



PI 2014 COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

Relazione Programmatica



Approvato con
DCC n. 2 del 02/03/2016



ADOZIONE
D.C.C. n. 2 del 14/01/2015

APPROVAZIONE
D.C.C. n. 2 del 02/03/2016
Adeguate alle osservazioni recepite con D.C.C. n. 2 del 02/03/2016

Il Sindaco
Avv. Mariarosa BARAZZA

L'Assessore all'Urbanistica
Arch. Roberta POZZOBON

Il Segretario
dott.ssa Ginetta SALVADOR

Il Responsabile Settore Urbanistica
Urbanista Luciano BOTTEON

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Daniele RALLO

Gruppo di Valutazione
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Dott. Amb. Lucia FOLTRAN

Contributi specialistici
Urbanista Laura GATTO
Ingegnere Chiara LUCIANI
Ingegnere Lino POLLASTRI
Urbanista Fabio VANIN

1	INTRODUZIONE.....	3
1.1	Dalle strategie del Piano di Assetto del Territorio all'operatività del Piano degli Interventi	3
1.2	Obiettivi generali e contenuti	4
1.3	Le fasi amministrative.....	5
2	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	6
2.1	Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.).....	6
2.2	Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso (P.TC.P.).....	10
3	IL PAT	14
3.1	ATO: Dimensionamento e SAU.....	15
3.1.1	ATO 1 – Cappella Maggiore	15
3.1.2	ATO 2 – Anzano	16
3.1.3	ATO 3 – Produttiva Mescolino	17
3.1.4	ATO 4 – Collina di Cappella	18
3.1.5	ATO 5 – Collina tra Carron e Friga	19
3.1.6	ATO 6 – Agricola di pianura.....	20
3.1.7	ATO 7 – Agricola Campagnole-Calalta.....	21
3.2	Sintesi del dimensionamento del PAT	22
4	IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	23
4.1	Verifica dello sviluppo residenziale.....	24
4.2	Verifica della dotazione di standard	24
4.3	Qualificazione dei servizi.....	25
4.4	Studio del rapporto tra mobilità e insediamenti	25
4.5	Rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio.....	25
4.6	Completamento e ricucitura del tessuto urbano.....	26
4.7	Qualificazione della città di trasformazione.....	26
4.8	Perequazione urbanistica e città pubblica.....	26
4.9	Promozione dell'edilizia sostenibile.....	27
4.10	Monitoraggio delle trasformazioni.....	27
5	I CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 5 AL PI	28
5.1	Gli elaborati	29
5.2	Il vocabolario del piano	32
5.3	I sistemi.....	37
5.3.1	Sistema residenziale: la ricucitura del tessuto consolidato e la riqualificazione delle aree	37
5.3.2	Sistema produttivo: le misure per il recupero e il riordino dell'esistente	40
5.3.3	Sistema del territorio extraurbano: la salvaguardia dell'ambiente e la qualificazione degli insediamenti.....	41
5.4	I vincoli.....	43
5.5	Le schedature.....	45

5.5.1 Schede A. Borghi rurali	45
5.5.2 Schede B. Beni Ambientali e/o Architettonici	48
5.5.3 Schede C. Allevamenti Zootecnici Intensivi	50
5.5.4 Schede D. Aziende Agricole	52
5.5.5 Schede E. Edifici Non Funzionali alla conduzione del fondo	54
5.5.6 Schede F. Nuclei di Edificazione Diffusa	59
5.5.7 Schede H. Interventi puntuali	61
5.5.8 Schede I. Interventi complessi	64
6 PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO.....	69
6.1 Sintesi programma OO.PP. 2014/2016	69
7 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	72
7.1 Sintesi dimensionamento del PAT	72
7.2 Sintesi dimensionamento del PI.....	73
7.2.1 Zone A centro storico	76
7.2.2 Zone B residenziali di completamento totalmente edificate	77
7.2.3 Zone C1 residenziali di completamento parzialmente edificate	78
7.2.4 Zone C2 residenziali di espansione	81
7.2.5 Zone D produttive	82
7.2.6 Zone E6 Borghi rurali	83
7.2.7 Zone E7 Nuclei di edificazione diffusa	84
7.2.8 Zone E8 Nuclei di riqualificazione e riconversione	85
7.2.9 Zone F1 per l'istruzione	86
7.2.10 Zone F2 per attrezzature di interesse comune	87
7.2.11 Zone F3 verdi, a parco, gioco e sport	88
7.2.12 Zone F4 per parcheggi.....	89
7.3 Sintesi dimensionamento per ZTO.....	90
8 IL BILANCIO SAU E SAT	91

1 INTRODUZIONE

1.1 Dalle strategie del Piano di Assetto del Territorio all'operatività del Piano degli Interventi

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 "Norme per il Governo del Territorio" articola il Piano Regolatore Comunale in:

- disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT);
- disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

In questa logica il PI di Cappella Maggiore si configura come lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta alcune scelte strutturali e azioni strategiche individuate nel PAT approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 16.12.2010.

In linea generale, il livello operativo (PI):

- rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio;
- si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- si attua per mezzo di:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
 - c) Opere Pubbliche (OO.PP.);
 - d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato (Art. 6 e 7 della L.R. 11/2004).

Il PI ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il "Piano del Sindaco" e può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nella visione generale del PAT. In quest'ottica, le scelte del PAT non si esauriscono con il primo PI, ma avverranno selettivamente in più fasi, attraverso più Piani degli Interventi. In questa sede la scelta dell'Amministrazione Comunale di Cappella Maggiore è stata quella di approfondire le tematiche legate al **territorio urbano**, ossia alle parti di territorio poste all'interno della città consolidata e delle aree di espansione.

Sulla base di quanto specificato in premessa, la presente relazione illustrativa:

1. definisce i contenuti (direttive e prescrizioni) degli strumenti di pianificazione sovraordinata (P.T.R.C. del Veneto e P.T.C.P. di Treviso);
2. descrive i temi strategici del PAT ed effettua una sintesi del dimensionamento del piano;
3. elenca sinteticamente obiettivi e azioni del Documento del Sindaco illustrato in Consiglio Comunale;
4. illustra i contenuti e gli elaborati propri del PI "Territorio urbano";
5. definisce il rapporto tra PI e programma triennale delle opere pubbliche;
6. definisce il dimensionamento del PI in rapporto ai limiti fissati dal PAT;
7. verifica il bilancio tra SAU (superficie agricola utilizzata) e SAT (superficie agricola trasformabile).

1.2 Obiettivi generali e contenuti

Con l'approvazione del PAT il PRG vigente è diventato primo Piano degli Interventi (PI) per le parti compatibili con il Piano di Assetto del Territorio (PAT). In seguito il Comune di Cappella Maggiore ha predisposto n. 4 Varianti al Piano degli Interventi, come di seguito articolate:

- 1) l'approvazione della Variante n. 1 (o primo Piano degli Interventi), in seguito all'approvazione del PAT nella Conferenza di Servizi del 16/12/2010 (vedi illustrazione degli elaborati di PRG adeguati al PAT con DCC n. 16 del 04/05/2011);
- 2) l'approvazione della Variante n. 2 al PI "Area di riqualificazione Madonna delle Grazie" con DCC n. 37 del 26/10/2011;
- 3) l'approvazione della Variante n. 3 al PI "Territorio extraurbano" con DCC n. 2 del 21/03/2012;
- 4) l'approvazione della Variante n. 4 al PI "Territorio extraurbano - Aggiornamenti operativi" con DCC n. 25 del 10/07/2013.

La presente **Variante n. 5 al Piano degli Interventi (PI)**, oltre a recepire le precedenti Varianti al PI, effettua una rivisitazione del Piano Regolatore Generale (PRG) in coerenza con i criteri e gli obiettivi stabiliti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT). In particolare la presente Variante:

- effettua la sovrapposizione delle indicazioni fornite dal Piano di Assetto del Territorio con le previsioni del Piano Regolatore Generale previgente, allineando la normativa e traducendo le azioni puntuali coerenti con l'operatività del Piano degli Interventi ai sensi dell'Art. 18 della LR 11/2004;
- verifica gli interventi puntuali interni o prossimi alla città consolidata, dotati in linea generale delle principali opere di urbanizzazione;
- definisce le modalità per la trasformazione delle aree inedificate e da riconvertire;
- valuta le destinazioni d'uso presenti e previste e i livelli di ammissibilità in termini di valori assoluti o percentuali;
- verifica la dotazione di servizi complessiva;
- allinea e aggiorna le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

1.3 Le fasi amministrative

Gli aspetti procedurali della presente Variante n. 5 Piano degli Interventi (PI) sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- 1) il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale gli obiettivi della presente Variante n. 5 al Piano degli Interventi (Documento del Sindaco);
- 2) sono state attivate forme di partecipazione con i cittadini (assemblea pubblica del 30/10/2014) e i portatori di interesse (incontro con i tecnici e le associazioni di categoria del 30/10/2014) per rendere trasparente e pubblicizzare la Variante n. 5 al Piano degli Interventi. In particolare, parallelamente all'illustrazione del Documento del Sindaco in Consiglio Comunale, è stato pubblicato un avviso pubblico per la presentazione di proposte per la formazione del Piano degli Interventi;
- 3) la Variante al Piano degli Interventi è quindi adottata con deliberazione del Consiglio Comunale;
- 4) entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- 5) decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- 6) nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- 7) il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.

2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]

4. Nei sessanta giorni successivi alla

(segue a lato)

scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. [...]

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

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

8 e 9. [...]

Estratto Art. 18 della LR 11/2004

2 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17 febbraio 2009 è stato adottato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento ai sensi della L.R. 11/2004 (Artt. 4, 25). La Regione Veneto ha avviato questo processo di aggiornamento del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, come riformulazione dello strumento generale relativo all'assetto del territorio veneto, in linea con il nuovo quadro programmatico previsto dal Programma Regionale di Sviluppo (PRS) e in conformità con le nuove disposizioni introdotte con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), che si concluderà con la sua approvazione.

Al PTRC adottato dalla Giunta Regionale nel 2009 è stata attribuita, mediante apposita variante, la valenza paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", procedendo pertanto al rinnovo del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento e confermando la sua valenza di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. PTRC e Piano Paesaggistico, inteso quale attribuzione della valenza paesaggistica al PTRC stesso, costituiscono dunque un atto unico, nella consapevolezza che l'integrazione della pianificazione paesaggistica nel più ampio processo conoscitivo e decisionale proprio del piano territoriale permette una definizione unitaria delle politiche, sia di tutela che di sviluppo, per il governo del territorio, a garanzia dell'effettiva possibilità di attivare processi coerenti di programmazione e pianificazione rispettosi dell'intero panorama delle istanze sociali ed economiche espresse dal territorio.

In sintesi la variante parziale al PTRC riguarda:

- l'attribuzione della valenza paesaggistica;
- l'aggiornamento dei contenuti territoriali.

Gli approfondimenti territoriali sono relativi a:

- la Città, con riguardo al sistema metropolitano delle reti urbane e all'aggiornamento delle piattaforme metropolitane differenziate per rango e per ambito territoriale;
- il Sistema Relazionale, con riferimento in particolare alla mobilità e alla logistica, in relazione alle dinamiche generate dai corridoi europei che attraversano il territorio della regione;
- la Difesa del suolo, con riferimento in particolare alle problematiche derivanti dal rischio idraulico e dal rischio sismico, allo scopo di meglio intervenire in aree a rischio idrogeologico e sismico, che anche recentemente hanno subito gravi danni

Gli elaborati oggetto di variante sono:

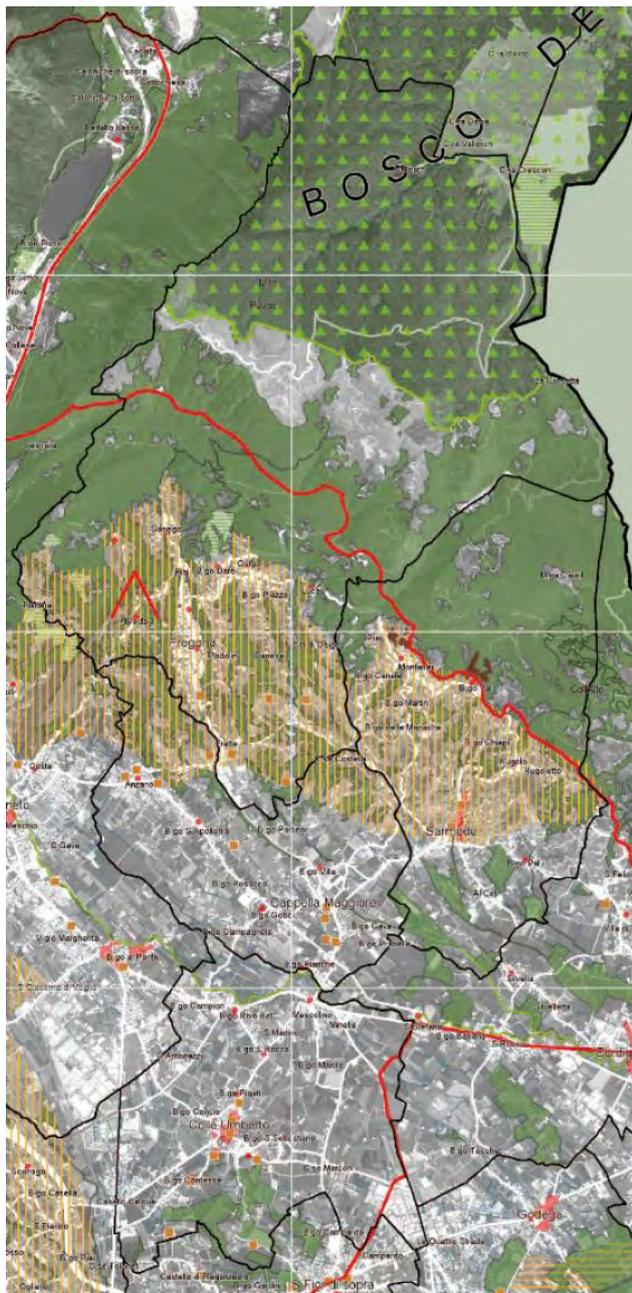
- la Tav. 01c Uso del suolo – idrogeologia e rischio sismico (integrazione rispetto PTRC adottato);
- la Tav. 04 Mobilità (modifica rispetto PTRC adottato);
- la Tav. 08 Città, motore di futuro (modifica rispetto PTRC adottato);
- la Relazione illustrativa (modifica e integrazione rispetto PTRC adottato);
- il Documento per la pianificazione paesaggistica (modifica dell'elaborato "Ambiti di Paesaggio - Atlante ricognitivo del PTRC" adottato e integrazione con gli elaborati: Ambiti di paesaggio, Quadro per la ricognizione dei beni paesaggistici, Atlante ricognitivo e Sistemi di valori comprendenti a loro volta gli elaborati: I siti patrimonio dell'Unesco, Le Ville Venete, Le Ville del Palladio, Parchi e giardini di rilevanza paesaggistica, Forti e manufatti difensivi, Archeologia Industriale, Architetture del Novecento)
- le Norme Tecniche (modifica e integrazione rispetto al PTRC adottato).

PAESAGGIO

La valenza paesaggistica attribuita al P.T.R.C. contribuisce ad esplicitare lo stretto legame esistente tra paesaggio e territorio, e fa comprendere come sia oggi impensabile scindere la pianificazione territoriale da quella paesaggistica.

In rapporto al sistema degli spazi aperti e dell'ambiente i temi da sviluppare per territorio di Cappella Maggiore riguardano:

- la tutela di alcuni ambiti di valore paesaggistico-ambientale, come l'ambito dei "Prati del Meschio";
- la tutela dei centri storici principali e la riqualificazione dei borghi rurali;
- la riqualificazione e/o la riconversione di alcuni ambiti produttivi situati in ambito agricolo;
- la tutela e/o la valorizzazione dei beni storici e di interesse ambientale ubicati in zona agricola.



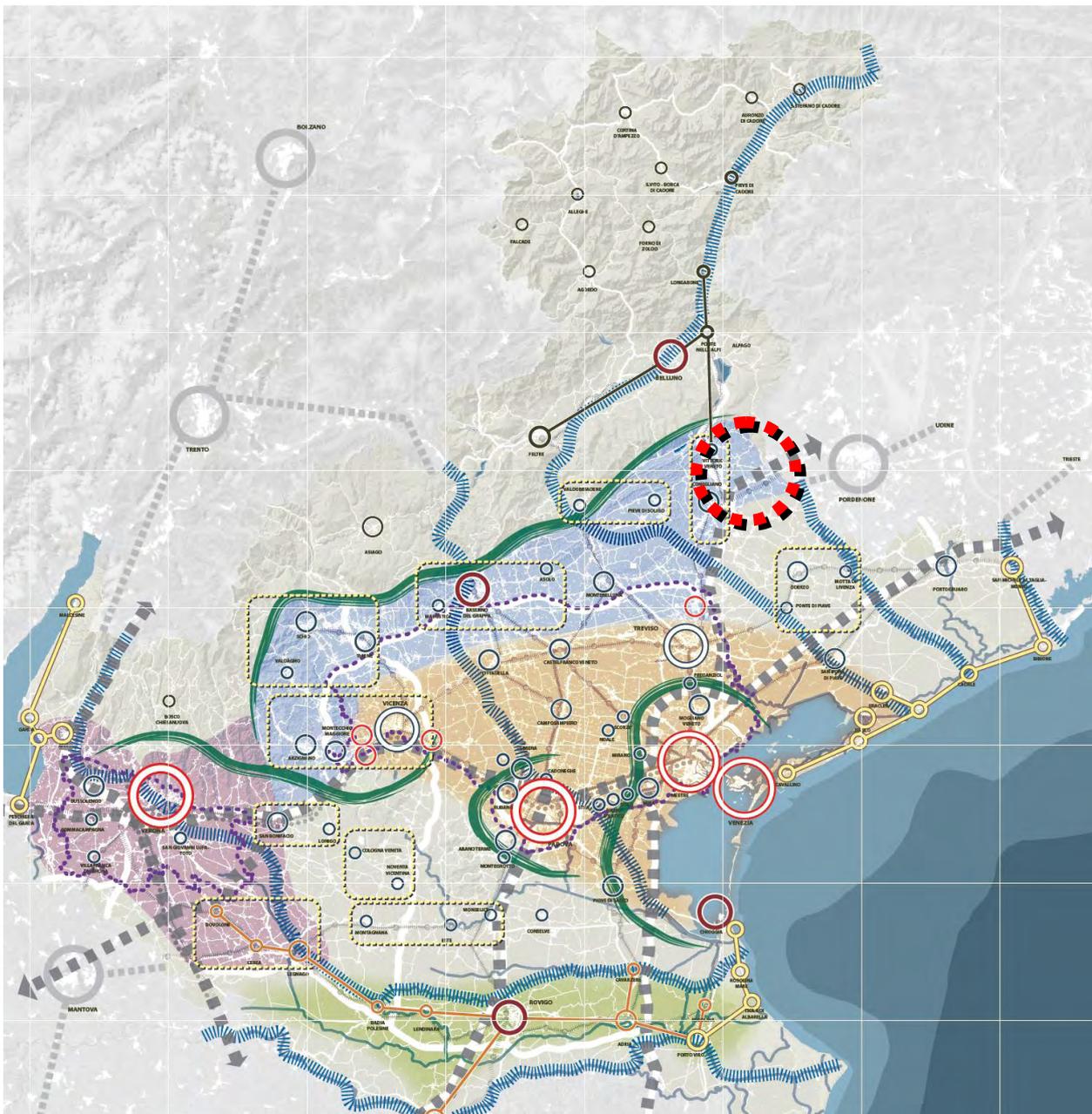
Estratto Tav. 09 del PTRC – Sistema del territorio rurale e della rete ecologica – variante 2013

CITTÀ

Il P.T.R.C. si propone come cornice per l'elaborazione di interventi di riqualificazione ed ampliamento del tessuto urbano, rinnovamento della sua organizzazione ed attrazione di risorse.

Le parole chiave per Cappella Maggiore sono:

- qualità ambientale (territorio boscato, prati del Meschio, etc.) e paesaggistica del territorio (Torrenti Friga e Carron e corsi d'acqua minori) per attirare capitale umano dall'esterno e trattenere quello esistente.
- percorsi coerenti con le specificità del territorio (vedi in particolare i percorsi ciclopedonali di messa in rete delle risorse ambientali e paesaggistiche), in rapporto alle caratteristiche funzionali e dimensionali delle attività e funzioni insediate sul territorio.



