

COMUNE DI SUSEGANA

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

Relazione

| | | | | |
|-------------|-----------|-------------|-----------------|----------------|
| Segreteria | PROT. N. | 10550 | Urbanistica | |
| Personale | | | Ecologia | |
| Uff. Legale | | 3 NOV. 2016 | Att. Produttiva | |
| Messa | | | Demografici | |
| Ragioneria | | 62 | Sociali | |
| Tributi | Cat. | Cl. | F. | Sport/agg.MO |
| LL. PP. | Sindaco | Direttore | Visto | Pubblica Istr. |
| C.E.D. | Assessori | | Segretario | Biblioteca |

PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto
Matteo Gobbo

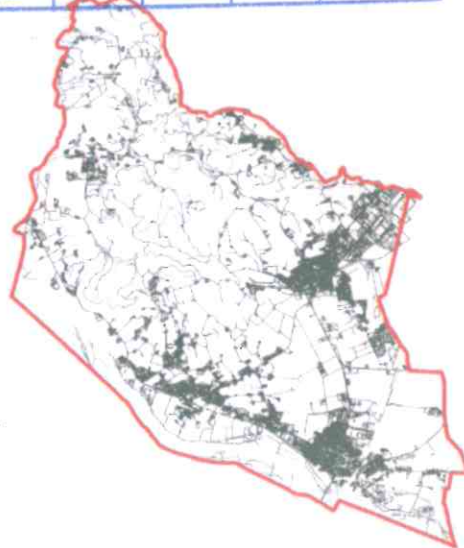
SINDACO
Vincenza Scarpa

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Enrico Maretto

SERVIZIO URBANISTICA
Eddy Dall'Anese
Paola Ceschin

SEGRETARIO
Ginetta Salvador

ottobre 2016



COMUNE DI SUSEGANA
Provincia di Treviso - Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE
PI - Piano degli Interventi

RELAZIONE PROGRAMMATICA

SOMMARIO

| | | |
|-------|--|---------|
| 1. | PREMESSA | pag. 3 |
| 2. | GLI OBIETTIVI DEL PI | pag. 5 |
| 3 | GLI ELABORATI DEL PI | pag. 9 |
| 4 | I CONTENUTI DEL PI | pag. 10 |
| 4.1 | LE ZONE VINCOLATE E LE FASCE DI RISPETTO | pag. 11 |
| 4.2 | IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO | pag. 13 |
| 4.3 | IL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE, PRODUTTIVO, DEI SERVIZI E DELLA MOBILITA' | pag. 20 |
| 5. | IL PRG VIGENTE E LA SUA CONVERSIONE NELLA DISCIPLINA OPERATIVA DEL PI | pag. 40 |
| 5.1 | GLI ISTITUTI DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E DEL CREDITO EDILIZIO | pag. 47 |
| 5.2 | LA FASE DI CONCERTAZIONE – LE ISTANZE PERVENUTE E LE PROPOSTE DI VARIANTE SOTTOPOSTE AD ACCORDO PEREQUATIVO | pag. 49 |
| 6. | IL PROGRAMMA PLURIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE | pag. 50 |
| 7. | COERENZA TRA PRIORITA' AZIONI E QUADRO ECONOMICO | pag. 52 |
| 8. | PARAMETRI E DIMENSIONAMENTO | pag. 54 |
| 9. | SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE | pag. 62 |
| 10.1 | COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA | pag. 64 |
| 10.2 | COMPATIBILITA' SISMICA | pag. 65 |
| 10.3. | COMPATIBILITA' AMBIENTALE – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) – VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VINCA) | pag. 66 |
| 11. | ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LR 11/2004 E ACCORDI DI PROGRAMMA EX ART. 7 LR 11/2004 | pag. 67 |
| 12. | IL MONITORAGGIO DEL PI | pag. 68 |

1. PREMESSA

La presente Relazione Programmatica è parte integrante del Piano degli Interventi, ossia alla parte operativa del Piano Regolatore Comunale del Comune di Susegana, (PRC) che ricordiamo, è costituito da Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Susegana è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con DGRV n° 1165 in data 18 marzo 2001 e con DGRV n° 3718 in data 28 novembre 2006.

Al PRG sono state apportate successivamente una serie di varianti specifiche, puntuali e settoriali, tutte regolarmente approvate e vigenti.

Il Comune di Susegana, con DCC n. 12 del 20 marzo 2012 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio e il Rapporto Ambientale di cui alla VAS, secondo le disposizioni contenute nell'articolo 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO".

Il PAT è stato approvato in sede di Conferenza di Servizi del 26 marzo 2015, ratificato dalla Giunta Provinciale di Treviso con DGP n° 139 del 20 aprile 2015 e pubblicato sul BUR n° 48 del 15 maggio 2015 e quindi efficace dal 31 maggio 2015.

Ai sensi dell'articolo 48, comma 5bis della LR 11/2004, in seguito all'approvazione del PAT, il PRG vigente, per le parti compatibili con il PAT, è diventato Piano degli Interventi.

Va comunque considerato che la disposizione regionale, ossia la traduzione automatica del PRG in PI, è tesa ad evitare vuoti pianificatori nella azione di gestione del territorio, pertanto si tratta di una fase interlocutoria, in attesa che l'ente locale proceda all'adeguamento operativo comunale.

L'Amministrazione Comunale di Susegana, infatti, all'indomani dell'approvazione del PAT, ha avviato la formazione del primo Piano degli Interventi "generale", adottando un primo documento di indirizzo per il PI, con il quale è stato dato corso alla formazione del nuovo strumento urbanistico operativo, il quale è da intendersi "strumento urbanistico dinamico" e in grado di rapportarsi costantemente con la realtà che è in continua evoluzione e che esige risposte in tempi certi e con procedure chiare.

Va chiarito che il Piano Regolatore Comunale del Comune di Susegana, formato da Piano di Assetto del Territorio e da Piano degli Interventi è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica in modo completo e coerente. Pertanto tutte le scelte insediative già previste dal PI, comprese eventuali nuove trasformazioni e integrazioni previsionali, coerenti con il PAT sono state già sottoposte a VAS, nei limiti e nelle quantità previste dal dimensionamento. Tutte le varianti e le modifiche al PI che rientrano tra questi limiti e che risultano in linea con le prescrizioni del parere motivato della Commissione Regionale VAS- Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica n. 178 del 23 settembre 2014 devono quindi intendersi già valutate e quindi escluse dall'applicazione della procedura VAS di cui alla DGR 791/2009 e di cui al D.Lgs 152/2006.

Il primo PI "generale" non può non confermare l'attuale disegno urbano, formatosi nel corso degli ultimi decenni, organizzato secondo il tradizionale metodo dello "zoning" della legge urbanistica statale del 1942, del successivo decreto ministeriale del 1968 e perfezionatosi con la prima legge urbanistica regionale del 1980 e della successiva e ancora operativa, del 1985. Ma nello stesso tempo questo primo piano operativo della legge urbanistica regionale del 2004 deve poter, gradualmente, distaccarsi dalla rigidità delle Zone Territoriali Omogenee, per considerare quella stagione oramai non più attuale, per aprire alla nuova fase pianificatoria che dovrà confluire nel vero "Piano processo", intervenendo per ambiti, tessuti e per obiettivi e progetti. Si tratta di un passaggio che potrà avvenire gradualmente, e che risulta non solo utile, ma necessario, in cui il filo conduttore sarà dato non tanto e non solo da grandi interventi di trasformazione (auspicabili, ma solo se effettivamente necessari e sostenuti da effettivi fabbisogni o da evidenti benefici pubblici), ma anche e soprattutto dalla "manutenzione" dell'esistente, dalla ricucitura degli insediamenti urbani e diffusi. Potrà essere un "rammendo" costante, sia dei diversi tessuti insediativi, ma anche del territorio aperto, di tipo ordinario e di tipo straordinario, finanche sfociare in interventi di ristrutturazione, riqualificazione, rigenerazione e di espansione urbana, ma sempre sottoposti al principio irrinunciabile della sostenibilità.

Posto che il Piano degli Interventi, ossia la parte operativa del nuovo Piano Regolatore Comunale, va correttamente inteso come "strumento urbanistico operativo" ossia come "**processo di piano**", la sua

manutenzione e il suo adeguamento rappresenta una fase costante, che deve seguire, da un lato l'evoluzione della materia urbanistica nel suo complesso, dall'altro dare risposte ai fabbisogni e alle necessità che la società civile richiede. Risulta quindi opportuno e necessario che il PI venga periodicamente adeguato ed aggiornato.

Si richiama altresì il DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE AL PIANO DEGLI INTERVENTI predisposto dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e presentato in Consiglio Comunale nella seduta del 28 aprile 2016.

Il primo PI del Comune di Susegana, viene pubblicata prima della sua adozione, così come previsto all'art. 39 del DLgs 14 marzo 2013, n° 33 e s.m.i.

2. GLI OBIETTIVI DEL PI

Il Documento Programmatico Preliminare del PI è l'atto predisposto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi e auspicati della pianificazione.

Tale documento delinea i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi, al quale è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del Territorio, conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge Urbanistica Regionale e dalle normative sovraordinate.

In questa sede si richiamano tutti gli obiettivi già contenuti nel Documento del Sindaco del Comune di Susegana, presentato nell'Assemblea Consiliare alla seduta del 28 aprile 2016, assunto con DCC n. 15, che si possono sinteticamente riassumere in:

- primo allineamento normativo dei contenuti del PRG/PI a quelli del PAT;
- interventi di riqualificazione della città esistente, anche con azioni di razionalizzazione, riconversione e completamento delle aree urbane consolidate dei centri e dei nuclei, da attuarsi con accordi tra soggetto pubblico e privato ai sensi dell'articolo 6 della LR n.11/2004, allo scopo di incrementare la dotazione dei servizi pubblici, migliorandone la qualità, e di riorganizzare e riqualificare alcuni punti critici della viabilità locale;
- individuazione e regolamentazione delle zone di tessuto insediativo diffuso in area agricola e azioni di recupero di siti sottoutilizzati, degradati e/o di attività dismesse, da riconvertire e/o incompatibili;
- interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica all'interno dei diversi tessuti urbani: a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale e per servizi;
- riassetto della disciplina delle aree aperte, del territorio agricolo, delle aree periurbane in armonia con la tutela delle risorse paesaggistiche presenti;
- istituzione del *Registro dei crediti edilizi*;
- redazione del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*;
- predisposizione del Repertorio allegato alle Norme Tecniche Operative del PI, nel quale sono contenuti i dati del dimensionamento del PI, la verifica degli standard e le discipline puntuali che si rendono necessarie per le zone sottoposte a progettazione unitaria o a PUA, per le attività produttive soggette a disposizioni particolari e per gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo presenti nel territorio comunale. Nello stesso documento sono contenute anche le disposizioni relative al monitoraggio del PI.

Il PI si fa carico, come già accennato, di affrontare alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione già delineati dal PAT, selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità. Tali temi, ripartiti all'interno dei "sistemi" in cui viene funzionalmente suddiviso il Piano, sono illustrati nei paragrafi a seguire.

Nel quadro di questo programma operativo si inserisce doverosamente l'impegno di affrontare le esigenze puntuali manifestate dalla popolazione, valutando attentamente le proposte e i contributi espressi direttamente dai singoli cittadini. La possibilità di soddisfare in questo primo Piano degli Interventi le singole necessità particolari, nonché le modalità specifiche con cui sarà possibile pervenirvi, dovrà tuttavia inevitabilmente confrontarsi e trovare congruenza con il quadro di riferimento definito dalla legislazione urbanistica e dal Piano di Assetto del Territorio, orientato verso obiettivi di sostenibilità nella gestione del territorio e delle sue risorse.

Partendo dal presupposto che i caratteri generali, l'assetto e la qualità complessiva del territorio che oggi riscontriamo sono anche e in buona parte il risultato della somma, giustapposizione e stratificazione degli interventi avvenuti nel tempo, è necessario che ogni nuovo intervento, indipendentemente dalla sua dimensione, non solo non sia contrastante con i citati obiettivi di sostenibilità, ma altresì cooperi attivamente, per la sua parte, al miglioramento della qualità della vita e del territorio, e allo sfruttamento equo e sostenibile delle risorse.

Le azioni di Piano, così come delineate nella loro veste strutturale all'interno dei "sistemi" in cui il territorio è stato suddiviso, si articolano per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO). Gli ATO al loro interno individuano e dettano prescrizioni ed indicazioni per: a) la città storica, b) la città consolidata, c) la città di trasformazione, e) la città diffusa. I sistemi territoriali sono parti di territorio definite sulla base delle conoscenze relative all'ambiente, alla storia, alla cultura, agli insediamenti, alle attività umane.

Il PAT che, essendo uno strumento d'indirizzo e di coordinamento, non produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, per ogni sistema ha precisato gli obiettivi da perseguire, le prescrizioni precettive e vincolanti, gli indirizzi, i parametri generali, le salvaguardie da rispettare e da applicare nella predisposizione del successivo Piano Operativo ossia degli Interventi. Le azioni di piano si esplicano attraverso le previsioni contenute nello strumento e che disciplinano gli interventi diretti a:

- a) salvaguardare, valorizzare e recuperare il patrimonio culturale e ambientale;
- b) riordinare e riqualificare la struttura insediativa dei centri e dei nuclei insediativi;
- c) migliorare il sistema dei servizi e delle infrastrutture urbane e territoriali.

A tale scopo, i contenuti del PI vengono articolati nei sistemi ambientale-paesaggistico, insediativo e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

A. Sistema Ambientale e Paesaggistico

Il PAT ha individuato le invariants, ossia quelle parti di territorio che, per particolari caratteristiche paesistico-ambientali, non sono suscettibili di essere modificate ma che, invece, si intende tutelare e valorizzare, tra le quali i luoghi che hanno assunto, nella memoria collettiva, un valore di centralità e specificità culturali e ambientali e che il piano intende tramandare attraverso una particolare disciplina.

Calibrazione delle possibilità edificatorie del territorio in coerenza con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche già definite nel PAT;

Definizione di interventi puntuali atti a risolvere situazioni critiche dal punto di vista idrogeologico-idraulico, già isolate, valutando, in particolare, le possibilità di attuare detti interventi attraverso meccanismi perequativi;

Indicazione, sulla base dei contenuti della Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al piano, di specifici indirizzi operativi per gli interventi di trasformazione del territorio programmati, finalizzati a garantire la salvaguardia degli equilibri idraulici e per rimuovere le condizioni di criticità presenti;

Incentivazione, anche attraverso l'assegnazione di "premi" in capacità edificatoria, degli interventi edilizi, urbanistici ed in generale di trasformazione del territorio ad elevata sostenibilità ambientale, che adottino tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante. A tal fine saranno determinati idonei indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi, nonché i criteri per l'assegnazione delle quote aggiuntive di capacità edificatoria;

Definizione di ambiti di territorio aperto in cui limitare e/o precludere l'edificazione;

Disciplina e promozione, nel territorio aperto, delle attività economiche che si svolgano in modo compatibile con la conservazione della natura e possano risultare integrative del reddito agricolo (servizi ambientali, ricreativi, ricettivi e per il tempo libero, ecc.);

Attivazione degli studi per la definizione progettuale delle direttrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, dei servizi delle reti di connessione ciclopedonali.

Coordinamento tra il PI e gli altri strumenti settoriali (Piano di riordino del Traffico Urbano e Piano Comunale di Classificazione Acustica, PAES, PICIL, ecc.), in modo che vi siano azioni sinergiche per eliminare o ridurre le criticità presenti in alcuni punti del territorio comunale.

B. Sistema Insediativo

Il sistema insediativo è caratterizzato dalla presenza dei "luoghi centrali": in cui si concentrano più funzioni aggregative e con capacità di attrazione rispetto ad un intorno di dimensioni variabili, oltre ai sottosistemi o alle articolazioni dei sistemi territoriali all'interno delle quali si attuano operativamente gli obiettivi del PI.

La città storica comprende la parte di costruito di derivazione e valenza storico-culturale, come già disciplinato dalla legge regionale 80/1980 e individuato dall'Atlante Regionale dei Centri Storici.

La città consolidata individua la parte di costruito recente e la parte, già attuata o non, di previsione della strumentazione urbanistica vigente.

La città di trasformazione individua la parte in cui è possibile inserire le nuove aree di espansione di nuova previsione definite anche *aree di riqualificazione e/o trasformazione, all'interno delle quali il PAT ha individuate le linee preferenziali di sviluppo insediativo* e le linee di contenimento, con i *limiti fisici della nuova edificazione*.

B.1 Sistema Insediativo Residenziale

- Attenta valutazione delle domande dei cittadini per rispondere alle reali necessità familiari nel quadro delle compatibilità offerte dai riferimenti della legislazione urbanistica, dei “Piano casa” e dei livelli di pianificazione superiore con l’obiettivo del miglioramento della qualità della vita entro le aree urbane consolidate dei centri e dei nuclei insediativi;
- Mantenimento, con eventuali verifiche puntuali della specifica categoria di valore e della corrispondente disciplina, agli edifici con valore storico ambientale individuati dal previgente PRG;
- Mantenimento con eventuale aggiornamento e sistematizzazione della disciplina puntuale per i Centri Storici di Susegana, San Salvatore e Collalto, con la verifica delle disposizioni per gli edifici di valore storico e non, degli spazi aperti, pubblici e privati, e degli ambiti esterni ma direttamente legati al sistema paesaggistico, incentivando, ove possibile, il recupero, la valorizzazione dell’esistente e la fruizione degli spazi pubblici;
- Verifica dello stato di attuazione delle zone di espansione previste dal previgente PRG e non attuate o attuate solo in parte;
- Applicazione, in tutti gli interventi edificatori, dei principi perequativi, o, più in generale di condizioni per cui al vantaggio del singolo si accompagna un beneficio per l’ambiente e/o la collettività; naturalmente l’entità e la natura di tale beneficio va selezionato e calibrato diversamente in base all’entità, alla localizzazione e ai caratteri specifici dell’intervento;
- Definizione di eventuali nuovi ambiti per lo sviluppo degli insediamenti, da includere nelle previsioni operative e da attuare congiuntamente alla realizzazione di attrezzature di servizio per la collettività, in coerenza con le previsioni programmatiche del PAT e dei principi citati al punto precedente;
- Contenimento del fenomeno della diffusione edilizia nel territorio aperto, a favore del completamento e integrazione degli insediamenti consolidati e dei nuclei insediativi esistenti, per gli eventuali nuovi interventi edificatori consentiti all’interno degli ambiti di edificazione diffusa:
 - saranno strettamente limitati a quelli finalizzati e vincolati alla soddisfazione di esigenze familiari;
 - non dovranno appesantire o aggravare situazioni critiche già presenti nell’aggregato insediativo in cui vanno ad inserirsi, legate ad esempio alla carenza di opere di urbanizzazione adeguate o alla mancanza di un idoneo sistema di accessibilità dalla rete stradale;
 - saranno in ogni caso condizionati alla presenza o preliminare realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie e alla riqualificazione dell’ambito ed eliminazione degli eventuali elementi di degrado e di criticità;
- Definizione di progetti specifici per la riconversione e riqualificazione delle aree/attrezzature, presenti negli insediamenti e nel territorio aperto, attualmente dismesse o per le quali si prevede la prossima dismissione;
- Riqualificazione energetica e miglioramento delle prestazioni e della compatibilità ambientale degli edifici esistenti e di nuova realizzazione.

B.2 Sistema Insediativo Produttivo

- Riassetamento della disciplina operativa e regolativa dei settori produttivi, degli ambiti e sotto-ambiti destinati alle attività industriali, artigianali e commerciali, da confermare, consolidare, completare e da integrare;
- Individuazione delle discipline idonee a favorire l’assetamento delle attività produttive all’interno delle aree attrezzate e costituenti il “Polo produttivo di Susegana”, in cui possano crescere e svilupparsi eventuali sinergie, rilocalizzazioni e trasferimenti, con l’attenzione alla sicurezza della mobilità e accessibilità e con le azioni necessarie per separare e mitigare gli insediamenti residenziali posti a margine del comparto industriale, artigianale e commerciale;
- Approntamento e avvio delle azioni di riqualificazione urbanistica e della riconversione delle aree e degli insediamenti produttivi posti entro e a margine del centro del Capoluogo e dei nuclei urbani delle Frazioni, anche in relazione alle infrastrutture viarie e di servizio;
- Applicazione della disciplina operativa per dar corso agli indirizzi programmatici del PAT in materia di “Strada Mercato” per la tratta di SS 13 “Pontebbana” e per la tratta di Via dei Colli, interessate dal fenomeno, favorendo la riconversione di destinazione d’uso, con adeguamento dell’accessibilità e delle opportune opere di integrazione dei servizi e con attenzione alle diverse componenti costituite dai tessuti e dalle infrastrutture, consolidati presenti e previsti e della componente paesaggistica che deve risolvere i “marginii” tra queste aree e il territorio agricolo o urbano;
- Incentivazione della rilocalizzazione delle attività artigianali presenti nel territorio aperto e in area urbana, in zona idonea, attraverso la definizione di quote di nuova zona produttiva riservate a tal fine e da attuare tramite operazioni di perequazione, ovvero attraverso l’applicazione di strumenti come il credito edilizio;
- Promozione di iniziative per l’innovazione del sistema produttivo ovvero per una sua graduale riconversione, secondo le modalità e le linee di indirizzo previste dal PAT e dal PTCP.

B.3 Sistema dei Servizi

- Avvio della fase di verifica della disponibilità di aree per servizi a fronte del fabbisogno della popolazione residente e prevista; individuazione dei vincoli scaduti, ridefinizione generale del sistema dei servizi e dei mezzi e modalità che si intendono mettere in atto per pervenire all'attuazione degli standard costituenti il fabbisogno previsto entro l'arco temporale del PI;
- Determinazione, in coerenza con gli standard minimi fissati dal PAT, delle tipologie e quantità di servizi necessari a soddisfare le esigenze reali degli insediamenti esistenti e di nuova previsione;
- Ricerca delle possibili integrazioni e dei raccordi funzionali delle aree a standard, in un sistema continuo ed unitario degli spazi aperti tra verde pubblico, privato e territorio agricolo, privilegiando i corridoi ecologici le aree di valenza paesaggistica e la valorizzazione dei siti di interesse ambientale e culturale e i collegamenti tra le diverse aree mediante la mobilità lenta e sostenibile;
- Completamento e potenziamento dei servizi evitando dispersioni e frammentazioni delle aree e migliorando il sistema dei collegamenti attrezzati tra gli standard e gli insediamenti;
- Definizione di nuove opportunità di sviluppo per potenziare i servizi primari e i servizi rivolti alla cultura, alle attività sportive e ricreative, oltre alle strutture di prevenzione e sicurezza e di servizio alla persona.

C. Sistema Relazionale

Comprende il sistema della mobilità e quello delle infrastrutture, che partendo dalle direttrici strategiche individuate dal PAT e fissate per il medio e lungo periodo, possa gradualmente favorire la realizzazione delle principali azioni con l'obiettivo di migliorare la sicurezza e la riduzione delle criticità presenti nel territorio comunale, ed in particolare per Susegana: la tratta che collega il Capoluogo con Santa Lucia di Piave e la tratta che collega il Capoluogo con la via Crevada attraverso via Barriera e per Ponte della Priula la salvaguardia del tracciato che prevede il futuro collegamento con il previsto nuovo casello sull'A27 di Santa Maria di Piave.

- Vanno salvaguardate le previsioni dei possibili corridoi per la realizzazione dei collegamenti intercomunali e per bypassare le aree centrali del Capoluogo e di Ponte della Priula, al fine di dirottare il traffico pesante dai centri urbani;
- Gerarchizzazione della rete viaria esistente con attribuzione di funzioni specifiche e della classificazione delle strade, secondo il Nuovo Codice della Strada, oltre all'adeguamento della delimitazione dei centri abitati e della perimetrazione dei centri urbani;
- Studio di soluzioni utili ai fini della riqualificazione della rete esistente e della riduzione dei punti di conflitto presenti nei tratti di viabilità che attraversano le aree sensibili, gli abitati del Capoluogo e delle Frazioni, in modo da disciplinare il traffico locale e di attraversamento, aumentare la sicurezza della circolazione e di ridurre gli impatti e le criticità presenti;
- Studio di soluzioni utili ai fini del miglioramento dell'accessibilità, della mobilità e del sistema della sosta automobilistica, con particolare riguardo alle aree centrali del Capoluogo e alle aree di maggiore attrazione (zona produttiva e zona commerciale, aree di servizio del Capoluogo e degli altri centri, valorizzazione delle piazze, riordino dei collegamenti al mercato settimanale, miglioramento delle dotazioni di spazi a parcheggio a servizio dei punti di maggiore attrazione) e delle aree di interscambio;
- Valorizzazione della fruizione ciclabile del territorio, potenziamento dei percorsi ciclabili, individuazione di percorsi del tempo libero e della mobilità sostenibile, in relazione alla valorizzazione dei siti di interesse storico, culturale, enogastronomico e paesaggistico, in ambito rurale, collinare e fluviale;

3. GLI ELABORATI DEL PI

Il PI, come previsto dal comma 5° dell'articolo 17 della LR 11/2004, è formato dai seguenti elaborati:

- a) Relazione programmatica**, che indica gli obiettivi, le azioni di piano, i tempi, le priorità operative ed il quadro della sostenibilità;
- b) Elaborati grafici** che contengono le indicazioni progettuali e che nel nostro caso sono così suddivisi:
 - b.1 Tavola di classificazione del territorio e azioni di piano - sintesi della zonizzazione - Rete ecologica - ATO - scala 1:10.000** (riporta le destinazioni d'uso prevalenti del suolo, gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), le aree sottoposte a vincolo e ad azioni strategiche e la Rete ecologica, in ottemperanza a quanto definito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT).
 - b.2 Tavola di zonizzazione funzionale del territorio - intero territorio comunale - scala 1:5.000;**
 - b.3 Tavola dei tipi e modi di intervento – zone significative - scala 1:2.000;**
 - b.4. Tavola dei centri e nuclei storici - Unità Minime di Intervento - scala 1:1.000;**
- c) Norme Tecniche Operative (NTO);**
- d) Repertorio Normativo** (Tabelle di verifica del dimensionamento e degli standard, verifica consumo di SAT, Schede Normative e discipline puntuali, UMI, Abaco dei tipi edilizi e Monitoraggio del PI);
- e) Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale** (strumento di supporto alla progettazione e alla fase regolativa degli interventi, con particolare riguardo alla riqualificazione, riordino, trasformazione, per migliorare ed incrementare la qualità urbana e paesaggistica dei tessuti urbani, le prestazioni energetiche, il risparmio idrico e per potenziare la Rete ecologica comunale);
- f) Registro dei Crediti Edilizi** (costituisce il documento, sia cartaceo che digitale, per la gestione dei crediti edilizi acquisiti da soggetti terzi e da spendersi sul territorio comunale. I crediti edilizi vengono annotati nel registro dei crediti edilizi conservato presso l'ufficio urbanistica del comune e sono liberamente commerciabili);
- g) Banca dati alfa-numerica e vettoriale** contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, nonché le informazioni contenute negli elaborati del PI medesimo. Viene prodotta dopo l'approvazione del PI.

