Città di Preganziol

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

2^ PIANO DEGLI INTERVENTI

LR n.11/2004

ELABORATO

RAP

Rapporto Ambientale Preliminare
Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.
– Appendice –

COMUNE DI PREGANZIOL

Sindaco
Dott. Paolo Galeano

Assessore Urbanistica
Dott. Stefano Mestriner

Segretario Comunale
Dott.ssa Antonella Bergamin

Responsabile Settore III
Geom. Lucio Baldassa

PROGETTAZIONE E VALUTAZIONE
"MRM PLUS"
Dott. Urb. Gianluca Malaspina
Dott. Pian. Gianluca Ramo
Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto
Dott. Pian. Michele Miotello

ADOZIONE
DCC N……..DEL……..
APPROVAZIONE
DCC N…….. DEL……..

LUGLIO 2019

La presente appendice è da intendersi come integrazione finalizzata a produrre chiarimenti a seguito dell'incontro avvenuto in data 03/07/2019 presso gli uffici della Regione del Veneto - UO Commissioni VAS-VIncA-NUVV siti presso Palazzo Linetti a Venezia (tenutosi a seguito della richiesta giunta dai medesimi uffici Prot. 280876 del 27/06/2019), a cui erano presenti:

- Matteo Turlon
- Daniela Nalin
- Paolo Galeano (Sindaco di Preganziol)
- Lucio Baldassa (Responsabile Settore III)
- Gianluca Malaspina (progettista)
- Gianluca Ramo (progettista e valutatore)

Nel corso del succitato incontro è emersa la necessità di approfondire e meglio esplicitare alcuni aspetti del Piano degli Interventi, di seguito si espongono i necessari approfondimenti.

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni interesse presentate presso il Comune a seguito di avviso pubblico sono le seguenti:

N.	RICHIEDENTE	DATA ARRIVO	PROT. N.	ACCOLTA	MODIFICHE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
1	SOCAL MATTEO	21/01/2019	1866	NO	
2	VAL GARDENA SRL	31/01/2019	2941	SI	Modifica che ha comportato una variazione dell'art.34 per l'inserimento di una deroga per le altezze. Aspetto non da valutarsi in fase di VAS perché riguarda gli aspetti edilizi specifici.
3	ZANDOMENEGHI OSCAR	08/02/2019	3871	SI	Modifica che ha incrementato fino a 5.200 mq la SLP nell'Area con Prescrizioni Particolari n. 19 già esistente
4	CREAZIONI SARA SRL	27/02/2019	5938	SI	Modifica che ha comportato l'azione 4.2
5	FRANCESCHINI PAMELA E FLORIAN SILVANO	27/02/2019	5942	SI	Modifica che ha comportato lo stralcio di un'area di tipo FC preordinata all'esproprio con l'inserimento di un'area di tipo B dei tessuti verdi priva di capacità edificatoria. Adeguamento allo stato di fatto.
6	MANTESSO ANTONIO	27/02/2019	5955	SI	Modifica che ha comportato l'azione 3.1
7	DOTTO RENATO	27/02/2019	5955	SI	Modifica che ha comportato l'azione 3.1
8	BERTO GASTONE	28/02/2019	5957	NO	
9	VOCATURO PARONETTO ALESSIA	28/02/2019	6090	SI	Modifica che ha comportato l'accorpamento del lotto a quello adiacente esistente a nord conformandosi ai limiti di proprietà.
10	ECOTRASPORTI BUSATO SRL	28/02/2019	6093	NO	
11	FAVRETTO FERNANDO	28/02/2019	6103	SI	Modifica che ha comportato l'azione 5.2
12	FAVARATO BRUNA E IMMOBILIARE ANNA SRL	28/02/2019	6109	RITIRATA	
13	CALLIPIGIA SRL	28/02/2019	6153	NO	
14	FAVARO ADRIANA ED ALTRI	28/02/2019	6197	NO	

15	IMMOBILIARE SHARON SRL	28/02/2019	6199	SI	Modifica della destinazione ERP in residenziale con intervento diretto.
16	SALPIETRO LUCA	28/02/2019	6200	NO	
17	DE CASSAN SEVERINO	01/03/2019	6240	NO	

Nella seguente tabella si espone la correlazione tra le 17 manifestazioni di interesse giunte in Comune prima della fase di elaborazione del Piano degli Interventi e le azioni di piano inserite.

La tabella mostra come le azioni di Piano (elencate nella prima colonna) derivino sia da manifestazioni di interesse sia da scelte strategiche decise dall'Amministrazione comunale (seconda colonna), al tempo stesso si descrivono quali manifestazioni di interesse non sono state accolte e pertanto non sono oggetto del presente PI.

AZIONI	NATURA DELLE SCELTE
Azione 01	Adeguamento a disposizioni sovraordinate
Azione 02	
Sistemazione di errori cartografici	Correzione errori materiali pregressi e aggiornamenti
Modifica grado di protezione degli edifici	Adeguamento delle cartografie a precedenti delibere che modificavano i gradi di protezione
Azione 03	
Azione 3.1 - PUA n.3 Area Via Ungheria Libera	Modifica derivante da scelta progettuale e da manifestazione di interesse
Azione 3.2 - PUA n.5 Area a est di Borgoverde	Modifica derivante da scelta progettuale
Azione 3.3 - PUA n.6 Area di Via Berto	Modifica derivante da scelta progettuale e da manifestazione di interesse
Azione 04	
Azione 4.1 - PUA n.1 Area Ex PIME	Modifica derivante da scelta progettuale
Azione 4.2 - PUA n.2 Area Ex Mille Lire	Modifica derivante da scelta progettuale e da manifestazione di interesse
Azione 05	
Azione 5.1 - Stralciato Accordo Pubblico Privato art. 6 LR 11/2004 - Accordo PP 4	Modifica derivante da scelta progettuale
Azione 5.2 - Stralciato in parte Accordo Pubblico Privato art. 6 LR 11/2004 - Accordo PP 7	Modifica derivante da scelta progettuale
Azione 5.3 - Stralciato Accordo Pubblico Privato art. 6 LR 11/2004 - Accordo PP 6	Modifica derivante da scelta progettuale
Azione 06	
Azione 6.1 - l'area del Maneggio (n.2)	Stralcio di Area con Prescrizioni Particolari derivante da scelta progettuale a seguito di confronto con i proprietari
Azione 6.2 - l'area dell'ex distributore a Preganziol centro (n.7)	Stralcio di Area con Prescrizioni Particolari derivante da scelta progettuale a seguito di confronto con i proprietari
Azione 6.3 - l'area a sud di Via Gorizia (n.8)	Stralcio di Area con Prescrizioni Particolari derivante da scelta progettuale a seguito di confronto con i proprietari
Azione 6.4 - l'area residenziale di Via Pesare (n.14)	Stralcio di Area con Prescrizioni Particolari derivante da scelta progettuale a seguito di confronto con i proprietari
Azione 6.5 - l'area ex Municipio di Via Bellini (n.16)	Stralcio di Area con Prescrizioni Particolari derivante da scelta progettuale poiché già attuato

Azione 6.6 - l'area a ovest di Sambughè (n.17)	Stralcio di Area con Prescrizioni Particolari derivante da scelta progettuale a seguito di confronto con i proprietari
Azione 6.7 - l'area di Via Boschetta Est (n.20)	Stralcio di Area con Prescrizioni Particolari derivante da scelta progettuale a seguito di confronto con i proprietari
Azione 6.8 - l'area di Via Boschetta ovest (n.26)	Stralcio di Area con Prescrizioni Particolari derivante da scelta progettuale a seguito di confronto con i proprietari
Azione 6.9 - l'area lungo Via Feruglio (n.33)	Stralcio di Area con Prescrizioni Particolari derivante da scelta progettuale a seguito di confronto con i proprietari
Azione 6.10 - l'area Fabbricato di Via Munara 44 (n.35)	Stralcio di Area con Prescrizioni Particolari derivante da scelta progettuale a seguito di confronto con i proprietari
Azione 07	
Riclassificazione urbanistica dell'Area di Villa Albrizzi Franchetti soggetta ad Accordo di Programma ex art.7 LR 11/2004 nel Piano degli Interventi vigente	Adeguamento per mancato concretizzarsi dell'Accordo
Azione 08	
Revisione degli indici edilizi	Modifica derivante da scelta progettuale
Azione 09	
Divieto di costruzione dei piani interrati nella frazione di Frescada Est e Frescada Ovest	Modifica derivante da scelta progettuale motivata dalle prescrizioni presenti in Tavola 03 del PAT
Azione 10	
Riclassificazione ZTO agricola in agricola di valenza paesaggistica	Modifica derivante da scelta progettuale
Azione 11	
Perequazione urbanistica	Modifica derivante da scelta progettuale; scelte derivanti dalla volontà dell'amministrazione
Azione 12	
Registro elettronico dei Crediti Edilizi	Adeguamento a disposizioni sovraordinate
Azione 13	
Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale	Adeguamento a disposizioni sovraordinate
Azione 14	
Adeguamento del PI alle disposizioni della Legge Regionale 14/2017 sul Consumo di Suolo.	Adeguamento a disposizioni sovraordinate

Per l'individuazione delle Manifestazioni di Interesse si rimanda alla cartografia allegata

(File: MI_VP15_05N_zone+vincoli5000.pdf e MI_VP15_05S_zone+vincoli5000.pdf)

AZIONI DI PIANO

Di seguito si riportano gli approfondimenti necessari e i chiarimenti utili alla migliore comprensione della documentazione di Piano e della Verifica di Assoggettabilità alla VAS già prodotta.

AZIONE 01

Introduzione delle modifiche normative riferite al Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo ai sensi della DGRV n.1896/2017 e della DGRV n.669/2018.

La natura dell'Azione 01 implica che la stessa non sia sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

AZIONE 02

In riferimento all'Azione 02 si precisa che la Valutazione Ambientale Strategica non si occupa di interventi edilizi pertanto la modifica del Grado di Protezione di edifici specifici non è da considerarsi materia di VAS.

La natura dell'Azione implica che la stessa non sia sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Si riportano di seguito le norme con indicati i punti di modifica (art.14 NTO).

Edifici con grado di protezione aggiunti:

188	Edificio con grado di protezione 1
189	Edificio con grado di protezione 1
190	Edificio con grado di protezione 1

"Nel caso in cui il proprietario o l'avente titolo richieda una variazione di un solo grado di protezione, potrà dimostrare attraverso idonea documentazione, sottoscritta e asseverata da un professionista abilitato, l'errata classificazione degli edifici oppure potrà dimostrare una condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero. L'Amministrazione potrà ammettere la variazione del grado di protezione, con deliberazione ~~consiliare~~ di Giunta Comunale."

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 03

In riferimento all'Azione 03 si evidenzia quali PUA sono stati trasformati in Aree con Prescrizioni Particolari, che possono essere ricondotte ai casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS poiché rientranti nelle casistiche di cui al Parere della Commissione Regionale n.84 del 03/08/2012, e quali PUA sono stati eliminati.

Elenco degli ex PUA che sono esclusi dalla procedura di verifica di valutazione ambientale strategica, poiché inferiori ai 3 ha, od eliminati.

PUA	Esclusione dalla verifica di assoggettabilità / Eliminazione
Azione 3.1 - PUA n.3 Area Via Ungheria Libera	Trasformato in Area con Prescrizioni Particolari n.37 - Esclusione poiché inferiore ai 3 ha
Azione 3.2 - PUA n.5 Area a est di Borgoverde	Eliminato - L'area viene destinata a zona agricola
Azione 3.3 - PUA n.6 Area di Via Berto	Trasformato in Area con Prescrizioni Particolari n.38 - Esclusione poiché inferiore ai 3 ha

AZIONE 04

In riferimento all'Azione 04 si evidenzia quali PUA possono essere ricondotti ai casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS, poiché rientranti nelle casistiche di cui al Parere della Commissione Regionale n.84 del 03/08/2012, e quali PUA sono stati ridotti nelle dimensioni.

Elenco dei PUA:

PUA	Esclusione dalla verifica di assoggettabilità / Riduzione dimensioni
PUA n.1 Area Ex PIME	Dimensioni totali 7,3 ha Riduzione del PUA a 4,3 ha
PUA n.2 Area Ex Mille Lire	Esclusione poiché PUA inferiore ai 3 ha

Per quanto riguarda il PUA n.1 Area Ex PIME si approfondisce di seguito:

STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE

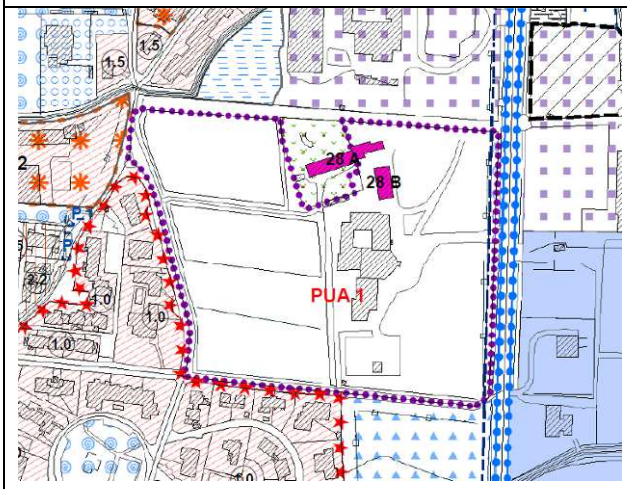
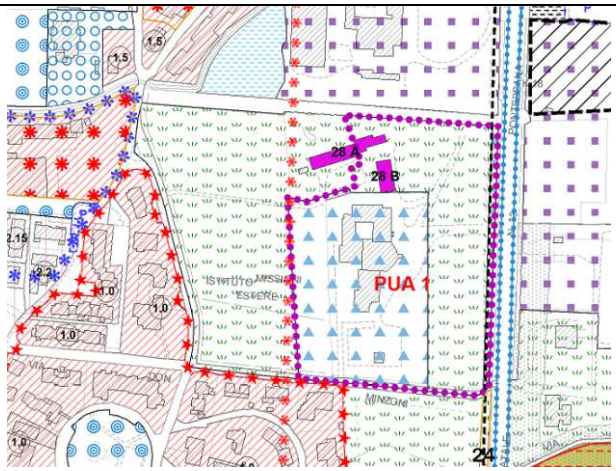
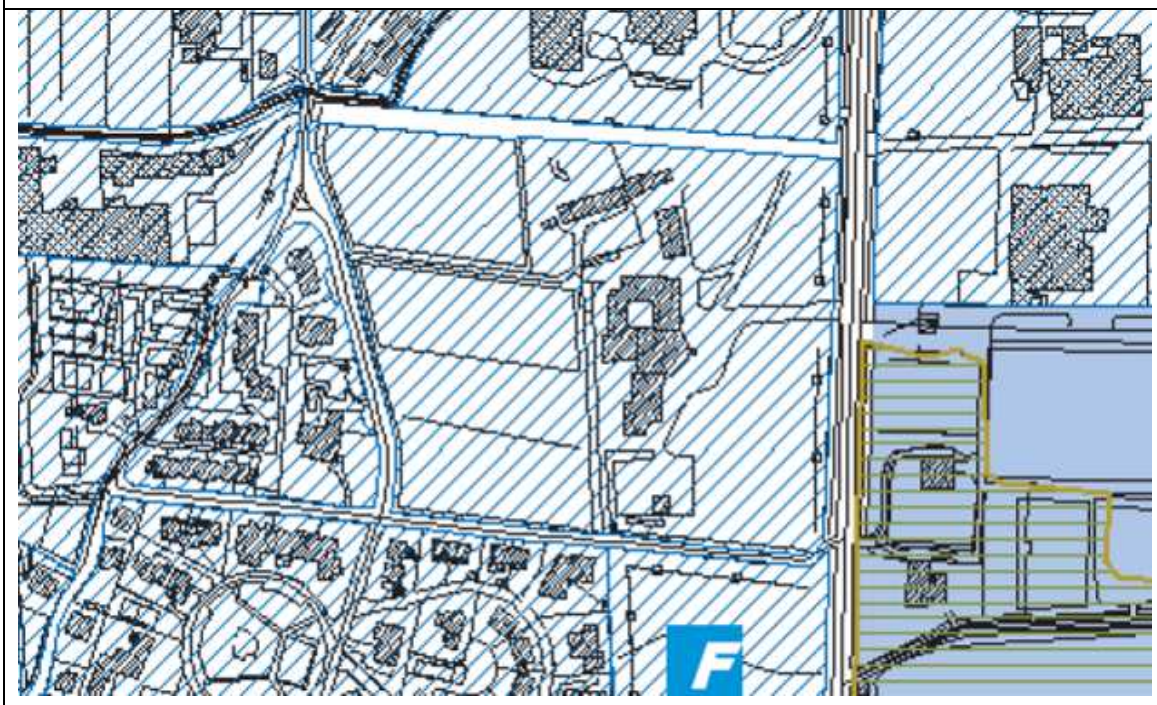

	

TAVOLA 04 del PAT	
	

Il PUA n.1 già previsto nel precedente PI viene ridotto come da cartografia e viene inserita una zona B dei tessuti verdi (art.21 NTO) e una zona a Servizi privati di interesse collettivo (art.44 NTO).

