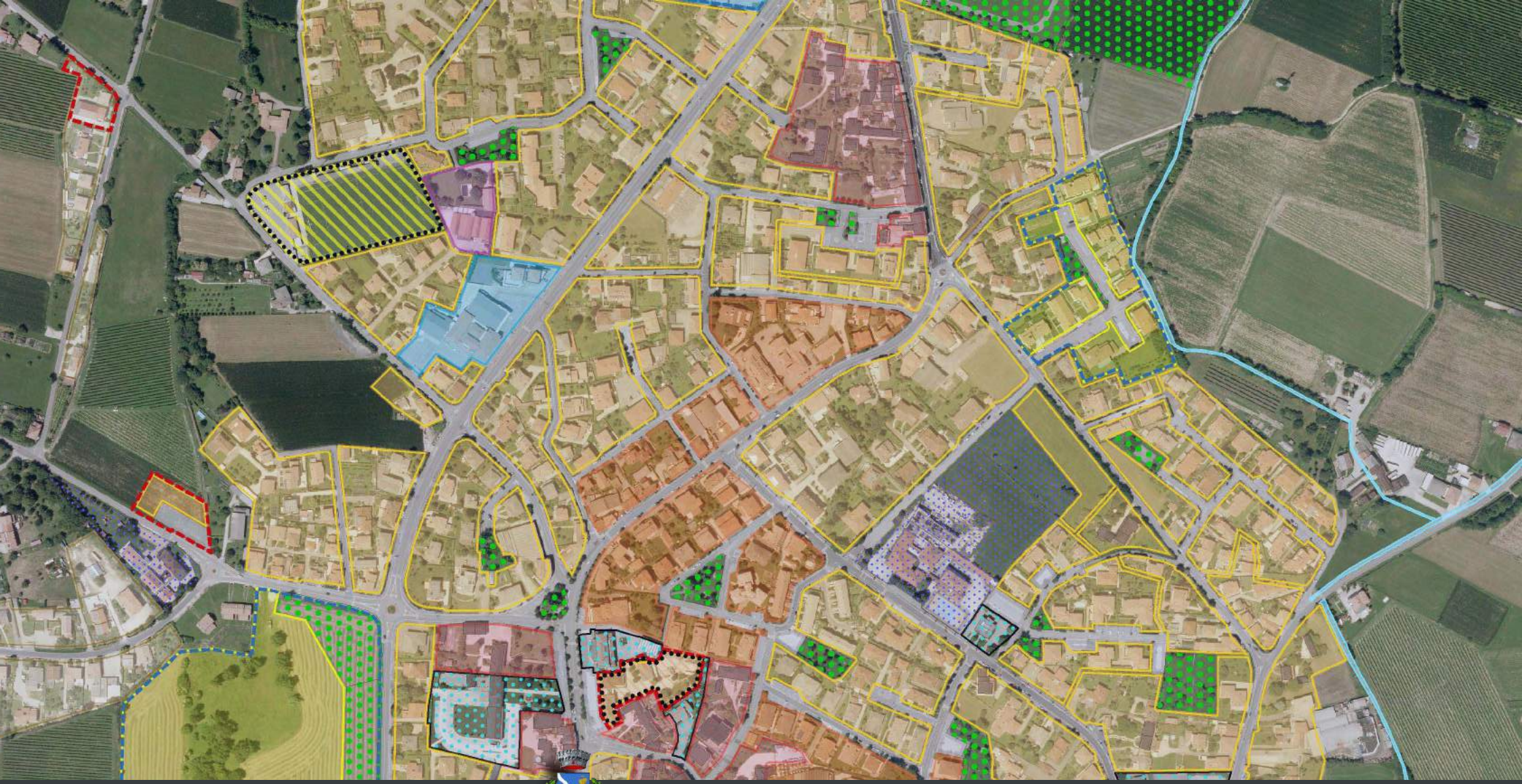


PI 2018 COMUNE DI MARENO DI PIAVE

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Elaborato adeguato alle decisioni assunte dalla D.C.C. n. 29 del 31.07.2018

settembre 2018

Elaborato 17

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Comune di Mareno di Piave

COMUNE DI MARENO DI PIAVE
Piazza Municipio 13 - Mareno di Piave (TV)

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 10 del 03/04/2018

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 29 del 31/07/2018

Il Sindaco
Gianpietro CATTAI

Il Responsabile del 4° Servizio
LLPP Urbanistica ed Ambiente
Geom. Marcello Favero

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Raffaele GEROMETTA, urbanista
Daniele RALLO, urbanista
Lisa DE GASPER, urbanista

Valutazione idraulica
Lino POLLASTRI, ingegnere

Gruppo di Valutazione
Elettra LOWENTHAL , Ingegnere
Lucia FOLTRAN, Dott. Sc. Amb.
Chiara LUCIANI, Ingegnere

Contributi specialistici
Carlo Francesco BOLZONELLO, ingegnere

Analisi geologiche, microzonazione sisimica
Gino LUCCHETTA, geologo

Analisi Agronomiche
Giovanni TRENTANOVI, agronomo forestale

MATE SC
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911
e-mail: mateng@mateng.it

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE 3

1.1. Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04 3

1.2. L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica 5

1.3. I contenuti della Variante 1 al Piano degli Interventi del comune di Mareno di Piave 6

1.4. Comune "regista"vs privato "attore": il tema della perequazione 7

2. IL DOCUMENTO DEL SINDACO 9

3. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO 13

3.1. I Vincoli ed il Sistema Ambientale 13

3.2. Lo zoning del Piano degli Interventi 17

3.3. Le trasformazioni introdotte dal P.I. 22

3.4. Edifici di valenza storico-paesaggisitica 27

4. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO 31

4.1. Sintesi del dimensionamento di Piano 31

4.2. La Superficie Agricola Trasformabile 38

1. INTRODUZIONE

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

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

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

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

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

Il Comune di Mareno di Piave ha approvato in Conferenza di Servizi del 27.05.2015 ili PATI tematico dell'Agro Coneglianese Sud Orientale. Il PATI approvato con i comuni di Santa Lucia di P. e Vazzola. ha affrontato i seguenti temi specifici:

- delle infrastrutture e della mobilità;
- dell'ambiente;
- della difesa del suolo;
- dei centri storici;
- delle attività produttive;
- del turismo.

Il Consiglio Comunale del Comune di Mareno di Piave ha adottato in seguito il PAT per le parti relative alla residenza e ai servizi con DCC n. 27 in data 29/07/2016.

La Delibera di ratifica di approvazione della Giunta Provinciale n. 246 del 20/11/2017 è stata pubblicata nel BUR n118 il 07/12/2017 e conseguentemente il PAT è divenuto efficace il 22.12.2017 (15 giorni dopo quello di pubblicazione).

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura della Variante 1 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio.

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

DOCUMENTO DEL SINDACO	CONSIGLIO COMUNALE	Evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche e gli effetti attesi
CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE	INCONTRI	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
ADOZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato. Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg. Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio comunale e in almeno due quotidiani a diffusione locale.
DEPOSITO	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	
PUBBLICAZIONE	PER 30 GIORNI	
OSSERVAZIONI	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
APPROVAZIONE	ENTRO 60 GG APPROVAZIONE IN CONSIGLIO COMUNALE	Entro 60 gg dal termine di presentazione delle osservazioni. Trasmissione degli elaborati alla Provincia e deposito c/o la sede comunale
ENTRATA IN VIGORE	PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO	Il piano diventa efficace 15 gg dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano

1.2. L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 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 costituisce la parte operativa del PRC e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Il Piano degli Interenti (PI) assumendo una connotazione programmatica deve rapportarsi inoltre 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. In particolare il PI "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità" (articolo 12 della legge regionale n. 11 del 2004).

In altri termini il Piano degli Interventi:

- rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Provincia di Treviso ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale n. 11 del 2004;
- si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- si attua per mezzo di:
    a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
    b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
    c) Opere Pubbliche.(OO.PP.);

atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11 del 2004.

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio.

1.3. I contenuti della Variante 1 al Piano degli Interventi del comune di Mareno di Piave

L'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere alla stesura e alla approvazione del Variante 1 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale anche per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio e per ridefinire puntualmente alcuni aspetti cartografici e normativi del Piano degli Interventi vigente (vecchio PRG).