Il PI è accompagnato dai seguenti elaborati:

- h) Valutazione di compatibilità idraulica;**
- i) valutazione di compatibilità sismica;**
- l) Valutazione di Incidenza Ambientale.**

Completano il quadro della documentazione allegata e/o richiamata dal PRC e dal PI i seguenti elaborati già vigenti alla data di adozione del piano:

- m) il Regolamento Edilizio vigente (ovvero l'aggiornamento del RE vigente o il nuovo testo);
- n) il Regolamento comunale di Polizia urbana e rurale;
- o) lo studio sul traffico e il riordino della mobilità e della sosta in ambito urbano e di percorsi ciclabili;
- p) il Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- q) il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile;
- r) il Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso;
- s) il Piano Comunale di Protezione Civile.

Per quanto riguarda eventuali allegati riferiti alla compatibilità idrogeologica e ambientale, la loro elaborazione dipende dai contenuti delle nuove previsioni o delle modifiche introdotte dal PI rispetto al previgente PRG.

4. I CONTENUTI DEL PI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, Il Piano degli Interventi provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della LR n. 11/2004;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della LR n. 11/2004;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione, rigenerazione e riabilitazione;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare, isolate e in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n. 11/2004;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

La redazione del primo PI del Comune di Susegana prende corpo dai contenuti del Documento Preliminare, redatto dalla Giunta Comunale e approvato dal Consiglio Comunale nella seduta assembleare del 28 aprile 2016, con Deliberazione consiliare n. 15, che costituisce l'elemento di riferimento per l'azione pianificatoria operativa e che riapre il dialogo tra l'Amministrazione procedente e la cittadinanza, che si era instaurato con il PAT e che di fatto non si interrompe mai, ma che trova dei momenti di sintesi quando il procedimento passa al vaglio dell'assemblea consiliare che è l'organo competente e decisivo in materia urbanistica.

Con riferimento al DPP al PI sono in questa sede richiamati e tradotti nel Piano i principali temi progettuali che, come nella prassi oramai consolidata, sono suddivisi nei tre principali sistemi su cui si articola lo strumento di pianificazione operativa:

- sistema insediativo;
- sistema ambientale/paesaggistico;
- sistema infrastrutturale e della mobilità.

Si richiama infine la variante al PI ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della LR 4/2015, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 in data 16 giugno 2016 e approvata con DCC n. 34 del 22 settembre 2016, che verrà assunta integralmente nel presente PI in sede di definitiva approvazione.

4.1 LE ZONE VINCOLATE E LE FASCE DI RISPETTO

VINCOLI DI CARATTERE PAESAGGISTICO, MONUMENTALE, ARCHITETTONICO E CULTURALE

Sono individuate e disciplinate dal PI:

- I vincoli di carattere paesaggistico e culturale ai sensi dell'art. 10 del dLgs 42/2004, il complesso architettonico del Castello di San Salvatore, il Castello di Collalto, la Chiesa Arcipretale della Visitazione, La Chiesa di Santa Maria Annunziata, la Chiesa del Carmine;
- Le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del dLgs 42/2004: la zona panoramica di cui al DM 6.11.1968, la Zona Collinare di cui al CR n. 908, Prot. 2317;
- I corsi d'acqua pubblici dei fiumi Piave e Soligo, dei torrenti Lierza, Crevada e Ruio, oltre agli altri corsi d'acqua minori, vincolati ai sensi del d.Lgs 42/2004;
- Le zone boscate in ambito collinare e in ambito golenale, le zone sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale;
- I Vincoli di carattere monumentale e quelli di cui all'art. 12 del dLgs 42/20014 (bb.cc immobili pubblici con più di 70 anni), Ville Venete di san Salvatore e di Collalto e altri manufatti sottoposti o meno a declaratoria ministeriale;
- Vincoli e zone di interesse archeologico;
- Gli altri manufatti ritenuti meritevoli di tutela e già individuati dal previgente PRG.

Spesso associati a questi beni vi sono altre siti che interessano la pertinenza dei suddetti edifici e aree di valenza paesaggistica e meritevoli di tutela.

All'interno e all'esterno dei centri storici sono presenti alcune immobili e manufatti riconosciuti dall'Istituto Regionale Ville Venete, molte delle quali caratterizzate da vincolo monumentale da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e del Paesaggio del Veneto. Spesso associati a questi beni vi sono ambiti monumentali che interessano la pertinenza dei suddetti edifici.

Il territorio comunale è connotato anche dalla presenza di una serie di edifici di interesse storico monumentale che, seppur non considerabili alla stregua delle ville venete, costituiscono degli elementi di notevole pregio sia culturale che testimoniale per questo territorio: essi sono costituiti da quei beni culturali che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, ecc.

Abbiamo già richiamato e recepito dallo strumento urbanistico territoriale il SIC IT3240029 "Ambito fluviale del Livenza e Corso inferiore del Monticano, il SIC IT3240030 "Grave del Piave - fiume Soligo - Fossa Negrisa" e la Zona di Protezione Speciale ZPS IT3240023 "Grave del Piave". Valgono pertanto le disposizioni in materia di normativa comunitaria e regionale che prevedono l'obbligo di accompagnare lo strumento di pianificazione dalle valutazioni di incidenza ai sensi ai fini della salvaguardia della rete ecologica europea "Rete Natura 2000".

Oltre a vincoli di carattere prettamente normativo, il territorio oggetto di piano è interessato da tutta una serie di vincoli derivanti dai livelli di pianificazione sovraordinata, ed in particolare dal PTRC e dal PTCP:

- *Centri storici*;
- *Ambiti naturalistici di livello regionale*: Ambito Fluviale del Piave, Colline di Conegliano e Susegana;
- *Zone umide*;
- *Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza Provinciale*: Medio corso del Piave;
- *Piano d'Area del medio corso del Piave* adottato con deliberazione di giunta Regionale Dgr.826 del 15 Marzo 2010;
- *Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al PAI*, classificate dal Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione, approvato dall'Autorità di Bacino come «F» - ambito fluviale del Piave – classificata ad elevata pericolosità idraulica e assoggettato alla relativa normativa di vincolo e di tutela;
- *Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al PTCP 2010*: Area fluviale Piave (P3 e P4), Area di pericolosità idraulica moderata P1 - da piene storiche;
- *Complessi ed edifici classificati di pregio architettonico dal PTCP 2010*: Ex Filanda di Collalto, Ex Istituto Bacologico, Cantina dei Collalto, Mulino di Colfosco, Centrale Elettrica Azienda Collalto, Ex Filanda Complesso Barco.

Altri vincoli sono costituiti da:

- il limite dei centri abitati così come definito dal Codice della Strada (DLgs 285/92 e successive integrazioni/modificazioni, che determina l'entità delle fasce di rispetto stradali entro e fuori della delimitazione del centro abitato;

- la viabilità e relative fasce di rispetto, in funzione della classificazione delle strade, determinata dal codice della strada stesso. Tale fascia di rispetto varia in corrispondenza della tipologia e della classificazione della strada e della destinazione delle aree adiacenti all'infrastruttura, mentre decade e viene sostituita dalle norme di piano, all'interno dei centri abitati;
- le fasce di rispetto ferroviarie;
- le zone di tutela relative all'idrografia principale oltre ai vincoli legati al D.Lgs 42/2004, i corsi d'acqua pubblici sono soggetti ad una fascia rispetto idraulico pari a 10 ml
- la fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia: Torrente Soligo, Fiume Lierza, Rio Bianco, Torrente Crevada, Rio Le Coste, Rio di Susegana (Torrente Ruio), Torrente Albarello, Canale Piavesella;
- le cave e le discariche con le relative fasce di rispetto;
- i pozzi di prelievo di acqua per uso idropotabile, i depuratori e le relative fasce di rispetto;
- i cimiteri e relative fasce di rispetto, salvo deroghe ai sensi del R.D. 1265 del 1934 e s,m,i.;
- gli elettrodotti e gli impianti di trasformazione con la relativa fascia di rispetto, entro la quale i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altre attività che comporti tempi di permanenza prolungati di persone, devono essere effettuare le verifiche strumentali;
- le fasce di rispetto dalle condotte interrate;
- le fasce di rispetto dai metanodotti;
- gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico;
- la fascia di servitù militare;
- i pozzi e gli impianti gas della Centrale Collalto di stoccaggio con le relative fasce RIR;
- gli allevamenti zootecnici intensivi;
- la classificazione sismica del territorio che nel caso del Comune di Susegana è in Zona 2 (sismicità media) ed il comune è inserito nell'elenco dei comuni del Veneto a cui applicare le linee guida per gli studi di microzonazione sismica, ai sensi della DGRV n. 1572 del 3 settembre 2013.

4.2 IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Partendo dall'obiettivo programmatico che l'Amministrazione si è data nell'ambito delle politiche tese a custodire, tutelare e valorizzare il territorio e l'ambiente naturale, di cui il Comune di Susegana è abbondantemente dotato, le azioni che saranno affidate al PI dovranno essere coerenti con la ricerca di uno sviluppo realmente sostenibile. Pertanto il PI pone la sua priorità nelle azioni di tutela, salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale, del territorio agricolo e collinare, delle risorse culturali e quindi del paesaggio.

Il PI individua e disciplina le azioni operative all'interno delle componenti dei sistemi ambientale e paesaggistico, di cui agli Ambiti Territoriali Omogenei:

- ATO 4. AMBITO COLLINARE E COLLALTO;
- ATO 5. AMBITO AGRICOLO DI PIANURA;
- ATO 6. LA PIAVE.

Con riferimento all'ATO 4 – Ambito agricolo collinare e Collalto e agli obiettivi così espressi:

Valorizzazione paesaggistica dell'area collinare:

a) *Promozione dell'area collinare quale "ambito dei paesaggi agrari di collina" attraverso l'individuazione la tutela e valorizzazione di tutte le sue componenti: aree boscate, spazi agricoli, sistema degli edifici storico testimoniali, rete dei percorsi;*

b) *Rinforzo dei caratteri percettivi, della fruizione del paesaggio e delle relazioni con nuclei urbani principali promuovendo la valorizzazione della rete dei percorsi quali itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico, la tutela dei con visuali, punti e strade panoramiche;*

c) *Valorizzazione del castello di San Salvatore ed del suo intorno quale cuore del sistema paesaggistico del territorio attraverso la tutela del dell'intero complesso, la definizione dell'intorno quale contesto figurativo, delle vista dal castello quale punto panoramico;*

d) *Valorizzazione del castello di Collalto come ulteriore polarità del sistema storico/paesaggistico;*

e) *Rigenerazione del sistema edifici storico testimoniali promuovendo destinazioni a rinforzo della ricettività turistico ricreativa;*

Valorizzazione delle specificità produttive con l'individuazione e la tutela delle aree agricole di pregio;

Valorizzazione naturalistica dell'area collinare quale serbatoio di biodiversità ed area di connettività.

L'ATO 4 comprende a sua volta il territorio collinare già disciplinato dal previgente PRG mediante la norma della sottozona agricola E/pd del Pedrè-Doline e parte della sottozona agricola E/css del Castello di San Salvatore, che vengono integralmente recepite dal PI.



L'ATO 5 - Ambito agricolo di pianura, classificato dal PI Zto E, con attenzione al contenimento della diffusione insediativa ma anche con funzione di "area di cuscinetto" per il contenimento e il riequilibrio dei tessuti urbani consolidati e di nuova previsione e per la mitigazione degli impatti.

Si richiamano gli obiettivi espressi dal PAT:

Valorizzazione paesaggistica dell'area agricola quale "ambito dei paesaggi agrari di pianura" attraverso la tutela delle componenti strutturali e dei caratteri percettivi, con particolare riguardo per le viste verso il castello di San Salvatore;

Valorizzazione delle relazioni urbane e la rigenerazione formale ed estetica della rete stradale quali strade di relazione urbana.

L'ATO 6 La Piave, che il PI ricomprende nella sottozona Zto E/gp di vincolo idrogeologico della golenale del Piave, si articola lungo la fascia del corso del fiume Piave, che delimita a sud e ad ovest il territorio comunale, in cui alle azioni di controllo delle criticità geologico idrauliche si sovrappongono quelle della tutela del paesaggio.

Si richiamano gli obiettivi espressi dal PAT:

Valorizzazione naturalistica del corridoio fluviale quale area nucleo e greenway di rilievo regionale:

a) Incremento delle biodiversità;

b) rimozione delle fonti di pressione e degli elementi incongrui presenti all'interno dell'area golenale;

c) valorizzazione della mobilità lenta e degli itinerari lungo il corridoio fluviale con previsione di una passerella ciclopedonale per l'attraversamento del fiume.



La riscrittura degli elaborati, sia grafici che normativi, parte proprio da questo presupposto, ossia l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo, che sta alla base dell'azione pianificatoria assegnata al piano. Pertanto, partendo da questo assunto, ogni nuova previsione insediativa che prevede l'occupazione di area agricola, ancorché coerente con il PAT, dovrà farsi carico della propria sostenibilità.

La dimostrazione della sostenibilità va quindi applicata in ogni intervento di trasformazione, sia all'interno che all'esterno del tessuto consolidato, secondo l'entità dimensionale della trasformazione che si prevede di attuare, opportunamente dosata, sia nei casi di interventi di espansione che in quelli di completamento, di riqualificazione e di rigenerazione urbana.

Il Documento Preliminare tra gli obiettivi principali elenca quelli che tendono a favorire i modi d'uso dei suoli finalizzati alla tutela delle risorse e delle valenze naturalistiche, morfologiche, ambientali e paesaggistiche presenti e che invita al recupero delle situazioni di degrado e di compromissione, vietando, ove necessario, interventi edilizi a carattere definitivo.

In questo contesto la Rete Ecologica comunale rappresenta l'ossatura portante che va gradualmente realizzata e potenziata, tenendo conto di non compromettere le aree ancora libere poste tra i centri urbani e l'edificato diffuso e per riconoscere correttamente l'uso del suolo e le caratteristiche ambientali dominanti.

I corsi d'acqua rappresentano gli assi portanti della Rete ecologica territoriale che poi si raccorda a quella comunale, sostenuta dall'ambito collinare, dal territorio agricolo integro e dalle aree di pertinenza dei contesti figurativi di ville e parchi storici, a cui va riconosciuta la qualità ambientale dei siti, caratterizzati da un paesaggio vegetazionale importante dal punto di vista floristico e fitogeografico.

Il combinato disposto delle disposizioni normative per la Rete ecologica e per il territorio agricolo sono improntati a:

- calibrare le possibilità edificatorie del territorio in coerenza con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche già definite nel PAT;
- definire gli eventuali interventi puntuali atti a risolvere situazioni critiche dal punto di vista idrogeologico-idraulico già isolate, valutando, in particolare, le possibilità di attuare detti interventi attraverso meccanismi perequativi;
- indicare, sulla base della Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al piano, specifici indirizzi operativi per gli interventi di trasformazione del territorio programmati, finalizzati a garantire la salvaguardia degli equilibri idraulici;

- incentivare, anche attraverso l'assegnazione di "premi" in capacità edificatoria, degli interventi edilizi, urbanistici ed in generale di trasformazione del territorio ad elevata sostenibilità ambientale, che adottino tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante. A tal fine saranno determinati idonei indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi, nonché i criteri per l'assegnazione di eventuali "bonus" di capacità edificatoria aggiuntiva;
- definire gli ambiti di territorio aperto in cui limitare/precludere l'edificazione;
- disciplinare e promuovere, nel territorio aperto, le attività economiche in modo tale che si svolgano in modo compatibile con la conservazione della natura e possano risultare integrative del reddito agricolo (servizi ambientali, ricreativi, ricettivi e per il tempo libero, ecc.);
- attivare gli studi per la definizione progettuale delle direttrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, dei servizi delle reti di connessioni ciclopedonali e indirizzi sulle modalità di attuazione;
- coordinare le iniziative sovracomunali per la realizzazione di percorsi ambientali e turistici.

Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

Per il territorio agricolo, partendo dagli obiettivi strategici delineati dal PAT, il PI metterà a sistema le disposizioni già in atto e/o da aggiornare ed integrare per gli edifici con valore storico-ambientale, per le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, per le destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali, di quelli storico testimoniali, nonché le modalità per l'eventuale recupero di fabbricati esistenti e privi di valore o impropri.

Il PI propone il superamento del precedente Zoning della LR 24/1985, ma nello stesso tempo rivolge attenzione agli ambiti agricoli periurbani, con l'obiettivo di creare delle fasce di armonizzazione e transizione, in cui i vanno contemperate le esigenze della struttura insediativa urbana e quelle dell'attività primaria, ma anche al fine di creare dei *margini urbani* tra le prevalenti destinazioni d'uso che possano tra loro convivere in modo armonico, evitando i conflitti, riducendo le eventuali criticità e gli inquinamenti, salvaguardando la qualità insediativa nel suo complesso.



La suddivisione del territorio agricolo, sia in ambito pianiziale che in area collinare, prevede la ripartizione in sottozone, con l'obiettivo primario della tutela del paesaggio, la cui componente prevale su quello della produzione agricola, ma che di fatto contribuisce a caratterizzare questo territorio in modo sinergico. La prova di questa sinergia sta proprio nel contributo che queste due componenti hanno avuto storicamente nel tempo, e ancora hanno, nel mantenimento della buona integrità di questo territorio.

Il PI prevede la seguente suddivisione:

Zto E - comprende le zone destinate a prevalente destinazione e funzione agricola produttiva;

Zto - sottozone agricole di particolare pregio ambientale e sottoposte a tutela paesaggistica: **Ecss** AREA DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL CASTELLO DI SAN SALVATORE, **Epd** AREA DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL PEDRE'-DOLINE, **Egp** AREA GOLENALE DEL PIAVE;

Zto Ep - sottozona agricola caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, di ammortizzazione e transizione, posta tra i margini del tessuto consolidato e diffuso e la campagna aperta;
Zto Er - sottozona agricola che comprende le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di tessuto insediativo diffuso con funzione prevalentemente residenziale;
Zto Es - sottozona agricola da riqualificare e riconvertire, con presenza di degrado, elementi impropri e detrattori.

Individuazione e disciplina delle attività produttive isolate e situate in zona impropria

Il PI recepisce, con la possibilità di aggiornamento, le Schede puntuali delle attività localizzate in aree improprie, con la possibilità di porre ulteriori limitazioni a questo fenomeno, ovvero di aggiornare la situazione di fatto in modo da dare coerenza a tali situazioni rispetto alla finalità prevalente di tutela dei suoli agricoli e dell'equilibrio idrogeologico nel suo complesso.

I casi di attività produttive presenti entro il tessuto urbano consolidato sono state attentamente valutate nell'ottica di riqualificare questi contesti insediativi, spesso degradati e/o sottoutilizzati, in modo che possano essere riconvertiti ad usi propri e, soprattutto, perché costituiscono suolo già compromesso e il cui recupero risulta essere prioritario rispetto agli interventi in espansione su area agricola. Le norme di piano, per tali interventi, introducono disposizioni atte a facilitare la riconversione anche mediante incrementi di capacità edificatoria e/o facilitando la delocalizzazione di queste attività produttive in zona propria.

Individuazione e disciplina degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo

Il PI recepisce, con la possibilità di aggiornare, le Schede degli edifici non più funzionali al fondo agricolo a cui erano originariamente integrate, così come previsto dalla LR 24/1985, purché tali manufatti abbiano le caratteristiche tecniche funzionali, tipo-morfologiche tali da consentire la loro riconversione a destinazioni d'uso compatibili con l'area agricola in cui ricadono.

Altre puntuali disposizioni che il PI introduce per disciplinare particolari siti, ambiti e immobili sono riconducibili ai temi degli edifici di interesse culturale e sottoposti a tutela mediante l'assegnazione del "grado di protezione" e le aree agricole definite di riqualificazione e riconversione in ossequio agli indirizzi strategici del PAT e al fine di risolvere le eventuali situazioni di degrado e di criticità che sono presenti nelle aree agricole, mediante l'applicazione dell'istituto del **credito edilizio**.





**RICHIAMO AL PROTOCOLLO D'INTESA TRA LA REGIONE DEL VENETO E I COMUNI
RICOMPRESI NELL'AMBITO DEL SITO CANDIDATO A PATRIMONIO DELL'UMANITA'
DENOMINATO "LE COLLINE DEL PROSECCO DI CONEGLIANO E VALDOBBIADENE**

La candidatura a patrimonio dell'umanità Unesco del sito "Le colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene", avviata nel 2010 con l'iscrizione del territorio nella *tentative list*, ha avviato un lungo processo di conoscenza e valorizzazione dell'ambito territoriale candidato.

Coerentemente con l'art. 1 della Convenzione Unesco il sito si caratterizza per essere ascrivibile nella categoria dei paesaggi culturali, ossia quei siti che sono originati dalla combinata attività dell'uomo e della natura in un secolare processo evolutivo.

La proposta di candidatura si articola riconoscendo al territorio aspetti di integrità e di autenticità riconoscibili nei criteri IV e V proposti da Unesco e definiti in tal modo:

· IV - costituire un esempio straordinario di una tipologia edilizia, di un insieme architettonico o tecnologico, o di un paesaggio, che illustri uno o più importanti fasi nella storia umana;

· V - essere un esempio eccezionale di un insediamento umano tradizionale, dell'utilizzo di risorse territoriali o marine, rappresentativo di una cultura (o più culture), o dell'interazione dell'uomo con l'ambiente, soprattutto quando lo stesso è divenuto vulnerabile per effetto di trasformazioni irreversibili.

criterio IV Basato su una ultra-millenaria civilizzazione rurale di adattamento a un territorio periferico, fragile ed aspro, il paesaggio offre una testimonianza altamente rappresentativa degli sconvolgimenti che hanno interessato il contesto vitivinicolo europeo negli ultimi tre secoli.

Attraverso la creazione di un distretto di innovazione scientifica e tecnologica fra fine Ottocento e inizio Novecento, e proseguita sino ad oggi, il sito rappresenta un modello emblematico di riscatto da condizioni di marginalità, diffuso e replicato dai migranti nelle Americhe e in Oceania, contrassegnato da una produzione di successo internazionale, il Prosecco, e da una fitta rete di piccoli e medi agricoltori.

criterio V

Caratterizzato da un sistema geomorfologico a cordoni collinari raro a livello mondiale e da un'alternanza tra aree coltivate a boschi, il paesaggio offre un esempio emblematico di approccio adattivo uomo-natura frutto di una progressiva lettura del territorio, rispettosa della sua conformazione originaria, con consumi di suolo invariato, ancora oggi fondato su una viticoltura eroica praticata a mano su ciglio nature fragili nelle ripide "rive" e distintamente percepibile nella sua omogenea ed equilibrata dialettica tra bosco, vigneti ed insediamenti storici.

Partendo dalla consapevolezza che un sito iscritto o ascrivibile a patrimonio mondiale rappresenta un bene di valore universale inestimabile e insostituibile per l'umanità intera, è necessario mantenere inalterate l'integrità e l'autenticità riconosciute dalla dichiarazione, arginando i fattori di rischio che nel tempo potrebbero comportare la distruzione dei valori.

È stato pertanto redatto un piano di gestione del sito, che individua sulla base dei contenuti della dichiarazione Unesco sei obiettivi da perseguire per il mantenimento e il miglioramento del sito:

1. Tutela e buona gestione del paesaggio agrario in continuità con la tradizione storico locale e in equilibrio con le componenti naturali;
2. Tutela delle porzioni testimoniali di paesaggio agrario;
3. Miglioramento della qualità ecologica del sito e della qualità della vita della popolazione;
4. Protezione e tutela dell'edificato storico diffuso ed aggregato, dei landmark e dell'architettura vernacolare;
5. Sviluppo del turismo sostenibile;
6. Gestire le fragilità derivanti dal cambiamento di clima e miglioramento del risparmio energetico.

Tali obiettivi sono stati ripresi anche dal Protocollo d'Intesa tra la Regione Veneto e i Comuni, non solo quelli ricompresi nell'ambito candidato ma anche altri Comuni aderenti al progetto, allo scopo di mettere a punto un documento finalizzato a perfezionare ed a uniformare gli strumenti di pianificazione urbanistica ed i regolamenti edilizi vigenti dei Comuni sulla base dei valori riconosciuti da Unesco e degli obiettivi di valorizzazione, salvaguardia e di tutela che ne derivano, armonizzando i contenuti con le previsioni della L.R. 11/2004 ed i relativi atti di indirizzo.