L'articolo 44 è modificato come dalla seguente comparazione

"Articolo 44 - Servizi privati di interesse ~~pubblico~~ collettivo

1. *Nelle zone così individuate sarà consentita la realizzazione di attrezzature private di prevalente interesse pubblico quali, indicate peraltro in via puramente indicativa: strutture socio sanitarie e per la formazione sanitaria, strutture di cohousing, impianti e clubs sportivi, cinema, zone attrezzate per il tempo libero, parchi e giardini attrezzati con ristoro, ricreative, culturali, assistenziali, ricettive, di ristorazione, etc.*
2. *Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'ambiente paesistico, salvaguardando il verde esistente e sistemando gli spazi liberi a parco.*
3. *Per riconosciuto interesse ~~pubblico~~ collettivo delle opere realizzabili in tale zona si consente un indice di edificabilità territoriale (It) massimo di mc/mq 0,50, mentre non si fissano specifici parametri edilizi."*

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

La modifica è giustificata anche dal fatto che il PUA viene ridotto escludendo la parte che ricade in aree di rischio idraulico.

A nord della presente area è stata realizzata anche una vasca di laminazione con lo scopo di ridurre il rischio idraulico individuato nella Tavola 03 del PAT: Aree a criticità primarie soggette a frequenti e persistenti allagamenti art. 31 del PAT Tavola delle fragilità.

AZIONE 05

In riferimento all'Azione 05 si evidenzia quali Accordo Pubblico Privato vengono stralciati poiché ad oggi non attuati.

- Stralciato Accordo Pubblico Privato art. 6 LR 11/2004 Accordo PP 4
- Stralciato Accordo Pubblico Privato art. 6 LR 11/2004 Accordo PP 7 (in parte)
- Stralciato Accordo Pubblico Privato art. 6 LR 11/2004 Accordo PP 6

Gli Accordi vengono stralciati poiché ad oggi non attuati e come indicato dalle NTO del Piano degli Interventi *"Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono, come previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. 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"*

Nel precedente PI era presente la voce in legenda che indicava "Accordo Pubblico Privato ex art. 6 LR 11/2004 previsti dal PAT" ma essendo delle previsioni mai recepite si è ritenuto utile eliminarle dalle cartografie e togliere la voce in legenda.

Per tali aree rimane invariata la zonizzazione di piano e la previsione di ZTO agricola, si elimina solo il perimetro che indicava la previsione di Accordo PP.

Stralciato Accordo Pubblico Privato art. 6 LR 11/2004 - Accordo PP 4

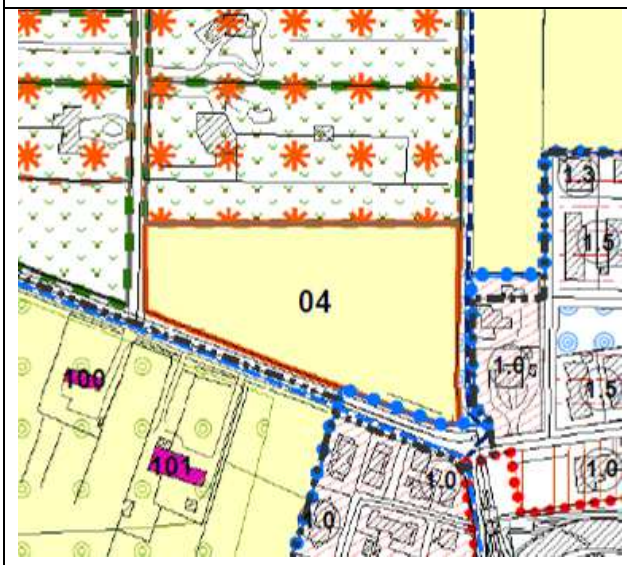
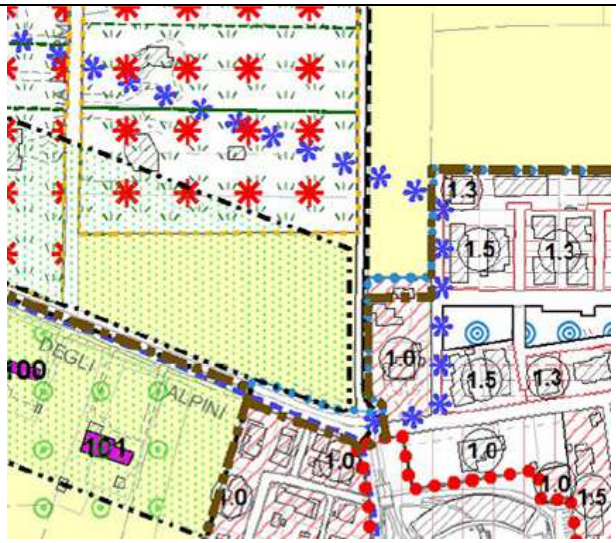
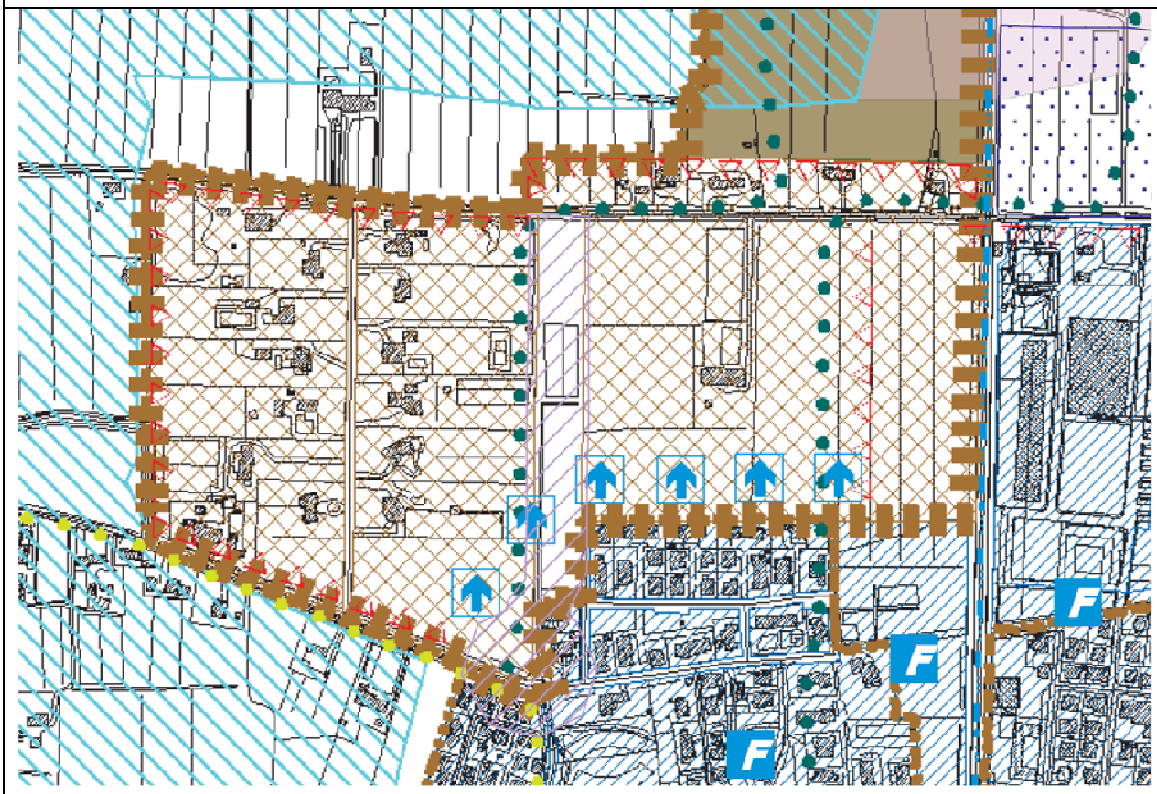
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
	

TAVOLA 04 del PAT



L'Accordo viene stralciato poiché ad oggi non attuato e si lascia la zonizzazione sottostante

Stralciato Accordo Pubblico Privato art. 6 LR 11/2004 - Accordo PP 7 (in parte)

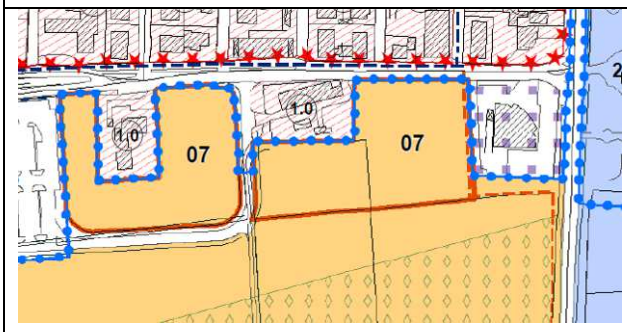
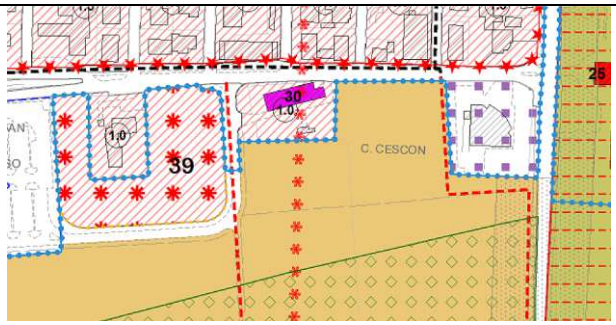
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
	

TAVOLA 04 del PAT

L'Accordo viene stralciato poiché ad oggi non attuato e si lascia la zonizzazione sottostante ad eccezione della parte ad ovest dell'Accordo PP 7, che rimane, ma viene modificata la modalità attuativa, che da Accordo PP passa ad attuazione mediante Area con Prescrizioni Particolari n.39.

Stralciato Accordo Pubblico Privato art. 6 LR 11/2004 - Accordo PP 6

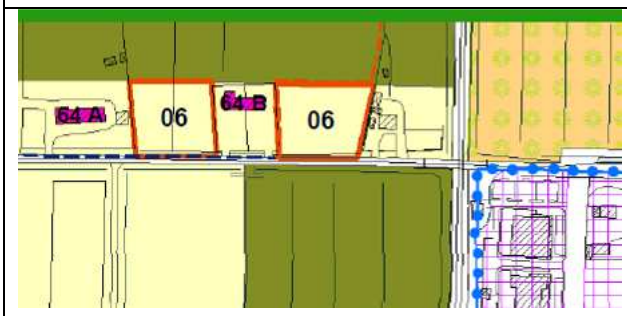
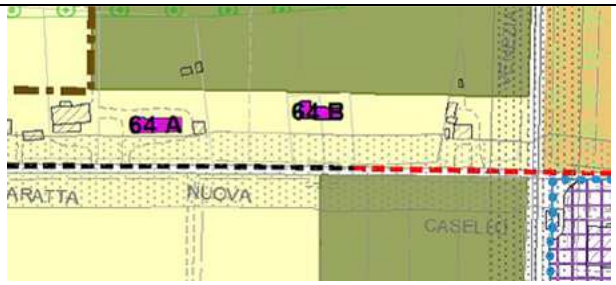
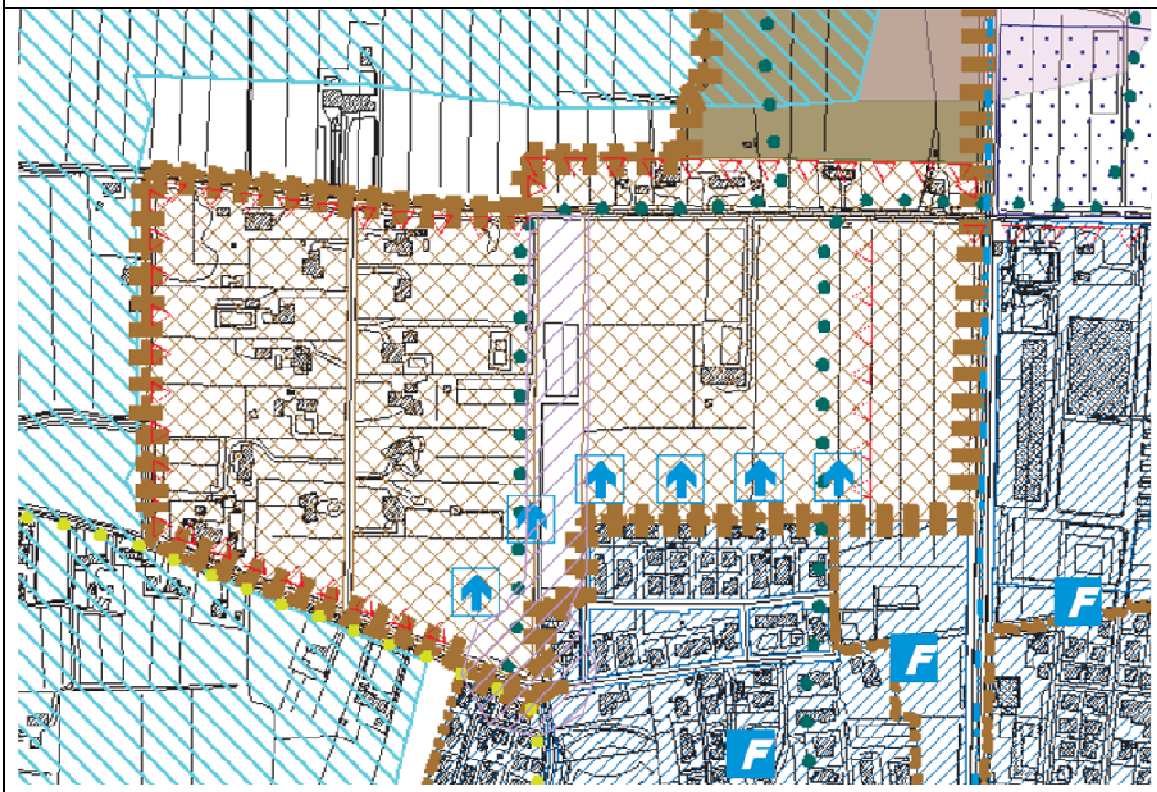
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
	

TAVOLA 04 del PAT



L'Accordo viene stralciato poiché ad oggi non attuato e si lascia la zonizzazione sottostante

AZIONE 06

Revisione delle Aree con Prescrizioni Particolari ex art. 54 delle NTO.

