

Comune di
Crocetta del Montello

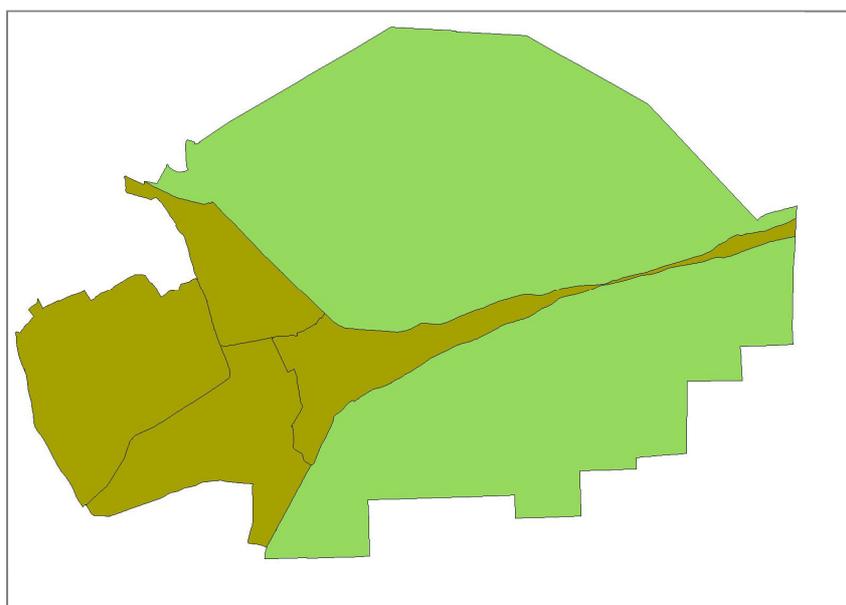
Provincia di Treviso
Regione del Veneto



P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

RELAZIONE SINTETICA



Progettisti:
Urb. Francesco Finotto
Urb. Roberto Rossetto
Arch. Valter Granzotto



Co-progettazione:
Regione del Veneto – Direzione Urbanistica
Provincia di Treviso

1.	PREMESSA	5
2.	LA COSTRUZIONE DEL PAT	6
2.1.	Un territorio in trasformazione	6
2.2.	Il disegno strategico del territorio	7
2.3.	Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei	8
3.	GLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL PAT	9
3.1.1.	OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO	9
	Miglioramento della qualità dell'aria	9
	Miglioramento della qualità dell'acqua	9
	Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo	9
3.1.2.	OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE	10
	Frammentazione	10
	Biodiversità	10
	Corridoi ecologici	10
3.1.3.	OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO	10
3.1.4.	OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE	11
	Riqualificazione	11
	Completamento dei centri abitati	11
	Qualificazione territoriale	12
	Consumo di suolo	12
3.1.5.	OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE	12
	Densità territoriale	12
	Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici	12
4.	LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	13
5.	LA DISCIPLINA DEL PAT	16
5.1.	La ricognizione dei vincoli	16
	Vincoli paesaggistici	16
	Altri vincoli	16
	Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore	17
	Altri vincoli	17
5.2.	L'organizzazione del sistema delle invariati	18
	Le invariati di natura paesaggistica	18
	Le invariati di natura ambientale	18
	Le invariati di natura storico-monumentale	19
	Invariati di natura agricolo produttiva	20
5.3.	L'individuazione delle fragilità	21
	Zone omogenee in prospettiva sismica	21
	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	22
5.4.	Le azioni di trasformazione del territorio	23
	Le azioni strategiche	23
	Aree di urbanizzazione consolidata	23
	Edificazione diffusa	23
	Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana	23
	Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale	23
	Aree di riqualificazione e riconversione	23
	Limiti fisici della nuova edificazione	24
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	24
	Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza	24
	Grandi strutture di vendita	25
	Attività produttive in zona impropria	25
	Sportello unico per le attività produttive	25
	Compatibilità ambientale degli interventi edilizi	25
	Il Sistema Relazionale	25
	Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale	25
	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	26

5.5.	Disposizioni per l'attuazione	27
	Perequazione urbanistica	27
	Credito edilizio	27
5.6.	Disposizioni per il Piano degli Interventi	28
5.7.	Disposizioni particolari	30
	Misure di mitigazione e compensazione	30
5.8.	Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	31
5.8.1.	DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	31
	Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO	31
	Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard	32
5.9.	Elementi del dimensionamento	33
5.9.1.	ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI	33
	Le scelte strategiche e le previsioni decennali	33
	Le previsioni decennali relative al sistema insediativo	33
5.9.2.	L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO	34
	Andamento della popolazione	35
	Andamento della composizione media della famiglia	35
	La domanda di abitazioni.	35
	Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda	37
	Il fabbisogno strategico	37
	Sintesi del fabbisogno residenziale strategico	38
	Determinazione del fabbisogno complessivo	38
5.9.3.	LE QUANTITÀ DI PROGETTO	38
	Gli abitanti teorici aggiuntivi	39
	La provenienza dello jus ædificandi	39
	Le aree di trasformazione	40
	Sistema produttivo	40
5.9.4.	LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI	40
5.9.5.	VERIFICA DELL'UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA.	40

1. Premessa

Il PAT, così come configurato dalla l.r. 23 aprile 2004 n. 11, rappresenta in generale la “carta dell’autonomia urbanistica del comune”. L’elaborazione di questo nuovo strumento di pianificazione rappresenta pertanto il momento “costitutivo” dell’azione urbanistica che il comune di Crocetta del Montello svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi Piani degli Interventi.

Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella sovraordinato (Provinciale e Regionale), ma prospetta una visione strategica dell’assetto del territorio comunale, promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale, assicurando la messa in sicurezza dei centri abitati e del territorio dai rischi di dissesto idrogeologico.

2. La costruzione del PAT

2.1. Un territorio in trasformazione

Il territorio di Crocetta del Montello (kmq 26,38) è localizzato in corrispondenza dell'angolo nord/est di un quadrante geografico situato sulla fascia pedemontana, incernierato al Piave proprio nel punto ove il fiume piega a est per aggirare il Montello.

Il territorio è equamente suddiviso in tre parti: il greto del Piave, una parte collinare relativa al Montello, una pianeggiante appartenente alla fascia di pianura pedemontana, incisa quest'ultima dai canali Brentella e Castelviero.

Dal punto di vista ecologico il territorio è legato ai sistemi ambientali del Montello e del Piave, considerati il primo il più grande serbatoio di biodiversità all'interno dell'alta pianura trevigiana, il secondo uno dei maggiori corridoi di connessione ecologica tra montagna e laguna. L'organizzazione infrastrutturale del territorio, originariamente attestata sul Piave, si sposta nel corso del tempo sull'asse del canale Brentella, dove si localizzano le prime realtà produttive di rilievo: la filanda, le fornaci, il canapificio, con la generazione di un tessuto edilizio che in poco tempo raccorda senza soluzione di continuità i centri originali di Rivasecca, Ciano e Nogarè.