I principali contenuti della Variante 1 al Piano degli interventi si riassumono in:

- predisposizione nuova base cartografica in recepimento a quanto previsto dalla LR 11/2004 e atti di indirizzo;
- allineamento cartografico del PI alle varianti al PRG approvate antecedentemente all'entrata in vigore del PAT;
- modifiche cartografiche di minima al fine di meglio ridefinire alcuni perimetri di zona sulla base della Carta Tecnica Regionale e aggiornamento delle situazioni consolidate dovuti alla realizzazione dei Piani attuativi e cessione delle opere pubbliche delle zone di espansione;
- conferma di ambiti di espansione del PRG pre-vigente
- ridisegno della città pubblica attraverso la cessione di parte delle aree a standard non attuate, attraverso lo strumento della perequazione e degli accordi art. 6 LR 11/2004;
- stralcio di zone a standard non attuate;
- previsione e o riclassificazione ambiti di nuova espansione ed ambiti di riconversione per la predisposizione di accordi pubblico-privato art. 6 LURV 11/2004;
- predisposizione di schede normative per la disciplina degli ambiti di trasformazione;
- ridefinizione degli ambiti di edificazione diffusa;
- aggiornamento della vincolistica e delle fasce di rispetto in adeguamento alla Tavola 1 del PAT Carta della Pianificazione e Vincoli;
- aggiornamento della normativa in virtù dell'approvazione di leggi regionali e statali sul tema di vincoli e fasce di rispetto;
- censimento, aggiornamento e definizione della localizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e fasce di rispetto;
- mappatura schede B e ridefinizione delle categorie di intervento;
- aggiornamento e modifica del grado di intervento di alcuni edifici di interesse storico che hanno perso la caratteristica ;
- integrazione e allineamento delle Norme Tecniche Operative ai nuovi contenuti del PATI e del PAT e alla normativa vigente;
- -riclassificazione aree edificabili ai sensi dell' art.7 LR 4/2015 (varianti verdi);

- -verifica del dimensionamento di dotazioni ed aree a standard ed opere pubbliche;
- -verifica termini del dimensionamento sia in termini del rapporto SAU/SAT sia in termini di mc di dimensionamento per ATO.

Le scelte sostanziali del Piano degli Interventi sono state valutate dal punto di vista sia Idraulico (VCI) che Ambientale (Valutazione di Incidenza Siti Rete Natura 2000) e Sismico (Microzonazione sismica di livello 2).

1.4. Comune "regista"vs privato "attore": il tema della perequazione

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.

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 vogliano 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;
- finanza di progetto;

La Variante n.1 al Piano degli Interventi, rappresenta il consolidamento di questo nuovo percorso che si sta delineando e 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.

La trattazione del tema e l’applicazione concreta dei meccanismi perequativi è trattata nell’elaborato 24 “Linee guida per l’applicazione dei meccanismi di perequazione” al quale si demanda per l’approfondimento del tema.

Nel medesimo elaborato sono riportati inoltre i Criteri per la Valutazione delle Manifestazioni di Interesse presentate nella fase partecipativa.

2. 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). Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Mareno di Piave in apposita seduta del Consiglio Comune tenutasi il 22.06.2017.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di piano. 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 PAT e dal PATI.

Il Documento del Sindaco diventa 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.

Gli obiettivi fissati dal documento del sindaco sono i seguenti:

La città storica e i fabbricati tutelati

Il territorio comunale si contraddistingue per la presenza dei due nuclei storici, delle Ville Venete di notevole importanza quali Villa Paoletti, Villa Donà delle Rose e Villa Mantese e di un vasto patrimonio edilizio diffuso di interesse storico-testimoniale.

Il PRG ha effettuato una puntuale schedatura di tutto il patrimonio edilizio storico presente nei centri urbani ed in zona agricola, attribuendo ai diversi edifici un grado di protezione specifico.

Il Piano degli Interventi definirà strumenti e sistemi per il recupero e la valorizzazione dei volumi inutilizzati, anche attraverso la rivisitazione dei gradi di protezione degli edifici anche alla luce della nuova disciplina normativa sugli edifici esistenti in zona agricola.

Il sistema residenziale: lotti a volumetria predefinita

Mareno di Piave è un centro di prima cintura dell'ambito del Coneglianese, che ha visto nei decenni precedenti un'apprezzabile espansione edilizia, dovuta anche alla presenza di un mercato immobiliare con valori inferiori rispetto alle aree più centrali di Conegliano.

Risulta evidente che l'espansione del tessuto urbano avvenuta nei passati decenni non sia più lo sfondo entro cui collocare le scelte di un nuovo piano. Sembra, invece, più credibile immaginare un futuro dove alla domanda di abitazioni e fabbricati produttivi si sostituisca la necessità di fondare lo sviluppo del territorio sulla sua riqualificazione.

La domanda di abitazioni è perciò riconducibile alle necessità familiari, alla richiesta della "casa per il figlio", una domanda la cui risposta rappresenta una sorta di "edilizia residenziale sociale" perché tende a dare risposta ai cittadini locali. Compito demandato al PI è quello di individuare lotti a volumetria predefinita in cui inserire le nuove edificazioni, fermo restando il monitoraggio ed il controllo del consumo di suolo agricolo e la presenza di opere e infrastrutture primarie.

Il ridisegno della città pubblica

La città pubblica è rappresentata da tutti gli spazi ed edifici di uso collettivo ovvero gli spazi che i cittadini ed imprese usufruiscono ogni giorno per le pratiche sociali, la scuola, la strada, la piazza, il parcheggio, il depuratore ecc.

Potrà essere valutata in sede di PI la cessione di parte delle aree a standard già individuate dal PRG e non attuate, attraverso lo strumento della perequazione e degli accordi art. 6; si potrà proporre ai privati la sottoscrizione di un accordo Pubblico/Privato, attribuendo a parte della zona F un indice di edificabilità conforme a quello di zona (residenziale o produttivo) e prevedendo la cessione della restante area a titolo di perequazione.

Il tessuto produttivo e commerciale

Il PATI prima e il PAT successivamente in conformità con il PTCP individuano il possibile ampliamento dell'area produttiva esistente di Ramera. L'area posta a nord del territorio, a confine con il tessuto produttivo/direzionale delle aree di San Vendemiano, risulta essere direttamente connessa al sistema autostradale.

Nel PAT sono state confermate le previsioni del PRG e sono stati ridisegnati i limiti della zona anche con la previsione di una piccola espansione ad ovest. A protezione del sistema ambientale-naturalistico

del Fiume Monticano, sono state individuate in sede di PAT delle frecce di espansione con destinazione a Standard; tale previsione riguarda la creazione di un corridoio verde a protezione del sito rete natura 2000 e del corridoio ecologico, facente parte della rete ecologica comunale e provinciale.

Il Piano degli Interventi compatibilmente con il PAT e con le indicazioni del PTCP potrà rivedere il disegno dell'area produttiva ri-funzionalizzando alcuni degli usi attuali previsti, prevedendo oltre alla destinazione produttiva anche altri usi (commerciale, direzionale, e agroindustriale), basandosi sia sulle reali preesistenze già insediate, sia sulle nuove esigenze che potranno emergere dal bandi. Il PI potrà individuare anche gli strumenti per la realizzazione del corridoio verde a protezione del fiume Monticano.

Salvaguardia e disciplina dello spazio rurale

Il PAT descrive il territorio rurale di Mareno come un sistema su diversi livelli che evocano le seguenti caratteristiche:

1. quella a nord dell'abitato di Mareno in cui prevalgono gli aspetti paesaggistici ambientali legati alla presenza del fiume Monticano, del torrente Cervada e del sistema delle risorgive;
2. quella della parte centrale caratterizzata dalla presenza degli insediamenti del diffuso residenziale e produttivo, da estensioni a maglia regolare, da edifici di pregio architettonico ed elementi e "beni identitari" tipici del paesaggio agricolo rurale veneto e da alcuni esempi di villa veneta;
3. quella a sud della SP 45 in cui si riconosce ancora una volta la presenza degli aspetti ambientali e paesaggistici dell'ecosistema fluviale del Piave.

Rispetto a tali differenti condizioni del territorio è comunque riconoscibile la presenza di attività agricole che vede una buona presenza del settore vitivinicolo.

Sarà compito del PI gestire la compresenza dell'attività agricola e in particolare di quella vitivinicola. con:

- i fabbricati residenziali;
- i fabbricati produttivi sparsi;
- le opportunità di riuso di fabbricati e complessi storici di elevato valore;
- le necessità di connessioni ambientali (corridoi ecologici) previste dai piani sovraordinati (PTRC e PTCP) e dallo stesso Pati dell'Agro Coneglianese.

Gli accordi pubblico-privato

Il PAT e la legge urbanistica regionale (ma ora anche quella statale) prevedono che le operazioni immobiliari che producono un surplus con l'approvazione dello strumento urbanistico possano essere soggette a specifici Accordi pubblico/privato che può essere attivato attraverso una Convezione sottoscritta tra le parti o un Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal privato.

L'Accordo diventa efficace nel momento in cui il Piano è approvato e diventa cogente. Il Piano degli Interventi dovrà definire le modalità di attuazione dell'Accordo e di calcolo della perequazione.