Alcune Aree con Prescrizioni Particolari ai sensi dell'art.54 delle NTO sono state riviste sia in termini di beneficio pubblico ovvero è stata specificata l'opera che l'Amministrazione richiede da parte del privato come il completamento di percorsi pedonali, la realizzazione di nuove aree a standard (verde o parcheggio), nell'ottica di una visione più ampia degli interventi, sia in termini di tutela del territorio introducendo specifiche prescrizioni.

La modifica consiste nell'eliminazione di alcune Aree con Prescrizioni Particolari previste dal precedente PI poiché a tali aree non era mai stata data attuazione.

Di seguito si riportano le aree che state stralciate e modificate.

AZIONE 6.1 - l’area del Maneggio (n.2);

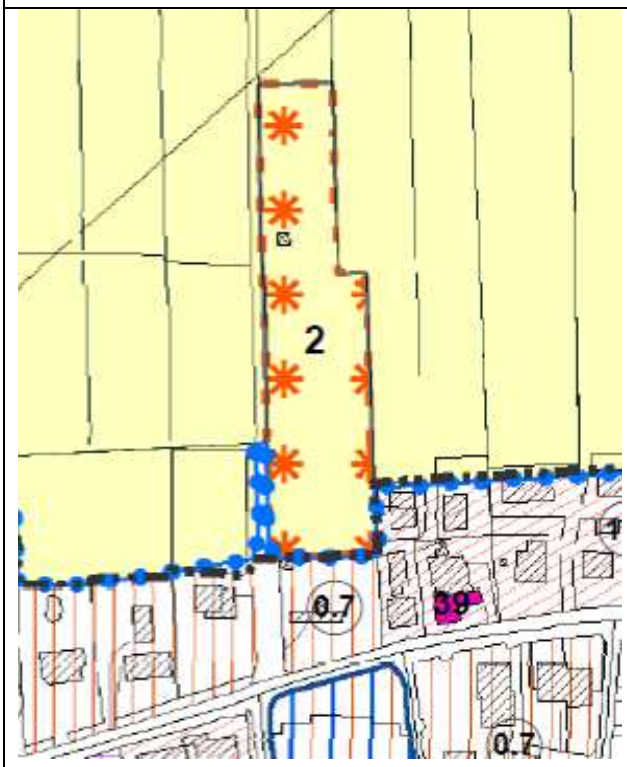
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
	

TAVOLA 04 del PAT

Si elimina la previsione da PI: da zona con prescrizioni particolari torna a zona agricola senza prescrizioni particolari.

Normativa stralciata

~~- Area n. 2: Area del maneggio~~
~~E' prevista la possibilità di realizzare un maneggio per attività ludiche e di ippoterapia il dimensionamento del quale deve prevedere:~~
~~- massimo 10 box cavalli di dimensione idonea~~
~~- massimo 20 posti auto da ricavare su superficie alberata e drenante quale terra battuta, ghiaia o ghiaino, macadam (tipo "slurry") realizzato con colori naturali.~~
~~Il dimensionamento degli interventi, che prevede la possibilità di soli edifici ad un piano e di una tensostruttura per le attività ludiche e di ippoterapia, è il seguente:~~
~~- campo corsa cavalli coperto: max 1500 mq di Sc;~~
~~- scuderie, reception e servizi: max 275 mq di Sc complessivi.~~
~~Contestualmente agli interventi dovrà essere valutata e se possibile realizzata una connessione ciclabile con la via Franchetti.~~
~~Tutto l'ambito di intervento sarà recintato solo con rete metallica, staccionate in legno, siepe e alberature. Non è consentita la realizzazione di recinti in muratura.~~
~~La realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.~~

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 6.2 - l’area dell’ex distributore a Preganziol centro (n.7);

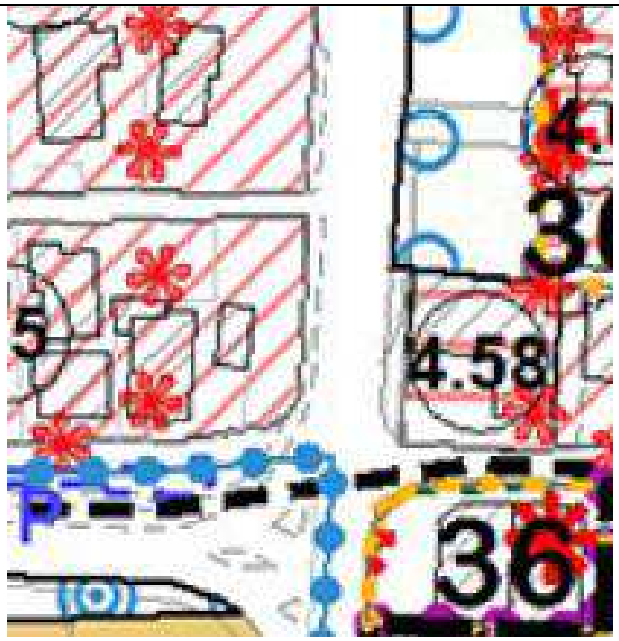
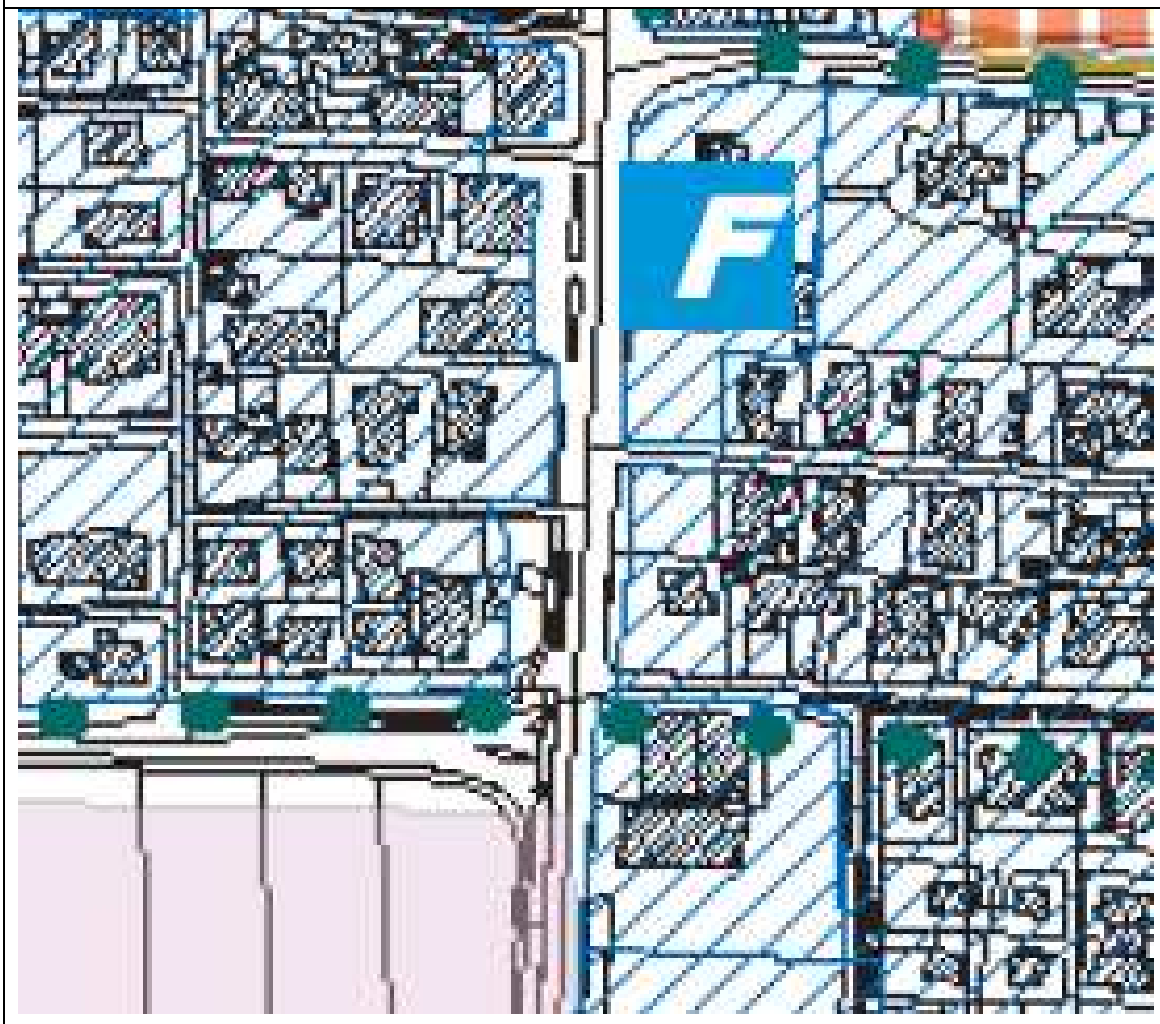
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
	

TAVOLA 04 del PAT



Si elimina la previsione da PI: da zona con prescrizioni particolari torna a zona residenziale senza prescrizioni particolari.

Normativa stralciata

~~- Area n. 7: Area ex distributore a Preganziol centro~~

~~La possibilità edificatoria è consentita con intervento edilizio diretto e con un indice di edificabilità If = 3,00 mc/mq; distanza minima dal Terraglio 6,50 m dal ciglio stradale (linea bianca). Il fronte nord del nuovo edificio su via Zago potrà essere collocato senza alcun arretramento, in deroga alla distanza minima degli edifici dal confine stradale. La possibilità di realizzare i nuovi interventi è vincolata all'accessibilità: provenendo da nord è consentito l'accesso al lotto dal Terraglio (sola svolta a destra); provenendo da sud l'accessibilità dovrà avvenire da via Toniolo. La parte terminale di via Toniolo, strada chiusa, potrà essere utilizzata per l'accesso alla rampa di ingresso ai garages interrati, andando in deroga rispetto all'obbligo di arretramento dell'accesso carraio.~~

~~La realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Contestualmente all'intervento dovranno essere realizzate le seguenti opere pubbliche:~~

~~- marciapiede lungo il Terraglio e lungo lato sud con caratteristiche dimensionali e materiali omogenei a quelli del tratto più a nord;~~

~~- arredo urbano omogeneo con quello del tratto esistente più a nord.~~

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 6.3 - l’area a sud di Via Gorizia (n.8);

STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE

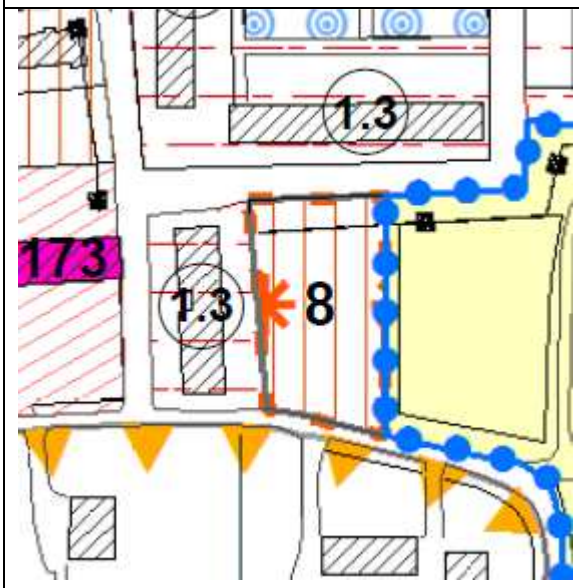
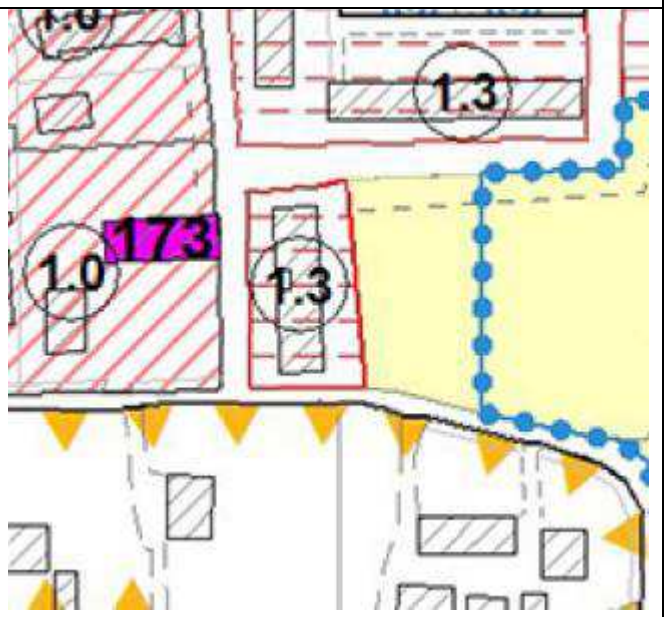
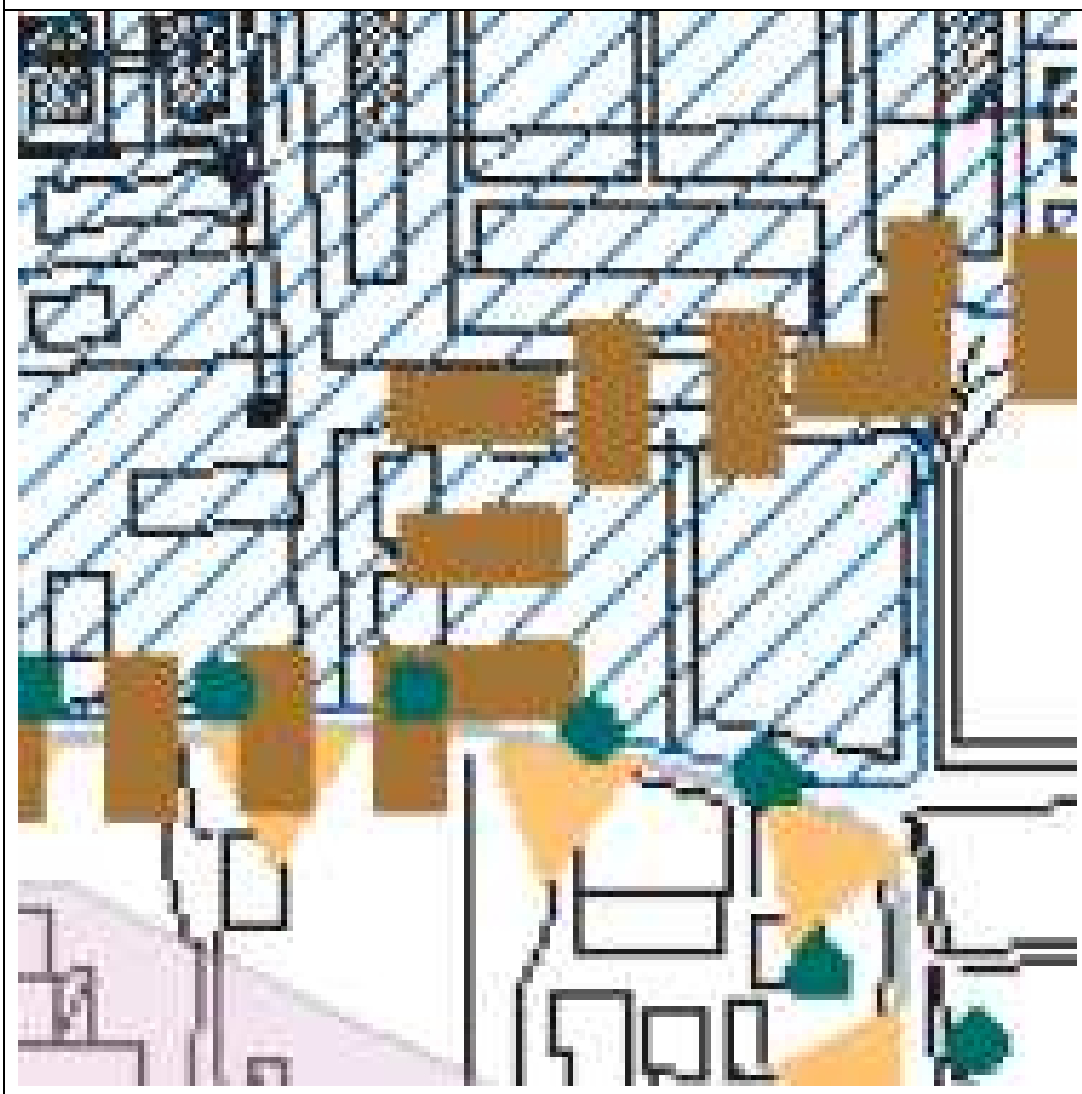

