

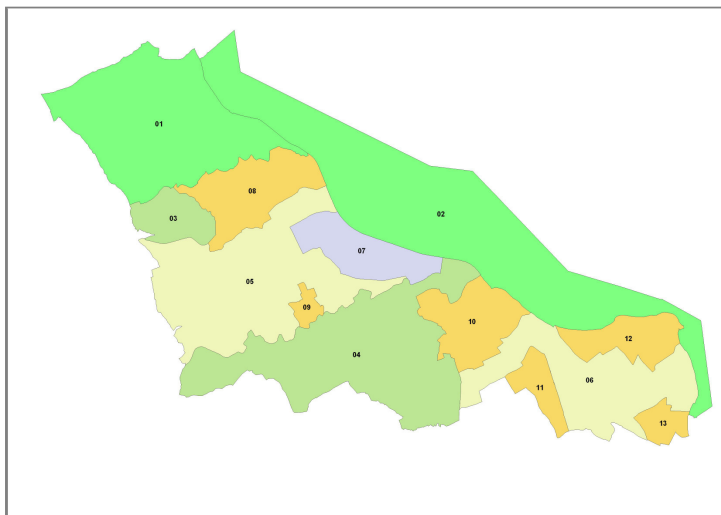
Comune di Pederobba
Provincia di Treviso
Regione del Veneto



P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio

RELAZIONE SINTETICA



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



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

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

| | | |
|--------|---|----|
| | Tutela ed edificabilità del territorio agricolo | 25 |
| 5.5. | Disposizioni per l'attuazione | 26 |
| | Perequazione urbanistica | 26 |
| | Credito edilizio | 26 |
| 5.6. | Disposizioni per il Piano degli Interventi | 27 |
| 5.7. | Disposizioni particolari | 28 |
| 5.8. | Disciplina degli ambiti territoriali omogenei | 28 |
| 5.8.1. | DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI | 28 |
| | Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO | 29 |
| | Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard | 30 |
| 5.9. | Elementi del dimensionamento | 30 |
| 5.9.1. | ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI | 30 |
| | Le scelte strategiche e le previsioni decennali | 30 |
| | Le previsioni decennali relative al sistema insediativo | 31 |
| 5.9.2. | L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO | 32 |
| | Andamento della popolazione | 32 |
| | Andamento della composizione media della famiglia | 32 |
| | La domanda di abitazioni | 33 |
| | Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda | 33 |
| | Il fabbisogno strategico | 33 |
| | Interventi nelle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale | 34 |
| | Interventi di riqualificazione del tessuto storico esistente | 34 |
| | Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione | 35 |
| | Interventi nelle aree idonee al miglioramento della qualità urbana | 35 |
| | Sintesi del fabbisogno residenziale strategico | 35 |
| | Sintesi del fabbisogno strategico di aree produttive | 35 |
| | Determinazione del fabbisogno complessivo | 36 |
| 5.9.3. | LE QUANTITÀ DI PROGETTO | 36 |
| | Gli abitanti teorici aggiuntivi | 36 |
| | La provenienza dello jus ædificandi | 36 |
| | Le aree di trasformazione | 37 |
| | Sistema produttivo | 37 |
| 5.9.4. | LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI | 37 |
| 5.9.5. | VERIFICA DELL'UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA | 37 |

1. Premessa

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

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

2. La costruzione del PAT

2.1. Un territorio in trasformazione

Il territorio del comune di Pederobba si estende per circa 29 Km² lungo la fascia delle Prealpi trevigiane, ai confini con la provincia di Belluno, lungo il fiume Piave tra i ponti di Vidor e Fener. È caratterizzato da una particolare articolazione morfologica: il comprensorio pedemontano a nord (Monfenera, Valcavasia, colli di Onigo) ed una parte pianeggiante a sud, entrambe incastonate ad est sulla linea del Piave, che costituisce la principale connessione ecologica a scala territoriale.

Attualmente la diagonale Feltre-Treviso sostiene i collegamenti trasversali con la sinistra Piave (ponte di Vidor verso Valdobbiadene) e la Valcavasia (verso Crespano del Grappa): nel punto di intersezione tra la SP 26 e la Via Feltrina è localizzata la zona industriale che accoglie la quasi totalità delle attività produttive del territorio comunale. Pederobba è ancora un territorio in formazione che riceverà nuovo impulso dalla realizzazione della nuova viabilità Pedemontana, che attraverserà il territorio a sud di Montebelluna, confermandone il ruolo di cerniera tra la pianura ed il comprensorio montano.

