

COMUNE DI MASER

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

A

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI

Relazione programmatica



Il Sindaco:
Daniele De Zen

L'Assessore all'Urbanistica
Claudia Benedos

Il Segretario Comunale:
Claudio Fommei

Il Progettista
Roberto Sartor architetto
Piero Tauro architetto (collaboratore)

Consulenza agronomica
Greenplan Engineering

Ufficio di Piano
Il Responsabile del Servizio
Filippo Tombolato urbanista
Elena Tiziano architetto
Francesca Costa geometra

DATA Marzo 2019

INDICE

1. Premessa	pag.	3
2. Inquadramento legislativo	pag.	4
3. Il Piano degli Interventi nella L.R. 23.04.2004 n. 11	pag.	5
4. Dal Piano Regolatore Generale al Piano degli Interventi	pag.	6
5. La legge regionale 14/2017	pag.	8
5.1 Recepimento della L.R. 14/2017	pag.	8
6. Formazione del Piano degli Interventi	pag.	10
7. Documento programmatico preliminare al Piano degli Interventi	pag.	11
8. Consultazione, partecipazione e concertazione	pag.	13
9. Livelli di Pianificazione	pag.	14
9.1 Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)	pag.	14
9.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	pag.	17
9.3 Piano di Assetto del Territorio	pag.	18
10. Contenuti del Piano degli Interventi	pag.	22
10.1 Conservazione e riqualificazione della città	pag.	22
10.2 La città della riqualificazione	pag.	23
10.3 La città della trasformazione/espansione	pag.	23
10.4 La perequazione urbanistica nel Piano	pag.	24
10.5 Aspetti ambientali ed ecologici per la sostenibilità del Piano	pag.	25
11. Il Sistema Insediativo nel Piano degli Interventi	pag.	27
11.1 Nuova suddivisione in zone territoriali omogenee	pag.	27
11.2 Tessuti storici	pag.	31
11.3 Tessuti consolidati residenziali	pag.	31
11.4 Tessuti consolidati produttivi	pag.	32
11.5 Tessuti di riqualificazione	pag.	33
11.6 Ambiti di trasformazione	pag.	33
11.7 Vincoli	pag.	34
11.8 Accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 L.R. 11/2004)	pag.	34
11.9 Riqualificazione ambientale e Credito edilizio	pag.	35
12. Il Sistema Ambientale nel Piano degli Interventi	pag.	37
12.1 Territorio extraurbano	pag.	37
12.2 Tutele	pag.	41
12.3 Rete ecologica comunale	pag.	41
12.4 Il verde urbano e periurbano	pag.	43
12.5 Paesaggio	pag.	43
12.6 Compatibilità	pag.	44
12.7 Incentivazione dell'edilizia sostenibile	pag.	45
13. Il Sistema della Mobilità nel Piano degli Interventi	pag.	46
14. La nuova strumentazione urbanistica comunale	pag.	47
14.1 Zonizzazione	pag.	47
14.2 Norme tecniche operative	pag.	47
14.3 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	pag.	47
15. Quadro economico	pag.	49
16. Dimensionamento di Piano	pag.	50
16.1 Previsioni edificatorie del Piano degli Interventi	pag.	50
16.2 Verifica dimensionamento Piano degli Interventi	pag.	55
17. Compatibilità idraulica e sismica	pag.	49

1. PREMESSA

La L.R. 11/2004, suddivide il Piano Regolatore Comunale nel Piano di Assetto (PAT/PATI) e nel Piano degli Interventi (PI), attribuendo al primo la funzione strategica di individuazione delle invarianti strutturali ed al secondo la funzione operativa.

Il Comune di Maser si è dotato di PAT attraverso i seguenti momenti:

- adozione del PAT con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 10.11.2016
- approvazione del PAT in conferenza dei servizi in data 30.01.2018
- ratifica del PAT con Decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 42 in data 23.02.2018.

L'Amministrazione Comunale di Maser ha avviato l'iter per dotarsi di Piano degli Interventi in attuazione del PAT.

Il Sindaco ai sensi di quanto previsto al 1° comma dell'articolo 18 della L.R. 11/2004 ha presentato al Consiglio Comunale di Maser il Documento Programmatico Preliminare del Piano degli Interventi, con il quale sono stati indicati le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi.

A seguito della presentazione del suddetto documento è stata avviata la fase di redazione del Piano degli Interventi affidata dal Comune di Maser all'arch. Roberto Sartor con studio in Treviso che si è avvalso delle seguenti collaborazioni tecniche:

- Greenplan Engineering (competenze agronomico-ambientali);
- arch. Piero Tauro (competenze urbanistiche e informatiche).

I progettisti sono stati affiancati nella redazione dello strumento urbanistico dall'Ufficio di Piano del Comune di Maser:

- dott. urb. Filippo Tombolato (coordinatore);
- arch. Elena Tiziano;
- geom. Francesca Costa.

2. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La Regione Veneto con la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio” si è dotata di una normativa urbanistica, che modifica in modo sostanziale le procedure ed i contenuti finora seguiti per la redazione dei piani urbanistici, dettando norme finalizzate a:

- definire le competenze di ciascun ente territoriale;
- stabilire le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi;
- perseguire l'efficienza ambientale;
- favorire la competitività e la riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita.

La stessa legge all'articolo 2 stabilisce criteri indirizzi, metodi e contenuti cui devono dotarsi gli strumenti di pianificazione per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso la riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti ed in particolare dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica;
- utilizzo di nuove risorse territoriali solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e dal dissesto idrogeologico;
- coordinamento con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Il perseguimento di queste finalità viene attuato attraverso il confronto e la concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché attraverso il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, facendoli concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Con la Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della L.R. 25.06.1985, n.61 si trasforma in Piano Regolatore Comunale (PRC) suddividendosi in due diversi momenti: Piano di Assetto del Territorio comunale o intercomunale (PAT/PATI) e Piano degli Interventi (PI).

3. IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LEGGE REGIONALE 23.04.2004, n. 11

La L.R. 23 aprile 2004, n. 11 definisce il PI “lo strumento che in attuazione del PAT/PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali intereventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”.

L'articolo 17 della suddetta legge indica i contenuti che il PI, in coerenza e in attuazione del PAT/PATI e sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, deve provvedere ad attuare:

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

La legge urbanistica regionale definisce la documentazione tecnica che dovrà essere redatta per il PI:

- a) relazione programmatica;
- b) elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) norme tecniche operative;
- d) prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) registro dei crediti edilizi;
- f) banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b) e c).

4. DAL PIANO REGOLATORE GENERALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con la nuova normativa urbanistica il Comune dotandosi di PAT/PI diviene soggetto autonomo della pianificazione del proprio territorio, che rimane assoggettata alla sola approvazione comunale, sempreché le trasformazioni urbanistiche siano coerenti con il Piano di Assetto del Territorio; in caso contrario si dovrà ricorrere ad una variante al PAT/PATI con approvazione provinciale.

La L.R. 11/2004 dispone che, dopo l'approvazione del primo PAT/PATI, il vigente PRG acquisti il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi per le sole parti compatibili con il PAT/PATI.

In realtà il Comune di Maser solo con il presente Piano, avvia il definitivo processo di adeguamento dello strumento operativo, ovvero il Piano degli Interventi, a quanto contenuto e previsto nel PAT.

L'attuale PRG approvato con DGR n .754 del 19.03.2004, non è più in grado di rispondere in modo adeguato alle trasformazioni territoriali, né da considerarsi strumento capace di “reggere” le novità introdotte con il PAT in recepimento della nuova legge urbanistica regionale: in realtà gli obiettivi di tutela, prevenzione del rischio e di sviluppo territoriale, le sequenze programmatiche di attuazione dello piano ed il coordinamento con le disponibilità economiche di spesa, richiedono una nuova “strutturazione” del Piano stesso.

In questo contesto diviene fondamentale definire, alla luce del diverso limite temporale introdotto dalla legge urbanistica tra PAT e Piano degli Interventi, il passaggio tra il vecchio ed il nuovo strumento urbanistico.

Va da subito sottolineato che il Piano degli Interventi è lo strumento pianificatorio che viene ad assommare i contenuti del Piano Regolatore Generale con quelli del Programma Pluriennale di Attuazione: in sintesi coniuga la disciplina urbanistica del territorio con la tempistica programmatica degli interventi previsti. Questo consente all'Amministrazione Comunale di individuare quegli interventi ritenuti prioritari e necessari a garantire una corretta pianificazione urbanistica, rimandando successivamente quelli non strutturali e/o che abbisognano di ulteriori approfondimenti.

Questa caratteristica della pianificazione operativa diviene particolarmente interessante alla luce della recente normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo.

Per il primo Piano degli Interventi si prevede un adeguamento il più possibile morbido rispetto al vecchio PRG, “mantenendolo” nelle parti dove risultino riconoscibili gli esiti positivi della pianificazione urbanistica e le indicazioni del Piano siano coerenti e riconducibili a quelle del PAT, introducendo altresì da subito gli elementi fondamentali per l'attuazione degli obiettivi strategici fissati da quest'ultimo.

A tal proposito si ricorda che la legge regionale 6 giugno 2017; n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” ha integrato la legge urbanistica prescrivendo che il PAT indichi quali contenuti del Piano Regolatore Generale siano confermati in quanto compatibili con il PAT stesso, *“con riferimento ai contenuti localizzativi, normativi e alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste dal piano regolatore generale”*.

Nel caso del Comune di Maser già dotato di PAT, è demandato all'Amministrazione Comunale l'onere della gestione urbanistica edilizia del territorio e di recepimento di questa disposizione normativa; nella redazione del Piano degli Interventi si individueranno quindi da subito i contenuti del PRG contrastanti con il PAT.

Infine si ricorda che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

5. LA LEGGE REGIONALE 14/2017

La pianificazione urbanistica è stata interessata negli ultimi anni da una evoluzione della normativa a livello nazionale, ma soprattutto regionale, che ha delineato nuovi scenari nell'elaborazione dei piani urbanistici, in particolare per quanto concerne il contenimento del consumo di suolo ed i temi legati alla riqualificazione edilizia, alla rigenerazione urbana ed alla sostenibilità ambientale.

La recente legge regionale 6 giugno 2017; n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” impone una ulteriore rifondazione disciplinare dopo un decennio di profonde modificazioni ed innovazioni del quadro legislativo in materia urbanistica ed edilizia.

Quest'ultimo si inserisce in un contesto di grandi cambiamenti sociali, acuiti dalla crisi economica ed ambientale, che hanno dato luogo a situazioni inimmaginabili solo pochi anni fa, quali l'introduzione delle cosiddette “varianti verdi” per l'inedificabilità dei suoli e piani regolatori privi di nuove previsioni edificatorie o addirittura di riduzione delle stesse, che prefigurano un “ripiegamento” della grande espansione urbana degli anni scorsi.

Di fatto si prende atto della fine dell'ideologia della crescita illimitata dell'economia e dell'urbanizzazione, della produzione e del consumo di merci anche particolari quali gli edifici.

Non vanno comunque dimenticate alcune contraddizioni nell'elaborazione delle leggi urbanistiche regionali quali ad esempio, quelle relative agli sportelli unici per le attività produttive e i Piani casa. In particolare questi ultimi si sono posti sempre più come piani regolatori concorrenti a quelli comunali, con esiti non sempre condivisibili.

La progressiva diminuzione del consumo di suolo per l'urbanizzazione che la nuova normativa urbanistica impone in maniera sempre più incisiva, dovrà quindi accompagnarsi ad un efficace consolidamento delle strategie di piano degli strumenti urbanistici, nell'affrontare i temi del dismessio urbano, del restauro territoriale, della tutela delle aree agricole e del paesaggio, della salvaguardia della biodiversità.

In sintesi si va verso una elaborazione di piani comunali di riordino e consolidamento e non più di dilatazione dell'urbanizzato, consapevoli però di agire in contesti territoriali già fortemente configurati, nei quali devono prevalere politiche urbanistiche di riuso e recupero del capitale fisso sociale.

5.1 Recepimento della L.R. 14/2017

L'Amministrazione Comunale di Maser al fine di inquadrare il Piano degli Interventi nel contesto di quanto previsto dalla legge regionale 14/2017 e della DGRV 668/2018, ha predisposto una specifica variante n. 1 al PAT con i seguenti contenuti:

- individuazione cartografica dell'area di urbanizzazione consolidata;
- individuazione della quantità di consumo di suolo consentito fino al 2050;
- il recepimento delle indicazioni operative per gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale, riqualificazione urbana e rigenerazione urbana sostenibile.

La variante al PAT tra gli elaborati cartografici conoscitivi ha inserito la tavola riguardante la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti secondo le modalità specificamente indicate nella DGRV 668/2018. Tale perimetrazione consente di individuare gli ambiti all'interno dei quali le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non comportano consumo di suolo.

Esternamente a tale perimetrazione, ad esclusione dei casi previsti dall'articolo 12 della L.R. 14/2017, le trasformazioni urbanistiche danno luogo a consumo di suolo.

La quantità ammissibile di quest'ultimo è stata definita dalla variante n. 1 al PAT in 17,44 ettari confermando la SAU trasformabile definita in sede di PAT, in quanto inferiore alla quantità di consumo di suolo che in via preliminare la DGRV 668/2018 ha individuato per il Comune di Maser (19,59 ettari).

In sede di PI e successive varianti allo stesso andrà redatto ed aggiornato un Registro fondiario del consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017, che dovrà contenere:

- codifica numerica dell'intervento;
- i dati anagrafici del richiedente/titolare;
- la localizzazione dell'intervento e della z.t.o. del PI;
- gli estremi catastali delle aree interessate;
- il consumo di suolo effettivamente consumato a seguito dell'intervento;
- l'eventuale area riportata a superficie naturale o seminaturale come definite all'articolo 2 della L.R. 14/2017;
- il consumo di suolo massimo consentito nel territorio comunale;
- l'eventuale residuo di suolo teoricamente consumabile.

Infine, la variante 1 al PAT recepisce, con specifico rimando attuativo al Piano degli Interventi, quanto contenuto agli articoli 5, 6 e 7 della L.R. 14/2017 in relazione agli interventi di:

- riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente per il miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica ed incremento della sicurezza dai rischi degli insediamenti;
- riqualificazione urbana con perimetrazione degli ambiti urbani degradati da assoggettare a specifiche indicazioni progettuali;
- ambiti da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana sostenibile, ancorchè in attesa di specifiche direttive regionali.

6. FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il procedimento di formazione del Piano degli Interventi all'articolo 18 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 prevede:

- la predisposizione di un Documento programmatico da parte del Sindaco da presentare in Consiglio Comunale con evidenziati le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi;
- consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, prima dell'adozione del Piano;
- adozione del Piano da parte del Consiglio Comunale;
- 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;
- controdeduzioni sulle osservazioni da parte del Consiglio Comunale che decide sulle stesse ed approva il Piano;
- il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Il Documento programmatico del Sindaco è stato presentato al Consiglio Comunale in data 27 febbraio 2018.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha attivato forme di partecipazione con la cittadinanza, imprese ed enti sociali per raccogliere contributi ai fini della redazione del Piano.

L'obiettivo è stato quello di consentire ai diversi soggetti e realtà presenti nel territorio di contribuire alla costruzione di un Piano condiviso e capace di convogliare tali istanze, in strumento di governo del territorio, rispondendo alle esigenze ed al sentire dei cittadini.

Tali forme partecipative hanno preso avvio dalla trasmissione alla cittadinanza di una scheda per la manifestazione di interesse alla formazione del Piano.

Tale documento redatto in forma assai semplice ha consentito a privati ed imprese di proporre all'Amministrazione Comunale interventi di Piano.

Sono pervenute al Comune circa 140 manifestazioni di interesse, che sono state oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e del progettista del Piano.

L'Amministrazione Comunale pur avendo inizialmente fissato un termine per la raccolta delle manifestazioni di interesse ha comunque accettato richieste pervenute fuori termini.

Il lavoro di valutazione delle richieste si è svolto anche attraverso una fitta serie di incontri da parte dell'Amministrazione Comunale e del progettista, con i proponenti delle richieste maggiormente complesse e/o di quelle formulate in maniera non sufficientemente chiara.

Quelle ritenute urbanisticamente condivisibili e coerenti con il PAT sono state poste all'attenzione del Consiglio Comunale per l'adozione.

7. DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Come accennato in precedenza il Sindaco, ha presentato in data 27 febbraio 2018 al Consiglio Comunale il Documento Programmatico Preliminare relativo al Piano degli Interventi.

Con questo documento si individua nel Piano degli Interventi lo strumento di pianificazione urbanistica capace di assicurare una disciplina coerente con l'esistente, evitando vuoti normativi o incertezze procedurali, incentrato concretamente sullo sviluppo del territorio e sulla attuabilità degli interventi, con le seguenti priorità:

- coerenza con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio e del Rapporto Ambientale;
- coerenza con la pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, ecc.);
- soddisfacimento delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità della vita;
- fattibilità e finanziabilità in rapporto alla programmazione economica locale e ai vincoli di spesa;
- attuare operazioni volte alla sensibilizzazione della comunità locale in direzione dello sviluppo sostenibile e del risparmio energetico.

Per tutta questa serie di considerazioni il Documento Programmatico Preliminare del Sindaco dal punto di vista operativo, prevede che il Piano degli Interventi debba affrontare i seguenti temi:

Sistema Insediativo

- determinazione delle modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente attraverso l'individuazione dei tessuti edilizi;
- verifica ed integrazione delle previsioni abitative nelle aree residenziali riferite alle necessità locali;
- riorganizzazione e definizione delle aree di urbanizzazione consolidata;
- definizione degli interventi nelle aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione urbana;
- ricognizione delle aree produttive con individuazione di interventi di sostegno all'apparato produttivo;
- individuazione delle aree di possibile sviluppo insediativo;
- agevolazione e incentivazione degli interventi di riqualificazione architettonica e paesaggistica del patrimonio edilizio esistente;
- tutela degli insediamenti dai rischi geologico, sismico, idrogeologico ed idraulico;
- incentivazione dell'edilizia sostenibile.

Sistema Ambientale

- conservazione e potenziamento della rete ecologica comunale;
- riduzione del consumo di suolo agricolo;
- interventi sul verde urbano e periurbano;
- disciplina degli interventi nelle aree extraurbane agricole;
- tutela dell'attività agricola e delle aree ad elevata integrità fondiaria;
- sviluppo nelle aree agricole di attività legate al turismo sociale, al tempo libero ed alla ricreazione.

Sistema Relazionale

- completamento e potenziamento della rete ciclopedonale;
- miglioramento dell'attuale rete viaria.

Apparato tecnico e normativo

- redazione di una nuova strumentazione urbanistica comunale di tipo operativo;
- sussidi progettuali operativi attraverso il “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”;
- specificazioni normative in materia sismica ed idraulica.

8. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE

Il Comune di Maser ha attuato la fase di consultazione, partecipazione e concertazione prevista dalla L.R. 11/2004 per la formazione del PI con i residenti nel territorio comunale.

E' stata inviata alle famiglie residenti nel Comune una scheda "Proposta di interesse diffuso per la formazione del Piano degli Interventi" per raccogliere contributi e manifestazioni di interesse relativamente al Piano degli Interventi.

Sono pervenute al Comune di Maser circa 140 schede.

Esse sono state oggetto di verifica da parte dell'Amministrazione Comunale con l'ausilio degli uffici tecnici comunali e del progettista incaricato.

A seguito dei contributi pervenuti sono stati fatti numerosi incontri di approfondimento presso la sede municipale per raccogliere ulteriori dati e informazioni nei casi maggiormente complessi oppure quando i contributi non risultavano del tutto chiari.

Contestualmente il Comune di Maser ha provveduto ad individuare ad Amministrazioni ed Enti il Documento programmatico del Sindaco unitamente alla bozza del Piano degli Interventi al fine di raccogliere contributi per la stesura definitiva del Piano.

Sono pervenuti al Comune di Maser alcuni contributi che hanno consentito la precisare alcune indicazioni relative alle infrastrutture tecnologiche.

9. LIVELLI DI PIANIFICAZIONE

Nella stesura degli strumenti urbanistici, va fatto doveroso riferimento ai diversi livelli della pianificazione con i quali si è chiamati a confrontarsi. Essi sono fissati nell'articolo 3 della L.R. 11/2004 e fanno essenzialmente riferimento alla Regione, alle Province ed ai Comuni.

La legge prevede che i vari livelli di pianificazione siano tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare ciascun piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti.

I livelli di pianificazione i cui contenuti hanno interessato il Piano di Assetto del Territorio e quindi il Piano degli Interventi sono:

- il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC);
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

9.1 Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)

La Regione Veneto sta attuando l'aggiornamento del PTRC avviato con DGR n. 587 del 5 marzo 2004. Tale aggiornamento appare inevitabile viste le modifiche degli scenari e del quadro istituzionale. Si tratta per il PTRC di passare da strumento essenzialmente "conservativo", basato su misure prevalentemente vincolistiche e di protezione del patrimonio naturalistico ed ambientale, a quello di strumento di regolazione dello sviluppo nell'ottica del recepimento dei concetti di sostenibilità e sussidiarietà individuati dall'Unione Europea.

