



PI 2015 COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLLO

Piano degli Interventi (PI)
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

Relazione programmatica



Approvato con
DCC n. 24 del 06/05/2016



ADOZIONE
D.C.C. n. n. 3 del 19/01/2016

APPROVAZIONE
D.C.C. n. n. 24 del 06/05/2016

Il Sindaco
Marianella TORMENA

Il Responsabile Ufficio Urbanistica
Geometra Enrica SOLDERA

Il Segretario
Dott. Massimo CARGNIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Daniele RALLO

Gruppo di Valutazione
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Dott. amb. Lucia FOLTRAN

Contributi specialistici
Ingegnere Michele BROMBAL
Urbanista Laura GATTO
Ingegnere Lino POLLASTRI
Dott. forestale Giovanni TRENTANOVI
Urbanista Fabio VANIN

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it

1. INTRODUZIONE	4
1.1 Dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) al Piano degli Interventi (PI)	4
1.2 Obiettivi generali e contenuti	5
1.3 Le fasi amministrative	9
2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	10
2.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)	10
2.1.1 Paesaggio.....	12
2.1.2 Città	14
2.1.3 Uso del suolo	15
2.1.4 Energia e altre risorse naturali.....	18
2.1.5 Mobilità	19
2.1.6 Sviluppo economico	20
2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso (P.T.C.P.).....	21
2.2.1 Le aree produttive.....	22
2.2.2 Edificazione diffusa e borghi rurali.....	23
2.2.3 La rete ecologica	23
3. PIANO DI AREA DEL MONTELLO	25
3.1 L'ambito territoriale.....	25
3.2 I contenuti	26
4. IL PAT: DIMENSIONAMENTO E SAU.....	31
4.1 Sintesi del dimensionamento del PAT.....	32
4.2 Dimensionamento per ATO	33
4.2.1 ATO 1 Piave	34
4.2.2 ATO 2 Montello.....	35
4.2.3 ATO 3 Nogarè	36
4.2.3 ATO 3 Nogarè	36
4.2.4 ATO 4 Crocetta Nord.....	38
4.2.5 ATO 5 Crocetta Sud	39
4.2.6 ATO 6 Ciano.....	41
5. COMUNE “REGISTA” VS PRIVATO “ATTORE”: LA PARTECIPAZIONE.....	42
5.1 L'ascolto della popolazione.....	42
5.2 Il coinvolgimento del privato nella costruzione della città pubblica	44
5.3 Il nuovo vocabolario dell'urbanistica	46
5.3.1 Gli accordi procedimentali. Alcune nozioni.....	46
5.3.2 Gli accordi della LR 11/2004	46
5.3.3 I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio.....	47
5.3.4 La perequazione.....	47
5.4 Il rapporto tra il dimensionamento del piano e rendita fondiaria.....	49
5.5 Direttive per la perequazione urbanistica	51

6. IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	52
6.1 Il territorio costruito	53
6.2 Il territorio aperto e l'ambiente.....	54
6.3 Le infrastrutture e i servizi	55
6.4 L'apparato normativo.....	56
7. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO.....	57
7.1 Sintesi dimensionamento del piano	58
7.2 Sintesi programma OO.PP. 2015/2017.....	60
8. GLI ELABORATI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	62
8.1 Elenco degli elaborati	62
8.2 Schedature.....	66
9. GLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE.....	67
9.1 Zone A centro storico	70
9.2 Zone B parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.....	75
9.3 Zone C1 residenziali di completamento parzialmente edificate.....	77
9.4 Zone C2 parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate	81
9.5 Zone C3 parti di territorio da riqualificare e riconvertire	84
9.6 Zone D produttive.....	86
9.7 Zone E agricole.....	88
9.8 Aggiornamento schedature edifici in ambito agricolo	91
9.8.1 Beni ambientali architettonici e culturali.....	91
9.8.2 Edifici non piú funzionali alla conduzione del fondo	124
9.8.3 Edifici abbandonati	124
9.9 Ambito del Piano di Area del Montello.....	125
9.9.1 Aree di pertinenza.....	125
9.9.2 Beni Ambientali, architettonici e culturali	125
9.9.3 Edifici non piú funzionali alla conduzione del fondo	125
9.9.4 Attività ricettivo-turistiche	125
9.10 Zone S a servizi	127
10. LE SCHEDATURE	130
10.1 Accordi Pubblico Privato – APP (schede A).....	131
10.2 Progetti Norma zone C2 di espansione (schede B) e zone C3 di riconversione (schede C).....	134
10.3 Crediti Edilizi (schede D)	137
10.4 Attività produttive in zona impropria (schede E).....	139
10.5 Allevamenti zootecnici (schede F).....	141
11. LA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE (SAT)	144
12. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	147

12.1 I risultati della VAS del PAT riportati nel Rapporto Ambientale.....	148
12.1.1 I contenuti del Parere della Commissione Regionale VAS.....	149
12.2 Considerazioni sull'applicazione della VAS al Piano degli Interventi - Variante n. 1	150

1. INTRODUZIONE

1.1 Dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) al Piano degli Interventi (PI)

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

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

In altri termini il Piano degli Interventi:

- a) rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio, approvato ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004;
- b) si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- c) si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- d) si attua per mezzo di:
 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
 - Opere Pubbliche (OO.PP.);
 - atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della L.R. 11/2004.

Il Comune di Crocetta del Montello, in copianificazione con la Provincia di Treviso e la Regione Veneto, ha elaborato il Piano di Assetto del Territorio, successivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 del 25/10/2011.

Il PAT è stato quindi approvato in sede di Conferenza di Servizi del 31/01/2014. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale (n. 85 del 10/03/2014) è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione, e conseguente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.

1.2 Obiettivi generali e contenuti

Con l'approvazione del PAT il PRG vigente è diventato primo Piano degli Interventi (PI) per le parti compatibili con il Piano di Assetto del Territorio (PAT).

La presente **Variante n. 1 al Piano degli Interventi (PI)** effettua una rivisitazione del Piano Regolatore Generale (PRG) in coerenza con i criteri e gli obiettivi stabiliti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT). In particolare la presente Variante approfondisce le seguenti tematiche:

1. Centri storici

- conferma contenuti dei Piani Particolareggiati (PP) dei centri storici;
- ridefinizione perimetro dei centri storici in coerenza con lo stato dei luoghi;
- verifica delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio;
- modifica dei gradi di protezione assegnati agli edifici;
- revisione della disciplina degli interventi ammessi per i fabbricati in centro storico.

2. Tessuto edilizio consolidato

- ridefinizione perimetri zone residenziali di completamento (B, C1);
- definizione delle modalità di attuazione degli interventi;
- adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità;
- miglioramento dell'inserimento ambientale dell'edificato rispetto al territorio urbanizzato circostante.

3. Ambiti di trasformazione

- ridefinizione delle zone residenziali di espansione (perimetri, standard, modalità di attuazione);
- riordino degli insediamenti esistenti, riqualificazione e riconversione delle aree dismesse, degradate, inutilizzate;
- ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano;
- miglioramento della dotazione di spazi e servizi pubblici e di uso pubblico;
- inserimento urbanistico e qualificazione planivolumetrica degli interventi urbanistici.

4. Attività economiche

- ridefinizione dei perimetri delle zone destinate alle attività economiche;
- verifica delle destinazioni d'uso presenti e previste nelle zone destinate alle attività economiche;
- riorganizzazione degli insediamenti produttivi sparsi e regolamentazione delle attività incompatibili attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe finalizzate alla loro riconversione e/o rilocalizzazione;
- definizione della quota di edificabilità e delle aree da riservare al credito edilizio;
- definizione dei criteri per una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici.

5. Ambiente e territorio agricolo

- tutela degli ambiti di interesse naturalistico e ambientale (Piave e Montello);

- salvaguardia delle aree di primaria importanza per la complementarietà tra i valori naturalistici e paesaggistici e le attività primarie;
- definizione degli ambiti a carattere prevalentemente rurale, maggiormente vocati alla produzione agricola;
- qualificazione delle aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale con presenza di edifici prevalentemente residenziali, nei quali sono riconoscibili i limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo circostante;
- individuazione ambiti di riqualificazione e di pregio paesaggistico.

6. Patrimonio edilizio in ambito extraurbano

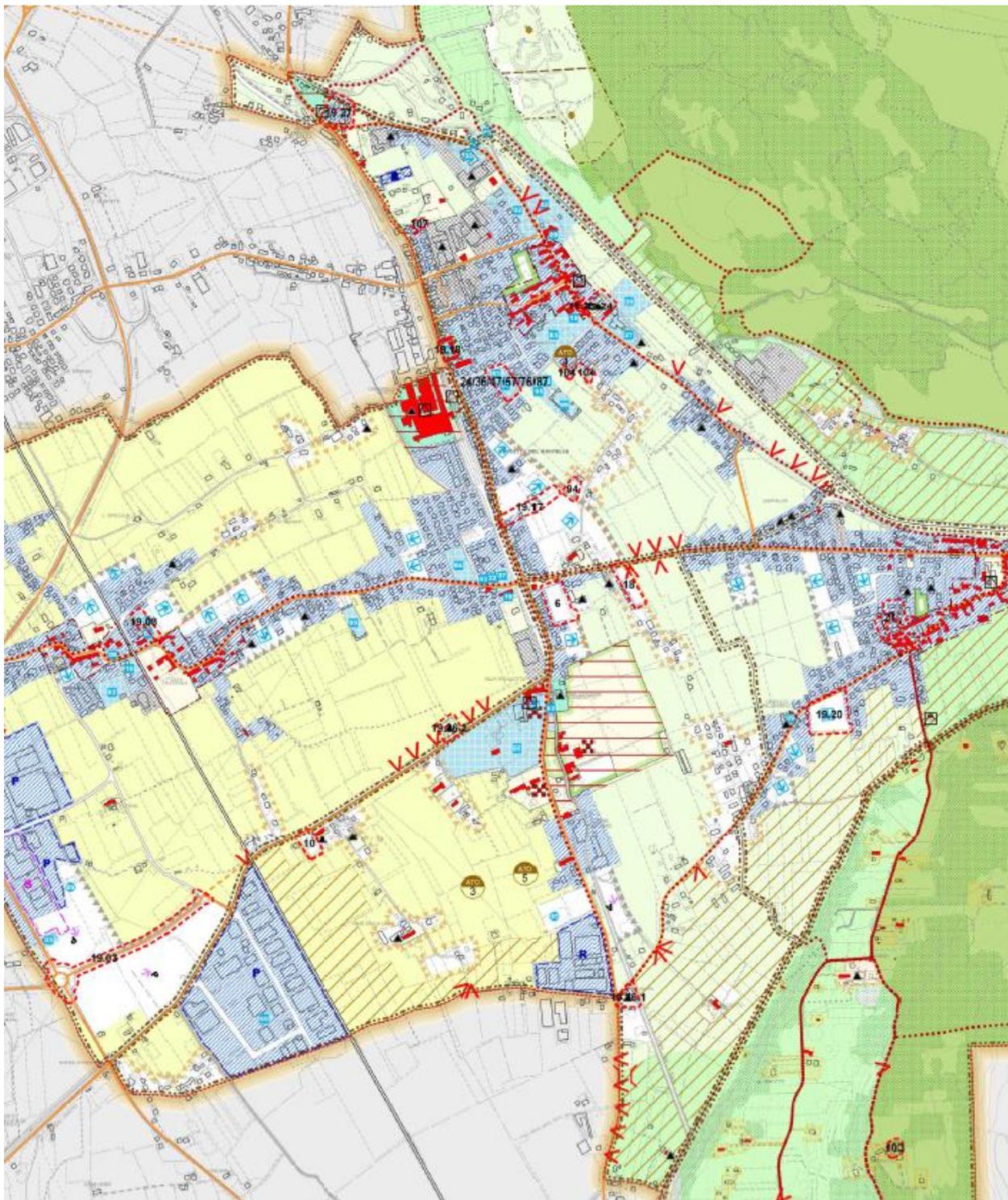
- recupero del patrimonio edilizio abbandonato e non più funzionale alla conduzione agricola del fondo;
- regolamentazione delle attività economiche in zona impropria e definizione dei livelli di compatibilità rispetto al contesto urbanistico, ambientale e territoriale;
- individuazione e tutela dei beni ambientali, architettonici e culturali;
- regolamentazione delle strutture ed impianti funzionali all'attività agricola (annessi rustici e allevamenti);
- riordino fabbricati residenziali in zona agricola e qualificazione delle attività ricettivo-turistiche.

7. Servizi

- verifica dei fabbisogni di aree per servizi in relazione alle dinamiche demografiche;
- miglioramento della qualità delle aree in termini di dotazione di servizi, strutture e infrastrutture;
- implementazione della perequazione urbanistica per la realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico generale connessa con l'attuazione degli interventi privati;
- applicazione del credito edilizio per la realizzazione di opere pubbliche individuate dal PI o dal programma triennale delle opere pubbliche;
- regolamentazione dei servizi privati di interesse pubblico per la promozione socio-culturale e turistico-ricettiva del territorio.

8. Mobilità

- studio del rapporto tra mobilità e insediamenti e riorganizzazione livelli di mobilità e assi stradali;
- individuazione interventi di completamento e riorganizzazione della viabilità minore;
- qualificazione accessibilità alle aree di trasformazione;
- promozione di forme di mobilità alternative nel territorio aperto e urbano, anche attraverso il recupero e valorizzazione dei percorsi e degli itinerari storici, artistici e ambientali;
- verifica delle sovrapposizioni normative e cartografiche tra le fasce di rispetto e le zone territoriali omogenee.



Estratto Tav. 04 del PAT – Carta delle trasformabilità



Estratto legenda Carta delle trasformabilità – ATO

LE AZIONI STRATEGICHE

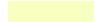
	Aree di urbanizzazione consolidata	
	Ambiti a destinazione produttiva confermata	
	Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili	
	Edilificazione diffusa	
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	
	Aree per il miglioramento della qualità territoriale	
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	
	Limiti fisici all'espansione	
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	
	Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo	
	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	
	Ambito di localizzazione di grandi strutture di venalità	
	Attività produttive in zone improprie	
	Limiti fisici alla nuova edilificazione	

02 - Scuola materna
03 - Scuola elementare
04 - Scuola dell'obbligo
05 - Chiesa
10 - Centri religiosi e dipendenze
12 - Agriturismo
13 - Albergo
18 - Sale funeree, mostre etc...
19 - Associazioni culturali
25 - Area per manifestazioni
27 - Case per anziani
32 - Centro sanitario polivalente
37 - Municipio
43 - Carabinieri
61 - Impianti enti
67 - Impianti di depurazione
69 - Impianti di trattamento rifiuti
82 - Area gioco bambini
83 - Giardino pubblico di quartiere
84 - Impianti sportivi non agonistici
85 - Impianti sportivi agonistici
96 - Area parcheggio
99 - Altri

I VALORI E LE TUTELE

ART. 14

commi n°1-3



Ambiti di importanza paesaggistica

comma n°4



Contesti figurativi

comma n°5



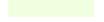
Coni visuali

commi n°17-18



Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)

commi n°16-18



Aree nucleo

commi n°19-21



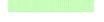
Corridoio ecologico principale

commi n°22,23



Stepping Stone

commi n°24-26



Aree boccate

commi n°27-33



Varchi infrastrutturali

commi n°27-33



Varchi infrastrutturali

commi n°27-33



Varchi infrastrutturali

commi n°34-38



Varchi infrastrutturali

commi n°34-38



Varchi infrastrutturali

commi n°16,39-41



Viabilità di progetto rilevanza locale

commi n°42-47



Viabilità principale esistente

ART. 16



Ferrovia

ART. 8-11



Centri storici



Centri storici minori



Ville Venete



Archeologia industriale



Rete degli itinerari di interesse storico



Pertinenze scoperte da tutelare



Edifici con valore storico testimoniale



Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi

ART. 15

comma n°1

Estratto legenda Carta delle trasformabilità – Azioni strategiche, valori e tutele

Il PI ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il “Piano del Sindaco” e può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nella visione generale del PAT. In quest'ottica, le scelte del PAT non si esauriscono con il primo PI, ma avverranno selettivamente in più fasi, attraverso più Piani degli Interventi. La scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quella di procedere alla stesura del primo Piano degli Interventi riguardante l'intero territorio comunale, in ottemperanza alla legge urbanistica regionale e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio. È stato infatti riformulato l'impianto del Piano Regolatore Comunale (PRC), articolando il territorio per temi (o sistemi): ambiente, residenza e servizi, attività economiche e infrastrutture.

1.3 Le fasi amministrative

Gli aspetti procedurali della presente Variante n. 1 al Piano degli Interventi (PI) sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- 1) in data 29/07/2014 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale gli obiettivi della presente Variante n. 1 al Piano degli Interventi (Documento del Sindaco);
- 2) sono state attivate forme di partecipazione con i cittadini e i portatori di interesse per rendere trasparente e pubblicizzare la Variante n. 1 al Piano degli Interventi:
08/10/2014: incontro con associazioni socio-culturali, tecnici e professionisti
08/10/2014: incontro con i cittadini di Crocetta del Montello
09/10/2014: incontro con i cittadini di Nogarè
10/10/2014: incontro con i cittadini di Ciano
Inoltre, parallelamente all'illustrazione del Documento del Sindaco in Consiglio Comunale, è stato pubblicato un avviso per la presentazione di proposte per la formazione del Piano degli Interventi, "aperto" fino al 15/07/2014.
- 3) la Variante al Piano degli Interventi è quindi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale;
- 4) entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- 5) decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- 6) nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- 7) il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. Il sindaco predispose 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 [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.

2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]

4. Nei sessanta giorni successivi alla

(segue a lato)

scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. [...]

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]

8 e 9. [...]

Estratto Art. 18 della LR 11/2004

2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17 febbraio 2009 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della L.R. 11/2004 (Artt. 4, 25). La Regione Veneto ha avviato questo processo di **aggiornamento del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento**, come riformulazione dello strumento generale relativo all'assetto del territorio veneto, in linea con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), che si concluderà con la sua approvazione.

Al PTRC adottato dalla Giunta Regionale nel 2009 è stata attribuita, mediante apposita variante, la **valenza paesaggistica** ai sensi del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", procedendo pertanto al rinnovo del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento e confermando la sua valenza di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. La variante è stata adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 è stata pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013.

PTRC e Piano Paesaggistico, inteso quale attribuzione della valenza paesaggistica al PTRC stesso, costituiscono dunque un atto unico, nella consapevolezza che l'integrazione della pianificazione paesaggistica nel più ampio processo conoscitivo e decisionale proprio del piano territoriale permette una definizione unitaria delle politiche, sia di tutela che di sviluppo, per il governo del territorio, a garanzia dell'effettiva possibilità di attivare processi coerenti di programmazione e pianificazione rispettosi dell'intero panorama delle istanze sociali ed economiche espresse dal territorio.

In sintesi la variante parziale al PTRC riguarda:

- l'attribuzione della valenza paesaggistica;
- l'aggiornamento dei contenuti territoriali.

Gli approfondimenti territoriali sono relativi a:

- la Città, con riguardo al sistema metropolitano delle reti urbane e all'aggiornamento delle piattaforme metropolitane differenziate per rango e per ambito territoriale;
- il Sistema Relazionale, con riferimento in particolare alla mobilità e alla logistica, in relazione alle dinamiche generate dai corridoi europei che attraversano il territorio della regione;
- la Difesa del suolo, con riferimento in particolare alle problematiche derivanti dal rischio idraulico e dal rischio sismico, allo scopo di meglio intervenire in aree a rischio idrogeologico e sismico, che anche recentemente hanno subito gravi danni

Gli elaborati oggetto di variante sono:

- la Tav. 01c Uso del suolo – idrogeologia e rischio sismico (integrazione rispetto PTRC adottato);

- la Tav. 04 Mobilità (modifica rispetto PTRC adottato);
- la Tav. 08 Città, motore di futuro (modifica rispetto PTRC adottato);
- la Relazione illustrativa (modifica e integrazione rispetto PTRC adottato);
- il Documento per la pianificazione paesaggistica (modifica dell'elaborato "Ambiti di Paesaggio - Atlante ricognitivo del PTRC" adottato e integrazione con gli elaborati: Ambiti di paesaggio, Quadro per la ricognizione dei beni paesaggistici, Atlante ricognitivo e Sistemi di valori comprendenti a loro volta gli elaborati: I siti patrimonio dell'Unesco, Le Ville Venete, Le Ville del Palladio, Parchi e giardini di rilevanza paesaggistica, Forti e manufatti difensivi, Archeologia Industriale, Architetture del Novecento);
- le Norme Tecniche (modifica e integrazione rispetto al PTRC adottato).

I temi principali per Crocetta del Montello, in rapporto al sistema insediativo e ambientale, dei servizi pubblici e/o di uso pubblico e delle infrastrutture a esse connesse, possono essere sinteticamente riassunti nei seguenti punti.

2.1.1 Paesaggio

La valenza paesaggistica attribuita al P.T.R.C. contribuisce ad esplicitare lo stretto legame esistente tra paesaggio e territorio, e fa comprendere come sia oggi impensabile scindere la pianificazione territoriale da quella paesaggistica.

Il territorio di Crocetta del Montello, ricadente all'interno dell'Ambito di paesaggio n. 19 "Medio Corso del Piave", è caratterizzato dai seguenti valori:

- la zona boscata del Montello, individuata come area nucleo della rete ecologica;
- il Fiume Piave, corso d'acqua di interesse regionale con i suoi ampi spazi di naturalità e habitat di elevata importanza ecosistemica come aree di espansione fluviale, zone di greto ghiaioso asciutto o grave, aree con acque stagnanti, aree di risorgiva, boschi ripariali misti e colture erbacee annuali;
- i territori compresi tra le aree nucleo e i nuclei urbani, definiti come corridoi ecologici;
- le aree agricole miste a naturalità diffusa;
- le aree in cui si estendono i prati stabili;
- le aree agropolitane di pianura in cui si trovano i centri storici di Ciano e Nogarè e le Ville Venete.

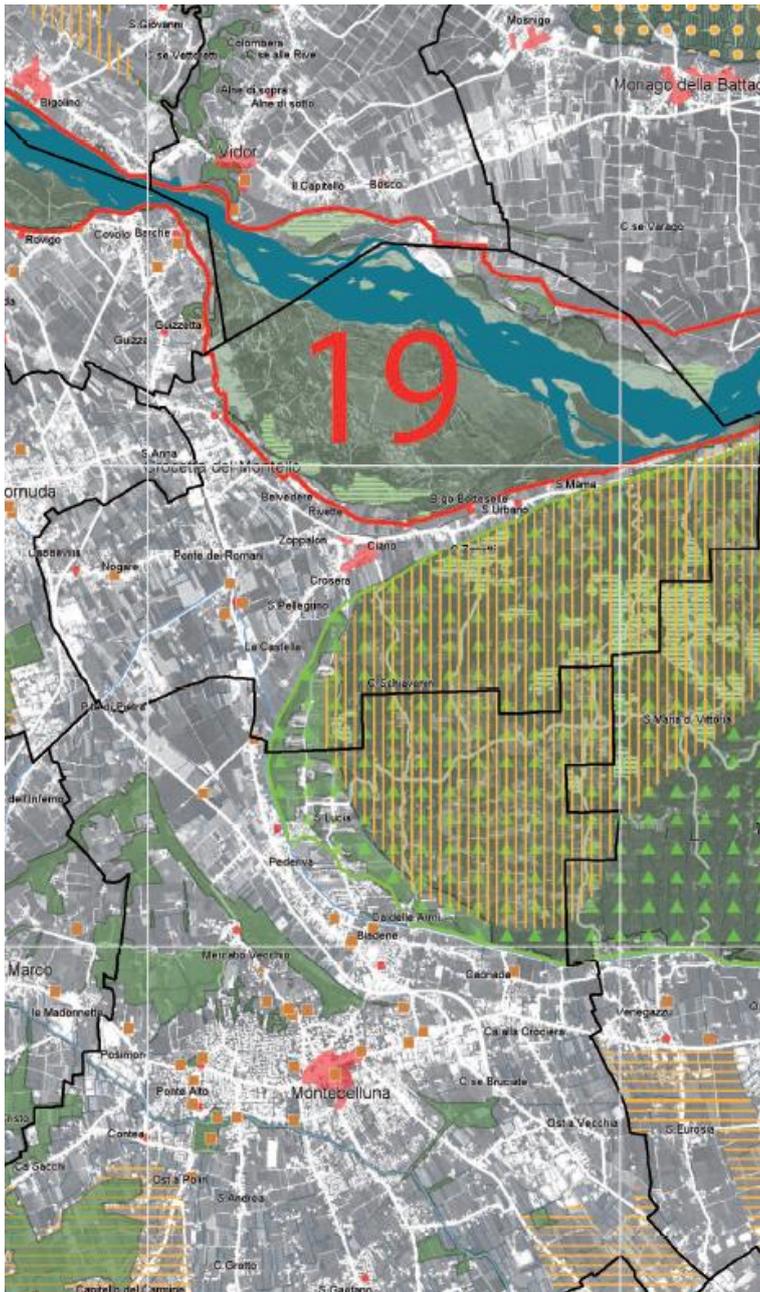
Il PTRC individua il Montello come un ambito per la creazione di un possibile Parco Territoriale per la valorizzazione e la riqualifica di aree di particolare interesse ambientale.

In particolare l'area del Montello è individuata nella tavola 2 Ambiti naturalistico – ambientali e paesaggistici di livello regionale come:

- ambito naturalistico di livello regionale;
- area di tutela paesaggistica vincolata ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85;
- zona ad alta sensibilità ambientale e ad alto rischio ecologico.

In rapporto al sistema degli spazi aperti e dell'ambiente i temi da sviluppare riguardano:

- la tutela della rete ecologica e delle valenze ambientali del territorio;
- la rigenerazione dei paesaggi agricoli abbandonati;
- la rivitalizzazione dei centri storici
- la riconversione delle attività fuori zona e dei volumi abbandonati.



SISTEMA DELLA RETE ECOLOGICA



aree nucleo



corridoi ecologici

SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE



aree ad elevata utilizzazione agricola



agricoltura mista a naturalezza diffusa



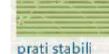
agricoltura periurbana



aree agropolitane in pianura



aree sotto il livello del mare



prati stabili

ELEMENTI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO



confine comunale



perimetro ambiti di paesaggio



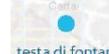
ipotesi di tracciato viario



idrografia superficiale



corso d'acqua di interesse regionale



fascia delle risorgive



testa di fontanile



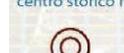
geosito



centro storico



centro storico minore



città murata



strada romana



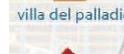
zona archeologica



villa veneta



villa del palladio



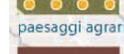
castello



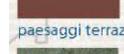
luoghi e manufatti della grande guerra



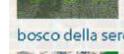
paesaggi agrari storici



paesaggi terrazzati



bosco della serenissima repubblica



bosco litoraneo



bosco di pianura



dune consolidate, boscate e fossili

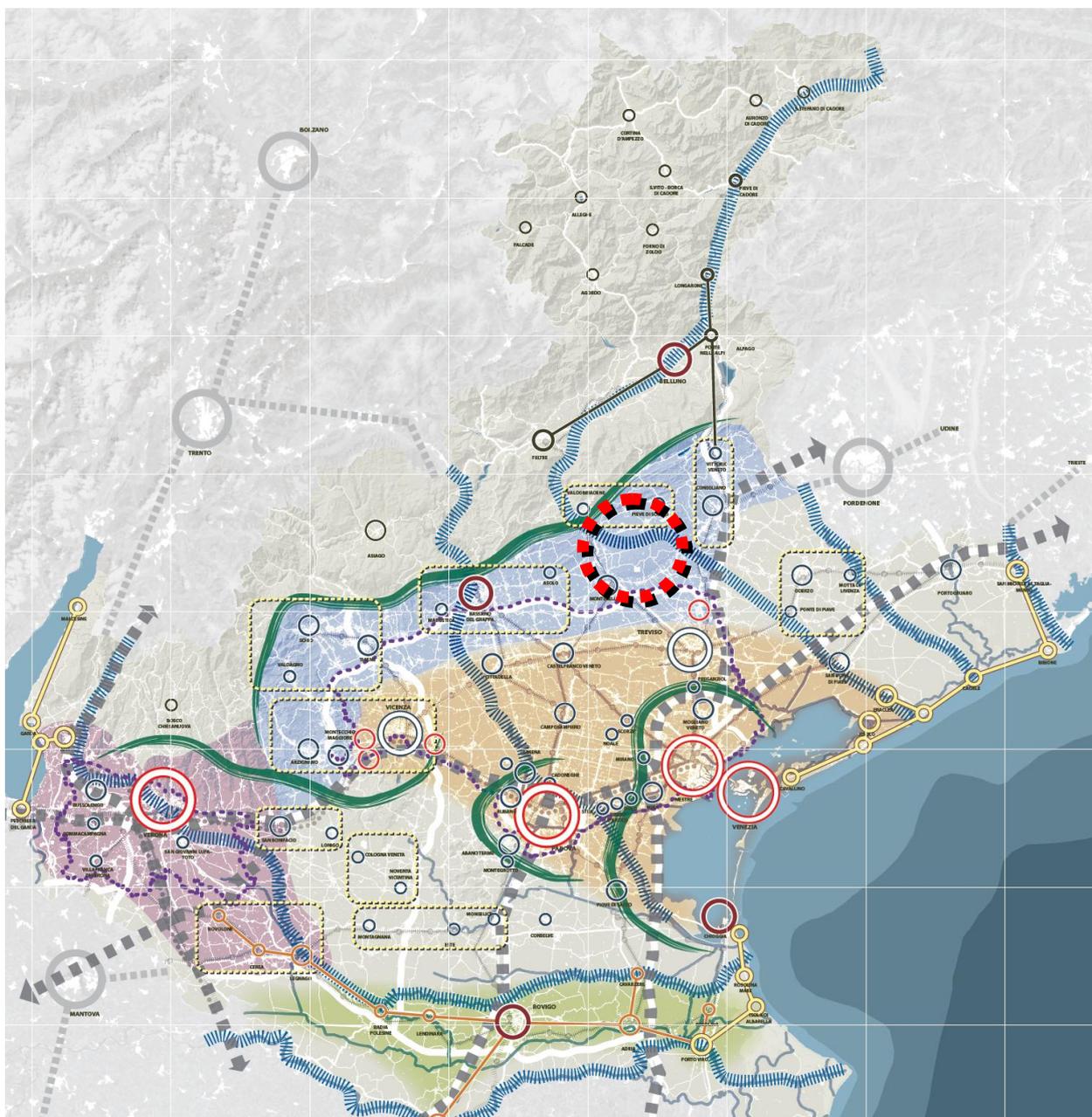
Estratto Tav. 09 del PTRC – Sistema del territorio rurale e della rete ecologica – variante 2013

2.1.2 Città

Il P.T.R.C. si propone come cornice per l'elaborazione di interventi di riqualificazione ed ampliamento del **tessuto urbano**, rinnovamento della sua organizzazione ed attrazione di risorse.

Le parole chiave per Crocetta del Montello sono legate al marketing territoriale:

- qualità ambientale e paesaggistica del territorio (zone boscate e l'area del Montello, fiume Piave, Ville Venete, etc.) per attirare capitale umano dall'esterno e trattenere quello esistente;
- percorsi coerenti con le specificità del territorio, in rapporto alle caratteristiche funzionali e dimensionali delle attività e funzioni insediate sul territorio.



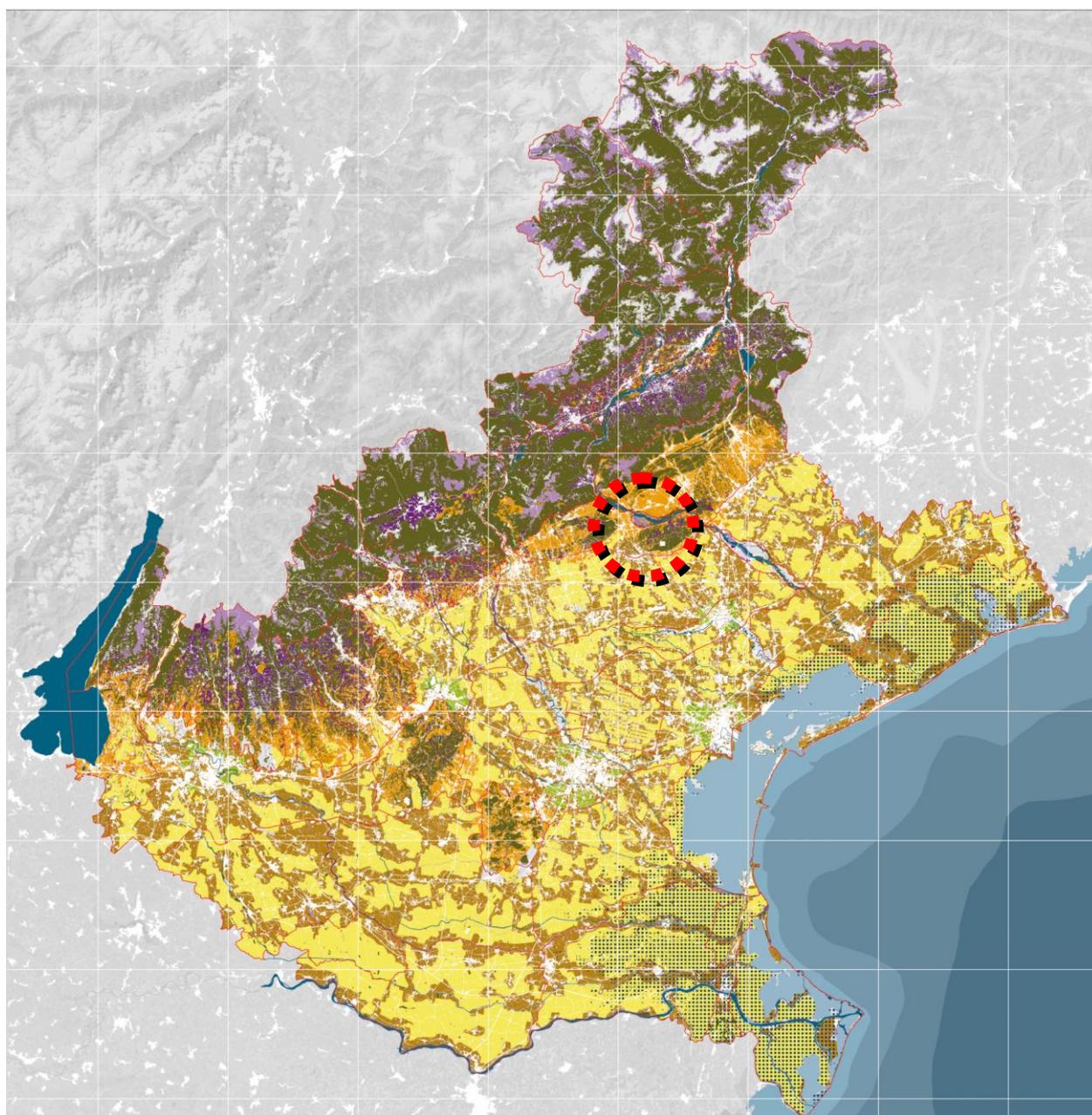
Estratto Tav. 08 del PTRC – Città, motore del futuro – variante 2013

2.1.3 Uso del suolo

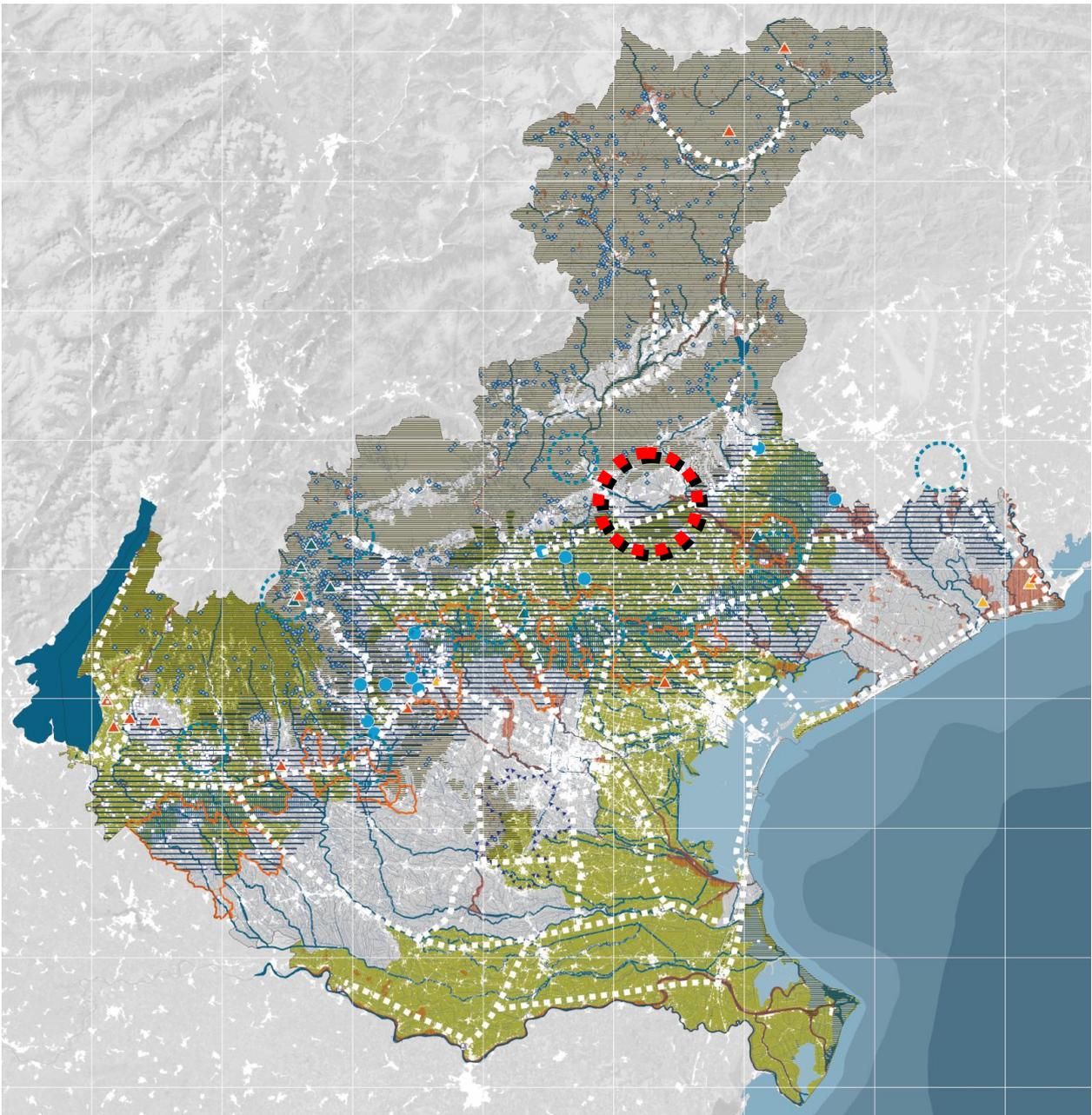
Il Piano mira a gestire il processo di urbanizzazione attraverso misure specifiche per proteggere gli **spazi aperti**, la buona terra e la matrice agricola del territorio, azioni volte alla salvaguardia dei varchi liberi da edificazione ed un'estesa opera di riordino territoriale e di insediamento sostenibile.

In questo contesto il P.I. di Crocetta del Montello:

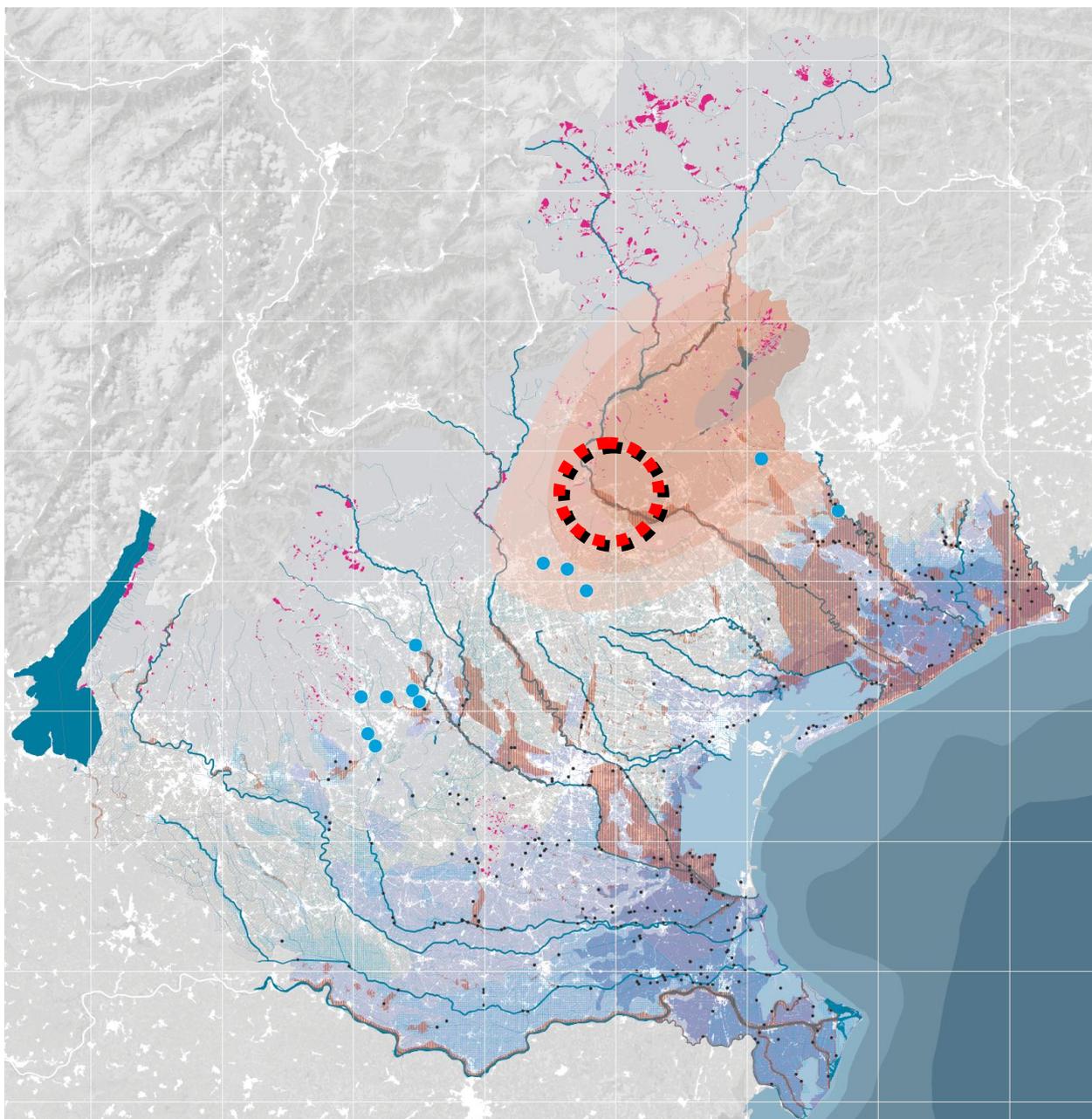
- promuove la difesa delle invarianti di natura ambientale (struttura ecologica di versante, etc.);
- valorizza le aziende agricole compatibili con le finalità di salvaguardia dei caratteri di integrità dello spazio rurale;
- incentiva il recupero degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo;
- promuove la valorizzazione dei borghi rurali e la riorganizzazione degli accessi agli insediamenti.



