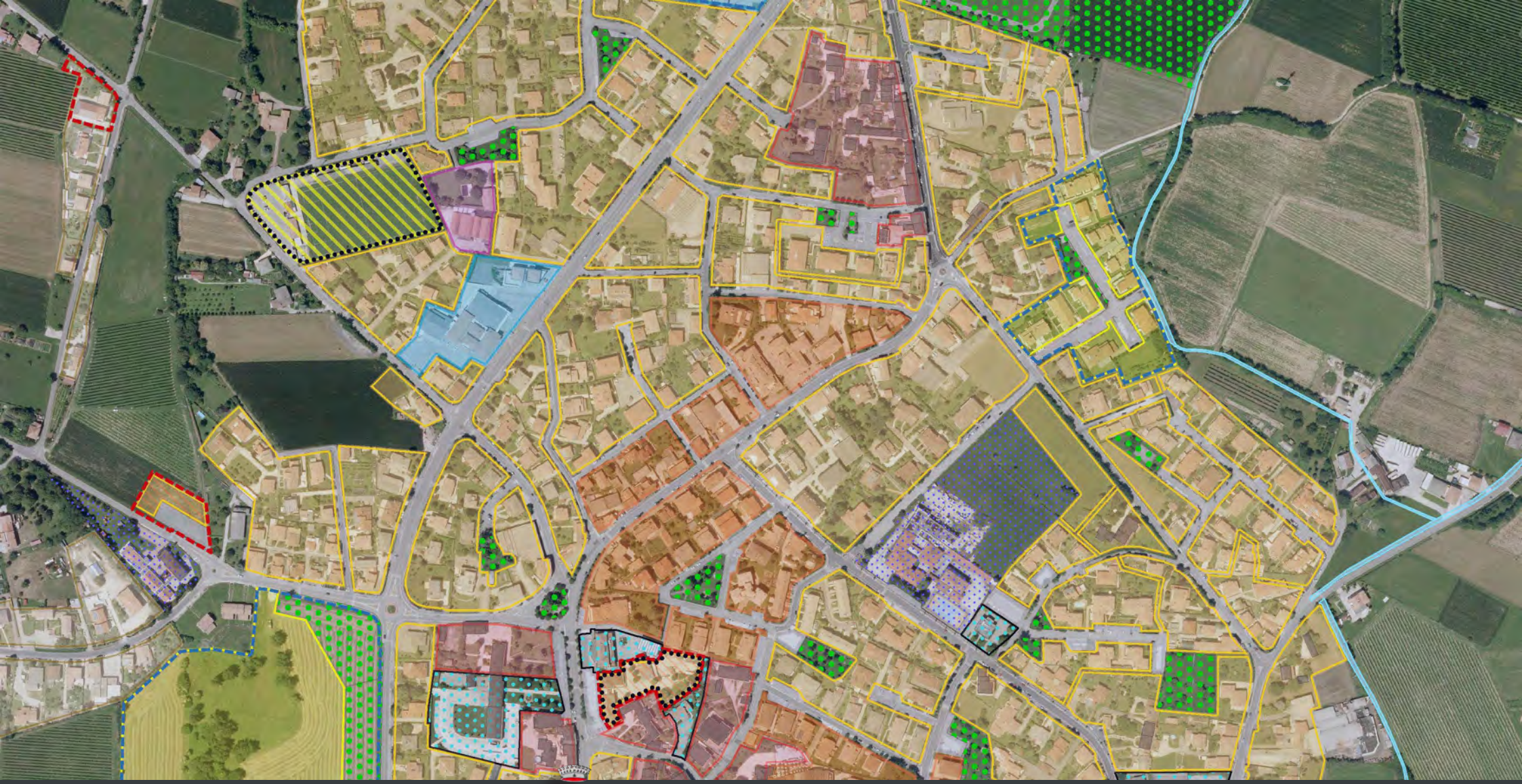


PI 2023 **COMUNE DI MARENO DI PIAVE**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - VARIANTE 5 AL PI

febbraio 2023

Elaborato 03B

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comune di Mareno di Piave

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

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. ___ del ___

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. ___ del ___

Il Sindaco
Gianpietro CATTAI

Servizio LLPP Urbanistica ed Ambiente
Il responsabile, Fabio CASONATO, Architetto
Dott.ssa Monica CASARIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Raffaele GEROMETTA, urbanista
Daniele RALLO, urbanista
Fabio VANIN, urbanista

Valutazione idraulica
Lino POLLASTRI, ingegnere
Matteo CELLA, Ingegnere

Gruppo di Valutazione
Elettra LOWENTHAL, Ingegnere

Gruppo di lavoro
Maria Teresa Pinna, urbanista

Analisi geologiche, microzonazione sisimica
Gino LUCCHETTA, geologo

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

1. STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE 4
1.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) 5
1.2 Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti 8
2. VARIANTE 5 AL PI: ITER ED ELABORATI 12
2.1 Il percorso amministrativo del PI 12
2.2 Gli elaborati della Variante 5 al PI 13
3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 5 AL PI 16
3.1 Criteri per la valutazione delle istanze 20
3.2 Ambiti di trasformazione urbanistica 21
3.3 Inserimento di singoli lotti nella città consolidata residenziale 23
3.4 Recupero edifici abbandonati ad usi abitativi e/o non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo 25
3.5 Aggiornamento delle attività in zona impropria 28
3.6 Modifica del grado di protezione degli edifici storici 30
3.7 Riclassificazione urbanistica di aree in adeguamento allo stato di fatto 33
3.8 Modifiche della normativa di Piano, della vincolistica e rete ciclabile 35
4. DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA LR 14/2017 36
4.1 Il monitoraggio del consumo di suolo 36
4.2 Il dimensionamento della Variante 5 al PI 40

1. STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) 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.

Il PAT è lo strumento attraverso il quale viene definito l'impianto generale delle scelte di organizzazione e trasformazione del territorio, a livello di inquadramento spaziale e temporale; esso rappresenta l'espressione delle esigenze e delle priorità espresse dalla comunità locale, sia in funzione degli indirizzi programmatici, dei vincoli e dei progetti esistenti o in corso di elaborazione da parte degli enti sovraordinati, sia in funzione delle condizioni di compatibilità con la tutela delle risorse paesaggistico-ambientali.

Il PI è invece lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato. 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.

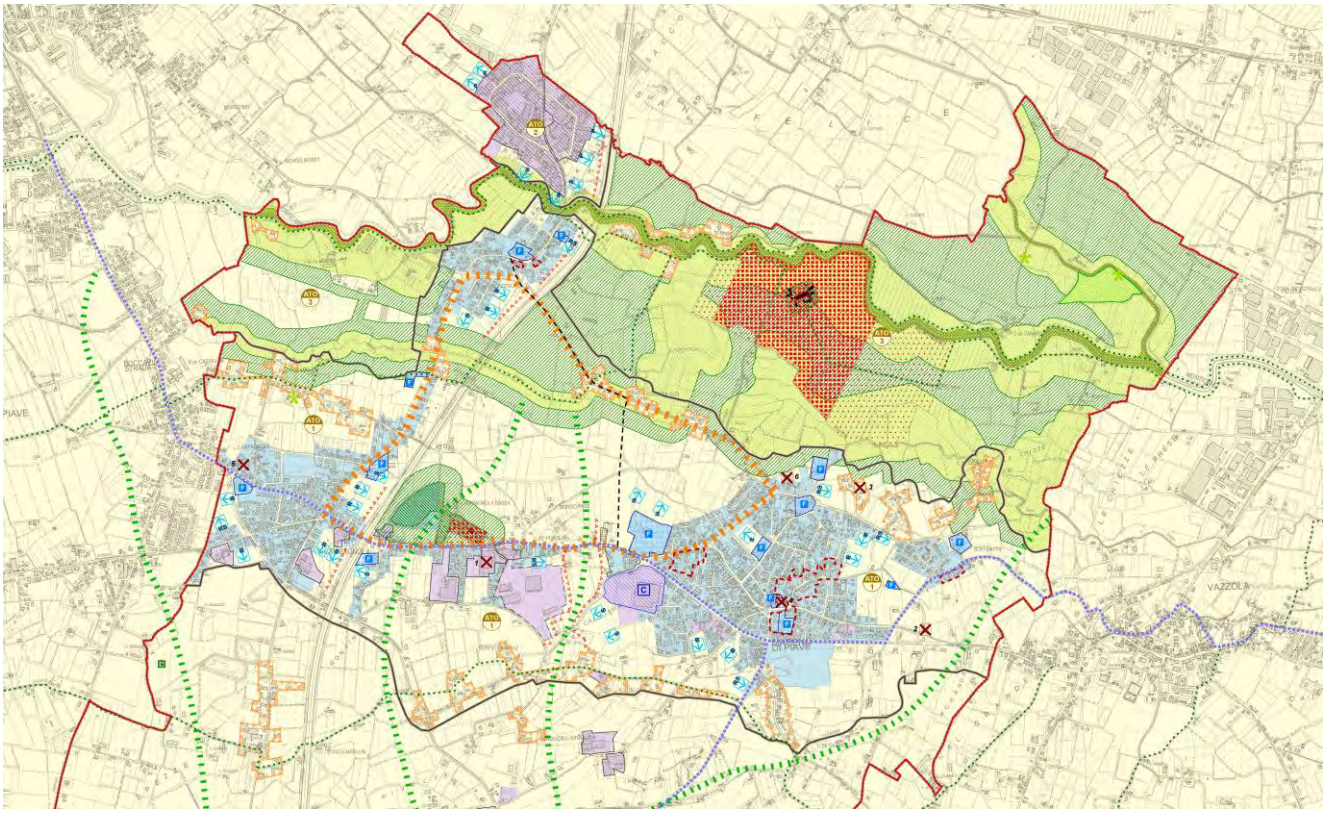
1.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

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 i tematismi relativi 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).