2.2. Il disegno strategico del territorio

La recente trasformazione del territorio comunale ha lasciato sul campo due temi irrisolti:

- il degrado dei centri storici, in cui l'avviato processo di recupero del notevole patrimonio edilizio stenta a trovare margini soddisfacenti di sostenibilità economica;
- complessi produttivi obsoleti e/o dismessi localizzati dentro al tessuto urbano, ovvero in ambiti di importanza ambientale e paesaggistica, la cui rigenerazione deve essere sostenuta da una nitida azione di *governance* amministrativa ed urbanistica.

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

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

1. il sostegno al recupero degli edifici nei centri storici mediante il credito edilizio;
2. la rilocalizzazione delle attività produttive obsolete e/o dismesse in zona impropria;
3. il completamento del sistema viario primario e secondario;
4. il completamento del sistema dei servizi, con il rafforzamento delle polarità esistenti (scolastiche, sportive, ricreative, del tempo libero).

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

2.3. Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

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

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

- *ATO di tipo ambientale.* Comprendono l'area del Monfenera e la dorsale ecologica del Piave, ,
- *ATO di tipo agricolo ambientale.* Comprendono il sistema territoriale disposto a valle del Monfenera e l'area dei Colli di Onigo.
- *ATO di tipo agricolo paesaggistico.* La fascia della Valcavasia, e la parte pianeggiante della parte meridionale del territorio comunale.
- *ATO di tipo insediativo residenziale.* Comprendono i centri urbani di Pederobba, Curogna, Onigo, Levada, Covolo e Guizza.
- *ATO di tipo insediativo produttivo.* Via Feltrina.

3. Gli obiettivi strategici del PAT

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

3.1.1. OBIETTIVI DI CARATTERE FISICO

Miglioramento della qualità dell'aria

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

Miglioramento della qualità dell'acqua

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

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

Gli obiettivi fondamentali sono:

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

3.1.2. OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

Frammentazione

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

Biodiversità

È obiettivo strategico del PAT incrementare la qualità e quantità delle superfici a valore ambientale, mediante specifiche azioni di naturalizzazione, riducendo contemporaneamente la pressione antropica sul territorio. In particolare dovranno essere adottate tutte le misure di salvaguardia e valorizzazione delle aree SIC, di quelle classificate come Stepping Stone, riducendone l'isolamento, attraverso la realizzazione dei corridoi di connessione con la rete ecologica locale e territoriale. Le aree agricole attorno alle aree SIC dovranno essere valorizzate ai fini della creazione di fasce tampone. Sono previste opportuni incentivi per la delocalizzazione o conversione delle attività improprie o inquinanti presenti all'interno o in prossimità delle aree SIC.

Corridoi ecologici

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

3.1.3. OBIETTIVI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

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

1. ambiti territoriali di importanza paesaggistica, rappresentati dai corridoi di pertinenza visiva degli itinerari che collegano tra di loro i diversi scenari del paesaggio.
2. L'ambito dei Ronchi con caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche di particolare sensibilità.
3. Ambiti a vocazione prativa, per ragioni di ordine fisico, morfologico e idrologico, nonché testimonianza diretta di ordinamenti culturali e assetti paesaggistici tradizionali.
4. Ambiti a vocazione viticola, dove le porzioni acclivi del territorio collinare manifestano una primaria vocazione culturale per la vite a ragione degli impianti esistenti e della particolare morfologia ed esposizione presente.
5. Rete degli itinerari di interesse paesaggistico, che assicurano la leggibilità orizzontale del territorio.
6. Coni visuali, di cui si assicura la tutela e conservazione dei singoli elementi che compongono la vista, ovvero azioni di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi

3.1.4. OBIETTIVI DI CARATTERE TERRITORIALE

Riqualficazione

La riqualficazione degli insediamenti esistenti viene perseguita dal PAT mediante specifiche azioni di riduzione del dell'impatto della grande viabilità sui centri urbani, il recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive.

Completamento dei centri abitati

Il completamento dei centri abitati è necessario per garantire un livello efficiente dei servizi ed evitare processi di dispersione urbana. La domanda di nuovi alloggi, legata soprattutto alla frammentazione dei nuclei familiari, va corrisposta irrobustendo il tessuto edilizio del sistema insediativo esistente

Qualificazione territoriale

Recupero e riqualficazione ambientale delle porzioni del territorio soggette ad alterazione da attività estrattiva o di discarica in grado di rappresentare una forma di contrasto al degrado attuale degli assetti ecosistemici e paesaggistici.

