



**Città di  
Preganziol**

Provincia di Treviso  
Regione Veneto

**Piano degli Interventi P.I.**  
L.R. n. 11/2004

## **Relazione illustrativa**

Adozione con delibera di CC nr 30 in data 18/7/2013

Approvazione con delibera di CC nr 50 in data 18/12/2013

Pubblicazione sul BURV in data \_\_\_\_\_

il Sindaco: arch. Sergio Marton

l'Assessore all'Urbanistica: arch. Nicola Giusto

il responsabile del Settore III: geom. Lucio Baldassa

il responsabile del Servizio Urbanistica: geom. Massimo Bullo

i Progettisti:

**d:rh** architetti  
associati

arch. Sergio Dinale

arch. Paola Rigonat Hugues

arch. Enrico Robazza

collaborazione

urb. Pamela Lillo

arch. Kristiana D'Agnolo

**progettisti incaricati**

**d:rh** architetti  
associati

arch. Sergio Dinale  
arch. Paola Rigonat Hugues  
arch. Enrico Robazza

collaborazione  
urb. Pamela Lillo  
arch. Kristiana D'Agnolo

via Temanza 1  
30174 Venezia Mestre  
tel. 041.959850  
fax. 041.8020082

via Pessina 15  
22100 Como  
tel/fax 031.3371748

studio@drhassociati.com  
www.drhassociati.com

## Indice

### Premessa

1. Il Piano degli Interventi: finalità ed effetti dello strumento operativo comunale
2. Procedura per la formazione del Piano degli Interventi
3. Gli obiettivi e le azioni del Piano degli Interventi
  - 3.1 Il ruolo dei Privati
  - 3.2 Obiettivi prioritari perseguiti con lo strumento operativo per l'attuazione del Piano di Assetto del Territorio
  - 3.3 Contenuti specifici del Piano degli Interventi
4. I criteri perequativi
5. Gli elaborati costitutivi del PI
6. Il dimensionamento



## Premessa

Con deliberazione della Giunta Provinciale n° 175 del 27/06/2011 è stato approvato ai sensi della LR 11/2004 il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Preganziol; il PAT è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BUR in data 24/09/2011.

A seguito dell'approvazione del sopraccitato PAT il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n° 5357 del 22.10.1985 e successive varianti ha assunto, ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. 23/04/2004 n. 11, valore di Piano degli Interventi (PI) per le parti con esso compatibili.

Il Comune di Preganziol si accinge dunque ora a dotarsi del primo Piano degli Interventi (d'ora in poi denominato PI) dopo il Piano Regolatore Generale vigente che ha mantenuto il valore e l'efficacia di piano operativo per le sole parti compatibili con il PAT.

Il PAT, che si articola in disposizioni strutturali, è uno strumento d'indirizzo e di coordinamento che non produce effetti conformativi sulla proprietà dei suoli per le parti non oggetto di vincolo. Il PAT mantiene efficacia a tempo indeterminato: i suoi indirizzi nonché le prescrizioni ed i vincoli, inibitori e tutori, individuati da tale strumento, sono diretti non solo al presente PI, ma anche ai Piani degli Interventi successivi a questo.

Il PI, invece, si articola in disposizioni operative e produce effetti conformativi della proprietà. Esso diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nell'Albo Pretorio del Comune.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore, decadono le previsioni del PI relative alle aree di trasformazione non utilizzate o non convenzionate.

## 1. Il Piano degli Interventi: finalità ed effetti dello strumento operativo comunale

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'articolo 17 della LR n.11/2004, mentre le indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali.

Nell'attuazione dello strumento strutturale, il quale stabilisce criteri e parametri per un corretto governo e utilizzo del territorio, il piano operativo (PI) deve individuare le priorità in base alle quali perseguire interventi di trasformazione urbanistica e opere e servizi di interesse pubblico da realizzare stabilendo:

- destinazioni d'uso e parametri urbanistici;
- natura e tipologia delle opere o servizi di interesse pubblico (aree verdi, attrezzature scolastiche, servizi alla persona, servizi alla mobilità, etc.);
- la disciplina per regolare le trasformazioni urbanistiche attraverso modalità di attuazione che passano attraverso la pianificazione urbanistica attuativa;
- la disciplina per regolare gli interventi sul consolidato attraverso modalità di attuazione diretta;
- la disciplina per regolare gli interventi di trasformazione o completamento insediativi che pur essendo attuabili con intervento edilizio diretto sono soggetti a prescrizioni particolari e specificamente regolati;
- la disciplina per le trasformazioni connesse all'implementazione della rete ecologica e alla valorizzazione ambientale del territorio;
- la disciplina per il territorio rurale;
- la disciplina per le attività produttive in zona impropria.

La definizione del Piano degli Interventi è stata fondata su un percorso di partecipazione e coinvolgimento dei privati nella definizione delle scelte di pianificazione operativa principalmente attraverso:

- l'analisi e valutazione delle istanze preliminari sottoposte all'amministrazione comunale;
- l'inserimento di accordi pubblico/privato che implicano interventi di trasformazione urbanistica a fronte della realizzazione di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali interventi sono regolati da Accordi ai sensi dell'art.6 della LR11/2004 e riguardano sia contesti individuati con la redazione del PI e soggetti alla sottoscrizione di nuovi accordi, sia ambiti oggetto di "Accordi ex art.6 "inseriti già con il PAT per i quali durante il PI si sia pervenuti ad una revisione dei contenuti.

Gli accordi pubblico-privato, siano essi una revisione di quelli approvati con il PAT o la sottoscrizione di nuovi, si inseriscono nel PI solo se coerenti con i criteri di sostenibilità del PAT e qualora da attuarsi nel breve periodo pena la decadenza dell'accordo.

## 2. Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

Per quanto riguarda l'iter di approvazione del PI, questo è fissato dall'articolo 18 della LR n.11/2004.

Le principali tappe compiute o da compiere sono:

- adozione in Consiglio Comunale con DCC n° 7 del 20 marzo 2012 del "Documento del Sindaco" e avvio della partecipazione rendendo nota con un avviso pubblico la possibilità di assumere proposte di accordo da privati (gli accordi seguono l'iter del PI del quale costituiscono parte integrante);
- adozione in C.C. del Piano degli Interventi;
- deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica;
- periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni;
- periodo di 60 giorni per la discussione in C.C. delle controdeduzioni alle osservazioni e per l'approvazione del PI;
- pubblicazione sul BUR del PI che diventa efficace dopo 15 giorni dalla pubblicazione stessa.

### 3. Gli obiettivi e le azioni del Piano degli Interventi

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura del primo Piano degli Interventi secondo i disposti della legge urbanistica regionale e in risposta alle richieste di sviluppo e riqualificazione urbanistica ed edilizia manifestate prioritariamente dai cittadini nonché da alcuni operatori economici.

Con essa sono entrati a far parte come strumenti operativi del Piano alcuni Accordi Pubblico Privato sottoscritti tra Comune e Parte Privata.

La valutazione delle istanze preliminari, la revisione degli accordi pubblico-privato approvati con il PAT e l'inserimento di nuovi accordi ha comportato un approfondito lavoro di analisi e verifica principalmente finalizzato a cogliere il grado di effettiva concretezza che le previsioni immesse nel PI possono comportare in termini di possibilità di realizzare non solo gli interventi di interesse privato, ma anche e specialmente i benefici di interesse pubblico a questi connessi: la realizzazione di opere pubbliche, l'aumento della qualità urbana e ambientale, l'aumento della condizione di sicurezza e accoglienza che il territorio di Preganziol deve offrire ai suoi abitanti e ai suoi ospiti.

Le proposte dei soggetti privati devono obbligatoriamente essere coerenti e coordinate con gli strumenti di programmazione comunali (ad es. il Piano triennale delle opere pubbliche) di cui, nella concezione del nuovo strumento urbanistico operativo, rappresentano la principale risorsa; esse devono inoltre garantire il rispetto dei tempi di attuazione.

La scelta di fondo perseguita con la redazione dello strumento urbanistico operativo è quella della massima tutela del territorio rurale, della riqualificazione del patrimonio edilizio già in essere, anche attraverso l'apertura a nuove destinazioni funzionali dei tessuti esistenti (per esempio le aree produttive lungo il Terraglio), del contenimento delle trasformazioni (individuando interventi di dimensioni limitate qualora in ampliamento alla sagoma del "consolidato" riconosciuta dal Piano di Assetto del Territorio, infine della limitazione massima di nuove previsioni infrastrutturali.

Tutte le aree messe in gioco sono chiamate a contribuire alla riqualificazione territoriale e ambientale e all'aumento delle dotazioni.

### 3.1 Il ruolo dei privati

Il Piano degli Interventi contiene la parte operativa e di attuazione del Piano di Assetto del Territorio.

Coerentemente con tale funzione il PI deve essere pensato come uno strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT, individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza.