Estratto Tav. 04 del PAT | Carta delle trasformabilità

Limite amministrativo Mareno di Piave	Norme Tecniche
ATO	Artt. 34, 35
AZIONI STRATEGICHE	
Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale	Art. 21
Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva e/o commerciale	Art. 21
Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza	Artt. 21, 27
Linee preferenziali di sviluppo insediativo S - standard R - residenza C - commercio P - produttivo	Artt. 22, 28
Limiti fisici alla nuova edificazione	Art. 23
Edificazione diffusa	Art. 24
Campo da Golf	Art. 27
Assi per il miglioramento della qualità urbana e territoriale	Art. 29
Viabilità di progetto	Art. 30
Percorsi ciclopedonali	Art. 31
RETE ECOLOGICA	
Area Nucleo (core area)	Art. 33
Area di connessione naturalistica (buffer zone)	Art. 33
Corridoio ecologico principale	Art. 33
Isola ad elevata naturalità (stepping stone)	Art. 33
Corridoio ecologico secondario	Art. 33

Aree di riqualificazione e riconversione	Art. 25
Perimetro centri storici e ambiti a valenza storica	Art. 26
Ville Venete (Istituto regionale Ville Venete)	Art. 26
Contesti figurativi dei complessi monumentali	Art. 26
Pertinenze tutelate	Art. 26
Edifici vincolati	Art. 26
Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizz. b. Hospitale d. Luogo della Grande Guerra	Art. 26
Spianata della Musica	Art. 26
Alberi monumentali: Olmo della musica, Leccio di Cittadella e Quercia con edicola	Art. 26
Strada dei vini (PTCP)	Art. 26
Strada della Grande Guerra (PTCP)	Art. 26
Recepimento disposti PTCP Provincia TV (Art. 12 - NTA del PTCP)	
Aree produttive non ampliabili - area con superficie > 50.000 mq	Art. 25
Aree produttive non ampliabili - area con superficie < 50.000 mq	Art. 25
Area produttiva ampliabile	Art. 5
Grande struttura di vendita ampliabile	Art. 5

Estratto legenda Carta delle trasformabilità

In data 30.07.2019 con DCC numero 18, il comune ha adottato la Variante 1 al PAT in adeguamento alla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo 14/2017; la variante è stata approvata con D.C.C. numero 31 del 12.11.2019.

Con decreto del Presidente della provincia numero 14 del 3 febbraio 2022, è stata approvata la Variante 2 al Piano di Assetto del Territorio (PAT) che interessa tre aspetti non sostanziali; la variante non ha influito sugli elementi ordinatori sulle caratteristiche strutturali del PATI e del PAT vigente, interessando i seguenti aspetti:

- modifica della rete viaria di progetto
- aggiornamento cartografico della tavola dei vincoli
- modifica normativa degli Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT.

Estratto Tav. 4.1 della Variante 1 al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 | Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

1.2 Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti

La redazione della presente Variante n. 5 al Piano degli Interventi aggiunge un ulteriore tassello alla composizione del nuovo Piano degli Interventi al quale spetta il compito di coniugare la rivisitazione del precedente PRG, come modificato dall'entrata in vigore del PAT, e le nuove e diverse esigenze espresse dal territorio e dai cittadini.

Nelle intenzioni del legislatore regionale il Piano degli Interventi è stato concepito come uno strumento programmatico attraverso cui le singole amministrazioni potranno, nell'ambito degli indirizzi dettati dal Piano di Assetto del Territorio, fare strategia in merito all'assetto e uso del territorio declinando gli obiettivi di mandato di medio e breve periodo.

Il Piano degli Interventi è quindi uno strumento snello, sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, e consente all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.

Tale funzione appare del tutto innovativa rispetto all'impianto del "vecchio" PRG in quanto rivendica e impone una capacità di coordinamento con strumenti di settore (vedi opere pubbliche e piani settoriali), programmazione temporale (vedi Programma Pluriennale di Attuazione) e concertazione con le parti private (vedi articolo 6 della Legge Regionale n. 11/2004) poco presenti nei tradizionali strumenti urbanistici generali comunali.

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.

A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT.

Successivamente al PAT l'Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione di una serie di Varianti riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale.

a) Variante n. 1 "Primo Piano degli Interventi"

La variante 1 adottata con DCC n. 10 del 03/04/2018 ed approvata con DCC n. 29 del 31/07/2018, oltre a provvedere all'allineamento cartografico e normativo del primo PI al PAT e PATI, ha inserito una serie di modifiche cartografiche allo zoning e ha introdotto la disciplina urbanistica di alcuni contesti particolari attraverso delle schede relative alle principali Aree di Trasformazione.

Congiuntamente all'approvazione di queste schede sono stati sottoscritti con il PI numero 1, tre accordi Pubblico Privati e sette Atti unilaterali d'obbligo ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale 11/2004. In tali accordi/atti la parte privata si è impegnata a mettere a disposizione della collettività, le risorse necessarie alla realizzazione di alcune opere pubbliche.

b) Variante n. 2 "Variante puntuale al Piano degli Interventi"

La variante 2 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale numero 7 del 31.03.2020 ha modificato puntualmente alcuni aspetti normativi e di zoning per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio. La variante 2 ha inoltre recepito i contenuti sulla Variante al PAT sul contenimento del consumo di suolo e sulle nuove definizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

c) Variante n. 3 "Variante puntuale al Piano degli Interventi per approv**azione OO.PP. "Messa In Sicurezza E Riqualifica Di Piazza Municipio"**

La variante 3 adottata con DCC. 21 del 30/06/2020 ed approvata con DCC n. 22 del 22/09/2020, prevede la riorganizzazione urbanistica della piazza antistante il Municipio di Mareno. La proposta di variante prevede la riclassificazione dell'intero ambito di intervento in zona territoriale omogenea di tipo "Fc" con simbolo "95", specificatamente destinata al progetto di messa in sicurezza e riqualificazione di Piazza Municipio.

d) Variante n. 4 **"Varia**nte puntuale al Piano degli Interventi**"**

L'Amministrazione ha voluto procedere con la stesura della Variante 4 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale per dare risposte concrete ai cittadini e per aggiornare la tavola dei vincoli e alcuni aspetti normativi sulle distanze dai confini. Tale variante è stata adottata con DCC n 23 del 31/05/2022 e approvata con DCC n 41 del 29/11/2022.

Limite amministrativo Comune di Mareno di Piave

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

X tipologia di zona
n. numerazione zona (tabella dimensionamento)

SISTEMA STORICO E RESIDENZIALE

Perimetro del Centro Storico	Art. 19
Ambiti a valenza storica	Art. 21
Zona A - Centro Storico	Art. 19
Zona B.1 B1.2 - residenziale di completamento	Art. 20
Zona C1.1 C1.2 - residenziale di completamento	Art. 21
Zona C1.3 - residenziale di completamento con volumetria predefinita	Art. 21
Zona C2.1 - residenziale di espansione con PUA Approvato	Art. 22
Zona C2.2 - residenziale di espansione con obbligo di PUA	Art. 22
n. Zona residenziali - Lotti con prescrizioni puntuali	Art. 20 e 21

SISTEMA PRODUTTIVO ARTIGIANALE COMMERCIALE RICETTIVO

Zona D1.1 - industria e artigianato di produzione ampliabile di completamento	Art. 24
Zona D1.2 - industria e artigianato di produzione ampliabile di espansione	Art. 25
Zona D1.3 - industria e artigianato di produzione non ampliabile	Art. 26
Zona D2 - commercio, artigianato di servizio e direzionalità	Art. 27
Zona D4 - agroindustria	Art. 28
Zona D5 - al servizio della mobilità	Art. 29
Zona SUAP - ambito soggetto a procedimento Sportello Unico Attività Produttive	Art. 31
Attività Produttiva in Zona Impropria da Bloccare	Art. 30
Attività Produttiva in Zona Impropria da Trasferire	Art. 30
Attività Produttiva in Zona Impropria da Confermare	Art. 30
Attività soggetta a normativa puntuale	Artt. 24, 29 e 35

SISTEMA AGRICOLO - AMBIENTALE

Zona E3 - Agricola periurbana	Art. 36
n. Zone E4- Nucleo residenziale in ambito agricolo - Lotti a volumetria predefinita (600 mc)	Art. 37

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI

Fa aree per l'istruzione 01 Asilo Nido 02 Scuola Materna 03 Scuola Elementare 04 Scuola dell'obbligo	Art. 41
Fb impianti depurazione	Art. 42
Fb cimiteri	Art. 42
Fb aree per attrezzature di interesse comune 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	Art. 42
Fc aree attrezzate a parco, gioco e sport 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	Art. 43
Fd aree parcheggio	Art. 44
Fp - Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi	Art. 45

n. Attrezzature esistenti

n. Attrezzature di progetto con utilizzazioni non prescrittive

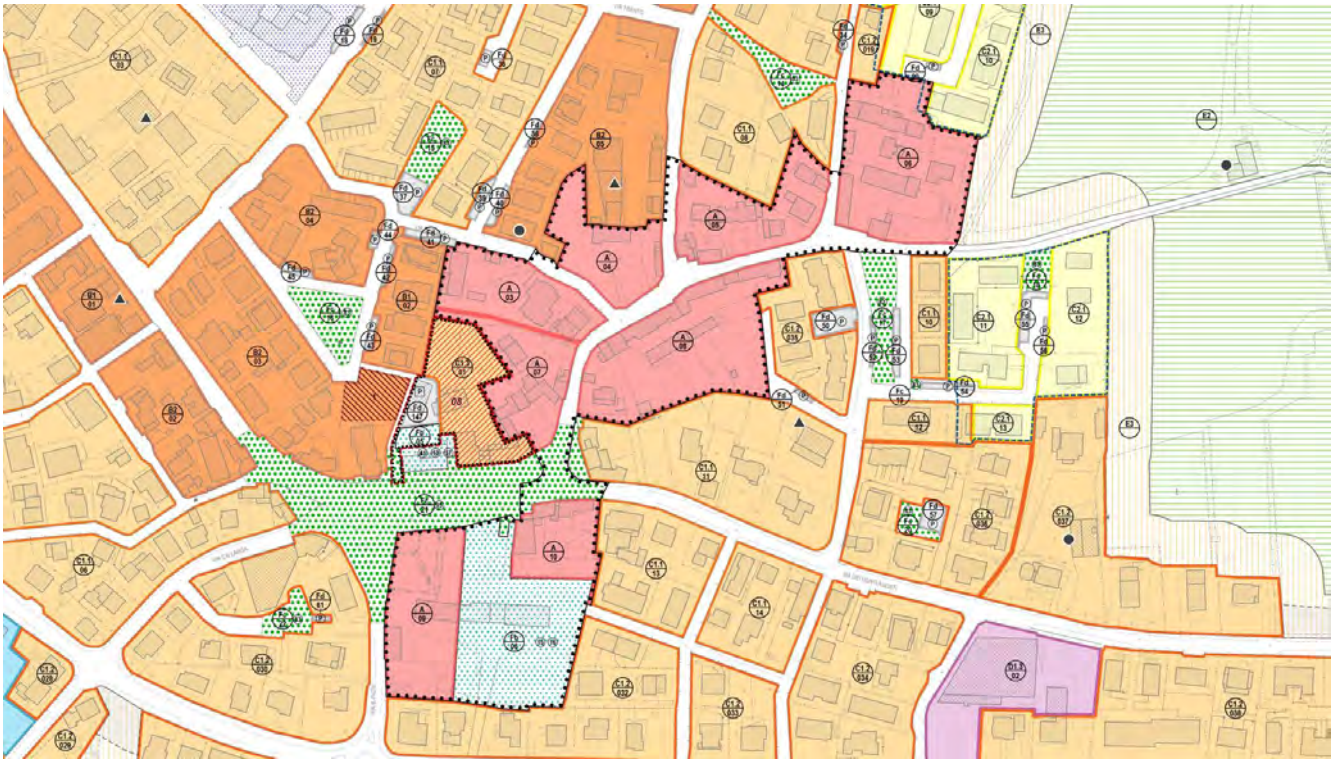
ATTUAZIONE DEL PIANO

Area con obbligo SUA (Piano Urbanistico Attuativo)	Art. 5
Piano Attuativo Convenzionato	Art.5
n. Area di Trasformazione	Art. 15

