

COMUNE DI RONCADE
Provincia di Treviso



P.I.

Elaborato

-

-

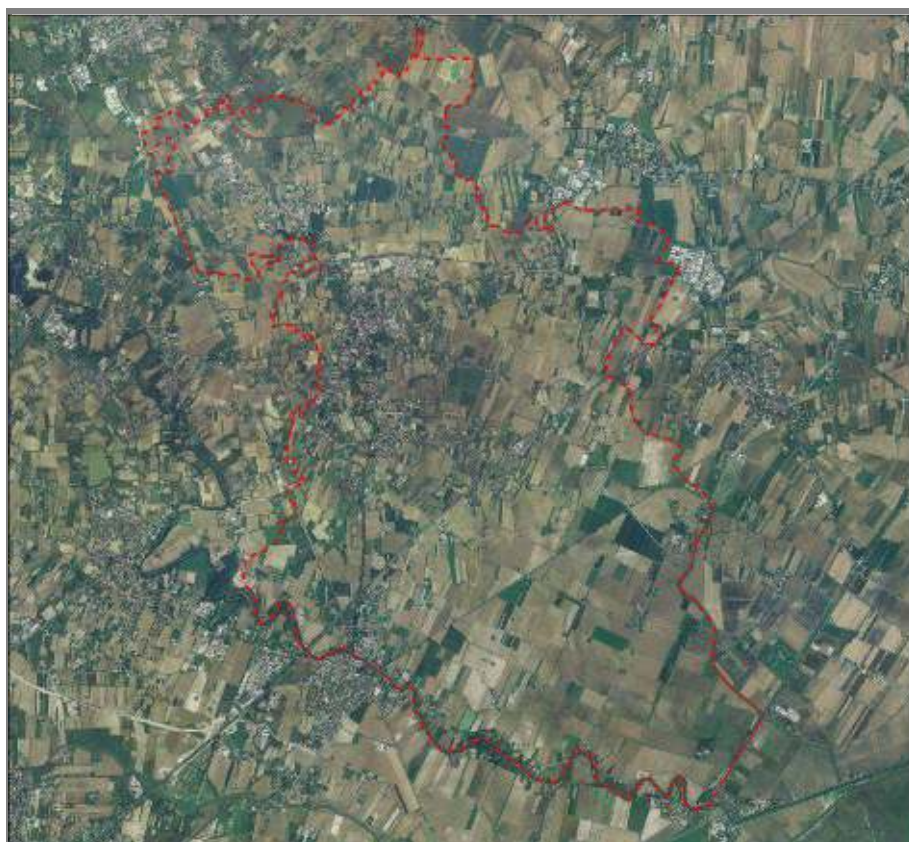
-

Scala

-

Relazione Programmatica

III variante parziale al Piano degli Interventi redatta ai sensi dell'art. 18 della L.r. 11/2004



Amministrazione Comunale

Pieranna Zottarelli
Sindaco

Dott. Davide Alberto Vitelli
Segretario Comunale

Progettista Incaricato

Settore Tecnico –
Ufficio Urbanistica

Arch. Alessandro Lillo
Responsabile Settore Tecnico

Urb. Angela Cibir
Referente Ufficio Urbanistica

Luglio 2016

INDICE

1. Introduzione alla III variante parziale al Piano degli Interventi (PI)	2
2. La cornice pianificatoria, gli obiettivi e i contenuti del piano degli interventi	3
2.1 LA CORNICE PIANIFICATORIA.....	3
<i>Il piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC)</i>	<i>3</i>
<i>Piano territoriale provinciale di coordinamento (PTCP)</i>	<i>4</i>
<i>Piano di assetto del territorio (PAT).....</i>	<i>5</i>
3. Obiettivi del Piano degli Interventi.....	6
3.1 I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.I.....	7
3.2 DEFINIZIONE DEI CREDITI EDILIZI.....	9
4. Gli elaborati al Piano degli Interventi	11
4.1 ELABORATI CARTOGRAFICI	11
4.2 SCHEDATURE DELLE OPERE INCONGRUE E DEGLI ELEMENTI DI DEGRADO	11
4.3 MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE.....	12
5. Allegati.....	13

1. Introduzione alla III variante parziale al Piano degli Interventi (PI)

Con riferimento alla DGC n. 93 del 2012 che ammette la possibilità per i privati di presentare istanza per la predisposizione di varianti puntuali al Piano degli Interventi, assumendosene le relative spese, la presente variante puntuale è stata proposta dalla ditta Cattolica Agricola s.r.l. per esigenze di riqualificazione paesaggistica e ristrutturazione aziendale limitate all'ambito della Tenuta di Ca' Tròn.

