



REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI TREVISO  
COMUNE DI BREDÀ DI PIAVE

## PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

art. 17, L.R. 11/2004

ELABORATO  
06

### Relazione Programmatica con dimensionamento

ORDINE SARA  
degli ARCHITETTI MALGARETTO  
PIANIFICATORI n° 2235  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di Treviso Sezione A  
PIANIFICATORE TERRITORIALE



ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine  
ramo gianluca  
albo sez. A/b - numero 1730  
pianificatore



COMUNE DI BREDÀ DI PIAVE

Sindaco  
Cristiano Mosole

Segretario Comunale  
Dott. Stefano Dal Cin

Responsabile U.O Urbanistica  
Arch. Lorenzo Barbon

**Progettazione**  
RTP "MRM PLUS"  
Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto  
Dott. Pian. Gianluca Ramo  
Dott. Urb. Gianluca Malaspina  
Dott. Pian. Michele Miotello

ADOZIONE  
DCC N.11 DEL 19.04.2022  
APPROVAZIONE  
DCC N.51 DEL 28.12.2022

DICEMBRE 2022



## INDICE

1. PREMESSA .....	3
2. LA FASE DI CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE PROPEDEUTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
3. GLI OBIETTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI NEL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	7
4. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	9
4.1 GLI ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	9
4.2 IL PRG VIGENTE E LA SUA CONVERSIONE NELLA DISCIPLINA OPERATIVA DEL PRIMO PI .....	11
4.3 I CONTENUTI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI .....	12
4.4 DETTAGLIO DEI CONTENUTI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	13
5. LE VALUTAZIONI SPECIALISTICHE .....	22
5.1 LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE - VINCA .....	22
5.2 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' VAS DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	22
5.3 ASSEVERAZIONE DI NON NECESSITA' DELLA VALUTAZIONE IDRAULICA .....	22
6. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO.....	23
6.1 IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE.....	23
6.2 IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A SERVIZI .....	25
7. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO .....	27



## 1. PREMESSA

La Legge Regionale 23/04/2004, n. 11: “Norme per il governo del territorio”, nell’innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI) costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC).

Il P.A.T., soggetto all’approvazione regionale (ora provinciale), viene redatto sulla base di previsioni decennali e “[...] *delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale*”.

Il P.I., invece, è soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina “*in coerenza e in attuazione del P.A.T. [...] gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità*”.



Il Comune di Breda di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Conferenza di Servizi Decisoria del 28/06/2021 e successivamente ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 92 del 06/07/2021 e pubblicato nel BUR n. 98 del 23/07/2021.

Il Piano Regolatore Comunale (PRG) ai sensi dell’art. 48 comma 5 bis, a seguito dell’approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi e pertanto l’Amministrazione Comunale ha deciso di avviare l’adeguamento dello strumento urbanistico vigente (P.R.G./P.I.) attraverso la redazione del presente Primo PI.

Il PAT, che costituisce la carta dell’autonomia urbanistica comunale, ha definito obiettivi e strategie, rinforzando le polarità urbane, promuovendo il paesaggio come spazio di identità e fattore di attrattività, sostenendo la mobilità lenta, valorizzando e tutelando il sistema

ambientale, definendo per il territorio comunale, gli obiettivi generali e quelli specifici da perseguire e le condizioni di sostenibilità da assicurare. Si ricorda che il PAT è stato redatto recependo i limiti al consumo di suolo di cui alla LR 14/2017 e che gli ambiti di urbanizzazione consolidata indicati nella Tav. 6 –Carta AUC corrispondono a quelli di cui all’art. 2, comma 1 lettera e) della medesima LR 14/2017.

Il Piano degli interventi (PI), rispetto al PAT, ha il compito di fissare azioni concrete utili ad attuare politiche urbane, sociali e territoriali di trasformazione e di tutela in coerenza con gli scenari strategici fissati nel PAT, in un arco temporale che coincide con il mandato dell’Amministrazione Comunale.

Al Piano degli Interventi è riservato il ruolo di programmare e realizzare gli interventi possibili, compatibili, oltre che con il PAT, con le risorse pubbliche e private disponibili rapportandosi necessariamente con il Bilancio Pluriennale Comunale, con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

Il nuovo Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) non è il vecchio Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ma uno strumento completamente nuovo, che rappresenta una svolta importante nel processo di pianificazione del territorio.

Il Primo Piano degli Interventi di Breda ha dato attuazione ai “*criteri guida*” contenuti nel Piano di Assetto del Territorio e si è riferito, obbligatoriamente, al previgente Piano Regolatore Generale, per attuare una transizione graduale ed efficace dal vecchio strumento urbanistico al nuovo e più innovativo.

L’operazione di precisazione delle scelte del P.A.T. non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo P.I., ma avviene attivata in più fasi successive, attraverso varianti allo strumento operativo che predispongono l’attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

In ogni caso il primo P.I. opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

## **2. LA FASE DI CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE PROPEDEUTICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il secondo comma dell'art. 18 della L.R. 11/2004, richiamando i principi di *“Concertazione e partecipazione” di cui all'art. 5 della legge dispone che “l'adozione del piano è proceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati”*.

In conformità alle disposizioni del primo comma dell'articolo 18 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è stato predisposto, dal Sindaco, il Documento Programmatico Preliminare ( Documento del 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 urbanistica. Esso 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 (PAT), 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.

Tale documento è stato inteso quale punto di partenza per la redazione del primo Piano degli Interventi. Successivamente, come previsto dall'art. 5 della L.R. n. 11/2004, si è dato inizio alla fase della concertazione e partecipazione allo strumento urbanistico con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso dandone adeguata pubblicità.

Il Documento del Sindaco è stato illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 18.11.2021 (vedi DCC n. 57/2021 ).

Inoltre, l'Amministrazione ha approvato in Consiglio Comunale i seguenti atti di Indirizzo propedeutici per poter procedere con l'introduzione degli strumenti innovativi della LR 11/20004:

- ⇒ atto di indirizzo per applicazione criteri applicativi del Contributo Straordinario, ai sensi dell'art. 16, co. 5, D.P.R. n. 380/2001 DCC n.58 del 18/11/2021
- ⇒ atto di indirizzo per le proposte di Accordo Pubblico Privato con relativi allegati a) e b), ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 DCC n.59 del 18/11/2021
- ⇒ atto di indirizzo opere incongrue, ai sensi dell'art. 4, co. 2, L.R. n. 14/2019 con relativi avvisi e modulistica DCC n.60 del 18/11/2021.

Con Pubblico Avviso alla cittadinanza in data 13.12.2021 (a San Bartolomeo) e in data 15.12.2021 (a Breda) sono stati fatti due incontri, allargati a tutta la popolazione, per illustrare i contenuti del Documento Programmatico ed è stato illustrato anche il percorso di formazione, i contenuti del Piano degli Interventi e gli obiettivi del Documento del Sindaco.

A seguito della presentazione dei contenuti del Documento Programmatico predisposto dall'Amministrazione e degli indirizzi operativi contenuti nell'apposito Modulo per la presentazione delle proposte, sono pervenute al protocollo del Comune n.57 manifestazioni di interesse.

Su queste proposte si è aperto un confronto all'interno dell'Amministrazione Comunale e tra questa e i progettisti del Piano degli Interventi, in ordine alla loro congruità con le linee strategiche del PAT e, naturalmente, del Documento del Sindaco.

Il lavoro di analisi svolto sia all'interno della Amministrazione e poi in fase successiva con i progettisti si è rilevato sicuramente efficace.