Estratto Tav. 08 del PTRC – Città, motore del futuro – variante 2013

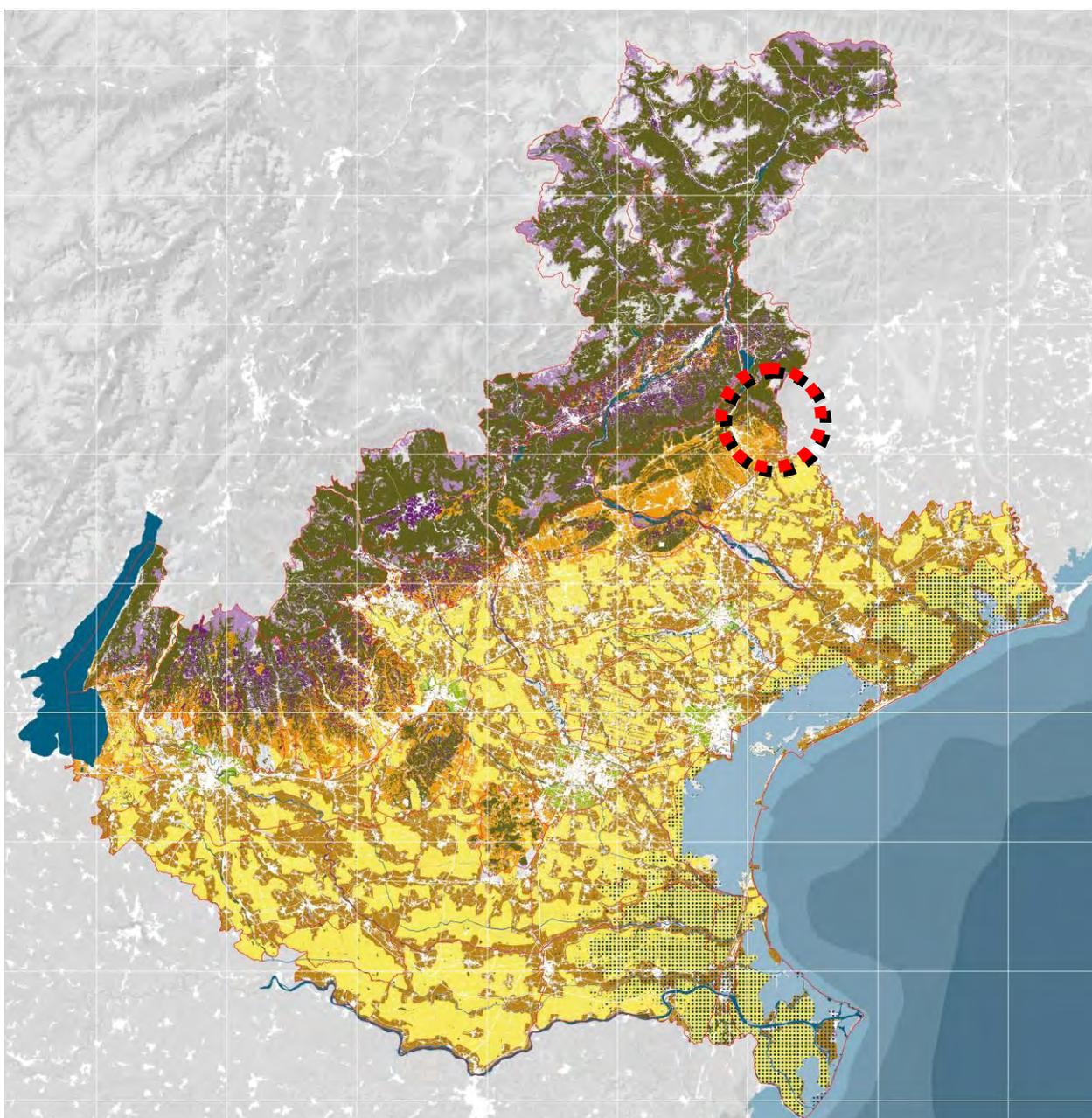
USO DEL SUOLO

Il Piano mira a gestire il processo di urbanizzazione attraverso misure specifiche per proteggere gli spazi aperti e la matrice agricola del territorio, azioni volte alla salvaguardia dei varchi liberi da edificazione ed un'estesa opera di riordino territoriale e di insediamento sostenibile.

In quest'ottica i contenuti principali del PI sono:

- la perimetrazione (a partire dalle linee strategiche del PAT) degli ambiti integri;
- l'individuazione di ambiti vocati alla produzione agricola e la schedatura delle principali aziende agricole;
- la definizione delle modalità per il recupero degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo;
- la definizione di modalità per il recupero e la riqualificazione dei borghi rurali.

Queste tematiche sono state oggetto della Variante n. 3 al PI per il territorio extraurbano.



Estratto Tav. 01a del PTRC – Uso del suolo (terra) – 2009

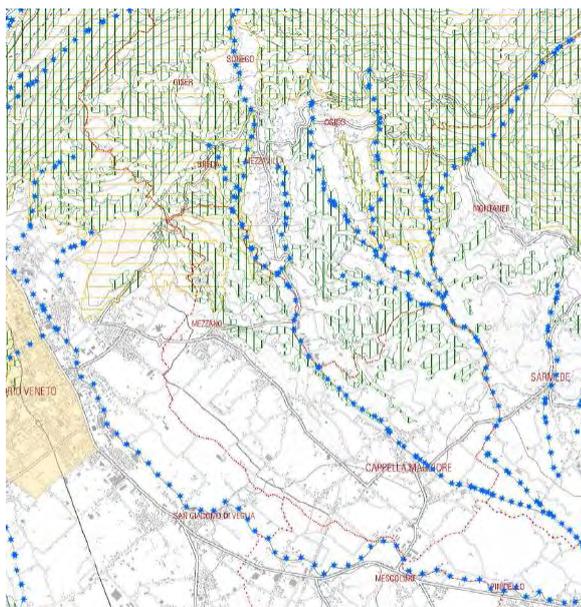
2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso (P.T.C.P.)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1137 del 23.03.2010, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale che disciplina un razionale sviluppo del territorio.

Il Piano tratta molteplici argomenti e tematiche, raggruppati e ordinati organicamente per sistemi (ambientale, insediativo, infrastrutturale), in grado di offrire una visione integrata del territorio e delle dinamiche che lo caratterizzano.

I contenuti del PTCP di rilievo per il territorio di Cappella Maggiore sono per lo più riferiti al sistema ambientale e in parte al sistema produttivo. In particolare il PI (vedi in particolare Variante n. 3):

- individua gli ambiti produttivi da riqualificare e/o riconvertire, con particolare riferimento alle attività economiche primarie e secondarie disseminate in zona agricola (aree produttive non ampliabili);
- perimetra e disciplina i nuclei di edificazione diffusa in territorio agricolo, al fine di prevedere limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale accompagnate dall'adeguamento delle opere di urbanizzazione;
- individua e riconosce nuove aree a servizi, legate alla produzione agricola e/o alla fruizione dei valori storico-ambientali del territorio extraurbano;
- incentiva la salvaguardia e/o il recupero di parti degradate del territorio agricolo mediante l'introduzione e l'applicazione del meccanismo del presidio ambientale;
- promuove il riassetto idrogeologico del territorio mediante la traduzione delle fragilità geologiche e idrauliche nel PI;
- promuove la tutela dei siti Rete Natura 2000 ed effettua una zonizzazione "ambientale" del territorio extraurbano (rete ecologica);
- definisce le modalità per la conservazione del patrimonio forestale;
- effettua il monitoraggio della VAS al fine di "controllare" le azioni del PI in rapporto agli indicatori ambientali definiti dal PAT;
- effettua una schedatura dei beni storici e culturali al fine di tutelare o recuperare alcune risorse;
- definisce alcuni percorsi ciclopodali funzionali alla "messa in rete" delle risorse ambientali e storiche.



Estratto Tav. 4.1 del PTCP "Sistema insediativo-infrastrutturale"

LA RETE ECOLOGICA

La Variante n. 3 al PI ha ripermetrato e disciplinato la Rete ecologica definita nel PTCP e tradotta nel PAT composta dai seguenti elementi costitutivi:

- aree di completamento delle aree nucleo, adiacenti alle core areas: svolgono una funzione di protezione ecologica (effetto filtro);
- fasce tampone, disposte ai margini delle aree di completamento delle core areas, nonché delle aree urbanizzate poste direttamente a contatto con gli ambiti suddetti: sono individuate per garantire una maggiore salvaguardia degli elementi della rete ecologica di I (area nucleo) e di II (aree di connessione) livello;
- corridoi ecologici secondari (individuati dal PAT): sono fasce di ambiente omogeneo, che si differenziano dalla natura della matrice in cui sono collocati, fondamentali per la costruzione di connessioni sul territorio sia rurale che urbano;
- varchi: rappresentano parti del territorio in cui è necessario mantenere libero il suolo da infrastrutture ed edificazione o, se non possibile, prevedere una urbanizzazione tale da garantire permeabilità (ecodotti, sottopassi/sovrappassi faunistici) alla fauna;
- stepping zone: isole ad elevata naturalità, tra cui il PTCP individua anche i parchi delle Ville che integrano la catena di continuità.

Rispetto a questi temi del PTCP tradotti nel PAT, il PI ha effettuato una zonizzazione "ambientale" del territorio (vedi in particolare Variante n. 3 "Territorio extraurbano"), coerente con i livelli di tutela definiti nel P.A.T..

Gli obiettivi generali sono riconducibili a:

- il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
- il recupero e la rinaturalizzazione degli ambiti degradati e/o compromessi;
- la conservazione ed il potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, etc.);
- gli interventi di ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica, con particolare riferimento alle aree urbane;
- la tutela e il miglioramento del verde urbano, in particolare di quello inserito nella rete ecologica;
- l'indicazione degli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici;
- la valutazione di compatibilità ambientale delle opere ed infrastrutture che possono comportare ulteriore antropizzazione in corrispondenza dei varchi.

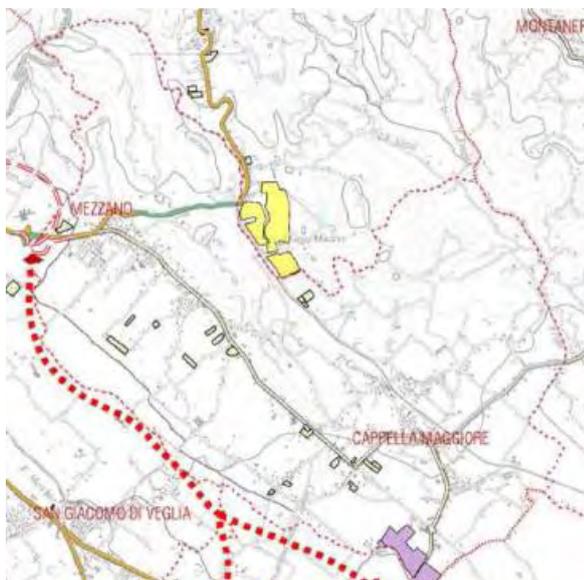


Estratto Tav. 3.1 del PTCP "Carta delle reti ecologiche"

LE AREE PRODUTTIVE NON AMPLIABILI

Il PTCP disciplina le aree produttive del territorio comunale, articolandole in due livelli:

1. Area produttiva ampliabile. Il PTCP riconosce un'unica area ampliabile nel territorio comunale: "Zona Industriale Mescolino". Il Piano provinciale ammette funzioni esclusivamente produttive secondarie, fatte salve eventuali attività terziarie a servizio delle attività.
2. Aree produttive non ampliabili: sono tutte quelle destinate dal PRG vigente a zone di tipo D produttive ad esclusione di quella ampliabile. Sono finalizzate all'organizzazione delle attività in essere o alla riconversione funzionale e insediativa. La Variante n. 3 al PI "territorio extraurbano" le individua come zone E8 – Nuclei di riqualificazione e riconversione, nelle quali è ammessa la realizzazione e/o la trasformazione di edifici residenziali e annessi rustici.



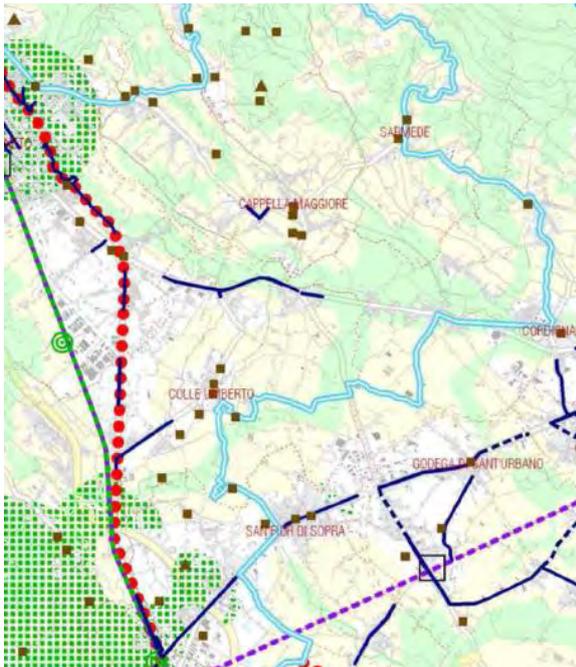
Estratto Tav. 4.1 del PTCP "Sistema insediativo-infrastrutturale"

EDIFICAZIONE DIFFUSA E BORGHI RURALI

Gli obiettivi principali del PTCP per gli ambiti di edificazione diffusa e i borghi rurali riguardano:

- le forme per favorire l'attribuzione di capacità edificatoria all'utilizzo di crediti edilizi;
- il riordino delle consistenze edilizie e la localizzare dei servizi in maniera razionale;
- gli elementi per garantire il miglioramento ambientale del territorio e la qualità ambientale del bosco.

Il PI effettua una schedatura dei borghi rurali principali, disciplinando le modalità per il recupero e la riqualificazione, e dei nuclei di edificazione diffusa, definendo interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale e/o rurale e individuando le modalità per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e/o il miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità.



Estratto Tav. 4.5 del PTCP "Mobilità sostenibile – Ambiti urbano rurali"

3 IL PAT

Pare opportuno definire i principali “condizionamenti” e le “strategie” che il PAT di Cappella Maggiore determina in rapporto alle previsioni del presente PI in merito alle tematiche del territorio urbano ed extraurbano.

In sintesi:

- la definizione degli obiettivi strategici per la tutela dei valori ambientali e il recupero delle situazioni di degrado del territorio. I temi principali riguardano:
 - a) le aree di urbanizzazione consolidata;
 - b) le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale;
 - c) le aree di riqualificazione e riconversione;
 - d) i centri storici e i borghi rurali;
 - e) gli elementi di degrado e/o incongrui;
 - f) l'ambito territoriale integro;
 - g) la rete ecologica;
 - h) l'ambito agricolo;
 - i) l'edificazione diffusa;
 - j) i nuclei isolati in zona agricola;
 - k) le aree produttive non ampliabili;
- il dimensionamento del Piano, in rapporto alla suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.);
- il limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile, definito per A.T.O.;

Il territorio di Cappella Maggiore è stato suddiviso in 7 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.):

- A.T.O. n. 1 “Cappella Maggiore”;
- A.T.O. n. 2 “Anzano”;
- A.T.O. n. 3 “Produttiva Mescolino”;
- A.T.O. n. 4 “Collina di Cappella”;
- A.T.O. n. 5 “Collina tra Carron e Friga”;
- A.T.O. n. 6 “Agricola di pianura”;
- A.T.O. n. 7 “Agricola Campagnole Calalta”.

3.1 ATO: Dimensionamento e SAU

3.1.1 ATO 1 – Cappella Maggiore

L'ATO 1, a carattere insediativo-residenziale, comprende i nuclei storici di:

- Cappella Maggiore;
- Borgo Villa, a Nord;
- Borgo Campagnole, a Sud, lungo il Ruio Calalta.



ATO 1 – Cappella Maggiore

L'ATO ha una dimensione territoriale pari a circa 218 ettari ed è dimensionata come segue:

- nuovo volume residenziale: mc 62.328;
- nuova superficie commerciale: mq 0;
- nuovo volume direzionale: mc 0;
- nuova superficie produttiva: mq 0;
- nuovo volume turistico: mc 0;
- SAU trasformabile: mq 58.297;
- Aree di riqualificazione: mq 20.466;
- Aree compromesse: mq 6.200.

3.1.2 ATO 2 – Anzano

L'ATO 2, di tipo insediativo-residenziale, comprende la frazione di Anzano e il Borgo Sant'Apollonia. La parte Sud agricola dell'ATO è caratterizzata dalla presenza di numerose attività economiche diffuse.



ATO 2 – Anzano

L'ATO ha una dimensione territoriale pari a circa 125 ettari ed è dimensionata come segue:

- nuovo volume residenziale: mc 56.928;
- nuova superficie commerciale: mq 0;
- nuovo volume direzionale: mc 0;
- nuova superficie produttiva: mq 0;
- nuovo volume turistico: mc 0;
- SAU trasformabile: mq 29.176;
- Aree di riqualificazione: mq 41.650;
- Aree compromesse: mq 4.550.

3.1.3 ATO 3 – Produttiva Mescolino

L'ATO 3 comprende la maggiore zona produttiva e commerciale individuata come ampliabile dal PTCP di Treviso: "Mescolino". L'ambito, posto al confine sud-est del territorio comunale, è ben servito dalla rete infrastrutturale poiché localizzato in prossimità della strada provinciale n. 71 che collega Vittorio Veneto alla strada statale n. 13 "Pontebbana".



ATO 3 – Produttiva Mescolino

L'ATO ha una dimensione territoriale pari a circa 20 ettari ed è dimensionata come segue:

- nuovo volume residenziale: mc 0;
- nuova superficie commerciale: mq 4.600;
- nuovo volume direzionale: mc 0;
- nuova superficie produttiva: mq 4.000;
- nuovo volume turistico: mc 0;
- SAU trasformabile: mq 8.600;
- Aree di riqualificazione: mq 0;
- Aree compromesse: mq 0.

3.1.4 ATO 4 – Collina di Cappella

L'ATO 4 comprende tutta la porzione del territorio comunale prevalentemente collinare situata a nord dell'ex strada provinciale 80.



ATO 4 – Collina di Cappella

L'ATO ha una dimensione territoriale pari a circa 287 ettari ed è dimensionata come segue:

- nuovo volume residenziale: mc 0;
- nuova superficie commerciale: mq 0;
- nuovo volume direzionale: mc 0;
- nuova superficie produttiva: mq 0;
- nuovo volume turistico: mc 0;
- SAU trasformabile: mq 0;
- Aree di riqualificazione: mq 0;
- Aree compromesse: mq 0.

3.1.5 ATO 5 – Collina tra Carron e Friga

L'ATO 5 ambientale comprende la porzione di territorio collinare situato tra il Torrente Friga e il Torrente Carron. L'ambito è caratterizzato dalla presenza da numerosi impianti di vigneto e da borghi e nuclei storici di pregio architettonico.



ATO 5 – Collina tra Carron e Friga

L'ATO ha una dimensione territoriale pari a circa 159 ettari ed è dimensionata come segue:

- nuovo volume residenziale: mc 0;
- nuova superficie commerciale: mq 0;
- nuovo volume direzionale: mc 0;
- nuova superficie produttiva: mq 0;
- nuovo volume turistico: mc 0;
- SAU trasformabile: mq 0;
- Aree di riqualificazione: mq 0;
- Aree compromesse: mq 0.

3.1.6 ATO 6 – Agricola di pianura

L'ATO 6 ambientale comprende la parte di territorio agricolo prevalentemente pianeggiante posta tra i due ambiti collinari e ad est del centro abitato.



ATO 6 – Agricola di pianura

L'ATO ha una dimensione territoriale pari a circa 150 ettari ed è dimensionata come segue:

- nuovo volume residenziale: mc 9.568;
- nuova superficie commerciale: mq 0;
- nuovo volume direzionale: mc 0;
- nuova superficie produttiva: mq 0;
- nuovo volume turistico: mc 0;
- SAU trasformabile: mq 0;
- Aree di riqualificazione: mq 10.886;
- Aree compromesse: mq 1.250.

3.1.7 ATO 7 – Agricola Campagnole-Calalta

L'ATO 7 ambientale comprende la parte di territorio pianeggiante posta a sud-ovest del territorio comunale. L'ATO è attraversato in maniera longitudinale dal Riuo Calalta.



ATO 7 – Agricola Campagnole-Calalta

L'ATO ha una dimensione territoriale pari a circa 154 ettari ed è dimensionata come segue:

- nuovo volume residenziale: mc 595;
- nuova superficie commerciale: mq 0;
- nuovo volume direzionale: mc 0;
- nuova superficie produttiva: mq 0;
- nuovo volume turistico: mc 0;
- SAU trasformabile: mq 0;
- Aree di riqualificazione: mq 0;
- Aree compromesse: mq 850.

3.2 Sintesi del dimensionamento del PAT

Si riassumono sinteticamente i dati principali del dimensionamento del PAT. I più importanti per i temi affrontati dal presente PI riguardano il nuovo volume residenziale e la SAU massima trasformabile.

- nuovo volume residenziale: mc 129.419;
- nuova superficie commerciale: mq 4.600;
- nuovo volume direzionale: mc 0;
- nuova superficie produttiva: mq 4.000;
- nuovo volume turistico: mc 7.000;
- SAU trasformabile: mq 96.073;
- Aree di riqualificazione: mq 72.982;
- Aree compromesse: mq 12.850.



Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) del PAT

4 IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (Art. 18 L.R. 11/04). Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Cappella Maggiore in apposita seduta del Consiglio Comune.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di Piano. Di seguito vengono richiamate le linee guida, suddivise per ambiti e temi, espresse nel Documento del Sindaco che sono state di riferimento per la redazione dello strumento urbanistico comunale, in coerenza con quanto definito dal PAT.

Il Documento del Sindaco è stato il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali possano essere attuate nello spirito della trasparenza e con l'apporto degli utenti finali.

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004, ed esposti in premessa al presente documento, il Piano degli Interventi seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il Bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa.

In attuazione ed in coerenza con il PAT vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI nel prossimo quinquennio:

- verifica dello sviluppo residenziale;
- verifica della dotazione di standard;
- qualificazione dei servizi;
- studio del rapporto tra mobilità e insediamenti;
- rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio;
- completamento e ricucitura del tessuto urbano;
- qualificazione della città di trasformazione;
- perequazione urbanistica e città pubblica;
- promozione dell'edilizia sostenibile;
- monitoraggio delle trasformazioni.

Gli stessi obiettivi possono essere anche raggruppati per temi, rispettivamente legati all'attuazione dello strumento urbanistico, allo sviluppo della città pubblica, alla qualificazione degli spazi urbani e degli insediamenti, al disegno organico della città nuova e al miglioramento della qualità della vita.

4.1 Verifica dello sviluppo residenziale

A partire dalle Schede di "Reperto Normativo" già compilate per le precedenti Varianti Generale/Parziali al PRG, una prima attività riguarda l'aggiornamento della consistenza del patrimonio edilizio e delle sue principali caratteristiche.

Rispetto allo stato di attuazione delle zone residenziali di completamento e di espansione, lo strumento urbanistico vigente ha una capacità residua pari a circa 75.000 mc, di cui parte deriva da interventi edilizi singoli (Interventi Edilizi Diretti), parte riguarda interventi di trasformazione urbanistica (Piani Urbanistici Attuativi).

In coerenza con gli obiettivi espressi dal Piano di Assetto del Territorio, il Piano degli Interventi verifica se nei prossimi cinque anni queste aree possano effettivamente essere utilizzate. Considerate le dinamiche demografiche per rispondere ed indirizzare la domanda di alloggi residenziali lo strumento promuove principalmente la riconversione delle aree dismesse e incongrue e la trasformazione di specifici ambiti territoriali che rappresentano l'occasione per risolvere nodi infrastrutturali e carenze di servizi a livello comunale.

