fisico di zona in caso di volumetria all'oggi inferiore a questa. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

In forma e misura aggiuntiva, estesa a tutti gli edifici, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura di 150 mc per ogni singolo edificio, anche se composto da più unità immobiliari, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati; tale disposizione può essere applicata anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in aggiunta al volume esistente od assentito. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà.

Parametri edilizi e urbanistici

Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto nell'Elab. 15 "Dimensionamento", i seguenti parametri:

- If 1.00 mc/mq;
- Rcf non superiore al 30%;

- H m. (vedi Dimensionamento) - se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata;
- N (vedi dimensionamento) - se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato;
- Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00;
- Ds minimo di m. 7,50.

Dati dimensionali di zona

Il tessuto residenziale consolidato di completamento (Zona C1) è formata da numero 23 aree o isolati, per una superficie territoriale complessiva pari a 129.334 mq, distribuita nel territorio comunale nel modo seguente: a Moriago sono distribuiti 42.327 mq, a Mosnigo 87.007 mq; il tessuto, nel suo complesso, presenta all'oggi una volumetria pari a 106.248 mc, con un indice fisico territoriale ricavato pari a 0,82 mc/mq (con un range fisico che varia da 0,42 mc/mq a 1,81 mc/mq), equivalente a circa 849 abitanti teorici (considerando come parametro di riferimento quello pari a 150 mc/abitante).

Note specifiche

L'attuazione dell'area C1/01 dovrà concorrere assieme alla zona C2/03 alla realizzazione della viabilità di margine di collegamento tra via Monte Cesen e Via Vidor, in quota e con le modalità da definirsi in sede di attuazione dell'area.

C2 – Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate

Descrizione e obiettivi

Le zone della città residenziale di espansione comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale.

Strumenti e strategie

In tale tessuto o zona il progetto del Piano degli Interventi si attua attraverso PUA Piani Urbanistici Attuativi, estesi all'intero ambito, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI, e con possibilità comunque di attuazione per stralci funzionali, salvo predisposizione (condivisa) di una sorta di piano guida esteso a tutta l'area omogenea di cui fa parte. Questo piano guida costituirà il disegno di riferimento per l'attuazione completa dell'area.

Nelle Tavole del Piano sono individuati gli ambiti nei quali è stato convenzionato un PUA e nei quali si applicano le norme richiamate nelle singole convenzioni.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione, comunque, come soglia minima di attuazione, devono prevedere l'utilizzo di almeno il 75% delle potenzialità edificatorie previste nei lotti singoli con una dimensione del Lotto Minimo fissata in 700 mq.

Le zone C2 così individuate hanno due modalità di strumenti di attuazione: alcune zone C2, come evidenziato con apposito perimetro nelle cartografie di Piano, sono regolamentate da Progetto Norma con specifici indirizzi in termini di parametri edilizi, parametri urbanistici, schema urbanistico (indicativo) e valenza pubblica della trasformazione; le rimanenti zone C2, invece, con perimetro differente dalla casistica precedente (Perimetro di obbligo di redazione di PUA)

Parametri edilizi e urbanistici

Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto nell'Elab. 15 "Dimensionamento", i seguenti parametri:

- If vedi Progetto Norma o Indice specifico per area;
- Rcf non superiore al 30%;
- H m. (vedi Dimensionamento) - se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata;
- N (vedi dimensionamento) - se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato;
- Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;
- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00;
- Ds minimo di m. 7,50.

Dati dimensionali di zona

Il tessuto residenziale di espansione (Zona C2) è formata da numero 15 aree, per una superficie territoriale complessiva pari a 84.697 mq, distribuita nel territorio comunale nel modo seguente: a Moriago sono distribuiti 24.434 mq, a Mosnigo 60.263 mq.

L'attuazione dell'area C2/03 dovrà concorrere alla realizzazione della viabilità di margine di collegamento tra via Monte Cesen e Via Vidor, in quota e con le modalità da definirsi in sede di attuazione dell'area.