Di seguito elenchiamo brevemente i temi delle manifestazioni di interesse pervenute tra quelli elencati nella modulistica predisposta:

- ⇒ aggiornamenti/correzioni cartografiche (edifici costruiti, opere pubbliche realizzate, modifiche alla zonizzazione per correzione dei perimetri di zona, etc.);
- ⇒ classificazione degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione di fondi agricoli a scopi residenziali (art. 44 L.R. 11/2004) a cui allegare Relazione agronomica attestante la non più funzionalità al fondo del fabbricato;
- ⇒ revisione delle schedature (edifici e complessi di valore testimoniale) relative agli edifici di centro storico e agli edifici vincolati ex art. 10 L.R. 24/85.;
- ⇒ proposta motivata di riclassificazione delle aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente, come previsto dalla Legge Regionale 16 aprile 2015 n. 4 all'art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili";
- ⇒ individuazione manufatti e opere incongrue in grado di generare crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER), ai sensi art. 4, L.R. 14/2019 "Veneto 2050" o Crediti edilizi ordinari (CE).

Con specifica istruttoria tecnica sono state accolte n.31 Manifestazione di interesse di cui n.3 accolte parzialmente. Non sono state accolte quelle che sono risultate non conformi al PAT, agli



obiettivi indicati nel Documento del Sindaco, in particolare sul contenimento del consumo, o in quanto l'Amministrazione si è riservata di poter, eventualmente, affrontare il tema in una successiva variante.

### **3. GLI OBIETTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI NEL DOCUMENTO DEL SINDACO**

Gli obiettivi del primo PI del Comune di Breda di Piave riportati nel Documento del Sindaco possono essere così brevemente riassunti per temi:

#### **Ambiente costruito e riqualificazione del tessuto edilizio esistente**

- ⇒ riqualificare gli spazi pubblici, attraverso la manutenzione e le previsioni di interventi per migliorare l'arredo urbano, la sicurezza dei luoghi di aggregazione e, ove possibile, aumentare la dotazione delle aree a verde pubblico dedicate al sport e allo svago;
- ⇒ promozione di attività di nicchia per rivitalizzare i vari centri, in particolare delle attività commerciali al dettaglio e dei negozi di vicinato;
- ⇒ miglioramento e ulteriore sviluppo del sistema dei percorsi ciclo-pedonali;
- ⇒ utilizzo di quota parte della perequazione derivante da eventuali accordi pubblico privati per realizzazione di interventi pubblici nel capoluogo e nelle frazioni;
- ⇒ identificazione e perimetrazione di aree di "riqualificazione e riconversione" con specifiche scheda norma per interventi di rigenerazione urbana.

#### **Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e culturale**

- ⇒ recupero e valorizzazione degli insediamenti storici rurali attraverso azioni finalizzate al recupero urbanistico, l'incentivazione del recupero edilizio, anche a fini turistici, finalizzato alla piena rifunzionalizzazione e rivitalizzazione del patrimonio insediativo di impianto storico;
- ⇒ recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- ⇒ definizione delle destinazioni d'uso possibili in relazione alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza ed al ruolo urbano.

#### **Il territorio rurale**

- ⇒ recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso;
- ⇒ aggiornamento della disciplina di intervento delle attività esistenti in zona impropria (nella logica della ri-qualificazione);
- ⇒ promozione della bioedilizia per diffondere la qualità del costruito;

- ⇒ promozione e valorizzazione del territorio rurale anche con lo scopo di integrare attività turistico ricettive.

#### **Monitoraggio e controllo del consumo di suolo**

- ⇒ in applicazione ai disposti della Variante al PRG, introduzione nel P.I. dello specifico elaborato denominato “Registro Fondiario del consumo di suolo” per la contabilizzazione degli interventi che “consumano suolo” (art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017)

#### **Forestazione urbana e corridoi verdi e blu**

- ⇒ Possibili previsioni azioni di “forestazione urbana” come compensazioni ambientali delle trasformazioni urbane, partendo dalle aree agricole esterne e da quelle intorno ai Fiume Meolo, Vallio e La Piave,
- ⇒ attraverso infrastrutture verdi e blu costituite da scoline e filari alberati.
- ⇒ interventi incentrati sulla demineralizzazione dei suoli all’interno dei tessuti urbanizzati dei centri abitati destinati ad aree a parcheggio, attraverso l’uso di pavimentazioni permeabili e rinaturalizzazione dei suoli con alberi e arbusti, sull’impiego di coperture verdi e attraverso la riqualificazione delle aree verdi residuali attualmente di basso valore ecologico.

#### **Il ruolo dei privati nelle trasformazioni insediative**

- ⇒ possibilità per i Comuni di poter concludere accordi con operatori privati per assumere a livello operativo nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico

#### **La mobilità sostenibile**

- ⇒ incentivare l’uso del servizio di “car sharing” direttamente connesso con la mobilità sovralocale;
- ⇒ installare “punti di ricarica” ad uso pubblico al fine di incentivare la diffusione della mobilità elettrica;
- ⇒ ampliare la rete della mobilità lenta attraverso il completamento della rete ciclabile esistente.

#### **Le altre trasformazioni**

- ⇒ Nell’ottica di favorire la partecipazione ed il coinvolgimento dei privati operatori e dei cittadini in generale, l’Amministrazione comunale pubblicherà avvisi pubblici e bandi per la raccolta di manifestazione di interesse sui cosiddetti “interessi diffusi».

#### **Aspetti Normativi**

- ⇒ aggiornamenti / correzioni all’apparato normativo vigente
- ⇒ Allineamento con il Piano di Assetto del Territorio
- ⇒ Introduzione nuovi strumenti di pianificazione nel rispetto delle recenti leggi regionali

In merito agli suddetti obiettivi si precisa che l'Amministrazione Comunale, durante la fase di redazione del Primo Piano degli Interventi, valutata la complessità del passaggio da PRG pre vigente a Piano degli Interventi e considerando i pubblici interessi in gioco e le priorità dettate dalle esigenze di trasformazione del territorio, come già espresso nel Documento del Sindaco, ha deciso di articolare e declinare alcuni contenuti progettuali richiamati nel Documento del Sindaco in una o più varianti successive al Piano degli Interventi per poter dare la giusta attenzione , il giusto valore e il giusto peso alle scelte di trasformazione del territorio che possono incidere in modo più rilevante.

## **4. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI**

### **4.1 GLI ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il Piano degli Interventi del Comune di Breda di Piave è formato dai seguenti elaborati:

#### Elaborati grafici

- Elab. 01a Tav. 1a Fragilità Intero Territorio Comunale Ovest (scala 1:5.000)
- Elab. 01b Tav. 1b Fragilità Intero Territorio Comunale Est (scala 1:5.000)
- Elab. 02a Tav. 1.1 Intero Territorio Comunale Zonizzazione Ovest (scala 1:5.000)
- Elab. 02b Tav. 1.2 Intero Territorio Comunale Zonizzazione Est (scala 1:5.000)
- Elab. 03a Tav. 2.1 Vacil Zonizzazione (scala 1:2.000)
- Elab. 03b Tav. 2.2 Breda di Piave Zonizzazione (scala 1:2.000)
- Elab. 03c Tav. 2.3 Pero Zonizzazione (scala 1:2.000)
- Elab. 03d Tav. 2.4 Saletto e San Bartolomeo Zonizzazione (scala 1:2.000)

#### Schedature (\*)

- Schede A: consistenza del patrimonio immobiliare
- Schede B: edifici e manufatti di valore storico-culturale
- Schede C: attività produttive secondarie
- Schede D: attività commerciali e direzionali
- Schede E: servizi ed attrezzature di interesse comune
- Schede F : indagine sulla struttura delle aziende agricole (vengono eliminate e si rimanda all'Analisi agronomica del PAT approvato)
- Elab. 04 Schede B: edifici e manufatti di valore storico-culturale
- Elab. 05 Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