Questa impostazione innovativa del Piano è stata evidenziata nel Documento del Sindaco e colta dall'Amministrazione Comunale che ha riservato nella formazione dello strumento urbanistico operativo uno spazio molto importante all'individuazione di strumenti per l'attuazione delle previsioni di piano che implicino la partecipazione attiva e concreta dei privati.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi ha recepito proposte di intervento da parte di privati che prevedono un beneficio di interesse pubblico; il PI ha altresì individuato una disciplina per i differenti gradi di intervento (a partire dalla riqualificazione dei tessuti consolidati) che attraverso differenti modalità coinvolge i privati nella riqualificazione e valorizzazione del territorio.

La disciplina della "trasformabilità" del territorio prevede dunque diverse forme di coinvolgimento dei privati:

- incentivazione per interventi ritenuti migliorativi della qualità urbanistica ed ambientale;
- previsione di interventi edilizi diretti regolati da apposite convenzioni e normative di tipo specifico per buona parte delle cosiddette "aree con prescrizioni particolari". Si tratta di contesti urbanistici nei quali la realizzazione del beneficio pubblico e la regolazione degli interventi privati può avvenire senza necessità di un piano urbanistico attuativo, ma con intervento edilizio diretto rispettando determinati criteri e regole individuati già in fase di PI oppure tramite la redazione di un Piano Guida che individui principi e regole unitari oltre alle unità minime di intervento previste per attuare tali principi e regole;
- accordi pubblico-privati ex art.6 LR 11/2004.

Nel periodo di validità del Piano degli Interventi potranno essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori bandi promossi dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico ex art.6 LR11/2004 non inseriti in questo primo Piano degli Interventi.

#### **Nota sugli Accordi ex-art.6 LR11/2004 del PI di Preganziol**

Durante la redazione del Piano degli Interventi la questione dell'inserimento nel PI stesso degli Accordi Ex-Art.6 della LR 11/2004 previsti con il Piano di assetto del Territorio è stata un elemento centrale di continua riflessione e valutazione.

Una condizione assolutamente particolare della strumentazione urbanistica di Preganziol è che il PAT è stato redatto avviando da subito la costruzione e stesura degli accordi pubblico/privato. Si evidenzia però che:

- l'avvio delle attività di redazione del PAT risale a febbraio 2006, in una situazione di contesto molto diversa da quella attuale,
- solo qualche tempo più tardi la Regione Veneto ha emesso direttive in merito agli accordi pubblico privato che sostanzialmente indirizzavano alla stesura degli stessi in fase di Piano degli Interventi;
- nel PAT di Preganziol la definizione di massima degli accordi è stata fatta con il PAT, ma le NTA del PAT rimandano al PI la definizione finale degli accordi.

Per quanto sopra esposto è in fase di redazione del PI che gli accordi devono essere messi a punto.

Ora, confermando quanto considerato dalla stessa Regione Veneto nella scelta di portare la stesura degli accordi dalla fase di PAT a quella di PI, il contesto in cui operare, in particolare sotto l'aspetto socioeconomico, è totalmente cambiato essendo che l'iter di redazione del PAT e l'avvio del Piano degli interventi hanno impegnato ormai complessivi sette anni.

Nell'incontrare i privati sottoscrittori degli accordi è emersa una generale condizione di incertezza e preoccupazione, nonché di oggettiva difficoltà ad avviare gli interventi previsti nei rispettivi accordi garantendone il buon fine.

L'amministrazione comunale, dovendo assicurarsi che non vi sia nuovo spreco di territorio e di risorse senza garanzia di ottenere opere di rilevante interesse pubblico o capitali da investire a tal fine, ha definito la rivalutazione ed eventuale revisione degli accordi su alcuni criteri irrinunciabili:

- garantire l'equità tra i diversi accordi e perciò non modificare il rapporto di convenienza di entrambe le parti (amministrazione comunale e privati sottoscrittori dell'accordo) stimato con il PAT. Ciò implica, in caso di ridimensionamento degli interventi previsti, un ridimensionamento proporzionale del beneficio di interesse pubblico, senza perciò modificare criteri e parametri dell'accordo originale;
- nel caso di aree ancora inedificate delle quali non sia prevista l'edificazione nel PRG accettare la realizzabilità per stralci solo qualora questa comporti la realizzazione di un'opera funzionalmente autonoma e/o sia prevista la monetizzazione del beneficio di interesse pubblico;
- garantire che la realizzazione del beneficio pubblico (opere, cessioni, monetizzazioni) avvenga prima di dare avvio agli interventi privati; in caso di realizzazione per stralci anche il beneficio pubblico potrà essere suddiviso in parti anche temporalmente autonome dagli stralci attuativi;
- inserire in questo PI, come nei successivi, soltanto quegli accordi che i sottoscrittori si impegnano a realizzare durante il periodo di efficacia del PI, avviandoli non appena il PI viene approvato e sottoscrivendo a garanzia di tale impegno una polizza fidejussoria per l'intero dell'importo del beneficio pubblico (opere, cessioni, monetizzazioni) prima dell'approvazione del PI.

Qualora i sottoscrittori dell'accordo non ottemperassero alla realizzazione degli interventi prescritti è prevista in via prioritaria l'escussione della polizza e in via secondaria alternativa alla prima e a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale la revoca della previsione dallo strumento urbanistico e l'escussione del 10% della somma garantita a titolo di rimborso.

Alcuni degli accordi approvati con il PAT (precisamente gli accordi n°06\_Alibaldi-Tavella e n°07\_Favretto-Visentin) non sono stati inseriti nel presente PI né rinegoziati durante la sua redazione; in tali casi all'interno del loro perimetro la destinazione di zona è rimasta quella prevista dal PRG con la previsione del PAT e perciò al loro interno, in attesa dell'attuazione attraverso un successivo PI, è fatto divieto di nuova costruzione al fine di non precludere la realizzazione degli interventi previsti dall'accordo ex-Art.6 LR 11/2004.

Gli accordi inseriti nel PI 2013 sono:

- 01\_ Milanese-Tosello
- 02\_ Barduca-Rossi
- 03\_ Impresa Ghedin, Essedi, Imm.re Alice
- 05\_ Bianchi
- 08\_ ex Tonetto, ora Dal Bo Sandra e Patrizia
- 09\_ Area Cimitero
- 10\_ MI.LU.DA.

## **3.2 Obiettivi prioritari perseguiti con lo strumento operativo per l'attuazione del Piano di Assetto del Territorio**

Come già evidenziato nel Documento del Sindaco il primo Piano degli Interventi per il territorio comunale di Preganziol è stato definito rispondendo ai seguenti obiettivi prioritari:

### **3.2.1. Specificare il programma di acquisizione dei servizi e di realizzazione di opere pubbliche**

Questo obiettivo è stato perseguito individuando nel disegno del PI:

- nuovi servizi da acquisire a scala territoriale, comunale e locale; con il PI sono state previste:
  - l'acquisizione dell'area a parco a sud di villa Marcello, lungo la Schiavonia, attraverso un accordo pubblico privato;
  - l'acquisizione dell'area a nord del cimitero del capoluogo da destinare all'ampliamento del cimitero stesso, attraverso un accordo pubblico privato che interviene sul P.U.A. vigente approvato;
  - l'acquisizione di un tratto della pista ciclabile del Terraglio in corrispondenza dell'area prospiciente l'attuale "ex-PIME" lungo il Terraglio stesso;
  - una rete ciclabile quanto più completa composta principalmente da:
    - un percorso ciclabile di connessione diretta tra i centri e di accesso alle funzioni terziarie sviluppato lungo l'asse del Terraglio (in particolare il tratto da Frescada a San Trovaso);
    - percorsi ciclabili di collegamento tra i centri e le frazioni attraverso la connessione dei principali servizi e attrezzature urbani (in particolare dalla Piscina lungo via Mattei fino a Borgoverde, da Le Grazie a Preganziol, da San Trovaso a Sambughè lungo la via Luisello);
    - percorsi ecoturistici di fruizione e percezione del paesaggio (il percorso ciclabile previsto a ovest della ferrovia dentro al futuro Bosco di Preganziol ed i suoi collegamenti con il circuito esistente del "Sambuco").

Alcuni accordi pubblico/privato inseriti nel PI sono specificamente finalizzati all'acquisizione di nuovi tratti di pista per l'estensione della rete ciclabile comunale.

### 3.2.2. Qualificare il ruolo di Preganziol a scala extralocale preservando l'identità e qualità dei centri e delle frazioni

Il ruolo di grande scala di Preganziol è stato identificato nel piano strutturale come fortemente connesso ai suoi elementi di qualità paesaggistica, alla presenza delle Ville, alla qualità dell'abitare e alla capacità di rinnovamento dei propri aspetti patrimoniali attraverso azioni di rafforzamento del sistema dell'accoglienza.