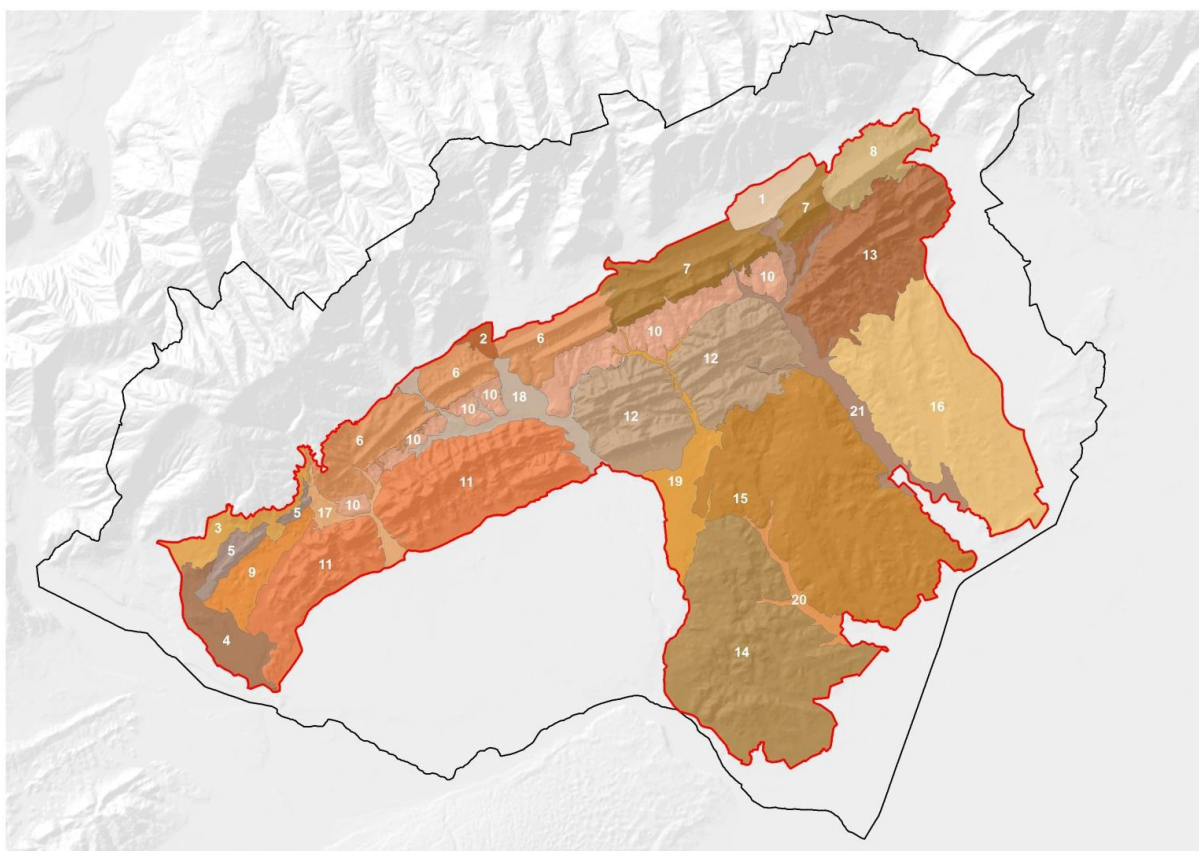
Questo sussidio costituisce pertanto un supporto alla normativa tecnica in materia paesaggistica/ambientale in quanto, associa agli obiettivi individuati il rispettivo passaggio di scala alle diverse componenti che ne articolano il paesaggio stesso.

Nel merito, il sussidio si compone di due sezioni, la prima approfondisce l'analisi conoscitiva delle principali componenti fisico strutturali (naturalistico-ambientale, percettivo-identitaria, morfologico-

insediativa) individuando per sistema ed unità di paesaggio rilevabile nella core zone, indirizzi di gestione specifici. La seconda, attraverso il riconoscimento tipologico di una serie di casi-esempi, propone l'individuazione degli stessi anche mediante una serie di indirizzi normativi.

Tali indicazioni normative che sulla base dello stato attuale del paesaggio forniscono un primo supporto ai territori Comuni possono utilizzare nella revisione dei propri strumenti urbanistico-edilizi.

| | n. UDP | Denominazione UDP |
|--|--------|--|
| Sistema collinare a corde | 1 | Laghi di Revine e Tarzo |
| | 2 | Sistema insediativo urbano di fondovalle – Follina |
| | 3 | Sistema insediativo sui conoidi pedemontani di Valdobbiadene |
| | 4 | Ambito dei terrazzi alluvionali tra Valdobbiadene e Vidor |
| | 5 | Sistema lineare a doppio hogback del Cartizza tra Valdobbiadene e Guia |
| | 6 | Sistema lineare a doppio hogback della viticoltura tradizionale tra Guia e Zuel di Qua |
| | 7 | Sistema lineare a doppio hogback dei nuclei rurali sparsi tra Zuel e Nogarolo |
| | 8 | Sistema lineare a doppio hogback di elevata naturalità tra Nogarolo e Serravalle |
| | 9 | Sistema intermedio agricolo a nuclei sparsi del Cartizza tra Valdobbiadene e Guia |
| | 10 | Sistema intermedio agricolo a nuclei sparsi tra Guia e San Lorenzo |
| | 11 | Sistema frammentato a corde multiple della viticoltura tradizionale tra Vidor e Soligo |
| | 12 | Sistema frammentato a corde multiple agricolo e boschivo tra Solighetto e Corbanese |
| | 13 | Sistema frammentato a corde multiple boschivo ad elevata integrità tra Corbanese e Ceneda (Perdonanze) |
| Sistema collinare di minor pendenza | 14 | Ambito di elevata integrità del Collalto |
| | 15 | Ambito agricolo e vitivinicolo del Feletto |
| | 16 | Ambito agricolo e vitivinicolo di Ogliano e Formeniga |
| Solchi vallivi | 17 | Incisioni vallive del torrente Raboso tra Guia e Farra di Soligo |
| | 18 | Fondovalle alluvionale del fiume Soligo tra Follina e Soligo |
| | 19 | Fondovalle del torrente Lierza tra Rolle e Refrontolo |
| | 20 | Incisioni vallive del torrente Crevada tra Refrontolo e Parè di Conegliano |
| | 21 | Incisioni vallive del fiume Cervano tra Tarzo e Conegliano |



Si richiama in particolare l'Unità di Paesaggio n. 14 che investe gran parte del territorio di Susegana e l'Unità di Paesaggio n. 20 che ne lambisce la fascia nord-est.

Dette aree, che sono sottoposte a tutela e a valorizzazione nell'ambito del Piano Regolatore Comunale (PAT e PI), vanno quindi ulteriormente analizzate ai fini di mantenere un costante aggiornamento delle discipline sull'uso del suolo e quindi monitorate.

Nelle pagine contenuto nell'elaborato denominato Sussidio Tecnico vi è una descrizione di ogni singola unità di paesaggio, sintesi di parte delle informazioni contenute nella banca dati elaborata per la definizione di ogni ambito paesaggistico.



4.3 IL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE, PRODUTTIVO, DEI SERVIZI E DELLA MOBILITÀ

Il primo PI “generale” non può non confermare l’attuale disegno urbano, formatosi nel corso degli ultimi decenni, organizzato secondo lo *zoning* della legge urbanistica statale del 1942, del successivo decreto ministeriale del 1968 e perfezionatosi con la prima legge urbanistica regionale del 1980 e della successiva e ancora operativa del 1985. Ma nello stesso tempo questo primo piano operativo della legge urbanistica regionale del 2004 deve poter, gradualmente, distaccarsi dalla rigidità delle Zone Territoriali Omogenee, per considerare quella stagione oramai non più attuale e per aprire alla nuova fase pianificatoria che dovrà confluire nel vero “Piano processo”, intervenendo per ambiti, tessuti e per progetti. Si tratta di un passaggio che potrà avvenire gradualmente, e che risulta non solo utile, ma necessario, in cui il filo conduttore sarà dato non tanto e non solo da grandi interventi di trasformazione (auspicabili ma solo se effettivamente necessari e sostenuti da effettivi fabbisogni), ma anche e soprattutto dalla “manutenzione” dell’esistente. Potrà essere una manutenzione costante, sia dei diversi tessuti insediativi, ma anche del territorio aperto, di tipo ordinario e di tipo straordinario, finanche sfociare in interventi di ristrutturazione, riqualificazione, rigenerazione e di espansione urbana, ma sempre sottoposti al principio irrinunciabile della sostenibilità.

IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il PI richiama e assume e le componenti dei sistemi territoriali del PAT afferenti i tessuti consolidati, urbani, periurbani e diffusi, all’intero dei rispettivi Ambiti Territoriali Omogenei, ed in particolare:

- ATO 1. SUSEGANA;
- ATO 2. PONTE DELLA PRIULA E COLFOSCO;
- ATO 3. CREVADA.

Il sistema insediativo urbano comprende le *aree di urbanizzazione consolidata che includono* i centri storici, le aree di interesse storico e ambientale e le aree urbane del sistema insediativo residenziale, consolidate, di integrazione e di ristrutturazione, oltre a quelle di completamento e destinate a nuovi complessi insediativi.

Il PI raggruppa questo sistema nelle Zto A, A1, B, C1 e C2.

- Riscrittura delle aree destinate alla funzione abitativa prevalente e della rispettiva disciplina in accordo alle disposizioni sulla perequazione urbanistica;
- Perimetrazione delle ZTO A, B, C con attenzione alle destinazioni prevalenti e a quelle compatibili, ammissibili e integrabili;
- Verifica dei tipi e dei modi di intervento nelle diverse parti del tessuto urbano consolidato, storico, da completare, riqualificare, rigenerare, da integrare e analogo verifica anche nel caso di tessuto insediativo diffuso;
- Verifica e assegnazione dei parametri urbanistici, edilizi e ambientali, per le diverse parti di territorio, in relazione alle eventuali criticità presenti, con l’obiettivo del miglioramento della qualità urbana e del prodotto edilizio;
- Verifica e conferma della specifica categoria di valore e della corrispondente disciplina, agli edifici con valore storico ambientale e culturale;
- Applicazione graduale e proporzionata del contributo perequativo di sostenibilità in ragione alla dimensione, alla localizzazione e alla valenza dell’intervento.

Il sistema insediativo urbano, nella sua componente di tessuto produttivo e dei servizi, individua gli interventi di nuova costruzione nelle aree ancora libere o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme strategiche e programmatiche e di eventuali «**ambiti a destinazione produttiva confermata**», **nelle diverse tipologie di destinazione d’uso, quali:**

- le **attività produttive secondarie**: industria, artigianato, logistica, magazzini, depositi e simili, fatte salve eventuali attività terziarie a servizio delle attività insediate;
- attività commerciali quali le medie e grandi strutture di vendita, i parchi commerciali, il commercio all’ingrosso e a forte fabbisogno di superficie coperta e scoperta;
- le **attività di fornitura di altri beni e servizi, le attività direzionali**, che possono anche integrarsi con altri tipo di tessuto insediativo, sempreché siano rispettati idonei servizi e infrastrutture separate, evitando in tal modo la commistione di funzione e flussi nella medesima area.

Sempre all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata sono individuati gli «**ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili**». In tali aree è prevista la riconversione ad attività terziarie, residenziali, agricole, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dai centri abitati e con l'accessibilità dalle reti viarie principali, in attuazione delle direttive di cui all'art. 13 del PTCP. Naturalmente trattandosi di un obiettivo di medio-lungo periodo, le relative discipline di PI saranno adottate mediante specifiche varianti, in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 15 del PTCP.

Il PI, partendo dalla Zto D, destinate all'insediamento delle attività produttive, agli impianti industriali, artigianali e per la lavorazione e la produzione di beni e servizi, individua anche le seguenti sottozone produttive:

- ZTO Dc - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TERZIARI E COMMERCIALI;
- ZTO Ds - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER LAVORAZIONI LAPIDEE;
- ZTO Dt - ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI;

oltre a individuare e a disciplinare puntualmente le ATTIVITA' PRODUTTIVE ISOLATE, LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA.

La consistenza del sistema urbano è completata e integrata dalle seguenti parti di territorio, che il PAT caratterizza come:

Edificazione diffusa

Comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare. Possono essere ricomprese in questa perimetrazione anche porzioni di tessuto consolidato marginale ai centri e nuclei che assumono analoga disciplina, nel rispetto dei diritti dello jus-aedificandi e che il PI classifica Zto Er.

Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana

Aree di riqualificazione e riconversione

Naturalmente il PI opera entro le indicazioni dettate dai:

Limiti fisici della nuova edificazione

e delle:

Linee preferenziali di sviluppo insediativo

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate;
- b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo e commerciale destinati alle attività di produzione e commercio finalizzate al completamento del sistema delle aree produttive e commerciali esistenti nonché alla rilocalizzazione delle attività produttive localizzate nelle aree di riconversione e riqualificazione dislocate nei centri abitati e all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale e paesaggistica. Il PAT introduce una sola linea di questo tipo relativa all'ampliamento della zona produttiva Bardini.

Per le aree già sottoposte ad obbligo di PUA dal PRG previgente, qualora non venga almeno avviato il PUA, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PAT, devono intendersi decadute le previsioni di trasformazione o espansione.

Il PAT prevede che negli ATO appartenenti al sistema insediativo residenziale è ammessa la limitata localizzazione dello jus-aedificandi derivante da credito edilizio anche all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione. Tali previsioni dovranno in ogni caso essere realizzate in continuità con le aree di urbanizzazione consolidata, previa verifica della presenza di infrastrutture e sottoservizi adeguati, nonché di compatibilità ambientale e non sottoposti invariati dal PAT (di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, geologica, agricolo produttiva).

Il PI, nel favorire le azioni di riqualificazione dei tessuti insediativi urbani, ed in particolare dei "margini urbani", introduce la sottozona agricola Ep, "di ammortizzazione e transizione, posta tra i margini del tessuto consolidato e diffuso e la campagna aperta" al fine di favorire queste azioni di trasferimento di capacità edificatoria derivante dai crediti edilizi.

a. SUSEGANA Capoluogo – ATO 1

Richiamo delle azioni strategiche previste dal PAT

Riqualificazione del sistema insediativo attraverso:

- a) L'individuazione di un sistema articolato di soluzioni infrastrutturali che riguardano sia la rete di rilevanza strategica che la rete di rilevanza locale mirate all'allontanamento del traffico di attraversamento dal centro urbano nonché al miglioramento delle relazioni di scala territoriale;*
- b) Il completamento della forma urbana attraverso il riempimento dei vuoti interni al tessuto e la definizione e qualificazione dei margini urbani;*
- c) La valorizzazione del centro di Susegana come "Porta Verde" verso l'area collinare riconfigurando in primis parte della rete stradale quali dorsali del sistema degli itinerari per la fruizione turistica e/o ricreativa del contesto paesaggistico;*
- d) La valorizzazione quali "Dorsale urbane" del tratto della Statale Pontebbana interno al contesto urbano nonché i tratti di via della Chiesa e via Garibaldi. Valorizzazione da attuarsi attraverso azioni di qualificazione morfologica e funzionale;*
- e) Individuazione di nuove polarità del sistema di servizi localizzati in continuità con le espansioni di tipo residenziale ed articolate lungo la viabilità principale.*

Riordino e rafforzamento della zona produttiva attraverso:

- a) La strada Mercato: consolidamento e riorganizzazione morfologico/funzionale del magnetico commerciale sviluppatosi all'interno della zona produttiva lungo la statale Pontebbana, per il quale è confermata la vocazione ad ospitare grandi strutture di vendita, parchi commerciali nonché la concentrazione attività commerciali;*
- b) La riorganizzazione funzionale con l'individuazione di parti da destinare alla riconversione commerciale e terziaria, con particolare riguardo alle aree produttive localizzate in prossimità del contesto collinare e del centro urbano;*
- c) Il completamento della forma urbana attraverso il riempimento dei vuoti interni al tessuto produttivo e la definizione e qualificazione dei margini verso l'area collinare ed il tessuto insediativo;*
- d) Il miglioramento delle relazioni con la viabilità di scala territoriale con la previsione di una variante alla Pontebbana quale bypass del sistema urbano e collegamento con il futuro casello di Santa Maria;*
- e) Il miglioramento della mobilità interna e delle intersezioni con la statale Pontebbana;*
- f) La qualificazione morfologica del tratto della statale Pontebbana all'interno della zona industriale quale "strada Mercato"*

a.1 Centro Storico di Susegana e di San Salvatore

L'obiettivo invariante di Piano è quello della massima tutela dei centri e dei nuclei storici, che può attuarsi non solo apponendo la salvaguardia agli edifici di pregio, ma anche con la tutela delle aree di pertinenza e di contesto. In questo senso, pur ritenendo meritevole l'attuale disciplina "particolareggiata" di PRG per le Zto A, con il PI si possono introdurre ulteriori elementi finalizzati alla tutela della città storica, includendo ulteriori porzioni di tessuto consolidato ritenute meritevoli di riqualificazione e di riordino, ovvero mediante la puntuale revisione di quelle parti che pur meritevoli di valorizzazione soffrono di inerzia nel loro recupero.

Nel primo PI non sono previste modificazioni agli attuali assetti, ma solo alcuni limitati e puntuali adeguamenti ritenuti utili ai fini della conservazione delle presenze storiche di pregio tipologico, architettonico e ambientale e delle relative pertinenze scoperte.

Valgono le attuali disposizioni per le Zto A, con l'individuazione degli ISOLATI, delle UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI) e dei gradi di protezione dei singoli fabbricati.

Il Comune, in relazione alla programmazione, potrà dar corso all'adeguamento e all'aggiornamento specifico dei Centri Storici, mediante il ricorso a successivi adeguamenti delle UMI, della viabilità interna, di alcuni caratteri insediativi e/o delle modalità di intervento, mediante specifiche varianti al PI, senza pregiudicare gli obiettivi di tutela e valorizzazione propri dei centri storici.

Il tessuto urbano storico si completa con le Zto A1 "di interesse storico e ambientale", aree non disciplinate dal previgente PRG, ma che si ritiene utile prevedere e che attengono in particolare ad alcuni contesti figurativi di ville e delle loro pertinenze, che pur non rientrando tra le zone A, sono ritenute aree da tutelare e da valorizzare.

Si tratta in particolare della zona dell'antica cantina Collalto ad ovest dell'abitato di Susegana e della ex filanda, denominata il Barco, di cui si confermano gli obiettivi di valorizzazione e di recupero già formulati dal previgente PRG.



Il Castello di San Salvatore



Il Castello di Collalto

a.2 CENTRO URBANO CONSOLIDATO DI Susegana

Il centro del Capoluogo, a partire dalle Zto A e A1 si completa con le altre parti di edificazione consolidata, di epoca più o meno recente che assumono la veste di settori urbani o di quartieri urbani:

a.2.1 Quartiere centrale, separato dalla tratta di Pontebbana, articolato a nord su via Chiesa e a sud su via Giuseppe Garibaldi. E' la parte di territorio che si è formata a partire dal nucleo storico originario, creatosi proprio come punto di confluenza tra la strada napoleonica e la strada verso il castello di San Salvatore e quella verso Santa Lucia di Piave. Quindi importante punto di sosta e di scambio, in un periodo in cui i traffici commerciali rappresentavano la principale risorsa e che ha dato l'impronta indelebile a questo territorio, che ora soffre proprio di questa condizione, a causa del traffico pesante e passante. In questa parte di città oltre alla residenza, si concentrano le principali funzioni miste, commerciali, direzionali e di servizio, il tutto ben leggibile anche dalle tipologie che la caratterizzano.

a.2.2 Porzione centrale nord, compresa tra via Zanchetta, via dei Colli, via Vigna e via Morganella ove è situato il cimitero. Si tratta di un quartiere sorto sulla base del previgente PRG e di interventi attuativi di lottizzazione. La parte centrale di questo importante quadrante urbano, che risulta assoggettata ad un vigente PUA non attuato, detiene una forte connotazione che condiziona l'intero sviluppo urbano e va quindi disciplinato in modo rigoroso essendo di fatto il sito di raccordo tra la città e la collina. Vanno pertanto attentamente disciplinate le morfologie e le tipologie e soprattutto i margini urbani nell'ambito dell'attuazione delle quote di edificabilità qui presenti.

a.2.3 Porzione compresa tra via Conegliano e via dei Colli, che completa l'abitato centrale ad est, nord-est, in cui si passa dai fronti commerciali lungo la Pontebbana agli edifici a blocco, a schiera e uni e bifamiliari, che hanno gradualmente completato l'intero quadrante che gradualmente si innesta nella parte produttiva. L'aspetto forse più importante da considerare in questa parte di città consolidata è proprio la gestione di un rapporto "equilibrato" tra la funzione abitativa e quella produttiva, con le diverse componenti e sfaccettature che ciò comporta, sia in senso di possibili ricadute positive, ma anche di criticità che devono essere valutate e possibilmente risolte.



a.2.4 Comprende alcune porzioni di tessuto consolidato centrale che si estendono a sud est, oltre la Pontebbana, sulle strade che appoggiano su via Garibaldi, ed in particolare via Casoni e via Vecchia Fornace. Si tratta di un quartiere prevalentemente residenziale, ma con connotazioni rurali, scandite da tipologie edilizie prevalentemente uni o bifamiliari, con giardino, case a schiera, con annessi agricoli o qualche presenza di produttivi di servizio.

a.2.5 Il tessuto consolidato del Capoluogo si completa con l'edificazione prevalentemente residenziale lungo la fascia ovest, nord-ovest e che annovera al suo interno anche le principali opere pubbliche quali le attrezzature scolastiche e quelle sportive comunali.

Come si può osservare dal confronto tra il previgente PRG e l'ortofoto recente che documenta lo stato di fatto, la capacità edificatoria residua del previgente Piano rappresenta una quota di edificazione assai cospicua e quindi il processo di attuazione previsto, che viene necessariamente confermato dal PI, va attentamente controllato e monitorato.

Ulteriori nuove scelte insediative che prevedono la trasformazione di suolo agricolo non sono previste dal PI, almeno in questa prima stesura. Tali previsioni, qualora ritenute necessarie, dovranno essere accompagnate dagli accordi perequativi, secondo le indicazioni del PAT e degli obiettivi fissati dall'Amministrazione Comunale nel Documento Programmatico Preliminare.

b. PONTE DELLA PRIULA e COLFOSCO – ATO 2

Richiamo delle azioni strategiche previste dal PAT.

Riqualficazione e rinforzo del sistema insediativo attraverso:

- a) Il completamento della forma urbana con il riempimento dei vuoti interni al tessuto e la definizione e qualificazione dei margini urbani verso l'area collinare;*
- b) Il riordino e qualificazione morfologica e funzionale del nucleo residenziale della frazione di Colfosco posto a sud della strada provinciale all'interno del corridoio del Piave;*
- c) Il rinforzo delle relazioni tra le due parti di Colfosco separate dalla strada Provinciale nonché la valorizzazione del nucleo residenziale a ridosso del Piave come "Porta blu" di accesso al territorio dalla Greenway del Piave attraverso: la valorizzazione di via Passo Barche quale "dorsale urbana" nonché linea principale lungo la quale sviluppare il principale itinerario paesaggistico di collegamento con il Montello (nuova passerella pedonale sul Piave), la realizzazione del parco sul Piave all'interno delle aree agricole golenali;*
- d) La valorizzazione del centro di Ponte della Priula come "Porta rossa" preferenziale accesso al sistema urbano con riferimento alla mobilità ferroviaria, riorganizzando e potenziando il sistema dell'interscambio attorno alla nuova stazione SFMR;*
- e) La valorizzazione quali "Dorsali urbane" dei tratti della viabilità principale all'interno dei centri urbani di Ponte della Priula e di Colfosco;*
- f) Miglioramento delle relazioni tra Ponte della Priula e Colfosco garantendo la continuità della scena urbana e la valorizzazione della mobilità ciclopedonale attraverso la qualificazione morfologica e funzionale del tratto stradale di collegamento quale "Strada di Relazione urbana";*
- g) Individuazione di nuova Viabilità di Progetto di rilevanza Locale finalizzata alla risoluzione delle interferenze del traffico di attraversamento con i centri abitati*
- h) Individuazione di nuova Viabilità di Progetto di rilevanza strategica finalizzata alla risoluzione dei problemi di accessibilità per l'attività produttiva (Azienda Grigolin) localizzata all'interno dell'area golenale ad est del ponte ferroviario. Opera infrastrutturale collegata con gli interventi per la messa in sicurezza idraulica dell'area, cui potrà far seguito la riorganizzazione morfologica e funzionale complessiva dell'attività produttiva e dell'interno contesto;*
- i) Riconversione delle aree produttive non ampliabili localizzate a ridosso del Piave o all'interno dei tessuti residenziali;*
- j) Rinforzo e qualificazione delle relazioni del contesto urbano con l'area collinare e con il Piave riconfigurando parte della rete stradale quali dorsali del sistema degli itinerari per la fruizione turistica e/o ricreativa.*

Valorizzazione del corridoio del Fiume Piave quale greenway di rilievo regionale attraverso:

- a) Valorizzazione: rinforzo della naturalità come area nucleo e aree di connessione naturalistica, qualificazione della percorribilità ciclopedonale come dorsale di visitazione turistica.*
- b) Riqualficazione e riconversione con previsione di delocalizzazione dei volumi per le attività produttive in fregio al fiume Piave o all'interno dell'area golenale, con possibilità di insediare destinazioni d'uso correlate alla fruizione turistico ricreativa del corridoio fluviale;*
- c) Valorizzazione naturalistica e fruitiva delle aree in fregio al Piave con l'individuazione di un ambito per l'istituzione di un parco di interesse comunale;*
- d) Valorizzazione di Via Passo Barche quale principale itinerario paesaggistico di accesso al territorio. Valorizzazione paesaggistica del contesto con l'individuazione della rete degli itinerari paesaggistici, con visuali e punti panoramici.*

b.1 Centri Urbani consolidati di Ponte della Priula e di Colfosco

I centri urbani di Ponte della Priula e di Colfosco costituiscono un insediamento quasi senza soluzione di continuità, che si è formato e integrato nel corso degli ultimi decenni, lungo la tratta di S.P. 34 "Sinistra Piave" che unisce i due centri.



