

COMUNE DI PIOMBINO DESE  
Provincia di PADOVA

P.I.

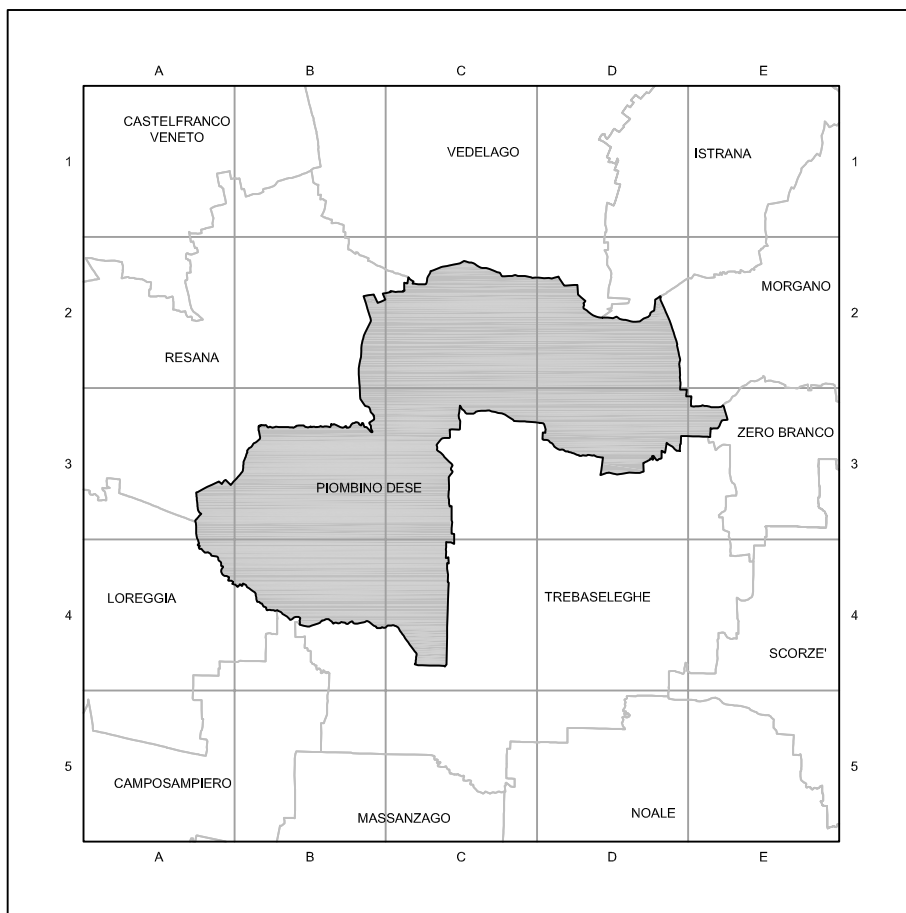
Elaborato

E

1

# RELAZIONE PROGRAMMATICA

VAR. n° 9 PIANO DEGLI INTERVENTI  
ELABORATO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N°39 DEL 21/10/2024



*Sindaco*

Cesare MASON

*Assessore all'Urbanistica*

avv. Luigi BENOZZI

*Progettisti P.I.*

arch. Liliana MONTIN  
arch. Lino DE BATTISTI

*Progettista var. n° 9 P.I.*

arch. Giuseppe CAPPOCHIN



*Valutazione Compatibilità Idraulica var. n° 9 P.I.*

ing. Michele FERRARI

ottobre 2024

# INDICE

1. Premessa.....	2
2. Il percorso di redazione della Variante n° 9 al P.I.....	3
3. Elaborati della Variante n° 9 al P.I. ....	9
4. Il progetto della Variante n° 9 al P.I.....	10
4.1 – I principi ordinatori.....	10
4.2 – I contenuti della variante n. 9 al P.I.....	11
5. Il sistema della residenza.....	18
5.1 - Centro storico.....	18
5.2 – Zone B e C1.....	22
5.3 – Zone NR.....	22
5.4 – Zone C2A e C2B.....	23
6. Il sistema artigianale – industriale – commerciale - agroindustriale.....	23
7. Il sistema rurale.....	23
8. Gli orti urbani.....	23
9. Gli usi temporanei come strumento di rigenerazione urbana.....	23
10. La compatibilità idraulica.....	24
11. Dimensionamento del P.I. ....	26
11.1 – Verifica del dimensionamento.....	26
11.2 – Consumo di suolo.....	27
12. Il sistema dei servizi.....	28
13. Registro Elettronico dei Crediti Edilizi.....	29

PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI PIOMBINO DESE**

VARIANTE n° 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

**RELAZIONE PROGRAMMATICA**

**1. Premessa**

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Piombino Dese, di cui all'art. 12 della L.R. 11/2004, è formato da:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), redatto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 80 del 15 marzo 2012 (B.U.R. n° 37 del 11 maggio 2012);
- Variante al P.A.T., di adeguamento alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 27 gennaio 2020;
- Piano degli Interventi (P.I.), relativamente al quale, allo stato, sono state complessivamente apportate n° 18 varianti, e precisamente:
  - Variante parziale n° 1 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 63 in data 21 dicembre 2012;
  - Variante parziale “La via delle risorgive tra ambiente e cultura” approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 57 in data 29 novembre 2012;
  - Variante parziale per “l’ampliamento di un edificio produttivo, autorizzato con SUAP approvato con D.C.C. n° 34 del 26 settembre 2007” ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 48 in data 28 settembre 2012;
  - Variante parziale n° 2 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 31 in data 30 settembre 2013;
  - Variante parziale n° 3 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 23 in data 17 luglio 2014;
  - Variante parziale n° 4 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 5 febbraio 2015;
  - Variante n° 5 (varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili) approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 3 in data 28 gennaio 2016;
  - Variante parziale per l’ampliamento dell’attività produttiva ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell’art. 4 della L.R. 55/2012 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 30 maggio 2016;
  - Variante parziale per l’ampliamento dell’attività produttiva ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell’art. 4 della L.R. 55/2012 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 16 febbraio 2017;

- Variante n° 6 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 29 maggio 2017;
- Variante parziale per l'ampliamento dell'attività produttiva ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 47 del 7 settembre 2017;
- Variante parziale per la suddivisione dell'attività produttiva ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 5 novembre 2018;
- Variante parziale per intervento di realizzazione nuovo parcheggio e area ecologica ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 50 del 28 dicembre 2019;
- Variante parziale per l'ampliamento di un'attività produttiva ad uso parcheggio ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012 approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 3 novembre 2020;
- Variante n° 7 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 13 aprile 2021;
- Variante parziale per l'ampliamento dell'attività produttiva ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 39 del 28 giugno 2021;
- Variante parziale per l'ampliamento dell'attività produttiva ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 4 della L.R. 55/2012 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 41 del 7 luglio 2021;
- Variante n° 8 adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 7 febbraio 2022.

## 2. Il percorso di redazione della Variante n° 9 al P.I.

Il percorso che ha portato alla redazione della variante n. 9 al P.I. è articolato nelle seguenti fasi:

### ***Prima Fase - Elaborazione del Documento del Sindaco ed illustrazione dello stesso in Consiglio Comunale***

Il progetto della variante n. 9 al P.I. ha avuto inizio con la predisposizione del “Documento programmatico preliminare” illustrato al Consiglio Comunale in occasione dell'apposita seduta in data 27 gennaio 2020.

Nel suddetto documento sono riportate le motivazioni e obiettivi della variante n. 9 al P.I., così sintetizzabili:

- innanzitutto l'esigenza di adeguare il P.I. vigente alle nuove disposizioni legislative regionali intervenute contestualmente e successivamente alla formazione del P.R.C. es. in particolare:
  - alla L.R. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” i cui principali obiettivi sono descritti all'art. 3 comma 3:
    - ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050;
    - messa in sicurezza del territorio a pericolosità idraulica, secondo il principio dell'invarianza idraulica;

- incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la riqualificazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia e ambientale degli edifici;
- incentivare il recupero dei manufatti storici e del paesaggio naturale agrario, la rimozione dei fabbricati abbandonati;
- rivitalizzare la città pubblica;
  - alla L.R. 14/2019 - Veneto 2050 “Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio”, che promuove, in particolare, politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all’utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- la riorganizzazione funzionale del centro storico in quanto contenitore privilegiato di luoghi e polarità di eccellenza, allo scopo di favorire l’integrazione sociale, culturale e funzionale, mediante la formazione di nuove centralità urbane, l’elevata qualità degli spazi pubblici, la compresenza e la interrelazione di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, nonché spazi ed attrezzature per il tempo libero, l’incontro e la socializzazione;
- all’integrazione efficiente delle infrastrutture della mobilità veicolare, pedonale e ciclabile con il tessuto urbano e, più in generale, con le politiche urbane della mobilità sostenibile e con la rete dei trasporti collettivi;
- a prefigurare una programmazione dei vuoti urbani ed, in particolare, della gestione del verde pubblico e privato anche nell’ambito degli strumenti urbanistici attuativi.

Tutti questi obiettivi, esplicitati nel Documento del Sindaco, sono diventati oggi, ancora più urgenti e indifferibili per i problemi generati dalla pandemia da Covid-19, che ha fatto emergere, oltre alle drammatiche conseguenze sanitarie, una serie di domande su come si vivrà dopo e cioè quale convivenza sarà possibile.