Consumo di suolo

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

3.1.5. OBIETTIVI DI CARATTERE SOCIALE

Densità territoriale

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

Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici

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

Il PAT prevede la localizzazione strategica, nei centri maggiormente organizzati d'alcune attività legate al tempo libero d'interesse comunale, tutelando o favorendo l'insediamento d'attività di gran richiamo e compatibili con l'ambiente e le caratteristiche del paesaggio, quali: il golf, la pesca sportiva, il sistema della ricettività diffusa legato all'agriturismo e alla promozione dei prodotti locali.

Nel rispetto della realtà policentrica del territorio e delle identità locali, andranno mantenuti e valorizzati i servizi presenti nelle diverse frazioni (scuole, attrezzature sportive o per il tempo libero, luoghi d'aggregazione), potenziando il ruolo storico di Pederobba quale baricentro dei servizi sanitari ed assistenziali (Centro sanitario di Pederobba, casa di riposo e poliambulatorio dell'ente IPAB opera pia di Onigo) nonché favorita la localizzazione nelle frazioni dotate di maggiore accessibilità come Onigo o Covolo di servizi pubblici ad alta frequentazione: biblioteca/centro culturale, attrezzature sportive, servizi scolastici, centro infanzia.

4. La costruzione del quadro conoscitivo

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

MATRICE 01 – INFERRBASE

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

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e della viabilità.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale e analisi delle altezze, delle pendenze e dell'andamento dei deflussi.
- Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzione degli errori materiali.

MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV.

MATRICE 03 – CLIMA

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

MATRICE 04 – ACQUA

I dati relativi alla matrice ACQUA sono stati raccolti ed uniformati alla codifica prevista dalla Regione Veneto e provenienti dall'ARPAV, dalla Provincia di Treviso.

MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

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

I dati acquisiti sono stati i seguenti:

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

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

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

Al fine di stimare con precisione la superficie dei terreni interessati da SAU è stata inoltre realizzata una cartografia specifica di uso del suolo che ha utilizzato con fonte del dato la foto satellitare del 2007 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

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

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

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

MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

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

MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

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

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

MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

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

MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

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

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

5. La disciplina del PAT

5.1. La ricognizione dei vincoli

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

Vincoli paesaggistici

Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Corsi d'acqua. Zone boscate, territori coperti da foreste e da boschi e sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g). Edifici tutelati ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n. 42/2004. Ville Venete. Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della LR 11/2004.

Altri vincoli

Zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3276. Siti di Interesse Comunitario: IT3230022 «Massiccio del Grappa», IT3230088 «Fiume Piave dai Maserot alle grave di Pederobba», IT3240030 «Grave del Piave-Fiume Soligo-Fosso di Negrisia», - D.G.R. n. 2673/2004. Zone di Protezione Speciale: IT3230022 «Massiccio del Grappa», IT3240023 «Grave del Piave», IT3240025 «Campazzi di Onigo», IT3240034 «Garzaia di Pederobba», IT3240035 «Settolo Basso» - D.G.R. n. 2673/2004.

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

Ambiti dei Piani di Area. Centri storici. Ambiti naturalistici di livello regionale. Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR.

Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I. Aree classificate a rischio idraulico ed idrogeologico ai sensi degli art. 57-61 del PTCP 2010.

Altri vincoli

Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dai depuratori, dagli allevamenti zootecnici intensivi, dalle cave, dagli elettrodotti, dal metanodotto. Servitù idraulica relativa all'idrografia principale. Zone di tutela relative all'idrografia

principale. Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico. Pozzi di prelievo idropotabile. Classificazione sismica.

5.2. L'organizzazione del sistema delle invariati

Le invariati di natura paesaggistica

Il PAT individua le seguenti invariati di natura paesaggistica:

- a) Ambiti territoriali di importanza paesaggistica. Comprendono in Valcavasia il vasto sistema di aree agricole disposte alle spalle della zona produttiva e comprese tra l'ambito dei Colli di Onigo e l'abitato di Pederobba, e l'anello di aree agricole comprese tra i centri abitati di Covolo, Levada e Guizza.
- b) Ambito di particolare sensibilità geomorfologica. Si tratta dell'ambito dei Ronchi con caratteristiche geomorfologiche e idrogeologiche di particolare sensibilità.
- c) Ambiti a vocazione prativa. Porzioni di territorio dalla primaria vocazione colturale al prato stabile per ragioni di ordine fisico, morfologico e idrologico, nonché testimonianza diretta di ordinamenti colturali e assetti paesaggistici tradizionali.
- d) Ambiti a vocazione viticola. Porzioni acclivi di territorio collinare con una primaria vocazione colturale per la vite a ragione degli impianti esistenti e della particolare morfologia ed esposizione presente. L'aspetto produttivo è ivi strettamente connesso con quello paesaggistico e culturale tradizionale.
- e) Contesti figurativi. Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità.
- f) Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico, costituita da sei itinerari: l'itinerario del Monfenera, l'itinerario della Valcavasia, l'itinerario dei colli d'Onigo, l'itinerario dei colli Asolani, l'itinerario del Piave, l'itinerario dei centri storici e ville venete, il «Sentiero delle Trincee» il cui interesse storico, paesaggistico ed ambientale è legato soprattutto alle vicende belliche della Grande Guerra.
- g) Coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio.