INTERVENTI SULL'EDIFICATO ESISTENTE

Vincolo Monumentale (art. 10 D.Lgs. 42/2004)	Art. 48
Edifici con grado di protezione	Art. 10
Verde Privato	Art. 38
n. Edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo	Art. 39
Limite di Inedificabilità	Art. 26
Viabilità/fasce di rispetto	Art. 58

Legenda zonizzazione relativa alle zone significative (scala 1:2.000)



Estratto zonizzazione relativa al centro urbano di Mareno di Piave (scala 1:2.000)

2. VARIANTE 5 AL PI: ITER ED ELABORATI

2.1 Il percorso amministrativo del PI

La Variante 5 al PI segue un iter amministrativo i cui riferimenti sono dettati dall'articolo 18 della Legge Urbanistica Regionale (la n. 11 del 2004) ed articolati come segue:

1) il Sindaco ha predisposto il Documento del Sindaco della Variante 5 al PI e lo ha illustrato al Consiglio Comunale il 01 febbraio 2022;
2) l'Amministrazione Comunale ha attivato adeguate forme di partecipazione/consultazione e concertazione con i cittadini e i portatori di interessi diffusi sul territorio, attraverso la predisposizione di un avviso pubblico in data 12 febbraio 2022 finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse propedeutiche alla formazione della Variante 5 al PI;
3) la Variante è adottata dal Consiglio Comunale;
4) entro otto giorni dall'adozione, la Variante è depositata 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 la Variante;
7) la Variante diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

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

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] 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 articolo 18 della Legge urbanistica regionale n. 11/2004

2.2 Gli elaborati della Variante 5 al PI

Il Piano degli Interventi è articolato in una serie di elaborati che possono essere suddivisi in 6 grandi famiglie:

1) gli elaborati grafici, riconoscibili in una serie di cartografie riguardanti l'intero territorio comunale, alle scale 1:5.000 e 1:2.000 (zone significative);
2) gli elaborati normativi, riconducibili alle norme tecniche operative e al prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, oltre al dimensionamento e al registro del consumo di suolo;
3) le schedature delle aree oggetto della presente Variante 5 al PI;
4) la relazione illustrativa della presente Variante 5 al PI;
5) gli elaborati di valutazione riguardanti gli aspetti ambientali (VAS, VIncA) e la valutazione della compatibilità degli interventi sotto il profilo idraulico e sismico;
6) la banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'Art. 11bis della LR n. 11 del 2004.

La Variante 5 provvede ad aggiornare gli elaborati del Piano degli Interventi vigente: si riportano di seguito gli elaborati modificati dalla presente Variante (evidenziati in giallo) e quelli redatti ex novo (evidenziati in verde).

Elaborati nuovi della Variante n. 5 al PI
Elaborati del PI vigente aggiornati dalla Variante n. 5 al PI

ELABORATI GRAFICI

1.	Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
2.	Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
3.	Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Mareno Centro	scala 1:2.000
4.	Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Bocca di Strada	scala 1:2.000
5.	Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Ramera Zona industriale	scala 1:2.000
6.	Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Ramera	scala 1:2.000
7.	Elab. 07	Tav. 2.5 Zonizzazione Zone significative Santa Maria del Piave	scala 1:2.000
8.	Elab. 08	Tav. 3.1 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
9.	Elab. 09	Tav. 3.2 Vincoli e fasce di rispetto intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
10.	Elab. 10	Tav. 4 Percorsi e mobilità sostenibile	scala 1:10.000
11.	Elab. 11	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo massimo di suolo LR 14/2017	scala 1:10.000

SCHEDATURE

12.	Elab. 12	Schede – Schede Aree di Trasformazione
13.	Elab. 13	Schede – Schede Allevamenti
14.	Elab. 14	Schede – Schede Edifici Non Funzionali alla Conduzione del Fondo
15.	Elab. 14bis	Schede – Schede Attività produttive in zona impropria

ELABORATI DESCRITTIVI

16.	Elab. 15	Norme Tecniche Operative
		All.A Accordi Pubblico Privato Art. 6, Atti unilaterali d'obbligo
17.	Elab. 16	Dimensionamento
18.	Elab. 17	Relazione Programmatica

19. Elab. 18 Relazione Agronomica
20. Elab. 19 Registro Consumo di suolo
21. Elab. 20 Registro Crediti Edilizi
22. Elab. 21 Prontuario Qualità Architettonica
23. Elab. 22 Prontuario del Verde
24. Elab. 23 Concertazione e partecipazione
25. Elab. 24 Linee guida per l'applicazione dei meccanismi di perequazione

ELABORATI DI VALUTAZIONE

26. Elab. 25 Relazione Tecnica - Dichiarazione di Non Necessità della procedura di Valutazione di Incidenza
27. Elab. 26 Valutazione di Compatibilità idraulica
28. Elab. 27 Microzonazione Sismica Livello 2
    All.A Carta delle Indagini
    All.B Carta di Microzonazione Sismica (FA)
    All.C Carta di Microzonazione Sismica (FV)
    All.D Carta delle Frequenze

ELABORATI INFORMATICI

29. DVD banche dati e file pdf elaborati

ELABORATI VARIANTE 5 PI

- Elab. 01B Individuazione cartografica aree variante 5 al PI — scala 1:10.000
- Elab. 02B Schede aree Variante n. 5 PI
- Elab. 03B Relazione illustrativa Variante 5 PI
- Elab. 04B Rapporto Ambientale Preliminare. Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS
- Elab. 05B Relazione tecnica. Dichiarazione di non necessità della procedura di VIncA
- Elab. 06B Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)
- Elab. 07B Attestazione sismica
  All. Tav. Sovrapposizione delle aree di variante alla microzonazione sismica di II livello (FA) – nord — scala 1:5.000
  All. Tav. Sovrapposizione delle aree di variante alla microzonazione sismica di II livello (FA) – sud — scala 1:5.000

Modifiche agli elaborati grafici

Le variazioni cartografiche comportano la modifica e l'aggiornamento degli elaborati di zonizzazione alle scale 1:5.000 (tavole di zonizzazione e tavole della vincolistica) e 1:2.000 (tavole relative allo zoning delle aree urbanizzate: Mareno Centro, Bocca di Strada, Ramera Zona Industriale, Ramera e Santa Maria del Piave).

La variante provvede altresì a riportare in una tavola in scala 1:10.000 le aree oggetto di variazione urbanistica, indicando quelle che comportano l'aggiornamento del consumo di suolo programmato secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.

Modifiche agli elaborati normativi

Le cartografie di Piano sono accompagnate dagli elaborati di tipo normativo, costituiti in particolare dalle Norme Tecniche Operative. La normativa di Piano è stata aggiornata per alcune aree oggetto di variazione urbanistica. In stretta correlazione con la normativa di Piano, vi è il dimensionamento, che è stato aggiornato conseguentemente al recepimento delle manifestazioni di interesse ritenute meritevoli di accoglimento.

Tra gli elaborati normativi si segnala anche il Registro del consumo di suolo, collegato con la tavola 4 (Ambiti di urbanizzazione

consolidata e consumo di suolo LR 14/2017), che riporta una sintesi della contabilità relativa al consumo di suolo secondo i criteri stabiliti dalla Legge regionale n. 14 del 2017.

L'elaborazione delle schede progettuali

La presente Variante ha elaborato delle specifiche schede riguardanti le aree oggetto di variazione urbanistica ("Schede aree Variante 5 PI"), con l'indicazione dello stato attuale (estratto PI vigente) e della proposta progettuale (estratto PI variante), accompagnate da una descrizione argomentata della modifica apportata al Piano.

Modifiche agli elaborati di valutazione

Il quadro degli elaborati della presente Variante è completato dagli elaborati di valutazione ambientale, riconducibili al Rapporto Ambientale Preliminare VAS e alla dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza. Ogni singola area di variante è valutata anche sotto il profilo idraulico (valutazione di compatibilità idraulica) e sismico.

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 5 AL PI

La Variante n. 5 al Piano degli Interventi (PI) trova fondamento sull'esame delle proposte presentate a seguito di una procedura di evidenza pubblica, rivolta a tutti i cittadini, agli operatori del settore economico e, in generale, ai portatori di interessi diffusi sul territorio. Successivamente all'illustrazione del Documento del Sindaco, avvenuta nella seduta di Consiglio Comunale del 01 febbraio 2022, il Comune ha provveduto alla pubblicazione di un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse riguardanti la rivisitazione del vigente Piano degli Interventi sia per la parte generale (normativa, dimensionamento, etc.) che per le situazioni puntuali, di portata "micro" (interventi su singoli fabbricati/lotti, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, edifici storici con grado di protezione, etc.) e "macro", riguardanti ambiti complessi per dimensioni e caratteristiche, che interessano scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio di porzioni strategiche del territorio comunale.

COMUNE DI MARENO DI PIAVE
Provincia di Treviso
5° Servizio - Edilizia e Urbanistica
c.a.p. 31010 - Piazza Municipio, 13 https://www.comune.marenodipiave.tv.it tel. centralino 0438 498811
c.f.: 82006050262 pec: comune.marenodipiave.tv@pecveneto.it Edilizia- Urb. 0438 498834

Prot. informatico

AVVISO

PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE
PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
(VARIANTE N. 5 AL P.I.)