In seguito, con la realizzazione della statale Feltrina l'asse di gravitazione del territorio subisce un ulteriore slittamento verso ovest. Favorito da questa nuova accessibilità il sistema produttivo si allontana dalla Brentella, ove i grandi stabilimenti ormai in disuso restano inglobati nel tessuto edilizio e si sposta a ridosso del corridoio della Feltrina, ove si realizzano le due principali zone industriali.

Tali aree, assieme alla più corposa zona industriale di Cornuda, cui funzionalmente si relazionano, costituiscono la testa nord di un sistema articolato di aree produttive e insediative, organizzato all'interno del corridoio "Pederobba-Treviso" delimitato da strada statale e ferrovia. Si tratta di un asse di mobilità strategico, che sarà connesso, mediante la circonvallazione di Montebelluna, con la Nuova Pedemontana.

Il completamento del sistema insediativo di Crocetta del Montello comporta pertanto la contestuale riqualificazione riconversione dei siti di prima industrializzazione, nonché delle aree in cui si sono insediate le attività produttive, oramai inglobate dal tessuto edilizio residenziale e marginali rispetto al nuovo sistema di accessibilità territoriale.

2.2. Il disegno strategico del territorio

Lo spostamento verso ovest del principale asse di accessibilità del territorio comunale ha lasciato sul campo due temi irrisolti:

- il degrado di alcuni tessuti edilizi interessati dalla prima fase di crescita economica;
- complessi produttivi obsoleti e/o dismessi localizzati dentro al tessuto urbano, ovvero in ambiti di importanza ambientale e paesaggistica, la cui rigenerazione deve essere sostenuta da una nitida azione di *governance* amministrativa ed urbanistica.

L'obiettivo di riqualificare il tessuto insediativo e risanare gli spazi produttivi degradati viene assunto come obiettivo strategico del PAT. A questo scopo viene definito il dimensionamento strategico del PAT, istituito il credito edilizio, organizzata la perequazione urbanistica, predisposta la procedura degli accordi di pianificazione.

Costruzione del nuovo e riqualificazione dell'esistente non procedono più separati. Né si posticipa il territorio del nuovo alla bonifica del tessuto degradato. Al contrario, i nuovi, limitati margini della crescita e della trasformazione urbana, sono tutti finalizzati alla riqualificazione dei centri urbani, dell'ambiente, del paesaggio. Si promuove una significativa azione di riordino e riqualificazione ambientale ed urbanistica di tutto il tessuto insediativo esistente attraverso:

1. l'individuazione delle aree di riqualificazione e riconversione, di quelle idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
2. il sostegno al recupero del tessuto edilizio degradato mediante il credito edilizio;
3. la rilocalizzazione delle attività produttive obsolete e/o dismesse in zona impropria;
4. il completamento del sistema viario secondario;
5. il completamento del sistema dei servizi, con il rafforzamento delle polarità esistenti (scolastiche, sportive, ricreative, del tempo libero).

Lo spazio agricolo dovrà essere riqualificato valorizzandone la componente paesaggistica ed ambientale, anche mediante la realizzazione di specifici corridoi ecologici, connessi con la rete ecologica di scala territoriale.

Le grandi aree del corso del Fiume Piave e del Montello dovranno essere tutelate, in conformità alla pianificazione regionale e provinciale vigente.

2.3. Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

Sono stati definiti gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che costituiscono l'unità fondamentale della pianificazione, sia in termini di carico insediativo e di dotazione di standard (per il PAT) sia per gli indicatori di stato e di pressione ai fini della VAS.

Si è assunto come elemento morfologico guida la rete dei corsi d'acqua, elemento fondante l'organizzazione del territorio pedemontano e di pianura. Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale:

- *ATO di tipo ambientale.* Comprendono le aree della dorsale ecologica del Piave e del Montello;
- *ATO di tipo insediativo.* Comprendono le aree urbane e periurbane dei centri di Crocetta del Montello, Nogarè e Ciano.

3. Gli obiettivi strategici del PAT

Come abbiamo visto, l'idea fondamentale del PAT è quella di associare strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio. Sono stati pertanto definiti i seguenti obiettivi, in relazione a ciascun insieme di ATO:

3.1.1. OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO

Miglioramento della qualità dell'aria

Diminuzione dell'impatto inquinante causato dai flussi veicolari mediante la creazione di fasce di mitigazione lungo le principali infrastrutture (corridoi ecologici, aree di rimboschimento). Valorizzazione ambientale delle aree agricole interessate dalla presenza di infrastrutture esistenti o in progetto.

Miglioramento della qualità dell'acqua

Recupero dei corsi d'acqua con stato ecologico scadente e stato ambientale mediocre, mediante valorizzazione ambientale delle fasce di pertinenza dei principali corsi d'acqua. Promuovere la delocalizzazione delle attività improprie all'interno della fascia di pertinenza fluviale del Piave.

Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo dai rischi di dissesto geologico e idrogeologico

In un territorio articolato e morfologicamente differenziato come quello di Crocetta del Montello, in cui, accanto a terreni con buone condizioni complessive, si registra la presenza di rilevanti spessori di copertura con caratteristiche geotecniche mediocri, inclinazione dei versanti vicina al 20%, esistenza di forme carsiche superficiali, possibili forme carsiche sepolte, aree esondabili è fondamentale:

1. ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità geologica dei terreni (aree idonee, idonee a condizione, aree non idonee), nonché quelle soggette a particolare dissesto.
2. Ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità idraulica dei terreni.
3. Assicurare l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica.
4. Assicurare che le nuove urbanizzazioni non producano un incremento dei coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante.

3.1.2. OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

Frammentazione

La riqualificazione dell'ambiente viene posta come una delle principali finalità del PAT. In un territorio altamente frammentato dalle infrastrutture (Ferrovia, SR Feltrina, Brentella), dal sistema insediativo lineare, dalle attività produttive sparse, risulta prioritario sia nella progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti, sia negli interventi su quelli esistenti, operare una riduzione della frammentazione ambientale, assicurando l'incremento della continuità territoriale, recuperando le discontinuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, di ripristino delle condizioni di permeabilità e di efficienza delle barriere (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

Biodiversità

È obiettivo strategico del PAT incrementare la qualità e quantità delle superfici a valore ambientale, mediante specifiche azioni di naturalizzazione, riducendo contemporaneamente la pressione antropica sul territorio.