	

TAVOLA 04 del PAT	
	

Si elimina la previsione da PI: da zona con prescrizioni particolari passa a zona agricola.

Normativa stralciata

~~- Area n. 8: Area a sud di via Gorizia (EX - A.I.U. 4.1 - parte)~~
~~L'edificabilità nei lotti è consentita con intervento diretto e con un indice di edificabilità If = 1,00 mc/mq previa sottoscrizione di una convenzione con il Comune con la quale il privato si impegna, contestualmente alla realizzazione della cubatura, alla realizzazione e cessione gratuita di una pista ciclabile di collegamento nord-sud tra via Gorizia e via Schiavonia Nuova.~~

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 6.4 - l’area residenziale di Via Pesare (n.14);

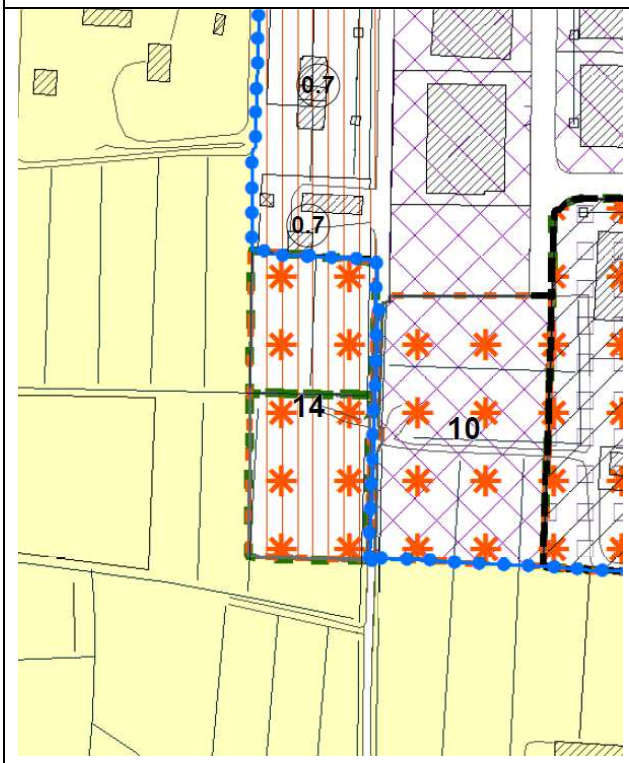
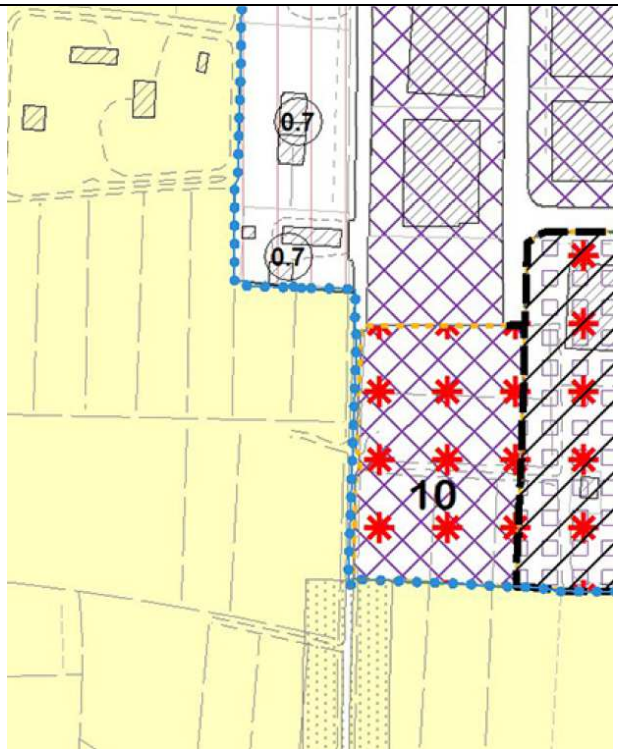
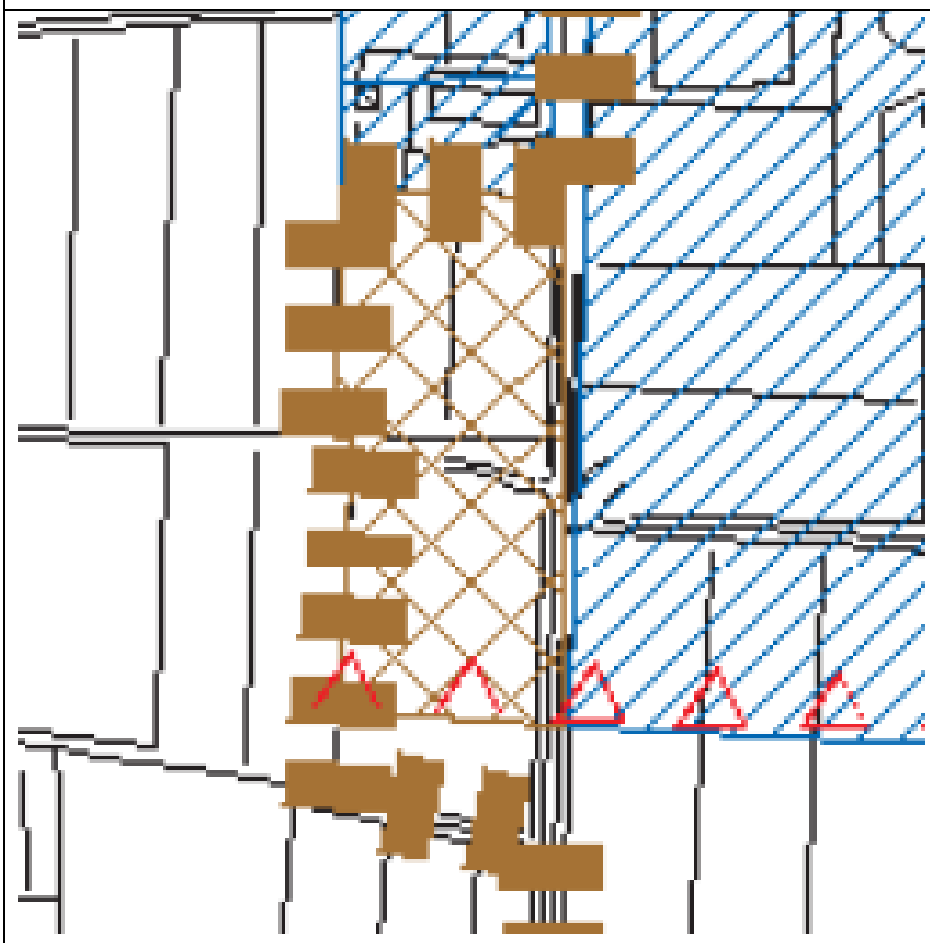
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
	

TAVOLA 04 del PAT



Si elimina la previsione da PI: da zona con prescrizioni particolari torna a zona agricola senza prescrizioni particolari.

Normativa stralciata

~~- Area n. 14: Area residenziale lungo via Pesare~~
~~E' consentita la realizzazione di una volumetria una tantum, con intervento diretto, di massimo 3.600 mc, suddivisibile in edifici uni-bi-trifamiliari o a schiera.~~
~~In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.~~

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 6.5 - l’area ex Municipio di Via Bellini (n.16);

STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE

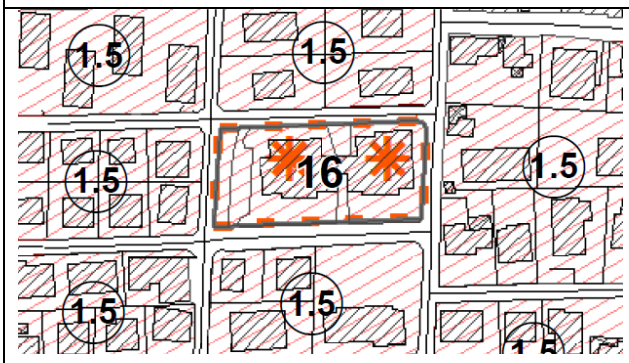
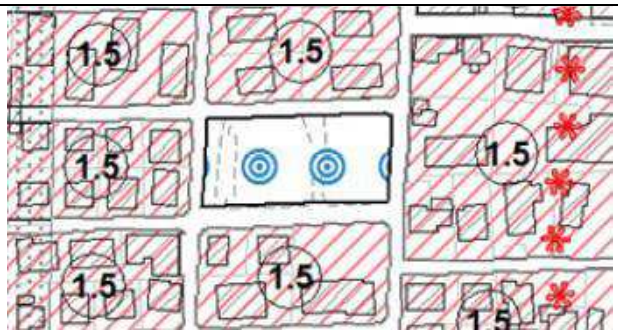
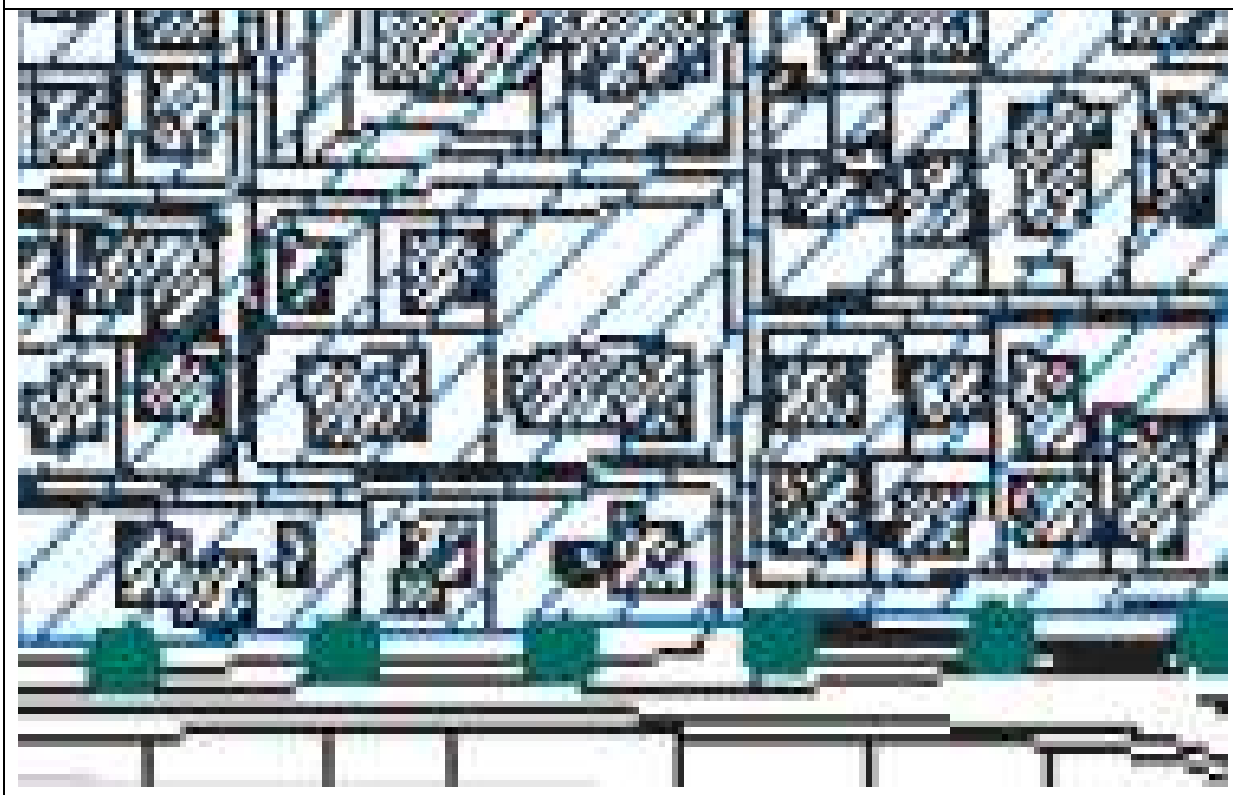

	

TAVOLA 04 del PAT	
	

Si elimina la previsione da PI: da zona con prescrizioni particolari si modifica in area a servizi.