Nel corso degli ultimi due anni Cattolica Agricola sta profondamente ristrutturando l'Azienda Agricola di Ca' Tròn attraverso un insieme coordinato di attività le cui finalità sono riassumibili nei seguenti punti:

- riordino completo dell'assetto colturale con l'introduzione di coltivazioni più varie e specializzate;
- manutenzione e rifunionalizzazione del sistema di irrigazione, volto ad assicurare una maggior sostenibilità a lungo termine;
- formazione di parti seminaturali (boschi, siepi e *stepping stones*) con lo scopo di migliorare i servizi ecosistemici territoriali.

Tali attività, in previsione di un prossimo programma di sviluppo definitivo dell'Azienda, programma che affronterà anche la destinazione definitiva della porzione immobiliare anche alla luce degli accordi in corso ed in via di sviluppo con H-Farm, richiedono però alcuni interventi urgenti.

Tali interventi, che la presente proposta definisce in dettaglio, riguarderanno la messa in sicurezza di quella parte di patrimonio edilizio che non risulta più funzionale, da lungo tempo, alla conduzione del fondo.

Riguarda altresì l'insieme degli immobili dell'ex base militare che versano in uno stato di degrado profondo.

Tali immobili, in stato di abbandono, per quanto recintati e sorvegliati, sono soggetti in continuo ad atti di vandalismo ed intromissioni non autorizzate, che visto lo stato dei luoghi possono presentare seri problemi di sicurezza per chi li compie.

L'Azienda ritiene inoltre inopportuno recuperare i volumi esistenti a fini residenziali o, secondo le previsioni del PAT, ad attività ricettive per quanto riguarda la base militare.

Tali destinazioni sarebbero poco auspicabili all'interno di un compendio completamente agricolo, motivo per il quale si propone, con la presente istanza, di demolire tali volumetrie provvedendo nel contempo alla loro iscrizione, per la consistenza che danno e per le destinazioni attuali, nel Registro dei Crediti Edilizi, in attesa di stabilire dove possano atterrare.

Quando avverrà questa opzione essi saranno trasferiti con le regole previste dallo strumento urbanistico (P.I.) vigente al momento.

La presente proposta si configura quindi come un passaggio intermedio, volto prioritariamente a mettere in sicurezza l'area e congelare le volumetrie esistenti con le attuali destinazioni nel Registro Crediti.

Infine si ricorda che tale operazione comporterà la bonifica dei siti e la loro conservazione ad area boscata con assestamento ed integrazione delle specie arboree presenti attraverso una gestione dell'assetto forestale più funzionale e duraturo.

La Variante al P.I. vigente riconosce gli immobili in oggetto quali elementi di degrado ai quali applicare il principio del credito edilizio e quindi prevede la schedatura degli stessi nell'apposita banca dati dei generatori di credito, con il conseguente aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi della Variante.

2. La cornice pianificatoria, gli obiettivi e i contenuti del piano degli interventi

2.1 La cornice pianificatoria

La cornice pianificatoria è costituita dai seguenti strumenti urbanistici:

- *a livello regionale*: con DGR n.372 del 17/02/2009 è stato adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) e con DGR n. 427 del 1/4/2013 è stata adottata la variante al PTRC di attribuzione della valenza paesaggistica;
- *a livello provinciale*: con DGR n.1137 del 23/03/2010 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) per la provincia di Treviso;
- *a livello comunale*: il Comune di Roncade è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n.3682 del 30/11/2009 ed ha acquisito l'efficacia dal 05/01/2010.

La prima variante al Piano degli Interventi di adeguamento al PAT è stata approvata con DCC n. 57 del 29/11/2010, a questa si sono aggiunte, successivamente, diverse variazioni:

- seconda variante al P.I. approvata con DCC n. 71 del 19/12/2011;
- variante al P.I. di adeguamento al Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile approvata con DCR n. 58 del 26/07/2007 approvata con DCC n. 45 del 28/09/2012;
- terza variante al P.I. approvata con DCC n. 54 del 27/10/2012;
- quarta variante al P.I. approvata con DCC n. 79 del 28/12/2015;
- prima variante parziale al P.I. approvata DCC n.31 del 29/7/2013;
- seconda variante parziale al P.I. approvata con DCC n. 56 del 26/09/2014.