Le invariati di natura ambientale

Obiettivo del PAT è la conservazione di una qualità ambientale diffusa, ritenendo insufficiente la semplice enucleazione di porzioni di territorio soggette ad una tutela pur rigorosa, ma

discontinue. Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è definito un sistema articolato su elementi areali e di rete:

- a) *Aree nucleo*. Appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, sono costituite dai siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive 79/409 CEE e 92/43/CEE. In queste aree la tutela della biodiversità è perseguita attraverso misure atte a salvaguardare il sistema nel suo insieme.
- b) *Buffer zone*. Zone (fasce-tampone) di protezione mirate a ridurre i fattori di minaccia alle aree nucleo ed ai corridoi ecologici
- c) *Stepping Stone*. Zone di valore naturalistico di limitata estensione, individuate dal PTCP della Provincia di Treviso.
- d) *Aree boscate*. Appartengono generalmente alle aree nucleo.
- e) *Aree di completamento*. Aree di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono gli ambiti di potenziale completamento delle aree nucleo.
- f) *Ambiti con presenza di cavità naturali*, meritevoli di tutela e di particolare valenza ecologica in quanto connotate dalla presenza di endemismi o fragilità degli equilibri, da scarsa o nulla accessibilità o da isolamento.
- g) *Emergenze vegetali puntiformi* (grandi alberi). Esemplari o gruppi di esemplari arborei di interesse ambientale nonché le principali formazioni vegetali di valore storico-culturale, e gli elementi caratterizzanti parchi e complessi di interesse storico.
- h) *Varchi infrastrutturali*. Consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

Le invarianti di natura storico-monumentale

Il PAT ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura storico-monumentale: Centri storici, Pertinenze scoperte da tutelare, Edifici storico testimoniali, Manufatti di archeologia industriale, Ambito dei Ruder del Castello di Onigo. Rischio archeologico: sono state individuate le principali aree soggette a rischio archeologico.

5.3. L'individuazione delle fragilità

Il PAT definisce l'idoneità del territorio alla trasformazione urbanistica, mediante la sua classificazione in terreni idonei, terreni idonei a condizione e terreni non idonei, indicando le aree in cui sono attivi fenomeni geologici ed idraulici tali da condizionarne la trasformabilità urbanistica.

1. *Classe di compatibilità I – Terreni idonei.* Questa classe di compatibilità comprende i terreni ove non si riscontrano limiti di carattere geologico all'edificabilità.
2. *Terreni idonei a condizione di tipo a):* terreni in cui le condizioni complessive sono buone ma in cui possono essere rilevati orizzonti di terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti.
3. *Terreni idonei a condizione di tipo b):* aree in cui i terreni presentano una pendenza media superiore al 10-15%.
4. *Terreni idonei a condizione tipo c):* aree dove si possono osservare possibilità di inondazioni periodiche dovute alla tracimazione dei corsi d'acqua locali.
5. *Terreni idonei a condizione tipo d):* aree poste all'interno della classificazione di terreni idonei ma che, a causa della prossimità ad orli di terrazzo, possono essere soggetti a particolare amplificazione sismica e/o fenomeni di crollo o scoscendimento retrogrado verso la zona pianeggiante.
6. *Classe di compatibilità III – Terreni non idonei.* Questa classe di compatibilità comprende i terreni interessati da esondazioni periodiche di significativa intensità, fasce interessate da pendenze elevate, caduta massi, fondovalle, attività di cava a cui è seguito l'utilizzo dell'area come area di discarica rifiuti.

