

Comune di PONTE di PIAVE  
VARIANTE2021 Piano degli Interventi(PI)  
DOCUMENTO PROGRAMMATICO  
DEL SINDACO

SETTEMBRE2021

---

IL SINDACO

Dott.ssa Paola Roma



A handwritten signature in black ink, which appears to read "Paola Roma", is written over the official seal.



---

## 1. Premessa

La Legge Urbanistica Regionale (LR 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 41):

- **PAT** Piano di Assetto del Territorio
- **PI** Piano degli Interventi.

Come precisato all'art. 12 della Legge regionale citata, mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il PI *"è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità"*.

Dunque è il PAT a costituire la cornice di riferimento per la compatibilità degli ulteriori interventi di trasformazione urbanistica, mentre spetta all'Amministrazione comunale nella persona del Sindaco dettare le priorità e gli effetti attesi per ciascuna fase della sua attuazione con PI o sue varianti ai sensi dell'art. 18 della Legge regionale, assumendo le condizioni "del momento".

Il presente Documento degli Obiettivi risponde al dettato regionale, riprendendo temi e spunti del documento prodromico al "secondo PI", verificati e riproposti sulla base di una fase propedeutica di raccolta di manifestazioni di interesse sollecitata da un avviso pubblico del 20 gennaio 2021 finalizzato ad intercettare senza vincoli le necessità pertinenti dei singoli cittadini.

Si conferma dunque la volontà di definire le regole operative generali e particolari delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche dell'intero territorio comunale con l'obiettivo di correggere ed adattare lo strumento urbanistico alle mutate condizioni socio-economiche, anche alla luce della crisi economica e delle nuove sensibilità verso il modello abitativo, originate dalla pandemia.

Resta valido anche l'obiettivo di cercare ed approfondire nuovi modi di governare lo sviluppo del territorio, assumendo oltre allo stimolo alla riqualificazione che guida il PAT anche il nuovo vincolo di contenimento del consumo di suolo ed esplorando potenzialità ed efficacia dei meccanismi del Credito Edilizio CE e del Credito edilizio da rinaturalizzazione CER introdotti e rafforzati dalla normativa regionale.



**Comune di Ponte di Piave**

Provincia di Treviso

Ufficio Tecnico Edilizia Privata

p.e.c.: protocollo.comune.pontedipiave.tv@pecveneto.it

31047 Piazza Garibaldi 1

Tel. 0422 858910

Fax 0422 858920

<http://www.pontedipiave.com>

C.F. 80011510262

P.I. 00505560269

Prot.n. 944

Ponte di Piave, Il 20/01/2021

**PIANO DEGLI INTERVENTI  
AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA  
DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE DA PARTE DEI PRIVATI DIRETTE A  
TRASFORMAZIONI URBANISTICHE**

PREMESSO che la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ha definito nuovi criteri e nuove procedure per la pianificazione, anche di livello comunale;

VISTO l'Amministrazione Comunale intende ora procedere alla redazione della Variante al Piano degli Interventi (P.I.);

**AVVISA**

I proprietari o aventi titolo di immobili e, comunque, tutti i soggetti interessati, a manifestare le proprie necessità e/o interessi al fine di un possibile recepimento nella Variante al Piano degli Interventi.

Il Comune potrà valutare positivamente solo le proposte compatibili con le previsioni del P.A.T. e con la relativa Valutazione Ambientale Strategica, nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente avviso pubblico e nel Documento Programmatico (Documento del Sindaco e Atto di indirizzo – criteri perequativi per il Piano degli Interventi).

Il presente avviso pubblico ha carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegna in alcun modo il Comune a dar seguito alle attività istruttorie ed ai conseguenti atti amministrativi.

La presentazione delle proposte non fa pertanto sorgere in capo ai proponenti alcun diritto, sia che la proposta venga presa in considerazione, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle proposte.

**LE PROPOSTE DOVRANNO ESSERE PRESENTATE AL COMUNE**

Entro 120 (centoventi) giorni dalla pubblicazione del presente avviso, e cioè entro il 21/05/2021, utilizzando il modello scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Ponte di Piave, e depositate presso l'ufficio protocollo del Comune di Ponte di Piave, oppure inviate in formato elettronico in formato PDF tramite Posta Elettronica Certificata - protocollo.comune.pontedipiave.tv@pecveneto.it, o spedite tramite servizio postale con raccomandata A.R.

L'Ufficio Ufficio Tecnico Edilizia Privata è a disposizione per qualsiasi chiarimento e informazione in orario di apertura al pubblico.



