



Regione Veneto
Provincia di Treviso
Volpago del Montello

P.I.

Piano degli Interventi

R

1

Relazione Programmatica
Verifica del Dimensionamento
Verifica relativa al consumo di suolo

Variente n. 6



Progettisti
Urb. Francesco Finotto
Arch. Valter Granzotto

Sindaco
ing. Paolo Guizzo

Ufficio Tecnico
arch. Luca Lorenzon

Adozione

Approvazione

Elaborato firmato digitalmente
ai sensi degli artt. 20, 21 e 24 del D.LGS 82/2005

PREMESSA	5
LE VARIANTI CARTOGRAFICHE	8
Campo di Applicazione della Variante	9
Variante n. 1	9
Variante n. 2	9
Variante n. 3	10
Variante n. 4	10
Variante n. 5	10
Variante n. 6	10
Variante n. 7	11
LE MODIFICHE ALL'ALLEGATO A ALLE NTO: <i>SCHEDE DEI BENI AMBIENTALI</i>	12
Modifica alla scheda del fabbricato 73-7-0	12
Modifica alla scheda del fabbricato 106-02-0	12
LA MODIFICHE ALL'ALLEGATO C ALLE NTO: <i>INDIRIZZI OPERATIVI SULLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE, FORMALI E INSEDIATIVE</i>	12
LE VARIANTI ALLE N.T.O.	13
Norme comuni alle Z.T.O. residenziali (Art. 4)	13
Parametri edificatori relativi alle ZTO di tipo C1.2 residenziali intermedie di espansione	14
(art.8) 14	
(art.13) 14	
VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO	15
VERIFICA RELATIVA AL CONSUMO DI SUOLO	18

Premessa

Il comune di Volpago del Montello è dotato del Piano di Assetto del Territorio approvato in Conferenza di Servizi in data 11 marzo 2016 e ratificato dalla D.G.P. n. 92 del 2 maggio 2016, pubblicata sul BUR n. 50 del 27 maggio 2016.

Con Delibera n. 24 del 27/04/2017 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'illustrazione del Documento preliminare, ai sensi dell'art. 18, comma 1 della LR 11/2004, nel quale sono stati fissati gli obiettivi e prefigurate le linee programmatiche delle successive varianti al Piano degli Interventi, precisando che *“Trattandosi di un insieme articolato di temi, che comportano sia la definizione di un quadro di riferimento normativo e cartografico generale, sia la specifica definizione di provvedimenti puntuali, anche mediante singoli accordi di pianificazione, il Consiglio Comunale potrà adottare le corrispondenti Varianti urbanistiche anche con provvedimenti separati.”*¹

Successivamente sono state approvate tre varianti puntuali al PI, che hanno riguardato:

- la retrocessione di alcune aree edificabili (Variante n. 1, variante verde);
- la localizzazione del tracciato della viabilità di collegamento tra il parcheggio del municipio e il viale del cimitero (Variante 2);
- l'allargamento di Via Venozzi (Variante n. 4);
- una variante parziale limitata ai temi delle zone agricole, che ha recepito sia le direttive e prescrizioni del PAT in conformità agli artt. 41-44 della L.R. 11/2004, sia quelle relative alle fragilità, alle principali invarianti ambientali, paesaggistiche e storico-monumentali, nonché allineato le Norme Tecniche Operative con la nuova disciplina della perequazione urbanistica e del credito edilizio e con quella dei vincoli e delle fasce di rispetto, recependo la legge sul commercio (LR 20/2012) la procedura SUAP per le attività produttive (LR 55/2012) (Variante n. 3);
- limitate modifiche cartografiche e normative in recepimento di due richieste di “variante verde”, nonché limitate modifiche alle NTO del PI ed all'Allegato C: *indirizzi operativi sulle caratteristiche tipologiche, costruttive, formali e insediative*. (Variante n. 5);

Va inoltre ricordato che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.

¹ Documento Programmatico allegato alla DCC n. 24 del 27/04/2017, pag. 13

49, del 30.9.2019 è stata approvata la Variante al PAT di adeguamento alle norme sui limiti al consumo di suolo, ai sensi dell'art. 14 della LR 14/2017.