Zone omogenee in prospettiva sismica

Il PAT, sulla base dello Studio di compatibilità sismica, redatto ai sensi della Dgr 4 novembre 2008, n. 3308, ed allegata alle presenti N. di A., classifica il territorio comunale in aree: «stabili suscettibili di amplificazioni sismiche» nelle quali sono attese amplificazioni del moto sismico, come effetto dell'assetto litostratigrafico e morfologico locale; «suscettibili di instabilità» nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni del territorio

Le aree soggette a dissesto idrogeologico

Aree di risorgiva: in coincidenza con condizioni meteo particolari, si osserva l'innalzamento della falda freatica ed in alcune zone l'azzeramento del franco di bonifica. Aree in frana e

soggette a caduta massi: si tratta di aree in cui sono segnalate condizioni di instabilità idrogeologica di tipo gravitativo. Aree esondabili o a ristagno idrico.

5.4. Le azioni di trasformazione del territorio

Le azioni strategiche

Sono state distinte le parti di tessuto edilizio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa) o che necessitano di una riqualificazione locale, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le parti che necessitano di una radicale riconversione, le principali linee di espansione ed i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Per le aree produttive o assimilate a quelle produttive il PI dovrà prevedere una specifica disciplina che interessi sia la realizzazione di edifici multipiano e di piani interrati, sia gli indici di copertura atti a garantire la futura espansione dell'attività sulla medesima area, nonché il riutilizzo delle acque depurate, il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio, l'eventuale scarico delle acque in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore, la realizzazione di un centro di raccolta e recupero dei rifiuti prodotti dalle aziende. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili».

Edificazione diffusa

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

Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana

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

Aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale

All'interno dell'ambito territoriale dei Colli di Onigo, perseguendo la finalità di riqualificare porzioni del territorio soggette ad alterazione da attività estrattiva o di discarica, individua alcune aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale.

Aree di riqualificazione e riconversione

Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Limiti fisici della nuova edificazione

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

Linee preferenziali di sviluppo insediativo

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

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate.
- b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo industriale - espansione (D) dell'insediamenti produttivi esistenti.
- c) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo - ricettivo (R) localizzato lungo Via Feltrina, destinato alle attività ricettive alberghiere ed al terziario diffuso.

Sono state previste due procedure per l'assegnazione dello *jus aedificandi*: mediante credito edilizio ovvero mediante accordo di pianificazione soggetto a verifica di congruità dell'interesse pubblico.

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

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

- ATO 5 Campeggio di transito
- ATO 5 Galoppatoio, maneggio
- ATO 6 Giardino pubblico di quartiere
- ATO 8 Giardino pubblico di quartiere

- ATO 9 Giardino pubblico di quartiere
- ATO 10 Parco urbano
- ATO 12 Sala riunioni, mostre
- ATO 12 Giardino pubblico di quartiere

Grandi strutture di vendita

Il PAT ha definito i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate. Tali strutture potranno essere localizzati esclusivamente nell'«ambito di localizzazione delle grandi strutture di vendita» individuato nell'ATO n. 7 rispettando specifici requisiti urbanistici.

Attività produttive in zona impropria

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

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

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

Compatibilità ambientale degli interventi edilizi

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

Ambiti dei parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali di interesse comunale

In corrispondenza dell'ambito della «Garzaia di Pederobba» è stato individuato un ambito per l'istituzione di un Parco o riserva naturale di interesse comunale, ai sensi del primo comma, lettera e) dell'art. 13 della LR 11/2004.

Il Sistema Relazionale

Nuova viabilità di progetto di rilevanza strategica

Il PAT indica il tracciato della nuova viabilità di rilevanza strategica che interessa il territorio comunale di Pederobba (Nuovo ponte sul Fiume Piave e viabilità complementare), che potrà essere opportunamente precisato in sede di progetto preliminare e/o esecutivo, senza che ciò comporti variante al PAT.

Nuova viabilità di progetto di rilevanza locale

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

Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

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

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

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

5.5. Disposizioni per l'attuazione

Perequazione urbanistica

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

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità: fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici, strategici.

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

La cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse pubblico, fatta salva specifica la valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI.

Credito edilizio

Il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

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

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

5.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi

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

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

Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti.

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica. Per l'individuazione delle aree di trasformazione residenziale e produttiva, tra quelle ammissibili, vanno considerate prioritariamente le proposte progettuali conformi al «fabbisogno insediativo strategico» che interessi:

- il recupero dei centri storici esistenti, mediante interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione degli edifici di valore storico-testimoniale ed ambientale,
- la riconversione delle parti di tessuto urbano degradate in cui sono previsti interventi di riqualificazione e riconversione ovvero di miglioramento della qualità urbana,
- il recupero della qualità ambientale e paesaggistica degli spazi aperti.