Altro obiettivo (e metodologia perseguita) del Piano è la definizione di un progetto urbanistico per il territorio comunale di Moriago, a partire dalla progettazione delle aree di trasformazione soggette a Progetto Norma. Il progetto urbanistico è stato definito e costruito quindi sia in relazione al tema della città pubblica e della città privata sia in relazione alle possibili aree di trasformazione individuate dal Piano. Temi come la città pubblica o la città privata (ovvero la città della residenza e delle attività economiche e produttive e terziarie) rappresentano due concetti e due disegni della città polisemici e ben più ampi di quelli prettamente tecnici e disciplinari degli standard di aree per servizi pubblici, dei medesimi servizi, di infrastrutture ed urbanizzazioni pubbliche. Il Piano insegue una stretta relazione e un'adeguata integrazione fra le due "città", da pianificare e disegnare e conseguire mediante appropriate politiche, misure, azioni. In questo scenario di Piano si riconosce o si deve riconoscere anche come i profili della domanda contemporanea (per la città pubblica, prevalentemente) sono mutati rispetto al passato, passando da una domanda prevalentemente quantitativa ad una domanda prevalentemente qualitativa.

Questo si traduce in una domanda di un contesto dove crescere e vivere, di una domanda di più ampi e accoglienti spazi pubblici, di un contesto complessivo collettivo fruibile, continuo, percepito e percepibile. L'opportunità del disegno di Piano perseguito muove dal riconoscimento della complessità di tale rappresentazione e quindi dalla necessità/opportunità di metterlo in relazione alle scelte strategiche del PAT. Per questo motivo il Piano definisce un approccio progettuale costruito su di una strategia diffusa (ovvero estesa e definita sull'intero territorio comunale) che punta a migliorare la vivibilità e la qualità urbana totale della città e del paesaggio su cui insiste.

Questo approccio viene "disegnato" e definito prendendo come base il telaio del territorio ("quello che c'è") e definendo un micro disegno a scala locale. In questa cornice di senso del disegno di Piano il progetto (prevalentemente di suolo) urbanistico ipotizzato si presenta come telaio progettuale del territorio, laddove i temi e gli obiettivi più evidenti sono sintetizzabili in:

- messa in rete del sistema delle aree verdi;
- messa in rete del sistema dei servizi;
- costruzione di un progetto di suolo capace di integrarsi con il sistema della mobilità lenta;
- tematizzazione degli ambiti e dei paesaggi del territorio comunale;
- valorizzazione della relazione tra spazi dell'urbanità e l'ambito collinare;
- valorizzazione diffusa degli spazi di back front urbano (corti, cortili, percorsi di retro...).

Per alcuni ambiti significativi e strategici del tessuto edificato quindi il PI definisce delle Schede progettuali (Aree di Trasformazione) nelle quali vengono specificate le previsioni urbanistiche e perequative. Le Schede delle Aree di trasformazione sono articolate in:

a) inquadramento:

- descrizione area/ambito;
- dati di riferimento PRG;
- obiettivi strategici e di indirizzo;

b) planimetrie:

- ortofoto;
- schema urbanistico rappresentato sulla carta tecnica regionale;

c) dati progettuali:

- Piano di Assetto del Territorio;
- Piano degli Interventi.

Le Schede delle Aree di Trasformazione sono finalizzate a indirizzare la progettazione attuativa e l'applicazione della perequazione urbanistica. Nelle Schede delle Aree di trasformazione hanno

a) valore prescrittivo i contenuti riguardanti:

- destinazioni d'uso;
- volume massimo;
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- parametri edilizi e progettuali;
- modalità di intervento;
- altri dati progettuali definiti dal Piano degli Interventi;

b) valore di indirizzo e direttiva i contenuti riguardanti:

- schema urbanistico rappresentato sulla carta tecnica regionale;
- dati progettuali Piano di Assetto del Territorio;

c) valore informativo i contenuti riguardanti:

- descrizione;
- dati di riferimento PRG.

Zona D1 – Artigianali, industriali e commerciali di completamento

Descrizione e obiettivi

Le zone della produzione “costruita o consolidata”, quindi di completamento, comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti industriali ed artigianali, agli insediamenti commerciali, ai laboratori, ai magazzini e ai depositi e alle attività di commercializzazione di prodotti all'ingrosso, escluse le attività insalubri di prima classe ai sensi dell'articolo 216 del T.U.L.S. (DM 2 marzo 1987 e successive modifiche ed integrazioni), fatta eccezione per quelle già insediate nel territorio comunale alla data di adozione del P.I., anche nella eventualità di una loro rilocalizzazione.