Con DGR n. 372 del 17 febbraio 2009 è stato adottato il nuovo PTRC. Quest'ultimo presenta alcune caratteristiche innovative e indica temi ed obiettivi di particolare interesse riguardanti la tutela e salvaguardia del paesaggio, dell'ambiente e della biodiversità:

- Tematismo – Uso del suolo – inserisce l'ambito comunale di Maser nel sistema del territorio rurale come area ad elevata utilizzazione agricola e di agricoltura mista a naturalità diffusa; nel sistema del suolo agro-forestale come foresta al alto valore naturalistico;
- Tematismo – Sviluppo economico produttivo – evidenzia la vicinanza di Maser, con i territori strutturalmente conformati, e la piattaforma produttiva complessa regionale n. 4 di Montebelluna; il Comune presenta una media incidenza della superficie produttiva; l'area collinare di Maser è inserita tra le aree nucleo ed i corridoi ecologici di pianura;
- Tematismo – Sviluppo economico turistico - inserisce il comune di Maser nel sistema del turismo naturalistico e rurale e nel sistema del turismo della memoria e delle tradizioni;
- Tematismo – Mobilità – è rilevabile la vicinanza del territorio comunale alla nuova pedemontana veneta ed ai caselli di Riese Pio X e Montebelluna ovest;
- Tematismo – Città, motore del futuro - il territorio di Maser è inserito nell'ambito pedemontano posto tra le aree di riequilibrio territoriale del sistema Asolo-Bassano-Marostica e quello di Valdobbiadene-Pieve di Soligo. Il Comune si trova inoltre prossimo ai poli urbani di Montebelluna e Castelfranco Veneto.

Il nuovo PTRC individua 14 Ambiti di Paesaggio ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e della legge regionale 11/2004, cui attribuisce valenza paesaggistica e per i quali saranno redatti specifici Piani Paesaggistici Regionali d'Ambito (PPRA). A questi si affianca l'Atlante ricognitivo, articolato in 39 schede di ricognizione, con funzione descrittiva ed analitica.

1. Integrità delle aree ad elevata naturalità ed alto valore ecosistemico

1c. Prevedere attività di monitoraggio e misure di regolazione della presenza antropica e delle pratiche turistiche e ricreative, in particolare la dorsale prealpina.

2. Integrità dei sistemi geologico-geomorfologici di alto valore ambientale

2b. Scoraggiare interventi edili, infrastrutturali e sistemazioni agrarie che compromettano l'integrità dell'assetto dei sistemi geologico-geomorfologici ad elevata integrità e di alto valore ambientale.

2c. Scoraggiare gli interventi che possano danneggiare l'assetto idrogeologico degli ambienti carsici.

3. Funzionalità ambientale dei sistemi fluviali e lacustri

3a. Salvaguardare gli ambienti fluviali e lacustri ad elevata naturalità, in particolare il Fiume Soligo, le Grave del Piave, il Fiume Monticano, i Laghi di Revine.

3d. Scoraggiare interventi di artificializzazione del letto e delle sponde.

5. Funzionalità ambientale delle zone umide

5b. Riattivare, ove possibile, la convivenza di funzionalità produttive ed ecosistemiche delle zone umide, in particolare i Palù di Sernaglia e i Campazzi di Onigo.

8. Spessore ecologico e valore sociale dello spazio agrario

8a. Scoraggiare semplificazioni dell'assetto poderalo e intensificazioni delle colture, in particolare nelle aree a vigneto doc.

8b. Compensare l'espansione della superficie a colture specializzate con adeguate misure di compensazione ambientale (per esempio fasce prative ed alberate), in particolare nelle aree a vigneto doc.

8d. Limitare il numero di trattamenti fitosanitari (in particolare quelli indifferenziati).

8f. Promuovere l'agricoltura di montagna come attività di manutenzione del paesaggio, in particolare sulla dorsale prealpina.

9. Diversità del paesaggio agrario

9a. Scoraggiare sistemazioni agrarie che comportino eccessive rimodellazioni dei terreni in pendio.

9b. Salvaguardare gli elementi di valore ambientale, anche dove residui, che compongono il paesaggio agrario (siepi campestri, fasce erbose, colture arboree ed arbustive tradizionali).

11. Integrità e qualità ecologica dei sistemi pratici

11a. Incentivare le attività agricole di sfalco, identificando delle parti di territorio sulle quali concentrare gli sforzi contro il degrado del prato e del pascolo e l'avanzamento spontaneo del bosco.

11c. Programmare il ripristino di alcune praterie storicamente testimoniate, sulla base di adeguati studi preliminari, in particolare sulla dorsale prealpina.

11d. Individuare e incoraggiare specifiche attività turistiche e del tempo libero che garantiscano nuove forme di presidio del territorio agropastorale in declino.

12. Valore ambientale della copertura forestale

12a. Scoraggiare nuovi impianti forestali monospecifici.

12c. Contenere la diffusione di consorzi di specie aldotone, infestanti e nitrofile.

12d. Individuare specifiche aree di riqualificazione, reimpianto e ricostituzione sulla base di adeguati studi preliminari.

13. Cura della copertura forestale montana e collinare

13a. Promuovere la nativazione delle locali filiere forestali e la lavorazione del legname nelle valli di provenienza, in particolare quello dei boschi in uso civico.

15. Valore storico-culturale dei paesaggi agrari storici

15a. Promuovere la conoscenza dei paesaggi agrari storici e degli elementi che li compongono (in particolare le aree del vigneto del Cartizze e i prati a bogage dei Palù di Sernaglia, le terre del Barbaro, le terre dei Collati, i prati chiusi in Valcavasia) e incoraggiare pratiche agricole che ne permettano la conservazione.

16. Conservazione dei paesaggi terrazzati storici

16a. Promuovere attività di rilievo e documentazione dell'esistente, in particolare delle sistemazioni a cigioni sulle colline asolane e i terrazzamenti nelle Prealpi trevigiane orientali.

18. Valore storico-culturale dell'edilizia rurale tradizionale

18a. Promuovere attività di rilievo e documentazione dei manufatti superstiti e dei loro contesti paesaggistici.

18b. Prevedere norme e indirizzi per il recupero di qualità, compatibile con la conservazione del valore storico-culturale dell'edilizia rurale tradizionale.

21. Qualità del processo di urbanizzazione

21b. Adottare il criterio della minor perdita di naturalità e minor frammentazione ecologica nella regolamentazione dei processi di urbanizzazione.

21e. Governare i processi di urbanizzazione lineare lungo gli assi viari, scegliendo opportune strategie di densificazione o rarefazione in base alla tipologia della strada ed al contesto (Valcavasia, Conegliano-Vittorio Veneto, Feltrina).

21f. Governare la trasformazione delle aree allentati ai caselli ed alle stazioni SFMR, come occasione di valorizzazione delle specificità anche paesaggistiche del territorio.

22. Qualità urbana degli insediamenti

22a. Promuovere interventi di riqualificazione del tessuto insediativo caratterizzato da disordine e frammissione funzionale.

22b. Migliorare il sistema dell'accessibilità ai centri urbani.

22g. Salvaguardare e valorizzare la presenza nei centri urbani degli spazi aperti, delle aree boscate, degli orti, dei prati e dei coltivi anche residui, quali elementi di servizio alla popolazione e di integrazione della rete ecologica (Conegliano, Montebelluna).

22j. Regolare le trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio edilizio esistente con attenzione alla coerenza tipologica e morfologica di ciascun contesto urbano.

23. Qualità edilizia degli insediamenti

23c. Scoraggiare eccessive rimodellazioni del terreno in caso di interventi edili in pendio.

23d. Prevedere lo strumento del concorso di idee in particolare per l'affidamento della progettazione di edifici alti e ad elevata visibilità.

24. Valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici

24a. Salvaguardare il valore storico-culturale degli insediamenti e dei manufatti di interesse storico-testimoniale (centri storici, città murate, castelli, ville, manufatti idraulici e stradali).

24b. Scoraggiare interventi che compromettano il sistema di relazioni degli insediamenti storici con i contesti originali.

24c. Promuovere interventi di riqualificazione degli spazi aperti, degli spazi pubblici e delle infrastrutture viarie, al fine di una loro maggiore compatibilità con il valore storico-testimoniale del contesto.

24e. Promuovere la messa in rete degli insediamenti e dei manufatti di interesse storico-testimoniale, anche attraverso la realizzazione di percorsi di visita e itinerari dedicati.

26. Qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti produttivi

26d. Promuovere un migliore inserimento paesaggistico ed

ambientale delle aree produttive, anche sulla base di adeguati studi sulla percezione visiva e sociale.

27. Qualità urbanistica ed edilizia e vivibilità dei parchi commerciali e delle strade mercato

27b. Promuovere un migliore inserimento paesaggistico dei parchi commerciali, anche sulla base di adeguati studi sulla percezione visiva e sociale.

27c. Promuovere la riqualificazione dei parchi commerciali esistenti e delle grandi strutture di vendita in senso multifunzionale.

27f. Incoraggiare la riqualificazione degli spazi aperti e dei fronti edili delle strade mercato.

33. Inserimento paesaggistico delle infrastrutture aeree o delle antenne

33a. Promuovere azioni di riordino delle infrastrutture esistenti, soprattutto laddove insistano e incidano su contesti paesaggistici di pregio.

35. Qualità dei "paesaggi di cava"

35a. Migliorare la qualità paesaggistica ed ambientale delle cave e delle discariche durante la loro lavorazione.

35c. Prevedere azioni di coordinamento della ricomposizione paesaggistica dei siti interessati da cave dismesse e discariche esaurite, come occasione di riqualificazione e riscatto del territorio, di integrazione della rete ecologica e fruizione didattico-naturalistica, in particolare in Val Cavasà.

37. Integrità delle visuali estese

37b. Governare le trasformazioni dei versanti collinari affacciati sulla pianura, avendo cura di non disturbare la visione d'insieme e di non comprometterne l'identità.

37c. Scoraggiare l'edificazione e la crescita incontrollata della vegetazione in corrispondenza dei con visuali di ingresso alle vallate.

38. Consapevolezza dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali

38a. Incoraggiare l'individuazione e la messa in rete di risorse museali locali, percorsi di fruizione e itinerari tematici di conoscenza del territorio, ad esempio la Strada del Prosecco e la Via dell'Acqua in Vallesana.

38b. Promuovere la conoscenza dei tracciati viari di antico sedime, integrandoli nella rete della mobilità slow, dei percorsi di fruizione e degli itinerari tematici, in particolare il tracciato della Via Claudia Augusta.



3. Funzionalità ambientale dei sistemi fluviali e lacustri.

3a. Salvaguardare gli ambienti fluviali ed elevata naturalità, in particolare i sistemi fluviali del Brenta e dei torrenti Musone, Avenale e Giavera.

3b. Incoraggiare la vivificazione e la rinaturalizzazione degli ambienti fluviali e lacustri maggiormente artificializzati o degradati.

4. Integrità del sistema delle risorgive e dei biotopi ad esso associati.

4a. Scoraggiare interventi ed attività antropiche che contrastino con la conservazione ed evoluzione naturale del sistema delle risorgive, in quanto territorio a monte della fascia delle risorgive e quindi di particolare importanza per la ricarica della falda, ed in particolare nell'area delle Fontane Bianche di Lancerigo.

5. Funzionalità ambientale delle zone umide.

5a. Salvaguardare le zone umide di alto valore ecologico e naturalistico tipiche dei paesaggi veneti, in particolare quelle derivate dalle passate attività di cava, in seguito rinaturalizzate, presenti soprattutto nella zona a sud dell'ambito, e l'area delle grave e zone umide del Brenta.

5b. Riattivare ove possibile, la convivenza di funzionalità produttive ed ecosistemiche nelle zone umide (risaie, prati umidi, torbiere, palù, ecc.), ed in particolare i Prati di Castello di Godego.

8. Spessore ecologico e valore sociale dello spazio agrario.

8c. Incoraggiare e la completezza delle bonifiche dei campi.

8d. Limitare il numero di trattamenti fitosanitari e promuovere l'uso di concimi naturali.

8g. Promuovere l'agricoltura biologica, l'agricoltura biodinamica e la "pemaicoltura".

8h. Promuovere attività di conoscenza e valorizzazione delle produzioni locali, in particolare le piantate di vite, e dei "prodotti agroalimentari tradizionali", di trasformazione sul posto dei prodotti e vendita diretta (filiera corte).

9. Diversità del paesaggio agrario.

9b. Salvaguardare gli elementi di valore ambientale anche dove residui, che compongono il paesaggio agrario.

9c. Governare l'espansione delle colture a biomassa verso soluzioni innovative e sostenibili.

15. Valore storico-culturale dei paesaggi agrari storici.

15a. Promuovere la conoscenza dei paesaggi agrari storici e degli elementi che li compongono, in particolare il sistema delle opere irrigue conseguenti la derivazione delle acque del Piave tramite il canale Brentella e di altre rogge.

15b. Scoraggiare semplificazioni dell'assetto poderalo e intensificazioni delle colture, in particolare nella parte ovest dell'ambito in cui si riconoscono ancora i caratteri della trama agraria storica della certificazione recuperando il rapporto dell'edificato con il territorio agricolo.

21. Qualità del processo di urbanizzazione.

21b. Adottare il criterio della minor perdita di naturalità e minor frammentazione ecologica nella regolamentazione dei processi di urbanizzazione.

21d. Promuovere la riqualificazione dei margini degli insediamenti urbani, intendendo le aree di transizione in rapporto alle aree agricole, come occasione per la creazione di fasce verdi e spazi di relazione.

21e. Governare i processi di urbanizzazione lineare lungo gli assi viari, scegliendo opportune strategie di densificazione o rarefazione in base alla tipologia della strada ed al contesto.

21f. Governare la trasformazione delle aree afferenti ai caselli ed alle stazioni SFMR, come occasione di valorizzazione delle specificità anche paesaggistiche del territorio.

22. Qualità urbana degli insediamenti

22a. Promuovere interventi di riqualificazione del tessuto insediativo caratterizzato da disordine e frammissione funzionale.

22b. Migliorare il sistema dell'accessibilità ai centri urbani.

22c. Promuovere i processi di riconversione di aree produttive dismesse nel tessuto urbano consolidato.

22e. Promuovere la riorganizzazione delle periferie urbane, dotandole di un adeguato "equipaggiamento paesistico" anche con funzione di compensazione ambientale e di integrazione della rete ecologica.

22g. Salvaguardare e valorizzare la presenza nei centri urbani degli spazi aperti, delle aree boscate, degli orti, dei prati e dei coltivi anche residui, quali elementi di servizio alla popolazione e di integrazione della rete ecologica.

24. Valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici.

24a. Salvaguardare il valore storico-culturale degli insediamenti, in particolare le città murate di Bassano, Cittadella e Castelfranco, e dei manufatti di interesse storico-testimoniale,

tra cui il sistema delle ville venete, dei manufatti idraulici e opifici, e la strada romana Postumia.

24b. Scoraggiare interventi che compromettano il sistema di relazioni degli insediamenti storici con i contesti originari.

24c. Promuovere interventi di riqualificazione degli spazi aperti, degli spazi pubblici e delle infrastrutture viarie, al fine di una loro maggiore compatibilità con il valore storico-testimoniale dei contesti.

24d. Promuovere la messa in rete degli insediamenti e dei manufatti di interesse storico-testimoniale, anche attraverso la realizzazione di percorsi di visita e itinerari dedicati.

24. Individuare opportune misure per la salvaguardia e la riqualificazione dei contesti di villa, con particolare attenzione a quelle di A. Palladio, Villa Emo a Fanzolo, Villa Angaran a Bassano, individuandone gli ambiti di riferimento e scoraggiando interventi che ne possano compromettere l'originario sistema di relazioni paesaggistiche e territoriali.

26. Qualità urbanistica ed edilizia degli insediamenti produttivi.

26a. Individuare linee preferenziali di localizzazione delle aree produttive sulla base della presenza dei servizi e delle infrastrutture, scoraggiando l'occupazione di territorio agricolo non infrastrutturato.

26b. Promuovere il riordino urbanistico delle aree produttive esistenti in vista di una maggiore densità funzionale e un più razionale uso dei parcheggi e degli spazi pubblici, dell'approvvigionamento e della distribuzione dell'energia, dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori.

26c. Promuovere un migliore inserimento paesaggistico ed ambientale delle aree produttive (compresi gli allevamenti zootecnici intensivi), anche sulla base di adeguati studi sulla percezione visiva e sociale.

26e. Promuovere interventi di riordino e riqualificazione delle zone industriali ed artigianali in senso multifunzionale, con particolare attenzione al commercio al dettaglio, ai servizi alle imprese ed ai lavoratori, alla continuità d'uso degli spazi anche al di fuori degli orari di lavoro.

26f. Incoraggiare iniziative di riqualificazione degli spazi aperti delle aree produttive esistenti e indirizzare il progetto di quelle nuove verso una maggior presenza di vegetazione ed aree permeabili, anche con funzione di compensazione ambientale e integrazione della rete ecologica.

27. Qualità urbanistica ed edilizia e vivibilità dei parchi commerciali e delle strade mercato.

27d. Incoraggiare iniziative di riqualificazione degli spazi aperti dei parchi commerciali esistenti e indirizzare il progetto di

quelli nuovi verso una maggior presenza di vegetazione ed aree permeabili, anche con funzione di compensazione ambientale e integrazione della rete ecologica.

27f. Incoraggiare la riqualificazione degli spazi aperti e dei fronti edilizi delle strade mercato.

32. Inserimento paesaggistico e qualità delle infrastrutture.

32a. Progettare i nuovi tracciati stradali, i caselli autostradali e le stazioni SFMR, nel rispetto dell'assetto territoriale e paesaggistico del contesto (trama agraria, contesti di villa, aree ed elementi di valore storico e naturalistico-ambientale, ecc.).

32b. Promuovere la riqualificazione dei corridoi viari caratterizzati da disordine visivo e funzionale.

32c. Prevedere un adeguato "equipaggiamento verde" delle infrastrutture esistenti e di progetto, anche con funzione di compensazione ambientale e integrazione della rete ecologica.

35. Qualità dei "paesaggi di cava" e delle discariche.

35a. Migliorare la qualità paesaggistica ed ambientale delle cave e delle discariche durante la loro lavorazione.

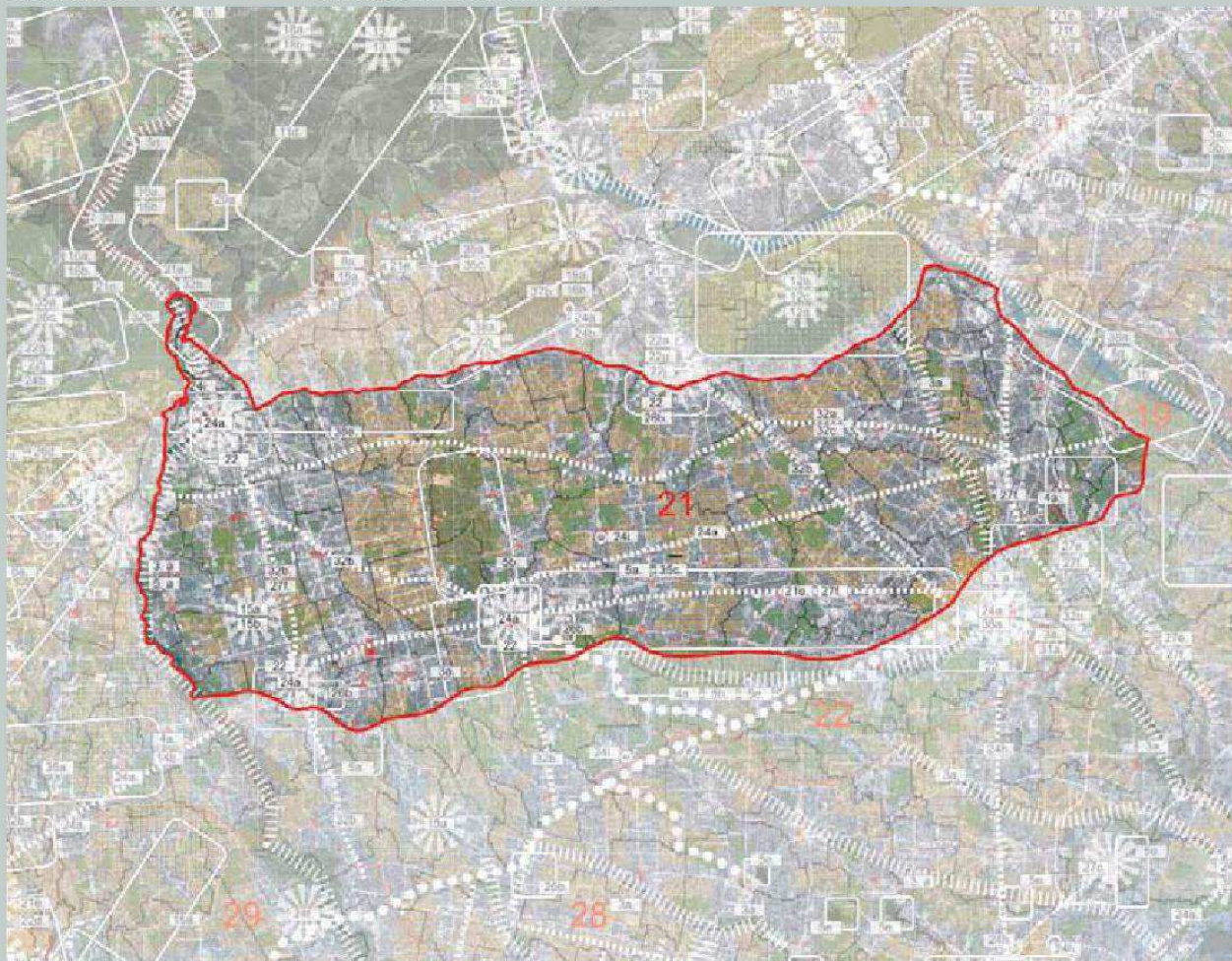
35b. Promuovere la realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali e paesaggistici.