Ricettività, cultura, tempo libero, paesaggio sono i temi sui quali si è maggiormente sviluppata la progettualità dell'ambito afferente il Terraglio, da una parte, e dell'ambito a sud dell'attuale zona industriale in arrivo dal nuovo casello autostradale, dall'altra, prevedendo:

- una *mixité* funzionale del consolidato sul Terraglio;
- la possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'ambito produttivo delle Grazie in funzioni terziarie e residenziali;
- l'attivazione di progetti e strumenti diversificati (P.U.A.; Accordi pubblico/privati; "aree con prescrizioni particolari" che coinvolgono i privati nella realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico, sia per l'acquisizione di opere, aree e somme di denaro che essi comportano per l'amministrazione pubblica, sia per l'introduzione di attività e funzioni atte a incrementare il benessere socioeconomico del territorio ;
- la valorizzazione del paesaggio attraverso la tutela di alcune sue parti e la previsione di azioni di sua valorizzazione riferita ad alcune componenti quali la creazione del Bosco di Preganziol, la valorizzazione della rete idrografica e l'estensione di percorsi eco-turistici, come elemento di lettura del paesaggio.

### 3.2.3. Favorire e promuovere azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica

Questo obiettivo è stato perseguito nella definizione del progetto del P.I. attraverso:

- incentivi per la riqualificazione energetica degli edifici e l'abbattimento del consumo di risorse non rinnovabili;
- individuazione di modalità di intervento più snelle rispetto a quelle del precedente piano regolatore urbanistico nei contesti dove la trasformazione è legata all'acquisizione di un beneficio pubblico (opere o monetizzazioni) o alla risoluzione di criticità urbanistiche (per esempio lo stato di abbandono di manufatti in aree produttive dismesse, etc.);
- iniziative rivolte alla riduzione degli effetti derivanti da fonti di inquinamento elettromagnetiche o sonore (per esempio incrementando la presenza del verde di compensazione attraverso il rimboschimento nelle aree di mitigazione del Passante di Mestre);
- riconversione di aree produttive non strategiche;
- dismissione e riconversione di attività incompatibili.

### 3.3 Contenuti specifici del Piano degli Interventi

Il primo Piano degli Interventi di Preganziol ha definito la disciplina per gli insediamenti e gli spazi aperti distinguendo le due principali componenti:

- degli ambiti da consolidare e valorizzare con le attuali caratteristiche e destinazioni;
- degli ambiti da trasformare affinché vengano risolte criticità presenti, avviati processi di riqualificazione sui tessuti edificati esistenti, acquisite aree e opere di interesse pubblico.

La prima componente è disciplinata nel piano degli interventi principalmente con normative di carattere generale; la seconda invece è disciplinata attraverso norme specifiche e richiederà da parte del comune di Preganziol un maggiore coinvolgimento nella gestione dello strumento essendo che gli interventi prevedono sempre un "ritorno" al soggetto pubblico da garantire quantomeno attraverso una Convenzione pubblico/privato, se non anche attraverso strumenti di controllo morfologico-urbanistico degli esiti sul territorio, quali i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), il "piano guida" o il rispetto di quanto prescritto sull'assetto finale dei luoghi dalla norma riferita all'area oggetto di trasformazione.

In ogni caso si è cercato di rendere più flessibile possibile la futura attuazione degli interventi in modo da favorirne la fattibilità.

Sul tema delle trasformazioni territoriali più significative, delineate già nel PAT, il piano degli interventi ha previsto:

- il rimando all' " Accordo di programma Area metropolitana di Villa Franchetti", per quanto attiene la questione dell'inserimento di un polo di rilevanza sovralocale sull'elemento storico di identificazione a grande scala: l'asse del Terraglio. Ad oggi l' Accordo finale non è stato ancora sottoscritto;
- la definizione delle destinazioni d'uso e modalità di intervento all'interno dell'Ambito di trasformazione dell'ATO 3, per la definizione delle aree localizzate lungo l'accesso da est (grande viabilità e passante autostradale, dalla SP107 alla Schiavonia e alle aree produttive di via Pesare e via Meucci, al territorio comunale;
- alcuni accordi pubblico-privati che consentono di ampliare il patrimonio delle attrezzature comunali e acquisire opere già previste nel programma triennale delle opere pubbliche;
- previsioni sulla rete ciclabile ed i servizi per il rafforzamento e la valorizzazione delle relazioni del centro capoluogo e delle sue attrezzature con il Terraglio e con le aree di via Pesare e di Borgoverde, nel territorio rurale tra San Trovaso e Settecomuni, Sambughè, Boschetta;
- la previsione con possibilità di trasformazione e cambio di destinazione d'uso dell'area produttiva di San Trovaso, classificata dal P.I. come zona D2 per funzioni commerciali e direzionali.

Il percorso di pianificazione svolto ha in effetti sviluppato quanto programmato nel Documento del Sindaco, documento del quale si ripropone di seguito il raggruppamento per ambiti e temi descrivendo le rispondenti previsioni all'interno del Piano degli Interventi per dare risposta agli obiettivi strutturali definiti con il PAT e a quanto emerso dai pareri degli enti territoriali (in particolare dalla Provincia e dalla Regione in sede di approvazione del PAT) e di settore (ARPAV, Consorzio di Bonifica, etc.) nella fase di adozione, e successiva approvazione, del PAT.

Poco prima dell'adozione è pervenuto il parere favorevole con le indicazioni attuative dell'ULSS 9 Treviso. Tra adozione e approvazione sono inoltre pervenuti il parere dell'ULSS 9, del Consorzio di Bonifica Piave, del Consorzio Acque Risorgive, nonché del Genio Civile ai quali il piano degli interventi approvato è stato adeguato.

Il Piano degli Interventi è inoltre stato definito attraverso la valutazione di tutte le richieste presentate dai diversi portatori di interessi, soggetti privati e cittadini, cercando di accogliere, inserendole nelle previsioni di questo primo PI, in particolare le richieste compatibili con il PAT di cittadini che esprimono esigenze di tipo familiare.

### 3.3.1. Il territorio urbanizzato e le previsioni del PI per i centri abitati

Tutti i nuovi interventi edificatori previsti sono condizionati da modalità perequative che regolano il rapporto tra privati e Comune di Preganziol prevedendo che parte del plusvalore generato dagli interventi vada a beneficio del soggetto pubblico attraverso meccanismi quali la realizzazione di opere di interesse pubblico, la monetizzazione di parte del plusvalore, la risoluzione di particolari criticità sotto l'aspetto urbanistico/edilizio, del decoro urbano, ma anche della pubblica sicurezza.

Per quanto riguarda gli ambiti insediativi del territorio di Preganziol il PI ha previsto:

- l'individuazione delle aree e degli interventi da assoggettare alle diverse modalità di perequazione urbanistica e la definizione dei parametri urbanistici;
- la definizione della quantità di edificabilità e delle aree da riservare al credito edilizio.

In genere per i tessuti consolidati, per i piani attuativi realizzati e per i lotti residui di piani attuativi per i quali siano già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione è stato confermato l'indice fondiario di zona esistente;

Si è inoltre prevista una rivisitazione delle norme di zona per la verifica delle destinazioni d'uso presenti e previste nelle diverse zone precisando le percentuali e tipologie di funzioni principali e accessorie ammesse e gli usi non ammessi;

- è stata ridefinita la perimetrazione delle diverse zone urbanistiche (in particolare residenziali);

- è stata definita la previsione di interventi di riqualificazione del capoluogo e delle frazioni attraverso una disciplina che favorisce il trasferimento e la ricollocazione delle attività produttive interne al tessuto insediativo urbano attraverso una nuova e più ampia destinazione funzionale (come per l'area di San Trovaso) e attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe;

- sono stati definiti parametri e natura degli incentivi connessi alla promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, degli incentivi connessi alla riqualificazione urbanistica degli spazi pubblici e dell'acquisizione di nuovi servizi. Tali incentivi si applicano su tutto il territorio. Per favorire la connotazione dell' "ATO 1 dell'accoglienza" con la riqualificazione urbanistica di alcune parti degli insediamenti lungo l'asse del Terraglio l'applicazione di tali incentivi in quelle determinate parti di tessuto insediativo può andare in deroga alle altezze e ad altri parametri di zona;

- è stata operata una rivisitazione delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati di interesse storico e dei relativi gradi di intervento individuando:

- una norma generale per ogni grado di intervento;
- un elenco di prescrizioni specifiche per i soli casi nei quali vi sia stata riscontrata la necessità.

La mappatura e numerazione degli edifici sottoposti a vincolo rimanda alla schedatura originaria già facente parte del precedente PRG;

- con la redazione della "Valutazione di Compatibilità idraulica del Piano degli Interventi" sono state definite le modalità di trattamento delle acque piovane e l'individuazione degli interventi edilizi subordinati all'attivazione di dispositivi per la raccolta ed il trattenimento delle acque meteoriche.

### 3.3.2. Il territorio rurale e l'ambiente.

Il PI definisce la disciplina sullo spazio aperto prevalentemente ineditato definendo:

- per il territorio rurale la distinzione in due tipi di zone territoriali omogenee, le ZTO E1 con valenza paesaggistica e le ZTO E2 agricole produttive.

Le zone E1 sono quelle localizzate nei varchi prevalentemente ineditati lungo il Terraglio e la linea ferroviaria, appartengono al paesaggio del Terraglio integrandosi ed ampliando l'impatto e la bellezza del sistema delle ville storiche. Nelle zone E1 è vietata la nuova edificazione, la realizzazione di serre fisse ed il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo.