Strumenti e strategie

In queste zone il PI si attua per IED, con gli elaborati cartografici del Piano degli Interventi che differenzia le aree con PUA in corso e quelle con eventuale obbligo di PUA. Anche in questo tessuto la strategia generale del Piano è stata quella della semplificazione fisica e funzionale, accorpendo le aree sotto un'unica zona, con un'unica normativa di riferimento, agendo in modo specifico sulle modifiche alle stesse in termini di destinazioni d'uso e parametri urbanistici ed edilizi.

Rispetto alle destinazioni d'uso,, per il tessuto quelle ammesse fanno riferimento ad attività artigianali e industriali, attività commerciali per i prodotti dell'azienda, impianti sportivi e palestre private e medie strutture di vendita con Sv fino a mq. 2.500 e Sp non superiore a due volte la Sv e comunque nel rispetto delle dotazioni di aree a parcheggio previste nel successivo Art. 30bis delle presenti NTO, mense aziendali e/o interaziendali a servizio degli addetti, direzionale, uffici e mostre connessi alle attività produttive ivi insediate, pubblici esercizi (esercizi dell'attività ricettiva – alberghi, bed and breakfast, pensioni, locande, bagni pubblici, dormitori privati -, esercizi della somministrazione alimenti e bevande – ristoranti, trattorie, caffè, bar, osterie, spacci di analcolici e cibi cotti con consumo sul posto -, esercizi per giochi leciti – sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti, magazzini, depositi, silos e fabbricati per servizi tecnologici e similari funzionali alla attività. L'apertura del ventaglio delle destinazioni d'uso ammesse persegue l'obiettivo della qualificazione dell'area produttiva comunale, posta in fregio alla SP34 e considerata dal PTCP provinciale come “area produttiva confermata ampliabile”, e come tale legittimata anche dal PATI tematico del Quartier del Piave. Tale strategia persegue anche l'andamento del mercato (offerta) e ragiona circa il ruolo attrattore della zona produttiva nella sua posizione geografica-urbana.

Parametri edilizi e urbanistici

Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- Rcf non superiore al 60% - nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa dovrà rimanere inalterata;
- H m. 12,00;
- N 3 piani
- Dc H/2 con un minimo di m. 5,00 - è ammessa la costruzione distanza inferiore previo atto notarile di assenso redatto in forma pubblica;
- Df tra pareti, pari a m. 10,00;

- Ds H/2 con un minimo di m. 10,00 -distanza minima fabbricati da strade vicinali pubbliche 10,00 m, distanza minima fabbricati da strade comunali 20 m, distanza minima fabbricati da strade provinciali (SP34) 30m;
- Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente Art. 7.

Dati dimensionali di zona

Il tessuto produttivo di completamento (D) è formato da numero 3 macro aree o settori produttivi , per una superficie territoriale complessiva pari a 246.796 mq, con un volume fisico esistente ricavato pari a circa 532.127 mc, per una superficie coperta fisica ricavata pari a 45.549 mq.

Zona D2 – Artigianali, industriali e commerciali di espansione

Descrizione e obiettivi

Le zone della produzione di espansione comprendono le parti di territorio per i nuovi insediamenti a destinazione artigianale, industriale e commerciale.

Strumenti e strategie

In queste zone il PI si attua attraverso un PUA esteso all'intero ambito, fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI. Il PUA si può attuare per stralci funzionali. Nelle Tavv. del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato convenzionato un PUA e nei quali si applicano le norme, i parametri e le destinazioni d'uso richiamate nelle singole convenzioni.

Rispetto alle destinazioni d'uso, per il tessuto quelle ammesse sono: attività artigianali e industriali, attività commerciali per i prodotti dell'azienda, impianti sportivi e palestre private e medie strutture di vendita con Sv fino a mq. 2.500 e Sp non superiore a due volte la Sv e comunque nel rispetto delle dotazioni di aree a parcheggio previste nel successivo Art. 30bis delle presenti NTO, mense aziendali e/o interaziendali a servizio degli addetti, direzionale, uffici e mostre connessi alle attività produttive ivi insediate, pubblici esercizi (esercizi dell'attività ricettiva – alberghi, bed and breakfast, pensioni, locande, bagni pubblici, dormitori privati -, esercizi della somministrazione alimenti e bevande – ristoranti, trattorie, caffè, bar, osterie, spacci di analcolici e cibi cotti con consumo sul posto -, esercizi per giochi leciti – sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti, magazzini, depositi, silos e fabbricati per servizi tecnologici e similari funzionali alla attività.