IL RESPONSABILE DEL 5° SERVIZIO
EDILIZIA - URBANISTICA

VISTA
- la Legge Regionale n. 11 del 2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", con la quale la Regione ha articolato la pianificazione urbanistica in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI);
- la Legge Regionale 14 del 2017 che mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050;
- la nuova Legge Regionale 14 del 2019 "Veneto 2050" che ha come obiettivo la rinaturalizzazione del suolo compromesso e della rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio;

PREMESSO che il comune di Mareno di Piave è dotato di:
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale tematico con i comuni di Vazzola e Santa Lucia di Piave, approvato in Conferenza dei Servizi con la Provincia di Treviso in data 27/05/2015;
- Piano di Assetto del Territorio, approvato in Conferenza dei Servizi con la Provincia di Treviso in data 02/11/2017 e successivamente modificato con Variante 1 approvata con D.C.C. n. 31 del 12/11/2019 e Variante 2 adottata con D.C.C. n. 24 del 27/07/2021 attualmente in fase di approvazione;
- Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 31/07/2018 e successive varianti;
- il Comune ha dato avvio al procedimento di formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi (P.I.), con l'illustrazione del Documento del Sindaco in data 01/02/2022, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004;

AVVISA

la Cittadinanza che è possibile presentare proposte per la formazione del Piano degli Interventi (PI), in coerenza con quanto già stabilito dal PAT;

INVITA

tutti i soggetti interessati a presentare proposte, ad esprimere i propri bisogni e/o interessi, al fine di un possibile recepimento nel Piano degli Interventi.

COMUNE DI MARENO DI PIAVE
Provincia di Treviso
5° Servizio - Edilizia e Urbanistica
c.a.p. 31010 - Piazza Municipio, 13 https://www.comune.marenodipiave.tv.it tel. centralino 0438 498811
c.f.: 82006050262 pec: comune.marenodipiave.tv@pecveneto.it Edilizia- Urb. 0438 498834

Le proposte potranno riguardare a titolo esemplificativo:

- ridefinizione perimetro zone per attività economiche;
- ridefinizione perimetro zone residenziali;
- ridefinizione perimetro zone a servizi;
- eliminazione zona residenziale;
- individuazione nuove zone residenziali;
- modifica normativa (parametri urbanistici, etc.);
- individuazione lotto in edificazione diffusa;
- definizione interventi puntuali su fabbricati e gradi di protezione;
- cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- individuazione elementi di degrado o manufatti incongrui ai sensi dell'art. 4 della LR 14/2019 (veneto 2050) al fine riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione;
- riclassificazione delle aree edificabili ai sensi dell'art.7 LR 4/2015 (Varianti verdi);
- altre richieste e/o suggerimenti per la formazione del Piano;

Le proposte dovranno pervenire **entro il termine di 60 giorni** dal **12 febbraio 2022**, data di pubblicazione del presente avviso, (ovvero entro il giorno **13 aprile 2022**)

Le istanze, complete delle generalità dei richiedenti e della documentazione necessaria, dovranno essere redatte in carta semplice, secondo il modello appositamente predisposto allegato al presente Avviso (disponibile inoltre sul sito web comunale www.comune.marenodipiave.tv.it , alla voce Amministrazione Trasparente, sezione Pianificazione e governo del territorio/Altro/Piano degli Interventi – Variante 5 e presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica), e **recapitate** mediante una delle seguenti modalità:

1. a mezzo posta elettronica all'indirizzo **comune.marenodipiave.tv@pecveneto.it;**
2. consegna all'Ufficio Protocollo Comunale (in relazione all'emergenza epidemologica da COVID-19 e fino al suo perdurare, la consegna diretta all'ufficio può avvenire solo previo appuntamento telefonico al seguente numero: 0438 498801).

Le istanze devono essere firmate in uno dei seguenti modi:

- con firma autografa (fatta a mano) allegando copia del documento d'identità del sottoscrittore.
- con firma digitale.

RENDE NOTO

che tutte le proposte verranno valutate dall'Amministrazione Comunale principalmente sulla base dei criteri individuati nel Documento del Sindaco e che si richiamano di seguito:

1. aderenza alle finalità del Documento del Sindaco;
2. qualità urbanistica della richiesta, intesa come aderenza ai criteri e alle indicazioni contenuti nel PAT;
3. soluzione delle criticità ambientali individuate dalla VAS del PAT;
4. caratteristiche di complementarietà rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e/o dall'Amministrazione Pubblica in genere;
5. caratteristiche di complementarietà rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
6. significatività degli interventi proposti, anche in virtù dell'iniziativa congiunta di più soggetti, pubblici e/o privati;

COMUNE DI MARENO DI PIAVE
Provincia di Treviso
5° Servizio - Edilizia e Urbanistica
c.a.p. 31010 - Piazza Municipio, 13 https://www.comune.marenodipiave.tv.it tel. centralino 0438 498811
c.f.: 82006050262 pec: comune.marenodipiave.tv@pecveneto.it Edilizia- Urb. 0438 498834

7. grado di idoneità dell'area o dell'immobile, in rapporto alla funzione prevista e al suo livello di integrazione con i servizi;
8. disponibilità a realizzare e/o gestire gratuitamente o a contribuire alla realizzazione e/o alla gestione di opere pubbliche, oltre a quelle necessarie per l'attuazione delle aree oggetto della proposta;
9. qualità della proposta in termini di innovazione tecnica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari;
10. coerenza con la Legge Regionale 14/2017 sul Contenimento del consumo di suolo, valutata in termini di:
    - sostenibilità ambientale, sociale ed economica,
    - efficienza energetica e promozione di interventi edilizia sostenibile (risparmio energetico);
    - minore consumo di suolo o contenimento del consumo di suolo agricolo,
    - soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica

I criteri sopraelencati saranno utilizzati avendo riguardo alle situazioni specifiche ed in particolare tenendo conto dell'entità dell'intervento (edilizio, urbanistico, ecc.) e della specifica situazione del contesto.

Per le manifestazioni di interesse che avranno esito positivo, potrà essere valutata l'applicazione della perequazione, del credito edilizio e della compensazione da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

Responsabile del procedimento: arch. Fabio Casonato

Residenza Municipale, 12.02.2022

IL RESPONSABILE DEL 5° SERVIZIO
Edilizia e Urbanistica
arch. Fabio Casonato

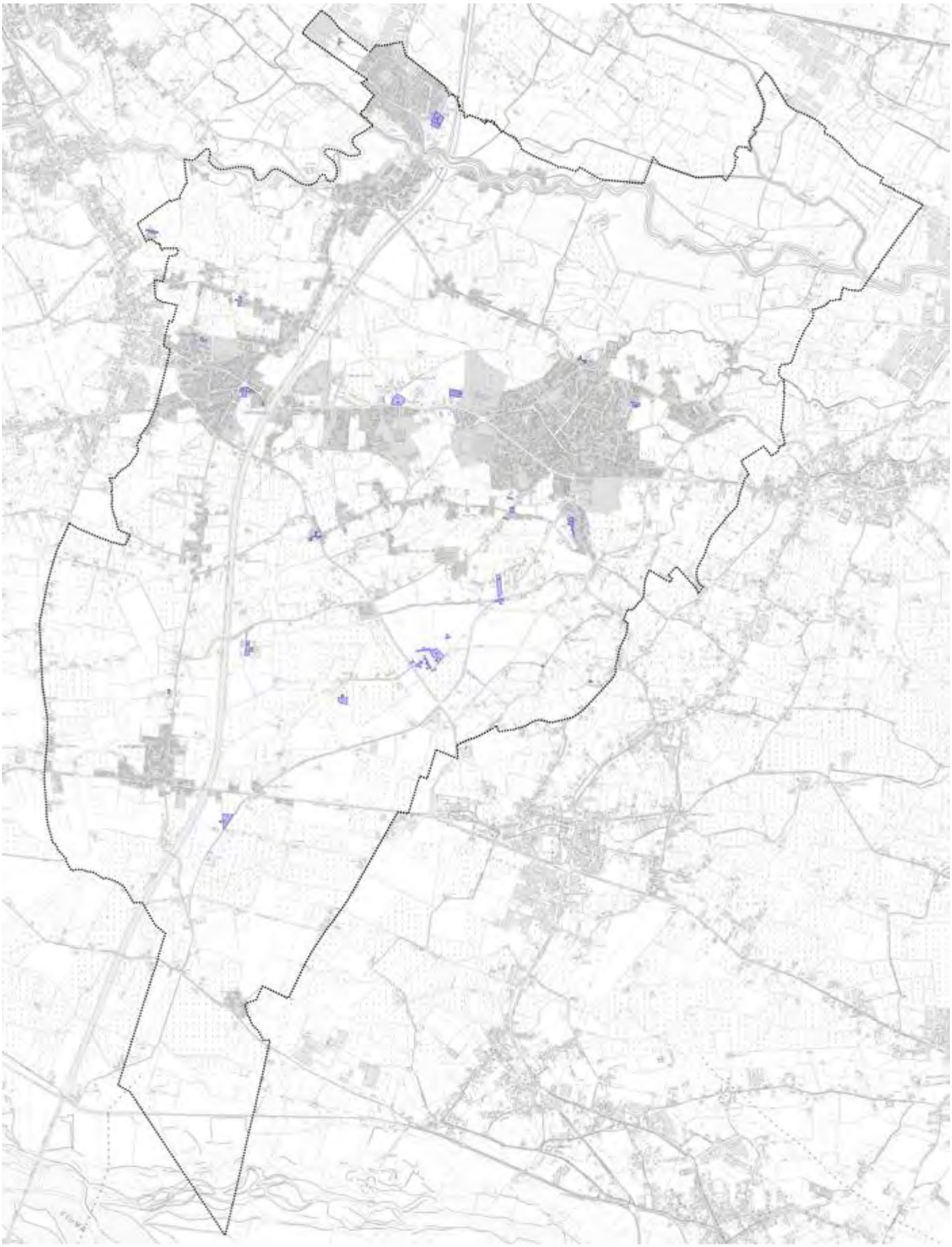
(Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.)

Avviso propedeutico alla formazione della Variante 5 al PI

A seguito del citato avviso pubblico, datato 12 febbraio 2022, sono pervenute agli uffici comunali competenti 28 istanze di variazione dello strumento urbanistico generale. Le richieste preventive sono state quindi esaminate ed articolate per temi o argomenti, in modo tale da poterle valutare con criteri analoghi. La valutazione delle richieste ha tenuto conto delle condizioni di sostenibilità fissate dal PAT e dei vincoli inerenti alle condizioni di fragilità del territorio al fine di non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio.

Le variazioni urbanistiche, descritte ed illustrate nei seguenti paragrafi, sono classificate nelle seguenti tipologie e riportate nella mappa seguente:

1) ambiti di trasformazione urbanistica;
2) inserimento di singoli lotti nella città consolidata residenziale;
3) recupero edifici abbandonati e/o non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
4) aggiornamento delle attività in zona impropria;
5) modifica del grado di protezione degli edifici storici;
6) riclassificazione urbanistica di aree in adeguamento allo stato di fatto;
7) modifiche della normativa di Piano e della vincolistica.