Il Responsabile del Servizio  
Arch. Simone Ellero

---

## 2. Lo stato della pianificazione comunale

Con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 7 febbraio 2011 è stato adottato il *PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE (PAT)* del Comune di Ponte di Piave. Successivamente alle procedure di pubblicazione, raccolta delle osservazioni e dei pareri necessari, con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 73 del 4 marzo 2013, pubblicata sul B.U.R. n. 29 del 29/03/2013, è stata ratificata l'approvazione definitiva del PAT avvenuta con Conferenza di Servizi in data 23 gennaio 2013. Il PAT ha quindi acquisito efficacia, secondo quanto disposto dall'art. 15 comma 7 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e smi.

Il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale (PRC) è stato completato con la redazione del *PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)*, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 4 del 31 marzo 2014 e successivamente approvato con delibera n. 26 del 14 luglio 2014.

Con delibera n. 4 del 10/02/2015 il Consiglio Comunale ha adottato il *SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)*, successivamente approvato con delibera n. 13 del 28/04/2015, inclusivo degli adempimenti alle nuove disposizioni regionali in materia di commercio, ai sensi della L.R. n. 50/2012.

Con delibera n. 4 del 26/04/2016 il Consiglio Comunale ha adottato il *SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) – VARIANTE 1*, successivamente approvato con delibera n. 19 del 19/07/2016.

Con delibera n. 30 del 26/09/2017 il Consiglio Comunale ha adottato il *SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) – VARIANTE 2*, successivamente approvato con delibera n. 36 del 19/12/2017.

Con delibera n. 28 del 07/12/2018 il Commissario Straordinario ha adottato il *SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) – VARIANTE 3*, successivamente approvato, sempre dal Commissario Straordinario, con delibera n. 1 del 26/03/2019.

Con delibera n. 56 del 24/11/2020 il Consiglio Comunale ha adottato la variante al Piano di Assetto Territoriale (PAT) denominata *VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA REGIONALE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO (LR 14/2017 E DGR 668/2018)*, successivamente approvata con delibera n. 5 del 28/04/2021.

Con delibera n. 6 del 28/04/2021 il Consiglio Comunale ha adottato la variante tematica al Secondo Piano degli Interventi (PI) denominata *VARIANTE VERDE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LR 4/2015 - ANNO 2021*.

---

### 3.Obiettivi

Oltre alla consueta occasione ricognitiva per un aggiornamento speditivo della cartografia di base, sostenuto dal confronto sistematico con le mappe catastali e dal riscontro di previsioni urbanistiche attuate, la variante dovrà affrontare diversi temi introdotti dalla normativa sovraordinata statale e regionale:

- recepimento delle definizioni uniformi e allineamento delle Norme Tecniche Operative - NTO al Regolamento Edilizio Tipo – RET;
- integrazione documentale cartografia e tabellare di supporto al computo del consumo di suolo impegnato dagli interventi di variante in relazione alla quantità massima definita con la variante semplificata al PAT;
- regolamentazione dell'istituto del credito edilizio CE e del credito edilizio da rinaturalizzazione CER con attivazione e compilazione dei relativi registri.

Nell'ambito del contenimento del consumo di suolo, nonché della rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, si definiscono politiche di densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

E' previsto il riallineamento della pianificazione urbanistica operativa al programma di opere pubbliche, particolarmente di quelle finalizzate alla sicurezza idraulica, anche con stralcio specifico funzionale alla procedura di approvazione e realizzazione dell'opera pubblica e alla valutazione ambientale, nonché all'integrazione con i piani di settore.

Saranno inoltre previste nella pianificazione e nella rigenerazione urbana procedure concorsuali, nel rispetto della vigente normativa, allo scopo di promuovere la qualità architettonica. Eventuali concorsi saranno disciplinati con specifico bando, da adottare nei concorsi di progettazione e di idee e nelle procedure ordinarie di affidamento dei Servizi di Architettura e Ingegneria, in relazione all'importo stimato del corrispettivo ed alla tipologia delle opere da realizzare.