#### Elaborati descrittivi

- Elab. 06 Relazione programmatica con dimensionamento
- Elab. 07 Norme Tecniche Operative (NTO)
- Elab. 08 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Elab. 09 Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)
- Elab. 09a Sussidi Operativi per la quantificazione e gestione dei CER
- Elab. 10 Registro Fondiario del Consumo di Suolo

#### Elaborati di valutazione

- Elab.V01 Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale
- Elab.V02 Asseverazione di non necessità Valutazione Compatibilità Idraulica
- Studio idraulico per Invarianza Idraulica ai sensi della D.G.R. n.2948/2009
- Verifica di Compatibilità idraulica in relazione al Piano di Gestione del Rischio Idraulico (P.G.R.A. 2021-2027) secondo le disposizioni contenute nell'allegato A alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano (Allegato V) con i seguenti allegati:
  - Piano di Gestione del Rischio Idraulico - Allegato V Norme Tecniche di Attuazione
  - Piano di Gestione del Rischio Idraulico- Allegato IV: Mappe di allagabilità, pericolosità e rischio -riquadri AA27 e AA28
- Valutazione di Microzonazione Sismica di II Livello:
  - Integrazione alla Relazione Illustrativa
  - Carta di microzonazione sismica di II Livello con Varianti del P.I. Centro (scala 1:5.000)
  - Carta di microzonazione sismica di II Livello con Varianti del P.I. Est (scala 1:5.000)
  - Carta di microzonazione sismica di II Livello con Varianti del P.I. Ovest ( scala 1:5.000)
  - Documento di asseverazione (non necessità di valutazione sismica) per varianti verdi e modifiche normative

#### Elaborati informatici

- QC Banca dati.

Fanno parte del Primo Piano degli Interventi anche alcuni elaborati della Variante Generale al PRG approvata con DGRV n. 4227 del 22/12/2004 che rimangono invariati. I suddetti elaborati sono indicati con un asterisco (\*) nell'elenco di cui al precedente comma 1.

## **4.2 IL PRG VIGENTE E LA SUA CONVERSIONE NELLA DISCIPLINA OPERATIVA DEL PRIMO PI**

Preliminarmente alla elaborazione del nuovo Piano degli Interventi si è provveduto all'adeguamento/aggiornamento della base cartografica del P.R.G. vigente attraverso:

- il trasferimento e l'adeguamento dei contenuti del P.R.G. previgente era disegnata in formato vettoriale, è quindi stata editata in formato shape secondo gli standards GIS della Regione Veneto;
- l'ulteriore aggiornamento "speditivo" della Carta Tecnica già utilizzata per la redazione del P.A.T. con l'inserimento dei fabbricati nel frattempo realizzati e l'adeguamento della viabilità con particolare riferimento agli ambiti oggetto di Pianificazione Attuativa (Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati,...) già convenzionati: operazione che è stata realizzata utilizzando sia le Ortofoto, le pratiche edilizie o, ancora, i Piani Attuativi ed i permessi di costruire rilasciati dal Comune ed i progetti delle opere pubbliche nel frattempo realizzate o programmate.
- il recepimento e l'eventuale aggiornamento delle informazioni relative al sistema dei vincoli e delle fasce di rispetto allineandoli con gli archivi del P.A.T.

Il primo passo nella redazione del Primo Piano degli Interventi è stato, da una parte, lo studio e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del P.A.T. e la verifica dello stato di attuazione del P.R.G. previgente e delle eventuali problematiche emerse, dall'altro lo screening delle manifestazioni di interesse che sono pervenute al Comune dopo l'approvazione del P.A.T.

Rispetto al PRG previgente sono state recepite le direttive e le prescrizioni contenute nelle tavole e nella normativa di PAT che potevano avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni del Primo Piano degli Interventi.

L'esito primo di questa verifica è stata la redazione della Tav 01A e 01B Carta delle Fragilità (scala 1:5.000) che riprende i temi inseriti nella Tavola T.3 del PAT sulla zonizzazione di PI.

Si è proceduto poi con la redazione della Tav.1.1 e 1.2 Intero territorio Comunale Zonizzazione Ovest e Est (scala 1:5000) e Tav 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 Zone significative (scala 1:2.000) dove sono state individuate le trasformazioni e le scelte determinate dal PI.

Tutte le scelte attuate nel PI sono state quindi verificate nel rispetto del dimensionamento di ciascuno ATO di PAT nonché nel rispetto del limite di consumo di suolo recepito dal Comune con apposita Variante al PRG ai sensi della LR 14/2017.

Il quadro che ne esce è una dotazione di servizi esistenti sufficiente, complessivamente superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dalla L.R. 11/2004 come soglia minima e bilanciata,

attraverso l'analisi puntuali delle diverse categorie di standard (F1, F2, F3, F4). Rimangono però previsioni non ancora attuate di aree di trasformazione sottoposte a P.U.A., conformi al PAT e già valutate dal punto di vista degli adempimenti di valutazione ambientale e idraulica nel PAT per le quali si è valutata l'opportunità di conferma.

### **4.3 I CONTENUTI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI**

I contenuti del Piano degli Interventi di Breda di Piave derivano dalla cornice urbanistica definita dal PAT e dalle direttive espresse dalla LR.11/2004 come ampiamente descritto nei precedenti capitoli.

Di seguito si elencano brevemente i contenuti propri del primo PI di Breda di Piave, sempre nel rispetto di quanto indicato nell'art. 17 della LR 14/2004:

- allineamento grafico del PI al PAT con conferma della suddivisione classica in zone territoriali omogenee secondo il DM 1444/68;
- adeguamento dell'apparato normativo;
- introduzione del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- introduzione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi e sussidi per la gestione del credito edilizio e da rinaturalizzazione oltre ai criteri e modalità di applicazione di entrambi gli istituti;
- redazione delle schede per gli edifici non più funzionali all'azienda agricola ai sensi dell'art. 43 lett. d) della LR 11/2004 a seguito di specifiche richieste pervenute;
- aggiornamento gradi di protezione edifici con schede B relative agli edifici di valore storico testimoniale già schedati dal previgente PRG a seguito di specifiche richieste pervenute;
- adeguamento della disciplina per le zone agricole ai sensi degli art. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e definizione della disciplina per l'edificazione diffusa da PAT;
- raccordo delle nuove previsioni di Piano e la programmazione delle opere pubbliche e verificando le zone F (servizi) indicate dal previgente PRG con l'indicazione delle aree a standard da confermare;
- individuazione di aree inedificabili ai sensi dell'art.7 della LR 4/2015 "Varianti Verdi";
- accoglimento di osservazioni al PAT che erano state demandate al PI interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- aggiornamento e verifica, nel rispetto del DM 1444/68, delle ZTO di espansione C2, ormai concluse e collaudate;
- ampliamento di una zona territoriale omogenea per includere un lotto (esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata) ;

- modifica di una zona da standard a zona di completamento residenziale (entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata);
- adeguamento alla LR 50/2012 Commercio;
- adeguamento all'art 4 della LR 14/2019 " Veneto 205" per i crediti da rinaturalizzazione.

#### **4.4 DETTAGLIO DEI CONTENUTI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI**

##### **ALLINEAMENTO GRAFICO DEL PI AL PAT**

Una volta approvato il P.A.T., il P.R.G. vigente acquista valore di Piano degli Interventi per le parti non in contrasto con lo stesso; i due strumenti però sono profondamente diversi, essendo differente lo spirito dell'apparato normativo di riferimento di ciascuno di essi.

Il P.R.G. previgente è stato trasposto sulla nuova base cartografica utilizzata dal P.A.T. e aggiornata con il Primo PI nel rispetto di precisi criteri interpretativi, come illustrati nel precedente paragrafo 1.2, al fine di disporre di un documento attendibile sul quale misurare le variazioni introdotte.