35c. Prevedere azioni di coordinamento della ricomposizione paesaggistica dei siti interessati da cave dismesse come occasione di riqualificazione e riuso del territorio, di integrazione della rete ecologica e fruizione didattico-naturalistica, in particolare nell'area di Veduggio.

38. Consapevolezza dei valori naturalistico-ambientali e storico-culturali.

38a. Incoraggiare l'individuazione e la messa in rete di risorse museali locali, percorsi di fruizione e itinerari tematici di conoscenza del territorio.

38b. Razionalizzare e promuovere il sistema dell'ospitalità e ricettività diffusa anche attraverso l'integrazione con le attività agricole tradizionali e/o la creazione di parchi agroalimentari (Bassano del Grappa - Marostica - Asolo - Mason).



La definizione degli Ambiti tiene conto non solo di elementi e criteri morfologici, ma anche, della realtà amministrativa vigente; il Comune di Maser è inserito nell'Ambito n. 6 “Alta pianura veneta”.

Per quanto concerne l'aspetto conoscitivo e di indagine, esso si estrinseca nell'Atlante articolato nelle 39 Schede e in 40 obiettivi di qualità paesaggistica preliminari alla stesura dei PPRA. Il Comune di Maser è inserito in due Schede ricognitive: n. 16 “Prealpi e colline trevigiane” e n. 21 “Alta pianura tra Brenta e Piave” per i quali si individuano specifici obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica (vedi estratti allegati).

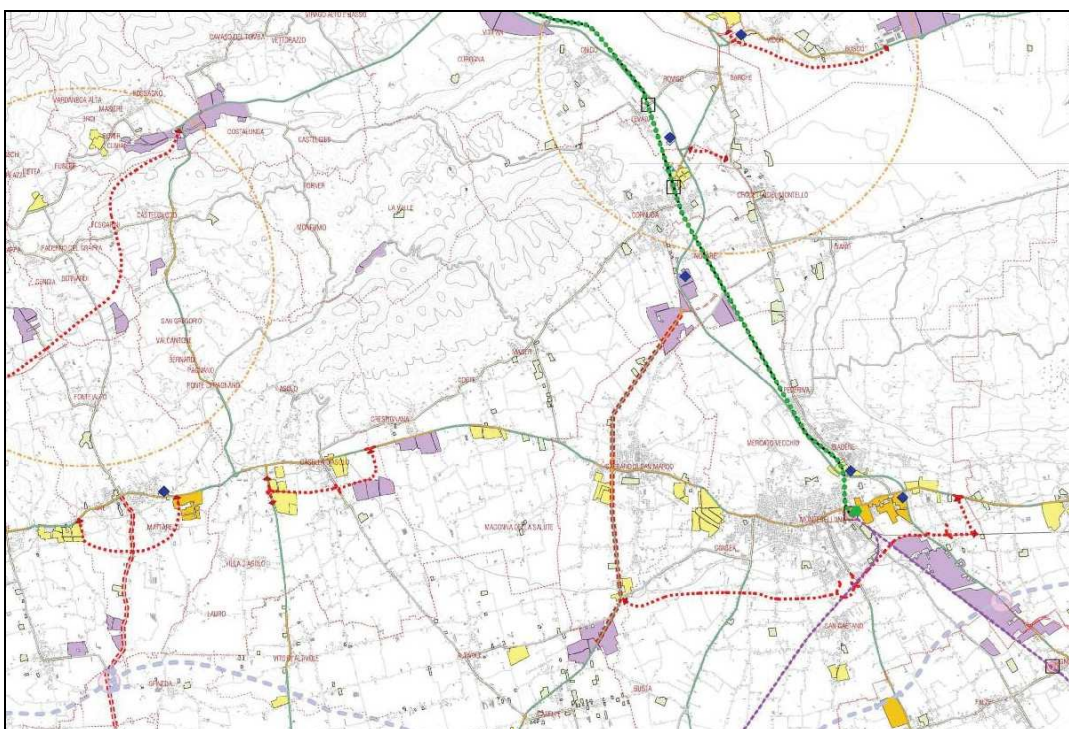
9.2 Piano Provinciale di Coordinamento Territoriale

La Provincia di Treviso a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 11/2004, si è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con DGRV n. 1137 del 23.03.2010. A seguito dell'approvazione del PTCP la Provincia ha assunto le deleghe previste dalla legge urbanistica diventando il soggetto cui i Comuni debbono riferirsi per la formazione dei PAT.

Il PTCP definisce, in coerenza con la pianificazione superiore, gli obiettivi della pianificazione urbanistica provinciale, tra i quali particolare rilevanza assumono:

- la riorganizzazione delle aree produttive;
- la riorganizzazione della mobilità;
- il riordino della residenza;
- la tutela e valorizzazione del patrimonio agro-forestale e la realizzazione della rete ecologica;
- il riassetto idrogeologico del territorio;
- la tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali e paesaggistici
- la difesa dai rischi.

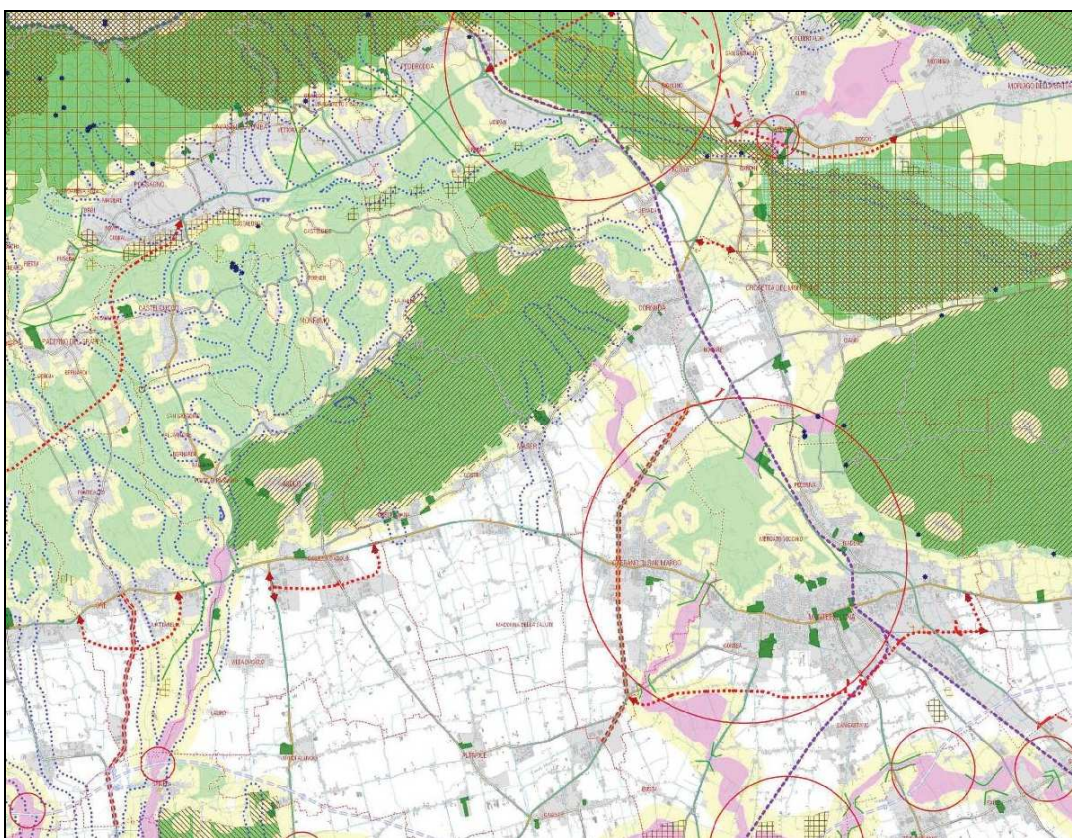
Tra gli altri due sono i tematismi del PTCP che maggiormente influenzano la pianificazione urbanistica comunale: le aree produttive e la rete ecologica.



Estratto PTCP Tavola 4-1-B

Le aree produttive presenti nella provincia di Treviso vengono suddivise in ampliabili o non ampliabili. Per le prime si conferma la destinazione produttiva, ovvero, il proseguo o il nuovo insediamento delle attività industriali ed artigianali; nel secondo caso si prevede il mutamento delle destinazioni produttive verso il commercio, la direzionalità, la residenza, i servizi o l'attività agricola, in relazione alla localizzazione degli insediamenti, ovvero, alla vicinanza o meno alla rete viaria principale od a nuclei abitativi esistenti o di previsione. Tale suddivisione è già stata recepita e disciplinata dal PAT.

Altro tema di grande rilevanza è quello della rete ecologica e la sua articolazione su aree nucleo, aree di connessione naturalistica, corridoi ecologici principali e secondari, varchi e stepping zone. Tale articolazione recepita dal PAT è stata recepita con leggere modifiche nel Piano degli Interventi.



Estratto PTCP Tavola 3-1-B

9.3 Il Piano di Assetto del Territorio

Prima di affrontare i contenuti programmatici del primo Piano degli Interventi, si riassumono le principali indicazioni relative al PAT, al fine di disporre del quadro generale di riferimento all'interno del quale il Piano viene ad operare.

Vengono inoltre indicati alcuni aspetti relativi alle previsioni di PAT che, con l'emanazione della legge regionale 6 giugno 2017; n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo", sono stati in parte modificati e/o integrati.

9.3.1 Tematiche del Piano

Le principali tematiche rilevate al Piano di Assetto del Territorio sono riassumibili in:

- inserimento nel contesto della Rete Natura 2000 con il SIC IT3240002 “Colli Asolani”;
- presenza di Ville Venete con l’eccezionalità costituita dalla palladiana villa Barbaro e del suo contesto figurativo;
- tutela di ampie porzioni del territorio ai fini paesaggistici (ambito collinare) ed archeologico (parte sud del territorio verso Altivole);
- il pregevole sistema urbano costituito dai centri storici di Maser, Crespiganga, Coste e Muliparte;
- ampie parti del territorio agricolo con buona integrità paesaggistica derivata dalla presenza di siepi, filari, boschi, campi chiusi, terrazzamenti, ecc.;
- apprezzabile presenza delle attività primarie con eccellenze e specificità della produzione agricola;
- buona consistenza dell’apparato produttivo comunale;
- presenza di infrastrutture viarie di importanza sovracomunale che consentono una buona accessibilità al territorio comunale;
- dotazione di percorsi ciclopedonali che consentono una buona fruizione del territorio in particolare della parte collinare;
- forte vocazione per attività legate al turismo ed al tempo libero.



Non vanno comunque dimenticate le criticità derivate dalla vulnerabilità delle falde e degli acquiferi, i rischi sismico, idrogeologico ed idraulico, la dispersione insediativa e la frammentazione di parte del territorio comunale, gli impatti delle attività umane sulle componenti biotiche e sugli habitat, la fragilità del sistema ambientale.

9.3.2 Le previsioni insediative

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 all’articolo 13, lettera k) prescriveva al PAT di determinare “*per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d’uso, perseguendo l’integrazione delle funzioni compatibili*”.

Il PAT del Comune di Maser ha provveduto ad individuare quattro Ambiti Territoriali Omogenei e le relative previsioni insediative aggiuntive a quelle ancora disponibili nel vigente Piano Regolatore Generale per il prossimo decennio:

Carico Insediativo Aggiuntivo di PAT

ATO	Nuovi abitanti (n)	Residenza (mc)	Commerciale direzionale (mq)	Produttivo (mq)	Turistico (mc)
1– Colli Asolani	27	4.000	/	/	5.000
2 – Maser e villa Barbaro	67	10.000	/	/	/
3 – Polo produttivo	/	/	/	40.000	/
4 – Madonna della Salute e paesaggio agricolo	40	6.000	/	/	5.000
TOTALE	134	20.000	/	40.000	10.000

Il Piano degli Interventi viene a operare all'interno di tale dimensionamento decennale che non potrà essere superato nell'arco temporale di attuazione del Piano.

Successivamente all'adozione del PAT la Regione Veneto ha emanato la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”, con la quale la lettera k) relativa agli ATO è stata integrata aggiungendo che negli ATO siano anche verificate le condizioni per lo sviluppo *“degli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”*.

Si tratta dell'integrazione con i contenuti delle disposizioni relative alla legge sul contenimento del consumo di suolo e specificatamente degli interventi di rigenerazione urbana che saranno comunque applicabili solamente quando la Giunta regionale ne avrà definito criteri e obiettivi.

9.3.3 Consumo di suolo

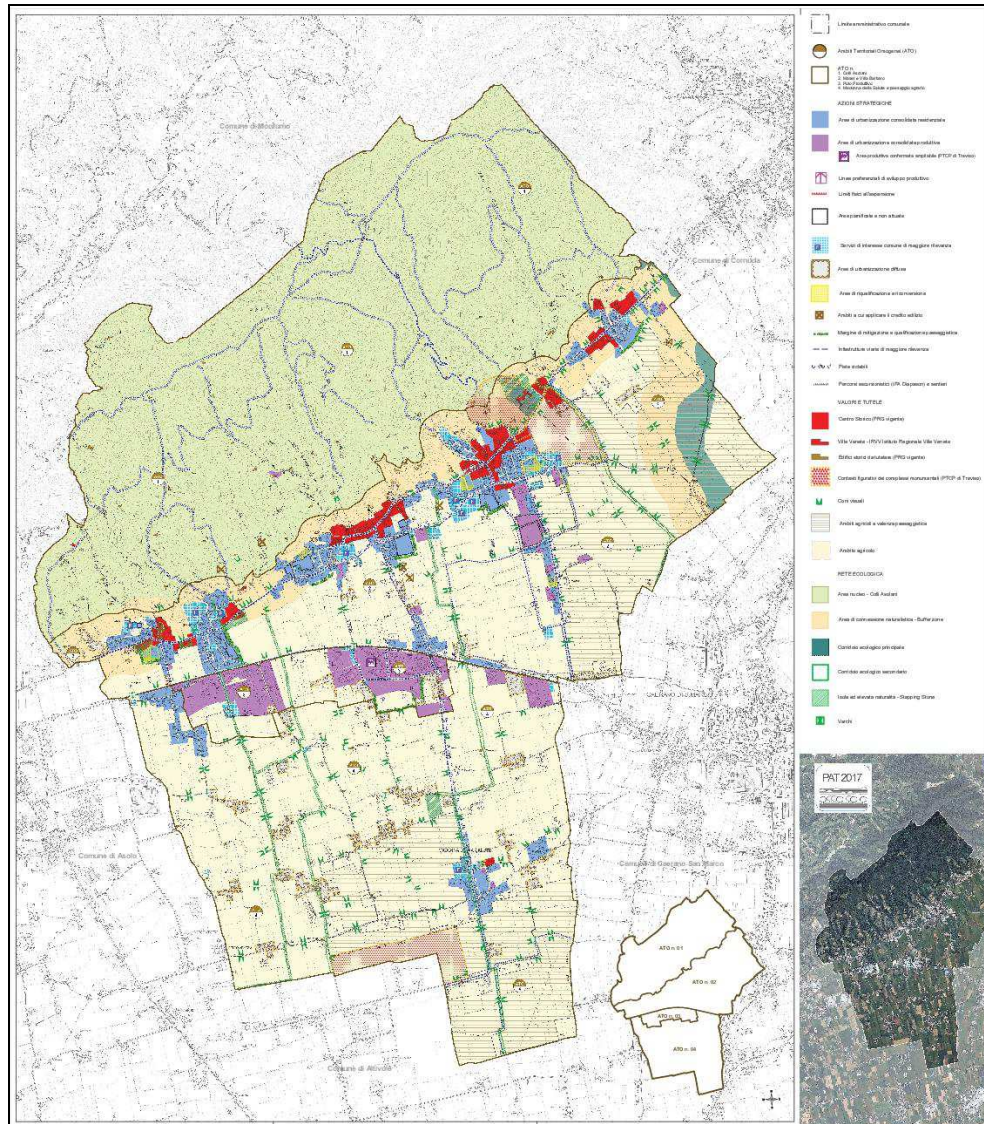
La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 all'articolo 13, lettera f) prescriveva per il PAT di determinare *“il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie Territoriale Comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1 lett. c)”*.

Il PAT ha determinato per il Comune di Maser una superficie massima trasformabile della zona agricola in zona con destinazioni diverse pari a 17,4448 ettari.

Successivamente all'adozione del PAT la Regione Veneto ha emanato la legge regionale 6 giugno 2017; n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”, con la quale la succitata lettera f) di determinazione della SAU trasformabile, è stata modificata in *“determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e, in coerenza con lo stesso, la aggiorna periodicamente”*.

Con tale modifica il meccanismo della SAU è stato abrogato e sostituito dalle indicazioni della DGRV N. 668 del 15 maggio 2018 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017”.

In applicazione dei criteri della suddetta DGRV che stabilisce che la quantità assegnata ai comuni di consumo di suolo ammissibile, non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, nel caso di Maser si è confermata quella di PAT in quanto inferiore a quella preliminarmente individuata dalla DGRV 668/2018.



PAT Tavola 4.1 – Carta della trasformabilità

10. CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

10.1 Conservazione e riqualificazione della città

Prima di passare ad affrontare in modo specifico i diversi temi affrontati dal Piano degli Interventi, risulta utile descrivere l'approccio metodologico seguito nella redazione del Piano.

Si è già accennato in precedenza come in questi ultimi anni le normative urbanistiche regionali abbiano profondamente modificato gli strumenti del governo del territorio. Modifiche che non si limitano solamente alla suddivisione del Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (strumento di pianificazione urbana strategica) e Piano degli Interventi (strumento di progettazione urbana), ma riguardano anche la sostanziale diversità dell'approccio progettuale nell'organizzazione delle trasformazioni territoriali.

Tale differenziazione se risulta esplicita nel PAT, all'interno del quale si introducono e definiscono nuove categorie urbanistiche (ATO, aree consolidate, ecc.), non può essere elusa anche a livello di Piano degli Interventi ai fini della coerenza urbanistica.

Del resto la struttura insediativa nella nostra Regione si è profondamente modificata a partire dall'ultimo decennio del secolo scorso, quando le spinte espansive del settore edilizio hanno cominciato a venire meno, salvo essere "drogata", in particolare nell'area centrale veneta, da sovradimensionamenti dei piani urbanistici, spesso ostaggi di rendite edilizie o ambiziosi programmi di "sviluppo" insediativo. Tali processi insediativi hanno reso obsoleto l'usuale linguaggio urbanistico (zto DM 1444/1968), richiedendo diverse modalità nella pianificazione urbanistica.

L'attuale crisi economica, non a caso generata anche da speculazioni sul mercato immobiliare, ha definitivamente sancito la fine di un'epoca, con il passaggio dalla città dell'espansione, alla città della conservazione/trasformazione. Le leggi regionali delle cosiddette "varianti verdi" e del contenimento del consumo di suolo hanno sancito, anche in termini legislativi, il venir meno delle spinte urbane espansive.

Questo nuovo approccio richiede una diversa attenzione sulle dinamiche con le quali è venuta a formarsi la città moderna; se finora l'attenzione, in particolare per quanto concerne la salvaguardia e conservazione della città, era incentrata sul solo centro storico, tale approccio va di fatto esteso all'intera "città consolidata".

Questa "innovazione" non solo semantica, rende obsoleto l'apparato della suddivisione solo per funzioni della città, ovvero lo "zoning", richiedendo nuovi modelli interpretativi.

In tale quadro si è proceduto ad organizzare l'impianto del PI introducendo nuove modalità di disciplina urbanistica legate ai "Tessuti urbani" (si ricorda che tale approccio è suggerito dall'atto di indirizzo regionale relativo ai "Criteri per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee – previsto dalla L.R. 11/2004).

Con tale metodologia operativa gli insediamenti urbani vengono valutati e programmati, non solamente sulla base di livelli edificatori reali e/o potenziali e delle funzioni ammissibili, quanto piuttosto secondo i modelli organizzativi, le regole edificatorie, i rapporti tra spazi pubblici e privati, le caratteristiche storiche, funzionali e formali, la qualità della città pubblica.

In sintesi si passa da valutazioni essenzialmente quantitative ad altre che evidenziano maggiormente gli aspetti qualitativi e di sostenibilità degli insediamenti urbani.

Ne consegue che per ogni parte urbana si definiscono politiche di intervento differenziate secondo i diversi Tessuti, mettendo in primo piano gli obiettivi della conservazione del patrimonio edilizio esistente, ma anche quelli del suo recupero e miglioramento qualitativo-funzionale, nell'ottica dell'incentivazione delle operazioni di manutenzione della città edificata.