Più in dettaglio il Documento del Sindaco evidenzia le modifiche e gli effetti attesi dal nuovo P.I., al quale si rimanda.

***Seconda Fase - Redazione e divulgazione degli avvisi pubblici*** per le manifestazioni di interesse relative a:

- varianti verdi di cui all’art. 7 della L.R. 4/2015;
- formulazione di proposte di modifica di destinazioni d’uso di fabbricati non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola (ai sensi della lettera d) del comma 2 dell’art. 43 della L.R. 11/2004);
- formulazione di proposte di individuazione di lotti residenziali all’interno delle zone “NR – nuclei residenziali in ambito agricolo” del P.I.;
- formulazione di proposte di accordo pubblico-privato relativi a misure per promuovere la rinaturalizzazione del suolo, di cui all’art. 4 della L.R. 14/2019, mediante l’individuazione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico,

tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore ed attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei criteri definiti nello specifico regolamento approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 14 del 9 febbraio 2021;

- formulazione di proposte di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, di rilevante interesse pubblico, in conformità alle scelte strategiche del P.A.T., con particolare riguardo agli interventi di trasformazione urbana di cui alla L.R. 14/2017.

### Manifestazioni di interesse

Sono state complessivamente 108 le manifestazioni di interesse presentate ed esaminate.

Tre sono state successivamente ritirate; delle 105 rimaste, ne sono state ritenute accoglibili n. 63, in quanto conformi al P.A.T. e coerenti con gli obiettivi strategici della presente variante al P.I..

<i>Categoria</i>	<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Esito</i>
A – Modifica N.T.O. (n° 4)	A03	07/12/2017	12458	Accolta
	A20	16/06/2020	6323	Non accolta
	024	21/05/2021	6360	Non accolta
	065	18/06/2021	7658	Accolta parzialmente
B – Zone produttive (n° 2)	076	15/12/2021	15813	Non accolta
	078	23/12/2021	16221	Accolta parzialmente
C – Zone di espansione residenziale (n° 10)	A08	19/02/2019	2037	Accolta parzialmente
	A09	21/02/2019	2308	Accolta
	A10	12/03/2019	3313	Non accolta
	A11	28/03/2019	4203	Accolta parzialmente
	A14	02/10/2019	11778	Accolta parzialmente
	021	21/05/2021	6335	Accolta parzialmente
	047	24/05/2021	6457	Accolta parzialmente
	059	25/05/2021	6533	Non accolta
	072	16/09/2021 27/12/2021	11555 16319	Non accolta
077	22/12/2021	16162	Accolta parzialmente	
D – Annessi non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola (n° 3)	010	18/05/2021	6164	Accolta parzialmente
	036	24/05/2021	6382	Accolta parzialmente
	081	25/01/2022	941	Non accolta
E – Fasce di rispetto (n° 10)	012	20/05/2021	6295	Accolta
	013	20/05/2021	6296	Accolta
	014	20/05/2021	6297	Accolta
	015	20/05/2021	9298	Accolta
	017	20/05/2021	6300	Accolta

<i>Categoria</i>	<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Esito</i>
	018	20/05/2021	6301	Accolta
	020	20/05/2021	6319	Non accolta
	022	21/05/2021	6358	Accolta
	027	24/05/2021	6369	Accolta parzialmente
	068	02/07/2021	8272	Non accolta
F – Centri storici (n° 5)	A05	27/12/2018 13/04/2022	13886 5074	Ritirata
	A06	02/01/2019	17	Non accolta
	A23	29/06/2020	6764	Accolta parzialmente
	051	25/05/2021	6477 6478 6479 6480	Accolta parzialmente
	060	28/05/2021	6658	Accolta parzialmente
G – Accordi pregressi (n° 10)	A07	14/02/2019	1828	Non accolta
	A12	08/04/2019	4715	Non accolta
	A15	17/02/2020	2048	Accolta parzialmente
	001	16/03/2021	3487	Accolta parzialmente
	005	07/05/2021	5584	Non accolta
	008	18/05/2021	6155	Non accolta
	009	18/05/2021	6156	Non accolta
	023	21/05/2021	6359	Accolta
	058	25/05/2021	6529	Accolta
079	27/12/2021	16306	Accolta	
H – Cambio di zona (n° 7)	A27	02/02/2021	1402	Accolta
	054	25/05/2021	6483	Accolta
	056	25/05/2021	6493	Non accolta
	061	07/06/2021	6918	Accolta parzialmente
	063	10/06/2021	7146	Non accolta
	064	10/06/2021	7147	Non accolta
	074	03/11/2021	13816	Accolta parzialmente
I – Lotto in zona NR (n° 13)	A01	06/04/2017 18/05/2017	3480 5136	Accolta
	A02	14/04/2017	3794	Non accolta
	A04	08/10/2018	10394	Non accolta
	006	14/05/2021	6048	Non accolta
	016	20/05/2021	6299	Accolta parzialmente
	033	24/05/2021	6379	Non accolta
	035	24/05/2021	6381	Non accolta
043	24/05/2021	6449	Non accolta	

<i>Categoria</i>	<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Esito</i>
	045	24/05/2021	6451	Non accolta
	046	24/05/2021	6455	Accolta
	052	25/05/2021	6481	Non accolta
	053	25/05/2021	6482	Non accolta
	070	12/08/2021	10247	Accolta
L – Lotto (n° 5)	002	01/04/2021	4075	Non accolta
	025	21/05/2021 01/03/2022	6361 2496	Non accolta
	032	24/05/2021	6378	Non accolta
	034	24/05/2021	6380	Non accolta
	039	24/05/2021	6424	Non accolta
M – Variante verde (n° 19)	A13	10/05/2019	6114	Accolta
	A16	04/03/2020	2690	Accolta
	A17	07/04/2020	3920	Accolta
	A18	20/04/2020	4350	Non accolta
	A19	30/04/2020	4644	Accolta
	A21	24/06/2020 10/03/2022	6613 3063	Ritirata
	A25	03/08/2020	8092	Accolta parzialmente
	003	22/04/2021	5063	Accolta
	004	28/04/2021	5241	Non accolta
	007	18/05/2021	6152	Accolta
	011	20/05/2021	6286	Accolta
	019	20/05/2021	6302	Accolta
	026	21/05/2021	6362	Accolta
	030	24/05/2021	6375	Accolta parzialmente
	031	24/05/2021	6377	Accolta parzialmente
	037	24/05/2021	6385	Non accolta
	042	24/05/2021	6442	Accolta
	073	07/10/2021	12477	Accolta
	080	29/12/2021	16426	Accolta
N – Crediti edilizi da rinaturalizzazione (n° 2)	067	29/06/2021	8026	Non accolta
	071	25/08/2021	10603	Non accolta
O – Altro (n° 18)	A22	29/06/2020	6760	Non accolta
	A24	21/07/2020	7656	Non accolta
	A26	11/08/2020	8528	Accolta
	028	24/05/2021	6370	Ritirata
	029	24/05/2021	6371	Accolta parzialmente
	038	24/05/2021	6386	Accolta parzialmente
	040	24/05/2021	6431	Accolta



<i>Categoria</i>	<i>N.</i>	<i>Data</i>	<i>Prot.</i>	<i>Esito</i>
	041	24/05/2021	6432	Accolta
	044	24/05/2021	6450	Accolta parzialmente
	048	24/05/2021	6458	Non accolta
	049	24/05/2021	6465	Accolta parzialmente
	050	24/05/2021	6467	Accolta parzialmente
	055	25/05/2021	6487	Non accolta
	057	25/05/2021	6514	Accolta parzialmente
	062	09/06/2021	7079	Accolta parzialmente
	066	21/06/2021	7686 7687	Accolta parzialmente
	069	05/08/2021	9728	Non accolta
	075	19/11/2021	14731	Accolta parzialmente

Ann	Manifestazione di interesse anteriore il 23 marzo 2021
nnn	Manifestazione di interesse posteriore il 23 marzo 2021

All'elenco sopra riportato si aggiungono poi le indicazioni degli enti pubblici, dell'Amministrazione comunale e/o degli uffici comunali.

### ***Terza Fase - Aggiornamento del Quadro Conoscitivo e confronto con Enti, Associazioni economiche e sociali.***

Il Quadro Conoscitivo utilizzato per la redazione della variante n. 9 al P.I. è quello del P.A.T. e del P.I. vigenti, aggiornato con le specifiche informazioni necessarie per la redazione della presente variante.

Contestualmente all'attività di aggiornamento del Quadro Conoscitivo e della divulgazione degli avvisi pubblici, l'Amministrazione Comunale ha effettuato il confronto e la concertazione con gli altri enti pubblici coinvolti e assicurato il confronto con le associazioni economiche e sociali interessate.

Il percorso partecipativo si è articolato in due incontri, entrambi a distanza, per le limitazioni imposte dalla pandemia, con l'utilizzo della piattaforma zoom, rispettivamente in data:

- 9 aprile 2021 (generale);
- 11 maggio 2021, focalizzato sui centri storici di Levada, Piombino Dese, Ronchi e Torreselle.