Le zone E2 ricoprono il restante territorio rurale; per esse il PI definisce parametri e destinazioni d'uso favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente, degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e regolamentando le possibilità di cambi di destinazione d'uso, disciplinando le attività esistenti in zona impropria, estranee all'attività del settore primario, ma con esso compatibili, disciplinando le possibilità di offerta di attività ricettive minori, promuovendo la riconversione e/o delocalizzazione di attività improprie incompatibili.

Su tutto il territorio rurale vengono promossi e incentivati l'edilizia sostenibile e l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;

- per il sistema ambientale la disciplina relativa a:

- gli ambiti sottoposti a vincoli e tutele di tipo ambientale (relativi alla salvaguardia del sistema idrografico, alla protezione da fonti di inquinamento ed emissioni, etc.);
- le Aree di ammortizzazione del Passante, per le quali vale la disciplina delle ZTO E2, e nelle quali si persegue il rimboschimento delle aree o altre forme di compensazione ambientale e lo spostamento degli edifici residenziali in esse ricadenti;
- le aree del Bosco di Preganziol per le quali a fronte del rimboschimento il Piano degli Interventi riconosce un credito edilizio.
- le aree della rete ecologica (corridoi di connessione ecologica, stepping stone, fasce tampone e corridoi locali) finalizzate a garantire la continuità della rete per gli spostamenti (a fini trofici, di riproduzione, ecc.) della fauna.

Il PI promuove e individua dunque un articolato insieme di incentivi per la realizzazione e l'implementazione della rete ecologica e la valorizzazione dello spazio aperto sotto l'aspetto non solo paesaggistico ma anche ecologico.

### 3.3.3. Gli edifici con grado di protezione

Per gli edifici sui quali è apposto un grado di protezione fin dal precedente piano regolatore comunale il P.I. ha eseguito una ricognizione del grado di vincolo prescritto e previsto complessivamente cinque gradi. Il grado n°5, aggiunto con il P.I., si applica a quegli edifici che, pur essendo originariamente stati riconosciuti per la loro rilevanza sotto l'aspetto ambientale, non presentano attualmente elementi da sottoporre a particolare tutela, pur tuttavia intendendo comunque garantire per questi stessi edifici il rispetto sotto l'aspetto insediativo e stilistico di caratteristiche e materiali dell'architettura locale tradizionale, ma ammettendo per essi tutte le categorie di intervento.

Con la ricognizione eseguita alcuni edifici o parti di essi sono stati sottoposti a diverso grado di tutela (edifici 112, 152A, 183) o esclusi dall'elenco degli edifici con grado di protezione; essi sono gli edifici n° 40, 46, 51, 71, 73, 82, 83, 84, 88, 97, 104, 105, 106, 114, 121, 133, 136, 140A, 142A, 144, 149, 152B, 154, 155, 156, 158, 160, 163, 180 di cui alle schede di rilievo contenute nell'*"Indagine sui fabbricati di valore storico-ambientale\_Gradi di Protezione"* redatte con il primo Piano Regolatore Comunale del Comune di Preganziol dagli archh. Piero Giacomazzi, Giampaolo Mar, Giacomo Marini, Umberto Perini.

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

Per tutti gli edifici con grado di protezione 1°, 2° e 3° è sempre vietata l'edificazione nella porzione di lotto compresa tra l'edificio vincolato e la strada pubblica; tale specificazione normativa garantisce la tutela degli affacci verso lo spazio pubblico anche per i lotti di pertinenza di quegli edifici con grado di protezione che ricadono all'interno dell'urbanizzato ed ai quali è stata attribuita destinazione di zone territoriali diverse dalla zona E.

#### **3.3.4. Le infrastrutture e i servizi**

Il Piano degli Interventi considera sia servizi di tipo reticolare (le reti di distribuzione di acqua, energia, gas e le reti della mobilità) che di tipo puntuale (scuole, parcheggi, impianti tecnologici, biblioteche, aree verdi).

Le NTO del Piano degli Interventi per le infrastrutture ed i servizi si articolano nella disciplina per il sistema dei servizi pubblici (che definisce la quantità di aree a standard da garantire per le dotazioni minime previste e norme specifiche per le diverse tipologie di servizi), nella disciplina delle dotazioni di parcheggi privati, nella disciplina per i servizi privati di interesse pubblico, nella disciplina del sistema della mobilità ciclabile prevedendo:

- l' incentivazione della perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale connessa con l'attuazione degli interventi privati;
- l'incremento dell'offerta di forme di mobilità alternative a quella automobilistica attraverso il recupero e la valorizzazione di percorsi e itinerari ciclabili e pedonali collegati alle stazioni SFMR ed alle principali aree a parcheggio. Tra questi i tracciati principali previsti dal PI sono quello ciclabile lungo il Terraglio, quello a ovest della linea ferroviaria che da San Trovaso porta a Boschetta, quelli di collegamento tra Boschetta e Sambughè, Settecomuni e San Trovaso, tra le attrezzature del capoluogo (piscina e aree attorno) e la ciclabile esistente su via Pesare;
- l'individuazione di modesti interventi di integrazione della viabilità comunale che ne consentono una migliore fruizione (riammagliamenti viari, allargamenti);
- la disciplina delle opere di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture (passante di Mestre) e della salvaguardia degli insediamenti prossimi o limitrofi;
- l'individuazione cartografica delle fasce di rispetto di infrastrutture e servizi in rapporto agli insediamenti esistenti.

## 4. I criteri perequativi

*Come è regolata la perequazione nel P.I. di Preganziol*

Per dare concreta attuazione alla fase operativa della pianificazione territoriale sono stati definiti con il PI i criteri che regolano nello strumento urbanistico comunale i principi della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione, come stabiliti dalla LR 11/2004 e s.m.i. .

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree; ai fini perequativi possono essere comprese anche aree distinte e non contigue.

La perequazione urbanistica si attua mediante atti di pianificazione attuativa e programmazione urbanistica, anche negoziata, definiti dalla L.R. 11/2004 e nelle aree soggette a Interventi Edilizi Diretti convenzionati.

Principio cardine che è stato perseguito è quello dell'omogeneità di trattamento nell'applicazione tra le diverse tipologie di interventi previsti dal P.I. sul territorio comunale. Tale omogeneità è stata ricercata sia laddove l'acquisizione del beneficio derivante da un intervento sul territorio fosse tradotto in termini di monetizzazione sia laddove fosse tradotto in termini di realizzazione di opere pubbliche o acquisizione di aree pubbliche.

Definendo il raccordo tra criteri perequativi e realizzazione di opere pubbliche nel rispetto del principio di omogeneità di applicazione si è stabilito che:

- l'operazione perequativa del vantaggio stimato a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal PI rispetto alla disciplina previgente prevede che il 50% della plusvalenza stimata venga restituita al beneficio pubblico, coerentemente con le previsioni del PAT;
- il vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica è determinato avendo come riferimento stime immobiliari al 2013 redatte dall'Agenzia del Territorio.

Si è stabilito perciò che:

- la plusvalenza stimata per le aree che da agricole si trasformano in residenziali, a prescindere dalla loro localizzazione nel territorio comunale, è di 100€/mc e perciò il beneficio pubblico stimato è di 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo;
- la plusvalenza stimata per le aree che da agricole si trasformano in terziarie, a prescindere dalla loro localizzazione nel territorio comunale, è di 85 €/mc e perciò il beneficio pubblico stimato è di 42,50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo;
- viene assunto come valore agricolo il riferimento utilizzato dagli uffici tecnici comunali nel caso di stime di tipo immobiliare pari a €20/mq;
- nel caso di monetizzazione in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree o corrispondenti potenzialità edificatorie i relativi importi saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio vincolati esclusivamente alla realizzazione di interventi di aumento del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile già programmati o inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art.17 comma 1 della L.R.11/2004;
- dal valore della perequazione vanno sottratte le spese fiscali e vanno sottratte le spese di urbanizzazione ricadenti all'esterno dell'area soggetta a prescrizioni particolari riducendo il costo a

mc minimo al limite di 35 €/mc. Tale riduzione del valore della perequazione non si applica agli Accordi ex Art. 6 LR 11/2004.

### *I crediti edilizi nel P.I. di Preganziol*

Il credito edilizio consiste in una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione di interventi di riconversione; demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado; riordino della zona agricola; tutela, riqualificazione e valorizzazione; demolizione di edifici in contrasto con l'ambiente; cessione di aree o edifici soggetti a esproprio (compensazione urbanistica); trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele;

h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio anche sotto il profilo idraulico e alla sua riqualificazione; interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.

I crediti edilizi sono annotati nel registro dei crediti edilizi, redatto e pubblicato digitalmente, conservato presso l'Ufficio Tecnico del Comune e sono liberamente commerciabili e potranno essere sempre cumulati alla capacità edificatoria di tutto il territorio urbanizzato ed edificabile con destinazione di zona residenziale, con determinate limitazioni.