Ai fini della massima trasparenza, tutti i passaggi di negoziazione dovranno essere monitorati e verbalizzati per lasciare traccia del percorso effettuato. Il primo passaggio è stato l'Avviso già pubblicato per richiedere ai potenziali proponenti (cittadini, imprenditori, associazioni, ecc.) di manifestare l'interesse al coinvolgimento nelle previsioni di piano sia con proposte ad hoc sia di tipo generale.

3. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO

3.1. I Vincoli ed il Sistema Ambientale

La redazione del Piano degli Interventi si è basata su una verifica e ridefinizione dei vincoli tecnologici, ambientali e monumentali.

I vincoli individuati sono quelli determinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", suddivisi in:

b) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312):

- Fiume Piave
- Fiume Monticano
- Torrente Cervada
- Torrente Favero
- Rio Vazzola

Per quanto riguarda l'art. 10 del DLgs 42/2004 Vincolo Monumentale, sono individuati i seguenti beni:

- Villa Montalbano, Balbi, Valier, Paoletti (DM: art. 1, art.21 - L.89/39, / Irvv 00004003);
- Villa Tron, Donà dalle Rose (DM: art. 1 – L.89/39 / Irvv 00004118).

Sono perimetrate inoltre le aree di interesse archeologico nelle quali la Soprintendenza per la Tutela dei Beni Archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici. Non sono aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs 42/2004. Per tali ambiti il progetto preliminare per l'esecuzione di opere pubbliche, dovrà essere sottoposto a verifica preventiva di interesse archeologico ai sensi dell'art. 95 del D.lgs 163/2006. Comprendono:

- Sito puntuale: Campagnola Bassa presso il crocicchio Wiel: rinvenimento sporadico da aratura di due monete bronzee
- Sito puntuale: chiesa di Ramera, identificazione Monumento Funerario
- Sito puntuale: Mareno : modalità di rinvenimento non precisate di frecce, spade e medaglie
- Elementi lineari dell'Agro Centuriato

Vengono evidenziati inoltre, come vincoli, i Siti della Rete Natura 2000. Le aree interessate, devono essere sottoposte a procedura di valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e della normativa in materia DGR 29 agosto 2017, n. 1400. Tali aree corrispondono ai seguenti siti:

- -SIC IT3240029 “Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano”, che comprende l’alveo e le sponde del Fiume Monticano e del Torrente Cervada.
- SIC IT3240030 “Grave del Piave - Fiume Soligo - Fosso Di Negrisia”
- ZPS IT3240023 “Grave del Piave”.

Nella tavola dei Vincoli è riportato il perimetro dei centri storici, tratto da quello presente nel PAT; i centri storici riguardano quelle pari del territorio che rivestono caratteristiche particolari di pregio, distinti in:

- Mareno Centro;
- Calle Mareno Ovest

All’interno della tavola vengono individuati gli ambiti a valenza storica ai sensi dell’art. 43 del PTCP, definiti Ambiti storici di “medio interesse”:

- ambito con valenza storica di Ramera;
- ambito con valenza storica di Soffratta.

Per quanto riguarda le Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I., sono individuati per il Comune di Mareno di Piave zone a pericolosità idraulica P1. Per la disciplina e gli interventi ammessi in tale zone si rimanda alle NTO del PAI riportate nella relazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Vengono riportati i perimetri delle aree esondabili o con criticità idraulica (aree a deflusso difficoltoso, aree critiche segnalate dal Consorzio Piave, aree individuate dal PTCP, etc.).

Viene delimitata la zona di tutela fluviale riguardante le aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d’acqua dei fiumi e canali, nonché una fascia di profondità pari a 100 metri per caratteristiche ecologico-ambientali, vincolati ai sensi dell’Art. 41 LR 11/2004:

- Fiume Piave
- Fiume Monticano
- Torrente Cervada
- Torrente Favero
- Rio Vazzoletta
- Canale Torsa
- Fosso Vadon

- Canale Piavesella

Nella tavola dei vincoli viene riportata **l'area delle risorgive** localizzata, in prossimità del canale Favero, al confine con il Comune di Vazzola.

I vincoli tecnologici individuati sono inerenti a:

- **Depuratori**; per gli impianti è prevista una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata l'impianto o al suo ampliamento. Per gli edifici presenti sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro;
- **Discariche**; vengono applicate le applicazioni delle fasce di rispetto previste dal D.Lgs 367/2003. Per gli edifici non produttivi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro;
- **Pozzi**; si applicano le norme di salvaguardia previste dall'articolo 94 del D.Lgs 152/2006 del Piano Regionale Tutela delle Acque. E' prevista l'individuazione di due fasce di rispetto. Una fascia di rispetto assoluta con un raggio di 10 metri e una fascia di rispetto allargata con raggio di 200 metri;
- **Oleodotti e Metanodotti**; la localizzazione o la modifica degli esistenti è subordinata alle disposizioni delle leggi vigenti, in particolare alla L. 36/2001. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro;
- **Cimiteri**; gli interventi sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, vengono individuati i seguenti impianti cimiteriali con le rispettive fasce di rispetto:
    - Mareno
    - Soffratta
    - Ramera
    - Santa Maria

Per gli allevamenti zootecnici; il PI definisce le specifiche all'interno dell'Elab. 13 "Schede Allevamenti Zootecnici", e ne individua le fasce di rispetto determinate ai sensi della LR 11/2004 e delle DGR Veneto per la disciplina zone agricole. Il PI individua le fasce per gli allevamenti zootecnici intensivi:

- dalle residenze civili sparse;
- dalle residenze civili concentrate.

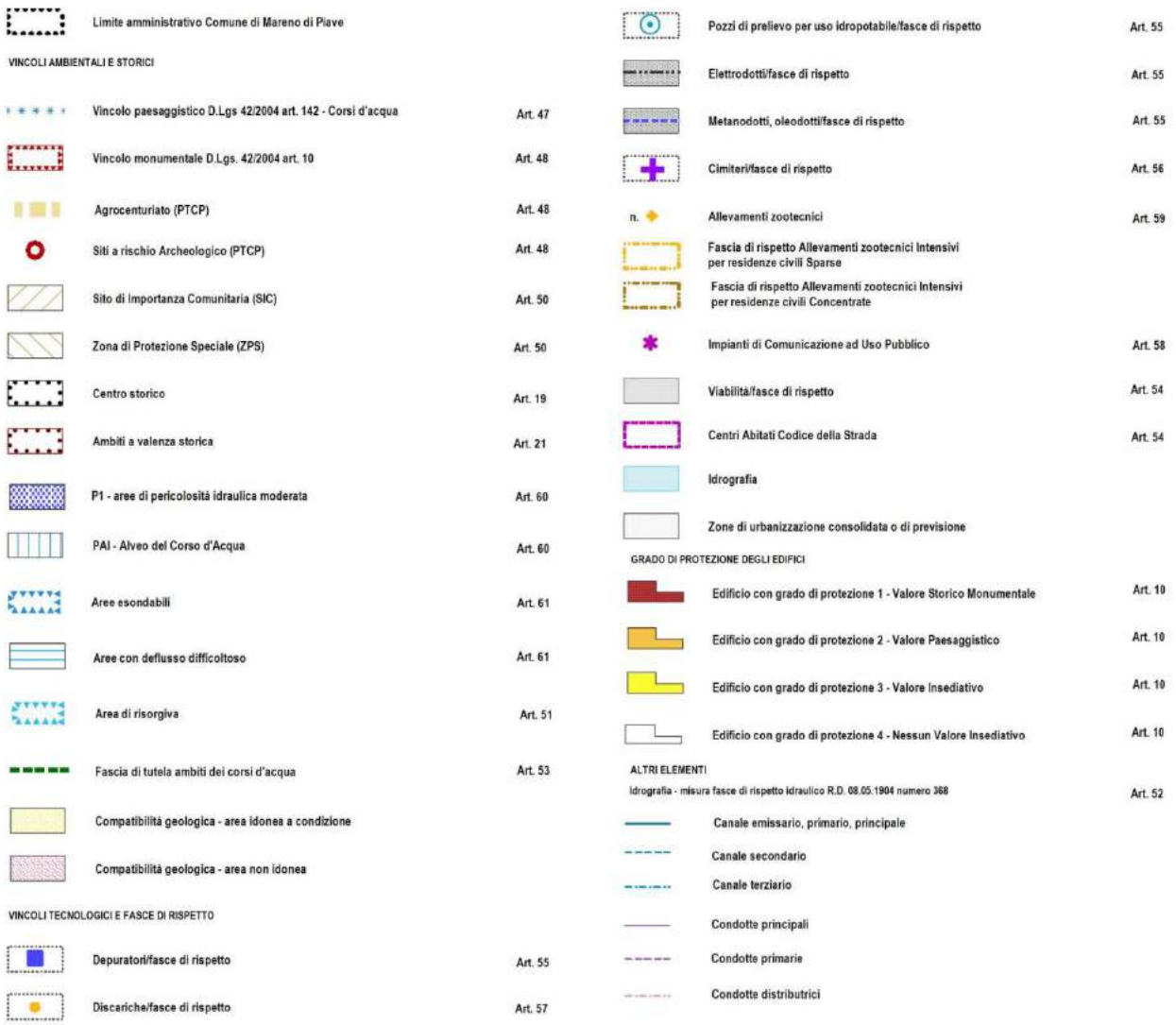
Il PI individua 11 impianti per la comunicazione elettronica ad uso pubblico identificati con i seguenti codici:

- TV186B – VIA SERRALLI WIND
- TV3517A - rotonda c/o via Conti Agosti H3G
- TV-5308B - Localita` Guadon, strada di Ronchetti OMNITEL
- TV104RA-A - Piazza Vittorio Emanuele ARIA
- TV-2505B – via Biffis OMNITEL
- TV2450B – via Roma H3G
- TV089U - Autostrada A27 km 33+800 incrocio con la SP34 WIND
- TV4116C - Colonna c/o cimitero H3G
- TV-2035 - via Ungheresca OMNITEL
- TV3C - VIA UNGARESCA SUD TELECOM
- TT56 - Via Marmarole c/o depuratore comunale TELECOM

Per le infrastrutture; sono state verificate e indicate le relative fasce di rispetto stradale in relazione alla classificazione funzionale delle strade e al perimetro dei centri abitati.

Inoltre, sono rappresentate le zone di tutela riguardanti i fiumi e i canali individuati anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal RD 368/1904. Viene riportata l'intera rete di fiumi e canali suddivisi tra primaria, secondaria e terziaria e la rete delle condotte pluvirrigue (principali, primarie e distributrici). Per le fasce di rispetto si rimanda all'art. 52 delle NTO.

In tavola dei vincoli sono inoltre riportati gli edifici storici con grado di protezione. Per la descrizione di tale tematismo si veda il capitolo 3.4 della presente relazione.



Legenda Tavola 3 Vincoli Intero Territorio Comunale

3.2. Lo zoning del Piano degli Interventi

La redazione del Piano degli Interventi si è basata anche su una verifica e ridefinizione dello zoning di piano e sulla ridefinizione delle tipologie di zone territoriali omogenee ai sensi della LR11/2004 e del PTCP. La zonizzazione di piano è riportata per l'intero territorio comunale in scala 1:5.000 e per le zone significative (Mareno, Bocca di Strada, Ramera, Ramera Zona Industriale, Santa Maria del Piave) anche in scala 1:2.000.

Le attività di aggiornamento e allineamento cartografico del piano degli interventi rispetto al PRG vigente hanno interessato le seguenti attività:

- aggiornamento della Carta Tecnica Regionale;
- aggiornamento e allineamento della variante generale del PRG con le successive varianti approvate;
- adeguamento della perimetrazione dei centri storici a quelli riportati nel PAT e nell'Atlante Regionale Centri Storici ai sensi della LR 80/1980;

- verifica dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi;
- inserimento delle opere e degli standard realizzati e ceduti nei PUA nella zonizzazione di piano;
- riclassificazione delle zone residenziali, produttive e commerciali realizzate da espansione a completamento;
- suddivisione delle zone produttive in base alla disciplina prevista dal PTCP e PATI
- riclassificazione delle destinazioni delle zone a standard e verifica dello stato di attuazione;
- riperimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa / E4
- aggiornamento dell'individuazione delle attività produttive in zona impropria
- aggiornamento della viabilità di progetto;
- inserimento percorsi e piste ciclopedonali.

Il Piano conferma le Z.T.O. A del PAT, per tali zone gli interventi sono finalizzati a promuovere la conoscenza e la salvaguardia, la riqualificazione e la rivitalizzazione. E' consentono l'intervento:

- PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata);

- IED all'interno delle singole UMI (Unità Minima di Intervento

Il PI conferma il riconoscimento delle zone del PRG in Z.T.O. B1 e B2, per tali zone si prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti liberi o edificabili (con volumetria predefinita). E' consentito l'intervento diretto solo se esistono opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le zone C1 comprendono le parti del territorio totalmente o 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. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- C1.1 indice di edificabilità pari a 1,30 mc/mq
- C1.2 indice di edificabilità pari a 1,0 mc/mq
- C1.3 lotti a volumetria predefinita

Le C2 di Espansione, sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, inedificate o per le quali esista un PUA approvato. Le zone C2 sono distinte in:

- C2.1 residenziale di espansione con PUA approvato

- C2.2 residenziale di espansione con obbligo di PUA

All'interno del PI il territorio comunale è stato suddiviso nel seguente sistema produttivo:

ZTO D1.1 industriale, artigianale ampliabile di completamento, zona nella quale sono ammessi complessi artigianali e industriali alle attività di vendita. Per queste zone è ammesso il completamento edilizio, l'ampliamento delle attività e tutte le trasformazioni che non vedono pregiudicare il regolare deflusso delle acque.

ZTO D1.2 industriale, artigianale ampliabile di espansione, ovvero parti del territorio inedificate destinate a complessi artigianali e industriali. Le modalità di intervento per queste aree è attraverso PUA.

ZTO D1.3 industriale, artigianale non ampliabile di completamento, ovvero parti del territorio destinate a complessi artigianali e industriali, alle attività di vendita al commercio all'ingrosso, agli uffici, ai magazzini e ai depositi, per le quali il PTCP prevederebbe la riconversione ad altro uso. Le modalità di intervento è attraverso IED a condizione che esistano le opere di urbanizzazione primaria

ZTO D2 commerciale ovvero, parti del territorio parzialmente edificate o inedificate destinate ad attività commerciali e direzionali. In questo caso gli interventi si attuano attraverso PUA per le zone di espansione e IED per le zone di completamento.

ZTO D4 Agroindustriali, destinate alla costruzione di centri di trasformazione dei prodotti agricoli per l'agricoltura e la zootecnia.

ZTO D5 Al servizio della mobilità, sono delle zone in cui sono presenti delle attività logistiche e di trasporto merci, ai servizi alle persone, alle aziende.

Attività produttive in zona impropria, riguardano quelle zone destinate a nuovi complessi artigianali, industriali, attività di logistica, commerciali a servizio delle attività produttive e direzionali, inedificate. Si possono distinguere in:

- insediamenti produttivi singoli da bloccare
- insediamenti produttivi singoli da trasferire

ZTO D/SUAP zone all'interno delle quali valgono le disposizioni contenute negli elaborati e relativi verbali della Conferenza di Servizi di approvazione.

Il territorio agricolo comunale, secondo la grafia adottata dal PI, é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) ed elementi territoriali:

- ZTO E1 di pregio ambientale, territorio che per caratteristiche e localizzazione assumono rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale. Comprende il SIC IT3240029 “Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano” e gli ambiti di maggior pregio naturalistico e paesaggistico della porzione settentrionale del territorio.

- ZTO E2 agricola produttiva, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva e riguarda la maggior parte del territorio comunale.

- ZTO E3 agricola peri-urbana, contraddistinta da superfici agricole in adiacenza a zone residenziali e infrastrutture viarie; tale zona è finalizzata a tutelare e promuovere le aziende agricole multifunzionali e garantire l’esercizio non conflittuale delle attività agricole rispetto alla residenzialità e servizi pubblici.

- ZTO E4 nucleo residenziale in ambito agricolo, comprende le aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzata da un’alta frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all’attività agricola.

- Area a verde privato, i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l’esigenza alla conservazione.

