



P.I. Var. n.3



COMUNE DI MONTEBELLUNA

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 03
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Relazione Illustrativa



COMUNE DI MONTEBELLUNA

Il Sindaco
Adalberto BORDIN

LA RESPONSABILE DEL SETTORE
Arch. Mery MATTAROLLO

UFFICIO DI PIANO
Dott.ssa Orietta PIERDONA'
Dott.ssa Silvia GOGGIA
Dott. Giulio MONDIN

GRUPPO DI LAVORO

*Progettista, Responsabile
Contrattuale*
Urb. Raffaele GEROMETTA

Progettista
Urb. Raffaele GEROMETTA



*Contributi specialistici – parte
urbanistica e cartografica*
Urb. Lisa DE GASPER
Urb. Fabio VANIN
Urb. Fabio ROMAN

*Contributi specialistici – parte
idraulica*
Ing. Lino POLLASTRI
Ing. Matteo CELLA
Ing. Francesca DOMENEGHETTI

*Contributi specialistici – parte
agronomica*
Dott. Paolo RIGONI



Gruppo di Valutazione
Ing. Elettra LOWENTHAL

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Montebelluna è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n°55 del 13/07/2012.

Successivamente è stato predisposto il **Piano degli Interventi (PI)** approvato con Delibera di Consiglio n.33 del 16/06/2015.

Il primo PI approvato il 16.6.2015 ha rielaborato tutti i documenti del PRG adeguandoli al PAT e alla normativa vigente.

La Variante n.2 del PI ha modificato integrato il Piano parzialmente in risposta alle manifestazioni di interesse pervenute.

IL DOCUMENTO DEL SINDACO

Il primo atto formale che ha dato avvio all'elaborazione della 3° Variante al Piano degli Interventi è rappresentato dal Documento del Sindaco che è stato illustrato in Consiglio Comunale.

All'interno del Documento sono elencati i temi che costituiscono un riferimento per lo strumento di pianificazione precisando che l'indirizzo generale è quello di sviluppare il PI come progetto territoriale e urbano concreto, strumento flessibile a disposizione dell'Amministrazione chiamata a gestirne direttamente l'attuazione, in un contesto in continua evoluzione.

Il Piano degli Interventi è un progetto "snello" che consente al Comune di aggiornare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico. Questa specificità del Piano permette all'Amministrazione Comunale di accompagnare le dinamiche del territorio e le nuove domande e proposte degli attori che vi operano. Il Documento del Sindaco prefigura il contenuto della Variante n. 3 al Piano degli Interventi declinato negli argomenti di seguito richiamati.

Valutazione delle aree di espansione decadute in termini di stralcio e/o riconferma nel Piano e definizione di una metodologia uniforme per la loro eventuale ridefinizione, sia sotto forma di progetto urbanistico che di fattibilità economica (ossia individuazione del rilevante interesse pubblico della trasformazione).

Adeguamento alle "Definizioni Uniformi" dettate dal Regolamento Edilizio Tipo (RET) nazionale e dai successivi provvedimenti di competenza regionale (DGR 22 n. 1896 novembre 2017 e DGR n. 669 del 15 maggio 2018) aventi incidenza sulle componenti dimensionali del Piano.

Adeguamento alle disposizioni della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050" ed in particolare valutazione degli impatti sui manufatti incongrui e sulle aree identificate dai processi di rinaturalizzazione.

Adeguamento e coordinamento delle norme inerenti alle zone aperte (spazi del sistema ambientale e rurale, attività legate al mondo agricolo e spazi costruiti) in coordinamento con il PAT Intercomunale per il territorio del Montello in fase di elaborazione.

Aree di espansione o di trasformazione

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 ha trapiantato la durata delle "previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione" e delle "nuove infrastrutture e ad aree per servizi" alla decorrenza del lustro. Tale termine, oltre a determinare la decadenza del regime urbanistico dei terreni interessati (vedi aree non pianificate), impegna le amministrazioni comunali a pronunciarsi sui vincoli preordinati all'esproprio e sulla eventuale proroga delle previsioni di Piano soggette a strumenti attuativi.

Il tema delle previsioni, già introdotto in occasione della redazione della variante al Piano degli

Interventi n. 2, richiede un supplemento di attività progettuale che consideri anche i più recenti provvedimenti regionali in materia urbanistica (in particolare le due leggi n. 14 del 2017 e del 2019).

La valutazione discrezionale che rimane intestata al Consiglio Comunale sulla conferma e/o rivisitazione delle previsioni, verrà preceduta e accompagnata dall'analisi delle diverse aree/fabbricati al fine di consentire una preventiva verifica della coerenza dell'operato della Variante al Piano degli Interventi n. 3. Questo significa che oltre alla conformità con la pianificazione d'area vasta e di settore andranno valutate le peculiarità delle diverse situazioni rispetto al PAT Vigente ed al PAT Intercomunale del Montello, agli obiettivi del Documento del Sindaco e alle disposizioni sul contenimento di consumo di suolo. Va infine richiamata la previsione della LR 11/2004 ove stabilisce che la decadenza delle previsioni può essere evitata dagli "aventi titolo" dietro richiesta di proroga al Comune che "può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU".