Il piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC)

Il PTRC evidenzia la collocazione strategica infrastrutturale del Comune di Roncade, il cui territorio viene indicato come naturale continuazione dell'asse sovra-regionale Padova/Trieste. Il nodo infrastrutturale, generato dall'attraversamento di autostrada e ferrovia, determina il rango e le possibili funzioni. La prossimità geografica dell'area all'aeroporto di Venezia accentua la caratteristica strategica viabilistica, anche nell'ottica delle previsioni individuate dal PTRC nella nuova "Cittadella aeroportuale Marco Polo". A tale complessità infrastrutturale si aggiunge l'individuazione del tracciato dell'Alta Velocità, corrispondente al corridoi europeo n.6.

Il PTRC individua, in prossimità dell'area di variante al PI, il fiume Sile (sito di importanza comunitaria) come importante rete ecologica e pertanto tutelato dal Piano Ambientale, anch'esso individuato nella tavola n. 9 "Sistema del territorio rurale e della rete ecologica".

Il PTRC individua gli Ambiti di Paesaggio all'interno dei quali il territorio della Tenuta di Ca' Tron ricade nell'ambito di Paesaggio "Laguna di Venezia". Gli aspetti rilevati per l'area sono soprattutto a carattere storico-archeologico: in particolare si riconoscono il paesaggio agrario storico e il tracciato della via Annia che in parte attraversa l'area di variante al PI.

PTRC vigente - elaborati		Indirizzi, prescrizioni e vincoli
Tav. 1	Difesa del suolo e degli insediamenti	Area a scolo meccanico; area esondata per alluvioni negli anni tra 1951-1966
Tav. 2	Ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale	Area di tutela paesaggistica ai sensi delle L. 1497/39 e L. 431/85
Tav. 3	Integrità del territorio agricolo	Ambiti con compromessa integrità (art. 23 N. di A.)
Tav. 4	Sistema insediativo ed infrastrutturale storico e archeologico	Strade romane
Tav. 5	Ambiti per la istituzione di parchi e riserve regionali naturali ed archeologici ed aree di massima tutela paesaggistica	Limitrofo ad un ambito per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali

Tav. 6	Schema della viabilità primaria – itinerari regionali ed interregionali	Corridoio plurimodale
Tav. 7	Sistema insediativo	Area Metropolitana al 1961
Tav. 8	Articolazione del piano	Nessuna indicazione specifica per l'ambito
Tav. 9	Ambito per la istituzione di parchi e riserve naturali ed archeologiche e di aree di tutela paesaggistica	Nessuna indicazione specifica per l'ambito
Tav. 10	Valenze storico-culturali e paesaggistiche-ambientali	Nessuna indicazione specifica per l'ambito

PTRC adottato - elaborati		Indirizzi, prescrizioni e vincoli
Tav. 1	Uso del suolo	Tessuto agricolo
Tav. 2	Biodiversità	Bassa diversità dello spazio agrario
Tav. 3	Energia risorse ambiente	Nessuna indicazione specifica per l'ambito
Tav. 4	Mobilità	Nessuna indicazione specifica per l'ambito
Tav. 5a	Sviluppo economico - produttivo	Centro studi e assistenza Ca' Tron
Tav. 5b	Sviluppo economico ricettivo turistico rurale	Nessuna indicazione specifica per l'ambito
Tav. 6	Crescita sociale e culturale	Nessuna indicazione specifica per l'ambito

PTRC adottato – I variante - elaborati		Indirizzi, prescrizioni e vincoli
Tav. 1 c	Uso del suolo/Idrogeologia e rischio sismico	Area a pericolosità idraulica
Tav. 04	Mobilità	Nessuna indicazione specifica per l'ambito

Piano territoriale provinciale di coordinamento (PTCP)

Il PTCP di Treviso recepisce principalmente le prescrizioni del PTRC. In particolare, individua come aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/04 art.142):

- il fiume Sile, riconoscendolo come importante rete ecologica e individuando il parco a sua tutela;
- il sito di interesse archeologico corrispondente al tracciato della strada romana "via Annia".

Nonché l'area della tenuta di Cà Tron è identificata quale contesto figurativo di cui all'allegato M appendice 18 del PTCP stesso.

Inoltre il piano individua l'area rurale a nord del fiume Sile come zona agro-centuriata e identifica l'ambito come area potenziale di completamento della rete ecologica.