Il territorio comunale, é suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:
ZTO Fa aree per l’istruzione che sono suddivise in:
01 Asilo Nido
02 Scuola Materna
03 Scuola Elementare
04 Scuola dell’obbligo

ZTO Fb aree per attrezzature di interesse comune sono suddivise in:
09 Chiese
10 Centro religioso
15 Biblioteca
16 Centro culturale
17 Centro sociale
18 Sale riunioni, mostre
19 Spazio per manifestazioni attrezzato a verde

37 Municipio
41 Deposito comunale
52 Ufficio Postale
67 Impianti di depurazione
71 Ecocentro
99 Cimitero

ZTO Fc aree attrezzate a parco, gioco e sport si articolano in:
82 Area gioco bambini
83 Giardini pubblici di quartiere
84 Impianti sportivi non agonistici
85 Impianti sportivi agonistici
86 Parco urbano
88 Campi da tennis
94 Aree boscate pubbliche

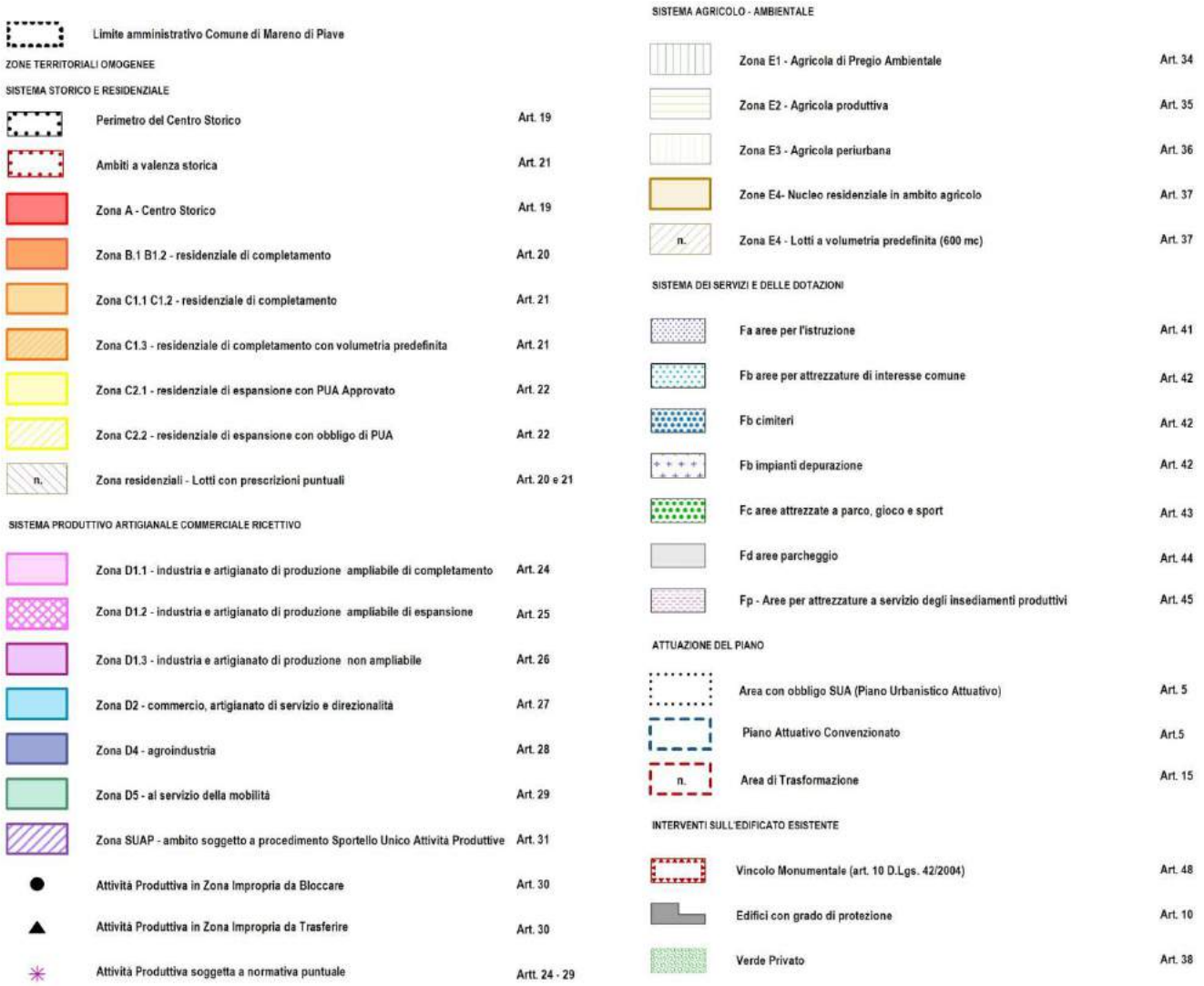
ZTO Fd aree per parcheggio pubblici o di uso pubblico, esistenti o di progetto

ZTO Fp Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi realizzazione di verde pubblico attrezzato, parcheggi e strutture di servizio quali attrezzature sanitarie, edifici per attività sociali e ricreative per gli addetti al settore produttivo, mense, locali di ristoro e simili, nonché servizi generali di supporto alle imprese.

In tavola 1:5.000 e 1:2.000 sono riportati gli strumenti di attuazione del piano suddivisi in :

- Aree con obbligo di strumento urbanistico attuativo
- Perimetri di piani attuativi convenzionati
- Ambiti con scheda Area di Trasformazione

In tavola 2 (scala 1:2.000) sono riportate le numerazioni delle zone (A B C D ed F) in riferimento all'elaborato 12 Dimensionamento e sono riportate le destinazioni specifiche delle zone a standard.



Legenda Tavola 1 Zonizzazione Intero Territorio Comunale

3.3. Le trasformazioni introdotte dal P.I.

Le tavole della zonizzazione e delle previsioni di piano sono state redatte su due scale:

- in scala 1:5.000 zonizzazione e vincoli intero territorio comunale
- in scala 1:2.000 intero territorio comunale

Le 38 modifiche introdotte dalla Variante 1 al Piano degli Interventi sono riportate nell'elaborato cartografico numero 29 "Tavola di Confronto PI n. 1 – variante n. 1".

Le variazioni apportate dal secondo Piano degli Interventi si possono riassumere nella seguente casistica:

Aggiustamenti cartografici di zona

Sono stati perimetrali gli ambiti soggetto a procedure SUAP per i quali si rimanda ai verbali delle conferenze di servizi di approvazione del procedimento. Riguardano le modifiche numero **1 2 3 4 5**

Modifica della zonizzazione in ambito di città consolidata

Riguarda lo stralcio di alcune previsioni indicate dalla Pianificazione Comunale Vigente (Piano Interventi numero 1) che non sono mai state attuate nel corso di questo ventennio. Interessano prevalentemente zone a standard alcune delle quali (vedi ambito Monticano) erano state presumibilmente inserite quali ambiti con funzione di protezione di aree a valenza naturalistica e ambientale.

Non sono state riconfermate inoltre due aree produttive in località Ramera e in località Campagnola. Interessano le modifiche dalla numero **8** alla **25**.

Modifica della zonizzazione in ambito di città consolidata

Riguarda la riclassificazione di ambiti di terreno vicine a zone di città consolidata in zona C1, D1, E4 F, per riconoscimento dello stato di fatto e per dare la possibilità di edificare alcuni edifici uni-bi familiari e aree ampliamento delle aree produttive esistenti. Riguardano le modifiche numero **6 7 31 32 33 34 35.**

Individuazione Aree di Trasformazione

Riguarda l'individuazione di ambiti di trasformazione da assoggettare ad accordo pubblico privato o ad accordo unilaterale. Le schede per le Aree di trasformazione sono state previste ove la complessità delle trasformazioni urbanistiche (aree di riqualificazione/riconversione o aree di espansione), necessitava di una pianificazione e disciplina specifica. Per tali aree sono stati applicati i meccanismi perequativi in cui a fronte del perseguimento dell'interesse pubblico e della cessione di aree a standard, è stata riconosciuta una quantità volumetrica edificabile a destinazione residenziale.

Le aree di trasformazione riguardano le modifiche numero **26, 27, 28, 29, 30** e sono di seguito elencate**:**

- AT01 Ambito Chiesa E Parrocchia Bocca Di Strada
- AT02 Ambito Asilo Mareno
- AT03 Ambito Via Gere
- AT07 Ambito Ex Erretiesse

Per il contenuto delle schede si rimanda all'elaborato 12 "Schede Aree di Trasformazione".

Individuazione ambiti con Schedatura Puntuale

Riguarda l'individuazione di tre ambiti per la riconversione / riqualificazione e il cambio d'uso di volumi esistenti in zona Agricola.

Le aree di trasformazione riguardano le modifiche numero **36, 37, 38, 41** e sono di seguito elencate**:**

- AT04 Azienda Agricola La Jara
- AT05 Adf Web
- AT06 Borgo Fior
- AT09 edificio via IV novembre

Per il contenuto delle schede si rimanda all'elaborato 12 "Schede Aree di Trasformazione".

Individuazione Nuclei residenziali in ambito agricolo

Riguarda l'individuazione dei perimetri degli Ambiti di Edificazione Diffusa (AED) previsti dal PAT e caratterizzanti le aree con vocazione residenziale in zona agricola. Anche in questo caso l'inserimento nella carta è finalizzato alla definizione degli interventi specifici (nuovi lotti o cambi d'uso). Tali ambiti hanno integrato le Zone E4 previste dal PRG pre-vigente.