Il trasferimento dei crediti edilizi da un ambito territoriale omogeneo ad un altro è soggetto a criteri di coerenza di trasferibilità:

- i crediti edilizi di natura residenziale possono essere utilizzati esclusivamente all'interno di aree a destinazione residenziale;
- i crediti edilizi di tipo produttivo possono essere utilizzati esclusivamente in aree a destinazione residenziale previa riconversione dei crediti stessi a tipologia residenziale;
- per gli edifici di destinazione non residenziale il trasferimento è ammesso esclusivamente in zona propria;
- i crediti edilizi non possono essere allocati all'interno della Zona A.

Nella gestione dei crediti edilizi il Comune, che dispone di una quota di crediti edilizi pari a 10.000 mc, usufruibili nell'ambito dell'ATO 2 potrà cedere i propri crediti solo qualora non vi fossero altri crediti disponibili dai privati; in tal caso il valore del credito dovrà essere valutato 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 del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.

## 5. Gli elaborati costitutivi del PI

Il piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati

- a) Elaborati cartografici:  
Tavola 1 - SAU e SAT Superficie Agricola Utilizzata e Superficie Agricola Trasformabile  
1:10.000 (1 foglio)  
Tavole 2 - Zonizzazione intero territorio comunale scala 1: 5.000 (2 fogli)  
Tavole 3 - Zone significative: zonizzazione scala 1: 2.000 (8 fogli)  
3.1 Frescada  
3.2 San Trovaso  
3.3 Settecomuni  
3.4 Le Grazie  
3.5 Preganziol  
3.6 Borgoverde  
3.7 Sambughé  
3.8 Boschetta  
Tavole 4 - Vincoli intero territorio comunale scala 1:5000 (2 fogli)  
Tavole 5 - Zonizzazione e vincoli 1:5000 (2 fogli)
- b) Elaborati testuali:  
Relazione illustrativa  
Norme Tecniche Operative  
Dimensionamento  
Registro dei Crediti Edilizi  
Dimensionamento Superficie Agricola Trasformabile e Registro SAU
- c) Schede Normative:  
Allegato I - Attività produttive in zone improprie  
Allegato II - Schede delle zone C3 edificazione diffusa  
Allegato III - Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 L.R. 11/04
- d) Elaborati di Valutazione:  
Valutazione di Compatibilità Idraulica  
Relazione e allegati:  
- Carta del Rischio Idraulico scala 1:5000 (2 fogli)  
VAS Indicazioni relative al Monitoraggio
- e) Elaborati informatici:  
DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali

## 6. Il dimensionamento

La legge urbanistica regionale stabilisce che la pianificazione urbanistica comunale venga controllata mediante un dimensionamento articolato in diverse fasi e strumenti:

- dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio: in fase di piano strutturale viene delineata la strategia di sviluppo del territorio individuando per ogni Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) le quantità massime sostenibili per il consolidamento e lo sviluppo degli insediamenti ed il relativo fabbisogno di infrastrutture e servizi;
- dimensionamento del Piano degli Interventi: in fase dei successivi piani degli interventi si definisce l'articolazione del dimensionamento per le diverse funzioni e la localizzazione puntuale delle diverse previsioni confrontando lo strumento urbanistico operativo con i vincoli dimensionali stabiliti dal PAT.

Per ogni Piano degli interventi il dimensionamento deve considerare e stabilire:

- in che misura è opportuno e coerente utilizzare le quantità previste nel dimensionamento del PAT nei cinque anni di efficacia del Piano degli Interventi;
- dove localizzare la quota di dimensionamento che si intende utilizzare;
- come applicare la perequazione urbanistica per perseguire la strategia dello sviluppo territoriale delineata dal PAT sull'intero territorio comunale.

I tre aspetti sopra elencati sono direttamente relazionati alla dimensione strategica del PAT, strumento con il quale devono rapportarsi in modo coerente.

Le nuove quantità edificatorie previste dal PI sono state regolate nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per i diversi Ambiti Territoriali Omogenei. A tal proposito va sottolineato un carattere specifico del Piano di Assetto del territorio di Preganziol il quale ha definito degli ATO fortemente caratterizzati progettualmente. Gli ATO di Preganziol non sono definiti solo in base alla destinazione urbanistica prevalente, ma anche e principalmente rispetto all'obiettivo di caratterizzazione di lungo periodo ad essi attribuito nel connotare e strutturare il Territorio di Preganziol.

La localizzazione di tali quantità è invece stata in buona parte determinata dal confronto con le esigenze espresse dai privati attraverso le cosiddette "pre-osservazioni" o richieste al piano.

Obiettivi dell'amministrazione, soglie di dimensionamento fissate dal PAT, residui della pianificazione comunale pregressa (previsioni del PRG relative a piani urbanistici attuativi non ancora approvati) e contesto economico del periodo nel quale si redige lo strumento operativo, o "piano del sindaco", sono le componenti che condizionano la distribuzione geografica e temporale del dimensionamento.

Nel Piano degli Interventi di Preganziol, data la particolare contingenza economica nella quale si trova in questo momento l'Italia e data la volontà di preservare quello che è senz'altro un valore patrimoniale del territorio, cioè le sue elevate qualità paesaggistica e offerta abitativa, le previsioni di nuove aree di espansione sono dimensionalmente piuttosto contenute (non riguardano mai estensioni significative della sagoma del consolidato) e sempre finalizzate a determinare:

- i diritti edificatori da riconoscere alle compensazioni per l'acquisizione delle aree a servizi;
- la perequazione per eliminare situazioni di criticità e incompatibilità sia questa di natura ambientale, paesaggistica o di destinazione urbanistica;
- dispositivi incentivanti per favorire: la riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche, l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia; l'incremento di servizi privati di interesse pubblico o generale; l'incremento di aree verdi e dello spazio pubblico; l'estensione degli elementi naturali nel territorio extra-urbano.

### **La superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile**

Il controllo del dimensionamento del piano non deriva solo da logiche interne alla gestione del territorio da parte dell'ente comunale, ma da una più estesa logica della riduzione del consumo di suolo che rappresenta un elemento cardine della legge urbanistica regionale; questa ha fissato una norma per limitare il consumo di superficie agricola da destinare ad altri usi tradotta

in sede di redazione del P.A.T. attraverso l'applicazione di un rapporto pre-stabilito dalla LR 11/2004 e dagli Atti di Indirizzo conseguenti.

Per il comune di Preganziol, la Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) massima trasformabile nel decennio di riferimento del PAT è pari a 215.137 mq.

Il dimensionamento dei Piani degli Interventi deve rapportarsi a questo dato e verificarne il rispetto.

A tal fine è stato redatto l'elaborato "Tavola 1 - SAU e SAT Superficie Utilizzata e Superficie Agricola Trasformabile" in cui viene rappresentata la sovrapposizione tra la Superficie Agricola Utilizzata allo stato attuale, le aree di urbanizzazione consolidata (ZTO A, B, C, D, F) e quelle parti di territorio che, pur essendo in zona agricola, sono già urbanizzate, incolte, trasformate in modo tale da risultare compromesse rispetto ad un utilizzo agricolo.

Nella verifica del dimensionamento si calcola la SAU destinata alla trasformazione; il calcolo della SAU trasformabile è stato eseguito con i seguenti criteri previsti dalla L.R. 11/2004:

- gli interventi che ricadono in aree di "urbanizzazione consolidata" (art. 36 NTA del PAT) non consumano S.A.U.;
- gli interventi che ricadono su aree compromesse come sopra definite non consumano S.A.U.;
- gli interventi che ricadono nelle aree identificate come utilizzate a fini agricoli "erodono" il quantitativo massimo di SAU trasformabile.

Il P.I. di Preganziol contiene anche la previsione di ambiti che da Zona F vengono ridestinati a Zona agricola E2 (per esempio alcuni terreni destinati alla formazione del Bosco di Preganziol) portando quindi ad un "recupero" di SAU trasformabile.