Regolamento Edilizio Tipo e Variante al PI

Si tratta di rispondere ad un adempimento previsto dalla Legge che prefigura però importanti ricadute sul dimensionamento del Piano degli Interventi.

Nello specifico le disposizioni sono quelle fissate dalla D.G.R.V. n. 669/2018 laddove (ai sensi dell'art. 48ter della LR n. 11/2004) è consentito al Comune "di redigere un'unica variante al proprio strumento urbanistico sia per le finalità di cui all'art. 13, comma 10 della citata legge regionale n. 14/2017 (sul consumo di suolo) che per adeguarlo alle "Definizioni Uniformi" aventi incidenza sulle previsioni dimensionali individuate nell'Allegato B del provvedimento". La finalità di tale parte della Variante al PI n. 3 sarà quella di rendere operative le nuove definizioni volute dalla Regione Veneto (vedi circolare regionale n. 1896 del 22.11.2017) nonché di rendere applicabili dette definizioni declinando nelle Norme Tecniche Operative quelle aventi ricaduta urbanistica quali, ad esempio, la definizione del calcolo del volume, del numero dei piani e la modalità di misurazione delle distanze.

Questa parte normativa della Variante al Piano degli Interventi si preoccuperà anche di aggiornare i contenuti delle vigenti Norme Tecniche Operative (NTO), recependo quanto indicato da più recenti provvedimenti nazionali e/o regionali.

Veneto 2050

La Legge regionale n. 14 del 4 aprile 2019, meglio nota come "Veneto 2050", tratta delle "politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio". La LR 14/2019 promuove misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno della città e al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana in coerenza con i principi del contenimento del consumo di suolo (vedi LR n. 14/2017). Tra gli aspetti rilevanti previsti da "Veneto 2050" è prevista la premialità correlata all'utilizzo di elementi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ponendo particolare attuazione all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'economia circolare.

La variante n. 3 al PI dovrà applicare e regolamentare gli specifici strumenti previsti dalla Legge 14/2019 al territorio di Montebelluna con una particolare attenzione al Registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECRED), previsto dall'art. 17, comma 5, lett. e). Il credito edilizio, istituito introdotto dalla LR 11/2004, fa riferimento ad una quantità di volume/superficie riconosciuta a seguito della realizzazione di alcuni specifici interventi di rilevanza pubblica (demolizione o rimozione di opere incongrue, miglioramento della qualità urbana, riordino della zona agricola, realizzazione di boschi di pianura, cessione di aree per interventi legati alla sicurezza idraulica del territorio, etc.) finalizzati prioritariamente alla riqualificazione ambientale.

Il territorio extraurbano

L'attività della variante n. 3 al PI inerente al territorio agricolo e più in generale le aree extraurbane verrà articolata in diverse parti.

Un primo tema è quello degli allevamenti e fa riferimento alla necessità di adeguare le disposizioni che incidono sul livello urbanistico ed edilizio delle parti di territorio che ospitano tali attività. È necessario operare l'aggiornamento delle indagini esistenti dal punto di vista localizzativo, qualitativo e quantitativo, al fine di definire la loro ricaduta sotto forma di vincolo sulle aree limitrofe. La Variante, oltre al lavoro sulle strutture esistenti, dovrà provvedere anche alla regolamentazione della materia per le nuove eventuali attività.

Lo strumento urbanistico dovrà disciplinare il riutilizzo delle costruzioni esistenti in territorio agricolo non più utilizzate/funzionali alle esigenze dell'azienda agricola. Nel corso di elaborazione della variante al PI n. 3 dovranno essere assunti alcuni criteri per la valutazione delle diverse istanze (stato e tipo edilizio, posizione del fabbricato nel territorio, presenza di opere di urbanizzazione, etc.) e definiti specifici obiettivi da perseguire con gli interventi di recupero (salvaguardia della destinazione agricola del suolo, tutela del paesaggio, riordino e riqualificazione delle pertinenze, ottenimento di condizioni abitative adeguate).

La Variante si dovrà inoltre occupare delle attività produttive in zona impropria relative agli edifici destinati ad attività industriali e artigianali localizzati in difformità dalle destinazioni contemplate dal Piano degli Interventi.

Non ultimo il coordinamento (e le sinergie) tra le regole che vigilano sul settore primario ed i temi di valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio alle diverse scale del PATI, del PAT e del PI.

Dai temi ai luoghi - alcune immagini del Piano

I contenuti specifici e prioritari della Variante n. 3 al Piano degli Interventi, illustrati nei precedenti capitoli, sono accompagnati da alcuni obiettivi generali fissati dalla Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004. La variante al Piano si deve quindi rapportare con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali di settore e contestualmente dare attuazione al PAT perseguendo nel prossimo quinquennio:

- una crescita equilibrata di centro e frazioni;
- la rigenerazione e recupero del territorio;
- la ricucitura del tessuto urbano;
- un disegno organico della città;
- la valorizzazione delle attività economiche;
- la qualificazione dei servizi
- la costruzione della città pubblica;
- la mobilità sostenibile;
- un progetto di suolo omogeneo e continuo.