### ***Quarta Fase - Elaborazione della Variante n. 9 al P.I.***

L'elaborazione della variante al P.I. è stata effettuata tenendo conto:

- del documento programmatico preliminare;
- dello stato di fatto, non solo sotto il profilo meramente conoscitivo, ma soprattutto quale elemento propedeutico per una corretta progettazione urbanistica operativa;

- delle scelte strategiche e del rapporto ambientale del P.A.T., vincolanti nella redazione del P.I.;
- delle leggi regionali:
  - n° 11/2004 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”;
  - n° 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla L.R. 11/2004”;
  - n° 15/2018, art. 19 “Disposizioni per l’adozione del regolamento edilizio tipo”;
  - n° 14/2019 “Veneto 2050 - Politiche per la riqualificazione e la rinaturalizzazione del territorio”;
- dei contributi dei cittadini, enti e associazioni, nonché delle specifiche proposte di accordo pubblico-privato e richieste formulate dai cittadini sui temi sollecitati dall’Amministrazione comunale mediante procedure ad evidenza pubblica.

### ***Quinta Fase - Adozione e approvazione della Variante n. 9 al P.I.***

La variante al P.I. è adottata dal Consiglio Comunale e, entro 8 giorni dall’adozione, è depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30.

Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide in merito alle stesse e approva la variante al P.I..

Copia integrale del P.I. approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

Il P.I. diventa efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione nell’Albo Pretorio del Comune.

## **3. Elaborati della Variante n° 9 al P.I.**

La variante n. 9 è composta dai seguenti elaborati tecnici:

- Relazione programmatica;
- Norme Tecniche Operative;
- Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED);
- TAV. C1 Intero Territorio Comunale (sc. 1:5.000);
- TAV. C2 Intero Territorio Comunale (sc. 1:5.000);
- TAV. C1 Intero Territorio Comunale [con individuazione delle varianti] (sc. 1:5.000);
- TAV. C2 Intero Territorio Comunale [con individuazione delle varianti] (sc. 1:5.000);
- TAV. da D1 a D17 Zone significative (sc. 1:2.000);
- TAV. P2A – Disciplina degli interventi – Capoluogo – Torreselle (sc. 1:1.000);
- TAV. P2B – Disciplina degli interventi – Levada e Menaredo (sc. 1:1.000);
- TAV. P2C – Disciplina degli interventi – Levada di sotto – Pignan (sc. 1:1.000);

- ELAB. P3 PROGETTO SPECIALE “IL PIANO DI RIGENERAZIONE DEL CENTRO STORICO”;
- AR1 – AREA DI RISPETTO VILLA CORNARO [modificata in recepimento dell’osservazione 39.1];
- S7 – SCHEDE FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL’AZIENDA AGRICOLA;
- S8 – NUOVE SCHEDE NORMA S1-6, S1-7, S1-8 e S1-9;
- S9 – AGGIORNAMENTO SCHEDA S3-24 e NUOVA SCHEDA S3-36;
- Quadro conoscitivo – DVD CONTENENTE L’AGGIORNAMENTO DELLA BANCA DATI ALFANUMERICA E VETTORIALE;
- E5 – STUDIO DI INCIDENZA AMBIENTALE (Screening V.Inc.A.);
- E6 – RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA con allegato cartografico: “Rete idrografica principale e consortile – Rischio idraulico – Individuazione varianti” (sc. 1:5.000);
- E7 – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS – RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE.

## 4. Il progetto della Variante n° 9 al P.I.

### 4.1 – I principi ordinatori

La pandemia e le risposte alla pandemia stanno ridisegnando la mappa della competizione economica e sociale a tutti i livelli, internazionale, nazionale e locale.

La pandemia ha messo in atto nuovi protocolli di comportamento sociale, ma ha fatto anche capire che c’è bisogno di architettura nel pensare al futuro del Comune.

La variante n. 9 al P.I. intende quindi favorire la progettualità di uno sviluppo sostenibile, ripensando gli spazi, la mobilità sostenibile, la resilienza ai problemi climatici, per diventare il punto centrale di riferimento per tutto il sistema comunale, invertendo la tendenza all’urbanizzazione diffusa e alla dispersione insediativa che hanno costi ambientali insostenibili.

Oggi sempre più le parole chiave sono: qualità della vita, che non può prescindere dalla qualità dell’architettura, sostenibilità ambientale, economica e sociale, economia circolare, inclusione sociale, smart working, obiettivi questi che il P.I. con le proprie scelte si propone di favorire.

Alzando lo sguardo non si può non notare che gli anni a venire saranno quelli di una nuova fase di investimenti nell’ambiente costruito, perché dinamiche demografiche, urbanizzazioni, digitalizzazione resilienza al cambiamento climatico produrranno, coerentemente con le sei missioni del P.N.R.R., la necessità profonda di modificare il corpo “immobile” degli ambiti urbani, trasformandoli all’insegna di nuovi paradigmi, di nuove utopie urbane in grado di coniugare ciò che fino ad oggi è separato: contesto urbano e ambiente.

Obiettivo della variante al P.I. è consolidare una cultura del governo del territorio che, attraverso nuovi processi in cui vi sia il giusto bilanciamento tra interesse pubblico e interesse privato, favorisca una logica di contenimento del consumo di suolo, che veda valorizzati gli

interventi sul patrimonio esistente nella ricerca di un punto di sintesi tra bisogni della collettività ed esigenze economiche in una visione comunque integrata del disegno urbano.

Partendo dal presupposto che la ricerca della qualità si interseca quotidianamente con i concetti di sostenibilità, accessibilità, efficienza, sicurezza, legittimità e coerenza, l'urbanistica concertata è il nuovo modo di operare, attraverso una forte regia della Pubblica Amministrazione, in cui l'accordo e il negoziato non rappresentano più una deroga al percorso fissato dalla legge, quanto il modo in cui si costruisce il futuro delle scelte urbanistiche con il consenso dei cittadini e il concorso di portatori di interesse, nel quadro delle nuove scelte pianificatorie incentrate su indicatori di qualità, quali:

- la lotta ai cambiamenti climatici;
- la riduzione del consumo di suolo agricolo, incentivando il recupero e la riqualificazione urbanistica ed ecologica delle aree dismesse e del patrimonio edilizio e del patrimonio edilizio degradato e/o abbandonato;
- la messa in sicurezza del territorio nei confronti del rischio idrogeologico;
- il potenziamento della rete di percorsi ciclabili e pedonali, promuovendo l'estensione delle aree urbane pedonalizzate allo scopo di migliorare la vivibilità dell'ambiente urbano e di ridurre le diverse forme di inquinamento indotto;
- lo sviluppo della cultura e della partecipazione quale fattore essenziale ed elemento organico alla pianificazione e al progetto urbano;
- la qualità del paesaggio, dell'ambiente urbano, dello spazio pubblico e dell'architettura, attraverso una progettazione di qualità attivamente connessa con le esigenze del tessuto urbano;
- la previsione di usi temporanei, sperimentali, in particolare per edifici nei centri storici e aree dismesse.

L'innovazione della gestione del Piano passa così prioritariamente per strumenti capaci di organizzare nuovi percorsi di formazione e distribuzione del valore immobiliare, quali la perequazione, il credito edilizio, la compensazione urbanistica, mediante accordi pubblico-privati, in un contesto che non ha più la centralità nell'espansione, quanto piuttosto in una politica in gran parte fondata sull'integrazione all'interno del tessuto urbano e sulla rigenerazione, intesa non solo come un problema di rinnovamento del patrimonio edilizio, ma anche di rinnovamento sociale, di risposta agli effetti causati dai cambiamenti climatici, delle necessarie relazioni tra politiche urbanistiche, ambientali e sociali.

#### **4.2 – I contenuti della variante n. 9 al P.I.**

Come già anticipato, le richieste pervenute sono state suddivise in 14 categorie e precisamente:

- A – Modifica N.T.O.;
- B – Zone produttive;
- C – Zone di espansione residenziale;
- D – Annessi non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- E – Fasce di rispetto;
- F – Centri storici;

- G – Accordi pregressi;
- H – Cambio di zona;
- I – Lotto in zona NR;
- L – Lotto;
- M – Variante verde;
- N – Crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- O – Altro

a cui si aggiungono le richieste “pubbliche” provenienti dell’Amministrazione, dagli uffici comunali e da altri enti pubblici.

Nel dettaglio le nuove varianti introdotte su richiesta dei cittadini consistono in:

#### **Tipo A – Modifica N.T.O.**

- A03: si confermano i contenuti dell’ex art. 36 (ora 39) che, nelle z.t.o. DCS (artigianali – industriali e commerciali di completamento senza potenzialità edificatorie), consentono la realizzazione di impianti per la produzione di calcestruzzo con capacità produttiva sino a 200 m<sup>3</sup> di calcestruzzo al giorno;
- 065: si introduce all’ex art. 35 (ora 38) relativo alle z.t.o. DC (artigianali – industriali e commerciali di completamento), per gli edifici residenziali esistenti, non pertinenziali alle attività produttive, la possibilità di intervenire con interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione nella misura della volumetria preesistente, eventualmente incrementata fino ad un massimo del 20%; tale incremento può essere conseguito anche con più interventi, purché complessivamente non sia superato il limite massimo del 20%.