La verifica delle trasformazioni di destinazione di zona previste in relazione alle modifiche introdotte dal Piano degli Interventi porta alla seguente tabella di sintesi nella quale si evidenzia il rispetto del dimensionamento del PAT e il contenimento del consumo di S.A.U.:

<b>SAU</b>	
SAU massima trasformabile da PAT	215.137 mq
SAU ripristinata con il PI 2013	89.856 mq
<b>TOT SAU trasformabile</b>	<b>304.993 mq</b>
SAU massima trasformabile prevista dal PI 2013	207.364 mq
<b>SAU trasformabile residua per il prossimo PI</b>	<b>97.630 mq</b>

N.B.:

*Le superfici riportate all'interno di Accordi pubblico/privato ex art.6 LR 11/2004, Piani Urbanistici Attuativi ed in genere all'interno delle NTO possono differire lievemente da quelle inserite nelle tabelle di dimensionamento le quali derivano direttamente dalla misurazione in Gis e dal suo collegamento con i .dbt (i .dbt sono tabelle generate automaticamente dal GIS).*

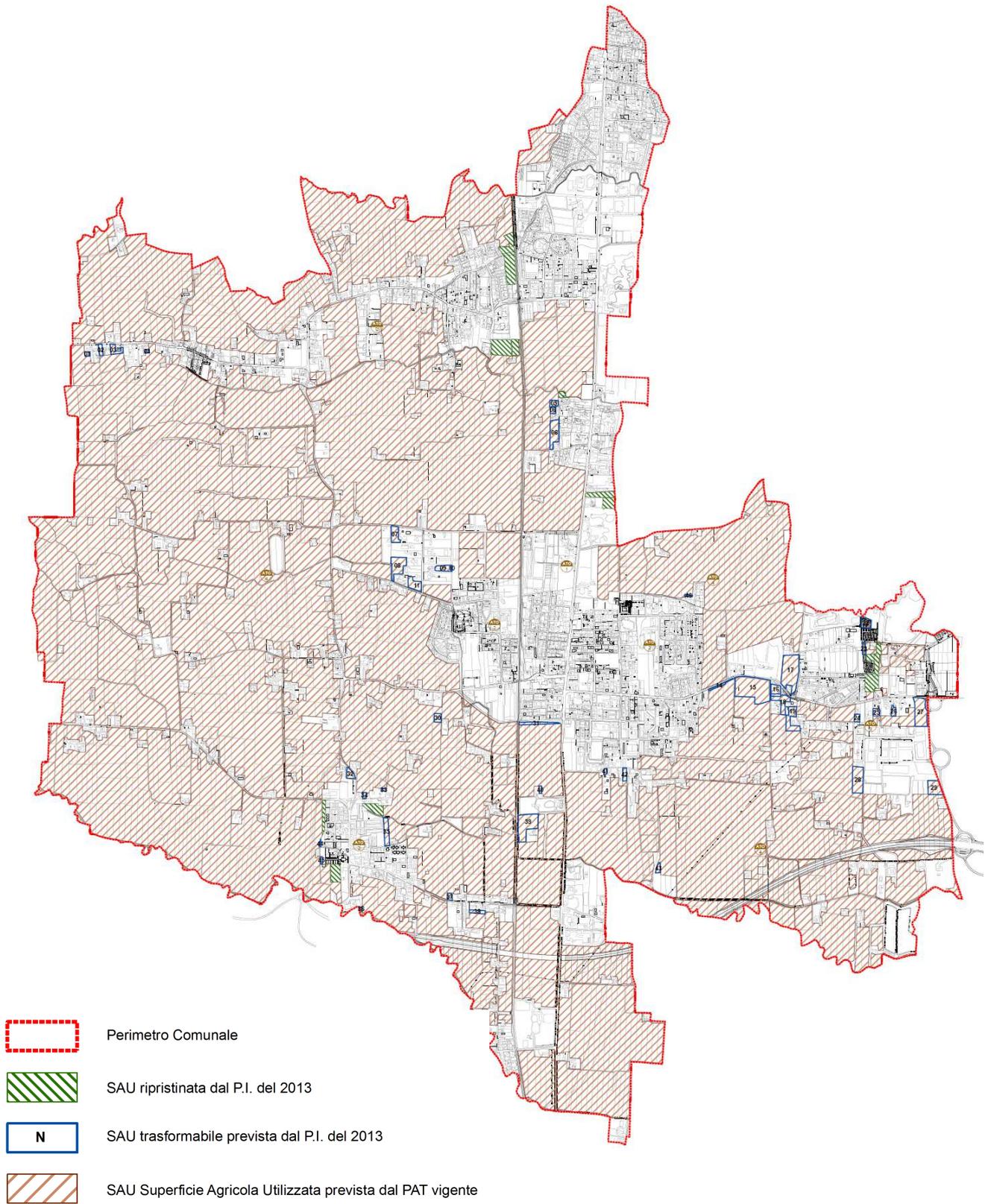
Analizzando i dati riportati nella successiva tabella si può capire un carattere sostanziale del presente Piano degli Interventi che è l'aver localizzato gli interventi prevalentemente all'interno dell'attuale figura dell'urbanizzato tanto che:

- le aree con prescrizioni particolari (art. 54 NTO) consumano soltanto l'11% della superficie territoriale interessata dagli interventi, perciò si tratta di veri e propri consolidamenti ai bordi o interstiziali;
- delle aree C3 dell'urbanizzazione diffusa (art. 26 NTO) che comprendono una superficie piuttosto ampia (pari a 329.764 mq) soltanto il 13% riconosce e consolida la destinazione urbana;
- il dato relativo alle zone B dei tessuti verdi che consumano SAU evidenzia come a fronte di tale consumo si persegua comunque il mantenimento e l'implementazione del sistema del verde a vantaggio di un miglioramento complessivo del sistema ambientale e del comfort climatico;
- infine il dato relativo agli Accordi Pubblico-Privati ex art. 6 LR 11/04 conferma il carattere trasformativo degli accordi a fronte di un beneficio pubblico che in alcuni casi significativi (Accordo n.2) comporta l'acquisizione di ampie superfici a standard.

Zonizzazione	Articolo di riferimento NTO	TOT St (mq)	Consumo di SAU (mq)	Consumo di SAU: % St
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 LR 11/04	art. 13 NTO	182.733	66.857	37%
Aree con prescrizioni particolari	art. 54 NTO	470.265	53.633	11%
C3 dell' edificazione diffusa	art. 26 NTO	329.764	41.334	13%
Consolidato residenziale B Tessuti verdi	art. 21 NTO	87.449	22.846	26%
Consolidato residenziale C1	art. 24 NTO	1.725.546	548	0%
Consolidato residenziale C2	art. 25 NTO	382.331	10.493	3%
Zone a servizi (Fa,Fb,Fc, Fd)	art. 37-40 NTO	793.785	11.652	1%

I dati relativi ai servizi invece sono riferiti al consumo di SAU che comporterà l'attuazione di previsioni del PRG confermate esterne alle aree di trasformazione disciplinate con una normativa specifica.

## Superficie Agricola Utilizzata e Superficie Agricola Trasformabile



## Il dimensionamento del PI 2013

Il PI 2013 è stato dimensionato cercando di estendere alla più ampia parte di cittadini di Preganziol ed in genere di portatori di interessi la possibilità di intervenire nel progetto di riqualificazione diffusa del territorio.

Buona parte del dimensionamento del PAT è stata quindi inserita in questo PI di modo che nel quinquennio della sua efficacia vi sia la più ampia possibilità di "sbloccare" la situazione di difficoltà in cui versano i comuni italiani e acquisire opere e benefici di interesse pubblico. Questa scelta si confronta comunque con una situazione nella quale la grande parte delle previsioni del PRG è stata attuata o, laddove non attuata, viene confermata modificando parametri o modalità di intervento per favorirne l'attuazione; si connota inoltre attraverso una distribuzione degli interventi previsti dal presente PI che localizza la maggior parte degli stessi in modo diffuso, puntuale e dimensionalmente molto contenuto.

Il PAT prevede che prima di consentire la trasformazione di nuove consistenti aree per lo sviluppo residenziale il PI obblighi alla verifica delle abitazioni disponibili non utilizzate che non devono superare il 10% di volume abitativi utilizzati da residenti, salvo motivata eccezione di carattere progettuale e programmatorio. Con il presente PI tale verifica non si rende necessaria in quanto all'interno degli ambiti di trasformazione le nuove previsioni residenziali sono connesse ad Accordi Pubblico-Privati che produrranno benefici pubblici o a modesti consolidamenti dell'esistente.

Obiettivo centrale di tale impostazione è realizzare nel territorio di Preganziol una sempre più sostenibile condizione di sicurezza, qualità urbana, paesaggistica ed ambientale attraverso interventi che limitino al massimo situazioni di congestione insediativa, di spreco di suolo agricolo, di impatto paesaggistico.

### *I nuovi carichi insediativi*

Come si può meglio osservare dalle tabelle di verifica del dimensionamento, il Piano degli interventi distribuisce la nuova edificabilità prevalentemente sugli ATO a maggiore caratterizzazione insediativa, preservando il più possibile le aree agricole.

Nell'ATO1 denominato dal PAT "ATO1 del Terraglio ossia dell'accoglienza" gli obiettivi di conferma e valorizzazione del ruolo extra-locale del sistema insediativo riferito all'asse di connessione Venezia-Treviso sono stati perseguiti prevedendo:

- la possibilità di conversione funzionale di tutto l'ambito produttivo delle Grazie, anche recuperando i manufatti esistenti;
- la possibilità di trasformazione edilizia ed urbanistica "in deroga" alle norme di zona per gli interventi di ridefinizione ed ampliamento della dotazione di spazi di uso pubblico-collettivo da attuarsi all'interno dei tessuti esistenti lungo il sistema stradale strutturante, dato dall'asse storico del Terraglio e dalla via Schiavonia.

Tali interventi ricadono sui tessuti consolidati.

Il nuovo carico insediativo sull' ATO 1 è stato distribuito in modo diffuso in aree perlopiù interstiziali o di bordo, senza prevedere grandi aree in aggiunta ma associando tutti gli interventi all'acquisizione di benefici di interesse pubblico e utilizzando meno del 60% del dimensionamento previsto dal PAT per la destinazione residenziale.