Estratto Tav. 01a del PTRC – Uso del suolo (terra) – 2009



Estratto Tav. 01b del PTRC – Uso del suolo (acqua) – 2009



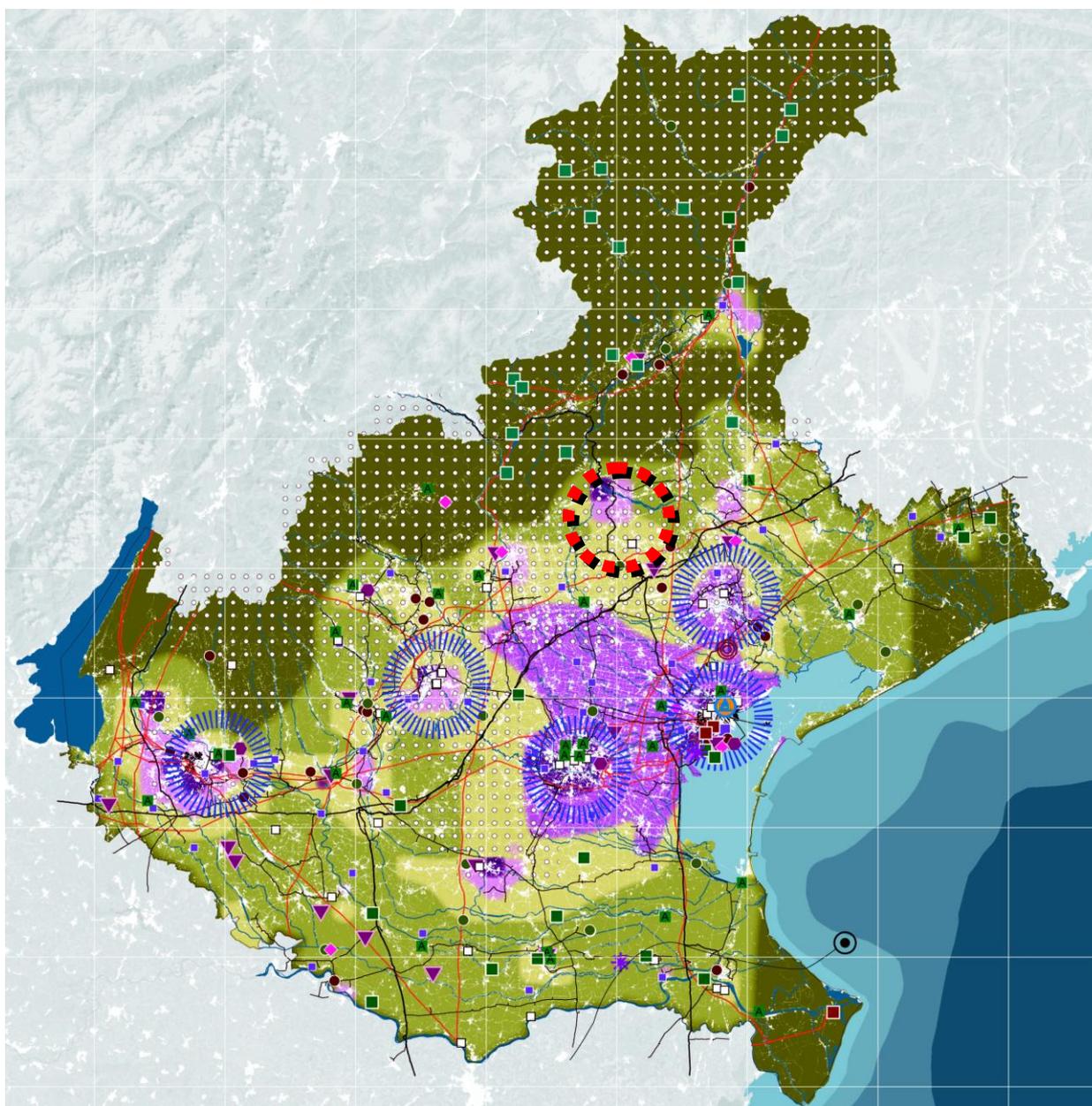
Estratto Tav. 01c del PTRC – Uso del suolo (Idrogeologia e rischio sismico) – variante 2013

2.1.4 Energia e altre risorse naturali

I temi della **sostenibilità energetica** e delle energie rinnovabili costituiscono fondamentali direttrici del Piano che punta a razionalizzare e migliorare l'uso delle risorse. Il P.I. di Crocetta del Montello, in questo contesto, incentiva le forme di energia prodotta da fonti rinnovabili, riferendosi ai principi della bioedilizia.

Le parole chiave sono:

- l'uso di risorse rinnovabili per la produzione di energia;
- il risparmio e la conservazione dell'acqua;
- la riduzione degli inquinamenti di suolo, aria e acqua;
- il riordino dei principali corridoi energetici.



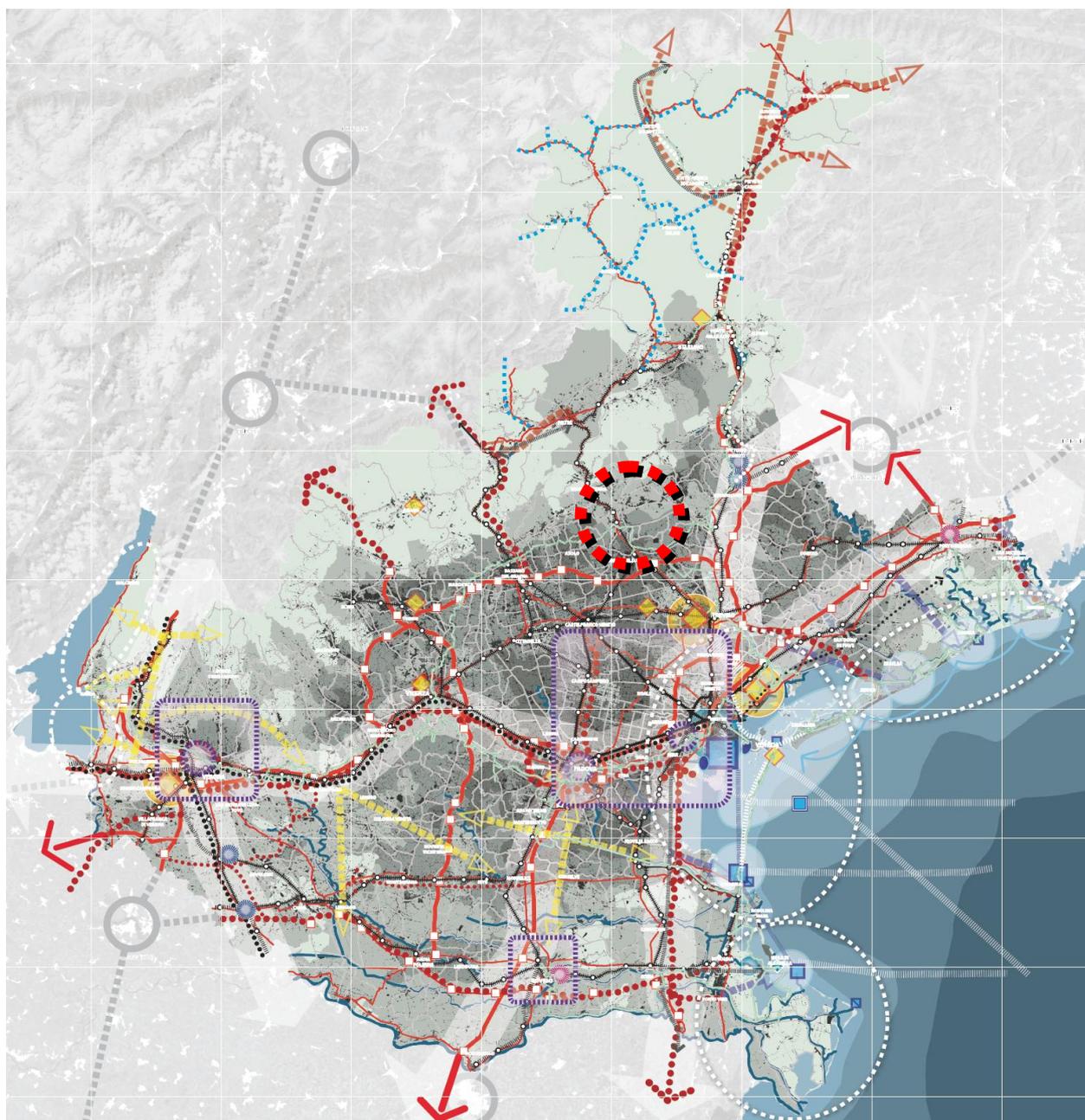
Estratto Tav. 03 del PTRC – Energia e ambiente – 2009

2.1.5 Mobilità

Il P.T.R.C. definisce un apparato normativo vincolante (Art. 38 delle N.T.) per le aree afferenti ai nodi infrastrutturali, prescrivendo che:

“Le aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alla rete primaria ed al SFMR per un raggio di 2 Km dalla barriera stradale sono da ritenersi aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale. Tali aree sono da pianificare sulla base di appositi strumenti strategici regionali.”

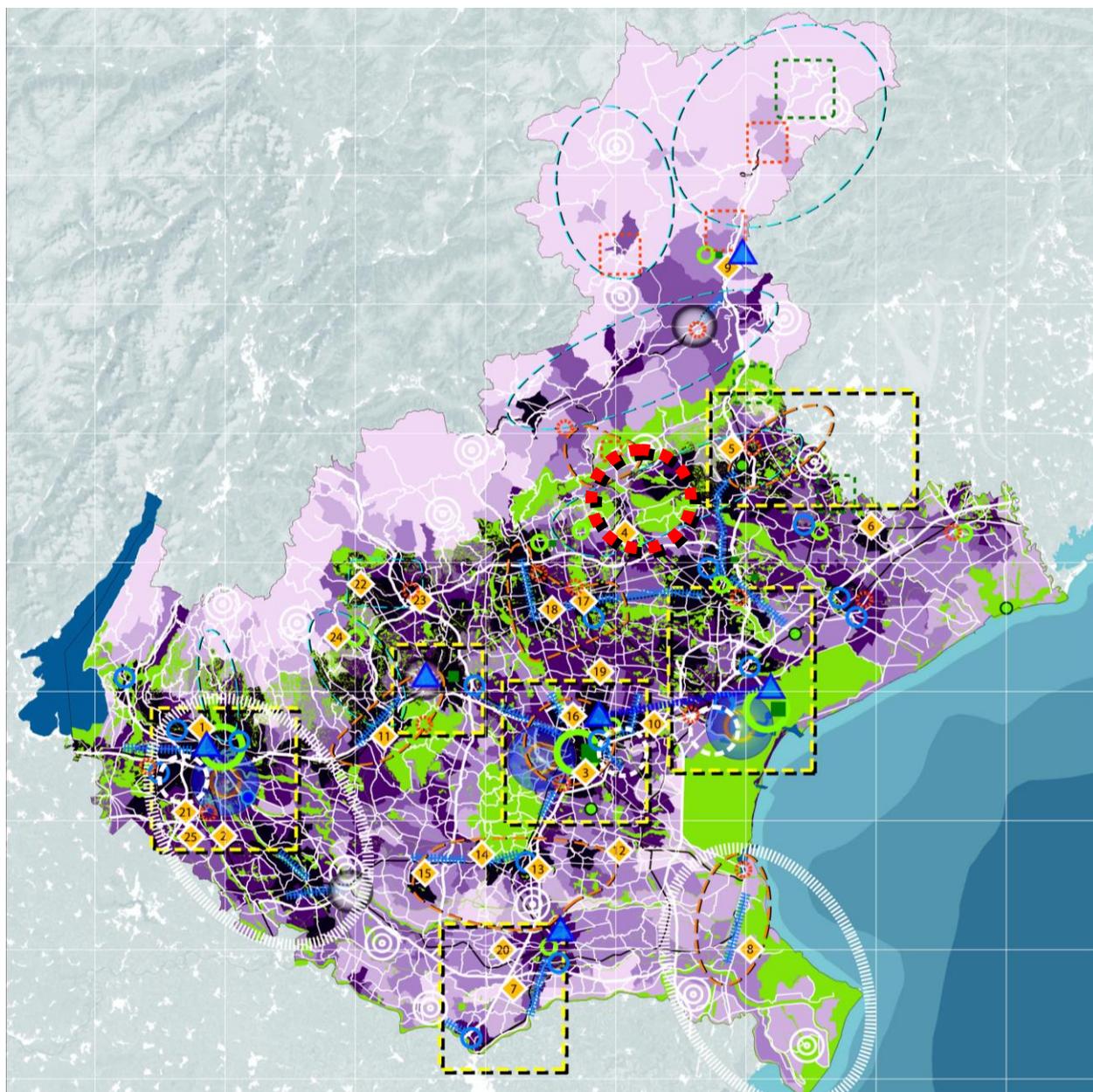
Rispetto ai temi della mobilità e delle accessibilità alle aree per le attività economiche, il P.I. di Crocetta del Montello non prevede la riorganizzazione del sistema viabilistico di grande scorrimento, ma solo interventi di riorganizzazione della mobilità locale.



Estratto Tav. 04 del PTRC – Mobilità – variante 2013

2.1.6 Sviluppo economico

Il territorio di Crocetta del Montello non presenta temi di livello regionale rilevanti per le attività economiche. Da rilevare il sistema commerciale consolidato lungo la strada regionale n. 348 Feltrina.



Estratto Tav. 05a del PTRC – Sviluppo economico produttivo – 2009

2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso (P.T.C.P.)

Il P.T.C.P. di Treviso, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1137 del 23.03.2010, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale che disciplina un razionale sviluppo del territorio, perseguendo i seguenti obiettivi principali:

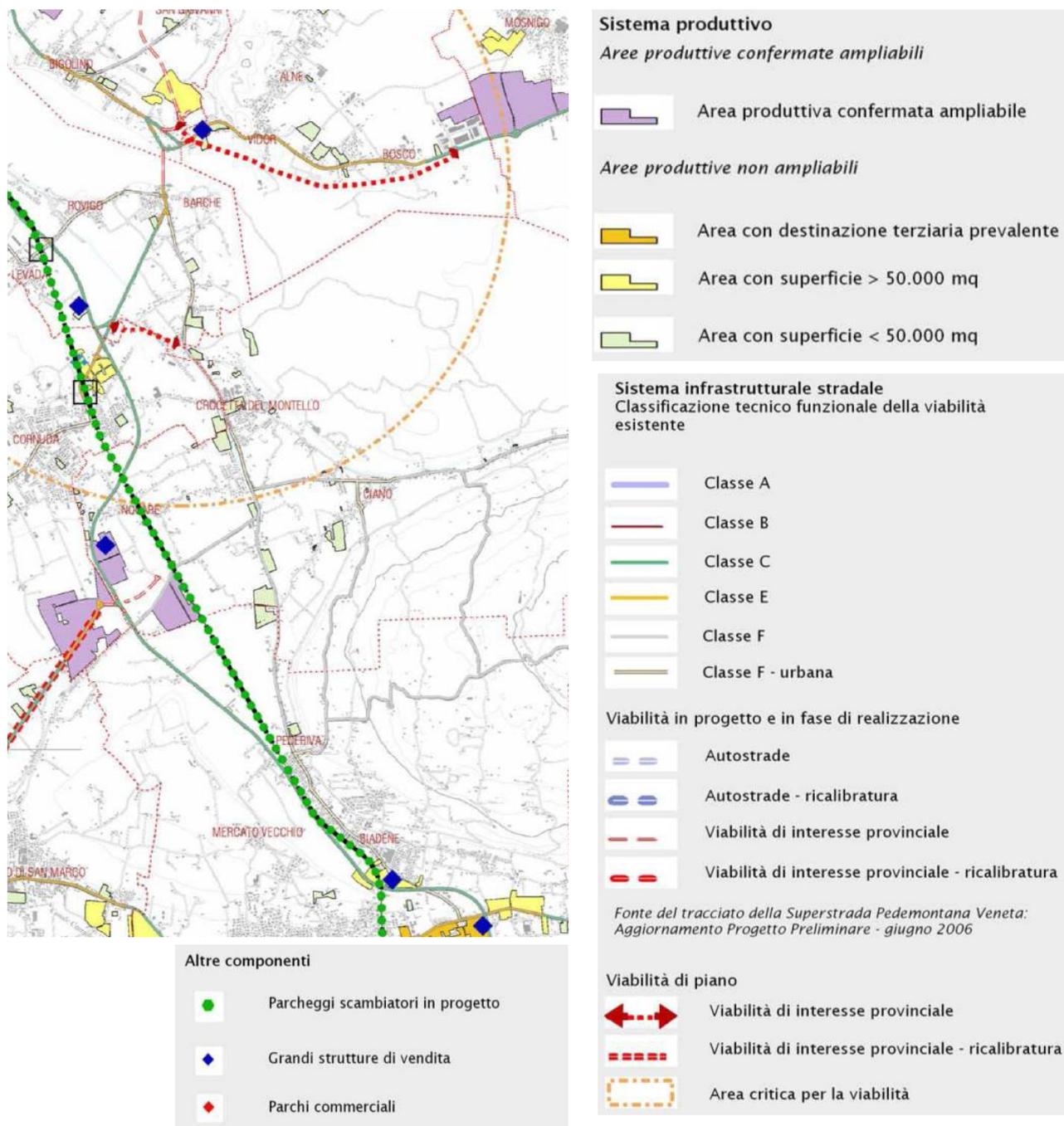
- salvaguardia e valorizzazione delle valenze naturalistiche del territorio nel più ampio quadro di rete ecologica di livello provinciale;
- riordino e riqualificazione delle aree degradate e dei margini della città costruita;
- riconversione delle attività dismesse o in via di dismissione, disseminate nel territorio aperto e non ordinate rispetto alla viabilità di grande scorrimento;
- salvaguardia del territorio agricolo mediante l'eliminazione di elementi di degrado e di attività incongrue, il contenimento di nuovo consumo di suolo e l'incentivazione di misure compensazione e mitigazione finalizzate al mantenimento di un elevato livello di qualità ambientale;
- il riassetto idrogeologico del territorio mediante la definizione di una serie di interventi di mitigazione dei rischi idraulici e geologici;
- la tutela e la valorizzazione delle aree naturalistiche (siti rete Natura 2000) e la costruzione di una rete ecologica funzionale al mantenimento dei livelli di biodiversità e al miglioramento della qualità ambientale;
- la valorizzazione e la tutela del territorio agroforestale in maniera tale da favorire la multifunzionalità dell'agricoltura;
- la prevenzione e la difesa dall'inquinamento (qualità delle acque, emissioni elettromagnetiche, inquinamento acustico, inquinamento luminoso, etc.);
- il recupero e la valorizzazione delle risorse culturali;
- il miglioramento della fruizione sociale di ambiti naturalistici.

Di seguito si riassumono brevemente le principali ricadute del P.T.C.P. per il territorio di Crocetta del Montello. I temi principali riguardano l'assetto insediativo infrastrutturale (Tav. 4.1 Assetto insediativo – infrastrutturale) e quello ambientale (Tav. 3.1 Sistema ambientale naturale).

2.2.1 Le aree produttive

Il P.T.C.P. disciplina le aree produttive del territorio comunale, articolandole in due livelli:

- Area produttiva ampliabile di Nogarè: il P.T.C.P. individua un'area in cui ammette grandi strutture di vendita e altre funzioni esclusivamente produttive secondarie, fatte salve eventuali attività terziarie a servizio delle attività insediate.
- Aree produttive non ampliabili. Gli ambiti destinati ad attività produttive non ampliabili, che nel Comune di Crocetta del Montello hanno dimensioni minime, sono rappresentati prevalentemente dalle attività fuori zona. L'obiettivo è il trasferimento di queste attività in zona idonea e/o la riqualificazione e riconversione delle aree dismesse o in via di dismissione.



Estratto Tav. 4.1 del PTCP – Sviluppo insediativo infrastrutturale

2.2.2 Edificazione diffusa e borghi rurali

Gli obiettivi principali del P.T.C.P. per gli ambiti di edificazione diffusa e i borghi rurali riguardano:

- le forme per favorire l'attribuzione di capacità edificatoria all'utilizzo di crediti edilizi;
- il riordino delle consistenze edilizie e la localizzare dei servizi in maniera razionale;
- gli elementi per garantire il miglioramento ambientale del territorio e la qualità ambientale delle emergenze naturalistiche.

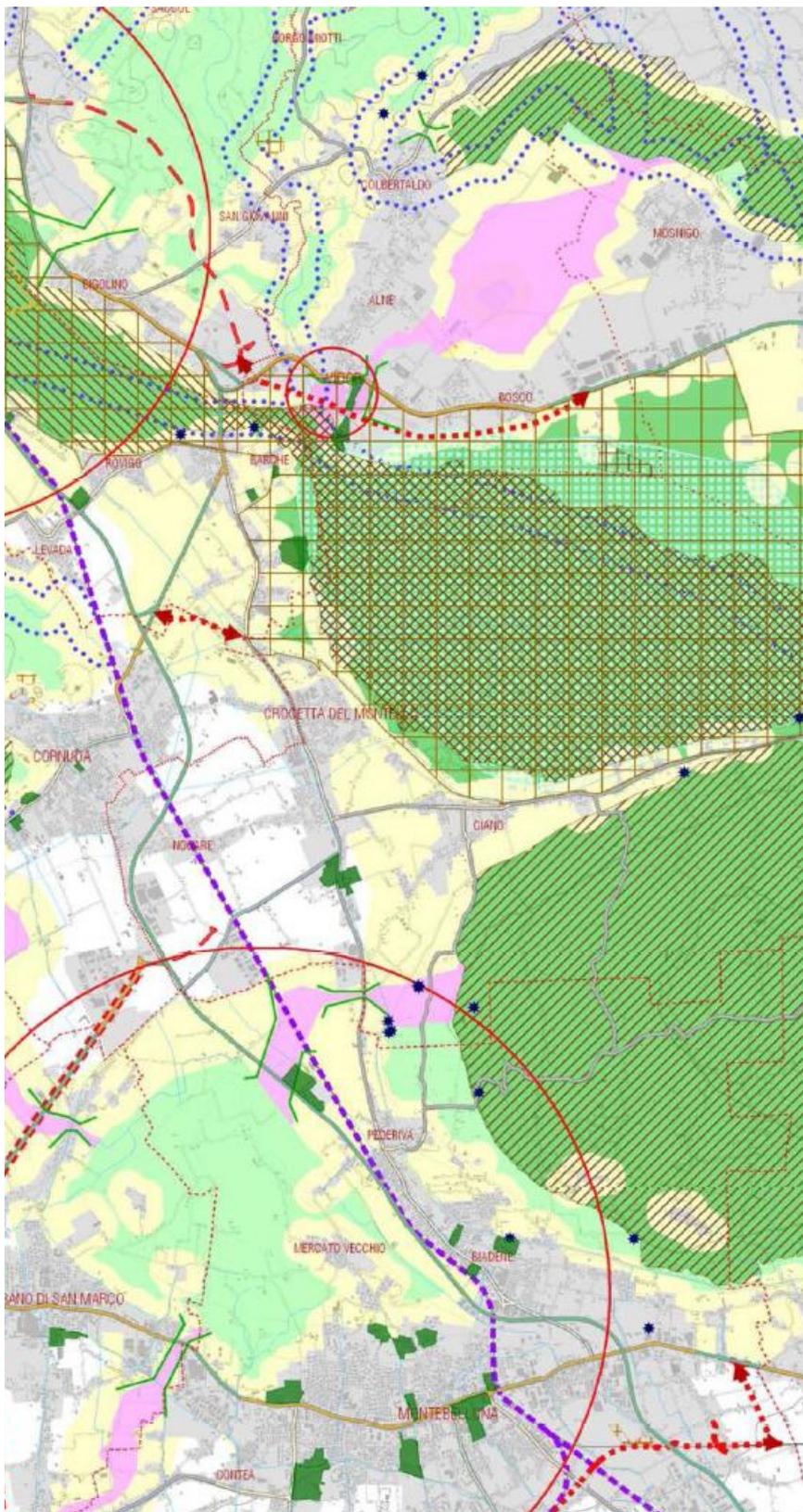
2.2.3 La rete ecologica

La Rete ecologica definita nel P.T.C.P. comprende quali elementi costitutivi:

- l'area nucleo, caratterizzata dalle zone boscate del rilievo montuoso il Montello (patrimonio flora faunistico di biodiversità) definito anche Sito di Interesse Comunitario – SIC IT3240004 “Montello” e dalla presenza del Fiume Piave con il suo esteso alveo anche Zona di Protezione Speciale - ZPS IT3240023 “Grave del Piave” e Sito di Interesse Comunitario - SIC IT3240030 “Grave del Piave”;
- le aree di connessione naturalistica (o aree di completamento delle aree nucleo), adiacenti alla core area: svolgono una funzione di protezione ecologica limitando gli effetti dell'antropizzazione. Fungono da vero e proprio “filtro” tra il sistema degli spazi aperti e quello dei nuclei urbani;
- le fasce tampone, disposte ai margini delle aree di completamento delle core areas nonché a contatto con i principali centri urbani: sono individuate prevalentemente sulle aree a bassa idoneità e sono più o meno ampie per garantire una maggiore salvaguardia degli elementi della rete ecologica di I (area nucleo) e di II (aree di connessione) livello;
- i varchi: rappresentano parti del territorio in cui è necessario mantenere libero il suolo da infrastrutture ed edificazione o, se non possibile, prevedere una urbanizzazione tale da garantire permeabilità (ecodotti, sottopassi e sovrappassi faunistici) alla fauna. A sud e a nord di Crocetta del Montello, sono presenti due varchi funzionali al mantenimento della permeabilità ecologica tra boschi, corsi d'acqua e prati.

Le azioni sviluppate dal PI di Crocetta del Montello rispetto alla rete ecologica sono:

- 1) il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
- 2) il recupero e la rinaturalizzazione degli ambiti degradati e/o compromessi;
- 3) la conservazione ed il potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, etc.);
- 4) la ricostruzione della rete ecologica;
- 5) la tutela, riqualificazione e miglioramento del verde urbano;
- 6) gli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere;
- 7) la valutazione di compatibilità ambientale delle opere ed infrastrutture.



Estratto Tav. 3.1 del PTCP – Sistema ambientale naturale. Carta delle reti ecologiche

3. PIANO DI AREA DEL MONTELLO

3.1 L'ambito territoriale

Il Piano degli Interventi si inserisce in una strumentazione comunale caratterizzata da diversi piani di settore con i quali dovrà necessariamente relazionarsi, tra cui il Piano di Area del Montello.

Il Piano di Area, oltre al Comune Crocetta del Montello, ricomprende il territorio dei Comuni di Montebelluna, Giavera del Montello, Volpago del Montello e Nervesa della Battaglia. L'ambito geografico del Piano è delimitato a nord-est dal Fiume Piave, a sud dall'alta pianura trevigiana, ad ovest dalle "Rive" del "Montelletto". Il confine del Piano di Area coincide con i limiti amministrativi dei cinque Comuni, ed interessa parte dell'area individuata dal PTRC come "Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale, denominata Medio Corso del Piave" scheda n. 41.

Il Piano di Area individua in particolare al proprio interno l'Ambito Collinare del Montello, caratterizzato da unitarietà geologica, storica, ambientale e paesaggistica, il cui limite è definito, nelle tavole di progetto, dallo Stradone del Bosco, dalla strada panoramica e dall'argine del fiume Piave.

Dal punto di vista idrografico il Montello è quasi del tutto privo di corsi d'acqua superficiali mentre è caratterizzato da una fitta rete di acque sotterranee che sfociano in numerosi fontanazzi dando vita a piccoli ruscelli di risorgiva.

Nei secoli scorsi il Montello era una riserva forestale di querceti, tutelata dalla Serenissima come giacimento boschivo destinato al pubblico arsenale; a partire dalla seconda metà dell'800 fu gradualmente ridotta la superficie boschiva e sostituita con ampie radure destinate all'agricoltura e al pascolo.

Il territorio pianeggiante che circonda il colle ha peculiarità diverse: l'area posta a nord vede il raccordo tra Montello e Piave e a causa della limitata estensione non è stato possibile lo sviluppo di consistenti attività agricole e anche gli insediamenti sono di dimensioni molto ridotte.

3.2 I contenuti

Per l'ambito del Piano d'Area le analisi hanno riguardato differenti aspetti tra i quali:

- aspetti geologici;
- risorse naturalistico – ambientali;
- risorse storico – culturali;
- attività agricole esistenti.

Le analisi hanno fatto emergere come maggiori problematiche per l'ambito collinare del Montello il degrado degli ecosistemi, l'abbandono dei residenti e dell'agricoltura e il fenomeno delle seconde case. In funzione dei risultati delle analisi il Piano ha lo scopo di orientare la trasformazione e la gestione del territorio mediante i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia delle componenti ambientali e paesaggistiche;
- la valorizzazione culturale, turistico ricreativa;
- l'equilibrato sviluppo degli insediamenti secondo criteri di economia nella utilizzazione del suolo e delle risorse.

Per l'Ambito specifico Collinare del Montello, il piano inoltre promuove:

- la valorizzazione delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche;
- la permanenza delle comunità locali, favorendone la presenza stabile mediante un equilibrato ed omogeneo sviluppo di insediamenti ed attività;
- la fruizione turistica ecocompatibile.

Il Piano d'Area si articola operativamente per Sistemi tematici. Questi sono i seguenti:

- SISTEMA INSEDIATIVO - SCHEMA DI SVILUPPO SOSTENIBILE;
- SISTEMA DELLE VALENZE STORICO-PAESAGGISTICHE E CULTURALI;
- SISTEMA DELLE RELAZIONI;
- SISTEMA DELLE VALENZE STORICO-AMBIENTALI;
- SISTEMA TURISTICO;
- SISTEMA AGRICOLO.

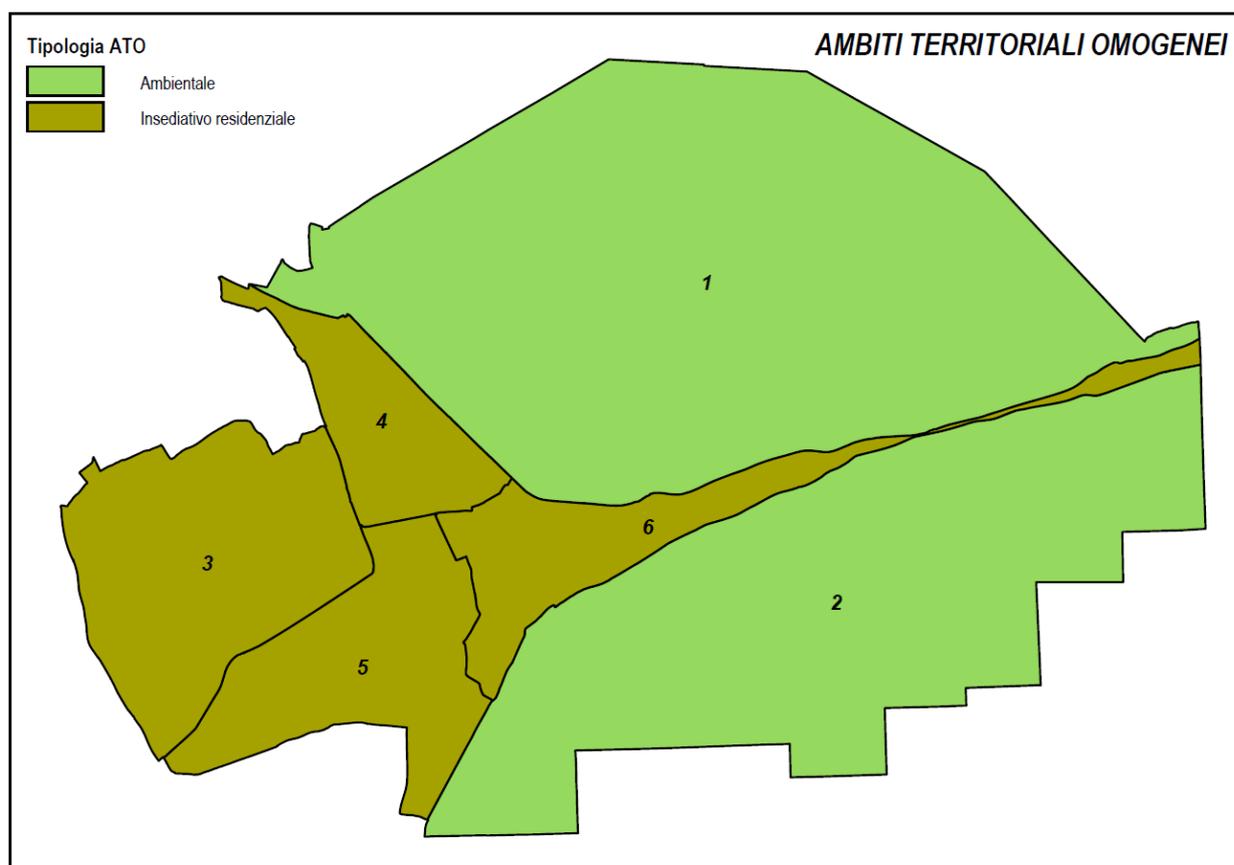
Il primo individua e fissa le regole normative per gli ambiti di riqualificazione e riconversione delle funzioni residenziali e produttive e delle aree urbanizzate esterne all'ambito collinare. Il secondo individua e fissa le regole normative per le aree di valorizzazione paesaggistica e per gli ambiti "visuali" da salvaguardare. Il terzo tratta la rete viaria intercomunale e la rete ferroviaria, comprendendo il Sistema Ferroviario Regionale Metropolitano (SFMR). Nel quarto sono inserite e normate tutte le aree e gli elementi del paesaggio e naturalistici: boschi, alberi, flora e fauna, paesaggi agrari. Ma sono anche individuati gli elementi detrattori del paesaggio che dovrebbero essere riconvertiti. Nel quinto sono presi in considerazione i tematismi riguardanti la valenza turistica del luogo: i percorsi ciclo-pedonali, gli ambiti per lo sport e lo svago, i punti per l'ospitalità ed il ristoro, ma anche gli elementi culturali e legati alla spiritualità. L'ultimo è riservato alle zone agricole con le regole di insediamento per la residenza, per le case sparse, per le aree collinari, per gli aggregati residenziali. Sono trattati anche gli edifici per allevamenti intensivi da riqualificare o delocalizzare e gli edifici di pregio storico-testimoniale.

4. IL PAT: DIMENSIONAMENTO E SAU

Pare opportuno definire i principali “condizionamenti” che il PAT determina in rapporto alle previsioni del presente PI in merito al sistema insediativo. In sintesi:

- il dimensionamento del Piano, in rapporto alla suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO);
- il limite quantitativo massimo di S.A.U. massima trasformabile definito per ATO;
- gli elementi “vincolanti” della Carta delle Trasformabilità:
 - a) Le aree di urbanizzazione consolidata residenziale e produttiva (Art. 14 delle Norme Tecniche del PAT);
 - b) L’edificazione diffusa (Art. 14 delle Norme Tecniche del PAT);
 - c) Le aree di riqualificazione e riconversione (Art. 14 delle Norme Tecniche del PAT);
 - d) Le linee preferenziali di sviluppo insediativo (Art. 14 delle Norme Tecniche del PAT).

La S.A.U. massima trasformabile con il Piano degli Interventi è pari a circa 7,08 ha, calcolata secondo i criteri forniti dalla Regione e tradotti nel PAT. La quantità massima di SAT potrà subire un incremento massimo del 10% ai sensi di quanto previsto dall’Art. 21, comma 22 delle Norme Tecniche del PAT.



Estratto individuazione Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) – PAT

4.1 Sintesi del dimensionamento del PAT

Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenza, ed attività assimilate alla residenza;
- b) Produttivo/commerciale/direzionale/logistica.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:

- per la residenza, **mc 420.000**, di cui:
 - a) Volume già previsto dal P.R.G. vigente e non ancora realizzato, pari a **mc 360.000**;
 - b) Volume previsto dal dimensionamento del PAT, pari a **mc 60.000**.
- 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. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, ai sensi dell'articolo 16 comma 2, lettera c) delle Norme Tecniche del PAT, potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali

4.2 Dimensionamento per ATO

Il Piano di Assetto del Territorio articola e declina le scelte in specifici areali territoriali, individuati sulla base di comuni caratteri insediativi, funzionali, morfologici e ambientali. Per ognuno di questi Ambiti Territoriali Omogenei, detti ATO, sono individuate le azioni strategiche, le opere e gli interventi di particolare rilevanza per il territorio comunale e sono fissati i parametri teorici di dimensionamento e i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti, da quelli residenziali a quelli produttivi e commerciali.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei in cui è suddiviso il territorio comunale di Crocetta del Montello sono sei, quattro dei quali comprendono il capoluogo, le frazioni e gli insediamenti che si sono sviluppati con continuità lungo la principale rete infrastrutturale.

Il dimensionamento complessivo per il territorio del Comune di Crocetta del Montello è sinteticamente riportato nella tabella seguente.

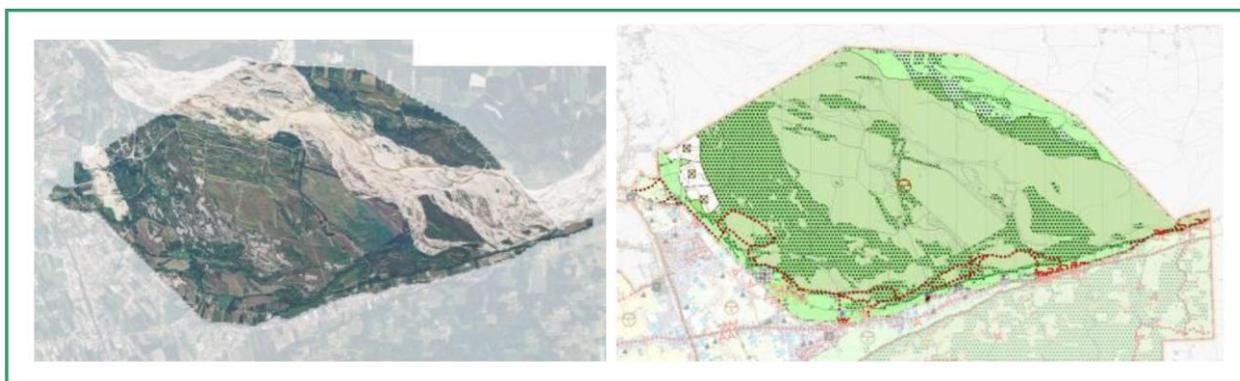
Verifica del dimensionamento																
ATO	PRG vigente						Stralcio PAT					PAT			TOTALE	
	C1	C2	E4	PRU	PN	Totale PRG	C1	C2	E4	PN	TOTALE	Areali di espansione mc	Riqualificazione mc	Totale PAT mc		
1	7.168	-	-	-	-	7.168	564	-	-	-	564	-	-	-	7.168	
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	47.751	30.250	8.800	-	41.026	127.827	10.746	4.760	2.400	10.530	28.436	12.000	-	12.000	139.827	
4	38.505	-	-	46.500	19.272	104.277	6.519	-	-	4.902	11.421	25.000	-	25.000	129.277	
5	10.448	4.751	13.600	-	4.818	33.617	8.955	-	8.800	-	17.755	-	-	-	33.617	
6	28.840	14.945	9.600	-	33.726	87.111	3.375	-	3.200	9.636	16.211	17.272	5.728	23.000	110.111	
TOTALE	132.712	49.946	32.000	46.500	98.842	360.000	30.159	4.760	14.400	25.068	74.387	54.272	5.728	60.000	420.000	

Sintesi del dimensionamento del PAT

4.2.1 ATO 1 Piave

L'ambito comprende l'ampia fascia golenale dove scorre l'alveo del fiume Piave, con le sue diverse divagazioni e vasti spazi talvolta utilizzati anche per fini agricoli produttivi. Si tratta di un'area di espansione fluviale costituita da alluvioni grossolane colonizzate da vegetazione pioniera, boschetti riparali ed elementi di vegetazione planiziale e di canneti. È una dorsale ecologica di connessione primaria tra la montagna e la pianura, classificata in gran parte come sito di importanza comunitaria dal punto di vista della biodiversità.