#### **Tipo B – Zone produttive**

Si operano delle modifiche all’interno delle zone produttive ed in particolare:

- 078: si stralcia una porzione della z.t.o. De/301.

#### **Tipo C – Zone di espansione residenziale**

Si introducono delle modifiche all’interno delle zone di espansione residenziale, ossia:

- A08-A14-021 e osservazione 23: riducendo la potenzialità edificatoria residenziale a 10.500 m<sup>3</sup>, si modificano le previsioni della z.t.o. C2/5, introducendo un maggior verde pubblico e riducendo il parcheggio; contestualmente viene stralciato il vincolo paesaggistico dei corsi d’acqua riferito alla peschiera di Villa Cornaro in quanto non contemplato dalla legislazione vigente (rif. elenco regionale provv. C.R. n. 940/1994 e successivi aggiornamenti del 2012, 2013 e 2019 dai quali, nelle immediate vicinanze, risulta vincolato solo il fiumicello Draganziolo);
- A09-A11: si suddivide in due zone di espansione residenziali distinte (separate dal Piovego di Levada) la z.t.o. C2/202;

- 047: modifica da z.t.o. C2FS/7 a C1/63 soggetta a permesso di costruire convenzionato con l'obbligo di cessione di una fascia larga 3 metro lungo il lato ovest per permettere la realizzazione di un percorso ciclopedonale;
- 077: estensione della z.t.o. C2/3 per permettere il collegamento viario con via Stiffoni.

#### **Tipo D – Annessi non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola**

In risposta agli avvisi pubblicati, sono stati individuati dei fabbricati rurali non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, per i quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale nei limiti di 800 m<sup>3</sup>.

- 010 (scheda S6-1): fabbricato in via dei Cipressi;
- 036: (scheda S6-2): fabbricati in via Munaron.

#### **Tipo E – Fasce di rispetto**

- 012-013-014-015-017-018-022-027 (b): si riduce la fascia di rispetto stradale di via Pacinotti da 30 a 20 metri;
- Osservazione 2: esclusione dalla fascia di rispetto paesaggistico del "Rio Bianco" (già scolo Fondarò – 28304) in recepimento della determinazione prot. 519 del 22/12/1999 come confermato dall'Allegato A1 alla D.G.R.V. n. 811 del 11/06/2019.

#### **Tipo F – Centri storici**

Trattasi di modifiche all'interno dei centri storici del capoluogo e delle frazioni a seguito di richieste da parte di cittadini coerenti con i principi informativi del P.R.C.:

- A23-051: si modificano le previsioni edificatorie nel centro storico di Torreselle, stralciando la previsione di un condominio (da 4.000 m<sup>3</sup>) e consentendo la realizzazione di due edifici indipendenti (800 e 650 m<sup>3</sup> rispettivamente), soggetti a progettazione urbanistica-edilizia unitaria con obbligo di cessione o asservimento ad uso pubblico del sedime stradale interposto;
- 060 (b): si conferma la possibilità di un intervento di ristrutturazione con trasformazione in destinazione residenziale di un edificio nel centro storico del capoluogo.

#### **Tipo G – Accordi pregressi**

Si recepiscono integralmente degli accordi pubblico privato pregressi.

- A15 e osservazione 39.1: stralcio porzione z.t.o. C2/4 ed inserimento di una z.t.o. VP con estensione della z.t.o. C1/21 e nuova z.t.o. C2b/4, in quanto in contrasto con il vincolo indiretto di Villa Cornaro; stralcio z.t.o. C2/8 e C2/9 ed inserimento z.t.o. E in quanto in contrasto con il vincolo indiretto di Villa Cornaro; modifica z.t.o. C2/10 in z.t.o. C1/60 in quanto in contrasto con il vincolo indiretto di Villa Cornaro; riconoscimento dei crediti edilizi derivanti dalla cessione di una parte delle aree sulle quali è stato realizzato il parcheggio scambiatore della stazione ferroviaria;
- 001: riconoscimento dei crediti edilizi derivanti dalla cessione di una parte delle aree sulle quali è stato realizzato il parcheggio scambiatore della stazione ferroviaria;

- 023: riconoscimento dei crediti edilizi derivanti dalla cessione di una parte delle aree sulle quali è stata realizzata la scuola in via Gattoeo;
- 058: inserimento di una nuova zona residenziale di completamento (z.t.o. C1/64) con due lotti edificabili soggetti a progettazione urbanistica-edilizia unitaria, in recepimento di un accordo pubblico privato pregresso;
- 079: riconoscimento dei crediti edilizi derivanti dalla cessione di una parte delle aree sulle quali è stata realizzata la scuola in via Gattoeo;
- Osservazione 5: recepimento indicazioni della D.G.C. 9/2013 e conseguente accordo di cessione volontaria del 01/02/2013 con cambio di destinazione urbanistica da z.t.o. C2B/304 a z.t.o. C1 (con volumetria assegnata di 1.503,50 m<sup>3</sup>) e viabilità esistente;
- Osservazione 7: recepimento accordo di cessione volontaria del 18/07/2013 in relazione all'estensione della z.t.o. C1/58 (senza modifica della volumetria già assegnata).

### **Tipo H – Cambio di zona**

Trattasi di modifiche di destinazione urbanistica.

- A27: trasformazione da area a servizi di progetto con vincolo decaduto in z.t.o. E;
- 054: stralcio scheda S2-53 in quanto l'attività produttiva (in zona impropria) ora è dismessa e classificazione in z.t.o. NR;
- 061: eliminazione di un edificio soggetto a tutela in quanto non più esistente (in via Ronchi Sinistra), senza modifica di zona;
- 074: riduzione del perimetro di una scheda produttiva in zona impropria e aggiornamento scheda S3-24;
- Osservazione 10: recepimento della cancellazione di una servitù di passaggio, con trasformazione da viabilità di progetto a z.t.o. B/31 (senza aumento di volumetria);
- Osservazione 33 e 39.5: redistribuzione del volume e della superficie a parcheggio di porzioni delle z.t.o. C1/5 e C1/57, della z.t.o. C2b/18 e della z.t.o. FP/2 con attuazione tramite permesso di costruire convenzionato;
- Osservazione 37: eliminazione del grado di protezione "2" e riclassificazione da z.t.o. A/214 ed EA a z.t.o. VP/311 con modifiche all'art. 37 delle N.T.O. adottate;
- Osservazione 38: trasformazione porzione viabilità di progetto in z.t.o. E.

### **Tipo I – Lotto in zona NR**

In risposta agli avvisi pubblicati, sono stati confermati o assegnati dei lotti nelle z.t.o. NR (nuclei residenziali in ambito agricolo).

- A01: conferma lotto edificabile di tipo "B" (800 m<sup>3</sup>) nella z.t.o. NR/337;
- 016: estensione della zona NR/19 e del sedime del lotto edificabile di tipo "B" (800 m<sup>3</sup>);
- 046: estensione della zona NR/312 con inserimento lotto edificabile di tipo "A" (600 m<sup>3</sup>);

- 070 e osservazione 9: riconoscimento di nuova z.t.o. VP e un nuovo nucleo residenziale in ambito agricolo (z.t.o. NR/220) ed individuazione di un lotto edificabile di tipo “A” (600 m<sup>3</sup>).

### **Tipo L – Lotto**

Le richieste dei cittadini di nuovi lotti residenziali non sono risultate coerenti con i criteri informativi del P.R.C..

### **Tipo M – Variante verde**

In risposta agli avvisi pubblicati, sono state riclassificate delle aree edificabili ai sensi dell’art. 7 della L.R. n. 4 del 16 marzo 2015.

- A13-026: stralcio porzione orientale della z.t.o. C2/6;
- A16-011: stralcio lotto edificabile di tipo “A” nella z.t.o. NR/333;
- A17: stralcio porzione z.t.o. DC con inserimento VP/304 e VP/306;
- A19: stralcio porzione z.t.o. DC/6 con inserimento z.t.o. VP/307;
- A25-042: stralcio porzione z.t.o. DC con inserimento z.t.o. VP/305 ed E;
- 003: stralcio porzione z.t.o. C2/105 con inserimento z.t.o. E; conversione della z.t.o. C1/103 in z.t.o. C1/215, in quanto già edificata;
- 007: stralcio porzione z.t.o. DE/301 con inserimento z.t.o. E;
- 019: stralcio porzione z.t.o. C1 con inserimento z.t.o. E;
- 030: stralcio porzione z.t.o. DC/5 con inserimento z.t.o. VP/305;
- 031: stralcio porzione z.t.o. DC/6 con inserimento z.t.o. E;
- 073: stralcio porzione orientale z.t.o. C2/305 con inserimento z.t.o. E;
- 080: stralcio porzione occidentale z.t.o. C2/305 con inserimento z.t.o. E.

### **Tipo N – Crediti edilizi da rinaturalizzazione**

Le richieste dei cittadini di riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione non sono risultate coerenti con i criteri informativi del P.R.C. e/o non si è ravvisato l’interesse pubblico.

### **Tipo O – Altro**

Sono richieste eterogenee.