Crescita equilibrata di centro e frazioni

Il Piano degli Interventi (PI) si dovrà configurare come un progetto in grado di guidare la crescita equilibrata del centro e delle frazioni nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT). Analizzate le dinamiche demografiche e il tipo di fabbisogno/domanda di alloggi oggi presente sul mercato si agirà dando ove possibile priorità alla riqualificazione o valorizzazione delle aree esistenti e previste. La trasformazione di specifici ambiti territoriali potrebbe rappresentare l'occasione per risolvere nodi infrastrutturali e carenze di servizi, in coerenza anche con gli obiettivi di ridefinizione e completamento del sistema insediativo esistente

Rigenerazione e recupero del territorio

La qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico. Attraverso la normativa e gli elaborati del PI si dovrà perseguire il recupero di un diverso e migliore assetto del territorio. La rigenerazione urbana e la riqualificazione delle aree degradate sono alcuni dei temi sui quali il Piano degli Interventi si dovrà esprimere, anche in rapporto all'obiettivo di contenere il consumo di suolo e di riorganizzare e valorizzare parti di città.

Ricucitura del tessuto urbano

All'interno dei centri urbani sono presenti alcuni ambiti che presentano un impianto poco chiaro e alcune condizioni di potenziale criticità. Sarà compito della Variante al PI promuovere azioni finalizzate al riequilibrio, ricucitura e rifunzionalizzazione di queste parti del territorio anche mediante la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione o la riqualificazione di quelle esistenti.

Disegno organico della città nuova

In coerenza con gli obiettivi espressi dal Piano di Assetto del Territorio, il Piano degli Interventi dovrà accompagnare la crescita fisiologica del territorio comunale, indirizzando la nuova domanda abitativa, oltre che sulla riconversione di alcune aree/attività, sulla trasformazione di specifici ambiti territoriali che rappresentano l'occasione per risolvere carenze di servizi a livello territoriale o frazionale.

Valorizzazione delle attività economiche

All'interno dello scenario socio economico attuale, il nuovo Piano degli Interventi (PI) si dovrà configurare come strumento capace di valorizzare le attività economiche e le risorse esistenti, migliorandone gli standard, anche in relazione agli obiettivi e alle strategie definite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso e dalla normativa specifica di riferimento.

Qualificazione dei servizi

La ricognizione degli standard esistenti o previsti dai Piani Urbanistici Attuativi consente di orientare la variante al perseguimento di alcuni obiettivi inerenti alla qualificazione dei servizi esistenti in rapporto alla domanda generata dalla popolazione. La corretta quantificazione degli standard non ancora acquisiti dal Comune e la decisione sulla conferma delle aree per servizi non ancora realizzate completa il quadro di riferimento del dimensionamento di Piano.

Costruzione della città pubblica

Obiettivo primario del PI è la traduzione e concretizzazione dei criteri stabiliti dal PAT in merito ai temi della perequazione urbanistica e del trasferimento dei diritti edificatori (credito edilizio). L'impiego di tali istituti giuridici prevede innanzitutto che l'Amministrazione Comunale individui le aree e gli oggetti destinati alla trasformazione urbanistica sui cui eventualmente esercitare tale possibilità attraverso una negoziazione trasparente finalizzata alla cooperazione tra pubblico e privato.

Mobilità sostenibile

I luoghi dell'abitare e dei servizi sono imprescindibilmente legati alle infrastrutture per la mobilità in termini di usi, accessibilità e funzionalità. Compito del PI è di riconoscere i diversi tipi e livelli di mobilità ed esprimere un proprio orientamento ordinato ai temi della sicurezza, sostenibilità e integrazione con i servizi.

Progetto di Suolo omogeneo e continuo

Il Piano deve inseguire una stretta relazione e un'adeguata integrazione fra le due "città", quella

pubblica e quella privata, che si traduce anche in un nuovo rapporto tra la città lenta e la città veloce. Vanno riconosciuti i diversi profili della domanda contemporanea che da una caratterizzazione prettamente quantitativa sono oggi orientati verso la specificità e la diversificazione qualitativa.

LA PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL PI

Come stabilito dall'art. 18 della LR11/04, dopo l'illustrazione in Consiglio Comunale del Documento del Sindaco, la procedura di formazione è la seguente:

1. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.
2. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
3. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
4. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.
5. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo che è la pubblicazione del piano.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PI

L'oggetto della redazione della variante parziale al Piano degli Interventi ha declinato gli obiettivi indicati nel Documento del Sindaco nei seguenti tematismi:

"...La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 ha trapiantato la durata delle "previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione" e delle "nuove infrastrutture e ad aree per servizi" alla decorrenza del lustro. Tale termine, oltre a determinare la decadenza del regime urbanistico dei terreni interessati (vedi aree non pianificate), impegna le amministrazioni comunali a pronunciarsi sui vincoli preordinati all'esproprio e sulla eventuale proroga delle previsioni di Piano soggette a strumenti attuativi. Il tema delle previsioni, già introdotto in occasione della redazione della variante al Piano degli Interventi n. 2, richiede un supplemento di attività progettuale che consideri anche i più recenti provvedimenti regionali in materia urbanistica (in particolare le due leggi n. 14 del 2017 e del 2019). La valutazione discrezionale che rimane intestata al Consiglio Comunale sulla conferma e/o rivisitazione delle previsioni, verrà preceduta e accompagnata dall'analisi delle diverse aree/fabbricati al fine di consentire una preventiva verifica della coerenza dell'operato della Variante al Piano degli Interventi n. 3. Questo significa che oltre alla conformità con la pianificazione d'area vasta e di settore andranno valutate le peculiarità delle diverse situazioni rispetto al PAT Vigente ed al PAT Intercomunale del Montello, agli obiettivi del Documento del Sindaco e alle disposizioni sul contenimento di consumo di suolo. Va infine richiamata la previsione della LR 11/2004 ove stabilisce che la decadenza delle previsioni può essere evitata dagli "aventi titolo" dietro richiesta di proroga al Comune che "può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU....".

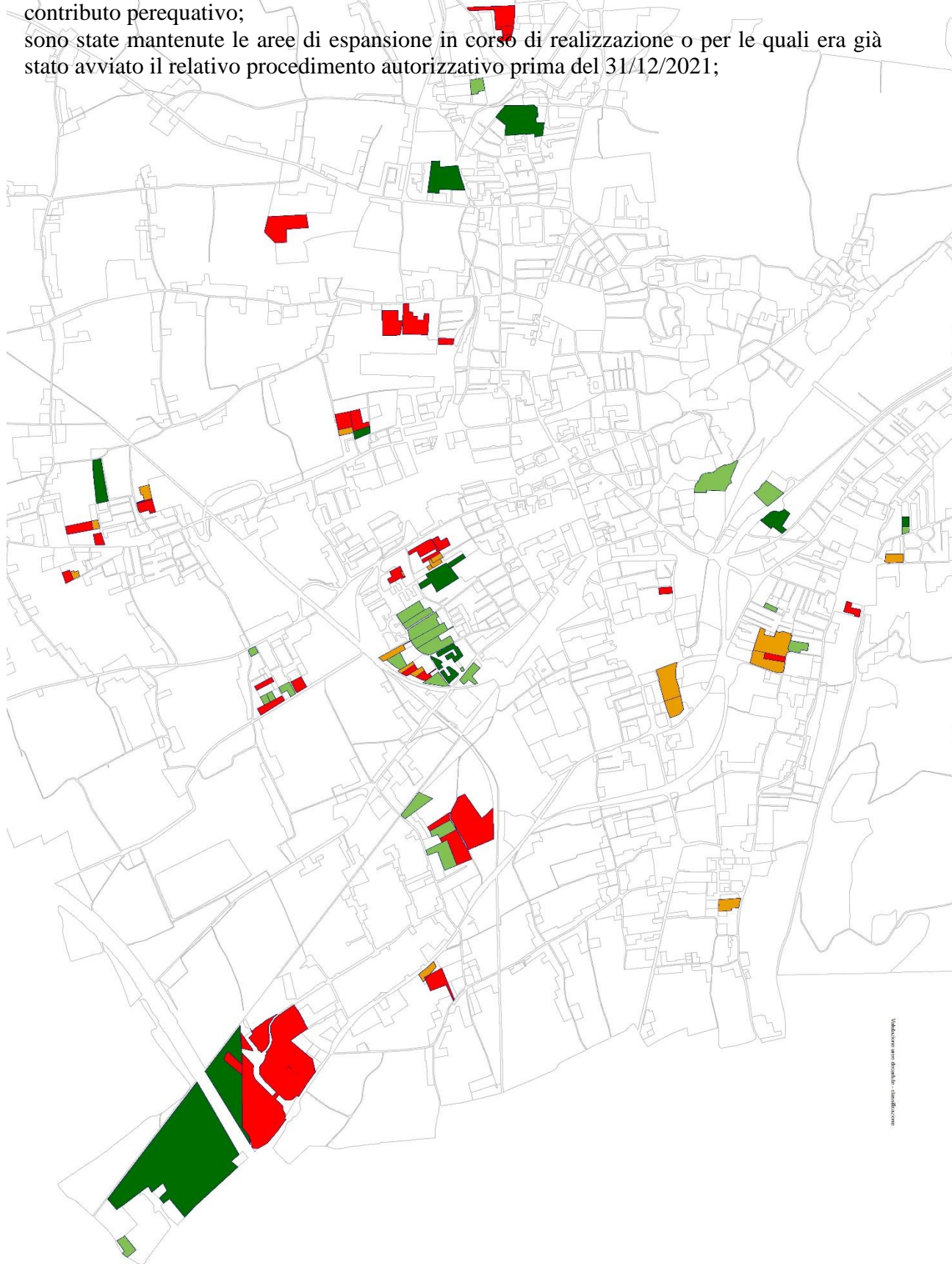
Nel caso specifico, dal punto di vista operativo e programmatico, l'Amministrazione Comunale ha convenuto di articolare e declinare i contenuti progettuali della Terza Variante in più varianti parziali al Piano degli Interventi, per rispondere celermente alle esigenze di trasformazione del territorio. Infatti il primo Piano degli Interventi è stato approvato con Delibera Consiliare n. 33 del 16/06/2015 e che l'efficacia dello strumento è del 03/09/2015, la decorrenza del quinquennio è intervenuta il 03/09/2020. A questo il Piano deve dare risposta per non lasciare un vuoto normativo e di pianificazione.

