

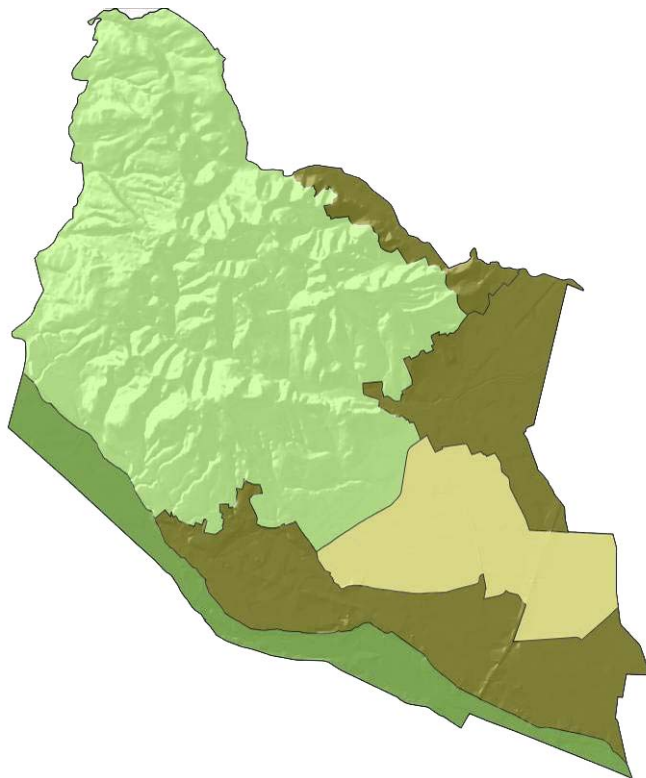
Comune di
Susegana

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



P.A.T.
Piano di Assetto del Territorio

Relazione Sintetica



Progettisti:
Urb. Roberto Rossetto
Urb. Francesco Finotto
Arch. Leopoldo Saccon
Con:
Arch. Stefano Maria Doardo
Dott. Urb. Michele Saccon

Co-progettazione:
Provincia di Treviso

1. PREMESSA	5
2. LA CORNICE DEL PAT	6
2.1. Scenari infrastrutturali territoriali e ricadute locali	6
2.2. Le terre del Prosecco	7
2.3. La greenway del Piave	7
2.4. I Valori del PAT	9
3. LA COSTRUZIONE DEL PAT	10
3.1. Le componenti strutturali del territorio	10
3.2. La filosofia del piano	11
3.3. Opportunità e flessibilità	12
5.1. Disegno strategico del territorio	14
5.2. Gli obiettivi strategici del PAT	17
5.2.1. Obiettivi di carattere fisico	17
5.2.2. Obiettivi di carattere ambientale	18
5.2.3. Obiettivi di carattere paesaggistico	18
5.2.4. Obiettivi di carattere territoriale	19
5.2.5. Obiettivi di carattere sociale	20
5.3. Il disegno degli Ambiti Territoriali Omogenei	21
5.4. Le azioni strategiche per ogni ATO	22
5.4.1. ATO 1 - Susegana	22
5.4.2. ATO 2 : Ponte della Priula e Colfosco	23
5.4.3. ATO 3 - Crevada	24
5.4.4. ATO 4 – Ambito agricolo collinare e Collalto	25
5.4.5. ATO 5 – Ambito Agricolo di pianura	26
5.4.6. ATO 6 – La Piave	26
6. LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	27
7. LA DISCIPLINA DEL PAT	30
7.1. La ricognizione dei vincoli	30
7.2. L’organizzazione del sistema delle invariati	32
7.3. L’individuazione delle fragilità	35
7.4. Le azioni di trasformazione del territorio	38
7.4.1. Le azioni strategiche	38
7.4.2. Il Sistema Relazionale	42
7.4.3. Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	43
7.5. Disposizioni per l’attuazione	44

7.5.1. Perequazione urbanistica	44
7.5.2. Credito edilizio	45
7.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi	47
7.7. Valutazione di Compatibilità strategica	49
7.8. Disposizioni particolari	52
7.9. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei	54
7.9.1. Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei	54
7.10. Elementi del dimensionamento	57
7.10.1. L'orizzonte demografico	57
7.10.2. Il fabbisogno strategico	60
7.10.3. Le quantità di progetto	63
7.10.4. La localizzazione dello jus ædificandi	63
7.10.5. Sistema produttivo, commerciale e direzionale	64
7.10.6. La verifica degli standard urbanistici	64
7.10.7. Verifica dell'utilizzo della zona agricola.	64

1. Premessa

Il PAT, così come configurato dalla l.r. 23 aprile 2004 n. 11, rappresenta in generale la “carta dell’autonomia urbanistica del comune”. L’elaborazione di questo nuovo strumento di pianificazione rappresenta pertanto il momento “costitutivo” dell’azione urbanistica che il comune di Susegana svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi Piani degli Interventi.

Il PAT perciò non si limita a recepire il quadro della pianificazione comunale vigente e ad integrarlo con quella sovraordinato (Provinciale e Regionale), ma prospetta una **visione strategica** dell’assetto del territorio comunale, promuovendone lo sviluppo sostenibile sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le invarianti di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, in conformità agli scenari, obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale, assicurando la messa in sicurezza dei centri abitati e del territorio dai rischi di dissesto idrogeologico.

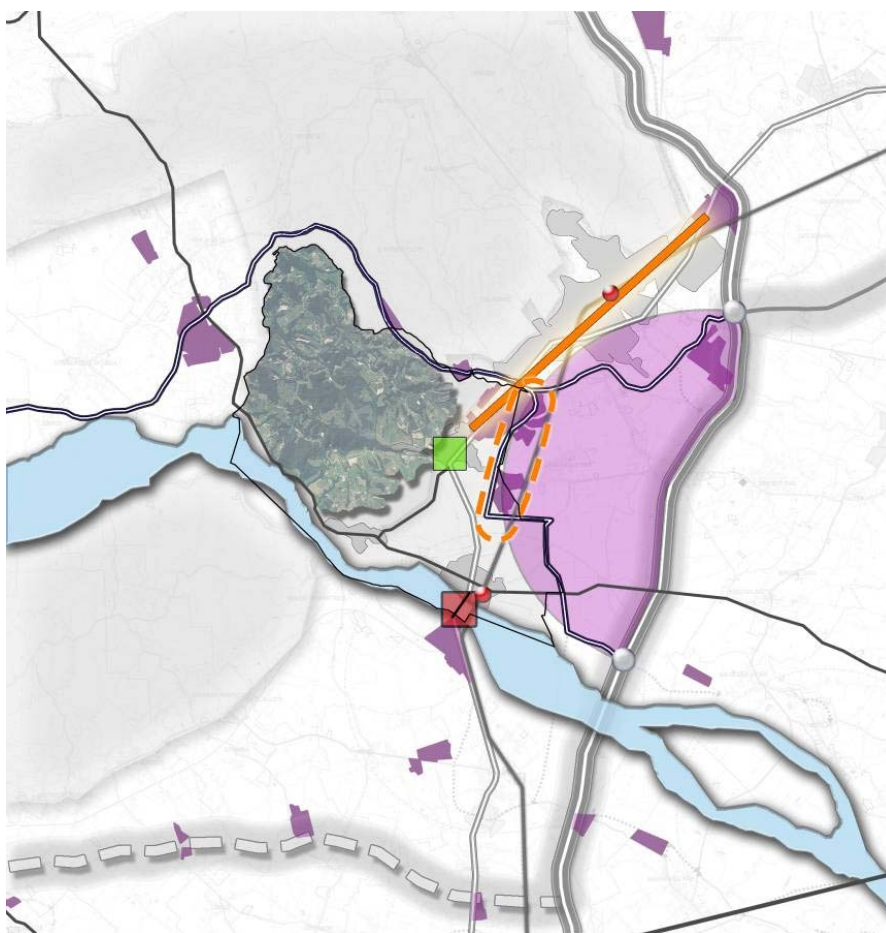


Figura I – Inquadramento territoriale e schema strutturale

2. La cornice del PAT

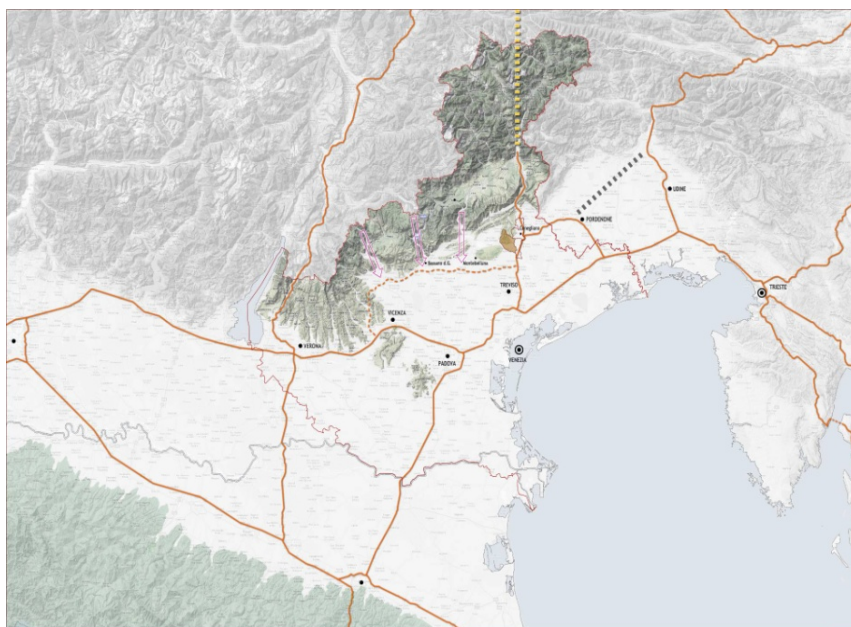
La costruzione del PAT avviene all'interno di una "cornice" di riferimento costituita:

- a) dalle dinamiche e processi in atto a scala sovraordinata
- b) dai valori cui deve ispirarsi la pianificazione per poter assumere una dimensione collettiva.

2.1. Scenari infrastrutturali territoriali e ricadute locali

Nello scenario del prossimo futuro è immaginabile che lo sviluppo del Veneto continui e determini ulteriori trasformazioni per la posizione straordinariamente fortunata della nostra regione collocata in un punto nodale del Corridoio 5. In un ambito destinato non solo ad essere la via di transito delle merci tra oriente e Occidente, tra Nord e Sud, tra terra e mare, ma anche luogo di sosta, di trasformazione e di interscambio di merci e servizi. L'intero Veneto si sta riorganizzando come un sistema a rete di poli interconnessi dal sistema infrastrutturale ed è proprio quest'ultimo che determinerà la gerarchia finale dei centri e delle varie zone del nuovo Veneto.

In questa prospettiva di sviluppo, il completamento del tracciato alto del Corridoio 5 costituito dall'Autostrada Pedemontana, dalla A28, dalla futura pedemontana friulana, rafforzerà ulteriormente tali opportunità per il territorio di Susegana e del coneglianese portando nuovi flussi di merci su una struttura industriale consolidata e ricca di cultura imprenditoriale e destinando queste zone al ruolo di polo rilevante nella geografia regionale.



In tale scenario un altro elemento infrastrutturale potrà svolgere un ruolo chiave ossia la realizzazione della SFMR con la sua stazione di Susegana. Tale opportunità dovrebbe fornire altra energia allo sviluppo della Città che, collocata in prossimità di una vasta zona generatrice di occasioni d'impiego, potrà offrire opportunità residenziali a un bacino di utenti molto più ampio dell'attuale, senza caricare ulteriormente di traffico sia la Pontebbana sia l'autostrada

2.2. Le terre del Prosecco

L'agricoltura ha riscoperto in questi territori dell'Alta Marca una sua vocazione e nuove prospettive di sviluppo nel settore vitivinicolo. Una tradizione antica, un fondamento scientifico all'attività imprenditoriale, una forte capacità d'innovazione e di marketing hanno restituito a questi territori un settore agricolo redditizio e trainante. Non è un caso che sia quindi lo stesso Consorzio di Tutela del Prosecco Conegliano Valdobbiadene a proporre la candidatura UNESCO e scoprire nella beltà dei luoghi un fattore produttivo e di competizione forte.