- A26: trasformazione di una z.t.o. FP in z.t.o. C1;
- 040: inserimento di una nota nel repertorio normativo in riferimento alla scheda S1-5 e alla z.t.o. C1/10;
- 075: nuova scheda S3-36;
- per 029 (d) – 049 (d) – 066 (d): vedasi variante n. 7 al P.I.



- per 057: vedasi P22;
- per 041 – 044 (c) – 050 (c) – 062 (b): vedasi P24;
- per 029 (c) – 049 (c) – 050 (a) – 050 (d): vedasi P25;
- per 029 (c) – 038 (a) – 049 – 050 (a) – 050 (b) – 066 (a): vedasi P26;
- per 066 (b): vedasi P27;
- per 029 (e) – 044 (a) – 044 (b) – 049 (e) – 066 (c): vedasi P28;
- osservazione 11: riduzione grado di tutela della pertinenza di un edificio da 2 a 3 (in modo che tutto il fabbricato abbia grado 3).

### **Richieste “pubbliche”**

Sono richieste provenienti dall’Amministrazione comunale, o dagli uffici comunali o da altri enti pubblici o di pubblici servizi.

- P01: trasformazione z.t.o. FP in z.t.o. C1 (per alienazione) ed estensione z.t.o. FP vicino al cimitero di Torreselle;
- P02: trasformazione z.t.o. FS e FP in z.t.o. B (per alienazione) lungo via Cornaro;
- P03: trasformazione z.t.o. FP in z.t.o. DC (per alienazione) all’incrocio tra via Mussa e via degli Olmi;
- P04: trasformazione z.t.o. FS in z.t.o. C1 (per alienazione) in via Draganziolo;
- P05: inserimento nuovo metanodotto SNAM tra via Pacinotti e via Palù (progetto: “Rifacimento metanodotto Campodarsego-Castelfranco Veneto e opere connesse”);
- P06: inserimento nuova cabina elettrica primaria di E-Distribuzione (z.t.o. F2/2) in via Palù, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 29/09/2021;
- P07: recepimento del progetto (del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive) di sistemazione del Rio Fossetta e dello scolo Riegola con individuazione dei sedimenti e delle fasce di rispetto idrauliche di progetto;
- P09: nota nel repertorio normativo della z.t.o. C2/7 per estensione dell’ambito del P.U.A. a vicolo Fracalanza;
- P11: stralcio z.t.o. C2/104 con inserimento z.t.o. E, causa decadenza delle previsioni;
- P12: stralcio z.t.o. DE/305 con inserimento z.t.o. E, causa decadenza delle previsioni;
- P15: stralcio porzione z.t.o. C2/6 con inserimento z.t.o. E (in accordo con A13-026), causa decadenza delle previsioni;
- P16 e osservazione 36: stralcio porzione meridionale della z.t.o. C2/11 con inserimento z.t.o. E, causa decadenza delle previsioni;
- P17: stralcio porzione z.t.o. DE/304 con inserimento z.t.o. E, causa decadenza delle previsioni;
- P18: stralcio z.t.o. DE/301 con inserimento z.t.o. E, causa decadenza delle previsioni;
- P19: stralcio z.t.o. DE/2 con inserimento z.t.o. E, causa decadenza delle previsioni;
- P20: stralcio z.t.o. C2/201 con inserimento z.t.o. E, causa decadenza delle previsioni;

- P21: stralcio porzione z.t.o. C2/12 con inserimento z.t.o. E;
- P22: stralcio z.t.o. C2/308 con inserimento z.t.o. E z.t.o. FI/4;
- P23: recepimento integrale del sedime stradale di via del Vetro con relativa fascia di rispetto stradale;
- P24: stralcio previsioni di demolizione ex consorzio agrario e ridefinizione dell'area a parcheggio a nord (deliberazione di G.C. n. 122 del 03/09/2020);
- P25 e osservazione 23: nuova scheda norma S1-6 con ridefinizione della zonizzazione al suo interno;
- P26: nuova scheda norma S1-7 con ridefinizione della zonizzazione al suo interno, in particolare con la creazione di un nuovo spazio a verde alberato, demolizione del bocciodromo e individuazione di un percorso ciclopedonale che collega la stazione ferroviaria al centro cittadino;
- P27: nuova scheda norma S1-8 con ridefinizione della zonizzazione al suo interno, in particolare con la trasformazione del parcheggio antistante il municipio in piazza;
- P28 e osservazione 39.1: nuova scheda norma S1-9 con ridefinizione della zonizzazione al suo interno, in particolare con l'individuazione di un'area di sosta per i mezzi di soccorso al fine di valorizzare lo spazio del brolo (parco Don Bosco) di Villa Cornaro;
- P29: riclassificazione zone di espansione residenziale convenzionate (ex z.t.o. C2/2 e C2/301);
- P30: inserimento piste ciclabili esistenti lungo S.P. 50, via Pozzetto, via Molinella-via della Vittoria, via Cornaro-via Santissimo Salvatore, via Albare;
- P31: la variante al P.I. introduce modifiche alle N.T.O., le più significative delle quali riguardano:
  - le modalità attuative dei Piani Urbanistici Attuativi, ammettendo, in presenza di proprietà dissenzienti all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A., ambiti di intervento parziali rispetto all'intera area assoggettata a P.U.A.;
  - l'aggiornamento delle norme relative allo studio di compatibilità idraulica;
  - l'ambito di rigenerazione del centro storico;
  - il permesso di costruire convenzionato;
  - le norme per il controllo delle destinazioni;
  - il rinvio al Regolamento edilizio comunale delle definizioni edilizie ed urbanistiche e relativi metodi di misurazione;
  - l'aggiornamento degli indici di edificabilità delle z.t.o. B e C1 e l'introduzione dell'indice differenziato per l'atterraggio dei crediti edilizi;
  - gli usi temporanei come strumento di rigenerazione urbana;
  - gli orti urbani;
  - disposizioni sui vincoli (compresa la "nuova" classe sismica 2 e le prescrizioni derivanti dallo studio di microzonazione sismica – osservazione 39.4);
  - l'aggiornamento delle norme relative al recupero dei sottotetti esistenti;
  - lo sportello unico attività produttive (S.U.A.P.);

- Osservazione 39.3: stralcio area cimiteriale di progetto (z.t.o. F1/1) e viabilità di progetto tra la S.R. 245 e la S.P. 34.

## 5. Il sistema della residenza

### 5.1 - Centro storico

#### Sistema insediativo storico

Per sistema insediativo storico si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale del capoluogo, dalle frazioni e dai singoli edifici o complessi isolati di valore monumentale, testimoniale e/o ambientale e le relative pertinenze, localizzati nell'intero territorio comunale che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista del carattere strutturanti l'impianto urbano e di quelli architettonici dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

Le componenti del sistema insediativo storico sono rappresentate da:

1. il centro storico del capoluogo;
2. i centri storici delle frazioni di Torreselle, Levada, Menaredo, Levada di sotto, Pignan.

Sono presenti, inoltre, sei Ville Venete: Villa Cornaro, Villa Maruzzi-Marcello, Villa Calzavara-Gargan, Villa Carisi, Villa Favaron-Barea-Berton e Villa Trombetta-Trotter.

#### Principali obiettivi e finalità

È obiettivo dell'Amministrazione favorire l'attuazione di processi coordinati di rigenerazione urbana nel contesto dello spazio urbano centrale del capoluogo mediante l'attivazione di iniziative locali (pubbliche e/o private) e la loro messa in rete, in un equilibrato rapporto tra interesse pubblico e privato, allo scopo di sviluppare un mix funzionale di interazioni sociali, economiche e culturali, dove spazio, qualità della vita e socialità siano strettamente correlati.

La presente variante al P.I. ha effettuato una attenta lettura del tessuto del centro storico del capoluogo. Particolare attenzione è stata posta con il progetto speciale "Il piano di rigenerazione del centro storico" alle piazze e agli spazi pubblici da valorizzare e da connettere tra di loro, con la stazione ferroviaria e relativo ampio parcheggio, oggi scarsamente utilizzato, da trasformare nel parcheggio principale a servizio del centro storico, da connettere con lo stesso, mediante percorsi riservati alla mobilità lenta integrati nel verde.

Il persistere della crisi economica, che si è acuita nella recente situazione di emergenza sanitaria, sta spostando in tutte le realtà urbane del paese le dinamiche del settore immobiliare e delle costruzioni verso una sempre più spinta riqualificazione urbana diffusa.

L'obiettivo del progetto è di far decollare, attraverso un processo condiviso e concertato pubblico-privato, sostenuto da una esplicita regia pubblica, specifici programmi urbanistici rigenerativi, nell'ambito centrale del capoluogo, da sviluppare attraverso l'apporto partecipativo dei protagonisti pubblici e privati alla progettazione, attuazione e gestione di interventi di riqualificazione, recupero e riabilitazione del tessuto urbano, sociale ed economico, costruendo un palinsesto flessibile per i diversi ambiti di rigenerazione urbana.

La variante al P.I., nel perseguire tale obiettivo, coerentemente ai recenti disposti legislativi e agli orientamenti disciplinari ha introdotto gli “ambiti urbani di rigenerazione (A.U.R.)”. Sono ambiti destinati ad interventi organici di recupero nei quali contemperare in forma equilibrata obiettivi di interesse pubblico, quali ad esempio social housing, usi temporanei, aumento della permeabilità degli isolati, collegamenti ciclo-pedonali, spazi di servizio ecc., con quelli del promotore privato.