La presente Variante introduce ulteriori limitate modifiche cartografiche e normative recependo:

- due richieste di modesto adeguamento dei limiti della zona previgente C1.2/83 all'ambito di urbanizzazione consolidata del PAT, confermato nella tavola di adeguamento alla legge sul consumo di suolo e conforme alla disciplina degli ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT;
- due richieste di stralcio (variante verde) di due lotti (n. 11 e 41) e riclassificazione dell'area di proprietà da zona C1.S a zona agricola;
- l'individuazione di una zona D3/9 a seguito di specifica proposta della proprietà entro il limite degli ambiti di urbanizzazione consolidata individuato ai sensi della LR 14/2017 e già ricompreso negli ambiti di edificazione diffusa del PAT;
- la semplice riclassificazione di una zona produttiva localizzata entro il polo produttivo del Capoluogo, già classificata come D2/4 ed ora accorpata alla previgente D1/1 a seguito di richiesta della proprietà;
- la conversione di un'area classificata nel vigente P.I. come verde privato che viene accorpata alla limitrofa zona C1.1/73 a seguito di richiesta della proprietà e comunque ricompresa entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/2017;
- l'individuazione delle zona C1.2/57a/b dove la porzione b è un ampliamento della previgente C1.2/57 ad invarianza di dimensionamento conforme al P.A.T. ed alla Variante specifica per l'adeguamento alla L.R. 14/2017;
- nonché introducendo limitate modifiche alle NTO del PI necessarie al fine di garantire l'invarianza del dimensionamento del PI a seguito dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Tipo ai sensi dell'art. 48 ter comma 4 della LR 11/2004, nonché ad introdurre le specifiche prescrizioni da osservare in sede di intervento definite nell'ambito delle Varianti cartografiche n. 3 e 7.

Vengono inoltre apportate modifiche normative sui seguenti temi:

- Allegato A alle NTO: *Schede dei beni ambientali*.
La modifica degli interventi ammessi relativamente a due edifici di

valore storico – monumentale – ambientale schedati con i numeri 73-7-0 e 106-02-0 e rispettivamente si consente la riproposizione tipologica per il primo e la sostituzione edilizia per il secondo

- Allegato C alle NTO: *indirizzi operativi sulle caratteristiche tipologiche, costruttive, formali e insediative*. Si inserisce un richiamo al parere della Soprintendenza, che è sempre fatto salvo.

Le limitate modifiche delle zone comportano:

- Le modifiche ai perimetri di zona edificabile corrispondono ad un carico insediativo aggiuntivo di 1.948 mc, pari a 13 abitanti teorici;
- lo stralcio di capacità insediativa relativamente ai due lotti in zona C1.S corrisponde a complessivi 1.200 mc, pari a 8 abitanti teorici;

Pertanto il carico insediativo aggiuntivo totale ammonta 748 mc, pari 5 abitanti teorici.