##### **ADEGUAMENTO DELL'APPARATO NORMATIVO**

Come già citato in precedenza, il Piano degli Interventi provvede all'allineamento normativo con il PAT, all'aggiornamento e all'integrazione delle norme del previgente PRG.

L'adeguamento dell'apparato normativo, rispetto alle norme tecniche previgenti, si può sintetizzare nei seguenti punti:

- ⇒ definizione dei criteri relativamente agli istituti della perequazione e del credito edilizio da rinaturalizzazione;
- ⇒ introduzione degli articoli relativi alla compensazione urbanistica, agli accordi pubblico-privati, alle opere incongrue;
- ⇒ rivisitazione normativa sul tema della vincolistica (elettrodotti, allevamenti, vincolo aeroportuale, zone a interesse archeologico ecc);
- ⇒ disciplina del recupero degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- ⇒ disciplina degli ambiti di edificazione diffusa in zona agricola;
- ⇒ adeguamento normativa alla L.R. 50/2012 sul commercio;
- ⇒ introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici laddove necessario.

### **INTRODUZIONE DEL PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE ( PQAMA)**

Nel PI viene inserito inoltre l'Elab.08 "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" (ai sensi dell' art. 17, comma 5 L.R. 11/2004).

Il PQAMA si pone l'obiettivo di migliorare la qualità costruttiva dell'edilizia e la qualità dell'ambiente in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, di miglioramento della qualità architettonica e di risparmio energetico contenuti nel P.A.T.

I contenuti del Prontuario non hanno, tuttavia, valore di prescrizione normativa ma costituiscono solo una base di suggerimento di indirizzi e di direttive.

### **INTRODUZIONE DEL REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI COMUNALI**

Nel Primo Piano degli Interventi viene introdotto il "Registro elettronico dei Crediti Edilizi Comunali RECREd", ovvero una sorta di quaderno di registrazione e gestione del processo di generazione e "atterraggio" dei crediti edilizi. Tale registro consentirà di gestire operativamente e conservare presso l'Ufficio tecnico comunale i dati relativi a tutti i crediti in essere, sia in merito all'atto generativo, alla consistenza e al titolare che in merito agli eventuali passaggi di proprietà intermedi che, infine, in merito al titolare finale e all'area di atterraggio degli stessi.

### **SCHEDATURA EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO (ENF)**

Il Comune di Breda di Piave (TV) nel Documento Programmatico Preliminare (Documento del Sindaco) tra gli obiettivi per il territorio rurale indicava : *"Il Primo Piano degli Interventi affronterà il tema dell'edificazione in ambito rurale relativamente ai seguenti aspetti:*

- *cambio di destinazione d'uso e/o recupero di fabbricati dismessi e/o non più funzionali alla conduzione del fondo, favorendo così, nel contempo il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e contrastando il consumo di suolo;*
- *rivalutazione delle aree classificate in aree a "Edificazione Diffusa" (da PAT), per l'eventuale individuazione di nuovi lotti "di testa" e/o contigui agli ambiti edificati."*

Successivamente, durante la fase di concertazione con cittadini e stakeholders prevista all'art. 5 della LR 11/2004 ha provveduto a pubblicare l'avviso per raccogliere le manifestazioni di interesse tra i cui temi c'erano gli "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo".

Nel rispetto dell'art. 43 comma 2 lett. d) della LR 11/2004 tra i temi rilevanti del Primo Piano degli Interventi del Comune di Breda di Piave c'è l'individuazione dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

Pervenute le richieste, queste sono state valutate nella loro coerenza con gli obiettivi enunciati, ed è stata redatto uno specifico elaborato ( Elab.05 Schede ENF) al fine di consentire il cambio d'uso di questi volumi in residenziale ai sensi dell'art. 45 delle N.T.O.

<b>Riferimento istanza</b>	<b>ATO</b>	<b>Volume ammesso per il cambio d'uso nel Primo PI</b>
Prot.16918 del 27/12/2021	2	800 mc (800 mc volume massimo ammissibile da P.I. art.45 NTO)
Prot.00509 del 13/01/2022	7	200 mc (800 mc volume massimo ammissibile da P.I. art.45 NTO)
Prot.00706 del 18/01/2022	5	1.200 mc (soggetto all'art.7 comma 4 delle NTO)
Prot.00716 del 18/01/2022	7	1.000 mc (soggetto all'art.7 comma 4 delle NTO)
Prot.00723 del 18/01/2022	7	1.200 mc (soggetto all'art.7 comma 4 delle NTO)
Prot.00725 del 18/01/2022	7	800 mc (800 mc volume massimo ammissibile da P.I. art.45 NTO)
Prot.00746 del 18/01/2022	5	800 mc (800 mc volume massimo ammissibile da P.I. art.45 NTO)
Prot.00760 del 18/01/2022	7	700 mc (800 mc volume massimo ammissibile da P.I. art.45 NTO)
Prot.16973 del 28/12/2021	7	400 mc (800 mc volume massimo ammissibile da P.I. art.45 NTO)
Prot.00773 del 19/01/2022	7	1.200 mc (soggetto all'art.7 comma 4 delle NTO)
Prot.01010 del 24/01/2022	7	500 mc (800 mc volume massimo ammissibile da P.I. art.45 NTO)

#### **AGGIORNAMENTO GRADI DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI SCHEDATI NEL PREVIGENTE PRG**

Durante la fase di concertazione con cittadini e stakeholders prevista all'art. 5 della LR 11/2004 l'Amministrazione Comunale ha provveduto a pubblicare l'avviso per raccogliere le manifestazioni di interesse tra i cui temi c'era "Richiesta di revisione delle schedature (edifici e complessi di valore testimoniale) relative agli edifici di centro storico e agli edifici vincolati ex art. 10 L.R. 24/85. Purché tale richiesta sia supportata da valutazioni oggettive che permettano una riconsiderazione dei gradi di protezione/tutela degli immobili.

A seguito di specifiche richieste volte a diminuire e/o eliminare il grado di protezione di edifici già schedati da PRG previgente con Scheda B , a seguito di una istruttoria tecnica, della documentazione descrittiva e fotografica allegata alle richieste pervenute sono state apportate le seguenti modifiche:

- ⇒ aggiornamento della Tabella indicata all'art. 33 delle NTO;
- ⇒ aggiornamento grafico nelle tavole di PI.

<b>Rif. Istanza</b>	<b>Scheda B</b>	<b>Modifica di PI</b>
Prot.00609 del 14/01/2022	n.14	da grado 6 a grado 4 con prescrizione riportata all'art. 33 delle NTO
Prot. UT	n.24	corretto in cartografia grado 3 non 4
Prot.00783 del 19/01/2022	n.26	da grado 4 a grado 3
Prot. UT	n.27	Corretto in cartografia grado 3 non 4

Prot. UT	n.28	Corretto in cartografia grado 3 non 4
Prot.00706 del 18/01/2022	n.34	Eliminato grado
Prot. 00398 del 12/01/2022	n.46	modificato scheda indicando come epoca di costruzione Novecento non Ottocento ( Elab.04 PI)
Prot. 00399 del 12/01/2022	n.46	da grado 6 a grado 3
Prot. 00399 del 12/01/2022	n.47	eliminato grado
Prot. UT	n.78	eliminato grado in coerenza con PAT

L'Amministrazione, a fronte di diverse richieste e alla mancata attuazione negli ultimi decenni delle previsioni indicate per gli ambiti di "Centro Storico" come individuati nelle Tavole di Progetto disciplinate dalla specifica normativa e cartografia di cui alla Variante Particolareggiata dei Centri storici approvata con DGRV n. 439 del 24.02.2009 ha ritenuto di eliminare, nel rispetto dell'art. 17 comma j) della LR 11/2004, con il Primo PI, le Schedature delle Unità Minime di Intervento (UMI) e relative prescrizioni restano in vigore tutte le altre norme e prescrizioni dettate dalla Variante Particolareggiata.