A tal fine è stato istituito, in data 02/11/2020, un avviso pubblico sul sito istituzionale dell'Ente con il quale il Comune comunicava la sopraggiunta decorrenza del termine quinquennale per le aree non pianificate e le modalità di eventuale proroga.

In base ai riscontri dell'avviso pubblico, la presente Variante Parziale ha riclassificato le aree di espansione decadute sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute e dei seguenti criteri:

- sono state considerate valide esclusivamente le conferme accompagnate dal pagamento del contributo dell'1%;
- gli ambiti di maggiori dimensioni hanno mantenuto l'obbligo di edificazione tramite Piano Urbanistico Attuativo per consentire una corretta urbanizzazione e per mantenere il meccanismo della perequazione, che garantisce a livello comunale di reperire aree per interventi pubblici o di finalità pubblica;
- le aree per le quali si è rinunciato all'edificazione o non si è provveduto al pagamento in tempo utile sono state riclassificate in "Z.T.O. E - Aree rurali" o, in alternativa sulla base del contesto, in "Z.T.O. A4 - Verde Privato";

- i lotti di dimensioni minori sono stati riclassificati in "Z.T.O. C1 - Zone residenziali di completamento", soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato o, quando dotati delle infrastrutture urbanistiche, a Intervento Edilizio Diretto con obbligo di corresponsione del contributo perequativo;
- sono state mantenute le aree di espansione in corso di realizzazione o per le quali era già stato avviato il relativo procedimento autorizzativo prima del 31/12/2021;



La valutazione/riclassificazione ha interessato anche aree di completamento del tessuto insediativo esistente poste all'esterno agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, su accoglimento di specifiche istanze formulate dai soggetti privati, comportando un consumo di suolo pari ad 1,63 ha con conseguente riduzione della quantità massima di superficie naturale e seminaturale di cui all'art. 13 comma 1 lett. f) della L.R.V. n. 11/2004 che passa da 20,75 ha a 19,11 ha

La fase di lavoro del Piano si è concentrata sulle aree di trasformazione decadute trascorsi i 5 anni di valenza del Piano degli interventi. Le aree di trasformazione sono sia a destinazione prevalente residenziale che a destinazione prevalente produttiva.

Il lavoro svolto tiene conto sia del riscontro rispetto alla procedura effettuata circa la manifestazione di interesse dei privati circa la reiterazione della previsione urbanistica o meno. Le manifestazioni di interesse pervenute al riguardo hanno portato alla ridefinizione (in stralcio) di alcune previsioni di trasformazione, con particolare riferimento a:

- ambiti relativi ai margini insediativi ovest e sud-ovest;
- ambiti produttivi posti nel margine superiore della zona produttiva del capoluogo;
- la reiterazione, a volte parziale, di ambiti già destinazione alla trasformazione, con mantenimento della vocazione di destinazione d'uso e in alcuni casi la rivisitazione della tipologia di trasformazione dal punto di vista:
- modalità di attuazione (strumento e procedura di attuazione, regole di attuazione es. per stralci funzionali...);
- verifica del sistema di accessibilità, distribuzione (indicativa) dello spazio pubblico, gestione degli spazi di margine....).

In particolar modo è stata posta attenzione al disegno (in completamento) di alcune parti interne al tessuto consolidato o poste in posizione (urbana e in relazione al sistema infrastrutturale) strategica entro una riflessione complessiva del territorio.

Si evidenzia:

1. la conferma sostanziale di tutte le previsioni poste nel margine nord (Montebelluna-Biadene), anche con richieste di modifica delle destinazioni d'uso e dei parametri di trasformazione di alcuni ambiti (vedi Via San Vigilio e Via Cimitero - questi diventano ambiti di studio per la loro qualificazione e il loro inserimento nel tessuto limitrofo, anche al fine di migliorare l'assetto infrastrutturale e tipologico dell'area).
2. lo stralcio di alcuni ambiti previsti e la loro riclassificazione come ambiti A4 destinati al rimboschimento urbano (strumento di premialità finalizzata al bilancio ecologico complessivo).
3. il sostanziale mantenimento del completamento del tessuto posto in fregio a Via Feratine (e dintorni) con modifica del regime di attuazione e l'obiettivo del completamento del tessuto con dotazioni urbane riconoscibili (nel tessuto e nei margini).
4. lo stralcio di alcuni ambiti previsti e la loro riclassificazione come ambiti A4 destinati al rimboschimento urbano (strumento di premialità finalizzata al bilancio ecologico complessivo).
5. il ridisegno puntuale nei centri minori (frazioni), in riconoscimento delle istanze pervenute, con conferma/stralcio di alcuni ambiti e l'attenzione al disegno finale del tessuto insediativo (fronti edilizi, completamento, modalità di attuazione.).