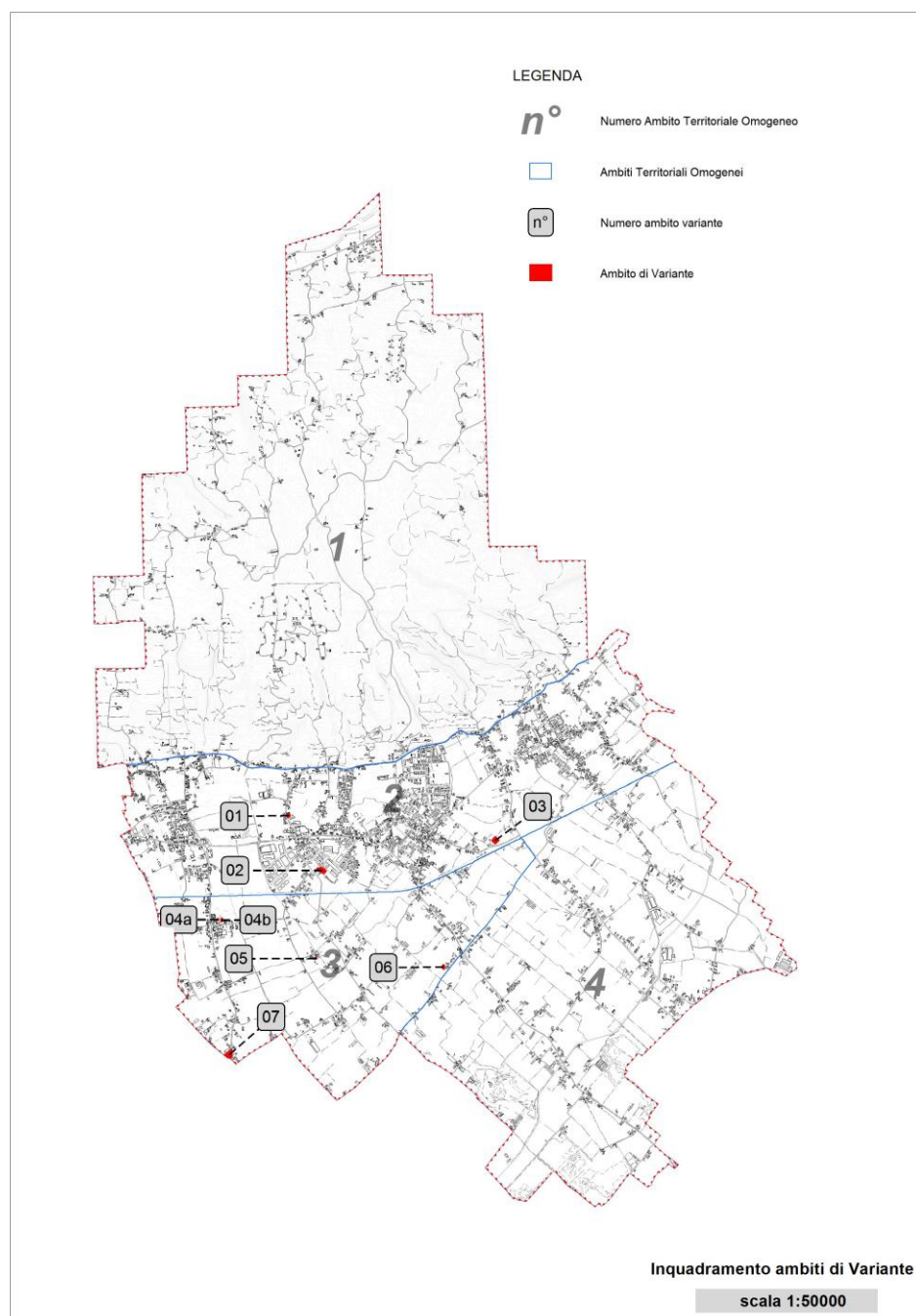
Il dimensionamento complessivo di piano si attesta a 345.370 mc, corrispondenti a 2.368 abitanti teorici, che sommati ai 10.177 residenti comporta un carico insediativo complessivo di 12.545 abitanti teorici insediabili.

La variante non comporta consumo di suolo poiché tutti gli ambiti di variante sono localizzati entro gli “ambiti di urbanizzazione consolidata” definiti dal PAT.

La variante n. 6 al PI è costituita dai seguenti elaborati:

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Relazione Tecnica, Verifica del dimensionamento, Verifica del Consumo di suolo;
- c) Variante alle Norme Tecniche Operative;
- d) Variante all’Allegato alle N.T.O.: Allegato A - Schede dei beni ambientali.
- e) Repertorio delle Varianti agli elaborati grafici di progetto, in scala 1:5.000 e 1:2.000.
- f) Studio di Compatibilità idraulica.
- g) Rapporto Ambientale finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla procedura VAS.
- h) Asseverazione di non necessità di redazione della V.Inc.A.

Le varianti cartografiche



CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE

Il campo di applicazione della Variante è costituito da sette ambiti di modifica al PI Vigente e localizzati nelle ATO n° 2 e 3 come evidenziato nell'immagine soprariportata. La Variante introduce dunque modeste modifiche cartografiche al PI Vigente, a seguito di accoglimento di alcune richieste dei cittadini pervenute all'Amministrazione.

Si è ritenuto opportuno, per trasparenza di procedimento, dare evidenza alle modifiche puntuali, sia per la specifica redazione dei documenti di valutazione (Idraulica, VIncA, procedura VAS), sia per le osservazioni al Piano.

