



PROVINCIA  
DI TREVISO



**P.I.**  
Piano degli Interventi

## Comune di Portobuffolè

Provincia di Treviso

Regione Veneto

# Relazione Programmatica Variante n°1

Verifica del dimensionamento e  
Dichiarazione di procedura VAS



### Progettisti

urb. Francesco FINOTTO  
arch. Valter GRANZOTTO

### Sindaco:

Andrea Sebastiano SUSANA

### Ufficio Tecnico:

urb. Gabriele Lion

### Adottato

D.C.C. n° 31 del 30/12/2019

### Approvato

Elaborato adeguato a quanto derivante dalla  
D.C.C. n° 23 del 31/07/2020



PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Dona' di Piave (VE) |  
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com |  
Pec:protecoengineeringsrl@legalmail.it



Premessa	4
Le principali modifiche previste	4
Le principali modifiche attuate	5
Le nuove Norme Tecniche Operative	8
Perequazione urbanistica (art.35, L.R.11/2004)	8
Il credito edilizio (art.36, L.R.11/2004)	9
Fragilità	10
Tutela del paesaggio e dell'ambiente	10
Fasce di rispetto	14
Sistema insediativo	14
Le zone agricole	15
Disciplina Generale	15
Edificabilità in Zona agricola	16
Ambiti di integrità Fondiaria, paesistica e Ambientale	16
Allevamenti Zootecnici Intensivi	16
Serre Fisse e tunnel a campata singola o multipla	17
Manufatti per il ricovero di piccoli animali	17
box e recinzioni per il ricovero di equidi	17
Strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	17
Edificazione Diffusa	18
Abitazione rurale e Strutture agricole produttive	18
Servizi ed impianti di interesse comune	18
Le Varianti cartografiche	19
Verifica del dimensionamento	24
Verifica relativa al consumo di suolo	26
Dichiarazione procedura VAS	28
Tabelle allegate del dimensionamento	29



## Premessa

Il comune di Portobuffolè è dotato del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), approvato in Conferenza dei Servizi del 11.04.2018 e successivamente ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 116 del 22.05.2018 (pubblicato sul BUR n. 57 del 15.06.2018).

Ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale vigente ha acquistato il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi, per le sole parti compatibili con il PATI.

Il primo comma dell'articolo 18 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 precisa che: «Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale». Con delibera di Consiglio n. 36 del 24.10.2018 è stato avviato il procedimento di redazione del Piano degli Interventi.

### LE PRINCIPALI MODIFICHE PREVISTE

Nel documento del Sindaco erano previste limitate modifiche alla zonizzazione vigente relativa alle aree di urbanizzazione consolidata e all'edilizia diffusa, al fine di corrispondere a puntuali esigenze emerse nella fase di concertazione del PATI e/o segnalate con specifiche osservazioni al PATI o indicate dall'Amministrazione Comunale.

In particolare era prevista:

- a) Individuazione dei vincoli paesaggistici, relativi alla pianificazione superiore e urbanistici nella cartografia del PI;
- b) Individuazione delle invarianti di natura ambientale, paesaggistica e storico monumentale per l'intero territorio comunale;
- c) Individuazione delle fragilità nella cartografia del PI e definizione della normativa tecnica di riferimento per l'intero territorio comunale;
- d) la disciplina delle aree residenziali che il PATI ha dichiarato non compatibili sotto il profilo della sostenibilità ambientale : Progetto norma n. 7 – Area residenziale a Portobuffolè, Piazza V. Emanuele II, e del corrispondente Piano Urbanistico Attuativo la cui convenzione non è stata sottoscritta;
- e) la revisione dei gradi di tutela dei fabbricati così come previsto dal PATI;
- f) la disciplina degli ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili;
- g) la disciplina delle aree a verde agricolo periurbano che pur appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PATI, non

rientrano tra le zone di espansione residenziale o produttiva definite dal Piano degli Interventi;

- h) la disciplina delle zone agricole, in conformità alla LR 11/2004 e alle norme di tutela definite dal PATI;
- i) la disciplina dell'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata (sia residenziale che industriale), nonché nei PUA – soprattutto dopo la scadenza del loro termine di attuazione;
- j) limitata modifica di alcune previsioni della disciplina planivolumetrica delle U.M.I. già identificate fuori centro storico.
- k) Allineamento PRG vigente su CTR rispetto a tutte le varianti nel frattempo approvate (varianti verdi, ecc.);

Inoltre era previsto l'adeguamento del PRG (PAT + PI) alla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, che definisce le quantità massime di consumo di suolo ammesso, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a) della LR 14/2017, nonché la revisione e modifica del Regolamento Edilizio per l'allineamento alle recenti normative (D.P.R. n. 380/2001 e D.Lgs. n. 222/2016) in materia di titoli abilitativi, classificazione degli interventi, definizioni aventi incidenza urbanistica, in conformità allo schema di Regolamento Edilizio Tipo e relativi allegati, previsto dalla Regione Veneto, ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies del DPR 380/2001.

#### LE PRINCIPALI MODIFICHE ATTUATE

Prima di passare in rassegna analiticamente tutti i temi affrontati dal Piano degli Interventi occorre fissare i punti principali di novità introdotti:

- a) Allineamento delle definizioni edilizie ed urbanistiche al Regolamento Edilizio tipo predisposto dalla Conferenza Stato Regioni e recepimento del Regolamento Edilizio Tipo, ai sensi dell'art. 48 ter della LR 11/2004. Sono state disapplicate dalle NTO tutte le disposizioni che contenute nel RET: tipi di intervento, disciplina degli interventi, destinazioni d'uso.
- b) Allineamento delle Norme Tecniche Operative (NTO) con la nuova disciplina della perequazione urbanistica e del credito edilizio e con quella dei vincoli, delle fasce di rispetto, delle fragilità e delle invariants, recependo la legge sul commercio (LR 20/2012) e la procedura SUAP per le attività produttive (LR 55/2012).
- c) Nuova disciplina delle zone agricole, recependo sia le direttive e prescrizioni del PAT in conformità agli artt. 41-44 della LR 11/2004, sia quelle relative alle fragilità, alle principali invariants ambientali, paesaggistiche e storico-monumentali,

Inoltre, sono state introdotte limitate modifiche al sistema insediativo, prevalentemente costituite da:

1. Modifiche di alcune indicazioni puntuali: modifiche al grado di protezione di alcuni edifici di valore storico testimoniale localizzato

entro un compendio immobiliare localizzato in Via Roma, compreso entro la zona A e in parte disciplinato con specifica scheda urbanistica (UMI 8), considerata l'attuale consistenza e stato di conservazione degli edifici.

2. Riclassificazione come zona agricola di porzioni di aree già destinate alla trasformazione, appartenenti sia al sistema insediativo residenziale sia a quello produttivo;
3. Riclassificazione di modeste porzioni di aree edificabili con tipologie insediative o destinazioni d'uso diverse;
4. Riclassificazione di modeste porzioni di aree a servizi;  
Riclassificazione come zona a Verde Agricolo Periurbano di un'area non compresa entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata a Settimo;
5. Revisione della disciplina urbanistica del Progetto Norma 7 – Area residenziale a Portobuffolè, Piazza V. Emanuele II, e del corrispondente Piano Urbanistico Attuativo, la cui convenzione non è stata sottoscritta entro la data di adozione del PATI nel comune di Portobuffolè, e le cui previsioni sono state dichiarate non compatibili né sostenibili dalle Norme di Attuazione del PAT sotto il profilo delle tipologie insediative, delle destinazioni d'uso e della densità edilizia.
6. Individuazione delle fasce di mitigazione nella zona produttiva di Bastie.
7. Inclusione di una modesta superficie interclusa entro l'area produttiva di Bastie non interessata dalle precedenti varianti urbanistiche attuate mediante procedura SUAP, ai sensi dell'art. 4 della LR 55/2012, ma di fatto interclusa entro la più ampia zona a destinazione produttiva.