In particolare dovranno essere adottate tutte le misure di salvaguardia e valorizzazione delle aree SIC, di quelle classificate come Stepping Stone, riducendone l'isolamento, attraverso la realizzazione dei corridoi di connessione con la rete ecologica locale e territoriale.

Le aree agricole attorno alle aree SIC dovranno essere valorizzate ai fini della creazione di fasce tampone.

Sono previste opportuni incentivi per la delocalizzazione o conversione delle attività improprie o inquinanti presenti all'interno o in prossimità delle aree SIC.

Corridoi ecologici

Il PAT individua i corridoi ecologici principali (dorsale del Fiume Piave) e di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e frammentazione dell'ambiente della pianura veneta e definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici medesimi, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione.

3.1.3. OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

Il PAT assume l'obiettivo di tutelare e promuovere il paesaggio agricolo ed urbano, storico e della contemporaneità, salvaguardando e valorizzando i seguenti elementi:

1. ambiti territoriali di importanza paesaggistica, rappresentati dai corridoi di pertinenza visiva degli itinerari che collegano tra di loro i diversi scenari del paesaggio.
2. Rete degli itinerari di interesse paesaggistico, che assicurano la leggibilità orizzontale del territorio.
3. Coni visuali, di cui si assicura la tutela e conservazione dei singoli elementi che compongono la vista, ovvero azioni di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi

3.1.4. OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

Riqualificazione

La riqualificazione degli insediamenti esistenti viene perseguita dal PAT mediante specifiche azioni di riduzione dell'impatto della grande viabilità sui centri urbani, il recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive. In particolare si prevedono le seguenti azioni:

1. riduzione dell'impatto del traffico sui centri abitati (inquinamento acustico e delle polveri) mediante la promozione di adeguate fasce di protezione arboree ed arbustive, la realizzazione di nuovi limitati segmenti di viabilità di connessione locale, miglioramento dei punti d'intersezione tra la viabilità territoriale e quello locale.
2. Miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione turistica e ricreativa del territorio aperto.
3. Recupero degli edifici nei centri storici.
4. Rigenerazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.
5. Rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente, il contesto monumentale ed il paesaggio (superfettazioni all'interno del centro storico, capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici dismessi).
6. Interventi di miglioramento della qualità urbana mediante la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, la valorizzazione dei luoghi di socializzazione e identità collettiva delle singole frazioni.

Completamento dei centri abitati

Il completamento dei centri abitati è necessario per garantire un livello efficiente dei servizi ed evitare processi di dispersione urbana. La

domanda di nuovi alloggi, legata soprattutto alla frammentazione dei nuclei familiari, va corrisposta irrobustendo il tessuto edilizio del sistema insediativo esistente

Qualificazione territoriale

Recupero e riqualificazione ambientale delle porzioni del territorio localizzate in area golenale e soggette ad alterazione poiché destinate alla lavorazione degli inerti con azioni in grado di rappresentare una forma di contrasto al degrado attuale degli assetti ecosistemici e paesaggistici.

Consumo di suolo

Il contenimento del consumo di suolo viene perseguito mediante la definizione di limiti specifici alla sottrazione di suolo agricolo definiti per ciascun comune, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04.

3.1.5. OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE

Densità territoriale

La soddisfazione delle necessità di crescita e di benessere dei cittadini vanno perseguite in una cornice di incremento della densità territoriale, entro limiti definiti di densità edilizia. Infatti, in un quadro demografico caratterizzato da un limitato incremento della popolazione, dovuto principalmente ai flussi migratori ed una debole ripresa del tasso di natalità, con una riduzione della quota dei giovani ed un aumento della popolazione anziana ed una accentuata frammentazione della famiglia, l'accesso ai servizi può essere garantito solo in centri organizzati, evitando la dispersione delle risorse.

Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici

Il miglioramento complessivo della dotazione di servizi è perseguito mediante l'innalzamento degli standard per abitante insediato, diverso ed articolato per ATO e la nuova localizzazione d'attrezzature di notevole rilevanza e luoghi destinati a funzioni diverse.

Nel rispetto della realtà policentrica del territorio e delle identità locali, andranno mantenuti e valorizzati i servizi presenti nelle diverse frazioni (scuole, attrezzature sportive o per il tempo libero, luoghi d'aggregazione).

4. La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo è stato redatto secondo le disposizioni regionali. In particolare:

MATRICE 01 – INFERRBASE

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto a:

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e della viabilità, tramite il confronto con immagini aeree (foto satellitare dell'anno 2009), sopralluoghi diretti sul terreno e indicazioni specifiche inviate e raccolte dai tecnici comunali soprattutto sulla viabilità e sui percorsi pedonali e ciclabili.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale e analisi delle altezze, delle pendenze e dell'andamento dei deflussi.
- Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzione degli errori materiali.

MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV.

MATRICE 03 – CLIMA

Anche in questo caso sono stati utilizzati i dati forniti da ARPAV, per quanto attiene alla piovosità ed alle temperature.

MATRICE 04 – ACQUA

I dati relativi alla matrice ACQUA sono stati raccolti ed uniformati alla codifica prevista dalla Regione Veneto e provenienti dall'ARPAV, dalla Provincia di Treviso, in particolare si è provveduto a:

- Inserire i dati di qualità biologica dei corsi d'acqua.
- Inserire i dati provenienti dal Piano Regionale di Risanamento dell'Acqua e dal Piano Regionale di Tutela.
- Individuare la rete idrografica superficiale.
- Acquisire e georiferire i sistemi di distribuzione e di depurazione delle acque.

MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

Gli aspetti geologici del quadro conoscitivo hanno previsto la raccolta dei dati disponibili. In particolare sono state acquisite informazioni da: Regione Veneto, Provincia di Treviso, Comune, interpretazione di

foto aeree e rilievi diretti sul terreno. I dati acquisiti sono stati i seguenti:

- Cartografia disponibile nell'ambito dei documenti del PRG del Comune.
- Carta geologica predisposta dalla Provincia di Treviso.

La raccolta delle informazioni ha consentito di aggiornare ed integrare la conoscenza geologica del territorio e si è provveduto quindi a predisporre:

- Le carte Geologica, Geomorfologica ed Idrogeologica del territorio.
- La codifica grafica secondo le indicazioni della Regione Veneto e la produzione cartacea delle cartografie relative.

Al fine di stimare con precisione la superficie dei terreni interessati da SAU è stata inoltre realizzata una cartografia specifica di uso del suolo che ha utilizzato con fonte del dato la foto satellitare del 2009 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Sono stati raccolti dati dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Treviso oltre alla acquisizione di informazioni provenienti da pubblicazioni e documenti specifici relativi all'area del PAT.

Si è provveduto quindi all'inserimento delle banche dati regionali e all'approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l'individuazione dei sistemi ecologici.
- Analisi delle specie di flora e fauna.
- Determinazione dell'indice di pressione antropica.

MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro di centro storico.
- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale.
- Individuazione delle presenze di archeologia industriale.

MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

I dati relativi alla matrice sono stati acquisiti dai Comuni, dalla Regione Veneto e dall'ARPAV, in particolare si è provveduto a:

- Acquisire ed informatizzare i piani di zonizzazione acustica del comune.
- Individuare gli elettrodotti e la relativa fascia di rispetto.

- Individuare e cartografare gli impianti di emissione di onde elettromagnetiche.

MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto.
- Estensione della superficie agricola utilizzata del Comune.
- Patrimonio edilizio comunale.

MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

La definizione del quadro conoscitivo relativo a questa matrice ha comportato notevole impegno poiché sono state avviate e portate a termine le seguenti attività specifiche:

- Allineamento del PRG comunale secondo le direttive della Regione Veneto ed in particolare con l’adattamento alla CTR aggiornata.
- Inserimento ed aggiornamento della cartografia di PRG con le varianti approvate dal Comune e la zonizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi efficaci.
- Definizione e controllo dei corsi d’acqua vincolati.

5. La disciplina del PAT

5.1. La ricognizione dei vincoli

Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

Vincoli paesaggistici

1. Aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004: Zone collinari del Montello, come individuate dalla «dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona interessante i comuni di Nervesa, Giavera, Volpago, Montebelluna e Crocetta» - DM 14 aprile 1975.
2. Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Corsi d'acqua: Fiume Piave, Torrente Nasone o Nasson (irrilevante dallo sbocco alla ferrovia).
3. Zone boscate, territori coperti da foreste e da boschi e sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g.: Zone boscate nell'ambito collinare del Montello; Zone boscate nell'ambito della golena del Piave.
4. Edifici tutelati ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004: Villa Sandi - D.M. 22/01/1962.
5. Ville Venete. Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della LR 11/2004. oltre agli edifici di cui al punto precedente sono comprese: Villa Ancillotto, Villa Boschieri.

Altri vincoli

6. Zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267.
7. Siti di Interesse Comunitario: IT3240004 «Montello», IT3240030 «Grave del Piave-Fiume Soligo-Fosso di Negrizia», - D.G.R. n. 2673/2004.
8. Zone di Protezione Speciale: IT3240023 «Grave del Piave».

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

- *Centri storici.* Aree individuate nell'Atlante dei centri storici della Regione Veneto e soggette alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C.
- *Ambiti naturalistici di livello regionale.* Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.: Ambito Fluviale del Piave; Ambito collinare del Montello.
- *Zone umide.* Costituite da particolari ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici rientranti nella più ampia definizione dettata dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 sono disciplinate dal PTRC 1992.
- *Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza Provinciale.* sono disciplinate dall'art. 34 del PTRC 1992: Medio corso del Piave.
- *Ambiti dei Piani di Area.* Ambiti di pianificazione di interesse regionale con specifica considerazione dei valori paesistici ambientali, delimitati ai sensi dell'art. 3 del PTRC 1992: Piano di Area del Montello; Ambito Collinare del Montello. Risorse idriche (fontane, sorgenti, lame e stagni), impianti di aucupio, grotte, doline e doline complesse.
- *Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I.* Aree classificate dal *Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione*, approvato dall'Autorità di Bacino come «F» – ambito fluviale del Piave – la cui relativa normativa tecnica, come misura di tutela, è corrispondente a quella delle aree a pericolosità idraulica P4.
- *Aree classificate a rischio idraulico ed idrogeologico* ai sensi degli art. 57-61 del PTCP 2010: P0 - pericolo di allagamento, P1 - pericolosità moderata.

Altri vincoli

- Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dai depuratori, dagli allevamenti zootecnici intensivi, dalle condotte interrato, dagli elettrodotti, dai metanodotti. Servitù idraulica relativa all'idrografia principale. Zone di tutela relative all'idrografia principale. Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico. classificazione sismica.

5.2. L'organizzazione del sistema delle invariati

Le invariati di natura paesaggistica

Il PAT individua le seguenti invariati di natura paesaggistica:

- a) **Ambiti territoriali di importanza paesaggistica.** Comprendono il vasto sistema di aree agricole comprese tra il Fiume Piave, il Montello e la SR n. 348, che rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con l'intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti lungo le dorsali urbane (SP n. 2 ed SP n 77).
- b) **Elementi vegetazionali (arborei e floristici) ed ambiti di pregio paesaggistico:** ambiti di particolare pregio paesaggistico, grandi alberi, impianti di aucupio, siepi, alberate, termini arborei dello sfruttamento forestale dell'appoderamento, filari e sistemazioni tradizionali.
- c) **Aree di riqualificazione paesaggistica:** Centro di cultura Pontello; Sacello votivo Le Betulle; Centro di cultura e spiritualità Casa del Buon Fanciullo.
- d) **Ambito dei paesaggi agrari del Montello:** paesaggio pedemontelliano pianeggiante con alternanza di colture e vista panoramica; paesaggio sommitale ondulato con prevalenza di bosco ed alternanza di colture; paesaggio ondulato subpianeggiante; paesaggio sommitale ondulato con alternanza di prati, boschi e insediamenti sparsi; paesaggio boscato su scarpata.
- e) **Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico, costituita dai seguenti itinerari:**
 - *Itinerario dei borghi, Itinerario dei Canali del Bosco e Bretella, Itinerario del Nasson, Stradone del Bosco, Prese non asfaltate, Ippovia.*
- f) **Coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio.**

Le invariati di natura ambientale

Il PAT individua le seguenti invariati di natura ambientale:

- a) **Ambiti territoriali di importanza ambientale.** Localizzati nel territorio agricolo, costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale.
- b) **Aree nucleo.** Appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, sono costituite dai siti della Rete Natura 2000, individuati ai

sensi delle Direttive 79/409 CEE e 92/43/CEE. In queste aree la tutela della biodiversità è perseguita attraverso misure atte a salvaguardare il sistema nel suo insieme.

- c) *Corridoi ecologici*. Ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.
- d) *Stepping Stone*. Zone di valore naturalistico di limitata estensione, individuate dal PTCP della Provincia di Treviso.
- e) *Aree boscate*. Completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica.
- f) *Aree a rilevante presenza di ecotoni*. Sono caratterizzate dall'alternanza di boschi e coltivi che costituiscono gli habitat a maggior ricchezza faunistica.
- g) *Grotte*.
- h) *Varchi infrastrutturali*. Consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

Le invarianti di natura storico-monumentale

il PAT ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) *Centri storici*. Per la loro complessità strutturale e morfologica, i centri storici di Crocetta del Montello sono stati classificati in due categorie:
 - centri storici di pianura: Nogarè, Villa Cassis;
 - centri storici perifluviali: Ciano, Borgo Botteselle, Rivasecca, S. Urbano.
- b) *Pertinenze scoperte da tutelare*: le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle Ville Venete.
- c) *Edifici storico testimoniali*.
- d) *Manufatti di archeologia industriale*.
- e) *Rischio archeologico*. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica le principali aree soggette a rischio archeologico, di seguito denominate:

codice	Località	Descrizione
95	Ciano del Montello	Area funeraria

- f) luoghi della Grande guerra: Monumento Asilo, Chiesa di S. Mama dè Ronchi, Osservatorio del Re, Cippo ai Partigiani.