Variante n. 1

Con la prima variazione si comprende entro la ZTOC1.1/73 localizzata a Venegazzù, Via Martignago Foglio 21, mappali 1455 e 1457 (porzione) un'area già classificata a verde privato di circa mq 860 e compresa entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata. Poiché l'indice di edificabilità fondiaria è pari a 1 mc/mq, il carico insediativo aggiuntivo derivante dalla variante è circa 6 abitanti teorici. La variante non comporta consumo di suolo.

Variante n. 2

La seconda variazione consiste nell'accorpamento alla ZTO D1/1 – Artigianale e industriale di completamento, di una zona produttiva già classificata come ZTO D2/4 - Artigianale e industriale di espansione a Venegazzù, Foglio 23, mappali 368 e 679, di circa 3.314 mq di superficie, compresa entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata e immediatamente adiacente al lotto produttivo utilizzato dalla medesima Ditta. L'accorpamento dell'area con il lotto limitrofo ne consente un più razionale utilizzo, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 18bis della LR 11/2004 che ammette sempre, in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, gli interventi di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e considerata la sua localizzazione residuale rispetto al tessuto urbanizzato adiacente (nucleo di edifici residenziali con accesso da Via Martignago) che rendono complessa sia l'autonoma individuazione di opere di urbanizzazione, sia l'individuazione dei comparti urbanistici di attuazione. La variante non comporta consumo di suolo.

Variante n. 3

La terza variazione interessa un'area residuale, localizzata in Viale Venezia a Volpago, Foglio 33, mappali 875, 876 e 877, di circa 3.029 mq, compresa entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT, che viene interessata dall'estensione della limitrofa ZTO C1.2-57 senza incremento del carico insediativo, poiché la localizzazione dello *jus ædificandi* entro l'area dovrà avvenire mediante apposito atto di asservimento posto sul lotto di provenienza a mezzo di atto registrato e trascritto, in conformità a quanto previsto da comma 2-bis all'art. 2643 del codice civile, previsto dall'art. 5 del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n. 70 (c.d. *Decreto Sviluppo*) convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106. La variante non comporta pertanto né consumo di suolo, né incremento del carico insediativo.

Variante n. 4

La quarta variazione interessa due piccole aree adiacenti la ZTO C1.2/83 (Foglio 17, mappali 1102 e 989 porzione) localizzate in Via S. Eurosia a Venegazzù, per un'estensione complessiva di circa 725 mq, comprese entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT. Poiché l'indice di edificabilità fondiaria è pari a 1,5 mc/mq, il carico insediativo aggiuntivo derivante dalla variante è circa 7 abitanti teorici. La variante non comporta consumo di suolo.

Variante n. 5

La quinta variazione consiste nella retrocessione di una porzione di area edificabile di circa 292 mq, già destinata a ZTO C1.S e identificata con il lotto n. 11 (Foglio 19, mappali 531 e 564) localizzata in Via Cervada a Venegazzù. L'area è riclassificata come agricola.

Variante n. 6

La sesta variazione consiste nella retrocessione di un'area edificabile di circa 867 mq, già destinata a ZTO C1.S e identificata con il lotto n. 41 (Foglio 25, mappale 349) localizzata in Via Schiavonesca Vecchia a Volpago. L'area è riclassificata come agricola.

Variante n. 7

La settima modifica consiste nella localizzazione di un'area a destinazione D3/9 – Commerciale, direzionale di completamento, in Via Cal Trevigiana, a Venegazzù (Foglio 18, mappali 143, 145, 621, 622) di circa 4.115 mq, entro il limite degli ambiti di urbanizzazione consolidata individuato ai sensi della LR 14/2017 e già ricompreso negli ambiti di edificazione diffusa del PAT. Gli interventi sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo, considerata la localizzazione dell'area, posta in un ambito ai confini del Comune di Volpago all'intersezione tra Via Cal Trevigiana e la SP 348 Feltrina, in prossimità della Super strada Pedemontana, la presenza delle fasce di rispetto stradali, lo stato delle urbanizzazioni esistenti e le destinazioni d'uso previste, poiché è necessario definire in maniera puntuale l'accessibilità all'area e la disposizione planivolumetrica degli interventi. L'intervento comporta la corresponsione al Comune del contributo perequativo/straordinario prima dell'approvazione della variante, secondo il calcolo dell'allegato approvato dal Comune di Volpago del Montello. La variante non comporta consumo di suolo.