- la dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale.
- la concentrazione razionale e coerente dei servizi alle imprese.
- la gestione coordinate tra le imprese di strutture ed impianti presenti nell'area.

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

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

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

5.7. Disposizioni particolari

Il PAT, sulla base delle verifiche di compatibilità e sostenibilità effettuata non considera compatibili le previsioni urbanistiche vigenti relative alle zone territoriali omogenee disciplinate con i seguenti progetti norma localizzati a Pederobba: Progetto norma n. 1, Progetto norma n. 3. Pertanto, fino all'entrata in vigore della disciplina degli interventi ammissibili definita dal PI, per le aree di cui al comma precedente, relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni relative alla zona agricola di cui all'art. 44 della LR 11/04 e s.m.

5.8. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

5.8.1. DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Si tratta di una disciplina particolareggiata degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che integra le disposizioni generali

per l'assetto del territorio. Sono state fissate le seguenti quantità generali del dimensionamento del PAT:

- a) per la residenza, m² **111.418** di Superficie netta di pavimento, di cui :
 - a. Superficie netta di pavimento edificabile già prevista dal P.R.G. vigente e non ancora realizzata, pari a m² **64.133**;
 - b. Superficie netta di pavimento prevista dal dimensionamento del PAT, pari a m² **47.285**.
- b) per le attività produttive, commerciali, direzionali ed agro-produttive, ettari **10,00** di Superficie territoriale, di cui:
 - a. superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente destinata ad attività ricettive e non ancora realizzata, pari a ettari **4,00**;
 - b. superficie territoriale prevista dal dimensionamento del PAT, destinata ad attività produttive pari a ettari **6,00**.

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

Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO

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

Sono inoltre consentiti (ad eccezione del centro storico e delle zone agricole) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 16 m² per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

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

Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard

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

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

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

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

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

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

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

5.9. Elementi del dimensionamento

5.9.1. ELEMENTI TECNICO-OPERATIVI

Le scelte strategiche e le previsioni decennali

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

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

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

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

Le previsioni decennali relative al sistema insediativo

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

- numero di nuove famiglie previste nel decennio (tenendo conto della tendenziale riduzione della composizione media del nucleo familiare);
- rapporto famiglie/alloggi tenendo conto di:
 - indice di erosione del patrimonio esistente (riconversione ad usi non residenziali);
 - rapporto abitazioni occupate/abitazioni non occupate (si tratta di una componente fisiologica del mercato immobiliare);
 - dinamica degli investimenti immobiliari legata al risparmio delle famiglie;
- dimensione media degli alloggi espressa in mc di volume.

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

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

- del tessuto urbano
- degli interventi previsti

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

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

5.9.2. L'ORIZZONTE DEMOGRAFICO

L'orizzonte demografico è descritto nell'allegato alla relazione. In questa sede ne riassumiamo gli elementi sintetici.

Andamento della popolazione

Raggiunti i 6500 abitanti nel primo quarto del secolo scorso il comune di Pederobba ha mantenuto costante la sua popolazione intorno alle 6000 unità, fino alla fine degli anni 1940. Successivamente, dopo una lieve flessione registrata negli anni 1950, ha ripreso lentamente a crescere, raggiungendo nuovamente le 6500 unità nel 1991 e le 7000 unità nel 2001.

Negli ultimi otto anni, contemporaneamente alla crescita che ha interessato tutto il Veneto, ha continuato la sua lenta ripresa demografica al ritmo di circa 85 abitanti l'anno (7466 abitanti al 2008). Si può così ipotizzare nel prossimo decennio un ulteriore incremento che attesti la popolazione sopra gli 8000 abitanti (circa 8350 abitanti stimato al 2021), dovuto quasi esclusivamente al saldo sociale. *L'incremento previsto in un decennio sarebbe dunque di circa 850 persone.*

Andamento della composizione media della famiglia

Nei tempi lunghi si può prevedere pertanto un incremento di circa 850 famiglie. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 440 nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,57 unità.

La domanda di abitazioni

In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione attestata sopra gli 8.000 residenti (8350 al 2021, con un incremento medio di circa 85 abitanti l'anno), con un relativo incremento degli immigrati stranieri, un aumento di circa 440 famiglie e d'altrettante abitazioni occupate.

Sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo infatti risulta un rapporto di circa 372 mc/abitante (considerando solo gli edifici con destinazione residenziale occupati da residenti). Tale rapporto risulta molto più articolato se valutato nei singoli ATO appartenenti al sistema insediativo, ma tuttavia sempre sopra i 300 mc/abitante.