Normativa stralciata

~~- Area n. 16: Area ex Municipio Via Bellini~~

~~Al fine di riqualificare l'ambito urbanistico del centro di Preganziol si prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova edificazione di un complesso edilizio composto da uno o più edifici con forte carattere di unitarietà e qualità edilizia.~~

~~Data la centralità dell'area ed il ruolo attribuito agli interventi per l'avvio di un processo di riqualificazione urbana più allargato è prevista la possibilità di un'altezza di 5 piani.~~

~~E' consentita la realizzazione di una volumetria totale di 7.500 mc comprensivi della volumetria esistente.~~

~~Prescrizioni particolari: gli interventi dovranno essere caratterizzati da un'elevata qualità dello spazio aperto di uso collettivo prevedendo la realizzazione di spazi pavimentati e a giardino di uso pubblico illuminati, pavimentate e arredati con materiali di pregio omogenei con quelli utilizzati per gli interventi sul Terraglio nel centro del capoluogo. Le superfici fondiarie non potranno essere recintate.~~

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 6.6 - l’area a ovest di Sambughè (n.17);

STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE

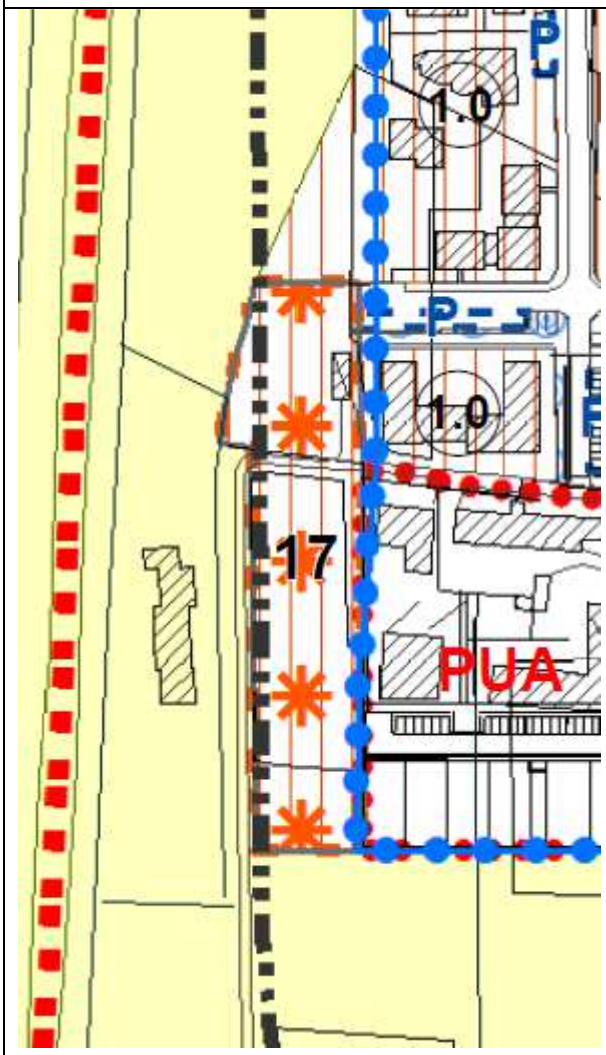
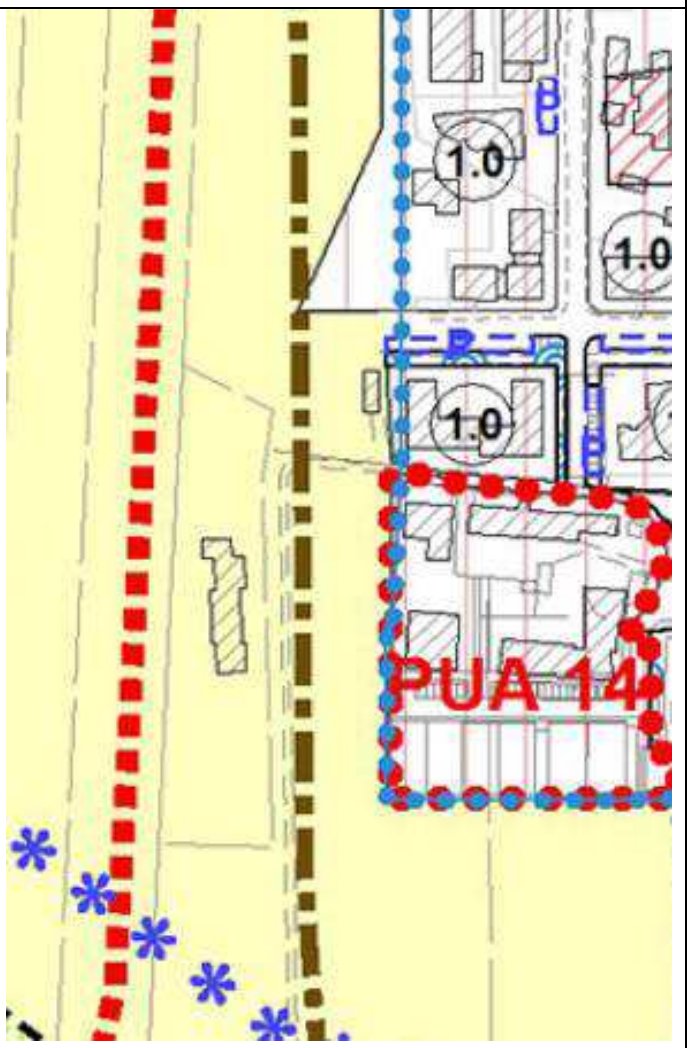
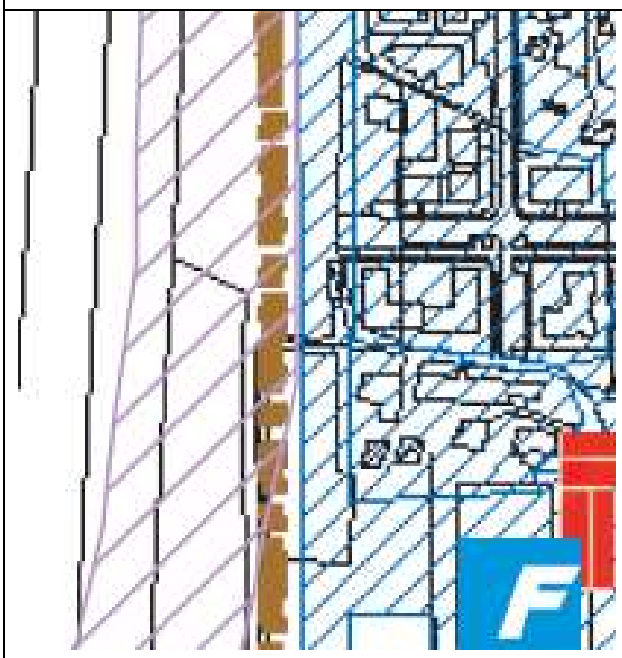

	

TAVOLA 04 del PAT	
	

Si elimina la previsione da PI: da zona residenziale con prescrizioni particolari si modifica in zona agricola senza prescrizioni particolari.

Normativa stralciata

~~- Area n. 17: Aree a ovest di Sambughè~~

~~E' consentita l'edificabilità con intervento diretto previa sottoscrizione di una convenzione con il Comune con la quale i privati si impegnano, contestualmente alla realizzazione dell'edificabilità, alla realizzazione di una viabilità di distribuzione ad anello definita riammagliando i tracciati esistenti e collegando via Monsignor Malvestio a via Umberto De Donà.~~

~~La possibilità edificatoria è di edifici uni-bifamiliari o a schiera o a blocco con altezza massima di 2 piani per complessivi 3.200 mc.~~

~~In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile; da tale somma sarà detratto il valore dell'area oggetto di cessione e delle opere pubbliche realizzate.~~

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 6.7 - l’area di Via Boschetta Est (n.20);

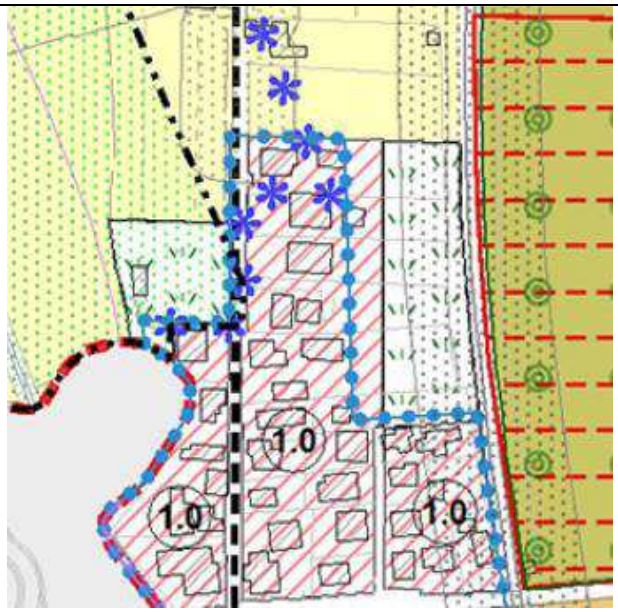
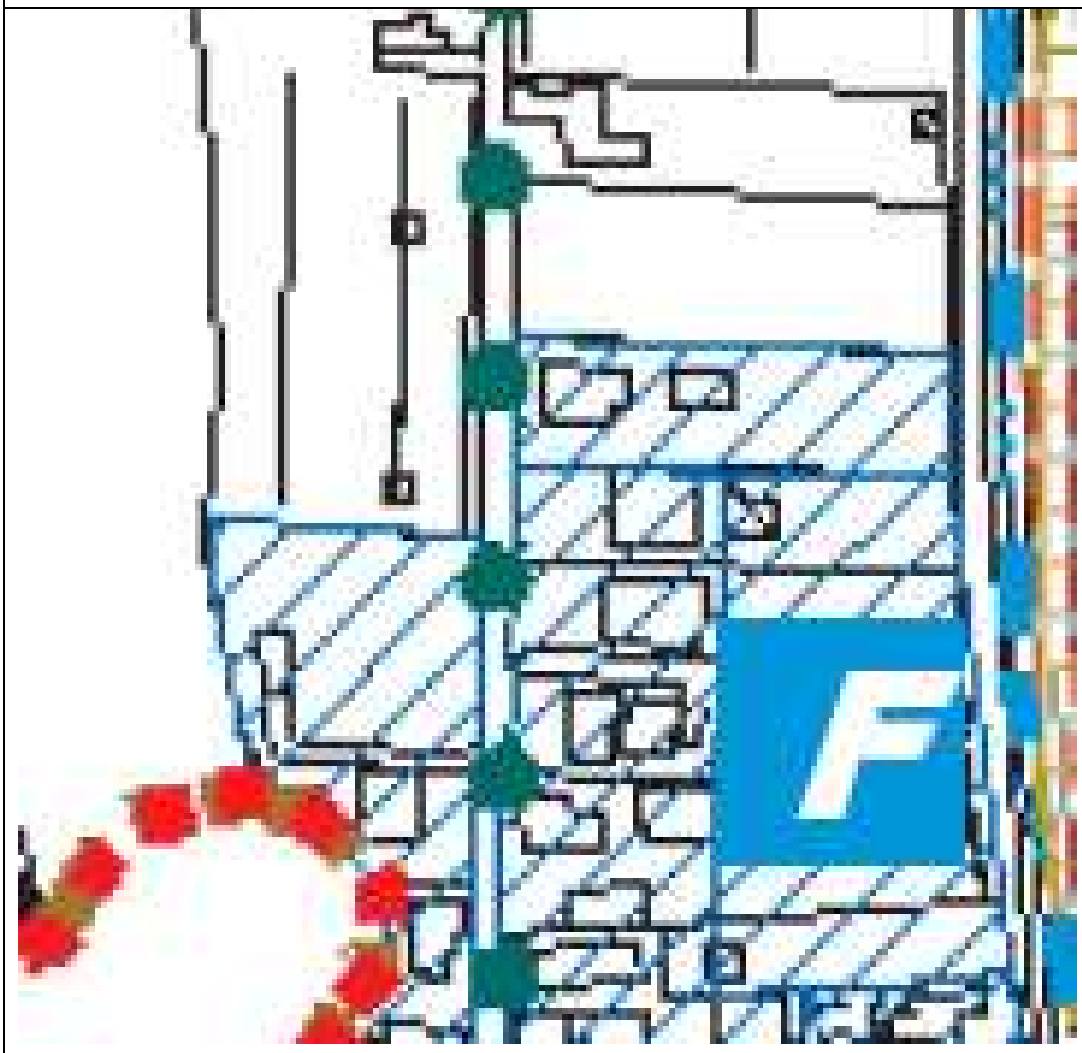
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
	

TAVOLA 04 del PAT



Si elimina la previsione da PI: da zona con prescrizioni particolari torna a zona B dei tessuti verdi senza prescrizioni particolari.

Normativa stralciata

~~- Area n. 20: Area di via Boschetta est~~

~~E' consentita possibilità edificatoria è di 6 interventi una tantum di 600 mc, uni-bifamiliari con altezza massima di 2 piani per complessivi 3.600 mc. E' consentita la realizzazione di un solo edificio di 600 mc per ogni Unità Minima di Intervento individuata nella Tav.2 e nella Tav. 3 del P.I..~~

~~In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.~~

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 6.8 - l’area di Via Boschetta ovest (n.26);

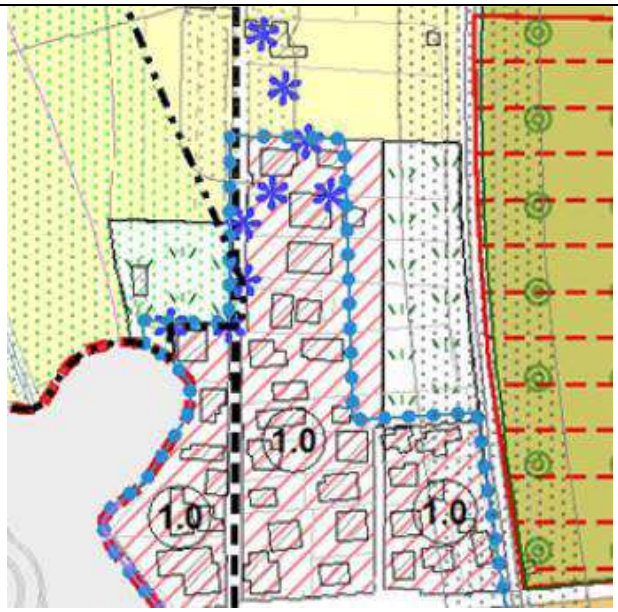
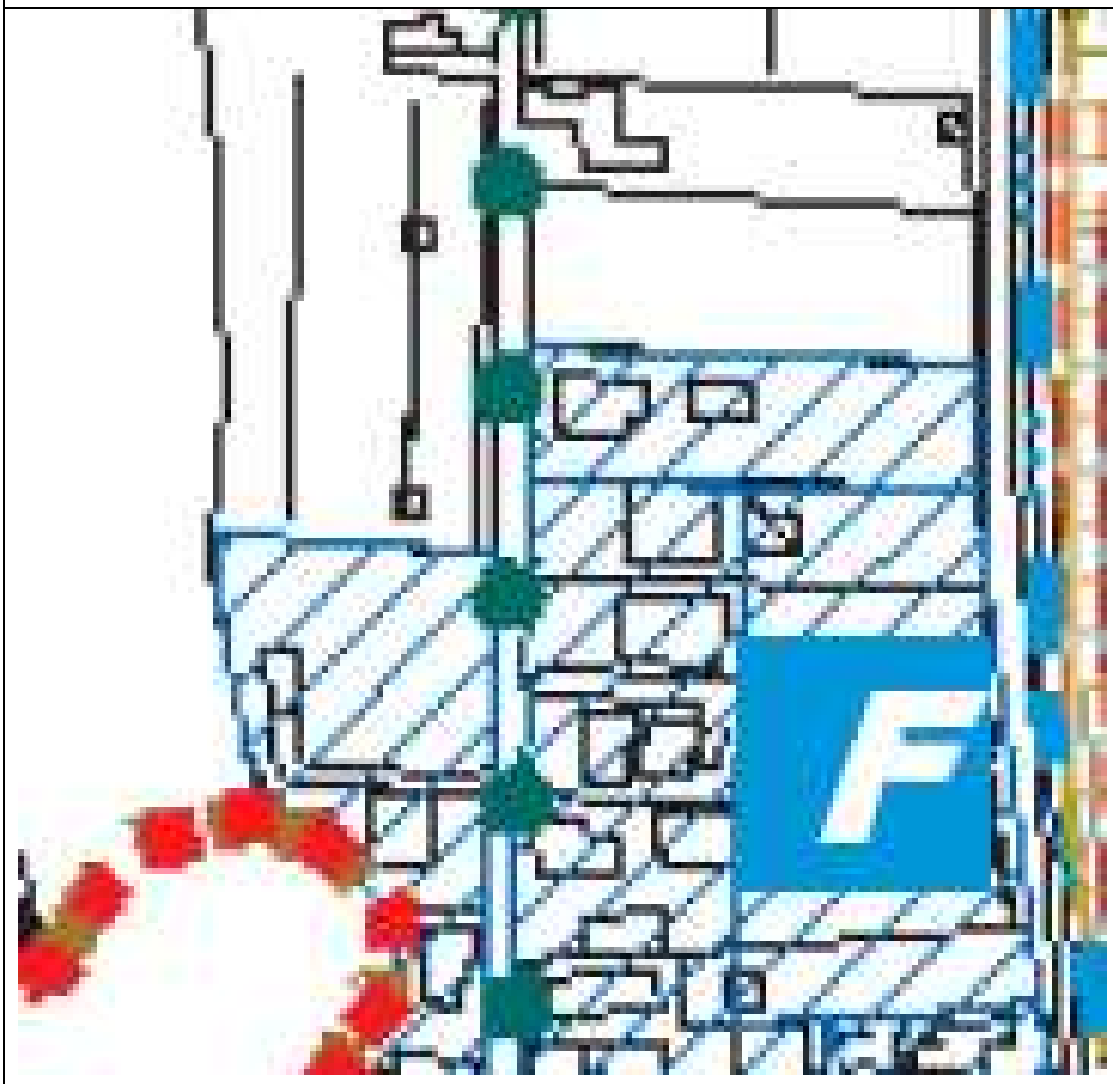
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
	

TAVOLA 04 del PAT



Si elimina la previsione da PI: da zona con prescrizioni particolari torna a zona B dei tessuti verdi senza prescrizioni particolari.