Con l'occasione si è provveduto con il supporto dell'ufficio tecnico a verificare la congruenza tra la tabella e la cartografia per quanto riguarda la numerazione.

#### **EDIFICAZIONE DIFFUSA IN ZONA AGRICOLA**

L'approccio con cui è stata affrontata la tematica "edificazione diffusa in zona agricola" parte dalla necessità di considerare le aree diffuse identificate dal P.A.T. (art. 46 delle NT) come un insieme che va riorganizzato in termini di definizione di parametri urbanistico edilizi consoni e rispettosi delle caratteristiche rurali dell'intorno e riqualificato dal punto di vista di "città pubblica", ovvero con l'obiettivo di perseguire il miglioramento qualitativo e quantitativo di strade, piste ciclabili, marciapiedi, aree a verde pubblico, ecc.

E' stato introdotto uno specifico articolo ( art. 32 ) nelle NTO in cui viene disciplinata la ZTO "Nuclei di Edificazione Diffusa NED" (ex ZTO E4 del previgente PRG) sia per quanto concerne l'edificazione esistente e l'eventuale ampliamento sia per la nuova edificazione che si potrà attuare attraverso l'introduzione di lotti liberi a "volumetria assegnata" interni ai nuclei di edificazione diffusa oppure a margine degli stessi, soggetti a perequazione con apposita Variante al PI.

#### **RACCORDO DELLE NUOVE PREVISIONI DI PIANO E LA PROGRAMMAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE VERIFICANDO LE ZONE F (SERVIZI) INDICATE DAL PREVIGENTE PRG CON L'INDICAZIONE DELLE AREE A STANDARD DA CONFERMARE**

Sono state introdotte due modifiche sulla cartografia del PI come da richiesta dell'Amministrazione:

- all'interno delle ZTO "F4 Aree per parcheggi" con apposita grafia (PC), su specifica richiesta dell'Amministrazione, il PI individua un'area attrezzata di sosta temporanea per camper in via Levada per promuovere e favorire lo sviluppo turistico.
- viene riportata la previsione di un tratto di nuova viabilità pubblica pedonale a Pero di collegamento tra via Giorgio La Pira e via Don Antonio D'Asti di larghezza 2,50 m.

#### **INDIVIDUAZIONE DI AREE INEDIFICABILI AI SENSI DELL'ART.7 DELLA LR N.4/2015 " VARIANTI VERDI"**

Durante la fase di concertazione con cittadini e stakeholders prevista all'art. 5 della LR 11/2004 l'Amministrazione Comunale ha provveduto a pubblicare l'avviso per raccogliere le manifestazioni di interesse tra i cui temi c'era la "richiesta di riclassificazione aree edificabili ai sensi della LR n.4/2015 "Varianti verdi ". Sono pervenute n. 3 richieste in tal senso che sono state accolte. Una riguarda un lotto all'interno della ZTO NED/3 (Rif istanza Prot.00637 del 17/01/2022), altre due (Rif istanza Prot.00505 del 13/01/2022 e (Rif istanza Prot.00269 del 10/01/2022) comportano lo stralcio della ZTO C2/38 soggetta a PUA presente nel previgente PRG e confermata dal PAT.

L'Amministrazione ha deciso di accogliere l'istanza e di stralciare la suddetta ZTO C2/38 in considerazione della sua mancata attuazione negli ultimi decenni.

#### **ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI AL PAT CHE ERANO STATE DEMANDATE AL PI INTERNE AGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**

Nel Documento del Sindaco era stato esplicitata la volontà dell'Amministrazione di prendere in esame le osservazioni, presentate durante la fase di osservazione al PAT adottato ma che non erano ad esso pertinenti in quanto rimandavano a tematiche proprie del Piano degli Interventi a fronte di riconferma delle stesse da parte dei richiedenti.

In particolare, dopo la dovuta istruttoria di conformità al PAT e al Documento del Sindaco, trattandosi di richieste collocate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e che quindi non incidono sul consumo di suolo si è provveduto ad apportare le seguenti modifiche:

<b>Rif Istanza</b>	<b>ZTO da PRG</b>	<b>Modifica su cartografia di PI</b>
Prot. 00779 del 19/01/2022	Verde Privato	Inclusione nella ZTO C1/31 di completamento esistente di un lotto di 4.300 mq
Prot. 00193 del 05/01/2022	Verde Privato	Modifica da Verde privato a ZTO C1/85 di completamento di 700 mq
Prot. 00739 del 18/01/2022	D1/23	Riperimetrazione della zona in conformità al perimetro degli AUC della TAV 6 del PAT

**AGGIORNAMENTO E VERIFICA, NEL RISPETTO DEL DM 1444/68, DELLE ZTO DI ESPANSIONE C2, ORMAI CONCLUSE E COLLAUDATE**

Come indicato del Documento del Sindaco si è provveduto, con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico, alla verifica delle zone omogenee di tipo C2 in relazione al loro stato di attuazione e allo stato di attuazione delle relative opere di urbanizzazione e di costruzione degli edifici nei lotti previsti dallo strumento urbanistico attuativo. Contestualmente è stato introdotto un apposito comma per le ZTO C2 all'interno delle NTO che così recita " Per i lotti non ancora edificati e ricadenti in Z.T.O. "C2" nel P.R.G. previgente (soggette quindi alla normativa del P.U.A. previgente), nel caso in cui la Z.T.O. nella quale ricadono sia "riclassificata" come "B" o "C1" dal presente piano, in quanto ormai totalmente o parzialmente edificate, valgono e sussistono le norme del P.U.A. approvato fino alla data di validità dello stesso."

Si riportano nella tabella i piani attuativi che, dopo la necessaria verifica tecnica sono stati riclassificati:

Località	ZTO ex PRG	ZTO nel PI
Breda	C2/10, C2/37, C2/34 e C2/39 "PEEP"	C1/78, C1/79, C1/80
Vacil	C2/14 "Pdl San Giovanni"	C1/84

**AMPLIAMENTO DI UNA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA PER INCLUDERE UN LOTTO (ESTERNO AGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA)**

Rif Istanza	ZTO da ex PRG	Modifica su cartografia di PI
Prot. 00505 del 13/01/2022	C2/38 (Porzione)	inclusione in ZTO C1/42 di completamento esistente di un lotto di 600 mq

**MODIFICA DI UNA ZONA DA STANDARD A ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (ENTRO GLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA)**

Rif Istanza	ZTO da ex PRG	Modifica su cartografia di PI
Prot. 00478 del 12/01/2022	Standard (Sb) (Porzione)	inclusione nella ZTO C1/1 di completamento esistente di un lotto di 1.420 mq

**ADEGUAMENTO ALLA L.R. 50/2012 – SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE**

La Regione Veneto con la L.R.50 del 28/12/2012 e il successivo Regolamento n. 1 del 21/06/2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", ha riformato e innovato la normativa riguardante le attività commerciali. In particolare, la nuova normativa ha demandato alla pianificazione comunale:

- ⇒ la perimetrazione del centro urbano e degli ambiti interessabili da interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate
- ⇒ la redazione di schede descrittive delle aree degradate indicante gli obiettivi e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e ulteriori misure di tutela ritenute necessarie;

- ⇒ la localizzazione con variante delle medie strutture con superficie di vendita da 1501 m<sup>2</sup> a 2500 m<sup>2</sup> e delle grandi strutture di vendita con superficie di vendita da 2501 m<sup>2</sup>, secondo i criteri fissati dalla nuova normativa;
- ⇒ la determinazione delle dotazioni di parcheggio delle strutture commerciali;
- ⇒ il recepimento della disciplina delle attività commerciali e le norme procedurali. Per quanto concerne la disciplina del sistema commerciale la nuova normativa regionale prescrive quanto segue:
  - ⇒ le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 m<sup>2</sup> possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale;
  - ⇒ le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup> e le grandi strutture di vendita sono localizzate dal P.I. in aree idonee;
  - ⇒ le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup> e le grandi strutture di vendita sono sempre consentite all'interno dei centri storici
  - ⇒ le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup> e le grandi strutture di vendita all'esterno dei centri storici, vanno localizzate all'interno del centro urbano, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate.