Quest'ultimo aspetto, per realtà quali quelle di Maser, divengono fondamentali in considerazione della relativa giovinezza del patrimonio edilizio, ma soprattutto della forte componente delle abitazioni di proprietà, che rende quello immobiliare il settore dove maggiormente si concentra la ricchezza privata e quindi investimento da proteggere e garantire nel futuro.

La suddivisione del patrimonio edilizio in Tessuti consente inoltre un completo recepimento della L.R. 14/2017 relativamente alle tematiche della riqualificazione edilizia ed ambientale e della riqualificazione urbana, oramai centrali nella costruzione dei piani urbanistici.

10.2 La città della riqualificazione

La crescita disordinata degli insediamenti ha dato luogo in alcuni ambiti urbani del territorio comunale a situazioni di degrado edilizio ed urbanistico.

In molti casi queste ultime derivano dall'inglobamento nelle aree residenziali di insediamenti produttivi incompatibili con il contesto residenziale, che spesso hanno portato alla dismissione e abbandono delle attività produttive con il relativo degrado urbano; in altri casi possono riguardare aree di prima urbanizzazione con patrimonio edilizio obsoleto rispetto agli standard attuali, oppure ad aree e spazi interstiziali o irrisolti.

Si tratta quindi di ambiti naturalmente interessabili alla trasformazione urbana, con valenze spesso strategiche nella riqualificazione degli abitati.

E' quindi in tali realtà che il Piano degli Interventi, in coerenza con il PAT, concentra le risposte alla domanda insediativa, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi per servizi e la tutela dei valori ambientali e paesaggistici, limitando il consumo di terreno agricolo.

Accanto alle suddette situazioni urbanistiche dove risultano "naturali" operazioni di riqualificazione urbana come definiti all'articolo 6 della L.R. 14/2017, sono però presenti e diffusi anche episodi di scarsa qualità edilizia ed architettonica per i quali sono ipotizzabili interventi di miglioramento del patrimonio edilizio esistente mediante maggiori qualità architettoniche, costruttive, statiche, energetiche, impiantistiche e della difesa dai rischi degli edifici.

Tale patrimonio edilizio da riqualificare è particolare rinvenibile negli insediamenti di prima urbanizzazione, nelle fasce marginale e negli ambiti periurbani.

Non vanno assolutamente dimenticate le questioni relative alla riqualificazione ambientale legate alla presenza di opere incongrue e/o degrado, nonché ai manufatti ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e geologica e le fasce di rispetto.

10.3 La città della trasformazione/espansione

E' doveroso premettere che una valutazione sull'attuazione delle previsioni urbanistiche espansive del previgente PRG e del PAT risulta difficile, viste le diverse situazioni socio-economiche nelle quali sono stati redatti questi strumenti urbanistici, ma soprattutto a causa del progressivo e generale deteriorarsi delle condizioni economiche dell'ultimo decennio, che hanno comportato significative modifiche nei comportamenti sociali.

Va poi sottolineato come, in un contesto di difficoltà di reperimento di risorse da parte di soggetti privati ed amministrazioni pubbliche necessarie alla realizzazione/manutenzione di

interventi edilizi/urbanistici e gli scenari tuttora incerti del quadro economico e sociale, stanno comportando profonde modifiche anche su un settore, quale quello del “mattone”, considerato da sempre come ideale bene rifugio da parte di famiglie e operatori.

In realtà i livelli di tassazione sui beni immobiliari, stanno tuttora spingendo alla massima cautela non solo i privati cittadini, ma anche gli operatori del settore edilizio, operando una uscita dallo stesso, che spesso si materializza con richieste di stralci di possibilità edificatorie riconosciute dagli strumenti urbanistici. Non vanno infine dimenticate le normative regionali derogatorie (Piani casa, SUAP), che consentono edificabilità espansive e consumo di suolo, evitando il ricorso a pianificazioni urbanistiche attuative di scala urbana.

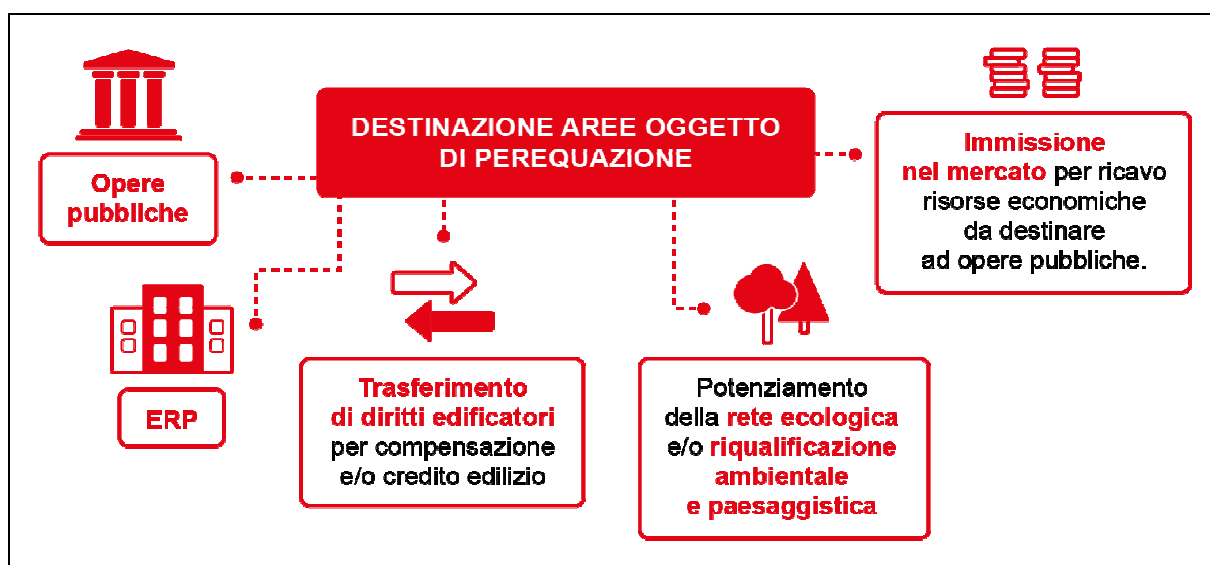
Tale fenomeno, se non guidato, potrebbe portare ad un svilimento della pianificazione urbanistica, ragione per la quale vanno accantonati sostegni a previsioni unicamente speculative, concentrando l'attenzione a realtà e situazioni che possono concretamente divenire occasioni di sviluppo e miglioramento insediativo.

10.4 La perequazione urbanistica nel Piano

Prima della L.R. 11/2004 l'attuazione dei piani regolatori delegava ai privati la costruzione degli insediamenti residenziali o produttivi, affidando contestualmente all'intervento pubblico la realizzazione dei servizi di interesse generale attraverso lo strumento dell'esproprio.

Tale sistema dava luogo a due situazioni negative: da una parte le difficoltà della finanza pubblica consentiva di eseguire solo in minima parte le previsioni urbanistiche relative ai servizi, dall'altra creava una disparità di trattamento tra proprietari che potevano edificare, beneficiando di una rendita immobiliare, rispetto a quelli per i quali tale possibilità era preclusa in quanto soggetti ad esproprio per la realizzazione dei servizi pubblici.

Con la legge urbanistica regionale tale modello viene a cessare in quanto è data la possibilità di subordinare le trasformazioni urbanistiche allo strumento perequativo, cioè alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla costruzione di un corretto sistema di servizi, oppure alla realizzazione di opere di interesse pubblico, limitando in tal modo a casi limitati e specifici, il ricorso da parte dell'ente pubblico allo strumento dell'esproprio.



In tal modo la perequazione urbanistica viene ad attuare il principio dell'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

La L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo “allarga” la questione perequativa a nuove considerazioni, che vanno esplorate e definite, rispetto alla possibilità di consumare la risorsa suolo per la quale sono stati fissati termini definitivi in ordine alla quantità ed all’arco temporale di utilizzazione.

In altre parole il consumo di suolo che non ha più, proprio a seguito dell’introduzione della L.R. 14/2017, possibilità potenzialmente infinite, ponendo sul tavolo la questione della “perequazione compensativa”, ovvero quella di un beneficio pubblico per l’utilizzo di suolo, rivolto ad una platea limitata di soggetti.

Il PI ha definito una normativa “quadro” con la quale si sono definiti gli aspetti perequativi, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli e della omogenea ripartizione dei diritti edificatori; in tal senso sono state individuate classi di intervento riferibili a:

- ambiti di riqualificazione/riconversione urbana, ambientale per servizi (prevalentemente interessati da insediamenti produttivi dismessi, da trasferire, o per i quali si prevede la trasformazione in senso residenziale e/o terziario, oppure la tutela, valorizzazione e potenziamento delle risorse ambientali, nonché la realizzazione di aree ed attrezzature di interesse generale);
- ambiti di trasformazione residenziale (aree agricole o inedificate urbane da destinare a insediamenti residenziali);
- ambiti di trasformazione produttiva (aree agricole da destinare a insediamenti produttivi).

Si è, quindi, definito un sistema trasparente dove aree con caratteristiche simili godono dello stesso trattamento evitando disparità e diversità di trattamento tra proprietari.

In realtà il sistema perequativo ha tenuto conto anche della grande varietà di situazioni, prevedendo la possibilità, negli ambiti da conservare e/o riqualificare, di utilizzare forme di monetizzazione perequativa che consentano di finanziare espropri ed interventi di pubblica utilità e negli ambiti di trasformazione di concentrare previsioni relative alla dotazione di servizi pubblici.

Un altro aspetto derivato da questa notevole gamma di situazioni è stata quella di rendere realmente perseguibili questi obiettivi, ammettendo correttivi e incentivazioni alla disciplina generale di perequazione in presenza di rilevanti costi di bonifica e/o urbanizzazione da parte dei privati per la realizzazione delle previsioni di Piano.

Lo strumento della perequazione ha interessato anche le trasformazioni urbanistiche al di fuori dei suddetti ambiti, laddove il Piano degli Interventi ha previsto nuove volumetrie edificabili rispetto al previgente PRG. E’ stata prevista una riduzione della perequazione nel caso di edificabilità a sostegno delle necessità familiari.

10.5 Aspetti ambientali ed ecologici per la sostenibilità del Piano

Il PAT ha affidato al Piano degli Interventi il compito di attuare e monitorare le previsioni inerenti gli aspetti ambientali ed ecologici, nonché quelli della sostenibilità delle trasformazioni territoriali.

La pianificazione urbanistica rispetto ai temi ambientali ed ecologici sconta grandi ritardi; l’incuria e la sottovalutazione di tali questioni è causa di danni ambientali e di cattiva qualità della vita, ormai avvertiti chiaramente dall’opinione pubblica.

La L.R. 11/2004 introduce il principio della sostenibilità degli interventi sul territorio da verificare e monitorare attraverso la Valutazione Ambientale Strategica.

E’ un cambio di rotta decisivo rispetto al passato, ma che per essere efficiente necessita che i piani urbanistici facciano effettivamente proprie le esigenze ambientali ed ecologiche.

Ciò significa innervare le strategie di Piano di nuovi e diversi approcci, conoscenze e contenuti, finora ritenuti marginali, quando non addirittura assenti, nei vecchi PRG.

Alla luce di tali considerazioni il Piano degli Interventi di Maser si è muove in due direzioni:

- a) conservazione e miglioramento ambientale ed ecologico parti urbane già realizzate;
- b) compensazione ambientale negli interventi di trasformazione territoriale.

Nel primo caso si tratta di introdurre parametri e dotazioni ambientali prima assenti, con l'obiettivo "minimo" di non peggiorare le situazioni ambientali esistenti, quanto piuttosto di incentivare operazioni di miglioramento ecologico ed ambientale.

Nel secondo caso, dove i margini operativi sono più ampi, di ancorare le trasformazioni territoriali alla compensazione delle risorse sottratte, tenendo conto dei diversi contesti operativi di intervento: aree produttive dismesse da trasformare, ambiti parzialmente edificati dove riorganizzare tessuti urbani, zone di interesse ambientale da valorizzare, ecc.

In questo quadro uno dei momenti maggiormente qualificanti il Piano è stata la specifica l'attenzione posta alla disciplina del territorio aperto e la contestuale definizione della rete ecologica, con strategie tese alla conservazione delle risorse ed al loro miglioramento qualitativo.

Altro momento qualificante a fine di dare efficacia al rapporto ambientale approvato a seguito della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) che definisce gli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio economica, è stata l'introduzione nel Piano degli Interventi della verifica di sostenibilità ambientale. Essa è il documento che accompagna il progetto di opere/interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di significativa consistenza ed è volto alla individuazione degli effetti generati dagli interventi, sul sistema ambientale, al fine di garantire la compatibilità del progetto con le finalità e gli obiettivi della V.A.S. e del rapporto ambientale del PI.

Nel Piano degli Interventi sono stati considerati significativi e quindi da sottoporre a verifica di sostenibilità ambientale, le seguenti tipologie di intervento: PUA, interventi edilizi diretti di consistenza superiore alle soglie indicate nelle norme specifiche, altri progetti, richiesti dall'Amministrazione Comunale, valutate la localizzazione e la tipologia di intervento.

La verifica di sostenibilità ambientale dovrà verificare il conseguimento degli obiettivi del PAT ed accertare gli effetti generati dal progetto, sulle seguenti componenti, individuate nel Piano di monitoraggio come significative.

Tale valutazione dovrà definire gli effetti generati dal progetto/piano, mediante comparazione su specifici indicatori definiti dal Piano degli Interventi, da calcolare (se pertinenti) allo stato attuale ed a progetto ultimato. Sulla base degli indicatori rilevati/calcolati, andrà valutata la coerenza degli interventi proposti e definite le mitigazioni necessarie a garantire il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità del PI.

11. II SISTEMA INSEDIATIVO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con il Piano degli Interventi il Sistema Insediativo viene fortemente innovato dal punto di vista normativo e progettuale, con l'introduzione di una diversa modalità di suddivisione delle zone territoriali omogenee, al fine di superare la rigidità dello zoning dei vigenti strumenti urbanistici.

In tal senso lo stesso atto di indirizzo regionale relativo ai “Criteri per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee”, fa proprio il superamento della suddivisione in zto definito dal DM 1444/1968, visto il mutato quadro normativo dell'articolo 17 della nuova legge urbanistica che testualmente recita: “Il Piano degli Interventi, in coerenza e in attuazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo modalità stabilite con provvedimento della giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. B”.

L'atto di indirizzo individua correttamente nella pratica dello “zoning” cioè nella stretta suddivisione per funzioni del territorio, gli elementi contraddittori della progettazione urbana, definibili in:

- semplificazione e schematizzazione delle realtà territoriali;
- rigidità delle previsioni progettuali;
- impossibilità della lettura delle regole organizzative degli insediamenti;
- incapacità del controllo formale dell'edificato.

In sintesi la consueta pianificazione urbana dove gli elementi fondamentali sono quelli *dei limiti di proprietà e dello sfruttamento massimo delle potenzialità edificatorie*, non risulta più essere una pratica sostenibile ed idonea per presiedere e guidare le trasformazioni urbanistiche.

11.1 Nuova suddivisione in zone territoriali omogenee

Come già accennato in precedenza il Piano degli Interventi valuta e programma la struttura urbana, non solamente sulla base di livelli edificatori reali e/o potenziali e delle funzioni ammissibili quanto, piuttosto, secondo i suoi modelli organizzativi, le regole edificatorie, i rapporti tra spazi pubblici e privati, le caratteristiche storiche, funzionali e formali, la qualità della città pubblica.

In sintesi si evidenziano maggiormente gli aspetti qualitativi e di sostenibilità degli insediamenti urbani rispetto a quelli usuali di tipo essenzialmente quantitativo. Questo modello di analisi e progetto del territorio si applica non solo alle parti storiche o centrali, ma anche alle aree periferiche, a quelle di recente realizzazione, alle frange urbane più esterne, ai tessuti produttivi.

Partendo da tali principi il Sistema Insediativo del Piano degli Interventi è stato suddiviso in:

- a) Zone storiche, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.
- b) Zone consolidate, ovvero le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dalla seconda metà del XX secolo, oppure realizzate a seguito di piani urbanistici attuativi o di altre forme di pianificazione urbanistica.
- c) Zone di riqualificazione, ovvero le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con aree centrali degli abitati che, seppure oramai consolidate, necessitano di una ristrutturazione e riqualificazione urbanistica ed edilizia per definire un più preciso e coerente disegno

urbanistico; comprendono altresì parti di seconda urbanizzazione, nonché aree di frangia o periurbane, dove la città è scarsamente configurata e con impianto non sufficientemente definito.

- d) Zone di trasformazione, ovvero parti urbane per le quali si prevede il riuso e recupero degli insediamenti esistenti, oppure la nuova edificazione; possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità urbana ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici. Interessano anche le parti del territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio. Queste parti di nuovo impianto, o da riutilizzare, sono destinate a soddisfare le necessità insediative, di servizi ed attrezzature a livello locale e comunale, nonché a riqualificare e migliorare gli ambiti urbani e periurbani.

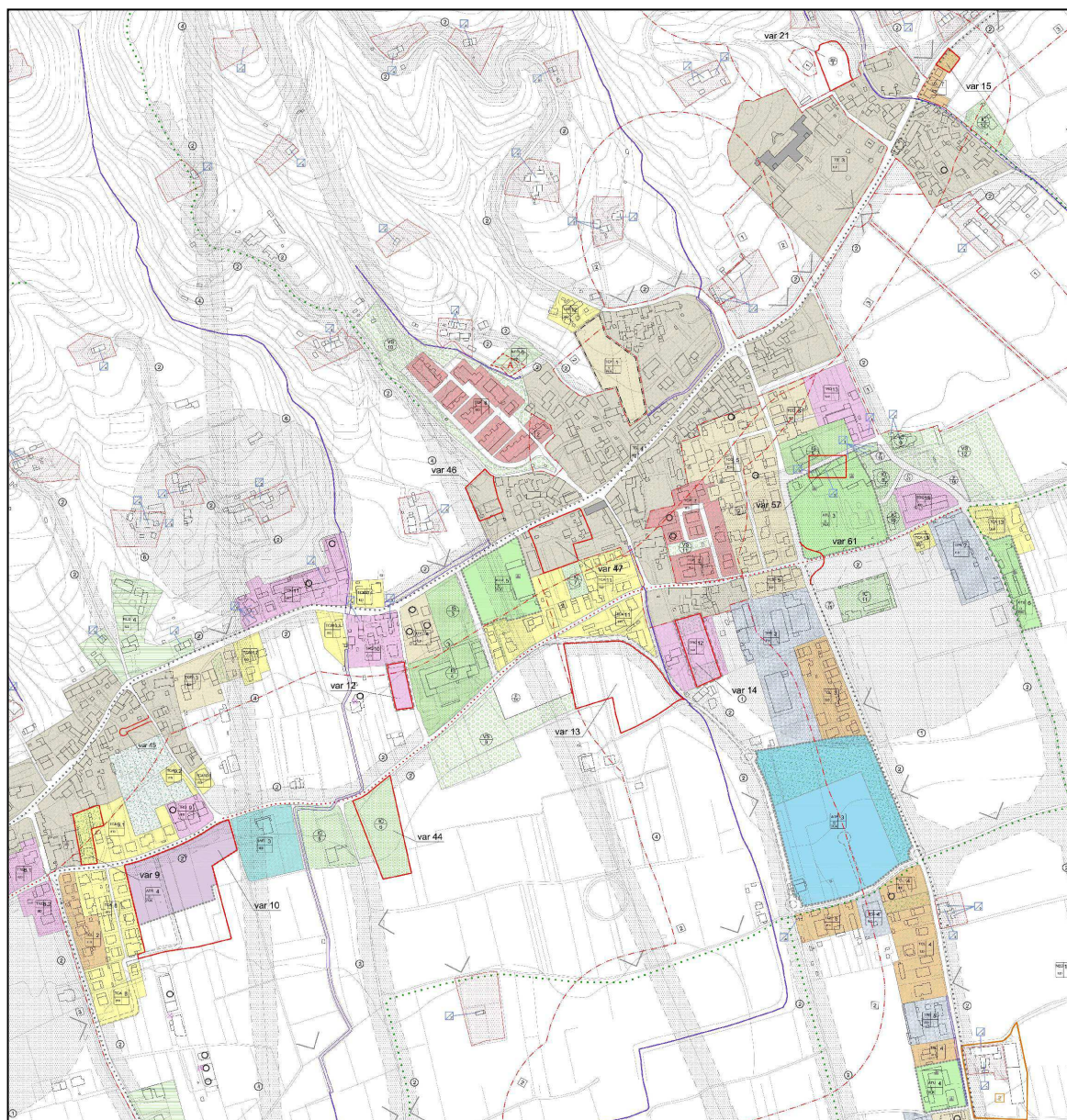


Tavola 5.3 - zone significative – Maser centro

Queste Zone al loro interno si articolano in: Tessuti, Edifici e complessi speciali, Ambiti, Spazi aperti.