Aggiornamento apparato normativo

Sono state apportate le seguenti modifiche in recepimento della normativa di PATI e PAT e di aggiornamento della normativa nazionale e regionale:

- revisione dell'apparato delle Norme Tecniche Operative conseguente il recepimento dell'entrata in vigore del PATI e del PAT e alla nuova normativa urbanistica ed edilizia;
- definizione criteri sulla Perequazione, Compensazione e sul Credito Edilizio
- definizione criteri monetizzazione degli standard
- rivisitazione normativa sul tema della vincolistica (idraulica, stradale, elettrodotti, allevamenti, ecc)
- regolamentazione recupero annessi non funzionali alla conduzione del fondo
- rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e industriali esistenti, di completamento e di espansione;
- definizione normativa per le aree di trasformazione;
- revisione normativa di usi e modalità di intervento per gli edifici storici soggetti a gradi di protezione
- adeguamento dei parametri urbanistici;
- regolamentazione Sportello Unico Attività Produttive
- riformulazione di alcune definizioni e modalità di calcolo di parametri edilizi ed urbanistici;

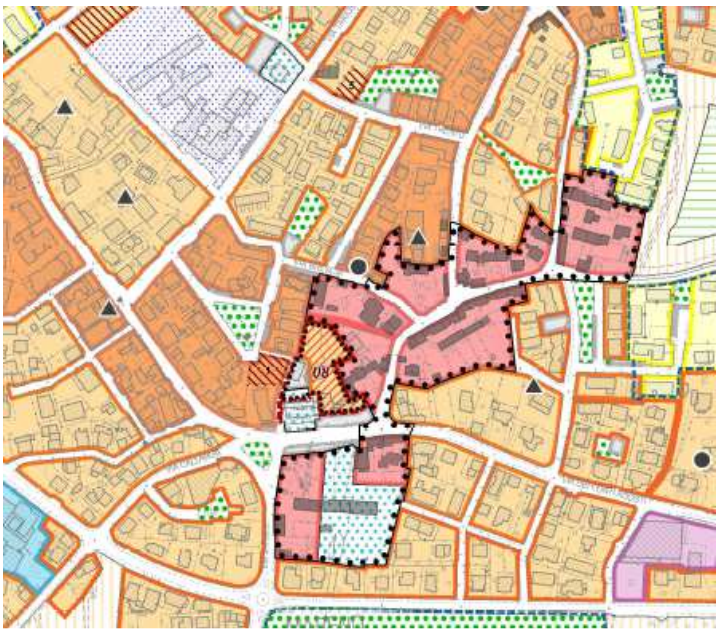
- introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici laddove necessario;
- definizione normativa di tutela per gli Elementi di interesse storico-culturale, ambientale e paesaggistico e per le piste e percorsi naturalistici;
- aggiornamento disciplina normativa Rete Natura 2000;
- aggiornamento disciplina normativa di compatibilità e valutazione idrauliche;
- aggiornamento disciplina normativa di compatibilità sismica;

Sono poi state confermate rispetto alla pianificazione comunale vigente le seguenti aree di espansione / trasformazione:

- Zona D1.2/1 (zona industriale di Ramera), area di espansione produttiva
- Zona C2.2/1 (Mareno centro, area dell'attuale campo sportivo) area di espansione residenziale
- Zona C1.3/1 AT08 (Mareno ex scuole elementari) area di trasformazione a destinazione mista residenziale commerciale direzionale; le previsioni per l'ambito sono state aggiornate in sede di osservazione al PI alle decisioni assunte con DCC del 17.04.2018.

Zona D1.2/1 Estratto Tavola 1 Zonizzazione Intero Territorio Comunale

Zona C2.2/1 Estratto Tavola 1 Zonizzazione Intero Territorio Comunale



Zona C1.3/1 AT08 Estratto Tavola 1 Zonizzazione Intero Territorio Comunale

3.4. Edifici di valenza storico-paesaggisitica

Nella fase propedeutica alla stesura del Piano degli Interventi, è stato svolto uno specifico approfondimento, in preparazione della definizione di regole operative sul tema degli edifici di valore storico-paesaggistico.

Lo studio è stato avviato da quanto contenuto nel PRG vigente (schedatura degli edifici, loro individuazione nelle carte di piano, classificazione secondo i "gradi di protezione" del PRG).

Su tale materiale di base sono state svolte le attività di seguito riportate.

Inserimento degli edifici nel DataBase cartografico.

Gli edifici di valore individuati dal PRG sono stati inseriti nella Carta di base con specifico riferimento ai "Codici edificio" contenuti nelle schede di rilievo. Ciò consente di accedere direttamente dalla cartografia di piano alle schede edificio in formato cartaceo. Queste ultime potranno, in futuro, essere scannerizzate (formato Pdf) e quindi inserite nel DB consentendone la diretta consultazione

Verifica degli edifici "vincolati".

I 682 edifici vincolati nel PRG sono stati verificati rispetto allo stato di fatto e alla corrispondenza con le categorie di PRG che risultano:

- n. 22 edifici con Grado di protezione 1 (Resturo scentifico)
- n. 7 edifici con Grado di protezione 2 (Risanamento conservativo)
- n. 76 edifici con Grado di protezione 3 (Ristrutturazione parziale)
- n. 353 edifici con Grado di protezione 4 (Ristrutturazione edilizia)
- n. 222 edifici con Grado di protezione 5 (Demolizione con ricostr.)
- n. 2 edifici con Grado di protezione 6 (Demolizione senza ricostr.)

Sulla base di tali indicazioni è stata prodotta una specifica tavola in scala 1:10.000 che riporta gli edifici vincolati.

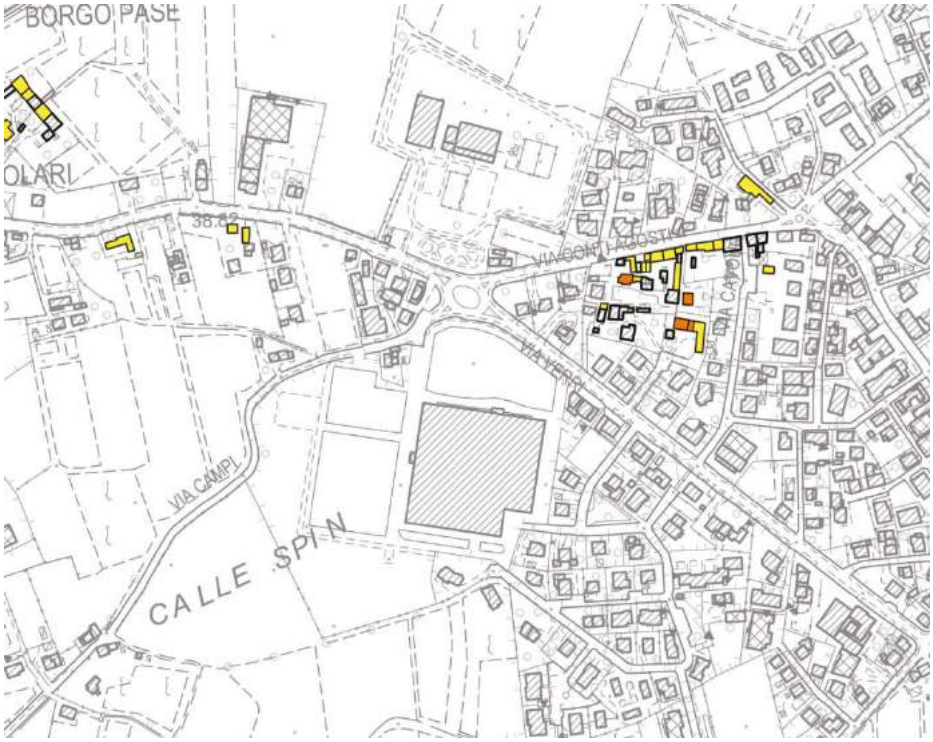
Gli edifici vincolati dal Prg estratto (orig. scala 1:5.000)

L'estratto riporta gli edifici vincolati dal PRG con i relativi gradi di protezione e con il riferimento al rilievo "Scheda edificio".

La tavola presentata non riporta la numerazione per problemi di leggibilità, questa potrà essere consultata nei Pdf o meglio nello stesso DB cartografico.

Proposta di riclassificazione degli edifici vincolati estratto (orig. scala 1:5.000)

L'estratto riporta la riclassificazione degli edifici storici di PRG secondo i Gradi di tutela del PAT. In particolare sono evidenziati ma non colorati gli edifici rispetto ai quali si propone la eliminazione del Grado di protezione (peraltro relativo alla demolizione con o senza)



Proposta di classificazione degli edifici vincolati rispetto ai Gradi di tutela previsti dal PAT.