Rispetto al carico insediativo certificato dal PATI la presente variante comporta una riduzione del carico insediativo del PI di 40.636 mc. La capacità insediativa del Piano degli Interventi ammonta a 126.014 mc, corrispondenti a 840 abitanti teorici aggiuntivi, che sommati ai 761 residenti attuali, attestano a 1.601 abitanti teorici il dimensionamento totale del PI. Naturalmente si tratta solo di una valutazione teorica, idonea alla verifica della dotazione degli standard urbanistici che risultano ampiamente soddisfatti. Infatti, come si può notare dalla tabella n. 2, la dotazione degli standard di 90,9 mq/abitante è ampiamente sopra i limiti di cui alla LR 11/2004 (30 mq/abitante).

Descriviamo nei successivi capitoli le principali modifiche introdotte, a partire dalla descrizione delle nuove Norme Tecniche Operative. Seguirà la descrizione delle modifiche cartografiche generali in tutto il territorio comunale, ed infine l'illustrazione delle modifiche puntuali in ambiti specifici entro le zone urbane anche in recepimento di un accordo di pianificazione.

La variante n. 1 al PI è costituita dai seguenti elaborati:

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Relazione Programmatica e cartografia allegata (Allegati 1-3);
- c) Verifica del dimensionamento;
- d) Norme Tecniche Operative;
- e) Allegati alle NTO:
  - Allegato 1: Schede urbanistiche relative alle Unità Minime di Intervento;
  - Allegato 2: Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale;
- f) Elaborati grafici di progetto:
  - PI Intero territorio comunale: n° 2 tavole in scala 1:5000:
    - Tav. 13.1/a Zonizzazione;
    - Tav. 13.1/b Fragilità.
  - PI zone significative: n° 2 tavole in scala 1:2000:
    - Tav. 13.3.1 PI Portobuffolè, Settimo;
    - Tav. 13.3.2 PI Faè;
  - PI zone significative: n° 1 tavole in scala 1:1000:
    - Tav. 13.4 PI Disciplina particolareggiata del Centro Storico.
- g) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi;
- h) Registro dei crediti edilizi;
- i) Studio di Compatibilità idraulica e cartografia allegata;
- j) Dichiarazione di procedura VAS;
- k) Dichiarazione di non necessità di redazione della Valutazione di Incidenza Ambientale.

## Le nuove Norme Tecniche Operative

In sintesi si è proceduto per quanto possibile ad aggiornare tutti i riferimenti normativi presenti (sostituendo i vecchi riferimenti alla LR 24/85 e 61/85) adeguando la disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi, dei comparti, dei diversi modi di attuazione diretta (facendo riferimento al testo unico per l'edilizia, DPR 380/2001), spostando le definizioni urbanistiche ed edilizie nonché le destinazioni d'uso nel nuovo Regolamento Edilizio Unico, in conformità all'intesa tra Governo, Regioni e Comuni, e all'art. 48 ter della LR 11/2004.

Si è completamente riscritta la disciplina delle zone agricole, attuando quanto previsto dalle norme del PAT, mantenendo le regole compositive dell'abitazione rurale e delle strutture agricole produttive.

Si sono introdotte le norme di tutela paesaggistica, ambientale e dei beni culturali del PATI, introducendo i gradi di protezione previsti dal PATI.

Sono state confermate tutte le fasce di rispetto, adeguandole quando necessario alla disciplina del PATI.

È stata introdotta la disciplina delle Fragilità, predisponendo degli elaborati cartografici specifici in scala 1:5000 per consentire una consultazione immediata sia ai tecnici, sia ai proprietari, sia ai cittadini.

È stata adeguata la disciplina delle zone a servizi pubblici alle norme del PATI, stabilendo le quantità minime dei PUA e la dimensione minima delle aree.

È stata introdotta una nuova disciplina per le «Zone a verde agricolo periurbano», idonea a classificare aree che, pur appartenendo al sistema insediativo costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola e le aree più intensamente urbanizzate.

Infine, è stata introdotta una disciplina specifica di raccordo con il PATI relativamente a perequazione urbanistica e credito edilizio adeguato alle indicazioni contenute nella LR 14/2017.

Il parametro edilizio di riferimento è quello della Superficie Complessiva, che si ottiene sommando alla Superficie Utile il 60% della Superficie Accessoria, in conformità a quanto previsto dal nuovo Regolamento Edilizio Unico.

### Perequazione urbanistica (art.35, L.R.11/2004)

Le aree appartenenti al sistema insediativo residenziale e produttivo sono considerate ambiti di perequazione urbanistica integrata, ai sensi dell'art. 16 delle Norme di Attuazione del PATI

L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di

pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.

I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.

Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi definiti dal PI o da idonea Variante.

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dall'art. 3 comma 5 delle Norme di Attuazione del PATI.

Per la stima dell'interesse pubblico si deve tenere conto di quanto previsto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter) D.P.R. 380/2001. L'amministrazione comunale potrà definire e regolamentare nuovi criteri perequativi<sup>1</sup>. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche.

In alternativa, il soddisfacimento dell'interesse pubblico può essere conseguito attraverso la cessione al demanio comunale di una quota di superficie territoriale, oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche).<sup>2</sup>

### **Il credito edilizio (art.36, L.R.11/2004)**

L'art. 9 disciplina il credito edilizio definito, dal PATI ed integrato successivamente in conformità dalla LR 14/2109. Il credito edilizio è riconosciuto esclusivamente in base alle seguenti fattispecie:

- a) a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PI, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019;
- b) a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PI e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica,

---

<sup>1</sup> Adeguamento all'osservazione n. 3.1

<sup>2</sup> Adeguamento all'osservazione n. 3.1

architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004 e s.m.i.;

- c) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004

## Fragilità

In tutto il territorio comunale tutti gli interventi dovranno essere conformi alle classi d'idoneità dei terreni individuate nella Carta della Fragilità del PATI (TAV 3) come disciplinate dalle Norme di Attuazione (Penalità ai fini edificatori, Aree soggette a dissesto idrogeologico in riferimento al PAI). Per comodità di consultazione la Carta delle Fragilità è stata riportata in scala 1:5000 negli elaborati grafici di progetto e la corrispondente normativa riproposta nelle NTO del PI.

In particolare, l'art. 10 dispone la disciplina delle penalità ai fini edificatori, distinguendo tra terreni idonei alle diverse condizioni e terreni non idonei. L'art. 11 riporta le aree a rischio idraulico e idrogeologico, con riferimento al PAI che interessa il territorio comunale (Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione). L'art. 12 regola gli interventi nelle aree esondabili o a ristagno idrico, nelle quali è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

## Tutela del paesaggio e dell'ambiente

L'art. 13 dispone la tutela del paesaggio in conformità al PAT, nei seguenti ambiti:

- *Immobili e adiacenze vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004*: Villa Giustinian, Salice - D.M. 17.10.1962; La Casa - D.M. 01.04.1925; Ex Castello - D.M. 09.05.1923; Monte di Pietà - D.M. 15.03.1923 - D.M. 16.09.1961; Torre Civica - D.M. 16.09.1961; Casa Gaia da Camino; Porzione dell'ex Convento, sito in borgo Servi 1 e 3 – D 23/04/2013; Basilica Santa Maria dei Servi, D. 23/04/2013; Scuola materna "Opera Pia C. Rota", D 23/04/2013; Canonica della Parrocchia di San Marco Evangelista, D. 17/03/2016.
- *Aree vincolate ai sensi dell'art. 136 comma 1, lettere c) e d) del D.Lgs. n. 42/2004*: Centro abitato di Portobuffolè (Individuato ai sensi della L. 1497/1939, con DM 13/02/68).
- *Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004*: Corsi d'acqua. Fiume Livenza, Fiume Resteggia, Fiumicello Rasego.