4.2 Verifica della dotazione di standard

Una seconda attività consiste nella ricognizione degli standard individuati dal PRG (circa 340.000 mq) o previsti dai Piani Urbanistici Attuativi. Gli obiettivi principali sono:

- la qualificazione dei servizi esistenti, in rapporto alla domanda della popolazione;
- la quantificazione degli standard non ancora acquisiti dal Comune;
- la conferma ovvero la ridefinizione delle aree per servizi non ancora realizzate.

L'analisi qualitativa è effettuata in merito ad una serie di criteri valutativi, come ad esempio:

- tipologia di servizio e utenti;
- consistenza;
- localizzazione;
- accessibilità.

L'analisi quantitativa delle aree è effettuata con riferimento a:

- i parametri minimi del DM 1444/68, che classifica gli standard in:
 - a) istruzione (4,50 mq/ab.);
 - b) attrezzature di interesse comune (2,00 mq/ab.);
 - c) verde e impianti sportivi (9,00 mq/ab.);
 - d) parcheggi (2,50 mq/ab.).
- i parametri della LR 11/2004, che alza la soglia minima del DM 1444/68 (18 mq/ab.) e della vecchia LR 61/85 (27,50 mq/ab.) a 30 mq/abitanti;
- il dimensionamento del PAT per ATO, che recepisce i parametri delle normative vigenti.

Nel PAT l'offerta di standard è stata stimata pari a 340.000 mq, di cui 116.000 mq di aree per servizi non attuati, e 224.000 mq di servizi realizzati.

4.3 Qualificazione dei servizi

La crescita demografica, sia in termini di popolazione (4.723 residenti al 30/05/2014 - dato anagrafe comunale) che di famiglie (1.962 nuclei familiari - dato censimento ISTAT 2011), negli ultimi anni ha generato una nuova domanda nel settore dei servizi pubblici. Compito del PI è quello di creare i presupposti per riequilibrare il rapporto tra i cittadini e la consistenza delle strutture di pubblica utilità.

- Strutture scolastiche: oltre che essere dimensionate e opportunamente quantificate (28.000 mq complessivi), sono state studiate anche sotto il profilo qualitativo.
- Servizi di interesse comune: il censimento delle attrezzature di interesse generale (56.000 mq complessivi) permette di fare un bilancio sulla qualità dell'offerta di servizi. Assume particolare rilevanza l'offerta socio-culturale e sportiva, legata alle associazioni.
- Verde: è stato analizzato sotto il profilo quantitativo (222.000 mq complessivi) e qualitativo, con l'obiettivo di costruire una città verde complementare alla città costruita, in grado di garantire il "respiro" dei centri urbani e la connessione delle principali risorse culturali.
- Parcheggi: la ricognizione dei parcheggi presenti nel territorio (33.000 mq complessivi) permette di individuare le sofferenze principali della sosta, in rapporto ai livelli di mobilità del territorio e ai servizi.

4.4 Studio del rapporto tra mobilità e insediamenti

I luoghi dell'abitare e dei servizi sono imprescindibilmente legati alle infrastrutture per la mobilità, in termini di:

- funzioni;
- caratteristiche tecniche e geometriche;
- accessi.

Compito del PI è di studiare il rapporto tra il sistema della mobilità e quello insediativo, in particolare distinguendo:

- Mobilità territoriale: le infrastrutture vanno classificate per la funzione che rivestono e di come esse siano rapportate ai servizi (ad esempio l'ex strada provinciale n. 80).
- Mobilità urbana e locale: dovrà essere separata dalle infrastrutture di grande scorrimento del territorio.
- Accessi e arredo urbano: la lettura dei principali punti di accesso ai quartieri residenziali permette di fare alcune riflessioni in merito ai temi della sicurezza e della moderazione del traffico nelle aree urbane.

4.5 Rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio

La qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico. Attraverso la normativa e gli elaborati del PI si persegue il recupero di un diverso e migliore assetto dei centri abitati di Cappella Maggiore e Anzano, con particolare attenzione agli spazi di relazione.

La rigenerazione urbana e la riqualificazione delle aree degradate sono alcuni dei temi principali sui quali il Piano degli Interventi si esprime, anche in rapporto all'obiettivo di contenere il consumo di suolo e di riorganizzare e valorizzare parti di città che allo stato attuale sembrano essere "spente" e/o incompatibili rispetto al tessuto urbano circostante.

Riguardo al patrimonio edilizio il PI costruisce una norma in grado di rispondere alle esigenze familiari e ai bisogni del cittadino, favorendo ad esempio limitati e puntuali ampliamenti e/o adeguamenti igienico-sanitari.

4.6 Completamento e ricucitura del tessuto urbano

All'interno dei centri urbani sono presenti alcuni ambiti urbani che al loro interno presentano disordine urbanistico e condizioni di criticità.

In questo contesto il Piano degli Interventi ha cercato di promuovere azioni di:

- riequilibrio;
- ricucitura;
- ridisegno;
- rifunzionalizzazione.

attraverso l'edificazione finalizzata alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione o alla riqualificazione di quelle esistenti, anche mediante l'applicazione degli istituti della LR 11/2004 (vedi in particolare "Schede I. Interventi Complessi")

4.7 Qualificazione della città di trasformazione

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

Tali interventi di trasformazione urbanistica, individuati dal PAT come "linee di sviluppo insediativo" saranno attuati mediante uno specifico Piano Urbanistico Attuativo, che definisca:

- il progetto planivolumetrico;
- gli accessi interni/esterni all'area;
- lo schema delle opere di urbanizzazione (verde, parcheggi, etc.);
- gli indici edilizi e i parametri urbanistici;
- i tempi / cronoprogramma all'interno del quale dovrà attuarsi l'intervento.

4.8 Perequazione urbanistica e città pubblica

L'acquisizione di aree per realizzare servizi pubblici e nuove infrastrutture, ovvero per tutelare/valorizzare ambiti di rilevanza ecologica, pare assumere un ruolo assolutamente rilevante rispetto al panorama socio-culturale ed economico in cui versa il nostro Paese. Si fa riferimento in particolare alla difficoltà delle amministrazioni comunali (vedi patto di stabilità) di reperire risorse pubbliche per acquisire aree e/o per realizzare servizi/opere di interesse pubblico.

Obiettivo del PI è di tradurre i criteri stabiliti dal PAT (vedi in particolare le "linee guida per l'attuazione del PI", elaborato di piano) in merito ai temi della perequazione urbanistica e del trasferimento dei diritti edificatori (credito edilizio). L'impiego di tali istituti giuridici, espressamente codificati dalla LR 11/2004, prevede innanzitutto che l'amministrazione comunale individui le aree destinate alla trasformazione urbanistica (Art. 4 delle NT del PAT).

L'applicazione della perequazione urbanistica si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere in misura non inferiore al 50% (come indicata dal PAT) del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica degli ambiti di intervento. Per plus-valore economico si intende la differenza tra:

- il valore finale, ossia il valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) a seguito della diversa potenzialità edificatoria e/o della diversa destinazione di zona attribuita dal PI;
- il valore iniziale, ossia il valore degli immobili nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica.

Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzate dallo stesso per realizzare Opere Pubbliche, Edilizia Residenziale Pubblica, parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di riqualificazione ambientale oppure anche come "aree di atterraggio" dei crediti edilizi.

La natura dei PUA è strettamente legata all'attuazione della "città pubblica", ossia delle zone a servizi. Negli ultimi anni, ci si rende conto di come le operazioni immobiliari devono essere condotte attraverso il ricorso ai nuovi strumenti della perequazione, compensazione e del credito edilizio. Il PI dovrà procedere quindi alla ulteriore definizione di tali strumenti attraverso la negoziazione trasparente per arrivare a sottoscrivere degli Accordi Pubblico/Privato secondo i moderni dettami del vocabolario dell'urbanistica, già recepiti dal PAT in termini di obiettivi.

4.9 Promozione dell'edilizia sostenibile

L'efficienza energetica rappresenta la capacità di sfruttare l'energia fornita ad un sistema industriale, civile ed abitativo per soddisfarne il fabbisogno.

La riflessione implica la necessità di implementare un nuovo modus professionale-disciplinare che sappia coniugare le ragioni della sostenibilità ambientale con le necessità di un'economia e di un'organizzazione sociale sostenibili e che, nel quadro culturale di un approccio olistico e interdisciplinare al tema della progettazione e della pianificazione, sappia spostare l'obiettivo dell'architettura dalla qualità del progetto, pur necessaria, alla qualità dell'abitare.

L'AC intende dare mandato al PI affinché siano sensibilizzati i Cittadini e gli Operatori attivi nei processi di trasformazione del nostro Comune.

4.10 Monitoraggio delle trasformazioni

Il PAT attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Con l'adozione di misure di monitoraggio degli effetti ambientali dell'attuazione del Piano è inoltre possibile individuare gli effetti positivi e negativi imprevisi e di conseguenza adottare opportune misure correttive.

L'attività di monitoraggio rappresenta quindi lo strumento attraverso il quale l'AC può verificare con cadenza periodica la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e gli obiettivi di miglioramento della sostenibilità generale che ci si è posti in fase di redazione.

Il monitoraggio trova concreta attuazione nella misurazione periodica di indicatori appositamente selezionati. Esso dovrà avere riscontro nell'attività di reporting, che ha la funzione di conservare la memoria del piano. L'archivio dei rapporti ha anche la funzione di processo di apprendimento che avviene anche attraverso errori (di previsione, valutazione, etc.). Gli aspetti principali degli indicatori sono la frequenza temporale di misurazione, lo spazio cui si riferisce il rilevamento e le unità di misura.

5 I CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 5 AL PI

Il Piano degli Interventi "Territorio urbano" di Cappella Maggiore si colloca in una stagione di sperimentazione della nuova Legge Urbanistica Regionale e rappresenta la quinta tappa, dopo:

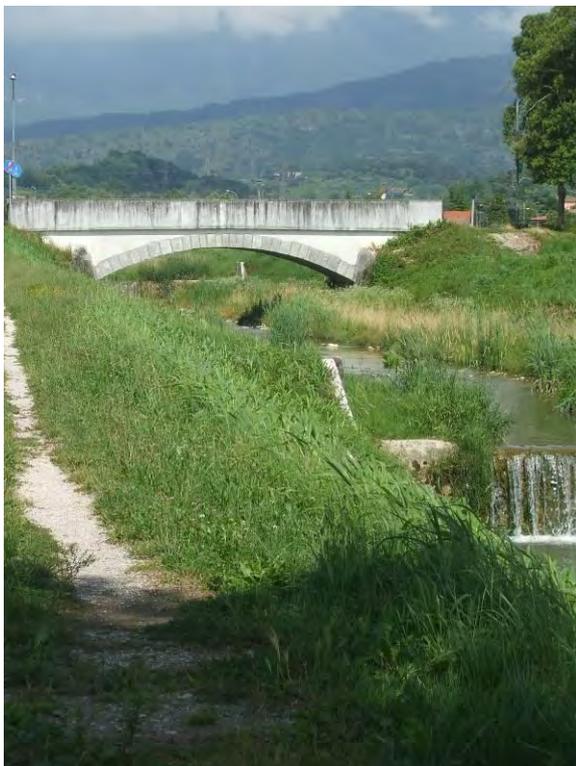
1. l'approvazione del PAT nella Conferenza di Servizi del 16/12/2010 e l'illustrazione degli elaborati di PRG adeguati al PAT con DCC n. 16 del 04/05/2011;
2. l'approvazione della Variante n. 2 al PI "Area di riqualificazione Madonna delle Grazie" con DCC n. 37 del 26/10/2011;
3. l'approvazione della Variante n. 3 al PI "Territorio extraurbano" con DCC n. 2 del 21/03/2012;
4. l'approvazione della Variante n. 4 al PI "Territorio extraurbano - Aggiornamenti operativi" con DCC n. 25 del 10/07/2013.

che porta alla revisione del Piano Regolatore Comunale per quanto riguarda la struttura urbana e territoriale.

Requisito della redazione del piano è stato innanzi tutto quello della chiarezza. Il PI infatti, come strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, deve presentare un linguaggio ordinato e comprensibile sia a livello grafico che normativo senza il rischio di creare dubbi a livello procedurale sia per gli uffici comunali che per i tecnici e i privati cittadini che operano nel territorio comunale.

Il Piano degli interventi è quindi organizzato in tre elaborati in scala 1:5.000, uno relativo alla zoning, uno relativo alla vincolistica in atto sul territorio comunale e un ultimo riguardante le fragilità geologiche. La copertura del territorio è garantita anche alla scala 1:2.000, dove sono state elaborate n. 3 tavole. Alle tavole dello zoning e dei vincoli sono affiancati gli elaborati cartografici riguardanti il bilancio della Superficie Agricola Trasformabile (SAT) prevista dal PI.

Il Piano è quindi completato dalle schedature di edifici e aree (edifici nei borghi rurali, edifici storici in zona agricola, allevamenti zootecnici intensivi, aziende agricole, edifici non funzionali al fondo agricolo, nuclei di edificazione diffusa, edifici in centro storico, interventi puntuali e interventi complessi), dalle norme tecniche operative (le "regole" del piano), il dimensionamento (i "numeri" del piano) e gli elaborati di valutazione (compatibilità idraulica, etc.).



Il sentiero sulle alzaie del Torrente Carron

5.1 Gli elaborati

Nel percorso di revisione del Piano Regolatore Comunale, il P.I. "Territorio urbano" (Variante 5) ha affrontato alcune tematiche principali, sintetizzando in un unico strumento i contenuti delle precedenti Varianti al Piano degli Interventi. I contenuti sono articolati per temi o sistemi:

1. residenziale:
 - la verifica dello sviluppo residenziale in funzione della popolazione esistente e delle dinamiche demografiche;
 - il completamento e ricucitura del tessuto urbano mediante il completamento dei lotti liberi e l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione;
 - la qualificazione delle aree di trasformazione, mediante la riqualificazione di ambiti territoriali degradati e l'espansione delle aree urbane;
2. produttivo:
 - la verifica dello sviluppo economico e delle modalità per la riconversione delle attività economiche isolate;
 - il completamento e la qualificazione dell'area produttiva "Mescolino";
 - la qualificazione e il riordino delle attività economiche, anche mediante l'applicazione dell'istituto giuridico del credito edilizio;
3. ambientale:
 - rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio (edifici non più funzionali alla conduzione del fondo);
 - la tutela e la valorizzazione degli edifici storici (schede centri storici, borghi rurali ed edifici storici in zona agricola);
 - la verifica della consistenza e delle caratteristiche del settore primario (schede allevamenti zootecnici intensivi e aziende agricole) e qualificazione degli aggregati insediativi (schede nuclei di edificazione diffusa);
4. servizi:
 - la verifica della dotazione di standard in rapporto alla popolazione esistente e prevista;
 - la qualificazione dei servizi per i cittadini e la verifica delle infrastrutture a rete;
 - la definizione dei criteri per l'applicazione di perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica;
5. mobilità:
 - lo studio del rapporto tra mobilità e insediamenti e definizione degli interventi per la razionalizzazione e/o adeguamento della viabilità comunale;
 - la qualificazione degli accessi (adeguamento geometrico funzionale e miglioramento della sicurezza);
 - la riorganizzazione dei livelli di mobilità in relazione alle caratteristiche geometrico funzionali.

ELABORATI GRAFICI

- Tav. 1 Zoning Intero territorio comunale scala 1:5.000
- Tav. 2 Vincoli intero territorio comunale scala 1:5.000
- Tav. 3.1 Territorio comunale NORD scala 1:2.000
- Tav. 3.2 Territorio comunale CENTRO scala 1:2.000
- Tav. 3.3 Territorio comunale SUD scala 1:2.000
- Tav. 4 SAU e SAT intero territorio comunale scala 1:5.000
- Tav. 5 Fragilità scala 1:5.000

SCHEDATURE

- Schede A. Borghi Rurali
- Schede B. Beni Ambientali e/o Architettonici
- Schede C. Allevamenti Zootecnici Intensivi
- Schede D. Aziende Agricole
- Schede E. Edifici Non Funzionali alla conduzione del fondo
- Schede F. Nuclei di Edificazione Diffusa
- Schede G. Centri storici
- Schede H. Interventi puntuali
- Schede I. Interventi complessi

ELABORATI DESCRITTIVI

- Norme Tecniche Operative
- Linee Guida per l'attuazione del Piano degli Interventi
- Dimensionamento
- Relazione Programmatica
- Registro Fondiario SAU
- Registro Crediti Edilizi
- Prontuario Qualità Architettonica
- Documento del Sindaco

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Dichiarazione di Non Necessità della procedura di VIncA ai sensi della DGR 3173/2006
- Valutazione di Compatibilità Idraulica
- All. A Criticità idrauliche e trasformazioni di piano scala 1:5.000

- Microzonazione Sismica. Relazione illustrativa
 - All. A Carta delle indagini scala 1:10.000
 - All. B Carta geologico - tecnica scala 1:10.000
 - All. C Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica scala 1:10.000
 - All. D Carta delle frequenze scala 1:10.000
 - All. E Analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) scala 1:10.000

ELABORATI INFORMATICI

- DVD banche dati e file pdf elaborati



Gli edifici storici di Borgo Villa

5.2 Il vocabolario del piano

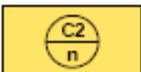
Nel seguente paragrafo si richiamano i principali contenuti dello zoning, articolandoli per temi o argomenti, al fine di precisare come sono declinate le azioni dello strumento urbanistico e che rapporto hanno con le Norme Tecniche Operative. Gli argomenti principali dello zoning in scala 1:5 000 sono:

- sistema residenziale;
- sistema produttivo;
- sistema ambientale;
- sistema dei servizi;
- sistema della mobilità;
- strumenti di attuazione;
- vincoli e fasce di rispetto.

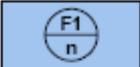
Le tavole della zonizzazione sono state redatte su due scale:

- in scala 1:5.000 per rappresentare tutto il territorio comunale;
- in scala 1:2.000 per rappresentare il territorio di Cappella Maggiore per parti (Nord, Centro, Sud)

SISTEMA RESIDENZIALE E DEI SERVIZI

Art. 23		Z.T.O. A centro storico
Art. 24		Z.T.O. B residenziale di completamento totalmente edificata
Art. 25		Z.T.O. C1.1 residenziale di completamento parzialmente edificata ad alta densità
Art. 25		Z.T.O. C1.2 residenziale di completamento parzialmente edificata a media densità
Art. 25		Z.T.O. C1s residenziale di completamento speciale
Art. 25		Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1
Artt. 24-25		Verde privato
Art. 26		Z.T.O. C2 residenziale di espansione

Legenda sistema residenziale

Art. 50		Z.T.O. F1 per l'istruzione
Art. 51		Z.T.O. F2 per attrezzature di interesse comune
Art. 52		Z.T.O. F3 per attrezzature a parco, gioco e sport
Art. 53		Z.T.O. F4 per parcheggi

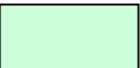
Legenda sistema dei servizi

SISTEMA PRODUTTIVO

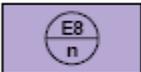
Art. 28		Z.T.O. D1 industriale e artigianale di completamento
Art. 29		Z.T.O. D2 commerciale e di servizio di completamento

Legenda sistema produttivo

SISTEMA TERRITORIO EXTRAURBANO

Art. 33		Z.T.O. E1 ambito integro
Art. 34		Z.T.O. E2 ambito di interesse ambientale
Art. 35		Z.T.O. E3 ambito agricolo ambientale
Art. 36		Z.T.O. E4 ambito agricolo
Art. 37		Z.T.O. E5 ambito agricolo vincolato

Legenda sistema ambientale del territorio extraurbano

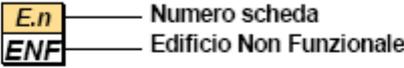
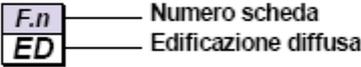
- Art. 41  Z.T.O. E6 - Borgo rurale
- Art. 42  Z.T.O. E7 - Nucleo di edificazione diffusa
- Art. 42  **Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. E7**
 Nuovo Lotto
 Numero identificativo
- Art. 43  Z.T.O. E8 - Nucleo di riqualificazione e riconversione
- Art. 39  Cono visuale
- Art. 55  Percorsi ciclopedonali esistenti
- Art. 55  Percorsi ciclopedonali di progetto

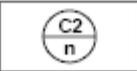
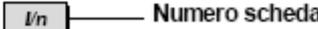
Legenda sistema insediativo del territorio extraurbano

SCHEDATURE EDIFICI/AREE

- Art. 41  **Borgo rurale**
 Numero scheda
 Borgo Rurale
- Art. 15  **Bene ambientale o architettonico**
 Numero scheda
 Grado di protezione
- Art. 32  **Allevamento intensivo**
 Numero scheda
 Allevamento Intensivo
- Art. 32  **Azienda agricola**
 Numero scheda
 Azienda agricola

Legenda schedatura edifici e aree – parte 1/2

- Art. 44  **Edificio non funzionale alla conduzione del fondo**

- Art. 42  **Nucleo di edificazione diffusa**

- Art. 25  **Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1 - SCHEDA H**

- Art. 26  **Zona C2 residenziale di espansione - SCHEDA I**


Legenda schedatura edifici e aree – parte 2/2

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- Art. 10  **Piano Urbanistico Attuativo (PUA) confermato**
- Art. 10  **Obbligo Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**
- Art. 20
All. A  **Ambito oggetto di accordo pubblico-privato
Art. 6 L.R. 11/2004**
- Art. 18  **Credito Edilizio (CRE) - Area di atterraggio**

Legenda strumenti di attuazione

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Art. 65			Idrografia - Servitù idraulica
Art. 66			Viabilità esistente - Fasce di rispetto
Art. 66			Viabilità di progetto - Fasce di rispetto
Art. 32			Allevamento intensivo - Fascia di rispetto
Art. 67			Elettrodotto
Art. 68			Cimitero - Fascia di rispetto

Legenda vincoli e fasce di rispetto

RISCHIO GEOLOGICO

Art. 64		P4 - pericolosità molto elevata (P.A.I.)
Art. 64		P3 - pericolosità elevata (P.A.I.)
Art. 64		P2 - pericolosità media (P.A.I.)