Per quanto attiene ai singoli interventi di variante, oltre alla sempre opportuna correzione di errori ed eliminazione di possibili ambiguità interpretative emerse in fase di attuazione edilizia, i temi sono:

- attuazione ad intervento edilizio diretto dei margini dei tessuti consolidati indicati dal PAT;

- razionalizzazione di dettaglio della rete viabilistica in relazione alla funzionalità degli accessi alle attività economiche;
- variazioni regolamentari e normative vocate al reimpiego e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- precisazioni cartografiche degli ambiti di intervento unitari e/o soggetti a pianificazione attuativa per sollecitarne in accordo con i privati proprietari l'effettiva realizzazione programmata;
- razionalizzazione ed integrazione ulteriori del sistema delle aree di interesse pubblico, comprendendovi anche funzioni complementari di iniziativa privata, sempre nella salvaguardia in prospettiva futura delle previsioni strutturali di PAT;
- incentivazione sostenibile delle carature urbanistiche finalizzata a sollecitare il completamento di interventi edilizi incompiuti;
- revisione delle tempistiche già stabilite, anche in relazione alle recenti imprevedibili contingenze sfavorevoli.

Le tematiche sopra elencate riscontrano anche le manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche già pervenute a seguito dell'avviso pubblico di cui in premessa.

#### 4. Limiti dimensionali

Premesso che la taglia degli interventi già proposti non risulta particolarmente significativa, tantomeno in relazione agli obiettivi di riordino e riqualificazione sempre presenti, è opportuno richiamare qui comunque i limiti dimensionali correnti del PRC (Piano Regolatore Comunale corrispondente alla combinazione di PAT e PI).

E' in particolare opportuno sottolineare la transizione dal concetto di Superficie Agricola Utilizzabile - SAU trasformabile o SAT a quantità massima di consumo di suolo: l'obiettivo dei due parametri soggetti a limite massimo è comune e consiste nella limitazione alle trasformazioni urbanistiche.

Il meccanismo regionale di computazione, applicato con la variante semplificata al PAT ai sensi della LR 14/2017, assorbe la determinazione della SAT di PAT (valore massimo) e il consumo di SAU effettuato con i PI successivi fino alla variante semplificata al PAT.

Da un lato la SAT entra nella stima della superficie trasformabile massima di PAT ed incide sulla quantità trasformabile residua che è alla base dell'algoritmo di riduzione regionale descritto ed applicato sui dati ricognitivi iniziali con la DGRV 668/2028; dall'altro la SAT residue del PI più recente è parametro da comparare con il risultato dell'algoritmo e ne costituisce ulteriore eventuale limitazione.

La Superficie Territoriale trasformabile residua ricalcolata ammonta complessivamente a 32,32 ha, ai quali si è applicato l'algoritmo regionale per rettificare in aggiornamento la corrispondente quantità massima di suolo ammesso, pari a **18,33 ha**.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO ha	RESIDUO RIDOTTO DEL 40% (ha)	Percentuale CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO (ha)	Variazione per classe sismica	Variazione per tensione abitativa	Variazione per varianti verdi	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO (ha)
11	26058	Ponte di Piave	TV	32.32	19.39	95.00%	18.42	0.00%	0.00%	-0.50%	18.33

Tale quantità è inferiore alla SAT residua di PI ricalcolata in 31,95 ha ed è stata dunque confermata come valore limite.

La stessa non solo è marcatamente inferiore alla SAT residua di PI, ma va considerata per



tutte le trasformazioni urbanistiche esterne agli "ambiti di urbanizzazione consolidata", dunque anche per i PUA già proposti dal PRG che non avrebbero costituito sottrazione di SAU.

Ne deriva che il limite di superficie ammessa per il consumo di suolo è certamente il più stringente, anche rispetto alle capacità edificatorie espresse dal PAT, che comunque si riepilogano nella tabella seguente computandone l'impiego effettuato ed il residuo disponibile.

ATO	RESIDENZA				PROD/COMM/TUR				
	PAT		PI		PAT		PI		
	Residuo di PRG (mc)	Ulteriori di PAT (mc)	Impiego PI (mc)	Residuo Futuri PI (mc)	Residuo di PRG (mq)	Ulteriori di PAT (mq)	Impiego PI (mc)	Residuo futuri PI (mc)	
1	Capoluogo	58250	111000	-3 564	172 814	16018	0	-3 270	19 288
2	Piave	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Agricola Ovest	0	14400	0	14 400	0	0	0	0
4	Negrisia	37600	74000	-18 488	130 088	0	0	-1 515	1 515
5	Zona Industriale Postumia	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Levada	22897	36069	3 528	55 438	0	0	-7 285	7 285
7	Busco - S. Nicolò	27034	33355	-2 071	62 460	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>145781</b>	<b>268824</b>	<b>-1757</b>	<b>-20 595</b>	<b>435 200</b>	<b>0</b>	<b>-4785</b>	<b>-12 070</b>