La nuova normativa semplifica le norme procedurali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq, relative alla apertura, ampliamento, riduzione di superficie, mutamento di settore merceologico, trasferimento di sede, sub ingressi, assoggettandoli a SCIA da presentare al SUAP; sospensione e cessazione delle attività sono soggette a mera comunicazione.

Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq è richiesta autorizzazione rilasciata dal SUAP, tranne che le riduzioni di superfici, i mutamenti di settore merceologico che sono assoggettati a SCIA. Per le grandi strutture di vendita l'apertura, l'ampliamento il trasferimento di sede, la trasformazione di tipologia sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal SUAP.

Come richiesto all'art. 2 c. 6 del suddetto Regolamento, nelle tavole grafiche del PI è stato individuato il centro urbano. All'interno del centro urbano, in base ai criteri richiesti dalla nuova normativa, non sono stati individuati ambiti aventi le caratteristiche di area dismessa e degradata.

#### **L'ADEGUAMENTO ALL'ART. 4 DELLA LR 14/2019 VENETO 2050**

Per rispondere in modo adeguato ai dettami della LR n.14/2019 " *Veneto 2050*", il Primo PI di Breda di Piave include l'individuazione delle opere incongrue per le quali ha provveduto a seguire la procedura stabilita all'art. 4 della LR 14/2019. Il tema è stato, innanzitutto, indicato all'interno del Documento del Sindaco come un obiettivo del Primo Piano degli Interventi.

Successivamente, il Comune di Breda di Piave, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) ha indicato, con apposito Atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 60 del 18/11/2021, i criteri in forza dei quali attribuire la qualificazione di incongruità ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

L'attribuzione di premialità volumetriche infatti, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 della Legge 241/1990, è considerata attribuzione di un vantaggio economico, con la conseguenza che è necessaria la predeterminazione dei criteri per l'individuazione dei manufatti incongrui ai fini della attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione da iscrivere nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED - sulla base dei principi di trasparenza, predeterminazione, generalità e astrattezza.

Pertanto, la definizione dei criteri per l'individuazione di detti manufatti incongrui è avvenuta sulla base dell'interesse pubblico rilevante identificato nella tutela del paesaggio e nella riqualificazione sociale con riferimento ai valori espressi dalla specificità del territorio comunale.

Si è proceduto quindi, come indicato all'art. 4 comma 3 della LR 14/2019 *“Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a), del comma 2, i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui”*, allegata al suddetto Avviso è stata fornita la Modulistica per la “Richiesta di classificazione di manufatto incongruo” come indicata dalla DGRV 263/2020.

Il Comune di Breda di Piave ha valutato incongrue le opere/manufatti che:

- ⇒ sono localizzate in ambiti agricoli di pregio e con sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico, caratterizzati da produzioni colturali di qualità, così come individuati dal P.A.T. e/o dal P.T.C.P. o comunque dallo strumento urbanistico comunale, quali ad esempio: “ambito naturale ed agricolo consolidato ad elevata integrità paesaggistica” (rif. P.A.T.: elab. “T.5 Carta delle Azioni per il Paesaggio”);
- ⇒ confliggono con il sistema irriguo e la strutturazione del territorio agricolo (siepi e filari, orditura dei campi, sistema di parcellizzazione);
- ⇒ sono localizzate in contesti di pregio e qualità paesaggistico-ambientale, in particolare confliggenti con gli elementi della rete ecologica regionale, provinciale o comunale, o confliggenti con gli elementi di tutela paesaggistica individuati ai sensi del D.lgs. 42/04 e nelle aree di elevata naturalità: “paesaggio fluviale della golena del Piave” (rif. P.A.T.: elab. “T.5 Carta delle Azioni per il Paesaggio”);
- ⇒ configgono con le peculiarità paesaggistiche del contesto in cui sono inserite;
- ⇒ interferiscano con le funzioni ecosistemiche dei corsi d'acqua naturali ed artificiali e delle aree ad essi connesse;

- ⇒ sono localizzate in aree a pericolosità geologica e idrogeologica così come indicato nelle tavole del P.A.T. e del previgente PRG (PI) o di altri strumenti urbanistici e/o Piani;
- ⇒ sono localizzate all'interno di fasce di rispetto stradale;
- ⇒ sono localizzate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- ⇒ sono localizzate all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti o comunque di altri vincoli generatori di fasce di rispetto;
- ⇒ sono localizzate all'interno di aree di sito inquinato o di attenzione o in aree contigue ad esse;
- ⇒ sono localizzate in "Aree di degrado urbanistico e paesaggistico" (rif. P.A.T.: elab. "T.5 Carta delle Azioni per il Paesaggio");
- ⇒ costituiscono elemento incongruo rispetto agli elementi circostanti, per uno o più parametri tra dimensioni planivolumetriche, materiali e finiture, stato di degrado, epoca recente di costruzione, in contrasto per tipologia nei confronti di limitrofi beni culturali di cui al D. Lgs. 42/2004, edifici a destinazione specializzata incongrua con la Z.T.O. di appartenenza (ad esempio "attività produttive in zona impropria");
- ⇒ sono localizzate in aree da destinarsi a verde pubblico, parco pubblico e similare.

Negli Elaborati 09 RECREd e 09a "*Sussidi Operativi per la gestione dei CER*" si traduce, operativamente, l'esito della procedura di evidenza pubblica seguita dal Comune e l'introduzione nel Primo Piano degli Interventi, di quanto indicato dall'art. 4 della LR 14/2019.

Nelle N.T.O. del Primo PI sono stati, debitamente, inseriti l' art.8 "*Credito edilizio e credito da rinaturalizzazione*" e l'art. 9 "*Opere incongrue*" che fanno specifico riferimento specifico alla LR n.14/2019 accompagnate dalla individuazione, nella cartografia di piano, delle opere incongrue pervenute a seguito dell'Avviso. A completamento del recepimento della LR 14/2019, è stata introdotta in normativa di piano, l'indicazione della possibilità di avere una quota aggiuntiva di edificabilità all'interno delle ZTO B, C1, C2 e NED qualora si utilizzi il credito.

Dunque, a seguito dell'Avviso sono pervenute alcune richieste e dopo una attenta istruttoria tecnica, in conformità ai criteri e agli obiettivi indicati negli Atti di indirizzo, debitamente approvati in Consiglio Comunale citati in precedenza, sono state accolte quattro richieste di classificazione di manufatto incongruo che sono state indicate sia in cartografia di PI che nell'apposita sezione del RECREd ( Elab.9) Si sottolinea che non è stata definita l'area di atterraggio per nessun credito indicato nel RECREd, tuttavia, come esplicitato nell'Elab.9 a "*Sussidi Operativi per la quantificazione e gestione dei crediti*" e nel rispetto della LR 14/2019 art. 8 comma 1, i volumi derivanti dai crediti dovranno essere individuati all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC), come definiti dall'art. 2 della LR 14/2017. Per quanto concerne i Crediti Edilizi ordinari (CE) e di Rinaturalizzazione (CER), derivanti dalla demolizione di opere incongrue o di degrado o da interventi di miglioramento urbano, architettonico,

paesaggistico o ambientale essi non sono stati valutati nel dimensionamento del Primo Piano degli Interventi in considerazione che non è stata ancora definita la loro area di atterraggio all'interno degli A.U.C. come definiti dall'art. 2 della LR 14/2017.