Mappa di sintesi con individuazione delle aree oggetto di variazione urbanistica | Variante 5 al PI

3.1 Criteri per la valutazione delle istanze

Il tema della individuazione, definizione e applicazione dei criteri per la valutazione delle proposte presentate dai privati in seguito alla pubblicazione dell'avviso rappresenta un argomento di indubbia rilevanza ai fini dell'esercizio della funzione di governo del territorio da parte dell'Amministrazione Comunale. Alla congenita delicatezza dell'argomento si sovrappone il tema dell'esercizio della discrezionalità amministrativa da parte del Comune, intesa quale possibilità di scelta, o meglio quell'attività ponderativa di tutti gli interessi in gioco, relativi ad un determinato contesto, riconosciuta alla pubblica amministrazione, tra più comportamenti ugualmente leciti per il soddisfacimento dell'interesse pubblico. Pur mantenendosi quindi all'interno di processi di evidenza pubblica ed ordinando la propria azione ai principi di partecipazione e concertazione l'Amministrazione mantiene la possibilità di privilegiare il perseguimento di determinati obiettivi e di conseguenza orientare a monte la definizione dei criteri di valutazione delle proposte.

Il principio generale che ha guidato l'istruttoria e la valutazione delle istanze è legato agli obiettivi ed ai condizionamenti stabiliti dalla Legge Regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo. A tal proposito, è opportuno ricordare che la quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Regione Veneto per il Comune di Mareno di Piave è pari a 248.000 mq, al lordo delle aree del PI vigente che già consumano suolo.

Considerato quanto sopra si è reso opportuno stabilire dei criteri per la selezione delle richieste di maggiore interesse pubblico e/o rispondenti agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, attraverso una valutazione multi-criteriale, riconducibile a:

a) criteri di no-consumo di suolo agricolo e di rigenerazione dell'esistente, valutati privilegiando gli interventi negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017.
b) criteri di concentrazione, valutati in termini di:
   - continuità spaziale dell'area al tessuto urbano esistente;
   - localizzazione preferenziale in prossimità dei centri urbani e/o dei nuclei residenziali;
c) criteri di mobilità e accessibilità, valutati in termini di:
   - integrazione e connessione dell'area alle reti della mobilità dolce;
   - accessibilità dell'area alle attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici;
d) criteri di qualità urbana e ambientale, valutati in termini di:
   - funzionalità interna dell'area (dotazione/distribuzione verde, mobilità dolce, etc.) e usi previsti;
   - presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
   - mantenimento del presidio del territorio agricolo.
e) criteri di qualità sociale ed economica, valutati in termini di:
   - risposta ad esigenze alloggiative proprie delle famiglie;
   - risposta ad esigenze sociali e di aumento della qualità della vita;
   - risposta ad esigenze aziendali e di miglioramento del tessuto socio-economico.

3.2 Ambiti di trasformazione urbanistica

La presente Variante al PI interessa alcune aree oggetto di schedatura puntuale per predisporne la trasformazione urbanistica. Tali trasformazioni comportano:

- in due casi limitati ampliamenti volumetrici (modifiche n. 13 e 14);
- in un caso la ricollocazione / limitato ampliamento di un'area a parcheggio (modifica n. 17).

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
13	Bocca di Strada	Via Conti Agosti - Via Madonnetta	12	1078, 1079, 969, 392 (parte)	2.324 mq	Trattasi di ambito edificato ubicato a Bocca di Strada, in prossimità della rotatoria tra via Conti Agosti e via Madonetta. L'ambito è suddiviso in due aree: A. la prima, antistante la rotatoria, è caratterizzata dalla presenza di un edificio a destinazione direzionale e da un'area scoperta retrostante; B. la seconda, ubicata ad est (via Conti Agosti), è caratterizzata dalla presenza di un'ex carrozzeria, attualmente abbandonata. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche delle aree, la proposta di variante prevede: 1. la demolizione del capannone artigianale abbandonato (ex carrozzeria) che insiste sull'area B e conseguente riqualificazione, recupero e riorganizzazione dell'area in oggetto; 2. il trasferimento della capacità edificatoria di cui sopra nell'area antistante la rotatoria (area A), con contestuale limitato ampliamento della zona territoriale omogenea "C1.1" (residenziale di completamento, 510 mq) al fine di consentire la collocazione della volumetria.	Scheda AT/015
14		Via San Pio X, 35	17	160	1.820 mq	Trattasi di complesso edilizio posto in ambito agricolo, nella porzione meridionale del territorio comunale, tra via San Pio X e via San Marco. Il complesso, ubicato in fascia di rispetto stradale, è attualmente in stato di forte degrado ed abbandono ed in condizioni statiche precarie: è composto da una porzione a destinazione residenziale e l'altra a destinazione bar e discoteca. La proposta di variante prevede l'elaborazione di una specifica scheda progettuale che consenta la demolizione dell'edificio incongruo con rinaturalizzazione del lotto (1.170 mq) e ricostruzione di una volumetria a destinazione residenziale (1.833 mc) al di fuori della fascia di rispetto stradale (lotto di 650 mq), secondo quanto stabilito dall'Art. 41, comma 4ter della LR 11/2004.	Scheda AT/014

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
17	Mareno Centro	Via Cal Larga	14	1358, 110	865 mq	Trattasi di area di trasformazione dotata di specifica scheda progettuale nel PI vigente (scheda AT/05), che prevede la variazione a destinazione d'uso in direzionale dell'immobile esistente, con un ampliamento pari a 214 mc. La proposta di variante prevede la modifica della scheda progettuale con lo spostamento dell'area a parcheggio individuata lungo via Cal Larga (scheda AT/05 vigente - 215 mq) in altro terreno, lungo via Strada Nuova. (scheda AT/05 var n.5 al PI - 650 mq).	Scheda AT/005

3.3 Inserimento di singoli lotti nella città consolidata residenziale

La presente Variante al PI interessa alcune aree di dimensioni modeste per le quali si propongono puntuali modifiche al perimetro della zona territoriale omogenea di tipo residenziale (ZTO C1 ed E4) mediante l'inserimento di nuovi lotti edificabili in continuità con il tessuto urbano esistente, nel rispetto dei criteri e limiti stabiliti dalla Legge Regionale sul contenimento del consumo di suolo (la n. 14 del 2017).

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 5. Interessano porzioni di territorio intercluse o aderenti ai tessuti urbani esistenti, ricadenti all'interno degli (o adiacenti agli) ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla Variante PAT di adeguamento alla LR 14/2017. Si tratta di aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature, viabilità, etc.).

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
1	Bocca di Strada	Via Cittadella	3	309	1.500 mq	Trattasi di area ubicata nella porzione nord della frazione di Bocca di Strada, nel nucleo edificato di Borgo Cittadella, in via Cittadella. Premesso che l'ambito è ricompreso tra i nuclei di edificazione diffusa del PAT, la proposta di variante prevede l'ampliamento della zona territoriale omogenea "E4" (nucleo residenziale in ambito agricolo) e l'individuazione di un lotto a volumetria predefinita di 600 mc, di estensione massima pari a 600 mq (come da NTO art. 37).	-
2	Mareno Centro	Via San Lorenzo	14	1123 (parte), 1161 (parte), 1239 (parte), 661 (parte), 1213 (parte)	2.630 mq	Trattasi di area ubicata immediatamente a sud del centro urbano di Mareno di Piave, in via San Lorenzo. Premesso che l'ambito è posto in continuità coi nuclei di edificazione diffusa del PAT, la proposta di variante prevede l'ampliamento della zona territoriale omogenea "E4" (nucleo residenziale in ambito agricolo) e l'individuazione di un lotto a volumetria predefinita di 600 mc, di estensione massima pari a 600 mq (come da NTO art. 37).	
3	Zona industriale Ramera	Via E. Fermi	1	96, 184, 222, 228	7.692 mq	Trattasi di area ubicata nella zona industriale di Ramera, tra via Fermi e vicolo Cansiglio. Premesso che l'ambito è posto in adiacenza all'area produttiva ampliabile ed è ricompreso tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017, la proposta di variante prevede l'ampliamento della zona territoriale omogenea "D1.1" (industria e artigianato di produzione ampliabile di completamento) al fine di consentire l'edificazione in un lotto a destinazione produttiva. L'accesso all'area sarà garantito da quello attuale di via Fermi, attraverso la riorganizzazione della viabilità interna alla proprietà. Ai sensi dell'Art. 23, comma 5 delle NTO del PI, almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde alberato da collocarsi lungo i lati nord, est e sud del lotto.	

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
9	Mareno Centro	Vicolo Po	11	659, 1888	1.960 mq	Trattasi di area ubicata nella porzione nord -est del centro urbano di Mareno di Piave, in vicolo Po. Premesso che l'ambito è posto in continuità con gli ambiti di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale del PAT, la proposta di variante prevede l'inserimento di una nuova zona territoriale omogenea "C1.3" (di completamento edilizio a volumetria predefinita). Si propone l'individuazione di una volumetria edificabile pari a 1.960 mc attraverso Permesso edilizio convenzionato con standard in cessione al Comune.	
12	Bocca di Strada	Via Sant'Anna - Vicolo Santa Lucia	5	1267, 1268, 1269, 1329, 38, 35	1.328 mq	Trattasi di area ubicata nella porzione nord-occidentale della frazione di Bocca di Strada, tra via Sant'Anna e vicolo Santa Lucia. L'area risulta parzialmente ricompresa: a) in un ambito sottoposto a strumento urbanistico preventivo approvato e convenzionato, con le opere di urbanizzazione già realizzate; b) in un ambito compreso in zona territoriale omogenea "C1.1" (residenziale di completamento), anch'esso già urbanizzato. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, la proposta di variante prevede l'individuazione di un unico lotto edificabile con volumetria predefinita di 2.205 mc. Tale volumetria deriva da: a) capacità edificatoria porzione interna al PUA: 1.733 mc; b) capacità edificatoria porzione in ZTO C1.1: 472 mc (= 363 mq x 1,3 mc/mq).	

3.4 Recupero edifici abbandonati ad usi abitativi e/o non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo

La presente Variante al PI prende in esame gli edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo agricolo, gli edifici abbandonati, quelli sottoutilizzati o con utilizzi incongrui rispetto all'ambito in cui si trovano, per i quali si propone il recupero degli stessi ad usi abitativi.

Gli immobili oggetto di variazione urbanistica sono 6 ai quali si aggiungono ulteriori 7 edifici presenti nel complesso di Villa Tron Donà delle Rose. Si tratta edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo, fabbricati ubicati in territorio classificato dal Piano quale agricolo ed originariamente destinati ad annessi rurali che oggi hanno perso la funzione originaria. La variante prevede la possibilità di trasformare tali fabbricati per utilizzi diversi da quello originario (agricolo):

- residenziale nel caso delle schede di variante n. 4, 6, 7, 21, 22 e 23;
- "turistico, ricettivo e terziario funzionali all'esercizio dell'attività" nel caso degli edifici ricompresi nel complesso Villa Tron Donà delle Rose (scheda di variante n.11).