Il territorio di Susegana, ed in particolare la parte collinare per gran parte occupata dall'azienda Collalto, esempio unico e straordinario di integrità storica ed eccellenza produttiva, può costituire il motore di tale valorizzazione.

I tre principali requisiti richiesti per la candidatura UNESCO trovano in queste colline la piena rispondenza:

- il sito è portatore di una straordinaria testimonianza di un processo di civilizzazione e di una cultura ancora ancora vitale,
- il sito è un esempio eclatante di insediamento umano che è chiaramente rappresentativo di una forte integrazione dell'uomo con un ambiente fisico e geografico particolarmente fragile,
- il sito è indissolubilmente legato con alcune produzioni artistiche di indiscutibile valore universale.

2.3. La greenway del Piave

IL corridoio del fiume Piave già riconosciuto quale dorsale e serbatoio di biodiversità di scala regionale si va arricchendo di nuovi contenuti e funzioni legate ad una sua valorizzazione sul versante della fruizione turistica all'interno di un disegno sovranazionale. All'interno di tale prospettiva l'Amministrazione Provinciale di Treviso con Deliberazione di Giunta Provinciale n.126/46086/08 del 28 Aprile 2008 ha approvato l'adesione in partenariato, con la Provincia di Belluno (coordinatore del Progetto), con la Verein Napoleonstadel-Kärntens Haus der Architektur (Karinzia), con l'Associazione

Turistica di Dobbiaco (Bolzano) e con il Kulturland Kärnten – Kärnten Werbung Marketing & Innovationsmanagement GmbH, al progetto “Drava Piave Fiumi ed Architetture” previsto nell'ambito del programma Interreg IV A Italia - Austria. Il progetto si propone di analizzare le caratteristiche dei bacini idrografici dei fiumi Drava e Piave (in linea con la direttiva Europea sulle Acque WFD 2000/60) ed individua tra le tematiche di progetto i seguenti obiettivi specifici per i territori rivieraschi al fiume:

- rafforzare l'identità e la qualità della vita delle popolazioni;
- valorizzare le diverse componenti naturalistiche, paesaggistiche, storico culturali, antropiche, etnografiche ecc..;
- individuare e promuovere direttive e buone prassi per il riordino e la riqualificazione urbanistica;
- favorire la promozione transfrontaliera di un'architettura di qualità.
- individuare percorsi per la promozione di un ecoturismo sostenibile;



2.4. I Valori del PAT

Al di là delle mode urbanistiche, si è ritenuto opportuno dare evidenza ai valori su cui si fonda il PAT del Comune di Susegana dal momento che non si tratta semplicemente di distribuire una certa quantità di diritti edificatori ai proprietari di beni immobili, ma di orientare le trasformazioni della città e del suo territorio verso un orizzonte condivisibile. Le finalità del PAT sono perseguite sulla base dei seguenti valori:

Etica

Il PAT promuove la visione di un futuro desiderabile, favorendo la sobrietà degli stili di vita e l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo l'inquinamento ed il consumo di suolo, incentivando la rigenerazione urbana, il recupero delle aree degradate e dismesse: abitare, spostarsi, produrre, consumare tutelando l'ambiente, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo delle energie rinnovabili.

Identità

Il PAT sostiene il paesaggio delle comunità, la riconoscibilità dei luoghi, riqualificando gli spazi pubblici, le strade, le piazze, i parchi per restituire bellezza alla città ed al territorio, favorendo la qualità architettonica degli edifici e dei quartieri, la sicurezza del territorio.

Equità

Il PAT assicura alle generazioni presenti e future la possibilità di attuare le aspirazioni verso una vita migliore perseguendo la sostenibilità sociale degli interventi, la redistribuzione dei benefici della crescita urbana, anche mediante la perequazione urbanistica e il credito edilizio.

Conoscenza

Il PAT promuove la conoscenza condivisa dei processi di rigenerazione del territorio, assicurando la formazione scolastica e culturale, la diffusione delle informazioni, incoraggiando la creatività, la ricerca e la professionalità.

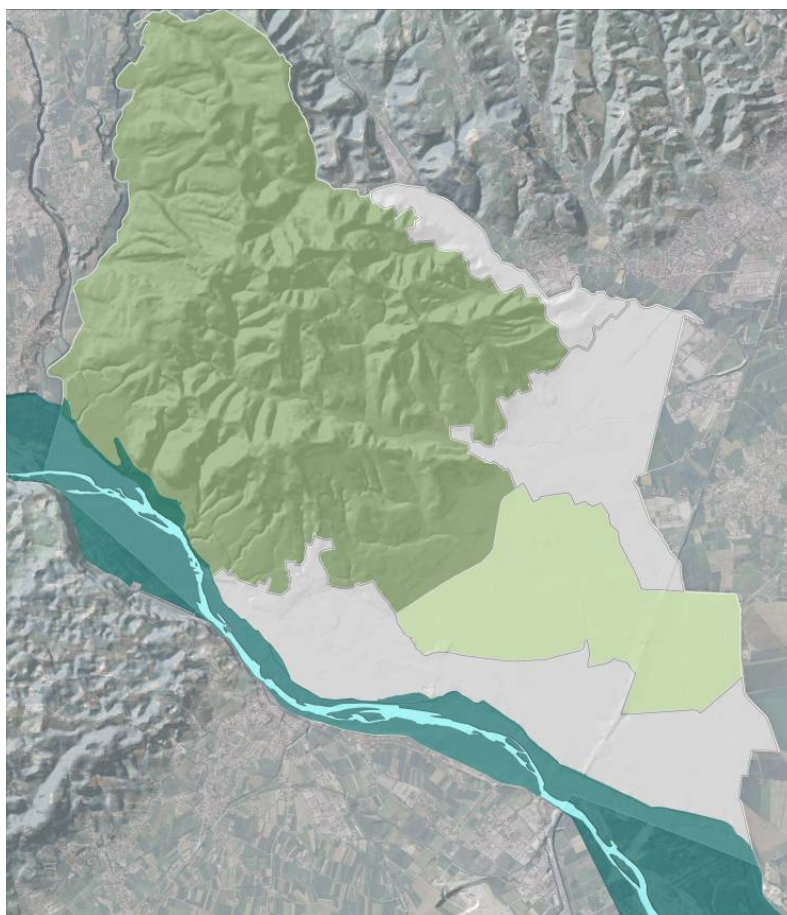
Efficienza

Il PAT incentiva le trasformazioni economiche garantendo la qualità diffusa dei servizi collettivi ed alla persona, la gestione innovativa delle aree produttive, incrementando le sinergie tra lo sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale, la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato; promuovendo la connettività dei processi in rete, che mettono in relazione i mercati globali con le peculiarità e le eccellenze locali.

3. La costruzione del PAT

3.1. Le componenti strutturali del territorio

Il territorio di Susegana è localizzato in corrispondenza dell'angolo nord/est di un quadrante geografico situato sulla fascia pedemontana, incernierato al Piave proprio nel punto ove il fiume piega a est per aggirare il Montello. La superficie territoriale presenta dal punto di vista fisico/morfologico una particolare articolazione. Il territorio è suddiviso in quattro parti: il greto del Piave, una parte collinare appartenente al sistema dei colli coneglianesi, una pianeggiante appartenente alla fascia di pianura pedemontana e due sistemi urbani attorno allo spazio del paesaggio, il primo articolato lungo la statale Pontebbana ed il secondo lungo il corridoio del Piave.



Dal punto di vista ecologico il territorio è legato ai sistemi ambientali del Piave e delle colline di Conegliano, considerati: il primo il più grande serbatoio di biodiversità di scala regionale, il secondo uno dei maggiori corridoi di connessione ecologica.

3.2. La filosofia del piano

Con riferimento alle vocazioni, fragilità e criticità del territorio è possibile declinare la struttura del piano attorno a cinque principi strutturali:

1. *Il paesaggio al centro*

La risorsa paesaggio in termini di forme, immagini e processi, come elemento fondativo del piano, assegnando: al sistema degli spazi aperti il ruolo di definire la forma del costruito, alla trama delle relazioni fruibili e percettive il compito di invertire la tendenza alla compartimentazione ed isolamento dei diversi sistemi territoriali favorendone l'integrazione, alle dinamiche ambientali e ai processi socioeconomici che generano il paesaggio la preminenza in termini di tutela e valorizzazione.

2. *Gerarchia efficienza ed estetica delle mobilità*

La riorganizzazione della rete stradale come occasione per l'integrazione del territorio all'interno del sistema viario di scala vasta, la riduzione delle pressioni sul sistema insediativo, la valorizzazione della mobilità dolce e delle relazioni urbane. La qualificazione morfologica delle strade quale rinforzo della scena urbana.

3. *Riorganizzazione e rigenerazione delle aree produttive*

La riorganizzazione delle polarità produttive confermate introducendo gli strumenti per governare i processi in atto di conversione e densificazione commerciale. La rigenerazione e conversione delle aree produttive non ampliabili come occasione per il rinnovo dei tessuti edilizi, il miglioramento della qualità urbana, la riduzione del consumo di suolo.

4. *La forma e ruolo della città*

Partire dagli spazi aperti per ridisegnare la forma della città, sia con riferimento ai vuoti interni che ai contermini paesaggi agrari. Ripensare al ruolo dei centri urbani immaginando per ciascuno una diversa valorizzazione: centralità e polarità urbane, porte di accesso al sistema paesaggistico, punti di relazione con i grandi itinerari di scala territoriale

5. *Opportunità e flessibilità*

Regole e quantità del piano predisposte in modo tale da poter avere un margine di flessibilità ed idonei strumenti di valutazione tali da poter prendere in considerazione proposte di trasformazione territoriale di natura strategica. Interventi oggi difficilmente prevedibili e stimabili ma che in futuro possono presentarsi come grandi occasioni per il rilancio del territorio o per la sua valorizzazione.

3.3. Opportunità e flessibilità

In presenza di scenari difficilmente prevedibili e misurabili è necessario poter disporre di uno strumento dinamico e flessibile. Uno strumento supportato da una visione strategica ed integrata, che consenta di: fissare i parametri qualitativi, canalizzare e mettere in rete le limitate risorse, valutare e cogliere interventi rilevanti e/o occasioni di rilancio e valorizzazione oggi difficilmente immaginabili. Il piano, avvalendosi di nuovi strumenti, deve riuscire a dare forma alla “città risolta”(affrontando fragilità e criticità) ma soprattutto prefigurare quella “attesa e desiderata”. Deve fondarsi quindi su **Valori**, avere una **Vision** definita mediante **Obiettivi Strategici**, sostanziata da **Azioni Strategiche**, da realizzare attraverso un’attuazione Diretta e Tempestiva .

In relazione a ciò, il PAT è accompagnato da strumenti quali: forme di comunicazione e procedure valutative in grado di esprimere figurativamente e gestire operativamente tale Vision, assicurandone l’attuazione. Tali sono :

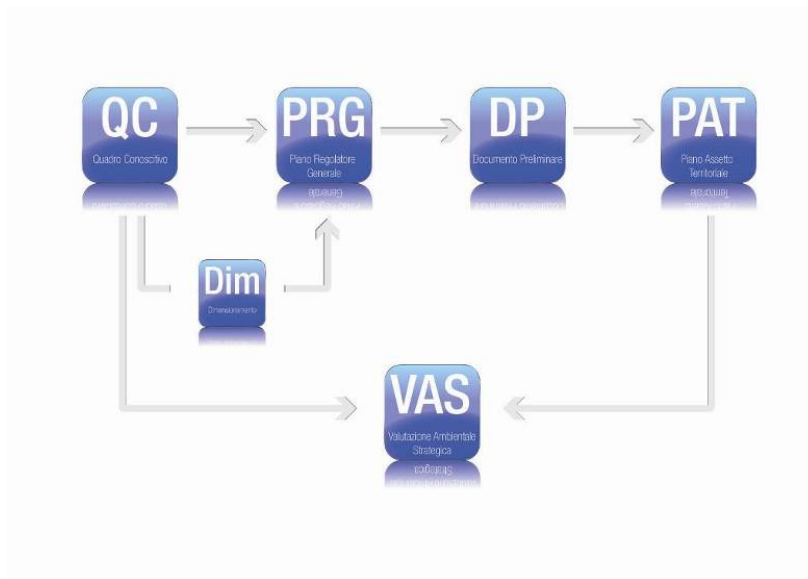
- a) La Tavola Zero;
- b) IL Dimensionamento Strategico;
- c) La Valutazione di Compatibilità Strategica.