Invarianti di natura agricolo produttiva

In conformità al Piano di Area del Montello, all'interno dell'Ambito Collinare del Montello, il PAT ha individuato le seguenti invarianti di natura agricolo produttiva:

- a) Ambiti territoriali a prevalenza di aree boscate.
- b) Ambiti territoriali a prevalente indirizzo zootecnico.
- c) Ambiti territoriali a indirizzo misto.
- d) Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi

5.3. L'individuazione delle fragilità

Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo e delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di analisi (Carta geomorfologica, Carta litologica, Carta idrogeologica) definisce l'idoneità del territorio alla trasformazione urbanistica, mediante la sua classificazione in terreni idonei, terreni idonei a condizione e terreni non idonei, indicando le aree in cui sono attivi fenomeni geologici ed idraulici tali da condizionarne la trasformabilità urbanistica.

1. *Classe di compatibilità I – Terreni idonei.* Si tratta di aree in cui le caratteristiche geomeccaniche dei litotipi sono ottime; la tipologia di sedimenti è tendenzialmente a contenuto ghiaioso-sabbioso e presentano nella parte più superficiale una parziale alterazione con limitata presenza di limo e argilla.
2. *Terreni idonei a condizione di tipo a): aree esondabili (o storicamente esondate) e/o a ristagno idrico dell'alta pianura.* Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali ghiaioso-sabbiosi della conoide tardo-wurmiana del Piave e presentano nella parte più superficiale una parziale alterazione con limitata presenza di limo e argilla.
3. *Terreni idonei a condizione di tipo b):* aree poste in corrispondenza dei terrazzi più esterni della golena del Piave. Tali aree appartengono ai terrazzi intermedi fra l'alta pianura e la zona propriamente golenale del Piave e sono costituite da un materasso di ghiaie e sabbie.
4. *Terreni idonei a condizione tipo c):* aree di collina a moderata pendenza ed esterne alle forme carsiche superficiali.
5. *Terreni idonei a condizione tipo d):* in aree di collina a pendenza elevata o con forme carsiche superficiali concentrate.
6. *Classe di compatibilità III – Terreni non idonei.* A questa classe appartiene l'alveo del Piave, insieme a tutta la parte golenale del fiume fino alle scarpate lambite dalle piene più significative, e la fascia più acclive dell'area collinare che corrisponde alle scarpate fluviali, più o meno influenzate dalla tettonica, e alle valli più incise.

Zone omogenee in prospettiva sismica

Il PAT, sulla base dello Studio di compatibilità sismica, redatto ai sensi della Dgr 4 novembre 2008, n. 3308, ed allegata alle

presenti N. di A., classifica il territorio comunale in aree: «stabili suscettibili di amplificazioni sismiche» nelle quali sono attese amplificazioni del moto sismico, come effetto dell'assetto litostratigrafico e morfologico locale; «suscettibili di instabilità» nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni del territorio

Le aree soggette a dissesto idrogeologico

Aree esondabili o a ristagno idrico. Le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, sono state individuate sia attraverso indagini effettuate dal Consorzio Brentella di Pederobba, recepite dal PTCP della Provincia di Treviso, sia individuando le aree corrispondenti ai letti di piena nel periodo 1960-1967, eventi di riferimento per quanto riguarda il Piave.

Aree soggette a sprofondamento carsico. Si tratta dell'ambito collinare del Montello che nella porzione nordorientale del territorio comunale borda la gola del Piave.

5.4. Le azioni di trasformazione del territorio

Le azioni strategiche

Una volta recepito il quadro dei vincoli della pianificazione vigente, stabilite le invarianti strutturali, individuate le fragilità, sono stati affrontati i temi della trasformazione del territorio, distinguendo le parti di tessuto edilizio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa) o che necessitano di una riqualificazione locale, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le parti che necessitano di una radicale riconversione, le principali linee di espansione ed i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

Edificazione diffusa

Gli ambiti di «edificazione diffusa» comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. Il PAT prevede il contenimento e la riqualificazione dell'edificazione diffusa attraverso una specifica disciplina.

Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana

Le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sono state individuate sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale

All'interno dell'ambito territoriale del Piave, persegue la finalità di riqualificare le porzioni del territorio localizzate in area golenale e soggette ad alterazione poiché destinate alla lavorazione degli inerti.

Aree di riqualificazione e riconversione

Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione,

trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Limiti fisici della nuova edificazione

Il PAT individua i limiti fisici della nuova edificazione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in due categorie:

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate.
- b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo industriale (P) ed agroindustriale (A) degli insediamenti produttivi esistenti, destinati alle attività di produzione, commerciali, direzionali ed agroindustriali.

Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante accordo di pianificazione; il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus ædificandi* previsto al credito edilizio. La stessa procedura si applica per le aree già sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione.

All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione, in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT, sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza (esistenti e di progetto)

Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

Il PAT ha previsto i seguenti servizi ed attrezzature di maggiore rilevanza di progetto:

ATO 3 Giardino pubblico di quartiere;

ATO 6 Area per manifestazioni.

Grandi strutture di vendita

- a) Il PAT ha definito i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate. Tali strutture potranno essere localizzati esclusivamente nell' ATO n. 3.

Attività produttive in zona impropria

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina (distinguendo le attività da confermare, bloccare e trasferire) mediante il PI. Per le attività esistenti da confermare l'eventuale ampliamento non potrà essere superiore al 80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 m².

Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni)

L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT. Anche in questo caso, qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.000 m²

Compatibilità ambientale degli interventi edilizi

È stata prevista la possibilità che il PI, nell'assegnare le carature urbanistiche e gli indici di zona, possa riservare parte del volume previsto nei singoli ATO come incentivo, fino ad un massimo del 40%, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale. Gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive sono determinati dal PI.

Il Sistema Relazionale

Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana a supporto dei nuovi ambiti di sviluppo insediativo, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale.

Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

In conformità alla disciplina urbanistica definita dalla l.r. 11/2004, il PAT individua:

- a) gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
- c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Al PI è affidato il compito di disciplinare le destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali, di quelli storico testimoniali nonché di individuare i fabbricati crollati di cui è consentita, nel rispetto integrale della tipologia originaria, la ricostruzione.