All'interno dell'ambito, nella parte più occidentale, sono localizzate alcune attività di lavorazione della ghiaia, che in relazione all'elevata sensibilità dell'area, sono classificate dal PAT come aree idonee ad interventi di miglioramento della qualità territoriale. Lungo il margine meridionale costituito da una diramazione del Canale Brentella, sono disposti alcuni borghi storici (Conceria, Rivette, Via F. Baracca).



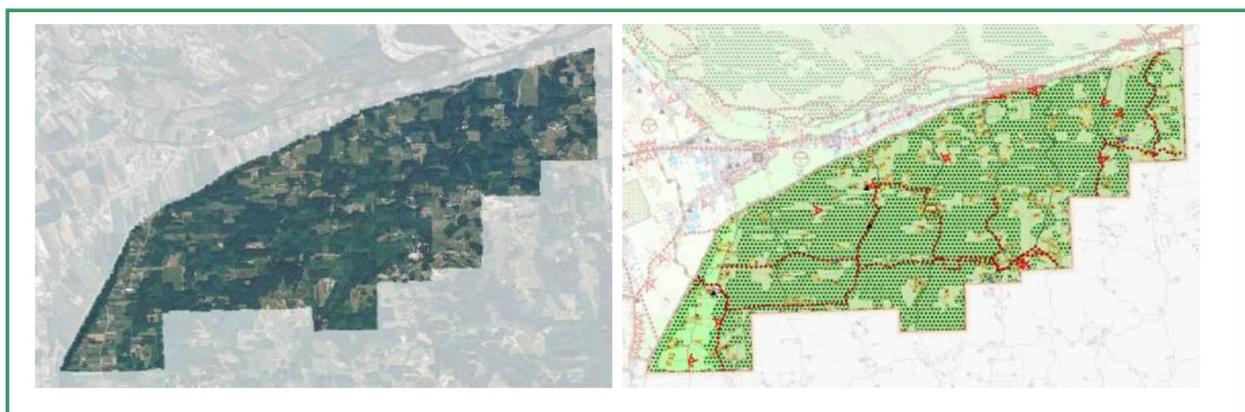
ATO 1 Piave

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	270	36	-	306
Volume aggiuntivo mc	-	7.168	-	7.168
mc/abitante teorico	-	200	200	200
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	28,48	25,14	30,00	-
mq/abitante di standard	28,48	25,14	30,00	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	7.689	7.689	1.486	9.175
standard totali mq	7.689	7.689	1.486	9.175

Sintesi del dimensionamento – ATO 1 Piave

4.2.2 ATO 2 Montello

Il paesaggio del Montello, strettamente legato al suo bosco, a motivo della sua caratterizzazione carsica, evidenzia fenomeni di forte contrasto, soprattutto nelle zone in cui le doline hanno ancora un inghiottitoio attivo e funzionante o nelle aperture che si collegano ai sistemi complessi delle cavità montelliane. D'altra parte, non mancano le aree aperte gestite a prato, coltivate, e i vigneti, testimonianze della tentata riforma agraria di fine Ottocento. Si tratta di un ambito di rilevante interesse naturalistico, in cui va limitato l'impatto determinato dagli insediamenti residenziali, dall'inquinamento, dalle coltivazioni, escursionismo, caccia e disboscamento.



ATO 2 Montello

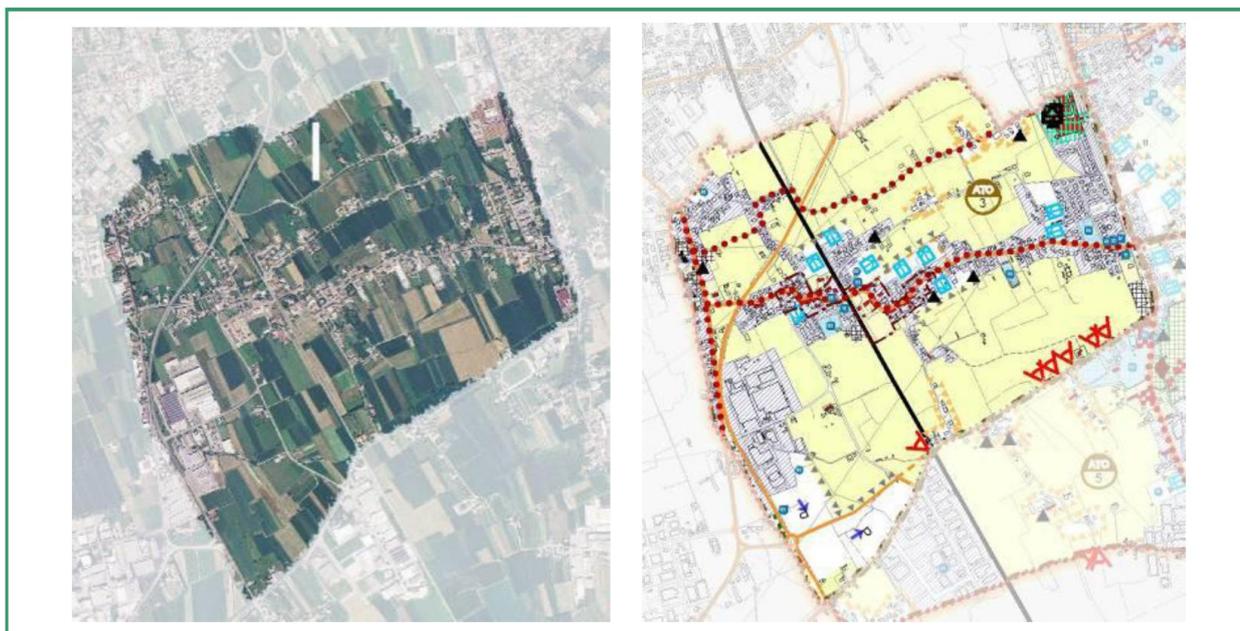
	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	517	-	-	517
Volume aggiuntivo mc	-	-	-	-
mc/abitante teorico	-	200	200	200
mq/abitante di standard primari	-	-	-	-
mq/abitante di standard secondari	404,43	404,43	410,00	-
mq/abitante di standard	404,43	404,43	410,00	-
standard primari totali mq	-	-	-	-
standard secondari totali mq	209.091	209.091	2.879	211.970
standard totali mq	209.091	209.091	2.879	211.970

Sintesi del dimensionamento – ATO 2 Montello

4.2.3 ATO 3 Nogarè

4.2.3 ATO 3 Nogarè

L'ambito comprende le aree urbane e periurbane del centro di Nogarè, il cui nucleo originario è disposto lungo Via Sant'Andrea che si distende in posizione baricentrica da est ad ovest. L'abitato si è successivamente sviluppato sia a ridosso degli edifici del Canapificio Veneto, appoggiato all'estremità settentrionale del Canale Brentella, sia a prosecuzione del tessuto urbano di Cornuda, lungo la Via Feltrina, nei pressi della quale è sorto un importante nucleo produttivo. L'ambito è fortemente segnato dalla presenza delle infrastrutture territoriali che lo delimitano (strada regionale n. 348 Feltrina ad ovest, Canale Brentella a est e sud) ovvero che lo attraversano (ferrovia Treviso - Feltre).



ATO 3 Nogarè

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	1.529	639	60	2.228
Volume aggiuntivo mc	-	127.827	12.000	139.827
mc/abitante teorico	-	200	200	200
mq/abitante di standard primari	20,36	54,27	55,00	-
mq/abitante di standard secondari	25,79	44,43	100,00	-
mq/abitante di standard	46,16	98,71	155,00	-
standard primari totali mq	31.138	117.671	4.877	122.548
standard secondari totali mq	39.436	96.335	126.479	222.814
standard totali mq	70.574	214.006	131.355	345.361

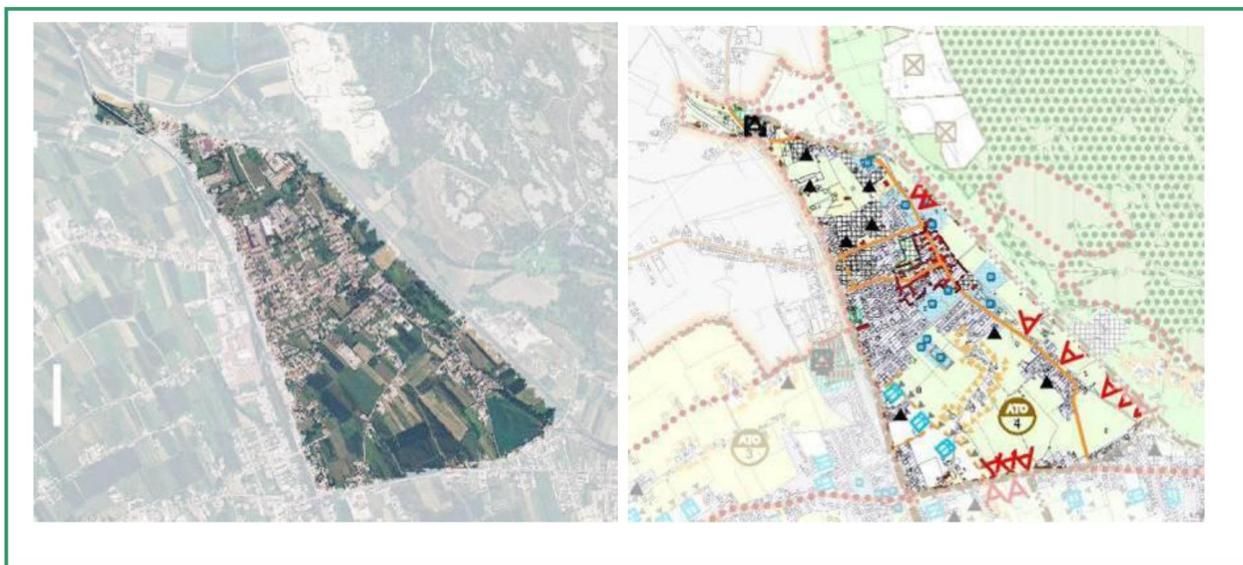
Sintesi del dimensionamento – ATO 3 Nogarè

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	157.000	-	157.000
Superficie a verde e servizi pubblici mq	15.700	-	15.700
superficie a parcheggio mq	15.700	-	15.700

Sintesi del dimensionamento attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche – ATO 3 Nogarè

4.2.4 ATO 4 Crocetta Nord

All'interno dell'ambito, delimitato a ovest ed a est dal Canale Brentella e dalla sua diramazione, e a sud dalla strada provinciale 77 (Via Boschieri), il tessuto edilizio del capoluogo originariamente attestato verso la scarpata fluviale, nel nucleo storico di Rivasecca, si è successivamente sviluppato lungo Via Erizzo, parallela al corso del canale Brentella. La diversa matrice storica dell'insediamento ha comportato tre assi di crescita: ad est Via Piave, Pontello, Belvedere, come balcone sul Piave, lungo il quale sono addensati i principali servizi pubblici; ad ovest Via Erizzo di Fronte al Canapificio Veneto, ed a sud Via Boschieri, segmento di connessione tra Nogarè e Ciano, disposto nello stretto corridoio tra Piave e Montello. L'abitato si è addensato intorno ad alcuni segmenti di viabilità locale con una forte presenza di edifici già destinati ad produttive nella parte più settentrionale, che necessitano di una significativa riconversione e ricomposizione.



ATO 4 Crocetta Nord

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	1.577	521	125	2.223
Volume aggiuntivo mc	-	104.277	25.000	129.277
mc/abitante teorico	-	200	200	200
mq/abitante di standard primari	13,30	24,65	25,00	-
mq/abitante di standard secondari	30,78	25,52	30,00	-
mq/abitante di standard	44,08	50,16	55,00	-
standard primari totali mq	20.969	51.722	3.863	55.585
standard secondari totali mq	48.542	53.541	13.160	66.702
standard totali mq	69.511	105.263	17.023	122.286

Sintesi del dimensionamento – ATO 4 Crocetta Nord

4.2.5 ATO 5 Crocetta Sud

L'ambito si distende ai lati della strada provinciale 2 (Via Erizzo) in adiacenza alla quale sono localizzati i principali servizi pubblici (impianti sportivi) e due delle più rilevanti emergenze architettoniche (Villa Sandi e Villa Ancillotto). Il tessuto edilizio è appoggiato linearmente alla viabilità principale, ovvero disposto lungo diramazioni locali negli spazi agricoli, a formare molteplici borghi lineari (Borgo del Cristo, Borgo Furo). Unica eccezione, la compatta area artigianale localizzata verso la SP 348, a valle del Canale Brentella oltre la ferrovia.



ATO 5 Crocetta Sud

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	631	168	-	799
Volume aggiuntivo mc	-	33.617	-	33.617
mc/abitante teorico	-	200	200	200
mq/abitante di standard primari	16,04	24,08	25,00	-
mq/abitante di standard secondari	104,65	85,56	90,00	-
mq/abitante di standard	120,69	109,65	115,00	-
standard primari totali mq	10.122	19.245	732	19.977
standard secondari totali mq	66.036	68.373	3.544	71.918
standard totali mq	76.158	87.618	4.276	91.895

Sintesi del dimensionamento – ATO 5 Crocetta Sud

	PRG vigente non attuato	definiti dal PAT	TOTALI
Superficie territoriale mq	13.000	-	13.000
Superficie a verde e servizi pubblici mq	1.300	-	1.300
superficie a parcheggio mq	1.300	-	1.300

Sintesi del dimensionamento attività agro-produttive – ATO 5 Crocetta Sud

4.2.6 ATO 6 Ciano

L'ambito, stretto Piave e Montello, è attraversato da est ad ovest dalla SP 77 (Via F. Baracca). Nel punto in cui quest'asse si congiunge con la Via Fantin proveniente da sud, è localizzato il nucleo storico di Ciano, ed immediatamente più a ovest si sviluppano le recenti aree urbanizzate, appoggiate a delle traverse. Verso est si distende la lunga teoria di edifici, talvolta raccolti intorno a vecchi nuclei storici (Borgo Botteselle, Borgo Santa Margherita, Santa Mama), talvolta semplicemente affacciati sul Piave, volgendo le spalle al rilievo del Montello.



ATO 6 Ciano

	Stato di fatto	PRG vigente non attuato	Previsione aggiuntiva PAT	TOTALI
abitanti	1.476	436	115	2.027
Volume aggiuntivo mc	-	87.111	23.000	110.111
mc/abitante teorico	-	200	200	200
mq/abitante di standard primari	15,57	18,26	20,00	-
mq/abitante di standard secondari	19,17	15,59	20,00	-
mq/abitante di standard	34,74	33,85	40,00	-
standard primari totali mq	22.977	34.896	5.635	40.531
standard secondari totali mq	28.299	29.804	10.727	40.531
standard totali mq	51.275	64.701	16.361	81.062

Sintesi del dimensionamento – ATO 6 Ciano

5. COMUNE “REGISTA” VS PRIVATO “ATTORE”: LA PARTECIPAZIONE

5.1 L’ascolto della popolazione

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

La proposta di utilizzare anche per l’elaborazione del P.I. tali metodiche, oltre ad aver recepito un diktat della Legge Regionale, ha permesso il raggiungimento di due principali obiettivi:

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

Nell’elaborazione del Piano degli Interventi, l’Amministrazione comunale si è posta infatti alcuni principali obiettivi finalizzati alla costruzione delle politiche di sviluppo insediativo per Crocetta del Montello:

- coinvolgere la comunità locale nella costruzione di una visione comune dello sviluppo della città, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- utilizzare la conoscenza specifica del territorio da parte di abitanti e attori organizzati presenti nella città, che costituisce una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale;
- mettere a frutto la competenza progettuale presente fra gli abitanti;
- contribuire a fare della costruzione del piano un evento nel quale la società locale sia mobilitata con continuità.

Il Piano, attraverso la partecipazione, è diventato il luogo preposto per l’interrelazione tra sapere tecnico e sapere comune, dove si è costruito quindi un nuovo rapporto tra conoscenza ed azione.

Alla luce degli obiettivi e delle finalità del Piano degli Interventi, l’Amministrazione comunale ha proposto un’articolazione nelle seguenti fasi principali:

- *Fase analitica e organizzativa.*

Obiettivi di tale fase sono: la comunicazione dell’avvio del processo partecipativo; l’individuazione dei riferimenti interni ovvero i luoghi e le persone cui la popolazione o le associazioni di categoria possano rivolgersi per essere informati; l’individuazione degli stake-holders.

- *Fase del confronto.*

L’obiettivo è costruire il quadro dei “desiderata”. Gli incontri di partecipazione e concertazione, quali:

- a) Incontro con i tecnici e le associazioni socio-culturali (8 ottobre 2014);
- b) Assemblea pubblica aperta a tutti i cittadini di Crocetta del Montello (8 ottobre 2014);
- c) Assemblea pubblica aperta a tutti i cittadini di Nogarè (9 ottobre 2014);
- d) Assemblea pubblica aperta a tutti i cittadini di Ciano (10 ottobre 2014);

hanno permesso il confronto con i portatori di interesse diffusi sul territorio. Il confronto si è sostanziato altresì attraverso:

- a) una serie di incontri di concertazione con i privati per la definizione degli accordi pubblico privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
- b) la presentazione di circa 280 istanze e/o segnalazioni (sia del PAT che del PI), che hanno reso possibile e concreto il disegno delle trasformazioni sul territorio, in coerenza con lo stato di fatto e il Piano di Assetto del Territorio.

- *Fase della comunicazione del lavoro concluso prima dell'adozione del Piano.*

Obiettivi di tale fase sono: l'organizzazione dei dati emersi e la stesura di un report degli incontri; la pubblicazione del progetto elaborato, evidenziando come ha potuto recepire gli indirizzi forniti dagli attori coinvolti.



Schema partecipativo proposto

5.2 Il coinvolgimento del privato nella costruzione della città pubblica

Le Amministrazioni locali e in particolare quelle comunali si trovano di fronte alla impellente necessità di assumere decisioni complesse per fronteggiare le contingenze economiche e finanziarie che le assillano. Il legame diabolico tra oneri e attività edilizia ha portato, storicamente, tutti i comuni a utilizzare il territorio e le attività di trasformazione che lo riguardano per fronteggiare la scarsità di risorse a propria disposizione prima ancora che per rispondere agli effettivi trend socioeconomici.

Lo scenario attuale appare sostanzialmente diverso. Il gap tra ricavi e uscite nei bilanci comunali è talmente elevato che anche una politica sostenuta di “fabbricazione” reggerebbe per un tempo limitato e gli oneri legati all’attività edilizia non sono, oggi più che ieri, sufficientemente proporzionati ai costi di realizzazione e mantenimento dei servizi.

D’altro lato il versante della domanda ha cambiato pelle, le aziende e la popolazione non esprimono, generalmente, una richiesta forte di edificazione che viene enfatizzata (e non compensata) dalla debole capacità di spesa che gli investitori, immobilari e imprese di costruzioni mettono sul mercato.

L’apparato normativo e amministrativo di riferimento si è però emancipato rispetto ad alcuni diktat che condizionavano pesantemente l’efficacia dell’azione della pubblica amministrazione enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall’operatore pubblico: espropri, servizi pubblici, edilizia sovvenzionata, appalti delle opere. Oggi la possibilità di perseverare nel redigere progetti che trattano le proprietà e quindi i cittadini in termini poco uniformi appare del tutto indifendibile e l’oligarchia dei processi decisionali riguardanti il territorio ha lasciato spazio a processi partecipati, non necessariamente condivisi, aperti ai cittadini e alle associazioni economiche e sociali portatrici di interessi.

La traduzione di tali fattori nelle vicende urbanistiche porta le amministrazioni che vogliono mantenere una adeguata capacità di investimento in servizi, strutture e infrastrutture senza abbandonare il cammino verso una “democratizzazione” dei piani a confrontarsi con un nuovo glossario composto da:

- perequazione urbanistica;
- accordi tra il pubblico ed il privato;
- interesse pubblico vs opera pubblica;
- credito edilizio;
- concertazione e partecipazione;
- valutazione dei progetti;
- compensazione urbanistica;
- social housing;
- finanza di progetto;
- etc.

Il primo Piano degli Interventi di Crocetta del Montello cerca di consolidare questo nuovo percorso, non ancora ben delineato che accompagna tecnici, amministratori e cittadini a misurarsi con una nuova “cassetta degli attrezzi” da

impiegare con attenzione e umiltà senza cadere nell'errore di delegare completamente le scelte territoriali alla applicazione di modelli astratti che perseguano esclusivamente la massima retribuzione possibile consci che l'interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.

5.3 Il nuovo vocabolario dell'urbanistica

5.3.1 Gli accordi procedurali. Alcune nozioni

Il tema degli Accordi con i quali la pubblica amministrazione e i privati in sede di “confronto dialettico” definiscono il contenuto del provvedimento amministrativo finale o sostituiscono quest'ultimo con essi travalica i confini della materia urbanistica e fa parte del mondo più complesso e articolato del diritto amministrativo.

A partire dall'art. 11 della L. 241/1990 la disciplina degli accordi tra pubblica amministrazione e privati ha fatto notevoli passi avanti. L'istituto è stato via via potenziato mediante la previsione della portata generale degli accordi sostitutivi del provvedimento, inizialmente limitata alle specifiche fattispecie previste dalla legge, dall'altro, ne è stata meglio definita la disciplina mediante la ridefinizione delle modalità di formazione degli accordi.

Invero, l'esigenza di diffondere tra le amministrazioni la pratica della definizione concordata dei procedimenti è conseguenza del fatto che, nei primi dieci anni dall'entrata in vigore della L. 241/1990, l'amministrazione per accordi non ha avuto significativa applicazione. A fronte, infatti, dell'importanza teorica dell'istituto, la possibilità di concludere il procedimento mediante accordi è stata pressoché ignorata dalle pubbliche amministrazioni, almeno al di fuori di preesistenti modelli specifici da discipline di settore, quali ad es. le convenzioni di lottizzazione o la cessione volontaria del bene espropriando.

5.3.2 Gli accordi della LR 11/2004

L'elemento premiale, di scambio, ad evidenza pubblica viene assunto “a monte” delle decisioni sulle prescrizioni urbanistiche (Piano degli Interventi) in accoglimento di osservazioni o proposte avanzate dai privati. L'art. 6 della Legge Regionale 11/2004 ricorda che tali accordi sono “*finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale*”.

Il contenuto degli accordi è in funzione della variazione del Piano poiché la diversa destinazione/regolamentazione del territorio comporta nuovi o diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti dal piano urbanistico. Sempre l'Art. 6 ricorda che “*l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede [...]*” ed inoltre che “*l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato [...]*”. Si tratta cioè di una “codeterminazione” della fisionomia degli assetti urbanistici pubblico-privato a monte delle vigenti norme del Piano Regolatore Comunale, concordate proprio in funzione della modificazione degli assetti esistenti.

5.3.3 I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio

L'attenzione si sposta a questo punto sulla definizione di "regole di ingaggio" preventive che possano guidare l'Amministrazione nel determinare l'oggetto degli accordi successivamente trahettati all'interno del Piano degli Interventi.

Vi è quindi la necessità di determinare preventivamente alcune invarianti degli accordi che permettono all'Amministrazione di limitare i rischi legati all'esercizio del suo potere discrezionale nel fissare i contenuti del Piano. Il Piano di Assetto del Territorio recependo quanto previsto dall'Art. 35 della Legge Regionale 11/2004 ha fissato tali criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica e la implementazione degli accordi.

Per quanto riguarda i principi si fa riferimento all'Art 17 delle Norme Tecniche del PAT che stabilisce che "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, architettonici e strategici"

Quindi, superata positivamente la valutazione urbanistica dell'intervento complesso proposto si è stabilito che ai fini ai fini della valutazione della "convenienza economica" determinata dallo scambio tra diritti edificatori ed opere pubbliche perequative (ovvero quelle oltre gli standards urbanistici di progetto) la quota del plusvalore complessivo degli accordi pubblico privato (corrispondente alla somma della convenienza pubblica e di quella privata) non deve essere inferiore, per l'amministrazione, al 60%.

5.3.4 La perequazione

Il principio della perequazione urbanistica consiste nel riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso individuata dalla Pubblica Amministrazione (suoli edificatori e non), ma nasca invece dalla situazione in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.

Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano regolatore, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi. In tale prospettiva la pianificazione urbanistica cessa di essere esclusivamente discrezionale ed impositiva, ma si basa sul consenso dei privati.

Strumenti della pianificazione urbanistica sono:

- la classificazione del territorio;
- la determinazione dell'indice convenzionale di edificabilità;
- l'individuazione dei criteri della gestione del piano perequativo.

La funzionalità del piano perequativo può dirsi realizzata se sono attuate le previsioni del piano medesimo. Ma tale attuazione presuppone, di regola, il raggiungimento di un accordo fra i soggetti ad esempio attraverso la formazione

di consorzi oppure un piano di permuta e/o reciproche cessioni. Ciò in coerenza con l'evoluzione in senso "partecipato e consensuale" della disciplina urbanistica.

5.4 Il rapporto tra il dimensionamento del piano e rendita fondiaria

La Legge Regionale del Veneto n. 11/2004 stabilisce che:

- a) il Piano Strutturale delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante l'indicazione e la quantificazione delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO);
- b) le prescrizioni del Piano Strutturale definiscono le quantità, con riferimento alle ATO da rispettare con il Piano degli Interventi;
- c) il Piano degli Interventi definisce l'articolazione del dimensionamento per le diverse funzioni e la localizzazione puntuale delle diverse previsioni.

L'elaborazione del Piano degli Interventi si confronta con il vincolo dimensionale stabilito dal PAT e deve dare risposta a quesiti quali:

- a) quale (quanta) quota del dimensionamento del PAT è opportuno utilizzare nel quinquennio di efficacia del Piano degli Interventi?
- b) dove utilizzarla?
- c) come la disciplina della perequazione urbanistica può utilizzare tale quota così da perseguire la strategia dello sviluppo territoriale comunale?

Riguardo al "quanto" si valutano le dinamiche della domanda e dell'offerta nel rispetto delle soglie fissate dal Piano Strutturale. In merito al "dove", è noto che la Legge Regionale sostiene il ricorso, da parte del Comune, ad una procedura selettiva mediante evidenza pubblica ("pubblico avviso"). Del "come" abbiamo già ampiamente trattato parlando di accordi procedurali e partecipazione dei privati alla costruzione del Piano.

A questo punto l'elaborazione del Piano degli Interventi avviene all'interno di un percorso ove gli obiettivi dell'Amministrazione, declinati nel Documento del Sindaco, i vincoli dimensionali e territoriali stabiliti dal PAT ed i vincoli economici derivanti dal mercato immobiliare si confrontano alla ricerca di un progetto che risponda in modo equilibrato alle diverse aspettative.

Come distribuire il dimensionamento del Piano degli Interventi nelle diverse fattispecie che il territorio esprime. Una prima frazione del dimensionamento quinquennale deve essere commisurata al valore già incorporato negli immobili da trasformare (spesso per le scelte compiute dalla precedente pianificazione, ma non solo per esse). Una seconda quota è finalizzata ad evitare l'espropriazione e quindi va destinata ai diritti edificatori da riconoscere alle compensazioni per l'acquisizione delle aree a servizi. Una terza parte del dimensionamento viene riservata all'utilizzo della perequazione per eliminare manufatti incongrui, detrattori ambientali e attività produttive incompatibili, attraverso il riconoscimento diritti edificatori incentivanti.

La previsione di dispositivi incentivanti analoghi può riguardare a titolo esemplificativo:

- il raggiungimento di elevati livelli di qualità insediativa ed edilizia;
- il risparmio energetico;
- la riqualificazione e riconversione delle aree degradate.

Se le capacità edificatorie riconosciute agli immobili eccedono il valore in essi già incorporato, l'aspirazione del Comune può incontrare la disponibilità del privato.

In conclusione, lo scenario nel quale l'azione urbanistica del Comune si trova ad operare vede:

- il passaggio dal Piano generale omnicomprensivo al Piano di nuova concezione Strutturale (PAT) e Operativo (PI);
- la ricerca del requisito della fattibilità del nuovo Piano, e quindi la quantificazione delle risorse da mettere in gioco per attuarlo;
- la tendenza ad usare sempre meno la leva costituita dalle risorse finanziarie (soldi per le espropriazioni, gli indennizzi dei vincoli, il finanziamento delle opere pubbliche, etc.) e sempre più la leva rappresentata dall'esercizio dei poteri di pianificazione (attribuzione di diritti edificatori alle proprietà fondiarie).

Le nuove istanze attengono non solo alla componente operativa del nuovo Piano, ma anche dalla componente strutturale e in particolare al dimensionamento. Forse i criteri di dimensionamento usati per il Piano tradizionale (previsioni demografiche, andamento dell'attività edilizia, etc.) non sono più sufficienti. Questo ragionamento non si esaurisce in sé. L'accettazione di un'impostazione di questo tipo richiede necessariamente che sia enfatizzato il ruolo delle valutazioni di sostenibilità (VAS) nella definizione dei carichi urbanistici ammissibili nelle aree di trasformazione.

5.5 Direttive per la perequazione urbanistica

Come innanzi accennato, al fine di non ritardare le possibili iniziative dei privati, soprattutto se ritenute di concreto ed immediato interesse anche per l'Amministrazione Comunale, si è proceduto a definire i criteri e le modalità applicative per la determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica da cedere secondo quanto previsto dalle norme tecniche vigenti, in attuazione della perequazione urbanistica.

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati.

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed è determinato dalla differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi.

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata attraverso uno schema di calcolo nel quale saranno considerati:

- 1) il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica calcolato sulla base dei valori agricoli medi (VAM) della provincia di Treviso e/o in riferimento a specifiche perizie di stima;
- 2) una quantificazione parametrica degli oneri e delle spese necessarie per l'utilizzo ante urbanizzazione/edificazione (spese tecniche, fiscali, finanziarie, etc. variabile a seconda delle circostanze);
- 3) una quantificazione parametrica delle aree a servizi da cedere per la realizzazione di opere ed interventi di interesse pubblico;
- 4) il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica basata sulle tabelle ICI/IMU vigente nel Comune.

Detti riferimenti hanno, quindi, permesso di determinare:

- a) la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato degli oneri richiamati, ovvero il plus-valore;
- b) la quota di tale plus-valore che viene ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

In linea teorica, per la determinazione di detto valore si dovrebbe tener conto di ulteriori diversi fattori quali, ad esempio, la localizzazione territoriale, la vicinanza al centro abitato, la dotazione e la vicinanza dei servizi, l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità, le caratteristiche stesse degli immobili, eventuali vincoli, ecc. In questa prima fase di applicazione, quindi, determinato che la perequazione urbanistica diventa inevitabilmente un terreno sperimentale tutto da praticare e da valutare, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dovere renderne quanto più semplice l'approccio, anche al fine che non si determinino delle "sperequazioni" tra le varie situazioni che potrebbero presentarsi.

6. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). Il Documento del Sindaco è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Crocetta del Montello in apposita seduta del Consiglio Comune tenutasi il 29/07/2014.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni. Di seguito vengono richiamate le linee guida, suddivise per ambiti e temi, espresse nel Documento del Sindaco che sono state di riferimento per la redazione dello strumento urbanistico comunale, in coerenza con quanto definito dal PATI approvato.

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

6.1 Il territorio costruito

Per centro urbano di Crocetta del Montello, e per gli agglomerati edificati presenti sul territorio, un primo elenco di attività prefigurate dal Documento del Sindaco riguarda:

- la ridefinizione dei perimetri delle aree edificabili;
- il ridisegno del perimetro dei centri storici, in coerenza con il PAT, l'Atlante Regionale dei Centri Storici, le caratteristiche del patrimonio edilizio e lo stato di fatto;
- la definizione della quota di edificabilità, verificando prioritariamente la densità delle aree e la dotazione di opere di urbanizzazione;
- l'individuazione delle aree e degli interventi da assoggettare a perequazione urbanistica;
- la definizione dei criteri e delle modalità per l'applicazione del credito edilizio;
- la verifica delle destinazioni d'uso presenti e previste in zona residenziale e dei livelli di ammissibilità in termini di valori assoluti o percentuali;
- la verifica dei gradi di tutela del patrimonio edilizio in centro storico e delle corrispondenti modalità di intervento sui fabbricati storici;
- la qualificazione dei nuclei di edificazione diffusa, migliorando la dotazione di opere di urbanizzazione e servizio e favorendo il riordino del tessuto esistente.

6.2 Il territorio aperto e l'ambiente

Rispetto al territorio agricolo, sia di valenza ambientale che agronomica e paesaggistica, sono state individuate le attività di:

- implementazione / traduzione della rete ecologica definita dal PAT / PTCP e individuazione delle zone di tutela ambientale (Montello, Piave);
- traduzione e disciplina degli ambiti di interesse naturalistico e agricolo-produttivo del Piano di Area del Montello;
- recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso;
- verifica dei gradi di protezione e delle conseguenti modalità di intervento sui fabbricati di interesse storico;
- regolamentazione delle attività esistenti in zona impropria, estranee all'attività del settore primario, ma con esso compatibili;
- individuazione degli allevamenti intensivi e delle fasce di rispetto.

6.3 Le infrastrutture e i servizi

Le infrastrutture ed i servizi che il Piano degli Interventi considera sono sia di tipo reticolare (le reti di distribuzione di acqua, energia, gas e le reti della mobilità) che di tipo puntuale (scuole, parcheggi, impianti tecnologici, biblioteca, aree verdi). Le azioni previste riguardano principalmente:

- la verifica dei fabbisogni di strutture e servizi di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, ecc.) rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche;
- la valorizzazione dei percorsi storici e turistici legati al Montello e al Piave, al fine di promuovere un turismo sostenibile e compatibile con il territorio;
- l'individuazione degli interventi di completamento e/o riorganizzazione della viabilità comunale, anche in attuazione delle previsioni del PAT;
- la definizione delle fasce di rispetto stradali esterne ai centri abitati, ai sensi del nuovo Codice della Strada.

6.4 L'apparato normativo

Gli elementi più significativi del Piano degli Interventi sono costituiti dalle Cartografie alle diverse scale di rappresentazione (5.000, 2.000, 1.000) e dalle Norme Tecniche di Attuazione che disciplinano i diversi elementi/aspetti del territorio.

Rispetto agli aspetti normativi si esemplificano alcuni dei temi che sono affrontati.

- la revisione dell'apparato delle Norme Tecniche di Attuazione conseguente il recepimento dell'entrata in vigore del PAT;
- la definizione delle modalità per l'applicazione della perequazione, del credito edilizio e della compensazione urbanistica;
- la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi;
- la definizione delle modalità di attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici (interventi diretti, piani urbanistici attuativi, etc.)
- la rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e produttive;
- la rivisitazione della normativa sulle zone agricole e ambientali del territorio, in coerenza con gli obiettivi del PAT (rete ecologica) e del Piano d'Area del Montello;
- la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela previste dal PAT.

7. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO

Il presente capitolo risponde ai requisiti previsti dall'art. 17 della LR 11/2004, comma 1 *“Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA)”* e comma 5 dove specifica che tra gli elaborati del P.I. vi deve essere *“una relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico”*.

In tal senso si prendono a riferimento e a confronto le seguenti componenti:

- il dimensionamento del Piano degli interventi;
- il programma triennale delle opere pubbliche 2015-2017.

7.1 Sintesi dimensionamento del piano

Il Piano degli Interventi ha determinato il fabbisogno minimo di aree a servizi, considerando:

- 1) gli abitanti teorici insediabili al 2020;
- 2) lo standard residenziale teorico definito dalla LR 11/2004 in 150 mc/abitante;
- 3) i parametri minimi fissati dal DM 1444/1968 e dalla LR 11/2004;
- 4) le caratteristiche intrinseche del territorio urbano del capoluogo e delle frazioni.

I parametri assunti quale riferimento per la determinazione della domanda di standard al 2020 fanno riferimento alle quantità minime stabilite dalla LR 11/2004 e dal DM 1444/1968. In particolare:

- il Decreto Ministeriale definisce le seguenti quantità minime di aree a standard:
 - a) mq 4,5 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b) mq 2,0 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre;
 - c) mq 9,0 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
 - d) mq 2,5 di aree per parcheggi.
- la L.R. 11/04 definisce un minimo di 30 mq/ab totale di aree a standard, senza suddividerle per tipo di standard.

Dalla combinazione dei suddetti criteri le aree a standard del Piano degli Interventi sono calcolate secondo la seguente ripartizione:

- Sa 4,5 mq/ab
- Sb 4,5 mq/ab
- Sc 16,0 mq/ab
- Sd 5,0 mq/ab

per un totale di 30,0 mq/ab.

La scelta di incrementare per lo più il fabbisogno di aree per parcheggi rispetto alle proporzioni stabilite dal DM 1444/1968 deriva da una situazione di insofferenza di parcheggi sia nel capoluogo che nelle frazioni. La domanda prioritaria dei cittadini è rivolta all'aumento e alla migliore localizzazione del numero di posti auto pubblici o di uso pubblico.

Per la valutazione del fabbisogno di aree per servizi è necessario partire dalla popolazione residente al 1 gennaio 2015 (dato anagrafe), che registra un numero di abitanti pari a 6.049 unità. A partire da tale dato, è stata effettuata una stima della popolazione teorica, calcolata su un volume teorico realizzabile pari a circa 336.000 mc. Applicando il parametro di 150 mc/abitante, il numero di abitanti teorici insediabili al 2020 è pari a 8.289 unità. Tale dato è preso come riferimento per la valutazione del fabbisogno di aree per servizi a Crocetta del Montello.

ZONA	Standard urbanistici DM 1444/68	Fabbisogno aree per servizi (mq)	Offerta aree per servizi		Offerta aree per servizi PUA	Residuo (Offerta-Fabbisogno)
			Realizzati (mq)	Non realizzati (mq)	Non attuati (mq)	
Zone Sa	4,5 m ² /abitante	37 301	18 621	0		-18 679
Zone Sb	4,5 m ² /abitante	37 301	117 198	189 731		269 628
Zone Sc	16,0 m ² /abitante	132 624	115 302	73 761	21 206	77 644
Zone Sd	5,0 m ² /abitante	41 445	27 695	43 289	16 679	46 219
VERIFICA LR 11/2004	30,0 m²/abitante	248 670	278 816	306 781	37 885	374 812

Verifica dotazione di standard urbanistici

Si consideri che l'offerta di servizi considera sia gli standard di piano che gli standard primari derivanti dall'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Inoltre parte degli standard potrebbe derivare dagli Accordi Pubblico-Privato (APP) ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

TIPO DI ZONA	Numero	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Volume esistente (mc)	Rapporto copertura esistente (%)	Densità edilizia esistente (mc/mq)	Volume teorico (mc)	Volume residuo (mc)	Superficie coperta teorica (mq)	Superficie coperta residua (mq)
A	27	199 056	67 406	427 363	34%	2.1	-	-	-	-
B	16	46 725	18 769	150 996	40%	3.2	86 275	9 551	-	-
C1	175	875 762	218 949	1 219 322	25%	1.4	1 147 039	155 367	-	-
C2	22	120 010	2 103	10 137	2%	0.1	90 871	84 375	-	-
C3	6	54 714	24 169	157 811	44%	2.9	56 505	56 505	-	-
D1	19	389 488	159 017	-	41%	-	-	-	233 693	78 334
D2	2	20 422	1 099	-	5%	-	-	-	8 169	7 070
D3	3	107 174	0	-	0%	-	-	-	17 601	17 601
D4	2	11 098	1 847	14 233	17%	1.3	28 355	17 290	-	-
D5	1	33 670	20 266	112 524	60%	3.3	-	-	-	-
D6	1	12 499	0	-	0%	-	-	-	3 125	3 125
E4	28	222 612	39 448	210 142	18%	0.9	13 374	13 374	-	-
Sa	5	18 621	-	-	-	-	-	-	-	-
Sb	51	306 929	-	-	-	-	-	-	-	-
Sc	59	189 063	-	-	-	-	-	-	-	-
Sd	51	70 984	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE	468	2 678 828	553 073	2 302 528			1 422 420	336 461	262 588	106 130

Sintesi dimensionamento

7.2 Sintesi programma OO.PP. 2015/2017

Il programma triennale delle opere pubbliche e l'elenco annuale delle opere pubbliche è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 09/06/2015.

Il Programma delle OO.PP. è composto dalle seguenti schede:

1. Quadro delle risorse disponibili dove sono indicati i mezzi di finanziamento;
2. Articolazione della copertura finanziaria;
3. Elenco annuale.

Il programma triennale è riferito ai soli lavori di singolo importo superiori a 100.000,00 €.