La Tavola Zero costituisce l’elaborato cerniera dell’intero processo di pianificazione del PAT, racconta e comunica la Vision strategica con un linguaggio non conformativo che consenta sintesi e comprensione dei temi strategici.

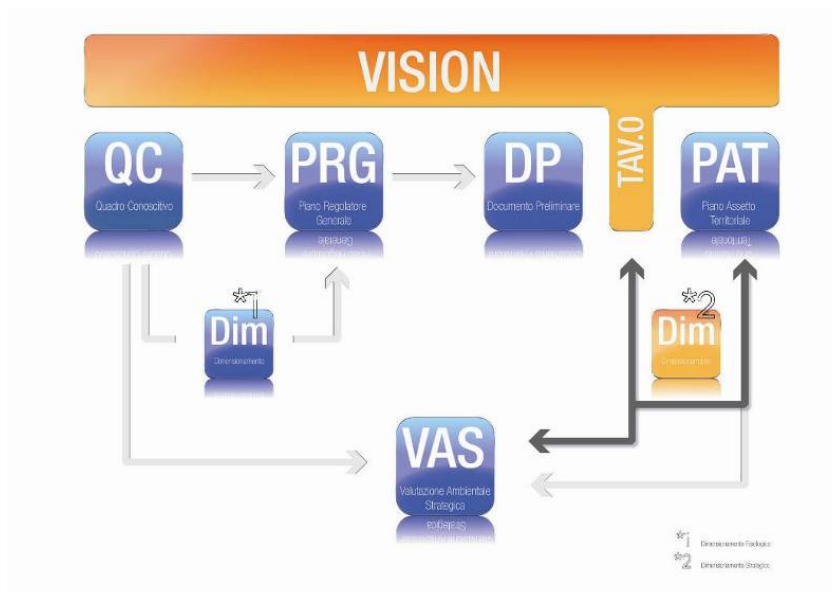
Oltre alle dinamiche relative allo sviluppo fisiologico del territorio e legate alle previsioni demografiche, è opportuno poter disporre di una quota volumetrica da poter mettere in campo nel caso di interventi di tipo strategico. Ovvero interventi che possono comportare ricadute positive per il territorio nonché rappresentare grandi opportunità per la valorizzazione e/o rilancio dello stesso.

Tale “serbatoio dimensionale” stimato con riferimento alle operazioni di rigenerazione dei tessuti e riqualificazione ambientale è denominato “**dimensionamento strategico**”.

La natura strategica dell’intervento che attinge a tale quota volumetrica è certificata ricorrendo ad una specifica procedura valutativa messa in campo dal PAT e definita “ VSC” - **Valutazione Strategica Certificata** . Si tratta di una procedura strettamente correlata con la procedura di VAS, che fornisce i parametri ed i riferimenti valutativi.



Schema di PAT di tipo conformativo



Introduzione della Vision, Tavola 0 e del Dimensionamento Strategico

5.1. Disegno strategico del territorio

La Visione strategica del territorio verso la quale sarà orientato il PAT può essere schematizzata selezionando e rappresentando le componenti strutturali della forma e del funzionamento del territorio ed assegnando a ciascuna le corrispettive azioni strategiche

Un sistema insediativo articolato nel seguente modo:

- a) La dorsale ove rafforzare la vocazione residenziale corrispondente al sistema insediativo articolato lungo la SP34 ed avente le due polarità nei centri di Ponte della Priula e Colfosco.

Ponte della Priula quale “*Porta rossa*” è il luogo dove valorizzare e rinforzare il tema della residenzialità collegato alla rigenerazione delle zone produttive non ampliabili e al potenziamento del sistema dell’accessibilità

Colfosco quale “*Porta Blu*” è la cerniera tra la zona Collinare ed il Piave. La sua significazione è legata alla qualificazione delle relazioni funzionali, formali e percettive con i due contesti di rilievo paesaggistico ed ambientale con particolare riguardo all’affaccio verso il Piave.

- b) La polarità Urbana di Susegana, quale “*Porta verde*” ove sviluppare il tema della città pubblica accompagnata dalla valorizzazione delle relazioni funzionali, figurative e percettive con l’ambito collinare.

Un sistema paesaggistico straordinario con elementi areali di eccellenza che occupano più del 50% del territorio comunale ed una trama diffusa che permea l’intero sistema territoriale:

- a) Lo spazio collinare quale icona dei “*paesaggi agrari di collina*” caratterizzato dalla presenza di un presidio residenziale diffuso fortemente correlato alla trama dell’impianto insediativo storico
- b) Un vuoto agricolo posto al entro del territorio comunale, spazio di integrità dei “*paesaggi agrari di pianura*” al quale è assegnata una rilevantissima funzione all’interno del sistema della visualità e panoramicità locale nonché nel disegno e configurazione del sistema urbano
- c) Un sistema diffuso di eccellenze storico testimoniali fortemente correlato dalla trama degli itinerari paesaggistici sovrapposti alla viabilità minore e che ha nei due castelli di San Salvatore e Collato le due polarità monumentali.
- d) Un sistema della visualità paesaggistica che presenta *punti di vista panoramici* di assoluta eccellenza

Un sistema della naturalità ove è assegnato all'intero sistema degli spazi aperti un ruolo strategico nel disegno della rete ecologica: Il Piave quale area nucleo, lo spazio collinare quale ambito di completamento del nucleo, lo spazio agricolo quale cuneo verde ed ambito di valorizzazione degli aspetti della connettività ecologica

Un sistema infrastrutturale caratterizzato da due aspetti principali:

- a) una nuova viabilità di rilevanza strategica quale alternativa alla Pontebbana nonché bretella di relazione lungo la quale articolare il sistema delle aree produttive confermate.
- b) una qualificazione funzionale e morfologica della viabilità esistente collegata con la rigenerazione dei tessuti edilizi sul fronte strada, che prevede la valorizzazione delle strade quali dorsali urbane per i tratti interni ai nuclei urbani e di relazione urbana per i tratti di interconnessione del costruito.

Un sistema produttivo che vede:

- a) il rinforzo della zona industriale di Susegana quale *area produttiva confermata* interessata però da una riorganizzazione funzionale e morfologica complessiva.
- b) Il ridisegno dei fronti sulla Pontebbana quale *strada Mercato*, ovvero spazi vocati alla localizzazione di grandi strutture di vendita
- c) La *riconversione funzionale e/o morfologica* nella direzione residenziale delle aree produttive intorno a Ponte della Priula ed in fregio al Piave
- d) La *riorganizzazione morfologica e funzionale* dell'attività produttiva all'interno dell'area Golenale ad est del ponte ferroviario sul Piave, prevedendo nel contempo la realizzazione di una Bretella di accesso all'attività che liberi la viabilità locale. Realizzazione di nuova viabilità collegata alla costruzione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

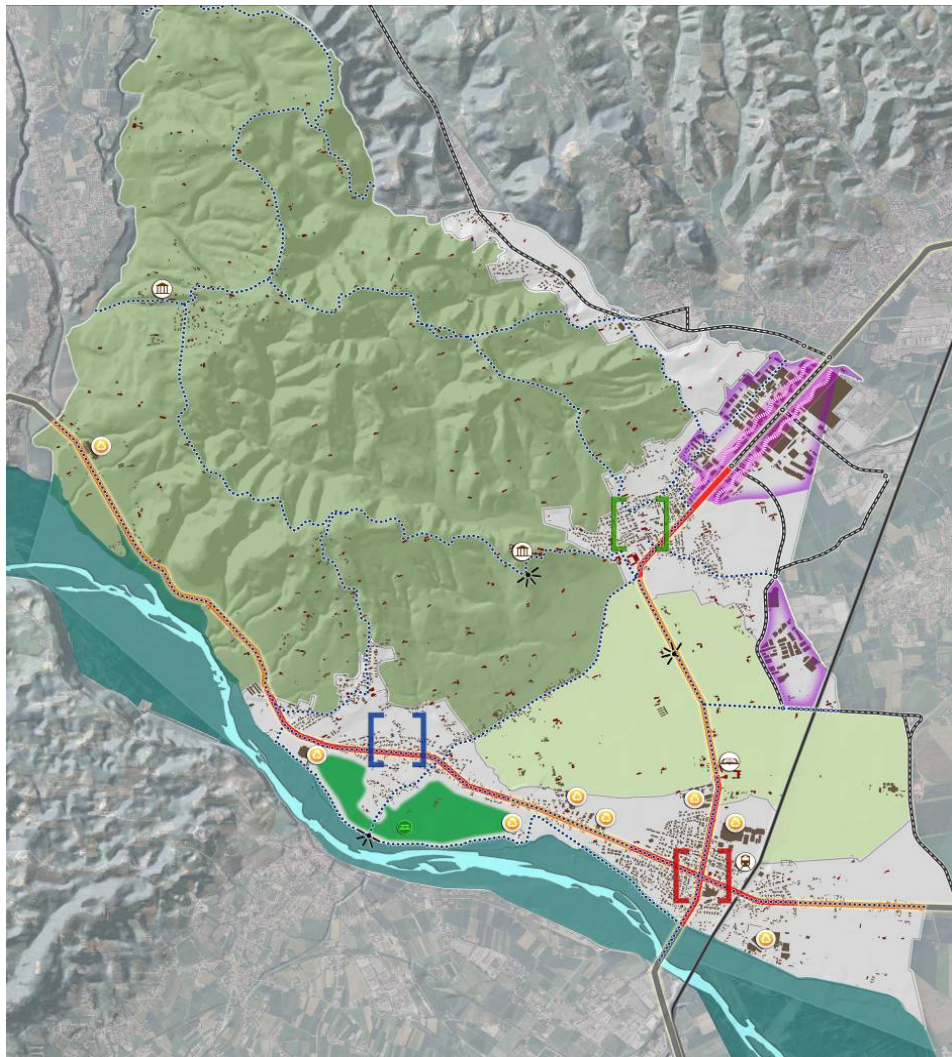


Tavola 0 "Scenario strategico"

Ambito dei paesaggi agrari di collina		Polo culturale	
Ambito dei paesaggi agrari di pianura		Polo infrastrutturale-fermata SFMR	
Corridoio del Piave		Riorganizzazione e rigenerazione qualitativa delle aree produttive	
Dorsale urbana		Porta rossa_accesso al sistema insediativo	
Strada di continuità/relazione urbana		Porta verde_accesso al sistema paesaggistico	
Viabilità di rilevanza strategica		Porta blu_accesso alla greenway del Piave	
Strada mercato		Parco urbano	
Aree produttive confermate		Punti panoramici	
Edifici storico/testimoniali		Itinerari paesaggistici	
Polo monumentale			

5.2. Gli obiettivi strategici del PAT

Come abbiamo visto, l'idea fondamentale del PAT è quella di associare strettamente la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio. Sono stati pertanto definiti i seguenti obiettivi, in relazione a ciascun insieme di ATO:

5.2.1. Obiettivi di carattere fisico

Miglioramento della qualità dell'aria

Diminuzione dell'impatto inquinante causato dai flussi veicolari mediante la creazione di fasce di mitigazione lungo le principali infrastrutture (corridoi ecologici, aree di rimboschimento). Valorizzazione ambientale delle aree agricole interessate dalla presenza di infrastrutture esistenti o in progetto.