La gestione di tali ambiti, in linea con le nuove impostazioni urbanistico-pianificatorie e coerentemente con i recenti disposti normativi regionali, avverrà con l’attuazione di specifiche “schede norma” (elaborato S8) contenenti gli obiettivi di carattere generale per la rigenerazione urbana.

Tali interventi potranno essere promossi da soggetti pubblici, privati e/o pubblici/privati, presentando una proposta di piano guida, estesa all’intero ambito della scheda, corredata delle proposte di intervento sugli immobili in proprietà o disponibilità.

In alternativa, in presenza di previsioni di rilevante interesse pubblico, il piano guida può essere elaborato dall’Amministrazione comunale.

Nel disegno complessivo tali ambiti si candidano a veri e propri epicentri di rigenerazione del tessuto urbano comunale e si inseriscono in un programma di rivitalizzazione del centro storico che, nella sua scomposizione funzionale proposta dal “piano di rigenerazione del centro storico”, assume, come parti strategiche per la rigenerazione, il sistema delle piazze centrali.

L’analisi dello stato di fatto si concentra su cinque temi principali particolarmente interessanti per una lettura complessiva dello stato dei luoghi: via Roma, la viabilità ciclopedonale, gli assi principali, le piazze parcheggio, il verde pubblico. Attraverso un’attenta analisi di questi cinque temi si può comprendere quali siano le maggiori criticità del centro storico e partendo da queste fragilità ci si è posti l’obiettivo di trovare di volta in volta soluzioni puntuali, coerenti ed efficaci. (elaborato P3-2)

### **Via Roma**

Via Roma attualmente si presenta come una strada a doppio senso di marcia in cui persiste alto traffico veicolare. Lo spazio riservato a pedone e ciclista è limitato e discontinuo. La presenza costante di automobili limita la connettività tra l’edificato a sud e quello a nord dell’arteria stradale generando frammentazione all’interno dello stesso centro storico.

Per riconnettere questi due lembi di città si rende indispensabile ridurre il traffico veicolare per permettere al pedone e al ciclista (mobilità lenta) una migliore fruizione dello spazio pubblico. Per perseguire tale obiettivo si diminuisce la massima velocità di percorrenza portandola a 30 km/h e si sostituisce la pavimentazione esistente con una differente per colore e matericità seguendo il modello Woonerf.

### **La viabilità ciclopedonale**

La viabilità ciclopedonale esistente risulta discontinua, non adeguatamente segnalata e pertanto poco sicura per i propri utenti. Il progetto prevede di creare una rete capillare di mobilità lenta mettendo in sicurezza i percorsi casa scuola e connettendo il centro storico cittadino con la pista ciclopedonale Treviso – Ostiglia. Questa nuova rete di mobilità connette

le centralità esistenti e valorizza i percorsi naturalistici e paesaggistici, primo fra tutti quello in direzione di Villa Cornaro.

### **Gli assi principali**

Gli assi principali riconducibili a via Roma e all'asse ferroviario nati per connettere luoghi divengono in questo caso la prima causa di frammentazione e di allontanamento. Via Roma come visto in precedenza crea una spaccatura nord-sud nel centro storico mentre la linea ferroviaria crea una spaccatura est-ovest. Il progetto si pone l'obiettivo di riconnettere il centro storico cittadino alla stazione ferroviaria; per perseguire tale proposito si attuano due diverse soluzioni: la prima prevede di riservare parte della sede stradale lungo il viale della stazione alla mobilità lenta, la seconda sviluppa un nuovo percorso ciclopedonale che snodandosi da piazza colonnello Ezio Gaspari fino alla stazione diviene il pretesto per rigenerare un'area di risulta facendola divenire un parco lineare attrezzato.

Una passerella pedonale a scavalco della ferrovia pone in connessione il grande parcheggio esistente con la città e con il nuovo sistema di mobilità, in questo modo il parcheggio diventa riferimento non solo per i fruitori della stazione ferroviaria ma per chiunque decida di visitare l'area comunale. Viene poi aperto un collegamento diretto tra via Roma e l'area Cornaro-Marconi creando di fatto un continuum fino alla stazione ferroviaria. Altri snodi critici vengono valorizzati come quello tra la piazza del municipio e l'antico brolo.

### **Le piazze parcheggio**

Una delle più grandi criticità del centro storico è la mancanza di luoghi pubblici di socialità. Le piazze, spazio solitamente prediletto per tale scopo, sono in questo caso interamente dedicate alla sosta delle automobili. Nel progetto le piazze riacquisiscono il loro ruolo di luogo per la comunità e per l'incontro. Al loro interno si susseguono attività flessibili che seguano la stagionalità e valorizzino le attività commerciali di prossimità. Si prevede il decentramento dei parcheggi in favore della pedonalizzazione del centro storico, in particolar modo si intende valorizzare l'ampio parcheggio a nord della stazione che diviene snodo di riferimento anche grazie al nuovo percorso ciclopedonale.

### **Il verde pubblico**

Le aree verdi del centro storico sono scarse e poco attrezzate. Il progetto prevede di creare nuove aree verdi attrezzate in prossimità del centro cittadino concentrandosi principalmente nella nuova area in connessione con la stazione ferroviaria attrezzata per il gioco e per lo sport. L'area verde dell'antico brolo vincolata per la prossimità con Villa Cornaro vede interventi minori di manutenzione e valorizzazione vista la sua unicità.

Attraverso questi interventi mirati e concreti si riportano al centro dell'attenzione temi fondamentali ed estremamente attuali quali la qualità dello spazio aperto, i luoghi di socialità e di aggregazione, la mobilità lenta e sostenibile e si affronta tale sfida riportando il cittadino e le sue necessità al centro di ogni ragionamento.

Sono stati individuati quattro ambiti di rigenerazione urbana (A.U.R.) che si sviluppano lungo le direttrici storiche con l'obiettivo generale di rivitalizzare alcune parti significative e contengono, ognuno, obiettivi specifici per il miglioramento della qualità urbana ed edilizia ed il consolidamento delle relazioni urbane; gli ambiti definiti sono:

### **1. I nuovi accessi alla stazione e il parco (scheda S1-7)**

Gli accessi alla stazione, vista la sua posizione strategica, vengono potenziati e riqualificati. Il Viale della Stazione esistente che collega Piazza Padre Squizzato (anch'essa riqualificata favorendo la sua vocazione pubblica e sociale) viene riqualificato privilegiando la mobilità lenta e il rallentamento dei veicoli con la piantumazione di verde. Un nuovo asse ciclopedonale, che collega la stazione stessa (e la nuova passerella ciclopedonale di collegamento con il parcheggio), cinge la linea ferroviaria e si connette con l'area Cornaro Marconi, con spazi verdi e pubblici attrezzati.

### **2. Area Cornaro – Marconi (scheda S1-6)**

L'area si inserisce in una posizione strategica per la prossimità con il centro storico e con diversi servizi. Il progetto prevede di creare un collegamento carrabile diretto tra via Cornaro e via Marconi inserendo un'area parcheggio. Nella parte più prossima al centro cittadino viene creato un polmone verde in diretta connessione con il nuovo asse pedonale della stazione dei treni.

### **3. Piazza A. Palladio e piazza San Pio X (scheda S1-8)**

La piazza del municipio che fino ad oggi è stata occupata da un parcheggio diventa vera agorà della vita pubblica cittadina. Il parterre adatto ad ospitare diverse attività e funzioni a seconda delle stagioni e dei diversi momenti della giornata porta all'esterno le attività commerciali di vicinato che si affacciano sulla piazza e lavora in sinergia con l'ex consorzio agrario che diventa a sua volta spazio polifunzionale e polo per la cultura.

### **4. Il Brolo (scheda S1-9)**

L'antico brolo si pone in continuità con l'intervento nella piazza del municipio anche grazie ad interventi di valorizzazione dell'asse di connessione in corrispondenza della barchessa. L'area diviene lo spazio verde di riferimento per il suo alto valore paesaggistico e naturalistico sottolineato dai percorsi in direzione di Villa Cornaro.

Le schede proposte (S1-6, S1-7, S1-8 e S1-9) prevedono due livelli di lettura:

- generale, mediante l'individuazione dei diversi elementi territoriali di riferimento (piazze ed assi in primis), rispetto ai quali prestare attenzione per il conseguimento degli obiettivi di natura generale;
- specifica:
  - definizione degli ambiti unitari di intervento nei quali ammettere le trasformazioni di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica;
  - identificazione degli elementi prescrittivi di natura puntuale e/o lineare;

- riconoscimento degli assi di permeabilità esistenti da mantenere e/o di progetto da sostenere nelle trasformazioni;
- rappresentazione degli spazi aperti da destinare ad uso pubblico;
- esplicitazione degli eventuali elementi prescrittivi.

Le scelte strategiche delle diverse schede sono state formulate anche tenendo conto, in quanto coerenti con gli obiettivi del P.I., di alcune delle proposte di ripensamento dell'utilizzo degli spazi pubblici formulate nell'ambito del progetto "Mi prendo cura di Piombino Dese" dalle seconde classi della scuola secondaria di primo grado dell'Istituto comprensivo di Piombino Dese.