- *Ville Venete*: Irvv 00000634 - Villa Giustinian, Salice; Irvv 00000323 - Villa Turon. Si applicano le direttive e le prescrizioni per la conservazione ed il recupero delle Ville Venete e dei complessi ed edifici di pregio architettonico di interesse provinciale di cui agli art. 48 e 51 delle Norme Tecniche del PTCP 2010.
- *Contesti figurativi*. Si applicano le direttive e le prescrizioni per la tutela delle pertinenze, dei contesti figurativi e dei coni visuali di cui agli art. 49, 50 e 52 delle Norme Tecniche del PTCP 2010.
- *Coni visuali*: è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima.
- *Pertinenze scoperte da tutelare*. Entro le aree classificate come pertinenze scoperte da tutelare è vietata qualsiasi edificazione ed è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa.
- *Edifici di valore storico testimoniale*. Gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale dovranno essere conformi alle destinazioni d'uso e ai gradi di protezione assegnati negli elaborati grafici di progetto.
- *Manufatti dell'archeologia industriale*: Molino di Faè, Molino di Resteggia. È prescritta conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dei manufatti nonché la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori tipologici e strutturali dei manufatti medesimi.
- *Siti archeologici*. Sono recepiti i siti archeologici indicati nella Carta archeologica del Veneto. Sono state richiamate le norme relative alla tutela del patrimonio archeologico, in particolare il d.lgs. 163/2006, artt. 95-96 in caso di lavori pubblici e il d.lgs. 42/2004, art. 90 in caso di rinvenimenti fortuiti.

L'art. 14 dettaglia i vincoli ambientali:

- *Aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.Lgs. 30 dicembre 1923, n. 3276*. Vanno rispettate le prescrizioni di cui al decreto di vincolo.
- *Siti di Interesse Comunitario*. «IT 3240029 - Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano». I SIC sono individuati ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce, sono soggetti alle disposizioni di cui al D.P.R. 357/1997

e ss.mm.ii. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC. Per ogni piano, progetto e intervento sul territorio comunale dovrà essere verificata la procedura per la valutazione di incidenza secondo quanto indicato dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.

- *Zone di Protezione Speciale*. «IT 3240017 - Ambito fluviale del Livenza». Le ZPS sono individuate ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce, sono soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona ZPS. Per ogni piano, progetto e intervento sul territorio comunale dovrà essere verificata la procedura per la valutazione di incidenza secondo quanto indicato dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.
- *Aree nucleo*. Aree appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, costituite dagli habitat compresi nei siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE. Gli interventi nelle aree nucleo, dovranno essere compatibili con le misure di conservazione e la normativa dei piani di gestione dei siti di Rete Natura 2000.
- *Biotopi*. Il PI riconosce quale elemento d'importanza ambientale il Prà dei Gai, come delimitato negli elaborati grafici di progetto. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle aree boscate comprese entro gli ambiti dei biotopi. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, gli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.
- *Stepping stone*. Gli interventi all'interno delle Stepping stone sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 39 del PTCP della Provincia di Treviso, nonché ad analisi di compatibilità ambientale.
- *Fasce di mitigazione*. Il PI individua le fasce di mitigazione dell'area produttiva di Bastie che hanno la funzione di mitigare gli impatti della zona industriale verso gli spazi aperti del territorio agricolo e il corridoio ecologico del Fiume Resteggia. Le fasce di mitigazione possono essere destinate sia alla forestazione, sia alla realizzazione di avvallamenti e alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione e alla mitigazione idraulica e alla realizzazione degli

interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico concertando le strategie progettuali con il Consorzio di Bonifica.

- *Zone di tutela relative all'idrografia principale.* All'esterno dei centri abitati e delle zone edificabili in conformità al PATI è individuata una zona di tutela relativa all'idrografia principale, ai sensi del comma 1 dell'art. 41 LR 11/2004, per una profondità di:
  - ml. 100 dal limite demaniale dei seguenti corsi d'acqua: Fiume Livenza, Fiume Resteggia, Fiumicello Rasego; entro il centro abitato tale profondità è ridotta a ml. 60;
  - ml. 10 dal limite demaniale di tutti i restanti canali.

Gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. 50,00 dal limite demaniale del Fiume Livenza, del Fiume Resteggia e Fiumicello Rasego e di ml 10,00 per i restanti canali.

- *Verde privato.* Come nelle pertinenze scoperte da tutelare, entro le aree a verde privato è vietata l'edificazione, ed è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa.

Gli articoli da 15 a 20 disciplinano i gradi di protezione:

- un modello restaurativo, volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 6, 5 e 4);
- un modello innovativo, inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto storico (gradi 3, 2 e 1).

L'articolo 21 disciplina in dettaglio gli edifici storico testimoniali, localizzati in zona agricola, confermando generalmente le destinazioni d'uso e i gradi di protezione previgenti. Negli interventi di recupero dei fabbricati esistenti localizzati in zona agricola non sono ammessi più di tre alloggi complessivi per ciascuna edificio, compreso l'esistente. Inoltre è stato previsto che il consiglio comunale può deliberare la modifica del grado di protezione di un livello, con l'esclusione degli edifici con grado 5 e 6, a seguito di comprovate valutazioni tecniche presentate dal soggetto avente titolo con specifica istanza corredata da idonea analisi storico filologica.

## Fasce di rispetto

Sono state introdotte nella cartografia tutte le fasce di rispetto contenute nella Tav. 1 del PAT: stradali, cimiteriali, dai metanodotti. È stata precisata la fascia di servitù idraulica. Relativamente alle fasce di rispetto stradali e cimiteriali sono state recepite le nuove disposizioni previste dall'art. 41, commi 4 bis e 4 ter della LR 11/2004.

## Sistema insediativo

Per le zone A è stata prevista una specifica normativa di tutela, in conformità alle Norme di Attuazione del PATI e in continuità con la disciplina previgente. Infatti, sono state confermate tutte le unità minime di intervento disciplinate con singole schede, prevedendo una modifica puntuale per la scheda n. 8 di cui si propone una organica definizione planivolumetrica degli interventi di riqualificazione dell'intero ambito con la previsione di un percorso pubblico lungo il lato a est, rivolto verso il centro storico. Inoltre è stata ridefinita la disciplina urbanistica del Progetto Norma 7 – Area residenziale a Portobuffolè, Piazza V. Emanuele II, le cui previsioni sono state dichiarate non compatibili né sostenibili dalle Norme di Attuazione del PAT sotto il profilo delle tipologie insediative, delle destinazioni d'uso e della densità edilizia: è prevista la demolizione del capannone esistente, che copre l'intera superficie dell'ambito, conservando l'allineamento su Piazza Vittorio Emanuele mediante il ripristino tipologico dell'edificio adiacente alla torre civica e l'indicazione di una nuova sagoma a chiusura del fronte sulla piazza medesima. Lungo il lato nord è stata prevista un'area destinata a verde pubblico, in continuità con l'antico corso del fiume Livenza conservando un'apertura verso la piazza.

Si conferma la disciplina delle zone C1, la cui disciplina relativa alla distanze minime dai confini, dalle strade e dal pareti finestrate è conforme alle disposizioni di cui al DM 144/68 e allineata con le Definizioni Uniformi del Regolamento Edilizio Unico.