Miglioramento della qualità dell'acqua

Recupero dei corsi d'acqua con stato ecologico scadente e stato ambientale mediocre, mediante valorizzazione ambientale delle fasce di pertinenza dei principali corsi d'acqua. Promuovere la delocalizzazione delle attività improprie all'interno della fascia di pertinenza fluviale del Piave.

Messa in sicurezza del territorio e del sistema insediativo dai rischi di dissesto geologico e idrogeologico

In un territorio articolato e morfologicamente differenziato come quello di Susegana Susegana, in cui, accanto a terreni con buone condizioni complessive, si registra la presenza di rilevanti spessori di copertura con caratteristiche geotecniche mediocri, inclinazione dei versanti vicina al 20%, esistenza di forme carsiche superficiali, possibili forme carsiche sepolte, aree esondabili è fondamentale:

1. ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità geologica dei terreni (aree idonee, idonee a condizione, aree non idonee), nonché quelle soggette a particolare dissesto.
2. Ridurre i rischi per gli interventi in relazione alle diverse classi di compatibilità idraulica dei terreni.
3. Assicurare l'efficienza delle opere di difesa idrogeologica.
4. Assicurare che le nuove urbanizzazioni non producano un incremento dei coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante.

5.2.2. Obiettivi di carattere ambientale

Frammentazione

La riqualificazione dell'ambiente viene posta come una delle principali finalità del PAT. In un territorio altamente frammentato dalle infrastrutture, dal sistema insediativo lineare, dalle attività produttive sparse, risulta prioritario sia nella progettazione e realizzazione delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti, sia negli interventi su quelli esistenti, operare una riduzione della frammentazione ambientale, assicurando l'incremento della continuità territoriale, recuperando le discontinuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale, di ripristino delle condizioni di permeabilità e di efficienza delle barriere (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

Biodiversità

È obiettivo strategico del PAT incrementare la qualità e quantità delle superfici a valore ambientale, mediante specifiche azioni di naturalizzazione, riducendo contemporaneamente la pressione antropica sul territorio.

In particolare dovranno essere adottate tutte le misure di salvaguardia e valorizzazione delle aree SIC, di quelle classificate come Stepping Stone, riducendone l'isolamento, attraverso la realizzazione dei corridoi di connessione con la rete ecologica locale e territoriale.

Le aree agricole attorno alle aree SIC dovranno essere valorizzate ai fini della creazione di fasce tampone.

Sono previste opportuni incentivi per la delocalizzazione o conversione delle attività improprie o inquinanti presenti all'interno o in prossimità delle aree SIC.

Corridoi ecologici

Il PAT individua i corridoi ecologici principali (dorsale del Fiume Piave) e di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e frammentazione dell'ambiente della pianura veneta e definisce le misure finalizzate al ripristino della continuità dei corridoi ecologici medesimi, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione.

5.2.3. Obiettivi di carattere paesaggistico

Il PAT assume l'obiettivo di tutelare e promuovere il paesaggio agricolo ed urbano, storico e della contemporaneità, salvaguardando e valorizzando i seguenti elementi:

1. ambiti territoriali di importanza paesaggistica, rappresentati dai corridoi di pertinenza visiva degli itinerari che collegano tra di loro i diversi scenari del paesaggio.
2. Rete degli itinerari di interesse paesaggistico, che assicurano la leggibilità orizzontale del territorio.
3. Coni visuali, di cui si assicura la tutela e conservazione dei singoli elementi che compongono la vista, ovvero azioni di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi

5.2.4. Obiettivi di carattere territoriale

Riqualficazione

La riqualficazione degli insediamenti esistenti viene perseguita dal PAT mediante specifiche azioni di riduzione dell'impatto della grande viabilità sui centri urbani, il recupero dei tessuti edilizi degradati, degli edifici incongrui e delle aree produttive. In particolare si prevedono le seguenti azioni:

1. riduzione dell'impatto del traffico sui centri abitati (inquinamento acustico e delle polveri) mediante la promozione di adeguate fasce di protezione arboree ed arbustive, la realizzazione di nuovi limitati segmenti di viabilità di connessione locale, miglioramento dei punti d'intersezione tra la viabilità territoriale e quello locale.
2. Miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione turistica e ricreativa del territorio aperto.
3. Recupero degli edifici nei centri storici.
4. Rigenerazione dei tessuti edilizi degradati e delle aree che sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.
5. Rilocalizzazione o ricomposizione mediante credito edilizio degli edifici incongrui con l'ambiente, il contesto monumentale ed il paesaggio (superfetazioni all'interno del centro storico, capannoni con attività produttive in zona impropria, annessi rustici dismessi).
6. Interventi di miglioramento della qualità urbana mediante la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, la valorizzazione dei luoghi di socializzazione e identità collettiva delle singole frazioni.

Completamento dei centri abitati

Il completamento dei centri abitati è necessario per garantire un livello efficiente dei servizi ed evitare processi di dispersione urbana. La domanda di nuovi alloggi, legata soprattutto alla frammentazione dei

nuclei familiari, va corrisposta irrobustendo il tessuto edilizio del sistema insediativo esistente

Qualificazione territoriale

Recupero e riqualificazione ambientale delle porzioni del territorio localizzate in area golenale e soggette ad alterazione poiché interessate dalla presenza di attività incongrue, con azioni in grado di rappresentare una forma di contrasto al degrado attuale degli assetti ecosistemici e paesaggistici.

Consumo di suolo

Il contenimento del consumo di suolo viene perseguito mediante la definizione di limiti specifici alla sottrazione di suolo agricolo definiti per ciascun comune, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04.

5.2.5. Obiettivi di carattere sociale

Densità territoriale

La soddisfazione delle necessità di crescita e di benessere dei cittadini vanno perseguite in una cornice di incremento della densità territoriale, entro limiti definiti di densità edilizia. Infatti, in un quadro demografico caratterizzato da un limitato incremento della popolazione, dovuto principalmente ai flussi migratori ed una debole ripresa del tasso di natalità, con una riduzione della quota dei giovani ed un aumento della popolazione anziana ed una accentuata frammentazione della famiglia, l'accesso ai servizi può essere garantito solo in centri organizzati, evitando la dispersione delle risorse.

Efficienza ed efficacia dei servizi pubblici

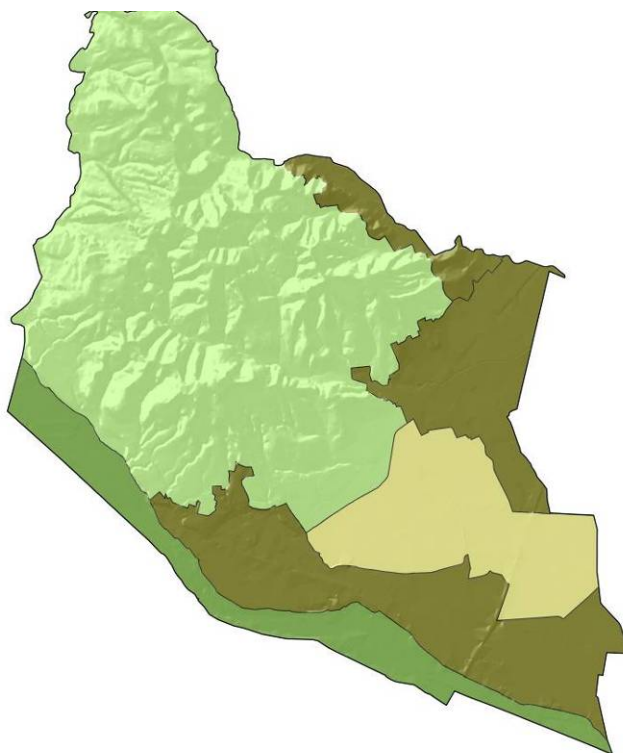
Il miglioramento complessivo della dotazione di servizi è perseguito mediante l'innalzamento degli standard per abitante insediato, diverso ed articolato per ATO e la nuova localizzazione d'attrezzature di notevole rilevanza e luoghi destinati a funzioni diverse.

Nel rispetto della realtà policentrica del territorio e delle identità locali, andranno mantenuti e valorizzati i servizi presenti nelle diverse frazioni (scuole, attrezzature sportive o per il tempo libero, luoghi d'aggregazione).

5.3. Il disegno degli Ambiti Territoriali Omogenei

Sono stati definiti gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che costituiscono l'unità fondamentale della pianificazione, sia in termini di carico insediativo e di dotazione di standard (per il PAT) sia per gli indicatori di stato e di pressione ai fini della VAS. Si è assunto come elemento guida per la definizione delle ATO i segni strutturali della morfologia del territorio: i corsi d'acqua, il piede dei rilievi collinari, la viabilità storica. Immediatamente ha preso corpo un disegno aderente alla forma del territorio, in grado di esprimere compiutamente la sua organizzazione strutturale. Gli ATO sono raggruppati nei seguenti «insiemi di ATO» omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- a) ATO di tipo Urbano:
 - n.1 - Susegana*
 - n.2 - Ponte della Priula e Colfosco*
 - n.3 - Crevada*
- b) ATO di tipo Agricolo/paesaggistico
 - n.4 - Ambito agricolo collinare e Collalto*
 - n.5 - Ambito agricolo di pianura*
- c) ATO di tipo Ambientale
 - n.6 - la Piave*



5.4. Le azioni strategiche per ogni ATO

5.4.1. ATO 1 - Susegana

La strada Mercato: consolidamento e riorganizzazione morfologico/funzionale del magnete commerciale sviluppatosi all'interno della zona produttiva lungo la statale Pontebbana, per il quale è confermata la vocazione ad ospitare grandi strutture di vendita, parchi commerciali nonché la concentrazione attività commerciali.

Riqualficazione del sistema insediativo attraverso:

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

Riordino e rafforzamento della zona produttiva attraverso:

- a) La riorganizzazione funzionale con l'individuazione di parti da destinare alla riconversione commerciale e terziaria, con particolare riguardo alle aree produttive localizzate in prossimità del contesto collinare e del centro urbano.
- b) Il completamento della forma urbana attraverso il riempimento dei vuoti interni al tessuto produttivo e la definizione e qualificazione dei margini verso l'area collinare ed il tessuto insediativo
- c) L'adeguamento dell'esistente con la previsione di un modesto ampliamento dell'area produttiva Bardini
- d) Il miglioramento delle relazioni con la viabilità di scala territoriale con la previsione di una variante alla Pontebbana

- quale bypass del sistema urbano e collegamento con il futuro casello di Santa Maria
- e) Il miglioramento della mobilità interna e delle intersezioni con la statale Pontebbana.
 - f) La qualificazione morfologica del tratto della statale Pontebbana all'interno della zona industriale quale "strada Mercato"

5.4.2. ATO 2 : Ponte della Priula e Colfosco

Riqualificazione e rinforzo del sistema insediativo attraverso:

- a) Il completamento della forma urbana con il riempimento dei vuoti interni al tessuto e la definizione e qualificazione dei margini urbani verso l'area collinare
- b) Il riordino e qualificazione morfologica e funzionale del nucleo residenziale della frazione di Colfosco posto a sud della strada provinciale all'interno del corridoio del Piave.
- c) Il rinforzo delle relazioni tra le due parti di Colfosco separate dalla strada Provinciale nonché la valorizzazione del nucleo residenziale a ridosso del Piave come "Porta blu" di accesso al territorio dalla Greenway del Piave attraverso: la valorizzazione di via Passo Barche quale "dorsale urbana" nonché linea principale lungo la quale sviluppare il principale itinerario paesaggistico di collegamento con il Montello (nuova passerella pedonale sul Piave), la realizzazione del parco sul Piave all'interno delle aree agricole golenali.
- d) La valorizzazione del centro di Ponte della Priula come "Porta rossa" preferenziale accesso al sistema urbano con riferimento alla mobilità ferroviaria, riorganizzando e potenziando il sistema dell'interscambio attorno alla nuova stazione SFMR.
- e) La valorizzazione quali "Dorsali urbane" dei tratti della viabilità principale all'interno dei centri urbani di Ponte della Priula e di Colfosco.
- f) Miglioramento delle relazioni tra Ponte della Priula e Colfosco garantendo la continuità della scena urbana e la valorizzazione della mobilità ciclopedonale attraverso la qualificazione morfologica e funzionale del tratto stradale di collegamento quale "Strada di Relazione urbana".
- g) Individuazione di nuova Viabilità di Progetto di rilevanza Locale finalizzata alla risoluzione delle interferenze del traffico di attraversamento con i centri abitati
- h) Individuazione di nuova Viabilità di Progetto di rilevanza strategica finalizzata alla risoluzione dei problemi di accessibilità per l'attività produttiva (Azienda Grigolin)

localizzata all'interno dell'area golenale ad est del ponte ferroviario. Opera infrastrutturale collegata con gli interventi per la messa in sicurezza idraulica dell'area, cui potrà far seguito la riorganizzazione morfologica e funzionale complessiva dell'attività produttiva e dell'interno contesto.