Le proposte sono compatibili con il quadro di riferimento ambientale e coerenti con la legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo poiché prevedono:

1) il recupero del patrimonio edilizio rurale abbandonato o non più funzionale alla conduzione agricola del fondo;
2) l'eliminazione degli edifici incongrui rispetto all'ambito in cui si trovano;
3) il risparmio di suolo agricolo, che non viene interessato da nuove previsioni insediative;
4) il miglioramento della qualità edilizia (impiantistica, energetica, sismica, idraulica, etc.);
5) il mantenimento del presidio del territorio rurale;
6) la salvaguardia della destinazione agricola del suolo;
7) la risposta ad esigenze alloggiative proprie delle famiglie.

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
4	Mareno Centro	Via Cal Larga	14	1411	–	Trattasi di annesso agricolo destinato a ricovero attrezzi posto immediatamente a sud del centro urbano di Mareno di Piave, in via Cal Larga. Premesso che l'edificio ha una volumetria esistente di circa 530 mc, considerato che lo stesso risulta abbandonato e non più funzionale al fondo agricolo, si propone l'elaborazione di una scheda progettuale al fine di consentire il recupero del volume esistente in residenziale, fino ad un massimo di 800 mc e ricavo di 2 unità abitative.	Scheda ENF/001

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
6	Santa Maria di Piave	via Ungheresca sud	06	1013	–	Trattasi di annesso agricolo destinato a ricovero attrezzi posto a nord della frazione di Santa Maria di Piave, in via Ungheresca sud. Premesso che l'edificio ha una volumetria esistente di circa 480 mc, considerato che lo stesso risulta abbandonato e non più funzionale al fondo agricolo, si propone l'elaborazione di una scheda progettuale al fine di consentire il recupero del volume esistente in residenziale e ricavo di 1 unità abitativa.	Scheda ENF/003
7		Via Costa D'Africa	10	92, 308 sub. 1, 2, 3	–	Trattasi di porzione di annesso agricolo destinato a ricovero attrezzi posto a est del territorio comunale, in via Costa D'Africa. Premesso che la porzione interessata ha una volumetria esistente di circa 150 mc, considerato che la stessa risulta non più funzionale al fondo agricolo, si propone l'elaborazione di una scheda progettuale al fine di consentire il recupero del volume esistente in residenziale, senza aumento del numero di unità abitative rispetto all'esistente.	Scheda ENF/003
11	Villa Tron Donà delle Rose	Via Donà delle Rose - Via Distrettuale	16	194, 196, 271, 272, 274	–	Trattasi di sei annessi agricoli destinati al funzionamento dell'attività agricola di Villa Tron Donà delle Rose, posti in Via Donà delle Rose e parzialmente ricompresi all'interno del perimetro del complesso monumentale. Si propone il cambio di destinazione d'uso a turistico, ricettivo e terziario funzionali all'esercizio dell'attività (ristorante, agriturismo, vendita dei prodotti aziendali, ecc.) per i sei annessi e per la Villa. Si prevede inoltre per l'edificio 02.5 la possibilità di demolizione con ricostruzione con il trasferimento del 50% della slp esistente nell'area di atterraggio individuata sulla specifica scheda ENF/002 (vedi pagina seguente).	Scheda Complesso ENF/002

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
21		Via Marmarole	03	1017	–	Trattasi di porzione di fabbricato con grado di protezione "3" ubicato nella porzione nord-occidentale del territorio comunale, in via Marmarole. Premesso che parte dell'immobile ha perso i caratteri storico-architettonici originari e che lo stesso versa parzialmente in condizioni di degrado, la proposta di variante prevede: a. la riduzione del fabbricato da grado "3" (soggetto a "valorizzazione") a grado "4" (soggetto a "demolizione con ricostruzione"), al fine di poter attuare una riqualificazione dell'aggregato agricolo con un miglior utilizzo delle corti attigue e servitù; b. l'individuazione del fabbricato come non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, con possibilità di variazione della destinazione d'uso in residenziale.	Scheda ENF/007
22		Via Castaldia 31/c	15	606	–	Trattasi di porzione di annesso agricolo destinato a ricovero attrezzi (al piano terra) e a residenziale (al piano primo). L'edificio è posto nella porzione meridionale del territorio comunale, in via Castaldia n. 31/c. Premesso che l'edificio ha una volumetria esistente di circa 960 mc, considerato che lo stesso risulta abbandonato, si propone l'elaborazione di una scheda progettuale al fine di consentire il recupero del volume esistente in residenziale, senza aumento delle unità abitativa.	Scheda ENF/005
23		Via Rossette 1	01	664	–	Trattasi di annesso agricolo destinato a ricovero attrezzi posto all'estremo nord - ovest del territorio comunale, in via Rossette 1. Premesso che l'edificio ha una volumetria esistente di circa 1.500 mc, considerato che lo stesso risulta abbandonato e non più funzionale al fondo agricolo, si propone l'elaborazione di una scheda progettuale al fine di consentire il recupero del volume esistente in residenziale e ricavo di due unità abitative.	Scheda ENF/006

3.5 Aggiornamento delle attività in zona impropria

La presente Variante al PI prende in esame alcune attività in zona impropria (di cui due già individuate nel Piano previgente e una di nuova individuazione) per le quali è stata presentata una manifestazione d'interesse.

Le attività in zona impropria oggetto di variazione urbanistica sono 2:

- La prima (modifica n.15) riguarda un piccolo ampliamento su suolo già compromesso. Per tale attività si predispone una scheda norma;
- La seconda (modifica n. 18) riguarda la riclassificazione dell'attività come "da bloccare", in luogo di attività "da trasferire";
- La terza (modifica n. 25) riguarda l'individuazione di un'attività "da bloccare", oggetto di accordo pubblico – privato.

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
15		Via Castaldia 19	15	765, 767, 873	2.593 mq	Trattasi di attività produttiva in zona impropria ubicata in ambito agricolo, nella porzione meridionale del territorio comunale, in via Castaldia n. 19. L'attività esistente consiste nella progettazione e nella realizzazione di impianti elettrici per il settore dell'acquacoltura. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'attività, che non presenta particolari criticità ed è compatibile con il contesto circostante, la proposta di variante prevede la riclassificazione della stessa come "attività produttiva da confermare". Si propone l'elaborazione di una specifica scheda progettuale che consente un ampliamento del fabbricato esistente pari a 130 mq.	Scheda AZI/001
18	Santa Maria di Piave	via Grave	15	115, 442, 443, 457	5.095 mq	Trattasi di attività produttiva in zona impropria ubicata in ambito agricolo, nella porzione orientale del nucleo di Santa Maria di Piave, in via Grave n. 2. Trattasi di attività commerciale caratterizzata dalla presenza di un deposito legnami. Considerate le caratteristiche dell'attività esistente, che non presenta particolari criticità e risulta compatibile con la zona territoriale omogenea in cui ricade, la proposta di variante prevede la riclassificazione della stessa come attività da bloccare, in luogo di attività da trasferire. La norma consente interventi di recupero dell'esistente senza possibilità di ampliamento.	–

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
25		Via Conti Agosti	15	765, 767, 873	6.101 mq	Trattasi di porzione di terreno classificata dal PI vigente in zona territoriale omogenea di tipo "E" agricola (parte in ZTO E2 "agricolo-produttiva" e parte in ZTO E3 "agricola periurbana"), sulla quale è attualmente presente un'attività di trasporto merci per conto terzi, nonché commercio, all'ingrosso e al minuto, di legname da lavoro e di prodotti per l'agricoltura. Premesso che la ditta fin dalla sua costituzione (risalente all'anno 2000) utilizza, quale deposito legna e scambio mezzi, un piazzale sito in via Conti Agosti, catastalmente censito al Fg 10, mappali 765 e 767, di superficie complessiva pari a 5.718 mq, la proposta di variante prevede la classificazione della stessa come attività in zona impropria "da bloccare", il cui mantenimento è consentito nella configurazione e nelle dimensioni attuali dello spazio utilizzato per il parcheggio degli automezzi ed il deposito di legname (mapp. 765 e 767). L'individuazione dell'attività in zona impropria "da bloccare" è subordinata ad Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 della LR 11/2004 che preveda: 1) il versamento di un contributo perequativo conseguente alla variazione urbanistica dell'area; 2) la realizzazione di una fascia verde arborea e arbustiva in corrispondenza del mapp. 873 (383 mq) con funzione di mascheramento paesaggistico/ambientale; 3) il divieto di apportare ulteriori variazioni rispetto alla configurazione attuale del compendio immobiliare; 4) l'obbligo di ripristinare l'uso agricolo e le condizioni naturali di permeabilità del suolo al momento della cessazione dell'attività.	–

3.6 Modifica del grado di protezione degli edifici storici

Nel territorio comunale sono presenti numerosi fabbricati che per datazione e/o specificità architettonica sono stati riconosciuti dal Piano quali meritevoli di tutela mediante l'attribuzione di uno specifico "grado di protezione". La normativa del Piano vigente riconosce cinque gradi di protezione, per i quali sono assegnate specifiche modalità di intervento:

Grado	Caratteri Edificio	Tipi Intervento
1	Valenza monumentale Edifici di valore storico-monumentale, di cui interessa la conservazione di tutto o di parte dell'edificio.	Conservazione L'intervento dovrà tendere al ripristino dei valori originali e ogni modificazione dovrà avvenire con i metodi e le cautele del restauro. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. L'intervento, con riferimento alle caratteristiche di valore dell'edificio, dovrà avere le seguenti finalità: - conservazione delle facciate e degli elementi originari, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.); - conservazione delle strutture portanti originarie, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.) ed eventuale loro potenziamento secondo i principi del restauro; - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti; - conservazione delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio; - conservazione delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.); - conservazione degli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino. Non sono consentiti ampliamenti volumetrici rispetto alla consistenza del fabbricato, salvo diversa indicazione riportata nelle "Schede Aree di Trasformazione" di cui all'art. 15 delle presenti NTO
2	Valenza paesaggistica Edifici di valore paesaggistico, ai quali viene riconosciuto un intrinseco valore di inserimento nel paesaggio anche urbano.	Recupero L'intervento dovrà tendere alla conservazione delle parti superstiti della morfologia, delle caratteristiche distributive e degli altri elementi di valore dell'edificio, nel rispetto delle seguenti finalità: - conservazione del sedime del corpo di fabbrica individuato; - conservazione della sagoma del fabbricato individuato (compresa la linea di gronda e di colmo delle coperture); - conservazione dei prospetti dell'edificio (disegno delle facciate, dimensione e forme delle finestre e delle porte esterne); - conservazione degli elementi architettonici presenti (cornici di gronda e delle finestre e porte, stemmi, chiavi di arco, ecc.); - conservazione dei materiali di cui è costituito l'edificio, fatta salva la possibilità di sostituire gli elementi in calcestruzzo con altri in legno, pietra o metallo. Non sono consentiti ampliamenti volumetrici rispetto alla consistenza del fabbricato, salvo diversa indicazione riportata nelle "Schede Aree di Trasformazione" di cui all'art. 15 delle presenti NTO
3	Valenza insediativa Edifici di valore insediativo, ai quali viene riconosciuto un valore rispetto alla struttura, alla forma e alle dimensioni del centro storico o del paesaggio in cui sono inseriti.	Valorizzazione L'intervento è rivolto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tale intervento prevede la ristrutturazione edilizia e dovrà avere le seguenti finalità: - conservazione del sedime del corpo di fabbrica individuato; - conservazione della sagoma del fabbricato individuato (compresa la linea di gronda e di colmo delle coperture). È ammessa una variazione di volume fino ad un massimo del 15% di quello esistente (escluse le eventuali volumetrie demolite e recuperabili) fino a un massimo di 800 mc complessivi, purché ciò non alteri e/o comprometta

		l'unitarietà' formale del fabbricato. L'ampliamento dovrà rispettare quanto indicato ai punti precedenti, essere obbligatoriamente realizzato lungo fronti secondari (se in ampliamento) o, se isolato, negli spazi liberi non antistanti il fronte principale del fabbricato.
4	Nessuna Valenza Edifici di nessun valore insediativo, e di nessun carattere intrinseco e ambientale.	Demolizione con ricostruzione L'intervento è rivolto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente. In caso di demolizione e ricostruzione, la posizione del fabbricato è di norma quella preesistente, salvo limitate variazioni del sedime dell'edificio funzionali all'integrazione del nuovo edificio nell'originario tessuto edilizio o finalizzate all'adeguamento igienico-sanitario, o finalizzate ad eliminare situazioni confliggenti con il pubblico interesse. Gli interventi compresi nel grado di intervento 4 prevedono l'ampliamento nel limite del 15% del volume esistente (escluse le eventuali volumetrie demolite e recuperabili) fino a un massimo di 800 mc complessivi. Qualora, in sede di esame per il rilascio di concessione, il Responsabile del Servizio verifichi la presenza di qualsivoglia elemento di pregio, l'intervento di demolizione va sostituito obbligatoriamente con interventi di ristrutturazione che garantiscano la conservazione di elementi di pregio rilevati.
5	Elemento incongruo Edifici di nessun valore in contrasto con il contesto insediativo.	Demolizione senza ricostruzione Riguarda gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico, unità edilizie pericolanti e in precario stato di conservazione. L'intervento è volto ad eliminare l'intero corpo edilizio ed è finalizzato al risanamento funzionale e alla riqualificazione delle aree destinate a verde privato o a spazi liberi, pubblici o privati.

Il Comune di Mareno di Piave, di concerto con i professionisti incaricati, ha deciso di declassare il grado di protezione di 5 edifici, come richiesto dalle proprietà tramite manifestazione d'interesse. Di seguito si riportano i casi interessati:

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
5	Bocca di Strada	Via Conti Agosti, 307	12	1038	–	Trattasi di porzione di fabbricato con grado di protezione "2" ubicato a Bocca di Strada, in via Conti Agosti n. 307, in prossimità dell'autostrada. Premesso che l'edificio risulta compreso in zona territoriale omogenea "C1.2" (residenziale di completamento), considerato lo stato di conservazione dello stesso e l'epoca di impianto (la porzione dell'edificio è stata costruita presumibilmente negli Anni '60), la proposta di variante prevede la riduzione da grado "2" (soggetto a "recupero") a grado "4" (soggetto a "demolizione con ricostruzione").	-
8	Osteria Baccichetto	Via Distrettuale, 64	12	118	–	Trattasi di edificio con grado di protezione "3" ubicato nel nucleo residenziale di via Distrettuale n. 64. Considerati lo stato di conservazione dell'edificio, attualmente abbandonato ed in evidente stato di degrado, la proposta di variante prevede la riduzione da grado "3" (soggetto a "valorizzazione") a grado "4" (soggetto a "demolizione con ricostruzione") e contestuale rettifica del limite della zona territoriale omogenea "E4" (nucleo residenziale in ambito agricolo), al fine di: 1) demolire il fabbricato esistente e ricostruire parte della volumetria (circa 400 mc) in arretramento rispetto alla strada di minimo 5 ml; 2) eliminare l'accesso carraio esistente lungo via Distrettuale, a sud del succitato edificio, al fine di migliorare la sicurezza della circolazione.	

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
10		Via Moranda	26	215	–	Trattasi di fabbricato con grado di protezione "3" ubicato a est del territorio comunale, in via Moranda. Premesso che l'edificio risulta in stato di abbandono, con importanti problemi statici e ormai un rudere, la proposta di variante prevede la riduzione da grado "3" (soggetto a "valorizzazione") a grado "5" (soggetto a "demolizione senza ricostruzione").	
19		Via Marmarole	03	1016, 1007, 221 (parte), 190 (parte)	–	Trattasi di porzione di fabbricato con grado di protezione "2" ubicato nella porzione nord-occidentale del territorio comunale, in via Marmarole. Premesso che parte dell'immobile ha perso i caratteri storico-architettonici originari e che lo stesso versa parzialmente in condizioni di degrado, la proposta di variante prevede: a) la riduzione di una porzione del fabbricato da grado "2" (soggetto a "recupero") a grado "4" (soggetto a "demolizione con ricostruzione"), b) la riduzione di una porzione del fabbricato da grado "2" (soggetto a "recupero") a grado "5" (soggetto a "demolizione senza ricostruzione"), al fine di poter attuare una riqualificazione dell'aggregato agricolo con un miglior utilizzo delle corti attigue e servitù.	
21		Via Marmarole	03	1017	–	Trattasi di porzione di fabbricato con grado di protezione "3" ubicato nella porzione nord-occidentale del territorio comunale, in via Marmarole. Premesso che parte dell'immobile ha perso i caratteri storico-architettonici originari e che lo stesso versa parzialmente in condizioni di degrado, la proposta di variante prevede: a. la riduzione del fabbricato da grado "3" (soggetto a "valorizzazione") a grado "4" (soggetto a "demolizione con ricostruzione"), al fine di poter attuare una riqualificazione dell'aggregato agricolo con un miglior utilizzo delle corti attigue e servitù; b. l'individuazione del fabbricato come non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, con possibilità di variazione della destinazione d'uso in residenziale.	

3.7 Riclassificazione urbanistica di aree in adeguamento allo stato di fatto

Una parte delle modifiche interessano aree già edificate e/o urbanizzate per le quali la Variante propone la riclassificazione urbanistica in coerenza con lo stato di fatto.

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 3. Interessano principalmente aree edificate esistenti, dotate delle principali opere di urbanizzazione e sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature, viabilità, etc.), ricomprese all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla Variante PAT di adeguamento alla LR 14/2017 e poste in continuità ai tessuti urbani esistenti o che, nel PI vigente, prevedevano interventi di trasformazione che non rispecchiano più le volontà attuali. Considerati lo stato di fatto, il contesto urbanistico e le caratteristiche di queste aree, la proposta di variante prevede limitate e puntuali modifiche riguardanti:

- l'aggiornamento dei perimetri delle zone territoriali omogenee in adeguamento allo stato reale dei luoghi e alle proprietà catastali;
- l'eliminazione della simbologia legata alle attività in zona impropria in quanto superata;
- lo stralcio di un'area di trasformazione e della capacità edificatoria che ne derivava.

Le proposte sono compatibili con il quadro di riferimento ambientale e coerenti con la legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo poiché:

1) interessano variazioni urbanistiche in adeguamento e allineamento allo stato di fatto;
2) interessano superfici modeste poste in aderenza ai tessuti urbani esistenti;
3) non prevedono l'aumento del carico urbanistico o prevedono un limitato aumento della potenzialità edificatoria;
4) riguardano aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione.

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
16		Via Donà delle Rose	16	263, 32, 35	3.330 mq	Trattasi di area di trasformazione dotata di specifica scheda progettuale nel PI vigente (scheda AT/12), che prevede l'edificazione di una volumetria aggiuntiva di 500 mc ad uso ricettivo. Considerata l'istanza di stralcio dell'edificabilità formulata dal proponente, la proposta di variante prevede l'eliminazione dell'area di trasformazione AT/12.	
20	Mareno Centro	Via IV Novembre	09	214, 215, 476	345 mq	La proposta di variante prevede una limitata modifica al perimetro della zona territoriale omogenea "C1.2" (residenziale di completamento) in coerenza con l'assetto catastale proprietario. La variazione urbanistica interessa un lotto residenziale ubicato a Mareno di Piave, in via IV Novembre.	

N° SCHEDA VARIANTE	LOCALITÀ	UBICAZIONE	FG	MAPPALI	AREA (mq)	PROPOSTA DI VARIANTE	SCHEDA PI
24		Via Conti Agosti	11	891	4.780 mq	Trattasi di attività in zona impropria da trasferire nel PI vigente, ma ad oggi già di proprietà comunale e destinata ad attrezzatura di interesse comune (41 - deposito comunale). Si propone pertanto l'eliminazione della simbologia di attività in zona impropria, in coerenza con lo stato di fatto.	

3.8 Modifiche della normativa di Piano, della vincolistica e rete ciclabile

La Variante n. 5 al PI provvede ad apportare gli adeguamenti/aggiornamenti fisiologici alla normativa di Piano nonché tutte le correzioni/adeguamenti alle norme stesse in adeguamento e miglioramento del piano. Questa fase è stata condivisa dai professionisti incaricati in stretta collaborazione con gli uffici comunali, al fine di giungere alla stesura di un apparato normativo condiviso e capace di rendere efficace la sua attuazione/gestione nel "quotidiano". Parallelamente, sono stati introdotti alcuni riferimenti normativi puntuali relativi all'attuazione di alcune aree di trasformazione, che oltre a disciplinare indici e quantità provvede a definire le opere di urbanizzazione primaria e/o gli interventi di interesse pubblico sottesi alla trasformazione delle aree.