Più in generale, per tutte le zone residenziali sono stati individuati i perimetri dei PUA vigenti in tutto o in parte attuati, dei piani attuativi decaduti in tutto o in parte attuati per i quali per i successivi cinque anni restano valide ed efficaci le volumetrie assegnate dai medesimi ai singoli lotti.

Quando alle zone C2 è stata altresì confermata la disciplina esistente che prevede l'attuazione mediante PUA redatti secondo le prescrizioni contenute nei progetti norma. Relativamente alle aree di espansione di Settimo, è stata riorganizzata parzialmente la viabilità di raccordo con l'esistente e la disposizione delle superfici fondiarie ed a servizio (aree degli ex progetti norma 2, 3, 4 e 6.2 ora PN 3, 4 e 6), tenendo conto dello stato di attuazione dei PUA già approvati. Il PN n. 10 è stato confermato in quanto presente nella

pianificazione comunale prima della data di approvazione del PAI - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave e Brenta – Bacchiglione (delibera n. 3 del Comitato Istituzionale del 9 novembre 2012).

Relativamente alle aree produttive, commerciali è stato confermato l'impianto normativo vigente, confermando la destinazione produttiva per la zona di Via Bastie, e individuando gli ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili localizzati lungo la SP 56 e Via Ronche (D/1 e 2) in conformità al PTCP 2010 e all'art. 15 comma 4 delle N di A del PATI entro i quali, in via transitoria, non oltre 5 cinque anni dalla data di entrata in vigore del PATI, in caso di dismissione delle attività produttive esistenti è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PATI in caso di dismissione delle attività produttive esistenti non è ammessa la localizzazione di nuove attività produttive; fino all'entrata in vigore della successiva variante di adeguamento al PATI sono ammesse attività agroindustriali, logistiche, artigianato di servizio, attività ricettive, attività direzionali, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a 1500 mq pubblici esercizi, attività per la cultura, il tempo libero, lo spettacolo e ricreative.

Sono stati altresì individuati i manufatti incongrui e le opere di degrado che presentano motivi di turbativa ambientale (Art. 27 delle NTO) destinati alla demolizione, per i quali è ammessa la trasformazione in credito edilizio.

In conformità alle disposizioni sul consumo di suolo di cui alla LR. 14/2017, al fine di disciplinare le superfici naturali e seminaturali che pur comprese entro il sistema insediativo, come definito dal PATI assicurano qualità ecologica all'infrastruttura verde del comune e non rientrano tra le zone di espansione residenziale definite dalla presente variante al Piano degli Interventi, state individuate le *Zone a Verde Agricolo Periurbano*. In tali aree, è ammessa la realizzazione di aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport.

## Le zone agricole

### DISCIPLINA GENERALE

Sono state introdotte le due categorie fondamentali previste dalla L.R. 11/2004, art. 43: *le zone agricole e gli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale*. In particolare è stata integrata la normativa vigente, che prescrive che sia gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, sia gli interventi edilizi devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale.

Nelle aree agricole gli interventi di trasformazione fondiaria devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di

piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 5% della superficie territoriale (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro) secondo i parametri definiti nei Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale di cui all'Allegato 4 alle NTO. Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a titolo abilitativo entro i medesimi ambiti di tutela ambientale, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a tre volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 5%.

#### EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 – Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario, e s.m.i.; inoltre, al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali.

Sono state definite le caratteristiche tipologiche e costruttive delle costruzioni in zona agricola, in conformità alle disposizioni delle Norme di Attuazione del PATI.

#### AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

Si tratta di ambiti destinati esclusivamente alla coltivazione, in cui non sono consentiti nuovi interventi edilizi, oltre che alla realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli, in conformità al PATI e all'art. 44 della L.R. 11/2004. Sono ambiti in cui la frammentazione fondiaria è ridotta e la presenza delle aziende agricole è rilevante. In ogni caso, sulla base dell'analisi dell'utilizzo del suolo e degli ambiti delle aziende agricole esistenti, sono stati individuati contemporaneamente gli ambiti di pertinenza delle aziende medesime ove sono consentiti gli interventi edilizi ammessi dalla L.R. 11/2004.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012.

#### SERRE FISSE E TUNNEL A CAMPATA SINGOLA O MULTIPLA

Relativamente alle serre fisse è stata recepita la normativa di settore che consente la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, nonché dalla D.G.R. n. 315 del 11 marzo 2014.

#### MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

Come previsto dall'art. 44 comma 4 ter, è stata indicata la disciplina per i manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Si è valutato di consentire un solo manufatto per lotto di proprietà, con una superficie massima di mq. 20, al fine di evitare la proliferazione di superfetazioni accessorie. Per la stessa motivazione, precisando i parametri edilizi fondamentali, non sono state ammesse ulteriori tettoie, pompeiane o altre pertinenze annesse.

#### BOX E RECINZIONI PER IL RICOVERO DI EQUIDI

È stata disciplinata la realizzazione di box, nella misura massima di 24 mq di superficie lorda e alla distanza dai confini non inferiore a 5 m, e di recinzioni per il ricovero di equidi, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità nonché nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alla tutela, alla gestione e al benessere degli equidi.

#### STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

Per le strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola è stata definita una disciplina di intervento che consente il riutilizzo a fini residenziali, previa redazione di idonea relazione agronomica che attesti la cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola, entro i limiti di 600 mc. Il riutilizzo a fini residenziali delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate è soggetto a contributo straordinario, ai sensi dell'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 11 novembre 2014, n. 16, che dovrà essere corrisposto al comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

Il riutilizzo delle costruzioni potrà avvenire all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

Il riutilizzo della volumetria potrà essere eseguito anche entro un raggio di ml. 200 dagli edifici esistenti, ovvero entro le «aree agricole di pertinenza», qualora l'edificio da demolire sia localizzato sia localizzato in ambiti di valore paesaggistico o ambientale ovvero entro fasce di rispetto o zone di tutela.

Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei 600 mc è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola parte eccedente.

#### EDIFICAZIONE DIFFUSA

È stata prevista la disciplina degli ambiti di edificazione diffusa che comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale (ex zone E4) in conformità alle Norme di Attuazione del PATI, verificando per ciascun ambito le condizioni previste dal PATI per i nuclei residenziali.

#### ABITAZIONE RURALE E STRUTTURE AGRICOLE PRODUTTIVE

Sono stati precisati i parametri relativi alle altezze massime e alle distanze minime da rispettare in entrambe le tipologie costruttive.

### Servizi ed impianti di interesse comune

È stata confermata la disciplina delle aree a servizi pubblici previgente, aggiornandola alle quantità minime definite dalle norme di attuazione del PATI e recependo per le attività commerciali le quantità prescritte al comma 4 dell'art. 5 del RR 21 giugno 201, n.1.

## Le Varianti cartografiche

### CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE

Il campo di applicazione della Variante è costituito dall'intero territorio comunale, comprensivo delle zone agricole, come indicate negli elaborati grafici di progetto. Tuttavia, per economia di procedimento, sono state allineate le zonizzazioni dei PUA vigenti, riclassificando parti di tessuto urbano in conformità agli indici di densità territoriale e percentuale di superficie coperta stabiliti dal DM 1444/68 per le zone C; disciplinati puntualmente alcuni edifici storico testimoniali, ovvero modificate localmente alcune aree edificabili di espansione e stralciate altre, ridefiniti alcuni ambiti di riqualificazione, come precisato nei paragrafi successivi. Si è ritenuto opportuno, per trasparenza di procedimento, dare evidenza alle modifiche puntuali, sia per la specifica redazione dei documenti di valutazione (Idraulica, VIncA, procedura VAS), sia per le osservazioni al Piano.