PTCP Treviso - elaborati		Indirizzi, prescrizioni e vincoli
Tav. 1	Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	Area di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004 art. 136 ex L. 1497/39)

Tav. 2	Carta delle fragilità	Area di pericolosità idraulica
Tav. 3	Sistema ambientale	Area di potenziale completamento della rete ecologica
Tav. 4	Sistema insediativo – infrastrutturale	Nessuna indicazione specifica per l'ambito
Tav. 5	Sistema del paesaggio	Contesto figurativo (Allegato M –appendice 18)

Piano di assetto del territorio (PAT)

Il Pat nel suo insieme è composto dai seguenti elaborati:

1 - *Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000:*

- Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale;
- Tav. 2 - Carta delle Invarianti;
- Tav. 3 - Carta delle Fragilità;
- Tav. 4 - Carta degli A.T.O. e della Trasformabilità;
- Tav. 4.1 - Dimensionamento A.T.O.;
- Tav. 4.2 - Carta di raffronto con il P.R.G. vigente.

2 - *Relazione Tecnica;*

3 - *Norme Tecniche;*

4 - *Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);*

5 - *Quadro conoscitivo.*

Nello specifico, per l'ambito della Tenuta di Ca' Tron si individuano i seguenti vincoli e prescrizioni:

Vincoli

- vincolo paesaggistico - area di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004) situata lungo il fiume Sile;
- vincolo paesaggistico - corso d'acqua Sile (ex R.D. 1775/1933);
- vincolo paesaggistico - ambito del Parco Naturale del fiume Sile.

Rete Natura 2000

- Sito di Interesse Comunitario (SIC) - fiume Sile.

Pianificazione a livello superiore

- l'individuazione della strada romana "Via Annia", che non risulta essere vincolo archeologico (se non nel tratto Ca' Tron Ca' Zacchetti, ai sensi del D. Lgs 42/2004 art. 142, tratto individuato dal PTCP in tav. 1.1B), ma un'area d'interesse archeologico per la quale è fatto obbligo segnalare alla Soprintendenza eventuali interventi da attuarsi nella fascia di rispetto della via;
- aree a pericolosità idraulica previste dal PAI.

Il territorio, in applicazione della classificazione sismica prevista dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, è classificato in zona di rischio sismico 3.

PAT- elaborati		Indirizzi, prescrizioni e vincoli
Tav. 1	Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	Vincolo paesaggistico – Aree di notevole interesse pubblico - D. Lgs. 42/2004; Vincolo paesaggistico – Corsi d'acqua – D. Lgs. 42/2004; Vincolo paesaggistico – Zone di interesse archeologico– D. Lgs. 42/2004; Ambito naturalistico di livello regionale; Strade romane; Area a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI.
Tav. 2	Carta delle invarianti	Paleovalvei; Ambiti agricoli integri; Paesaggi di bonifica integri; Agro centuriato.

Tav. 3	Carta delle fragilità	Aree idonee a condizione A; Area non idonea; Area esondabile o a ristagno idrico; Aree sotto il livello del mare.
Tav. 4	Carta delle trasformabilità	Ambito agricolo; Area nucleo; Ambiti per la formazione di parchi e riserve di interesse comunale. Pertinenza scoperta da tutelare di Cà Tron.

Il carico insediativo definito dal Piano di Assetto del Territorio è redatto sulla scorta dei risultati della previsione del fabbisogno complessivo stimato dal PAT e tenuto conto della capacità residua del PAT e del PI vigenti.

Il dimensionamento del PAT viene ripartito all'interno degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), in cui viene suddiviso l'intero territorio comunale e riportati nella Tav. 4 "Carta della Trasformabilità" e nella Tav. 4.1 "Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei", ed è definito nelle principali destinazioni d'uso:

- residenziale, espresso in mc;
- produttivo-artigianale, espresso in mq di superficie delle singole zone;
- commerciale-direzionale-terziario, espresso in mq di superficie lorda di pavimento (Slp);
- turistico-ricettivo, espresso in mc;
- a servizi, espresso in mq.

La tenuta di Ca' Tron è individuata dal PAT nell'ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 1.5 denominato "ambito insediativo a prevalenza residenziale – Ca' Tron". L'estensione dei terreni agricoli della Tenuta, comprende la futura area di insediamento dell'H-Campus ed è compresa nell'ATO n. 4.3 denominato "ambito agricolo integro".

Di seguito si riportano le tabelle inerenti i dimensionamenti previsti per i diversi ATO.