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

Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda

| | |
|--|-------------|
| Residenti attuali | 7466 |
| Residenti previsti nel decennio | 8352 |
| Composizione media nucleo familiare attuale | 2,66 |
| Composizione media nucleo familiare prevista | 2,57 |
| Famiglie residenti attuali | 2807 |
| Famiglie residenti previste nel decennio | 3249 |
| Nuove famiglie previste nel decennio | 442 |
| Rapporto previsto famiglie/alloggi | 1,1 |
| Dimensione media prevista dell'alloggio in mc | 500 |
| Dimensionamento decennale mc (442x1,1x500) = | 243100 |
| Standard volumetrico per abitante teorico PRG | 150 |
| Standard volumetrico per abitante teorico PAT | 200 |
| Abitanti teorici equivalenti (243100 : 200) = | 1215 |

Il fabbisogno strategico

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

Interventi nelle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale

Complessivamente si tratta di circa 44,5 ettari di superficie territoriale, con poco più di 2000 mc costruiti. Poiché si tratta di aree già soggette ad alterazione da attività estrattiva o di discarica localizzate nell'ambito territoriale dei Colli di Onigo, e dotate di piani di ricomposizione ambientale approvati contestualmente al rilascio dell'autorizzazione, per gli interventi di carattere strategico possibili in tali aree *non si prevede un fabbisogno né in termini di mc, né in termini di superficie coperta.*

Interventi di riqualificazione del tessuto storico esistente

Poiché le Norme di Attuazione del PAT riconoscono al soggetto attuatore degli interventi di rigenerazione nei centri storici del comune un credito edilizio del 50% dello *jus ædificandi* oggetto di intervento, essendo la consistenza del patrimonio edilizio esistente stimata in circa 542 mila mc, sulla base di un'ipotesi di intervento che interessi almeno il 51% degli edifici si ottiene un credito edilizio atteso di circa 138 mila mc, pari a **968** abitanti teorici totali (691 diretti e 277 correlati, pari al 40% dello *jus ædificandi* riconosciuto al soggetto che ospita il credito edilizio).

Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione

Complessivamente il PAT prevede interventi di riqualificazione urbana in aree per un totale di 36 ettari, con una superficie coperta esistente di circa 8,6 ettari. Assumendo che circa 4,5 ettari di superficie coperta e circa 61000 mc a destinazione residenziale siano riutilizzabili in loco, secondo le determinazioni del successivo Piano degli Interventi, e della quota residua trasformata in credito edilizio il 51% sia destinato ad usi produttivi (circa 1,1 ettari) ed il rimanente ad usi residenziali (circa 44000 mc) si ottiene un fabbisogno strategico residenziale pari a **307** abitanti teorici (219 diretti e 88 correlati, pari al 40% dello *jus ædificandi* riconosciuto al soggetto che ospita il credito edilizio) ed uno di aree produttive pari a circa **4,15** ettari di superficie territoriale.

Interventi nelle aree idonee al miglioramento della qualità urbana

Complessivamente il PAT prevede interventi nelle aree idonee al miglioramento della qualità urbana in aree per un totale di 11,5 ettari, con una superficie coperta esistente di circa 3,1 ettari. In questo caso, date le caratteristiche delle aree si ritiene che il successivo Piano degli Interventi possa facilmente consentire il recupero in loco di quasi tutta la superficie coperta e/o la volumetria esistente, stimando una quota residua di superficie coperta trasformabile in credito edilizio di circa 3000 mq pari a circa **1,1** ettari di superficie territoriale equivalente.

Sintesi del fabbisogno residenziale strategico

Abitanti teorici

| | |
|--|--------------|
| Aree destinate al miglioramento della qualità territoriale | 0 |
| Riqualificazione del tessuto storico esistente | 968 |
| Aree di riqualificazione e riconversione | 307 |
| Totale | 1.275 |

Sintesi del fabbisogno strategico di aree produttive

| | Residenziale | | | Produttivo |
|---|------------------|----------------|---------------|----------------------------|
| | Abitanti teorici | Volume mc | Snp mq | Superficie territoriale Ha |
| Aree destinate al miglioramento della qualità territoriale | - | - | - | - |
| Regenerazione degli edifici nei centri storici | 968 | 193.580 | 51.621 | - |
| Aree destinate alla riconversione e riqualificazione urbana | 307 | 61.350 | 16.360 | 4,15 |
| Aree destinate al miglioramento della qualità urbana | - | - | - | 1,07 |
| Totale | 1.275 | 254.930 | 67.981 | 5,22 |