Normativa stralciata

~~- Area n. 26: Area di via Boschetta ovest~~
~~E' consentita la realizzazione di 600 mc una tantum nell' Unità minima di Intervento (U.M.I.) individuata nelle Tav.2 e Tav.3 e del P.I.. In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.~~

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 6.9 - l’area lungo Via Feruglio (n.33);

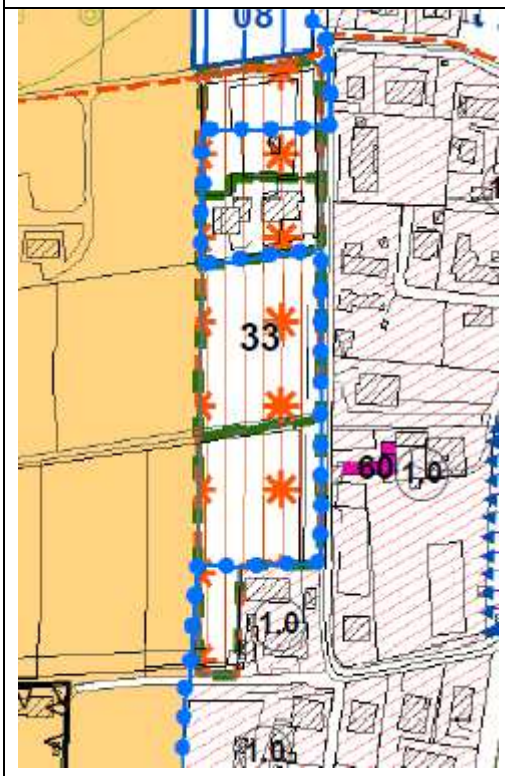
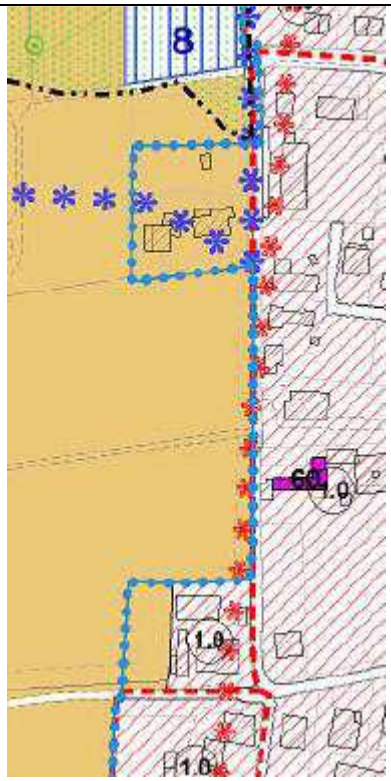
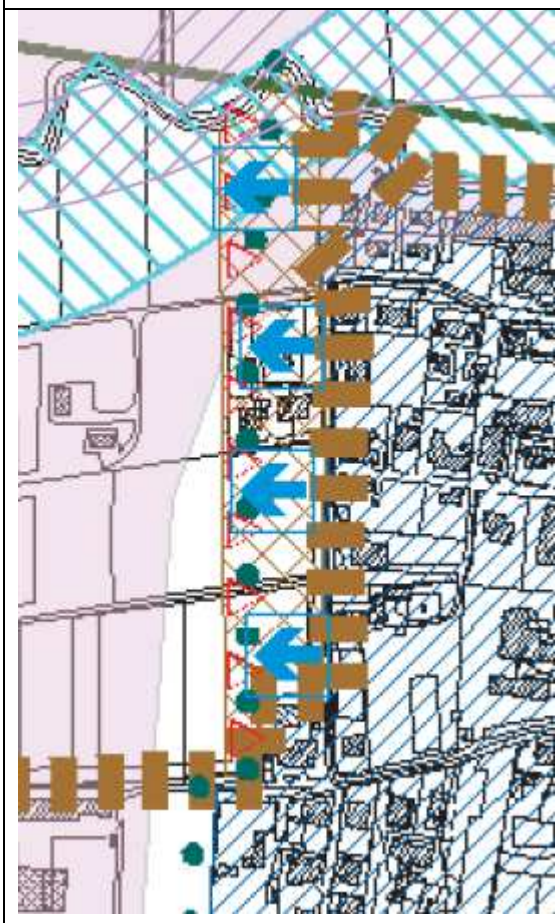
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
	

TAVOLA 04 del PAT



Si elimina la previsione da PI: da zona residenziale con prescrizioni particolari si modifica in zona agricola senza prescrizioni particolari.

Normativa stralciata

~~- Area n. 33: Area lungo via Feruglio~~
~~In tale area è prevista la realizzazione di 2.400 mc complessivi con destinazione residenziale e tipologia uni-bifamiliare o a schiera.~~
~~Con gli interventi dovrà essere realizzato l'ampliamento della via Feruglio lungo il lato est adeguando la sezione carrabile ad un transito delle autovetture a doppio senso di marcia.~~
~~In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.~~

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 6.10 - l’area Fabbricato di Via Munara 44 (n.35)

STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE

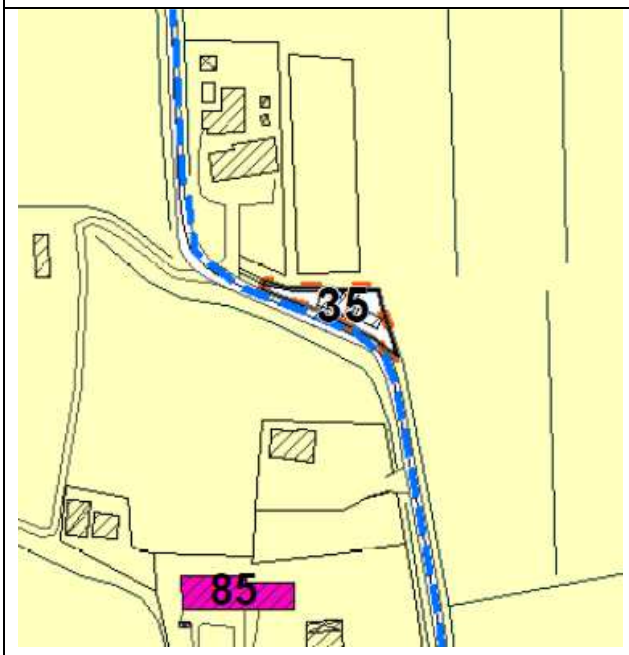
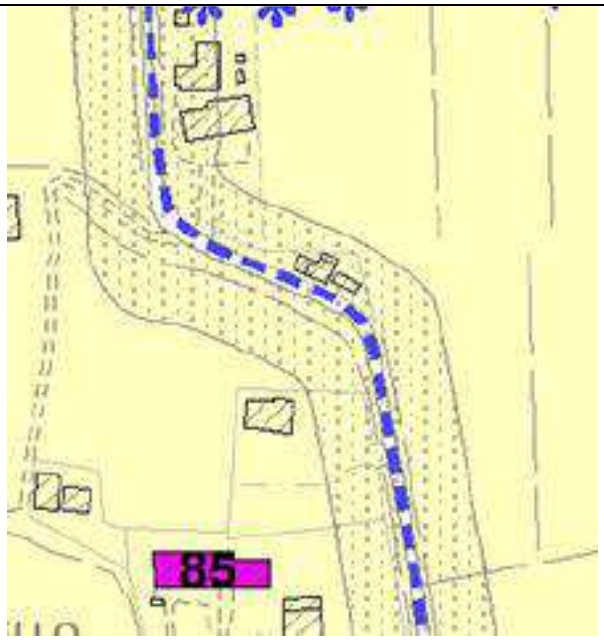
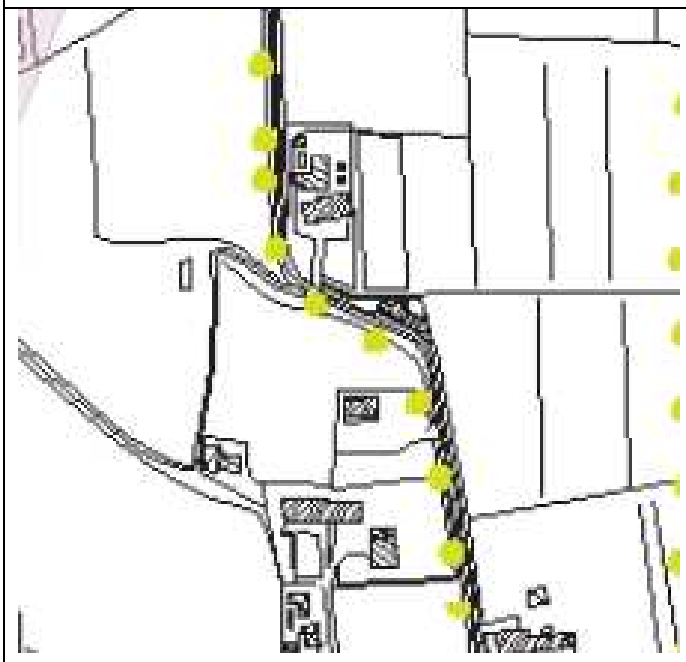

	

TAVOLA 04 del PAT	
	

Si elimina la previsione da PI: da zona con prescrizioni particolari si modifica in zona agricola senza prescrizioni particolari.

Normativa stralciata

~~- Area n. 35: Area fabbricato via Munara 44~~

~~In tale area è prevista la cessione al Comune di Preganziol dei volumi esistenti e dell'area di pertinenza (mappali 193 e 82 del Fg. 18) e la costruzione fino ad 800 mc all'interno del mappale 122 del Fg.19 in cambio della cessione dell'area e degli edifici all'Amministrazione Comunale di Preganziol e della loro destinazione a zona Fb di cui all' Art. 38 delle NTO del Piano.~~

~~La convenzione che regola gli interventi dovrà essere sottoscritta entro 90 giorni dall'approvazione del presente Piano degli Interventi avvenuta il 18 dicembre 2013.~~

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 07

Questa modifica riguarda lo stralcio dalla Strumentazione Urbanistica dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004 per la realizzazione di centro servizi universitari Villa Albrizzi-Franchetti.

L'eliminazione di tale previsione riguarda un Accordo di Programma archiviato dalla Regione del Veneto in seguito alla mancata integrazione della documentazione richiesta, atta a consentire l'istruttoria dell'istanza proposta nel 2008.

La Regione ha archiviato l'istanza di Accordo di Programma come si evince dalle seguenti note:

- Comunicazione Protocollo n. 370854 del 04/09/2014 da parte della Sezione Urbanistica - Settore Programmi Strategici di interesse regionale - Dipartimento Territorio;
- Comunicazione Protocollo n. 416904 del 06/10/2014 da parte della Sezione Urbanistica - Settore Programmi Strategici di interesse regionale - Dipartimento Territorio;