Comune di Roncade					
ATO	Urbanizzato Consolidato		Aree potenzialmente trasformabili		
	Residenziale	Produttivo	Residenziali	Produttive	Altro
	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]
1.1	1.831.909	61.270	488.667	0	91.993
1.2	686.734	112.859	203.882	0	33.569
1.3	100.764	8.763	33.439	0	4.013
1.4	208.938	24.597	70.125	0	64.358
1.5	70.327	0	0	0	11.196
1.6	81.896	0	87.951	0	0
2.1	0	383.500	0	8.657	165.707
2.2	10.431	219.598	0	188.150	5.370
2.3	0	0	0	172.653	326.554
3.1	24.023	83.622	0	0	5.095
3.2	0	21.069	0	41.340	0
4.1	8.369	18.038	0	23.725	0
4.2	15.748	0	0	0	0
4.3	13.201	0	0	0	50.360
TOT.	3.052.340	933.317	884.063	434.526	758.215

Dimensionamenti previsti per gli ATO nel PAT vigente

3. Obiettivi del Piano degli Interventi

I contenuti del Piano degli interventi sono disciplinati dall'art. 17 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, in base al quale il Piano degli Interventi, sulla base delle linee guida fissate dal Piano di Assetto del Territorio e del Quadro Conoscitivo appositamente aggiornato, definisce i seguenti aspetti:

- *suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee;*
- *individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e detta criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*

- definisce i parametri per l'individuazione delle varianti ai PUA;
- individua le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definisce le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individua le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definisce e localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;
- detta la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- detta la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al Piano Urbano del Traffico, al Piano Urbano dei Parcheggi, al Piano per l'Inquinamento Luminoso, al Piano per la Classificazione Acustica e ai Piani Pluriennali per la Mobilità Ciclistica.

Il P.I. è nel suo insieme formato dai seguenti elaborati:

a. Relazione programmatica;

b. Norme Tecniche Operative (NTO);

c. Elaborati grafici a diverse scale:

- Tavv. 1 A,B,C,D,E e F "carta della zonizzazione" – scala 1:5.000
- Tavv. 2 A,B,C,D,E e F "carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" – scala 1:5.000
- Tavv. 3 A,B,C,D,E,F e G "zone significative" – scala 1:2.000
- Tavv. 4 A e B "carta di raffronto con la seconda variante del Piano degli interventi" – scala 1:10.000
- Tav. 5 "Schedatura ambiti di edificazione diffusa"
- Tav. 6 "Schedatura interventi di consolidamento dei margini urbani"
- Tav. 7 "Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia del Centro Storico (Roncade e San Cipriano)" – scala 1:1.000.
- Tav. 8 "Schede urbanistiche degli ambiti oggetto di accordo ai sensi della LR 11/2004 – art. 6."

d. schede normative allegate:

- All. A, "Edifici di interesse storico-testimoniale"
- All. B, "Schede urbanistiche delle attività produttive confermate"
- All. C, "Costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola"
- All. D, "Opere incongrue ed elementi di degrado"
- All. E, "Aree soggette a interventi di riconversione e riqualificazione e di riordino in zona agricola"

e. prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

f. Registro dei Crediti Edilizi;

g. banca dati alfa-numerica e vettoriale;

h. Regolamento Edilizio (RE), (aggiornato dagli uffici comunali).

Mantengono inoltre validità i documenti già precedentemente redatti: Regolamento Comunale per la Gestione e la Tutela delle Acque vigente; Regolamento comunale di pulizia urbana vigente; Piano di settore per la telefonia mobile vigente.

3.1 I contenuti della variante al P.I.

Il PAT vigente e nello specifico con gli artt. 20 e 40 delle norme attuative, demanda al PI il compito di individuare le opere incongrue e di elementi di degrado, e gli immobili non più funzionali alla conduzione del fondo da assumere come generatori di credito edilizio.

L'art. 55 delle NTO del PI vigente ribadisce quindi piano individui cartograficamente le opere incongrue e gli elementi di degrado presenti sul territorio comunale, intesi quali costruzioni o esiti di interventi di trasformazione del territorio che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi, al fine di contribuire alla riqualificazione territoriale. L'individuazione di questi elementi presuppone la rimozione degli stessi o degli esiti di interventi di trasformazione del territorio cui si riferiscono, a fronte della

generazione di un credito edilizio da impiegarsi secondo le modalità di individuazione e di compensazione urbanistica indicate nell'art. 72 del medesimo piano, facendosi carico dell'individuazione di:

- criteri applicativi;
- quantità del credito da attribuirsi;
- modalità di tenuta del registro dei crediti;
- aree di atterraggio degli stessi.

La definizione delle aree di atterraggio dei crediti edilizi devono, infine, essere compatibili con i dimensionamenti previsti dall'ATO di destinazione.