TITOLO II			2015	FINANZIAMENTO TITOLO 2						TOTALE	
CODICE BILANCIO	CAPITOLO			ONERI URB. CAP. 2300 E	AVANZO ECONOMICO (dividendi asco holding)	FPV vincolato investimenti	ACQUISIZIONI E DIRITTO DI SUPERFICIE PEEP cap. 2274 e alienazione	CONTRIBUTI VARI	CONTRIBUTI REGIONE	ALIENAZIONI LOCULI CAP 1900	
2010506	5003	Progettaz. varie lpp	20.000,00				5.000,00			15.000,00	20.000,00
2010501	5025	Man. Straord. Immobili	40.000,00	20.000,00				20.000,00			40.000,00
2040201	5404	Interventi scuole elementari	20.000,00		17.446,00		2.554,00				20.000,00
2040201	5409	Plesso scolastico unificato	589.527,17			589.527,17					589.527,17
2060201	6014	impianti sportivi	17.920,00							17.920,00	17.920,00
2080101	6230	man. Straord. Strade	40.000,00	24.000,00	4.000,00		9.920,00			2.080,00	40.000,00
2080201	6247	man. Straord. Imp. Ill.ne	38.000,00	38.000,00							38.000,00
2090106	6600	redazione pat e piano interventi	17.911,12			17.911,12					17.911,12
2050101	7516	Abbattimento barriere architettoniche villa pontello	400.000,00		34.920,00		5.080,00		360.000,00		400.000,00
2100401	7517	Riqualificazione energetica casa famiglia kiriku'	60.000,00		6.000,00			6.000,00	48.000,00		60.000,00
2100401	7518	riqualificazione energetica casa di riposo villa belvedere	50.000,00						50.000,00		50.000,00
2010807	7600	contributo parrocchie	8.000,00	4.000,00		4.000,00					8.000,00
			1.301.358,29	86.000,00	62.366,00	611.438,29	22.554,00	26.000,00	458.000,00	35.000,00	1.301.358,29

Piano annuale 2015 e finanziamento

TITOLO II			2016	FINANZIAMENTO TITOLO 2							TOTALE
CODICE BILANCIO	CAPITOLO			ONERI URB. CAP. 2300 E	AVANZO ECONOMICO (dividendi asco holding)	FPV vincolato investimenti	ALIENAZIONI	CONTRIBUTI VARI	CONTRIBUTI REGIONE	ALIENAZIONI LOCULI CAP 1900	
2010506	5003	Progettaz. varie lpp	15.000,00							15.000,00	15.000,00
2010501	5025	Man. Straord. Immobili	50.000,00	30.000,00				20.000,00			50.000,00
2010505	5100	acq. Beni mobili serv. Com.	5.350,22							5.350,22	5.350,22
2040201	5404	interv. Man. Scuole	5.000,00							5.000,00	5.000,00
2080101	6230	man. Straord. Strade	30.000,00	30.000,00							30.000,00
2080201	6247	man. Straord. Imp. Ill.ne	38.000,00	6.000,00	22.350,22						38.000,00
2010807	7600	contributo parrocchie	4.000,00	4.000,00							4.000,00
			147.350,22	70.000,00	22.350,22			20.000,00		35.000,00	147.350,22
											147.350,22

TITOLO II			2017	FINANZIAMENTO TITOLO 2							TOTALE
CODICE BILANCIO	CAPITOLO			ONERI URB. CAP. 2300 E	AVANZO ECONOMICO (dividendi asco holding)	FPV vincolato investimenti	ALIENAZIONI	CONTRIBUTI VARI	CONTRIBUTI REGIONE	ALIENAZIONI LOCULI CAP 1900	
2010506	5003	Progettaz. varie lpp	15.000,00							15.000,00	15.000,00
2010501	5025	Man. Straord. Immobili	50.000,00	30.000,00				20.000,00			50.000,00
2040201	5404	interv. Man. Scuole	5.000,00							5.000,00	5.000,00
2080101	6230	man. Straord. Strade	30.000,00	30.000,00							30.000,00
2080201	6247	man. Straord. Imp. Ill.ne	38.000,00	6.000,00	17.000,00					15.000,00	38.000,00
2010807	7600	contributo parrocchie	4.000,00	4.000,00							4.000,00
			€ 142.000,00	€ 70.000,00	€ 17.000,00			€ 20.000,00		€ 35.000,00	142.000,00

Bilancio di previsione 2014
- finanziamento titolo 2 spese

Piano Triennale Opere Pubbliche: previsioni 2016 e 2017

8. GLI ELABORATI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

8.1 Elenco degli elaborati

Il Piano degli Interventi è organizzato in 2 elaborati in scala 1:5.000 (Est e Ovest): lo zoning e i vincoli (tradotti dal PAT) e il rapporto tra superficie agricola (SAU) e superficie agricola trasformabile (SAT). La copertura del territorio è garantita anche alla scala 1:2.000, dove sono state elaborate n. 4 tavole (Nogarè e Zona Industriale, Crocetta Nord, Crocetta Sud, Ciano).

L'elenco completo degli elaborati è il seguente.

ELABORATI GRAFICI

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Est	scala 1:5.000
- Tav. 2.1 Zonizzazione. Nogarè e Zona Industriale	scala 1:2.000
- Tav. 2.2 Zonizzazione. Crocetta Nord	scala 1:2.000
- Tav. 2.3 Zonizzazione. Crocetta Sud	scala 1:2.000
- Tav. 2.4 Zonizzazione. Ciano	scala 1:2.000
- Tav. 3.1 Centri Storici. Nogarè	scala 1:1.000
- Tav. 3.2 Centri Storici. Rivasecca	scala 1:1.000
- Tav. 3.3 Centri Storici. Ciano	scala 1:1.000
- Tav. 4.1 SAU e SAT. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
- Tav. 4.2 SAU e SAT. Territorio comunale Est	scala 1:5.000

ELABORATI VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PIANO DI AREA DEL MONTELLO

- Tav. 1 Fragilità	scala 1:5.000
- Tav. 2 Valenze storiche-ambientali	scala 1:5.000
- Tav. 3 Sistema insediativo e del turismo	scala 1:5.000
- Tav. 4 Valenze ecologico-faunistiche	scala 1:5.000
- Allegato 1 Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali – Analisi Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali – Progetto Elementi Puntuali Alberi monumentali	
- Allegato 2 Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo	
- Allegato 3 Schede attività produttive in zona impropria	
- Allegato 4 Schede schemi di riqualificazione paesaggistica	
- Allegato 5 Schede attività settore primario	
- Allegato 6 Schede attività ricettivo-turistiche	
- Allegato 7 Schede fabbricati abbandonati	
- Allegato 8 Schede fabbricati residenziali in zona agricola	
- Allegato 9 Piano del Colore	

- Allegato 10 Schede ambiti di particolare pregio paesaggistico

SCHEDATURE

- Schede A. Accordi Pubblico Privato (APP)
- Schede B. Progetti Norma zone C2 di espansione
- Schede C. Progetti Norma zone C3 di riconversione
- Schede D. Crediti Edilizi
- Schede E. Attività produttive in zona impropria
- Schede F. Allevamenti zootecnici

ELABORATI DESCRITTIVI

- Norme Tecniche Operative
- Linee Guida per l'attuazione del Piano degli Interventi
- Dimensionamento
- Relazione Programmatica
- Relazione agronomica
- Registro Fondiario SAU
- Registro Crediti Edilizi
- Prontuario Qualità Architettonica

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Relazione Valutazione di Incidenza
- Compatibilità Idraulica
 - All. A1 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Ovest scala 1:5.000
 - All. A2 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Est scala 1:5.000
- Microzonazione Sismica. Relazione illustrativa sismica
 - All. A Carta delle indagini scala 1:10.000
 - All. B Carta geologico - tecnica per la microzonazione sismica scala 1:10.000
 - All. C Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica scala 1:10.000

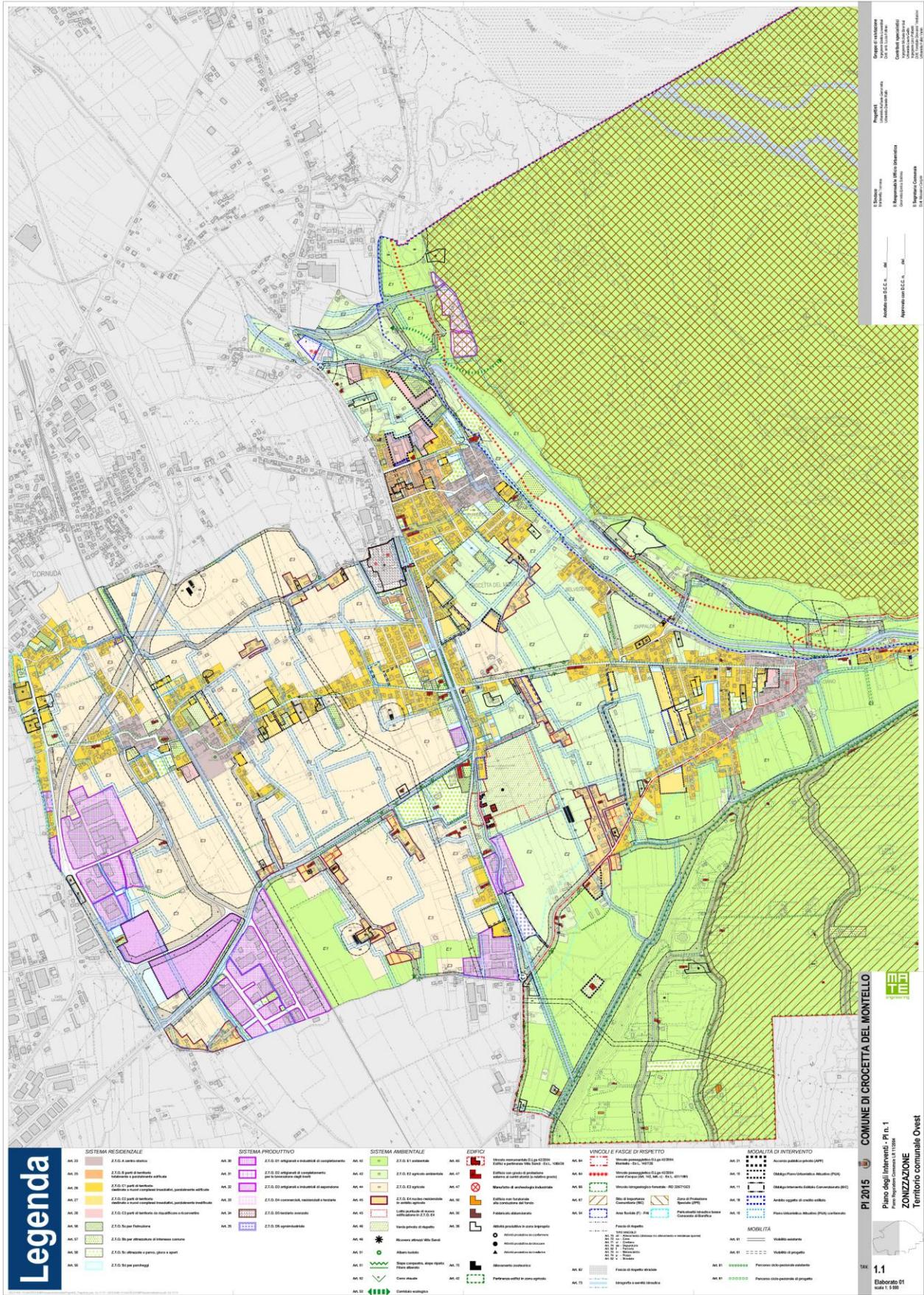


Tavola zonizzazione "Territorio comunale Ovest" – scala 1:5.000

8.2 Schedature

Parallelamente agli elaborati cartografici, sono state elaborate le seguenti schedature (in parte mutate dal PRG) di dettaglio relative a:

- a) gli ambiti oggetto di accordi pubblico privato (schede A)
- b) le aree di espansione residenziale, oggetto di specifici "Progetti Norma" (schede B);
- c) le aree di riqualificazione e riconversione, oggetto di specifici "Progetti Norma" (schede C);
- d) gli edifici o le aree oggetto di crediti edilizi (schede D);
- e) le attività produttive in zona impropria (schede E);
- f) gli allevamenti zootecnici (schede F).

9. GLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE

Si sintetizzano i principali contenuti del presente Piano degli Interventi riguardante l'intero territorio comunale.

SISTEMA RESIDENZIALE		SISTEMA AMBIENTALE	
Art. 23	 Z.T.O. A centro storico	Art. 42	 Z.T.O. E1 ambientale
Art. 25	 Z.T.O. B parti di territorio totalmente o parzialmente edificate	Art. 43	 Z.T.O. E2 agricolo ambientale
Art. 26	 Z.T.O. C1 parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate	Art. 44	 Z.T.O. E3 agricola
Art. 27	 Z.T.O. C2 parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente inedificate	Art. 45	 Z.T.O. E4 nucleo residenziale in ambito agricolo
Art. 28	 Z.T.O. C3 parti di territorio da riqualificare e riconvertire	Art. 45	 Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. E4
Art. 56	 Z.T.O. Sa per l'istruzione	Art. 46	 Verde privato di rispetto
Art. 57	 Z.T.O. Sb per attrezzature di interesse comune	Art. 46	 Ricovero attrezzi Villa Sandi
Art. 58	 Z.T.O. Sc attrezzate a parco, gioco e sport	Art. 51	 Albero isolato
Art. 59	 Z.T.O. Sd per parcheggi	Art. 51	 Siepe campestre, siepe riparia Filare alberato
		Art. 52	 Cono visuale
		Art. 53	 Corridoio ecologico
SISTEMA PRODUTTIVO			
Art. 30	 Z.T.O. D1 artigianali e industriali di completamento		
Art. 31	 Z.T.O. D2 artigianali di completamento per la lavorazione degli inerti		
Art. 32	 Z.T.O. D3 artigianali e industriali di espansione		
Art. 33	 Z.T.O. D4 commerciali, residenziali e terziarie		
Art. 34	 Z.T.O. D5 terziario avanzato		
Art. 35	 Z.T.O. D6 agroindustriale		

Legenda sistemi residenziale e produttivo – scala 1:2.000

Legenda sistema ambientale – scala 1:2.000

EDIFICI

Art. 65		Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 Edifici e pertinenze Villa Sandi - Ex L. 1089/39
Art. 47		Edificio con grado di protezione esterno ai centri storici
Art. 47		Manufatto di archeologia industriale
Art. 50		Edificio non funzionale alla conduzione del fondo
Art. 50		Fabbricato abbandonato
Art. 36		Attività produttiva in zona impropria
		● Attività produttiva da confermare
		● Attività produttiva da bloccare
		▲ Attività produttiva da trasferire
Art. 70		Allevamento zootecnico
Art. 42		Pertinenze edifici in zona agricola

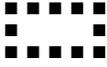
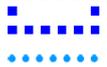
Legenda edifici – scala 1:2.000

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Art. 64		Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 Montello - Ex L. 1497/39		
Art. 64		Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 corsi d'acqua (Art. 142, lett. c) - Ex L. 431/1985		
Art. 66		Vincolo idrogeologico-forestale - RD 3267/1923		
Art. 67		Sito di Importanza Comunitaria (SIC)		Zona di Protezione Speciale (ZPS)
Art. 54		Area fluviale (F) - PAI		
Art. 54		Pericolosità idraulica bassa - Consorzio di Bonifica		
		Fascia di rispetto		
		TIPO VINCOLO		
		Art. 70 all - Allevamento (distanza tra allevamento e residenze sparse)		
		Art. 72 ca - Cava		
		Art. 71 ci - Cimitero		
		Art. 74 de - Depuratore		
		Art. 62 f - Ferrovia		
		Art. 74 m - Metanodotto		
		Art. 74 p - Pozzo		
		Art. 62 s - Stradale		
Art. 74		Idrografia e servitù idraulica		

Legenda vincoli e fasce di rispetto – scala 1:2.000

MODALITÀ DI INTERVENTO

Art. 21		Accordo pubblico-privato (APP)
Art. 10		Obbligo Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Art. 11		Obbligo Intervento Edilizio Convenzionato (IEC)
Art. 18		Ambito oggetto di credito edilizio
Art. 10		Piano Urbanistico Attuativo (PUA) confermato

Legenda modalità di intervento – scala 1:2.000

MOBILITÀ

Art. 61		Viabilità esistente
Art. 61		Viabilità di progetto
Art. 61		Percorso ciclo-pedonale esistente
Art. 61		Percorso ciclo-pedonale di progetto

Legenda mobilità – scala 1:2.000

9.1 Zone A centro storico

La maglia urbana di Crocetta del Montello si caratterizza in particolar modo per la presenza di molteplici elementi di identità del territorio, che nel corso del tempo hanno mantenuto inalterato il proprio impianto originario. L'elemento caratterizzante la sua struttura fisica è la morfologia e l'orografia del territorio, che definiscono i caratteri naturalistico-ambientali e hanno storicamente condizionato l'evoluzione della trama insediativa.

In questo quadro di riferimento ambientale e territoriale, gli ambiti dei centri e dei nuclei storici comprendono spazi edificati e non, per i quali il Piano degli Interventi riconosce l'obiettivo primario della conservazione dell'impianto storico, del recupero e riuso degli edifici e degli spazi ineditati, del ripristino delle funzioni urbane.

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

Ogni centro storico assume una differente connotazione progettuale nel nuovo Piano degli Interventi, in relazione al tessuto morfologico e alle caratteristiche insediative. L'obiettivo principale è la definizione di un disegno di suolo complessivo e organico, in grado di agire non solamente sul patrimonio edilizio, bensì sul sistema di percorsi, piazze, slarghi, aree verdi e, in generale, sugli spazi pubblici e di uso collettivo. Rispetto ai Piani Particolareggiati dei centri storici di Rivasecca, Nogarè, Ciano e Ciano Chiesa, approvati con deliberazione consiliare n. 29 del 09/05/2003 e successive varianti, il nuovo Piano degli Interventi ne conferma e aggiorna i contenuti, cercando di renderli maggiormente leggibili e applicabili.

Tra le principali attività, il Piano degli Interventi:

- conferma i contenuti dei Piani Particolareggiati (PP).

Con la deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 25/03/2014, è stata approvata la proroga dei Piani Particolareggiati dei centri storici di Rivasecca, Nogarè, Ciano e Ciano Chiesa fino all'entrata in vigore del Piano di Interventi entro un massimo di anni due. Con il nuovo Piano degli Interventi si confermano "in toto" i contenuti dei Piani Particolareggiati (vedi articolo 23 delle Norme Tecniche Operative del PI), che sono recepiti nello strumento urbanistico comunale. Inoltre, il piano introduce e anticipa alcune modifiche ai Piani Particolareggiati (es. modifica dei gradi di protezione) e offre la possibilità di applicare la nuova disciplina urbanistica contenuta nelle norme del PI.

- effettua una rivisitazione del perimetro delle zone A.

La ridefinizione del perimetro di centro storico è stata effettuata riconoscendo gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione storica riconoscibile. Oltre agli agglomerati sono stati considerati anche gli altri elementi storici che concorrono a definirli (viabilità, aree verdi, cortili, spazi aperti, corsi d'acqua, etc.), nonché le aree in essi ri-

comprese o adiacenti che, pur non manifestando le medesime caratteristiche storiche, sono ad esse funzionalmente collegate.

- verifica le modalità di intervento sul patrimonio edilizio.

L'area dell'ex farmacia di Ciano, accessibile da Via F. Baracca, nel Piano Particolareggiato vigente è legata ad un intervento unitario che prevede la demolizione dei fabbricati ricompresi nell'isolato, con ricostruzione di un unico volume. Considerato che l'intervento risulta di difficile attuazione, il PI prevede un intervento diretto sui singoli edifici, in modo tale da utilizzare il volume esistente per ospitare anche altre destinazioni d'uso compatibili con la residenza.

- modifica alcuni gradi di protezione assegnati agli edifici.

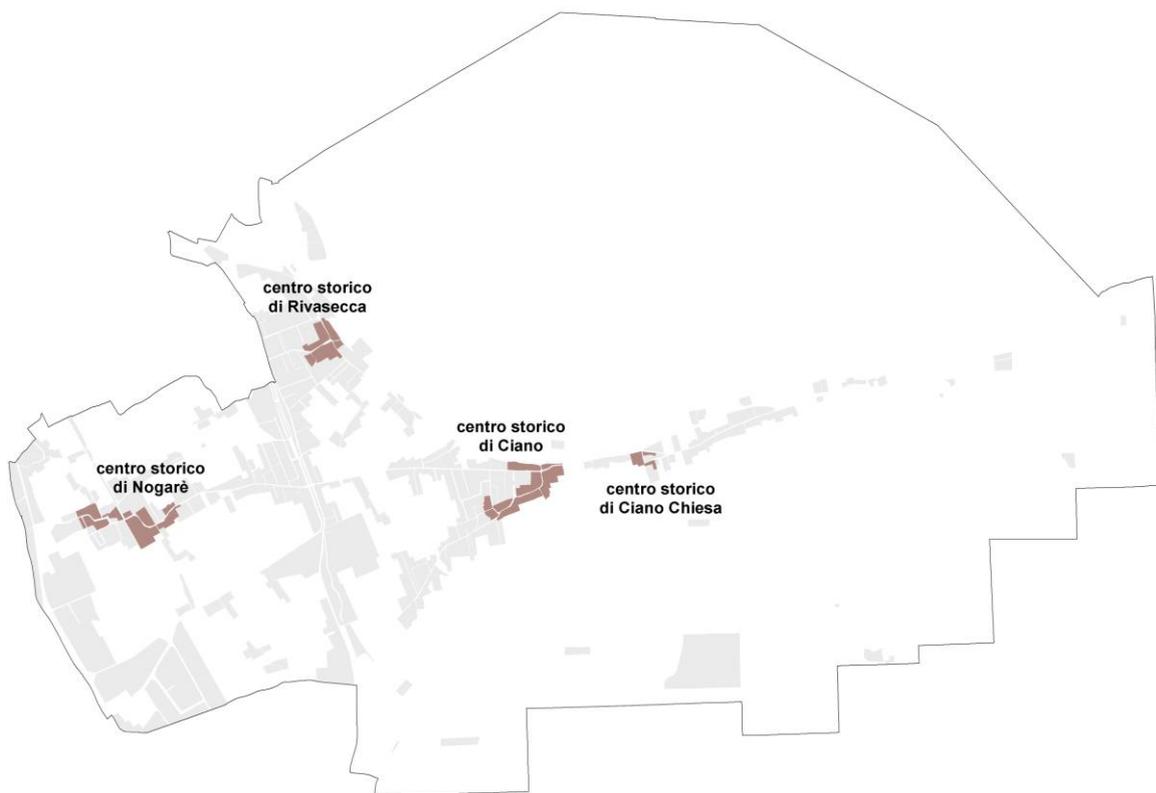
Il PI effettua una rivisitazione dei singoli gradi di tutela assegnati ai fabbricati. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i suoi elementi costitutivi, riconoscendo le parti di territorio e gli edifici che hanno perso le caratteristiche originarie e che necessitano degli interventi di recupero. L'attività condotta ha riguardato per lo più la verifica puntuale degli edifici storici oggetto di richiesta da parte dei cittadini.

- effettua una revisione della disciplina degli interventi ammessi per i fabbricati in centro storico.

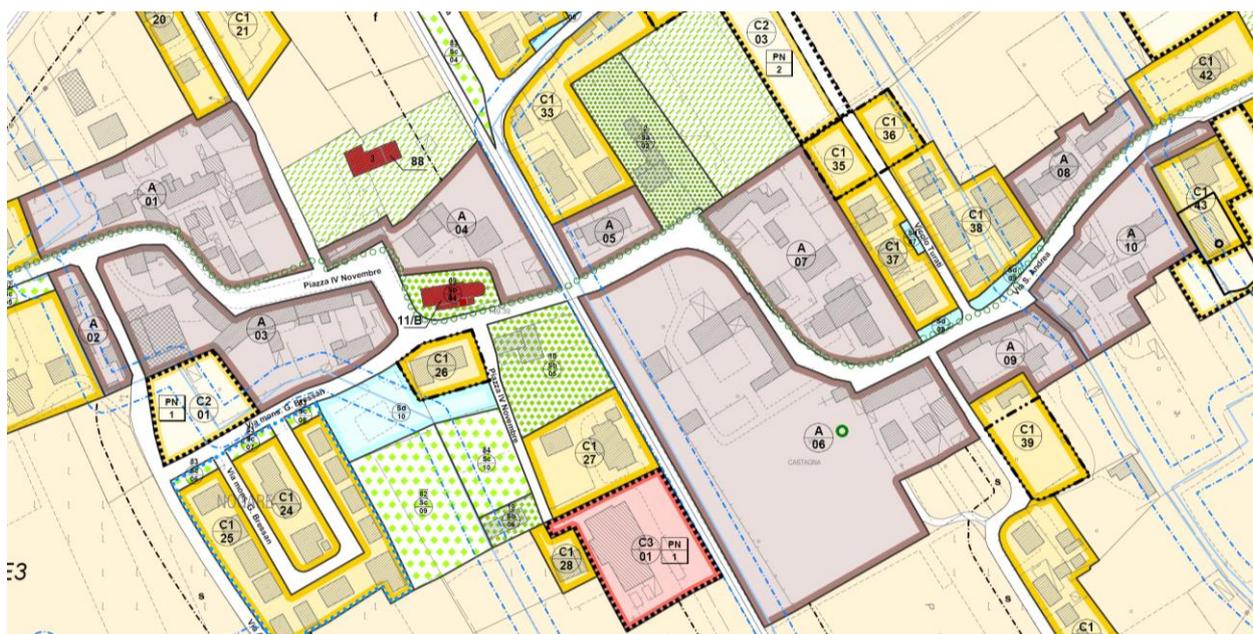
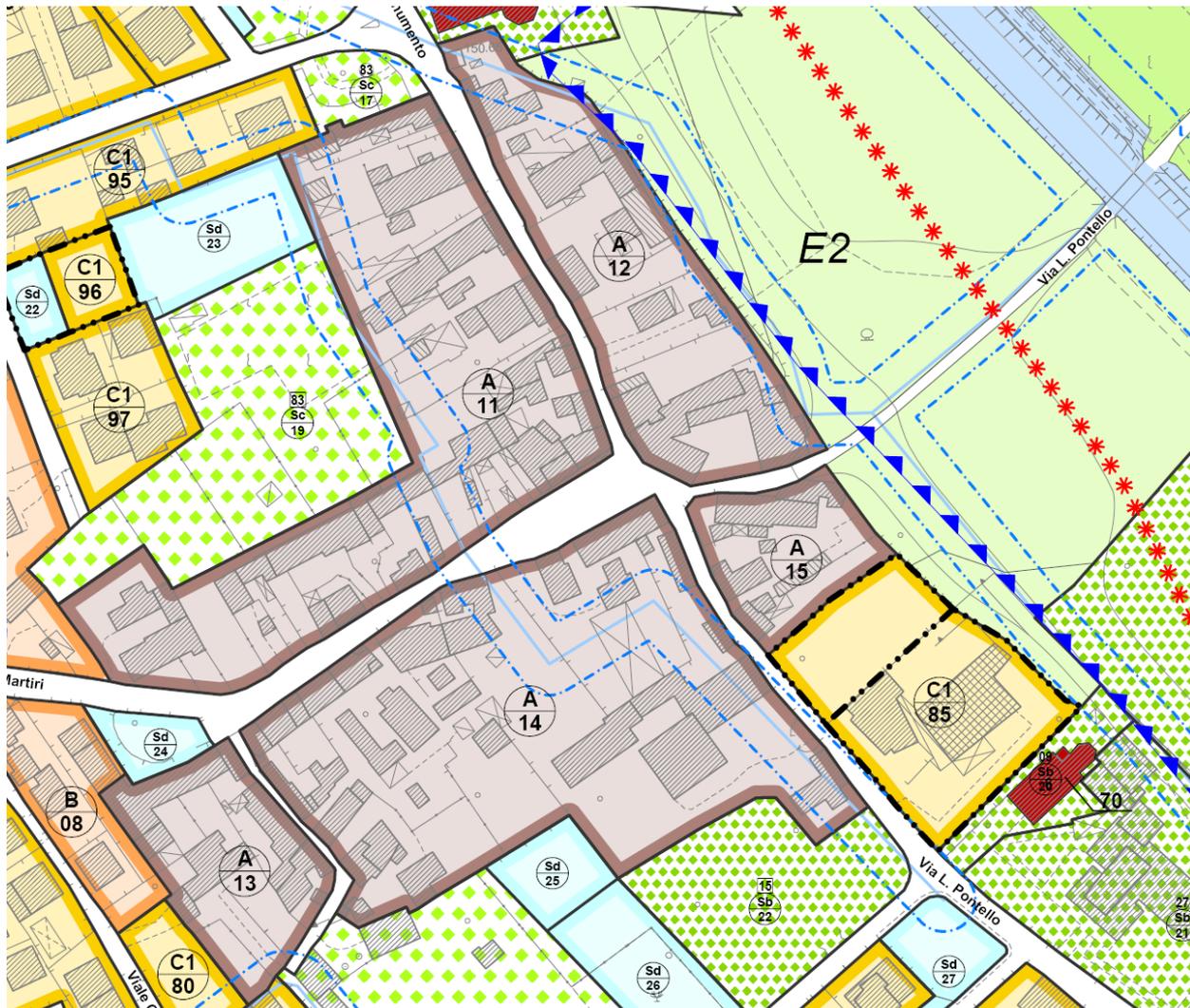
Il PI verifica e allinea la normativa degli interventi ammessi sugli edifici con i gradi di tutela più bassi (3°, 4° e 5° grado), in modo tale da incentivare il recupero dei fabbricati, nel rispetto delle tipologie e delle modalità costruttive definite dal Prontuario della Qualità Architettonica (PQA). Tra le novità di carattere normativo, si evidenzia l'introduzione dell'istituto giuridico del credito edilizio, applicabile ai gradi di protezione 5, condizionati alla sola demolizione senza ricostruzione.

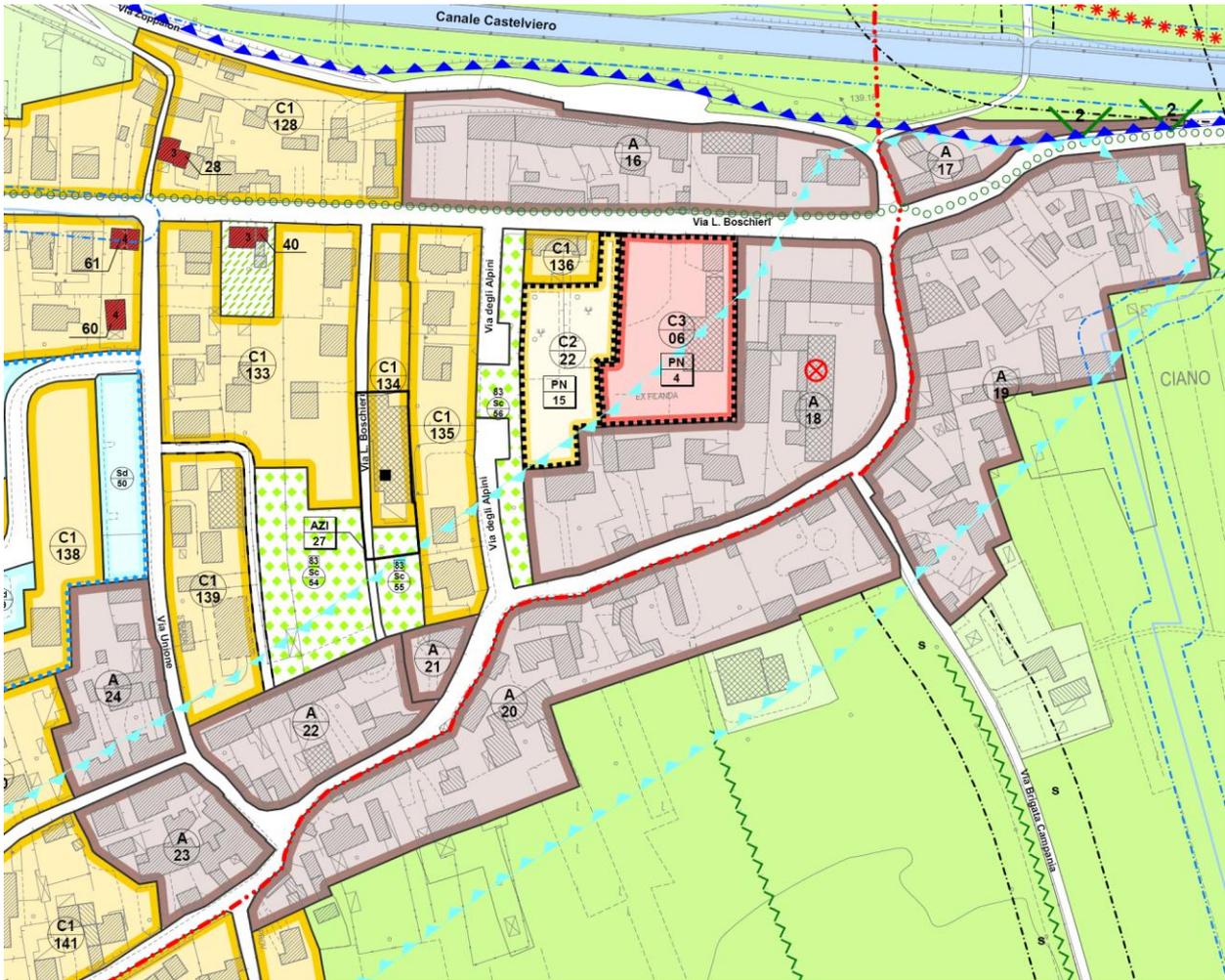
I gradi di protezione sono classificati e distinti in 5 classi, come precisato all'articolo 24 delle Norme Tecniche Operative:

- a) edifici con grado 1, che rivestono un certo pregio architettonico e formale, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna;
- b) edifici con grado 2, che rivestono un valore ambientale d'insieme caratterizzante il tessuto urbano esistente;
- c) edifici con grado 3, che rivestono un valore ambientale d'insieme, caratterizzante il tessuto urbano esistente, ma con caratteristiche architettoniche meno importanti di quelle degli edifici soggetti ad intervento di tipo 2;
- d) edifici con grado 4, privi di valore storico e o architettonico;
- e) edifici con grado 5, per i quali il PI o i Piani Particolareggiati prevedano la demolizione con riconoscimento di credito edilizio.

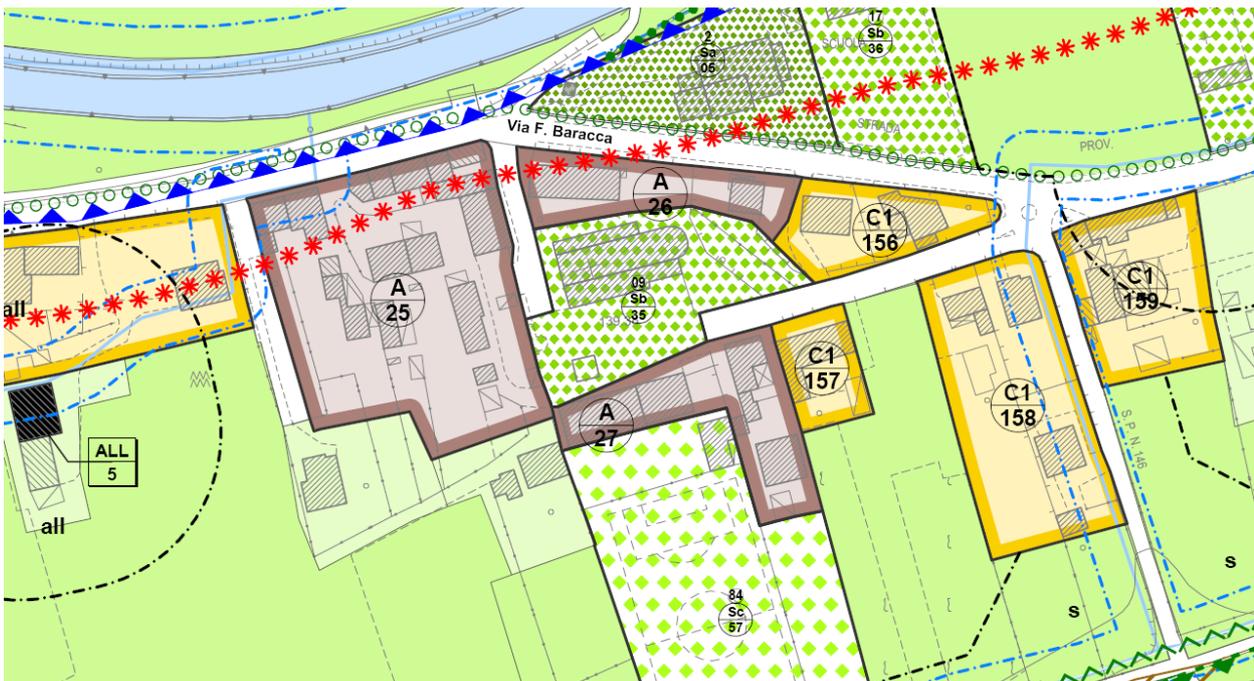


Zone A "centro storico"





Centro storico di Ciano



Centro storico di Ciano Chiesa

9.2 Zone B parti di territorio totalmente o parzialmente edificate

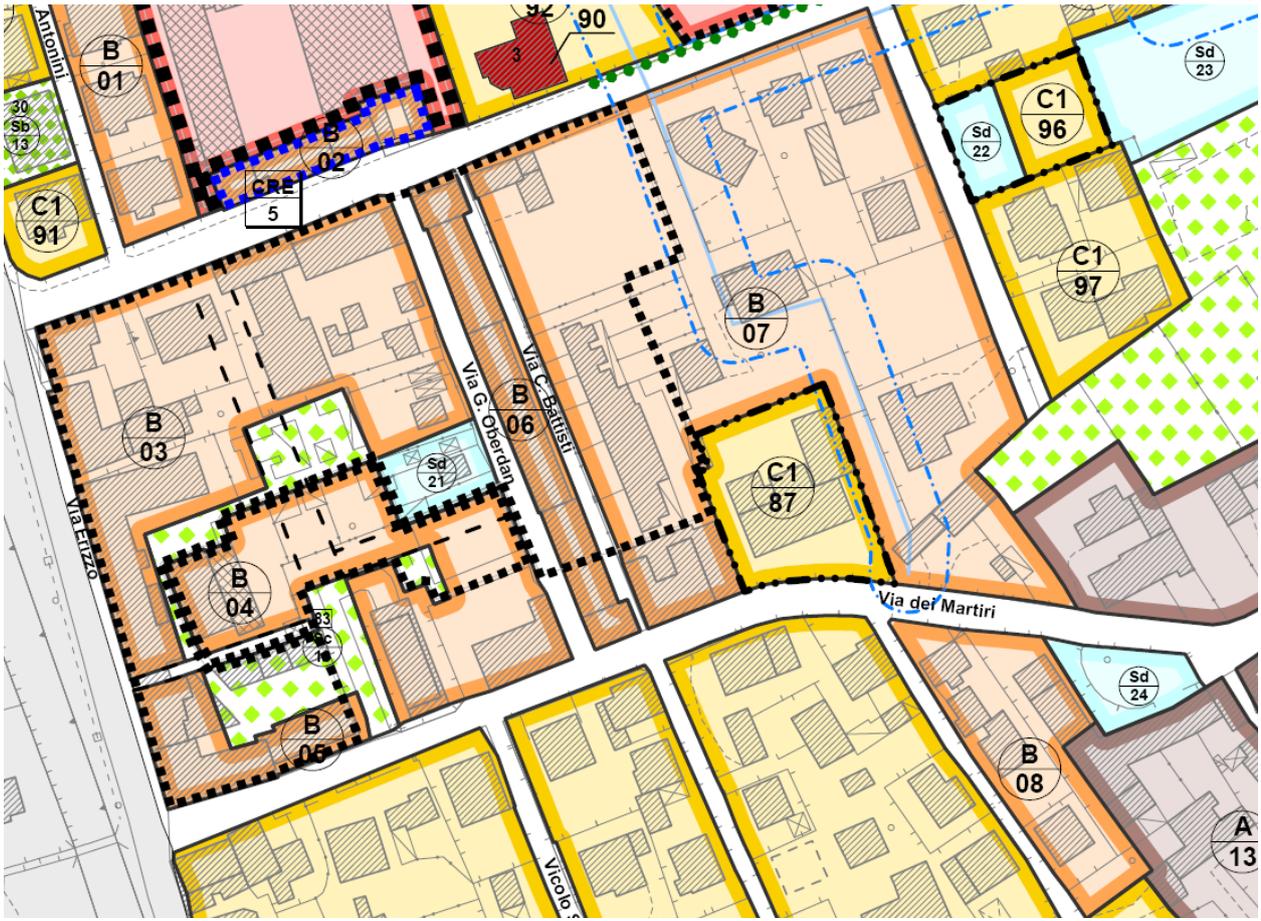
Il Piano degli Interventi conferma le ZTO B di completamento dal PRG vigente. Si tratta delle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. Da una verifica dello stato di fatto e delle densità edilizie esistenti, la maggior parte delle aree comprende lotti saturi, realizzati dopo gli anni Cinquanta e caratterizzati da morfologie complesse a blocco isolate.

L'ambito di trasformazione principale, subordinato ad un Piano di Recupero, è un'ampia area ubicata nel centro di Crocetta del Montello, quasi totalmente edificata, caratterizzata dalla presenza di consistenze edilizie e di volumi eterogenei, oggetto di riqualificazione e riconversione.

Il perimetro oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è stato ridefinito rispetto al PRG, separando le parti funzionalmente autonome e riconoscendo degli ambiti omogenei per caratteristiche funzionali e dotazioni territoriali, oggetto di intervento unitario. Per l'ambito in oggetto, ubicato tra Via dei Martiri e Viale Antonini, sono ammesse molteplici destinazioni, residenziali, commerciali, terziarie, ricettive e per servizi, in modo tale da riqualificare una porzione centrale del nucleo di Crocetta del Montello, equilibrando il rapporto tra insediamenti e dotazione di servizi e infrastrutture.