Complessivamente infatti nell'ATO1 associati ai nuovi carichi insediativi si prevedono 19.500 mq di terziario, dei quali 15.800 collocati nell'area del P.U.A.1 ex-P.I.M.E. assieme a 10.000 mc di nuova cubatura a destinazione residenziale senza limitazione alle funzioni terziarie e direzionali. Sono previsti inoltre altri 81795 mc di residenza tra aree con prescrizioni particolari (37.080 mc), zone C3 di edificazione diffusa (8.600 mc) e i rimanenti 12.845 di nuova previsione all'interno degli altri piani urbanistici attuativi.

Gli interventi con maggiore "peso" dal punto di vista dell'acquisizione e/o riqualificazione di aree per servizi o di valorizzazione dello spazio pubblico urbano sono quelli lungo il Terraglio che porteranno alla creazione di nuove piazzette sul Terraglio nell'ex-area del mercato settimanale (P.U.A.2 Ex-Mille Lire), in corrispondenza dell'ex-distributore di fronte al municipio (area con prescrizioni particolari n° 7) o alla riqualificazione del fronte a sud est di quest' ultimo (area con

prescrizioni particolari n° 30), o ancora all'acquisizione di un ampio parco pubblico lungo la Schiavonia a sud della Villa Marcello del Mayno dove è stato inserito l'Accordo Pubblico Privato ex- Art.6 LR 11/2004 Scheda 2 nel quale si prevede l'acquisizione di 32.350 mq ca. Infine nell'ATO 1 ricadono gli Accordi Pubblico Privato n°5 a confine con Mogliano con il quale si acquisirà un beneficio pubblico pari a 510.000,00€ e n°8 in via Teotochi con il quale si acquisiscono aree per 910 mq e monetizzazioni per 54.000,00 €.

Nell'ATO2 denominato dal PAT "ATO2 residenziale consolidato ossia del rafforzamento dei nuclei frazionari" sono previsti complessivamente 37.253 mc a destinazione residenziale (rispetto ai 60.000 del dimensionamento del PAT) dei quali solo 1.400 in zone "C3 di edificazione diffusa, 25.853 mc invece in aree nelle quali le trasformazioni sono connesse all'acquisizione di benefici pubblici e regolate da criteri perequativi ("aree con prescrizioni particolari" per complessivi 12.113 mc ed Accordi ex art.6 LR 11/2004, accordo n° 3 a San Trovaso e accordo n° 10 a Sambughè per complessivi 12.800 mc ); infine 10.000 mc sono riservati alla disponibilità del Comune (art.15 comma 13 delle NTO) per la gestione dei crediti edilizi che il Comune stesso potrà cedere solo qualora non vi fossero altri crediti disponibili da privati. Tale "riserva" è un ulteriore strumento del quale l'amministrazione comunale vuole dotarsi per favorire l'attuabilità del piano degli interventi.

Sempre nell'ATO2 ricade l'ambito soggetto ad Accordo Pubblico Privato relativo all'area a nord del cimitero di via Marconi, accordo n°09, già regolata da un PUA approvato e perciò non rientrante nel calcolo dei nuovi carichi aggiuntivi previsti dal PAT e definiti dal PI. In tale accordo si modificano i termini della perequazione previsti dal PUA approvato con la finalità di acquisire nel tempo più breve possibile l'area a nord del cimitero, destinata all'ampliamento dello stesso.

Nell'ATO3 denominato dal PAT "ATO3 delle aree produttive ossia della definizione dell'accesso da est" il nuovo carico aggiuntivo residenziale, pari a 8.400 mc è suddiviso in 2.400 mc destinati alla densificazione delle zone ad urbanizzazione diffusa e 6.000 mc in "aree con prescrizioni particolari".

Il nuovo carico aggiuntivo terziario inserito con il PI, invece, ammonta a 28.600 mq dei quali 25.000 mq all'interno dell'"Ambito di trasformazione" individuato nelle azioni strategiche del PAT tra via Pesare ed il Passante Autostradale di Mestre ed i rimanenti 3.600 mq relativi ad un piano urbanistico attuativo confermato previsto dal vecchio PRG (ex-A.I.U. 10.3 ora P.U.A.5) e non approvato, ma confermato dal PI.

Infine il nuovo carico urbanistico produttivo previsto per l'ATO3 ammonta a complessivi 3.277 mq previsti a completamento dell'area produttiva di via Pesare e via Meucci, in un ambito normato come "area con prescrizioni particolari n°10", nel quale a fronte dell'accessione di circa 8.000 mq al Comune di Preganziol si incrementa l'edificabilità già prevista dal PRG.

Nell'insieme viene confermata e perpetuata la valorizzazione dell'ATO3 con interventi di conversione funzionale e ridisegno paesaggistico di aree connesse al nuovo Passante di Mestre per caratterizzare l'intero ambito come "atrio" della città nell'ingresso da est.

Nell'ATO4, denominato dal PAT "ATO4 agricolo ossia della rete ecologica e del paesaggio", gli interventi di densificazione di zone "C3 di edificazione diffusa", assieme a quelli connessi all'acquisizione di percorsi ciclabili attraverso un accordo tra amministrazione pubblica e privati proprietari delle aree (Accordo n°1 con acquisizione pista ciclabile di collegamento tra via Preganziol capoluogo e Sambughè), ammontano a complessivi 7.200 mc a sola destinazione residenziale, pari al 15% circa del dimensionamento residenziale previsto dal PAT per questo Ambito Territoriale Omogeneo ed a poco più del 4% del dimensionamento residenziale del PI per l'intero territorio comunale; da questi rapporti tra previsioni del PAT e dimensionamento del PI si evidenzia la volontà di preservare il territorio rurale espressa dall'attuale amministrazione comunale.

Come si può evincere dalla tabella riassuntiva sotto riportata il nuovo carico aggiuntivo residenziale complessivo su tutto il territorio comunale è di 144.648 mc pari a 964 nuovi abitanti teorici insediati.

DIMENSIONAMENTO PER ATO									
ATO	Zona	PUA di nuova previsione o confermati	Prescrizioni particolari	Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 LR11/04	C3 dell'ed diffusa	Crediti edilizi a disponibilità del Comune	Abitanti teorici (mc/ab)	Totale	da PAT
ATO 1	residenziale (mc)	22.845	33.663	30.770	8.200	0	637	95.478	165.000
	produttivo (mq)	0	0	0	0	0		0	0
	terziario (mq)	22.200		0	0	0		22.200	300.000
ATO 2	residenziale (mc)	0	12.113	12.800	1.400	10.000	242	36.313	60.000
	produttivo (mq)	0	0	0	0	0		0	10.000
	terziario (mq)	0	0	0	0	0		0	20.000
ATO 3	residenziale (mc)	0	6.000	0	4.400	0	69	10.400	20.000
	produttivo (mq)	0	4.006	0	0	0		4.006	15.000
	terziario (mq)	3.600	25.000	0	0	0		28.600	35.000
ATO 4	residenziale (mc)	0	0	1.800	4.600	0	43	6.400	50.000
	produttivo (mq)	0	0	0	0	0		0	20.000
	terziario (mq)	0	0	0	0	0		0	15.000

ATO	DA PAT		DA PI	
	trasformabilità all'interno degli "ambiti di trasformazione"	trasformabilità nelle aree consolidate	trasformabilità all'interno degli "ambiti di trasformazione"	trasformabilità nelle aree consolidate
ATO 1	20%	80%	15% (residenziale)	39% (residenziale)
			0% (terziario)	7% (terziario)
ATO 2	1%	99%	0%	61%
ATO 3	71%	29%	71% (terziario)	10% (terziario)
			36% (residenziale)	3% (residenziale)
ATO 4	0%	100%	0%	13%

La verifica della trasformabilità è finalizzata ad appurare che le previsioni del PI siano effettivamente indirizzate alla trasformazione degli ambiti specificatamente individuati dal PAT (ambiti di trasformazione art. 43-44 NTA del PAT) definendo azioni genericamente volte al

miglioramento della qualità urbana e territoriale; in particolare questo PI mette in campo azioni relative a:

- realizzazione di attrezzature di interesse comune (in particolare vedi l'Accordo PP 2 nell' "ambito di trasformazione" dell'ATO 1;
- opere di riqualificazione e consolidamento delle aree terziarie e produttive esistenti nell' "ambito di trasformazione " dell'ATO 3.

*L'incremento del sistema dei servizi e delle dotazioni collettive*

Il fabbisogno di aree a standard previsto per gli Ambiti Territoriali Omogenei individuato dal PAT non è stato definito in base allo stesso parametro in tutti gli ATO; al contrario nel PAT si è scelto di caratterizzare strutturalmente e strategicamente le diverse parti del territorio comunale garantendo una più elevata quantità di standard urbanistici in tutte le aree di trasformazione ricadenti all'interno dell'ATO1 utilizzando il parametro dei 50mq/abitante minimi.