RISCHIO IDRAULICO

Art. 64		P2 - pericolosità media (P.A.I.)
Art. 64		P0 - pericolosità ridotta (P.T.C.P.)
Art. 64		Area esondabile o a ristagno idrico (P.A.T.)

Legenda aree a rischio geologico e idraulico secondo il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

5.3 I sistemi

5.3.1 Sistema residenziale: la ricucitura del tessuto consolidato e la riqualificazione delle aree

La presente Variante n. 5 al Piano degli Interventi (PI) si propone come lo strumento in grado di accompagnare la crescita naturale e fisiologica dei centri di Cappella Maggiore e Anzano e dei nuclei urbani minori, lavorando prioritariamente all'interno del perimetro della città consolidata, dotata delle principali opere di urbanizzazione, servizi, strutture e infrastrutture.

L'obiettivo del Piano degli Interventi è la qualificazione dei centri principali e dei nuclei minori mediante la realizzazione di interventi minimi e puntuali funzionali al miglioramento della città pubblica in termini di dotazioni territoriali (mobilità, sottoservizi, strutture e attrezzature). Gli interventi urbanistico edilizi sono infatti legati al miglioramento e al completamento delle opere di urbanizzazione carenti o mancanti. Ad esempio, la realizzazione di un nuovo intervento residenziale potrebbe essere accompagnato dalla realizzazione di un tratto di pista ciclabile ovvero dal miglioramento/potenziamento della viabilità (allargamento sede stradale, interventi di moderazione del traffico, etc.).

Sotto il profilo del consumo di suolo agricolo, si tratta di lotti per la maggior parte interni ai centri urbani, pertanto si configurano come interventi di qualificazione dei centri che non erodono/consumano il limite quantitativo massimo di superficie agricola trasformabile fissato dal PAT.

Ribadita la condivisione dei principi generali introdotti nelle precedenti note, le previsioni di Piano degli Interventi sul tessuto residenziale all'interno dei contesti urbanizzati esistenti del centro abitato sono assimilabili alle casistiche di seguito richiamate:

- interventi di completamento di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interventi di completamento di aree già destinate dal PRG alla realizzazione di servizi (vedi ad esempio standard di piano) ma prive delle caratteristiche che giustificavano l'apposizione di tale vincolo;
- interventi di riconversione di aree dismesse, degradate o abbandonate, caratterizzate dalla presenza di attività produttive incompatibili con il contesto urbano;
- interventi di trasformazione di aree già destinate dal PRG come edificabili ma ridefinite con il PI (vedi ad esempio le modifiche del perimetro di zona, dei parametri urbanistico-edilizi, delle modalità di attuazione);
- interventi di trasformazione di aree destinate dal PRG a destinazioni diverse (zone agricole).

Il **sistema residenziale** attraverso la suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee, in coerenza con gli obiettivi e le strategie del PAT per il tessuto residenziale consolidato e le linee preferenziali di sviluppo.

Il territorio urbano è stato suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

- ZTO A centro storico.
Comprendono gli insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi, aventi originariamente carattere urbano e distinti in:
 - a) Cappella Maggiore;
 - b) Anzano;
 - c) Borgo Masotto;
 - d) Borgo Sant'Apollonia;
 - e) Castelletto;

- f) Borgo Costacurta;
- g) Borgo Villa;
- h) Borgo Gava;
- i) Villa Garbellotto.

Rispetto al tema dei centri storici, il PI conferma i gradi di protezione del previgente PRG, riconoscendo che il tessuto edilizio di Cappella Maggiore è articolato in centri storici, importanti rispetto alla maglia urbana e ai gradi di tutela, e in borghi rurali, minori per dimensioni e caratteristiche.

Le modifiche della presente Variante n. 5 al Piano degli Interventi riguardano in particolare la ridefinizione dei perimetri dei centri storici per gli ambiti che hanno perso le caratteristiche urbanistico edilizie e le tipologie edilizie originarie, come ad esempio la porzione di Via Trento ad Anzano e quella di Via Fiume a Cappella Maggiore. È stato inoltre ampliato il perimetro di ambiti riconosciuti di valenza storica anche sotto il profilo degli spazi scoperti e delle aree di pertinenza dei fabbricati: in primo luogo è stato ampliato il perimetro della zona A in corrispondenza del contesto figurativo di Villa Garbellotto; è stato anche ampliato il nucleo storico di Borgo Gava.

- ZTO B residenziali di completamento totalmente edificate;

Comprendono le parti del territorio totalmente edificate, diverse dalle zone A, aventi carattere urbano e caratterizzate da:

- a) un'organizzazione dell'edificato di particolare complessità ed elevata densità edilizia;
- b) presenza di un centro di origine storica, seppur minore, con presenze architettoniche di rilievo;
- c) prevalenti destinazioni residenziali con esigue permanenze di fabbricati originariamente agricoli;
- d) dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria.

per le quali il PI prevede la ristrutturazione e l'ampliamento per esigenze igienico-sanitarie dei singoli edifici esistenti. Si tratta in particolare delle aree densamente edificate, con:

- a) densità fondiaria maggiore di 1,5 mc/mq
- b) rapporto di copertura maggiore di 12,5%

che hanno esaurito la potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico. Per i fabbricati esistenti sono consentiti limitati ampliamenti funzionali al miglioramento igienico sanitario. Inoltre, per gli edifici più vecchi, il PI prevede la possibilità di utilizzare un'altezza minima pari a m 2,40 per i locali abitabili e pari a m 2,20 per i locali accessori e il recupero dei sottotetti ai fini abitativi. Questo al fine di incentivare il recupero dei fabbricati abbandonati e/o sottoutilizzati.

- ZTO C1 residenziali di completamento

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante:

- a) la realizzazione di nuovi edifici residenziali nei 47 lotti di nuova edificazione puntualmente individuati negli elaborati cartografici e in specifiche schedature denominate "Schede H. Interventi Puntuali". Si precisa che ogni intervento è accompagnato dal miglioramento e/o adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione carenti o mancanti.
- b) l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti secondo le densità esistenti e gli indici previsti dallo strumento urbanistico per ogni singola zona territoriale omogenea;
- c) il riordino degli insediamenti esistenti legati alla presenza di attività economiche di particolare complessità ed elevata densità edilizia.

Gli interventi di trasformazione sono finalizzati alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale accompagnati da:

- a) adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione;
- b) miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità;
- c) miglioramento dell'inserimento ambientale dell'edificato rispetto al territorio urbanizzato circostante.

Il territorio urbano, in relazione allo stato di fatto, al contesto urbanistico e infrastrutturale e, infine, alle densità edilizie esistenti classifica il tessuto urbano consolidato in tre tipologie:

- a) ZTO C1.1 residenziali di completamento parzialmente edificate ad alta densità, caratterizzate da una densità edilizia compresa tra 1,0 mc/mq e 1,5 mc/mq;
 - b) ZTO C1.2 residenziali di completamento parzialmente edificate a media densità, con una densità edilizia minore di 1,0 mc/mq;
 - c) ZTO C1s residenziali di completamento speciali, caratterizzate dalla presenza di attività economiche inglobate nel tessuto urbanistico, per le quali il PI prevede la riconversione a destinazioni residenziali e terziarie.
- ZTO C2 residenziali di espansione
- Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente residenziale, inedificate o da riconvertire. Si tratta di aree di particolare complessità rispetto al contesto urbanistico e infrastrutturale, all'assetto planivolumetrico degli edifici, allo stato di fatto, alla consistenza e alla localizzazione. Gli interventi di trasformazione sono accompagnati da schedature denominate "Schede I. Interventi Complessi", finalizzate a indirizzare la progettazione attuativa e l'applicazione della perequazione urbanistica.

5.3.2 Sistema produttivo: le misure per il recupero e il riordino dell'esistente

Il Piano degli Interventi conferma la destinazione produttiva dell'ambito denominato "Mescolino", riconoscendo delle funzioni prevalenti per caratteristiche, destinazioni d'uso, accessi e fronti: da un lato il piano riconosce le zone a prevalente destinazione commerciale e terziaria, ubicate lungo Via Mescolino, e dall'altro le zone a prevalente destinazione industriale, situate lungo Via Mattarella in ambito più "protetto" e interno rispetto alla viabilità di scorrimento territoriale.

Il tessuto consolidato produttivo, riconoscibile nell'ambito "Mescolino", è pertanto suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

- ZTO D1 industriale e artigianale di completamento

Comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti industriali ed artigianali, ai laboratori, ai magazzini e ai depositi e alle attività di commercializzazione di prodotti all'ingrosso, escluse le attività insalubri di prima classe ai sensi dell'Art. 216 del TULS (DM 02/03/1987 e smi), per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti

- ZTO D2 commerciale e di servizio di completamento.

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività commerciali, direzionali o ad esse assimilate, escluse le attività insalubri di prima classe ai sensi dell'Art. 216 del TULS (DM 02/03/1987 e smi), per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Lo strumento urbanistico non individua nuove aree produttive di espansione, ma promuove la qualificazione e la valorizzazione delle aree esistenti, da un lato definendo le misure per la realizzazione di strutture mobili temporanee, strutture precarie o stagionali e tettoie aperte per il carico/scarico merci, dall'altro introducendo il nuovo istituto del credito edilizio. In particolare il piano riconosce delle forme di premialità (in termini di superficie coperta teorica aggiuntiva rispetto a quella prevista dal PI) per il trasferimento di attività economiche isolate e/o ubicate in zona impropria sotto il profilo urbanistico.

5.3.3 Sistema del territorio extraurbano: la salvaguardia dell'ambiente e la qualificazione degli insediamenti

Il tema del territorio extraurbano è stato già trattato nella precedente Variante n. 3 al PI "Territorio extraurbano", approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 21/03/2012. Per una maggior chiarezza si riportano i principali contenuti del sistema ambientale e insediativo, che in coerenza con gli obiettivi e le strategie del PAT per i temi delle aree integre, della rete ecologica e del territorio agricolo, è stato articolato e suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

SISTEMA AMBIENTALE

- Zone E1 Ambito integro

Comprendono le zone integre, tradotte e ridefinite a partire da quelle individuate nel PAT, ossia le parti del territorio inedificate di rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale.

In tale ambito è vietata qualsiasi nuova edificazione e/o ampliamento, anche se in funzione dell'attività agricola.

- Zone E2 Ambito di interesse ambientale

Comprendono le "Aree di completamento delle aree nucleo" del PAT (Art. 37 e Art. 39 del PTCP), riconosciute quali componenti strutturali della rete ecologica provinciale in quanto consentono la connessione alle aree nucleo, esterne al territorio di Cappella Maggiore.

In tale ambito è ammessa la nuova edificazione (+ 600 mc) e l'ampliamento (+ 800 mc) destinati alla residenza e/o a strutture agricole produttive, esclusivamente in funzione dell'attività agricola e in prossimità di aggregati edilizi esistenti. I requisiti minimi sono quelli previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (I.R.A.). Inoltre devono essere tutelati i valori ambientali e morfologici del territorio.

- Zone E3 Ambito agricolo ambientale

Comprendono le "Fasce tampone" del PAT (Art. 38 e Art. 40 del PTCP), riconosciute quali componenti strutturali della rete ecologica provinciale in quanto svolgono la funzione di "filtro" tra le aree urbanizzate e la rete ecologica.

In tale ambito è ammessa la nuova edificazione (+ 600 mc) destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive, esclusivamente in funzione dell'attività agricola (Art. 44 L.R. 11/2004). L'ampliamento e la ristrutturazione (+ 800 mc) sono ammessi, anche se non in funzione dell'attività agricola. Anche per questa zona il PI favorisce la tutela dei valori ambientali e la ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica.

- Zone E4 Ambito agricolo.

Comprendono le parti del territorio individuate come "Ambito agricolo" dal PAT destinate prioritariamente all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica. Non presentano particolari caratteristiche o valori ambientali.

- Zone E5 Ambito agricolo vincolato.

Comprendono le parti del territorio agricolo:

- a) prossime alle aree di "Edificazione diffusa";
- b) prossime alle aree di "Urbanizzazione consolidata";
- c) interessate dalla "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" del PAT;
- d) individuate come "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" dal PAT.

Considerando la prossimità ad ambiti urbanizzati e/o vocati alla trasformazione, il PI introduce delle normative volte a non precludere l'eventuale trasformazione delle aree. È vietata qualsiasi nuova edificazione, mentre è ammessa la ristrutturazione e/o l'ampliamento di case di abitazioni (+ 800 mc).

SISTEMA INSEDIATIVO

- Zone E6 Borgo rurale.

Il PI effettua una rivisitazione dei centri storici del PRG, riclassificando alcuni di questi come “Borghi rurali”: Borgo Dal Cin, Borgo Gava, Borgo Cei, Borgo Costacurta, Borgo Madonna delle Grazie, Case Blandaleone, Case Armadio, Case Nadal, Case Sonogo e altri nuclei minori. Essi presentano un’organizzazione dell’edificato di particolare complessità e densità e sono caratterizzati dalla presenza di un centro di origine storica, seppur di minore entità rispetto ai centri storici. La riqualificazione di tali ambiti si attua mediante la predisposizione di specifico Piano di Recupero.

Per i borghi principali sono state predisposte delle schede specifiche denominate “Schede A Borghi Rurali”.

- Zone E7 Nucleo di edificazione diffusa.

Il PI traduce e ridefinisce i perimetri dei nuclei di edificazione diffusa individuati dal PAT, predisponendo delle schede specifiche.

Sono stati individuati n. 6 nuclei di edificazione diffusa:

- a) Nucleo “Campagnole”, lungo Via Cal Alta;
- b) Nucleo “Madonna delle Grazie”, tra Via Savallon e Via Rive Anzano;
- c) Nucleo “Amistani”, lungo Via Crovera;
- d) Nucleo “Poloni”, lungo Via Don Brescacin;
- e) Nucleo “Gava”, lungo Via Borgo Gava;
- f) Nucleo “Sabbion”, lungo Via Cal del Sabbion.

- Zone E8 Nucleo di riqualificazione e riconversione.

Il PI traduce e disciplina alcune delle aree di riqualificazione e riconversione e delle aree produttive non ampliabili del PAT / PTCP. Per tali ambiti il PI prevede la trasformazione e riconversione verso funzioni residenziali e/o agricole. Gli interventi di riqualificazione sono subordinati alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e al riordino dei volumi e delle opere incongrue.



Il territorio agricolo a Sud di Cappella Maggiore

5.4 I vincoli

La redazione del Piano degli Interventi si è basata anche su una verifica e ridefinizione dei vincoli, articolati e classificati in diversi livelli:

- i **vincoli di legge**, detti anche vincoli ricognitivi: sono i vincoli stabiliti in forza di legge (D.Lgs 42/2004, R.D.L. 3267/1923, etc.) per intere categorie di beni.
Si definiscono vincoli “ricognitivi” perché la loro imposizione non è una decisione autonoma, ma è semplicemente il riconoscimento che un determinato bene appartiene alla categoria di beni che la legge ha voluto tutelare.
- i **vincoli tecnologici e infrastrutturali** e i vincoli che gravano su un particolare oggetto territoriale allo scopo di non compromettere le funzioni di un altro oggetto che riveste interesse pubblico (fasce di rispetto stradali, fasce di rispetto degli elettrodotti, fasce di rispetto dei cimiteri, etc.).
- i **vincoli derivanti da strumenti di pianificazione sovraordinata** (P.T.C.P. di Treviso, P.A.I. del bacino idrografico del Fiume Livenza);
- i **vincoli derivante dalla pianificazione comunale**, ossia dal PAT.

I **vincoli di legge** riguardano:

Vincoli storico-ambientali

- i vincoli paesaggistici D.Lgs 42/2004, che riguardano:
 - a) i corsi d'acqua ex 431/1985: Fiume Meschio, Torrente Carron, Torrente Friga e Ruio Edolo;
 - b) le zone boscate
 - c) le terre gravate da usi civici (foglio 5, mappale n. 167)
- il vincolo idrogeologico-forestale, di cui al R.D.L. 3267/1923;
- il vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 10 (ex. L. n. 1089/1939), che comprende gli immobili sottoposti a tutela da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e le relative pertinenze. I beni vincolati in Comune di Cappella Maggiore sono Villa Garbellotto e il Castelletto;
- i corsi d'acqua demaniali e la relativa fascia di rispetto di ml 10.

Vincoli tecnologici e infrastrutturali

- le fasce di rispetto della viabilità comunale (ml 20) e provinciale (ml 30);
- le fasce di rispetto della viabilità di progetto: la tangenziale Est di Vittorio Veneto;
- gli elettrodotti, quali la linea elettrica Fadalto-Conegliano (220Kv) e la linea Porcia - Vittorio Veneto cd Castelletto (132 kV);
- le fasce di rispetto dei cimiteri di Anzano e Cappella Maggiore (la cui fascia di rispetto è stata ridotta a ml 150 in corrispondenza della zona E8/17;
- le fasce di rispetto degli allevamenti intensivi (n. 2): Della Valentina Dino (Via dei Roveri, 24) e Grazioli (Via Cal Alta);

I **vincoli di pianificazione sovraordinata** riguardano:

Risorse culturali (PTCP)

- il Castelletto – Pertinenza scoperta e contesto figurativo, come individuati nella tav. 4.4 II del PTCP e nella Tav. 4.1 del PAT;
- i siti a rischio archeologico (PTCP/PAT): iscrizione, monumento funerario.

Rischio geologico (PAI)

- P4 - pericolosità molto elevata (P.A.I.)
- P3 - pericolosità elevata (P.A.I.)

- P2 - pericolosità media (P.A.I.)

Rischio idraulico (PAI / PTCP)

- P2 - pericolosità media (P.A.I.)
- P0 - pericolosità ridotta (P.T.C.P.)

I **vincoli di pianificazione comunale** riguardano:

Rete ecologica

- Corridoi ecologici secondari (PAT), che comprendono fasce di territorio necessarie alla costruzione delle connessioni ecologiche sul territorio sia rurale che urbano
- Varchi (PAT), che comprendono le parti del territorio in cui sono in atto processi dinamici di occlusione che possono pregiudicare la continuità della rete ecologica

In tali ambiti il PI vieta gli interventi che possano compromettere la continuità della rete ecologica.

Rischio geologico

- Area non idonea ai fini edificatori (P.A.T.). Sono riportate dal PAT le aree più fragili sotto il profilo geologico e idraulico. In esse è vietata qualsiasi forma di edificazione.
- Area esondabile o a ristagno idrico (P.A.T.). Sono comprese le aree a rischio idraulico individuate dal PAT.



La centrale idroelettrica del canale irriguo industriale Castelletto-Nervesa

5.5 Le schedature

Il PI effettua una schedatura puntuale di alcuni edifici e aggregati edilizi. In particolare elabora:

- le schede A sui borghi rurali;
- le schede B sui beni storici e/o ambientali;
- le schede C sugli allevamenti zootecnici intensivi;
- le schede E sugli edifici non funzionali alla conduzione del fondo;
- le schede F sui nuclei di edificazione diffusa;
- le schede G sui centri storici;
- le schede H sugli interventi puntuali;
- le schede I sugli interventi complessi.

5.5.1 Schede A. Borghi rurali

Il PI classifica alcuni centri storici del PRG in "borghi rurali", poiché caratterizzati:

- da un'organizzazione dell'edificato di particolare complessità ed elevata densità edilizia;
- dalla presenza di un centro di origine storica, seppur minore rispetto ai centri storici principali, con presenze architettoniche di rilievo;
- da prevalenti destinazioni residenziali con esigue permanenze di fabbricati originariamente agricoli;
- dalla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria essenziali.

ed elabora una specifica schedatura (non avente carattere prescrittivo), in cui vengono definite:

- la tipologia di borgo (centro storico, borgo storico isolato, borgo storico di frangia, aggregato insediativo di interesse storico, edificio o manufatto storico);
- il contesto territoriale su cui è inserito il borgo (area agricola, area collinare o montana, area edificata / infrastrutturata, area parzialmente edificata);
- l'epoca di impianto originario dell'aggregato storico (prima del 1840-60, tra il 1840-60 e il 1934, tra il 1934 e il 1967, dopo il 1967);
- l'entità degli interventi successivi (modesta, pesante);
- le accessibilità alla rete viaria (principale, secondaria) e/o alla rete ciclopedonale;
- gli usi prevalenti (residenziali, artigianali e/o commerciali, agricoli);
- la dotazione di servizi (verde, parcheggi): buona, mediocre, cattiva;
- lo stato di conservazione dell'aggregato (buono, mediocre, cattivo);
- il grado di tutela del contesto paesaggistico (integro, parzialmente compromesso, compromesso);
- il grado di vitalità (elevato, medio, basso).

La trasformazione dei borghi rurali è finalizzata:

- alla riqualificazione e al consolidamento dell'intero nucleo frazionale;
- alla dotazione di aree per servizi;
- alle esigenze abitative.

mediante l'elaborazione di uno specifico Piano di Recupero che definisca:

- le modalità di intervento sul patrimonio edilizio;

- l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione;
- la ricucitura del margine dell'edificato;
- l'aumento della dotazione di servizi;
- il miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità;
- il miglioramento dell'inserimento ambientale dell'edificato rispetto al territorio rurale circostante.