[illegible]

3. IL DIMENSIONAMENTO

La presente Variante al Piano degli Interventi interessa anche aree di completamento del tessuto insediativo esistente poste all'esterno agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, su accoglimento di specifiche istanze formulate dai soggetti privati, comportando un consumo di suolo pari ad 1,63 ha con conseguente riduzione della quantità massima di superficie naturale e seminaturale di cui all'art. 13 comma 1 lett. f) della L.R.V. n. 11/2004 che passa da 20,75 ha a 19,11 ha e una riclassificazione di aree edificabili in zona agricola e/o verde privato pari a circa 249.000 mq.

Per quanto riguarda, invece, il dimensionamento degli abitanti teorici, il quadro delle modifiche apportate rispetto al PI vigente, suddiviso per ATO, è il seguente:

ABITANTI TEORICI NUOVI MODIFICA DI DESTINAZIONE DI ZONA

Il progetto di Piani insiste su aree già pianificate, valutando la loro conferma, la loro riclassificazione o il loro stralcio, rispetto a criteri precedentemente definiti; per questo motivo il piano non incrementa gli abitanti teorici dello strumento urbanistico. Di seguito gli ambiti oggetto di modifica (riclassificazione o ridefinizione ambito di intervento e relative modalità):

ABITANTI TEORICI ELIMINATI MODIFICA DI DESTINAZIONE DI ZONA

n.progress. Var3	ATO	sup	indice	SU mq/mq	volume	abitanti teorici
03	8	1148	0,18	206	618	4
04	2	3488	0,18	627	1883	12
08	2	3257	0,18	586	1758	12
13	2	2314	0,18	416	1249	8
16	2	785	0,18	141	423	3
21	4	20900	0,12	2508	7524	50
22	1	2486	0,18	447	1342	9
23	1	14561	0,18	2620	7860	52
24	1	11709	0,18	2107	6322	42
26	1	6215	0,18	1118	3356	22
27	1	4291	0,18	772	2317	15
30	1	3783	0,27	1021	3064	20
31	1	8184	0,27	2209	6629	44
34	1	4233	0,27	1142	3428	23
45	1	4058	0,18	730	2191	14
48	5	3255	0,18	585	1757	12
49	4	3499	0,18	629	1889	12
52	4	2664	0,27	719	2157	14
53	4	6019	0,18	1083	3250	22
55	4	2445	0,27	660	1980	13
58	4	2395	0,20	479	1437	9
59	4	3727	0,18	670	2012	13
61	4	4751	0,18	855	2565	17
64	3	9021	0,18	1623	4871	32
TOTALE		129.188		23.953	71.882	474

ABITANTI TEORICI ELIMINATI DA VARIANTI VERDI 2016

n	ATO	sup	indice	SU mq/mq	volume	abitanti teorici
6	1	661	0,25	165,25	495,75	3
24	1	1501	0,25	375,25	1125,75	8
9	2	437	0,25	109,25	327,75	2
23	2	744	0,25	186	558	4
25	2	3457	0,18	622,26	1866,78	12
27	2	1870	0,18	336,6	1009,8	7
1	4	1024	0,18	184,32	552,96	4
4	4	793	0,25	198,25	594,75	4
12.13.14	4	594	0,25	148,5	445,5	3
15	4	308	0,25	77	231	2
16	4	4173	0,27	1126,71	3380,13	23
17	4	1176	0,27	317,52	952,56	6
21	4	1193	0,18	214,74	644,22	4
3	5	233	0,25	58,25	174,75	1
5	5	224	0,25	56	168	1
7	5	1339	0,25	334,75	1004,25	7
TOTALE		19727		4510,65	13531,95	90

ABITANTI TEORICI ELIMINATI DA VARIANTI VERDI 2017

n	ATO	sup	indice	SU mq/mq	volume	abitanti teorici
4.5.6.7	1	1020	0,27	275,4	826,2	6
10	2	763	0,18	137,34	412,02	3
14	2	1632	0,25	408	1224	8
26	2	648	0,25	162	486	3
27	2	1122	0,12	134,64	403,92	3
1	4	10929	0,27	2950,83	8852,49	59
23	4	2448	0,18	440,64	1321,92	9
24	7	920	0,35	322	966	6
9	9	790	0,25	197,5	592,5	4
TOTALE		20272		5028,35	15085,05	101

ABITANTI TEORICI ELIMINATI DA VARIANTI VERDI 2018

n	ATO	sup	indice	SU mq/mq	volume	abitanti teorici
2	2	279	0,25	69,75	209,25	1
8	2	469	0,35	164,15	492,45	3
1	4	311	0,35	108,85	326,55	2
10	4	945	0,25	236,25	708,75	5
TOTALE		2004		579	1737	12