A) Tessuti

I Tessuti rappresentano un termine di lettura di una parte della città, nelle sue componenti fisico-funzionali in contesti all'interno dei quali l'omogeneità dei caratteri risulta prevalente rispetto delle differenze, descrivibili in:

- organizzazione degli isolati;
- modalità di aggregazione degli edifici;
- riconoscibilità delle regole dell'edificazione;
- formazione storica e successive trasformazioni delle aree urbane;
- rapporto dell'edificato con gli spazi aperti pubblici e privati;
- caratterizzazione morfologica, funzionale e formale dell'edificato;
- qualità e quantità degli spazi pubblici.

Il Piano degli Interventi individua (vedi tavole Zone significative), in rapporto alle caratteristiche delle Zone i seguenti Tessuti:

a) Zone storiche:

- Tessuti storici (TS) corrispondenti ai centri storici individuati dall'atlante regionale dei centri storici ed alle parti di antica origine individuati dal Piano degli Interventi;

b) Zone consolidate:

Tessuti residenziali

- Tessuti consolidati compatti (TCC), ovvero parti urbane costituite da edificazione, anche di primo impianto, con densità medio-alta generalmente costituita da fabbricati a blocco, schiera o isolati a 2-3 piani fuori terra;
- Tessuti consolidati aperti (TCA), ovvero parti urbane anche recenti, con densità medio-basse e generalmente costituiti da edificazione a villino o bifamiliare posta al centro del lotto privato a giardino
- Tessuti consolidati lungostrada (TCL), ovvero parti urbane prevalentemente di prima espansione dai centri storici, posti lungo le principali arterie stradali a formare un fronte continuo, con densità medio-bassa a 2-3 piani fuori terra;
- Tessuti consolidati pianificati (TCP), ovvero parti urbane realizzate sulla base di piani urbanisti attuativi e/o di altri strumento di coordinamento urbanistico, caratterizzati da diverse tipologie edilizie;
- Tessuti in corso di formazione (TCF), ovvero parti urbane soggette a PUA o PU in corso di attuazione.

Tessuti produttivi

- Tessuti produttivi consolidati (TPC), ovvero aree edificate destinate a funzioni produttive di tipo industriale o artigianale;
- Tessuti produttivi di riconversione (TPR), ovvero aree edificate destinate a funzioni residenziali, terziarie e/o di servizio anche a mezzo di interventi di riconversione da usi produttivi di tipo industriale o artigianale;
- Insediamenti per attrezzature ricettive (IAR), ovvero edificazione spesso isolata e/o inserita all'interno di tessuti destinati ad insediamenti ricettivi e di ristorazione.

c) Zone di riqualificazione:

Tessuti residenziali

- Tessuti da riqualificare (TRQ), ovvero parti urbane consolidate anche centrali, con edificazione eterogenea da migliorare sotto il profilo della qualità urbana e della dotazione infrastrutturale;
- Tessuti residenziali marginali (TRM), ovvero parti urbane scarsamente configurate, marginali, di frangia o periurbani, realizzati nel secondo dopoguerra con edificazione non sempre coerente e definita rispetto al contesto, da completare e riqualificare.

Le modalità di attuazione nei Tessuti, sono generalmente quelle dell'intervento edilizio diretto, salvo i casi nei quali il preveda Progettazioni Unitarie.

B) Edifici e complessi speciali

Gli edifici e i complessi speciali riguardano manufatti da tutelare e salvaguardare per il ruolo storico, architettonico, ambientale ed identitario che vengono ad assumere all'interno della struttura urbana e territoriale. Il Piano degli Interventi individua riprendendo la vigente individuazione e catalogazione:

- edifici e complessi storici di notevole interesse storico ed artistico;
- edifici e complessi storici di interesse storico ed architettonico;
- edifici e complessi storici di interesse storico, architettonico ed ambientale;
- edifici di valore testimoniale.

Le modalità di attuazione negli edifici e complessi speciali sono quelle dell'intervento diretto.

C) Ambiti

Gli Ambiti comprendono spazi edificati da riqualificare, recuperare o riconvertire, parti urbane interstiziali e/o irrisolte, nonché aree inedificate in tutto o in parte, deputate al completamento insediativo, dove attuare interventi di: miglioramento della qualità urbana ambientale ed ecologica, localizzazione di funzioni centrali e di interesse pubblico, riqualificazione e riconversione dell'edificato, realizzazione e potenziamento del verde urbano e dei servizi di interesse generale.

In relazione ai diversi contesti di intervento gli Ambiti individuati dal Piano degli Interventi sono:

- Ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (ATU), ovvero parti urbane prevalentemente interessate da insediamenti produttivi dismessi, con attività da trasferire, oppure per le quali si prevede la trasformazione in senso residenziale, terziario e di servizio;
- Ambiti di trasformazione residenziale e per servizi (ATR), ovvero parti del territorio comunale di tipo agricolo, inedificate all'interno del tessuto urbano, oppure parti che per proprie caratteristiche e localizzazione, sono interessabili alla tutela, valorizzazione e potenziamento delle risorse ambientali, nonché alla realizzazione di aree ed attrezzature di interesse generale per le quali si prevede la trasformazione per nuovi insediamenti residenziali e per servizi;
- Ambiti di trasformazione produttiva (ATP), ovvero parti del territorio comunale di tipo agricolo, per le quali si prevede la trasformazione di tipo produttivo;
- Ambiti con strumenti approvati (ASA) ovvero parti del territorio già interessate da Piani Urbanistici Attuativi approvati prima dell'adozione del Piano degli Interventi.

Le modalità di attuazione negli Ambiti sono generalmente quelle dei PUA con applicazione dello strumento della perequazione urbanistica.

D) Spazi aperti

Gli Spazi aperti comprendono:

- piazze, corti comuni, viabilità;
- spazi di pertinenza di edifici di interesse storico o ambientale, parchi e giardini storici.

11.2 Tessuti storici

I Tessuti storici (TS) comprendono le urbane che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Sono stati confermati gli ambiti di centro storico del previgente PRG: Castel Zigot, Muliparte, Chiesa Nuova, Maser, Coste, Crespignaga, Case Querini.

Il Piano degli Interventi disciplina generalmente il recupero degli edifici ad intervento edilizio diretto riferito all'Unità Minima di Intervento (UMI), nel rispetto dei gradi di protezione assegnati, fatto salvi gli ambiti assoggettati a PUA.

Il Piano degli Interventi ha proceduto ad una eliminazione delle UMI prive di nuove possibilità edificatorie, demandando gli interventi edilizi ai gradi di protezione. In alcuni casi sono state stralciate previsioni di PUA in rapporto a nuove previsioni di PI che non richiedono pianificazioni attuative.

La nuova edificazione è limitata alle sagome di inviluppo anche con recupero volumetrico di fabbricati esistenti.

Nello specifico sono stati stralciati:

- i PUA di iniziativa pubblica P2 (Piazza Municipio), P3 (Piazza Roma) e P8 (Sede municipale);
- i PUA di iniziativa privata P1 in TS/3 Chiesa Nuova, P1, P5, P6, P8, P10 in TS/4 Maser, P3 e P5 in TS/5 Coste, P1 in TS/7 Case Querini.

Oltre a quanto definito dalla normativa tecnica di Piano degli Interventi, le modalità di recupero del patrimonio di antica origine sono oggetto di specifica attenzione, riferita alle tipologie che caratterizzano il territorio comunale, attraverso il "Prontuario per la qualità edilizia e la mitigazione ambientale".

Il PI ha inoltre individuato alcune limitate modifiche delle previsioni del vigente PRG. Una ricognizione esaustiva dei centri storici sarà oggetto di una specifica variante del PI.

11.3 Tessuti consolidati residenziali

Il PI individua nelle zone consolidate alcune tipologie di Tessuto riferibili alle parti urbane stabilmente configurate ed urbanizzate nella gran parte dei casi a partire dalla seconda metà del XX secolo. Si tratta di parti che generalmente non presentano caratteristiche storiche, di fatto totalmente edificate e sorrette da una accettabile dotazione infrastrutturale.

Come già descritto in precedenza il Piano degli Interventi individua le seguenti tipologie di Tessuti consolidati:

- Tessuti consolidati compatti (TCC);
- Tessuti consolidati aperti (TCA);
- Tessuti consolidati lungostrada (TCL);
- Tessuti consolidati pianificati (TCP);
- Tessuti in corso di formazione (TCF).

La suddivisione è in ragione della diversa genesi di formazione dei Tessuti.

I TCC, TCA, TCL corrispondono a quelle parti nate su processi di sedimentazione di edifici che rispettavano analoghe regole di impianto di natura edilizia; i TPC e i TCF sono parti urbane definite urbanisticamente da PUA o PU già ultimate, o in corso di attuazione.

In questi Tessuti gli interventi andranno generalmente finalizzati alla conservazione dell'attuale impianto urbanistico, alla tutela dei manufatti e spazi di interesse storico, architettonico ed ambientale, al miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti, nonché al mantenimento degli spazi a giardino, perseguendo i seguenti obiettivi:

- completamento dell'edificazione nei lotti liberi;
- qualificazione degli spazi pubblici;
- incentivazione ad una equilibrata presenza di attività e funzioni;
- favorire la qualità funzionale, prestazionale ed energetica degli edifici;
- aumento della qualità ambientale ed ecologica.

L'obiettivo del Piano degli Interventi, in questi Tessuti non è solo quella della conservazione di impianti urbanistici oramai consolidati e degli spazi verdi ma, anche, quello di favorire ed incentivare una maggiore qualità prestazionale degli alloggi.

Sono consentiti in misura differenziata in relazione alle caratteristiche dei Tessuti, interventi di nuova edificazione secondo le modalità fissate per le singole sottozone, l'ampliamento o l'aggiunta di volumi all'esistente per adeguamento igienico sanitario e funzionale per gli edifici con possibilità edificatorie massime già utilizzate, nonché le incentivazioni legate al miglioramento dell'edilizia esistente. In alcuni ambiti sono previsti interventi volumetrici premiali per evitare la realizzazione di garage interrati.

11.4 Tessuti consolidati produttivi

I Tessuti consolidati di tipo non residenziale sono stati suddivisi dal punto di vista funzionale sulla base delle indicazioni del PTCP sull'ampliabilità, o meno, delle aree produttive.

I Tessuti produttivi consolidati (TPC) comprendono insediamenti esistenti con funzioni produttive di tipo artigianale e industriale confermati dal PI nella destinazione produttiva.

I Tessuti produttivi di riconversione (TPR) comprendono insediamenti esistenti per i quali il Piano degli Interventi consente, in coerenza con il PTCP ed il PAT, la riconversione verso funzioni residenziali, terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Si individuano modalità della riconversione in rapporto alla tipologia e dimensione degli interventi. Il PI nei tabulati di zona disciplina puntualmente l'eventuale riconversione di tali insediamenti.

Il Piano degli Interventi individua alcuni insediamenti (IAR) destinati alle attività ricettive e di ristorazione, confermando le previsioni del previgente PRG.

A seguito dell'approvazione del PAT ed in adeguamento al PTCP, nel territorio comunale l'area destinata specificatamente all'attività produttiva di tipo artigianale ed industriale (TPC) è individuata a sud della S.P. n. 248 Marosticana nell'ATO 3 – Polo produttivo.

Per i TPC e TPR il Piano degli Interventi prevede incentivazioni edificatorie per il miglioramento della qualità edilizia e funzionale degli insediamenti.

11.5 Tessuti di riqualificazione

Il Piano degli Interventi individua parti ampiamente consolidate, anche poste nelle aree urbane centrali degli abitati, con caratteristiche inadeguate rispetto al ruolo territoriale che possono esprimere, ma potenzialmente interessanti per il miglioramento della qualità urbana e della dotazione di spazi ed infrastrutture di interesse generale. Questi Tessuti non sempre presentano una chiarezza nell'organizzazione degli impianti urbanistici, delle regole tipologiche, della qualità formale dell'edificato e degli spazi pubblici. Rientrano tra questi Tessuti parti urbane scarsamente configurate, anche marginali o di frangia, da completare e riqualificare.

Come già descritto in precedenza il Piano degli Interventi individua nelle zone di riqualificazione due tipologie di Tessuti definiti TRQ e TRM.

Per i Tessuti da riqualificare (TRQ) sono state individuate modalità attuative più articolate rispetto a quelli dei tessuti consolidati, riferibili alle caratteristiche delle diverse sottozone ed alla qualità degli insediamenti. Esse prevedono nonché incentivazioni edificatorie in presenza di:

- realizzazione di spazi ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico;
- miglioramento edilizio ed urbanistico attraverso accorpamenti/arretramenti dell'edificato, sistemazione/potenziamento della viabilità, incremento degli standard, aumento del verde;
- miglioramento della qualità architettonica, costruttiva, statica ed energetica dei fabbricati;
- riqualificazione dei fronti edilizi e degli spazi liberi;
- esclusione di nuove immissioni carraie sulla viabilità principale;
- mitigazione ambientale verso le zone agricole.

I Tessuti marginali sono stati interessati da interventi finalizzati al loro completamento e consolidamento. Sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo le modalità fissate per le singole sottozone, l'ampliamento o l'aggiunta di volumi dell'esistente per adeguamento igienico sanitario e funzionale per gli edifici con possibilità edificatorie massime già utilizzate e per la realizzazione di garage fuori terra.

Per questi Tessuti le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono state correlate a principi di sostenibilità, integrazione e mitigazione ambientale prevedendo specifiche dotazioni di verde in particolare in ambiti interessati da strade generatrici di inquinamento atmosferico ed acustico, oppure contermini ad aree agricole.

11.6 Ambiti di trasformazione

Il Piano degli Interventi prevede la riorganizzazione, riqualificazione e trasformazione di ambiti strategici urbani, coinvolgendo le aree potenzialmente interessabili al miglioramento insediativo ed ambientale di parti urbane degradate o sottoutilizzate.

In tale contesto sono stati affrontati nodi urbanistici complessi in quanto risultano interessate parti centrali degli abitati, con situazioni tra loro assai variegata: aree di prima urbanizzazione, insediamenti industriali dimessi o da rilocalizzare, i vuoti urbani degli standard urbanistici non attuati, le aree conflittuali, ecc..

In ragione di questa complessità, il riordino e la riqualificazione non si sono limitate alla semplice normativa di indirizzo delle iniziative dei privati, quanto piuttosto, coordinate e guidate dal Piano degli Interventi in un'ottica degli interventi estesa sull'intero territorio urbano.

In tal senso, per questi Ambiti, sono state definite regole e modalità delle trasformazioni urbane (parametri edilizi, arredo urbano, tutela e valorizzazione ambientale, qualità insediativa, accessibilità, ecc.), in un contesto di flessibilità verso le scelte progettuali degli operatori privati.

In questi ultimi lo strumento della perequazione urbanistica potrà portare ad un impulso alla realizzazione delle previsioni del Piano degli Interventi, relativamente al reperimento di standard pubblici, al potenziamento delle infrastrutture, all'aumento del verde urbano.

Come precedentemente indicato il Piano degli Interventi individua alcune specifiche tipologie di Ambiti di trasformazione:

- Ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (ATU),
- Ambiti di trasformazione residenziale e per servizi (ATR);
- Ambiti di trasformazione produttiva (ATP).

Per ciascuna tipologia ed ambito di trasformazione, il Piano degli Interventi differenzia gli obiettivi da raggiungere, definisce la perequazione urbanistica, il verde ecologico da realizzare, l'edificazione ammissibile, i parametri edilizi ed urbanistici, le prescrizioni alle quali ottemperare.

Il Piano degli Interventi, anche sulla base di consultazione con le proprietà interessate ha previsto lo stralcio totale o parziale di ambiti di trasformazione sia produttiva che residenziale.

11.7 Vincoli

Con il Piano degli Interventi sono stati riportati i vincoli operanti nel territorio comunale anche in recepimento del PAT e del previgente PRG.

Rispetto ai vigenti strumenti urbanistici generali, sono state introdotte e cartografate le fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi all'interno delle quali sono consentiti gli interventi ai sensi delle DGRV 856/2012 e DGRV 816/2017, e l'area individuata nel Catasto incendi ai sensi della legge 335/2000.

Sono stati modificati i vincoli cimiteriali in recepimento della Legge Regionale 30 dicembre 2016 n. 30, che in adeguamento alla al Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934 ed all'oramai consolidato orientamento della giurisprudenza in materia, fissa in ml 200 la fascia di rispetto degli impianti cimiteriali, consentendo all'interno della stessa, oltre all'ampliamento del 10% degli edifici esistenti, "l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica".

Sulla base di quanto pervenuto in fase di concertazione da parte di Terna Rete Italia sono state modificate le fasce di rispetto degli elettrodotti adeguandole alle indicazioni dell'Ente.

11.8 Accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 L.R. 11/2004)

Il Piano degli Interventi prevede la possibilità di accordi tra Amministrazione Comunale e soggetti privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Il loro recepimento nel Piano degli Interventi è condizione necessaria per l'attuazione di quanto previsto negli accordi e degli interventi da parte dei soggetti interessati.

Il Piano degli Interventi individua degli ambiti dove le trasformazioni urbanistiche sono soggette unicamente ad accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

11.9 Riqualificazione ambientale e Credito edilizio

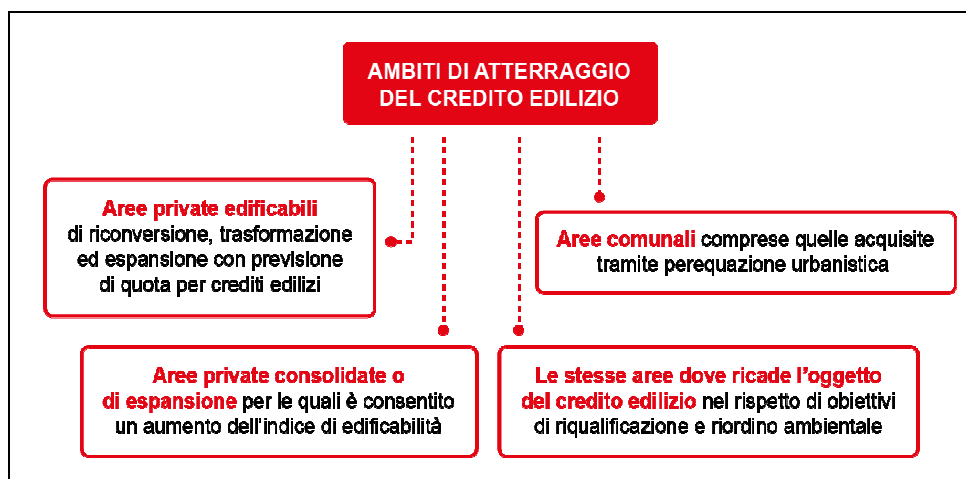
La legge regionale 11/2004 all'articolo 36 ha introdotto lo strumento del credito edilizio. Esso è finalizzato al ripristino ed alla riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, ottenibili con la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale individuati dal Piano degli Interventi.

In tal modo si determina un credito edilizio ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dal Piano degli Interventi.



Non danno luogo a credito edilizio immobili realizzati in assenza o difformità dai titoli abilitativi, salvi i casi di intervenuta sanatoria.

Per il credito edilizio e la compensazione urbanistica il Piano degli Interventi individua la casistica applicativa, definendo l'entità del credito del richiedente sulla base delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'immobile, opportunamente ricalcolato in base alla destinazione d'uso attuale ed all'ambito nel quale è previsto il suo recupero; il tutto è stato definito attraverso una griglia operativa di facile applicazione. Sono stati individuati gli ambiti ove i crediti e le compensazioni potranno essere recuperati e le relative modalità attuative.



Il Piano degli Interventi prevede, una volta definito il credito edilizio (vedi specifica scheda normativa), l'iscrizione nell'apposito registro comunale.

Il credito è commerciabile e quindi può interessare anche soggetti diversi dal proprietario dell'immobile oggetto di credito edilizio.

Il credito potrà essere utilizzato solo dopo la demolizione dell'oggetto di credito edilizio, fatti salvi casi specifici individuati dal PI.

Nella cartografia di PI sono stati individuati alcuni immobili soggetti a credito edilizio. Nelle NTO sono state individuate tipologie e casistiche per le quali risulta sempre ammissibile il ricorso allo strumento del credito edilizio.

12. IL SISTEMA AMBIENTALE NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Comune di Maser è posto in un contesto ricco di risorse ambientali di alto valore ambientale, paesaggistico, naturalistico ed ecologico, imperniato sulle propaggini del sistema collinare dell'Asolano e dagli ambiti dell'alta pianura veneta.

12.1 Territorio extraurbano

Relativamente al territorio extraurbano il Piano degli Interventi recepisce quanto previsto dalla Legge Regionale 23.04.2004, n.11, che fissa per le aree agricole approcci metodologici e contenuti sostanzialmente diversi da quelli del precedente PRG.

Il PAT ha già dato alcune indicazioni a riguardo delle zone extraurbane attraverso l'individuazione di ambiti rurali a valenza paesaggistica, demandando al Piano degli Interventi il recepimento delle disposizioni della L.R. 11/204 ed agli atti di indirizzo regionali, per l'applicazione della disciplina normativa.

Il Piano degli Interventi ha operato una ricognizione sulle aree extraurbane, verificandone gli aspetti produttivi, ambientali, paesaggistici ed ecologici, definendo sulla base di tali analisi e verifiche, una ulteriore suddivisione del territorio rurale in:

- Zone extraurbane agricole (ZEA);
- Nuclei extraurbani di edificazione diffusa (NED).