SCHEDA 1 - BORGO PORTINOR
Stato di Fatto

1. TIPOLOGIA

- Centro storico (Monte Regionale C.S.)
- Borgo storico isolato
- Borgo storico di frangia
- Aggregato insediativo di interesse storico
- Edificio o Manufatto storico

2. CONTESTO TERRITORIALE

- Area agricola
- Area collinare o montana
- Area edificata/instituzionata
- Area parzialmente edificata
- Altro

3. EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

- Prima del 1840-60
- Tra il 1840-60 e il 1934
- Tra il 1934 e il 1967
- Dopo il 1967

4. INTERVENTI SUCCESSIVI

- Dimodesta entità
- Di pesante entità

5. ACCESSIBILITÀ

- Viabilità principale
- Viabilità secondaria
- Reti ciclabile e/o pedonale

6. USI PREVALENTI

- Funzioni residenziali
- Attività artigianali e/o commerciali
- Attività agricole
- Non utilizzati
- Altro

7. SERVIZI: VERDE E PAIR-HEGGI

- Buona dotazione
- Mediocre dotazione
- Cattiva dotazione

8. STATO DI CONSERVAZIONE

- Buono
- Mediocre
- Cattivo

9. GRADO DI TUTELA CONTESTO PAESAGGISTICO

- Integro
- Parzialmente compromesso
- Compromesso

9. GRADO DI VITALITÀ

- Elevato
- Medio
- Basso

Progetto

1. OBIETTIVI

- conservazione dell'impianto tipologico e morfologico degli insediamenti ed eliminazione degli elementi difettosi del paesaggio
- valorizzazione paesaggistica di Via Borgo Portinor: mantenimento dei varchi e dei conchi visuali, potenziamento dei collegamenti con la pazione collinare
- mantenimento delle facciate e dei porticati e ripristino del "sasso" quale materiale costruttivo legato alla produzione agricola e al paesaggio collinare

2. SCHEDE EDIFICI

- Da scheda n. 425 a scheda n. 432

Chiamata: principat

Contesto di primo impianto - Pasi-36



Zona A.1 "Centro storico e borghi e schede fabbricati storici"

5.5.2 Schede B. Beni Ambientali e/o Architettonici

Il PI elabora una schedatura degli edifici di valore architettonico, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali localizzati nel territorio extraurbano e degli edifici riconosciuti di valore storico (96 fabbricati, in buona parte già individuati nel PRG).

Le schede contengono i seguenti dati ed informazioni:

- tipologia dell'edificio (a cortina, a corte, in linea, isolato, Villa);
- contesto ambientale (parco, giardino, orto, scoperto a destinazione agricola);
- epoca di impianto originario (prima del 1934, tra il 1934 e il 1967, dopo il 1967);
- entità degli eventuali interventi successivi (pesante, modesta);
- presenza di eventuali particolari di rilievo architettonico, pittorico, scultoreo;
- materiali principali delle strutture verticali/orizzontali (ferro, cemento armato, laterocemento, legno, cotto, sasso);
- materiali principali delle coperture (laterizio, lamiera, legno);
- destinazione d'uso attuale (residenza, annesso rustico, edificio di culto, edificio abbandonato);
- stato di conservazione (buono, mediocre, cattivo)

Per ogni fabbricato è stato individuato il relativo grado di protezione (n. 7 gradi), analoghi a quelli previsti e disciplinati nell'Art. 2 comma 15 e successivi delle NTA del PRG.



Un edificio storico "in linea", Via Mattarella

SCHEDA 13 - VIA CAL ALTA
Stato di Fatto

Progetto

1. TIPOLOGIA

A.cottina A.corte In linea Isolato Villa Altro

2. CONTESTO AMBIENTALE

Parco Giardino Orto Scoperto a destinazione agricola Altro

3. EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO

Prima del 1934 Tra il 1934 e il 1967 Dopo il 1967

4. INTERVENTI SUCCESSIVI

Dirocciata entità Di pesante entità

5. PARTICOLARI DI RILIEVO

Architettonico Pittorico Scultoreo

6. MATERIALI

STRUTTURE VERTICALI/ORIZZONTALI

Ferro Cemento armato Laterocemento Legno Cotto Sasso Altro

COPERTURE

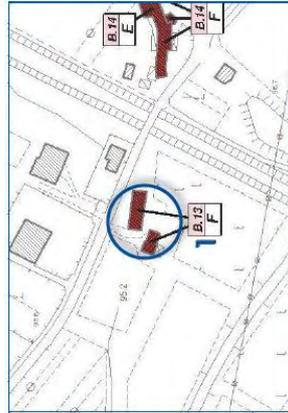
Laterizio Lamiera Legno Altro

7. DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

Residenza Annesso rustico Edificio di culto Edificio abbandonato Altro

6. STATO DI CONSERVAZIONE

Buono Mediocre Cattivo

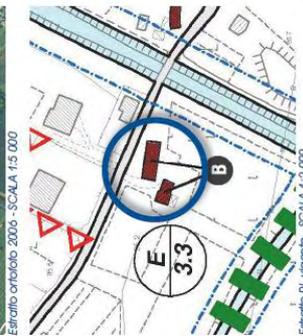


1. GRADO DI PROTEZIONE

GRADO	UNITA	1	2	3	4	5	6
A							
B							
C							
D							
E							
F							
G							

- Gli interventi di ristrutturazione devono essere coerenti al "Parcheio Qualità Architettonica"
- Mantenere la tipologia edilizia e spostare il nuovo volume immediatamente al fuori della fascia di rispetto stradale
- L'unità 1 è un annesso non più funzionale alla convulsione del fondo.

Schema progettuale - SCALA 1:2.000



5.5.3 Schede C. Allevamenti Zootecnici Intensivi

Il PI individua ed effettua specifica schedature di n. 2 allevamenti a carattere intensivo, definiti e regolamentati dagli atti di indirizzo della L.R. 11/04 lettera d) punto 5.

- Allevamento Della Valentina Dino, Via dei Roveri;
- Allevamento Grazioli, Via Cal Alta.



Allevamento Della Valentina Dino, Via dei Roveri



Allevamento Grazioli, Via Cal Alta



SCHEDA 1 - DELLA VALENTINA DINO Stato di Fatto

1. ALLEVAMENTI

BOVINI DA LATTE	N.
Avicoli (n)	25 000
Peso vivo allevato	23,7 t
Classe dimensionale	I

Allevamento da pulcini a galline ovaiole.

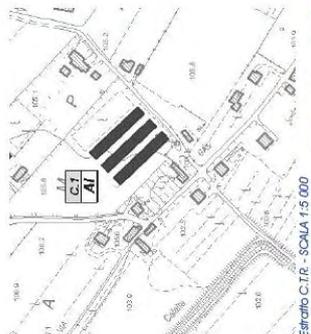
Note

- Tipologia stabulazione e sistema di pulizia: avicoli allevati a terra (punti 20).
 - Sistema di ventilazione: ventilazione naturale: ventilazione forzata negativa in depressione longitudinale concentrata (punti 30).
- PUNTEGGIO TOTALE: 50

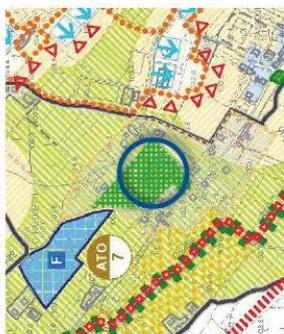
- Distanze minime reciproche di allevamenti dai limiti della zona agricola: 150 m)
- Distanze minime reciproche di allevamenti e residenze civili spaiate: 75 m)
- Distanze minime reciproche di allevamenti e residenze civili concentrate: 150 m)

2. FABBRICATI AZIENDALI

DESCRIZIONE	DIMENSIONE
Locale ad uso abit. (mc)	2 000
Ricovero animali (mq)	2340



Estratto C.T.R. - SCALA 1:5 000



Estratto P.A.T. vigente - SCALA 1:10 000

4. NOTE

Allevamento in società con una grande azienda produttiva. Gli edifici hanno bisogno di urgenti opere di manutenzione straordinaria finalizzata al benessere degli animali ed alla salubrità dell'ambiente. Il proprietario intende consolidare l'attività magari ampliando l'allevamento.

DENOMINAZIONE:	DELLA VALENTINA DINO
INDIRIZZO:	Via dei Roveri n. 24
SUPERFICIE TOTALE (mq):	2.00
SUPERFICIE IN PROPRIETA':	-
SUPERFICIE IN AFFITTO:	-
N. CORPI AZIENDALI:	1



Documentazione fotografica - IMMAGINE A



Documentazione fotografica - IMMAGINE B



5.5.4 Schede D. Aziende Agricole

Il PI ha effettuato un censimento delle principali aziende agricole (n. 14 unità):

- Azienda "Barazza Giovanni", Via Portinor n. 2;
- Azienda Barzotto Maria Teresa, Via Savallon n. 109;
- Azienda Borsoi Giuliano, Via dei Casali n. 16;
- Azienda Col del l'Oca, Via Rive Zacchi n.10;
- Azienda Dal Cin Giuseppe, Via Pra da Forno n. 1;
- Azienda Dan Elia e fratello S.S., Via Mescolino n. 3;
- Azienda Da Ros Dovilio, Via Prà da Forno n. 8;
- Azienda Da Ros Lorena, Via Dei Campi n. 2/a;
- Azienda Driadi, Via dei Casali n.2;
- Azienda Pradelle Danilo, Via Livel n. 7;
- Azienda Pradelle Italo, Borgo Gava n. 32;
- Azienda Segat Antonio Via Rive di Anzano n. 21;
- Azienda Segat Flavio, Via Carrettuzza n. 48;
- Azienda Gava Filippo, Via Livel n. 5.

Le schede delle aziende agricole censite contengono i seguenti dati ed informazioni:

- numero capi allevati;
- dimensione (mq) dei fabbricati aziendali;
- condizione (buona, media, precaria) dei fabbricati aziendali;
- tipo di costruzione (moderna, ammodernata, tradizionale);
- grado di utilizzazione (abbandonato, sottoutilizzato, utilizzato);
- occupazione prevalente (in azienda o fuori azienda).

La scheda effettua infine alcune considerazioni di sintesi riguardanti eventuali necessità di sviluppare e/o ristrutturare l'azienda esistente.



Un'azienda agricola



SCHEDA 10 - PRADELLE DANILLO Stato di Fatto

1. ALLEVAMENTI

BOVINI DA LATTE

N.	UTILIZZAZIONE
15	Abband. Sottitut. Utilizz.

N.	UTILIZZAZIONE
6	Abband. Sottitut. Utilizz.

2. FABBRICATI AZIENDALI

DESCRIZIONE	DIMENSIONE
Locale ad uso abit. (mq)	3 000
Ricovero animali (mq)	130
Deposito prodotti (mq)	390
Deposito attrezzi (mq)	210

DESCRIZIONE	CONDIZIONE	
	Buona	Meda Precaria
Locale ad uso abit.	●	-
Ricovero animali	●	-
Deposito prodotti	●	-
Deposito attrezzi	●	-

DESCRIZIONE	TIPO COSTRUZIONE	
	Mod. Anmod.	Tradiz.
Locale ad uso abit.	-	●
Ricovero animali	-	●
Deposito prodotti	-	●
Deposito attrezzi	-	●

3. OCCUPAZIONE

GRADO DI PARENTELA	ETA	OCCUPAZIONE PREVALENTE
Conduittore	40	In azienda Fuori azienda
Padre	73	●
Madre	67	●
Genero	46	●

Occupazione extrafamiliare	Stagionali per 70 giornate
●	●

4. NOTE

Al momento gli spazi presenti sono sufficienti e completamente utilizzati. Per il futuro vi potrebbe essere l'esigenza di adeguare le strutture per la viticoltura. L'azienda ha investito sulle energie rinnovabili con la realizzazione di un impianto fotovoltaico posto sopra gli edifici.



DENOMINAZIONE	PRADELLE DANILLO
INDIRIZZO:	Via Livet n. 7
SUPERFICE TOTALE (ha)	8,00
SUPERFICE IN PROPRIETA':	8,00
SUPERFICE IN AFFITTO:	0,00
N. CORPI AZIENDALI:	4
REPARTIZIONE COLTURE (ha):	Vigneto: 4,16 Sementativo: 3,00 Polo: 0,00 C. specialichef.: 0,01 Altr.: 0,83 SAL: 7,11
TOTALE:	8,00
NOTE	Allevamento non intensivo



5.5.5 Schede E. Edifici Non Funzionali alla conduzione del fondo

All'interno della redazione della Variante n. 3 al Piano degli Interventi "Territorio extraurbano", l'Amministrazione Comunale ha inteso predisporre un avviso pubblico per individuare e regolamentare le destinazioni d'uso dei fabbricati legittimi presenti in zona agricola che, nel corso degli ultimi anni, sono stati dismessi e/o abbandonati.

I requisiti minimi dei fabbricati oggetto di richiesta (rif. avviso pubblicato il 10.05.2011) sono:

- essere esclusivamente legittimati, ovvero essere stati realizzati mediante titolo abilitativo (concessione edilizia, ecc), oppure essere di antica origine. In quest'ultimo era richiesta un'autocertificazione effettuata ai sensi di legge circa l'epoca del fabbricato, oltre ad idonea documentazione a conferma di ciò (documentazione fotografica datata, catasti storici);
- di non essere stati oggetto, nell'ultimo periodo, di iscrizione di vincolo a particolari destinazioni d'uso;

A seguito dell'avviso pubblico sono state presentate n. 60 richieste, delle quali n. 32 pertinenti al tema in oggetto.

Di seguito si elencano le n. 60 ditte richiedenti:

1. ARTICO NICOLA
P.zzale M. della Libertà, 31012 Cappella M.
2. GARBELOTTO ALBERTO
v.le Tunisia, 44 - 20124 Milano
3. PIN SONIA
Via dei Corder,8 31029 Vittorio V. (TV)
4. IMMOBILIRE THEOREMA srl
DAL MAS LUCIANA
ARMELLIN GIANPAOLO
S. Vendemiano
5. DA ROS MONICA
DA ROS LORENA
DE LUCA GINA
Via dei Campi 2/a 31012 Cappella M.
6. DALL'ANESE CECILIA
ZANETTE LAURA
Via B.go Villa, 14 -31012 Cappella M.
7. ZANETTE ANNA MARIA
Via B.go Villa,16 -31012 Cappella M.
8. ULIANA GERARDO
Via dei Paolin, 4 -31029 Cappella M.
9. DA ROS PATRIZIA
Via Natisone, 1/A Castagnole di Paese (TV)
10. COLLODEL BATTISTA
MANDAIO LUCIANA
Via Santa Apollonia, 37/c- Cappella M.
11. MANDAIO ANGELO

- Via S. Apollonia, 37 - 31012 Cappella M.
12. GHIRARDO DINO
Via Cal Alta, 31012 Cappella Maggiore
13. GHIRARDO TULLIO
Via Cal Alta 31012 Cappella Maggiore
14. CHIES STELLA
Via Cal Alta 31012 Cappella Maggiore
15. GHIRARDO TULLIO
Via Cal Alta 31012 Cappella Maggiore
16. ULIANA ALBINO
Via Abruzzi, 14 Pieve Emanuele (MI)
17. ULIANA ALBINO
Via Abruzzi, 14 Pieve Emanuele (MI)
18. ULIANA ALBINO
Via Abruzzi, 14 Pieve Emanuele (MI)
19. EL TABCH MOHAMAD ALI
Via Cal della Veia, 33/a Cappella Maggiore
20. LAVINA EROS
Via Cal Alta, 10 31012 Cappella Maggiore
21. DA ROS SERAFINO
Via Cal del Sabbion, 19 Cappella Maggiore
22. CHECUZ DOMENICO
Via Crovera, 51 31012 Cappella Maggiore
23. BUCCO MARIA
Via Castelletto, 1 Cappella Maggiore
24. TOMASI ENZO
Via Montagnere, 24 Cappella Maggiore
25. DE MORI EZIO
Via Aldo Moro 31012 Cappella Maggiore
26. MASUT LEO
Via delle Mure, 3/b Cappella Maggiore
27. ZANETTE ALBA
Via Madonna della Salute, 20 Vittorio V.to
28. ZAMPERONI ALBERTO
Via B.go Portinor, 15 Cappella Maggiore
29. BUCCO NATALIA
Via verga, 40 -31029 Vittorio Veneto
30. FARDIN MASSIMO
Via G. Girdino, 131 Vittorio Veneto
31. CHECUZ GIOBATTÀ
Via Crovera, 47

32. LOMBARDINI MARCO
Via Pigatti, 16
33. TONON DIEGO
Via Campagnole, 35 Cappella Maggiore
34. DAL CIN GIUSEPPE e FLAVIO
Via Prà da Forno, 1 Capella Maggiore
35. POLONI ADRIANO
Via Livel, 6/A 31012 Cappella Maggiore
36. DOTTA PIETRO
Via L. da Vinci, 8/4 Colle Umberto
37. DANIOTTI LUCIA
Via Pastore, 74 31029 Vittorio Veneto
38. VANZELLA NARCISO
Via B.go Gava, 85/1 Cappella Maggiore
39. FURLAN MARCO
Via Buozzi, 22 –31029 Vittorio Veneto
40. DEON MICHELA
B.go Masotto, 8
41. DEON MICHELA
B.go Masotto, 8
42. DE NADAI GIANPAOLO
Via Costella, 2 Cappella Maggiore
43. ZAMPERONI ALBERTO
Via B.go Portinor, 15 Cappella Maggiore
44. ACCORDINI ARMANDO
Via Cal Alta, 26 31012 Cappella Maggiore
45. BASSO ADRIANA
Via Don Brescacin, 40/2 31012 Cappella Maggiore
46. SANTUZ GABRIELLA
Via Campion, 6 31014 Colle Umberto
47. COLÒ CHIARA
Via Pigafetta, 14 31029 Vittorio Veneto
48. PASIN GIUSEPPE
Via Roma, 69 31012 Cappella Maggiore
49. PASIN GIUSEPPE
Via Roma, 69 31012 Cappella Maggiore
50. DA ROS DOVILIO
Via Prà da Forno, 8 31012 Cappella Maggiore
51. DAL CIN GIUSEPPE
Via Prà da Forno, 1 31012 Cappella Maggiore
52. DAL CIN GIUSEPPE

- Via Prà da Forno, 1 31012 Cappella Maggiore
53. BALLIANA DANILLO
Via Carrettuzza, 38 31012 Cappella Maggiore
54. PAGOTTO ANGELO
Via Borgo Gava, 35 31012 Cappella Maggiore
55. ZANETTE GIUSEPPE
Via Mattarella, 10 31012 Cappella Maggiore
56. DAL MAS ROMANO
Via Col delle Pere, 1 31012 Cappella Maggiore
57. BORTOLUZZI FRANCESCA
Via dei Paolin, 19 31029 Vittorio Veneto
58. DE NONI ANNA MARIA
Via Calpena, 12/E 31012 Cappella Maggiore
59. PIN GIANPAOLO
Via delle Fontane, 9 31012 Cappella Maggiore
60. DAL CIN ELIO
DE NONI ANNAMARIA
Via Calpena, 12/E 31015 Conegliano

Le schede predisposte per le richieste di cambio di destinazione d'uso ritenute pertinenti contengono i seguenti dati ed informazioni:

- descrizione immobile;
- stato di conservazione;
- opere di urbanizzazione e servizi;
- dati edilizi;
- destinazione d'uso esistente;
- estratto CTR;
- estratto catastale;
- estratto PAT;
- estratto PI;
- documentazione fotografica;
- dati identificativi e di sintesi della richiesta;
- parere agronomico;
- parere urbanistico.

Poiché la schedatura è relativa a diverse tipologie di immobili, sia dal punto di vista dimensionale che qualitativo, sono state individuate diverse modalità di recupero e riconversione dei fabbricati raggruppate in:

- tipo edilizio residenziale o annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;
- tipo edilizio a "capannone" agricolo: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 33% della superficie di pavimento esistente;
- tipo edilizio "baracca", edificio precario: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente.



SCHEDA 2 - VIA CALALTA, 9 Stato di Fatto

1. DESCRIZIONE IMMOBILE

Il fabbricato è situato in Via Cal Alta, 9 catastralmente censito alla Sez. Urb. B, Foglio 6, particella 811 urbanisticamente così classificato nel PRG "vigente": zona E3.3 "agricola mista".

2. STATO DI CONSERVAZIONE

BUONO	-
MEIOCCRE	-
CATTIVO	●
PESSIMO	-

3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI

SI	NO
●	-
●	-
●	-
●	-
●	-
●	-

4. DATI EDILIZI

Superficie coperta (Sc)	mq	175
Superficie di pertinenza (Sp)	mq	907
Piani fuori terra (Pft)	n.	3
Piani sotto terra (Pst)	n.	1
Volume fuori terra (Vft)	mc	1.043
Volume sotto terra (Vst)	mc	36
Distanza edificio residenziale	ml	-

5. DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE

Piano Terra (P1.)	Attivazione e stili
Piano Primo (P2)	Attivazione
Piano Secondo (P3.)	Fienile



Estratto C.T.R. e con visuali - SCALA 1:50.000



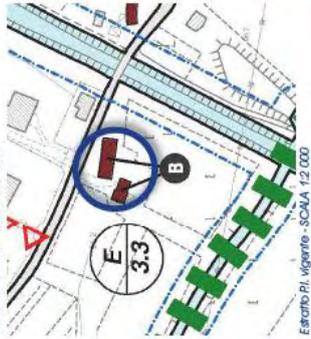
Estratto P.A.T. vigente - SCALA 1:10.000



Documentazione fotografica - IMMAGINE A



Estratto catastale - SCALA 1:2.000



Estratto P.A.T. vigente - SCALA 1:2.000



Documentazione fotografica - IMMAGINE B

DITTA: Lovina Eros
 LOCALITÀ: Borgo Campagnole
 INDIRIZZO: Via Cal Alta, 9
 DATI CATASTALI: Sez. Urb. B, Foglio: 6, Particelle: 811, Sub.: ..
 DESTINAZIONE D'USO: Magazzini e locali di deposito
 ANNO COSTRUZIONE: primi '900
 ZONA PI VIGENTE: Z.T.O. E3.3 "agricola mista"
 VINCOLI: ..
 OGGETTO RICHIESTA: cambio di destinazione fabbricato da rurale a residenziale

Progetto

1. PARERE AGRONOMICO
Non è richiesta documentazione e parere agronomico in quanto il fabbricato è stato realizzato ante l'1967.

2. PARERE URBANISTICO E PRESCRIZIONI
LA DOMANDA È ACCOLTA

Per l'edificio A è consentito un recupero pari al 100% del volume esistente. Per l'edificio B è consentito un recupero pari al 50% della superficie di pavimento esistente. Gli edifici sono soggetti a grado di protezione. Si prescrive lo spostamento del nuovo volume immediatamente al fuori della fascia di rispetto stradale e il mantenimento della tipologia edilizia originaria.