Parametri edilizi e urbanistici

Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- Rcf non superiore al 50% - nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa dovrà rimanere inalterata;
- H 12,00 m;
- N 3 piani;
- Dc H/2 con un minimo di m. 5,00 - è ammessa la costruzione a distanza inferiore previo atto notarile di assenso redatto in forma pubblica;
- Df tra pareti, pari a m. 10,00;
- Ds H/2 con un minimo di m. 10,00 - distanza minima fabbricati da strade vicinali pubbliche 10,00 m, distanza minima fabbricati da strade comunali 20 m, distanza minima fabbricati da strade provinciali (SP34) 30m;
- Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente Art. 7.

Dati dimensionali di zona

Il tessuto produttivo di completamento (D) è formato da numero 7 macro aree o settori produttivi, per una superficie territoriale complessiva pari a 245.816 mq, con un volume fisico esistente ricavato pari a circa 399.432 mc, per una superficie coperta fisica ricavata pari a 39.677 mq.

Il Piano, in conformità ed attuazione della Rete ecologica del PAT e del PATI, individua gli ambiti finalizzati al miglioramento ecologico (Eme) delle fasce periurbane, di larghezza minima di metri 25 e variabile a seconda della morfologia del territorio, intese alla salvaguardia della biodiversità agricola e ordinaria e delle dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.

In queste fasce l'attività agricola è volta, prioritariamente, nei limiti e nel rispetto delle scelte aziendali, alle azioni di promozione della biodiversità nell'azienda agricola e della biodiversità ordinaria, di mitigazione e compensazione previste dal presente PI e dal Regolamento di Polizia Rurale, nonché agli interventi previsti e finanziati dal Programma di Sviluppo Rurale per il Veneto 2014-2020 (M4 - Investimenti in immobilizzazioni materiali, con particolare riferimento agli investimenti non produttivi connessi all'adempimento degli obiettivi agro-climatico-ambientali perseguiti dalle norme comunitarie, nazionali e regionali ed M10 - Pagamenti agro-climatico-ambientali).

In coerenza ed ottemperanza alle prescrizioni inerenti ai Siti Natura 2000, alle Zone E1 ed all'esigenza di dare continuità alla rete ecologica comunale ed intercomunale, in queste parti di territorio, prettamente a confine con le aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale o a servizi, sono privilegiati gli interventi previsti e finanziati dal suddetto PSR Veneto 2014-2020 quali, a titolo di esempio, corridoi ecologici, boschetti, riqualificazione rete idraulica, canali erbosi, siepi e fasce tampone, etc.. Sono invece vietate le colture di vigneto e frutteto, per l'intensità dei trattamenti di cui necessitano e per le possibili dinamiche cumulative e sinergiche su tutto il territorio comunale, in quanto sono in grado di produrre effetti negativi significativi sull'ambiente in generale.

Tali divieto viene esteso a tutte le zone A, B, C, D, E3, E4, F, Verde Privato individuate dalla Var.01 Piano degli Interventi.

Le colture di questo tipo esistenti alla data di adozione del presente PI all'interno delle fasce possono continuare l'attività nel rispetto delle disposizioni previste dal Regolamento di Polizia Rurale con particolare riferimento alle distanze da mantenere nell'irrorazione dei fitofarmaci tramite atomizzatori e nebulizzatori per i trattamenti dei terreni e delle colture.

Sulla base di tali riferimenti, e adattandola alla morfologia del territorio comunale, la morfologia di progetto delle Zone Eme è stata definita stabilendo i seguenti criteri:

- a. distanza minima dall'ambito di urbanizzazione consolidata Zone A, B, C, D, E4, E3, F, Verde Privato, pari a 25 m;
- b. distanza minima dagli edifici isolati, calcolata dall'ambito di pertinenza diretta dell'edificio, pari a 25 m;

Tali criteri devono essere rispettati anche nel caso di nuova edificazione ammessa dalle norme di Zona senza che questo comporti procedura di Variante al presente PI..