## **5. LE VALUTAZIONI SPECIALISTICHE**

### **5.1 LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE - VINCA**

Tra gli elaborati allegati al Primo Piano degli Interventi è stata predisposta la *“Relazione Tecnica a corredo dell'Allegato E - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza”* (Elab. V01) prevista dalla Direttiva 92/43/CE e dalla DGR n. 1400/2017; in tale documentazione si descrive quanto indicato dalla normativa vigente in materia di Valutazione di Incidenza Ambientale.

### **5.2 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' VAS DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il Primo Piano degli Interventi, coerentemente con i *“dettami”* del Piano di Assetto del Territorio approvato e dell'allegato Rapporto Ambientale, ha valutato *“la contestualità degli interventi previsti dal PAT”* stesso di ogni singolo intervento previsto.

Il Primo Piano degli Interventi ha ricondotto gli interventi, tradotti operativamente, alle azioni di piano previste e valutate dalla VAS di PAT; nello specifico ha *“contestualizzato”* ogni operazione alla *“struttura”* definita dal PAT verificandone la coerenza o meno con i diversi sistemi.

In considerazione di tale valutazione tecnica, considerata la DGR. 1717 del 03 ottobre 2013 ad oggetto *“Preso d'atto del parere n.73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS ”* *Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008”*, e i contenuti della VAS approvata del PAT di Breda di Piave, il Primo Piano degli Interventi non è sottoposto a procedura di Verifica di assoggettabilità o a VAS in quanto meramente attuativo di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT.

### **5.3 ASSEVERAZIONE DI NON NECESSITA' DELLA VALUTAZIONE IDRAULICA**

La Valutazione di Compatibilità Idraulica, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2948 del 6/10/2009 e s.m.i. è sostituita dall'Asseverazione del tecnico abilitato che certifica la non necessità della stessa. Si rimanda all'Allegato specifico ( Elab. V02).

## 6. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO

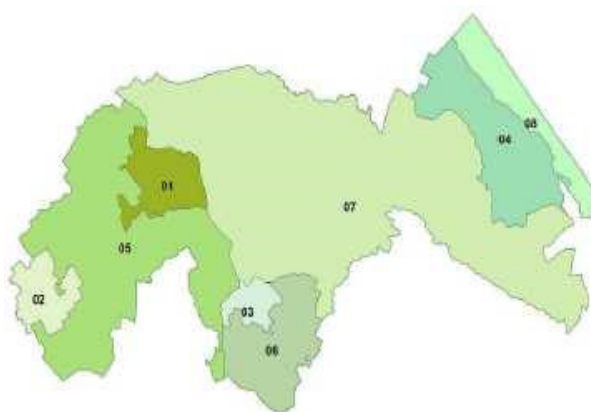
### 6.1 IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il P.A.T. di Breda di Piave, all'articolo 4 comma 5 delle Norme Tecniche, ha determinato che *“la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2 a) della LR.14/2017, è pari a 6,12 ha”*. L'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo è stato fissato dalla LR n. 14/2017 al 2050.

Il P.A.T. di Breda di Piave è stato dimensionato, per il decennio 2019 – 2029, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità residenziale e relativi standard urbanistici primari e secondari, non prevede infatti alcun carico aggiuntivo in termini di edificabilità produttiva confermando le aree esistenti senza prevedere ulteriori aumenti.

Il PAT suddivide il territorio Comunale in 8 Ambiti Territoriali Omogenei (ATO):

- ATO 1 - Sistema insediativo di Breda di Piave. Capoluogo
- ATO 2 - Sistema insediativo di Vacil
- ATO 3 - Sistema insediativo di Pero
- ATO 4 - Sistema insediativo periarginale di Saletto e S. Bartolomeo
- ATO 5 - Pianura del Mignagola e del Musestre
- ATO 6 - Pianura del Vallio
- ATO 7 - Pianura del Meolo
- ATO 8 - Ambito naturalistico del Piave



Le aree di trasformazione previste dal Piano Regolatore Generale (PRG) e non ancora attuate o convenzionate sono state assorbite dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) quali aree di sviluppo insediativo. Si ha un dimensionamento complessivo di 318.133 mc. residui di PRG, pari a 1.590 abitanti teorici equivalenti residui. Il PAT ha un volume aggiuntivo pari a 82.650 mc. pari a 416 abitanti aggiuntivi. Il fabbisogno abitativo che ne consegue al 2029 è pari a 400.783 mc pari a 2.000 abitanti insediabili. Lo standard di riferimento è quello che ad ogni famiglia deve corrispondere un alloggio equivalente, per Breda è stato considerato un valore di alloggio medio pari a 200 mc/ab. ( Rif. Relazione PAT).

Di seguito si riporta la Tabella di Sintesi del dimensionamento del PAT approvato.

Numero e Descrizione ATO	Volume residuo PRG (mc)	Volume aggiuntivo PAT distribuito per ATO (mc)	Fabbisogno abitativo al 2029 (mc)
1.Sistema insediativo di Breda di Piave. Capoluogo	34.406	22.500	56.906
2.Sistema insediativo di Vacil	74.461	27.900	102.361
3.Sistema insediativo di Pero	95.167	17.250	112.417
4.Sistema insediativo per arginale di Saletto e S. Bartolomeo	80.263	15.000	95.263
5.Pianura del Mignagola e del Musestre	9.164	0	9.164
6.Pianura del Vallio	11.616	0	11.616
7.Pianura del Meolo	13.056	0	13.056
8.Ambito naturalistico del Piave	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>318.133</b>	<b>82.650</b>	<b>400.783</b>

Il Primo P.I., per quanto riguarda la “cubatura edificabile”, introduce nuove volumetrie riferite a riclassificazione degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, ampliamento di due zone di completamento residenziale di tipo ZTO C1 e zone di espansione residenziale (C2) già previste dal previgente PRG, confermate dal PAT e ora dal Primo PI.

Nelle tabelle seguenti vengono descritte, analiticamente, le principali trasformazioni apportate con il Primo PI in termini di dimensionamento volumetrico residenziale.

PRG Previgente (Zonizzazione)	Tipo di modifica Primo PI	Primo P.I. (Zonizzazione)	Volume residenziale aggiuntivo	Abitanti teorici aggiuntivi
C2/42	Confermata ZTO C2	C2/42	0	0
C2/13	Confermata ZTO C2	C2/13	0	0
C2/1	Confermata ZTO C2	C2/1	0	0
C2/5	Confermata ZTO C2	C2/5	0	0
C2/38 (porzione)	ampliamento ZTO C1/42 di 600 mq	C1/42	600 mc	4
Standard Tipo Sb (Porzione)	ampliamento ZTO C1/1 di 1.420 mq	C1/1	1.420 mc	9

Distribuzione del carico aggiuntivo del Primo PI nelle ATO del PAT

Carico aggiuntivo Primo PI (mc)	ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	ATO 5	ATO 6	ATO 7	TOT ATO	Ab. Teorici (150 mc/ab)
Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo	0	800	0	0	200		5.170	6.170	41
Ampliamento ZTO C1/1	1.420							1.420	9
Ampliamento ZTO C1/42							600	600	4
<b>TOTALE</b>	<b>1.420</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>5.770</b>	<b>8.190</b>	<b>54</b>

Sintesi del dimensionamento residenziale con evidenziato il residuo di PAT a fronte delle trasformazioni introdotte dal Primo Piano degli Interventi:

Numero e Descrizione ATO	Volume residuo PRG (mc)	Volume aggiuntivo PAT distribuito per ATO (mc)	Fabbisogno abitativo al 2029 (mc)	Volume aggiuntivo Primo PI	Volume Residuo
1.Sistema insediativo di Breda di Piave Capoluogo	34.406	22.500	56.906	1.420	55.486
2.Sistema insediativo di Vacil	74.461	27.900	102.361	800	101.561
3.Sistema insediativo di Pero	95.167	17.250	112.417		112.417
4.Sistema insediativo peri arginale di Saletto e S. Bartolomeo	80.263	15.000	95.263		95.263
5.Pianura del Mignagola e del Musestre	9.164	0	9.164	200	8.964
6.Pianura del Vallio	11.616	0	11.616		11616
7.Pianura del Meolo	13.056	0	13.056	5.770	7.286
8.Ambito naturalistico del Piave	0	0	0		
<b>TOTALE</b>	<b>318.133</b>	<b>82.650</b>	<b>400.783</b>	<b>8.190</b>	<b>392.593</b>

Non si procede al dimensionamento del non-residenziale (produttivo) in quanto il PAT conferma le aree esistenti senza prevedere ulteriori aumenti. Le suddette aree industriali, conformemente al PAT, vengono confermate dal Primo PI.