Schema progettuale - SCALA 1:2.000



5.5.6 Schede F. Nuclei di Edificazione Diffusa

Il PI (Variante n. 3) effettua una perimetrazione più accurata dei nuclei di edificazione diffusa individuati dal PAT, predisponendo una scheda progettuale specifica per ogni nucleo.

I principali interventi riguardano:

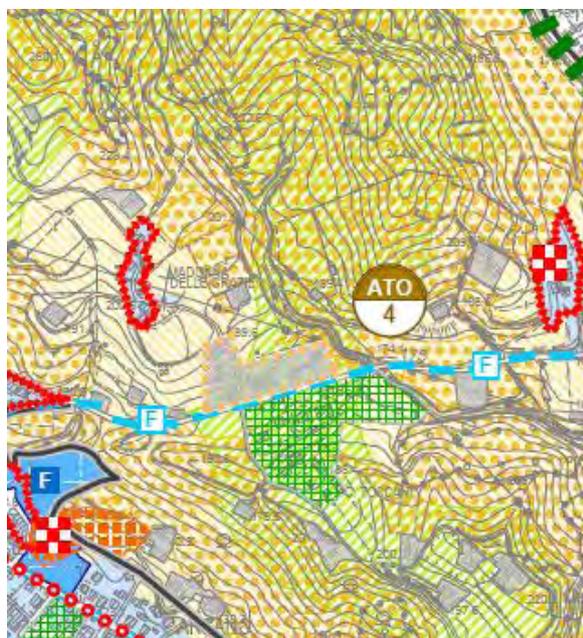
Nuova edificazione su lotto puntuale

- Nuova edificazione su lotto puntuale

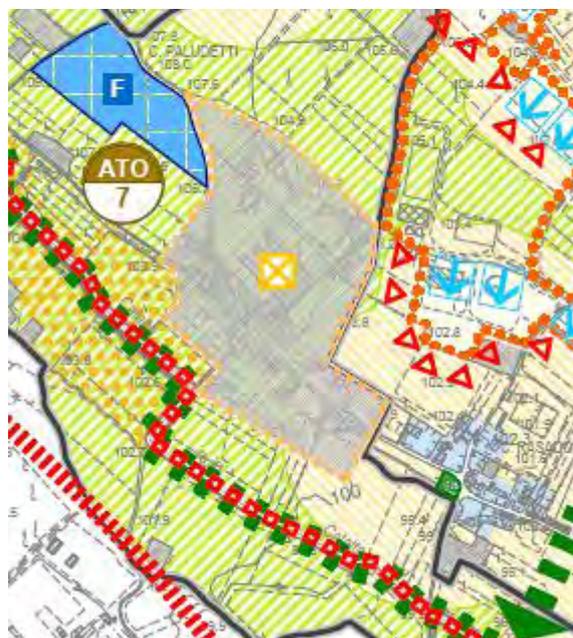
È ammessa la realizzazione in ogni lotto individuato in cartografia di 600 mc a destinazione residenziale ed un numero massimo di due unità abitative

- Edifici esistenti

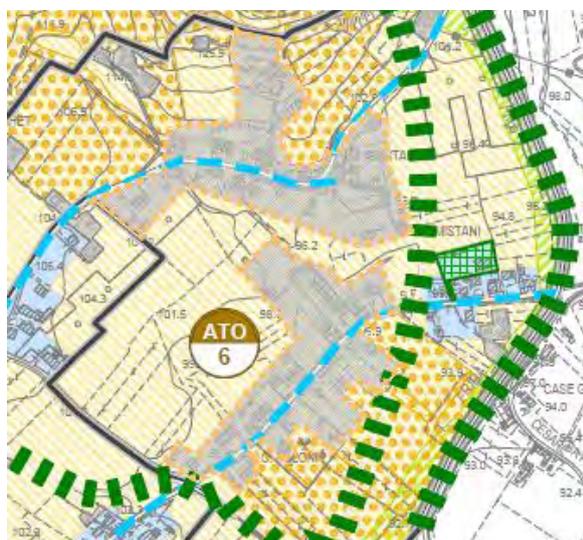
È ammesso l'ampliamento fino a mc 800, compreso l'esistente.



Estratto Tav. 4.1 del PAT - Nucleo "Madonna delle Grazie"



Estratto Tav. 4.1 del PAT - Nucleo "Campagnole"



Estratto Tav. 4.1 del PAT - Nuclei "Amistani" e "Poloni"



SCHEDA 1 - NUCLEO CAMPAGNOLE Stato di Fatto

1. TIPOLOGIA

- Nucleo isolato
- Nucleo a morfologia lineare
- Altro

2. CONTESTO TERRITORIALE

- Area agricola
- Area collinare o montana
- Area edificata/infrastrutturata
- Area parzialmente edificata
- Altro

3. ELEMENTI DETRATTORI

- Di tipo ambientale
- Di tipo paesaggistico
- Altro

4. TIPOLOGIE EDILIZIE

- Casa rurale
- Residenza mono/bifamiliare
- Altro

5. ACCESSIBILITÀ

- Viabilità principale
- Viabilità secondaria
- Rete ciclabile e/o pedonale

6. USI PREVALENTI

- Funzioni Residenziali
- Attività artigianali e/o commerciali
- Attività agricola
- Non utilizzato
- Altro

7. SERVIZI: VERDE E PARCHEGGI

- Buona dotazione
- Mediocre dotazione
- Cattiva dotazione

8. QUALITÀ DEL TESSUTO EDILIZIO

- Buono
- Mediocre
- Cattivo

9. CONTESTO PAESAGGISTICO

- Integro
- Parzialmente compromesso
- Compromesso

10. GRADO DI VITALITÀ

- Elevato
- Medio
- Basso

Progetto

1. PARAMETRI

NUOVA EDIFICAZIONE SU LOTTO PUNTUALE

- **Sf minima:** la griglia di progetto rappresentata nelle Schede F Nuclei di edificazione diffusa individua i lotti in cui è ammessa la nuova edificazione e la relativa tipologia
- **If:** è ammessa la realizzazione di un edificio con indice fondiario di 0,6 mc/mq con i seguenti limiti:
 - a) per i lotti con superficie inferiore a mq. 1000 sono essere realizzati comunque max mc 600;
 - b) per i lotti con superficie maggiore di mq. 1.000 devono essere realizzati max mc 800;
- a destinazione residenziale ed un numero massimo di due unità abitative
- **H:** m. 6,00 per la residenza
- **N:** 2
- **Dc:** minima m. 5,0
- **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti esterne non finestate
- **Df** ad uso produttivo: m. 30,00
- **Ds:** minima m. 10,00
- **Accesso carrajo:** unico con eventuali elementi di chiusura posti ad almeno mt. 5,50 dalla strada
- **Rampe:** l'eventuale collegamento carrajo tra piani

EDIFICI ESISTENTI

- **Interventi ammessi:** Art. 3 del DPR 350/2001 è consentita la ristrutturazione con il ricavo di massimo di n. 2 unità immobiliari, comprensive dell'esistente
- **Ampliamento:** fino a mc 800 al sensi del comma 5 dell'Art. 44 della LR 11/2004 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI.
- **H:** m. 6,00 per la residenza, fatta salva l'integrazione con il fabbricato esistente
- **N:** 2
- **Dc:** minima m. 5,00
- **Df:** minima m. 10,00 riducibili a 5,00 tra fabbricati con pareti esterne non finestate
- **Df ad uso produttivo:** m. 30,00
- **Ds:** minima m. 10,00

no terra ed interrato, deve essere realizzato in posizione defilata (prosperi secondari) e non impattare per il contesto ambientale

- **Bonus volumetrico:** la non realizzazione di rampe di collegamento tra il piano terra e l'interrato consente di incrementare l'indice fondiario max di ulteriori mc 50.



Disciplinare degli Interventi urbanistici/realizzati

Straffo ariobio 2010 - SCALA 1:5.000



Zone E7 - Nuclei di edificazione diffusa

5.5.7 Schede H. Interventi puntuali

Il PI (Variante n. 5) individua e disciplina gli interventi puntuali di nuova edificazione interni al tessuto edilizio, attraverso l'elaborazione di specifiche schede denominate "Schede H. Interventi Puntuali". Le schede sono finalizzate a indirizzare una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici e l'integrazione o l'ammodernamento delle opere di urbanizzazione.

Ogni schedatura predisposta contiene i seguenti dati e informazioni:

- dati identificativi (tipo zona, ubicazione, indirizzo, superficie, etc)
- estratto ortofoto in scala 1:5 000;
- documentazione fotografica;
- estratto PAT in scala 1:10 000;
- estratto zoning del PRG e del PI, al fine di comprendere le variazioni della presente Variante al PI;
- estratto vincoli in scala 1:5 000;
- scheda progetto.

La scheda progetto, riportata nella colonna a destra di ogni scheda, definisce i parametri urbanistico edilizi prescrittivi:

- zona territoriale omogenea (es. C1.1, C1.2)
- superficie (mq);
- destinazioni d'uso: in generale sono consentite le destinazioni residenziali e compatibili con la residenza;
- modalità di intervento: le nuove edificazioni sono subordinate a interventi edilizi diretti (IED) ovvero interventi edilizi diretti convenzionati, in relazione alla consistenza e alle caratteristiche dell'intervento edilizio;
- volume di progetto (mc);
- rapporto di copertura fondiario, ossia la superficie coperta massima realizzabile in rapporto alla superficie del lotto;
- altezze massime dei fabbricati (m) e numero massimo dei piani;
- distanze (m) dai confini, tra fabbricati, dalle strade;
- presenza di vincoli e/o di fragilità geologiche;
- prescrizioni particolari, riguardanti l'adeguamento e/o l'integrazione delle opere di urbanizzazione carenti o mancanti.

Di seguito si richiama l'elenco dei lotti, distinguendo tra quelli confermati/ridefiniti dal PRG e quelli individuati ex novo dal PI.

SCHEDA PI	Volume PRG (mc)	Volume nuovo PI (mc)	NOTE
H/1	900	900	lotto confermato dal PRG
H/2	800	800	lotto confermato dal PRG
H/3	700	700	lotto confermato dal PRG
H/4	700	700	lotto confermato dal PRG
H/5	800	800	lotto confermato dal PRG
H/6	1500	2100	lotto ridefinito dal PRG
H/7	1050	1050	lotto confermato dal PRG
H/8	800	800	lotto confermato dal PRG
H/9		900	lotto nuovo del PI
H/10		1200	lotto nuovo del PI

H/11	700	700	lotto confermato dal PRG
H/12	800	800	lotto confermato dal PRG
H/13		1200	lotto nuovo del PI
H/14	1125	900	lotto ridefinito dal PRG
H/16	700	700	lotto confermato dal PRG
H/17	2000	600	lotto ridefinito dal PRG
H/18	700	700	lotto confermato dal PRG
H/19	700	700	lotto confermato dal PRG
H/2	800	800	lotto confermato dal PRG
H/20	700	700	lotto confermato dal PRG
H/21	700	700	lotto confermato dal PRG
H/22	1650	1650	lotto confermato dal PRG
H/23	3000	3000	lotto confermato dal PRG
H/24	700	700	lotto confermato dal PRG
H/26	700	700	lotto confermato dal PRG
H/27	700	700	lotto confermato dal PRG
H/28	800	800	lotto confermato dal PRG
H/29		900	lotto nuovo del PI
H/3	700	700	lotto confermato dal PRG
H/30		900	lotto nuovo del PI
H/31	3000	3000	lotto confermato dal PRG
H/32	700	700	lotto confermato dal PRG
H/33	800	1500	lotto ridefinito dal PRG
H/34	1500	1500	lotto confermato dal PRG
H/35		1200	lotto nuovo del PI
H/36		1500	lotto nuovo del PI
H/37		2000	lotto nuovo del PI
H/38	2410	2410	lotto confermato dal PRG
H/39	2000	2000	lotto confermato dal PRG
H/4	700	700	lotto confermato dal PRG
H/40		600	lotto nuovo del PI
H/41	700	700	lotto ridefinito dal PRG
H/42	900	900	lotto confermato dal PRG
H/43		1200	lotto nuovo del PI
H/44	700	1400	lotto ridefinito dal PRG
H/45	700	700	lotto confermato dal PRG
H/46	800	800	lotto confermato dal PRG
H/47	700	1000	lotto ridefinito dal PRG
H/48	800	800	lotto confermato dal PRG

40 735 53 110



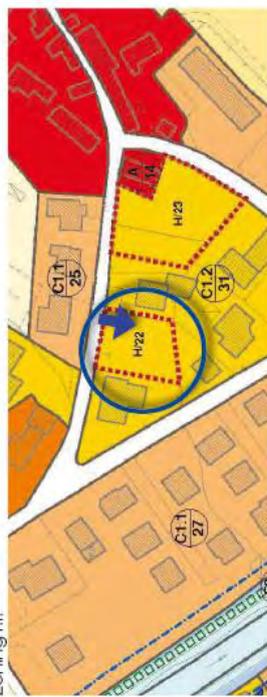
SCHEDA 22 - VIA BORGIO VILLA

Progetto

Zoning PR.G.



Zoning PI.



Estratto ortofoto 2013 - SCALA 1:5.000



Estratto VINCODU - SCALA 1:5.000



Estratto PAT - SCALA 1:10.000



Documentazione fotografica - IMMAGINE B



Documentazione fotografica - IMMAGINE A

Zona PI	C1.2
Superficie lotto	1.035 mq
Destinazioni d'uso	art. 22 dello NID
Modalità di intervento	Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato
Volume di progetto	1.650 mc
Rapporto di copertura fondiario (Rcf)	non superiore di 30% della superficie del lotto
Altezza fabbricati (H)	m 8,50
Numero dei piani (N)	3
Distanza dai confini (Dc)	H2, con un minimo di m 5,00
Distanza dai fabbricati (Df)	H dei fabbricati più alti, con un minimo di m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti esterne non fenestrate
Distanza dalle strade (Ds)	H2, con un minimo di m 5,00
Vincodi	Vincod simbolo
Compatibilità geologica	Area idonea a condizione
Prescrizioni particolari	- razionalizzare e migliorare adeguamento di Via Borgo Villa - realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico di superficie minima pari a 5,00 mq/ab. Isotico, da localizzare in aree prospicienti Via Borgo Villa - realizzazione delle opere per lo smaltimento delle acque meteoriche (vedi cap. 7.7 della compatibilità idraulica)



ACCESSO di progetto su Via Borgo Villa



5.5.8 Schede I. Interventi complessi

Il PI (Variante n. 5) individua e disciplina gli interventi di trasformazione urbanistica per le aree di particolare complessità rispetto al contesto urbanistico e infrastrutturale, all'assetto planivolumetrico degli edifici, allo stato di fatto, alla consistenza e alla localizzazione, attraverso l'elaborazione di specifiche schede denominate "Schede I. Interventi Complessi". Le schede sono finalizzate a indirizzare la progettazione attuativa e l'applicazione della perequazione urbanistica.

Ogni ambito di trasformazione è articolato in tre schedature specifiche:

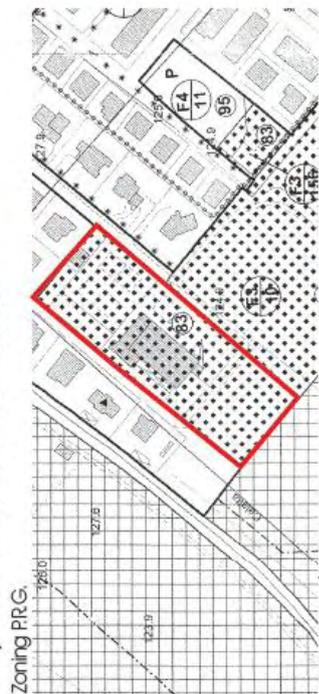
- scheda di lettura dello stato di fatto e di inquadramento urbanistico dell'area. La scheda contiene i seguenti dati e informazioni:
 - a) dati identificativi (indirizzo, localizzazione e descrizione);
 - b) descrizione dello stato di fatto (superficie territoriale, superficie coperta, rapporto di copertura, volume edificato e indice di edificazione);
 - c) inquadramento urbanistico (PRG, PAT e vincoli);
 - d) valutazione sintetica (punti di forza e di debolezza);
 - e) estratto ortofoto in scala 1:5 000;
 - f) documentazione fotografica;
 - g) estratto PAT in scala 1:10 000;
 - h) estratto zoning del PRG e del PI, al fine di comprendere le variazioni della presente Variante al PI;
 - i) estratto vincoli in scala 1:5 000;
- scheda "norma", che definisce i parametri urbanistico edilizi prescrittivi per l'area in oggetto:
 - a) zona territoriale omogenea (C2)
 - b) superficie (mq);
 - c) destinazioni d'uso: in generale sono consentite le destinazioni residenziali e compatibili con la residenza;
 - d) modalità di intervento: queste zone si attuano attraverso uno specifico Piano Urbanistico Attuativo;
 - e) indice di edificabilità territoriale (mc/mq), variabile in relazione al contesto morfologico, urbanistico e infrastrutturale;
 - f) rapporto di copertura fondiario, ossia la superficie coperta massima realizzabile in rapporto alla superficie del lotto;
 - g) altezze massime dei fabbricati (m) e numero massimo dei piani;
 - h) distanze (m) dai confini, tra fabbricati, dalle strade;
 - i) standard primari, quantificati secondo i parametri di 6,00 mq/ab. teorico (verde) e 5,00 mq/ab. teorico (parcheggi);
 - j) prescrizioni particolari per una razionale ed equilibrata trasformazione delle aree..
- scheda "progetto", che indirizza una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici precisando le opere di perequazione da realizzare. Si precisa che mentre il "disegno di suolo" rappresentato in scala 1:1 000 fornisce un indirizzo non vincolante per la trasformazione delle aree, le opere perequative enunciate nella scheda sono di natura prescrittiva e vincolante.

Di seguito si richiama l'elenco delle aree di trasformazione (si tratta di aree inserite ex novo dalla presente Variante n. 5 al PI).

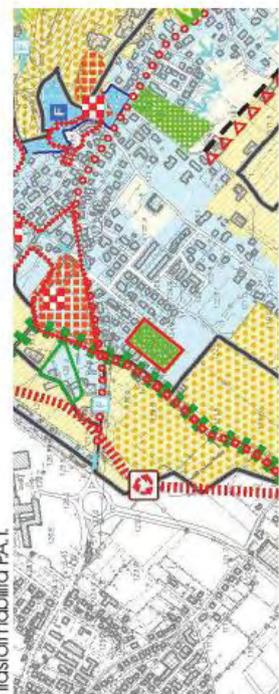
TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Indice edificabilità territoriale (mc/mc)	Nuova cubatura (mc)
C2	1	6 172	1.00	6 172
C2	2	1 464	1.00	2 200
C2	3	13 354	0.70	9 348
C2	4	6 099	0.70	4 269
C2	5	4 631	1.00	4 631
		31 719		26 619



Inquadramento urbanistico



Stato di fatto



Documentazione fotografica - IMMAGINE A



Documentazione fotografica - IMMAGINE B

VIA DOLOMITI

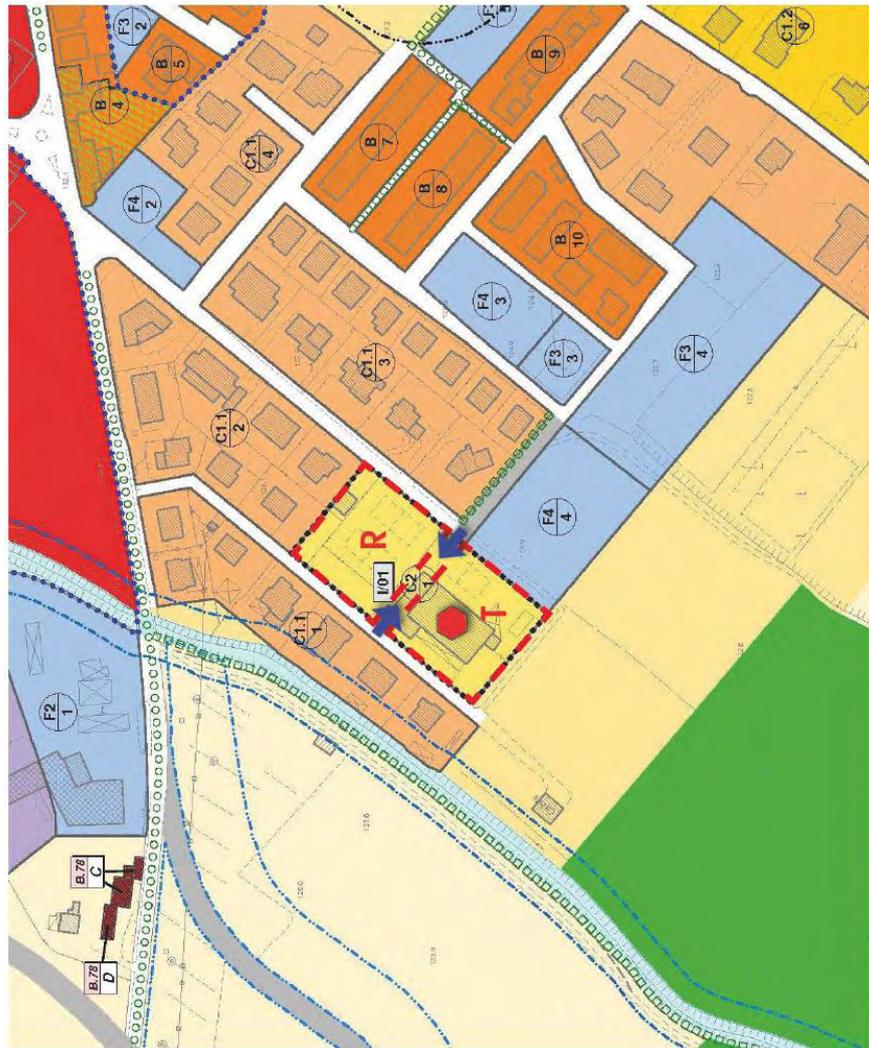
SCHEDA N.