L'obiettivo della zona E2me è la salvaguardia e l'incremento della biodiversità nel territorio comunale, nell'intento di garantire la continuità territoriale della rete ecologica e di evitare quindi, in particolare, la saldatura tra l'abitato e le attività agricole potenzialmente in grado di comprometterla o quantomeno limitarla, in considerazione dell'imperativo

di Piano di non produrre o abilitare effetti significativi sui due Siti di Importanza Comunitaria e sulla Zona di Protezione Speciale che caratterizzano il territorio comunale.

Si tratta di una scelta non estemporanea né improvvisata, né tantomeno semplificativa della realtà bensì maturata in considerazione dell'obiettivo dichiarato di dare attuazione concreta alle prescrizioni in materia ambientale stabilite dal PATI Quartier del Piave e dal PAT comunale, corroborate in misura inequivocabile dalla procedura di VINCA che ha sottolineato proprio l'importanza e l'opportunità della Zona E2me nel sistema ecologico complessivo.

Zona F – Aree a servizi

Descrizione e obiettivi

Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:

- Zone per l'istruzione (Fa)
- Zone per attrezzature di interesse comune (Fb)
- Zone attrezzate a parco, gioco e sport (Fc)
- Zone per parcheggi (Fd)

Le aree classificate dal PI come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'Art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'Art. 31 della LR n. 11/2004 e s.m.i. e successivi Atti di Indirizzo.

Strumenti e strategie

In tutte le zone a/per servizi le previsioni del PI si attuano per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI e salvo altre note progettuali specifiche per la categoria. Ad esempio per quanto riguarda le aree per l'istruzione è ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza, ed è previsto che almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio.

Parametri edilizi e urbanistici

I parametri urbanistici ed edilizi sono definiti per singola categoria di servizio, come di seguito riportato.

Fa Aree per l'istruzione

- **If** 2 mc/mq
- **Qf** 0,40 mq/mq
- **H** m. 9,00
- **Dc** m. 5,00
- **Df** m. 10,00
- **Ds** = H con un minimo di m.5,00 per le Strade Provinciali

Fb Aree di interesse comune

- **If** 2,0 mc/mq
- **Qf** 0,50 mq/mq
- **H** m. 10,50
- **Dc** m. 5,00
- **Df** m. 10,00
- **Ds** = H con un minimo di m.5,00 per le Strade Provinciali

Fc Aree a verde sport e gioco

- **If** 0,20 mc/mq
- **Qf** 0,20 mq/mq
- **H** m. 10,50
- **Dc** m. 10,00
- **Df** m. 10,00
- **Ds** = H con un minimo di m.5,00

Dati dimensionali di zona – bilancio dotazione servizi

Il Piano ha anche provveduto alla verifica complessiva e per categoria (Lettere del DM 1968) degli standard all'interno della pianificazione comunale. Questa viene fatta mettendo a confronto (bilancio) gli standard urbanistici previsti dal DM1444/1968 con l'offerta di Piano (articolata a sua volta in servizi realizzati e servizi da realizzare/in previsione).

VERIFICA DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI					
ZONA	Standard urbanistici DM 1444/68	Domanda Standard urbanistici di Piano (mq)	Offerta Standard		Residuo (Offerta-Domanda)
			Attuati (mq)	Non attuati (mq)	
Zone Fa - mq	4,5 m ² /abitante	12.596	8.372	0	-4.224
Zone Fb - mq	2,0 m ² /abitante	6.354	69.952	46.752	110.350
Zone Fc - mq	9,0 m ² /abitante	28.593	91.637	12.032	75.076
Zone Fd - mq	2,5 m ² /abitante	7.943	28.448	2.038	22.543
VERIFICA LR 11/2004	30,0 m ² /abitante	95.310	198.409	60.822	163.921
Popolazione residente al 2011 (anagrafe) - n. 2799 e popolazione da scenario demografico pat - n. 378 = 3177					

Il bilancio complessivo così ottenuto evidenzia una quantificazione di standard complessivi superiore alle definizioni del DM, con un bilancio parziale (per singola lettera o categoria di servizi) positivo per le lettere b(servizi di interesse comune), c (servizi a verde gioco e sport) e d (parcheggi), con un deficit riscontrato solo nella lettera a (istruzione), che comunque risulta essere fisiologico per i comuni a minore popolazione. Emerge con particolare evidenza il dato di positività per quanto riguarda le lettere b e c, rilevanti nell'ottica della costruzione della città pubblica (luoghi e funzioni/servizi).