Tabella 1 - Superfici degli Ambiti di Variante (Residenziale e Produttivo)

Descrizione tipo variante	Numero ambito Variante	Descrizione variazione	Superficie mq
1 -Riclassificazione in zona agricola	5	da C1.S e Lotto 11 a ZA	292
1 -Riclassificazione in zona agricola	6	da C1.S e Lotto 41 a ZA	867
1 -Riclassificazione in zona agricola Totale			1.159
2 - Riclassificazione di zona edificabile	2	da D2/4 a D1/1	3.314
2 - Riclassificazione di zona edificabile Totale			3.314
3 - Nuova zona edificabile	1	da VP a C1.1	860
3 - Nuova zona edificabile	3*	da ZA a C1.2	3.029
3 - Nuova zona edificabile	4(a/b)	da ZA a C1.2	725
3 - Nuova zona edificabile	7	da ZA a D3/9	4.115
3 - Nuova zona edificabile Totale			8.729
Totale complessivo			13.202

Le modifiche all'allegato A alle NTO: *Schede dei beni ambientali*

Modifica alla scheda del fabbricato 73-7-0

Si tratta di un edificio localizzato in Via della Busa, 9 (Foglio 23, mappale 1392) parte utilizzato come residenza e parte come annesso rustico, le cui caratteristiche tipologiche seriali, il modesto valore architettonico e ambientale, nonché il grado di conservazione scadente consentono l'intervento di riproposizione tipologica richiesto dall'avente titolo.

Modifica alla scheda del fabbricato 106-02-0

Si tratta di un edificio localizzato in Via Diaz, 24 a Venegazzù (Foglio 16, mappale 324) che risulta inutilizzato, le cui caratteristiche tipologiche seriali, il modesto valore architettonico e scadente valore ambientale, nonché il grado di conservazione scadente consentono l'intervento di sostituzione edilizia richiesto dall'avente titolo.

Le modifiche all'allegato C alle NTO: *Indirizzi operativi sulle caratteristiche tipologiche, costruttive, formali e insediative*

Si inserisce un richiamo al parere della Soprintendenza, che è sempre fatto salvo.

Le Varianti alle N.T.O.

Vediamo di seguito le principali modifiche introdotte nelle N.T.O. del PI.

NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI (ART. 4)

È stato introdotto all'art. 4 delle N.T.O. una norma finalizzata ad assicurare l'invarianza del dimensionamento a seguito dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Tipo ai sensi dell'art. 48 ter comma 4 della LR 11/2004.

Infatti, il nuovo Regolamento Edilizio, conforme al RET contenuto nelle Linee Guida regionali, fa proprie le Definizioni Uniformi definite nell'intesa del 20 ottobre 2016 della Conferenza Unificata Stato-Regioni, che considerano tutte le superfici e i volumi interrati al fine del computo del Volume edificabile, e considerando altresì i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze ai fini del computo della superficie accessoria.

Si è ritenuto pertanto necessario integrare le Norme di Attuazione del PI con un dispositivo che consideri come aggiuntive tali superfici e volumi, entro limiti definiti.

In particolare, si è precisato che “in tutte le Zone Territoriali Omogenee, ad esclusione delle zone agricole, nonché negli ambiti di edificazione diffusa, di cui al successivo articolo 17, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone e allo *jus ædificandi* assegnato per i lotti o ambiti di intervento, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici accessorie:

- a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative residenziali nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:
 - di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di ml 2,40;
 - 25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta; oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.
 - Verande, Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.”

PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE ZTO DI TIPO C1.2
RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE
(ART.8)

La modifica all'art. 8, comma 4.1 è coordinata con la modifica cartografica n. 3 e prescrive che la localizzazione dello *jus ædificandi* entro la ZTO C1.2/57b dovrà avvenire mediante apposito atto di asservimento di un'area corrispondente compresa entro l'adiacente ZTO C1.2/57a, a mezzo di atto registrato e trascritto, in conformità a quanto previsto da comma 2-bis all'art. 2643 del codice civile.