## 5.2 – Zone B e C1

Coincidono sostanzialmente con gli ambiti di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale, esterni al centro storico, dotati delle principali opere di urbanizzazione.

La presente variante al P.I. individua zone B e C1, oltre che zone C2B quali "aree di atterraggio" sulle quali è possibile utilizzare i crediti edilizi, assegnando alle medesime una quantità di jus aedificandi (indice differenziato fondiario) riservato esclusivamente ai crediti edilizi. Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga alla potenzialità edificatoria (0,5 mc/mq) specificamente ammessa.

La variante 9 al P.I. elimina la flessibilità dell'indice di edificabilità, stabilendo un indice di edificabilità fondiaria per le zone B e C1, rispettivamente pari a 1,5 mc/mq per le zone B e 1,00 mc/mq per le zone C1, nonché per entrambe un indice differenziato, aggiuntivo di 0,5 mc/mq.

## 5.3 – Zone NR

È stato individuato un nuovo "nucleo residenziale in ambito agricolo" – zona NR/220 – lungo via Rialto. Come previsto dall'art. 43 delle Norme Tecniche del P.A.T. di seguito si riportano i controlli effettuati per verificare il rispetto di tutti i parametri contenuti nel comma 12 del suddetto articolo.

<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Volume esistente</i>	<i>Indice di edificabilità fondiaria rispetto allo stato di fatto</i>	<i>Superficie coperta esistente</i>	<i>Rapporto di copertura</i>
12.309 m <sup>2</sup> > 10.000 m <sup>2</sup>	10.824 m <sup>3</sup>	0,88 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> > 0,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2.512 m <sup>2</sup>	20,4% > 7,5%

Essendo tutti i controlli rispettati, ai sensi del comma 13 dell'art. 43 delle N.T. del P.A.T. è stato possibile individuare un lotto libero da 600 m<sup>3</sup>.

Inoltre, è stato confermato un lotto edificabile di tipo "B" (800 m<sup>3</sup>) nella z.t.o. NR/337, modificato il sedime del lotto edificabile di tipo "B" (800 m<sup>3</sup>) nella zona NR/19 ed individuato un nuovo lotto edificabile di tipo "A" (600 m<sup>3</sup>) nella zona NR/312.

## 5.4 – Zone C2A e C2B

Il P.I. ha stralciato alcune zone C2 (z.t.o. C2/104, porzione della C2/11, C2/201, C2/12, C2/308) ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 che così recita: “*decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati*”, non avendo gli aventi titolo richiesto una proroga del termine quinquennale, ai sensi del comma 7bis dell'art. 18 della suddetta L.R..

Inoltre, la destinazione urbanistica della z.t.o. C2/2 e C2/301 è stata modificata in zona di espansione convenzionata in quanto i relativi P.U.A. sono stati realizzati e collaudati.

Anche nelle z.t.o. C2B è stato introdotto l'indice differenziato (territoriale) di 0,5 mc/mq per l'atterraggio dei crediti edilizi.

## 6. Il sistema artigianale – industriale – commerciale - agroindustriale

Analogamente a quanto prospettato per le zone residenziali, il P.I. ha stralciato alcune zone De (z.t.o. De/305, De/301, De/2) ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 e apportato alcune variazioni alle attività produttive fuori zona (schede S2-53, S3-24 e S3-36).

A livello normativo è stata inserita la possibilità di ampliamento di edifici residenziali non pertinenziali di attività produttive, fino ad un massimo del 20% (art. 38 comma 2 lettera c) N.T.O.).

## 7. Il sistema rurale

La variante 9 al P.I. non interviene sul sistema rurale, se non con il riconoscimento di due edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, che sono stati normati con apposite schede (schede S6 n° 1 e 2).

## 8. Gli orti urbani

Il P.I. favorisce lo sviluppo di progetti di qualità di orti urbani da parte di soggetti pubblici e privati, partendo dal presupposto che il fenomeno degli orti urbani è in continua espansione a causa dell'accresciuto apprezzamento da parte dei cittadini, dei benefici che gli orti possono generare in termini produttivi, ecologico ambientali, culturali, terapeutici e didattici.

Essi hanno il duplice scopo: da un lato evitare che spazi non utilizzati vengano lasciati all'abbandono o al l'improprio utilizzo e dall'altro di rendere queste aree produttive ed attrezzate per la pubblica fruizione, integrando l'aspetto paesaggistico con quello sociale.

## 9. Gli usi temporanei come strumento di rigenerazione urbana

A partire dal 2008, il mutato quadro economico-finanziario internazionale ha comportato un progressivo e generale ripensamento delle modalità e dei tempi della trasformazione urbana rispetto ai modelli consolidatisi nei decenni precedenti.



In particolar modo il fenomeno ha comportato una approfondita riflessione sull'attualità delle strategie di riqualificazione, alle diverse scale di intervento e sulla definizione delle corrispondenti modalità attuative, al fine di adattarle ai problemi posti dalla situazione corrente.

Gli usi temporanei rappresentano una importante novità introdotta a livello regionale dalla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.

Gli usi temporanei sono uno strumento valido per mettere assieme vari attori quali l'Amministrazione comunale, i proprietari degli immobili, imprenditori e organizzazioni sociali e culturali interessati a sviluppare usi temporanei, consentendo di sperimentare nuovi usi di aree abbandonate e degradate in vista di sviluppi futuri, senza grandi impegni economici.

I campi di applicazione possono essere molteplici, in particolare, gli spazi urbani privati (comparti industriali, ex fabbriche, ex comparti commerciali, ecc.) che non trovano, a seguito del citato collasso economico, un utilizzo a breve termine che può tradursi in fonte di problematiche urbane legate alla sicurezza o al moltiplicarsi di fenomeni di fragilità urbane.

L'uso temporaneo nella prospettiva di una propria attualità immediata e implicita transitorietà può rappresentare quel carattere dinamico di riequilibrio delle spinte di trasformazione urbana, sociale ed economica di difficile controllo e programmazione nel medio e lungo periodo. In tale prospettiva, il tema degli usi temporanei, acquista una valenza indubbiamente strategica.

La variante n. 9 al P.I., coerentemente con gli obiettivi della L.R., intende promuovere adeguate misure di facilitazione dell'uso temporaneo, favorendo politiche di investimento sociale, economico, culturale.

Sociale, in quanto l'obiettivo mira ad attivare pratiche di riqualificazione dello spazio urbano pubblico e/o privato offrendo, in particolare ai giovani e alle categorie più deboli, opportunità imprenditoriali a basso costo.

Economico, in quanto il P.I. intende privilegiare l'utilizzo immediato delle strutture edilizie esistenti, a fronte del minore investimento iniziale richiesto, anche di tempo e, conseguentemente, di una più immediata remunerabilità.

Culturale, soprattutto dal punto di vista delle integrazioni degli usi e degli attori del cambiamento, creando una scena urbana che faciliti il riconoscimento e la promozione di nuove volontà, interessi, aspettative.

## 10. La compatibilità idraulica

In attuazione della Legge 267/1998 e s.m.i., fin dal 2002 la Regione Veneto ha imposto che ogni nuovo strumento urbanistico e relative varianti siano obbligatoriamente dotati di uno studio di compatibilità idraulica volto a dimostrare che il livello di rischio idraulico presente nella zona di riferimento non si aggravi con le nuove previsioni urbanistiche e che dette previsioni comunque non pregiudichino la possibilità di ridurre il rischio stesso.

In conseguenza dell'entrata in vigore della L.R. 11/2004, la Giunta Regionale, con la D.G.R.V. n° 2948/2009, ha ottimizzato la procedura operativa impartendo ulteriori indirizzi e aggiornando le modalità operative precedentemente approvate.

Scopo della Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), strumento integrante del progetto urbanistico, è quindi quello di esaminare le scelte urbanistiche considerando le interferenze

che queste hanno con i dissesti idraulici presenti o potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo possono determinare.

In sintesi, lo studio idraulico verifica l'ammissibilità delle previsioni contenute nello strumento urbanistico, prospettando soluzioni corrette dal punto di vista dell'assetto idraulico del territorio. Spetterà poi alla progettazione urbanistica attuativa (P.U.A.) e/o edilizia, la scelta delle soluzioni tecniche più appropriate per la definizione puntuale delle misure compensative.

In ragione delle diverse scelte progettuali rispetto al P.I. vigente, sono stati valutati gli impatti idraulici di ciascun nuovo intervento inserito nella variante 9 al P.I., determinando, in via preliminare, i volumi di invaso da realizzarsi per garantire l'invarianza idraulica in relazione ad un evento meteorico caratterizzato da un tempo di ritorno di 50 anni.

Nella tabella seguente si riporta un riepilogo delle suddette cubature suddivise per tipologia di modifica.