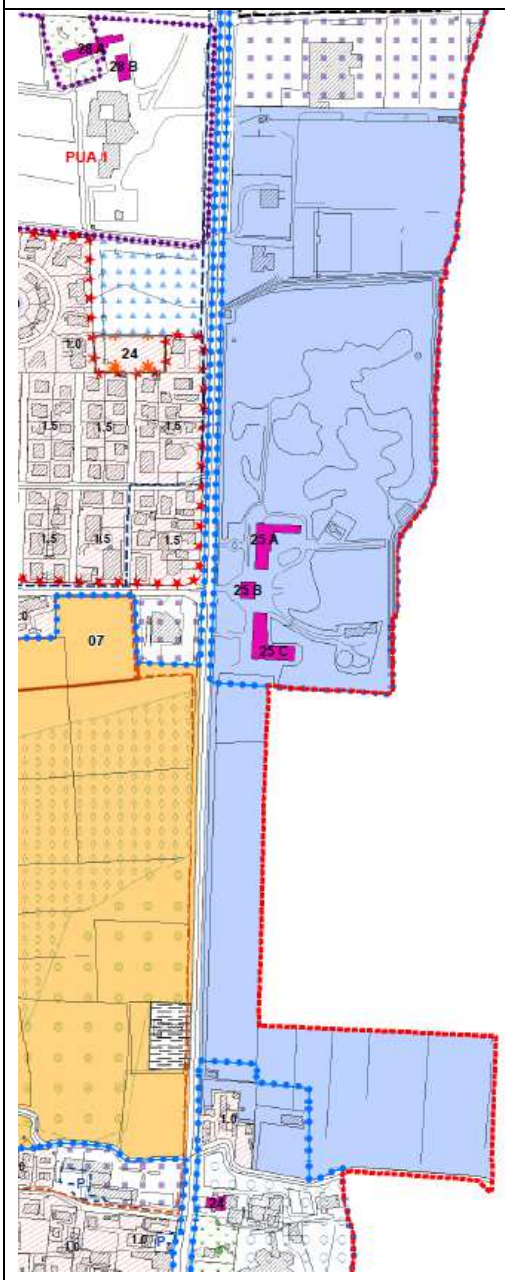
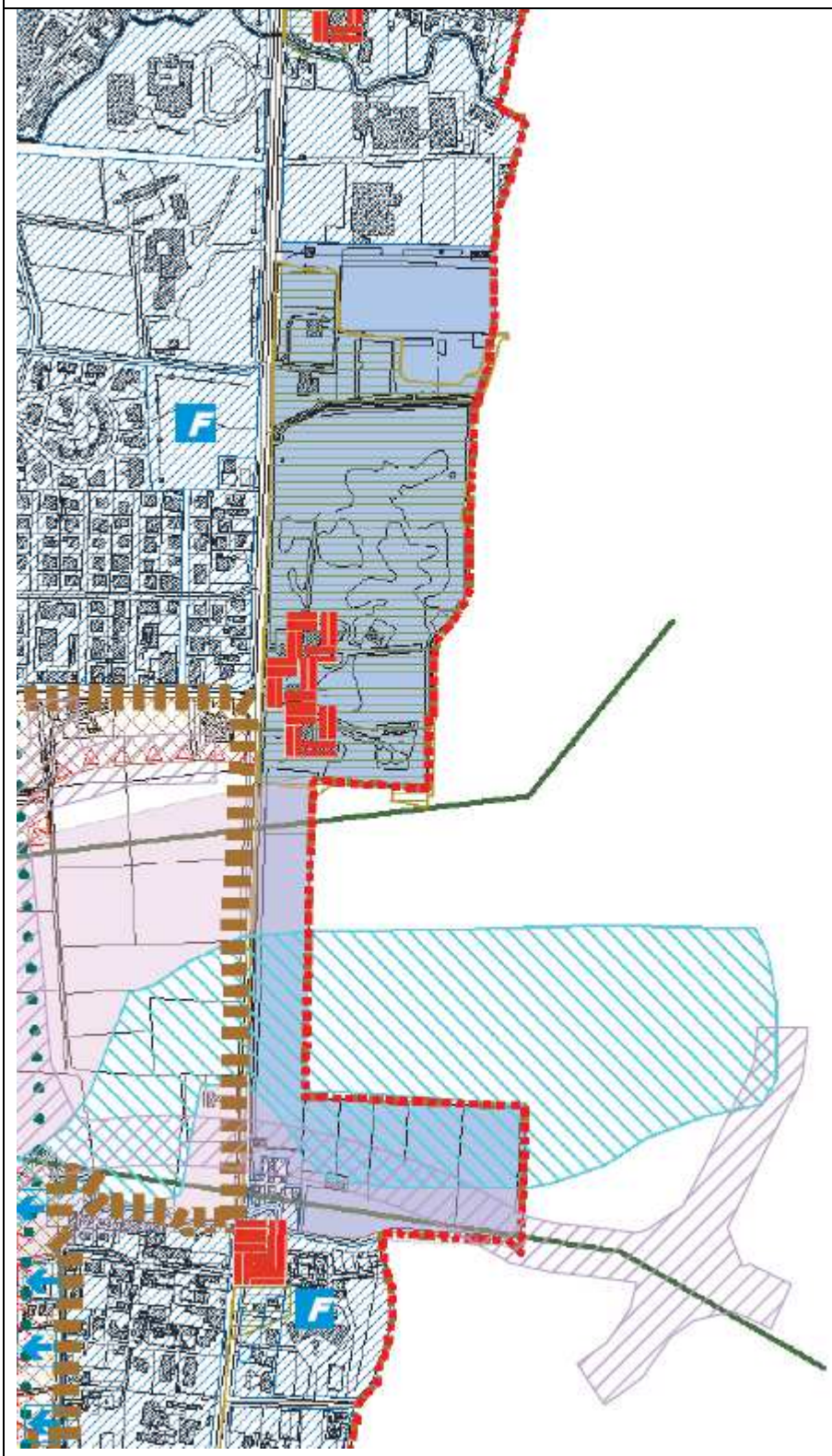
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
	

TAVOLA 04 del PAT



Si modifica da un'area in cui era previsto l'Accordo di Programma ad una zonizzazione che riconosce lo stato di fatto vigente: parte viene inserita come zona agricola, parte viene riconosciuta come contesto della Villa Veneta e la parte produttiva rimane come Zona produttiva lungo il Terraglio.

AZIONE 08

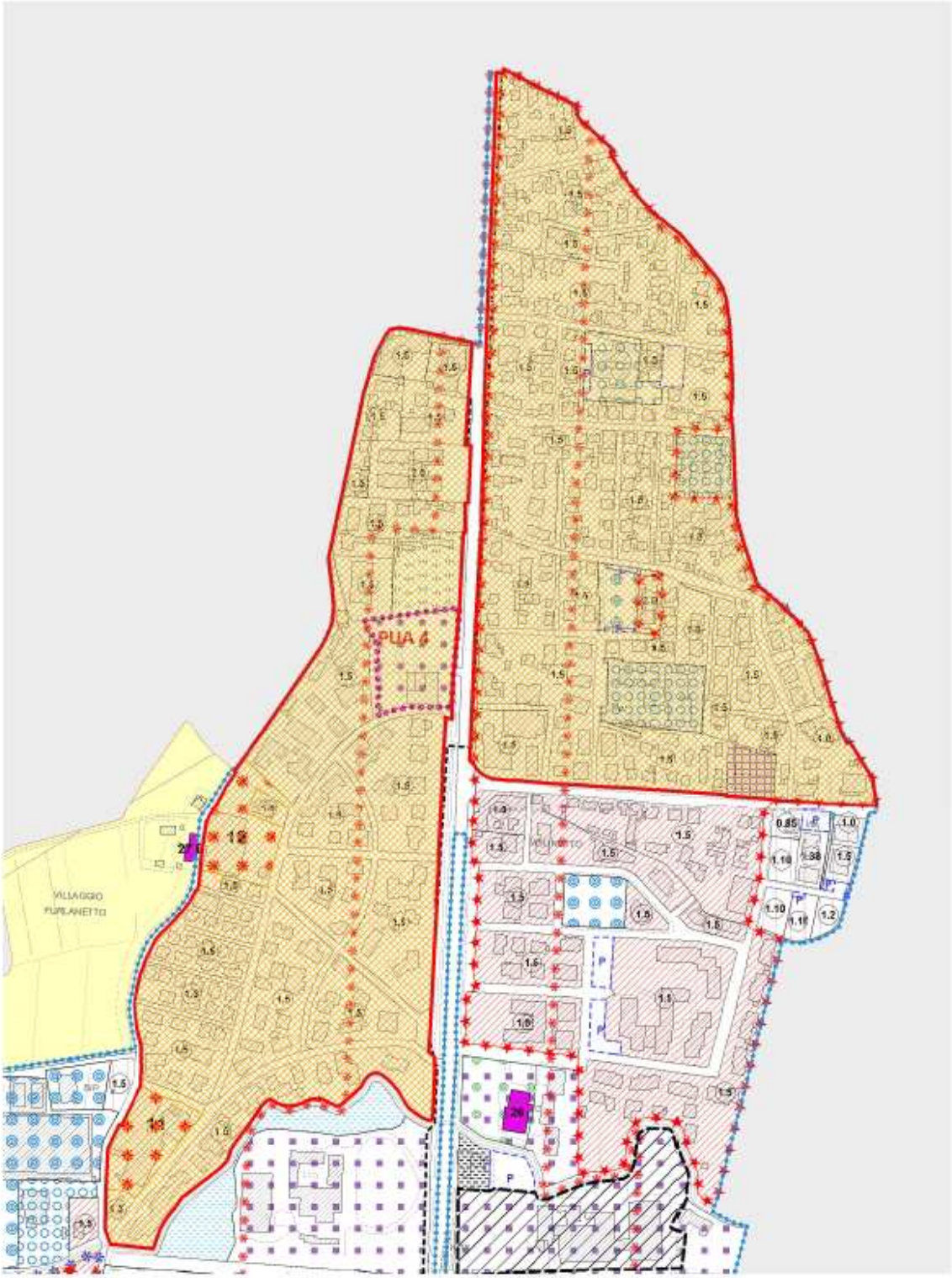
Revisione degli Indici Edilizi per favorire la rigenerazione, il recupero e il riuso dell'edificato esistente.

L'Azione 08 non rientra nelle casistiche da valutare all'interno della procedura di VAS poiché si tratta di specifiche indicazioni di tipo edilizio o riferite alle modalità di intervento.

Tale tipologia di modifica non necessità di essere valutata poiché esclusa dalla verifica di verifica di assoggettabilità a VAS.

AZIONE 09

ALLEGATO “A” - Ambiti in cui è vietata la costruzione di piani interrati (rif. art. 17 comma 6 NTO)



Divieto di costruzione di nuovi interrati

TAVOLA 03 del PAT

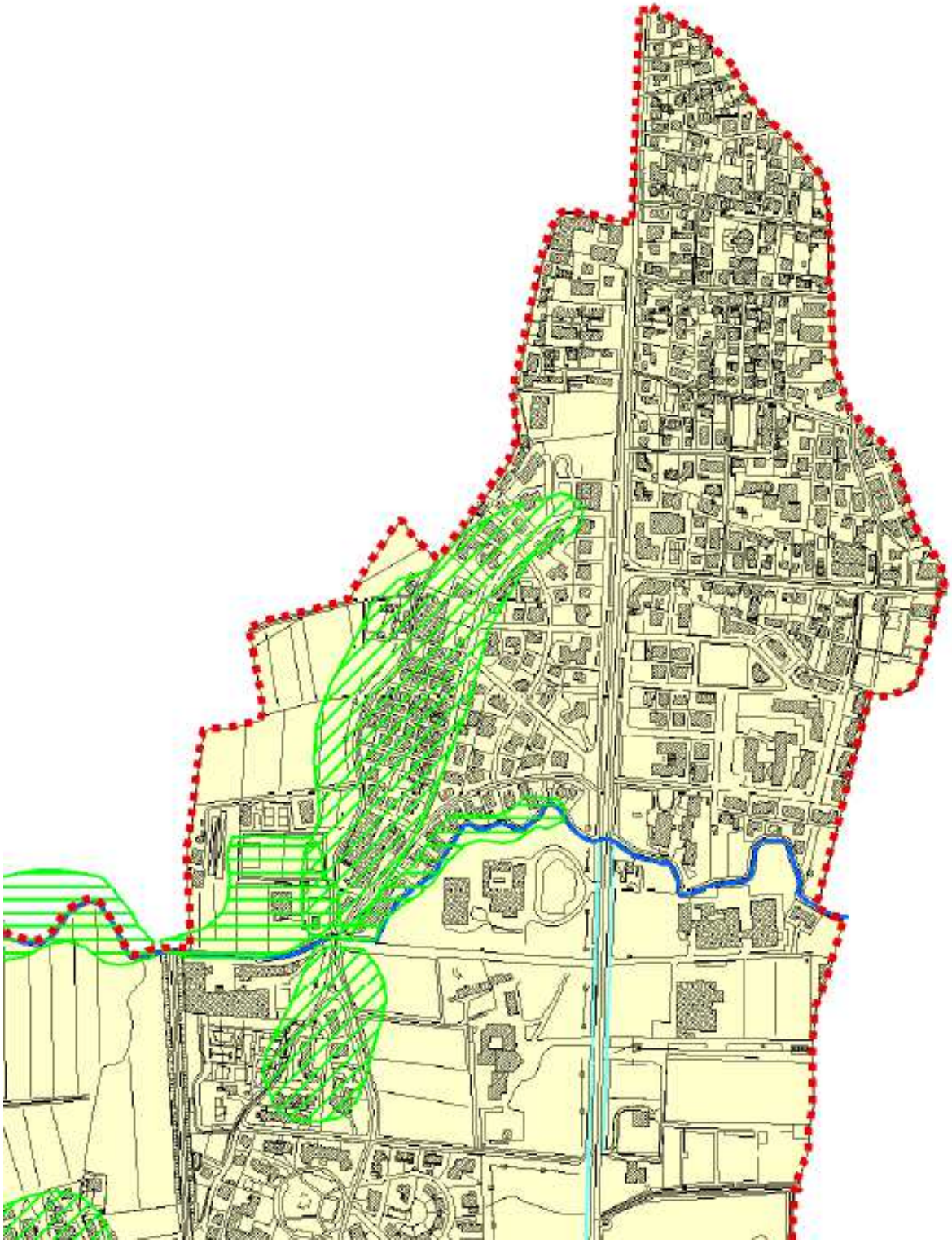
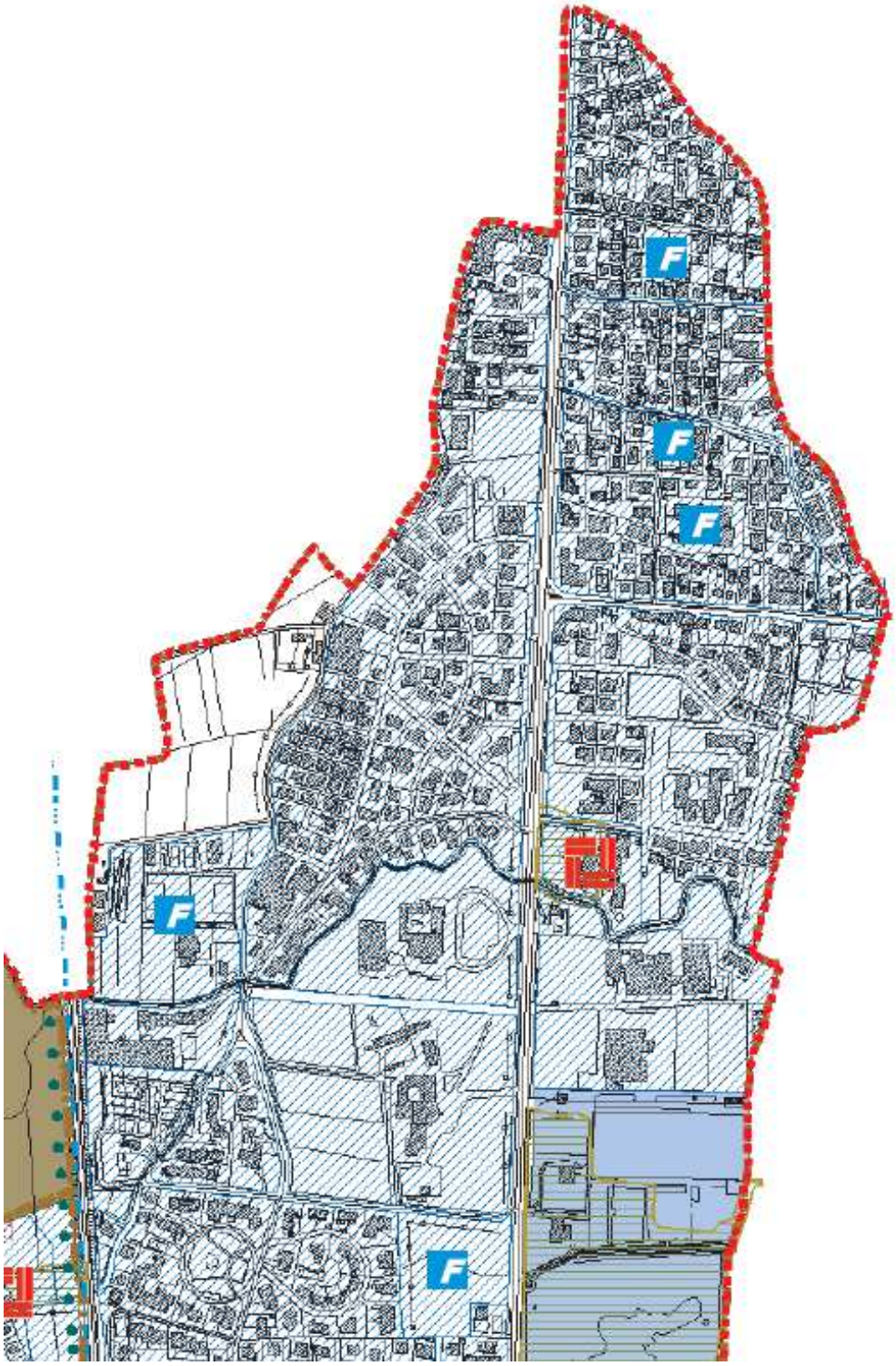


TAVOLA 04 del PAT



Divieto di costruzione dei piani interrati nella frazione di Frescada Est e Frescada Ovest

Alla luce dei dissesti idrogeologici che negli ultimi anni hanno interessato in modo particolare la frazione di Frescada, nell' Allegato "A" delle NTO è stato individuato, con un estratto cartografico, il perimetro entro il quale, ai sensi dell'art. 17 comma 6, è vietato realizzare piani interrati; la scelta è avvenuta anche in risposta alle considerazioni che sono emerse duranti gli incontri pubblici da parte dei cittadini residenti nella Frazione di Frescada.