5.5. Disposizioni per l'attuazione

Perequazione urbanistica

Il PAT definisce le tipologie di perequazione urbanistica e del credito edilizio, stabilendo disposizioni generali, che saranno successivamente utilizzate dal PI.

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 ai seguenti obiettivi di qualità: fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici, strategici.

Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.

La cessione al demanio comunale del 60% della 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), costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse pubblico, fatta salva specifica la valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI.

Credito edilizio

In particolare, il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
- c) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi

In sede di formazione del primo PI l'amministrazione comunale provvede ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi

Al fine di garantire la realizzazione coordinata delle azioni previste dal PAT, vengono precisati alcuni elementi operativi indispensabili per la redazione del Piano degli Interventi. Il PI, redatto con i contenuti di cui all'art. 17 della lr 11/2004 e con la procedura di cui all'art. 18 della lr 11/2004, dovrà contenere:

- l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT;
- la sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale, per agevolare il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
- la georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.);
- un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti;
- il registro dei crediti edilizi,
- il Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (relativo alla SAU),
- un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica), va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti.

Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di

sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica.

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. Per l'individuazione delle aree di trasformazione residenziale e produttiva, tra quelle ammissibili, vanno considerate prioritariamente le proposte progettuali conformi al «fabbisogno insediativo strategico» che interessi:

- il recupero dei centri storici esistenti, mediante interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione degli edifici di valore storico-testimoniale ed ambientale,
- la riconversione delle parti di tessuto urbano degradate in cui sono previsti interventi di riqualificazione e riconversione ovvero di miglioramento della qualità urbana,
- il recupero della qualità ambientale e paesaggistica degli spazi aperti.
- la dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale.
- la concentrazione razionale e coerente dei servizi alle imprese.
- la gestione coordinate tra le imprese di strutture ed impianti presenti nell'area.

In conformità alle direttive del PTCP, il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale esclusivamente per:

- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico» di cui al comma precedente, mediante specifici accordi di pianificazione, ovvero mediante localizzazione del credito edilizio.
- qualora la disponibilità di edifici abitativi scenda sotto il 10% dei volumi abitativi utilizzati da residenti, definiti sulla base di una verifica dettagliata condotta su tutto il territorio comunale delle abitazioni disponibili non utilizzate e di quelle già autorizzate.

Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata» e di «Edificazione diffusa», il PI potrà considerare prioritariamente le

proposte di localizzazione dei nuovi lotti da parte degli aventi titolo che siano:

- accompagnate da specifica proposta di accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica.
- finalizzate alla realizzazione di «prima casa di abitazione».

Infine, il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una Valutazione di Compatibilità Idraulica, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio comunale, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

5.7. Disposizioni particolari

Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alla parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione. A seguito dell'approvazione del PAT i piani regolatori vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT. Il PAT, sulla base delle verifiche di compatibilità e sostenibilità effettuata non considera compatibili le previsioni urbanistiche vigenti relative alle zone territoriali omogenee E4, C1 e C2 come individuate nell'elaborato grafico Tav. 5 – *Carta delle non compatibilità*.

Pertanto, fino all'entrata in vigore della disciplina degli interventi ammissibili definita dal PI, per le aree di cui al comma precedente, relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni cui ai commi 2 e 3 dell'art. 33 della LR 11/04 e s.m.

Misure di mitigazione e compensazione

Il PAT indica le principali opere di mitigazione da attuare in sede di Piano degli Interventi. Gli interventi di mitigazione dovranno essere definiti in relazione alle singole opere previste, tenendo conto della specificità degli ambiti all'interno, secondo le indicazioni contenute nel capitolo 9 del Rapporto Ambientale (misure di mitigazione e compensazione).

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati gli indicatori nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione.

5.8. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

5.8.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Si tratta di una disciplina particolareggiata degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio. Sono state fissate le seguenti quantità generali del dimensionamento del PAT:

- a) per la residenza, m³ **420.000**, di cui:
 - a. Volume già previsto dal P.R.G. vigente e non ancora realizzato, pari a m³ **360.000**;
 - b. Volume previsto dal dimensionamento del PAT, pari a m³ **60.000**.
- b) per le attività produttive, commerciali, direzionali, logistiche e agroproduttive ettari **17,00** di Superficie territoriale, di cui:
 - a. superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente destinata ad attività produttive, commerciali, direzionali, logistiche e non ancora realizzata, pari a ettari **15,70**;
 - b. superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente destinata ad attività agro-produttive pari a ettari **1,30**.

Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati.

Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO

Nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo per la residenza indicato dal PAT per ogni comune il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume aggiuntivo totale assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%.

Sono inoltre consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 100 m³ per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori

e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO, ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

Le aree per servizi dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.

Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:

- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
- necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
- al tipo di intervento.

In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

5.9. Elementi del dimensionamento

5.9.1. ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI

Le scelte strategiche e le previsioni decennali

Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della LR 24.04.2004, n. 11 il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, mentre ai sensi dell'art. 13, comma 1, fissa le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, essendo redatto sulla base di previsioni decennali.

Ne consegue che il dimensionamento del PAT sia relativamente al sistema insediativo residenziale, sia al sistema produttivo, nel caso del comune di Crocetta del Montello, va redatto sulla base di:

- a) obiettivi strategici definiti dal PAT relativamente:
 - riqualificazione del tessuto storico esistente e recupero delle aree degradate;
 - aree di riqualificazione e riconversione;
 - aree idonee al miglioramento della qualità urbana.
- b) previsioni decennali riferite alla domanda ed all'offerta del sistema insediativo.

Infine, il comma 3 dell'art. 31 della LR 11/2004 prevede nel PAT il rispetto delle dotazioni minime dei servizi in relazione alle seguenti destinazioni d'uso: residenza, industria ed artigianato, commercio e direzionale, turismo. Le eventuali previsioni relative alle destinazioni d'uso vanno ricondotte a queste quattro classi per analogia (per esempio l'attività agroindustriale viene ricompresa nell'ambito delle previsioni industriali ed artigianali).

Le previsioni decennali relative al sistema insediativo

Il dimensionamento del PAT relativamente al sistema insediativo residenziale va espresso *in abitanti teorici insediabili*, tuttavia poiché la dinamica del sistema insediativo è determinata dalla domanda abitativa espressa dai nuclei familiari, va determinato innanzi tutto l'impatto sul territorio espresso da ogni nuova famiglia tenendo conto dei seguenti elementi:

- numero di nuove famiglie previste nel decennio (tenendo conto della tendenziale riduzione della composizione media del nucleo familiare);
- rapporto famiglie/alloggi tenendo conto di:
 - indice di erosione del patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali);

- rapporto abitazioni occupate/abitazioni non occupate (si tratta di una componente fisiologica del mercato immobiliare);
- dinamica degli investimenti immobiliari legata al risparmio delle famiglie;
- dimensione media degli alloggi espressa in mc di volume.