Ponte della Priula costituisce da sempre la “Testa di ponte” della Sinistra Piave e il punto di raccordo con l’asse pedemontano dei Colli del Soligo e luogo di sosta del traffico proveniente da nord e da sud del ponte sul Piave. Mentre per il nucleo urbano di Ponte della Priula possiamo riconoscere una effettiva struttura urbana, anche se molto condizionata dal traffico di scorrimento e di sosta, per Colfosco la struttura insediativa risulta più dilatata e sgranata, con il fenomeno della borgata lungo le principali strade di collegamento.



a.3.1 Il centro urbano di Ponte della Priula è caratterizzato dal crocevia tra la statale Ponteabbana e la provinciale Sinistra Piave, nel cui intorno si sono addensate le abitazioni, le attività e i servizi.
a.3.2 Proseguendo verso est, in direzione di Santa Maria del Piave, dopo la linea ferroviaria, con la stazione di Susegana, l’abitato prosegue, appoggiandosi su via Colonna, via Mandre e le altre strade comunali, in modo più irregolare e diffuso, e comunque entro il corridoio caratterizzato a nord dal cimitero frazionale e a sud dall’argine del Piave.



a.3.3 Proseguendo verso ovest, nord-ovest, lungo la provinciale n. 34, l'abitato, che si appoggia lungo via Mercatelli Maglio, risulta sempre meno compatto e alla residenza si associano destinazioni produttive secondarie e terziarie, con un margine urbano verso nord molto irregolare e verso sud scandito dall'argine del Piave e che si conclude su via dei Pascoli, fino all'intersezione di quest'ultima con la provinciale. Il nucleo si conclude con il punto di massimo addensamento nel tratto che va dall'intersezione di via Maglio sulla provinciale, fino a via Sabbioni.



a.3.4 Un primo nucleo della frazione di Colfosco si presenta lungo la tratta di provinciale n. 34 compresa tra via Passo Barca, via Barcai e via Sabbioni, ad est e via Loschi e via Baracca ad ovest, con le diramazioni dell'edificato che si appoggia nelle strade presenti lungo tutte le direzioni. L'abitato trova dei punti di maggiore addensamento lungo via Vecchia Mercatelli e lungo via Canareggio e il primo tratto di via San Daniele, nella direzione nord, verso il Colle della Tombola.



c) *Rinforzo e qualificazione delle relazioni con il contesto collinare riconfigurando parte della rete stradale quali itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico.*

Rinforzo dei caratteri naturalistici attraverso:

a) *la valorizzazione dell'area SIC relativa al torrente Crevada riconoscendo agli spazi agricoli tra la strada ed il corso d'acqua il ruolo di aree di connessione naturalistica* b) *Miglioramento delle connettività ecologica tra il corso d'acqua e l'area collinare attraverso la tutela dei varchi esistenti tra il costruito lungo la strada*

Valorizzazione dei caratteri paesaggistici attraverso:

a) *Il completamento della forma urbana con il riempimento dei vuoti interni al tessuto e la definizione e qualificazione dei margini urbani.*

b) *Valorizzazione di via barriera come strada panoramica.*

c.1 Centro urbano e Nuclei di Crevada

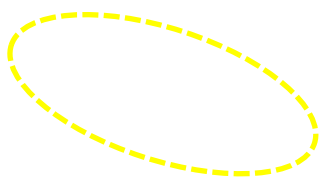
a.3.1 Nel territorio di Susegana, abbiamo già avuto modo di sottolineare, non sono presenti episodi, se non in maniera episodica, di insediamenti diffusi in area agricola. Questa caratteristica che si trova assai frequentemente nel territorio Veneto di pianura e anche di collina, a Susegana risulta assai limitato e riferito a pochi casi, come più sopra riportati, vuoi per la localizzazione del comune, vuoi anche per la presenza di aziende agricole di grande dimensione e di tutele apposte già a partire dalla seconda metà del secolo scorso e che hanno contribuito a mantenere questa integrità fino ai nostri giorni.

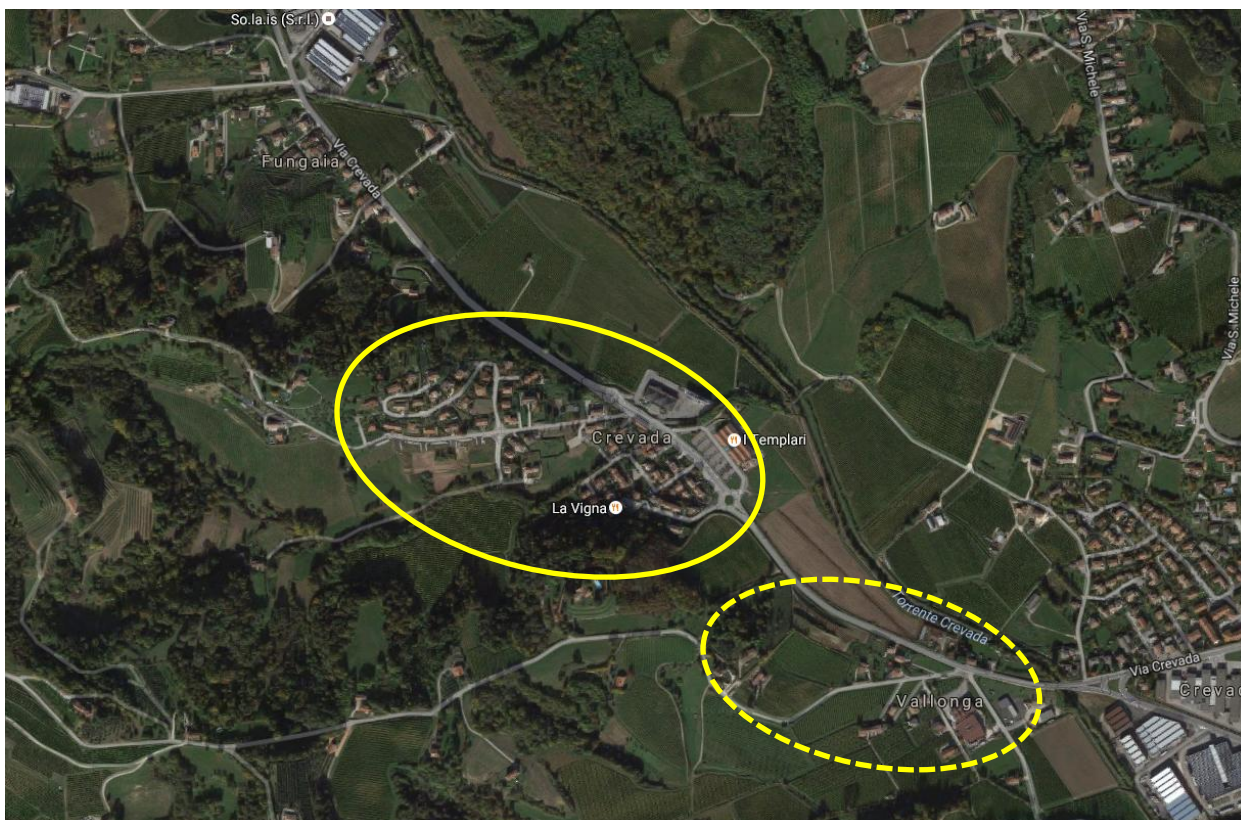
A parte gli insediamenti lungo la S.P. n. 34 "Sinistra Piave", sia in direzione di Pieve di Soligo, sia in quella di Santa Maria e di Santa Lucia di Piave, quelli sorti lungo la S.P. n. 38 "Francesco Fabbri", hanno carattere e conformazione di veri nuclei, sorti su preesistenti borghi rurali, nelle confluenze tra la strada di fondovalle e le dorsali che salgono verso la collina. Nella tratta che percorre il comune di Susegana e che rappresenta anche il confine est del territorio comunale, possiamo riconoscere almeno tre episodi nucleari:

Il primo nucleo insediativo, quello più a sud e non riconosciuto come insediamento urbano, nella confluenza delle strade via Val Longa, via Barriera e la strada provinciale ha una connotazione prevalentemente produttiva, con la presenza di poche case sparse.

Il nucleo urbano vero e proprio, che ha dato il nome alla Frazione, si è formato e potenziato nella confluenza di via San Giuseppe, formando un piccolo quartiere urbano, dotato dei principali servizi e di insediamenti commerciali e di tipo agroindustriale.

Il terzo nucleo insediativo si presenta nella parte più a nord di via Crevada, alla confluenza con via Castellana, via Cucco, a confine nord e caratterizzato dalla presenza di un borgo rurale già riconosciuto dal previgente PRG.





a.3 Azioni di piano

Per le zone di completamento e di espansione sono previste le seguenti azioni di piano:

- l'utilizzazione delle porosità esistenti secondo l'armatura viaria di organizzazione indicata dal previgente PRG;
- non sono ammissibili nuovi insediamenti in aree con presenza di criticità viabilistica, sia di tratta che di nodo, a meno di non farsi carico della soluzione o riduzione del rischio;
- l'attuazione dei nuovi interventi, ancorché previsti nel primo PI, dovranno riguardare aree già dotate di sufficienti opere di urbanizzazione, ovvero di ambiti territoriali in cui le reti dei sottoservizi possono essere facilmente integrate.

Per le ZTO B e C

La potenzialità edificatoria in termini di superficie può essere ridistribuita diversamente tra le varie località insediative, sempre nel rispetto della sua dimensione totale e della massima delimitazione riportata sulla tavola della struttura, entro e in adiacenza al centro urbano e ai nuclei e tale ridistribuzione deve avvenire in contiguità all'edificato esistente, su aree aventi i requisiti fissati dal Piano, evitando di creare lotti interclusi e di compromettere potenziali aree insediative suscettibili di utilizzo mediante forme organizzate e integrate, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, delle esigenze di tutela ambientali e di funzionalità urbanistica.

E' altresì ammesso un incremento della Snp entro il tetto massimo del 10%, ovvero di 50 mq, che deve avvenire sempre nel rispetto dei parametri essenziali del PI e come eventualmente specificato, in modo puntuale, per ogni singola ZTO, con riferimento alla tavola dei tipi e modi di intervento e delle specifiche Schede Normative e relative Tabelle di dimensionamento del Piano, di cui al Repertorio Normativo allegato alle NTO:

- per integrare e migliorare l'assetto insediativo e distributivo in coerenza con la tipologia di zona omogenea interessata e con la situazione reale delle preesistenze;
- quando risulta saturato l'indice di zona e vi siano condizioni di superfici fondiarie libere, o idonee ad essere incluse nei lotti.

In ogni caso non è ammesso prevedere nuove o parti di zone B che richiedano l'apertura di nuovi accessi sulla viabilità di principale.

Qualora l'eventuale ampliamento dovesse riguardare aree sottoposte a tutela ambientale dal PAT e/o dal PI, lo stesso non potrà comportare la riduzione di tali zone qualora ciò non fosse possibile dovranno essere attuati adeguati interventi compensativi.

La riduzione del perimetro dei PUA è consentita con l'obiettivo di:

- agevolare la gestione enucleando i proprietari dissenzienti ovvero escludendo le eventuali preesistenze già edificate;
- riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario;
- prevedere nuove infrastrutture viarie, comunque senza incidere sul razionale utilizzo del comparto, che non potrà eccedere il 25% della superficie dello stesso PUA.

Le aree escluse dovranno essere riclassificate in zone coerenti con la dominanza tipologico-funzionale delle zone contermini.

L'ampliamento è ammesso per:

- riconfigurare il perimetro in aderenza all'assetto proprietario;
- ricomprendere aree classificate in zona B o C ricadenti in altri comparti di ambiti;
- includere aree classificate in zona agricola, a compensazione delle riduzioni dovute all'impedimento da parte dei proprietari dissenzienti, che non potrà eccedere il 10% della superficie di ciascun ambito di PUA stesso.

Per l'individuazione di nuovi ambiti

La previsione di nuovi comparti di ambiti è consentita in coerenza con le indicazioni del PAT.

La previsione di nuovi ambiti dovrà essere operata nel rispetto degli standard e delle opere compensative legate agli stessi interventi.

Per tali nuovi ambiti sono applicabili i criteri di flessibilità previsti dal PI che consentono di riclassificare ZTO e/o porzioni di ZTO, in relazione ai caratteri e le invarianti del contesto.

Le norme di attuazione sono modificabili unicamente per favorire eventuali esigenze di assetto urbanistico e comunque nel rispetto degli obiettivi strutturali del PI.

In ogni caso l'ampliamento degli ambiti o i nuovi ambiti non potranno avvenire a scapito di zone sottoposte a tutela ambientale.

Le nuove aree di completamento, di espansione e di riorganizzazione funzionale, introdotte dal PI dovranno, in particolare, farsi carico di:

- a. riconsiderare il fabbisogno abitativo in grado di sostenere la localizzazione di nuove aree di completamento e espansione;
- b. individuare il grado di saturazione delle zone residenziali attualmente previste e/o esistenti, dimostrando la necessità di individuare nuove zone residenziali solo a seguito del prevalente impegno di suoli urbanizzati nell'ambito delle vigenti zone residenziali;
- c. individuare, nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo ai sensi del DLgs. 42/2004, quelle con minore impatto sotto il profilo paesaggistico ambientale.

Per le aree di riqualificazione urbana con funzioni miste sono previste le seguenti azioni di piano:

- la localizzazione riportata sulla tavola di zonizzazione può variare in funzione degli obiettivi di miglioramento dell'integrazione paesaggistica, di mitigazione ambientale e di tutela complessiva delle aree, per l'adeguamento dei servizi e per le azioni volte alla ricomposizione dei margini urbani e garantendo adeguati varchi visuali e panoramici verso la collina.



a.4 Interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica

Il primo PI conferma alcune risposte ritenute efficaci per la risoluzione di situazioni incongruenti o incompatibili entro il tessuto urbano della città consolidata e in territorio agricolo per una migliore qualità della struttura insediativa ed una maggiore funzionalità della stessa. A tale scopo esso individua alcune zone, investite dalla presenza di attività produttive non compatibili con il tessuto residenziale, da sottoporre ad interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica ed in particolare:

- 1) le aree con presenza di attività produttiva in zona impropria, site all'interno e all'esterno dei tessuti urbani consolidati e a margine degli stessi e per i quali si prevedono azioni di mantenimento, con possibilità anche di ampliamento, purché siano applicate misure di mitigazione e compensazione adeguate e sufficienti;
- 2) le aree artigianali/industriali non confermata dal PTCP e dal PAT, localizzate entro i tessuti urbani consolidati e a margine degli stessi e per le quali vanno concentrate le azioni di riqualificazione e di rigenerazione urbana;
- 3) altre situazioni di criticità presenti in territorio agricolo e per le quali vanno avviate azioni di delocalizzazione, contenimento, riqualificazione e riconversione.

B) SISTEMA PRODUTTIVO

Richiamo delle azioni strategiche previste dal PAT.

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

Si è già ribadito nel documento preliminare che il primo PI non contiene nuove previsioni insediative industriali e artigianali, ma che si occuperà prevalentemente di riordinare gli attuali comparti, introducendo solo i necessari assestamenti:

- Riscrittura delle aree destinate alla funzione produttiva industriale, artigianale e commerciale e della relativa disciplina in accordo con le disposizioni sulla perequazione urbanistica;
- Perimetrazione delle ZTO D, con revisione delle modalità di attuazione, dei parametri ed indici edilizi, urbanistici e ambientali;
- Verifica e controllo delle destinazioni d'uso generali e specifiche, degli standard e delle opere di infrastrutturazione;
- Applicazione graduale e proporzionata del contributo perequativo di sostenibilità in ragione alla dimensione, localizzazione, alla prestazione energetica, all'impiego di tecnologie tese alla riduzione e/o eliminazione degli impatti negativi in generale e sull'ambiente dell'intervento;
- Per il territorio agricolo il PI recepisce le disposizioni regionali e aggiorna l'apparato normativo delle ZTO E, con le necessarie specificazioni per le diverse modalità e tipologie di intervento, oltre ai necessari raccordi tra le disposizioni per le tutele ambientali e quelle per l'azienda agricola

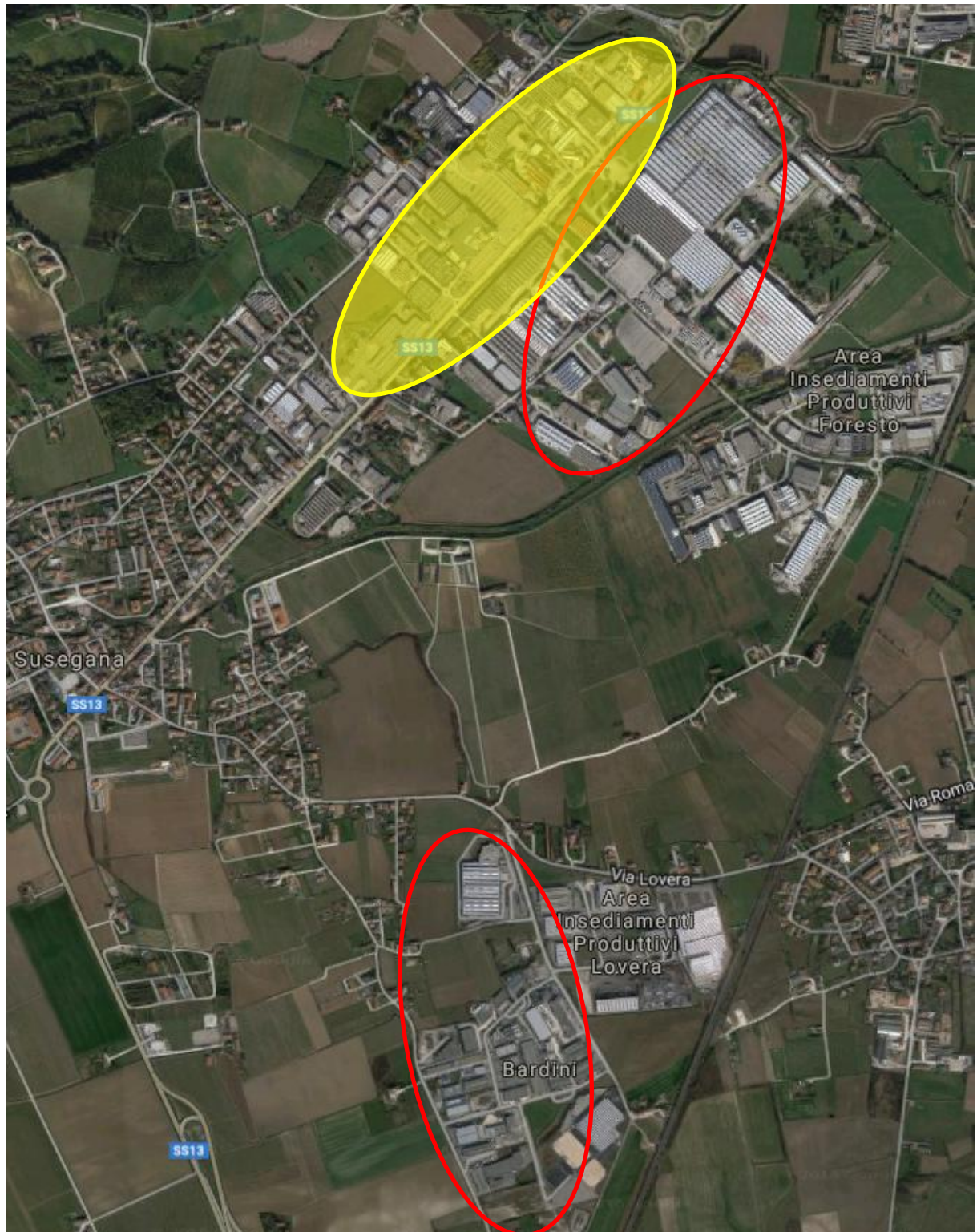
b.1 Aree industriali ed artigianali

Anche la struttura e la localizzazione delle aree produttive di Susegana, così come formatasi nel corso degli ultimi decenni, presenta alcune criticità e contraddizioni che potranno essere affrontate e gradualmente e risolte nel corso dei prossimi anni.

Accanto al grande polo produttivo industriale intercomunale "Electrolux" si è consolidato un universo di attività, che caratterizzano questo sistema insediativo e presenta nello stesso tempo condizioni di criticità e di forte dinamismo: da un lato il processo di riconversione da industria e artigianato a

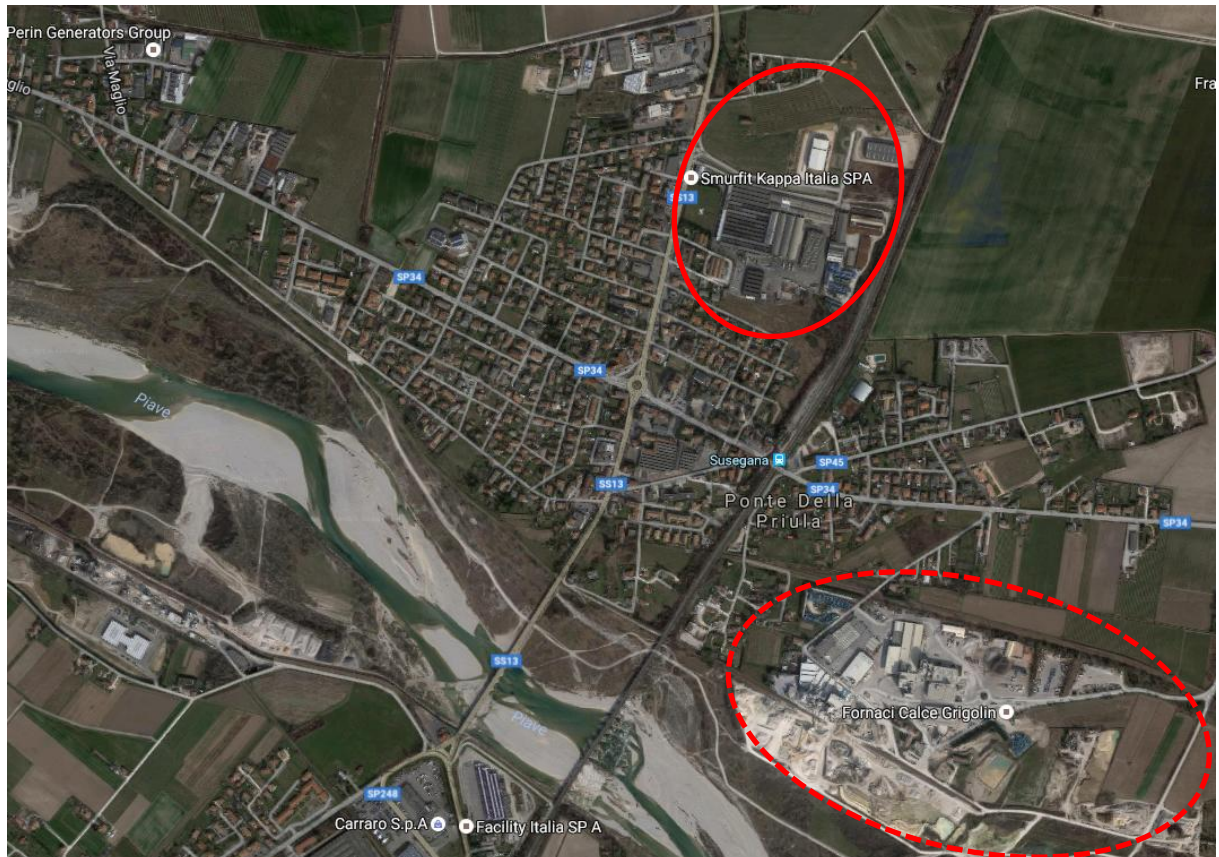
commercio e servizi e dall'altro un fenomeno di forte dinamicità delle imprese manifatturiere, specie quelle dei settori tecnologicamente più avanzate. Questo importante quadrante produttivo, confermato dai piani di livello superiore, che si completa nel confinante territorio comunale di Santa Lucia di Piave, vede la sua possibile evoluzione nelle due direttrici di sviluppo: quella legata al destino della grande industria elettronica e quella della graduale riconversione nel settore terziario e dei servizi, nell'ambito della costruzione della "Strada Mercato".





Per l'area produttiva a sud del Capoluogo, tra via Lovera e via Bardini, a confine con l'analogha area del Comune di Santa Lucia di Piave ove risiedono soprattutto piccole e medie imprese del settore manifatturiero, si osserva che è stato raggiunto un certo equilibrio tra questo insediamento e il sistema insediativo residenziale diffuso qui presente e con la componente del sistema agricolo.

Le previste e limitate linee di espansione vanno attentamente gestite con l'obiettivo duplice di consentire, da un lato, il possibile e vitale sviluppo delle aziende, dall'altro di contemperare le primarie esigenze di tutela degli insediamenti residenziali qui localizzati, anche in prospettiva di possibili e modesti ampliamenti.



Abbiamo già detto della modesta diffusione del fenomeno delle attività produttive in zona impropria. Pur nella dimensione modesta di questo fenomeno, l'auspicata delocalizzazione e il trasferimento in area proprie di queste attività, non è sempre facilmente ottenibile: vi sono infatti attività che hanno raggiunto dimensioni tali da costituire una vera e propria area produttiva, anche se non riconosciuta dalla strumentazione urbanistica. In questi casi il PI (e non solo il piano urbanistico) potrà limitarsi a "gestire" la difficile convivenza tra questi tessuti tra loro incompatibili. In altri casi la contingenza negativa del periodo, peraltro sostenuta anche dai provvedimenti legislativi, porta a considerare che il fenomeno debba essere valutato caso per caso, con provvedimenti puntuali. Sono infatti ammesse operazioni di riqualificazione delle attività presenti anche in funzione di una riqualificazione paesaggistica ed ambientale degli insediamenti e delle aree circostanti, in accordo con la eliminazione o la riduzione delle criticità presenti (vicinanza di abitati urbani, carenza di viabilità e sottoservizi, fasce di mitigazione, ecc.).





Il PI, nel caso di richieste per nuove aree di trasformazione per usi pro produttivi, industriali, artigianali e commerciali, sottoposte ad accordi perequativi, le stesse dovranno:

- a. dimostrare l'esistenza di un fabbisogno di nuove aree industriali ed artigianali, in grado di sostenere la localizzazione di nuovi insediamenti produttivi;
- b. individuare il grado di saturazione delle zone produttive attualmente previste e/o esistenti, sempre prendendo in considerazione sia l'effettiva dimostrazione dei fabbisogni che l'utilizzo di suoli potenzialmente ammissibile nell'ambito delle vigenti zone industriali-artigianali, senza occupare spazi agricoli o aree di pregio e quelle che presentano possibili impatti sotto il profilo paesaggistico ambientale e urbano;
- d. prevedere gli accorgimenti opportuni per poter facilitare le operazioni di trasferimento delle attività dalle aree improprie a quelle idonee, presenti nel territorio comunale, specie per quelle che producono impatti negativi.

b.2 Aree miste commerciali-artigianali di servizio, Medie e Grandi strutture di vendita, Parco commerciale e Strada Mercato.

Richiamo delle azioni strategiche previste dal PAT.

Grandi strutture di vendita

Il PAT ha definito i criteri per l'individuazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita, delle strutture alle stesse assimilate nonché localizzazione preferenziale delle attività commerciali. Tali strutture potranno essere localizzati esclusivamente nell' ATO n. 1 e dovranno rispettare i seguenti requisiti urbanistici:

- a) presenza di significative infrastrutture viarie di scorrimento di scala territoriale e di una rete stradale di servizio adeguata;*
- b) presenza di sistemi di trasporto pubblico urbano ed extraurbano;*
- c) favorire il recupero e la riqualificazione dei settori urbani interessati, assicurando la congruità e l'integrazione con le condizioni al contorno esistenti.*

L'ambito individuato dal PAT comprende le aree a tale scopo segnate dal PTCP nonché ulteriori ambiti all'interno dei quali la conversione dal produttivo al commerciale è ormai completata.