- i) Riconversione delle aree produttive non ampliabili localizzate a ridosso del Piave o all'interno dei tessuti residenziali
- j) Rinforzo e qualificazione delle relazioni del contesto urbano con l'area collinare e con il Piave riconfigurando parte della rete stradale quali dorsali del sistema degli itinerari per la fruizione turistica e/o ricreativa.

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

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

Valorizzazione paesaggistica del contesto con l'individuazione della rete degli itinerari paesaggistici, con visuali e punti panoramici.

5.4.3. ATO 3 - Crevada

Qualificazione del sistema infrastrutturale e miglioramento della qualità urbana attraverso:

- a) Il potenziamento ed adeguamento di Via Crevada quale strada di relazione extraurbana (dorsale delle relazioni tra il quartier del Piave e la statale Pontebbana attraverso la nuova bretella di Parè), mettendo in campo però nel contempo un'azione di qualificazione morfologica quale strada di continuità urbana per il tratto interno al sistema insediativo.
- b) Miglioramento delle relazioni con il capoluogo qualificando via Barriera quale itinerario ciclabile principale

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

Rinforzo dei caratteri naturalistici attraverso:

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

Valorizzazione dei caratteri paesaggistici attraverso:

- a) Il completamento della forma urbana con il riempimento dei vuoti interni al tessuto e la definizione e qualificazione dei margini urbani.
- b) Valorizzazione di via barriera come strada panoramica

5.4.4. ATO 4 – Ambito agricolo collinare e Collalto

Valorizzazione paesaggistica dell'area collinare:

- a) Promozione dell'area collinare quale "ambito dei paesaggi agrari di collina" attraverso l'individuazione la tutela e valorizzazione di tutte le sue componenti: aree boscate, spazi agricoli, sistema degli edifici storico testimoniali, rete dei percorsi
- b) Rinforzo dei caratteri percettivi, della fruizione del paesaggio e delle relazioni con nuclei urbani principali promuovendo la valorizzazione della rete dei percorsi quali *itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico*, la tutela dei coni visuali, punti e strade panoramiche .
- c) Valorizzazione del castello di San Salvatore ed del suo intorno quale cuore del sistema paesaggistico del territorio attraverso la tutela del dell'intero complesso, la definizione dell'intorno quale contesto figurativo, delle vista dal castello quale punto panoramico.
- d) Valorizzazione del castello di Collalto come ulteriore polarità del sistema storico/paesaggistico
- e) Rigenerazione del sistema edifici storico testimoniali promuovendo destinazioni a rinforzo della ricettività turistico ricreativa.

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

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

5.4.5. ATO 5 – Ambito Agricolo di pianura

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

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

5.4.6. ATO 6 – La Piave

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

- a) Incremento delle biodiversità;
- b) rimozione delle fonti di pressione e degli elementi incongrui presenti all'interno dell'area golenale;
- c) valorizzazione della mobilità lenta e degli itinerari lungo il corridoio fluviale con previsione di una passerella ciclopedonale per l'attraversamento del fiume.

6. La costruzione del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo rappresenta sostanzialmente la base operativa del PAT, esso comprende tutto il complesso delle informazioni necessarie a rappresentare lo stato di fatto della pianificazione territoriale. La predisposizione di tale documento è quindi uno strumento necessario per individuare il grado di vulnerabilità, le condizioni di fragilità ambientale e di criticità nei confronti delle risorse del territorio. Le specifiche fornite nella lettera f) degli atti di indirizzo, ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004, indicano che il quadro conoscitivo deve essere costituito secondo una lettura a matrice del territorio stesso.

Per la costruzione informatica dei dati si sono comunque utilizzati i documenti resi disponibili dalla Regione Veneto, ancorché in forma di bozza, relativi alla codifica ed alle caratteristiche geometriche dei dati stessi.

Per il reperimento del materiale cartaceo sono quindi stati contattati la Regione Veneto, la Provincia di Treviso, l'ARPAV, e l'ISTAT. Poiché talvolta, è stato possibile acquisire solamente materiale cartaceo, si è provveduto a digitalizzare i dati necessari (shape-file georeferenziati) al fine della redazione del QC.

Il quadro conoscitivo è stato redatto secondo le disposizioni regionali. In particolare:

MATRICE 01 – INFERRBASE

Si sono inserite le banche dati fornite dalla regione e si è provveduto a:

- Aggiornare la carta tecnica regionale con inserimento della nuova edificazione e della viabilità, tramite il confronto con immagini aeree (foto satellitare dell'anno 2009), sopralluoghi diretti sul terreno e indicazioni specifiche inviate e raccolte dai tecnici comunali soprattutto sulla viabilità e sui percorsi pedonali e ciclabili.
- Analisi del territorio con creazione di un modello digitale e analisi delle altezze, delle pendenze e dell'andamento dei deflussi.
- Ricostruzione della rete viaria comunale con codifica e correzione degli errori materiali.

MATRICE 02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti da ARPAV.

MATRICE 03 – CLIMA

Anche in questo caso sono stati utilizzati i dati forniti da ARPAV, per quanto attiene alla piovosità ed alle temperature.

MATRICE 04 – ACQUA

I dati relativi alla matrice ACQUA sono stati raccolti ed uniformati alla codifica prevista dalla Regione Veneto e provenienti dall'ARPAV, dalla Provincia di Treviso, in particolare si è provveduto a:

- Inserire i dati di qualità biologica dei corsi d'acqua.
- Inserire i dati provenienti dal Piano Regionale di Risanamento dell'Acqua e dal Piano Regionale di Tutela.
- Individuare la rete idrografica superficiale.
- Acquisire e georiferire i sistemi di distribuzione e di depurazione delle acque.

MATRICE 05 – SUOLO SOTTOSUOLO

Gli aspetti geologici del quadro conoscitivo hanno previsto la raccolta dei dati disponibili. In particolare sono state acquisite informazioni da: Regione Veneto, Provincia di Treviso, Comune, interpretazione di foto aeree e rilievi diretti sul terreno. I dati acquisiti sono stati i seguenti:

- Cartografia disponibile nell'ambito dei documenti del PRG
- Carta geologica predisposta dalla Provincia di Treviso.

La raccolta delle informazioni ha consentito di aggiornare ed integrare la conoscenza geologica del territorio e si è provveduto quindi a predisporre:

- Le carte Geologica, Geomorfologica ed Idrogeologica del territorio.
- La codifica grafica secondo le indicazioni della Regione Veneto e la produzione cartacea delle cartografie relative.

Al fine di stimare con precisione la superficie dei terreni interessati da SAU è stata inoltre realizzata una cartografia specifica di uso del suolo che ha utilizzato con fonte del dato la foto satellitare del 2009 aggiornata con sopralluoghi mirati sul terreno.

MATRICE 06 – BIODIVERSITÀ

Sono stati raccolti dati dalla Regione Veneto e dalla Provincia di Treviso oltre alla acquisizione di informazioni provenienti da pubblicazioni e documenti specifici relativi all'area del PAT.

Si è provveduto quindi all'inserimento delle banche dati regionali e all'approfondimento comunale con:

- Individuazione sul territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l'individuazione dei sistemi ecologici.
- Analisi delle specie di flora e fauna.
- Determinazione dell'indice di pressione antropica.

MATRICE 08 – PATRIMONIO CAA

Inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con:

- Inserimento del perimetro di centro storico.
- Individuazione del patrimonio Storico Architettonico comunale.
- Individuazione delle presenze di archeologia industriale.

MATRICE 09 – INQUINANTI FISICI

I dati relativi alla matrice sono stati acquisiti dai Comuni, dalla Regione Veneto e dall'ARPAV, in particolare si è provveduto a:

- Acquisire ed informatizzare i piani di zonizzazione acustica del comune.
- Individuare gli elettrodotti e la relativa fascia di rispetto.
- Individuare e cartografare gli impianti di emissione di onde elettromagnetiche.

MATRICE 10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Inserimento delle banche dati regionali e individuazione comunale di:

- Parcheggi esistenti e di progetto.
- Estensione della superficie agricola utilizzata del Comune.
- Patrimonio edilizio comunale.

MATRICE 11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

La definizione del quadro conoscitivo relativo a questa matrice ha comportato notevole impegno poiché sono state avviate e portate a termine le seguenti attività specifiche:

- Allineamento del PRG comunale secondo le direttive della Regione ed in particolare con l'adattamento alla CTR aggiornata.
- Inserimento ed aggiornamento della cartografia di PRG con le varianti approvate dal Comune e la zonizzazione dei Piani Urbanistici Attuativi efficaci.
- Definizione e controllo dei corsi d'acqua vincolati.

7. La disciplina del PAT

7.1. La ricognizione dei vincoli

Sinteticamente sono stati individuati e restituiti cartograficamente sia i vincoli paesaggistici sia quelli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.

Vincoli culturali e paesaggistici

- Edifici ed adiacenze tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004
- Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004
- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.
 - Zone boscate
- Zone gravate da usi civici
- Ville Venete
- Zone di interesse archeologico

Altri vincoli

- Zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267.
- Vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52
- SIC
- Zone di Protezione Speciale

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

- Centri storici
- Ambiti naturalistici di livello regionale
- Zone umide
- Aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza Provinciale
- Piano d'Area del medio corso del Piave
- Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I.
- Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al PTCP 2010
- Complessi ed edifici classificati di pregio architettonico dal PTCP 2010

Altri vincoli

- Fasce di rispetto stradali
- Fasce di rispetto ferroviarie
- Fasce di rispetto cimiteriali
- Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici
- Fasce di rispetto dalle condotte interrato

- Fasce di rispetto dai metanodotti
- Fasce di rispetto degli elettrodotti
- Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia
- Zone di tutela relative all'idrografia principale
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- Fascia di servitù militare
- Fasce di tutela dei pozzi di prelievo idropotabile
- Pozzi gas
- Classificazione sismica

7.2. L'organizzazione del sistema delle invariati

Le invariati di natura paesaggistica

La definizione delle invariati di natura paesaggistica persegue un duplice obiettivo: la tutela e valorizzazione delle aree di integrità paesaggistica e la valorizzazione dell'impianto scenografico e panoramico del territorio. Con riferimento a tali obiettivi il II PAT individua le seguenti invariati di natura paesaggistica:

- a) *Ambiti territoriali di importanza paesaggistica* i quali sono articolati nel seguente modo :
 - *Ambito dei paesaggi agrari di collina*: comprendenti l'intera area collinare tra Susegana e Collalto caratterizzata da una particolare integrità del paesaggio storico
 - *Ambito dei paesaggi agrari di pianura*: comprendenti il vasto sistema di aree agricole comprese tra gli abitati di Susegana e Ponte della Priula, che rappresentano lo spazio scenografico di riferimento per le visuali dal castello di San Salvatore nonché lo spazio aperto funzionale alla percezione e godibilità del paesaggio con particolare riferimento alle visuali verso l'area collinare.
- b) *Contesti figurativi* quali aree di pertinenza delle eccellenze architettoniche, paesaggistiche e dei manufatti di archeologia industriale, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.
- c) *Rete degli itinerari* di interesse storico e paesaggistico, alcuni dei quali definiti di interesse turistico dal PTCP 2010, che attraversano il territorio comunale, mettendo in relazione importanti edifici di valore storico ed architettonico, alcuni borghi rurali ed ambiti di rilevante valore ambientale, in cui sono presenti edifici storico testimoniali di pregio:
 - *Anello ciclistico del Montello*: caratterizzato da visuali panoramiche particolarmente significative di rilevante interesse paesaggistico.
 - *Bici in vacanza*: nel territorio comunale interessa prevalentemente l'ambito collinare
 - *Strada della Grande Guerra*: nel territorio comunale si sviluppa in direzione nord-sud e all'interno dell'area collinare
 - *Strada Augusta altinate*: itinerario lungo la traccia dell'antica strada Romana
 - *Strada dei Vini*: itinerario nelle terre del Prosecco
 - *Strada dell'archeologia*

- *Itinerari di immersione rurale*: rete dei percorsi di visitazione ciclopedonale interni all'ambito collinare
- d) *Coni visuali* appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio.
- e) *Punti panoramici* quali punti preferenziali di percezione del paesaggio
- f) *Strade panoramiche*, si tratta di parti della viabilità locale caratterizzate da viste continue e rilevanti verso il paesaggio

Le invarianti di natura ambientale

Obiettivo del PAT è la conservazione di una qualità ambientale diffusa, ritenendo insufficiente la semplice enucleazione di porzioni di territorio soggette ad una tutela pur rigorosa, ma discontinue. Al fine di assicurare la continuità ecologica, si è definito un sistema articolato su elementi areali e di rete:

- a) *Aree di connessione naturalistica* quali principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale.
- b) *Aree nucleo*. Appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, sono costituite dai siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive 79/409 CEE e 92/43/CEE.
- c) *Stepping Stones Zone* di valore naturalistico di limitata estensione, individuate dal PTCP della Provincia di Treviso.
- d) *Corridoi ecologici*. Ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.
- e) *Aree boscate*. Completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica.
- f) *Varchi infrastrutturali*. Consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.

Le invarianti di natura storico-monumentale

Azione strategiche finalizzate alla tutela, recupero e valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale e storico monumentale. A questo fine il PAT ha individuato e disciplinato le seguenti invarianti di natura storico-monumentale:

- a) *Centri storici*, costituiti dagli organismi urbani storici e dagli elementi storici che concorrono a definirli (edifici e manufatti, strade, aree verdi, cortili e spazi aperti).
- b) *Pertinenze scoperte da tutelare*: le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale, delle emergenze architettoniche e delle Ville Venete.
- c) *Edifici storico testimoniali*.
- d) *Manufatti di archeologia industriale*.
- e) *Rischio archeologico* . Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo il PAT indica le principali aree soggette a rischio archeologico
- f) *Luoghi della Grande guerra*
- g) *Luoghi dell'archeologia*

Invarianti di natura agricola produttiva

All'interno dell'area collinare sono individuate le «*Zone agricole di particolare pregio*», quali aree caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche in ambienti di particolare rilievo paesaggistico ed ambientale. Si tratta delle aree destinate a prato e vigneto desunte dall'uso del suolo la cui conservazione risulta fondamentale sia per la rilevanza sul versante produttivo che per tutela dei caratteri connotativi del paesaggio.

Invarianti di natura geologica

Sono individuati siti da tutelare e da valorizzare in relazione alle particolari caratteristiche di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica. In particolare per il comune di Susegana è classificato come invariante la porzione collinare situata in prossimità dell'angolo nord/ovest del comune denominato: Ambito di Pedrè Doline

7.3. L'individuazione delle fragilità

Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo e delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di analisi (Carta geomorfologica, Carta litologica, Carta idrogeologica) definisce l'idoneità del territorio alla trasformazione urbanistica, mediante la sua classificazione in terreni idonei, terreni idonei a condizione e terreni non idonei, indicando le aree in cui sono attivi fenomeni geologici ed idraulici tali da condizionarne la trasformabilità urbanistica.

1. *Classe di compatibilità I - Terreni idonei.*

Si tratta di aree in cui le caratteristiche geomeccaniche dei litotipi sono ottime; la tipologia di sedimenti è tendenzialmente a contenuto ghiaioso-sabbioso potendo presentare nella parte più superficiale una parziale alterazione con limitata presenza di limo e argilla; la pendenza del terreno è limitata (quasi sempre inferiore al 2 %); c'è assenza di instabilità recenti; il drenaggio è generalmente ottimo e la falda profonda con soggiacenza maggiore di 10 m dal p.c.; vi è assenza di esondazioni storiche. Le aree sono quindi sostanzialmente stabili, senza alcun limite di carattere geologico all'edificabilità.

2. *Classe di compatibilità II - Terreni idonei a condizione.*

Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie perché soggette a problematiche geomorfologiche (inclinazione dei versanti vicina al 20%, esistenza di forme carsiche superficiali, possibili forme carsiche sepolte), geologiche (movimenti franosi di limitata entità che non compromettono, se non superficialmente, la stabilità dell'area), geotecniche (presenza di rilevanti spessori di copertura con caratteristiche geotecniche mediocri), idrauliche (aree esondabili e/o deflusso difficoltoso).

Questa classe di compatibilità viene ulteriormente suddivisa in tre sottocategorie successivamente definite:

a) *Terreni idonei a condizione di tipo a*): aree della fascia di pianura dove sono presenti terreni aventi caratteristiche geomeccaniche mediocri. Le penalizzazioni si riferiscono alla riduzione delle caratteristiche meccaniche nei primi metri sotto il p.c. che divengono localmente mediocri e variabili, in relazione alla quantità di presenza di matrice fine entro lo scheletro ghiaioso (ghiaie sporche) che conferisce minore

compressibilità e possibilità di saturazione in periodi piovosi con conseguente decadimento dei parametri fisico-meccanici.

b) Terreni idonei a condizione tipo b): aree di collina esterne alle forme carsiche superficiali più evidenti. Dal punto di vista litologico sono presenti le formazioni rocciose litoidi conglomeratiche e sabbioso argillose, ed i materiali della copertura detritico colluviale ed eluviale. In particolare questi ultimi sono materiali poco consolidati e costituiti da una preponderante frazione limo-argillosa con subordinate inclusioni sabbioso-ghiaiose e/o blocchi lapidei, con elevata propensione al dissesto per variazione delle pressioni interstiziali.

3. *Classe di compatibilità III – Terreni non idonei:*

A questa classe appartengono le aree ad instabilità idrogeologica diffusa, quali aree soggette a dissesti franosi attivi o inattivi talora agenti anche in profondità., aree di pertinenza del torrente Crevada interessate da rischio idraulico, scarpate in rapida evoluzione, le zone maggiormente carsificate dell'area Pedrè Doline caratterizzate da scarpate di depressioni carsiche e doline, aree a deflusso difficoltoso e le aree a pendenza molto variabili, anche superiori al 60% (circa 30°) della fascia collinare. I terreni possono essere costituiti da formazioni litoidi conglomeratiche, in subordine sabbioso argillose, da materiale colluviale in discreto spessore, oppure da notevoli spessori di materiali alluvionali grossolani.

Zone omogenee in prospettiva sismica

Il PAT, sulla base dello Studio di compatibilità sismica, redatto ai sensi della Dgr 4 novembre 2008, n. 3308 e successive modifiche, ed allegata alle presenti N. di A., classifica il territorio comunale in aree: «stabili suscettibili di amplificazioni sismiche» nelle quali sono attese amplificazioni del moto sismico, come effetto dell'assetto litostratigrafico e morfologico locale; «suscettibili di instabilità» nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni del territorio.

Le aree soggette a dissesto idrogeologico

Aree esondabili o a ristagno idrico. sono le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, attraverso indagini effettuate dal Consorzio di bonifica e dal PTCP della Provincia di Treviso oppure basate sulle aree corrispondenti ai letti di piena nel periodo 1960-1967, eventi di riferimento per quanto riguarda il Piave. Per contrastare i pericoli dovuti alle esondazioni nella parte del territorio comunale di alta pianura e per innalzare i tempi di ritorno, sono stati realizzati negli

ultimi anni vari interventi, i più importanti dei quali sono pozzi e piccoli bacini disperdenti. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di tali opere sul medio-lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da indagini idraulico-geologiche per verificare la permanenza del problema.

Aree soggette a sprofondamento carsico: è segnalata come zona soggetta a fenomeni carsici tutto l'ambito dell'area Pedrè Doline nella porzione nordoccidentale del territorio comunale. Infatti, in tutta questa parte dei rilievi collinari, si manifestano aspetti carsici dati dalla presenza diffusa di doline con forme giovanili, profonde incisioni rappresentate da valli secche, grotte

7.4. Le azioni di trasformazione del territorio

7.4.1. Le azioni strategiche

Una volta recepito il quadro dei vincoli della pianificazione vigente, stabilite le invarianti strutturali, individuate le fragilità, sono stati affrontati i temi della trasformazione del territorio, distinguendo le parti di tessuto edilizio che restano sostanzialmente confermate (urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa) o che necessitano di una riqualificazione locale, le parti che possono contribuire ad una riqualificazione complessiva della qualità urbana, le parti che necessitano di una radicale riconversione, le principali linee di espansione ed i corrispondenti limiti fisici e quantitativi.

Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «**ambiti a destinazione produttiva confermata (P)**». In tale area sono ammesse funzioni esclusivamente produttive secondarie (quali industria, artigianato, logistica, magazzini, depositi e simili), fatte salve eventuali attività terziarie a servizio delle attività insediate. In tale area il PI potrà distinguere due diversi ambiti funzionali destinati rispettivamente alle attività produttive ed alle attività di tipo commerciale/direzionale, basandosi sull'analisi delle preesistenze sia interne che contigue all'area. Tali ambiti dovranno in ogni caso essere caratterizzati con idonei servizi ed infrastrutture separate evitando in tal modo la commistione di funzione e flussi nella medesima area.

Sempre all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua gli «**ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili (R)**». Il PI, sulla base di un'analisi approfondita, ne definisce la riconversione ad attività terziarie, commerciali, residenziali, agricole, agroindustriali, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto territoriale, con la distanza dai centri abitati e con l'accessibilità dalle reti viarie principali, in attuazione delle direttive di cui all'art. 13 del PTCP 2010. Il PI ne disciplina la riconversione definendo i tempi, i contenuti ed i modi per l'attuazione della prescritta riconversione, in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 15 del PTCP 2010.

Edificazione diffusa

Gli ambiti di «edificazione diffusa» comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati. Il PAT prevede il contenimento e la riqualificazione dell'edificazione diffusa attraverso una specifica disciplina.

Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana

Le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sono state individuate sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Aree di riqualificazione e riconversione

Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

Limiti fisici della nuova edificazione

Il PAT individua i limiti fisici della nuova edificazione in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, classificandole in due categorie:

- a) linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.
- b) Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo e commerciale destinati alle attività di produzione e commercio finalizzate al completamento del sistema delle aree produttive e

commerciali esistenti nonché alla rilocalizzazione delle attività produttive localizzate nelle aree di riconversione e riqualificazione dislocate nei centri abitati e all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale e paesaggistica.

Nelle aree non sottoposte ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo dal P.R.G. vigente precedente all'entrata in vigore del PAT, la localizzazione dello *jus aedificandi* avviene mediante accordo di pianificazione; il PI ha la facoltà di riservare una quota dello *jus aedificandi* previsto al credito edilizio. La stessa procedura si applica per le aree già sottoposte ad obbligo di P.U.A. dal P.R.G. vigente precedente l'entrata in vigore del PAT, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo PI, in cui siano decadute le previsioni di trasformazione o espansione.