Zone B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate"



Piano di Recupero a Crocetta Nord – Via dei Martiri e Viale Antonini

9.3 Zone C1 residenziali di completamento parzialmente edificate

Le zone C1 di completamento comprendono gli ambiti urbani costituiti da un tessuto insediativo di recente formazione, parzialmente edificate diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

Gli interventi di trasformazione, previsti in recepimento delle richieste dei cittadini, sono finalizzati per lo più a soddisfare le esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale. Qualora l'intervento necessiti l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione, la trasformazione prevista dal Piano degli Interventi è condizionata all'impegno a realizzarle previo convenzionamento con il Comune (o atto d'obbligo registrato e trascritto).

Sono ricomprese in questa zona territoriale omogenea le seguenti casistiche:

- zone territoriali omogenee di tipo C1, già previste dal PRG vigente;
- zone C2 del PRG vigente realizzate, con Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati e convenzione vigente o scaduta. Si tratta delle recenti lottizzazioni con le opere di urbanizzazione già realizzate e aventi le caratteristiche delle ZTO C1:
 - 1) Piano Particolareggiato "Caodevilla";
 - 2) PIRUEA ex Consorzio Acquedotto Montello;
 - 3) PUA "Ciano";
 - 4) PUA "Consalter".
- nuove zone di completamento inserite dal PI, comprendenti zone agricole o a servizi del PRG vigente.

Considerato che le aree presentano caratteristiche eterogenee sotto il profilo dell'assetto urbanistico e infrastrutturale, si elencano di seguito le aree (e relative modalità di intervento) che sono trattate puntualmente nel PI.

1. ZTO C1/10 (Lotto edificabile a Caodevilla – Via Petrarca)
È ammessa la realizzazione di un fabbricato unifamiliare con superficie utile non superiore a mq 170. Si prescrive l'obbligo di accesso da Via Petrarca, in Comune di Cornuda.
2. ZTO C1/12 (Attività produttiva in zona impropria a Nogarè – Via Feltrina)
Si applica, nel caso di trasferimento di attività produttiva in altra zona oppure in caso di dismissione dell'attività, un indice fondiario non superiore a 0,36 mq/mq. Per gli altri parametri urbanistici ed edilizi valgono le norme di cui al presente Articolo.
3. ZTO C1/13 (Attività produttiva in zona impropria a Nogarè – Via Feltrina)
Si applica, nel caso di trasferimento di attività produttiva in altra zona oppure in caso di dismissione dell'attività, un indice fondiario non superiore a 0,36 mq/mq. Per gli altri parametri urbanistici ed edilizi valgono le norme di cui al presente Articolo.
4. ZTO C1/14 (Lotto edificabile a Nogarè – Via Feltrina)

L'intervento è subordinato a IED convenzionato finalizzato all'integrazione e/o all'adeguamento delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **If** 0,15 mq/mq
- **H** 6,80 m
- **N** n. 2

5. ZTO C1/15 (Attività produttiva in zona impropria a Nogarè – Via Feltrina)

Si applica, nel caso di trasferimento di attività produttiva in altra zona oppure in caso di dismissione dell'attività, un indice fondiario non superiore a 0,36 mq/mq. Per gli altri parametri urbanistici ed edilizi valgono le norme di cui al presente Articolo.

6. ZTO C1/26 (Ex scuola a Nogarè – Piazza IV Novembre)

La volumetria esistente potrà essere ristrutturata nella sua globalità e riutilizzata per le destinazioni d'uso e con le modalità previste dal presente Articolo. L'intervento di demolizione con ricostruzione è subordinato a IED convenzionato finalizzato all'integrazione e/o all'adeguamento delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **If** 0,28 mq/mq
- **H** 9,00 m
- **N** n. 3

7. ZTO C1/29 e ZTO Sc/25 (Lotto edificabile a Nogarè – Via Cal Di Sopra)

L'intervento è subordinato a IED convenzionato con obbligo di realizzazione di viabilità di accesso al lotto e cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale di un'area pari a mq 300 da destinare a verde pubblico e anche la sua urbanizzazione secondo la destinazione d'uso prevista nel PI.

8. ZTO C1/34 (Lotto edificabile a Nogarè – Via Antighe)

L'intervento è subordinato a IED convenzionato con obbligo di realizzazione in fronte strada del parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura minima di 5 mq/abitante teorico, ai sensi del precedente Art. 13 delle presenti NTO.

9. ZTO C1/39 (Lotto edificabile a Nogarè – Via Antighe)

L'intervento è subordinato a IED convenzionato con obbligo di realizzazione in fronte strada del parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura minima di 5 mq/abitante teorico, ai sensi del precedente Art. 13 delle presenti NTO.

10. ZTO C1/48 (Lotto edificabile a Nogarè – Via S. Andrea)

L'intervento è subordinato a IED convenzionato con obbligo di realizzazione di viabilità di accesso al lotto.

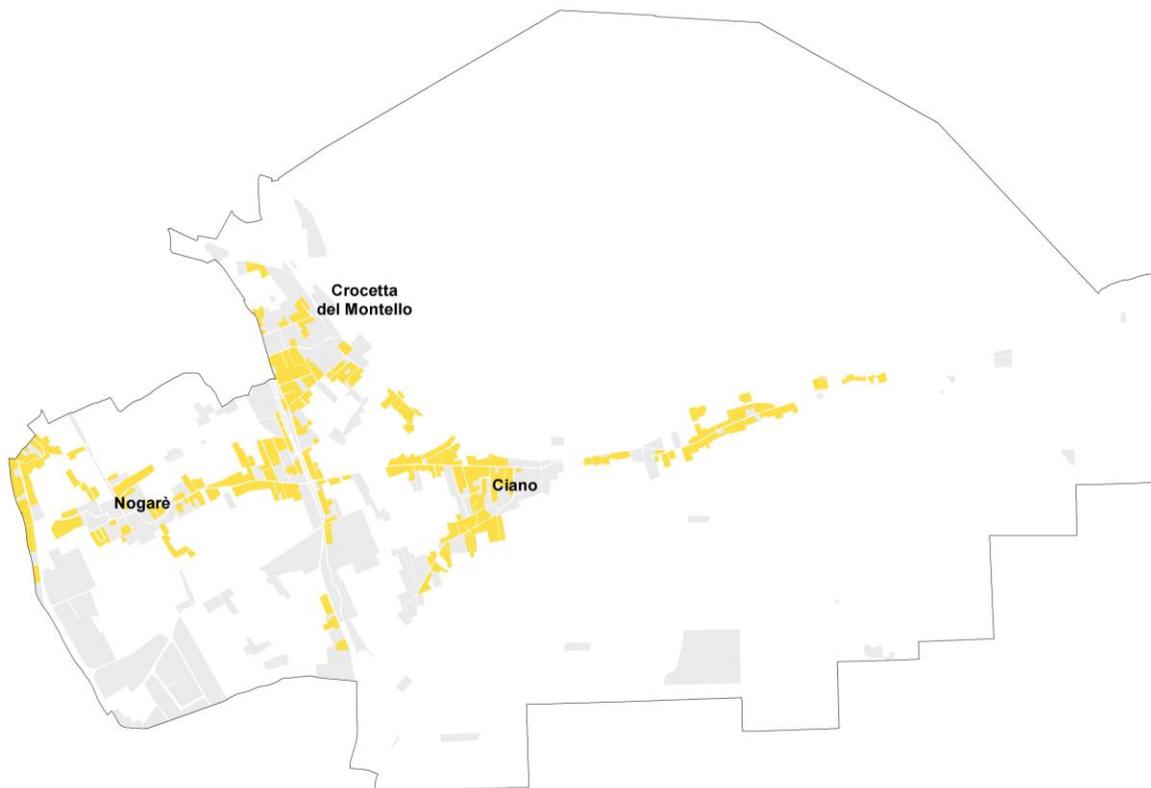
11. ZTO C1/85 (Lotto edificabile a Crocetta Nord – Via Pontello)

L'intervento è subordinato a IED convenzionato con obbligo di realizzazione in fronte strada del parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura minima di 5 mq/abitante teorico, ai sensi del precedente Art. 13 delle presenti NTO.

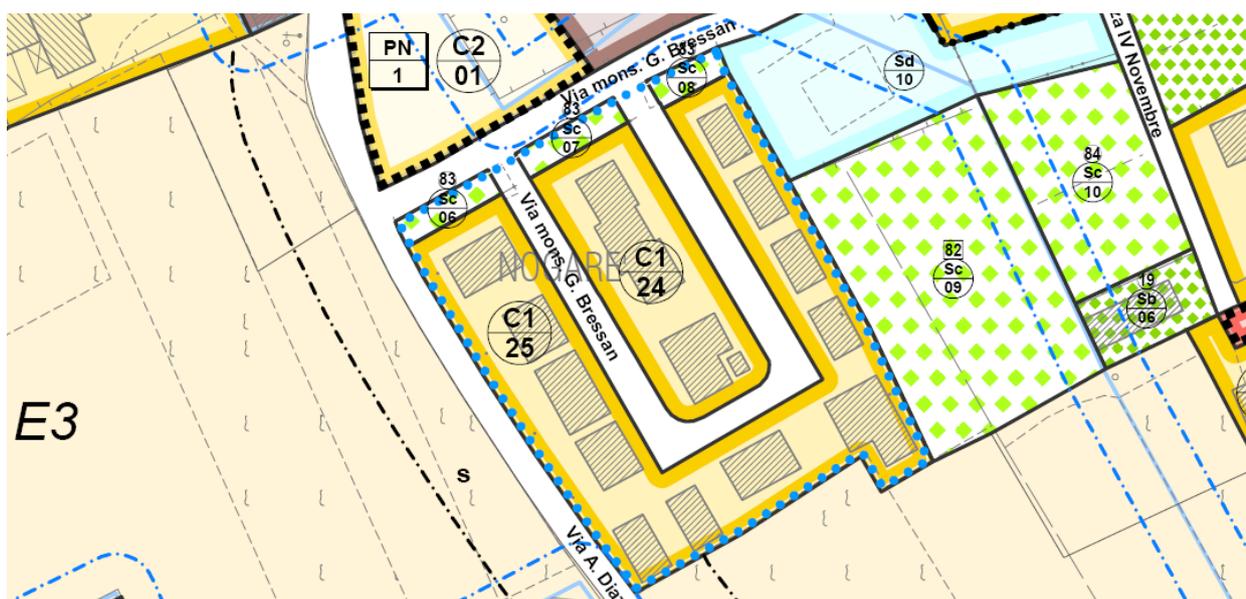
12. ZTO C1/85 (Attività produttiva in zona impropria a Crocetta Nord – Via Pontello)
Si applica, nel caso di trasferimento di attività produttiva in altra zona oppure in caso di dismissione dell'attività, un indice fondiario non superiore a 0,36 mq/mq. Per gli altri parametri urbanistici ed edilizi valgono le norme di cui al presente Articolo.
13. ZTO C1/87 (Ex scuola Crocetta Nord – Via dei Martiri)
La volumetria esistente potrà essere ristrutturata nella sua globalità e riutilizzata per le destinazioni d'uso e con le modalità previste dal presente Articolo. L'intervento di demolizione con ricostruzione è subordinato a IED convenzionato finalizzato all'integrazione e/o all'adeguamento delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- **If** 0,28 mq/mq
 - **H** m 9,00
 - **N** n. 3
14. ZTO C1/96 e ZTO Sd/24 (Lotto edificabile a Crocetta Nord – Viale Antonini)
L'intervento è subordinato a IED convenzionato con obbligo di realizzazione in fronte strada del parcheggio pubblico e con una capacità edificatoria di mq 600.
15. ZTO C1/111 (Lotto edificato a Crocetta Sud – Via Erizzo)
Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione sono subordinati alla realizzazione di una fascia verde alberata sul confine Sud e Ovest, verso la zona industriale. Gli interventi previsti non dovranno comportare l'avanzamento dell'edificio esistente verso la zona industriale.
16. ZTO C1/120 (Attività produttiva in zona impropria a Ciano – Via Zoppalon)
Si applica, nel caso di trasferimento di attività produttiva in altra zona oppure in caso di dismissione dell'attività, un indice fondiario non superiore a 0,36 mq/mq. Per gli altri parametri urbanistici ed edilizi valgono le norme di cui al presente Articolo.
17. ZTO C1/131 e ZTO Sc/52 (Lotto edificabile a Ciano – Via Boschieri)
L'intervento è subordinato a IED convenzionato con obbligo di cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale di un'area pari a mq 800 da destinare a verde pubblico e anche la sua urbanizzazione secondo la destinazione d'uso prevista nel PI.
18. ZTO C1/132 e ZTO Sc/53 (Lotto edificabile a Ciano – Via Boschieri)
L'intervento è subordinato a IED convenzionato con obbligo di cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale di un'area pari a mq 800 da destinare a verde pubblico e anche la sua urbanizzazione secondo la destinazione d'uso prevista nel PI.
19. ZTO C1/154 (Ex scuola a Ciano – Via F. Baracca)
La volumetria esistente potrà essere ristrutturata nella sua globalità e riutilizzata per le destinazioni d'uso e con le modalità previste dal presente L'intervento di demolizione con ricostruzione è subordinato a IED convenzio-

nato finalizzato all'integrazione e/o all'adeguamento delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **If** 0,28 mq/mq
- **H** 9,00 m
- **N** n. 3



Zone C1 "residenziali di completamento parzialmente edificate"

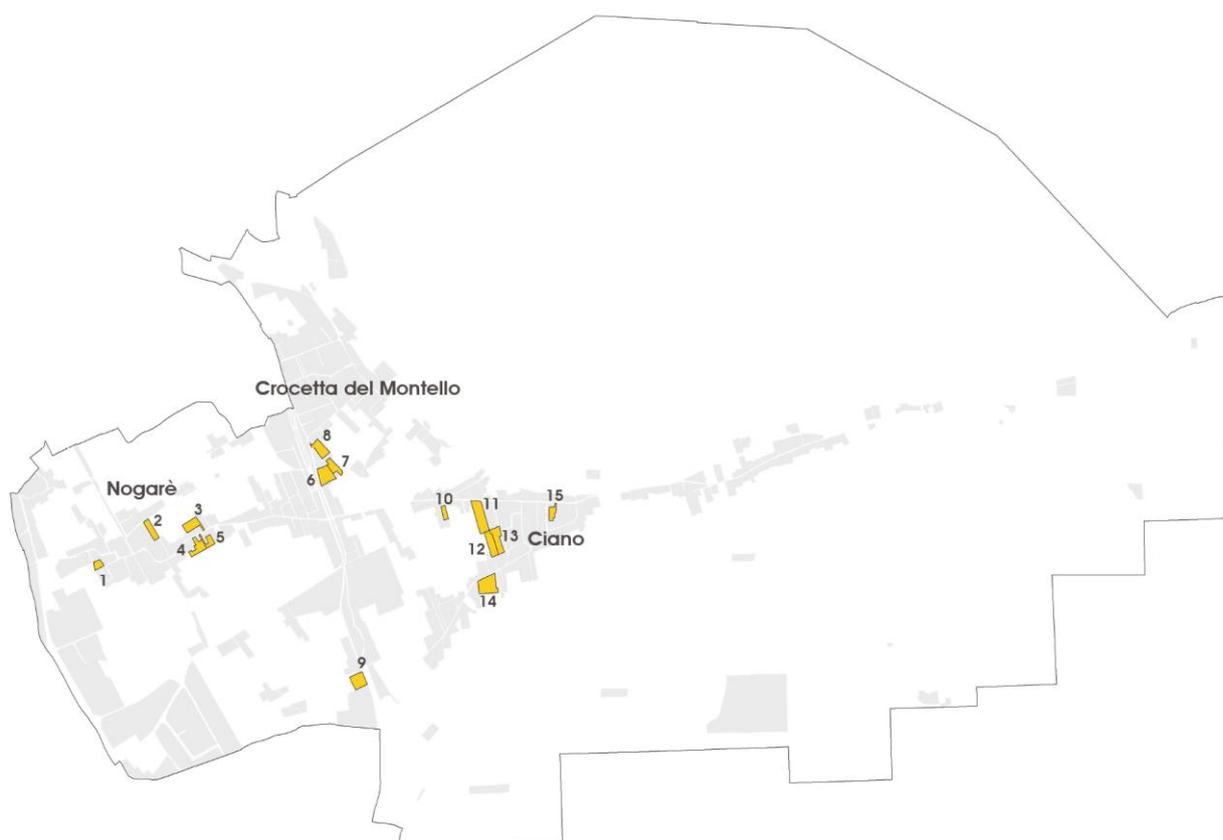


Zone C1/24 e C1/25 – Piano di Lottizzazione "Consalter"

9.4 Zone C2 parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate

Il PI individua e classifica le zone C2 di espansione inedificate, destinate a nuovi complessi insediativi, che di fatto comprendono le aree "libere" sulle quali si innesta l'edificabilità principale prevista dal Piano degli Interventi.

Si precisa che il nuovo Piano degli Interventi non effettua nuove previsioni edificatorie, bensì modifica quelle esistenti (o previste dal previgente PRG) in relazione allo stato di fatto, alle caratteristiche del costruito, alla dotazione di accessi e alle reti di mobilità. L'obiettivo principale è l'attribuzione di una maggior flessibilità agli interventi di trasformazione urbanistica, che nell'ultimo decennio sono stati "ingessati" a causa di un'eccessiva rigidità dello strumento urbanistico comunale. Le aree a standard di piano, legate o meno agli interventi di trasformazione urbanistica, sono state generalmente inglobate all'interno delle aree oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA): in tal modo viene meno il vincolo della localizzazione dello standard, che potrà essere stabilito in sede attuativa, e l'onere di realizzare le opere pubbliche è in capo al lottizzante.



Zone C2 "parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate"

I principali obiettivi sottesi alla trasformazione delle aree (si precisa che in linea generale è stata ridotta la previsione edificatoria del previgente PRG) ed elementi qualificanti il territorio sono:

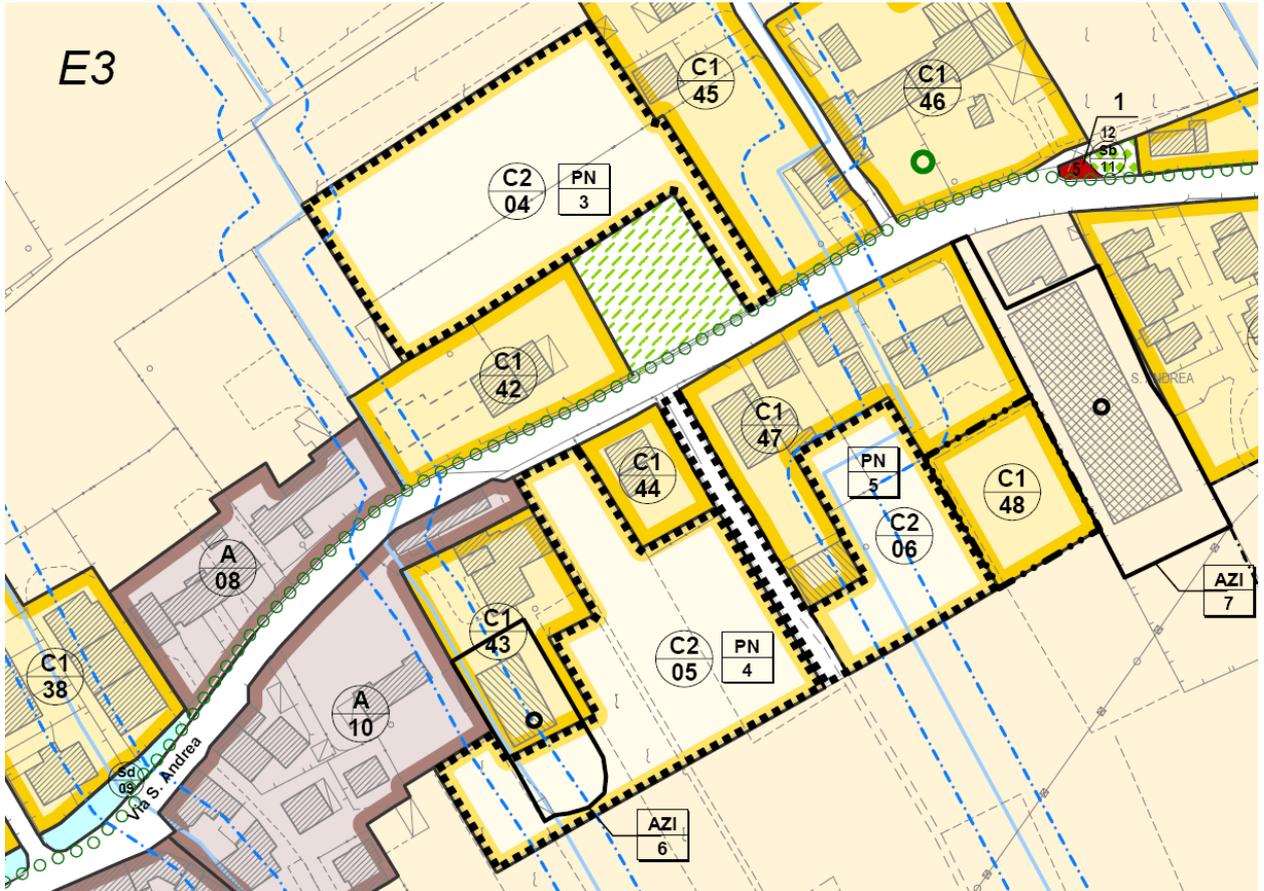
- il risparmio del consumo di suolo. Alcune aree sono state eliminate o ridefinite, anche in relazione a specifiche istanze presentate dai cittadini, con il risultato complessivo di ridurre notevolmente il potenziale consumo di suolo agricolo.
- risposta alle esigenze alloggiative familiari. La ridefinizione delle aree esistenti trova riscontro nelle istanze presentate dai cittadini e dalle famiglie di Crocetta del Montello, all'interno di una logica di coerenza urbanistica dell'area e del suo contesto.
- dotazione di servizi, strutture e attrezzature. La trasformazione delle aree è affiancata dalla realizzazione dei servizi, che nella fattispecie sono stati allineati alle previsioni della LR 11/2004 (30 mq di aree a servizi per ogni abitante teorico) e potranno essere definiti in sede di predisposizione del Piano Urbanistico Attuativo.
- Opere pubbliche. Gli interventi urbanistici sono accompagnati dalla realizzazione delle opere perequative in misura proporzionale al plusvalore generato dalla trasformazione delle aree. A tal proposito si fa riferimento alle linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi, elaborato che definisce e codifica gli istituti giuridici della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

È chiaro che la trasformazione delle aree deve rispondere ad una serie di requisiti di:

- 1) compatibilità con gli strumenti di pianificazione:
 - Piano di Assetto del Territorio e relativa Valutazione Ambientale Strategica;
 - Documento del Sindaco del Piano degli Interventi.
- 2) coerenza urbanistica con lo stato di fatto, valutata in termini di:
 - prossimità con l'edificato esistente;
 - prossimità alla viabilità esistente;
 - presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
 - non interferenza con coni visuali e percezioni paesaggistiche.

Nel rispetto dei seguenti criteri generali di:

- 1) qualità urbanistica, architettonica e socio-economica, valutata in termini di:
 - miglioramento della qualità urbana dovuta ad azioni di riqualificazione, mitigazione, etc.;
 - aumento di sicurezza ambientale o sociale e di benessere;
 - risposta ad esigenze alloggiative proprie delle famiglie
 - promozione di interventi caratterizzati da qualità edilizia ed architettonica.
- 2) qualità ecologico ambientale, valutata in termini di:
 - eliminazione e/o mitigazione di opere incongrue e/o elementi di degrado;
 - promozione di qualità ecologica e/o idrogeologica degli interventi;
 - promozione di interventi edilizia sostenibile (risparmio energetico);
 - contenimento del consumo di suolo agricolo.



Zone di espansione a Nogarè – Via S. Andrea

9.5 Zone C3 parti di territorio da riqualificare e riconvertire

Il PI individua e classifica le zone C3 di trasformazione da riconvertire, che si distinguono dalle precedenti zone C2 per la presenza di attività dismesse o in via di dismissione e volumi incongrui e/o abbandonati. L'obiettivo prioritario è la riqualificazione e riconversione, nel rispetto dei seguenti principi:

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



Zone C3 "parti di territorio da riqualificare e riconvertire"

Considerato che anche tali aree presentano una particolare complessità rispetto al contesto urbanistico e infrastrutturale, all'assetto planivolumetrico degli edifici, allo stato di fatto, alla consistenza e alla localizzazione, il PI definisce

delle specifiche schede progettuali denominate "Progetti Norma", nelle quali vengono specificate le previsioni urbanistiche. L'obiettivo è quello di fornire delle linee guida e delle prescrizioni per l'attuazione ordinata e coordinata degli interventi di trasformazione urbanistica.

Considerate preesistenze edilizie, la consistenza delle aree, i fenomeni di degrado edilizio ed urbanistico e il contesto urbanistico ed infrastrutturale, il PI attribuisce generalmente un indice di edificabilità territoriale maggiore rispetto alle zone di espansione C2, anche al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione e riconversione delle aree che allo stato attuale presentano fenomeni di disorganicità ed obsolescenza dell'impianto urbanistico.

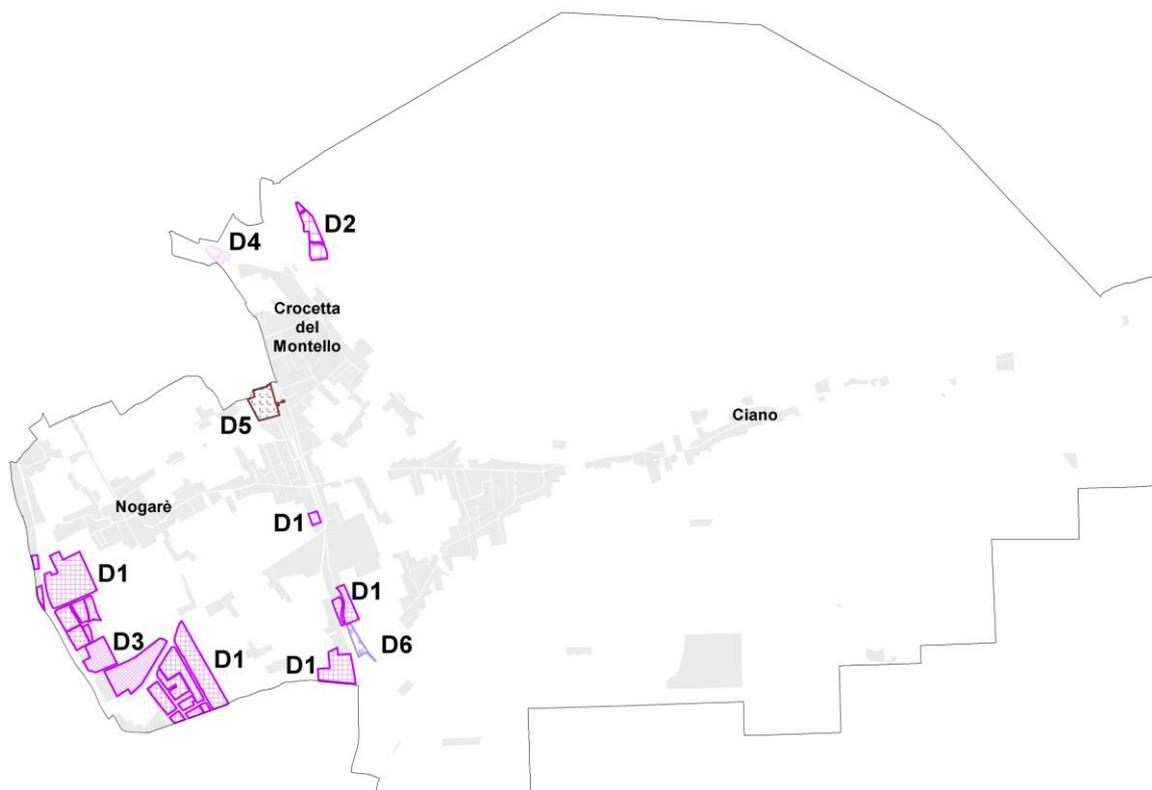
I principali obiettivi sottesi alla riqualificazione e riconversione delle aree sono:

- il riordino degli insediamenti esistenti;
- il ripristino della qualità ambientale;
- il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana;
- il miglioramento della qualità urbana;
- la dotazione strutture e attrezzature

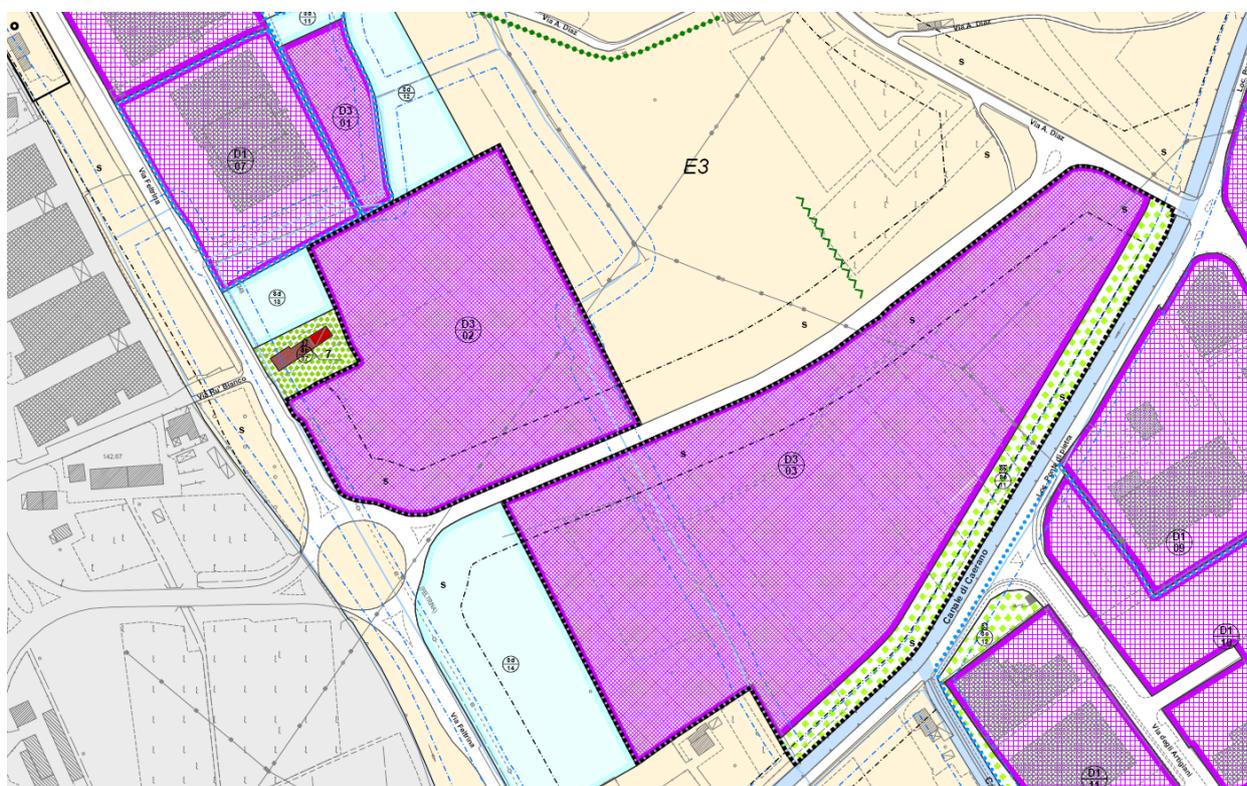
9.6 Zone D produttive

Il PI individua e classifica le zone artigianali e industriali, in coerenza con il PTCP e il PAT, distinguendo le seguenti casistiche:

- ZTO D1 artigianali e industriali di completamento, che comprendono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti industriali e artigianali esistenti, per le quali il PI prevede il mantenimento dello stato di fatto, l'ampliamento per saturazione del rapporto di copertura e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. In tale ZTO sono ricomprese le ZTO D1 del PRG vigente e le ZTO D2 (lottizzazioni industriali) realizzate, con le opere di urbanizzazione completate e già edificate.
- ZTO D2 artigianale di completamento per la lavorazione degli inerti, che comprende l'area artigianale per la lavorazione degli inerti (ZTO D1.1 del PRG vigente) ubicata nella porzione nord-orientale del capoluogo comunale (Via della Ghiaia), per la quale il PAT persegue la finalità di miglioramento della qualità territoriale. Per l'ambito in oggetto è stato ridefinito il perimetro di zona in relazione alle esigenze aziendali di gestire in maniera più efficiente e razionale la lavorazione della ghiaia, mantenendo inalterati i parametri edilizi e le quantità previste.
- ZTO D3 artigianali e industriali di espansione, che comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi di nuova formazione (ZTO D2 del PRG vigente) destinate a favorire le aziende già insediate sul territorio comunale. Si tratta di tre ambiti di trasformazione: quello più a Nord, già oggetto di Piano Urbanistico Attuativo approvato (PUA "Ocsa"), e quelli più a Sud, situati lungo la strada di penetrazione dalla strada regionale n. 348 Feltrina a Via A. Diaz. Rispetto al PRG vigente, il PI non individua la localizzazione dei parcheggi demandando la previsione di detti interventi in sede di attuazione del piano. Al fine di tutelare il corridoio ecologico lungo il Canale Brentella, si prescrive la realizzazione di un'area a verde pubblico, larga almeno 20 metri, lungo il corso d'acqua. Dovrà inoltre essere favorito l'impianto di siepi ed alberature disposte in modo da minimizzare l'impatto visivo dell'insediamento con l'ambiente circostante, caratterizzato da un paesaggio agricolo di pregio.
- ZTO D4 commerciali, residenziali e terziarie, che comprendono le aree localizzate nella porzione settentrionale del capoluogo comunale e accessibili da Via Piave, riconoscibili in:
 - 1) ZTO D4/1, oggetto di PIRUEA "Area ex Fornace Tre Camini" approvato con DGR n. 794 del 21/03/2006 e identificato dal PAT come "contesto figurativo", all'interno del quale non sono ammesse nuove edificazioni ed è riconosciuto un credito edilizio come disciplinato nella specifica "Scheda D. Crediti Edilizi";
 - 2) ZTO D4/2, caratterizzata da insediamenti esistenti a prevalente destinazione commerciale, residenziale e terziaria, oggetto di Piano di Recupero approvato e convenzionato.
- ZTO D5 terziario avanzato le parti di territorio attualmente di pertinenza ed occupate dal complesso vetero-industriale denominato "Ex Canapificio Veneto". Considerata la complessità dell'area e le criticità legate all'attuazione di un intervento unitario e coordinato, è prevista la possibilità di insediamento/subentro di piccole aziende, in modo tale da incentivare il recupero dell'area e la sua rivitalizzazione.
- ZTO D6 agroindustriale, caratterizzata dal complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura. Si confermano le previsioni del PRG vigente.



Zone D "produttive"



Zone di espansione industriale a Nogarè

9.7 Zone E agricole

Il tessuto territoriale extraurbano, ai sensi della nuova normativa urbanistica regionale, si caratterizza per la sua valenza ambientale e generalmente è destinato alla salvaguardia dell'ambiente naturale ai fini di un suo utilizzo che non contrasti con i suoi caratteri. Non essendo più prevista la sottozonizzazione ai sensi della legge regionale 24/1985 della zona agricola, assume sempre maggiore importanza e ruolo determinante la tutela della morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione, comprendendo comunque in tale zona quelle destinate all'utilizzo dell'agricoltura, che va intesa non solamente come funzione economico-produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario nelle sue molteplici e stratificate tipologie, dell'equilibrio ecologico e naturalistico.

Ciascun elemento descritto nelle Norme Tecniche trova corrispondenza nelle Tavole di progetto; il Sistema Ambientale (Titolo VI delle NTO) riporta, ai primi quattro articoli, le norme comuni alle zone agricole (artt. 38 – 41), ai sensi della LR 11/2004. Seguono gli articoli sullo zoning (artt. 42-45) e su tutti gli elementi caratterizzanti il territorio agroforestale di Crocetta (artt. 47-53). Tutti gli elementi del vigente PRG, del Piano di Area del Montello e del Piano di Assetto del Territorio sono stati recepiti ed eventualmente integrati/aggiornati dalle norme tecniche operative.

In coerenza con tali considerazioni, con le vocazioni del territorio comunale e sulla base della pianificazione vigente, il territorio agricolo (ZTO E) di Crocetta è stato suddiviso nelle seguenti zone, all'interno delle quali vi è una progressiva "scalarità" di tutela sulla base delle relative caratteristiche agricolo-ambientali.

1) **ZTO E1 ambientale**: è l'area maggiormente tutelata dal PI per la sua valenza ambientale; essa comprende:

1) ambito del Piano di Area del Montello, distinto in:

- aree caratterizzate dalla prevalenza di aree boscate (vedi sottozona "E1" della Tav. 3 "Sistema insediativo e del turismo" della Variante PAM);
- aree caratterizzate dalla prevalenza di aziende agricole a prevalente indirizzo zootecnico (vedi sottozona "E2.2" della Tav. 3 "Sistema insediativo e del turismo" della Variante PAM);
- aree caratterizzate dalla prevalenza di aziende agricole a indirizzo misto (vedi sottozona "E2.3" della Tav. 3 "Sistema insediativo e del turismo" della Variante PAM);

2) ambito esterno al Piano di Area del Montello, distinto in:

- aree adiacenti al Sito Natura 2000 (SIC) del Montello;
- aree adiacenti e interne ai Siti Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) del Piave;
- aree integre di pianura, situate nella porzione sud-occidentale del territorio comunale.

2) **ZTO E2 agricolo ambientale**: comprende le parti di territorio individuate come di primaria importanza per la complementarietà tra i valori naturalistici e paesaggistici e le attività primarie.

3) **ZTO E3 agricolo - produttiva**: comprende le zone a carattere prevalentemente rurale, rappresentate dalle porzioni di territorio maggiormente vocate alla produzione agricola.



Zone E "agricole"

La tabella seguente riporta una sintesi esemplificativa della "scalarità" di tutela delle varie zone in merito alla edificabilità del territorio agricolo.

INTERVENTO	ZONE			
	E1		E2	E3
	Extra PAM	PAM		
Nuova edificazione residenziale con PSA	NO	NO	SI (**)	SI
Ampliamento residenziale con PSA	SI	SI	SI	SI
strutture agricole produttive con PSA	NO	SI (*)	SI (**)	SI
Nuova edificazione residenziale	NO	NO	NO	NO
Ampliamento residenziale fino a 800 mc	SI	SI	SI	SI
Allevamenti intensivi	NO	NO	NO	SI
Serre fisse	NO	NO	NO	SI

(*) purchè comprese all'interno delle "Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi" individuate nella Tav. n. 3 "Sistema insediativo e del turismo" della Variante PAM.

(**) La nuova edificazione dovrà essere localizzata nelle aree di minor valenza ambientale e nel raggio massimo di m 50 dagli edifici esistenti, e non dovrà interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

Gli articoli 50-53 infine raccolgono tutti gli elementi di interesse ambientale, paesaggistico e naturalistico che insistono nel territorio agricolo di Crocetta del Montello; tali elementi derivano da quanto individuato in sede di PRG, PAT e PAM, aggiornati ed integrati in sede di Piano degli Interventi. Tali elementi sono riportati nelle Tavole del PAM aggiornate e nelle tavole di Progetto.

9.8 Aggiornamento schedature edifici in ambito agricolo

9.8.1 Beni ambientali architettonici e culturali

È stato effettuato un accurato lavoro di ricognizione delle schedature (ambito Piano di Area del Montello) e dell'elenco dei beni, allineando la banca dati GIS con il numero della scheda di riferimento.

Sono stati poi analizzati attraverso sopralluogo e schedatura puntuale:

- quattro nuovi edifici esterni all'area PAM individuati dal PAT come "Edifici con valore storico-testimoniale";
- cinque edifici di valore architettonico-ambientale esterni all'area PAM individuati dal vigente PRG ed oggetto di richiesta (declassamento/eliminazione grado di protezione);
- un edificio di valore architettonico-ambientale interno all'area PAM individuati dal vigente PRG ed oggetto di richiesta (declassamento/eliminazione grado di protezione).

Insieme alle banche dati, per gli edifici interni all'area PAM sono state aggiornate le schede del Piano di Area (Elab. 16); per gli altri edifici è stato aggiornato l'elenco presente all'interno delle NTO ed inserita la scheda all'interno della presente Relazione.