Determinazione del fabbisogno complessivo

| | Abitanti teorici |
|--|------------------|
| Abitanti teorici equivalenti da previsione decennale | 1215 |
| <u>Abitanti teorici equivalenti da fabbisogno strategico</u> | <u>1275</u> |
| Totale abitanti teorici insediabili | 2490 |
| <u>Residenti insediati</u> | <u>7466</u> |
| Abitanti teorici previsti | 9956 |

5.9.3. LE QUANTITÀ DI PROGETTO

Gli abitanti teorici aggiuntivi

Il nuovo carico insediativo previsto dal PAT è esattamente allineato col fabbisogno aggiuntivo teorico come precedentemente determinato, pari a 2490 nuovi abitanti teorici (misurati sulla base di 150 mc/abitante relativamente alle quantità definite dal PRG e per le quantità aggiunte dal PAT – sulla base di una media 200 mc/abitante) di cui 1604 già localizzati nelle aree previste dai P.R.G. vigenti, e solo 886 relativi alle nuove previsioni del PAT.

Il carico insediativo totale, relativo agli abitanti teorici, si attesterebbe allora intorno alle **9956** unità. Naturalmente si tratta solo di un dato statistico, prodotto di un indicatore di tipo tecnico, non si tratta di un carico insediativo riferito a persone in carne ed ossa. In realtà più che nuove persone si tratta di un carico insediativo che va riferito alle nuove famiglie, che abbiamo visto si formeranno anche in corrispondenza di una popolazione con tendenza alla relativa crescita.

La provenienza dello jus ædificandi

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati, va evidenziato che dei 177 mila mc aggiuntivi previsti dal PAT, circa 27 mila sono localizzati all'interno del tessuto consolidato, circa 65 mila sono localizzati nelle aree di riqualificazione e circa 85 mila interessano areali di espansione localizzati negli ambiti territoriali di Pederobba, Onigo e Covolo, in cui è maggiore la presenza di servizi pubblici, affidando al disposto degli accordi di pianificazione soggetti a perequazione la quantificazione e localizzazione della volumetria all'interno degli areali di espansione. Relativamente al PRG vigente i 240 mila metri cubi sono localizzati in gran parte nelle zone C2 (170 mila), tuttavia una quota importante è ancora localizzata sia nelle zone C1 (35 mila) sia nelle zone E4 (21 mila) mentre nelle zone A e B sono localizzate solo quote residue.

Le aree di trasformazione

Dal punto di vista della superficie territoriale, il PAT localizza poco più di ventuno ettari di possibili aree residenziali, in adiacenza ai centri urbani di Pederobba, Onigo e Covolo, in continuità col tessuto urbanizzato esistente. Il PAT inoltre conferma circa 10 ettari di zone di espansione già previste dal PRG. Mentre non vengono confermate previsioni di trasformazione contenute nel PRG vigente per complessivi 2,86 ettari.

Sistema produttivo

Relativamente sistema produttivo rispetto ad un fabbisogno teorico stimato intorno a 5 ettari il PAT introduce areali di trasformazioni pari a 6 ettari nell'ATO 7 Feltrina, consentendo al PI di valutare l'effettivo dimensionamento sulla base di specifici accordi di pianificazione.

5.9.4. LA VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 60,76 mq/abitante nell'ipotesi media di 200 mq/abitante, di cui 16,48 di verde primario, 5,00 di parcheggi e 39,29 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo.

5.9.5. VERIFICA DELL'UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 determinato dal PAT ammonterebbe a **7,66** ettari, elevabile in sede di PI di un ulteriore 10% (per un totale di 8,42 ettari).

Complessivamente la SAU in zona agricola di cui è prevista la trasformazione, all'interno del campo d'intervento del PAT per usi residenziali e a servizi, corrisponde a circa 18,9 ettari, mentre per usi produttivi corrisponde a circa 4,6 ettari ed 1,2 per usi agro produttivi, per un totale di 24,7 ettari. È altresì previsto il recupero di circa 2,4 ettari di SAU corrispondenti alle previsioni di PRG stralciate dal PAT per cui la SAU effettivamente trasformabile corrisponderebbe a circa 22,3 ettari.

Resta pertanto una differenza significativa con la SAU di cui è ammessa la trasformazione nei prossimi 10 anni, la cui la trasformazione, fermo restando gli attuali atti di indirizzo da

parte della Giunta Regionale, dovrà essere programmata in tempi medio lunghi, ovvero dovrà corrispondere ad obiettivi di programmazione sovra comunale.