All'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione, in assenza di specifiche indicazioni cartografiche o normative del PAT, sono ammessi unicamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Negli ATO appartenenti al sistema insediativo residenziale è ammessa la limitata localizzazione dello *Jus aedificandi* derivante da credito edilizio secondo la procedura indicata anche all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e dai corrispondenti limiti fisici alla nuova edificazione. Tali previsioni dovranno essere realizzate in continuità con le aree di urbanizzazione consolidata, previa verifica della presenza di infrastrutture e sottoservizi adeguati, nonché di compatibilità idraulica e non potranno interessare le aree definite come invariante dal PAT (di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale, geologica, agricolo produttiva).

Servizi ed infrastrutture di interesse comune di maggior rilevanza(esistenti e di progetto)

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

Grandi strutture di vendita

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

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

Attività produttive in zona impropria

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina (distinguendo le attività da confermare, bloccare e trasferire) mediante il PI. Per le attività esistenti da confermare l'eventuale ampliamento non potrà essere superiore al 80% della superficie coperta esistente e in ogni caso non potrà superare i 1.000 m².

Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni)

L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT. Anche in questo caso, qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, gli eventuali ampliamenti non possono superare l'80 per cento della superficie coperta esistente e comunque i 1.000 m².

Compatibilità ambientale degli interventi edilizi

Il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare una quota dello *jus aedificandi* ulteriore rispetto al dimensionamento dell'ATO, attingendo dal *dimensionamento strategico*, per gli interventi urbanistici conformi agli obiettivi strategici di cui all'art 3 comma 10 delle Nda ad elevata sostenibilità ambientale nonché certificati ricorrendo alla procedura di *Valutazione Strategica Certificata*.

Ambiti per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale

Il PAT persegue la finalità di valorizzazione naturalistica e turistico ricreativa del corridoio fluviale del Piave individuando all'interno ed in prossimità dell'ambito golenale del fiume aree idonee per la formazione di parchi e riserve naturali di interesse locale. In tali aree prevalgono le funzioni naturalistico ambientali e per il tempo libero con una prevalente copertura "prativa" e l'ammissione di percorsi ciclopedonali, attrezzature per lo sport e il tempo libero a basso impatto ambientale purchè di limitata estensione rispetto alla superficie complessiva dell'area e compatibili con gli indirizzi di tutela idraulica del contesto.

Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

Il PAT individua i contesti territoriali che per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali ad essi riferibili, nonché per la specificità degli attori direttamente o potenzialmente coinvolti, richiedono la predisposizione e concertazione anche di più piani e/o programmi attuativi.

7.4.2. Il Sistema Relazionale

Viabilità di progetto di Rilevanza Strategica

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

Viabilità di progetto di rilevanza locale

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

Itinerari ciclabili

Il PAT individua il tracciato preferenziale dei principali itinerari ciclopedonali che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale di Susegana, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le

frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane.

Qualificazione morfologica della viabilità

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

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

7.4.3. Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

In conformità alla disciplina urbanistica definita dalla l.r. 11/2004, il PAT individua:

- a) gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti;
- c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Al PI è affidato il compito di disciplinare le destinazioni d'uso degli edifici non più funzionali, di quelli storico testimoniali nonché di individuare i fabbricati crollati di cui è consentita, nel rispetto integrale della tipologia originaria, la ricostruzione.

7.5. Disposizioni per l'attuazione

7.5.1. Perequazione urbanistica

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

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

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità: fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici, strategici.

Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.

La cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse pubblico, fatta salva specifica la valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI.

7.5.2. Credito edilizio

Il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
- c) Vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico per le aree all'interno degli "Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale"
- d) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione

È prevista la facoltà di trasformare in credito edilizio, in tutto o in parte, il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittimamente realizzati all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potranno essere rilocalizzati nelle aree medesime perché eccedenti rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria, secondo le modalità definite dal PI.

Rilocalizzazione dello jus ædificandi

Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, corredato da Valutazione Strategica Certificata (VSC) di cui all'Art.20, il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio di una quota dello *jus ædificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi. Si tratta di un disposto che favorisce una maggiore flessibilità negli interventi attuativi, consentendo una rimodulazione degli interventi in relazione ai contesti urbani ed alla congiuntura del ciclo edilizio.

Vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico

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

- a) Istituzione di un vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico.

- b) Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere le modalità d'uso pubblico dell'area

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

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

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

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

Nelle aree agricole classificate come corridoi ecologici dal PAT, il volume utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali è incrementato del 10%. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume.

7.6. Disposizioni per il Piano degli Interventi

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

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

- l'aggiornamento della banca dati alfa-numerica e vettoriale del quadro conoscitivo del PAT;
- la sovrapposizione della cartografia catastale dell'intero territorio comunale, per agevolare il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
- la georeferenziazione di tutte le linee tecnologiche (gas, illuminazione pubblica, Enel, ecc.);
- un quadro sinottico aggiornato di tutti i temi e le azioni previste dal PAT medesimo (suddivise in direttive, prescrizioni e vincoli), con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione previsti;
- il registro dei crediti edilizi,
- il Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica (relativo alla SAU),
- un registro delle varianti al PI, con indicate le date di entrata in vigore di ciascuna variante e gli ambiti all'interno dei quali le previsioni urbanistiche sono soggette a decadenza, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della lr 11/2004.

Il programma di monitoraggio dello stato di attuazione del PAT, con la contestuale certificazione dell'eventuale intervenuta decadenza delle previsioni del PI (vincoli finalizzati all'esproprio, aree di trasformazione urbanistica), va redatto, secondo le modalità stabilite da atto di indirizzo da parte del Consiglio Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del PAT, aggiornato con cadenza annuale e comunicato agli uffici ed Autorità competenti.

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

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. Per l'individuazione delle aree di trasformazione residenziale e produttiva, tra quelle ammissibili, vanno considerate prioritariamente le proposte progettuali conformi al «fabbisogno insediativo strategico» che interessi:

- il recupero dei centri storici esistenti, mediante interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione degli edifici di valore storico-testimoniale ed ambientale,
- la riconversione delle parti di tessuto urbano degradate in cui sono previsti interventi di riqualificazione e riconversione ovvero di miglioramento della qualità urbana,
- il recupero della qualità ambientale e paesaggistica degli spazi aperti.
- la dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale.
- la concentrazione razionale e coerente dei servizi alle imprese.
- la gestione coordinate tra le imprese di strutture ed impianti presenti nell'area.

In conformità alle direttive del PTCP, il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale esclusivamente per:

- Corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo fisiologico», determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi.
- corrispondere alle necessità di localizzazione del «fabbisogno insediativo strategico» mediante la procedura di *“Valutazione Strategica Certificata”*

Ai fini dell'individuazione dei lotti a volumetria predefinita all'interno delle «Aree di urbanizzazione consolidata» e di «Edificazione diffusa», il PI potrà considerare prioritariamente le proposte di localizzazione dei nuovi lotti da parte degli aventi titolo che siano:

- accompagnate da specifica proposta di accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica.
- finalizzate alla realizzazione di «prima casa di abitazione».

Infine, il Piano degli Interventi dovrà essere oggetto di approfondimento sotto il punto di vista idraulico attraverso una Valutazione di Compatibilità Idraulica, preceduta da un'adeguata indagine idraulica della rete idrografica minore del territorio

comunale, che dovrà acquisire il parere degli enti competenti in materia prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

7.7. Valutazione di Compatibilità strategica

Per consentire la realizzazione degli interventi che attuano gli *obiettivi ed i contenuti strategici* di cui mediante la procedura di VAS è già stata valutata la sostenibilità e compatibilità con il quadro di riferimento territoriale, è prevista la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica (VCS). A tale procedura di certificazione sono soggetti tutti gli interventi con obbligo di PUA che attingono alla quota volumetrica del “*dimensionamento strategico*”. Sulla base di quanto previsto dalle NTA, art. 20, è fatto obbligo in sede di formazione del primo PI definire i parametri di valutazione ed il regolamento attuativo della VCS, precisando le classi di qualità e il valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (ICQ) da assegnare agli interventi in relazione alle differenti condizioni di attuazione. Oltre alla puntuale verifica di compatibilità con gli obiettivi del PAT delle previsioni urbanistiche vigenti, la procedura di Valutazione di Compatibilità Strategica consente un'attuazione flessibile ed accorta delle previsioni del PAT, mediante un attento e misurato controllo degli interventi che possano interessare i diversi ambiti del territorio comunale, in relazione alla loro differente propensione alla trasformazione ed ai gradi e condizioni di tutela assegnate. Infatti, gli interventi proposti dovranno essere valutati approfondendo gli effetti prodotti all'interno delle componenti ambientali, urbano-territoriali, socio-economiche e paesaggistiche.

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

a) Ambientale:

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

b) Paesaggistico:

- *Caratteri figurativi e formali*: recupero dei paesaggi degradati; rinforzo delle componenti strutturali della figura e geometria territoriale, qualificazione dei margini urbani, valorizzazione della scena urbana attraverso la caratterizzazione morfologica delle rete stradale, rigenerazione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale ed ambientale, tutela attiva dei paesaggi agrari di collina e di pianura nel rispetto dell'equilibrio tra spazi coltivati, vigneti, prati, aree boscate.
 - *Strutture percettive*: recupero, riqualificazione e creazione di nuove strutture percettive e fruibili, rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione degli edifici e degli elementi di valore monumentale, storico-testimoniale ed ambientale, valorizzazione dei con visuali, dei contesti figurativi e degli itinerari di visitazione.
- c) Urbano e territoriale:**
- *Architettonico*: realizzazione di edifici e spazi di elevata qualità architettonica nei luoghi e nei contesti che rendono più bella la città ed il territorio, ne promuovono l'immagine a sostegno dei circuiti di visitazione turistica, creando nuovo valore aggiunto.
 - *Edilizio*: miglioramento della qualità del tessuto edilizio, riqualificazione degli spazi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, processi di riqualificazione urbana che comportino esternalità positive, oltre il limite del campo di intervento. Interventi con caratteri distintivi, innovativi e di eccellenza nel campo della sostenibilità edilizia e della qualità urbana certificati mediante idonee procedure.
- d) Sociale ed economico:**
- *Occupazionale*: interventi di riqualificazione urbana o nuovi insediamenti che comportino ricadute significative in termini di occupazione aggiuntiva per l'economia locale, per la qualificazione professionale, ovvero l'insediamento o il consolidamento delle eccellenze produttive, la realizzazione dei servizi alle imprese, la gestione coordinata tra le imprese di strutture ed impianti afferenti alle aree produttive;
 - *Servizi Pubblici*: interventi che comportino miglioramenti significativi nella dotazione e gestione dei servizi pubblici (collettivi o alla persona), nella formazione e promozione culturale. Incremento della densità territoriale che rendano maggiormente efficienti i servizi pubblici.
 - *Social Housing*: interventi finalizzati all'aumento della quota di edilizia residenziale pubblica

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

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

1. trasformazioni previste dal PAT che attingono al *Fabbisogno insediativo strategico* ma che non interessano ambiti classificati come invariati: acquisiscono la compatibilità con gli obiettivi strategici del PAT nella condizione di $ICQ > 30/40$;
2. trasformazioni previste dal PAT che attingono al *Fabbisogno insediativo strategico* ed interessano in maniera limitata ambiti classificati come invariati: acquisiscono la compatibilità con gli obiettivi strategici del PAT nella condizione di $ICQ > 35/40$.

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

7.8. Disposizioni particolari

Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alla parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione. A seguito dell'approvazione del PAT i piani regolatori vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

Dopo l'entrata in vigore del PAT e l'approvazione del Regolamento energetico Comunale tutti gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione dovranno rispettare gli obiettivi vincolanti del 20-20-20 (- 20% le emissioni di gas a effetto serra, + 20% il risparmio energetico e + 20% il consumo di fonti rinnovabili) secondo le modalità definite dallo specifico regolamento energetico comunale. Il mancato raggiungimento di tali obiettivi vincolanti comporta una progressiva riduzione dello *jus aedificandi* secondo le modalità definite dal regolamento energetico comunale medesimo.