Sono individuate dal PAT e dal previgente PRG le aree destinate alle attività commerciali e per le medie/grandi strutture di vendita, queste ultime collocate a nord del capoluogo, lungo la direttrice della S.P. n. 64 e ad est, lungo la direttrice della S.P. n. 61. Per tali aree si confermano le attuali previsioni e

disposizioni normative. L'eventuale cambio di destinazione d'uso di parti di questi suoli dovrà essere valutato soprattutto in relazione al traffico indotto.

Abbiamo già accennato in precedenza alle aree con funzioni miste, che il PI classifica prevalentemente Zto B. Per queste zone, in cui si concentrano le attività commerciali, dovrà essere posta particolare attenzione agli aspetti legati alla viabilità e al parcheggio, in modo che le funzioni terziarie possano convivere razionalmente con le vicine funzioni residenziali.

In questo quadro gli aspetti urbanistici vanno valutati anche in relazione a quelli della sicurezza della mobilità e del "clima acustico". Per quest'ultimo aspetto sarà di fondamentale importanza l'adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica e il relativo regolamento acustico, che dovrà prevedere disposizioni chiare per conciliare la tutela della salute della popolazione con le esigenze delle funzioni attrattive esercitate dalle attività commerciali e di servizio.

b.3 La "Strada Mercato" di via Conegliano

La tratta di S.S. 13 che dal centro urbano di Susegana arriva al confine con il Comune di Conegliano, per le sue caratteristiche strutturali e per la presenza di una molteplicità di strutture di vendita, è vocata a diventare "Strada-Mercato". Naturalmente non si tratta solo di acquisire una accezione di denominazione, ma di una serie di azioni da coordinare in modo integrato che, «destrutturando» e «ricomponendo» le strutture secondo nuovi criteri, commerciali e urbanistici, più green, sostenibili, a misura di pedone e ciclista, possano ridisegnare questo paesaggio urbano complesso.

La dorsale di questa struttura urbana è costituita dalla tratta di statale che dovrà prevedere anche, nel tempo, di separare il traffico pesante e passante da quello di servizio e che dovrà connettere questo sistema al centro della città, oltre ad integrare la tratta di via dei Colli, che dovrebbe assumere funzione di contro-quinta, che la separa dal sistema paesaggistico collinare, ma che nel contempo accresce il valore del sistema steso.

Non avendo una specializzazione ancora evidente, questo sistema dovrà scontare una difficoltà iniziale per acquisire la sua naturale connotazione, anche se si possono fin da subito evidenziare alcune potenzialità che si avvicinano alle formule Eataly, coltivando in primis l'offerta enologica che caratterizza storicamente e qualitativamente questo territorio, ma anche altre potenzialità e peculiarità, quali il caffè, i prodotti di pasticceria e di panetteria, con tutte le declinazioni biologiche che questi settori sempre percorrono e che possono confluire nell'offerta eno-gastronomica nel suo complesso.

Il tutto dovrebbe quindi confluire in un sistema commerciale diversificato, polifunzionale, dotato di negozi, ristoranti, aree sportive, foresteria e residenza, ma che non si esaurisce entro i confini della *Strada Mercato*, anzi che proprio da questo sistema si irradia verso le eccellenze delle risorse culturali presenti nel territorio.

La Strada Mercato è già dotata di insediamenti e attivi della grande e media distribuzione, sulla base di PUA e progetti in atto e previsti, oltre a nuove previsioni di aree da riqualificare o ridestinare, di complessi in attesa di nuova vita urbanistica oppure già completati. Sono tutte sigle note, non ci sono particolari novità. Via Conegliano emerge già con le sue concessionarie di grandi marchi automobilistici, con la SME e con la serie di altri complessi da valorizzare e da potenziare.

Il progetto strategico della *Strada Mercato di Susegana*, che con questa prima stesura il PI non può che limitarsi alla sua enunciazione, dovrà trovare una sua specifica forma di attivazione, prevedendo anche altri momenti di integrazione, non solo con gli insediamenti della adiacente via dei Colli, ma anche con quelli presenti nella successiva tratta di statale che solca l'abitato di Ponte della Priula.

In sintesi, quello che può il PI proporre, in questa fase iniziale della sua connotazione operativa è di porre l'accento su una dimensione urbana trasversale con il suo fulcro nel paesaggio collinare, guardando alle relazioni tra l'asse di scorrimento della Pontebbana e le realtà circostanti. Ruolo fondamentale in questo quadro previsionale è quello della viabilità: da un lato mantenere, favorire e sollecitare l'attuazione delle previsioni viabilistiche che dovrebbero risolvere le criticità presenti, dall'altro tenere legati e rendere sempre più integrati tra loro i diversi settori, quali il commercio, i servizi pubblici e privati e le infrastrutture, tra cui quelle della mobilità lenta.

b.4 Comparto della ricettività

In via generale possiamo distinguere per Susegana due tipologie di ricettività:

- quella legata all'offerta culturale e enogastronomica, rappresentata in prevalenza dalle aziende agrituristiche e dalle aziende enogastronomiche presenti sul territorio;
- quella della ricettività legata al settore trasportistico, lungo la direttrice della Pontebbana.

Entrambi questi settori, mediante una maggiore integrazione, potrebbero beneficiare di servizio turistico di maggiore raggio d'azione, con una struttura in grado di connettersi al sistema turistico

sovracomunale e sovra-provinciale, tenuto conto della citata "Strada Mercato" di Susegana, entro la grande rete dell'offerta turistica regionale.

Entrambe le tipologie potrebbero trovare occasione di crescita per rispondere alle esigenze di fornire servizi ad una domanda potenzialmente in crescita e molto variegata.

In questo contesto il PI tende a favorire il recupero di eventuali edifici non più funzionali, all'interno e all'esterno dei nuclei residenziali, oltre ad eventuali possibili integrazioni con le attività commerciali presenti e con le attività di servizio, dotate di strutture importanti per lo sport e per il tempo libero.

La riqualificazione di questi immobili, anche con destinazione turistico-ricettiva può trovare ulteriori facilitazioni e incentivi qualora realizzate secondo il concetto della sostenibilità e della salvaguardia delle qualità ambientali, naturalistiche e paesaggistiche del sito in cui ricadono, delle emergenze storiche, culturali e ambientali di cui il Comune è dotato (siti archeologici, storici, di grande valenza paesaggistica ed eccellenze agro-eno-alimentari, ecc.).

C) SISTEMA DEI SERVIZI

Richiamo delle azioni strategiche previste dal PAT.

I servizi di rilevanza (esistenti e di progetto)

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

La riscrittura delle aree destinate a standard con il contestuale adeguamento della rispettiva disciplina operativa rappresenta occasione per:

- Verifica e aggiornamento delle zone e sottozone F in relazione allo stato di attuazione del previgente PRG, delle aree acquisite al patrimonio comunale e di quelle sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità, così come previsto dalle disposizioni di legge in materia;
- Adeguamento delle discipline specifiche delle ZTO F anche in accordo con le disposizioni relative alla perequazione, alla compensazione urbanistica e al credito edilizio;
- Adeguamento e disciplina delle aree a standard di tipo sovracomunale, di tipo privato e dei servizi tecnologici e di pubblica utilità.

c.1 Attrezzature e servizi a scala urbana e territoriale

Il PI individua in tavola 3 le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti e di progetto, con valenza strutturale in relazione alla funzione, alla collocazione strategica, alle caratteristiche storiche, culturali e paesaggistico-ambientali, nel rispetto delle dotazioni minime di legge e di PRC.

c.1.1 Attrezzature pubbliche esistenti:

- conferma della localizzazione e della funzione in atto.
- è data la facoltà di ampliarsi in contiguità per esigenze funzionali e di crescita demografica entro un massimo del 50% della superficie individuata sulla tavola della Zonizzazione, dei tipi e modi di intervento.

c.1.2 Attrezzature pubbliche di progetto:

- verifica della localizzazione e del servizio nell'ambito territoriale e funzionale.
- è prevista la facoltà di essere ridotte o riposizionate, per esigenze di funzionalità localizzativa e gestionale, nell'ambito in cui ricadono, in soluzione unitaria nel sito più adatto sotto l'aspetto urbanistico;
- è prevista altresì, in coerenza con il PAT, l'individuazione di nuove aree per attrezzature secondo le esigenze manifestate dalla comunità, per elevare lo standard qualitativo degli insediamenti.

Le norme di attuazione sono modificabili anche ai sensi dell'articolo 33 della LR 11/2004, così come richiamato nelle NTO del PI.

E' sempre ammesso modificare le norme di attuazione per finalità di interesse pubblico e per rendere le norme più coerenti nella fase applicativa e quando si deve approvare il progetto dell'opera pubblica. Un ruolo fondamentale delle aree di servizio sarà sempre più esercitato dal paesaggio e dai siti di interesse storico, culturale e ambientale, da perseguire in un'ottica di offerta intercomunale, così come previsto dal PAT. In questo quadro, il Comune di Susegana, potrà contribuire sia con previsioni puntuali (centri culturali di interesse sovra-comunale, aree a verde attrezzato, percorsi ambientali,

aree di sosta, attività ricettive, ecc.), sia offrendo una rete di connessioni ciclopedonali di interesse territoriale.

c.2 Riqualificazione, integrazione e potenziamento della dotazione dei servizi

Oltre a quanto già previsto all'interno degli accordi pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 e all'interno le aree di nuova formazione e sottoposte a PUA, tra le scelte prioritarie di questo primo PI non si annovera l'individuazione di ulteriori aree strategiche di servizio, ma si confermano le previsioni già in atto.

D) SISTEMA RELAZIONALE

Richiamo delle azioni strategiche previste dal PAT.

Viabilità di progetto di Rilevanza Strategica

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali di rilevanza strategica per la definizione di tratti di viabilità di nuova realizzazione o potenziamento e adeguamento di infrastrutture esistenti, finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità e/o criticità nella rete di distribuzione territoriale. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione ad essi attribuita.

Viabilità di progetto di rilevanza locale

Il PAT indica alcuni tracciati preferenziali per la definizione di tratti di viabilità di nuova realizzazione o potenziamento e adeguamento di tratti stradali esistenti, finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità/criticità nella rete di distribuzione locale. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI (senza che ciò comporti variante al PAT) garantendo la funzione ad essi attribuita.

Itinerari ciclabili

Il PAT individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclopedonali che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale di Susegana, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane. I tracciati indicati dal PAT, vanno precisati in sede di PI, garantendo la funzione ad essi attribuita.

Qualificazione morfologica della viabilità

Il PAT indica i principali tipi stradali che delimitano la scena urbana e il paesaggio di Susegana, come di seguito riportate:

- a) Strada mercato: strada di attraversamento di aree commerciali, attrezzata con idonei accessi ed eventuali controstrade.*
- b) Dorsale urbana: strada urbana di attraversamento, delimitata da isolati ad alta densità edilizia, con prevalenza al piano terra di funzioni destinate alle attività commerciali, direzionali e di servizio.*
- c) Strada di continuità urbana: strada residenziale, periurbana o di frangia, delimitata da isolati a bassa densità edilizia o spazi aperti, con ampi giardini privati.*
- d) Strada di relazione urbana: strada esterna al centro di collegamento tra il capoluogo, le frazioni ed i nuclei residenziali, idoneamente attrezzata con accessi e piste ciclopedonali*
- e) Strada di relazione extraurbana: strada di scorrimento di rilievo territoriale con accessi limitati, dotata di opere di mitigazione, mascheramento, integrazione ambientale e paesaggistica.*

Il PI, in accordo con il PAT e con la pianificazione territoriale provinciale e regionale, prevede il miglioramento, dove possibile, delle caratteristiche geometriche, funzionali e di sicurezza dei nastri stradali e il perseguimento di obiettivi di mitigazione dell'impatto delle infrastrutture rispetto ai centri abitati attraversati dal traffico e nei confronti dell'ambiente circostante.

Nel confermare l'attuale assetto viabilistico, il PI pone l'attenzione soprattutto al riordino della circolazione entro i centri abitati, alla messa in sicurezza di tratte e nodi non ancora risolti, avvalendosi anche di eventuali quote "perequative" a carico dei nuovi interventi, per destinare risorse a favore delle opere di sistemazione e di messa in sicurezza.

Saranno altresì perseguite tutte le iniziative per coinvolgere gli enti proprietari delle strade che interessano il territorio comunale (arterie provinciali) affinché possano contribuire alla realizzazione delle necessarie opere di messa in sicurezza delle tratte e dei nodi ritenuti pericolosi già segnalate anche mediante provvedimenti di polizia urbana.

Per le nuove previsioni insediative e/o per gli interventi di riqualificazione urbana risulta quindi opportuno accompagnare il progetto urbanistico con un progetto infrastrutturale e subordinare le opere edilizie alle opere di messa in sicurezza delle strade.

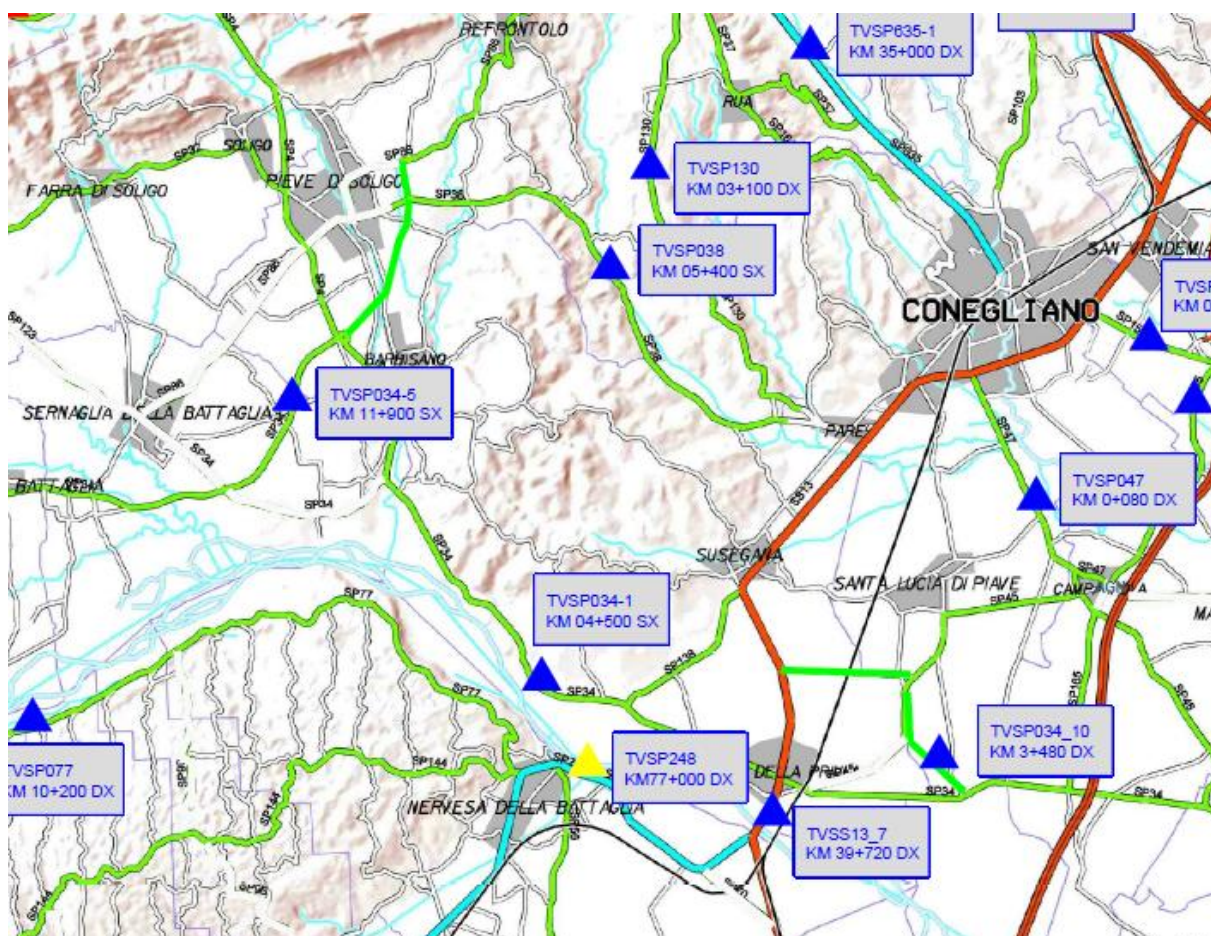
Per quanto attiene le altre componenti del sistema infrastrutturale, ed in modo particolare le aree per la sosta ed il parcheggio, si richiamano gli standard delle aree Fd, di cui alle specifiche Tabelle allegate al Prontuario Normativo del PI e le aree di sosta attrezzate ad autoparco e per i servizi logistici a servizio del sistema produttivo.

Nel quadro programmatico della mobilità sostenibile, sono riportati in grafia di PI i principali percorsi ciclopedonali di valenza ambientale, precisando che i tracciati indicati nelle tavole di piano hanno valore indicativo e non prescrittivo, fermo restando che l'esatta dimensione e collocazione degli stessi sarà effettuata in sede di progetto dell'opera pubblica, ovvero mediante specifica variante al PI "semplificata".

Il DLgs 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada", classifica le strade in relazione alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A – Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali – vicinali.

Per gli aspetti relativi alla disciplina delle fasce di rispetto e alle distanze da rispettare dalle strade, all'interno e all'esterno dei centri abitati, valgono le disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".



ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE STRADE PROVINCIALI CON INDIVIDUAZIONE DEI PUNTI DI RILEVAZIONE DEL TREFICO

SP 34 "Sinistra Piave"

SP 38 "Francesco Fabbrì"

SP 130 "Felettana"
SP 138 "Della Barca"

5. IL PRG PREVIGENTE E LA SUA CONVERSIONE NELLA DISCIPLINA OPERATIVA DEL PRIMO PI

Richiamo delle principali disposizioni per il PI previste dal PAT.

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

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

- l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT;
- la sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale, per agevolare il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
- il registro dei crediti edilizi;
- il Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (relativo alla SAU),
- un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica).

Il monitoraggio dello stato di attuazione del PAT potrà essere svolto contestualmente al monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica.

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale.

Valutazione di Compatibilità strategica

Per consentire la realizzazione degli interventi che attuano gli obiettivi ed i contenuti strategici, di cui mediante la procedura di VAS è già stata valutata la sostenibilità e compatibilità con il quadro di riferimento territoriale, è prevista la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS). A tale procedura di certificazione sono soggetti tutti gli interventi con obbligo di PUA che attingono alla quota volumetrica del "dimensionamento

strategico". Sulla base di quanto previsto dalle NTA, art. 20, è fatto obbligo in sede di formazione del primo PI definire i parametri di valutazione ed il regolamento attuativo della VCS, precisando le classi di qualità e il valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (ICQ) da assegnare agli interventi in relazione alle differenti condizioni di attuazione.

Ciascuna componente è articolata in due sottoinsiemi, che riprendono gli obiettivi strategici già descritti nel precedente capitolo 5.3 secondo lo schema seguente:

a) Ambientale:

- Fisico: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, riduzione dei rischi e delle criticità idrauliche, miglioramento della qualità dell'aria;
- riduzione delle emissioni associate ai trasporti, dell'effetto isola di calore, dell'inquinamento luminoso;
- Naturale: miglioramento della continuità ecosistemica, assicurando l'aumento della biodiversità e la continuità del sistema di spazi aperti (connessioni tra la parte collinare, lo spazio agricolo di pianura ed il fiume Piave), valorizzazione naturalistica dei corsi d'acqua, creazione di corridoi ecologici di rilevanza locale utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete;

b) Paesaggistico:

- Caratteri figurativi e formali: recupero dei paesaggi degradati; rinforzo delle componenti strutturali della figura e geometria territoriale, qualificazione dei margini urbani, valorizzazione della scena urbana attraverso la caratterizzazione morfologica delle rete stradale, rigenerazione degli edifici e

degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale ed ambientale, tutela attiva dei paesaggi agrari di collina e di pianura nel rispetto dell'equilibrio tra spazi coltivati, vigneti, prati, aree boscate.

- Strutture percettive: recupero, riqualificazione e creazione di nuove strutture percettive e fruibili, rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale ed ambientale, valorizzazione dei cono visuali, dei contesti figurativi e degli itinerari di visitazione.

c) Urbano e territoriale:

- Architettonico: realizzazione di edifici e spazi di elevata qualità architettonica nei luoghi e nei contesti che rendono più bella la città ed il territorio, ne promuovono l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto.

- Edilizio: miglioramento della qualità del tessuto edilizio, riqualificazione degli spazi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, processi di riqualificazione urbana che comportino esternalità positive, oltre il limite del campo di intervento. Interventi con caratteri distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo della sostenibilità edilizia e della qualità urbana certificati mediante idonee procedure.

d) Sociale ed economico:

- Occupazionale: interventi di riqualificazione urbana o nuovi insediamenti che comportino ricadute significative in termini di occupazione aggiuntiva per l'economia locale, per la qualificazione professionale, ovvero l'insediamento o il consolidamento delle eccellenze produttive, la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata tra le imprese di strutture ed impianti afferenti alle aree produttive;

- Servizi Pubblici: interventi che comportino miglioramenti significativi nella dotazione e gestione dei servizi pubblici (collettivi o alla persona), nella formazione e promozione culturale. Incremento della densità territoriale che rendano maggiormente efficienti i servizi pubblici;

- Social Housing: interventi finalizzati all'aumento della quota di edilizia residenziale pubblica.

A ciascuna componente sono assegnati 10 punti (cinque per ciascun sottoinsieme) ritenendo che il peso di ciascuna di esse, all'interno della pianificazione di assetto comunale, sia equivalente. Naturalmente cambiando la scala territoriale i contenuti strategici degli interventi possono essere definiti secondo gradi e misure diverse, tuttavia alla scala della pianificazione comunale (PAT) si assume il principio che il giudizio relativo a ciascun punto di vista possa essere espresso sulla base di una scala di valori omologa. Il giudizio sull'ammissibilità sociale ed economica dell'intervento proposto costituisce il presupposto perché lo stesso possa essere valutato anche dal punto di vista urbanistico e territoriale. Infatti, per poter valutare gli effetti architettonici ed edilizi di ciascun intervento è necessario che questi risulti preliminarmente sostenibile socialmente ed economicamente (sia che si tratti di investimenti privati che fanno affidamento alle regole del mercato, sia che si tratti interventi che fanno capo alla programmazione pubblica, sia che si tratti di interventi che integrano finanziamenti pubblici e privati). La valutazione ambientale e paesaggistica consente di verificarne contestualmente l'ammissibilità in relazione agli effetti previsti sugli elementi fisici, naturalistici, figurativi e percettivi e di condizionarne la realizzazione mediante l'adozione di prescrizioni attuative, la cui esecuzione è soggetta a monitoraggio.

In particolare, la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS) è stata definita per valutare due classi di interventi:

1. trasformazioni previste dal PAT che attingono al Fabbisogno Insediativo Strategico ma che non interessano ambiti classificati come invariati: acquisiscono la compatibilità con gli obiettivi strategici del PAT nella condizione di $ICQ > 30/40$;

2. trasformazioni previste dal PAT che attingono al Fabbisogno insediativo strategico ed interessano in maniera limitata ambiti classificati come invariati e che acquisiscono la compatibilità con gli obiettivi strategici del PAT nella condizione di $ICQ > 35/40$.

Si tratta quindi di soglie diverse di compatibilità in ragione della sua intensità strategica e della sua localizzazione. Per poter intervenire in ambiti classificati come invariante è necessario accertare, attraverso la procedura formalizzata della VCS, che l'intervento proposto migliori le condizioni date sotto tutti i profili, ambientale, paesaggistico, urbano-territoriale e socioeconomico, assicurando sia la stabilità funzionale dei sistemi interessati, sia la permanenza e la persistenza dei valori tutelati.

Misure di mitigazione e compensazione

Il PAT indica le principali opere di mitigazione da attuare in sede di Piano degli Interventi. Gli interventi di mitigazione dovranno essere definiti in relazione alle singole opere previste, tenendo conto della specificità degli ambiti all'interno, secondo le indicazioni contenute nel capitolo 5 del Rapporto Ambientale (misure di mitigazione e compensazione).

Criteria di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica:

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati gli indicatori riportati all'Art.21 comma 8 delle Norme di Attuazione.

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente comma, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico
Il Piano degli Interventi dovrà contenere un'apposita disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso ed all'incremento del risparmio energetico.

Primo allineamento normativo

Sebbene il PRG acquisti il valore e l'efficacia del PI dopo l'approvazione del PAT, per le parti non in contrasto con lo stesso, i due strumenti urbanistici sono e rimangono diversi sia per una questione storica che per un fatto tecnico-strutturale.

L'adeguamento dei contenuti del PRG/PI a quelli del PAT è un'operazione necessaria affinché i due strumenti possano dialogare coerentemente, ma essa risulta articolata e complessa, pertanto, richiede un approccio progressivo ed equilibrato.

Questo primo PI affronta sia l'aspetto cartografico sia il corpo normativo che, da sempre, vanno considerati nella loro reciprocità e correlazione.

Lo Strumento Urbanistico previgente è stato nuovamente informatizzato alla luce dei nuovi dettami della legge urbanistica regionale, sulla base della nuova e aggiornata cartografia, e con la revisione, l'approfondimento ed aggiornamento dei dati che costituiscono il database, noto come Quadro Conoscitivo.

La nuova informatizzazione è andata pari passo alla rielaborazione e riscrittura del corpo normativo del PI, costituito dalle Norme Tecniche Operative (NTO), dal Repertorio Normativo e dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA) e dove:

- le NTO costituiscono la disciplina generale di riferimento per tutte le azioni del PI sul territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni del PAT;
- il Repertorio Normativo riporta le Tabelle di dimensionamento con gli indici ed i parametri che regolano e disciplinano puntualmente le azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia del PI per le singole zone e sottozone, nonché le specifiche prescrizioni, oltre alle norme puntuali relative alle Schede Normative, alle UMI e le Schede delle Attività Produttive in zona impropria da confermare, le Schede degli edifici non più funzionali al fondo. Nello stesso elaborato sono riportati altri sussidi operativi del PI, tra cui l'elenco degli edifici sottoposti a Grado di protezione, l'Abaco dei tipi edilizi e il Monitoraggio;
- il PQAMA costituisce lo strumento di supporto alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, di riordino, di trasformazione che avvengono sul territorio, per migliorare ed incrementare la qualità urbana e paesaggistica della città e per formare e/o potenziare la Rete ecologica comunale. Contiene gli elementi per ridurre il consumo energetico, per ridurre gli sprechi e favorire il rendimento degli edifici, per incrementare il verde pubblico e privato e per ridurre, in generale, le criticità in ambito urbano e rurale.