L'art. 71 del PI norma nello specifico l'area della tenuta di Ca' Tron, in cui al comma 8 si prevede la possibilità di interventi di riordino, eventualmente che prevedano il riuso e/o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti dismessi o inutilizzati ai fini della riqualificazione ambientale e paesaggistica, trasferendo le volumetrie sparse demolite all'interno degli ambiti di edificazione diffusa già presente o, in subordine, aggregandoli e integrandoli agli insediamenti rurali esistenti.

La variante individua, pertanto, alcuni fabbricati incongrui, facenti parte della tenuta agricola di Ca' Tron, che non sono più funzionali alla conduzione del fondo agricolo. La tenuta è, infatti, caratterizzata da un nucleo costituito dal centro aziendale agricolo attorno al quale si estendono i terreni e sono situati diversi fabbricati rurali. Alcuni degli edifici sono vincolati dalla Soprintendenza per il loro importante valore testimoniale, in particolare quelli collocati lungo via Nuova, lungo la strada di accesso che da sud conduce verso il nucleo abitato rurale principale. Due di questi, localizzati a sud all'inizio della via, sono stati inseriti dalla terza variante al PI nelle schede di segnalazione degli edifici da tutelare. I restanti casali della tenuta agricola sono ormai da anni abbandonati e non più utilizzati per le loro funzioni originarie, questi saranno dunque i principali creditori edilizi del progetto.

Nel territorio della tenuta agricola è presente anche un'area militare oggi dismessa, afferente al medesimo proprietario della tenuta e dei casali individuati per la demolizione. La base militare è composta da diversi fabbricati aventi funzioni diverse: alcuni residenziale, in quanto ex dormitori e residenze degli ufficiali; altri invece a funzione direzionale. La base rientra, dunque, nell'individuazione dei crediti edilizi possibili, individuando, nelle schede di rilievo le diverse destinazioni originarie degli immobili.

Gli edifici nella maggior parte dei casi versano in uno stato di forte degrado, dovuto principalmente all'abbandono e alla loro mancata manutenzione, costituendo problemi di sicurezza per eventuali frequentatori dei luoghi. Risulta, pertanto, di notevole importanza la demolizione degli stessi per la messa in sicurezza dei luoghi.

La demolizione di questi fabbricati comporterà successivamente la riqualificazione delle aree stesse attraverso l'inserimento di aree boscate, che andranno a costituire delle *stepping stone*, ovvero delle isole ad elevata naturalità di interesse pubblico. Nell'ambito agricolo vi sono già delle aree a tutela dei valori naturalistici, che attraverso l'inserimento di nuove strutture ecologiche, saranno in tal modo potenziate e assicurate la continuità e il miglioramento delle componenti biotiche, anche in rapporto alla vicinanza dell'ambito della tenuta al Parco Naturale del Sile che rappresenta uno dei corridoi ecologici principali dell'ambito. Nell'ex base militare si realizzerà la principale *stepping stone*, in relazione anche del fatto che essa è collocata all'interno di un'area classificata come area ecologica dal PAT.

La Variante inoltre prevede la modifica dell'art. 65 – ambiti di interesse archeologico - mediante l'introduzione di nuove forme di tutela e conservazione delle aree soggette a vincolo archeologico, dei tracciati delle strane romane Claudia Augusta e Annia e degli elementi puntuali sito specifici di interesse archeologico.

La variante al fine di attuare tali obiettivi è dunque costituita da:

- norme tecniche operative (articoli modificati);
- tavola dell'individuazione delle opere incongrue;
- schedatura delle opere incongrue e dei generatori di credito.

3.2 Definizione dei crediti edilizi

L'art. 72 del PI norma il credito edilizio, definendo le modalità di individuazione e compensazione urbanistica. Il credito edilizio consiste in una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado e la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione:

- a. riconversione;
- b. demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c. riordino della zona agricola;
- d. tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- e. demolizioni di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
- f. cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
- g. 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, puntualmente individuati dal PI e dalle successive varianti;
- i. interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e della fasce di rispetto.

Si sono, pertanto, individuati nella tenuta agricola di Ca' Tron, 12 casali che possono essere considerati oggetto di credito edilizio. Nel novero dei fabbricati in disuso e appartenenti all'ambito della tenuta agricola di Ca' Tron vi è anche l'ex base militare. Tutti questi edifici sono da considerarsi attualmente in disuso e non più funzionali, oltre che a pericolo di crollo.