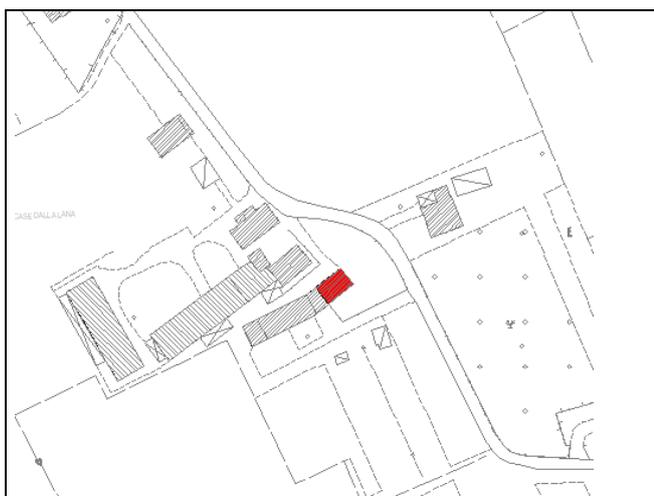
Rich. 102/PAT

Numero edificio 82	Via: del Cristo	Civico: 5/A
	Foglio: 6	Mappali: 816
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: coltivi, edifici rurali	

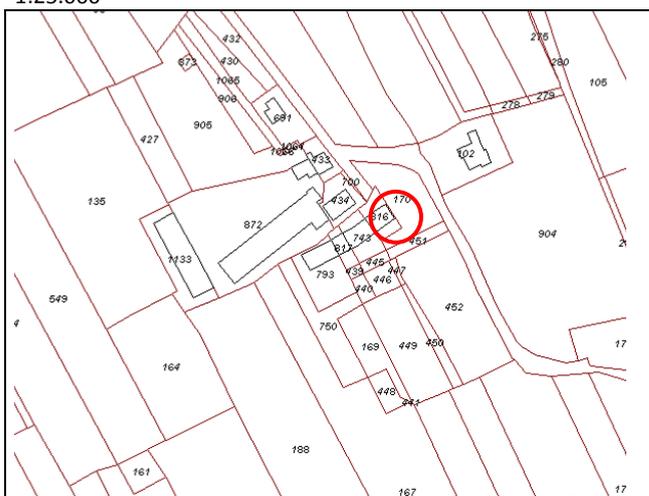
ANALISI



Inquadramento territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno	Parziale	Modesto
Apparato decorativo	Parziale	Modesto
Impianto planivolumetrico	Totale	Significativo
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	Buono
------------------------	-------

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale	Totale	Significativo
Recinzioni		
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 3° GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:
Elementi da rimuovere	-
Elementi da mantenere	-
Elementi da riqualificare	-

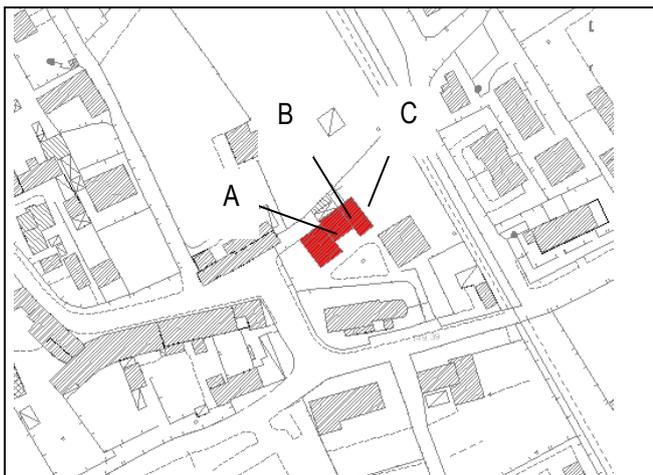
Rich. 124/PI

Numero edificio	-	Via: Piazza IV Novembre	Civico:
		Foglio: 3	Mappali: 43
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: Urbano		

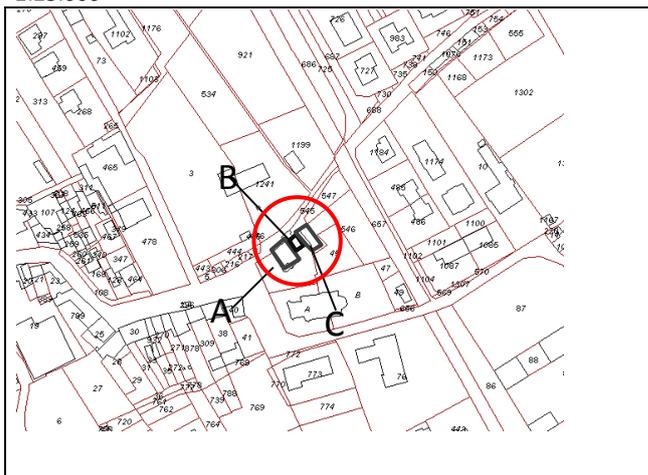
ANALISI



Inquadramento territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno	Parziale	Significativo
Apparato decorativo	Parziale	Basso
Impianto planivolumetrico	Parziale	Significativo
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	Discreto (edificio A), buono (edificio B, C)
------------------------	---

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale	Parziale	Basso
Recinzioni	Parziale	Significativo
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

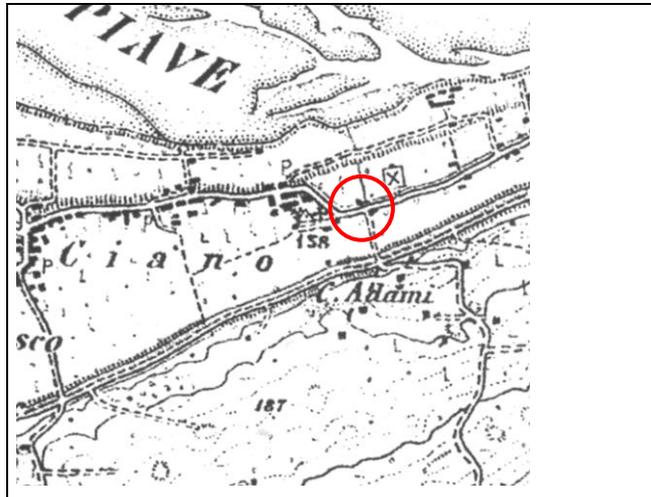
PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: Edificio A: 2° GRADO DI PROTEZIONE; Edificio B, C: 3° GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:
Elementi da rimuovere	
Elementi da mantenere	Muretto a secco di recinzione (edificio A), camini sul tetto (edificio A).
Elementi da riqualificare	

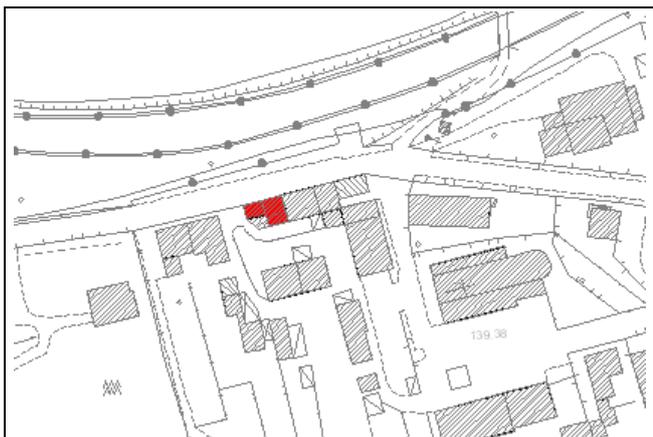
Rich. 136/PI

Numero edificio -	Via: F. Baracca	Civico: 102
	Foglio: 8	Mappali: 307
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: Urbano	

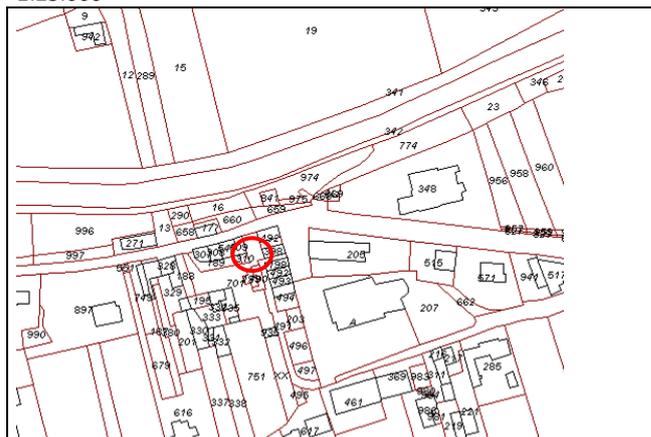
ANALISI



Inquadratura territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno	Scarsa	Basso
Apparato decorativo	Scarsa	Basso
Impianto planivolumetrico	Totale	Significativo
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	Mediocre
------------------------	-----------------

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale	Parziale	Basso
Recinzioni		
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 3° GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:

Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

Elementi da mantenere	
-----------------------	--

Elementi da riqualificare	
---------------------------	--

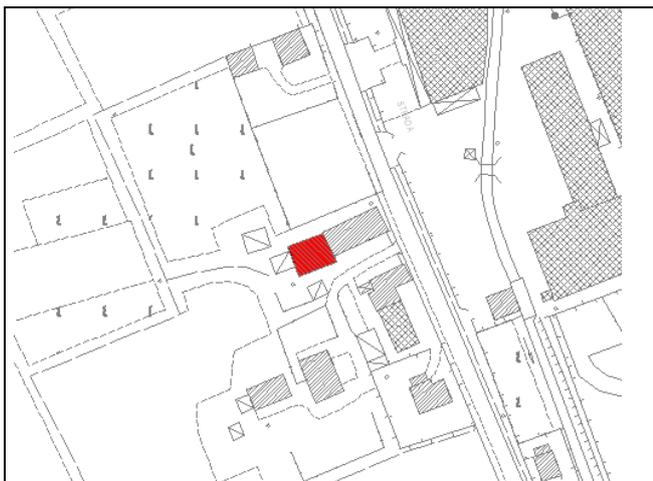
Rich. 81-82/PAT

Numero edificio	16	Via: Erizzo	Civico: 128
		Foglio: 6	Mappali: 800
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub		Contesto ambientale: rurale - industriale	

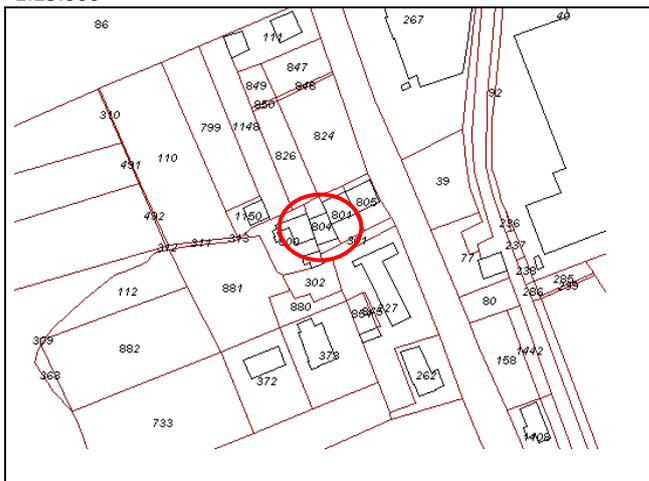
ANALISI



Inquadramento territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno	Scarsa	Basso
Apparato decorativo	Scarsa	Basso
Impianto planivolumetrico	Totale	Significativo
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	Mediocre
------------------------	-----------------

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale	Parziale	Significativo
Recinzioni		
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 3° GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:

Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

Elementi da mantenere	
-----------------------	--

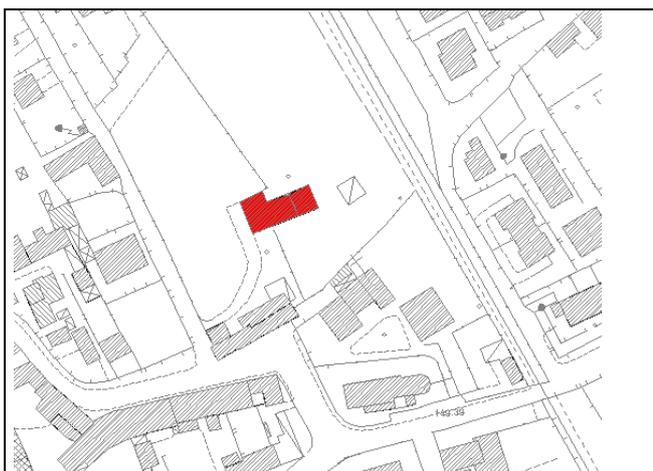
Elementi da riqualificare	

Numero edificio 88	Via: IV Novembre	Civico: 53
	Foglio: 4	Mappali: 1421, 3
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: urbano-rurale	

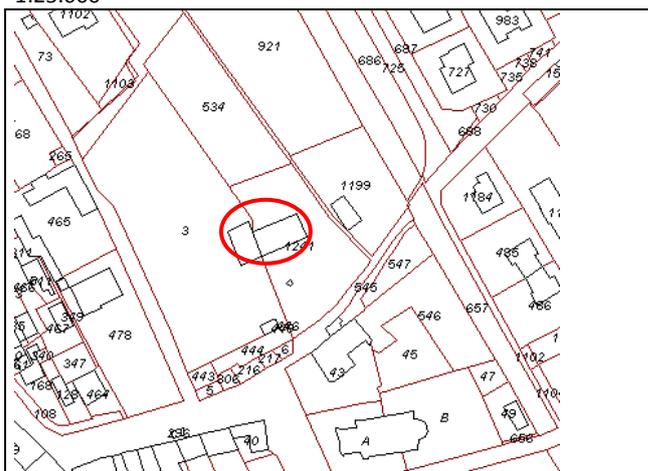
ANALISI



Inquadramento territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno		
Apparato decorativo		
Impianto planivolumetrico		
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	
------------------------	--

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale		
Recinzioni		
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 3 GRADO DI PROTEZIONE
---------------------------------	--

	Secondario:
--	-------------

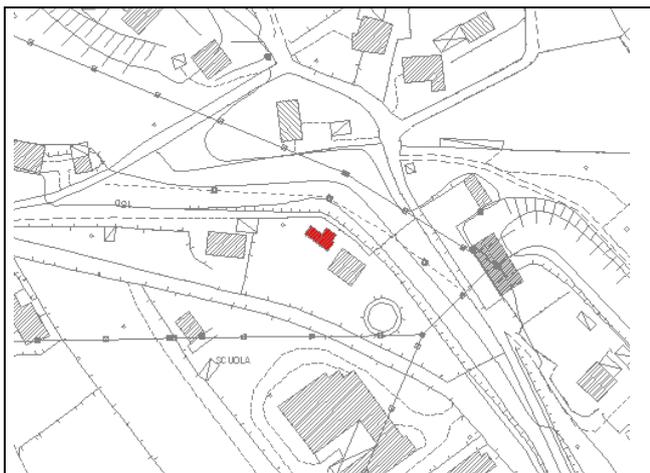
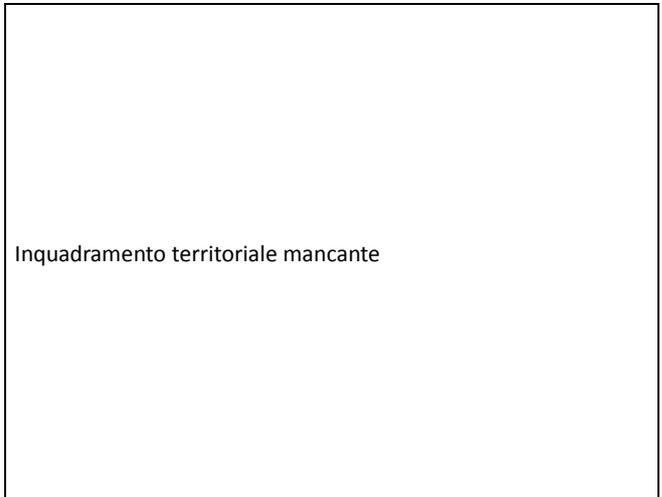
Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

Elementi da mantenere	
-----------------------	--

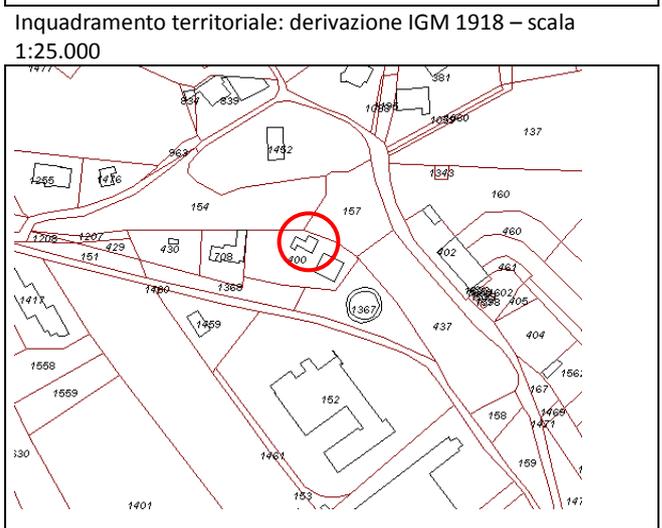
Elementi da riqualificare	
---------------------------	--

Numero edificio 89	Via: Piave	Civico: 5
	Foglio: 11	Mappali: 400
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: rurale-industriale	

ANALISI



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno	Significativa	Significativo
Apparato decorativo	Scarsa	Basso
Impianto planivolumetrico	Totale	Significativo
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	Mediocre
------------------------	-----------------

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale	Parziale	Significativo
Recinzioni		
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 3 ° GRADO DI PROTEZIONE
---------------------------------	--

	Secondario:
--	-------------

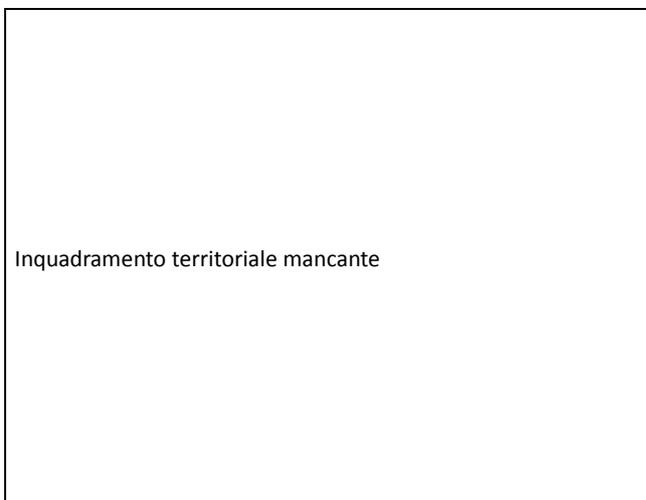
Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

Elementi da mantenere	
-----------------------	--

Elementi da riqualificare	
---------------------------	--

Numero edificio 90	Via: viale Antonini	Civico:
	Foglio: 11	Mappali: 328
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: industriale- residenziale	

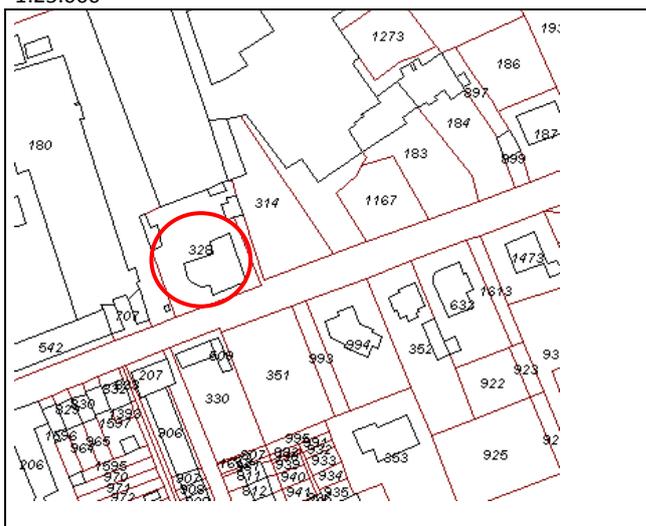
ANALISI



Inquadramento territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno	Significativa	Significativo
Apparato decorativo	Significativa	Significativo
Impianto planivolumetrico	Totale	Significativo
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	Buono
------------------------	--------------

CONTESTO PAESAGGISTICO

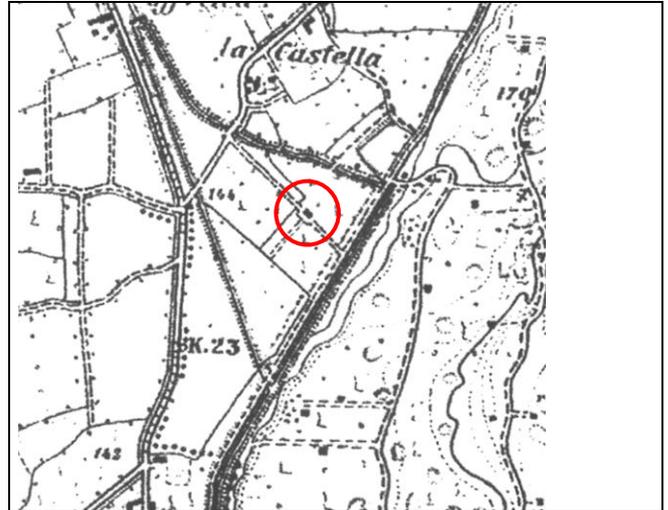
	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale	Significativa	Elevato
Recinzioni		
Alberature	Significative	Elevato
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

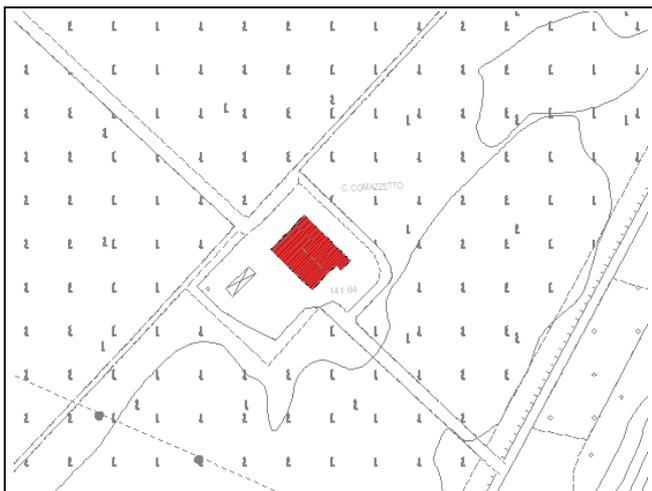
Intervento sul volume esistente	Principale: 3 ° GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:
Elementi da rimuovere	
Elementi da mantenere	
Elementi da riqualificare	

Numero scheda 91	Via: Fantin	Civico:
	Foglio: 15	Mappali: 485
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: rurale	

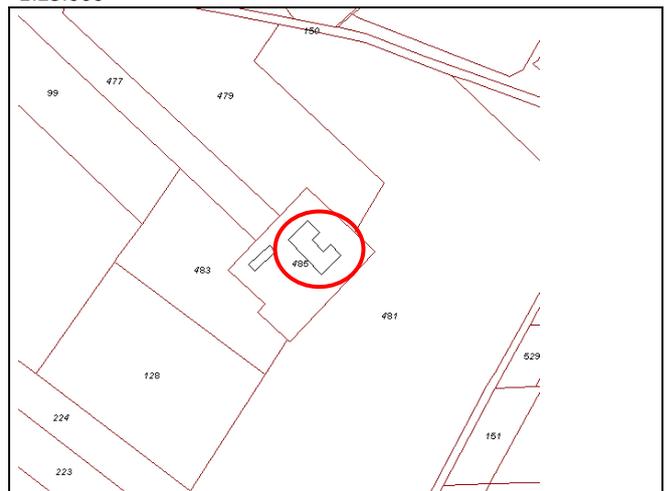
ANALISI



Inquadramento territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno		
Apparato decorativo		
Impianto planivolumetrico		
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	
------------------------	--

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale		
Recinzioni		
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 2° GRADO DI PROTEZIONE
---------------------------------	---

	Secondario:
--	-------------

Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

Elementi da mantenere	
-----------------------	--

Elementi da riqualificare	
---------------------------	--

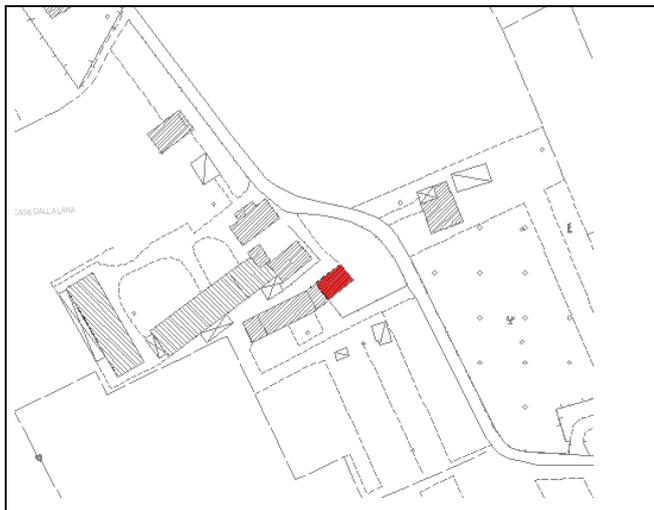
Rich. 102/PAT

Numero edificio 82	Via: del Cristo	Civico: 5/A
	Foglio: 6	Mappali: 816
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: coltivi, edifici rurali	

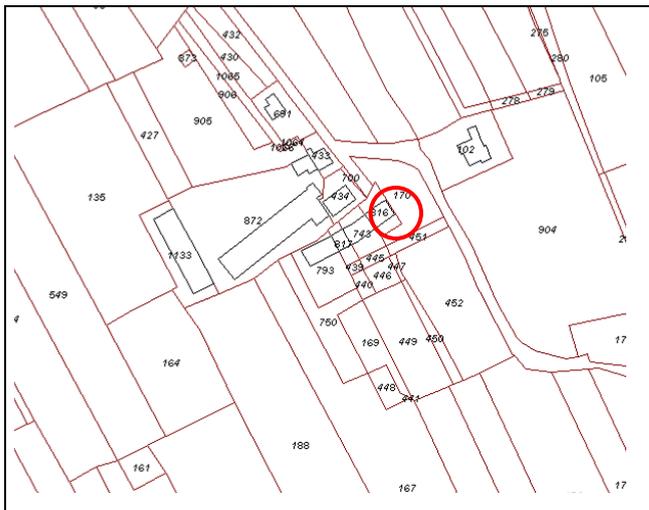
ANALISI



Inquadratura territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno	Parziale	Modesto
Apparato decorativo	Parziale	Modesto
Impianto planivolumetrico	Totale	Significativo
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	Buono
------------------------	-------

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale

Area pertinenziale	Totale	Significativo
Recinzioni		
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 3° GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:

Elementi da rimuovere	-
-----------------------	---

Elementi da mantenere	-
-----------------------	---

Elementi da riqualificare	-
---------------------------	---

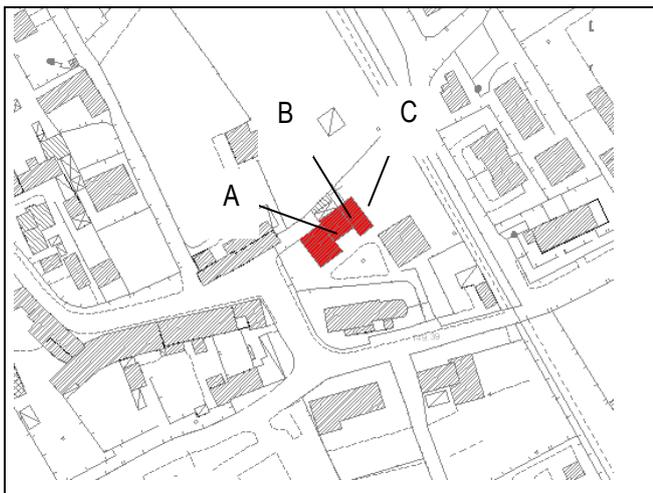
Rich. 124/PI

Numero edificio -	Via: Piazza IV Novembre	Civico:
	Foglio: 3	Mappali: 43
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: Urbano	

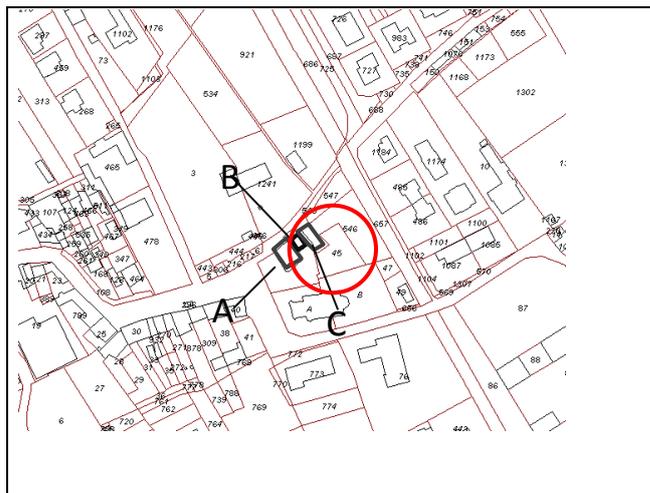
ANALISI



Inquadratura territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno	Parziale	Significativo
Apparato decorativo	Parziale	Basso
Impianto planivolumetrico	Parziale	Significativo
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	Discreto (edificio A), buono (edificio B, C)
------------------------	---

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale	Parziale	Basso
Recinzioni	Parziale	Significativo
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: Edificio A: 2° GRADO DI PROTEZIONE; Edificio B, C: 3° GRADO
	Secondario:

Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

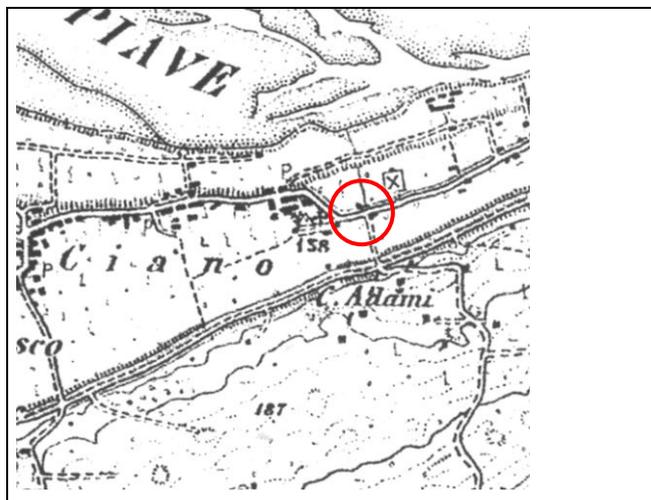
Elementi da mantenere	Muretto a secco di recinzione (edificio A), camini sul tetto (edificio A).
-----------------------	--

Elementi da riqualificare	
---------------------------	--

Rich. 136/PI

Numero edificio -	Via: F. Baracca	Civico: 102
	Foglio: 8	Mappali: 307
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: Urbano	

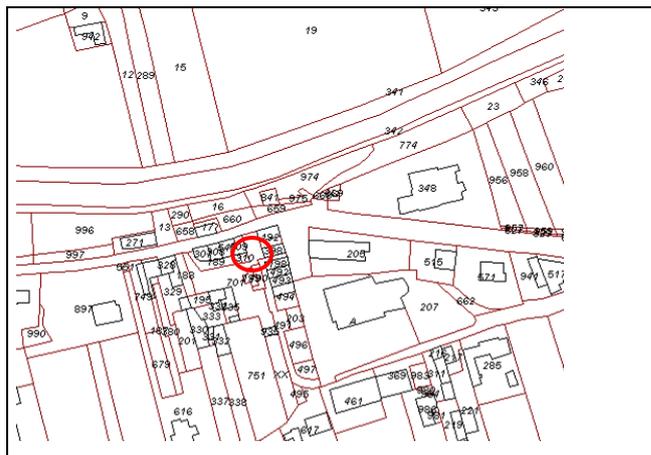
ANALISI



Inquadramento territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno	Scarsa	Basso
Apparato decorativo	Scarsa	Basso
Impianto planivolumetrico	Totale	Significativo
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	Mediocre
------------------------	-----------------

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale	Parziale	Basso

Recinzioni		
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 3° GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:

Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

Elementi da mantenere	
-----------------------	--

Elementi da riqualificare	
---------------------------	--

Rich. 81-82/PAT

Numero edificio	16	Via: Erizzo	Civico: 128
		Foglio: 6	Mappali: 800
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub		Contesto ambientale: rurale - industriale	

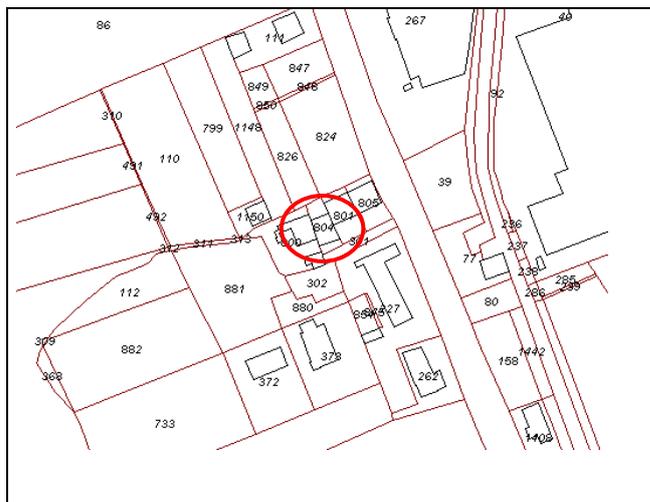
ANALISI



Inquadramento territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno	Scarsa	Basso
Apparato decorativo	Scarsa	Basso
Impianto planivolumetrico	Totale	Significativo
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	Mediocre
------------------------	-----------------

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale	Parziale	Significativo
Recinzioni		
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 3° GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:

Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

Elementi da mantenere	
-----------------------	--

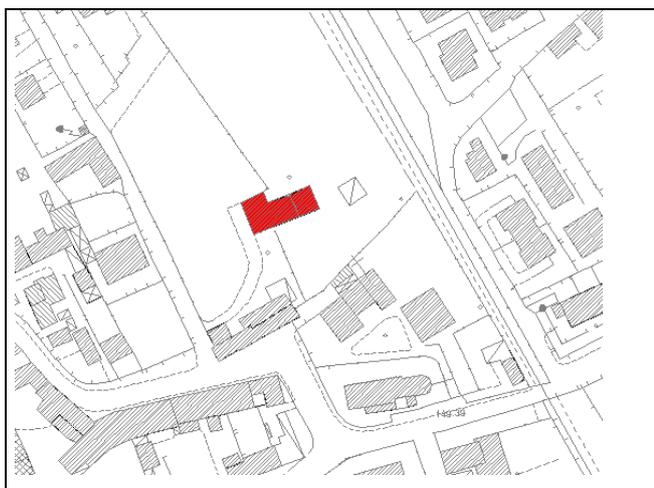
Elementi da riqualificare	

Numero edificio	88	Via: IV Novembre	Civico: 53
		Foglio: 4	Mappali: 1421, 3
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub		Contesto ambientale: urbano-rurale	

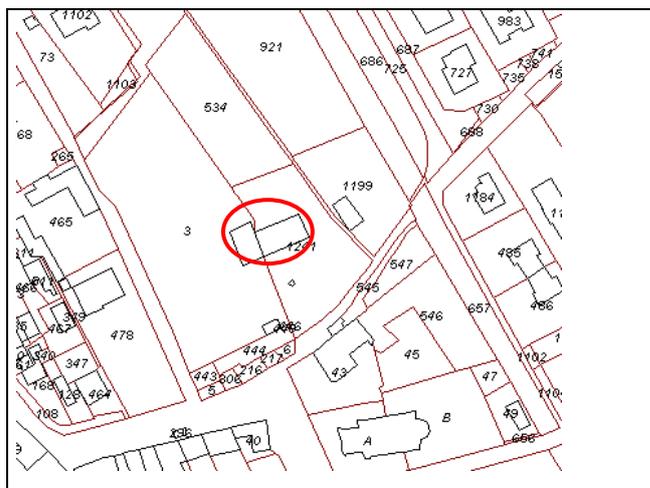
ANALISI



Inquadramento territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno		
Apparato decorativo		
Impianto planivolumetrico		
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	
------------------------	--

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale		
Recinzioni		
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 3 GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:

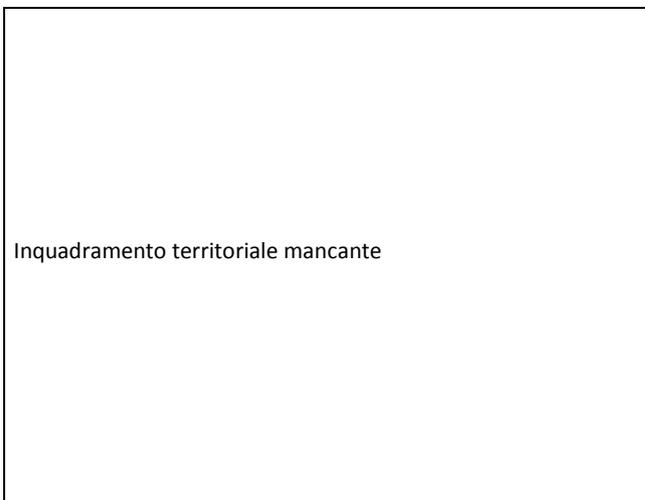
Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

Elementi da mantenere	
-----------------------	--

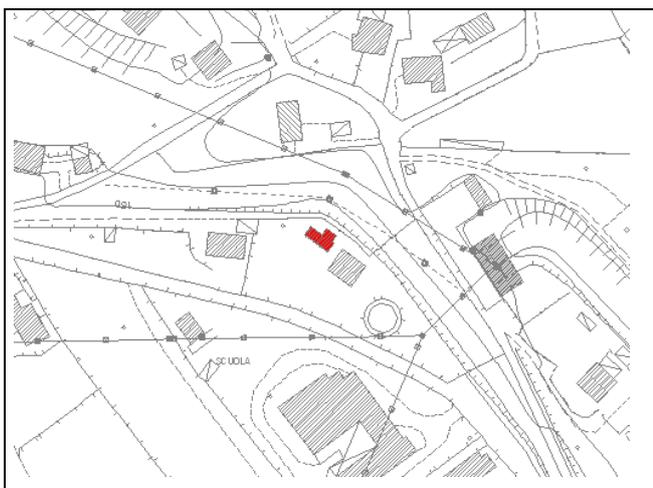
Elementi da riqualificare	
---------------------------	--

Numero edificio 89	Via: Piave	Civico: 5
	Foglio: 11	Mappali: 400
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: rurale-industriale	

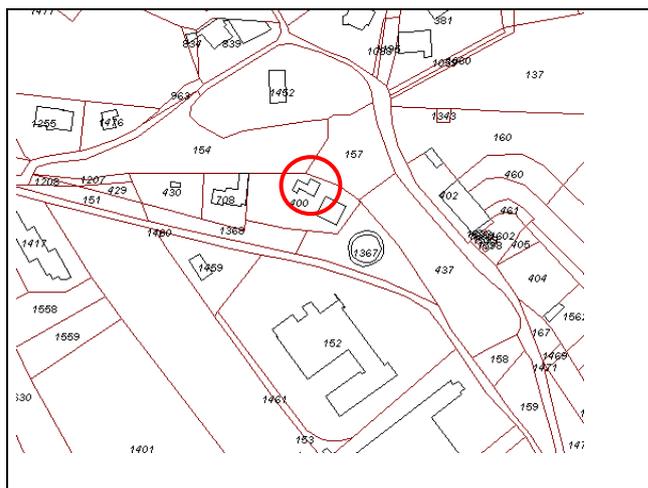
ANALISI



Inquadramento territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno	Significativa	Significativo
Apparato decorativo	Scarsa	Basso
Impianto planivolumetrico	Totale	Significativo
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	Mediocre
------------------------	-----------------

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale

Area pertinenziale	Parziale	Significativo
Recinzioni		
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 3 ° GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:

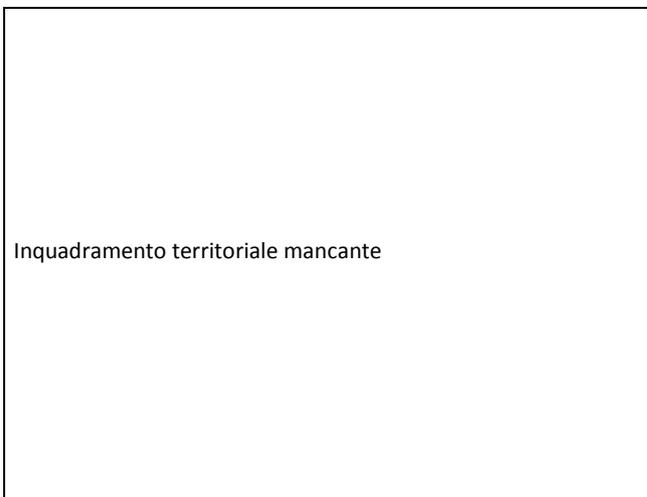
Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

Elementi da mantenere	
-----------------------	--

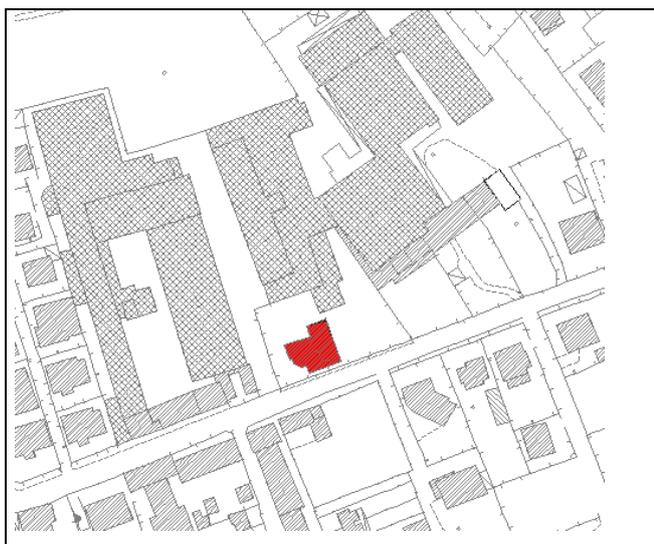
Elementi da riqualificare	
---------------------------	--

Numero edificio 90	Via: viale Antonini	Civico:
	Foglio: 11	Mappali: 328
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: industriale- residenziale	