Una volta definito il dimensionamento residenziale sulla base della domanda insediativa espressa dalla previsione decennale delle nuove famiglie, va convertito in abitanti teorici insediabili considerando la composizione media dei nuclei familiari ed il rapporto mc/abitante definito dal PAT per ATO.

Lo standard per abitante teorico, quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo, può essere rideterminato dal PAT in relazione alle diverse connotazioni:

- del tessuto urbano
- degli interventi previsti

Il dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso.

Sulla base di tali premesse entriamo ora nel merito del dimensionamento del PAT del comune di Crocetta del Montello.

5.9.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO

L'orizzonte demografico è utile a definire il carico insediativo complessivo che dovrà essere assunto dal Piano di Assetto Territoriale.

Bisogna tener conto non solo della dinamica della popolazione (nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale e sociale) ma soprattutto di quella delle famiglie, perché è proprio da quest'ultima fonte che deriva la parte più consistente della nuova domanda di alloggi per i residenti.

In realtà anche con una popolazione a crescita zero, con il fabbisogno pregresso sostanzialmente soddisfatto (case insalubri, convivenze, ecc.) continua a crescere la domanda di alloggi e ciò per motivi diversi:

- il principale è legato alla dinamica delle famiglie (riduzione della composizione media del nucleo familiare) ed all'innalzamento della qualità abitativa (diminuzione del rapporto abitanti/vano);
- il secondo è legato al fenomeno dell'erosione che interessa il patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali)

- il terzo alle abitazioni non occupate, componente fisiologica del mercato immobiliare,
- il quarto alla dinamica degli investimenti immobiliari del risparmio delle famiglie.

Resta da dare poi un giudizio sulla dimensione media degli alloggi, in termini di stanze, mq. di superficie utile e mc. di volume, per stabilire l'impatto sul territorio di ogni nuova famiglia.

Andamento della popolazione

Superati i 6100 abitanti nel primo quarto del secolo scorso il comune di Crocetta del Montello ha mantenuto costante la sua popolazione intorno alle 6000 unità, fino alla fine degli anni 1940. Successivamente, dopo una lieve flessione registrata negli anni 1950, si è stabilizzato intorno alle 5700 unità (5714 nel 2001).

Negli ultimi sette anni, contemporaneamente alla crescita che ha interessato tutto il Veneto, ha evidenziato una debole ripresa demografica al ritmo di circa 50 abitanti l'anno (5989 abitanti alla fine del 2008). Si può così ipotizzare nel prossimo decennio un ulteriore incremento che attesti la popolazione sopra i 6500 abitanti (circa 6594 abitanti stimato al 2021), dovuto quasi esclusivamente al saldo sociale. *L'incremento previsto in un decennio sarebbe dunque di circa 500 persone.*

Andamento della composizione media della famiglia

Nei tempi lunghi si può prevedere pertanto un incremento di circa 830 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 200 nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,52 unità.

La domanda di abitazioni.

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che si è ormai invertita la tendenza alla crescita, con una riduzione progressiva della percentuale di incremento. L'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate sostanzialmente uguale a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni attuali di circa 440 unità abitative nel prossimo decennio.

In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione attestata sopra i 6.500 residenti (6594 al 2021, con un incremento medio di circa 50 abitanti l'anno), con un relativo incremento degli immigrati stranieri, un aumento di circa 270 famiglie e d'altrettante abitazioni occupate.

D'altra parte, circa duecentosettanta nuovi alloggi in dieci anni sembra essere un dato in qualche modo compatibile con la fisiologia del mercato immobiliare di Crocetta del Montello, anche considerando solo risultati degli ultimi due decenni. Se consideriamo i dati del censimenti 2001 possiamo verificare che le abitazioni costruite negli anni '80 e '90 corrispondono infatti alla media di circa venti abitazioni l'anno.

Negli anni '90 si registra una dimensione media degli alloggi costruiti (comprensiva degli ampliamenti dell'esistente) relativamente alta, anche se in via di riduzione (446 mc per alloggio medio, **162** mc per abitante). Il dato, che va ulteriormente depurato dalla quota di ampliamento degli edifici esistenti che contiene, è di poco inferiore a quello relativo alla dimensione media di tutti gli alloggi presenti a Crocetta del Montello nel 2001 (490 mc per alloggio medio, **178** mc per abitante).

D'altra parte, base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo infatti risulta un rapporto di circa 411 mc/abitante. Tale rapporto risulta più articolato se valutato nei singoli ATO appartenenti al sistema insediativo, ma tuttavia sempre sopra i **380** mc/abitante.

Dal momento che il rapporto tra abitazioni occupate e totali è fisiologicamente attestato intorno al 15%, come si può verificare confrontando i dati degli ultimi censimenti, il rapporto medio di 411 mc/abitante può essere ragionevolmente ridotto a circa 350 mc/abitante. Resta tuttavia una differenza significativa tra le due fonti di dati. Tale differenza si può in parte spiegare col fatto che nella volumetria a destinazione residenziale complessiva la destinazione a servizi pubblici e terziario diffuso ha una certa consistenza. Inoltre, la volumetria non occupata dei centri storici incide fortemente su tale valore. Si tratta di abitazioni in parte chiuse, difficilmente utilizzabili, in parte degradate, spesso di proprietà di persone emigrate, talvolta non rintracciabili, ovvero con un numero molto alto di eredi, di fatto sottratte sia al mercato degli affitti, sia a quello delle vendite.

Ai fini del dimensionamento si è pertanto scelta una via intermedia, considerando 200 mc abitante per il nuovo carico insediativo.

*Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della
Domanda*

Residenti attuali	6.000
Residenti previsti nel decennio	6.500
Composizione media nucleo familiare attuale	2,60
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,52
Famiglie residenti attuali	2.308
Famiglie residenti previste nel decennio	2.579
Nuove famiglie previste nel decennio	271
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,00
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	504
Dimensionamento decennale in mc = (504 x 1,0 x 271)	136.584
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	200
Abitanti teorici equivalenti insediabili = (136.584 : 200)	683

Il fabbisogno strategico

Alla dimensionamento definito sulla base di previsioni decennali va aggiunto il fabbisogno strategico determinato sulla base degli obiettivi generali da perseguire con il PAT e le scelte strategiche di assetto del territorio, considerando nel caso di Crocetta del Montello le modalità di applicazione del credito edilizio, della perequazione e della compensazione.

Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione

Complessivamente il PAT prevede interventi di riqualificazione urbana in aree per un totale di 15 ettari, con un volume esistente di circa 283 mila mc. (75 mila a destinazione residenziale, 190 mila a destinazione produttiva – calcolati moltiplicando la superficie coperta per un'altezza virtuale pari a 5 ml - e 18 mila agricola). Si tratta in gran parte di aree già disciplinate come “aree di recupero” dal PRG vigente. Assumendo che circa 233 mila mc a destinazione residenziale siano riutilizzabili in loco, secondo le determinazioni del successivo Piano degli Interventi (con un indice territoriale variabile tra 1 e 2 mc/mq), e a quota residua trasformata in credito edilizio ad usi residenziali (circa 57 mila mc) si ottiene un fabbisogno strategico residenziale pari a **1078** abitanti teorici.

Interventi nelle aree idonee al miglioramento della qualità urbana

Complessivamente il PAT prevede interventi nelle aree idonee al miglioramento della qualità urbana in aree per un totale di 5,9 ettari, con una volumetria esistente di circa 86 mila mc. Anche in questo caso si tratta in gran parte di aree già disciplinate come “aree di recupero” dal PRG vigente. Secondo un’ipotesi di riconversione in loco di quasi tutta la volumetria esistente (con un indice territoriale variabile tra 1 e 3 mc/mq) il ricorso al credito edilizio per circa 17 mila mc, otteniamo un fabbisogno strategico corrispondente a circa **339** abitanti teorici.

Interventi nelle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale

Complessivamente si tratta di circa 21 ettari di superficie territoriale, localizzati in area golenale e destinati alla lavorazione degli inerti *non si prevede un fabbisogno né in termini di mc, né in termini di superficie coperta.*

Sintesi del fabbisogno residenziale strategico

	Abitanti teorici
Aree di riqualificazione e riconversione	1.078
Aree idonee al miglioramento della qualità urbana	339
Aree idonee al miglioramento della qualità territoriale	-
Totale abitanti teorici fabbisogno strategico	1.417

Determinazione del fabbisogno complessivo

	Abitanti teorici
Abitanti teorici equivalenti insediabili da previsione decennale	683
Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno strategico	1.417
Abitanti teorici insediabili negli alloggi non occupati	-
Totale fabbisogno teorico	2.100
Residenti insediati	6.000
Abitanti teorici previsti	8.100

5.9.3. LE QUANTITÀ DI PROGETTO

Come abbiamo appena visto, il PAT stabilisce un fabbisogno aggiuntivo di circa 2100 abitanti teorici, come somma del fabbisogni derivante da previsioni di carattere decennale basate

sulle attuali tendenze demografiche, e previsioni di carattere strategico, connesse con la riqualificazione dei tessuti storici e col miglioramento della qualità urbana e territoriale, confermando gran parte delle previsioni dimensionali del PRG vigente, a cui aggiunge una nuova quota di superficie territoriale con lo scopo di garantire uno spazio adeguato ad ospitare i crediti edilizi derivanti dagli interventi di riqualificazione, da utilizzare nei successivi Piani degli Interventi, che naturalmente saranno redatti sulla base dell'effettivo andamento della congiuntura demografica e socio-economica.

Gli abitanti teorici aggiuntivi

Il nuovo carico insediativo previsto dal PAT è allineato col fabbisogno aggiuntivo teorico come precedentemente determinato, pari a 2.100 nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 200 mc/abitante sia per le quantità definite dal PRG, sia per le quantità aggiunte dal PAT) di cui 1.800 già localizzati nelle aree previste dai P.R.G. vigenti, e solo 300 relativi alle nuove previsioni del PAT.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **8.100** unità. Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa. In realtà più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito alle nuove famiglie, che abbiamo visto si formeranno anche in corrispondenza di una popolazione con tendenza alla relativa crescita.

La provenienza dello jus ædificandi

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei **60** mila mc aggiuntivi previsti dal PAT, circa 6 mila sono localizzati nelle aree di riqualificazione e circa 54 mila interessano areali di espansione localizzati negli ambiti territoriali di Crocetta del Montello, Ciano e Nogarè, in cui è maggiore la presenza di servizi pubblici, affidando al disposto degli accordi di pianificazione soggetti a perequazione la quantificazione e localizzazione della volumetria all'interno degli areali di espansione.

Relativamente al PRG vigente i **360** mila metri cubi sono localizzati in parte nelle zone di espansione disciplinate con Progetti Norma (99 mila) nelle zone C2 (50 mila), ovvero nelle zone soggette a Piani di Recupero (46 mila). Tuttavia una quota molto importante è ancora localizzata sia nelle zone C1 (ben 133

mila) sia nelle zone E4 (32 mila) mentre nelle zone A e B sono localizzate solo quote residue. Va evidenziato che il PAT non considera compatibile con le verifiche di sostenibilità ambientale circa **74** mila mc che pur restando nella disponibilità del dimensionamento degli Ambiti Territoriali Omogenei di pertinenza dovranno essere rilocalizzati in sede di Piano degli Interventi, a sostegno delle aree di riconversione urbana e riqualificazione territoriale.

Le aree di trasformazione

Dal punto di vista della superficie territoriale, il PAT localizza poco più di **8** ettari di possibili aree residenziali, in adiacenza ai centri urbani di Crocetta del Montello, Ciano e Nogarè, in continuità col tessuto urbanizzato esistente.

Il PAT inoltre conferma circa **13** ettari di zone di espansione residenziale già previste dal PRG.

Sistema produttivo

Relativamente sistema produttivo il PAT si limita a confermare sia l'insediamento produttivo e commerciale di Nogarè di circa 15,7 ettari, sia la piccola zona agro-produttiva prevista dal PRG in ampliamento ed a sostegno dell'azienda localizzata a Villa Sandi, di 1,3 ettari.

5.9.4. LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 106,39 mq/abitante nell'ipotesi media di 200 mq/abitante, di cui 12,98 di verde primario, 16,48 di parcheggi e 76,93 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, secondo quando riportato nella seguente tabella:

5.9.5. VERIFICA DELL'UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA.

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 determinato dal PAT ammonterebbe a **7,08** ettari, elevabile in sede di PI di un ulteriore 10% (per un totale di 7,79 ettari).

Tuttavia, complessivamente la SAU in zona agricola di cui è prevista la trasformazione, all'interno del campo d'intervento del PAT per usi residenziali e a servizi, corrisponde a circa **5,5** ettari.

Più in generale sono circa **8** gli ettari di SAU in zona agricola di cui il PAT ritiene sostenibile la trasformazione, mentre quelli attualmente previsti dal PRG sono circa 26 ettari, su un totale di circa **80** ettari di aree complessivamente interessate da azioni di trasformazione (riconversione, miglioramento della qualità urbana e territoriale, ecc.).