Le NTO, pur recuperando alcuni contenuti e articolati dalla normativa dello strumento urbanistico previgente, sono riscritte e reimpostate completamente, alla luce dei contenuti del PAT e della LR 11/2004, organizzandole secondo i sistemi: ambientale e paesaggistico, insediativo e della mobilità ed inserendo alcuni nuovi temi derivati dal PAT e più precisamente:

PARTE PRIMA

- definizioni e metodi di misurazione di indici e parametri urbanistici ed edilizi;
- i vincoli e la pianificazione territoriale superiore, assieme alle fasce di rispetto, qui riportati in maniera esaustiva e completa;
- modi, tipi, categorie di intervento e destinazioni d'uso.

PARTE SECONDA

- sistema ambientale e paesaggistico - disposizioni per la rete ecologica, le aree di pregio paesaggistico, le emergenze ambientali, le azioni di tutela e di valorizzazione;

- sistema insediativo - disposizioni per la Città Consolidata, per la Città Pubblica e per la Città della Trasformazione, riorganizzando e rielaborando più approfonditamente la normativa vigente delle ZTO e con riferimento ai sottosistemi della residenza, della produzione, del suolo agricolo e delle aree per servizi;
- sistema relazionale – disposizioni per la mobilità e la viabilità urbana e territoriale e per la mobilità sostenibile.

PARTE TERZA

- disposizioni e indirizzi attuativi;
- i nuovi istituti introdotti dalla LR 11/2004, i basilari concetti di edilizia ecosostenibile, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica e il credito edilizio;
- le disposizioni particolari e puntuali, le misure di salvaguardia e le deroghe;
- il Monitoraggio del PI.

Il PI, attraverso le proprie NTO, conferma e fa propria la normativa vigente su:

- i Beni Culturali (corti rurali, colmelli, edifici storico-testimoniali);
- il territorio agricolo, in parte;
- i fabbricati non più funzionali al fondo agricolo;
- le attività produttive in zona impropria;
- i centri e i nuclei storici;
- le zone territoriali omogenee A, B, C;
- le zone produttive D e le zone agricole E;
- le aree F per servizi e standard pubblici.

Per essi l'adeguamento e l'allineamento ha comportato la revisione e l'aggiornamento dei riferimenti normativi e legislativi a valenza regionale e nazionale.

Le NTO sono state integrate con la normativa riguardante le nuove azioni di trasformazione e/o di rigenerazione urbana, previste dal PI, e sottoposte ad accordi tra soggetto pubblico e privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004.

Le carte di Piano

Gli elaborati cartografici del PI non si discostano molto da quelli del vigente PRG.

Alla consueta serie di tavole alla scala 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000 si è affiancata anche una tavola generale alla scala 1:10.000 denominata **classificazione del territorio e azioni di piano** nella quale sono riportate alcune indicazioni, che possiamo definire "di raccordo" tra il PAT e il PI.

La **carta della classificazione del territorio e azioni di piano**, riporta le destinazioni d'uso prevalenti del suolo, gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), le aree sottoposte ad azioni strategiche e la Rete ecologica, in ottemperanza a quanto definito dal Piano di Assetto del Territorio.

Per Susegana, gli ATO sono così raggruppati:

- ATO 1. SUSEGANA;
- ATO 2. PONTE DELLA PRIULA E COLFOSCO;
- ATO 3. CREVADA;
- ATO 4. AMBITO COLLINARE E COLLALTO;
- ATO 5. AMBITO AGRICOLO DI PIANURA;
- ATO 6. LA PIAVE;

oltre al sistema della MOBILITA' e delle RETI infrastrutturali.

Il PI richiama gli obiettivi e le azioni di piano del PAT, inoltre, tutti i riferimenti dimensionali e le verifiche di trasformabilità e sostenibilità saranno ricondotte agli ATO.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei sono a loro volta suddivisi in zone territoriali omogenee; in questa prima fase di redazione del PI si è considerato opportuno mantenere la zonizzazione funzionale che era propria della pianificazione previgente, adeguando tuttavia determinate classificazioni al fine di rendere il PI interleggibile al PAT ed alla suddivisione in ATO del territorio. Questa scelta viene dettata dall'esigenza di rendere lo strumento pianificatorio efficace nel minor tempo possibile (una riclassificazione delle zone avrebbe comportato tempi più lunghi legati ad analisi approfondite del tessuto urbano) nonché operare in una transizione più semplice il passaggio tra il PRG vigente ed il nuovo PI.

Nella stessa Tavola della classificazione del territorio e delle azioni di piano è riportata la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) in modo da confrontare immediatamente la stessa con le eventuali aree di trasformabilità introdotte dal PI.

La **carta della zonizzazione funzionale** suddivide l'intero territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee (ZTO) e in Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo (ZTIO), è suddivisa nella Tav. 2.1 e 2.2, alla scala 1:5.000.

In sede di prima stesura di PI vengono riprese gran parte delle previsioni del previgente PRG, con alcuni adeguamenti e aggiornamenti che si rendono utili ai fini di una lettura coerente dei tessuti urbani appartenenti alla città storica, alla città consolidata e alle parti di tessuto insediativo periurbano e diffuso.

VINCOLI

Sono riportati in questa tavola anche i vincoli derivanti dallo stato di fatto e dalla Tavola b01 del PAT *"carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"*.

Ricordiamo che gli elementi areali e puntuali sottoposti a vincolo, di diversa natura e origine, presenti sul territorio comunale trovano disciplina nel PI, secondo i seguenti raggruppamenti:

Vincoli di carattere paesaggistico;

Vincoli di carattere monumentale;

Vincolo di destinazione forestale;

Rete Natura 2000, SIC e ZPS;

Vincoli legati alla pianificazione di livello superiore;

Altri vincoli (viabilità, reti infrastrutturali, opere e impianti pubblici, ecc.).

Altri elementi significativi presenti nella Carta della zonizzazione funzionale e tratti dalla carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del PAT vengono rappresentati nell'elaborato "Zone Significative", anch'esso con copertura estesa all'intero territorio comunale, in scala 1:2.000.

Alla luce di tali considerazioni il PI di Susegana applica la seguente zonizzazione funzionale:

a) la struttura insediativa e residenziale storica comprendente le:

- ZTO A - centro storico di Susegana, Castello di San Salvatore e di Collalto;

- ZTO A1 - zone di interesse storico e ambientale, Barco di Ponte della Priula e Cantina della Azienda Collalto di Susegana.

b) la struttura insediativa residenziale, nelle sue componenti costituite dalle:

- ZTO B - zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione;

- ZTO C1 - zone residenziali di edificazione estensiva, parzialmente edificate e di completamento;

- ZTO C2 - zone residenziali di nuova formazione, destinate a nuovi complessi insediativi.

c) la struttura insediativa produttiva comprendente le:

- ZTO D - zone per insediamenti produttivi;

- ZTO Dc - zone per insediamenti produttivi terziari e commerciali;

- ZTO Ds - zone per insediamenti produttivi per lavorazioni lapidee;

- ZTO Dt - zone per insediamenti turistico-ricettivi.

d) la zona agricola comprende il territorio aperto e gli insediamenti diffusi:

- ZTO E - zone destinate alla funzione agricola produttiva;

- ZTO E/css - sottozona agricola del castello di San Salvatore;

- ZTO E/pd - sottozona agricola del Pedrè-Doline e castello di Collalto;

- ZTO E/gp - sottozona agricola di vincolo idrogeologico della Golena del Piave;

- ZTO Ep - sottozone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, aree di armonizzazione e transizione;

- ZTO Er - sottozone agricole caratterizzate dalla presenza di nuclei residenziali;

- ZTO Es - sottozone agricole di riqualificazione e riconversione.

e) le zone destinate ad attrezzature e ad impianti di interesse pubblico, generale e di pubblica utilità comprende le:

- ZTO Fa - aree per l'istruzione;

- ZTO Fb - aree per attrezzature di interesse comune;

- ZTO Fc - aree a verde pubblico, a parco e attrezzate per il gioco e per lo sport;

- ZTO Fd - aree e attrezzature per parcheggi;

- ZTO Fe - aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico e generale.

AREE DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO:

Con riferimento ai contenuti del PAT in materia di aree ad elevato valore naturalistico e in particolare di Rete Ecologica, sono riportati in grafia di PI:

- le isole di elevata naturalità – le aree nucleo;
- le aree di connessione naturalistica – le aree di completamento e a parco;
- le fasce tampone;
- i corridoi ecologici.

Il PI, ai fini della tutela, della salvaguardia e della conservazione del paesaggio, individua le aree verdi e di pregio paesistico, oltre alle aree a parco privato legate ai contesti figurativi delle ville storiche e degli edifici di valore architettonico e culturale.

Le **carte dei tipi e modi di intervento**, ovvero della zonizzazione operativa, ripartisce il territorio per zone significative, alla scala 1:2.000:

- Tavola 3.1 Collalto, Crevada, Sant'Anna;
- Tavola 3.2 Colfosco;
- Tavola 3.3 Susegana Nord;
- Tavola 3.4 Susegana Sud;
- Tavola 3.5 Ponte della Priula Est;
- Tavola 3.6 Ponte della Priula Ovest.

Completa la documentazione cartografica di piano La **carta dei centri e nuclei storici** - e Unità Minime di Intervento - scala 1:1.000 - Centro Storico di Susegana.

Nella tavola dei tipi e modi di intervento, si sovrappongono gli interventi legati alle politiche e alle strategie per gli insediamenti, alle disposizioni di dettaglio della zonizzazione funzionale.

Le indicazioni di carattere strategico, alcune delle quali derivano da azioni introdotte dal PAT che in questa sede vengono essere sottoposte a disposizioni di dettaglio, comprendono:

- a. ambiti degli accordi oggetto di scheda urbanistica normativa puntuale;
- b. ambiti degli accordi privi di scheda urbanistica;
- c. contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- d. aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- e. ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- f. interventi di riordino in zona agricola;
- e. gli interventi su opere e aree puntuali:

- Opere incongrue;
- Elementi di degrado;
- Attività produttive isolate e improprie da confermare;
- Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- Interventi edilizi sugli insediamenti produttivi, commerciali e alberghieri confermati.

Il PI riporta, inoltre, i perimetri degli ambiti soggetti a alle previsioni dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti (PUA), nonché quelli sottoposti all'applicazione dello Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive (SUEAP).

Il Piano individua simbolicamente i tracciati della viabilità soggetta a previsioni d'intervento; nello specifico le azioni comprendono le seguenti categorie sintetiche:

- a. viabilità da potenziare/riqualificare nel caso di indicazioni di interventi di miglioramento delle caratteristiche di portata e scorrevolezza, volte ad aumentare la capacità dell'arteria e la sua sicurezza per veicoli e pedoni oppure qualora ci siano tratti di viabilità da proteggere rispetto a flussi di traffico eccessivi, riqualificando la sede viaria con preminente attenzione alla mobilità alternativa, pedonale e ciclabile, in accordo al PGU;
- b. le intersezioni e le tratte da mettere in sicurezza, da adeguare e da attrezzare.

Una sezione del piano viene dedicata agli interventi volti alla tutela ed alla salvaguardia delle componenti paesaggistiche e storico-testimoniali quali:

- i contesti dei complessi monumentali;
- le pertinenze scoperte da tutelare;
- gli edifici con grado di protezione;
- le principali opere e manufatti idraulici;
- i coni visuali, le fasce panoramiche e altre disposizioni puntuali volte alla tutela di siti, ambiti e contesti di valore paesaggistico.

Infine il PI individua gli interventi sul sistema ambientale: pur essendo questa una tematica da sviluppare mediante successivi Piani degli Interventi, si è reso necessario riportare le indicazioni presenti nel Piano di Assetto del Territorio e adeguare la normativa in modo tale da consentire fin da subito la gestione delle porzioni di territorio interessate dalla presenza di questi elementi.

In questo elaborato sono inoltre presenti le indicazioni relative alla Rete ecologica comunale, alla superficie agricola trasformabile (SAT), e quindi alla verifica di consumo della stessa, in relazione alle previsioni di capacità insediative relative alle singole zone territoriali omogenee, sulla scorta delle indicazioni, delle direttive e delle prescrizioni presenti nella normativa di piano.

A tale scopo si è deciso di allegare al testo canonico delle **Norme Tecniche Operative** (NTO), le quali disciplinano gli interventi sul territorio, dando attuazione e regolando le tematiche riportate negli elaborati grafici, il **Repertorio normativo**, che costituisce parte integrante del piano e che si lega alle Tabelle del dimensionamento, di verifica degli standard e di verifica del consumo di SAT e alle **Schede urbanistiche Normative e puntuali** relative alle aree sottoposte agli accordi ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 e anche alle altre aree investite da azioni strategiche e dalla pianificazione preventiva e/o attuativa. Le schede pertanto riportano, con indicazioni di dettaglio, alcune previsioni - di massima - da rispettare in sede di PUA, di PU e Unità Minime di Intervento (UMI) (viabilità pubblica, accessi, aree a parcheggio e a verde, standard, tipologie, allineamenti, ecc.).

Ogni scheda riporta le indicazioni relative ai parametri urbanistici ed agli indici edificatori ammissibili nell'area, con le relative destinazioni d'uso. Alcune di queste sono legate anche ad accordi pubblico-privati e ad accordi di programma, siglati o da siglare, tra l'amministrazione comunale ed i soggetti privati proponenti.

Di fatto l'attuazione dei suddetti accordi costituisce l'unica componente di carico insediativo aggiuntivo del piano, ad eccezione delle previsioni del piano regolatore previgente non ancora attuate.

L'apparato normativo, così articolato, ha origine dalle norme allegate allo strumento regolatore previgente, aggiornato ed integrato sulla base della normativa sovraordinata, del PCTP, delle indicazioni del PAT e dalle indicazioni introdotte dalla LR 11/2004.

5.1 GLI ISTITUTI DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E DEL CREDITO EDILIZIO

Richiamo delle principali disposizioni per il PI previste dal PAT.

Perequazione urbanistica

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

- *ambiti di perequazione urbanistica, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;*
- *ambiti di perequazione urbanistica integrata, all'interno dei quali il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per attuare i servizi pubblici, attuare l'edilizia residenziale pubblica, rilocalizzare attività produttive in zona impropria, localizzare i crediti edilizi, attuare le compensazioni relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.*
- *ambiti di perequazione ambientale, all'interno dei quali il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione).*

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economicofinanziaria 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

Si tratta di una delle parti più innovative del PAT che opera nella direzione della perequazione territoriale, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, paesaggistica nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico. Il credito edilizio è stato introdotto sia in funzione della riqualificazione ambientale, paesaggistica ed urbanistica, sia della naturalizzazione del territorio. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente o il paesaggio.

Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o paesaggistica o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio è stata prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici incongrui (condomini localizzati in contesti figurativi di valore monumentale) o non più funzionali a certe attività (specifiche attività produttive) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente.

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

- a) *interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;*
- b) *rilocalizzazione dello jus ædificandi;*
- c) *Vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico per le aree all'interno degli "Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale";*
- d) *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.

Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione

È prevista la facoltà di trasformare in credito edilizio, in tutto o in parte, il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittimamente realizzati all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potranno

essere rilocalizzati nelle aree medesime perché eccedenti rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria, secondo le modalità definite dal PI.

Rilocalizzazione dello jus ædificandi

Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, corredato da Valutazione Strategica Certificata (VSC) di cui all' Art.20 delle NdA, il Consiglio Comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio di una quota dello jus ædificandi già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

Si tratta di un disposto che favorisce una maggiore flessibilità negli interventi attuativi, consentendo una rimodulazione degli interventi in relazione ai contesti urbani ed alla congiuntura del ciclo edilizio.

Vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico

Ogni ettaro di superficie prativa su cui sia istituito un vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico, all'interno degli «Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali d'interesse comunale» produce un credito edilizio di **800 mc**. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

- a) Istituzione di un vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico;
- b) Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere le modalità d'uso pubblico dell'area.

Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico monumentale

Il PI potrà individuare gli elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) a cui si applicano le disposizioni relative al credito edilizio.

Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle modalità:

| Volume iniziale | | | | Volume utilizzabile come credito edilizio in % |
|-----------------|-------|------|-------|--|
| fino a mc | 600 | | | Tutto |
| da mc | 600 | a mc | 1200 | 70% |
| da mc | 1200 | a mc | 2400 | 60% |
| da mc | 2400 | a mc | 4.800 | 50% |
| da mc | 4.800 | a mc | 9.600 | 40% |
| oltre mc | 9.600 | | | 30% |

Nelle aree agricole classificate come corridoi ecologici dal PAT, il volume utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali è incrementato del 10%.

Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume.

Il PI trasforma e riclassifica i parametri del previgente PRG e quelli espressi dal PAT, ed in particolare il parametro del volume, in Superficie Netta di Pavimento (SNP), mediante la formula di conversione e che, in generale, vale:

$SNP = V/3,60$, dove 3,60 rappresenta il parametro dell'altezza media virtuale.

Nel caso di particolari destinazioni e localizzazioni detto parametro può essere incrementato a 4,50.

5.2 LA FASE DI CONCERTAZIONE – LE ISTANZE PERVENUTE E LE PROPOSTE DI VARIANTE SOTTOPOSTE AD ACCORDO PEREQUATIVO

Con la presentazione del Documento Preliminare al PI nell'assemblea consiliare del 28 aprile 2016, l'Amministrazione comunale di Susegana ha dato ufficialmente il via alla formazione del Piano degli Interventi, pubblicando detto documento sul sito internet, unitamente alle schede di istanza per la presentazione di proposte di rilevante interesse pubblico e di proposte di interesse diffuso.

Ricordiamo che quasi contemporaneamente venivano pubblicati dal comune anche gli avvisi per le istanze da parte dei privati cittadini, di stralcio della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente.

A seguito dell'avvenuta pubblicazione degli Avvisi sono pervenute 20 istanze, tutte attentamente esaminate e valutate per verificarne la compatibilità con il citato art. 7 della LR 4/2015 e la conformità urbanistica-ambientale al fine di essere recepite negli elaborati del PI (che in questo caso sono costituiti dal previgente PRG). Sono state ritenute meritevoli di accoglimento, totale o parziale, n. 7 istanze.

Va anche precisato che alcune istanze, che contemperavano aree e ambiti che si estendevano anche ad altre proprietà e che non erano state accolte in sede di variante verde al PI, sono state riprese entro il presente PI generale.

In sede di svolgimento delle operazioni di formazione del Piano degli Interventi, per le quali il Comune di Susegana ha costituito l'Ufficio di Piano, sono stati effettuati numerosi incontri e tavoli tecnici interni alla struttura amministrativa, (Ufficio UNIPAS, SIT, VV.UU, protezione Civile, LL.PP, ecc., oltre agli incontri canonici e sistematici con l'Assessorato competente e l'intera Giunta Municipale, nonché con la Commissione Urbanistica, questi ultimi rispettivamente in data ... e in data 6 ottobre 2016.

INCONTRI DI CONCERTAZIONE E PARTECIPAZIONE

Incontro pubblico del 22 settembre 2016 presso la sala consiliare del Comune di Susegana_con consiglieri comunali, comm. edilizia, comm. urbanistica, ass.ni ambientali, ass.ni culturali, ass.ni sociali, comuni, enti vari.

Presenti:

- Tecnici incaricati: Paolo Furlanetto e Matteo Gobbo
- Ufficio Tecnico (Ufficio di piano): Eddy Dall'Anese e Paola Ceschin
- Sindaco, Assessore e componenti della Giunta comunale
- Cittadini (circa una trentina)

Presentazione dello stato di avanzamento del PI mediante slides (premessa sull'articolazione del PRC ai sensi della LR 11/2004, sintesi Documento Preliminare e presentazione dei principali contenuti ed elaborati del PI).

Interventi:

- Da parte di consiglieri e membri della commissione urbanistica sui temi delle nuove regole introdotte dal PI per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi.

Incontro pubblico del 29 settembre 2016 presso la sala consiliare del Comune di Susegana_con cittadini, ditte, enti, associazioni varie.

Presenti:

- Tecnici incaricati: Paolo Furlanetto e Matteo Gobbo
- Ufficio Tecnico (Ufficio di piano): Eddy Dall'Anese e Paola Ceschin
- Sindaco, Assessore e componenti della Giunta comunale
- Cittadini (circa una ventina)

Presentazione dello stato di avanzamento del PI mediante slides (premessa sull'articolazione del PRC ai sensi della LR 11/2004, sintesi Documento Preliminare e presentazione dei principali contenuti ed elaborati del PI).

Interventi:

- Da parte di alcuni cittadini e rappresentanti di enti e ditte operanti nel territorio comunale con richiesta di approfondimento e precisazioni su quanto presentato rispetto allo stato di avanzamento del PI.

Incontro specifico con i proprietari di aree sottoposte a PUA non attuato (Susegana e Ponte della Priula) del 30 agosto 2016 presso la sala consiliare del Comune di Susegana.

Presenti:

- Tecnici incaricati: Paolo Furlanetto e Matteo Gobbo
- Ufficio Tecnico (Ufficio di piano): Eddy Dall'Anese e Paola Ceschin
- Sindaco, Assessore e componenti della Giunta comunale
- Cittadini (circa una cinquantina)

Presentazione dello stato di avanzamento del PI, con attenzione alle aree di espansione di tipo C2, non ancora attuate e per le quali si profila l'applicazione del comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004 alla scadenza del quinquennio di validità.

Interventi:

L'assessore all'Urbanistica illustra lo stato delle aree sottoposte a PUA e non ancora attuate.

Si sono osservate e valutate le diverse condizioni che vedono, per alcuni comparti di nuova edificazione, già previsti dal previgente PRG e non ancora attuati, richieste da parte di proprietari coinvolti che intendono rinunciare alla capacità edificatoria e altri che intendono avviare i PUA autonomamente, ovvero che richiedono di poter intervenire con semplici concessioni edilizie. Altri proprietari lamentano le difficoltà di contemperare le esigenze di più proprietari, laddove le aree sono vaste e che impediscono di fatto l'accordo per lottizzare.

Incontro specifico con i proprietari di aree sottoposte a PUA non attuato (Colfosco e Ponte della Priula) del 1 settembre 2016 presso la sala consiliare del Comune di Susegana.

Presenti:

- Tecnici incaricati: Paolo Furlanetto e Matteo Gobbo
- Ufficio Tecnico (Ufficio di piano): Eddy Dall'Anese e Paola Ceschin
- Sindaco, Assessore e componenti della Giunta comunale
- Cittadini (circa una cinquantina)

Presentazione dello stato di avanzamento del PI, con attenzione alle aree di espansione di tipo C2, non ancora attuate e per le quali si profila l'applicazione del comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004 alla scadenza del quinquennio di validità.

Interventi:

L'assessore all'Urbanistica illustra lo stato delle aree sottoposte a PUA e non ancora attuate.

Si sono osservate e valutate le diverse condizioni che vedono, per alcuni comparti di nuova edificazione, già previsti dal previgente PRG e non ancora attuati, richieste da parte di proprietari coinvolti che intendono rinunciare alla capacità edificatoria e altri che intendono avviare i PUA autonomamente, ovvero che richiedono di poter intervenire con semplici concessioni edilizie.

6. IL PROGRAMMA PLURIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Opere Pubbliche

Tutte le opere pubbliche, individuate dal primo PI e la cui realizzazione è a carico del Comune, sono state inserite nel Programma Triennale di Programmazione opere pubbliche – 2016 – 2018 – adottato dalla Giunta Comunale e approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 20 del 16 giugno 2016.

Il PI risulta pertanto coerente con le previsioni del Piano Triennale che di seguito viene sinteticamente riportato.

SCHEDA 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2016/2018 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI SUSEGANA

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

| TIPOLOGIE RISORSE | ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PROGRAMMA | | | |
|---|--|--|--------------------------------------|---------------------|
| | Disponibilità finanziaria primo anno | Disponibilità finanziaria secondo anno | Disponibilità finanziaria terzo anno | Importo Totale |
| Entrate aventi destinazione vincolata per legge | 758.800,00 | 0,00 | 100.000,00 | 858.800,00 |
| Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo | 2.288.700,00 | 0,00 | 0,00 | 2.288.700,00 |
| Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Trasferimenti di immobili art. 53 commi 6-7 d.lgs n. 163/2006 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stanzamenti di bilancio | 262.500,00 | 0,00 | 45.000,00 | 307.500,00 |
| Altro | 0,00 | 0,00 | 500.000,00 | 500.000,00 |
| Totali | 3.310.000,00 | 0,00 | 645.000,00 | 3.955.000,00 |

| Importo | |
|---|------------|
| Accantonamento di cui all'art.12, comma 1 del DPR 207/2010 riferito al primo anno | 115.650,00 |

Il Responsabile del Programma

DE LEO FRANCESCO

Note: 10 GIU. 2016

SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2016/2018 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI SUSEGANA

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

| N. progr. (1) | Cod. Int. Amm. ne (2) | Codice ISTAT (3) | | | Codice NUTS (3) | Tipologia (4) | Categoria (4) | Descrizione intervento | Priorità (5) | Stima dei costi del programma | | | | Cessione Immobili (6) | Apporto di capitale privato | |
|---------------|-----------------------|------------------|-------|------|-----------------|---------------|---------------|---|--------------|-------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|---------|
| | | Reg. | Prov. | Com. | | | | | | Primo Anno | Secondo Anno | Terzo Anno | Totale | | S/N (6) | Importo |
| 1 | | 005 | 026 | 083 | | 04 | A06/90 | Lavori di adeguamento ex municipio ad uso caserma Carabinieri | 2 | 160.000,00 | 0,00 | 0,00 | 160.000,00 | N | 0,00 | |
| 2 | | 005 | 026 | 083 | ITD34 | 01 | A05/08 | COSTRUZIONE NUOVA SCUOLA ELEMENTARE DI PONTE DELLA PRIULA | 1 | 3.150.000,00 | 0,00 | 0,00 | 3.150.000,00 | N | 0,00 | |
| 3 | | 005 | 026 | 083 | | 06 | A06/90 | Lavori di adeguamento impianto di illuminazione pubblica Susegana centro alla L.R.17/09 | 3 | 0,00 | 0,00 | 125.000,00 | 125.000,00 | N | 0,00 | |
| 4 | | 005 | 026 | 083 | ITD34 | 06 | A05/08 | ADEGUAMENTO SISMICO SCUOLA ELEMENTARE DI SUSEGANA | 1 | 0,00 | 0,00 | 520.000,00 | 520.000,00 | N | 0,00 | |
| Totale | | | | | | | | | | 3.310.000,00 | 0,00 | 645.000,00 | 3.955.000,00 | | 0,00 | |

Il Responsabile del Programma

DE LEO FRANCESCO

- (1) Numero progressivo da 1 a N a partire dalle opere del primo anno.
 (2) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
 (3) In alternativa al codice ISTAT si può inserire il codice NUTS.
 (4) Vedi tabella 1 e Tabella 2.
 (5) Vedi art. 128, comma 3, d.lgs. N. 163/2006 e s.m.i., secondo le priorità indicate dall'amministrazione con una scala in tre livelli (1= massima priorità, 3 = minima priorità).
 (6) Da compilarsi solo nell'ipotesi di cui all'art. 53 co. 8 e 7 del D.to L.vo 163/2006 e s.m.i., quando si tratta di interventi che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 2B.