Lo zoning e il disegno di Piano sono affiancati dalla schedatura puntuale di edifici, aree e tematismi, quali:

- Gradi tutela degli edifici del Tessuto storico (Schede A);
- Edifici di interesse storico ed edifici ex LR80/1980 (Schede B);
- Aree di edificazione diffusa in zona agricola - zone E4 (Schede C);
- Edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo (Schede D);
- Allevamenti zootecnici e aziende agricole (Schede E);

Nelle note che seguono si definiscono gli obiettivi, i requisiti e i criteri definitivi per governare un'ordinata, equilibrata e coerente trasformazione urbanistica; parallelamente viene riportata una breve sintesi del metodo utilizzato per la definizione e compilazione delle schede, in adeguamento e complemento del Piano regolatore previgente.

Gradi tutela degli edifici del Tessuto storico (Schede A)

Il Piano ha provveduto all'aggiornamento delle schedature già esistenti relative ai gradi di protezione dei singoli edifici facenti parte del tessuto storico (zona A) del territorio comunale.

Il lavoro di adeguamento è stato preceduto da una revisione strutturale della normativa specifica, laddove l'obiettivo di Piano era quello di andare a semplificare il numero dei gradi di protezione (passando dai 7 presenti nel PRG previgente ai 5 del Piano degli Interventi), di semplificare anche il postulato normativo specifico di ogni livello di protezione; successivamente a questo lavoro normativo è stata effettuata una verifica/revisione per singolo edificio, adattando il grado di protezione alla nuova scrittura normativa e altresì all'aggiornamento dello stato fisico dell'edificio e alle sue opportunità/potenzialità di intervento.

La logica di quest'approccio era quella di, a fianco di una semplificazione normativa, di rendere lo strumento dei gradi di protezione più flessibile e più adattato alle esigenze e alle caratteristiche fisiche e morfotipologiche del tessuto, permettendo una serie di interventi laddove questi possano concorrere al miglioramento del tessuto edilizio stesso nonché al miglioramento complessivo della qualità urbana (spazi costruiti e spazi aperti pertinenziali e non).

Particolare rilievo strategico assume, in questa ridefinizione, il grado 5 individuato. L'obbligo di demolizione senza ricostruzione degli edifici/manufatti può essere derogato su richiesta dei proprietari interessati accompagnata da un Progetto Planivolumetrico (avente i contenuti del Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/78) che contempli la possibilità di trasformazione degli organismi edilizi con un insieme sistematico di opere che possono portare anche a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Il Progetto Planivolumetrico è subordinato a Deliberazione della Giunta Comunale previa acquisizione del parere positivo della Commissione Edilizia Integrata (CEI), e può prevedere il recupero parziale e/o totale del volume esistente ed è ordinato ai seguenti obiettivi e criteri di intervento:

- a. riqualificare il tessuto esistente in termini di funzioni incompatibili e/o riordino del tessuto edilizio esistente;
- b. recepire i parametri e la morfotipologia del tessuto edilizio adiacente in termini di altezza e consistenza volumetrica;
- c. qualificare l'organizzazione e distribuzione del tessuto;

- d. razionalizzare l'accessibilità all'ambito;
- e. rispettare, ove possibile, i requisiti minimi di funzionalità riguardanti:
 - standard parcheggio;
 - standard aree a verde;
 - superficie permeabile;
 - allineamento dei prospetti fronte stradale anche mediante arretramento dal ciglio stradale;

Nel caso in cui il Progetto Planivolumetrico preveda il recupero parziale dei fabbricati/manufatti esistenti può essere riconosciuto ai proprietari interessati il recupero di una adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici e/o una quantità volumetrica e/o di superficie da iscriversi nel Registro dei Crediti Edilizi con destinazione residenziale.