## 6.2 IL DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A SERVIZI

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

- 1) gli abitanti teorici insediabili alla data di adozione del Primo PI;
- 2) lo standard residenziale teorico definito dalla LR 11/2004 in 150 mc/abitante;
- 3) i parametri minimi fissati art. 31 comma 3 della LR 11/2004;

La L.R. 11/04 definisce un minimo di 30 mq/ab totale di aree a standard, senza suddividerle per tipo di standard.

### A. Carico insediativo residenziale alla data del 31.01.2021.

Per ciascun residente nel territorio comunale il Primo Piano degli Interventi quantifica il seguente fabbisogno di spazi e attrezzature di interesse comune:

- 4,5 mq per attrezzature per l'istruzione,
- 5,0 mq. per attrezzature di interesse comune,

- 14,5 mq. per aree destinate ad aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport (dei quali min. 5 mq. per urbanizzazione primaria all'interno dei P.U.A.).
- 6 mq. per parcheggio (dei quali min. 5 mq. per urbanizzazione primaria all'interno dei P.U.A.).

Per totali 30 mq/ab come richiesto dall'art. 31 della LR 11/2004.

I residenti nel Comune di Breda di Piave, alla data del 31.01.2021, risultano essere di 7.693, pertanto il fabbisogno di standard è pari a:

<b>FABBISOGNO A</b>						
<b>Abitanti insediati al 31/12/2021</b>	<b>F1 (mq)</b>	<b>F2 (mq)</b>	<b>F3 (mq)</b>	<b>F4 (mq)</b>	<b>Totale mq)</b>	<b>mq/ab</b>
7.693	34.619	38.465	111.549	46.158	230.790	30

**B. Carico insediativo residenziale. Abitanti teorici insediabili con il Primo PI**

Di seguito si illustra, rispetto a ciascun intervento previsto dal Piano degli Interventi, il carico insediativo aggiuntivo residenziale previsto dal Primo P.I. Il carico insediativo è stato determinato, in conformità all'art.30 comma 8, di 150 mc/ab, facendo corrispondere a un abitante teorico il quantitativo di 150 mc. di volume edificabile.

	<b>Volume residenziale (mc)</b>
Volume Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo	6.170
Lotto in ampliamento della ZTO C1/1	1.420
Lotto in ampliamento della ZTO C1/42	600
<b>TOTALE VOLUMI RESIDENZIALI</b>	<b>8.190</b>
Totale incremento abitanti teorici	54

Il carico insediativo residenziale aggiuntivo del Primo PI produce il seguente fabbisogno di standard:

<b>FABBISOGNO B</b>						
<b>Abitanti insediabili Primo PI</b>	<b>F1 (mq)</b>	<b>F2 (mq)</b>	<b>F3 (mq)</b>	<b>F4 (mq)</b>	<b>Totale (mq)</b>	<b>mq/ab</b>
54	243	270	783	324	1.620	30

Carico insediativo complessivo e dotazioni territoriali. Sintesi del fabbisogno

Il fabbisogno complessivo di attrezzature e spazi aperti attrezzati, connesso al carico insediativo previsto dal Primo Piani degli interventi, è così sintetizzabile:

	<b>F1 (mq)</b>	<b>F2 (mq)</b>	<b>F3 (mq)</b>	<b>F4 (mq)</b>	<b>Totale (mq)</b>
Fabbisogno A	34.619	38.465	111.549	46.158	230.790
Fabbisogno B	243	270	783	324	1.620
<b>TOTALE</b>	<b>34.731</b>	<b>38.545</b>	<b>111.781</b>	<b>46.254</b>	<b>231.270</b>

A fronte del fabbisogno, come sopra illustrato, il Primo Piano degli Interventi prevede la seguente dotazione di standard (esistenti e di progetto):

<b>Abitanti insediati al 31/12/2021</b>	<b>Abitanti teorici insediabili 1P</b>	<b>F1 (mq)</b>	<b>F2 (mq)</b>	<b>F3 (mq)</b>	<b>F4 (mq)</b>	<b>Totale mq)</b>	<b>mq/ab (mq)</b>
7.693	54	46.458	66.622	222.427	56.700	392.207	50,6*

\* valore >30mq/ab art. 31, comma 3 della LR 11/2004

Il dimensionamento dei servizi previsti dal Primo P.I. risulta quindi soddisfatto e sostanzialmente coerente con le tipologie e quantità di servizi necessari a soddisfare le esigenze degli insediamenti esistenti e di nuova previsione.

L'Amministrazione comunale potrà scegliere all'interno del complesso delle aree destinate a standard di articolare diversamente le funzioni previste sulla base delle necessità e del programma delle opere pubbliche.

## 7. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

Nella logica della riduzione del consumo di suolo, la Legge Urbanistica Regionale Veneta ha previsto un indice misurabile per verificare tale fenomeno.

La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi e funzioni è stata definita dal P.A.T. (art. 6 delle N.T.) in conseguenza della Variante al PRG redatta ai sensi della LR 14/2017 con cui, nel rispetto della legge regionale e dagli Atti di Indirizzo, è stato recepito il valore di 6,12 ha (*quantità massima di consumo di suolo entro 2050*) come evidenziato nella tabella sottostante.

<b>Riferimenti provvedimento di approvazione della Variante di adeguamento al P.RG. ai sensi della L.R. 14/2017</b>	<b>Quantità assegnata/recepita</b>
Adozione DCC n. 44 del 09/10/2019 Approvazione: DCC n. 23 del 23/09/2020	DGRV n.668/2018 <b>Ha 6,12</b>

Il Primo Piano degli Interventi conferma le aree di espansione previste nel P.R.G. previgente e confermate dal P.A.T., senza prevederne di nuove.

Per quanto riguarda il monitoraggio del consumo di suolo tramite l'utilizzo del Registro Fondiario allegato al PI, si provvederà all'aggiornamento dello stesso nel momento in cui i P.U.A. interessati

dalle zone di espansione confermate (C2) verranno convenzionati. Solo nel momento della loro realizzazione quindi le suddette aree di espansione residenziale comporteranno un consumo di suolo pari a 4,19 ha.

Le superfici soggette a trasformazione, in aree esterne al consolidato, che determinano quindi un consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017, introdotte dal Primo Piano degli Interventi sono pari a 0,06 ha (600 mq) e riguardano la porzione in ampliamento della ZTO C1/42 soggetta a Intervento Edilizio Diretto e debitamente iscritta nel Registro Fondiario di Consumo di Suolo (Elab.10 del PI). Alla luce di quanto sopra descritto, si evince che il “residuo” di Consumo di Suolo a seguito del Primo Piano degli Interventi del Comune di Breda di Piave è pari a **6,06 ha**.