Note 10 GIU. 2016

**SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2016/2018 DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNE DI SUSEGANA**

ELENCO ANNUALE

| Cod. Int. Amm. ne (1) | Codice Unico Intervento CUI (2) | CUP | Descrizione Intervento | CPV | Responsabile del Procedimento | | Importo annualità | Importo totale intervento | Finalità (3) | Conformità | | Priorità (4) | Stato progettazione approvata (5) | Stima tempi di esecuzione | |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------|---|------------|-------------------------------|-----------|-------------------|---------------------------|--------------|------------|-----------|--------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| | | | | | Cognome | Nome | | | | Urb (S/N) | Amb (S/N) | | | Trim/Anno inizio lavori | Trim/Anno fine lavori |
| | 8200275026120160001 | D14H13000400004 | Lavori di adeguamento ex municipio ad uso caserma Carabinieri | 45210000-2 | DE LEO | FRANCESCO | 160.000,00 | 160.000,00 | MIS | S | S | 2 | Sf | 4/2016 | 1/2017 |
| | 8200275026120160002 | D13G15000925004 | COSTRUZIONE NUOVA SCUOLA ELEMENTARE DI FONTE DELLA PRUOLA | 45214210-S | DE LEO | FRANCESCO | 3.150.000,00 | 3.150.000,00 | ADN | S | S | 1 | Pd | 4/2016 | 4/2018 |
| Totale | | | | | | | 3.310.000,00 | | | | | | | | |

Il Responsabile del Programma

DE LEO FRANCESCO

- (1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
 (2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. = ANNO + n. progressivo) verrà composta e confermata, al momento della pubblicazione, dal sistema informativo di gestione.
 (3) Indicare le finalità utilizzando la Tabella 5.
 (4) Vedi art. 128, comma 3, d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i. secondo le priorità indicate dall'Amministrazione con una scala espressa in tre livelli: (1= massima priorità; 3= minima priorità).
 (5) Indicare la fase della progettazione approvata dell'opera come da Tabella 4.

Note 10 GIU. 2016

Si evidenzia nella stessa delibera che una parte di opere corrispondenti alla città pubblica previste dal PI risulta già finanziata dai soggetti privati proponenti gli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.

(omissis)

Rispetto alle azioni di riqualificazione, completamento e integrazione della città pubblica previste dal PI l'Amministrazione Comunale nella stessa delibera ha provveduto a finanziare con proprie risorse la realizzazione delle seguenti opere:

(omissis)

Per tali interventi in aree preordinate al vincolo di esproprio le somme impegnate a bilancio riguardano sia l'acquisizione delle rispettive aree che la realizzazione delle opere corrispondenti.

Per quanto riguarda la realizzazione di altre opere e/o il completamento di servizi esistenti, l'acquisizione gratuita dell'area relativa al patrimonio comunale avviene all'interno degli accordi pubblico-privato articolo 6 LR 11/2004, per i quali si richiamano le modalità di applicazione approvate dalla Giunta Comunale con giusta delibera n. 94 del 27 settembre 2016, mentre per la realizzazione delle opere le relative coperture finanziarie sono previsti con risorse dell'Amministrazione Comunale. Si rimanda, comunque, al documento approvato.

7. COERENZA TRA PRIORITA' AZIONI E QUADRO ECONOMICO

Tempistiche e quadro economico

Il primo Piano degli Interventi del Comune di Susegana propone una completa revisione e riscrittura di tutti gli elaborati, grafici e normativi. Tuttavia, alcuni temi e alcuni settori del territorio, potranno vedere la loro completa revisione in fasi temporali successive, posto che il nuovo strumento di regia della pianificazione operativa comunale deve intendersi come "Piano processo" e quindi, in grado di relazionarsi in base alle necessità che si presenteranno nei prossimi anni, il Comune potrà dar corso a tutti gli adeguamenti che riterrà utili e necessari. Inoltre, gli aspetti degli accordi ex articolo 6 della LR 11/2004, rappresentano delle variabili che impongono una certa "elasticità" e che per loro stessa natura non possono essere sempre definiti in tutte le loro articolazioni in via preventiva.

In seguito all'adozione e all'approvazione del primo PI potranno seguire successive fasi di adeguamento e assestamento, sia settoriali che puntuali e tematiche del piano, potranno quindi essere riprese anche singolarmente specifiche tematiche e settori territoriali (territorio agricolo, beni culturali, rete ecologica e percorsi ambientali, attività produttive in zona impropria e non, ecc.), in modo tale da rendere lo strumento adeguato e sempre aggiornato.

Le successive operazioni di adeguamento/aggiornamento potranno comprendere, in particolare, la rivisitazione e l'aggiornamento delle zone di centro storico, delle schede puntuali relative agli edifici in zona impropria e agli edifici non più funzionali al fondo agricolo, l'aggiornamento e adeguamento degli edifici sottoposti a grado di protezione, le disposizioni specifiche per il territorio rurale, collinare e della Rete Ecologica, oltre a raccordare il PI con l'aggiornamento del Regolamento Edilizio, dello Studio sulla viabilità e mobilità comunale, del Piano Comunale di Protezione Civile, del Piano Comunale di Classificazione Acustica, del PAES, del PICIL, ecc..

Temi del primo PI

Attivazione del Registro dei Crediti Edilizi.

Recepimento nelle NTO del PI della procedura della Valutazione di congruità economica per gli accordi di pianificazione e la perequazione urbanistica.

Redazione del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA);

Georeferenziazione del PI su CTR e codifiche, da effettuare in sede di approvazione finale degli elaborati.

Definizione delle schede di progetto per gli ambiti soggetti ad Accordi ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 e agli Accordi di Programma di cui all'articolo 7 della LR 11/2004.

Aree di urbanizzazione consolidata: disciplina generale.

Aree di urbanizzazione consolidata: interventi di miglioramento della qualità urbana mediante accordo di pianificazione.

Edificazione diffusa: disciplina generale con l'individuazione di eventuali interventi puntuali (mediante l'individuazione del "lotto libero perequato"). Nuovi interventi puntuali saranno possibili mediante il ricorso alla variante breve al PI, così come prevista dalle NTO.

Nuove aree di espansione: disciplina generale e puntuale.

Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale: disciplina degli interventi.

Aree di riqualificazione e riconversione: interventi mediante accordo di pianificazione.

Servizi, infrastrutture ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza: verifica delle dotazioni esistenti con eventuale previsione di qualche nuova area di rilevanza comunale e sovracomunale, sia di proprietà pubblica che privata.

Sistema relazionale: mantenimento delle indicazioni strategiche del PAT, ritenute indispensabili per dare coerenza all'azione pianificatoria operativa e conferma di alcuni adeguamenti di tratta e di nodo per le arterie e provinciali e comunali che rivestono la maggiore criticità; altri interventi sono ricompresi entro le aree di trasformazione mediante PUA e PU.

Zone agricole: primo allineamento normativo della materia, peraltro ancora in evoluzione in ambito regionale, con attenzione alla sovrapposizione tra la disciplina aziendale e quella paesaggistica.

Regolamento Edilizio: rinvio ad una specifica trattazione con l'eventuale integrazione del Regolamento Energetico e da raccordare in modo coerente con il PQAMA.

Vincoli paesaggistici e vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore: recepimento e disciplina puntuale.

Altri vincoli. Aggiornamento dei seguenti vincoli e fasce di rispetto: stradali, elettrodotti, cimiteriali, servitù idraulica relativa all'idrografia principale, zone di tutela relative all'idrografia principale, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e dell'impianto di stoccaggio sotterraneo di gas naturale di Collalto – Società Edison.

Le invarianti di natura idrogeologica, idraulica e sismica: disciplina generale.

Le invarianti di natura paesaggistica: disciplina generale.

Le invarianti di natura ambientale: disciplina generale.

Le invarianti di natura storica, archeologica, monumentale, culturale: disciplina generale.

Le aree soggette a dissesto idrogeologico: disciplina generale.

Gli accordi inseriti nel primo PI sono stati sottoposti a specifica deliberazione da parte della Giunta Comunale e sono approvati in sede di PI, con specifica Delibera di Consiglio Comunale. Ogni proposta di accordo è stata sottoposta alla valutazione di:

- a. Congruità urbanistica rispetto alle previsioni del PAT;
- b. Congruità con gli indirizzi e i "criteri" di interesse pubblico, valutati dalla struttura tecnica e deliberati dalla Giunta Comunale;
- c. Equità in termini di beneficio erogato all'Amministrazione;
- d. Valutazione della fattibilità tecnica.

L'esito delle valutazioni viene riportato nei relativi atti amministrativi.

8. PARAMETRI E DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento del PI

La Tavola 3 del PI, alla scala 1.2.000, richiama, in modo dettagliato, il dimensionamento del piano, così come riportato nelle relative Tabelle contenute nel Repertorio normativo.

Nelle Tabelle del dimensionamento del PI, sono indicati i dati dimensionali suddivisi per ZTO, ZTIO, ATO e Totale comune, oltre agli standard, anch'essi ripartiti secondo la medesima suddivisione territoriale. Nella Tabella degli ATO e del Totale dimensionamento comunale è ancora inserito il dato della SAU trasformabile, di quella utilizzata, con riferimento alla dotazione di standard esistenti e di nuova previsione. La dotazione standard di riferimento per il calcolo del dimensionamento residenziale, come da PAT è pari a 200 mc/abitante e poiché il PI opera mediante il parametro del mq/abitante, l'indice di conversione è pari a 3,6, con uno standard di 50 mq/abitante.

Il Piano di Assetto del Territorio definisce i limiti fondamentali del dimensionamento: le quantità aggiuntive relative ai nuovi abitanti teorici insediabili e la quantità di Superficie Agricola Utilizzata destinata alla trasformazione dei suoli ad usi non agricoli.

Il carico insediativo definito dal Piano degli Interventi si colloca all'interno dei limiti definiti dal Piano di Assetto del Territorio. Qualora ritenuto necessario, il PAT prevede che il PI possa utilizzare una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 15% e tale quantità può essere trasferita da un ATO all'altro, fino ad un limite di variazione della capacità insediativa non superiore al 15% e comunque nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del Piano.

Conseguentemente si è considerato l'incremento di abitanti teorici insediabili e le dotazione pro-capite che tali previsioni comportano rispetto ai termini previsionali e fissati dal PAT, agli abitanti residenti alla data dell'adozione del PAT e quella di adozione del PI, da cui si evince la capacità insediativa che costituisce l'impegno di suolo che, nel caso del primo PI di Susegana, risultano essere pari al 4,1% per scopi residenziali e del 29,7% per scopi produttivi, rispetto a quello previsto dal PAT e la SAU trasformabile "potenziale consumo di suolo", ovvero utilizzata dal primo PI, che risulta essere pari al 8,0% di quella calcolata e determinata dal PAT per un periodo previsionale decennale.

Per quanto riguarda la situazione delle aree a standard si deduce che il Comune di Susegana, attualmente, con le sole dotazioni esistenti, soddisfa già il fabbisogno minimo pro-capite e che il PI con le nuove previsioni non altera tale dotazione, che con oltre 60 mq/abitante superare abbondantemente i 30 mq/ab che rappresenta il valore minimo di legge.

Si rimanda, comunque, al Repertorio Normativo, elaborato in cui sono riportate le Tabelle del dimensionamento e degli standard, oltre alle Schede puntuali e di dettaglio, elaborati che sono stati predisposti anche in funzione dei necessari aggiornamenti da apportare in riferimento alle prossime fasi di attuazione dello strumento operativo.

Il dimensionamento del PI comprende tre componenti fondamentali:

- il dimensionamento dello stato di fatto alla data di adozione del PAT, che, convenzionalmente è fissata al 2015;
- il dimensionamento del carico insediativo residuo del previgente PRG, calcolato sempre al 2015;
- il dimensionamento dovuto al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PI e costituito principalmente dalle zone B, di riqualificazione e riconversione di alcune ex ZTO D entro il tessuto della città consolidata, dall'adeguamento e/o previsione di alcune ZTO C e dai cosiddetti "lotti liberi" entro le ZTO Er.

Complessivamente il PI di Susegana detiene un carico insediativo di 6.371.583 mq di aree, comprendendo sia i tessuti consolidati che quelli diffusi, sia le aree storiche che le superfici produttive. In particolare la suddivisione, come da Tabella A del dimensionamento, vede il seguente impegno di suolo:

Zto A = 326.100 mq, con 562 abitanti, di cui 41 residui;

Zto A1 = 127.463 mq, con 32 abitanti teorici;

Zto B = 393.840 mq, con 3.235 abitanti teorici, di cui 190 residui;

Zto C1 = 1.702.384 mq, con 7.504 abitanti teorici, di cui 1.005 residui;

Zto C2 = 403.578 mq, con 1.922 abitanti teorici, di cui 1.417 residui;
Zto D = 1.352.181 mq;
Zto Dc = 284.996 mq;
Zto Dpl = 221.936 mq;
Zto Dt = 58.369 mq;
Zto Er = 592.677 mq, con 1.049 abitanti teorici, di cui 100 residui;
Zto E + Zto Ep = - con 618 abitanti teorici;
Zto Fa = 65.119 mq;
Zto Fb = 243.847 mq;
Zto Fc = 404.155 mq;
Zto Fd = 194.937 mq.

Complessivamente gli abitanti teorici sono 14.923, di cui 2.751 residui.

Per quanto riguarda il carico insediativo aggiuntivo, rispetto al previgente PRG, si riscontrano i seguenti valori:

Si tratta di 2.076 mq di Snp di nuova previsione residenziale, corrispondenti ad un incremento di 31 abitanti teorici.

Per quanto riguarda le aree produttive di tipo D (a loro volta suddivise per destinazione d'uso e modalità di attuazione), il PI introduce solo una unica area di nuova previsione, mediante la procedura dell'Accordo ex art. 6 LR 11/2004, di 19.288 mq di superficie coperta produttiva, mentre avvia, fin da subito, le prime azioni di riconversione di alcune attività produttive che ricadono entro il tessuto della città consolidata o in area impropria, così come previsto dal PAT e dal PTCP.

Rispetto ad un impegno di suolo complessivo, di circa 6.371.583 mq di superficie territoriale e fondiaria, la quota di nuova previsione, (che corrisponde alla S.A.T.) è di circa 24.573 mq, corrispondenti a circa l'8,0% della SAU trasformabile prevista dal PAT.

Rispetto al dimensionamento complessivo, di circa 736.435 mq di Snp, corrispondente a circa 14.923 abitanti teorici allo standard di 200 mc/abitante, la parte residua è pari a circa 147.299 mq di Snp, corrispondente a 2.751 abitanti residui, sempre allo standard di 200 mc/abitante, ovvero di 50 mq/abitante di Snp.

Di questa quantità, la parte effettivamente nuova, introdotta dal PI ammonta a 2.076 mq di Snp, corrispondente a 31 abitanti.

Ricordiamo che il rapporto di conversione tra la Superficie netta di pavimento (Snp in mq) e il Volume urbanistico di riferimento (V in mc) per il calcolo dello standard è fissato in 3,6: ($V = Snp \times 3,6$).

Resta inteso che le nuove aree C2 che non troveranno attuazione nell'arco di validità del PI, alla fine del quinquennio di validità dello stesso piano, saranno riportate all'originaria destinazione di ZTO E, così come previsto all'articolo 18, comma 7 della LR 11/2004.

Per ciò che attiene gli standard secondari, anche per tali aree vanno tenute in attenta considerazione le superfici destinate a servizi, con lo stesso criterio del dimensionamento, in cui, qualora non attuate nell'arco quinquennale di validità del PI, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 33 della LR 11/2004, ovvero il Comune potrebbe verificare la possibilità di reiterare quelle ritenute irrinunciabili e non ancora acquisite al patrimonio pubblico.

Il PI richiama gli obiettivi e le azioni di piano del PAT, più sopra sinteticamente richiamate, inoltre, tutti i riferimenti dimensionali e le verifiche di trasformabilità e sostenibilità saranno ricondotte agli ATO.

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

a) residenza, ed attività assimilate alla residenza;

b) produttivo/commerciale/direzionale/logistica.

Il fabbisogno complessivo, è distinto in «fabbisogno insediativo strategico» e «fabbisogno insediativo fisiologico».

Il «fabbisogno insediativo fisiologico» corrisponde fabbisogno insediativo determinato sulla base di previsioni demografiche decennali ed assegnato a ciascun ATO nelle tabelle di dimensionamento.

Il «fabbisogno insediativo strategico» corrisponde al fabbisogno determinato dal PAT per il conseguimento degli obiettivi strategici indicati all'Art. 3, comma 10 delle Norme di Attuazione, ed è considerato aggiuntivo al «fabbisogno insediativo fisiologico» assegnato a ciascun ATO e potrà

essere localizzato dal PI esclusivamente in conformità alla procedura di "Valutazione Strategica Certificata" di cui all'Art. 20, comma 8 delle Norme di Attuazione.

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

a) per la residenza ed attività assimilata, m3 **750.000** di cui:

- Volume relativo al «fabbisogno insediativo fisiologico», pari a m3 **400.000**;

- Volume previsto dal dimensionamento del PAT, relativo al «fabbisogno insediativo strategico», pari a m3 **350.000**.

b) per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **17** di Superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente e non ancora realizzata. A tale quantità il PAT aggiunge circa **1,5** ettari per l'ampliamento della zona produttiva confermata.

Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO

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

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

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

Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard

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

Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:

a) L'istruzione;

b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;

c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;

d) Le attività culturali, associative e politiche;

e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;

f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;

g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;

h) Gli elementi di riqualificazione urbana.

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;

b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;

c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;

d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mq, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

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.

Nel caso di localizzazione di quota parte del volume assegnato al dimensionamento strategico, la dotazione minima di standard prevista per l'ATO andrà incrementata della componente relativa alla quantità strategica localizzata. Tale quantità è calcolata in percentuale sul totale definito all'7.9.8 delle Norme di Attuazione.

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 1.000.

7.9.2. ATO n.1 Susegana

Dimensionamento

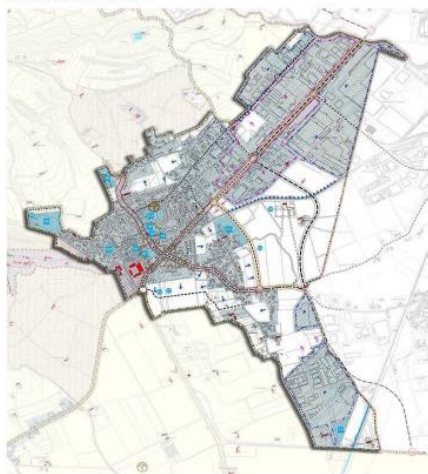


Tabella relativa al dimensionamento insediativo

| | Stato di fatto | Previsione fisiologica PAT | TOTALE |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|---------|
| abitanti | 3.714 | 641 | 4.355 |
| Volume aggiuntivo mc | - | 128.256 | 128.256 |
| mc/abitante teorico | - | 200 | 200 |
| mq/abitante di standard primari | 26,41 | 73 | - |
| mq/abitante di standard secondari | 26,84 | 79 | - |
| mq/abitante di standard | 53,25 | 153 | - |
| standard primari totali mq | 98.086 | 152.435 | 152.435 |
| standard secondari totali mq | 99.697 | 174.211 | 174.211 |
| standard totali mq | 197.783 | 326.646 | 326.646 |

Dimensionamento delle attività Produttive, commerciali e logistiche

| | PRG vigente non attuato | definiti dal PAT | TOTALI |
|--|-------------------------|------------------|---------|
| Superficie territoriale mq | 160.000 | 15.000 | 175.000 |
| Superficie a verde e servizi pubblici mq | 16.000 | 1.500 | 17.500 |
| superficie a parcheggio mq | 16.000 | 1.500 | 17.500 |

7.9.3. ATO n. 2 Ponte della Priula e Colfosco

Dimensionamento



Tabella relativa al dimensionamento insediativo

| | Stato di fatto | Previsione fisiologica PAT | TOTALE |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|---------|
| abitanti | 6.551 | 1.215 | 7.766 |
| Volume aggiuntivo mc | - | 243.000 | 243.000 |
| mc/abitante teorico | - | 200 | 200 |
| mq/abitante di standard primari | 8,64 | 68 | - |
| mq/abitante di standard secondari | 14,87 | 39 | - |
| mq/abitante di standard | 23,51 | 107 | - |
| standard primari totali mq | 56.601 | 271.810 | 271.810 |
| standard secondari totali mq | 97.440 | 155.320 | 155.320 |
| standard totali mq | 154.041 | 427.130 | 427.130 |

Dimensionamento delle attività Produttive, commerciali

| | PRG vigente non attuato | definiti dal PAT | TOTALI |
|--|-------------------------|------------------|--------|
| Superficie territoriale mq | 8.000 | - | 8.000 |
| Superficie a verde e servizi pubblici mq | 800 | - | 800 |
| superficie a parcheggio mq | 800 | - | 800 |

7.9.4. ATO n. 3 Crevada

Dimensionamento

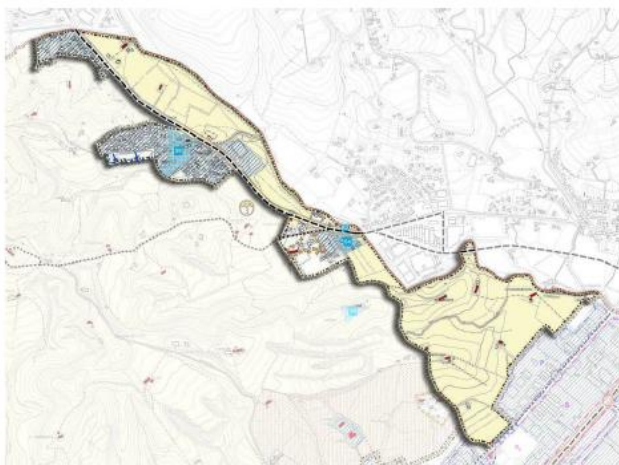


Tabella relativa al dimensionamento insediativo

| | Stato di fatto | Previsione fisiologica PAT | TOTALE |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|--------|
| abitanti | 356 | 51 | 407 |
| Volume aggiuntivo mc | - | 10.201 | 10.201 |
| mc/abitante teorico | - | 200 | 200 |
| mq/abitante di standard primari | 54,78 | 125 | - |
| mq/abitante di standard secondari | 63,11 | 103 | - |
| mq/abitante di standard | 117,89 | 228 | - |
| standard primari totali mq | 19.501 | 24.420 | 24.420 |
| standard secondari totali mq | 22.469,00 | 20.350 | 20.350 |
| standard totali mq | 41.970 | 44.770 | 44.770 |

7.9.5. ATO n. 4 Ambito Collinare e Collalto

Dimensionamento

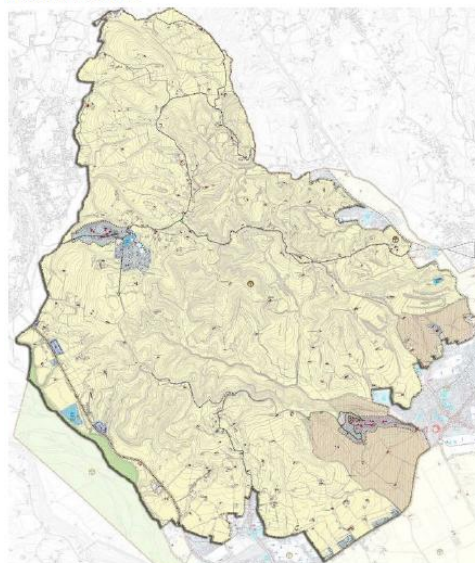


Tabella relativa al dimensionamento insediativo

| | Stato di fatto | Previsione fisiologica PAT | TOTALE |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|--------|
| abitanti | 1.003 | 87 | 1.090 |
| Volume aggiuntivo mc | - | 17.342 | 17.342 |
| mc/abitante teorico | - | 200 | 200 |
| mq/abitante di standard primari | 2,99 | 20 | - |
| mq/abitante di standard secondari | 33,84 | 66 | - |
| mq/abitante di standard | 36,83 | 86 | - |
| standard primari totali mq | 3.002 | 10.897 | 10.897 |
| standard secondari totali mq | 33.940 | 38.140 | 38.140 |
| standard totali mq | 36.942 | 49.037 | 49.037 |

7.9.6. ATO n. 5 Ambito agricolo di pianura

Dimensionamento

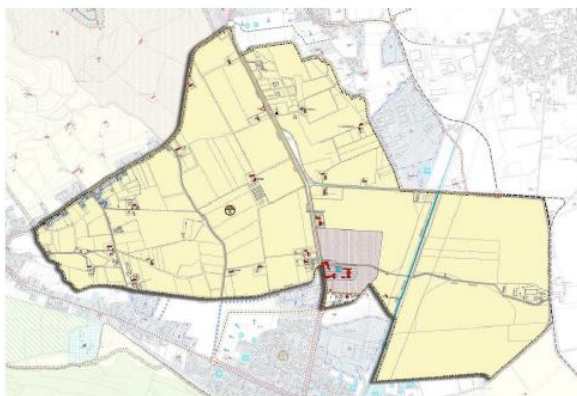


Tabella relativa al dimensionamento insediativo

| | Stato di fatto | Previsione fisiologica PAT | TOTALE |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|--------|
| abitanti | 441 | 9 | 450 |
| Volume aggiuntivo mc | - | 1.800 | 1.800 |
| mc/abitante teorico | - | 200 | 200 |
| mq/abitante di standard primari | - | - | - |
| mq/abitante di standard secondari | - | 184 | - |
| mq/abitante di standard | - | 184 | - |
| standard primari totali mq | - | - | - |
| standard secondari totali mq | - | - | - |
| standard totali mq | - | - | - |

7.9.7. ATO n. 6 la Piave

Dimensionamento

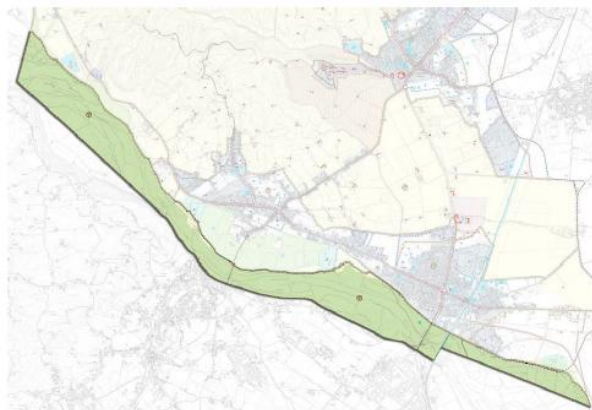


Tabella relativa al dimensionamento insediativo

| | Stato di fatto | Previsione fisiologica PAT | TOTALE |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------|--------|
| abitanti | - | - | - |
| Volume aggiuntivo mc | - | - | - |
| mc/abitante teorico | - | 200 | 200 |
| mq/abitante di standard primari | - | - | - |
| mq/abitante di standard secondari | - | - | - |
| mq/abitante di standard | - | - | - |
| standard primari totali mq | - | - | - |
| standard secondari totali mq | - | - | - |
| standard totali mq | - | - | - |

Tabella relativa al dimensionamento strategico

| | Stato di fatto | Previsione strategica PAT | TOTALE |
|-----------------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
| abitanti | - | 1.750 | 1.750 |
| Volume aggiuntivo mc | - | 350.000 | 350.000 |
| mc/abitante teorico | - | 200 | 200 |
| mq/abitante di standard primari | - | 15 | - |
| mq/abitante di standard secondari | - | 30 | - |
| mq/abitante di standard | - | 45 | - |
| standard primari totali mq | - | 26.250 | 26.250 |
| standard secondari totali mq | - | 52.500 | 52.500 |
| standard totali mq | - | 78.750 | 78.750 |

Per le stime sulla popolazione e sulle famiglie, ai fini del calcolo del dimensionamento del PRC (PAT + PI) nell'arco del breve e medio periodo, si richiamano le valutazioni analitiche prodotte dal PAT. Il presente PI, dovendo operare in una cornice previsionale già stabilita dal PAT, non produce alcuna nuova ipotesi previsionale, anche in considerazione alle previsioni insediative già presenti nello strumento urbanistico operativo e non ancora attuate e anzi dovendo far fronte ad istanze che riducono il carico insediativo per effetto dall'articolo 7 della Legge Regionale 4/2015 che prevede le cosiddette "varianti verdi".