Z.T.O. DI TIPO D3 E D3.1: COMMERCIALE, DIREZIONALE DI
COMPLETAMENTO (D3) O SPECIALE (D3.1) CON PRESENZA DI
ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMPATIBILI
(ART.13)

La modifica all'art. 13, comma 4 è coordinata con la modifica cartografica n. 7 e prescrive che nella zona D3/9 gli interventi sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo e sono subordinati alla corresponsione al Comune del contributo perequativo/straordinario prima dell'approvazione della presente variante n. 6, secondo il calcolo dell'allegato approvato dal Consiglio Comunale con idonea delibera.

Verifica del dimensionamento

Si è aggiornato il quadro del dimensionamento di piano, già allineato con la precedente Variante n. 5.

Si illustra di seguito il dimensionamento ridefinito con la Variante n. 6. Il dimensionamento complessivo di piano si attesta a 345.370 mc, corrispondenti a 2.368 abitanti teorici, che sommati ai 10.177 residenti comporta un carico insediativo complessivo di 12.545 abitanti teorici insediabili.

Tab. 1 Quadro riassuntivo della capacità insediativa		
Tipologia di intervento	mc	abitanti teorici
Zone A	25.000	167
Zone A1	48.500	323
Zone B1	19.000	127
Zone B2	16.000	107
Zone C1.1	74.000	493
Zone C1.2	33.500	223
Zone C1.S (lotti)	37.200	248
Zone C1.S (lotti) - stralcio Var 6	- 1.200	- 8
Zone C2.1	22.000	147
Zone C2.2	42.000	280
Sel-Ven	-	-
Zone C3	1.500	10
Accordi di pianificazione	17.152	114
Modifiche di zona (Var 3)	9.956	66
Modifiche di zona (Var 5)	- 1.186	- 8
Modifiche di zona (Var 6)	1.948	13
Totale	345.370	2.368
Residenti 1.1.2020		10.177
Abitanti teorici totali		12.545

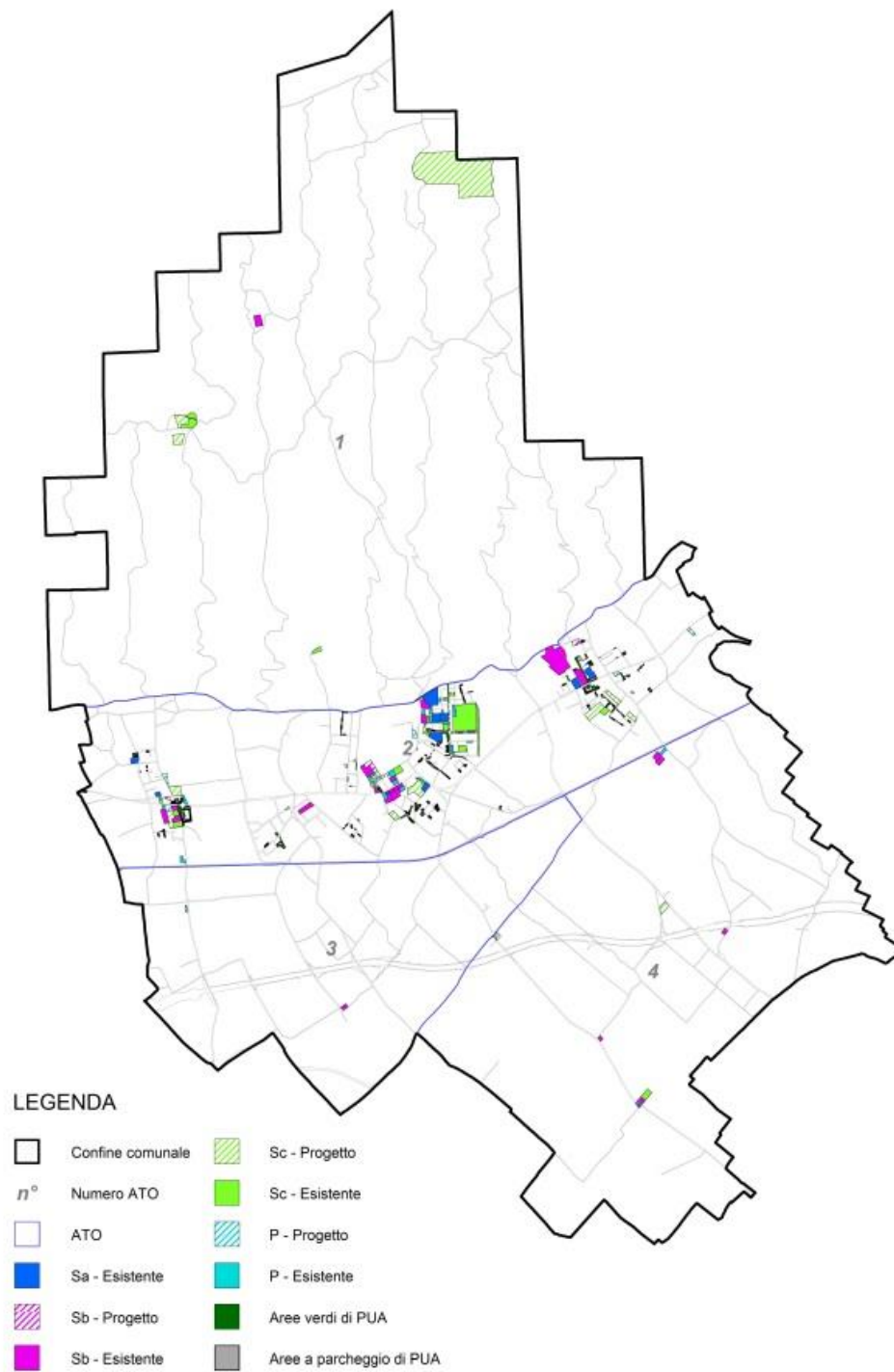
Come si può notare dalla successiva tabella n. 2, la dotazione degli standard di 56 mq/abitante è ampiamente sopra i limiti di cui alla LR 11/2004 (30 mq/abitante).