Per le aree di trasformazione degli altri ATO e per tutti i tessuti consolidati il parametro di riferimento è quello dei 30mq/abitante minimi.

Applicando i parametri previsti dal PAT si definisce il seguente fabbisogno di nuovi standard urbanistici complessivi primari e secondari:

**ATO 1 Accoglienza**

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
<b>RESIDENZIALE</b>	<b>91.795 mc</b>	<b>612 ab x</b>	<b>50 mq</b>	<b>30.600 mq</b>
di cui in				
PUA nuovi o confermati	22.845 mc	152 ab x	50 mq	7.615 mq
Aree con prescrizioni particolari	37.080 mc	247 ab x	50 mq	12.360 mq
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	23.270 mc	155 ab x	50 mq	7.757 mq
Zone C3 dell'edificazione diffusa	8.600 mc	57 ab x	50 mq	2.867 mq
<b>TERZIARIO</b>	<b>19.500 mq</b>	<b>19.500x100mq/100mq</b>		<b>19.500 mq</b>
<b>PRODUTTIVO</b>	<b>/</b>	<b>/</b>		<b>/</b>

**TOTALE fabbisogno standard ATO1**

**50.100 mq**

## ATO 2 Consolidato

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
<b>RESIDENZIALE</b>	<b>37.253 mc</b>	<b>248 ab x</b>	<b>30 mq</b>	<b>7.451 mq</b>
di cui in				
PUA nuovi o confermati	/	/		/
Aree con prescrizioni particolari	13.053 mc	87 ab x	30 mq	2.611 mq
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	12.800 mc	85 ab x	30 mq	2.560 mq
Zone C3 dell'edificazione diffusa	1.400 mc	9 ab x	30 mq	280 mq
Crediti edilizi a disponibilità del Comune	10.000 mc	67 ab x	30 mq	2.000 mq
<b>TERZIARIO</b>	<b>/</b>	<b>/</b>		<b>/</b>
<b>PRODUTTIVO</b>	<b>/</b>	<b>/</b>		<b>/</b>

**TOTALE fabbisogno standard ATO2**

**7.451 mq**

## ATO 3 Accesso da est

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
<b>RESIDENZIALE</b>	<b>8.400 mc</b>	<b>56 ab x</b>	<b>30 mq</b>	<b>1.680 mq</b>
di cui in				
PUA nuovi o confermati	/	/		/
Aree con prescrizioni particolari	6000 mc	40 ab x	30 mq	1.200 mq
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	/	/		/
Zone C3 dell'edificazione diffusa	2.400 mc	16 ab x	30 mq	480 mq
<b>TERZIARIO</b>	<b>28.600 mq</b>	<b>28.600x100mq/100mq</b>		<b>28.600 mq</b>
PUA nuovi o confermati	3.600 mq	25.000x100mq/100mq		25.000 mq
Aree con prescrizioni particolari	25.000 mq	3.600x100mq/100mq		3.600 mq
<b>PRODUTTIVO</b>	<b>3.277 mq</b>	<b>3.277x100mq/100mq</b>		<b>3.277 mq</b>

**TOTALE fabbisogno standard ATO3**

**33.557 mq**

## ATO 4 Agricolo

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
<b>RESIDENZIALE</b>	<b>7.200 mc</b>	<b>48 ab x</b>	<b>30 mq</b>	<b>1.440 mq</b>
di cui in				
PUA nuovi o confermati	/	/		/
Aree con prescrizioni particolari	/	/		/
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	800 mc	5 ab x	30 mq	160 mq
Zone C3 dell'edificazione diffusa	4.600 mc	31 ab x	30 mq	920 mq
<b>TERZIARIO</b>	<b>/</b>	<b>/</b>		<b>/</b>
<b>PRODUTTIVO</b>	<b>/</b>	<b>/</b>		<b>/</b>

**TOTALE fabbisogno standard ATO4**

**1.440 mq**

*Verifica dotazioni complessive*

**TOTALE FABBISOGNO STANDARD PI  
INTERO TERRITORIO COMUNALE**

**92.548 mq**

**TOTALE STANDARD URBANISTICI REALIZZATI CONFERMATI (1)**

**622.110 mq**

Considerando il numero di abitanti riferiti all'ultimo censimento ISTAT, pari a 16.772 abitanti, gli standard procapite realizzati allo stato attuale ammontano a **37,09 mq/ab.**

**TOTALE AREE A STANDARD NON REALIZZATE, PREVISTE DAL PI (2)**

**269.004 mq**

*Note sul dimensionamento:*

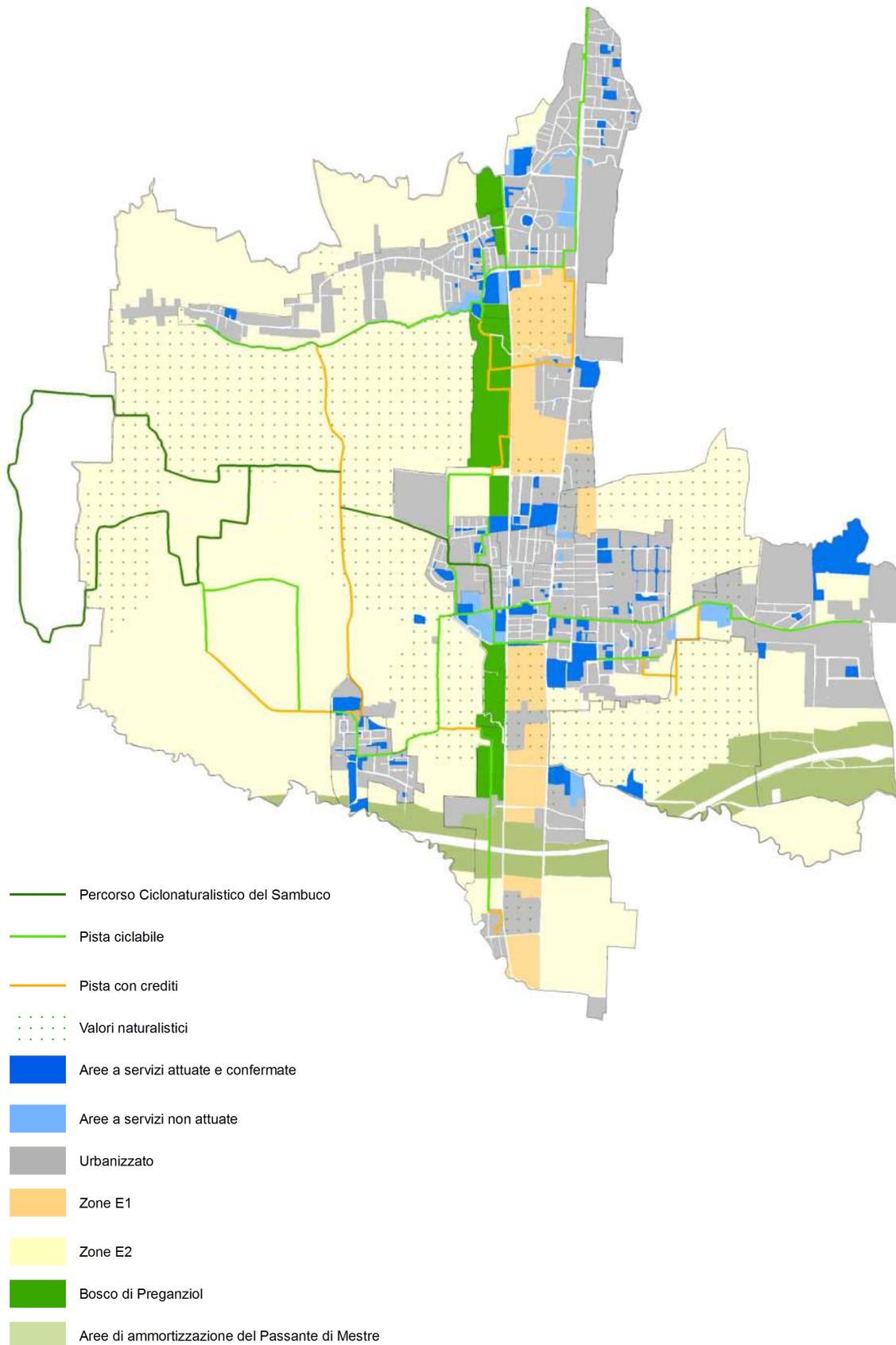
(1) *da quadro conoscitivo del PAT aggiornato al 2013*

(2) *l'aggiornamento è definito sui seguenti criteri:*

- *per i piani attuativi conclusi gli standard sono calcolati come "realizzati"*
- *per i piani attuativi ancora in vigore gli standard non sono calcolati come realizzati ma come "previsti"*

(3) *Le verifiche inerenti fabbisogno e dotazione attuali di aree a standard non conteggiano l'area Fp per servizi alla produzione a sud della fornace di Casier.*

*Sistema dei principali servizi e delle principali aree con ruolo di valorizzazione naturalistica e ambientale*



*Localizzazione delle principali aree di intervento regulate con disciplina specifica*