Via Dobomil/ Cobabe	Stato di fatto In località Anzano, in prossimità dell'ospedale di Vittorio Veneto e di Piedi del Canale, l'area è accessibile dalla strada statale n. 422 nel tratto Via Anzano.
Descrizione	<p>l'area, situata a Sud della stazione di Anzano, è interessata da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 campi da calcio esteri; - una struttura sportiva (campo da calcio) con copertina in eternit; - un tabaccai; adiacente all'impianto coperto, con una struttura in legno di pino, su laica e un'abitazione di piano piano; - 1 piscina abbandonata; - 1 casetta in legno abbandonata (ex spogliatoi) in prossimità delle abitazioni esistenti.
Stato di fatto	<p>Superficie totale 6.172 mq Superficie coperta 1.388 mq Rapporto coperture 0,22 mq/mq Volume edificato 7.534 mc Indice edificazione 1,22 mc/mq</p>
PRG/PI	Zona F3 per il parco, il gioco e lo sport
PAT	Area di urbanizzazione consolidata Area di lottizzazione e riconversione
Sintesi Vincoli	Vincolo simbolico Compatibilità geologica: area idonea a condizione
Punti di Forza (+)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prossimità servizi di interesse sovacomunale (ospedale, filo a segno) 2. Localizzazione rispetto al tessuto edificato consolidato 3. Dotazione delle principali opere di urbanizzazione e sottoservizi 4. Prossimità al centro di Vittorio Veneto e al sistema dei trasporti pubblici
Punti di Debolezza (-)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Presenza di volumi da liquidificare 2. Accessibilità via strada privata 3. Degradato stato urbanistico 4. Coerenza di sottoservizi (cognatura)





Zoning P.I. scala 1:2.000



Zoning - SCALA 1:2.000

Progetto	Zona PI C2/I
Superficie	6.172 mq
Destinazioni d'uso	- turistico-ricettive - terziarie - max 65% del volume a destinazione residenziale
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attivativo (P.U.A.). È ammessa l'estensione del perimetro del P.U.A. circoscrivente zona F4, finalizzata alla localizzazione degli standard
Indice di edificabilità territoriale (It)	1,0 mc/mq
Rapporto di copertura fondiario (Rcf)	non superiore al 30%
Altezza fabbricati (H)	m 7,50
Numero dei piani (N)	2 + 1
Distanza dai confini (Dc)	m 5,00
Distanza dai fabbricati (Df)	m 10,00 riducibili a m 5,00 tra fabbricati con pareti esterne non inestrate
Distanza dalle strade (Ds)	m 5,00
Standard Verde pubblico/uso pubblico	2,47 mq (non frazionabili) (6,00 mq/ab)
Standard Parcheggi pubblico/uso pubblico	2,05 mq (non frazionabili) (5,00 mq/ab)
Prescrizioni particolari	- ricostituzione di volumi articolati e tipologie edilizie coerenti con il contesto - DEMOLIZIONE fabbricati esistenti e ricostruzione volumi turistico-ricettivi e terziari - ACCESSI di progetto su Via Dolomiti e Via Cadore - R destinazione residenziale - T destinazione turistico-ricettiva e terziaria

VIA DOLOMITI

SCHEDA N.





Scheda progettuale



Scheda Progettuale - SCALA 1:1.000

Scheda progettuale

Descrizione
L'area, situata nella porzione meridionale di Anzano, si configura come ambito di riqualificazione e riconversione ed è funzionale al completamento e alla valorizzazione del tessuto urbano in termini turistico-ricettivi e terziari.

Obiettivi
1) riqualificazione e riconversione area
2) ricano degli insediamenti e ripristino della qualità ambientale
3) miglioramento della abitazione di verde urbano
4) valorizzazione della mobilità ciclo-pedonale
5) ricano e riorganizzazione della viabilità carota
6) razionalizzazione e miglioramento/adeguamento di Via Dolomiti e Via Cadore

Opere perentive
1) realizzazione delle opere per lo smaltimento delle acque meteoriche come previste dalla compatibilità idraulica
2) adeguamento e allacciamento alla fognatura comunale
3) realizzazione di viabilità di progetto carota e ciclo-pedonale da realizzare come opera fuori ambito di PUA
4) realizzazione di collegamento ciclo-pedonale alberato Via Cadore - Via Dolomiti - Via Marmolada
5) realizzazione di barriera di verde alberato lungo i carotini di Via Dolomiti - Via Marmolada

Legenda

- Area di intervento
- Standard a verde
- Standard a parcheggio
- Vegetali
- Percorso pedonale o ciclabile
- Alberature
- Lotto edificabile
- Accesso

VIA DOLOMITI

SCHEDA N.



6 PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO

Il presente capitolo risponde ai requisiti previsti dall'art. 17 della L.R. 11/04, comma 1 *“Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA)”* e comma 5 dove specifica che tra gli elaborati del P.I. vi deve essere *“una relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico”*.

In tal senso si prendono a riferimento e a confronto le seguenti componenti:

- il dimensionamento della Variante n. 5 al Piano degli interventi;
- il programma triennale delle opere pubbliche 2014/2016.

Per una più completa trattazione si rimanda all'elaborato riguardante il dimensionamento del piano urbanistico.

6.1 Sintesi programma OO.PP. 2014/2016

Il programma triennale delle opere pubbliche e l'elenco annuale delle opere pubbliche è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 24.06.2014.

Il Programma delle OO.PP. è composto dalle seguenti schede:

1. Quadro delle risorse disponibili dove sono indicati i mezzi di finanziamento;
2. Articolazione della copertura finanziaria;
3. Elenco annuale.

**SCHEDA 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2014/2016 DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE**

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PROGRAMMA			
	Disponibilità finanziaria primo anno	Disponibilità finanziaria secondo anno	Disponibilità finanziaria terzo anno	Importo Totale
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	160.000,00	200.000,00	200.000,00	560.000,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimenti di immobili art. 53 commi 6-7 d.lgs n. 163/2006	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanzamenti di bilancio	0,00	50.000,00	50.000,00	100.000,00
Altro	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali	160.000,00	250.000,00	250.000,00	660.000,00

	Importo
Accantonamento di cui all'art. 12, comma 1 del DPR 207/2010 riferito al primo anno	0,00

Il Responsabile del Programma
BARAZZA MARIAROSA

Scheda 1 – Programma Triennale delle OOPP 2014/2016

**SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2014/2016 DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE**

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm. ne (2)	Codice ISTAT (3)			Codice NUTS (3)	Tipologia (4)	Categoria (4)	Descrizione intervento	Priorità (5)	Stima dei costi del programma				Cessione Immobili (6)	Apporto di capitale privato	
		Reg.	Prov.	Com.						Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipologia (7)
1		005	026	007		06	A05/08	MIGLIORAMENTO SISMICO E RAFFORZAMENTO LOCALI SEDE MUNICIPALE	1	160.000,00	0,00	0,00	160.000,00	N	0,00	
2		005	026	007		04	A05/08	ADEGUAMENTO SISMICO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLA SCUOLA MEDIA	1	0,00	250.000,00	250.000,00	500.000,00	N	0,00	
Totale										160.000,00	250.000,00	250.000,00	660.000,00		0,00	

Il Responsabile del Programma
BARAZZA MARIAROSA

- (1) Numero progressivo da 1 a N, a partire dalle opere del primo anno.
 (2) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
 (3) In alternativa al codice ISTAT si può inserire il codice NUTS.
 (4) Vedi tabella 1 e Tabella 2.
 (5) Vedi art. 126, comma 3, d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., secondo le priorità indicate dall'amministrazione con una scala in tre livelli (1= massima priorità, 3 = minima priorità).
 (6) Da compilarsi solo nell'ipotesi di cui all'art. 53 co. 6 e 7 del D.to L.vo 163/2006 e s.m.i., quando si tratta d'intervento che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 2B.
 . . .

Scheda 2 – Programma Triennale delle OOPP 2014/2016

**SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2014/2016 DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE**

ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm. ne (1)	Codice Unico intervento CUI (2)	CUP	Descrizione intervento	CPV	Responsabile del Procedimento		Importo annualità	Importo totale intervento	Finalità (3)	Conformità		Priorità (4)	Stato progettazione approvata (5)	Stima tempi di esecuzione	
					Cognome	Nome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			Trim/Anno inizio lavori	Trim/Anno fine lavori
		63J14000040005	MIGLIORAMENTO SISMICO E RAFFORZAMENTO LOCALI SEDE MUNICIPALE		ALTINIER	ALIGI	160.000,00	160.000,00	ADN	S	S	1	Pe	1/2015	4/2015
							Totale	160.000,00							

Il Responsabile del Programma

BARAZZA MARIAROSA

(1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).

(2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + ANNO + n. progressivo) verrà composta e confermata, al momento della pubblicazione, dal sistema informativo di gestione.

(3) Indicare le finalità utilizzando la Tabella 5.

(4) Vedi art. 129, comma 3, d.lgs. n. 163/2008 e s.m.i. secondo le priorità indicate dall'Amministrazione con una scala espressa in tre livelli (1= massima priorità; 3= minima priorità).

(5) Indicare la fase della progettazione approvata dell'opera come da Tabella 4.

Scheda 3 – Programma Triennale delle OOPP 2014/2016

7 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

7.1 Sintesi dimensionamento del PAT

Il calcolo del fabbisogno futuro è stato attuato facendo riferimento al dimensionamento del PAT e ai dati della demografia, della consistenza del patrimonio immobiliare e della produzione edilizia.

Dalla lettura della variabile demografica, popolazione e famiglie, si riscontrano i seguenti indici:

- la proiezione della popolazione residente a Cappella Maggiore nel 2020, risulta pari a 4.989 abitanti (+39 residenti/anno);
- aumenterà la popolazione “giovane” (0-14 anni) e soprattutto quella “anziana” (oltre i 65 anni), quest’ultima che al 2020 potrà rappresentare circa il 26% della popolazione residente;
- aumenterà progressivamente il numero di famiglie, a causa di un rapido incremento delle famiglie monopersonali e con due soli componenti: si prevede un’ulteriore diminuzione del numero medio di componenti per famiglia pari a 2,2 componenti/famiglia).

La scelta conseguente a questo scenario è quindi stata così sviluppata: la previsione del PAT al 2020 è quindi pari a 204.128 mc. Questo dato è stato così suddiviso:

- volume residuo PRG: mc. 74.709 calcolato analizzando lo stato di attuazione delle Zto del vigente PRG, quindi all’interno della zonizzazione della città consolidata.
- volume nuova previsione PAT: mc. 129.419, di cui:
 - a) mc 62.038 in nuove zone di espansione;
 - b) mc 58.386 in aree di riqualificazione e riconversione;
 - c) mc 8.995 in aree già compromesse.

La volumetria media annua complessiva corrisponde quindi ad un valore attorno ai 20.500 mc. di cui 13.000 mc. previsti dal PAT.

Il valore del volume comprende anche le trasformazioni inserite all’interno degli Accordi pubblico-privati Art.6 LR 11/2004 siglati ed inseriti all’interno del PAT.

7.2 Sintesi dimensionamento del PI

Il dimensionamento di Piano ha calcolato gli abitanti teorici insediabili ed il relativo fabbisogno minimo di aree a standard basandosi sul parametro definito dalla L.R. 11/04 (150 mc/ab) in relazione alla volumetria residenziale edificabile con il nuovo Piano degli Interventi.

Considerando il dato dell'anagrafe al 30/05/2014 (dati anagrafe) che registra una popolazione residente di 4.723 abitanti, il numero di abitanti teorici insediabili al 2020 (sulla base del volume aggiuntivo previsto dalle Varianti al Piano degli Interventi, pari a circa 85.000 mc) è pari a 5.295 unità. In ogni caso, la dotazione di aree a standard risulta rispondere ai requisiti minimi come di seguito calcolati.

La verifica delle aree a standard previste dal Piano, suddivise tra realizzate o da realizzare porta al seguente schema di sintesi:

ZONA	Standard urbanistici DM 1444/68	Fabbisogno aree per servizi (mq)	Offerta aree per servizi		Offerta aree servizi PUA	Residuo (Offerta-Fabbisogno)
			Attuati (mq)	Non attuati (mq)	Non attuati (mq)	
Zone F1	4,5 m ² /abitante	23 828	27 772	0		3 945
Zone F2	4,5 m ² /abitante	23 828	35 896	24 671		36 739
Zone F3	16,0 m ² /abitante	84 720	4 804	121 071	1 065	42 219
Zone F4	5,0 m ² /abitante	26 475	25 277	9 238	887	8 928
	30,0 m ² /abitante	158 850	93 749	154 980	1 952	91 831

Rispetto agli abitanti teorici insediabili (abitanti esistenti e abitanti insediabili nelle aree di nuova previsione o residue del PRG vigente) viene verificato il fabbisogno delle aree a standard secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 11/2004 e D.M. 1444/68). In particolare:

- il Decreto Ministeriale definisce le seguenti quantità minime di aree a standard:
 - a) mq 4,5 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b) mq 2,0 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre;
 - c) mq 9,0 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
 - d) mq 2,5 di aree per parcheggi.
- la L.R. 11/04 definisce un minimo di 30 mq/ab totale di aree a standard, senza suddividerle per tipo di standard.

Dalla combinazione dei suddetti criteri le aree a standard del P.I. sono calcolate secondo la seguente ripartizione:

- Fa 4,5 mq/ab
- Fb 4,5 mq/ab
- Fc 16,0 mq/ab
- Fd 5,0 mq/ab

per un totale di 30,0 mq/ab.

Di seguito si elencano le zone a servizi di progetto della presente Variante al Piano degli Interventi. Si tratta di aree confermate dal PRG previgente. La seguente tabella di sintesi fornisce un breve chiarimento rispetto alla motivazione della reiterazione del vincolo dell'area.

ZONA	NUM.	REITERAZIONE VINCOLO
F2	1	L'area è funzionale alla realizzazione di una struttura per servizi di interesse comune
F2	11	L'area è funzionale alla realizzazione di una struttura di interesse comune
F2	10	L'area è funzionale alla realizzazione di un impianto legato al Canale irriguo industriale Castelletto-Nervesa
F2	5	L'area è funzionale alla realizzazione di una piazza per manifestazioni culturali
F3	5	L'area è funzionale alla realizzazione di un parco urbano di quartiere
F3	18	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron
F3	20	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron
F3	32	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron
F3	31	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron
F3	30	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron
F3	27	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron
F3	28	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron
F3	35	L'area è funzionale alla realizzazione/potenziamento del parco di Villa Garbellotto
F3	4	L'area è funzionale alla realizzazione di un parco urbano di quartiere
F3	26	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron
F3	25	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron
F3	23	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron
F3	22	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron

F3	21	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron
F3	9	L'area è funzionale alla realizzazione di una fascia filtro verde tra l'edificato lungo Via Anzano e l'ambito collinare
F3	19	L'area è funzionale alla realizzazione di un corridoio verde lungo il Torrente Carron
F3	13	L'area è funzionale alla realizzazione di un impianto per le manifestazioni culturali e locali
F3	24	L'area è funzionale alla realizzazione del palio comunale
F3	17	L'area è funzionale alla realizzazione e all'ampliamento dell'adiacente zona a verde e parcheggi
F3	11	L'area è funzionale alla realizzazione di uno spazio verde attrezzato
F4	1	L'area è funzionale alla realizzazione di un parcheggio per la chiesetta
F4	9	L'area è funzionale alla realizzazione di un parcheggio in prossimità di F4 - L'area è funzionale alla realizzazione di un parcheggio in prossimità di Via Cal della Veia
F4	12	L'area è funzionale alla realizzazione di un parcheggio lungo Via Crispi
F4	15	L'area è funzionale alla realizzazione di un parcheggio prossimo al centro di Cappella Maggiore
F4	4	L'area è funzionale alla realizzazione di un parcheggio per la porzione meridionale del centro di Anzano
F4	21	L'area è funzionale alla realizzazione di un parcheggio per la porzione orientale del centro di Cappella Maggiore
F4	6	L'area è funzionale alla realizzazione di un parcheggio funzionale al centro di Anzano e alle attività economiche ivi esistenti

Aree a servizi di progetto non realizzate – Variante n. 5 al PI

7.2.1 Zone A centro storico

TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Cubatura esistente (mc)	Rapporto copertura esistente (mq/mq)	Densità edilizia esistente (mc/mq)
A	1	15 295	3 895	25 722	0.25	1.68
A	2	22 077	1 947	15 110	0.09	0.68
A	3	1 550	401	3 595	0.26	2.32
A	4	11 597	2 257	14 415	0.19	1.24
A	5	2 356	480	3 600	0.20	1.53
A	6	719	314	2 417	0.44	3.36
A	7	887	454	3 373	0.51	3.80
A	8	2 527	532	3 980	0.21	1.58
A	9	12 878	3 610	23 365	0.28	1.81
A	10	22 560	743	3 107	0.03	0.14
A	11	7 569	1 618	9 714	0.21	1.28
A	12	12 148	2 494	13 582	0.21	1.12
A	13	7 449	1 408	8 844	0.19	1.19
A	14	364	137	1 100	0.38	3.02
A	15	9 058	2 293	14 792	0.25	1.63
A	16	3 455	944	6 651	0.27	1.92
A	17	2 674	663	5 132	0.25	1.92
A	18	4 363	1 417	7 619	0.32	1.75
A	19	2 788	554	3 863	0.20	1.39
A	20	2 765	1 296	8 092	0.47	2.93
A	21	3 290	1 505	8 355	0.46	2.54
A	22	8 252	3 451	24 616	0.42	2.98
A	23	4 482	627	4 348	0.14	0.97
A	24	3 527	1 199	7 275	0.34	2.06
A	25	2 109	602	3 943	0.29	1.87
A	26	30 006	899	6 637	0.03	0.22
A	27	7 387	1 522	9 336	0.21	1.26
A	28	5 182	1 270	8 446	0.25	1.63

209 313	38 532	251 032
---------	--------	---------

7.2.2 Zone B residenziali di completamento totalmente edificate

TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Cubatura esistente (mc)	Rapporto copertura esistente (mq/mq)	Densità edilizia esistente (mc/mq)
B	1	3 325	1 445	10 958	0.43	3.30
B	2	6 862	2 401	16 410	0.35	2.39
B	3	4 042	1 188	7 822	0.29	1.94
B	4	2 916	1 302	9 705	0.45	3.33
B	5	1 198	443	1 870	0.37	1.56
B	6	1 610	326	2 500	0.20	1.55
B	7	2 426	904	6 890	0.37	2.84
B	8	2 350	829	6 463	0.35	2.75
B	9	2 621	906	5 431	0.35	2.07
B	10	3 784	1 389	6 522	0.37	1.72
B	11	3 114	1 044	7 053	0.34	2.26
B	12	5 728	1 692	11 454	0.30	2.00
B	13	2 150	548	3 366	0.25	1.57
B	14	1 210	303	1 816	0.25	1.50
B	15	1 646	567	4 058	0.34	2.47
B	16	1 866	518	3 107	0.28	1.67
B	17	2 074	798	4 000	0.38	1.93
B	18	2 756	871	4 180	0.32	1.52
B	19	2 537	752	4 073	0.30	1.61
B	20	2 477	756	4 349	0.31	1.76
B	21	3 449	805	7 680	0.23	2.23
B	22	2 258	633	3 591	0.28	1.59
B	23	1 830	962	7 198	0.53	3.93
B	24	4 806	2 272	14 491	0.47	3.02
B	25	2 145	492	3 541	0.23	1.65
B	26	745	476	2 773	0.64	3.72

71 924	24 619	161 301
--------	--------	---------

7.2.3 Zone C1 residenziali di completamento parzialmente edificate

TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Cubatura esistente (mc)	Rapporto copertura esistente (mq/mq)	Densità edilizia esistente (mc/mq)	Nuova cubatura lotti (mc)
C1.1	1	6 379	3 580	23 113	0.56	3.62	
C1.1	2	7 988	3 580	23 113	0.45	2.89	
C1.1	3	10 326	2 469	14 976	0.24	1.45	
C1.1	4	6 631	1 558	7 491	0.23	1.13	800
C1.1	5	17 664	2 948	17 368	0.17	0.98	
C1.1	6	14 470	2 973	18 821	0.21	1.30	
C1.1	7	12 591	2 231	13 758	0.18	1.09	
C1.1	8	3 696	669	4 807	0.18	1.30	
C1.1	9	5 687	923	5 691	0.16	1.00	
C1.1	10	7 251	1 662	9 642	0.23	1.33	
C1.1	11	4 335	784	5 598	0.18	1.29	
C1.1	12	4 614	854	5 405	0.19	1.17	800
C1.1	13	2 926	582	3 836	0.20	1.31	
C1.1	14	2 142	532	2 780	0.25	1.30	
C1.1	15	2 620	895	3 190	0.34	1.22	
C1.1	16	5 648	1 436	8 312	0.25	1.47	1 050
C1.1	17	17 679	3 555	22 095	0.20	1.25	
C1.1	18	6 936	1 329	6 943	0.19	1.00	
C1.1	19	24 048	5 087	32 213	0.21	1.34	
C1.1	20	7 425	1 106	8 577	0.15	1.16	900
C1.1	21	34 065	5 576	35 291	0.16	1.04	
C1.1	22	3 855	692	4 614	0.18	1.20	
C1.1	23	5 207	1 059	6 718	0.20	1.29	
C1.1	24	3 949	1 075	5 804	0.27	1.47	
C1.1	25	2 233	598	3 303	0.27	1.48	
C1.1	26	9 875	2 068	13 199	0.21	1.34	
C1.1	27	16 900	2 982	18 823	0.18	1.11	
C1.1	28	6 259	1 388	9 213	0.22	1.47	
C1.1	29	18 485	3 960	23 344	0.21	1.26	
C1.1	30	42 249	7 089	42 632	0.17	1.01	900
C1.1	31	7 545	1 740	8 836	0.23	1.17	
C1.1	32	2 433	512	2 816	0.21	1.16	
C1.1	33	3 085	732	4 163	0.24	1.35	
C1.1	34	18 354	3 401	20 447	0.19	1.11	1 500
C1.1	35	4 957	1 214	6 607	0.24	1.33	
C1.1	36	764	195	1 170	0.26	1.53	
C1.1	37	2 160	697	3 190	0.32	1.48	
C1.1	38	20 931	4 566	23 925	0.22	1.14	2 000
C1.1	39	11 438	2 484	14 533	0.22	1.27	
C1.1	40	1 655	488	2 323	0.30	1.40	
C1.1	41	1 985	306	2 127	0.15	1.07	