Risulta buona la dotazione degli standard urbanistici sia in relazione alla aree ed attrezzature esistenti, sia considerando le nuove previsioni.

Tab. 2 Quadro riassuntivo delle aree a standard					
Standard	Esistenti	Progetto	Totale	abitanti teorici	mq/abitante
Sa	55.822	-	55.822	12.545	4
Sb	119.764	10.479	130.243	12.545	10
Sc	104.609	296.252	400.861	12.545	32
Sd	35.375	20.561	55.936	12.545	4
Verde di PUA Res	32.036	-	32.036	12.545	3
Parcheggio di PUA Res	30.093	-	30.093	12.545	2
Totale	377.699	327.292	704.992	12.545	56

Relativamente alla capacità insediativa residua del PRC (PAT + PI) va segnalato che restano a disposizione per ulteriori varianti al PI circa 80.531 mc afferenti al dimensionamento aggiuntivo del PAT, di cui 61.218 mc localizzati nell'ATO 2, 9.913 mc nell'ATO 3 e 6.400 mc nell'ATO 4, cui si aggiungono 3.000 mc nell'ATO 1 quale capacità insediativa previgente afferente ad un ambito dichiarato non compatibile dal PAT ed ancora non rilocalizzata.

Tab. 3 Capacità insediativa residua del PRC									
Variante N	ATO	Lotti Agg	Lotti Str	APP	Modifiche di Zona	Area ex D3.2/3	TOT	Volume Aggiuntivo PAT	Volume Residuo PRC
3	1	-	-	-	-	-	-	3.000	3.000
	1 Totale	-	-	-	-	-	-	3.000	3.000
3	2	3.000	-	17.152	9.956	- 6.000	24.108		
5	2	-	-	-	- 1.186	-	- 1.186		
6	2	-	-	-	860	-	860		
	2 Totale	3.000	-	17.152	9.630	- 6.000	23.782	85.000	61.218
3	3	1.800	- 3.600	-	-	-	- 1.800		
6	3	-	- 1.200	-	1.088	-	- 113		
	3 Totale	1.800	- 4.800	-	1.088	-	- 1.913	8.000	9.913
3	4	600	-	-	-	-	600		
	4 Totale	600	-	-	-	-	600	7.000	6.400
Totale complessivo		5.400	- 4.800	17.152	10.718	- 6.000	22.470	96.000	80.531