La suddetta area oggetto di modifica ricade inoltre tra le "Aree a criticità primarie soggette a frequenti e persistenti allagamenti" art. 31 del PAT Tavola delle fragilità.

Modifica normativa

"Nella Frazione di Frescada tra via Bassa, Rio Dosson e il Terraglio e tra il Terraglio, il Terragliol e il confine comunale con Casier è vietato realizzare interrati. Per l'individuazione degli ambiti interessati si rimanda all' Allegato "A" delle presenti norme."

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 10

La modifica riguarda la variazione di un'area di 163.000 mq da zona agricola di tipo E2 "produttiva" a zona agricola di tipo E1 "a valenza paesaggistica".

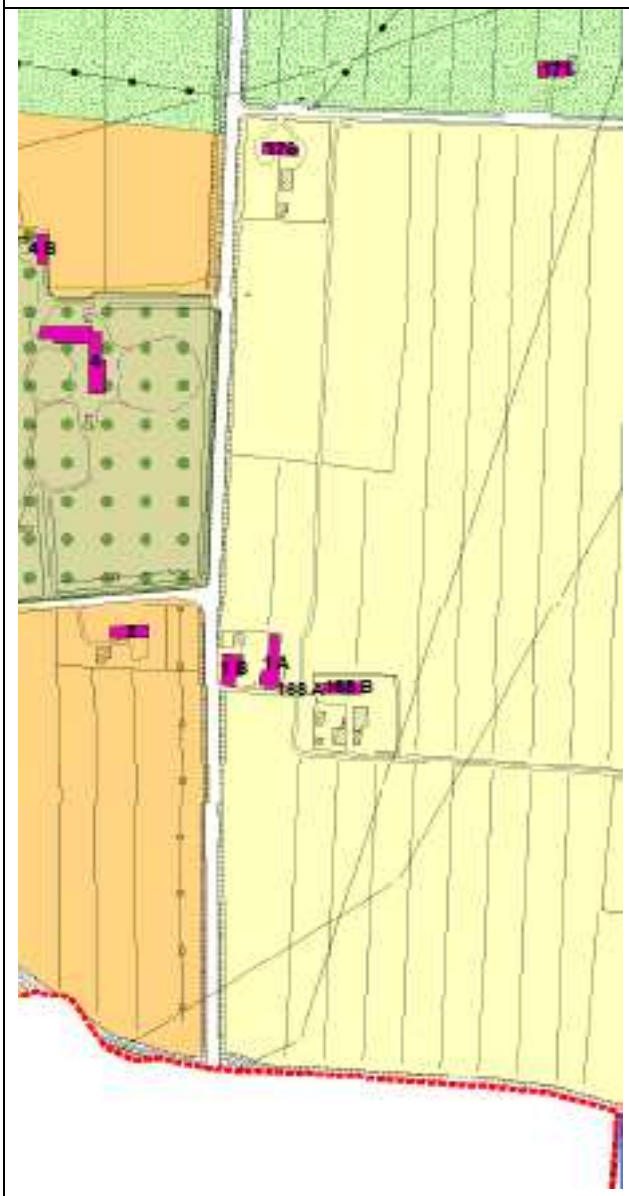
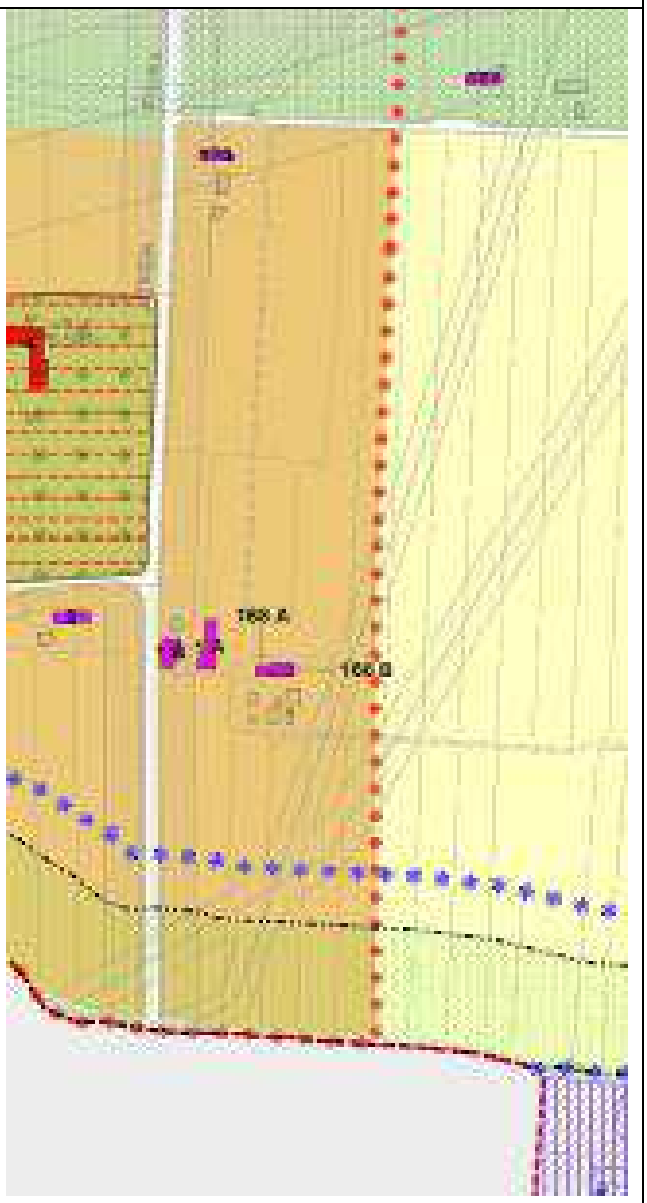
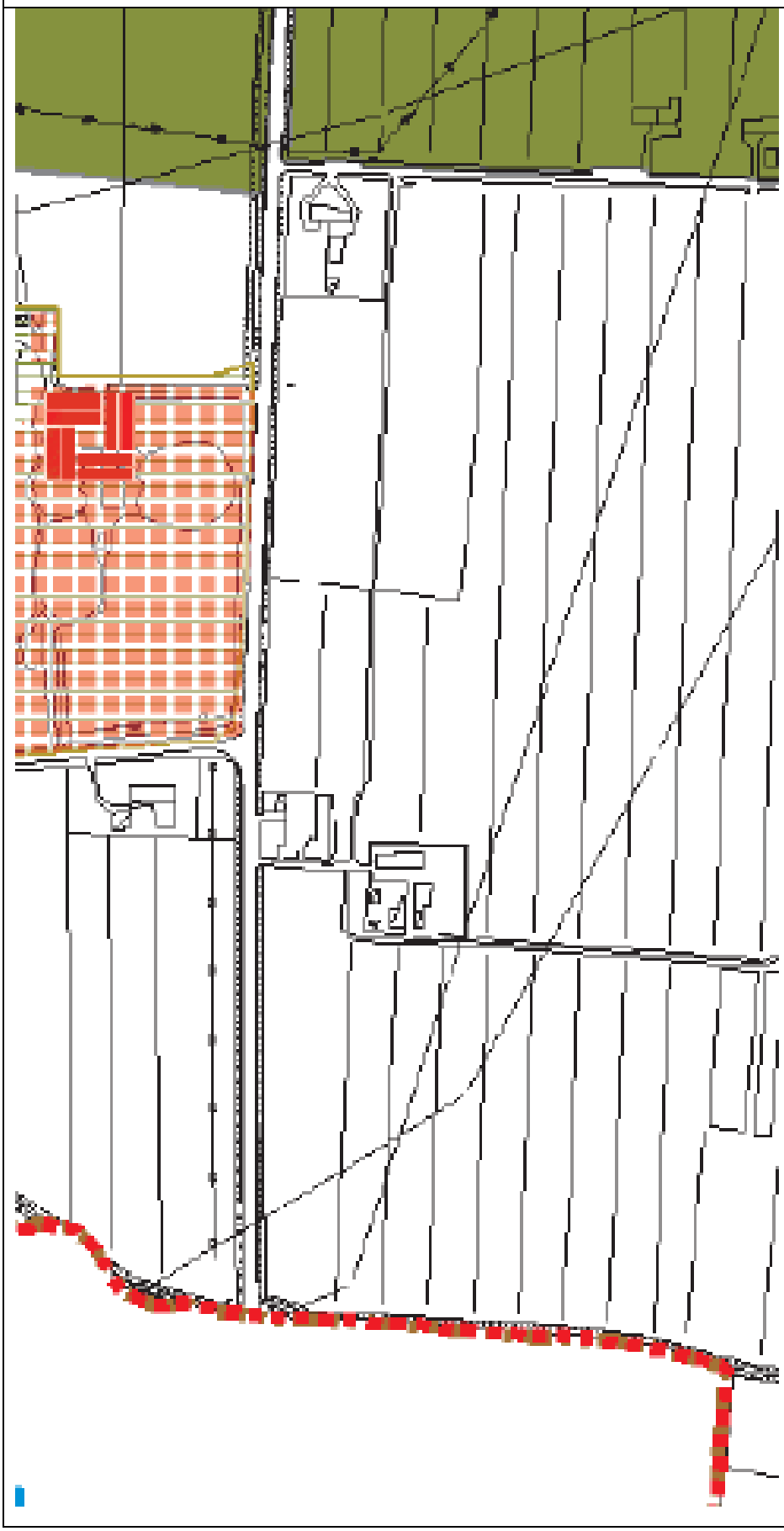
STATO VIGENTE	STATO DI VARIANTE
	

TAVOLA 04 del PAT



- da zona agricola di tipo E2 produttiva (si riporta l'art.46 delle NTO)

"1. Le aree agricole E2 sono gli ambiti del territorio non urbanizzato destinati alla produzione agricola; essi sono individuati negli elaborati cartografici del Piano degli Interventi.
2. Nelle aree agricole E2, relativamente alla nuova edificazione, sono ammessi esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dall'art 44, commi da 1 a 4 della L.R. 11/2004, in quanto prevalente, fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla stessa legge. E' comunque fatto divieto di distruggere il sistema di siepi che delimitano gli appezzamenti.
3. Per gli edifici esistenti sono consenti gli interventi gli interventi di cui all' art. 3, comma 1, lettere a),b), c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
E' consentita la ristrutturazione con l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della L.R. 4/2008 (28.05.2008), fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, e fatto salvo quanto previsto dal P.I. per gli edifici oggetto di grado di protezione.
L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
4. In Zona agricola E2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- Funzione principale: Funzione agricola: usi A1, A2. La funzione A2 si intende come residenza agricola, residenze
permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti, pensionati e agriturismo.
- Funzioni accessorie: Funzione residenziale: uso R. Funzione direzionale: uso DIR1 - Funzione produttiva: uso P1P - Funzione commerciale: usi COM1, COM4 (pubblici esercizi: bar, ristoranti, pizzerie e attività connesse alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli) Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
Nelle aree così classificate non sono ammessi i seguenti usi: - Funzione commerciale: usi COM2-1, COM2-2, COM3; - Funzione direzionale: usi DIR2, DIR3; - Funzione produttiva: usi P1URB, P2; - Funzione ricettiva: uso H
5. Gli interventi in Zona agricola E2 dovranno avvenire secondo le seguenti modalità […]"

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

- a zona agricola di tipo E1 a valenza paesaggistica (si riporta l'art.45 delle NTO)

"1. Le aree agricole E1 sono gli ambiti del territorio non urbanizzato con valenza paesaggistica in quanto vicini ai nuclei urbani o tra il Terraglio e la Ferrovia; essi sono individuati negli elaborati cartografici del Piano degli Interventi.
2. Negli edifici esistenti in Zona agricola E1 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia).
3. Nella Zona agricola E1 sono vietate le nuove costruzioni, soprattutto quelle di strutture agricole produttive. E' inoltre vietata la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva.
4. In Zona agricola E1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
a) Attività agricola; b) Residenza (residenza agricola, residenze permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti, pensionati); c) Agriturismo; d) Attività connesse alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I. e non più finalizzati alla conduzione del fondo non è consentito il cambio di destinazione d'uso.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti dovranno conformarsi quanto più possibile alle modalità costruttive descritte per la nuova edificazione all'art.46 comma 5.
7. Ai sensi dell'art. 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004, in deroga a quanto stabilito dallo stesso articolo ai commi 2 e 3, è consentita la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo con superficie lorda di pavimento (Slp) minore o uguale a 8 mq, che possono essere collocati con semplice comunicazione da parte della ditta."

In rosso le modifiche alle NTO in aggiunta, in nero ciò che rimane invariato, in barrato ciò che viene eliminato

AZIONE 11

Modifica dei criteri e dei parametri riferiti alla perequazione urbanistica e alle sue modalità attuative.

Si tratta di adeguamenti, criteri e modalità applicative secondo quanto già previsto dalla LR 11/2004 e dal Piano di Assetto del Territorio, tale modifica non necessità di essere valutata poiché esclusa dalla verifica di assoggettabilità a VAS.

AZIONE 12

Introduzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi.

Si tratta di adeguamenti, criteri e modalità applicative secondo quanto già previsto dalla LR 11/2004 e dal Piano di Assetto del Territorio, tale modifica non necessità di essere valutata poiché esclusa dalla verifica di assoggettabilità a VAS.

AZIONE 13

Introduzione del Prontuario per la Qualità Architettonica e la mitigazione Ambientale.

Si tratta di adeguamenti, criteri e modalità applicative secondo quanto già previsto dalla LR 11/2004 e dal Piano di Assetto del Territorio, tale modifica non necessità di essere valutata poiché esclusa dalla verifica di assoggettabilità a VAS.

AZIONE 14

In riferimento all'Azione 14 si precisa che si riferisce all'inserimento in normativa delle disposizioni sovraordinate in materia di Consumo di Suolo derivanti dalla LR 14/2017 e dalla DGR 668/2018.

Essendo l'Azione derivante da adeguamenti a disposizioni sovraordinate non è sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.