Gli edifici classificati dal PRG sono stati valutati e riarticolati secondo i Gradi di Tutela previsti dal PAT (art. 17 delle NTA del PAT):

- 1. Edifici di valore monumentale;
- 2. Edifici di valore paesaggistico;
- 3. Edifici di valore insediativo;
- 4. Edifici privi di valore

Tale riclassificazione riprende l'approccio del PAT che ha inteso proporre l'individuazione delle caratteristiche di valore dell'edificio (monumento, paesaggistico, insediativo) in luogo della tipologia di intervento (restauro, risanamento, ristrutturazione, ecc.) nello spirito di una normativa operativa di tipo "prestazionale". Tale approccio punta, attraverso la definizione degli obiettivi di conservazione, alla definizione delle prestazione necessarie (progetti edilizi) e quindi, alla fine ed in funzione di questi ultimi, alla definizione delle tipologie di intervento. E' questo un approccio relativamente innovativo del tema della conservazione degli edifici di valore. Un approccio che mette al centro la qualità dell'edificio da conservare piuttosto che le modalità di intervento e che però necessità della definizione (nel piano operativo) di una precisa procedura amministrativa.

D'altro canto l'accentramento normativo (Testo Unico per l'Edilizia e l'ancor più recente Regolamento Edilizio nazionale) che consentono l'univocità di interpretazione di parametri, definizioni e modalità di intervento, testimoniano della necessità di "localizzare" ancor di più gli obiettivi della normativa.

Un ulteriore riflessione che ha accompagnato questa fase della valutazione degli edifici storici è stata la considerazione della variazione della disciplina sugli edifici esistenti in zona agricola. La norma regionale che consente al Piano degli Interventi la possibilità di disciplinare le trasformazioni e il recupero (in senso residenziale) delle volumetrie in zona agricola rende, infatti, paritari i diritti (di trasformazione e recupero) degli edifici senza valore storico-paesaggistico rispetto a quelli individuati dal PRG e classificati con i gradi 5 e 6 (Demolizione con o senza ricostruzione).

Pertanto, nella proposta presentata si prevede di eliminare per questi qualsiasi tipo di protezione (grado 4) prevedendo il solo mantenimento della posizione preesistente.

Il lavoro svolto, anche con riferimento alla verifica dello stato di fatto, è stato

tradotto nella specifica cartografia allegata e che riporta:

- - n. 29 edifici con Grado di tutela 1 (Monumentale)
- - n. 107 edifici con Grado di tutela 2 (Valenza paesaggistica)
- - n. 294 edifici con Grado di tutela 3 (Valenza insediativa)
- - n. 252 edifici con Grado di tutela 4 (Nessun Valore)

Le modalità di trasformazione degli edifici sono indicate nell'articolo 10 delle NTO.

4. Programmazione temporale e quadro economico

Il presente capitolo risponde ai requisiti previsti dall'art. 17 della L.R. 11/04, 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;
- la quantificazione economica delle aree a standard da realizzare;
- il programma triennale delle opere pubbliche 2017-2019 approvato con DCC 32 del 28.12.2017.

4.1. Sintesi del dimensionamento di Piano

Il PAT ha costruito degli scenari demografici partendo dai dati sulla popolazione residente alla data del 1975 pari a 6.541 unità. %. Al 31 dicembre 2013 i residenti sono 9.743, con un incremento, calcolato sugli ultimi tredici anni, di + 3.202 unità con un tasso media di crescita del 1.01%. Il maggio tasso di crescita si è registrato negli anni 2003-2007, in cui probabilmente vi è stata la maggior produzione edilizia che ha portato alla realizzazione delle aree C2 della variante PRG del 98.

Aggiornando i dati al 31.03.2017 vediamo che la curva della crescita della popolazione ha subito un arresto con un lieve decremento ed inversione di tendenza degli ultimi quattro anni. Il picco più alto della popolazione si è avuto nel 2012 con 9.763 unità. Come si evince dalle analisi demografiche del PAT tale dato va necessariamente incrociato con la diminuzione del valore medio dei componenti del nucleo familiare. Il dato della componente media del nucleo familiare passa da quasi 4 componenti nel 1975 a due componenti nel 2013; tale dato influenza la domanda di abitazioni considerando che ad una famiglia corrisponde un alloggio equivalente.

Il dimensionamento del PAT fa tre ipotesi prendendo in considerazione differenti periodi di riferimento (1975-2013, 1993-2013 e 2008-2013).

anno	previsione con riferimento al lungo periodo (1975-2013)	previsione con riferimento al medio periodo (1993-2013)	previsione con riferimento al breve periodo (2008-2013)
2014	9.601	10.144	9.850
2015	9.706	10.311	9.914
2016	9.813	10.482	9.979
2017	9.921	10.655	10.044
2018	10.030	10.831	10.109
2019	10.140	11.010	10.175
2020	10.252	11.192	10.241
2021	10.365	11.377	10.308
2022	10.479	11.565	10.375
2023	10.594	11.779	10.442
2024	10.711	11.923	10.510
2025	10.828	12.058	10.579
Diff. tot.	**1.085**	**2.315**	**836**
Media annua	**108**	**231**	**84**

La sostanziale concordanza tra quelli di più lungo periodo (ca. 40 anni) e quelli relativi agli ultimi 5 anni, consente di interpretare questi andamenti come i più credibili affidabili e quelli che in maggior modo interpretano la realtà attuale. Pur con le cautele del caso dovute all'incremento o al decremento dei fenomeni migratori e di altri fattori extraterritoriali, molto probabilmente la crescita della popolazione di Mareno nei prossimi anni sarà compresa tra questi due scenari, con probabilità più alte per lo scenario C che interpreta i fenomeni più recenti.

Il dimensionamento del PAT nasce perciò dall'offerta desumibile dalle strategie di riqualificazione e di consolidamento delle forme urbane esistenti e si confronta con gli scenari di aumento della popolazione ricostruiti nel capitolo 2, al fine di verificare la fattibilità delle previsioni.

Il passaggio da aree ad abitanti necessita di considerare la densità edilizia delle previsioni. Una stima della densità teorica per abitante è stata svolta a partire dalle seguenti condizioni:

- a. densità esistente 250 mc/ab (dato medio riferito al solo Ato residenziale);

- b. le tipologie edilizie previste, in linea con le densità di progetto, fanno riferimento soprattutto a tipologie di case uni-bifamiliari.

Tali condizioni fanno stimare un valore di 250 mc/ab di progetto. Un valore più alto di quello proposto a livello regionale perché relativo ad una realtà territoriale che presenta tipologie edilizie tipiche della bassa densità. Il dato di 250 mc/abitante teorico è stato usato solamente per relazionare il dimensionamento delle nuove previsioni con le previsioni demografiche.

Per la stima delle dotazioni ed aree per servizi (cfr elaborato 16 dimensionamento) continuerà ad essere usato il valore regionale pari a 150 mc/ab teorico.

Il PAT fissa i nuovi abitanti teorici in un valore pari a 974 unità che comprendono le previsioni di PRG non attuate e le nuove previsioni di PAT. La distribuzione del volume residenziale è concentrata prevalentemente nell'ATO 1 che comprende i centri di Ramera, Bocca di Strada, Mareno e Soffratta (736 nuovi abitanti teorici). Santa Maria è localizzata nell'ATO 4 agricola sud in cui sono previsti complessivamente circa 200 nuovi abitanti teorici

DIMENSIONAMENTO	**Residenza**							
	volume			**abitanti**				
	di PRG	di PAT	**totale PAT**	esistenti	di PRG	di PAT	**tot PAT**	**tot ab**
	mc	*mc*	*mc*	*n.*	*n.*	*n.*	*n.*	*n.*
ATO 1 - Centri urbani (resid.)	16.250	167.800	**184.050**	7.450	65	671	**736**	**8.186**
ATO 2 - Produttiva (Produttiva)				117				**117**
ATO 3 - Agricola nord (agricola)		7.200	**7.200**	92		29	**29**	**121**
ATO 4 - Agricola sud (mista)	3.000	49.300	**52.300**	2.008	12	197	**209**	**2.217**
Totali	19.250	224.300	**243.550**	9.667	77	897	**974**	**10.641**

La suddivisione delle volumetrie per ATO definitivo (vedi articolo 36 delle Norme Tecniche del PAT) è il seguente:

ATO	*denominazione*	*tipo*	*Carico insediativo residenziale di progetto (mc) **	*Abitanti teorici insedi. ***	*Carico insediativo produttivo di progetto (mq) **	*Aree per servizi pubblici (mq) **
1	Centri urbani	Res.	184.050	736		291.350
2	Produttiva	Prod.			189.000	31.000
3	Agricola nord	Agr.	7.200	29		
4	Agricola sud	Agr./R	52.300	209		25.000
TOTALE PAT			**243.550**	**974**	**189.000**	**347.350**

(*) Il Carico insediativo comprende le nuove previsioni di Pat e quelle residue del PRG.
(**) Gli abitanti sono calcolati secondo un utilizzo volumetrico di 250 mc/ab.