C1.1	42	4 111	724	4 643	0.18	1.13	
C1.1	43	533	135	623	0.25	1.17	
C1.1	44	928	160	1 127	0.17	1.21	
C1.1	45	3 782	528	5 300	0.14	1.40	
C1.1	46	3 613	1 184	5 100	0.33	1.41	
C1.1	47	2 998	847	4 200	0.28	1.40	
C1.1	48	6 653	1 066	9 200	0.16	1.38	
C1.1	49	2 338	466	2 654	0.20	1.14	
C1.1	50	18 081	3 669	24 689	0.20	1.37	1 500
C1.1	51	21 777	4 961	28 270	0.23	1.30	700
C1.1	52	3 638	628	3 811	0.17	1.05	
C1.2	1	13 002	1 950	12 976	0.15	1.00	900
C1.2	2	1 822	211	1 450	0.12	0.80	
C1.2	3	2 756	215	1 779	0.08	0.65	
C1.2	4	9 908	2 043	7 200	0.21	0.73	
C1.2	5	11 049	1 036	5 558	0.09	0.50	
C1.2	6	10 498	3 348	20 735	0.32	1.98	
C1.2	7	11 752	3 348	20 735	0.28	1.76	2 200
C1.2	8	3 542	429	2 605	0.12	0.74	
C1.2	9	4 040	523	3 172	0.13	0.78	
C1.2	10	6 797	1 050	5 395	0.15	0.79	
C1.2	11	4 996	287	1 698	0.06	0.34	2 100
C1.2	12	14 141	2 137	12 726	0.15	0.90	1 700
C1.2	13	3 019	562	3 000	0.19	0.99	
C1.2	14	5 141	590	3 778	0.11	0.73	
C1.2	15	1 095	126	652	0.12	0.60	
C1.2	16	1 549	0	1 500	0.00	0.97	
C1.2	17	2 043	0	1 600	0.00	0.78	
C1.2	18	1 068	0	0	0.00	0.00	1 200
C1.2	19	4 857	450	2 605	0.09	0.54	1 200
C1.2	20	4 176	655	3 931	0.16	0.94	
C1.2	21	9 032	787	3 342	0.09	0.37	
C1.2	22	15 534	1 738	10 182	0.11	0.66	1 500
C1.2	23	9 250	647	3 066	0.07	0.33	1 300
C1.2	24	20 720	1 894	12 947	0.09	0.62	
C1.2	25	13 536	1 015	6 048	0.08	0.45	
C1.2	26	1 800	0	0	0.00	0.00	700
C1.2	27	4 470	436	2 565	0.10	0.57	700
C1.2	28	14 975	1 995	12 318	0.13	0.82	700
C1.2	29	1 563	248	1 168	0.16	0.75	700
C1.2	30	3 689	184	1 304	0.05	0.35	
C1.2	31	9 762	1 828	8 957	0.19	0.92	4 650
C1.2	32	4 347	331	2 053	0.08	0.47	700
C1.2	33	20 149	1 642	8 142	0.08	0.40	1 400
C1.2	34	4 679	540	2 393	0.12	0.51	800
C1.2	35	13 505	1 491	7 359	0.11	0.54	
C1.2	36	10 728	1 030	6 192	0.10	0.58	
C1.2	37	11 576	1 524	7 832	0.13	0.68	900

C1.2	38	4 233	478	2 029	0.11	0.48	
C1.2	39	13 242	2 431	12 968	0.18	0.98	
C1.2	40	4 937	660	3 204	0.13	0.65	
C1.2	41	3 097	0	2 200	0.00	0.71	
C1.2	42	1 192	0	0	0.00	0.00	3 000
C1.2	43	1 231	185	885	0.15	0.72	
C1.2	44	3 815	313	2 506	0.08	0.66	
C1.2	45	10 749	1 564	8 533	0.15	0.79	1 500
C1.2	46	25 066	4 367	24 788	0.17	0.99	
C1.2	47	4 673	797	3 785	0.17	0.81	
C1.2	48	7 416	1 293	5 687	0.17	0.77	
C1.2	49	2 685	431	1 984	0.16	0.74	
C1.2	50	24 972	1 451	6 336	0.06	0.25	4 700
C1.2	51	2 561	0	2 000	0.00	0.78	
C1.2	52	2 667	344	2 481	0.13	0.93	
C1.2	53	11 091	1 699	10 289	0.15	0.93	1 200
C1.2	54	25 290	4 253	23 009	0.17	0.91	1 400
C1.2	55	937	108	763	0.11	0.81	
C1.2	56	26 641	4 521	26 069	0.17	0.98	1 000
C1.2	57	4 722	552	2 800	0.12	0.59	
C1.2	58	1 539	26	78	0.02	0.05	2 410
C1.2	59	13 888	1 931	10 632	0.14	0.77	
C1.2	60	6 451	870	5 323	0.13	0.83	600
C1.2	61	4 742	774	4 395	0.16	0.93	
C1.2	62	4 102	445	2 708	0.11	0.66	1 600
C1.2	63	4 483	507	1 929	0.11	0.43	
C1s	1	1 945	672	4 033	0.35	2.07	
C1s	2	4 335	2 297	10 813	0.53	2.49	
C1s	3	2 836	1 154	4 526	0.41	1.60	
C1s	4	635	316	1 168	0.50	1.84	
C1s	5	1 442	711	2 824	0.49	1.96	
C1s	6	3 163	1 084	4 385	0.34	1.39	
C1s	7	885	321	1 555	0.36	1.76	
C1s	8	3 734	804	3 871	0.22	1.04	

979 854	169 597	989 942
---------	---------	---------

50 910

7.2.4 Zone C2 residenziali di espansione

TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Cubatura esistente (mc)	Rapporto copertura esistente (mq/mq)	Densità edilizia esistente (mc/mq)	Indice edificabilità territoriale (mc/mc)	Nuova cubatura (mc)
C2	1	6 172	1 358	7 534	0.22	1.22	1.00	6 172
C2	2	1 464	608	2 989	0.42	2.04	1.00	2 200
C2	3	10 076	21	62	0.00	0.00	0.70	7 053
C2	4	6 099	16	48	0.00	0.01	0.70	4 269
C2	5	4 631	0	0	0.00	0.00	1.00	4 631

22 342	2 002	10 633
--------	-------	--------

20 056

7.2.5 Zone D produttive

TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Rapporto copertura esistente (mq/mq)	Rapporto copertura fondiario (mq/mq)	Superficie coperta max ammissibile (mq)	Nuova superficie coperta (mq)
D1	1	27 562	8 882	0.32	0.60	16 537	7 655
D1	2	11 398	2 103	0.18	0.60	6 839	4 736
D1	3	1 122	311	0.28	0.60	673	362
D2	1	21 981	7 029	0.32	0.50	10 990	3 961
D2	2	22 470	7 359	0.33	0.50	11 235	3 876
		84 532	25 684			46 274	20 590

7.2.6 Zone E6 Borghi rurali

TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Cubatura esistente (mc)	Rapporto copertura esistente (mq/mq)	Densità edilizia esistente (mc/mq)
E6	1	5 342	1 379	8 430	0.26	1.58
E6	2	4 121	956	5 624	0.23	1.36
E6	3	2 248	547	2 763	0.24	1.23
E6	4	8 787	1 724	9 564	0.20	1.09
E6	5	7 528	921	5 798	0.12	0.77
E6	6	8 741	1 364	6 496	0.16	0.74
E6	7	4 700	882	5 691	0.19	1.21
E6	8	7 498	2 026	14 905	0.27	1.99
E6	9	5 220	1 107	6 517	0.21	1.25
E6	10	5 465	1 625	8 966	0.30	1.64
E6	11	3 646	1 012	5 897	0.28	1.62

63 297	13 542	80 652
--------	--------	--------

7.2.7 Zone E7 Nuclei di edificazione diffusa

TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Cubatura esistente (mc)	Rapporto copertura esistente (mq/mq)	Densità edilizia esistente (mc/mq)	Nuova cubatura lotti (mc)
E7	1	4 801	339	1 795	0.07	0.37	600
E7	2	8 864	1 035	5 457	0.12	0.62	1 200
E7	3	8 236	896	4 803	0.11	0.58	600
E7	4	4 705	555	3 923	0.12	0.83	
E7	5	10 356	1 112	6 858	0.11	0.66	1 200
E7	6	6 499	526	3 696	0.08	0.57	
E7	7	11 699	1 820	11 396	0.16	0.97	
E7	8	15 530	1 917	13 415	0.12	0.86	
E7	9	13 049	1 639	8 329	0.13	0.64	600
E7	10	6 087	174	858	0.03	0.14	1 200

89 826	10 013	60 530
--------	--------	--------

5 400

7.2.8 Zone E8 Nuclei di riqualificazione e riconversione

TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Cubatura esistente (mc)	Rapporto copertura esistente (mq/mq)	Densità edilizia esistente (mc/mq)
E8	1	4 506	969	4 845	0.22	1.08
E8	2	2 445	443	2 213	0.18	0.91
E8	3	20 000	492	3 614	0.02	0.18
E8	4	2 189	671	3 305	0.31	1.51
E8	5	14 770	2 943	14 336	0.20	0.97
E8	6	3 036	621	2 739	0.20	0.90
E8	7	4 229	1 195	6 082	0.28	1.44
E8	8	5 594	1 165	8 770	0.21	1.57
E8	9	5 182	1 406	4 291	0.27	0.83
E8	10	19 409	2 818	10 169	0.15	0.52
E8	11	4 784	975	6 257	0.20	1.31
E8	12	9 229	1 306	5 187	0.14	0.56
E8	13	5 142	927	3 932	0.18	0.76
E8	14	4 596	1 040	3 947	0.23	0.86
E8	15	3 962	341	2 044	0.09	0.52
E8	16	8 033	1 222	7 157	0.15	0.89
E8	17	29 406	1 568	10 558	0.05	0.36
E8	18	6 585	368	2 207	0.06	0.34

153 098	20 468	101 652
---------	--------	---------

7.2.9 Zone F1 per l'istruzione

TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Attuazione
F1	1	7 930	si
F1	2	3 397	si
F1	3	8 601	si
F1	4	2 898	si
F1	5	4 947	si

27 772

7.2.10 Zone F2 per attrezzature di interesse comune

TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Attuazione
F2	1	6 654	no
F2	2	6 140	si
F2	3	3 239	si
F2	4	2 196	si
F2	5	1 000	no
F2	6	29	si
F2	7	3 290	si
F2	8	1 757	si
F2	9	6 080	si
F2	10	14 966	no
F2	11	2 051	no
F2	12	3 651	si
F2	13	3 556	si
F2	14	1 851	si
F2	15	237	si
F2	16	271	si
F2	17	1 679	si
F2	18	1 184	si
F2	19	736	si

60 567

7.2.11 Zone F3 verdi, a parco, gioco e sport

TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Attuazione
F3	1	9 026	si
F3	2	571	si
F3	3	991	si
F3	4	7 015	no
F3	5	2 381	no
F3	6	2 617	si
F3	7	377	si
F3	8	547	si
F3	9	2 992	no
F3	10	392	si
F3	11	1 742	no
F3	12	1 548	si
F3	13	15 817	no
F3	14	24 527	si
F3	15	1 360	si
F3	16	883	si
F3	17	1 108	no
F3	18	11 175	no
F3	19	31 133	no
F3	20	3 225	no
F3	21	2 482	no
F3	22	3 796	no
F3	23	3 263	no
F3	24	15 977	no
F3	25	1 714	no
F3	26	1 331	no
F3	27	6 347	no
F3	28	2 668	no
F3	29	2 290	si
F3	30	4 449	no
F3	31	8 615	no
F3	32	4 180	no
F3	33	1 877	si
F3	34	636	si
F3	35	31 891	no

210 944

7.2.12 Zone F4 per parcheggi

TIPO DI ZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Attuazione
F4	1	212	no
F4	2	1 622	si
F4	3	2 038	si
F4	4	3 851	no
F4	5	4 770	si
F4	6	736	no
F4	7	1 012	si
F4	8	462	si
F4	9	1 144	no
F4	10	396	si
F4	11	385	si
F4	12	917	no
F4	13	1 836	si
F4	14	2 124	si
F4	15	1 377	no
F4	16	1 666	si
F4	17	1 296	si
F4	18	298	si
F4	19	1 432	si
F4	20	858	si
F4	21	1 000	no
F4	22	1 072	si
F4	23	1 770	si
F4	24	2 241	si

34 515

7.3 Sintesi dimensionamento per ZTO

TIPO DI ZONA	Num.	Superficie (mq)	Superficie coperta esistente (mq)	Cubatura esistente (mc)	Nuova cubatura lotti (mc)	Nuova cubatura PUA (mc)	Nuova superficie coperta (mq)
A	28	209 313	38 532	251 032			
B	26	71 924	24 619	161 301			
C1	123	979 854	169 597	989 942	50 910		
C2	5	22 342	2 002	10 633		20 056	
D1	3	40 082	11 296	66 647			12 753
D2	2	44 450	14 388	73 774			7 837
E6	11	63 297	13 542	80 652			
E7	10	89 826	10 013	60 530	5 400		
E8	18	153 098	20 468	101 652			
F1	5	27 772					
F2	19	60 567					
F3	35	210 944					
F4	24	34 515					
TOT.	309	2 017 267	304 458	1 796 164	59 110	26 619	20 590

8 IL BILANCIO SAU E SAT

Nella logica della riduzione del consumo di suolo, la legge regionale ha fissato una norma rigida per controllare tale fenomeno. La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del P.A.T. attraverso l'applicazione di un preciso indice pre-stabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti.

Per il comune di Cappella Maggiore, la Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) massima trasformabile è pari a **96.073 mq**.

In fase di redazione ed implementazione del Piano degli Interventi è quindi necessario valutare quanta S.A.U. viene consumata dagli interventi previsti dal Piano, in conformità con il PAT. A tal fine è stato redatto un elaborato cartografico in cui viene rappresentato l'uso del suolo effettivo, le aree di urbanizzazione consolidata e le aree compromesse (Elab. 06 Tav. 4 SAU e SAT intero territorio comunale).

In particolare:

- le **aree di urbanizzazione consolidata** rappresentano le ZTO A, B, C, D, F del PRG vigente così come definite del PAT. Gli interventi che ricadono su aree consolidate non consumano S.A.U. secondo quanto stabilito dagli atti di indirizzo della L.R. 11/04;
- le **aree compromesse** sono quelle parti di territorio che, pur essendo in zona agricola, sono già in parte urbanizzate o hanno subito interventi di trasformazione, come ad esempio le aree incolte;
- gli interventi che ricadono nelle aree identificate utilizzate a fini agricoli "erodono" il quantitativo massimo di **SAU trasformabile**.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO



DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO



Legenda della Tav. 3 "SAU e SAT" – parte ½

BILANCIO SAU/SAT



Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. E7 (Variante n. 3 "Territorio extraurbano" - DCC n. 2 del 21/03/2012)

NL — Nuovo Lotto
n — Numero identificativo



Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1 - SCHEDA H

H/n — Numero scheda



Zona C2 residenziale di espansione - SCHEDA I



Zona E agricola - SAU recuperata

Legenda della Tav. 3 "SAU e SAT" – parte 2/2

Dall'analisi della casistica sopra riportata in relazione alle modifiche introdotte dal Piano degli Interventi risulta la seguente tabella di sintesi. La presente variante al PI prevede:

- un consumo di SAU pari a 32.035 mq;
- un recupero di SAU pari a 38.313 mq.

Ambito	ZTO	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Superficie area (mq)	Consumo MAX di SAU (mq)
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/1 - NL/1	Area compromessa	382	0
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/1 - NL/1	SAU (consumo)	720	720
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/3 - NL/4	Area compromessa	244	0
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/3 - NL/4	SAU (consumo)	670	670
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/5 - NL/5	Area compromessa	99	0
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/5 - NL/5	Area compromessa	35	0
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/5 - NL/5	Area urbanizzata	36	0
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/5 - NL/5	SAU (consumo)	547	547
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/5 - NL/5	SAU (consumo)	757	757
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/5 - NL/6	Area compromessa	231	0
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/5 - NL/6	Area urbanizzata	235	0
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/5 - NL/6	SAU (consumo)	482	482
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/5 - NL/16	SAU (consumo)	1 786	1 786
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/5 - NL/16	Area urbanizzata	55	0

Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/6 - NL/17	SAU (consumo)	612	612
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/6 - NL/17	Area urbanizzata	603	0
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/6 - NL/18	SAU (consumo)	846	846
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/6 - NL/19	SAU (consumo)	1 022	1 022
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/1 - NL/20	SAU (consumo)	1 014	1 014
Nucleo di edificazione diffusa - Lotto puntuale	E7/1 - NL/20	Area urbanizzata	15	0
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/1	Urbanizzazione consolidata PAT	387	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/2	Urbanizzazione consolidata PAT	639	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/3	Urbanizzazione consolidata PAT	1 819	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/4	Urbanizzazione consolidata PAT	1 240	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/5	Urbanizzazione consolidata PAT	1 280	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/6	Urbanizzazione consolidata PAT	2 306	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/7	Urbanizzazione consolidata PAT	717	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/8	Urbanizzazione consolidata PAT	739	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/9	SAU (consumo)	947	947
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/10	Urbanizzazione consolidata PAT	1 351	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/11	Urbanizzazione consolidata PAT	1 613	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/12	Urbanizzazione consolidata PAT	1 383	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/13	Urbanizzazione consolidata PAT	839	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/14	Urbanizzazione consolidata PAT	587	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/16	Urbanizzazione consolidata PAT	1 692	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/17	Urbanizzazione consolidata PAT	1 624	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/18	Urbanizzazione consolidata PAT	1 150	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/19	Urbanizzazione consolidata PAT	1 800	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/20	Urbanizzazione consolidata PAT	439	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/21	Urbanizzazione consolidata PAT	481	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/22	Urbanizzazione consolidata PAT	1 035	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/23	Urbanizzazione consolidata PAT	2 004	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/24	Urbanizzazione consolidata PAT	782	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/26	Urbanizzazione consolidata PAT	1 402	

Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/27	Urbanizzazione consolidata PAT	1 708	589
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/28	Urbanizzazione consolidata PAT	1 671	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/29	SAU (consumo)	1 427	1 427
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/30	SAU (consumo)	982	982
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/31	Urbanizzazione consolidata PAT	1 190	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/32	SAU (consumo)	395	95
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/33	Urbanizzazione consolidata PAT	1 513	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/34	Urbanizzazione consolidata PAT	929	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/35	SAU (consumo)	1 203	1 203
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/36	SAU (consumo)	1 479	1 479
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/37	SAU (consumo)	1 871	1 871
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/38	Urbanizzazione consolidata PAT	1 251	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/39	Urbanizzazione consolidata PAT	1 083	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/40	Urbanizzazione consolidata PAT	632	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/41	Urbanizzazione consolidata PAT	2 800	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/42	Urbanizzazione consolidata PAT	1 149	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/43	Urbanizzazione consolidata PAT	1 208	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/44	Urbanizzazione consolidata PAT	2 521	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/45	Urbanizzazione consolidata PAT	769	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/46	Urbanizzazione consolidata PAT	1 110	
Lotto puntuale di nuova edificazione in Z.T.O. C1	Lotto H/47	Urbanizzazione consolidata PAT	1 028	
Z.T.O. C2 residenziale di espansione	C2/1	Urbanizzazione consolidata PAT	6 172	
Z.T.O. C2 residenziale di espansione	C2/2	Urbanizzazione consolidata PAT	1 464	
Z.T.O. C2 residenziale di espansione	C2/3	SAU (consumo)	10 355	10 355
Z.T.O. C2 residenziale di espansione	C2/5	SAU (consumo)	4 631	4 631
Z.T.O. E1 ambito integro	E1 (ex zto F3)	SAU (recupero)	5 194	-5 194
Z.T.O. E1 ambito integro	E1 (ex zto F4)	SAU (recupero)	1 943	-1 943
Z.T.O. E4 ambito agricolo	E4 (ex zto F4)	SAU (recupero)	404	-404
Z.T.O. E4 ambito agricolo	E4 (ex zto F3)	SAU (recupero)	759	-759
Z.T.O. E4 ambito agricolo	E4 (ex zto F3)	SAU (recupero)	286	-286

Z.T.O. E4 ambito agricolo	E4 (ex zto F4)	SAU (recupero)	952	-952
Z.T.O. E4 ambito agricolo	E4 (ex zto F4)	SAU (recupero)	415	-415
Z.T.O. E4 ambito agricolo	E4 (ex zto C1)	SAU (recupero)	3 137	-3 137
Z.T.O. E4 ambito agricolo	E4 (ex zto F3)	SAU (recupero)	2 423	-2 423
Z.T.O. E4 ambito agricolo	E4 (ex zto F3)	SAU (recupero)	1 074	-1 074
Z.T.O. E5 ambito agricolo vincolato	E5 (ex zto F4)	SAU (recupero)	1 871	-1 871
Z.T.O. E5 ambito agricolo vincolato	E5 (ex zto F3)	SAU (recupero)	2 133	-2 133
Z.T.O. E5 ambito agricolo vincolato	E5 (ex zto C1)	SAU (recupero)	1 574	-1 574
Z.T.O. E5 ambito agricolo vincolato	E5 (ex zto C1)	SAU (recupero)	1 298	-1 298
Z.T.O. E5 ambito agricolo vincolato	E5 (ex zto F3)	SAU (recupero)	8 431	-8 431
Z.T.O. E5 ambito agricolo vincolato	E5 (ex zto F3)	SAU (recupero)	6 420	-6 420
-6 279				

Tabella del consumo di SAU