A) Zona extraurbana agricola (ZEA)

Il Piano degli Interventi individua nella tavola 2 la zona extraurbana agricola all'interno della quale l'edificabilità è disciplinata dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni e dalle specifiche norme del Piano. L'edificazione all'interno delle diverse Zone extraurbane agricole (ZEA) avviene sulla base dei parametri precisati per ciascun ambito nelle quale sono suddivise e nel rispetto dei caratteri generali stabiliti dal Piano.

Con il Piano degli Interventi si è dato attuazione a quanto previsto all'articolo 43 della legge urbanistica in particolare per quanto concerne l'individuazione degli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione e quelli in cui localizzare gli interventi edilizi.

Nel caso specifico tenendo conto degli ambiti delle aziende agricole esistenti, delle invarianti ambientali, paesaggistiche e produttive, della prima suddivisione del territorio agricolo attuata dal PAT, nonché delle tutele e dei vincoli urbanistici esistenti, si sono individuati i seguenti ambiti:

- ZEA/A, ovvero parti di territorio comprendente le aree collinari sommitali o di versante caratterizzate da copertura boschiva;
- ZEA/B, ovvero parti di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- ZEA/C, ovvero parti di territorio con elevato frazionamento fondiario e aziendale.

Questa suddivisione per ambiti, in attesa di una specifica variante sulle aree agricole, riprende sostanzialmente quella del previgente PRG.

In queste zone l'edificazione è ammessa secondo con le modalità e caratteristiche della L.R. 11/2004, relazionata comunque alle caratteristiche dei diversi ambiti.

Il Piano degli Interventi individua delle specifiche modalità di realizzazione della nuova edificazione, al fine di garantire la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo, nonché un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, definendo:

- edificazione in continuità, ovvero interventi in ampliamento dell'esistente;
- edificazione in loco, ovvero consentendo nuovi interventi ad una distanza non superiore a ml 50,00;
- perimetro di edificazione, ovvero conferma degli ambiti dove collocare la nuova edificazione, individuati nel previgente PRG.

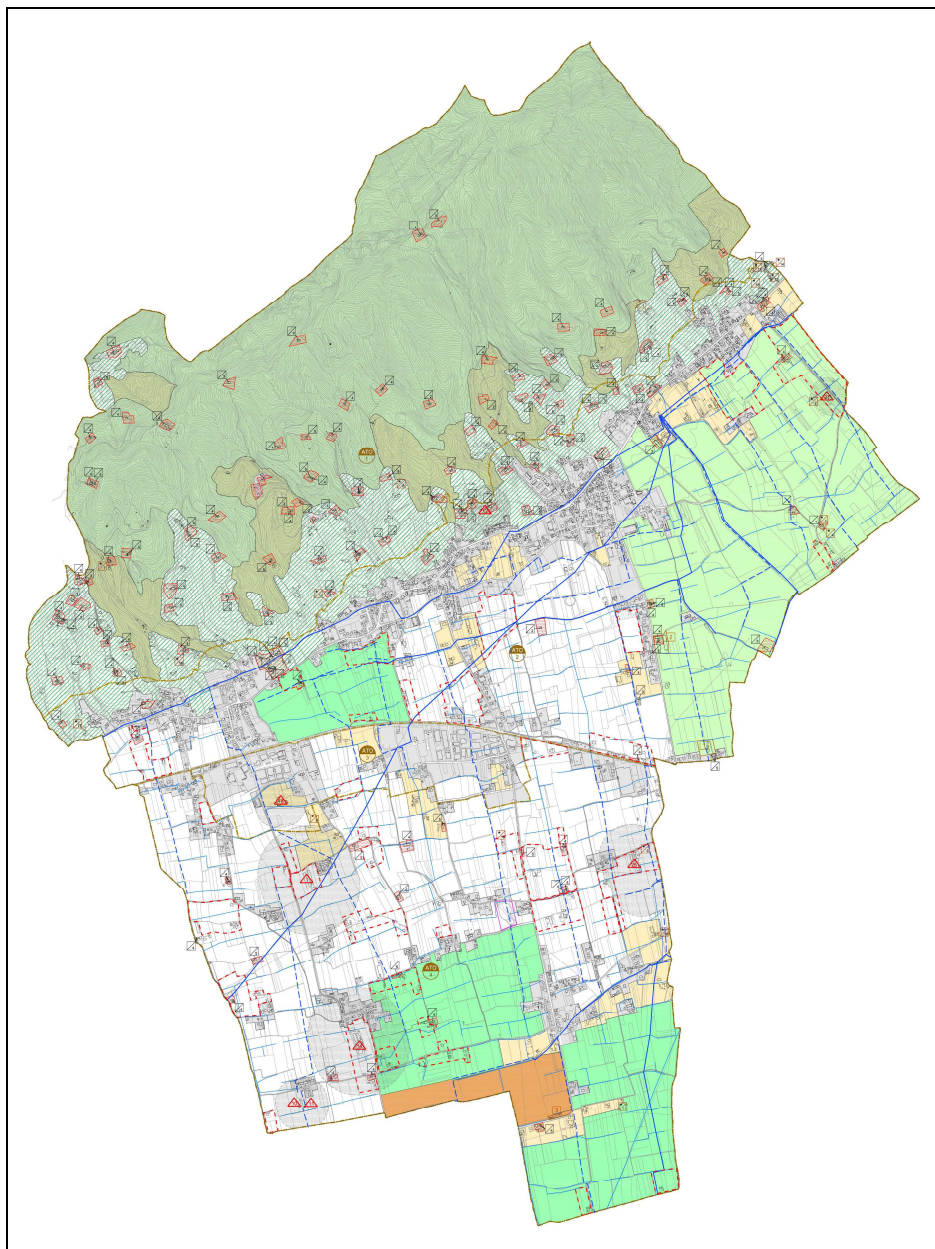


Tavola 2 - Ambiti agricoli

All'interno di tutte le ZEA saranno comunque sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all'articolo 44 della L.R. 11/2004, n. 11.

Il Piano degli Interventi nella normativa per le zone agricole oltre alle modalità edificatorie definisce le modalità delle trasformazioni ammissibili in relazione a: movimenti terra, sistemazioni agrarie, cambi colturali, riordino idraulico, realizzazione del verde e manutenzione di fossi e canali, compensazione ambientale, realizzazione edifici, viabilità accessi e parcheggi, ricostruzione fabbricati.

B) Nuclei di edificazione diffusa (NED)

Il Piano degli Interventi ha individuato e perimetrato i nuclei residenziali in zona agricola caratterizzati da edificazione diffusa. Si tratta di insediamenti posti a nastro lungo la viabilità o in nuclei rurali di antica origine; nel primo caso l'espansione spontanea a forte dispersione, ha determinato la parcellizzazione dell'edificato e la frammentazione degli spazi aperti, con formazione di interstizi residuali spesso privi di funzionalità agroproduttiva e senza alcun carattere urbano.

Per i NED il Piano degli Interventi generalmente conserva la normativa del precedente PRG, disciplinando la nuova edificazione limitatamente ai "lotti liberi" puntualmente perimetrati sulla base delle esigenze abitative locali. Per i lotti liberi, la volumetria realizzabile è determinata, secondo la seguente classificazione:

- tipo A: densità fondiaria 1mc/mq max. mc 500;
- tipo B: densità fondiaria 1 mc/mq max. mc 800.

E' inoltre consentito l'ampliamento per adeguamento igienico-sanitario e funzionale del volume esistente fino a un massimo di mc 150.

In questi insediamenti, le nuove possibilità edificatorie sono finalizzate al consolidamento abitativo, anche consentendo usi multifunzionali; l'obiettivo è quello di dare risposta alle esigenze abitative di nuclei familiari dei residenti in zona agricola e la riqualificazione degli ambiti di edificazione diffusa.

Il Piano degli Interventi, in casi specifici, individua opere da realizzare in termini di viabilità, standard e servizi, con attenzione alla mitigazione ed integrazione ambientale. Per i nuovi interventi definiti dal Piano degli Interventi sono state individuate forme perequative. Sono state inoltre definite le quantità massime di consumo di suolo consentite nei lotti liberi.

Si rinviano ad un successivo Piano degli Interventi le schede normative previste dal PAT.

C) Edifici non più funzionali al fondo

Il Piano degli Interventi ha dato risposta in merito a cambi di destinazione di fabbricati non più funzionali al fondo, sulla base delle richieste pervenute.

La valutazione del cambio di destinazione d'uso è stata definita da indagini sulle singole strutture (a cui si rimanda per i necessari approfondimenti), a seguito delle quali si sono definite le destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed il carico urbanistico ammissibile.

La normativa introdotta dal PI consente ai proprietari interessati di presentare documentazione tecnica dimostrante la non funzionalità di fabbricati ai fini agricoli, con proposta di cambio di destinazione d'uso; una volta verificata la completezza della documentazione il Consiglio Comunale si esprime in merito con la procedura prevista dalla L.R 11/2004 per le varianti urbanistiche.

In sede di PI sulla base di schede di rilevamento e analisi redatte da professionisti laureati in scienze agronomiche e forestali, pervenute al Comune di Maser unitamente a richieste di cambio delle destinazioni agricole, sono stati individuati 5 fabbricati non più funzionali al fondo:

- edificio n. 15: è consentito l'utilizzo della parte non più funzionale al fondo agricolo a Crespignaga in via Pascoli, per fini residenziali (var. 48);
- edificio n. 16: è consentito l'utilizzo della parte non più funzionale al fondo agricolo a Muliparte in via Cornuda, per fini residenziali o per attività terziarie (var. 49);
- edificio n. 17: è consentito l'utilizzo della parte non più funzionale al fondo agricolo a Crespignaga in via S. Marco, per fini residenziali (var. 50);

- edificio n. 18: è consentito l'utilizzo della parte non più funzionale al fondo agricolo a Crespignaga in via Veronese, per fini residenziali (var. 51)
- edificio n. 19: è consentito l'utilizzo della parte non più funzionale al fondo agricolo a Madonna della Salute in via De Gasperi, a magazzino e deposito (var. 52).

Il Piano degli Interventi ha recepito la precedente individuazione del PRG degli edifici non più funzionali al fondo. Tra questi ultimi è stata modificata la scheda n. 7, 7 modificando la posizione dell'ambito di ricostruzione del volume esistente rispetto a quello definito nel previgente PRG (var. 55).

D) Allevamenti zootecnici aziendali e intensivi

Previa specifica indagine agronomica il Piano degli Interventi ha provveduto ad individuare e disciplinare gli allevamenti aziendali e intensivi secondo quanto previsto dagli articoli 43 e 44 della L.R n. 11/2004 e dalla DGR 856/2012 (atti di indirizzo – art. 50 lett. d – edificabilità delle zone agricole punto 5 – modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto).

Tale individuazione introduce di fatto una diversa attenzione dello strumento urbanistico generale, nei confronti delle attività agricole produttive, in quanto per quanto concerne il rispetto delle distanze dagli allevamenti, vale il principio della reciprocità nei confronti di nuovi insediamenti residenziali ed in genere per tutte quelle destinazioni interessate dal rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario derivanti dalla presenza degli allevamenti.

Nella redazione del PI è stato effettuato, ai sensi della DGR 3178/2004 Atti di Indirizzo articolo 50, lettera d) punto 5 e s.m.i., un primo screening al fine dell'individuazione degli allevamenti come sopra definiti, sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento stesso rispetto alla qualità e quantità dell'inquinamento prodotto.

Per tale revisione è stato analizzato il settore dell'allevamento zootecnico comunale con riferimento alle banche dati regionali del Centro Regionale Epidemiologico Veterinario (CREV), del Sistema Informativo Settore Primario (SISP), dei Servizi veterinari ASL, nonché dei dati in possesso del Comune di Maser, l'insieme delle aziende è stato sottoposto ad una prima analisi volta a stabilire in ragione del carico allevato, la tipologia di insediamento.

Gli allevamenti zootecnici sono stati suddivisi secondo le seguenti tipologie (vedi relazione agronomica):

- **allevamenti familiari:** allevamenti con carico zootecnico inferiore ai 500 capi per gli animali di bassa corte e inferiore a 2 t per specie quali bovini, bufalini, equini, suini e ovicaprini, con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo, così come definiti alla lettera q), comma 1, art. 2, DGR 2495/2006 come modificato dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21.04.2008);
- **allevamenti in nesso funzionale:** insediamenti zootecnici con collegamento funzionale ad una azienda agricola; tali edifici e manufatti rientrano nella tipologia delle strutture agricolo – produttive, ai sensi dell'art. 44 c. 8 della legge regionale 23.04.2004, n. 11;
- **allevamenti intensivi:** insediamenti zootecnici con carico allevato superiore ai limiti di classe I, come da DGR 856 del 15.05.2012).

Per questi allevamenti (n. 25) vi è stata un'indagine suppletiva con sopralluogo individuale in loco, volto a verificare i parametri strutturali previsti dalla normativa necessari alla classificazione degli stessi al fine dell'applicazione delle distanze di rispetto (tipo di stabulazione, tipo di aerazione, tipo di stoccaggio e trattamento delle deiezioni). È stata effettuata inoltre la verifica della documentazione (relazione tecnico-agronomica) depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale in sede di rilascio di permesso a costruire.

Sono stati individuati otto allevamenti zootecnici intensivi (n. 7 di bovini e n. 1 avicoli), e definite le relative aree di rispetto (n. 6 in classe I, n. 3 in classe II) sulla base di quanto previsto dalla DGR 856 del 15.05.2012.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi sono state definite e cartografate le relative fasce di rispetto ai sensi della normativa vigente.

Per gli allevamenti zootecnici familiari e quelli in nesso funzionale, sono state individuate le distanze minime di rispetto dagli insediamenti ai fini della tutela igienico-sanitaria.

E) Turismo sociale, tempo libero ed attività ricreative nelle aree agricole

Il mantenimento dell'attività agricola per il ruolo di presidio ambientale che viene ad assumere, anche ai fini della tutela e valorizzazione paesaggistica ed ambientale del territorio, è uno degli obiettivi che il Piano degli Interventi intende perseguire. In tal senso va sottolineato l'aspetto di "terzo territorio" che l'area agricola comunale può avere, quale fornitrice di derrate fresche e di luoghi per la ricreazione, la socializzazione ed il tempo libero, con notevoli potenziali ricadute nell'economia comunale.

Il Piano a tal scopo consente e incentiva forme di recupero dell'edilizia esistente nelle aree agricole (agriturismo, fattorie didattiche, ecc.), la riqualificazione paesaggistica attraverso l'eliminazione e/o la mitigazione degli elementi detrattori, la realizzazione di itinerari ciclopedonali e percorsi protetti negli ambiti di maggiore interesse naturalistico, ambientale e paesaggistico, in funzione del turismo sociale e ricreativo.

12.2 Tutele

Nella cartografia di PI tavola 3 e nelle NTO sono stati individuati e disciplinati gli ambiti soggetti a tutela:

- risorse culturali (contesti figurativi, Ville Venete, aree e siti a rischio archeologico, tracce centuriazione romana, aree di tutela degli edifici di interesse storico);
- risorse ambientali (rete ecologica, habitat, alberi da tutelare).

Sono inoltre individuati gli elementi generatori di inquinamento acustico ed atmosferico e le linee di skiline e creste di rilievo monoclinali.

12.3 Rete ecologica comunale

L'individuazione della struttura della rete ecologica comunale è stata elemento prioritario per la definizione ed il riconoscimento dei livelli di naturalità e di sensibilità presenti nel territorio comunale.

Si è quindi proceduto al recepimento della rete ecologica comunale del PAT, operando alcuni aggiustamenti delle geometrie sulla base della migliore precisione di scala del PI.

Il Piano degli Interventi ha mantenuto la classificazione di PAT definendo le seguenti componenti strutturali della rete ecologica:

- aree nucleo;
- aree di connessione naturalistica (buffer zone);
- corridoi ecologici;
- varchi;
- stepping zone.

Per ogni singolo elemento è stata definita la disciplina normativa da rispettare ai fini della loro tutela ed individuate le modalità di intervento nel caso di presenza di edifici residenziali o strutture agricole, recependo i contenuti del PAT.

Sono state potenziati i corridoi ecologici secondari del PAT sulla scorta sia delle invarianti di natura ambientale di quest'ultimo, sia degli elementi vegetazionali presenti nel previgente PRG, nonché di valutazioni in ordine alla continuità dei corridoi effettuata in sede di Piano degli Interventi.

Date le caratteristiche di elevato valore ecologico del territorio comunale, un ulteriore affinamento della rete ecologica e dell'intero patrimonio vegetazionale, potrà essere condotto con uno specifico Piano del Verde.

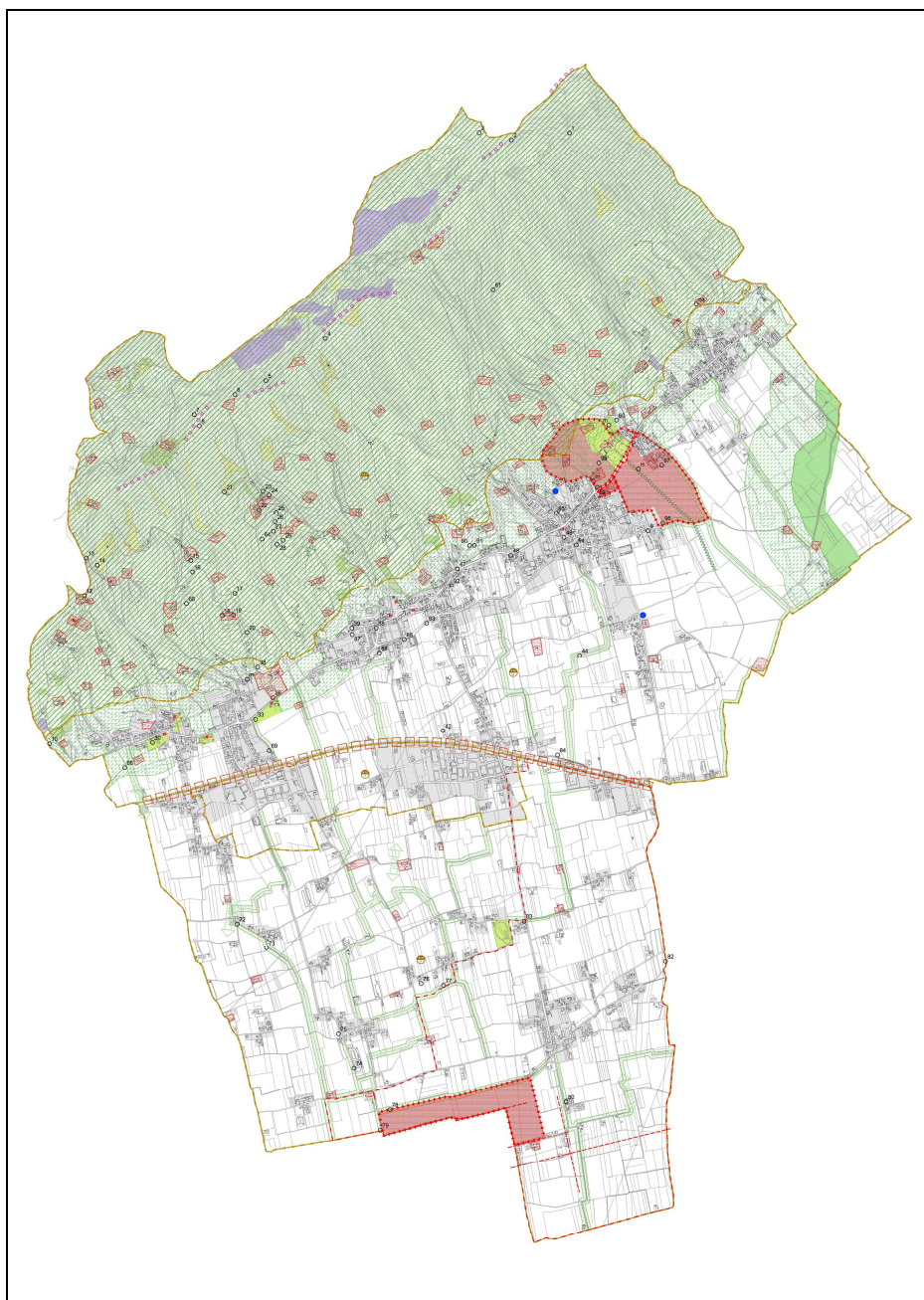


Tavola 3 - Tutele

12.4 - Il verde urbano e periurbano

Parallelamente e contestualmente all'individuazione della rete ecologica, il Piano degli Interventi ha definito le modalità di conservazione e potenziamento del verde urbano e periurbano per mantenere e migliorare la qualità dell'aria ed il microclima locale, incrementare il potenziale biotico, migliorare l'integrazione e la mitigazione ambientale.

Un notevole ruolo in questa direzione, può venire dall'individuazione del verde ecologico (Ve) definito dal PI, finalizzato al miglioramento ambientale ed ecologico, alla realizzazione di sistemi continui del verde, nonché a forme di mitigazione degli impatti dovuti dalle infrastrutture stradali.

Parimenti è stata definita dal Piano degli Interventi una specifica dotazione ecologica nei Tessuti consolidati e di riqualificazione volta alla tutela ed all'incremento del verde urbano; con essa si definiscono le quantità minime di verde da realizzare e le superfici da mantenere permeabili, al fine di garantire le funzioni ecosistemiche dei suoli.