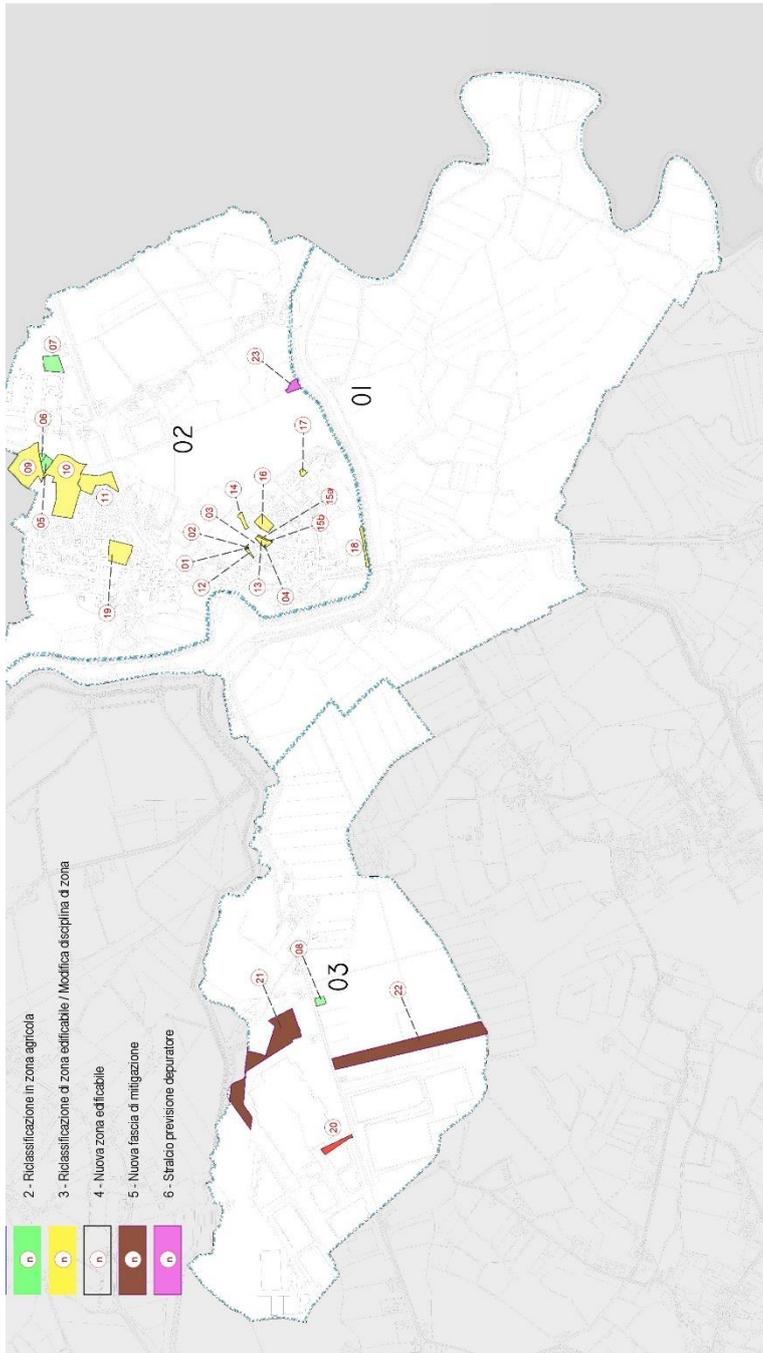


Figura 1 Localizzazione degli ambiti di variante

## LE MODIFICHE PUNTUALI

Vediamo di seguito le modifiche puntuali riferite alle indicazioni riportate nelle tavole allegate:

### 1. *Indicazioni puntuali e particolari.*

1. Con gli ambiti 1, 2, 3 e 4 si attua una revisione del grado di protezione dei fabbricati con cui il P.I. disciplina gli interventi sugli edifici di valore storico-testimoniale di un compendio immobiliare localizzato in Via Roma, compreso entro la zona A e in parte disciplinato con specifica scheda urbanistica (UMI 8), considerata l'attuale consistenza e stato di conservazione degli edifici. In particolare, si propone una organica definizione planivolumetrica degli interventi di riqualificazione dell'intero ambito con la previsione di un percorso pubblico lungo il lato a est, rivolto verso il centro storico.

### 2. *Riclassificazione in zona agricola.*

- Con l'ambito 5 si riclassifica una porzione dell'area a standard (Fc – aree per attrezzature a parco, gioco e sport, di circa mq 1.470) localizzata a Settimo, compresa tra il Progetto Norma 4 e 7, ripristinando la destinazione agricola della suddetta area.
- Con gli ambiti 6, 7 e 8 si riclassificano piccole porzioni di Z.T.O. edificabili, rispettivamente localizzate a Settimo (C2 e D) e lungo Via Bastie (C1), ripristinando la destinazione agricola delle suddette aree, per un totale di circa 5.470 mq.

### 3. *Riclassificazione di zona edificabile.*

- Con gli ambiti 9, 10 e 11 si modificano i perimetri e le relative carature urbanistiche di tre Progetti Norma: rispettivamente il PN n. 4, il PN n. 3 ed il PN n. 6, a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo relativo all'ex Progetto Norma n. 2 che ha parzialmente modificato l'assetto dell'ambito.
- Con l'ambito 12 si modifica il perimetro della Z.T.O. A (centro storico), del un compendio immobiliare localizzato in Via Roma di cui abbiamo già visto le modifiche ad alcuni gradi di protezione, riclassificando una porzione della adiacente zona a verde privato. Contestualmente la superficie della predetta Z.T.O. viene rimodulata mediante gli ambiti di variante identificati con i progressivi 15a e 15b, entro i quali è stata rettificata la zonizzazione in relazione al nuovo perimetro della scheda urbanistica dell'UMI 8, riclassificando gli stessi rispettivamente da Fc ad A e viceversa da A a Fc.
- Con l'ambito 13 si attua una rettifica del perimetro della scheda relativa alla U.M.I. n. 8, afferente ad una parte del compendio immobiliare localizzato in Via Roma, già precedentemente

descritto, adattandolo al nuovo perimetro della Z.T.O. nella quale insiste.

- Con l'ambito 14 si stralcia la previsione dell'area a standard (P – aree per parcheggi, di progetto) assimilandola alla contigua zona a verde privato in un'area prospiciente il centro storico, posta lungo l'antico corso del Livenza, valutando la precedente destinazione a parcheggio non compatibile con il contesto figurativo individuato dal PAT.
  - Con l'ambito 16 si attua una revisione della disciplina urbanistica del Progetto Norma 7 – Area residenziale a Portobuffolè, Piazza V. Emanuele II, e del corrispondente Piano Urbanistico Attuativo, la cui convenzione non è stata sottoscritta entro la data di adozione del PATI nel comune di Portobuffolè, e le cui previsioni sono state dichiarate non compatibili né sostenibili dalle Norme di Attuazione del PAT sotto il profilo delle tipologie insediative, delle destinazioni d'uso e della densità edilizia (Art. 19, comma 4 lettera a).
  - Con l'ambito 17 si attua una riclassificazione dell'area da Z.T.O. C2 a C1 (Z.T.O. C1/15) in quanto l'originale previsione urbanistica è stata attuata.
  - Con l'ambito 18 si rettifica il perimetro del Progetto Norma n. 9 escludendo dal campo di intervento una fascia variabile tra i sette e i dodici metri lungo l'argine del fiume Livenza (di circa 1.360 mq) per consentire una eventuale accessibilità all'area sportiva indipendente dalla attuazione della trasformazione urbanistica prevista dal medesimo PN 9.
  - Entro l'ambito n. 19 si riclassifica una zona C2 di circa 5.680 mq, localizzata a Settimo a Verde agricolo periurbano, tenendo conto delle disposizioni regionali di cui alla LR 14/2017 sul consumo di suolo, e delle disposizioni del PAT che non includono l'area entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata e non prevedono linee preferenziali di sviluppo insediativo.
4. *Nuove zone edificabili.*
2. L'ambito 20 riclassifica come Z.T.O. D/5 una modesta superficie (circa 1.950 mq) posta a monte di Via Bastie, non interessata dalle precedenti varianti urbanistiche attuate mediante procedura SUAP, ai sensi dell'art. 4 della LR 55/2012, ma di fatto interclusa entro la più ampia zona a destinazione produttiva confermata di Bastie.
5. *Nuove fasce di mitigazione*
3. Gli ambiti 21 e 22 comprendono la localizzazione delle nuove fasce di mitigazione della zona produttiva di Bastie verso gli spazi agricoli, di circa 4,6 ettari, in conformità alle disposizioni del PAT,