ABITANTI TEORICI ELIMINATI DA VARIANTI VERDI 2019

n	ATO	sup	indice	SU mq/mq	volume	abitanti teorici
1	2	1480	0,25	370	1110	7
6	5	2156	0,25	539	1617	11
TOTALE		3.636		909	2.727	18

BILANCIO ABITANTI TEORICI

ATO	aggiunti	tolti		saldo	volume
	M.d.I.	M.d.I.	varianti verdi		
1	79	241	101	-263	-39.450
2	10	35	64	-89	-13.350
3		32		-32	-4800
4	35	-150	120	-235	35.250
5		12	9	-21	-3150
6			0	0	
7	27		6	20	3.040
8		4	0	-4	-600
9	2		4	-2	-227
TOTALE	153	474	304	-246	-99867

I residenti in comune di Montebelluna al 31 dicembre 2022 sono pari a: **31.027**

Rispetto al PI vigente che prevedeva **4.120 abitanti teorici**, il presente PI ne sottrae 246 (Variante 2) e ne sottrae 474 (Variante 3) pertanto gli abitanti teorici sono **3.400**.

Per quanto riguarda, invece, il dimensionamento del carico insediativo, il quadro delle modifiche apportate rispetto al PAT e al PI vigente, suddiviso per ATO, è il seguente:

CARICO INSEDIATIVO RESIDENZIALE

ATO	PAT	PRG	PAT+PRG	PI VIGENTE		VARIANTE 2	
n.	aggiuntivo (mc)	residuo (mc)	aggiuntivo (mc)	Modifiche (mc)	aggiuntivo (mc)	Modifiche (mc)	aggiuntivo (mc)
1	75.937	13.2174	208.111	-31.201	176.910	- 4.816	127.094
2	0	189.657	189.657	-85.14	181.143	- 20.745	160.398
3	8.437	27.689	36.126	-605	35.521		35.521
4	22.500	76.064	98.564	14.153	84.411	-12.748	71.663
5	0	46.701	46.701	2.078	44.623	-1.347	43.276
6	0	35.784	35.784	2.507	33.277		33.277
7	0	12.159	12.159	-2.546	9.613	3.040	12.653
8	0	0	0	-552	-552		-522
9	5.625	48.528	54.153	1.147	53.006	-227	52.779
Totale	112.499	568.756	681.255	-23.533	617.952	-36.842	536.139

ATO	PAT	PRG	PAT+PRG	PI VIGENTE		VARIANTE 3	
n.	aggiuntivo (mc)	residuo (mc)	aggiuntivo (mc)	Modifiche (mc)	aggiuntivo (mc)	Modifiche (mc)	aggiuntivo (mc)
1	75.937	13.2174	208.111	-31.201	176.910	-36.509	
2	0	189.657	189.657	-85.14	181.143	-5313	
3	8.437	27.689	36.126	-605	35.521	-4871	
4	22.500	76.064	98.564	14.153	84.411	-22814	
5	0	46.701	46.701	2.078	44.623	-1757	
6	0	35.784	35.784	2.507	33.277		
7	0	12.159	12.159	-2.546	9.613		
8	0	0	0	-552	-552	-618	
9	5.625	48.528	54.153	1.147	53.006		
Totale	112.499	568.756	681.255	-23.533	617.952	.71782	

CARICO INSEDIATIVO PRODUTTIVO

ATO	PAT	Saldo PAT/PI	VARIANTE 3	
	aggiuntivo (mq)	aggiuntivo residuo (mq)	modifiche (mq)	aggiuntivo (mq)
1	0	-8.246	-12.573	
2	0	-5.384		
3	0	23.129	-110949	
4	0	15.372		
5	0	55.585		
6	0	-103		
7	0	0		
8	0	0		
9	0	1.919		
Totale	0	82.272	-123.522	

CARICO INSEDIATIVO COMMERCIALE/DIREZIONALE

ATO	PAT	Saldo PAT/PI	VARIANTE 3	
	aggiuntivo (mq)	aggiuntivo residuo (mq)	modifiche (mc)	aggiuntivo (mc)
1	0			
2	0	305		3616
3	0	-359		
4	0			
5	0			
6	0			
7	0			
8	0			
9	0			
Totale	0	-54		3616

4. VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI

La LR 11/2004 all'art. 31 "Dimensionamento e aree per servizi" definisce quali aree debbono essere considerate ai fini del dimensionamento dei servizi.

L'elenco è il seguente:

- l'istruzione;
- l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- le attività culturali, associative e politiche;
- gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche.
- gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- gli elementi di riqualificazione urbana;
- le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a mq. 30 per abitante teorico.