Tali fabbricati impattano negativamente nel contesto sia sotto il profilo paesaggistico che ambientale; non possiedono gradi di tutela o vincoli, essendo gli elementi di valore identitario già rappresentati esaustivamente dall'insieme dei casali che si affacciano su Via Nuova, alcuni dei quali tutelati per Decreto, altri per grado di protezione.

cod_gce	Descrizione	Tot. MQ	Tot. MC	MQ_rurale	MC_rurale	MQ_resid	MC_resid
IS066	Fabbricato n. 7 della tenuta di Ca' Tron.	232	2161	120	985	112	1176
IS067	Fabbricato n. 9 (a) della tenuta di Ca' Tron.	156	1261	72,25	505,75	84	756
IS068	Fabbricato n. 9 (b) della tenuta di Ca' Tron.	166,5	2065,5	81	1296	85,5	769,5
IS069	Fabbricato n. 34 della tenuta di Ca' Tron.	308	2349,2	224	1568	84	781,2
IS070	Fabbricato n. 38 della tenuta di Ca' Tron.	198	1485	102	765	96	720
IS071	Fabbricato n. 31 della tenuta di Ca' Tron.	418	3228,6	256	1689,6	162	1539
IS072	Fabbricato n. 32 della tenuta di Ca' Tron.	294	2184	210	1386	84	798
IS073	Fabbricato n. 33 della tenuta di Ca' Tron.	276	2095,5	195	1326	81	769,5
IS074	Fabbricato n. 37 della tenuta di Ca' Tron.	80	600			80	600
IS076	Fabbricato n. 28 della tenuta di Ca' Tron.	316	2128	83	614	233	1514
IS077	Fabbricato n. 27 della tenuta di Ca' Tron.	318	1939			318	1939
IS078	Fabbricato n. 35 della tenuta di Ca' Tron.	96	777			96	777
TOTALE CASALI		2858,5	22273,8	1343,25	10135,35	1515,5	12139,2
IS075A	Cantine e garage	63	176				

cod_gce	Descrizione	Tot. MQ	Tot. MC	MQ_rurale	MC_rurale	MQ_resid	MC_resid
IS075B	Abitazioni del comando militare	119	381				
IS075C	Abitazioni del comando militare	124	397				
IS075D	Officina	98	315				
IS075E	Cucina	63	277				
IS075F	Mensa	550	2497				
IS075G	Officina e deposito carburanti	181	796				
IS075H	Camerate	742	4452				
IS075I	Cabina elettrica	116	534				
IS075L	Camerate	580	3306				
IS075M	Mensa	1650	9903				
IS075N	Camerate	403	1612				
IS075O	Autoclave	136	394				
IS075P	Camerate	348	1357				
IS075Q	Camerate	580	3306				
IS075R	Camerate	580	3306				
IS075S	2 depositi e 1 autoclave	116	372				
IS075T	Comando sede operativa, garitta e tettoia auto	172	615				
IS075 – TOTALE EDIFICI DELLA BASE MILITARE	Ex base militare composta di n. 6 fabbricati destinati alle camerate, n. 2 fabbricati utilizzati come mensa, da n. 2 fabbricati utilizzati come abitazioni di comando, da n. 1 fabbricato destinato a sede operativa di comando e da una serie di corpi di fabbrica minori.	6621	33996				
TOTALE		9479,5	56269,8				

4. Gli elaborati al Piano degli Interventi

L'individuazione di elementi incongrui nell'ambito della tenuta agricola di Ca' Tron, atti ad essere inseriti nel registro dei crediti edilizi, comporta una serie di modifiche e integrazioni al Piano degli Interventi vigente. Nei paragrafi successivi si descrivono le principali modifiche agli elaborati del piano.

4.1 Elaborati cartografici

Le principali modifiche cartografiche interessano le seguenti tavole:

- la tavola n. 1 del piano, denominata "Carta della zonizzazione" e nello specifico i tagli "F" e "D" inerenti l'area della tenuta agricola di Ca' Tron. Nella tavola saranno individuati puntualmente i 12 casali e l'ex base militare come "opere incongrue ed elementi di degrado", così come previsto dall'art. 55 delle norme tecniche operative. Ad ogni edificio corrisponderà un numero che farà riferimento alla corrispondente scheda descrittiva dell'edificio, riportata nelle schedature delle opere incongrue e degli elementi di degrado (allegato D delle NTO). Inoltre nella tavola viene esteso l'ambito di individuazione del programma complesso della tenuta agricola Ca' Tron includendo l'ex base militare ed estendendo il limite ad est sino al Canale Fossetta;
- la tavola n. 3 del piano, denominata "Zone significative" e nello specifico la sezione "G", individuando un casale come "opera incongrua ed elemento di degrado" (art. 55);
- la tavola n. 4, "Carta di raffronto con la precedente variante al PI" e nello specifico la sezione "B", illustrante le principali modifiche cartografiche al piano.