Il dimensionamento di Piano degli Interventi ha calcolato gli abitanti teorici insediabili ed il relativo fabbisogno minimo di aree a standard basandosi sul parametro definito dalla L.R. 11/04 (150 mc/ab) come descritto in relazione del PAT.

Per quanto riguarda il comparto produttivo (ATO numero 2), è stata confermata una parte della zona produttiva di espansione prevista dal PRG vigente a confine con il comune di San Vendemiano e sono state introdotte due modifiche di destinazione in zone di completamento per una superficie complessiva di mq 56.791 mq.

Le quantità volumetriche e di superficie di nuova previsione del PI variante 1 sono così ripartite per gli ATO:

DIMENSIONAMENTO Piano Interventi var. 1 MARENO DI PIAVE - ATO					
ATO	**NOME**	**TIPO ATO**	**RESIDENZIALE MC**	**PRODUTTIVO MQ**	**ABITANTI TEORICI (250 mc/ab)**
1	Centri Urbani reside	Residenziale	30 019		120
2	Produttiva	Produttiva	0	56 791	0
3	Agricola Nord	Agricola	0		0
4	Agricola Sud	Agricola/residenziale	0		0
TOTALE			**30 019**		**120**

Si precisa che nel dato residenziale è compresa la conferma della zona C2 dell'attuale campo sportivo di Mareno di Piave, per una volumetria complessiva pari a 14.200 mc. circa.

Considerando il dato ISTAT al 2017 per il quale la popolazione residente risulta pari a 9.568 abitanti, il calcolo per le dotazioni di standard sono state parametrate in base a :

- abitanti residenti al 2017 9.568 unità
- abitanti derivanti dal residuo di PRG (abitanti stimati dalle aree non attuate del PRG).
- abitanti derivanti dalle nuove previsioni del PI var. 1.

La verifica delle aree a standard previste dal Piano, suddivise tra realizzate o da realizzare, e il fabbisogno espresso dagli abitanti insediati e dagli abitanti insediabili, è stata effettuata sia ai sensi della L.R. 61/85, che definiva i mq/ab minimi di aree per servizi suddivisi per tipologia, che ai sensi della vigente normativa, la L.R. 11/04, che prevede un minimo di 30 mq/ab complessivo di aree per standard. Per il dimensionamento delle aree a standard si ricorda che conformemente a quanto indicato nel PAT , si sono considerati i parametri di 150 mc/ ab teorico.

Tale verifica porta ai seguenti schemi di sintesi:

Abitanti residenti 13.03.2017	9 568
Abitanti teorici da residuo PI vigente (150 mc/ab)	128
Abitanti teorici PI var. 1 (150 mc/ab)	**107**
Abitanti insediati + abitanti teorici PI Vigente+ abitanti teorici PI var. 1	9 803

L.R. 61/1985

Tipo standard	Realizzati (mq)	Non Realizzati (mq)	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti mq	Fabb abitanti insediati +abitanti PI Vigente + PI var. 1
Fa (4.5 mq/abitante)	35 600	4 658	40 259	43 056	44 111
Fb (4.5 mq/abitante)	87 783	13 068	100 851	43 056	44 111
Fc (15 mq/abitante)	181 460	97 294	278 755	143 520	147 038
Fd (3.5 mq/abitante)	61 564	5 483	67 047	33 488	34 309
Totale (27.5 mq/abitante)	366 407	120 503	486 911	263 120	269 570

L.R. 11/04 (30 mq/ab)

Standard	Realizzati	Non Realizzati	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti	Fabb abitanti insediati +abitanti PI Vigente + PI var. 1
Totale (30 mq/abitante)	366 407	120 503	486 911	287 040	294 076

Poiché la L.R. 11/04 prescrive un minimo di servizi pubblici per abitanti complessivi, il Piano degli Interventi ha definito dei parametri minimi suddivisi per tipologia di standard:

F1 - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

F2 - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altri

F3 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

F4 - aree per la sosta.

Sulla base delle valutazioni sull'attuale rapporto tra abitanti insediati e aree a standard realizzate, è stata quantificata l'attuale dotazione di standard in Comune di Mareno di Piave, suddivisa per tipologia.

Dalla combinazione delle suddette valutazioni le aree a standard del P.I. (30 mq/abitante) sono calcolate secondo la seguente ripartizione:

- F1 4,5 mq/ab
- F2 4,5 mq/ab
- F3 16,5 mq/ab
- F4 4,5 mq/ab

per un totale di 30 mq/ab.

La verifica della dotazione di aree a standard rispetto al fabbisogno espresso secondo i parametri sopra descritti risulta la seguente:

Standard	Realizzati	Non Realizzati	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti	Fabb abitanti insediati +abitanti PI Vigente + PI var. 1
Fa (4.5 mq/abitante)	35 600	4 658	40 259	43 056	44 111
Fb (4.5 mq/abitante)	87 783	13 068	100 851	43 056	44 111
Fc (16.5 mq/abitante)	181 460	97 294	278 755	157 872	161 742
Fd (4.5 mq/abitante)	61 564	5 483	67 047	43 056	44 111
Totale (30 mq/abitante)	366 407	120 503	486 911	287 040	294 076

In tutti gli scenari elaborati, la dotazione/previsione di aree per servizi risulta soddisfare il fabbisogno espresso dagli abitanti insediabili. Il dato per abitante insediato e teorico previsto sia dalla LR 11/2004 che dal Piano di Assetto del Territorio (30 mq/abitante) risulta essere il seguente:

	dotazione realizzati / ab residenti	dotazione /abitanti insediati +abitanti PI Vigente + PI var1
VERIFICA OFFERTA STANDARD	38	50

4.2. La Superficie Agricola Trasformabile

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 Mareno di Piave, la Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) massima trasformabile è stata stabilita in **277.100 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, le aree di urbanizzazione consolidata e le aree compromesse (elaborato 11 "Tav. 5 SAU e SAT intero territorio comunale") in riferimento alle modifiche introdotte con il Piano degli Interventi.

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

Aree di nuova espansione individuate nel P.I. var. 1

Le aree di trasformazione della Variante 1 al PI che consumo Superficie Agricola Utilizzata sono riportate nell'elaborato 11 SAU e SAT intero territorio Comunale

Le quantità sono riportate nella seguente tabella.

INTERVENTI SU AREE CONSOLIDATE

Num. riferimento	***Superficie (mq)***
35	6 898
29	5 465
24	1 856
totale	***14 219***

La quantità di mq 14.219 rappresenta gli interventi introdotti con il PI Var. 1 su ambiti definiti dal PAT come città consolidata. Tali ambiti non

concorrono all'erosione della SAT prevista per il comune di Mareno di Piave.

INTERVENTI SU AREE COMPROMESSE O NON AGRICOLE

Num. riferimento	***Superficie (mq)***
07	2 894
totale	***2 894***

La quantità di mq 2.894 rappresenta gli interventi introdotti con il PI var. 1 su ambiti che il PAT non definisce come Superficie Agricola Utilizzata (aree compromesse o non agricole). Tali ambiti quindi non concorrono all'erosione della SAT prevista per il comune di Mareno di Piave.

AREE CHE TORNANO A DESTINAZIONE AGRICOLA

Num. riferimento	***Superficie (mq)***
11	8 108
13	27 626
16	6 331
17	28 956
18	25 639
19	4 182
20	3 021
23	7 457
25	8 340
14	34 819
21	5 814
22	44 978
totale sau	*205 272*
15	2 842
14	3 683
21	1 105
22	8 874
totale compromesso	*9 979*
totale	***215 251***

La quantità d mq 205.27 rappresenta aree di previsione della pianificazione del PRG Pre-vigente che sono state stralciate che rientrano nel conteggio della SAT come potenzialmente trasformabili dai prossimi PI.

INTERVENTI CHE CONSUMANO SAU

Num. riferimento	***Superficie (mq)***
06	9 164
26	1 494
27	1 822
28	1 896
34	4 758
30	1 007
36	2 607
41	687
31	800
32	800
33	600
totale	***25 634***

La quantità di mq 25.634 rappresenta l'unica modifica che concorre all'erosione di SAT (Superficie Agricola Trasformabile).

Per le categorie sopra definite, i dati di sintesi risultano essere:

Complessivamente il consumo massimo di SAU previsto dalla Variante n. 1 al Piano degli Interventi è pari a 25.634 mq erosa contro mq 215.251 mq di previsioni stralciate, con un bilancio di SAT recuperata pari a circa 190.000 mq.

Tale dato andrà incrociato con il dimensionamento di cui al capitolo 4.1 Dimensionamento del Piano della presente relazione.