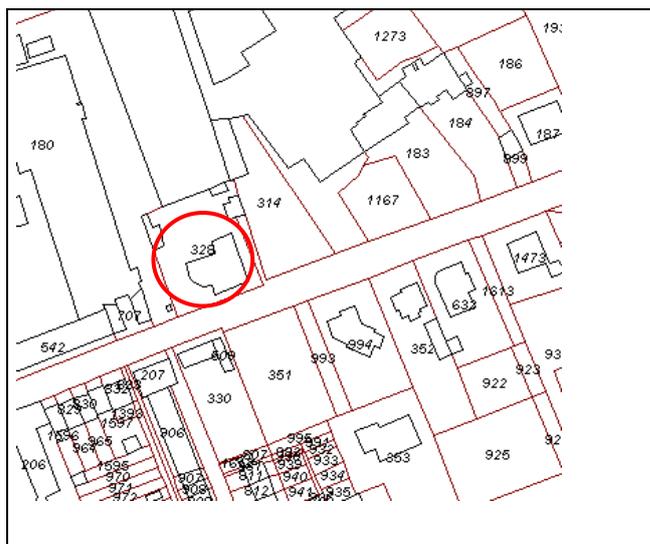
ANALISI



Inquadramento territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno	Significativa	Significativo
Apparato decorativo	Significativa	Significativo
Impianto planivolumetrico	Totale	Significativo
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	Buono
------------------------	--------------

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Area pertinenziale	Significativa	Elevato
Recinzioni		
Alberature	Significative	Elevato
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 3 ° GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:

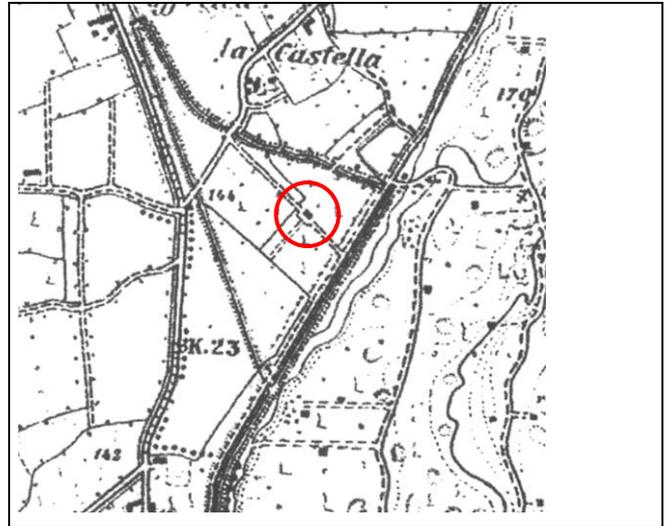
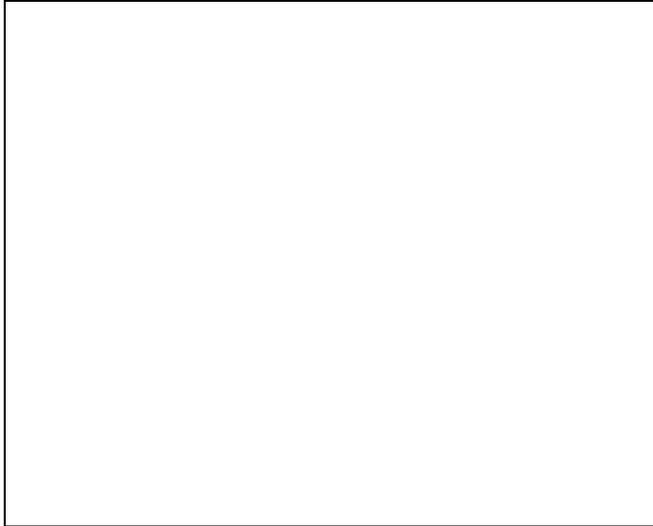
Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

Elementi da mantenere	
-----------------------	--

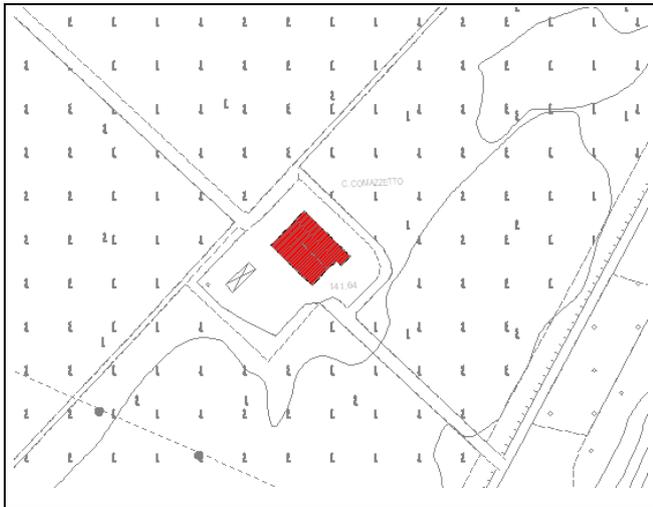
Elementi da riqualificare	
---------------------------	--

Numero scheda 91	Via: Fantin	Civico:
	Foglio: 15	Mappali: 485
Zona 6 Isolato 1 Edificio 17 Sub	Contesto ambientale: rurale	

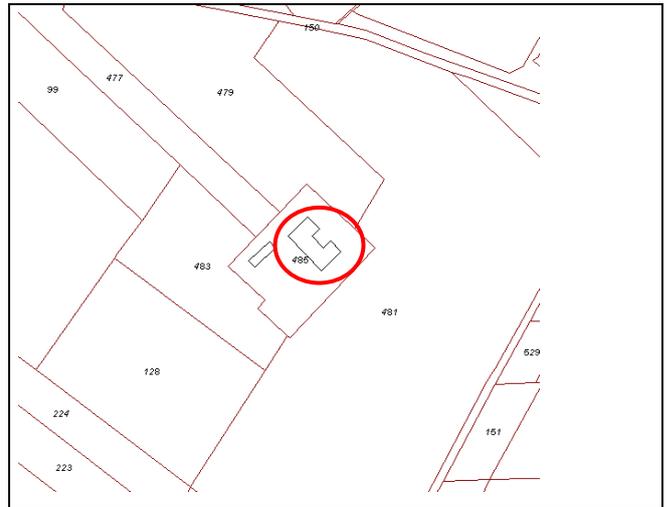
ANALISI



Inquadramento territoriale: derivazione IGM 1918 – scala 1:25.000



Individuazione fabbricato – scala 1:2000



Fabbricato catasto attuale – scala 1:2000

CARATTERISTICHE ORIGINARIE

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale
Involucro esterno		
Apparato decorativo		
Impianto planivolumetrico		
Corpi secondari		

CARATTERISTICHE COMPLESSIVE DELL'EDIFICIO

Grado di conservazione	
------------------------	--

CONTESTO PAESAGGISTICO

	Permanenza	Valore architettonico/ambientale

Area pertinenziale		
Recinzioni		
Alberature		
Coni visuali		
Altro		

PROGETTO

Intervento sul volume esistente	Principale: 2 ° GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:

Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

Elementi da mantenere	
-----------------------	--

Elementi da riqualificare	
---------------------------	--

9.8.2 Edifici non piú funzionali alla conduzione del fondo

È stato effettuato un accurato lavoro di ricognizione delle schedature, allinendo la banca dati GIS con il numero della scheda di riferimento.

Sono stati poi analizzati attraverso sopralluogo e schedatura puntuale tre nuovi edifici oggetto di richiesta (riconoscimento di non funzionalità) Tali nuove schedature sono: XXI-2, 3, XVIII-8. Insieme alle banche dati sono state aggiornate ed integrate le schede del PdA (Elab. 17), sulla base delle richieste pervenute in sedi di PI.

9.8.3 Edifici abbandonati

È stato effettuato un accurato lavoro di ricognizione delle schedature, allinendo la banca dati GIS con il numero della scheda di riferimento.

9.9 Ambito del Piano di Area del Montello

Vengono di seguito riportate le modifiche puntuali, suddivise per temi, effettuate in adeguamento al Piano di Area del Montello del 2007, a seguito di valutazioni delle richieste da parte dei cittadini e di aggiornamenti dello stato di fatto. Le tavole della variante risultano quindi aggiornate ed integrate di tali elementi. Gli articoli di riferimento delle tavole di variante sono state aggiornate sulla base dei nuovi articoli delle NTO del PI.

9.9.1 Aree di pertinenza

È stata inserita l'area di pertinenza dell'edificio di cui alla scheda XIX-1 "Edifici abbandonati" (Tav. 3 "Sistema insediativo e del turismo").

9.9.2 Beni Ambientali, architettonici e culturali

È stata modificata la scheda XXI-4 dell'Elab. 16 "Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali" oggetto di richiesta di declassamento di grado di protezione; è stato aggiornato il grado di protezione (riduzione da 3 a 2), a seguito di sopralluogo e verifica dello stato di fatto.

9.9.3 Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Gli edifici XX-2 e XX-3 dell'Elab. 17 "Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo", sono stati integrati, per la parte progettuale, di tale dicitura: "[...] *In alternativa, la demolizione dei volumi esistenti legittimi e/o legittimati determina la formazione di un credito a destinazione residenziale pari al volume esistente. Il credito edilizio, annotato nel registro dei crediti edilizi, potrà essere trasferito previo accordo pubblico/privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 ed in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al relativo articolo delle NTO*".

La scheda XVII-5 è stata integrata al fine di permettere la realizzazione di due strutture prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessarie per il ricovero di animali domestici.

Sono stati poi analizzati attraverso sopralluogo e schedatura puntuale tre nuovi edifici oggetto di richiesta (riconoscimento di non funzionalità). Tali nuove schedature sono: XXI-2, 3, XVIII-8. Insieme alle banche dati sono state aggiornate ed integrate le schede del PdA (Elab. 17), sulla base delle richieste pervenute in sede di PI.

9.9.4 Attività ricettivo-turistiche

Come riportato all'articolo 57, comma 9 delle NTO, è stata prevista la possibilità di costruire un Punto di ristoro sullo Stradone nel Bosco (lungo il Brentella, zona "Casa Brusada"), attraverso la realizzazione di una struttura a secco in legno, rialzata dal terreno e priva di opere di fondazione, per una superficie coperta non superiore a 20 mq.

L'area si presta all'intervento poiché:

- è già compromessa dal punto di vista vegetazionale (presenza area prativa alterata ed area boscata adiacente caratterizzata da neoformazione di Ailanto, specie esotica invasiva);

- collocata lungo una strada bianca (Stradone del Bosco) frequentata da turisti e sportivi.



Area "Stradone del Bosco"



Immagine da cono visuale n.1 (a sx) e n. 2 (a dx)

9.10 Zone S a servizi

Il PI effettua una classificazione delle aree a servizi in coerenza con quanto disposto dal DM 1444/68 e dalla LR 11/2004. Si distinguono le seguenti aree:

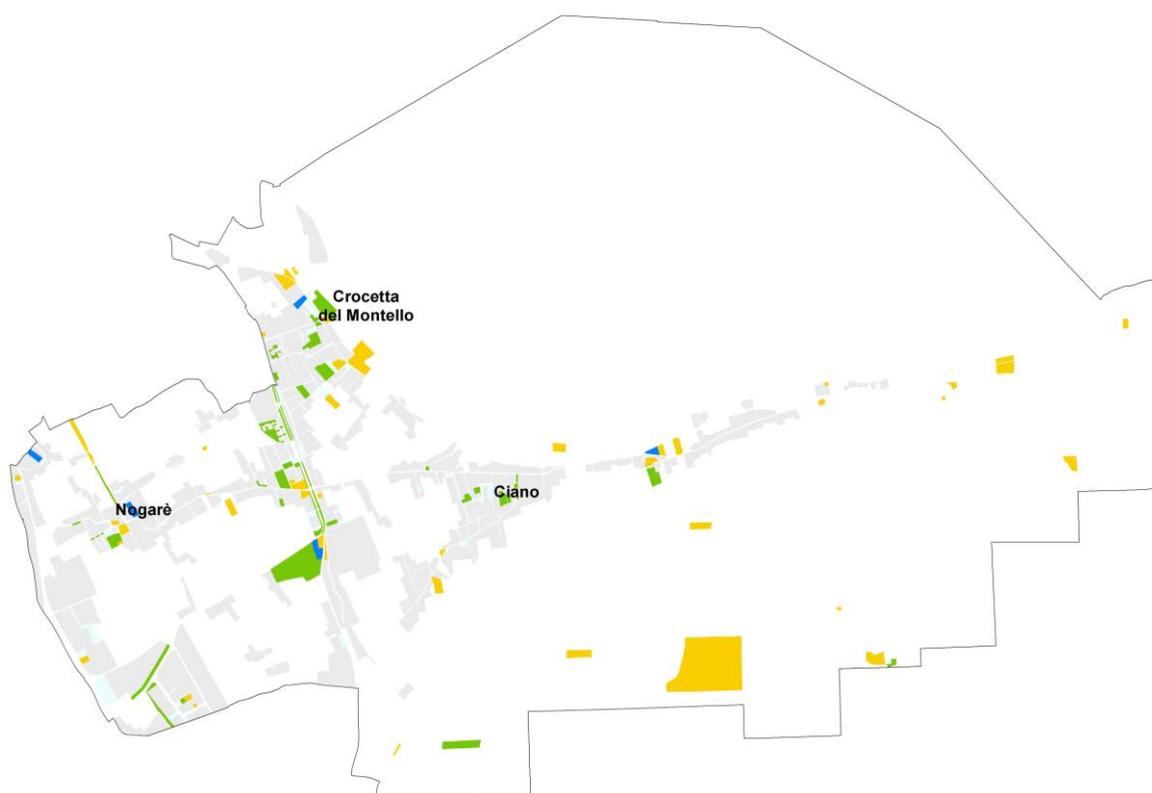
1. zone Sa aree per l'istruzione, che comprendono:
 - a) Asilo Nido (1)
 - b) Scuola d'infanzia (2)
 - c) Scuola primaria (3)
 - d) Scuola secondaria di I grado (4)
2. zone Sb aree per attrezzature di interesse comune, che comprendono:
 - a) istituzioni religiose:
 - Chiese (9)
 - Centri religiosi e dipendenze (10)
 - Altri servizi religiosi (12)
 - b) istituzioni culturali e associative:
 - Museo (14)
 - Biblioteca (15)
 - Centro culturale (16)
 - Centro sociale (17)
 - Sala riunioni, mostre, etc. (18)
 - Associazioni culturali (19)
 - c) istituzioni assistenziali:
 - Case per anziani (27)
 - d) istituzioni sanitarie:
 - Cimitero (29)
 - Farmacia (30)
 - Centro sanitario poliambulatoriale (32)
 - e) servizi amministrativi:
 - Municipio (37)
 - Uffici pubblici in genere (39)
 - f) servizi di pubblica sicurezza:
 - Carabinieri (43)
 - g) servizi telecomunicazioni:
 - Ufficio Postale (52)
 - Impianti telefonici (54)
 - Radio e Televisione (55)
 - h) istituzioni per lo svago e lo spettacolo:

- Alberghi (61)
 - Punto di ristoro e chiosco (62)
 - i) servizi tecnologici:
 - Impianti idrici (63)
 - Impianti gas (64)
 - Impianti ENEL (65)
 - Impianto di sollevamento fognatura (66)
 - Impianti di depurazione (67)
 - Impianti trattamento rifiuti (69)
 - Area ecologica (71)
 - j) attrezzature di interscambio:
 - Stazione di servizio carburante, servizi alla mobilità (75)
3. zone Sc aree attrezzate a parco, gioco e sport, che comprendono:
- a) Area gioco bambini (82)
 - b) Giardino pubblico di quartiere (83)
 - c) Impianti sportivi di base (84)
 - d) Impianti sportivi agonistici (85)
 - e) Parco urbano (86)
 - f) Campi da tennis (88)
 - g) Tiro con l'arco (89)
4. zone Sd aree per parcheggio, che comprendono anche i parcheggi interni alle lottizzazioni, realizzati e ceduti gratuitamente al Comune.

Di seguito si riporta la quantificazione delle aree a standard come richiesto dal combinato disposto del DM 1444/68 e della LR 11/2004. Il dimensionamento riporta anche le aree con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che verranno cedute all'amministrazione comunale in sede di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica.

ZONA	Standard urbanistici DM 1444/68	Fabbisogno aree per servizi (mq)	Offerta aree per servizi		Offerta aree per servizi PUA	Residuo (Offerta-Fabbisogno)
			Realizzati (mq)	Non realizzati (mq)	Non attuati (mq)	
Zone Sa	4,5 m ² /abitante	37 301	18 621	0		-18 679
Zone Sb	4,5 m ² /abitante	37 301	117 198	189 731		269 628
Zone Sc	16,0 m ² /abitante	132 624	115 302	73 761	21 206	77 644
Zone Sd	5,0 m ² /abitante	41 445	27 695	43 289	16 679	46 219
VERIFICA LR 11/2004	30,0 m²/abitante	248 670	278 816	306 781	37 885	374 812

Verifica dotazione di standard urbanistici



Zone S "servizi"

Infine, si precisa che rispetto ai cimiteri di Nogarè e Ciano è stata ridotta a 50 metri la fascia di rispetto per le porzioni interessate già da fabbricati esistenti.

10. LE SCHEDATURE

Lo zoning di piano è affiancato dalla schedatura puntuale di edifici e aree, quali:

- Schede A. Accordi Pubblico Privato - APP
- Schede B. Progetti Norma zone C2 di espansione
- Schede C. Progetti Norma zone C3 di riconversione
- Schede D. Crediti Edilizi
- Schede E. Attività produttive in zona impropria
- Schede F. Allevamenti zootecnici

Nelle note seguenti si definiscono gli obiettivi, i requisiti e i criteri definiti per governare un'ordinata, equilibrata e coerente trasformazione urbanistica.

10.1 Accordi Pubblico Privato – APP (schede A)

Per le aree oggetto di applicazione degli istituti della perequazione e credito edilizio attraverso lo strumento dell'accordo pubblico privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/004, il PI definisce delle Schede progettuali denominate "Schede A. Accordi Pubblico Privato (APP)", nelle quali vengono specificate le previsioni urbanistiche e perequative.

Di seguito si elencano gli ambiti oggetto di accordo pubblico-privato, con una sintesi degli interventi previsti:

1. Scheda APP/01 "Davos"

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico che prevede la dismissione, la bonifica e la riconversione del sito produttivo localizzato in Viale Antonini, sede attuale della ditta Davos Spa, già parzialmente dismessa.

L'ambito di trasformazione è ubicato nella porzione settentrionale del centro urbano di Crocetta. Il suo contesto è caratterizzato dalla prevalenza di un tessuto residenziale consolidato, soprattutto nella porzione occidentale e meridionale dell'area. A Nord il sito confina con la zona agricola e ad Est con l'azienda agricola "Astoria Vini".

In particolare l'accordo riguarda l'individuazione dello stesso all'interno della zona di riqualificazione urbanistica in base ad accordo pubblico-privato (Art. 6, LR 11/2004) e l'assegnazione di una potenzialità edificatoria residenziale e terziaria pari a 30.600 mc.

Tale accordo, in particolare, prevede una serie di obblighi per la parte privata, quali:

- 1) cessazione e dismissione dell'attività produttiva;
- 2) completo trasferimento di tutte le lavorazioni e dell'attività produttiva nel suo complesso;
- 3) demolizione di tutti gli edifici incongrui;
- 4) bonifica ambientale del sito
- 5) riqualificazione dell'area in termini di dotazione di servizi, strutture e infrastrutture pubbliche
- 6) insediamento di funzioni residenziali e terziarie

2. Scheda APP/02 "Astoria"

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione dell'area denominata "ex stabilimento Buratto", per il riordino e la rifunzionalizzazione dei volumi abbandonati, con una complessiva razionalizzazione della mobilità esistente.

L'ambito di trasformazione è ubicato nella porzione settentrionale del centro urbano di Crocetta. Il suo contesto è caratterizzato dalla prevalenza di un tessuto residenziale eterogeneo, caratterizzato dalla presenza del centro sanitario di proprietà ULSS (a nord-est), dell'asilo (a sud-est), dell'attuale sede dell'azienda "Astoria Vini" (a sud-ovest) e della zona agricola (a ovest).

L'intervento comporta la razionalizzazione dell'attività di Astoria Vini e il suo progressivo trasferimento verso Nord, riorganizzando e ricalibrando la viabilità di accesso/recesso all'area. L'obiettivo è il decongestionamento dei flussi di traffico pesante che attualmente gravitano su Viale Antonini, e il loro progressivo spostamento verso Nord, su Via Piave, garantendo nel contempo una separazione dei livelli di traffico "pesante" da quelli riguardanti la mobilità locale di penetrazione nel quartiere residenziale che si attesta su Viale Antonini.

La proposta prevede la rivitalizzazione di tutto il comparto Nord di Crocetta, riordinando e riqualificando gli edifici, per una superficie coperta di progetto pari a 5.200 mq.

L'intervento dovrà essere accompagnato da una serie di interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica al fine di armonizzare e limitare l'impatto delle strutture rispetto al contesto urbanistico circostante.

3. Scheda APP/03 "Nicoletti"

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione e al riordino dei volumi edilizi ubicati lungo Via Santa Apollonia, promuovendo la sensibilizzazione verso l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Gli ambiti di trasformazione sono ubicati nella porzione sud-orientale del centro urbano di Crocetta. Il contesto territoriale è caratterizzato dalla prevalenza di spazi aperti, intervallati da un tessuto discontinuo di edificazione diffusa "a pettine" lungo la viabilità comunale. Da segnalare che le aree sono prossime al cimitero di Crocetta.

L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati residenziali (ambito A) e artigianale (ambito B), con riconoscimento di un credito edilizio pari al volume esistente (3.113 mc) incrementato del 20%. Il nuovo volume potrà essere ricollocato nell'area di destinazione del credito (ambito B).

L'interesse pubblico dell'accordo pubblico-privato trova riscontro nei seguenti elementi:

- 1) riqualificazione e riordino dei volumi esistenti, con recupero e ricomposizione del relativo volume, al fine di limitare il consumo di suolo
- 2) miglioramento dell'impatto visivo e paesaggistico lungo Via Santa Apollonia
- 3) miglioramento della qualità ambientale promuovendo interventi di bioedilizia e risparmio energetico

4. Scheda APP/04 "Cà d'Oro"

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione e al riordino dei volumi edilizi ubicati lungo Via G. Fantin e in corrispondenza del compendio della Villa di proprietà sita in prossimità dello Stradone del Bosco, ai piedi del Montello.

Gli ambiti di trasformazione sono ubicati nella porzione meridionale del territorio comunale, a sud-ovest di Ciano. Il contesto territoriale è caratterizzato dalla prevalenza di spazi aperti, caratterizzati da un preminente interesse ambientale in quanto ubicati in prossimità dell'ambito collinare del Montello.

L'intervento prevede il riordino di parte della volumetria esistente, fino a 4.700 mc, nell'area posta a Nord del compendio (cosiddetta area Bof) e accessibile da Via Fantin (ambito A), da attuarsi mediante interventi di demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d'uso. Inoltre, l'accordo prevede la concentrazione e il trasferimento dei volumi esistenti, fino a 1.200 mc, in prossimità della principale residenza di proprietà, prossima allo Stradone del Bosco (ambito B), al fine di realizzare servizi pertinenziali alla ridetta residenza.

L'interesse pubblico dell'accordo pubblico-privato trova riscontro nei seguenti elementi:

- 1) riqualificazione e riordino dei volumi esistenti, con recupero e ricomposizione del relativo volume, al fine di limitare il consumo di suolo
- 2) miglioramento dell'impatto visivo e paesaggistico lungo Via Fantin

ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)

Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE

- Area di valorizzazione comunitaria ART 14
- Area di valorizzazione pubblica esistente ART 14
- Area di valorizzazione pubblica futura ART 14
- Edilizia diffusa ART 15
- Area per l'impiego della qualità urbana ART 15
- Area per l'impiego della qualità urbana ART 15
- AREE DI QUALIFICAZIONE URBANISTICA ART 15
- Limiti di intervento ART 15
- Linee perimetrali di sviluppo residenziale ART 15
- Linee perimetrali di sviluppo produttivo ART 15
- Linee perimetrali di sviluppo produttivo ART 15
- Servizi di interesse comune di maggior interesse - Esistenti ART 15
- Servizi di interesse comune di maggior interesse - Progetti ART 15
- AREE DI LOCALIZZAZIONE DI GRANDI STRADE DI CANTIERE ART 15
- AREE DI LOCALIZZAZIONE DI CANTIERE ART 15
- Limiti alla nuova edificazione ART 15

VALORI E FUNZIONI

- AREE DI ORGANIZZAZIONE URBANISTICA
- Centri spaziali
- Centri sociali
- AREE DI COMPLESSIONE URBANISTICA (Bulle Urbane)
- AREE URBANE
- Centri strategici
- Shopping Zone
- Aree lavorative
- AREE RELAZIONALI

Ortofoto

scala 1:2.000

Localizzazione

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico che prevede la dismissione, la bonifica e la riconversione del sito produttivo localizzato in Viale Antonini, sede attuale della ditta Davos Spa, già parzialmente dismessa.

L'ambito di trasformazione è ubicato nella porzione settentrionale del centro urbano di Crocetta. Il suo contesto è caratterizzato dalla prevalenza di un tessuto residenziale consolidato, soprattutto nella porzione occidentale e meridionale dell'area. A Nord il sito confina con la zona agricola e ad Est con l'azienda agricola "Asteria Vini".

Descrizione

La proposta riguarda, a seguito della cessazione e dismissione del sito industriale esistente e della successiva demolizione dei fabbricati (condito sine qua non), l'individuazione dello stesso all'interno della zona di riqualificazione urbanistica in base ad accordo pubblico-privato (Art. 6, LR 11/2004) e l'assegnazione di una potenzialità edificatoria residenziale e terziaria pari a 30.600 mc.

Tale accordo, in particolare, prevede una serie di obblighi per la parte privata, quali:

- 1) cessazione e dismissione dell'attività produttiva;
- 2) completo trasferimento di tutte le lavorazioni e dell'attività produttiva nel suo complesso;
- 3) demolizione di tutti gli edifici incongrui;
- 4) bonifica ambientale del sito
- 5) riqualificazione dell'area in termini di dotazione di servizi, strutture e infrastrutture pubbliche
- 6) insediamento di funzioni residenziali e terziarie

Scheda A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

"Carta della trasformabilità" del PAT (p.6.2 n. 65 del 10.03.2014)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Varini

Scheda APP/1 "Davos" – Analisi e ricognizione dello stato di fatto

ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)

APP 01 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1.000)

Scheda A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Parametri urbanistici

Zona	C3
Località	Crocetta del Montello
Via	Antonini
Superficie territoriale (St)	12.511 mq
Volume teorico massimo (mc)	30.600 mc
Rapporto di copertura massimo (Rc)	30%
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attivativo (PUA)
Destinazioni d'uso	Residenziali e terziarie
Altezza massima dei fabbricati (H)	9,80 ml nella porzione ovest 12,80 ml nella porzione est
Numero dei piani fuori terra (N)	n. 3 nella porzione ovest n. 4 nella porzione est
Distanza dai confini (Dc)	H/2, con un minimo di 5,00 ml
Distanza tra pareti finestrate (Df)	H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 ml
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 5,00 ml
Prescrizioni particolari	1) Realizzazione di volumi articolati e tipologie edilizie coerenti con il tessuto edilizio contestuale 2) Verifica accessi esistenti in relazione agli utenti e al contesto urbanistico 3) Ambienti omogenei sotto il profilo planimetrico e delle altezze
Perequazione	1) Demissione dell'attività produttiva esistente, demolizione dei fabbricati incongrui, bonifica, risanamento ambientale, riqualificazione e riconversione dell'area 2) Versamento di un contributo perequativo per la realizzazione di parte di pista ciclabile lungo Via Piave (vedi accordo)

Urb. Raffaele Gerometta
Urb. Fabio Varini

Scheda APP/1 "Davos" – Progetto

10.2 Progetti Norma zone C2 di espansione (schede B) e zone C3 di riconversione (schede C)

Gli elaborati grafici del PI individuano i perimetri dei Progetti norma, all'interno dei quali gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle singole schede progettuali relative alle aree di espansione (vedi ZTO C2) e alle aree di riqualificazione e riconversione (vedi ZTO C3).

Ogni scheda Progetto Norma, finalizzata a indirizzare la progettazione attuativa e l'applicazione della perequazione urbanistica, contiene i seguenti dati ed informazioni:

- progetto norma;
- località;
- via;
- superficie territoriale;
- indice territoriale;
- volume teorico massimo;
- abitanti teorici;
- superficie utile totale;
- altezza dei fabbricati;
- numero di piani;
- standard primari a verde;
- standard primari a parcheggio;
- standard secondari a verde;
- standard secondari a parcheggio;
- prescrizioni particolari.

Rispetto alle informazioni contenute in ogni scheda, costituiscono parametri prescrittivi i dati relativi alla superficie utile totale, nonché all'altezza dei fabbricati (e numero dei piani), agli standard primari/secondari e alle prescrizioni particolari.

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto dei parametri urbanistici e delle modalità di intervento stabiliti dalle singole schede "Progetti Norma". Di seguito si elencano le quantità previste per ogni area di espansione e riconversione, con gli standard primari e secondari da realizzare.

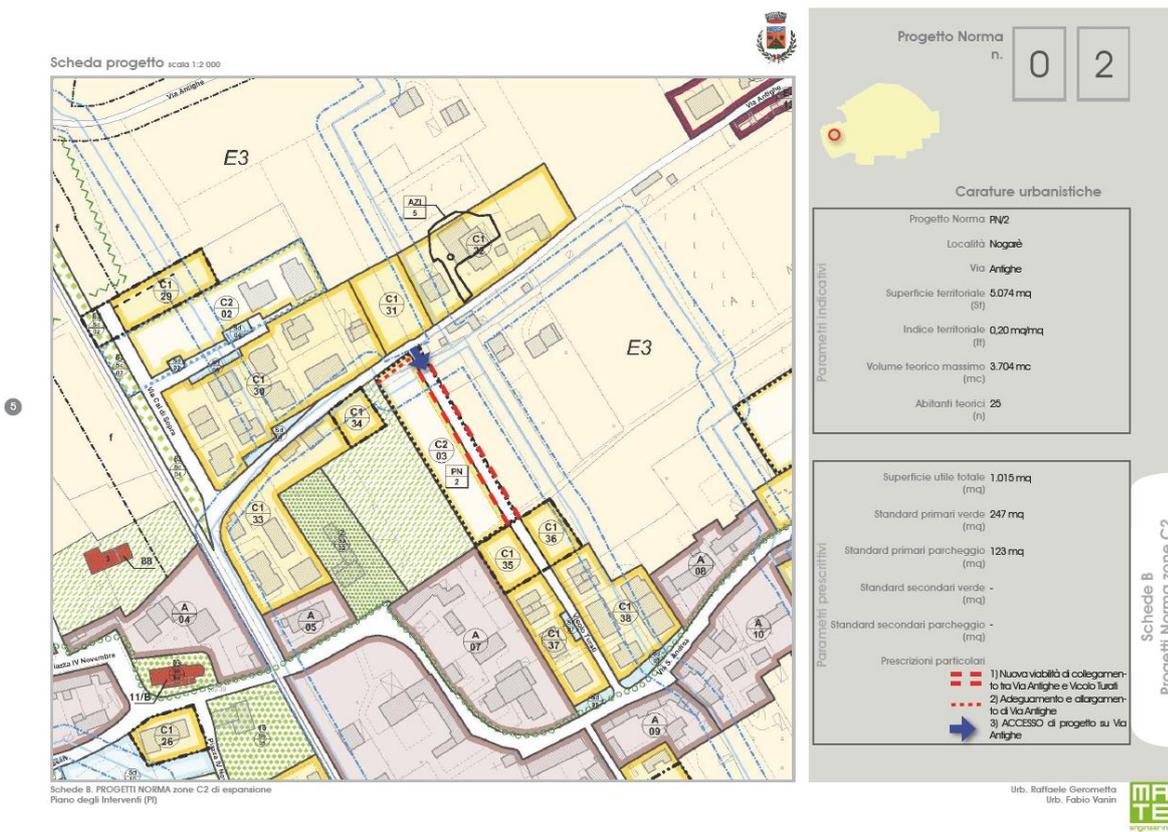
Parametri indicativi						Parametri prescrittivi				
ATO	PN	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (lt) mq/mq	Volume teorico (mc)	Ab. teorici (150 mc/ab)	Su totale (mq)	Standard primari verde (10 mq/ab)	Standard primari parcheggio (5 mq/ab)	Standard secondari verde (mq)	Standard secondari parcheggio (mq)

Nogare	01	2 732	0.2	1 994	13	546	133	66		
Nogare	02	5 074	0.2	3 704	25	1 015	247	123		
Nogare	03	6 348	0.2	4 634	31	1 270	309	154		
Nogare	04	6 210	0.2	4 533	30	1 242	302	151		
Nogare	05	3 445	0.2	2 515	17	689	168	84		
Crocetta N	06	9 122	0.2	6 659	44	1 824	444	222		2 001
Crocetta N	07	5 021	0.2	3 665	24	1 004	244	122		
Crocetta N	08	6 837	0.2	4 991	33	1 367	333	166		
Crocetta S	09	7 529	0.2	5 496	37	1 506	366	183		2 189
Ciano	10	2 508	0.2	1 831	12	502	122	61		554
Ciano	11	12 672	0.2	9 250	62	2 534	617	308		1 651
Ciano	12	7 322	0.2	5 345	36	1 464	356	178		
Ciano	13	7 709	0.2	5 628	38	1 542	375	188	1 643	
Ciano	14	11 965	0.2	8 734	58	2 393	582	291		1 094
Ciano	15	3 569	0.2	2 605	17	714	174	87		
		98 061		71 585	477	19 612	4 772	2 386	1 643	7 489

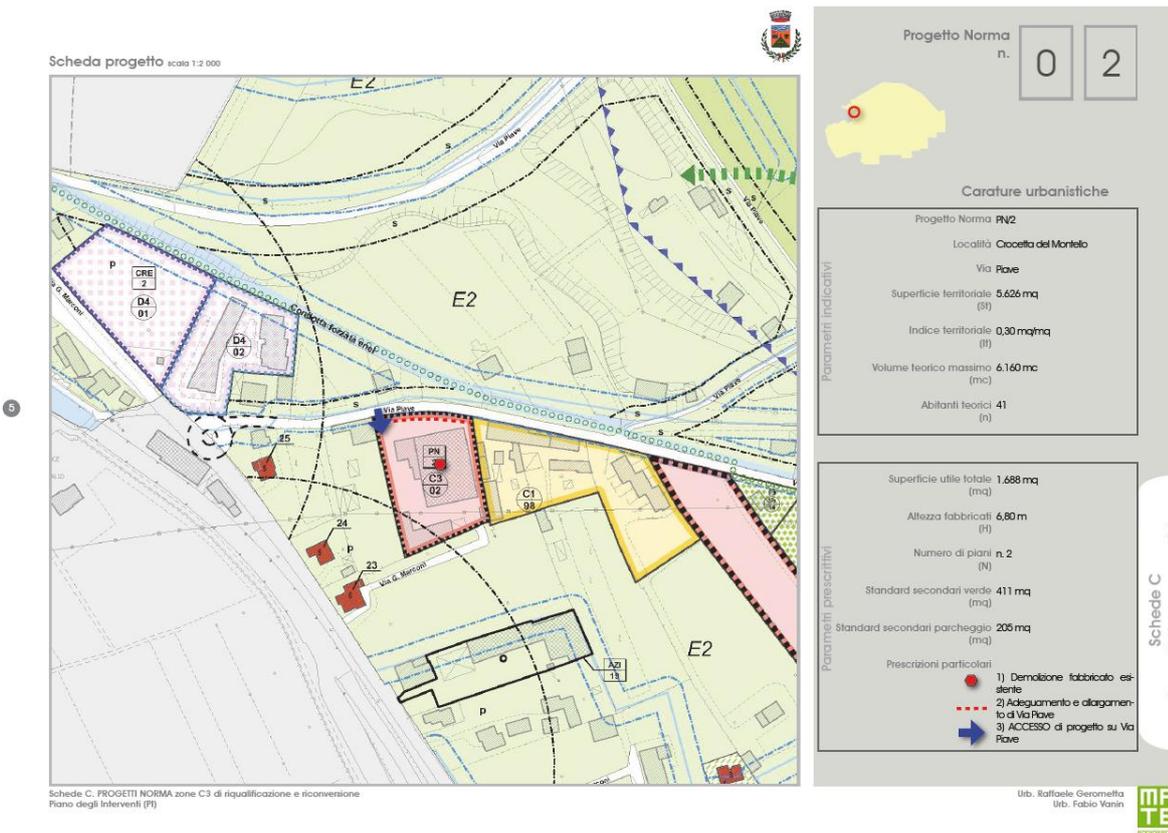
Progetti Norma zone C2 di espansione

Parametri indicativi						Parametri prescrittivi				
ATO	PN	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (lt) mq/mq	Volume teorico (mc)	Ab. teorici (150 mc/ab)	Su totale (mq)	Standard primari verde (10 mq/ab)	Standard primari parcheggio (5 mq/ab)	Standard secondari verde (mq)	Standard secondari parcheggio (mq)
Nogare	01	5 013	0.15	2 745	18	752	183	91		
Crocetta N.	02	5 626	0.3	6 160	41	1 688	411	205		
Crocetta N.	03	12 049	0.3	13 193	88	3 615	880	440		
Ciano	04	5 215	0.2	3 807	25	1 043	254	127		
		27 902		25 905	173	7 097	1 727	864		

Progetti Norma zone C3 di riconversione



Scheda PN/2 a Nogarè (Via Antighe) – Zona C2 di espansione



Scheda PN/2 a Crocetta del Montello (Via Piave) – Zona C3 di riconversione

10.3 Crediti Edilizi (schede D)

Sono stati individuati 5 edifici/aree oggetto di credito edilizio. Ogni schedatura contiene i seguenti dati/informazioni:

- dati identificativi;
- stato di fatto;
- documentazione fotografica;
- estratto zoning (scala 1:5.000);
- scheda progetto (area origine e area destinazione);
- descrizione progetto (volume oggetto di credito edilizio e area di destinazione).

L'applicazione del credito edilizio fa riferimento ad opere incongrue, elementi di degrado, interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola al fine di perseguire il ripristino e/o riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio.

Per "calcolare" il "quantum" si recepiscono i criteri formulati nelle linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi, assumendo che la volumetria/superficie, la specifica destinazione d'uso e localizzazione quando viene trasferita e/o impiegata in zona diversa (ma anche in loco), debba essere convertita sulla base di alcuni coefficienti che considerino le diverse situazioni. Si richiamano a titolo ricognitivo i principali obiettivi sottesi alle schede dei crediti edilizi:

- miglioramento qualità urbana;
- miglioramento qualità ambientale e paesaggistica;
- riordino della zona agricola;
- riequilibrio ecologico del territorio;
- realizzazione di servizi e/o strutture e/o attrezzature pubblici

Stato di fatto

LOCALIZZAZIONE: Crocetta del Montello
 VIA: Erizzo (origine del credito), Boschieri (destinazione del credito)
 CATASTALE: Fg. 5 - Mapp. 1410 (origine del credito)
 Fg. 12 - Mapp. 225 parte (destinazione del credito)
 PROPRIETÀ: Leal Srl

RICHIESTA: trasferimento di parte della volumetria del PRUEA "Ex Acquedotto Montello", pari a mc 2.950, in area di edificazione diffusa del PAI, censita al Fg. 12, mapp. 225 (parte), di superficie pari a circa 6.700 mq

STATO DI CONSERVAZIONE

<input type="checkbox"/> Buono	<input checked="" type="checkbox"/> Strade di accesso
<input type="checkbox"/> Medio-buono	<input type="checkbox"/> Rete fognaria
<input checked="" type="checkbox"/> Cattivo	<input checked="" type="checkbox"/> Rete idrica
<input type="checkbox"/> Pesissimo	<input checked="" type="checkbox"/> Rete elettrica
<input type="checkbox"/> Costruzione non ultimata	<input checked="" type="checkbox"/> Rete gas
	<input checked="" type="checkbox"/> Rete telefonica

DATI URBANISTICI PRUEA

Superficie territoriale	4.285 mq
Superficie fondiaria	3.070 mq
Indice di utilizzazione territoriale (Iut)	0,40 mq/mq
Superficie utile (Su)	1.714 mq
Volume teorico (V)	6.238 mc
Destinazioni ammesse	94% di Su (residenziale) 6% di Su (direzionale)

Documentazione fotografica

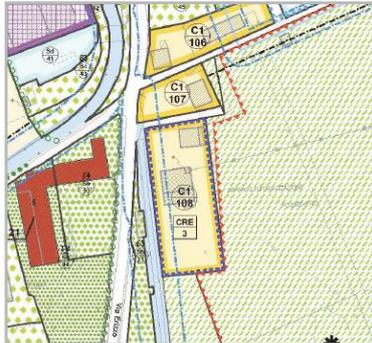


Schede D. CREDITI EDILIZI
 Piano degli Interventi (PI)

Ortofoto - Area origine scala 1:2.000



Scheda progetto - Area origine scala 1:2.000



Scheda n. **03**

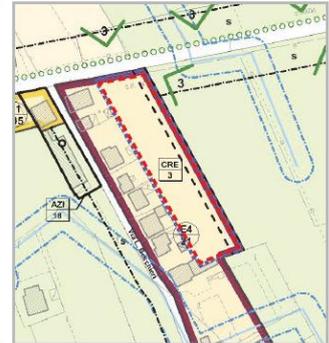
Scheda progetto

Volume oggetto di credito edilizio: A fronte di una riduzione di cubatura ammissibile pari a 2.950 mc nell'ambito oggetto del PRUEA "Ex Acquedotto Montello", è riconosciuto un credito edilizio a destinazione residenziale pari a 2.950 mc (pari a 808 mq di superficie utile).