4.2 Schedature delle opere incongrue e degli elementi di degrado

L'allegato D delle norme tecniche operative è costituito dalla schedature delle opere incongrue e degli elementi di degrado presenti nel territorio comunale. Per ogni edificio censito vi sono dei dati corrispondenti alla sua descrizione, in particolare all'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, le dimensioni e i riferimenti ai mappali del catasto. La scheda è completa di corredo coreografico e si conclude con delle prescrizioni per il fabbricato.

In questa variante al piano degli interventi si sono, dunque, aggiunte le seguenti 13 schede di opere incongrue:

riferimento scheda	descrizione
IS066	Fabbricato n. 7 della tenuta di Ca' Tron.
IS067	Fabbricato n. 9 (a) della tenuta di Ca' Tron.
IS068	Fabbricato n. 9 (b) della tenuta di Ca' Tron.
IS069	Fabbricato n. 34 della tenuta di Ca' Tron.
IS070	Fabbricato n. 38 della tenuta di Ca' Tron.
IS071	Fabbricato n. 31 della tenuta di Ca' Tron.
IS072	Fabbricato n. 32 della tenuta di Ca' Tron.
IS073	Fabbricato n. 33 della tenuta di Ca' Tron.
IS074	Fabbricato n. 37 della tenuta di Ca' Tron.
IS076	Fabbricato n. 28 della tenuta di Ca' Tron.
IS077	Fabbricato n. 27 della tenuta di Ca' Tron.
IS078	Fabbricato n. 35 della tenuta di Ca' Tron.
IS075	Ex base militare composta di n. 6 fabbricati destinati alle camerate, n. 2 fabbricati utilizzati come mensa, da n. 2 fabbricati utilizzati come abitazioni di comando, da n. 1 fabbricato destinato a sede operativa di comando e da una serie di corpi di fabbrica minori.
da IS075A a IS075T	Descrizione e consistenza degli edifici componenti l'ex base militare (scheda IS075).

4.3 Modifiche alle norme tecniche operative

Le principali modifiche alle norme tecniche operative interessano:

- art. 71 – Tenuta di Ca' Tron;
- art. 65 – Ambiti di interesse archeologico.

Nello specifico l'art. 71 - Tenuta di Ca' Tron, contenente prescrizioni specifiche per l'area della tenuta di Ca' Tron viene modificato nel seguente modo:

- al comma 3, aggiungendo come interventi ammessi la demolizione degli edifici schedati come "elementi di degrado" e gli interventi di miglioramento ambientale e di bonifica;
- è aggiunto il comma 9, che prevede che gli interventi di demolizione degli elementi di degrado dovranno prevedere la demolizione e la bonifica dei fabbricati nel rispetto dell'art. 59, commi da 2 a 7, delle medesime norme, che disciplina gli interventi per la valorizzazione delle aree a verde.

Relativamente all'art. 65 - Ambiti di interesse archeologico – viene modificato nel seguente modo:

- al comma 1, inserendo apposita normativa a tutela delle aree soggette a vincolo archeologico così come individuate da Decreto Ministeriale e presenti nella tavola del PAT e nel PI;
- ai commi 2 e 3, individuando due fasce di rispetto a tutela del tracciato delle strade romane Claudia Augusta e Annia individuate nelle tavole di PAT e di PI per complessivi 200m nonché precisando gli interventi edilizi ammessi negli stessi;
- al comma 4 normando gli ambiti/siti puntuali di interesse archeologico presenti nel territorio comunale individuati nella Tavola 1 - carta dei vincoli e della pianificazione territoriale - del PAT.

5. Allegati

Al presente documento sono allegati i seguenti documenti:

1. Tavola 1 “Carta della zonizzazione” – scala 1.5000
sezioni “D” e “F”
2. Tavola 3 “Zone significative” – scala 1.2000
sezione “G”
3. Tavola 4 “Carta di raffronto con la precedente variante del PI” – scala 1.10000
sezione “B”
4. Norme tecniche operative (NTO)
5. Allegato D alle norme del PI “Opere incongrue ed elementi di degrado” delle NTO
schede dalla n. IS066 alla n. IS078
6. Dichiarazione di non necessità della Valutazione di Incidenza
7. Asseverazione Idraulica
8. Rapporto Ambientale Preliminare (Verifica di Assoggettabilità a VAS).