12.5 Paesaggio

Il tema del paesaggio e della sua tutela nel caso di Maser assume un'importanza peculiare dato il grande patrimonio storico-architettonico e paesaggistico.

La Convenzione Europea di Firenze, ha definito il paesaggio quale “determinata parte del territorio, così percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”.

Il paesaggio può essere letto come memoria delle vicende umane e del loro rapporto/scontro con la natura, e quindi, patrimonio collettivo non solo storico ma, anche, culturale da indagare, riconoscere e tutelare.

Con questa definizione non si stabiliscono differenziazioni tra paesaggio naturale o artificiale, né si limita il campo operativo ai soli paesaggi ritenuti eccezionali in ragione di peculiarità, naturali o storiche.

Piuttosto, l'attenzione viene estesa all'intero territorio quale “teatro” nel quale si estrinseca il vivere quotidiano della popolazione e la formazione/plasmazione di luoghi che conseguentemente ne deriva; in questo quadro il paesaggio coinvolge ambiti urbani, produttivi, agricoli, periurbani, siano essi luoghi della “straordinarietà o dell'ordinarietà”, e va visto come sommatoria di valori e significati diversi (sociali, culturali, naturali, ecc.).

Non può quindi essere trascurata la necessità di porre al centro di tutte le operazioni di trasformazione territoriale la questione paesaggistica, anche in considerazione della richiesta di vivere in ambiti “piacevoli ed armonici” che coinvolge strati sempre più ampi di popolazione.

Va però sottolineato come la qualità dell'eredità paesaggistica non sia da considerare solamente quale fattore di benessere “estetico” dei cittadini ma, anche, elemento di sviluppo economico.

In relazione a quanto detto, con Piano degli Interventi sono stati valutati in termini di ricaduta paesaggistica, le trasformazioni territoriali specificando, qualora necessario a livello normativo, le modalità per conservare e/o migliorare la percezione paesaggistica.

Si è posto in correlazione il paesaggio nelle sue diverse declinazioni di valore, con le diverse percettività visuali, valutando e disciplinando, non solo la realizzazione di manufatti ed infrastrutture, ma anche, alcune modalità culturali e di impianto del verde che possono incidere negativamente sulla percezione paesaggistica.

12.6 Compatibilità

Nella cartografia di PI tavola 4 e nelle NTO sono stati individuati e disciplinati in recepimento del PAT:

- gli ambiti di compatibilità geologica in riferimento all'edificabilità ed alle condizioni alle quali questa è condizionata o non possibili;
- gli ambiti di dissesto idrogeologico (cavità per attività minerarie, erosione, frana, esondabili o a ristagno idrico);
- gli ambiti con diversi livelli di vulnerabilità.

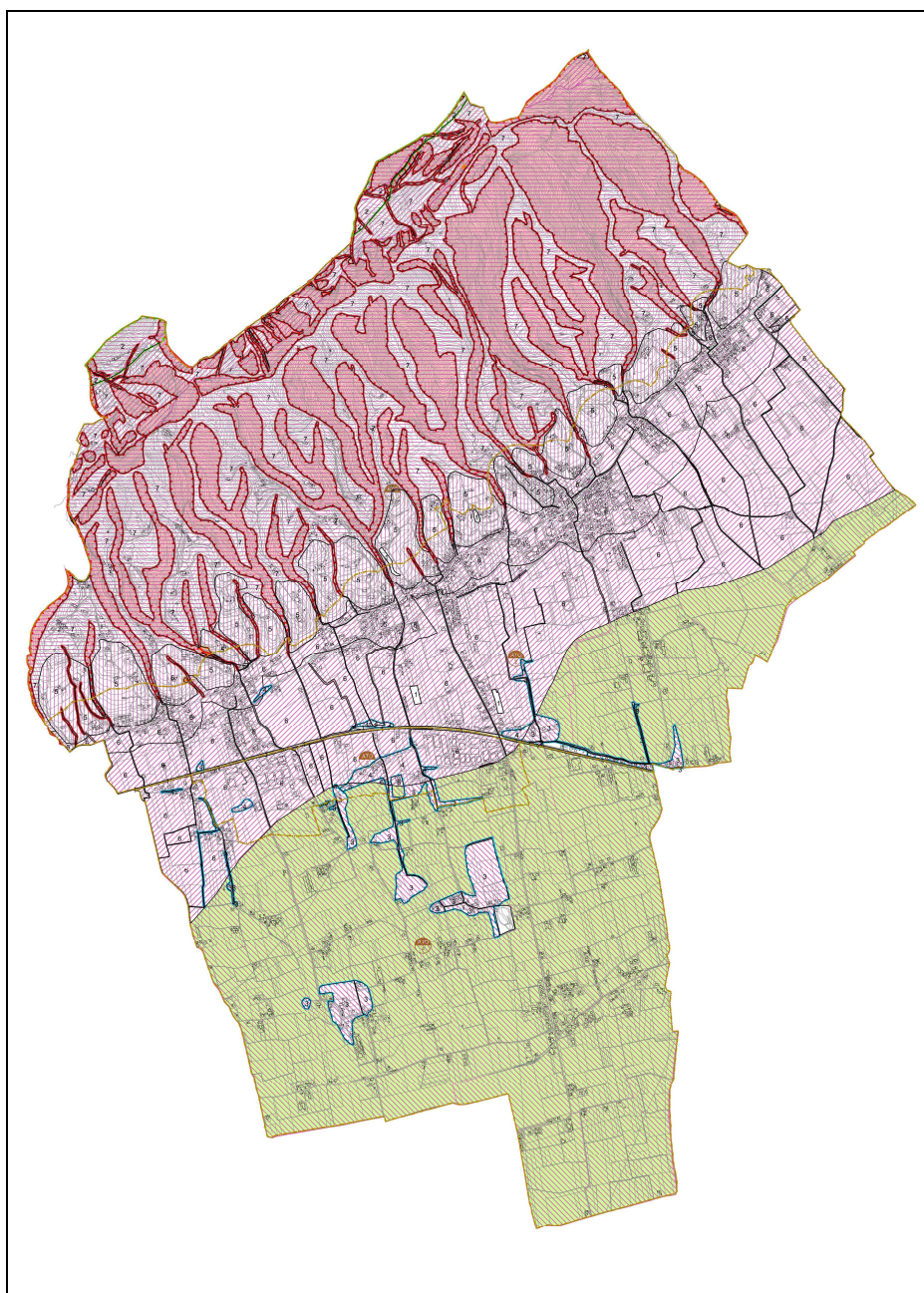


Tavola 4 - Compatibilità

12.7 Incentivazione dell'edilizia sostenibile

Nel Piano degli Interventi trovano attuazione misure di incentivazione dell'edilizia sostenibile, in sintonia con gli obiettivi della VAS e più in generale delle iniziative volte ad assicurare la qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione.

Il PI ha previsto la possibilità di misure incentivanti generalmente articolate su forme di premialità edificatoria per i seguenti aspetti:

- potenziamento della rete ecologica;
- interventi edilizi sostenibili e/o bioedilizia;
- potenziamento con quantità eccedenti a quelle richieste del verde pubblico e miglioramento di attrezzature pubbliche;
- realizzazione di alloggi di edilizia pubblica o attrezzature di interesse generale;
- riorganizzazione di aree urbane o agricole finalizzate a particolari obiettivi di miglioramento ambientale e paesaggistico (potenziamento rete ecologica, miglioramento qualità dell'acqua e dell'aria, rigenerazione ecologica siti contaminati, ecc.).

Sono definite incentivazioni all'edilizia sostenibile con l'obiettivo di: realizzare edifici a basso consumo energetico, diminuire le emissioni in atmosfera derivate da combustibili fossili, ridurre l'utilizzo di risorse non rinnovabili, contribuire alla tutela della falda acquifera. In questo quadro le premialità sono rivolte agli edifici di bioedilizia certificati LEED, protocollo ITACA, ecc..

In tale quadro il Piano degli Interventi, anche attraverso il "Prontuario della qualità edilizia e della mitigazione ambientale", definisce indicazioni progettuali al fine di favorire tale approccio all'edilizia sostenibile (orientamento dei fabbricati, distribuzione tipologica, schermature, passivazione degli edifici, ecc.).

13. II SISTEMA MOBILITÀ NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

L'attuale sistema infrastrutturale della mobilità è incentrato sulla SR 248 "Schiavonesca-Marosticana" che suddivide il territorio in ambiti specifici e sulla quale si affacciano gran parte degli insediamenti produttivi e sulla SP 84 pedecollinare che collega i principali abitati comunali. Integra il suddetto sistema viario comunale, la rete dei percorsi della mobilità lenta costituito da percorsi pedonali e ciclabili.

Sulla scorta delle indicazioni del PAT è stata posta attenzione alla rete dei percorsi ciclopedonali, privilegiando previsioni finalizzate alla loro continuità e riconoscibilità, ma anche favorendo la realizzazione di percorsi in stretta relazione con l'ambiente (capezzagne, sterrati, ecc.).

Questa rete assolve inoltre ad una serie di obiettivi che il Piano degli Interventi ha inteso perseguire:

- tutela della sicurezza delle utenze "deboli" quali i bambini e gli anziani;
- incentivazione all'uso di un mezzo di trasporto alternativo a quello privato motorizzato, contribuendo al risparmio energetico, al miglioramento della qualità dell'aria e della circolazione;
- favorire l'uso sociale e turistico del territorio.

La rete dei percorsi di mobilità lenta potrà essere correlata con aree per la sosta e punti di interscambio.

Il completamento e/o potenziamento della rete viaria avverrà secondo priorità fissate nel programma triennale delle opere pubbliche, ma anche relazionato alle opportunità che potranno configurarsi in relazione agli strumenti perequativi o alla stipula di accordi pubblico-privati.

Il PI individua alcuni interventi relativi a previsione di nuova viabilità o di sistemazione e potenziamento di quella esistente.

Con il Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale si definiranno gli elementi costruttivi delle reti stradali a tutti i livelli (carraia, ciclabile, pedonale, sentieristica), nonché quelli relativi alla dotazione dell'arredo verde di mitigazione e valorizzazione ambientale.

14. LA NUOVA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

La nuova normativa urbanistica dispone che, dopo l'approvazione del primo PAT, il vigente PRG acquisti il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi per le sole parti compatibili con il PAT. Pertanto, va attuata la revisione degli attuali modi di rappresentazione cartografica del Piano e redatta la normativa operativa.

14.1 Zonizzazione

L'aggiornamento e la ricognizione della zonizzazione è stata attuata nel rispetto delle “specifiche tecniche per la redazione dei Piani degli Interventi” regionali.

A livello cartografico le scale di rappresentazione rimangono quelle usuali (1:5000/1:10.000 per l'intero territorio comunale, 1:2000 per le zone significative, 1:1000 per i centri storici) opportunamente rinumerate; la base cartografica utilizzata, come richiesto dagli atti di indirizzo regionali, è la CRTN aggiornata.

La cartografia del Piano degli Interventi è stata codificata a colori; nelle zone significative (1:2000), anche a seguito delle suindicate specifiche tecniche, sono state rinumerate in senso progressivo le diverse sottozone di Piano.

Si è proceduto all'aggiornamento speditivo del Piano degli Interventi rispetto alle modifiche avvenute nel frattempo a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi o al definitivo collaudo degli stessi con il relativo adeguamento della zonizzazione.

Nella cartografia di Piano sono stati introdotti i nuovi tematismi del PAT quali: vincoli, tutele, difesa dai rischi, rete ecologica, ecc., nonché la nuova suddivisione in zone territoriali omogenee descritta in precedenza.

14.2 Norme Tecniche Operative

La trasformazione dell'attuale apparato normativo è la fase maggiormente complessa del Piano degli Interventi, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo assai diverso da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative (in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione) si è operato attraverso:

- il mantenimento di massima dell'attuale struttura normativa laddove coerente con il Piano degli Interventi;
- l'integrazione delle direttive e prescrizioni del PAT;
- la stesura di nuovi titoli ed articoli in recepimento delle direttive e prescrizioni del PAT;
- elaborazione della normativa riferibile al diverso impianto di Piano.

Per quanto concerne quest'ultimo ed al nuovo “linguaggio” del Piano, ci si è soffermati nei paragrafi precedenti.

14.3 Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale

In adeguamento all'articolo 17 della L.R. n. 11/2004 L.R. 11/2004 è stato predisposto il Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale.

Esso è diviso nelle due sezioni principali la qualità architettonica e la mitigazione ambientale; sono state definite le seguenti sottosezioni: spazi urbani (A), zone rurali (B), zone residenziali e produttive (C), materiali e tecnologie (D), progettazione del verde (E) e la difesa dall'inquinamento e tutela delle risorse idriche (F).

La sottosezione A) comprende indicazioni progettuali relative alla progettazione degli spazi urbani quali viabilità, piazze, aree verdi e relativi sottoservizi ed elementi di arredo.

La sottosezione B) affronta le questioni poste dagli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in particolare quello di antica origine, e della nuova edificazione nelle aree agricole. Il Prontuario propone alcune esemplificazioni degli interventi ammissibili all'interno del patrimonio edilizio esistente rapportate con i gradi di protezione degli edifici. Ampio spazio è dato agli annessi rustici, soprattutto al loro riuso in senso residenziale, al fine di evitare interventi di snaturamento delle loro caratteristiche architettoniche. Oltre alle tipologie edilizie questa parte affronta anche le caratteristiche strutturali degli insediamenti, con riferimento ai processi storici di formazione, identificando gli elementi che rapportano l'edificato con il territorio, in modo tale da porsi quale riferimento per gli interventi edilizi di nuova edificazione nelle aree agricole. Per quanto concerne quest'ultima vengono individuate caratteristiche tipologiche con attenzione specifica alla progettazione bioclimatica.

La sottosezione C) interessa l'edificazione nelle aree residenziali, produttive, nonché in quelle interessate da insediamenti produttivi in zona impropria.

La sottosezione D) relativa a materiali e tecnologie, offre indicazioni a riguardo delle modalità esecutive degli interventi edilizi sia di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia di ampliamento e nuova costruzione.

La sottosezione E) contiene indicazioni riguardanti la progettazione del verde in funzione della mitigazione ambientale, unitamente a quella della tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale pubblico e privato; tali indicazioni interessano: strade, schermature, siepi, vegetazione ripariale, giardini e parchi pubblici, piazze e parcheggi.

La sottosezione F) indica gli interventi da realizzare per il controllo degli inquinamenti per radon, rumore, emissioni gassose nell'aria, emissioni luminose; comprende altresì le indicazioni finalizzate alla tutela delle risorse idriche.

15. QUADRO ECONOMICO

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del Piano degli Interventi delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dal Piano degli Interventi derivano da accordi tra soggetti pubblici e privati o meccanismi perequativi.

La realizzazione di infrastrutture a carattere sovracomunale sono a carico degli Enti competenti in materia.

A riguardo degli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale, o attraverso accordi con i privati.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).

16. DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Il Piano di Assetto del Territorio individua e quantifica le previsioni di trasformazione e nuova edificazione residenziale, produttiva e turistica, nonché gli standard urbanistici da realizzare in ogni singola ATO. Tali previsioni sono aggiuntive a quelle individuate dal previgente PRG.

Inoltre il Comune di Maser con specifica variante al Piano di Assetto del Territorio si è adeguato alla L.R. 14/2017 ed alla DGRV n. 668/2018 relativamente alla superficie massima consentita di consumo di suolo.

La suddetta variante al PAT ha individuato in 17,44 ettari la quantità massima di superficie naturale o seminaturale consumabile fino al 2050. Tale quantità sostituisce quella della SAU trasformabile individuata dal PAT.

Il Piano degli Interventi dovrà quindi rispettare nelle proprie previsioni le quantità edificatorie consentite, di rispetto della dotazione di standard urbanistici previsti dalla normativa e del consumo di suolo ammissibile.

16.1 Previsioni edificatorie del Piano degli Interventi

Premesso che con il PI è stato modificato l'intero linguaggio di piano introducendo una diversa classificazione delle zone territoriali omogenee, negli elaborati cartografici sono state individuate le variazioni maggiormente significative, con particolare riferimento a quelle che comportano previsioni edificatorie e di standard, diverse da quelle del precedente PRG.

Di seguito si descrivono riassumendole, le succitate varianti indicando l'eventuale previsione edificatoria e gli interventi riguardanti la dotazione di standard urbanistici (vedi tabella 3):

- var. 1: individuazione all'interno di un ambito di edificazione diffusa NED/1 di Crespignaga a nord di via Bassanese, già perimetrato nel previgente PRG, di un lotto libero di tipo B con capacità edificatoria massima di mc 800;
- var. 2 stralcio di Piano Urbanistico Attuativo previsto dal previgente PRG nella zto B3/7 di Crespignaga e delle relative nuove volumetrie previste, previo trasferimento delle attività produttive esistenti. La nuova previsione di PI mantiene l'obbligo del trasferimento delle attività produttive, inserendo la parte di pertinenza dei fabbricati esistenti in zona consolidata di riqualificazione TRQ/4; è consentito il solo il recupero volumetrico anche con interventi di sostituzione edilizia. Contestualmente vengono riclassificati a verde privato alcuni terreni in TCL/1;
- var. 3: individuazione all'interno di un ambito di edificazione diffusa NED/1 di Crespignaga, già individuato nel previgente PRG, di un parcheggio privato lungo via Tiziano (anche per camper) a servizio di una attività ricettiva esistente;
- var. 4: cambio di destinazione di un fabbricato in zona agricola localizzato in via Gorghesana a nord di Crespignaga, da destinare ad attività turistico ricettive; l'intervento è soggetto alla stipula di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;
- var. 5: riclassificazione urbanistica di un'area per attrezzature di interesse comune di tipo Fb/15 a Crespignaga, di superficie pari a mq 2.138, in tessuto residenziale consolidato TCP/1. In parte dell'area è posto il vincolo di verde privato senza possibilità edificatorie, nel complesso si configura una riduzione della volumetria di mc 950. Viene inoltre individuato lungo via Chiesa un percorso ciclopedonale;