Area di destinazione del credito edilizio: Il sedime dei nuovi edifici dovrà essere ubicato nel perimetro di massimo inviluppo edificabile.

Limite di massimo inviluppo edificabile: L'intervento di demolizione con ricostruzione è subordinato a IED convenzionato finalizzato alla realizzazione della viabilità di accesso, nonché all'allacciamento ai sottoservizi.

Scheda progetto - Area destinazione scala 1:2.000



Urb. Raffaele Girometta
 Urb. Fabio Varin

Schede D
 Crediti edilizi

Scheda CRE/3 a Crocetta del Montello Sud

10.4 Attività produttive in zona impropria (schede E)

Il Piano degli Interventi effettua una ricognizione delle attività produttive in zona impropria, distinguendo:

- attività produttive da confermare;
- attività produttive da bloccare;
- attività produttive da trasferire.

Ogni schedatura contiene i seguenti dati e informazioni:

- descrizione stato di fatto;
- estratto zoning PI (scala 1:5.000);
- documentazione fotografica;
- indicazioni di progetto (tipologia, tipo di attività, parametri, destinazione d'uso, prescrizioni particolari);
- schema progettuale.

È stata effettuata una completa ricognizione delle attività esistenti, attive o abbandonate, per le quali il Piano degli Interventi ha effettuato una fotografia dello stato di fatto, individuando altresì gli ampliamenti ammessi nel rispetto del contesto urbanistico, ambientale e territoriale.

Per le attività da confermare sono generalmente ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione, nonché l'ampliamento del fabbricato qualora specifiche esigenze legate alle attività richiedano degli interventi di adeguamento funzionale e/o aziendale, nel rispetto dei criteri di compatibilità ambientale e urbanistica.

Per le attività da bloccare sono ammessi solamente interventi fino alla manutenzione straordinaria: in tal caso non sono ammessi aumenti di superficie coperta o di volume, in quanto eventuali ampliamenti creerebbero motivi di turbativa ambientale e/o igienica.

Per le attività da trasferire, che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, il Piano degli Interventi prevede la possibilità di trasferire la volumetria in area idonea, mediante l'applicazione di specifici accordi pubblico privato finalizzati a "governare" le trasformazioni urbanistiche.

Descrizione stato di fatto

N° PRG: 24 N° PAM: - Ric.:

Individuazione intervento
 Regione sociale: Tiesse SPA
 Sede attività: via Feltrina 24
 Catasto Terreni: FG. 1 Mapp.li 134

Attività specifica: calzature militari e per la sicurezza
 Settore:
 primario proprietà
 secondario affitto
 terziario altro
 Inizio attività: 1997 Numero addetti: -

Zona territoriale omogenea: C1
 Vincoli:
 Legge 1089/39 totale
 Legge 1497/39 parziale
 altri non utilizzata

Parametri dimensionali dell'edificio o porzione di edificio utilizzato:

Sf di pertinenza mq 4.730
 Sc mq 3.260
 H ml 8

Tipologia:
 edificio laboratorio capannone con casa accorpata
 capannone capannone con casa isolata

Infrastrutture tecnologiche e fonti energetiche:
 energia elettrica rete idrica rete telefonica
 fognatura depuratore rete metano

Presenza di servizi:
 verde mq parcheggi spazi di manovra e stoccaggio
 n° PA mensa

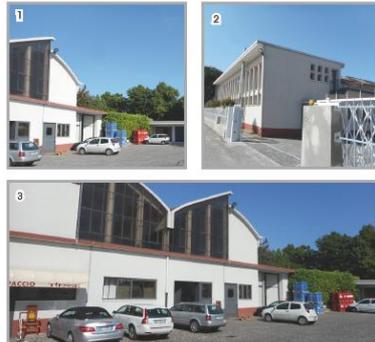
Viabilità e collegamenti:
 strade asfaltate accessi attrezz. punti di conflitto

Schede E. ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA
 Piano degli Interventi (PI)

PI zoning scala 1:2.000



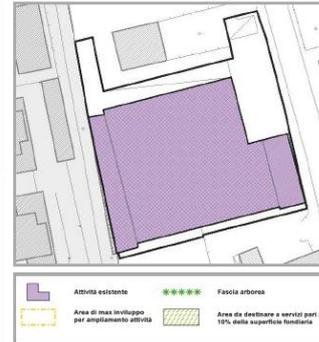
Documentazione fotografica



Scheda n. AZI 01

Descrizione progetto
 Tipologia: capannone
 Tipo di attività: confermare
 bloccare
 trasferire
 Parametri: Sf di pertinenza mq 4.730
 Sc esistente mq 3.260
 % Sc in ampliamento 0% di Sc esistente
 Sc complessiva mq 3.260
 Destinazione d'uso: artigianale
 Prescrizioni particolari: -

Schema progettuale scala 1:1.000



Urb. Raffaele Gerometta
 Urb. Fabio Vanin
 Dott. For. Giovanni Trentanovi

Schede E
 Attività in zona impropria

Scheda AZI/1 a Nogarè (Via Feltrina)

10.5 Allevamenti zootecnici (schede F)

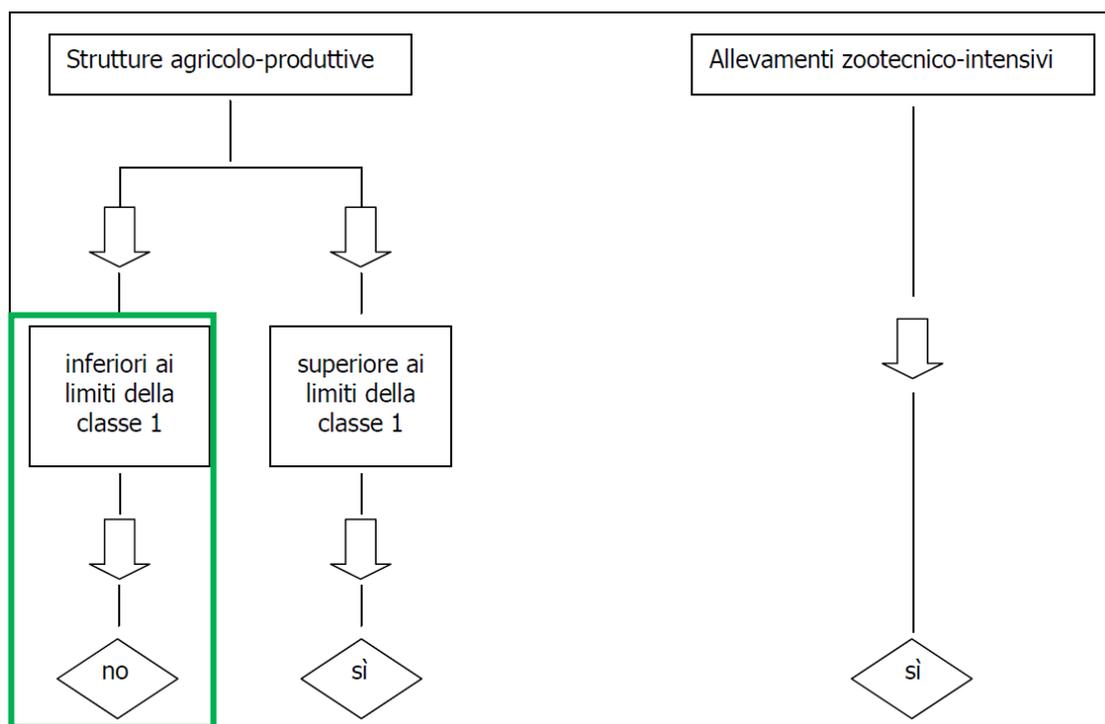
La legislazione regionale, con la LR 11/2004, distingue tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definendoli "strutture agricolo-produttive destinate all'allevamento", e quelli privi di tale connessione funzionale, definiti "allevamenti zootecnici intensivi". Con DGR 856 del 15 maggio 2012 sono stati emanati i nuovi Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio'. Modifiche ed integrazioni alla lett. d) 'Edificabilità zone agricole', punto 5) 'Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto'. L'allegato A della citata DGR sottolinea l'importanza dell'individuazione all'interno dei P.A.T. e dei P.I. degli allevamenti zootecnici potenzialmente intensivi e degli allevamenti generatori di vincolo in generale (strutture agricolo-produttive destinate all'allevamento ricadenti in classi dimensionali maggiori ad 1), in quanto generanti delle fasce di rispetto da considerare nelle scelte di espansione dell'edificato. Risulta importante sottolineare come le fasce di rispetto individuate nel P.I. siano da intendersi come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui variazione (dovuta a modifiche della struttura zootecnica, in termini di capi potenzialmente allevabili e forme di stabulazione) non costituisce variante urbanistica. Tale dato dovrebbe inoltre essere aggiornato in relazione alla situazione degli allevamenti, che può modificarsi nel tempo, con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto.

L'individuazione degli allevamenti zootecnici all'interno del comune di Crocetta è stata caratterizzata dalle seguenti fasi:

- 1) Individuazione delle possibili strutture agricolo-produttive destinate all'allevamento e degli allevamenti zootecnici intensivi sulla base dell'analisi dei dati che sono forniti dall' ULSS 8 (dati 2014). A tal fine sono stati esclusi i "Piccoli allevamenti di tipo familiare" ai sensi della DGR 2439/2007 e del Decreto Dirigenziale 134/2008".
- 2) Tutti gli allevamenti individuati come descritto nel punto (a), sono oggetto di sopralluogo e verifica della reale situazione dell'allevamento. Alcune strutture sono state classificate come familiari dopo specifico sopralluogo, in quanto è stato verificato che da anni queste strutture hanno un numero di capi inferiore al valore potenziale, e non si prevede una ripresa degli stessi verso i numeri potenziali originari. Ciò deriva dall'anzianità del proprietario che oramai mantiene pochi animali solo per il proprio sostentamento;
- 3) Le aziende attive e non definibili "familiari" sono state oggetto di specifica schedatura al fine della distinzione tra allevamenti intensivi e non e del calcolo delle fasce di rispetto ai sensi della DGR 856 del 15 maggio 2012.

Al fine del calcolo delle fasce di rispetto delle aziende di cui al punto (c), si è proceduto secondo il seguente metodo:

- 1) distinzione tra strutture agricolo-produttive ed allevamenti zootecnico-intensivi, sulla base del soddisfacimento del "nesso funzionale" ai sensi della DGR 856 del 15 maggio 2012;
- 2) verifica applicabilità della normativa delle distanze sulla base della classe dimensionale dell'allevamento (peso medio vivo allevato) e sul soddisfacimento del "nesso funzionale" di cui al punto precedente (vedi schema sotto riportato);



Verifica classe dimensionale dell'allevamento e "nesso funzionale"

- 3) per gli allevamenti rientranti nella prima categoria (evidenziata in verde), si applicano le distanze così come definite dal P.I.;
- 4) per le altre strutture si applicheranno le distanze previste dalla L.R. 23 aprile 2004, n. 11. In particolare, ai fini della definizione delle distanze reciproche dalle abitazioni civili non funzionali all'azienda, viene attribuito un punteggio a ciascuna azienda sulla base delle diverse tecniche di allevamento e stoccaggio effluenti adottate (punteggi che si alzano in base all'impatto ambientale maggiore delle varie tecniche). I parametri sui quali vengono calcolati i punteggi sono:
 - tipologia dell'ambiente e sistema di pulizia;
 - sistema di ventilazione;
 - sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni.
- 5) le distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola, da residenze sparse e da residenze concentrate sono definite in funzione delle tecniche di allevamento (di cui al punto 4) e della classe dimensionale. Per maggior chiarezza in merito al significato delle "distanze minime reciproche", si riportano di seguito i punti 8 e 9 della DGR 856 del 15 maggio 2012:

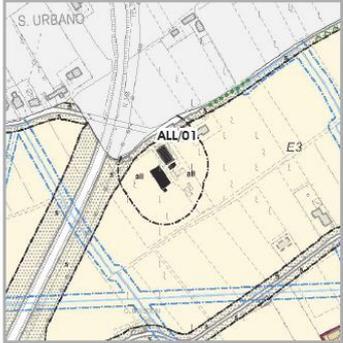
8. Le distanze sopra definite sono reciproche, pertanto vanno rispettate in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

9. In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI o PRG) a nuovi insediamenti residenziali purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente. Per "insediamenti esistenti" sono da intendersi quelli ri-

conosciuti come tali dallo strumento urbanistico vigente (PI o PRG), a prescindere dalla loro destinazione urbanistica residenziale o produttiva; sono pertanto da ritenersi escluse da tale definizione le zone destinate dallo strumento urbanistico vigente a nuovi insediamenti e ad espansioni degli insediamenti esistenti. Rientrano, invece, tra gli insediamenti esistenti, i centri e i nuclei storici, le zone di completamento, i nuclei prevalentemente residenziali presenti nel territorio agricolo, individuati in sede di PAT quale "edificazione diffusa" e confermati dal PI quali zone edificate diverse dalle zone agricole (equivalenti, ad esempio, alle sottozone E4 o alle zone di completamento extra-urbane e/o periurbane dei PRG redatti ai sensi della LR 61/85).

Sono stati individuati otto allevamenti zootecnici, dei quali 3 generanti fasce di rispetto ai sensi della LR 11/2004. Due di essi sono di tipo intensivo (Deon Luca e e Bolzonello Fabio e Michele) ed uno (Torresan Roberto) ricade in classe dimensionale 3, pur non essendo classificabile come allevamento intensivo per la sussistenza del nesso funzionale.

Si segnala l'esigenza, per tre aziende (Brunelli Pier francesco, Az. Agrituristica Al Montello e Guzzo Adriano) di ammodernare e/o espandere le strutture destinate all'allevamento.

Caratteristiche azienda agricola		Caratteristiche allevamento		Allevamento n. ALL 01	
FORMA DI CONDUZIONE: <input checked="" type="checkbox"/> conduzione diretta <input checked="" type="checkbox"/> con sola o prevalente manodopera familiare <input type="checkbox"/> con manodopera extrafamiliare prevalente <input type="checkbox"/> conduzione con salariati n. <input type="checkbox"/> altro		TITOLO DI CONDUZIONE <input checked="" type="checkbox"/> proprietario <input type="checkbox"/> affittuario <input type="checkbox"/> sociario <input type="checkbox"/> misto		CONSISTENZA BESTIAME (POT.) vacche n. 45 manze n. 17 vitelli svezzamento n. 15	
SUPERFICI AZIENDALI: a) superficie condotta in proprietà: - b) superficie condotta in affitto: 19 ha c) superficie utile allo spandimento: 25 ha		TIPOLOGIA DI STABILIZZAZIONE E SISTEMA DI PULIZIA Stabilizzazione libera su cuccette con lettiera (stalla vecchia) e su materassi sintetici (stalla nuova), con corsia di smaltimento e zona di alimentazione a pavimento pieno con asporto meccanico deiezioni.		Progetto AZIENDA Denominazione: De Bortoli Giorgio Via: Antighe 34	
COLTURE <input checked="" type="checkbox"/> mais <input type="checkbox"/> barbabietola da zucchero <input type="checkbox"/> foraggiere avv. <input type="checkbox"/> frumento <input type="checkbox"/> soia <input checked="" type="checkbox"/> prati e pascoli <input checked="" type="checkbox"/> orzo <input type="checkbox"/> tabacco <input type="checkbox"/> altro <input type="checkbox"/> riso <input checked="" type="checkbox"/> vite <input type="checkbox"/> leguminose <input type="checkbox"/> altre legnose agrarie		SISTEMA DI VENTILAZIONE <input checked="" type="checkbox"/> forzata <input checked="" type="checkbox"/> naturale		STOCCAGGIO DEIEZIONI concimaia: <input type="checkbox"/> coperta <input checked="" type="checkbox"/> scoperta vasca: <input type="checkbox"/> chiusa <input type="checkbox"/> coperta senza ariegg. <input checked="" type="checkbox"/> scoperta <input type="checkbox"/> coperta con ariegg.	
FABBRICATI <input checked="" type="checkbox"/> edifici ad uso abitativo n. 1 sup. (m ²): 123,5 <input type="checkbox"/> edifici per deposito attrezzi n. 0 sup. (m ²): - <input checked="" type="checkbox"/> edifici per deposito foraggi n. 1 sup. (m ²): 108 <input checked="" type="checkbox"/> stalle n. 2 sup. (m ²): 940 <input type="checkbox"/> serre fisse n. 0 sup. (m ²): - <input type="checkbox"/> altro n. 0 sup. (m ²): -		Documentazione fotografica 		Localizzazione strutture scala 1:5.000 	
Note L'allevamento è stato da poco più di un anno potenziato tramite la costruzione di una nuova stalla. Il numero di capi allevati è aumentato di circa tre volte.				Distanze minime: da limiti di zona agricola da residenze sparse 100 da residenze concentrate (centro abitato) 50, 100	
Scheda F. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI Piano degli Interventi (PI)				Urb. Raffaele Gerometta Urb. Fabio Yamin Dall. For. Giovanni Trentanovi 	

Scheda ALL/1 a Nogarè (Via Antighe)

11. LA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE (SAT)

Nella logica della riduzione del consumo di suolo, la legge regionale ha fissato una norma rigida per controllare tale fenomeno. La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del P.A.T. attraverso l'applicazione di un preciso indice pre-stabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti.

Per il comune di Crocetta del Montello, la Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) massima trasformabile è pari a 70.800 mq.

In fase di redazione ed implementazione del Piano degli Interventi è quindi necessario valutare quanta S.A.U. viene consumata dagli interventi previsti dal Piano, in conformità con il PAT. A tal fine è stato redatto un elaborato cartografico in cui viene rappresentato l'uso del suolo effettivo, distinguendo le seguenti fattispecie:

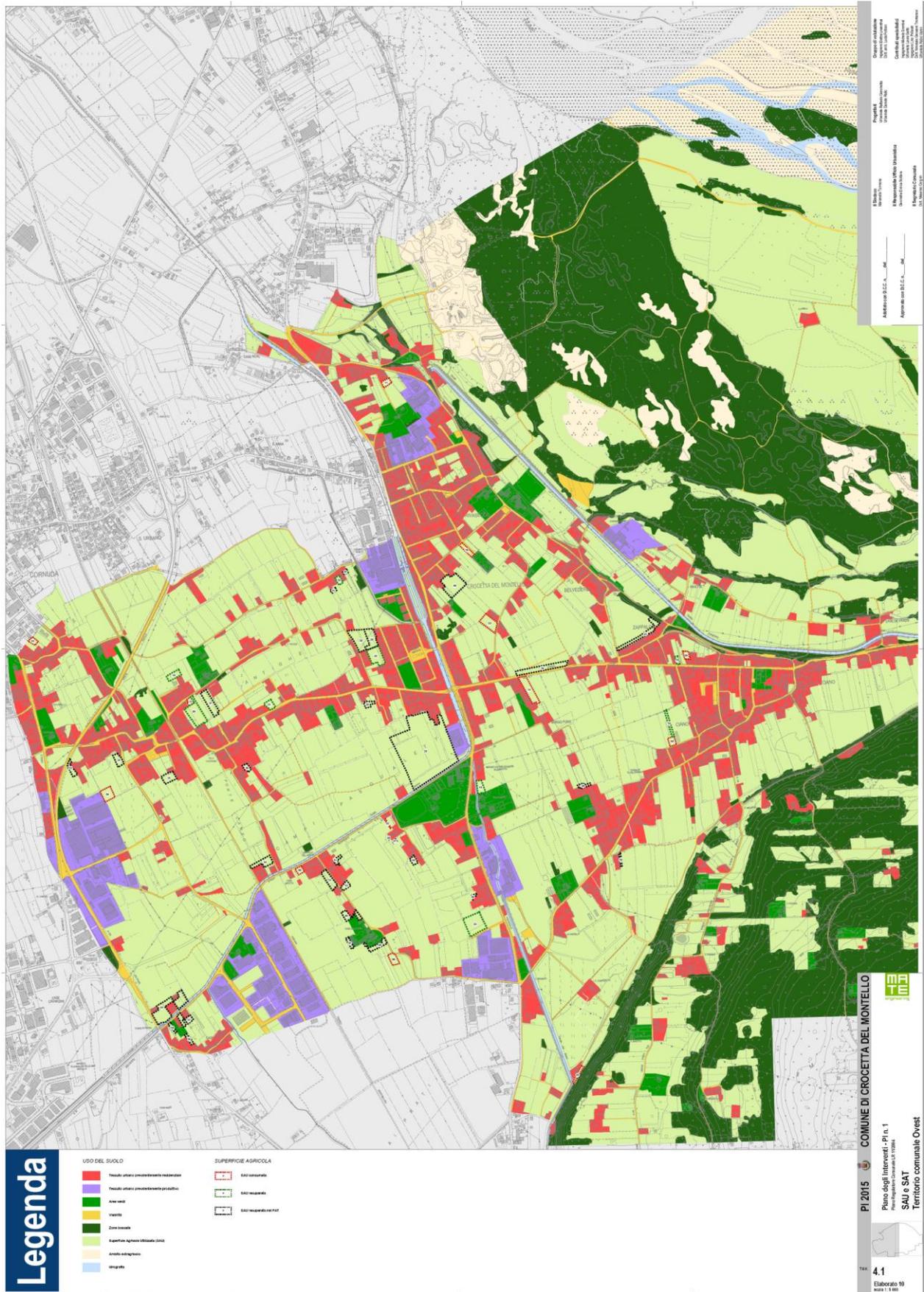
- tessuto urbano prevalentemente residenziale;
- tessuto urbano prevalentemente produttivo;
- aree verdi;
- viabilità;
- zone boscate;
- superficie agricola utilizzata (SAU);
- ambiti extragricoli;
- idrografia.

All'uso del suolo sono sovrapposti i perimetri:

- delle ZTO edificabili che erodono superficie agricola utilizzata (vedi "SAU consumata");
- delle ZTO riclassificate dal PI come agricole (o analoghe), che comportano il recupero di superficie agricola (vedi "SAU recuperata");
- degli ambiti che già in sede di PAT sono stati riclassificati come "agricoli" e hanno comportato il recupero della superficie agricola.

Rispetto a quanto sopra enunciato è opportuno fare le seguenti riflessioni:

- gli interventi che ricadono su aree consolidate (vedi ZTO già urbanizzabili secondo il vigente PRG) non consumano S.A.U. secondo quanto stabilito dagli atti di indirizzo della LR 11/2004;
- gli interventi che ricadono nelle aree identificate come utilizzate a fini agricoli "erodono" il quantitativo massimo di SAU trasformabile;
- il PI contiene poi alcuni ambiti nei quali vi è una riduzione della potenzialità edificatoria prevista nel previgente PRG comunale, portando quindi ad un "recupero" di SAU trasformabile.



Estratto Tav. 4 del PI - SAU e SAT

Dall'analisi della casistica sopra riportata in relazione alle modifiche introdotte dal Piano degli Interventi risulta la seguente tabella di sintesi.

N.	ZTO PRG	ZTO	Note	Superficie area (mq)	Consumo MAX di SAU (mq)
1	E3	C1/10	consumo di SAU	890	890
2	E1	Sb/40	consumo di SAU	941	941
3	E2	E4/18	consumo di SAU	3 510	3 510
4	E2	D1/2	consumo di SAU	2 759	2 759
5	E2	C1/127	consumo di SAU	928	928
6	E2	E4/5	consumo di SAU	954	954
7	E2	E4/7	consumo di SAU	225	225
8	E2	E4/10	consumo di SAU	1 733	1 733
9	E2	C1/142	consumo di SAU	1 852	1 852
10	E2	Sd/32	consumo di SAU	1 429	1 429
11	E3	C1/98	consumo di SAU	1 129	1 129
12	E1	E1	consumo di SAU	1 209	1 209
13	Sa	C1/34	consumo di SAU	763	763
15	Sb	VP	recupero di SAU	1 688	-1 688
16	C2	E3	recupero di SAU	1 747	-1 747
17	Sc	E1	recupero di SAU	2 044	-2 044
18	C1	E2	recupero di SAU	490	-490
19	C2	E2	recupero di SAU	1 059	-1 059
20	Sa	VP	recupero di SAU	6 330	-6 330
21	C2	VP	recupero di SAU	1 350	-1 350
22	C1, Sc, Sd	E3	recupero di SAU	4 542	-4 542
23	C1, Sc	E1	recupero di SAU	6 142	-6 142
24	E4	E4	recupero di SAU	789	-789
25	Sd	E3	recupero di SAU	6 834	-6 834
26	C1	E3	recupero di SAU nel PAT	970	-970
27	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	188	-188
28	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	106	-106
29	C2, Sc, Sd	E3	recupero di SAU nel PAT	3 781	-3 781
30	Sd	E2, E3	recupero di SAU nel PAT	5 119	-5 119
31	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	387	-387
32	E4	E1	recupero di SAU nel PAT	1 851	-1 851
33	C1	E3	recupero di SAU nel PAT	1 328	-1 328
34	C2	E3	recupero di SAU nel PAT	1 629	-1 629
35	Sc	E3	recupero di SAU nel PAT	2 286	-2 286
36	C1	E3	recupero di SAU nel PAT	741	-741
37	C2, Sd	E3	recupero di SAU nel PAT	3 802	-3 802
38	C2, E4	E3	recupero di SAU nel PAT	5 913	-5 913
39	Sa, Sd	E3	recupero di SAU nel PAT	63 471	-63 471
40	E4	E2	recupero di SAU nel PAT	791	-791
41	C1	E2	recupero di SAU nel PAT	3 704	-3 704
42	E4	E1	recupero di SAU nel PAT	525	-525
43	E4	E1	recupero di SAU nel PAT	491	-491
44	C1, C2	E2	recupero di SAU nel PAT	7 429	-7 429
45	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	315	-315
46	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	1 992	-1 992
47	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	756	-756
48	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	1 917	-1 917
49	C1	E3	recupero di SAU nel PAT	270	-270
50	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	835	-835
51	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	722	-722
52	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	1 028	-1 028
53	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	2 744	-2 744
54	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	2 570	-2 570
55	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	8 705	-8 705
56	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	584	-584
57	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	1 906	-1 906
58	E4	E3	recupero di SAU nel PAT	663	-663
59	E4	E1	recupero di SAU nel PAT	372	-372
60	E1	C1	consumo di SAU	276	276
61	E4	E4	consumo di SAU	1 732	1 732
62	E3	E4	consumo di SAU	577	577
63	E4	E1	recupero di SAU	407	-407
TOTALE					-142 407

Tabella del registro del consumo di SAU

Complessivamente, rispetto al dimensionamento del PAT, si ha il seguente quadro di sintesi:

- recupero SAU nel PAT pari a 129.890 mq;
- recupero SAU nel PI pari a pari a 33.422 mq;
- consumo SAU nel PI pari a pari a 20.905 mq;

che comporta un recupero di superficie agricola pari a circa 14 ettari.

12. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale è stata introdotta nella Comunità europea dalla Direttiva 2001/42/CE, detta Direttiva VAS, entrata in vigore il 21 luglio 2001. Tale valutazione, che prende il nome di Valutazione Ambientale Strategica, rappresenta un importante contributo all'attuazione delle strategie comunitarie per lo sviluppo sostenibile rendendo operativa l'integrazione della dimensione ambientale nei processi decisionali strategici.

A livello nazionale la Direttiva 2001/42/ CE è stata recepita con la parte seconda del D.Lgs 152/2006 "Testo Unico Ambiente". La valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, secondo quanto stabilito nell'art. 4 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., *"ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile"*.

La Regione Veneto è intervenuta con varie Deliberazioni a partire dal 2004 di cui le ultime risultano essere le DGR n. 791 del 31 marzo 2009, n. 1646 del 7 agosto 2012 e, recentemente, n. 1717 del 3 ottobre 2013.

A Crocetta del Montello il procedimento che ha portato all'approvazione del PAT è stato accompagnato dal procedimento di VAS.

Il "motore" della VAS è il Rapporto Ambientale, documento che contiene la descrizione degli impatti significativi sull'ambiente che deriverebbero dall'attuazione del Piano, oltre che delle misure di tutela al fine di indirizzare la pianificazione urbanistica nella direzione della sostenibilità.

Il Rapporto Ambientale è stato parte fondamentale della procedura di VAS del PAT ed è stato redatto dai professionisti incaricati ai sensi della normativa vigente.

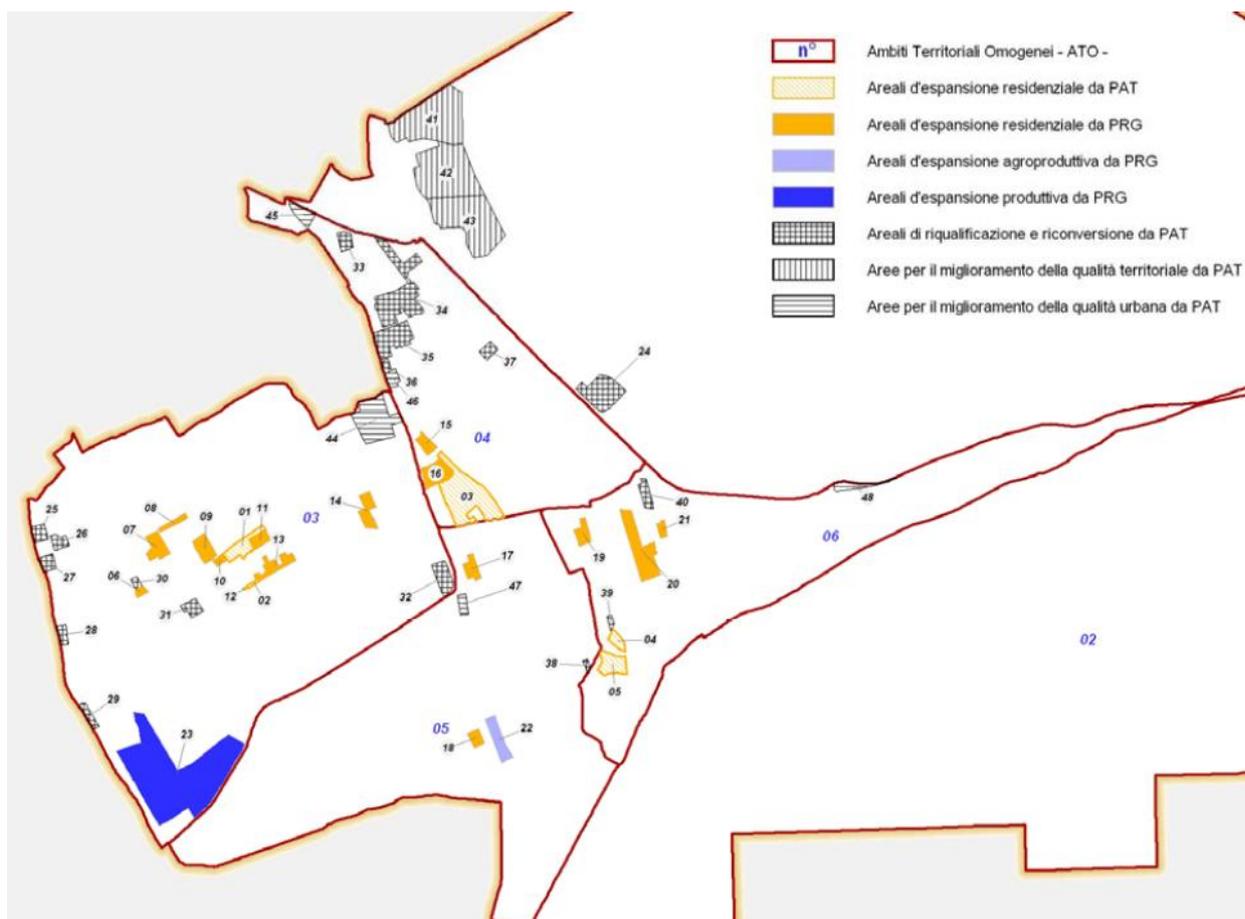
12.1 I risultati della VAS del PAT riportati nel Rapporto Ambientale

Al fine di valutare gli effetti indotti dal piano il valutatore ha considerato le diverse azioni strategiche che il PAT definisce, analizzando le principali scelte di trasformazione riportate all'interno delle cartografie e relative norme d'attuazione. Le principali azioni strategiche definite all'interno dei PAT riguardano la regolamentazione del tessuto insediativo, sia legato alla residenza stanziale che al turismo, e la gestione delle valenze ambientali e paesaggistiche; alcune azioni proprie del sistema insediativo sono rivolte non solo alla valorizzazione della qualità dei nuclei abitati ma anche alla qualità ambientale e paesaggistica.

Per gli aspetti concernenti il sistema residenziale, in diretta attinenza a quanto contenuto all'interno della Tav. 4 - Trasformabilità, il valutatore ha analizzato le seguenti azioni strategiche: aree di urbanizzazione consolidata; edificazione diffusa; aree per il miglioramento della qualità urbana; aree per il miglioramento della qualità territoriale; ambiti di riqualificazione e riconversione; linee preferenziali di sviluppo insediativo; servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggiore rilevanza; viabilità di progetto di rilevanza locale; ambiti di importanza paesaggistica; contesti figurativi; con visuali; aree nucleo; aree di connessione naturalistica (buffer zone); corridoi ecologici principali; stepping stone.

Il valutatore ha quindi analizzato puntualmente le azioni strategiche riferite alla trasformabilità, al fine di esprimere un giudizio specifico per le aree che possono produrre effetti sull'ambiente. Sono quindi state approfondite le valutazioni relativamente alle seguenti aree:

- areali d'espansione residenziali previsti da PAT (1-5);
- areali d'espansione residenziale previsti da PRG (6-21)
- areali d'espansione agroproduttiva previsti da PRG (22)
- areali d'espansione produttiva previsti da PRG (23)
- areali di riqualificazione e riconversione da PAT (24-40)
- aree per il miglioramento della qualità territoriale da PAT (41-43)
- aree per il miglioramento della qualità urbana da PAT (44-48)



Individuazione degli areali di trasformazione

Le azioni strategiche riferite a tali areali, adeguatamente descritti e divisi per ATO, sono state riportate in una matrice di valutazione degli effetti indotti in considerazione delle componenti ambientali che strutturano il territorio comunale e che possono risentire in modo diretto o meno delle azioni specifiche che si definiscono nell'area di analisi.

La valutazione del Piano è stata condotta anche valutando il Grado di naturalità, partendo dallo stato di fatto; tale metodo ha identificato e suddiviso gli spazi non costruiti in base alle loro caratteristiche e funzionalità naturalistiche ed ecologiche. L'analisi così sviluppata ha permesso di costruire una classificazione basata sull'identificazione della tipologia di ambiente.

Per ogni tipologia di stato è stato assegnato un valore che ne definisce l'indice di qualità ambientale. Tale classificazione ha così portato ad una organizzazione del territorio che evidenzia le variazioni (anche grafiche) derivanti dall'attuazione delle scelte di PAT.

12.1.1 I contenuti del Parere della Commissione Regionale VAS

Sulla proposta di Rapporto Ambientale la Commissione Regionale VAS (Autorità Competente) ha espresso il proprio parere favorevole n. 53 del 4 giugno 2013,

a condizione che siano ottemperate le seguenti PRESCRIZIONI

1.prima dell'approvazione del Piano:

1.1. Le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere integrate con tutte le prescrizioni poste dalle competenti Autorità Ambientali nonché con le seguenti ulteriori disposizioni:

- 1.1.2 relativamente alle aree di "Riqualficazione e Riconversione", è necessario integrare l'articolo 14 comma 21 con il seguente comma: "Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i nuovi interventi ricadenti nell'area produttiva di lavorazione della torba posta in area golenale del Piave (ATO 1) e nell'area posta all'incrocio fra la S.P. 92 e S.P. 2 (ATO 3), qualora non fosse già individuata e valutata la funzione, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGRV 1646 del 07/08/2012.
- 1.1.3 relativamente alle aree per il "Miglioramento della qualità urbana", è necessario integrare l'articolo 14 comma 16 con il seguente comma: "Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i nuovi interventi ricadenti nell'area posta lungo la S.P. 2 nel punto di biforcazione del canale Brentella (ATO 4) e nell'area posta all'incrocio fra la S.P. 92 e S.P. 2 (ATO 5), qualora non fosse già individuata e valutata la funzione, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGRV 1646 del 07/08/2012.
- 1.1.4 relativamente alle aree per il "Miglioramento della qualità territoriale", è necessario integrare l'articolo 14 comma 19 con il seguente comma: "Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i nuovi interventi ricadenti negli ambiti di cava situati in continuità con il sistema golenale del Piave (ATO 1), qualora non fosse già individuata e valutata la funzione, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGRV 1646 del 07/08/2012.
- 1.1.5 Relativamente alla previsione di individuare Grandi strutture di vendita all'interno delle aree produttive esistenti lungo la S.R. 348 Feltrina, è necessario integrare l'articolo 14 comma 37 come segue: "Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, l'individuazione di nuove grandi strutture di vendita dovrà essere sottoposta a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.
- [...]

2. in sede di attuazione del Piano:

- [...]
- 2.4 I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011 saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07 agosto 2012.
- [...]

12.2 Considerazioni sull'applicazione della VAS al Piano degli Interventi - Variante n. 1

Di seguito si riporta una tabella di sintesi che riporta le principali azioni previste dal P.I. e le considerazioni sulla Necessità di Verifica di Assoggettabilità nel P.I.

Principali Azioni presenti nel P.I.	Considerazione sulla Necessità di Verifica di Assoggettabilità nel P.I.
Schede Progetti Norma Zona C2 di Espansione	NO. I Progetti Norma - "Zona C2 di espansione" ricadono all'interno delle linee preferenziali di sviluppo insediativo (Schede 1 - 14) individuate da PAT e delle aree di urbanizzazione consolidata (Scheda 15). Tali ambiti sono stati valutati nel Rapporto Ambientale (RA) del PAT.
Schede Progetti Norma - Zona C3 di riqualificazione e riconversione	NO. I Progetti Norma - "Zona C3 di Riqualificazione e Riconversione" ricadono all'interno delle Aree di Riqualificazione e Riconversione individuate dal PAT (Schede 1 -3) e delle aree di urbanizzazione consolidata (Scheda 4). Tali ambiti sono stati valutati nel Rapporto Ambientale (RA) del PAT.
Schede "Accordi Pubblico Privato (A.P.P.)"	L'A.P.P. 01 "Ditta Davos" comporta la cessazione e dismissione dell'attività produttiva e l'insediamento di funzioni residenziali e terziarie. L'ambito rientra all'interno di un'area di riqualificazione e riconversione individuata dal PAT oggetto di valutazione. Le Schede 03 e 04 prevedono interventi puntuali, quindi non significativi dal punto di vista degli effetti sull'ambiente. All'art. 28, comma 7 delle NTO del P.I. è stata inserita la seguente Prescrizione per l'ambito oggetto di Accordo Pubblico Privato n. 02 "Ditta Astoria Vini": <i>"L'intervento in fase attuativa dovrà essere sottoposto a Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i."</i>
Schede Credito edilizio	NO, in quanto trattasi di interventi puntuali non significativi dal punto di vista degli effetti sull'ambiente.
Sistema produttivo: ZTO D3	NO. Le ZTO D3 "Artigianale ed industriale di espansione" individuate dal P.I. ricadono all'interno delle linee preferenziali di sviluppo produttivo (areali di espansione produttiva da PRG) individuate dal PAT. Tali ambiti sono stati valutati nel Rapporto Ambientale (RA) del PAT.
Ridefinizione ZTO D2 artigianale di completamento per la lavorazione degli inerti	Per l'ambito in oggetto è stato ridefinito il perimetro di zona in relazione alle esigenze aziendali di gestire in maniera più efficiente e razionale la lavorazione della ghiaia, mantenendo inalterati i parametri edilizi e le quantità previste. Si tratta quindi di modifica non significativa dal punto di vista degli effetti sull'ambiente.
Schedatura Allevamenti Zootecnici	Le Schede Allevamenti Zootecnici individuano le fasce di rispetto per ciascun allevamento determinate ai sensi della L.r. 1/2004 all'interno delle quali non sono consentite nuove edificazioni extra aziendali, ed in generale tutte quelle destinate ad usi incompatibili dal punto di vista igienico - sanitario con gli allevamenti. I contenuti delle schede non generano effetti negativi sull'ambiente.
Schede Attività Produttive in Zona Impropria	NO, in quanto trattasi di interventi puntuali non significativi dal punto di vista degli effetti sull'ambiente.
Aggiornamento schedature edifici in ambito agricolo	NO, in quanto trattasi di modifiche non significative dal punto di vista degli effetti sull'ambiente.
Aggiornamento degli edifici non funzionali alla conduzione del fondo all'interno del Piano di Area del Montello	NO, in quanto trattasi di interventi puntuali non significativi dal punto di vista degli effetti sull'ambiente. Con riferimento all'ambito di cui alla scheda XVII-5, il P.I. prescrive che: <i>"È ammessa la demolizione con ricostruzione del fabbricato 2 al fine di realizzare due strutture prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessarie per il ricovero di animali domestici (H max pari a 2 ml; capienza max 20 animali) e ad uso ufficio ed infermeria, funzionalmente collegati, per una superficie coperta massima non superiore a 150 mq. Il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato è subordinato ad esito favorevole della Valutazione di Incidenza redatta ai sensi della DGR. 2299/2014. Si prescrive la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva di mascheramento paesaggistico dell'area"</i> .

Aggiornamento Aree di pertinenza - Piano d'Area Montello	NO, in quanto si tratta di modifiche non significative dal punto di vista degli effetti sull'ambiente.
Aggiornamento Attività ricettivo - turistiche - Individuazione del Punto di ristoro sullo Stradone nel Bosco (art. 57, comma 9 delle NTO)	NO, in quanto trattasi di intervento puntuale non significativo dal punto di vista degli effetti sull'ambiente.