di cui la parte a monte è stata anticipata mediante procedura SUAP.

6. *Stralcio della previsione del depuratore*

4. L'ambito 23 individua lo stralcio della previsione del depuratore a est del centro storico, lungo l'argine del fiume Livenza, confermando l'indicazione di area a servizi pubblici.

*Tabella 1* Quantità delle aree oggetto di varianti puntuali

N_ATO	N_Amb	Descrizione	Totale mq
02	01	Interventi puntuali e particolari	54,76
	02	Interventi puntuali e particolari	22,33
	03	Interventi puntuali e particolari	14,08
	04	Interventi puntuali e particolari	36,41
	05	Riclassificazione zona agricola	1.469,48
	06	Riclassificazione zona agricola	462,59
	07	Riclassificazione zona agricola	3.538,91
	09	Riclassificazione di zona edificabile/ modifica disciplina di zona	12.088,33
	10	Riclassificazione di zona edificabile/ modifica disciplina di zona	19.713,57
	11	Riclassificazione di zona edificabile/ modifica disciplina di zona	6.592,00
	12	Riclassificazione di zona edificabile/ modifica disciplina di zona	385,14
	13	Riclassificazione di zona edificabile/ modifica disciplina di zona	1.293,52
	14	Riclassificazione di zona edificabile/ modifica disciplina di zona	880,43
	15a	Riclassificazione di zona edificabile/ modifica disciplina di zona	190,41
	15b	Riclassificazione di zona edificabile/ modifica disciplina di zona	44,26
	16	Riclassificazione di zona edificabile/ modifica disciplina di zona	2.322,08
	17	Riclassificazione di zona edificabile/ modifica disciplina di zona	449,99
	18	Riclassificazione di zona edificabile/ modifica disciplina di zona	1.357,87
	19	Verde Agricolo Periurbano	5.680,05
		23	Stralcio previsione Depuratore
02 Totale			58.013,26
03	08	Riclassificazione zona agricola	970,07
	20	Nuova zona edificabile	1.940,46
	21	Fascia di mitigazione	21.570,05
	22	Fascia di mitigazione	25.077,00
03 Totale			49.557,58
Totale complessivo			107.570,84

## Verifica del dimensionamento

Si è ridefinito l'intero quadro del dimensionamento di piano, eliminando i riferimenti ai comparti e PUA attuati o non confermati con la presente variante, allineandolo con lo stato di attuazione di tutti i PUA e la riclassificazione delle ZTO in conformità agli indici e parametri definiti dall'art. 2 del DM 1444/68. Si è contestualmente verificato lo stato di attuazione degli standard urbanistici afferenti al sistema insediativo.

La capacità insediativa del Piano degli Interventi è stata definita determinando analiticamente la volumetria potenziale non attuata per ciascuna Zona Territoriale Omogenea e per ciascuno ambito di intervento compreso nell'ATO 2 - Portobuffolè, secondo quanto riportato nella successiva tabella 1:

Tabella 2 Stima della capacità insediativa del PI

CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PI	SALDO ATO 01	SALDO ATO 02 mc	SALDO ATO 03	CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PI mc	ABITANTI TEORICI CORRISPONDENTI n
Z.T.O. A - Unità Minime di Intervento	-	5.790	-	5.790	39
Z.T.O. A - Progetti Norma	-	29.500	-	29.500	197
Z.T.O. C1 - Indice Territoriale	-	1.369	-	1.369	9
Z.T.O. C2 - Indice Territoriale	-	16.705	-	16.705	111
Z.T.O. C2 - Progetti Norma	-	43.050	-	43.050	287
Z.T.O. C2 - Piani Attuativi vigenti	-	29.600	-	29.600	197
<b>Totale</b>	-	<b>126.014</b>	-	<b>126.014</b>	<b>840</b>

La capacità insediativa del Piano degli Interventi ammonta a 126.014 mc, corrispondenti a 840 abitanti teorici aggiuntivi, che sommati ai 761 residenti attuali, attestano a 1.601 abitanti teorici il dimensionamento totale del PI. Naturalmente si tratta solo di una valutazione teorica, idonea alla verifica della dotazione degli standard urbanistici che risultano ampiamente soddisfatti. Infatti, come si può notare dalla tabella n. 2, la dotazione degli standard di 90,9 mq/abitante è ampiamente sopra i limiti di cui alla LR 11/2004 (30 mq/abitante). Risulta buona la dotazione degli standard urbanistici sia in relazione alle aree ed attrezzature esistenti, sia considerando le nuove previsioni.

Tabella 3 Stima della capacità insediativa del PI

<b>DOTAZIONI STANDARD TERRITORIALI</b>	<b>ESISTENTI</b>	<b>PROGETTO</b>	<b>TOTALE</b>	<b>ABITANTI TEORICI INSEDIABILI</b>	<b>STANDARD mq/abitante</b>
Fa - Aree per l'istruzione	18.381,7	-	18.381,7	1.601	11,5
Fb - Aree per attrezzature di interesse comune	15.264,6	-	15.264,6	1.601	9,5
Fc - Aree attrezzate a parco, gioco e sport	35.039,3	65.571,5	100.610,7	1.601	62,8
P - Aree per parcheggi	8.661,7	2.553,2	11.214,9	1.601	7,0
<b>Totale</b>	<b>77.347,3</b>	<b>68.124,7</b>	<b>145.471,9</b>	<b>1.601</b>	<b>90,9</b>

Poiché la capacità insediativa aggiuntiva certificata dal PATI ammonta a mc 166.650, come riportato nella successiva tabella 3 restano a disposizione per ulteriori varianti al PI entro gli ambiti definiti dal PAT circa 40.636 mc.