Misure di mitigazione e compensazione

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

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

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

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati gli indicatori riportati all'Art.21 comma 8 delle Norme di Attuazione. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente comma, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico

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

7.9. Disciplina degli ambiti territoriali omogenei

7.9.1. Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei

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

- a) residenza, ed attività assimilate alla residenza;
- b) produttivo/commerciale/direzionale/logistica.

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

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

Il *«fabbisogno insediativo strategico»* corrisponde al fabbisogno determinato dal PAT per il conseguimento degli obiettivi strategici indicati all'Art.3 comma 10 delle Norme di Attuazione, ed è considerato aggiuntivo al *«fabbisogno insediativo fisiologico»* assegnato a ciascun ATO e potrà essere localizzato dal PI esclusivamente in conformità alla procedura di "Valutazione Strategica Certificata" di cui all'Art. 20 comma 8 delle Norme di Attuazione.

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

- a) per la residenza, m³ **750.000** di cui:
 - Volume edificabile, relativa al *«fabbisogno insediativo fisiologico»*, pari a m³ **400.000**;
 - Volume previsto dal dimensionamento del PAT, relativo al *«fabbisogno insediativo strategico»*, pari a m³ **350.000**.
- b) per le attività produttive, commerciali, direzionali e logistiche, ettari **17** di Superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente e non ancora realizzata. A tale quantità il PAT aggiunge circa 1.5 ettari funzionali all'ampliamento delle aree produttive confermate.

Modifiche al dimensionamento residenziale di ciascun ATO

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

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

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

Dimensionamento delle aree per servizi e modifiche agli standard

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

Le attrezzature ed i servizi riguardano in particolare:

- a) L'istruzione;
- b) L'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) Le attività culturali, associative e politiche;
- e) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
- f) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) I parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) Gli elementi di riqualificazione urbana.

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

- a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mq, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime in relazione alle caratteristiche del tessuto insediativo di ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO, ha valore prescrittivo e va

intesa come dotazione minima, mentre la suddivisione tra primario e secondario e il rapporto mq/abitante ha valore indicativo.

Nel caso di localizzazione di quota parte del volume assegnato al *dimensionamento strategico*, la dotazione minima di standard prevista per l'ATO andrà incrementata della componente relativa alla quantità strategica localizzata. Tale quantità è calcolata in percentuale sul totale definito all' Art. 29 delle Norme di Attuazione.

Le aree per servizi dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.

Allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici il PI definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:

- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO),
- necessità del contesto in cui l'intervento si colloca,
- al tipo di intervento.

In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:

- 5 mq/abitante per le aree destinate a parcheggio, con un minimo di mq 250;
- 15 mq/abitante per le aree destinate a verde attrezzato, con un minimo di mq 1000.

7.10. Elementi del dimensionamento

7.10.1. L'orizzonte demografico

Andamento della popolazione

Nei primi cinquant'anni del secolo scorso Susegana ha conosciuto una costante crescita, passando dai circa 4500 abitanti di inizio secolo ai 7000 abitanti del 1951. Nella seconda metà del secolo, a partire dagli anni '60, è aumentato il ritmo di crescita, con un'accelerazione dopo gli anni 1980, superando i 10.000 abitanti nel 2001. Questo fenomeno va inquadrato nella più generale crescita dei comuni del trevigiano che, grazie allo sviluppo industriale ed all'arrivo di manodopera dall'estero, hanno conosciuto un complessivo incremento di abitanti.

Negli ultimi 5 anni a di circa 700 persone (12.065 abitanti al 2011). È ragionevole pertanto ipotizzare, sulla base di una curva di interpolazione di lungo periodo, un incremento nel prossimo decennio di almeno 1.000 persone, dovuto al saldo naturale e sociale esterno mentre il saldo sociale interno, recentemente negativo appare la prima causa del rallentamento di abitanti. Per il periodo successivo è lecito attendersi incrementi annuali di entità decrescente, fino al raggiungimento della soglia di saturazione, che tuttavia al momento sembra attestarsi sopra alle 14.250 unità. *L'incremento previsto per il prossimo decennio sarebbe dunque di circa 1200 persone.*

Considerando la costante diminuzione del numero di componenti per famiglia (Susegana si attesta sui 2,4) si profila uno scenario che deve considerare una crescente domanda di nuove abitazioni nei prossimi anni anche in funzione di un ulteriore decremento di questo valore che si stima tra dieci anni sui 2,3 componenti.

Dall'analisi del trend del saldo sociale si vede chiaramente che la contrazione dell'incremento demografico del comune, nel passato determinato dal saldo sociale interno ed esterno, negli ultimi anni quest'ultimo è maggiormente condizionato dall'immigrazione proveniente da altri paesi mentre la differenza tra chi esce ed entra in comune è negativa (saldo sociale interno).

Al 2011 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituivano circa il 17% della popolazione (2033 unità ufficialmente residenti), con una buona componente dell'est europeo (il 26% è dalla Macedonia), ma anche di altri paesi (Rep. Popolare Cinese e Marocco), ed una presenza maschile e femminile equilibrata (circa il 53%), ad indicare una tendenza all'integrazione sociale, rafforzata da una elevata presenza di minori (circa il 34% degli stranieri e il 28% dei minori del Comune). Dobbiamo tenere presente che la quota di stranieri residenti a Susegana è ancora superiore alla media

provinciale (11%). I margini d'incremento di tale componente sono pertanto notevoli. È molto probabile che la crescita demografica futura del comune di Susegana sia condizionata in maniera significativa da un rafforzamento della corrente di immigrazione con un diretto impatto sulla popolazione scolastica. Già ora la classe d'età tra 5 e 9 anni è quasi il doppio di quella tra i 10 ed i 14.

La dinamica demografica di Susegana si svolge pertanto sotto il segno di una relativa complessità, e, nel futuro, dovrà essere accompagnata da un'attenta politica di gestione territoriale, per canalizzare le nuove spinte in termini più consapevoli, finalizzandole alla costruzione di un disegno urbano qualificato, che arricchisca il patrimonio ambientale, incrementi la dotazione di servizi, migliori la viabilità.

Andamento della composizione media della famiglia

Nel futuro, pur con popolazione stabilizzata, aumenterà significativamente il numero delle famiglie residenti a Susegana, e con esse la domanda di abitazioni. Nel prossimo decennio si può stimare un incremento di circa 797 nuove famiglie, in conformità ad una composizione media del nucleo familiare attestata intorno a 2,3 unità.

La domanda di abitazioni.

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate mostra che si è ormai invertita la tendenza alla crescita, con una riduzione progressiva della percentuale di incremento. L'orizzonte futuro potrebbe essere caratterizzato da un numero di abitazioni occupate sostanzialmente uguale a quello delle famiglie, con un incremento rispetto alle abitazioni attuali di circa **750** unità abitative nel prossimo decennio.

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

D'altra parte, poco più di settecento cinquanta nuovi alloggi in dieci anni sembra essere un dato compatibile con la fisiologia del mercato immobiliare di Susegana, almeno considerando i risultati degli ultimi due decenni. Se consideriamo i dati del censimento 2001 possiamo verificare che le abitazioni costruite negli anni '80 e '90 corrispondono, infatti, alla media di 60 abitazioni l'anno. Naturalmente, tale dato non tiene conto della grande crescita registrata negli anni 2000, che potrà essere quantificata solo a seguito del completamento censimento ISTAT, attualmente in corso.

Ai fini del dimensionamento si è pertanto scelto di considerare il parametro di **200 mc** abitante per il nuovo carico insediativo, che tiene

conto sia della destinazione residenziale, sia degli usi correlati (annessi alla residenza, servizi pubblici e terziario diffuso) secondo la tipologia degli insediamenti metropolitani.

Dimensionamento relativo alle previsioni decennali della Domanda

Residenti attuali	12.065
Residenti previsti nel decennio	13.265
Composizione media nucleo familiare attuale	2,44
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,31
Famiglie residenti attuali	4.945
Famiglie residenti previste nel decennio	5.742
Nuove famiglie previste nel decennio	797
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,09
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	462
Dimensionamento decennale in mc = (797 x 1,09 x 462)	400.000
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	200
Abitanti teorici equivalenti insediabili = (400.000 : 200)	2.000

7.10.2. Il fabbisogno strategico

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

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

- *interventi di rigenerazione dei tessuti edilizi*
- *interventi di miglioramento della qualità ambientale*

I criteri applicati per la stima sono i seguenti:

a) *Interventi di rigenerazione dei tessuti edilizi*

Gli interventi di rigenerazione previsti dal PAT, riguardano prevalentemente:

- Interventi in *aree di riqualificazione e riconversione*, relativi ad aree attualmente destinate ad attività produttive in prossimità o all'interno dell'area golenale del fiume Piave, per una superficie complessiva interessata dagli interventi di circa **18 ettari**, per la cui rigenerazione è stimata una quota volumetrica pari a **90.000 mc** equivalenti a **450 abitanti teorici**.
- Interventi in *aree di riconversione funzionale* relativi alla rigenerazione delle aree produttive esistenti non ampliabili per una superficie complessiva interessata dagli interventi di circa **42 ettari** per la cui rigenerazione è stimata una quota volumetrica pari a **210.000 mc** equivalenti a **1050 abitanti teorici**.

Complessivamente per gli interventi di Rigenerazione dei tessuti la quota volumetrica stimata è pari a **300.000 mc** equivalenti a **1500** abitanti teorici.

b) *Interventi di miglioramento della qualità ambientale*

Tali interventi si fondano sulla facoltà data al PI di promuovere azioni di miglioramento ambientale e paesaggistico mediante

l'utilizzo del credito, della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica.

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

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

- Valorizzazione come *parco pubblico di* alcune aree agricole in fregio al Piave, di fronte alla frazione di Colfosco, assoggettandole ad un *vincolo di destinazione d'uso* propriamente disciplinato, a fronte del quale è riconosciuto ai proprietari un credito edilizio. Si può stimare che possano essere interessati dal vincolo di destinazione d'uso il 34% dei circa 75 ettari indicati dal PAT all'interno dell'“*Ambito per l'istituzione di parchi e riserve di interesse comunale*” indicato nella Tav.4 (dunque circa **25 ettari**), corrispondenti ad un credito edilizio di circa **20.000 mc**, equivalenti a circa **100 abitanti teorici**.
- Interventi di demolizione di opere incongrue, distribuite all'interno del territorio comunale, per i quali si stima sia necessaria una quota volumetrica pari a **30.000 mc** equivalenti a **150 abitanti teorici**.

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

Sintesi del fabbisogno residenziale strategico

Interventi in aree di riqualificazione e riconversione	90.000
Interventi in aree di riconversione funzionale	210.000
<i>Totale interventi di rigenerazione</i>	<i>300.000</i>
Credito edilizio per la creazione del parco	20.000
Credito edilizio per la demolizione di opere incongrue	30.000
<i>Totale interventi di miglioramento della qualità ambientale</i>	<i>50.000</i>
Dimensionamento totale strategico in mc	350.000
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	200
Abitanti teorici equivalenti insediabili = (350.000 : 200)	1.750

Determinazione del fabbisogno complessivo

Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno fisiologico (previsione decennale)	2.000
Abitanti teorici equivalenti insediabili da fabbisogno strategico	1.750
Totale fabbisogno teorico	3.750
Residenti insediati	12.065
Abitanti teorici previsti	15.815

Le quantità di progetto

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

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

7.10.3. La localizzazione dello jus ædificandi

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

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

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

Il dimensionamento strategico non è quindi distribuito nei diversi ATO e conseguentemente non è riportato nelle rispettive tabelle di dimensionamento (art.24-28 NdA).

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

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

7.10.4. Sistema produttivo, commerciale e direzionale

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

A tale quantità il PAT aggiunge circa 1.5 ettari di nuove aree produttive funzionali all'ampliamento delle aree produttive confermate.

7.10.5. La verifica degli standard urbanistici

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

7.10.6. Verifica dell'utilizzo della zona agricola.

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, in conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/04 determinato dal PAT ammonta a **30,61** ettari, elevabile in sede di PI di un ulteriore 10% (per un totale di 33,67 ettari).

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