CALCOLO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

FABBISOGNO PREGRESSO		
Abitanti insediati 2022	31.027	
Fabbisogno residenziale (ab x 30 mq)	930.810	mq
Fabbisogno attività complementari nella residenza (ab x 10 mq)	310.270	mq
Fabbisogno totale pregresso	1.241.080	mq
ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI	3400	
TOTALE ABITANTI TEORICI	34.427	
Fabbisogno residenziale (ab x 30 mq)	1.032.810	mq
Fabbisogno attività complementari nella residenza (ab x 10 mq)	344.270	mq
FABBISOGNO TOTALE	1.377.080	mq

La dotazione di aree a servizi è riassunta nelle tabelle che seguono:

DOTAZIONE DI AREE A STANDARD

	Cartografati nel PI		Non cartografati			Totale
Residenziali	Esistenti	Progetto	Esistenti	Primari		
				C2	C3 (non attuate)	
SP1	113.042	1.139	13.398	0	0	127.579
SP2	122.297		0	0	0	122.297
SP3	59.540		0	0	0	59.540
SP4	318.865	33.592	0	13.116	2.457	368.030
SP5	235.144	36.288	0	0	0	271.432
SP6	280.984	360	35.615	10.930	2.047	329.936
Totale	1.129.872	71.379	49.013	24.045	4.504	1.278.813
abitanti teorici corrispondenti						42.627

SERVIZI CARTOGRAFATI IN AREE PEREQUATE

	aree perequate	Totale servizi comprese aree perequate
SP1		127.579
SP2		122.297
SP3		59.540
SP4	19.521	387.551
SP5		271.4342
SP6		329.936
Totale	19.521	1.298.334
abitanti teorici corrispondenti		43278

ALTRE TIPOLOGIE DI SERVIZI (CFR. ATTO DI INDIRIZZO REGIONALE LETT. H)

Percorsi ciclopedonali (lunghezza x 1,80m)	150.599
Zone SP0 configurabili come standard	201.865
Totale	352.464

TOTALE DOTAZIONE DI SERVIZI PREVISTA DAL PI

Dotazione servizi PI	1.650.798
Fabbisogno totale PI	1.408.080
Eccedenza	274.718

Il fabbisogno di aree per servizi derivante dalla somma degli abitanti residenti più quelli previsti dal presente PI è pari a mq 1.377.090 mq; le aree per servizi individuate nel PI corrispondono a mq 1.650.798 pertanto il fabbisogno risulta soddisfatto.

5. VERIFICA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

La legge 11/2004 prevede all'Art. 39 "Cessione di aree per edilizia residenziale pubblica", che nei comuni superiori a 25.000 abitanti, la quantità di superficie o di volume da riservare per l'edilizia residenziale pubblica non può essere inferiore al 20%, né superiore al 40% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa per la durata del PI.

Il PI interessa un volume complessivo, costituito dalle aree perequate confermate - mc 81.992,25).

CALCOLO DEL VOLUME ERS PREVISTO NELLE AREE PEREQUATE

N area	Superficie terr.	Superficie utile	%cessione ERS	Superficie utile ERS
7	2.400	432,0	26%	112,3
8	21.872	4.374,4	25%	1.093,6
9	17.880	3.218,4	26%	836,8
14	1.580	426,6	18%	76,8
15	5.950	1.606,5	18%	289,2
15	2.574	463,3	26%	120,5
16	2.500	500,0	25%	125,0
17	14.184	3.829,7	18%	689,3
19	14.822	4.001,9	18%	720,3
20	4.230	1.142,1	18%	205,6
22	7.846	2.118,4	18%	381,3
22	5.433	1.466,9	18%	264,0
23	10.464	2.825,3	18%	508,6
24	8.844	2.387,9	18%	429,8
25	9.396	2.536,9	18%	456,6
26	4.968	1.341,4	18%	241,4
26	7.280	1.965,6	18%	353,8
27	4.118	1.111,9	18%	200,1
27	4.641	1.253,1	18%	225,6
30	22.890	4.578,0	25%	1.144,5
34	3.261	587,0	26%	152,6
35	2.970	534,6	26%	139,0
36	3.780	680,4	26%	176,9
45	3.254	585,7	26%	152,3
48	4.200	1.134,0	18%	204,1
52	9.100	1.638,0	26%	425,9
53	4.085	735,3	26%	191,2
54	1.360	367,2	18%	66,1
55	2.000	540,0	18%	97,2
56	1.540	308,0	25%	77,0
57	2.395	479,0	25%	119,8
58	3.306	661,2	25%	165,3
60	2.314	462,8	25%	115,7

Aree perequate non soggette a cessione ERS

N area	Superficie terr.	Superficie utile	%cessione ERS	Superficie utile ERS
1	11.975	2.155,5		
3	32.529	5.855,2		
5	4.792	862,6		
6	29.438	5.298,8		
33	6.113	1.100,3		
49	1.603	288,5		
Totale		15.560		
20% ERS				3.112

La differenza di mq. 3980 (5,5%) potrà essere reperita attraverso gli incrementi volumetrici di Edilizia Residenziale Sociale indicati dalla Norme del PI e in particolare:

– art. 19

Gli indici delle zone C2.1, C2.2, C2.3 possono essere aumentati fino al 10% in sede di PUA a condizione che almeno il doppio dell'incremento di Su derivante sia finalizzato a realizzazione di Edilizia Convenzionata, ai sensi delle vigenti leggi.

– art. 5

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.