Tabella 4 Stima capacità insediativa del PRC

<b>CAPACITA' INSEDIATIVA PRC</b>	<b>SALDO ATO 01</b>	<b>SALDO ATO 02 mc</b>	<b>SALDO ATO 03</b>	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE PRC mc</b>	<b>ABITANTI TEORICI CORRISPONDENTI n</b>
Capacità insediativa potenziale per ulteriori varianti da PI	-	126.014	-	126.014	840
Capacità insediativa potenziale per ulteriori varianti da PAT	-	40.636	-	40.636	271
<b>Totale</b>	-	<b>166.650</b>	-	<b>166.650</b>	<b>1.111</b>

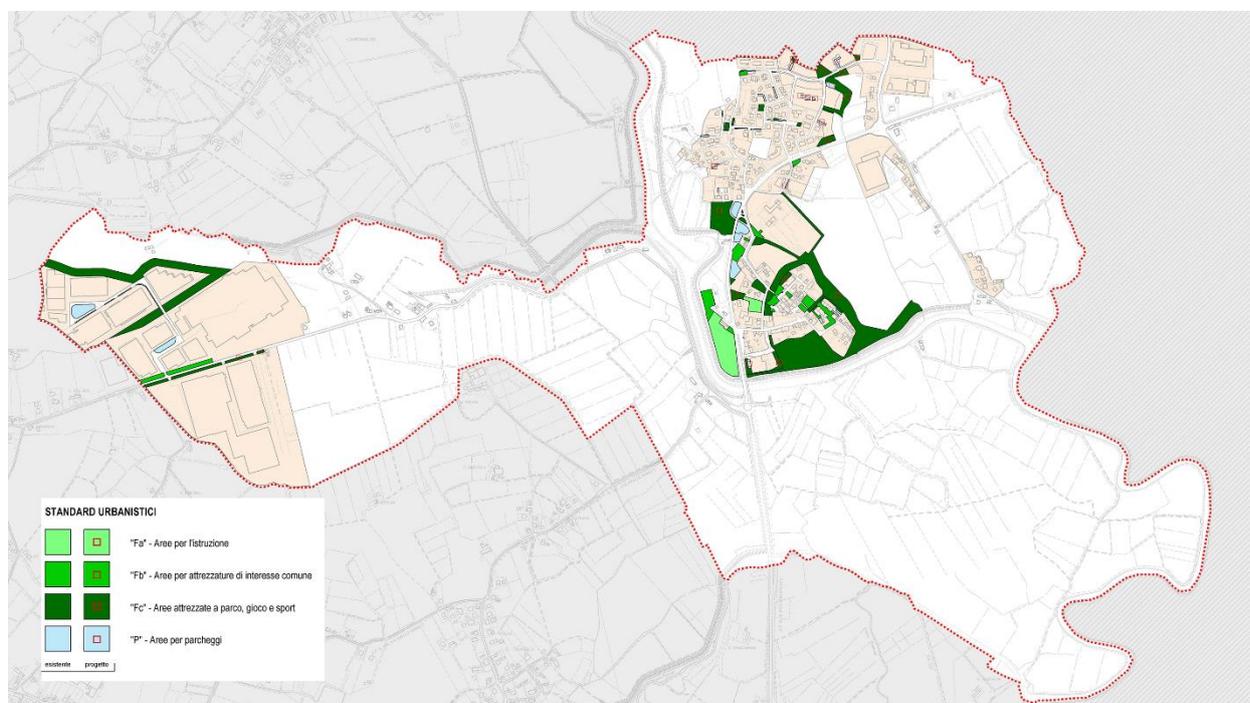


Figura 2 Localizzazione delle aree a servizi pubblici

## Verifica relativa al consumo di suolo

All'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata il PI degli Interventi conferma l'ambito del Progetto Norma n. 10, di mq 4.650 e ridefinisce l'ambito del Progetto Norma n. 6, di mq 6.600, per un totale di 11.250 mq, oltre a confermare alcune aree destinate a verde pubblico e privato e a localizzare una fascia di mitigazione lungo la zona produttiva di Via Bastie, in conformità al PATI.

N_ATO	Descrizione	Superficie mq
2	Progetto norma n. 6	6.600,00
2	Progetto norma n. 10	4.650,00
	<b>totale</b>	<b>11.250,00</b>

Tabella 5 Calcolo delle superfici trasformabili esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata

Poiché all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata la quantità massima di consumo di suolo ammesso, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, è di mq **40.000**, come stabilita nella DGR n. 668 del 15 maggio 2018, la quantità residua utilizzabile è pari a mq **28.750**.

Consumo di suolo ammesso	40.000,00
Consumo di suolo Variante 1	11.250,00
<b>Consumo di suolo residuo</b>	<b>28.750,00</b>

Tabella 6 Verifica del consumo di suolo

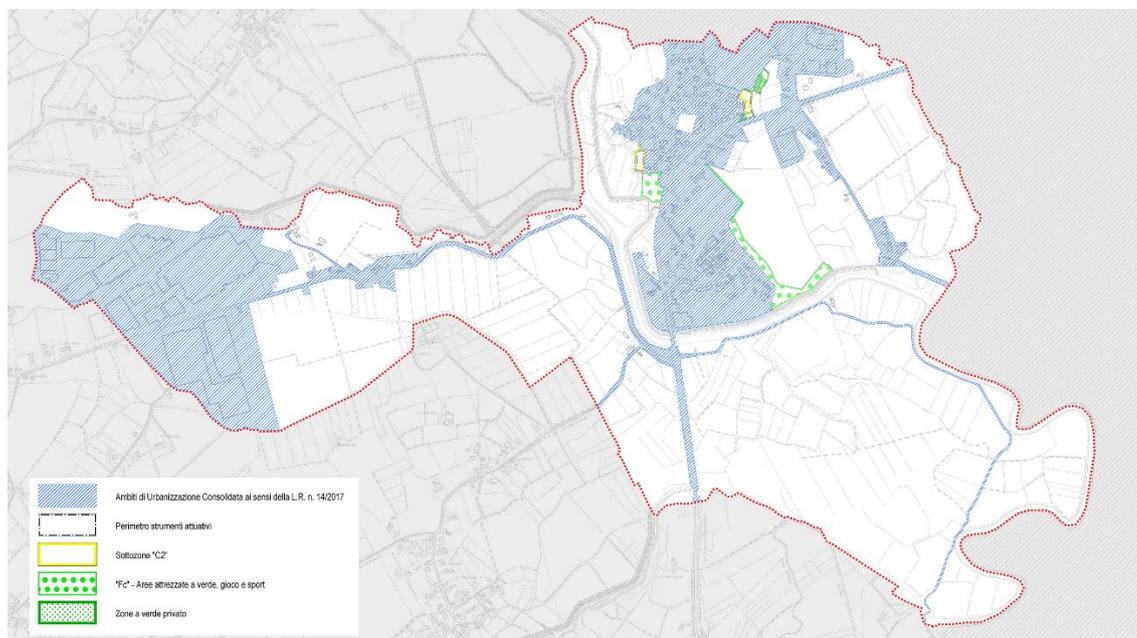


Figura 3 Localizzazione delle aree trasformabili che consumano suolo.



## Dichiarazione procedura VAS

Premesso che il rapporto ambientale allegato al PATI ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PATI, come risulta dal Parere della Commissione VAS di approvazione del PATI medesimo, la presente Variante n. 1 al PI, relativa alla disciplina delle zone agricole, e alla limitata variazione di limiti di zona, non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS poiché si tratta di una Variante “meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PATI, che non modifica i parametri urbanistici previsti dal PATI medesimo”.