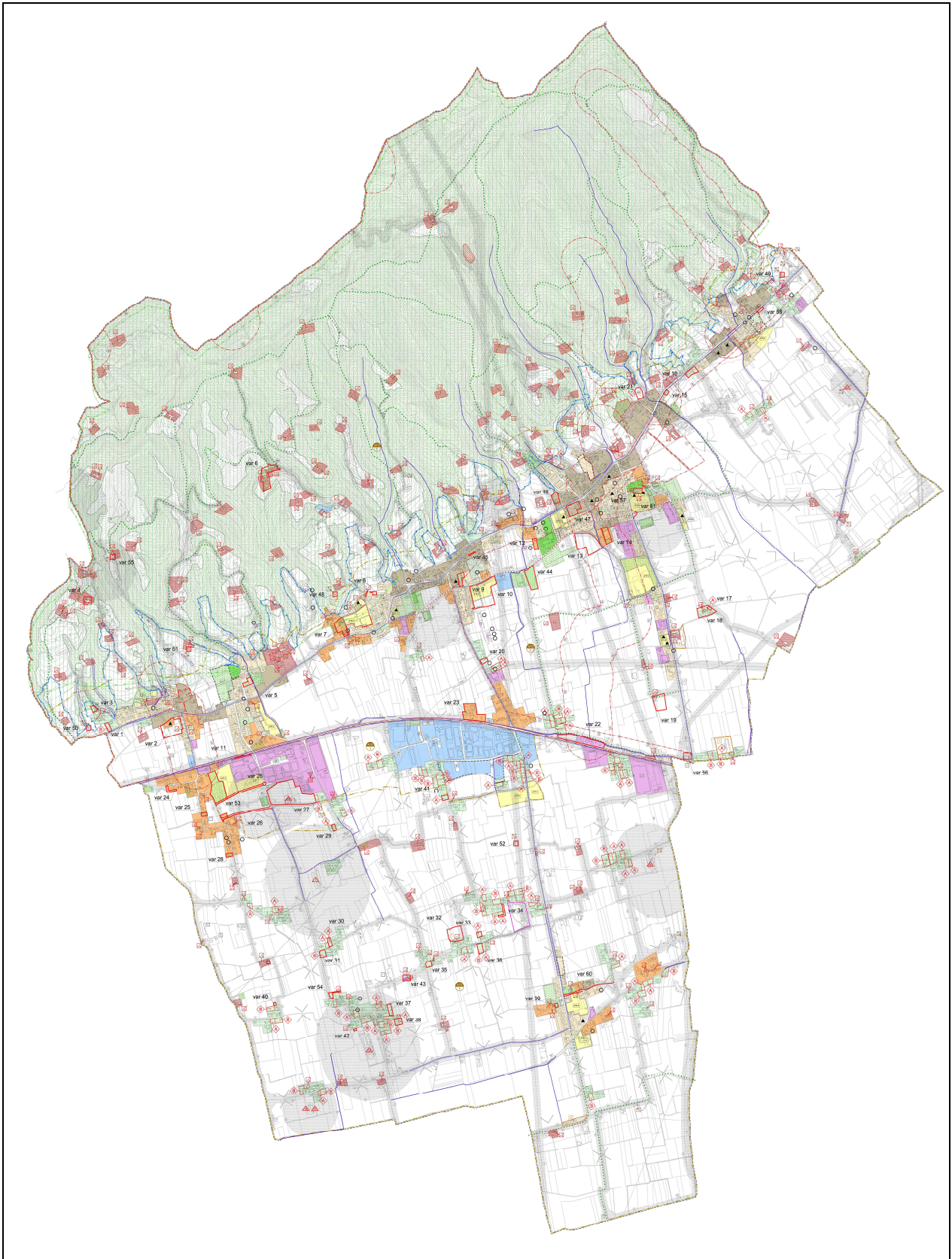


Tavola 1 Intero territorio comunale – Zonizzazione e vincoli

- var. 6: riclassificazione di un'area in via S. Vettore, classificata nel previgente PRG “Ambito di riqualificazione ambientale n. 3”, in area di edificazione diffusa NED/3; la riclassificazione consente il riconoscimento nella loro attuale funzione di un'area a servizi di interesse comune (sede alpini) e un'area a parcheggio. Non vengono individuate nuove possibilità edificatorie e mantenute le previsioni del previgente PRG a riguardo degli interventi sull'edificazione esistente;
- var. 7: riduzione di un ambito residenziale di espansione soggetto a PUA a Coste a sud di via S. Anna; l'area stralciata è in parte inserita in zona residenziale consolidata di riqualificazione TRQ/5 e parte a verde privato inedificabile, comportando una riduzione della volumetria edificabile di mc 3.070. L'area residenziale di espansione, riclassificata ATR/3, rimane soggetta a PUA con medesimo indice edificatorio e con la possibilità di individuazione di comparti unitari di esecuzione. Parte dell'area in quanto collegata alla viabilità esistente non viene ricompreso nell'ambito di PUA ma viene comunque assoggettata a obbligo di Progettazione Unitaria. A seguito di tali modifiche viene variata la viabilità di previsione;
- var. 8: ampliamento della zona residenziale consolidata TCA/7 a Coste a nord della S.P. n. 84 al fine di consentire una migliore integrazione ambientale delle vigenti potenzialità edificatorie; la parte ampliata di mq 627 rispetto al previgente PRG, è priva di indice edificatorio;
- var. 9: individuazione in un ambito residenziale consolidato TCA/9.1 a Coste a nord di via Motte e di un'area a verde privato con stralcio di nuove possibilità edificatorie di circa mc 1.500;
- var. 10: riduzione di mq 8.190 di un'area residenziale di espansione soggetta a PUA del previgente PRG; l'area riclassificata ATR/4, rimane soggetta a PUA con medesimo indice edificatorio e con la possibilità di individuazione di comparti unitari di esecuzione. A seguito di tali modifiche viene variata la viabilità di previsione;
- var. 11 eliminazione previsione controstrada nell'area produttiva TPR/10 a sud della S.P. n. 248 tra via Manin e via Sacconi, in conformità a quanto già attuato per previsioni simili nel medesimo ambito;
- var. 12: ampliamento zona residenziale TRQ/10 ad ovest di via Madonnetta, con individuazione di due lotti da circa mc 850 soggetti a Progettazione Unitaria; andranno cedute al Comune aree per il potenziamento della viabilità esistente di via Madonnetta prospicienti aree ed attrezzature di interesse pubblico;
- var. 13: stralcio di un'area residenziale di espansione C2.3/2 del previgente PRG ubicata a Maser ad ovest di via S. Antonio e sua riclassificazione in area agricola; conseguentemente vengono modificate parte delle previsioni viarie della zona;
- var. 14: modifica delle previsioni edificatorie residenziali dell'ambito C1.2/31 del previgente PRG, identificata nel PI come TRQ/12; gli interventi nell'area vengono subordinati a Progettazione Unitaria comprendente due aree a verde privato prive di capacità edificatori e due lotti edificabili di mc 800 cadauno. Andrà realizzata una adeguata viabilità a servizio degli interventi edilizi;
- var. 15: individuazione all'interno di in un ambito residenziale di urbanizzazione consolidata TCL/7 a Muliparte a sud di via Cornuda, di un'area di verde privato priva di possibilità edificatorie; la modifica rientra tra quelle di cui alla L.R. n. 4/2015 cosiddette “varianti verdi”;
- var. 16: cambio di destinazione di un'area a Muliparte lungo via Cornuda, da zona di edificazione diffusa a zona residenziale consolidata TCL/8; la variazione trova ragione nel fatto che quest'area, di piccole dimensioni, è contigua ad insediamenti residenziali consolidati con le medesime caratteristiche;

- varr. 17 e 18: riclassificazione di un'area in via Botticelli, destinata ad attività ricettive e di ristorazione di tipo D4 nel previgente PRG, in area di edificazione diffusa NED/12.
La riclassificazione trova ragione nelle previsioni del PTCP che individua l'area tra quelle produttive da riclassificare con altre destinazioni e dalla cessazione delle attività ricettive. Viene individuata una nuova previsione edificatoria mc 300 a servizio degli edifici residenziali esistenti;
- var. 19: stralcio di una zona a servizi per attrezzature di interesse comune di tipo Fb/23 del previgente PRG; l'area per la quale non sono state attivate iniziative volte alla sua realizzazione con superficie di mq 7.361 viene riclassificata agricola;
- var. 20: ampliamento di un'area di edificazione diffusa NED/10, classificata a verde privato senza nuove possibilità edificatorie, anche in adeguamento allo stato di fatto dei luoghi;
- var. 21: individuazione di un parcheggio privato in terra battuta a nord est di villa Barbaro a Maser; in realtà si tratta di un riconoscimento di uno spazio esistente che può essere oggetto di convenzione con il Comune per l'utilizzo legato alle attività turistiche nel territorio comunale;
- var. 22: stralcio di mq 4.874 di parte di una zona produttiva definita non ampliabile dal PAT e soggetta a PUA nel previgente PRG. Nella rimanente parte, riclassificata nel PI TPR/18, si confermano le attività esistenti (bar e distributore benzina); a seguito di tale modifica viene stralciata anche la previsione del PUA;
- var. 23: individuazione di un'area residenziale consolidata TRM/7 in recepimento del PAT con conferma dei volumi esistenti e delle possibilità edificatori già autorizzati con SUAP. All'interno della Progettazione Unitaria si prevedono nuovi volumi edificatori residenziali per un totale di mc 572;
- var. 24: ampliamento di zona residenziale TRM/1.2 in via Bosco al fine di consentire un miglior sviluppo della edificabilità prevista in questo ambito; l'ampliamento di mq 1062 consente un aumento dell'edificabilità nei due lotti interessati di mc 850;
- var. 25: individuazione in via Bosco di un'area di verde privato in zona TRM/3; a seguito della modifica vengono stralciate possibilità edificatorie di mc 837. La modifica rientra tra quelle di cui alla L.R. n. 4/2015 cosiddette "varianti verdi";
- var. 26: spostamento verso nord della viabilità di progetto prevista a collegamento tra via Bosco e via Sacconi. La nuova previsione viene posta sul limitare sud all'interno delle aree produttive di previsione a nord (ATP/1 e ATP/2). Viene ampliata la zona residenziale TRM/3 di mq 1.448 lungo via Bosco, includendo parte dell'area precedentemente destinata alla succitata previsione viaria; l'ampliamento consente una nuova edificabilità nei lotti interessati di mc 1.158;
- var. 27: stralcio della zona produttiva di espansione D2/2 e relativi standard a parcheggio (mq 2.095) e verde (mq 2.832) per una superficie di complessivi mq 33.860, previsti dal previgente PRG. Nell'area insiste un'azienda agricola con allevamento zootecnico intensivo. L'area stralciata viene riclassificata zona agricola; una piccola porzione già edificata viene inserita nell'area produttiva esistente;
- var. 28: leggero ampliamento zona residenziale TRM/3 in via Bosco, con individuazione di verde privato inedificabile;
- var. 29: individuazione di un'area di edificazione diffusa NED/16 in via Nome di Maria in recepimento delle indicazioni di PAT. All'interno dell'area viene identificato un lotto libero di tipo A con capacità volumetrica massima di mc 500;
- var. 30: individuazione, all'interno di un ambito di edificazione diffusa esistente NED/30 in via Giotto, di un nuovo lotto libero di tipo A con capacità edificatoria massima di mc 500;

- var. 31: individuazione, all'interno di un ambito di edificazione diffusa esistente NED/30 in via Giotto, di un nuovo lotto libero di tipo B con capacità edificatoria massima di mc 800;
- var. 32: perimetrazione di un ambito soggetto ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 in via dei Rizzi, per realizzazione di fattoria didattica con orto e giardino botanico e di un'area per servizi ricettivi di mq 108;
- var. 33: ripermetrazione dell'area esistente di edificazione diffusa esistente NED/33 in via Foscolo, con individuazione di un nuovo lotto libero di tipo A con capacità edificatoria massima di mc 500;
- var. 34: ripermetrazione di zona di edificazione diffusa esistente NED/27 in via Pascoli, senza nuove capacità volumetriche, per una migliore distribuzione delle possibilità edificatorie assentite;
- var. 35: stralcio all'interno di un'area di edificazione diffusa esistente NED/31 in via Petrarca, di un lotto libero di tipo A con capacità edificatoria massima di mc 500;
- var. 36: ripermetrazione dell'area esistente di edificazione diffusa NED/33 in via Foscolo, con individuazione di un nuovo lotto libero di tipo B con capacità edificatoria massima di mc 800;
- var. 37: ripermetrazione di una zona di edificazione diffusa esistente NED/34 in via Sacconi, per trasferimento da un'area contermina di volume esistente oggetto di demolizione con ricostruzione;
- var. 38: ripermetrazione dell'area esistente di edificazione diffusa esistente NED/34 in via Sacconi, con individuazione di un nuovo lotto libero di tipo B con capacità edificatoria massima di mc 800;
- var. 39: riclassificazione di un'area da zona residenziale consolidata a Madonna delle Salute, in zona per attrezzature di interesse generale, in ampliamento della zona esistente di tipo VS;
- var. 40: piccolo ampliamento di un nucleo di edificazione diffusa esistente NED/40 in via S. Marco, senza nuove possibilità edificatorie;
- var. 41: ampliamento di un'area di edificazione diffusa esistente NED/18 in via dei Rizzi, con individuazione di un nuovo lotto libero di tipo A con capacità edificatoria massima di mc 500; nel lotto a nord viene individuata una attività da confermare in precedenza classificata da bloccare;
- var. 42: ripermetrazione di una zona di edificazione diffusa esistente NED/34 in via Sacconi, senza nuove possibilità edificatorie
- var. 43: individuazione di un edificio in area di rispetto stradale di via Alighieri da assoggettare a credito edilizio con stralcio del grado di protezione 5;
- var. 44: ampliamento di mq 7.865 della zona per attrezzature di interesse comune IC a Coste tra via Motte e via Roccoler, al fine di consentire la realizzazione di interventi di pubblica utilità;
- var. 45: eliminazione della viabilità di penetrazione all'interno del TS/5 nell'ambito dell'ex P3, a seguito dello stralcio delle nuove possibilità edificatorie effettuate in sede di una precedente "variante verde" ai sensi della L.R. n. 4/2015;
- var. 46: inserimento di una sagoma di nuova costruzione di mc 2.000, quale ricostruzione, all'interno dell'UMI A4/2 nel TS/4 di un edificio precedentemente demolito;
- var. 47: eliminazione del Piano di Recupero di iniziativa privata P1 all'interno del TS/4 e delle relative possibilità edificatorie di 3.320 mc, per il venire meno di esigenze edificatorie da parte della proprietà; rimane la previsione del parcheggio pubblico e della viabilità di accesso nell'area adiacente a quella della sede municipale;
- varr. 48-49-50-51-52: individuazione di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo (vedi paragrafo precedente);

- var. 53: individuazione di un'area di verde privato, con superficie mq 13.477, in un'area ATP/2 di espansione produttiva in recepimento di richieste di “varianti verdi” di cui alla L.R.n. 4/2015; gran parte di questo ambito era identificato nel previgente PRG come “fascia di protezione”. La nuova previsione comporta la contestuale riduzione dell'ambito soggetto a PUA;
- var. 54: ampliamento dell'area esistente di edificazione diffusa NED/34 in via Sacconi, in adeguamento alla perimetrazione di PAT, senza comportare nuove previsioni edificatorie;
- var. 55: fabbricato non più funzionale al fondo n. 7 individuato dal previgente PRG per il quale si prevede la modifica della localizzazione dell'ambito di ricostruzione del volume previsto dalla previgente scheda di PRG;
- var. 56: modifiche alla scheda n. 10 Attività produttive da ampliare in zona impropria - Osteria ristorante Jodo srl - in via Caldretta, con specificazione che nell'ampliamento assentito al piano primo di mq 200 la destinazione è per attività turistiche ricettive e non residenziale come indicato nella scheda vigente. Viene inoltre previsto l'ampliamento del parcheggio privato funzionale all'attività su tutta l'area posta a nord inclusa nell'area di pertinenza dell'attività perimetrata nella scheda;
- var. 57: modifica del grado protezione da 3 a 2 al complesso architettonico di villa Calvi in via Giacomelli a Maser; il complesso edilizio, risalente al XVII secolo, va tutelato per le caratteristiche di elevato pregio architettonico, in particolare del loggiato sud poggiante su una struttura porticata al piano terra;
- var. 58: trasformazione di un parcheggio pubblico in parcheggio privato n via Cornuda a Muliparte; la variante trova ragione in quanto tale parcheggio è in realtà funzionale ad una attività di ristorazione,
- var. 59: modifica del grado di protezione da 6 a 5 di un piccolo manufatto nel centro storico di Maser data la documentazione presentata dalla ditta dell'esistenza precedente al 1950 collegata al restante edificio;
- var. 60: previsione di percorso pedonale in via Montello a Madonna della Salute e contestuale allargamento della viabilità pubblica;
- var. 61: previsione di rotatoria stradale tra le vie Caldretta, Marconi e Callesella a Maser.

16.2 Verifica dimensionamento del Piano degli Interventi

E' stata condotta la verifica al dimensionamento relativamente alla dotazione degli standard fissati dalla legge urbanistica regionale, rispetto alle previsioni del Piano degli Interventi, anche con il confronto con il previgente PRG (vedi tabella 1).

La verifica è stata effettuata nel rispetto della dotazione minima di standard previsti all'articolo 31 della L.R. 11/2004, che individua in 30 mq/abitante tale dotazione.

Sono stati definiti gli abitanti teoricamente insediabili secondo le nuove previsioni del PRG e del PI; a questi sono stati aggiunti gli abitanti residenti al 2017 per definire gli abitanti teoricamente insediabili. Gli abitanti insediabili sono stati calcolati sulla base della dotazione volumetrica di 150 mc per abitante.

TABELLA 1 - VERIFICA DIMENSIONAMENTO										
	nuova cubatura (mc)	abitanti insediabili (n)	abitanti 2017 (n)	abitanti totali (n)	aree IS (mq)	aree IC (mq)	aree VS (mq)	parcheeggi (mq)	totale standard (mq)	standard/abitante (mq/ab)
PRG	375.575	2.503	5.094	7.597	42.003	54.585	161.211	71.682	329.481	43,4
PI	334.426	2.230	5.094	7.324	42.003	53.546	158.537	68.636	322.722	44,1

In relazione alle modifiche apportate con il Piano degli Interventi sono stati definiti i dati relativi alla volumetria residenziale ed agli standard.

Tale verifica ha consentito di verificare la rispondenza alla normativa regionale del Piano degli Interventi; quest'ultimo aumenta la dotazione pro capite per abitante di standard (44,1 mq/ab), seppure in presenza di una minore dotazione di questi ultimi (- 6.759 mq).

In realtà la decisa diminuzione della volumetria realizzabile (- 41.149 mq) e quindi del numero di abitanti teoricamente insediabili, ha dato luogo alla maggiore dotazione di standard per abitante.

Si ricorda che nel calcolo della dotazione di standard non sono stati considerati quelli realizzabili nelle aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo o Progettazione Unitaria.

Le aree produttive nelle previsioni i PI sono diminuite rispetto al previgente PRG di mq 31.203.

Come già accennato precedentemente si ricorda che gli stralci alle previgenti previsioni del PRG sono state oggetto di concertazione con i soggetti interessati.

Per quanto riguarda il rispetto del PAT nella tabella è verificabile il confronto tra le previsioni aggiuntive di quest'ultimo con il PI a livello di singolo ATO (vedi tabella 2).

TABELLA 2 - CONFRONTO PAT/PI						
ATO	Residenza (mc)		Produttivo (mq)		Turistico (mc)	
	PAT	PI	PAT	PI	PAT	PI
1	+ 4.000	0	0	0	+ 5.000	0
2	+ 10.000	- 45.719	0	- 10.820	0	0
3	0	+ 1.158	+ 40.000	- 20.383	0	0
4	+ 6.000	+ 3.412	0	0	+ 5.000	0

Nel Piano degli Interventi sono rispettate le quantità aggiuntive previste dal PAT per singolo ATO, con l'eccezione del volume residenziale dell'ATO 3, nel quale sono presenti volumetrie residenziali non previste dal piano strategico.

In considerazione che le Norme di Attuazione del PAT, consentono il trasferimento tra ATO di quantità edificatorie pari al 10% di quelle previste, l'ATO 3 risulta soddisfatto da quanto trasferibile dagli ATO 2 (mc 1.000) e 4 (mc 158).

17. COMPATIBILITA' IDRAULICA E SISMICA

Con il Piano degli Interventi sono recepite nell'elaborato B1 – Norme idrauliche, le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PAT ed estese a tutto il territorio comunale, nel rispetto di quanto contenuto nella DGR n. 1322 del 10 maggio 2006.

Negli elaborati relativi di compatibilità idraulica del PAT sono riportate le norme generali di salvaguardia che devono essere applicate alle trasformazioni urbanistiche del territorio comunale. Le norme prevedono misure di mitigazione proporzionali al rischio idraulico riscontrato nel territorio.

Con la redazione del primo Piano degli Interventi, si è voluto recepire le norme idrauliche di PAT, che permettano una facile applicazione delle stesse a tutti gli interventi di tipo edilizio, a parte la manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro ed il risanamento conservativo negli edifici esistenti.

L'obiettivo è quello di agevolare la verifica della compatibilità idraulica negli interventi edilizi; le norme idrauliche sono facilmente applicabili agli interventi fino a 1 ettaro al fine di evitare o limitare il ricorso a tecnici specialisti in idraulica.

Le norme si basano su alcuni principi:

- per ogni intervento urbano deve essere individuato un corpo ricettore di recapito ed essere dimensionate le opere compensative;
- le opere di mitigazione idraulica sono proporzionali alla superficie impermeabilizzata di intervento;
- l'approfondimento dello studio idraulico è proporzionale all'estensione territoriale dell'intervento;
- il dimensionamento delle opere di mitigazione dipende dalla permeabilità del terreno della zona, dal rischio idraulico dell'area e il tipo di urbanizzazione (residenziale o produttiva);
- le modalità di evacuazione della portata e le scelte delle opere mitigatorie non dipende solo dalla quantità ma anche dalla qualità dell'acqua.

In considerazione che il Piano degli Interventi non prevede solo modesti interventi edificatori puntuali, riducendo nel contempo le previsioni edificatorie di Piano sono state prodotte specifiche asseverazione idraulica e sismica.

Comune di Maser
Piano degli Interventi – Relazione programmatica
Anno 2019

57	2	/	/	/	/	/	/	/	/
58	2	/	/	/	/	/	/	/	-528
59	2	/	/	/	/	/	/	/	/
61	2	/	/	/	/	/	/	/	/
Totale ATO 2		-33.601	-45.719	-10.820	/	/	-1.643	-330	-951
11	3	/	/	/	/	/	/	/	/
26	3	+1.448	+1.158	/	/	/	/	/	/
27	3	/	/	-33.860	/	/	/	-2.832	-2.095
53	3	/	/	-13.477	/	/	/	/	/
Totale ATO 3		+1.448	+1.158	-20.383	/	/	/	-2.832	-2.095
28	4	+951	/	/	/	/	/	/	/
29	4	+981	+500	/	/	/	/	/	/
30	4	/	+500	/	/	/	/	/	/
31	4	/	+800	/	/	/	/	/	/
32	4	/	/	/	/	/	/	/	/
33	4	+964	+500	/	/	/	/	/	/
34	4	+1.151	/	/	/	/	/	/	/
35	4	/	-500	/	/	/	/	/	/
36	4	+1.980	+800	/	/	/	/	/	/
37	4	+1.821	/	/	/	/	/	/	/
38	4	+1.743	+800	/	/	/	/	/	/
39	4	-488	-488	/	/	/	/	+488	/
40	4	+320	/	/	/	/	/	/	/
41	4	+1.210	+500	/	/	/	/	/	/
42	4	+237	/	/	/	/	/	/	/
43	4	/	/	/	/	/	/	/	/
52	4	/	/	/	/	/	/	/	/
54	4	+1.103	/	/	/	/	/	/	/
60	4	/	/	/	/	/	/	/	/
Totale ATO 4		+11.009	+3.412	/	/	/	/	+488	/
TOTALE GENERALE		-21.144	-41.149	-31.203	/	/	-1.039	-2.674	-3.046