*In sintesi, per i prossimi 10 anni si può immaginare una popolazione attestata intorno ai **13.265 residenti** (con un incremento medio di circa 120 abitanti l'anno), un aumento di circa **800 famiglie** e d'altrettante abitazioni occupate.*

I dieci anni sembrano essere un periodo compatibile con la fisiologia del mercato immobiliare di Susegana, almeno considerando i risultati degli ultimi due decenni. Se consideriamo i dati del censimento 2001 possiamo verificare che le abitazioni costruite negli anni '80 e '90 corrispondono, infatti, alla media di 60 abitazioni l'anno.

Naturalmente, tale dato non tiene conto della grande crescita registrata negli anni 2000, che potrà essere quantificata solo a seguito del completamento censimento ISTAT, attualmente in corso.

Dal punto di vista della dimensione media degli alloggi il mercato immobiliare di Susegana mostra una particolare tendenza gli alloggi di grande cubatura. Appare come mediamente vi sia una certa predisposizione a costruire case di grandi dimensioni.

Infatti dagli anni '80 la dimensione media degli alloggi supera i 400 mc. Negli anni '90 la dimensione media degli alloggi costruiti (comprensiva degli ampliamenti dell'esistente) è ancora alta e costante, nel 2001 si registra 459 mc per alloggio medio, 175 mc per abitante).

Una dotazione dimensionale elevata che dovrà essere considerata tale anche per i futuri sviluppi residenziali.

*Ai fini del dimensionamento si è pertanto scelto di considerare il parametro di **200 mc abitante** per il nuovo carico insediativo, che tiene conto sia della destinazione residenziale, sia degli usi correlati (annessi alla residenza, servizi pubblici e terziario diffuso) secondo la tipologia degli insediamenti metropolitani.*

*Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda Residenti attuali (2015) **12.065**;*

*Residenti previsti nel decennio (2025) **13.265 = +1.200**;*

*Composizione media nucleo familiare attuale **2,44**;*

*Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio **2,31**;*

*Famiglie residenti attuali (2015) **4.945**;*

*Famiglie residenti previste nel decennio (2025) **5.742**;*

*Nuove famiglie previste nel decennio = **+797**;*

*Rapporto previsto famiglie/alloggi = **1,09**;*

*Dimensione media prevista dell'alloggio **in mc = 462, in mq = 128**;*

Dimensionamento decennale in mc = $(797 \times 1,09 \times 462) = \mathbf{mc\ 400.000\ corrispondenti\ a\ mq\ 111.100}$;

Standard volumetrico per abitante teorico **PAT = mc 200/abitante, corrispondente allo standard di PI = mq 50/abitante di Snp**;

Abitanti teorici equivalenti insediabili = $(400.000:200) = 2.000$.

Il fabbisogno strategico

Al dimensionamento fisiologico definito sulla base di previsioni decennali va aggiunto il fabbisogno strategico necessario per il conseguimento degli obiettivi strategici definiti dal PAT. Il fabbisogno strategico è stimato sulla base di un'analisi delle quantità necessarie per gli interventi di rigenerazione e miglioramento della qualità ambientale, alla quale si può ricorrere soltanto previa applicazione di una specifica procedura mirata a certificarne la sostenibilità ed il carattere strategico ovvero la coerenza con gli obiettivi strategici.

La quota volumetrica afferente il fabbisogno strategico è stata stimata con riferimento alle principali azioni strategiche previste dal PAT:

- interventi di rigenerazione dei tessuti edilizi;
- interventi di miglioramento della qualità ambientale.

I criteri applicati per la stima sono i seguenti:

a) Interventi di rigenerazione dei tessuti edilizi riguardano prevalentemente:

- Interventi in aree di riqualificazione e riconversione, relativi ad aree attualmente destinate ad attività produttive in prossimità o all'interno dell'area golendale del fiume Piave, per una superficie complessiva interessata dagli interventi di circa **18 ettari**, per la cui rigenerazione è stimata una quota volumetrica pari a **90.000 mc** equivalenti a **450 abitanti teorici**.

- Interventi in aree di riconversione funzionale relativi alla rigenerazione delle aree produttive esistenti non ampliabili per una superficie complessiva interessata dagli interventi di circa **42 ettari** per la cui rigenerazione è stimata una quota volumetrica pari a **210.000 mc** equivalenti a **1.050 abitanti teorici**.
Complessivamente per gli interventi di Rigenerazione dei tessuti la quota volumetrica stimata è pari a **300.000 mc** equivalenti a **1.500 abitanti teorici**.

b) Interventi di miglioramento della qualità ambientale:

Tali interventi si fondano sulla facoltà data al PI di promuovere azioni di miglioramento ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo del credito, della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica.

Il Piano degli Interventi infatti, può assegnare jus ædificandi sia per promuovere valorizzazioni paesaggistiche ed ambientali, che per rimuovere elementi di degrado.

La quota volumetrica assegnata agli interventi di miglioramento della qualità ambientale, ed articolata secondo le modalità suddette, attribuisce credito edilizio nel seguente modo:

- Valorizzazione come parco pubblico di alcune aree agricole in fregio al Piave, di fronte alla frazione di Colfosco, assoggettandole ad un vincolo di destinazione d'uso propriamente disciplinato, a fronte del quale è riconosciuto ai proprietari un credito edilizio. Si può stimare che possano essere interessati dal vincolo di destinazione d'uso il 34% dei circa 75 ettari indicati dal PAT all'interno dell' "Ambito per l'istituzione di parchi e riserve di interesse comunale" indicato nella Tav.4 (dunque circa **25 ettari**), corrispondenti ad un credito edilizio di circa **20.000 mc**, equivalenti a circa **100 abitanti teorici**.

- Interventi di demolizione di opere incongrue, distribuite all'interno del territorio comunale, per i quali si stima sia necessaria una quota volumetrica pari a **30.000 mc** equivalenti a **150 abitanti teorici**.

Complessivamente per gli interventi di Rigenerazione dei tessuti la quota volumetrica ipotizzata è pari a **50.000 mc (circa 13.000 mq)** equivalenti a **250 abitanti teorici**.

Sintesi del fabbisogno residenziale strategico:

Interventi in aree di riqualificazione e riconversione 90.000;

Interventi in aree di riconversione funzionale 210.000;

Totale interventi di rigenerazione 300.000.

Credito edilizio per la creazione del parco 20.000;

Credito edilizio per la demolizione di opere incongrue 30.000;

Totale interventi di miglioramento della qualità ambientale 50.000.

Dimensionamento totale strategico in mc 350.000.

Standard volumetrico per abitante teorico PAT 200

Abitanti teorici equivalenti insediabili = $(350.000 : 200) 1.750$.

Determinazione del fabbisogno complessivo

Abitanti teorici equivalenti insediabili da **fabbisogno fisiologico** (previsione decennale) = 2.000;

Abitanti teorici equivalenti insediabili da **fabbisogno strategico** = 1.750.

Totale fabbisogno teorico 3.750 abitanti.

Residenti insediati 12.065;

Abitanti teorici previsti 15.815.

Le quantità di progetto

Come evidenziato sopra, il PAT stabilisce un fabbisogno complessivo di **750.000 mc** equivalenti a **3.750 abitanti teorici**, somma del fabbisogno derivante da previsioni di carattere decennale basate sulle attuali tendenze demografiche (2.000 abitanti teorici), e previsioni di carattere strategico, connesse col miglioramento della qualità urbana ed ambientale (1.750 abitanti teorici).

Tale quantità conferma le previsioni dimensionali residue del PRG vigente (approvato con D.G.R.V n.3718 del 28/11/2005), pari a **700.000 mc** aggiungendo soltanto la quota volumetrica necessaria per il raggiungimento del fabbisogno strategico pari a **50.000 mc**.

La localizzazione dello jus ædificandi

Se consideriamo ora le quantità in termini di diritti edificatori localizzati va evidenziato che dei **750.000 mc** previsti dal PAT, la quota del dimensionamento fisiologico pari a **400.000 mc** è distribuita dal PAT nelle diverse ATO e localizzata prevalentemente nelle aree di espansione e completamento.

Diversamente la quota strategica pari a **350.000 mc**, costituisce un "serbatoio dimensionale" aggiuntivo, rispetto alle esigenze fisiologiche, cui si può ricorrere soltanto previa applicazione di una specifica procedura mirata a certificare la sostenibilità ed il carattere strategico dell'intervento.

Alla quota volumetrica suddetta possono attingere quindi, esclusivamente gli interventi di natura strategica, coerenti con gli obiettivi di cui all'art.3 delle Nda ed aventi un'elevata sostenibilità ambientale, paesaggistica, socioeconomica e pubblica, formalmente certificata. La procedura di certificazione è definita "Valutazione Strategica Certificata" VSC ed è disciplinata dall'art. 20 comma 13 delle Nda.

Il dimensionamento strategico non è quindi distribuito nei diversi ATO e conseguentemente non è riportato nelle rispettive tabelle di dimensionamento (artt. 23-29 Nda).

Il PAT conferma, per 5 anni dalla data di sua approvazione le aree di espansione residenziale soggette a SUA già previste dal PRG e non ancora convenzionate con la rispettiva volumetria (pari a 432.000) ed una superficie complessiva di 65 ettari.

Decorso tale termine, la localizzazione dello jus ædificandi è soggetta ad accordo di pianificazione nel rispetto del dimensionamento fisiologico previsto dal PAT per le diverse ATO.

Sistema produttivo, commerciale e direzionale

Il PAT non prevede nuove aree produttive o commerciali, ma si limita a confermare gli ambiti già previsti dal PRG vigente, nello specifico circa **16 ettari** nell'ATO 1 e circa **1 ettaro** nell'ATO 2.

A tale quantità il PAT aggiunge circa 1,5 ettari funzionali all'ampliamento della zona produttiva confermata.

La verifica degli standard urbanistici

Il rapporto superficie a servizi per abitante teorico complessivamente determinato risulta ampiamente sopra i minimi di legge: 60,25 mq/abitante (nell'ipotesi di 200 mq/abitante) di cui 17,52 di verde primario, 15,15 di parcheggi e 27,58 di aree a servizi secondari. Naturalmente tali rapporti variano in relazione a ciascun Ambito Territoriale Omogeneo.

9. SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE

La SAU trasformabile

Il PAT determina la percentuale di superficie agricola trasformabile (SAT) in zone a destinazione diversa da quella agricola.

Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla DGR 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente, la superficie compresa entro le aree già comprese nel previgente PRG. Sono altresì escluse dalla SAT le aree che il PI indica destinate agli interventi di rigenerazione ecologica e di rinaturalizzazione, in quanto mantengono di fatto la destinazione di zona agricola.

Verifica dell'utilizzo della zona agricola.

*Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della LR 11/2004 determinato dal PAT ammonta a **30,61 ettari**, elevabile in sede di PI di un ulteriore 10% (per un totale di 33,67 ettari).*

*Tuttavia, complessivamente la SAU massima 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 **10 ettari**. Tale quantità deriva da una stima della superficie utilizzabile per la localizzazione di *jus ædificandi* derivante da credito edilizio e localizzabile all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo (art. 15, comma 32 NdA) cui si aggiunge una superficie per la realizzazione di nuove aree a servizi. Tutte le restanti aree di espansione previste dal PAT corrispondono a previsioni derivanti dal PRG vigente e quindi già in zona non agricola.*

Rispetto al totale della superficie trasformabile il primo PI prevede l'utilizzo di complessivi 24.573 mq, pari al 8,0% del totale.

Pertanto rispetto al carico insediativo aggiuntivo (fisiologico + strategico del PAT), il primo PI prevede delle quantità molto modeste, ma in linea con la situazione socioeconomica.

Popolazione al 31 12 2013 = 12.048 abitanti

Famiglie 5.101

2,36 comp/fam.

Popolazione al 31 12 2014 = 11.971 abitanti

Famiglie 5.103

2,34 comp/fam.

Popolazione al 31 12 2015 = 11.835 abitanti

Famiglie 5.091

2,32 comp/fam.

Da questa pur sommaria verifica dell'ultimo triennio si evince che la popolazione è stabile, se non addirittura in lieve decrescita (-213 abitanti), mentre le famiglie, nello stesso periodo, sono più stabili, con un valore medio assestato intorno a 3,2 componenti.

10.1 COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA

L'attenzione verso la sicurezza idrogeologica del territorio, che nel passato veniva sovente trascurata o sottovalutata, rappresenta da qualche anno uno dei principali obiettivi della pianificazione urbanistica e territoriale. Il Piano urbanistico pertanto non deve e non può limitarsi solo a valutare preventivamente le azioni che possono derivare dalle future trasformazioni dei suoli, ma deve bensì farsi carico anche di rimuovere, gradualmente, le criticità che sono presenti nei tessuti consolidati e/o in via di consolidamento.

Una prima importante azione di riqualificazione idraulica e idrogeologica è già stata effettuata in sede di variante generale al previgente PRG, oltre dieci anni orsono, dall'Ing. Bonotto, dimostrato la validità di operare in modo attento e rispettoso nella trasformazione urbana.

Lo studio di Compatibilità idraulica allegato al primo PI del Comune di Susegana e redatto dallo Studio del Dott. Barazzuol, è finalizzato a verificare la coerenza delle nuove previsioni insediative nei riguardi delle condizioni idrauliche del territorio generali e particolari per le aree destinate alla trasformazione.

Lo Studio prevede e definisce tutte le misure compensative e preventive per rendere sostenibili i nuovi carichi insediativi e/o per la mitigazione del rischio secondo il principio di invarianza idraulica.

A tale scopo sono stati presi in considerazione i seguenti aspetti:

- il rischio idraulico e la criticità idraulica del territorio;
- lo stato attuale di sofferenza della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Le indagini sullo stato di fatto condotte hanno permesso l'individuazione di vincoli e interventi strutturali specifici per la risoluzione delle problematiche rilevate, tutte puntualmente riportate e descritte nella Relazione specialistica e negli elaborati allegati.

Lo stesso studio di Verifica della Compatibilità Idraulica, congiuntamente agli elaborati del PI è stato trasmesso al competente ufficio del Genio Civile Regionale di Treviso e al Consorzio di bonifica "Piave", per il parere di competenza, ai sensi della LR 11/2004 e delle DGRV 1322/2006 e 1814/2007. In data 20/10/2016 è stata depositata la documentazione idraulica e sismica da parte del geologo Dario Barzzuol, acquisita in atti ai n. 18605 e n. 18606 del 20/10/2016.

In relazione agli esiti dello studio di compatibilità idraulica e al recepimento dei pareri saranno adeguati gli elaborati di Piano.

Si richiama il parere allegato al PAT.

Si richiama i contenuti dei pareri espressi dalla Regione del Veneto - Unità di progetto Genio Civile di Treviso, Prot. n. 85905/46.14 del 08.02.2005 e n. 564180/46.14 del 08.08.2005, riportati nel Repertorio normativo della NTO del PI e integralmente recepiti dal Piano.

10.2 COMPATIBILITA' SISMICA

Il Comune di Susegana è classificato in zona sismica 2, ai sensi del OPCM 3519/2006, così come riportato nell'elenco dei comuni sismici del Veneto, allegati I e II alla DGR n. 67 in data 3 dicembre 2003, per i quali sono date le disposizioni e gli adempimenti, ed in particolare alle DGR n. 3308/2008 e 1572/2013.

Lo studio di compatibilità sismica allegato al primo PI del Comune di Susegana e redatto dallo Studio del Dott. Barazzuol, è finalizzato a verificare la coerenza delle nuove previsioni insediative nei riguardi delle condizioni di criticità presenti nel territorio, generali e particolari per le aree destinate alla trasformazione.

Lo Studio richiama i principi della caratterizzazione sismica di cui la Valutazione di Compatibilità Sismica (VCS) adottati per le aree oggetto di modifica introdotte dal PI, per le quali valgono le specifiche disposizioni sulla Microzonazione Sismica e che trovano rispondenza con il parere espresso dal Genio Civile di Treviso, sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni impartite dal Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste, Sezione Difesa Suolo Sezione Geologia e Georisorse.

In data 20/10/2016 è stata depositata la documentazione idraulica e sismica da parte del geologo Dario Barzzuol, acquisita in atti ai n. 18605 e n. 18606 del 20/10/2016.

In relazione agli esiti dello studio di Valutazione di Compatibilità Sismica e al recepimento dei pareri saranno adeguati gli elaborati di Piano.

Si richiama il parere sismico allegato al PAT.

10.3. COMPATIBILITA' AMBIENTALE – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) - VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VINCA)

Si richiama l'elaborato della Procedura di Valutazione di Incidenza, redatto dallo stesso estensore del Piano, con relativa Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi e per gli effetti della DGRV 10 ottobre 2006, n. 3173 e s.m.i..

VALUTAZIONI PREGRESSE

Le azioni contenute nelle previsioni del PI in esame interessano ambiti e zone che sono in gran parte confermi a quelle del previgente PRG e che, in sede di PAT, sono già state oggetto di specifica Valutazione d'Incidenza Ambientale.

Allo stesso modo il PI rappresenta la concretizzazione e specificazione operativa di scelte strategiche, in termini di potenziale espansione edilizia, riqualificazione urbana e consolidamento del tessuto urbano contenute nel vigente Piano di Assetto Territoriale del Comune di Susegana, precisando che il primo PI interviene confermando solo le previsioni già contenute nel previgente PRG, a parte qualche nuovo lotto in ambito urbano e periurbano e l'ampliamento di una sola zona produttiva, peraltro già valutata in sede PAT/VAS, rinviando a successive varianti le previsioni strategiche previste dal PAT.

Nel territorio comunale di Susegana sono presenti ristrette aree appartenenti alla Rete "Natura 2000", tutelate ai sensi delle Direttive 92/43/CEE, 74/409/CEE, del D.P.R. 8 settembre 1997, del D.P.R. 12 marzo 2003, n.357, del D.M. 3 aprile 2000, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare si tratta dei seguenti Siti di Interesse Comunitario - SIC - Regioni biogeografiche alpine:

- codice IT3240029 - Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano;

- codice IT3240030 - Grave del Piave-fiume Soligo-fosso di Negrizia;

e dalla Zona di Protezione Speciale - ZPS:

- codice IT3240023 "Grave del Piave".

Le aree e i siti in esame, che riguardano corsi d'acqua di estensione sovracomunale e sovraprovinciale, sono legati al sistema acquifero superficiale che interessa il Comune di Susegana, pertanto devono essere sempre considerati gli effetti degli interventi, diretti, indiretti e cumulativi, che possono interessare questo sistema.

I possibili rischi legati a questi ambienti sono riferibili ad alterazioni dell'assetto idrico, coltivazioni, estrazioni, riempimenti, drenaggi, inquinamenti in genere.

Gli interventi considerati e previsti dal primo PI che come abbiamo sottolineato, non vanno ad interessare aree di nuova trasformazione in modo sostanziale, come documentato dal dato della Superficie agricola trasformabile, sono localizzati quasi sempre in area urbana o periurbana e quindi entro o a margine del tessuto consolidato del Capoluogo e delle Frazioni.

In sede di attuazione del PAT tutti i Piani Attuativi, ai sensi e per gli effetti dell'art.5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art.1 comma 1 L. 106/2011, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 salvo che non rientrino nelle fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013 e successive modifiche ed integrazioni.

Le azioni strategiche definite quali: Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana, Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi, Ambiti di localizzazione delle grandi strutture di vendita e parchi commerciali e gli Ambiti di riqualificazione e riconversione, dovranno essere sottoposte alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006, salvo che non rientrino nelle fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R 1717 del 03.10.2013 e successive modifiche ed integrazioni.

11. ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LR 11/2004 E ACCORDI DI PROGRAMMA EX ART. 7 LR 11/2004

Interventi sottoposti ad accordo tra soggetto pubblico e privato ai sensi dell'art. 6 della LR n.11/2004

L'art. 6 della LR 11/2004 prevede che *I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*

Sono sottoposti ad accordo ex art. 6 LR 11/2004 tutti gli interventi di trasformazione del suolo, di nuova urbanizzazione o nuova edificazione, ovvero di riqualificazione e di riabilitazione del territorio, in quanto, dette trasformazioni, devono concorrere al miglioramento della qualità urbana, territoriale, infrastrutturale, paesaggistica ed ecologica.

L'entità del contributo "perequativo" degli interventi, finalizzato alla sostenibilità degli stessi, va determinato in ragione del nuovo "carico" insediativo che tali interventi comportano. Vanno altresì stabilite modalità di applicazione della perequazione che tengano conto della localizzazione, della tipologia e della destinazione d'uso dei nuovi interventi.

Tutte le parti di territorio comunale che il PI prevede di trasformare mediante l'utilizzo di Superficie Agricola Utilizzata, devono essere sottoposte a perequazione ovvero alla verifica preventiva della loro sostenibilità.

Interventi sottoposti ad accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR n. 11/2004

L'art. 7 della LR 11/2004 prevede che: *Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma.*

L'Accordo di Programma costituisce lo strumento attuativo dell'Intesa Istituzionale di Programma nei diversi settori d'intervento previsti dalla medesima, ed in particolare, l'Accordo indica:

- le attività e gli interventi da realizzare, con i tempi e le modalità di attuazione;
- i soggetti responsabili dell'attuazione delle singole attività ed interventi;
- gli impegni di ciascun soggetto firmatario, e gli eventuali poteri sostitutivi in caso di inerzie, ritardi o inadempienze;
- i procedimenti di conciliazione o definizione dei conflitti tra i soggetti partecipanti all'Accordo;
- le risorse finanziarie occorrenti, a valere sugli stanziamenti pubblici o reperite tramite finanziamenti privati;
- le procedure e i soggetti responsabili per il monitoraggio e la verifica dei risultati.

Nel caso del PI del Comune di Susegana sono indicate e riportate nelle tavole di piano le aree sottoposte ad Accordo di programma ed in particolare la porzione di territorio a sud-est, lungo l'argine del Piave, ove confluiscono attività, destinazioni, vincoli e caratteri territoriali particolari che, ai fini di una corretta gestione delle risorse presenti, si impone tale procedura.

12. IL MONITORAGGIO DEL PI

Ogni nuova previsione introdotta nel PI, con effetto sul territorio agricolo e sulla nuova capacità edificatoria, dovrà monitorare il processo di attuazione del Piano.

Le Tabelle del Dimensionamento, nella parte relativa alla sintesi, prevedono un raffronto con le quantità previste dal PAT e della SAU massima trasformabile. Alla fine di ogni biennio, l'Amministrazione comunale, con l'ausilio del SIT e con la consulenza tecnica del progettista del piano, procederà ad una verifica contabile dello stato di attuazione del piano. Tale verifica va quindi confrontata con le altre componenti che costituiscono il monitoraggio del PI, di cui al Capo V del Repertorio Normativo, a cui si rinvia.

Si richiamano, in particolare, le disposizioni del PAT relativamente al monitoraggio e si rinvia all'elaborato specifico del PI