Edifici di interesse storico ed edifici ex LR80/1980 (Schede B)

Il Piano ha provveduto all'aggiornamento delle schedature già esistenti relative agli edifici individuati con riferimento alla ex LR 80/1980 sulla rigenerazione dei centri storici; rispetto alla schedatura esistente è stato effettuato un lavoro di censimento e di verifica circa il mantenimento/lo stralcio della stessa, soprattutto alla luce della reale valenza architettonica, culturale o storica a cui fa riferimento. Parallelamente sono state inserite, parimenti, alcune schedature relative ad edifici aventi stessa valenza ma collocati fisicamente esternamente ai centri storici (vedi ad esempio Chiesa di Moriago).

La logica di quest'approccio era quella di, a fianco di una semplificazione normativa, di rendere lo strumento dei gradi di protezione più flessibile e più adattato alle esigenze e alle caratteristiche fisiche e morfotipologiche del tessuto, permettendo una serie di interventi laddove questi possano concorrere al miglioramento del tessuto edilizio stesso nonché al miglioramento complessivo della qualità urbana (spazi costruiti e spazi aperti pertinenziali e non).

Nuclei rurali in zona agricola - zone E4 (Schede C)

Il Piano, in prosecuzione del primo lavoro avviato in sede di PAT, con l'individuazione delle cosiddette "aree di edificazione diffusa", ha provveduto a schedare ogni singola area o ambito individuato; successivamente si è provveduto, mediante una serie di criteri prestabiliti (posizione geografica, idoneità a ricevere nuova edificazione, natura urbanistica dell'area e sua vocazione o meno all'attività agricola...) si è passati ad individuare le aree e gli ambiti da definire come zone E4, aggiunta ad un prg previgente che non definiva tale ambito.

Edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo (Schede D)

Sono state quindi individuate schedature di edifici e annessi e complessi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo che contengono i seguenti dati e informazioni:

- Dati identificativi;
- Stato di fatto;
- Documentazione fotografica;
- Estratto piano degli interventi;
- Estratto Carta della Trasformabilità del PAT approvato;

- Indirizzi progettuali per la trasformazione;
- Indirizzi per il progetto di suolo degli spazi scoperti.

La schedatura di tali ambiti persegue i seguenti obiettivi:

- Recupero del patrimonio edilizio rurale esistente;
- Salvaguardia della destinazione agricola del suolo;
- Mantenimento della popolazione residente in zona agricola in condizioni abitative adeguate;
- Tutela del paesaggio;
- Riordino e riqualificazione degli ambiti di riferimento dei fabbricati.

Tra i requisiti individuati e perseguiti per tali aree e ambiti si individuano il riconoscimento di non funzionalità degli stessi – fabbricati dismessi e/o abbandonati, edifici di pertinenza di fondi aventi dimensioni non significative ai fini agronomici e che per la conduzione dei quali non necessitano strutture edilizie di ricovero delle scorte /o degli attrezzi o ancora edifici di pertinenza di fondi già caratterizzati dalla presenza di consistenti dotazioni edilizie che eccedono abbondantemente le esigenze aziendali.

Allevamenti zootecnici e aziende agricole (Schede E)

Sono stati individuati gli allevamenti zootecnici e le aziende agricole presenti nel territorio comunale e schedate in quanto tali; ogni schedatura contiene i seguenti dati ed informazioni:

- Inquadramento su base cartografica;
- Allegati fotografici;
- Superfici aziendali;
- Tipo di conduzione;
- Consistenza bestiame allevato e tipologia;
- Tipologia stabulazione e sistema di pulizia;
- Sistema di ventilazione e stoccaggio delle deiezioni;
- Classe dimensionale allevamento e distanze generate ai sensi della LR 23 aprile 20054 n.11.

La schedatura di tali ambiti persegue i seguenti obiettivi:

- Salvaguardia della destinazione agricola del suolo;
- Mantenimento degli allevamenti esistenti;
- Valutazione interferenze tra le aree urbanizzate ed attività agricole;
- Mitigazione impatto attività zootecnica su ambiente e paesaggio;
- Qualificazione attività in funzione delle esigenze aziendali.