<i>Tipologia</i>	<i>Volume di invaso (m<sup>3</sup>)</i>
Tipo "A": modifica N.T.O.	-
Tipo "B": zone produttive	-
Tipo "C": zone di espansione residenziale	5.526,20 m <sup>3</sup>
Tipo "D": annessi non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	-
Tipo "E": fasce di rispetto	-
Tipo "F": centri storici	89,90 m <sup>3</sup>
Tipo "G": accordi pregressi	969,50 m <sup>3</sup>
Tipo "H": cambio di zona	840,80 m <sup>3</sup>
Tipo "I": lotto in zona NR	483,50 m <sup>3</sup>
Tipo "L": lotto	-
Tipo "M": variante verde	1.009,50 m <sup>3</sup>
Tipo "N": crediti edilizi da rinaturalizzazione	-
Tipo "O": altro	1.098,40 m <sup>3</sup>
Richieste "pubbliche"	7.799,80 m <sup>3</sup>
<i>TOTALE</i>	<i>17.817,60 m<sup>3</sup></i>

Con questa variante al P.I., inoltre, è stato recepito (variante P07) il progetto definitivo di sistemazione del Rio Fossetta e dello scolo Riegola ("Interventi di ritenzione e controllo dei deflussi idrici lungo il fiume Marzenego ed aree delle risorgive nei Comuni di Venezia, Martellago, Noale, Piombino Dese e Trabaseleghe. Sistemazione Rio La Fossetta") approvato dal Direttore della Direzione Progetti speciali per Venezia, individuando i sedimenti e le fasce di rispetto idrauliche di progetto lungo tutto il tracciato dei due corsi d'acqua.

Si ricorda, inoltre, che il 21 dicembre 2021 è stato adottato il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2021-2017 dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali, che ha apportato delle piccole modifiche alle aree a pericolosità idraulica, oltre a far scattare le norme di salvaguardia in relazione alle prescrizioni per gli interventi edilizi, in

particolare per quelli ricadenti in zona P2 (aree classificate a pericolosità media). Tale aggiornamento è stato approvato con il D.P.C.M. del 1° dicembre 2022.

## 11. Dimensionamento del P.I.

### 11.1 – Verifica del dimensionamento

Dalla relazione tecnica della variante n. 6 al P.I. approvato, il carico insediativo residenziale introdotto da tutte le precedenti varianti al P.I. ammonta a m<sup>3</sup> 219.153 e conseguentemente il carico insediativo residenziale residuo dopo la variante n. 6 è di m<sup>3</sup> 236.687, essendo quello complessivo residenziale previsto dal P.A.T. pari a m<sup>3</sup> 455.840. La variante n. 7 approvata non ha modificato il dimensionamento, e neanche la variante n. 8 adottata.

La variante n. 9 al P.I. prevede una riduzione di volumetria residenziale di m<sup>3</sup> 20.754,5 (ossia 20.754,5 m<sup>3</sup> / 220 m<sup>3</sup>/ab = 94 abitati teorici), derivante principalmente delle zone di espansione decadute e non riconfermate. Il carico insediativo residuo del P.A.T., quindi, diventerà pari a m<sup>3</sup> 257.441,5.

TABELLA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE VARIANTE N. 9 AL P.I.

		P.A.T.	Var 1-6 P.I.	Solo var. 9 P.I.	Totale P.I.	
<i>A.T.O.</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Carico complessivo previsto (m<sup>3</sup>)</i>	<i>Carico insediativo inserito (m<sup>3</sup>)</i>	<i>Carico insediativo inserito (m<sup>3</sup>)</i>	<i>Totale carico insediativo inserito (m<sup>3</sup>)</i>	<i>Carico insediativo residuo P.A.T. (m<sup>3</sup>)</i>
0101	Agroambientale	47.300	17.967	0	17.967	29.333
0201	Residenziale: frazioni di Torreselle e Levada	84.040	35.613	-7.687	27.926	56.114
0202	Residenziale: Capoluogo e frazione di Ronchi	272.140	140.920	-13.067,5	127.852,5	144.287,5
0301	Produttiva	52.360	24.653	0	24.653	27.707
<i>TOTALE</i>		<i>455.840</i>	<i>219.153</i>	<i>-20.754,5</i>	<i>198.398,5</i>	<i>257.441,5</i>

La variante n. 9 al P.I. prevede una riduzione di superficie produttiva di m<sup>2</sup> 34.849, derivante principalmente delle zone di espansione decadute e non riconfermate. Il carico insediativo residuo del P.A.T., quindi, diventerà pari a m<sup>2</sup> 90.670,60.

TABELLA DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO VARIANTE N. 9 AL P.I.

		P.A.T.	Var 1-6 P.I.	Solo var. 9 P.I.	Totale P.I.	
<i>A.T.O.</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Carico complessivo previsto (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Carico insediativo inserito (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Carico insediativo inserito (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Totale carico insediativo inserito (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Carico insediativo residuo P.A.T. (m<sup>2</sup>)</i>
0101	Agroambientale	0	0	0	0	0
0201	Residenziale: frazioni di Torreselle e Levada	1.475,25	0	0	0	1.475,25
0202	Residenziale: Capoluogo e frazione di Ronchi	1.775,95	0	-467	-467	2.242,95
0301	Produttiva	183.256,40	130.686	-34.382	96.304	86.952,40
	<i>TOTALE</i>	<i>186.507,60</i>	<i>130.686</i>	<i>-34.849</i>	<i>95.837</i>	<i>90.670,60</i>

## 11.2 – Consumo di suolo

La quantità massima di consumo di suolo disponibile, determinata dalla variante n. 1 al P.A.T. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 27 gennaio 2020, è pari a 16,01 ettari.

La variante n. 9 al P.I. prevede una riduzione del consumo di suolo di 7,2106 ettari, che porta ad un consuntivo disponibile di 23,2206 ettari.

TABELLA CONSUMO DI SUOLO VARIANTE N. 9 AL P.I.

		Var. 9 P.I.
<i>A.T.O.</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Variatione consumo di suolo (m<sup>2</sup>)</i>
0101	Agroambientale	1.370
0201	Residenziale: frazioni di Torreselle e Levada	-13.426
0202	Residenziale: Capoluogo e frazione di Ronchi	-31.313
0301	Produttiva	-28.737
	<i>TOTALE</i>	<i>-72.106</i>

## 12. Il sistema dei servizi

La dotazione complessiva della variante n. 9 al P.I. relativa al sistema dei servizi è più che adeguata rispetto allo standard minimo di legge (30 m<sup>2</sup>/ab), tenuto conto della riduzione dei nuovi abitanti insediabili pari a m<sup>3</sup> 20.754,5 / 220 m<sup>3</sup>/ab = abitanti 94, come si evince nella sotto riportata tabella. Tenuto conto del dato contenuto nella relazione della variante n. 6 al P.I. di 9.653 abitanti teorici totali (ossia la somma di quelli esistenti alla data di redazione del P.A.T. più quelli di progetto derivanti dalla volumetria prevista dalle prime sei varianti al P.I.), gli abitanti di progetto della variante 9 al P.I. sono: 9.653 - 94 = 9.559. Sia adottando come riferimento gli abitanti insediati al 31.12.2023 (9.470 ab) che quelli di progetto (9.559 ab), infatti, risultano previsti dalla variante n. 9 al P.I. più di 70 m<sup>2</sup>/ab di aree a standard residenziali complessive. Anche scomponendo il dato per tipologia vengono rispettati i valori minimi previsti dal P.A.T. (minimo 4,5 m<sup>2</sup>/ab per attrezzature scolastiche, minimo 5 m<sup>2</sup>/ab per attrezzature di interesse comune, minimo 12,5 m<sup>2</sup>/ab per il verde pubblico e minimo 8 m<sup>2</sup>/ab per i parcheggi).

TABELLA STANDARD RESIDENZIALI VARIANTE N. 9 AL P.I.

<i>A.T.O.</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Attrezzature scolastiche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Attrezzature interesse comune (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Verde pubblico (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Parcheggi (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Totale (m<sup>2</sup>)</i>
0101	Agroambientale	0	0	31.939	0	31.939
0201	Residenziale: frazioni di Torreselle e Levada	43.223	155.589	57.387	13.633	269.832
0202	Residenziale: Capoluogo e frazione di Ronchi	7.084	53.136	219.537	62.890	342.647
0301	Produttiva	25.001	4.166	0	1.146	30.313
	<i>TOTALE</i>	<i>75.308</i>	<i>212.891</i>	<i>308.863</i>	<i>77.669</i>	<i>674.731</i>
	<i>Totale per abitanti insediati al 31.12.2023 (9.470 ab.) (m<sup>2</sup>/ab)</i>	<i>7,95</i>	<i>22,48</i>	<i>32,61</i>	<i>8,20</i>	<i>71,25</i>
	<i>Totale per abitanti di progetto (9.559 ab.) (m<sup>2</sup>/ab)</i>	<i>7,88</i>	<i>22,27</i>	<i>32,31</i>	<i>8,13</i>	<i>70,59</i>

### 13. Registro Elettronico dei Crediti Edilizi

In ottemperanza alle indicazioni dell'art. 17 comma 5 lettera e) della L.R. 11/2004, tra gli elaborati del P.I. vigente figura il Registro dei crediti edilizi (elaborato E4).

Con la presente variante viene istituita la versione elettronica (RECREED) del Registro dei crediti edilizi, come richiesto dal comma 8 dell'art. 4 della L.R. 14/2019, e, al suo interno, la sezione dedicata ai crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Le modalità di determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione sono state definite nell'apposito Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 9 febbraio 2021.

Ottobre 2024

*Il Progettista*  
*Giuseppe Cappochin architetto*