In sintesi le modifiche apportate alla normativa di Piano sono di seguito riassunte:

1) Recepimento delle variazioni urbanistiche (articoli 21 e 30, delle norme tecniche operative e dimensionamento)

   Le singole aree di variante, già descritte nei paragrafi precedenti ed illustrate nell'elaborato "Schede aree Variante n. 5 PI", comportano l'aggiornamento conseguente della normativa e del dimensionamento ad esse correlati. Le prescrizioni specifiche assegnate ad ogni area hanno un riverbero nella normativa e nel dimensionamento del Piano, che pertanto sono stati aggiornati e allineati.

2) Aggiornamento vincolistica

   La variante prevede l'aggiornamento di alcune limitate fasce di rispetto stradale correggendo alcuni errori materiali. Le fasce di rispetto sono state rappresentate all'esterno del perimetro dei centri abitati e delle zone insediative previste dal Piano degli Interventi, come risultante dal combinato disposto dell'articolo 1 del Decreto Interministeriale n. 1404/1968 ("Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967") e del D.Lgs 285/1992 ("Nuovo codice della strada"). Le fasce di rispetto aggiornate riguardano le seguenti strade:

   - autostrada: le fasce sono di 30 ml all'interno dei centri urbani;
   - SP 165 (Via Ungheresca) e SP 45 (Via Distrettuale): le fasce sono di 20 ml come da classificazione funzionale della Provincia di Treviso (determina n.317/2017).

3) Aggiornamento rete ciclopedonale

   La variante prevede l'aggiornamento della tav. 4 "Percorsi e mobilità sostenibile", in relazione allo stato di attuazione dei percorsi ciclopedonali. Trattasi di modifica in recepimento allo stato di fatto.

4. DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA LR 14/2017

4.1 Il monitoraggio del consumo di suolo

Il PI effettua una quantificazione degli interventi previsti dalla variante al fine di monitorare il consumo di suolo massimo residuo (24,80 ettari) previsto dalla Variante al PAT di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo, tenendo in considerazione le aree già impegnate dal PI vigente.

La presente Variante 5 al PI prevede un recupero di suolo pari a 0,18 ettari che, sottratto al suolo consumato dalla variante in oggetto, individua un consumo massimo di suolo possibile pari a 0,77 ettari.

Il saldo del consumo di suolo per le Varianti successive è di 18,89 ettari (consumo suolo residuo PI), derivante dalla differenza tra il consumo di suolo della Variante PAT LR 14/2017 e il suolo consumabile dal PI vigente e dalla presente Variante (= 24,80 – 5,14 – 0,77 ettari).

(1) Consumo max suolo Variante n. 1 al PAT - LR 14/2017 (ha)	24,80
(2) PI vigente - Consumo max suolo (ha)	5,14
(3) Variante 5 al PI | recupero di suolo (ha)	-0,18
(4) Variante n. 5 al PI - Consumo max suolo (ha)	0,77
Consumo suolo residuo PI (ha)	18,89

Quadro riassuntivo del consumo massimo di suolo ammesso con la variante 5 al PI

Di seguito si riportano i dati disaggregati per ogni singola area di variante, precisando la quantità in metri quadri di suolo consumato (+) o recuperato (-).

Num.	ZTO PI	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Note	Descrizione	Superficie area (mq)	Consumo MAX di suolo (mq)
1	E4	Ambito agricolo			1.500	600
2	E4	Ambito agricolo			2.630	600
3	D1.1	Ambito agricolo			7.692	4.340
3	D1.1	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017				0

Num.	ZTO PI	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Note	Descrizione	Superficie area (mq)	Consumo MAX di suolo (mq)
4	ENF	Ambito agricolo	intervento su area già compromessa	Trattasi di schedatura di annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo (scheda ENF/01) il cui recupero non comporta consumo di suolo in quanto trattasi di area già compromessa.	106	0
5	GdP 4	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017	intervento su area già compromessa	Trattasi riduzione edificio con grado di protezione (ristrutturazione edilizia). La riqualificazione dell'area non comporta consumo di suolo in quanto area già compromessa.	35	0
6	ENF	Ambito agricolo	intervento su area già compromessa	Trattasi di schedatura di annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo (scheda ENF/03) il cui recupero non comporta consumo di suolo in quanto trattasi di area già compromessa.	180	0
7	ENF	Ambito agricolo	intervento su area già compromessa	Trattasi di schedatura di annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo (scheda ENF/04) il cui recupero non comporta consumo di suolo in quanto trattasi di area già compromessa.	60	
8	GdP 4	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017	intervento su area già compromessa	Trattasi riduzione edificio con grado di protezione (ristrutturazione edilizia). La riqualificazione dell'area non comporta consumo di suolo in quanto area già compromessa.	155	0
8	E4	Ambito agricolo		Trattasi di variazione del perimetro della zto E4/28 in compensazione tra l'area in ampliamento e quella in riduzione.	190	190
8	E2	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017			254	-254
9	C1.3	Parzialmente Esterno Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017			1.960	1.830
10	GdP 5	Ambito agricolo	intervento su area già compromessa	Trattasi riduzione edificio con grado di protezione (ristrutturazione edilizia). La riqualificazione dell'area non comporta consumo di suolo in quanto area già compromessa.	70	0
11	E2	Ambito agricolo		Trattasi di modifica del perimetro dell'area a verde privato, in conformità con quanto riportato nel PAT (pertinenze tutelate), che non incide sugli aspetti legati al consumo di suolo.	5.050	0
11	E2 + VP	Ambito agricolo			880	0
11	ENF - complesso	Ambito agricolo	intervento su area già compromessa	Trattasi di schedatura più edifici (Villa e diversi annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo (scheda ENF/02) il cui recupero non comporta consumo di suolo in quanto trattasi di area già compromessa.	1.150	0
11	ENF - complesso	Ambito agricolo	intervento su area già compromessa		643	0

Num.	ZTO PI	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Note	Descrizione	Superficie area (mq)	Consumo MAX di suolo (mq)
11	ENF - complesso	Ambito agricolo	intervento su area già compromessa		227	0
11	ENF - complesso	Ambito agricolo	intervento su area già compromessa		176	0
11	ENF - complesso	Ambito agricolo	intervento su area già compromessa		276	0
11	ENF - complesso	Ambito agricolo	intervento su area già compromessa		366	0
11	ENF - complesso	Ambito agricolo	intervento su area già compromessa		54	0
12	C1.1	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017			1.328	0
13	C1.1	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017			395	0
13	C1.1	Parzialmente Esterno Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017			1.929	510
14	E2	Ambito Agricolo	Rinaturalizzazione ambito compromesso	Trattasi di variazione urbanistica in compensazione tra l'area di nuova edificazione e quella oggetto di demolizione con rinaturalizzazione.	1.170	-1.170
14	E2	Ambito Agricolo			650	650
15	E2	Ambito Agricolo	intervento su area già compromessa	Trattasi di attività in zona impropria senza aumento di superficie compromessa.	2.593	0
16	E2	Ambito Agricolo		Trattasi di stralcio Scheda AT/12 la cui eliminazione non incide sugli aspetti legati al consumo di suolo.	3.330	0
17	E2	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017	Rinaturalizzazione ambito compromesso	Trattasi di revisione della Scheda AT/05 per lo spostamento dell'area a parcheggio in compensazione tra l'area in ampliamento e quella in riduzione.	215	-215
17	E4	Ambito Agricolo			650	650
18	E2	Ambito Agricolo	intervento su area già compromessa	Trattasi di attività in zona impropria senza aumento di superficie compromessa.	5.095	0

Num.	ZTO PI	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Note	Descrizione	Superficie area (mq)	Consumo MAX di suolo (mq)
19	GdP 4	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017	intervento su area già compromessa	Trattasi riduzione edificio con grado di protezione (ristrutturazione edilizia). La riqualificazione dell'area non comporta consumo di suolo in quanto area già compromessa.	435	0
20	C1.2	Ambito Agricolo		Trattasi di variazione del perimetro della zto C1.2/10 in compensazione tra l'area in ampliamento e quella in riduzione.	156	156
20	E3	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017			188	-188
21	GdP 4 + ENF	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017	intervento su area già compromessa	Trattasi riduzione edificio con grado di protezione (ristrutturazione edilizia) e schedatura di annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo (scheda ENF/07) il cui recupero non comporta consumo di suolo in quanto trattasi di area già compromessa.	150	0
22	ENF	Ambito Agricolo	intervento su area già compromessa	Trattasi di schedatura di annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo (scheda ENF/05) il cui recupero non comporta consumo di suolo in quanto trattasi di area già compromessa.	160	0
23	ENF	Ambito Agricolo	intervento su area già compromessa	Trattasi di schedatura di annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo (scheda ENF/06) il cui recupero non comporta consumo di suolo in quanto trattasi di area già compromessa.	415	0
24	Fc	Ambito Agricolo	intervento su area già compromessa	Trattasi di rimozione simbolo "attività in zona impropria da trasferire", in quanto area già di proprietà comunale e destinata ad attrezzatura di interesse comune (41 - deposito comunale).	–	0
25	E2/E3	Ambito agricolo	intervento su area già compromessa	Trattasi di attività in zona impropria senza aumento di superficie compromessa.	6.101	0
TOTALE						*7.699*

4.2 Il dimensionamento della Variante 5 al PI

L'elaborato 16 "Dimensionamento" allegato alla presente Variante, conferma i dati del dimensionamento della Variante al PI numero 2 e le successive modifiche dimensionali apportate dalla Variante numero 3. È stato poi aggiornato con il recepimento delle modifiche puntuali apportate dalla presente Variante.

Nella tabella seguente si elencano le singole modifiche urbanistiche oggetto della presente Variante al PI che comportano una variazione (in aggiunta o in riduzione) della volumetria residenziale.

Num.	ZTO PI	Superficie area (mq)	Variazione volume (mc)
1	E4/59	28.915	600
2	E4/47	21.383	600
8	E4/28	3.657	0
9	C1.3/14	1.960	nuova zona (1.960 mc)
12	C1.1/18	21.068	1.733
12	C2.1/17	3.404	- 1.733
13	C1.1/22	11.190	663
17	E4/45	7.104	0
20	C1.2/10	10.870	-32
TOTALE			3.761

Nella tabella seguente si elencano le singole modifiche urbanistiche oggetto della presente Variante al PI che comportano una variazione (in aggiunta o in riduzione) della superficie coperta massima realizzabile delle zone produttive.

Num.	ZTO PI	Superficie area (mq)	Variazione superficie coperta max realizzabile (mq)
3	D1.1/06	12.478	4.632

Come si evince dalla tabella, la dotazione complessiva di aree a standard resta invariata, ad eccezione di un'area Fp (servizi insediamenti produttivi) che viene ridotta come riportato nella tabella seguente:

Num.	ZTO PI	Superficie area (mq)	Variazione superficie coperta max realizzabile (mq)
3	Fp/03	2.251	-2.822