Verifica relativa al consumo di suolo

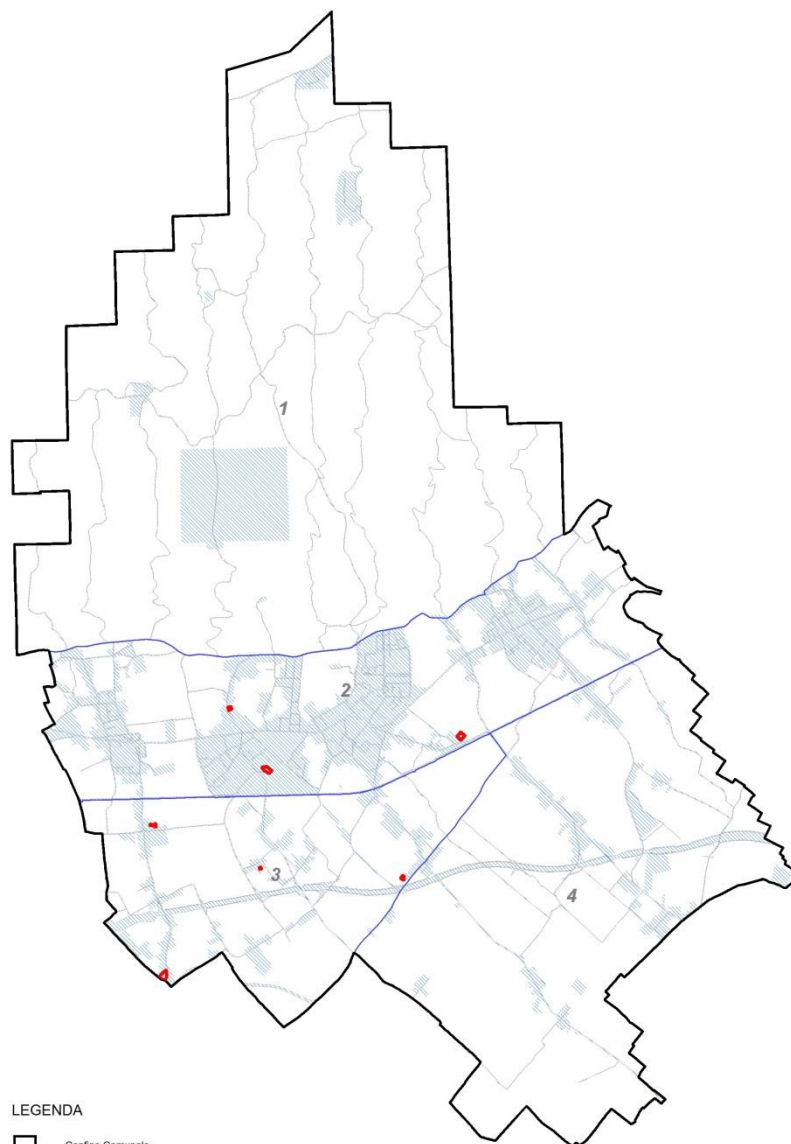
All'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata la quantità massima di consumo di suolo ammesso, come definito dall'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, è pari a 13,68 ettari, in conformità alla quantità definita dalla DGR n. 668 del 15 maggio 2018, nell'allegato C "Ripartizione quantità massima di consumo di suolo".

Le modifiche di zona previste dalla presente variante rientrano tutte all'interno del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'art. 2 comma 1 lettera e) della LR 14/2017 e pertanto le previsioni rientrano nella fattispecie di cui all'art. 12 comma 1 lettera a) della LR 14/2017 medesima.






Si ricorda che già in occasione della variante n.3 ambito si segnalava rispetto all'ambito n. 30 relativo all'APP-4 un consumo di suolo pari a 4.479 mq.

Il valore di consumo di suolo ammesso dopo la variante n. 6 risulta corrispondente a quello già definito con la variante n. 3 e rimasto invariato con la precedente variante n.5, pari 13,2 ettari.

Consumo di suolo Ammesso	N Variante	Numero Accordo	Consumo di suolo (mq)	Residuo consumo di suolo ammesso
136.800	3	APP-4	4.479	132.321



LEGENDA

-  Confine Comunale
-  Numero ATO
-  ATO
-  Ambiti di urbanizzazione consolidata (LR 14/2017)
-  Ambiti di variante