## Tablelle allegate del dimensionamento

**Tabella 1 Dimensionamento delle zone C1**

1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>ATO</b>	<b>ZTO</b>	<b>N_ZTO</b>	<b>Superficie Territoriale</b>	<b>Volume Esistente</b>	<b>Indice Complessivo</b>	<b>Quota Utilizzo</b>	<b>Volume MAX</b>	<b>Volume Aggiuntivo PI</b>
2	C1	01	6.525,39	5.735,77	1,00	1,00	6.525,39	789,62
2	C1	02	2.412,49	3.315,71	1,00	1,00	2.412,49	0,00
2	C1	03	5.465,40	9.349,07	1,00	1,00	5.465,40	0,00
2	C1	04	13.768,80	20.341,77	1,00	1,00	13.768,80	0,00
2	C1	05	5.443,80	8.532,11	1,00	1,00	5.443,80	0,00
2	C1	06	10.312,09	11.931,53	1,00	1,00	10.312,09	0,00
2	C1	07	7.029,13	6.631,76	1,00	1,00	7.029,13	397,37
2	C1	08	8.905,98	11.248,63	1,00	1,00	8.905,98	0,00
2	C1	09	11.892,17	14.043,87	1,00	1,00	11.892,17	0,00
2	C1	10	4.380,80	4.199,28	1,00	1,00	4.380,80	181,52
2	C1	11	9.355,30	14.420,17	1,00	1,00	9.355,30	0,00
2	C1	12	1.779,96	3.038,22	1,00	1,00	1.779,96	0,00
2	C1	13	1.499,30	8.160,61	1,00	1,00	1.499,30	0,00
2	C1	14	3.149,72	13.515,69	1,00	1,00	3.149,72	0,00
2	C1	15	355,31	3.167,54	1,00	1,00	355,31	0,00
2	C1	16	2.425,80	3.567,37	1,00	1,00	2.425,80	0,00
			<b>94.701,45</b>	<b>141.199,09</b>			<b>94.701,45</b>	<b>1.368,51</b>

**Tabella 2 Dimensionamento delle zone C2 esterne ai Progetti norma**

1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>ATO</b>	<b>ZTO</b>	<b>N_ZTO</b>	<b>Superficie Territoriale</b>	<b>Volume Esistente</b>	<b>Indice Complessivo</b>	<b>Quota Utilizzo</b>	<b>Volume MAX</b>	<b>Volume Aggiuntivo PI</b>
2	C2	01	6.281,05	9.654,58	1,00	1,00	6.281,05	0,00
2	C2	05	23.595,75	21.659,96	1,00	1,00	23.595,75	1.935,79
2	C2	06	4.375,65	4.248,69	1,00	1,00	4.375,65	126,95
2	C2	08	11.337,31	6.443,11	1,00	1,00	11.337,31	4.894,20
2	C2	10	4.943,51	4.098,92	1,00	1,00	4.943,51	844,59
2	C2	11	26.000,44	28.618,67	1,00	1,00	26.000,44	0,00
2	C2	13	9.779,83	7.761,80	1,00	1,00	9.779,83	2.018,03
2	C2	14	3.956,67	1.161,44	1,00	1,00	3.956,67	2.795,24
2	C2	15	8.999,13	4.908,61	1,00	1,00	8.999,13	4.090,53
			<b>99.269,35</b>	<b>88.555,78</b>			<b>99.269,35</b>	<b>16.705,33</b>

Tabella 3 Dimensionamento dei progetti norma

Progetti Norma	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie a verde pubblico	Superficie a parcheggio	Superficie viaria	Volume massimo	abitanti teorici	Indice territoriale	Indice fondiario	mq/ab di Verde	mq/ab parcheggi
3	19.700	12.160	5.400	660	1.480	19.700	131	1,00	1,62	41,12	5,03
4	12.100	8.980	1.215	405	1.500	12.100	81	1,00	1,35	15,06	5,02
6	6.600	3.980	1.800	220	600	6.600	44	1,00	1,66	40,91	5,00
7	2.300	1.350	800	150	-	4.500	30	1,00	3,33	26,67	5,00
9	14.500	8.000	3.000	900	2.600	25.000	167	1,72	3,13	18,00	5,40
10	4.650	2.900	615	155	980	4.650	31	1,00	1,60	19,84	5,00
Totale	59.850	37.370	12.830	2.490	7.160	72.550	484				

tab. 4 dimensionamento delle schede urbanistiche

schede urbanistiche	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie a parcheggio	Superficie viaria	Volume esistente	Volume aggiuntivo	Volume massimo	abitanti teorici aggiuntivi
1	2.320	2.100	140	80	-	1.500	1.500	10
3	2.670	2.280	280	140	3.000	-	3.000	-
4	1.130	990	-	140	-	1.000	1.000	7
5	280	280	-	-	680	570	1.250	4
6	290	290	-	-	290	360	650	2
8	930	930	-	-	1.200	550	1.750	4
9	160	160	-	-	300	180	480	1
11	270	270	-	-	900	300	1.200	2
12	230	230	-	-	170	630	800	4
13	350	350	-	-	-	700	700	5
<b>totale</b>	<b>8.630</b>	<b>7.880</b>	<b>420</b>	<b>360</b>	<b>6.540</b>	<b>5.790</b>	<b>12.330</b>	<b>39</b>

Tabella 5 dotazioni di standard urbanistici

<b>DOTAZIONI STANDARD TERRITORIALI</b>	<b>ESISTENTI</b>	<b>PROGETTO</b>	<b>TOTALE</b>
Fa - Aree per l'istruzione	18.381,7	0,0	18.381,7
Fb - Aree per attrezzature di interesse comune	15.264,6	0,0	15.264,6
Fc - Aree attrezzate a parco, gioco e sport	35.039,3	65.571,5	100.610,7
P - Aree per parcheggi	8.661,7	2.553,2	11.214,9
<b>Totale</b>	<b>77.347,3</b>	<b>68.124,7</b>	<b>145.471,9</b>

<b>CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PI</b>	<b>SALDO ATO 01</b>	<b>SALDO ATO 02 mc</b>	<b>SALDO ATO 03</b>	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PI mc</b>	<b>ABITANTI TEORICI CORRISPONDENTI n</b>
Z.T.O. A - Unità Minime di Intervento	-	5.790	-	5.790	39
Z.T.O. A - Progetti Norma	-	29.500	-	29.500	197
Z.T.O. C1 - Indice Territoriale	-	1.369	-	1.369	9
Z.T.O. C2 - Indice Territoriale	-	16.705	-	16.705	111
Z.T.O. C2 - Progetti Norma	-	43.050	-	43.050	287
Z.T.O. C2 - Piani Attuativi vigenti	-	29.600	-	29.600	197
<b>Totale</b>	-	<b>126.014</b>	-	<b>126.014</b>	<b>840</b>

<b>CAPACITA' INSEDIATIVA PRC</b>	<b>SALDO ATO 01</b>	<b>SALDO ATO 02 mc</b>	<b>SALDO ATO 03</b>	<b>CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE PRC mc</b>	<b>ABITANTI TEORICI CORRISPONDENTI n</b>
Capacità insediativa potenziale per ulteriori varianti da PI	-	126.014	-	126.014	840
Capacità insediativa potenziale per ulteriori varianti da PAT	-	40.636	-	40.636	271
<b>Totale</b>	-	<b>166.650</b>	-	<b>166.650</b>	<b>1.111</b>

<b>DOTAZIONI STANDARD TERRITORIALI</b>	<b>ESISTENTI</b>	<b>PROGETTO</b>	<b>TOTALE</b>	<b>ABITANTI TEORICI INSEDIABILI</b>	<b>STANDARD mq/abitante</b>
Fa - Aree per l'istruzione	18.381,7	-	18.381,7	1.601	11,5
Fb - Aree per attrezzature di interesse comune	15.264,6	-	15.264,6	1.601	9,5
Fc - Aree attrezzate a parco, gioco e sport	35.039,3	65.571,5	100.610,7	1.601	62,8
P - Aree per parcheggi	8.661,7	2.553,2	11.214,9	1.601	7,0
<b>Totale</b>	<b>77.347,3</b>	<b>68.124,7</b>	<b>145.471,9</b>	<b>1.601</b>	<b>90,9</b>

Residenti Insediati (ISTAT, 31.12.2018)	761
Abitanti Teorici definiti dal PI	840
<b>Abitanti Teorici Insediabili</b>	<b>1.601</b>