

Comune di  
**NOVENTA DI PIAVE**

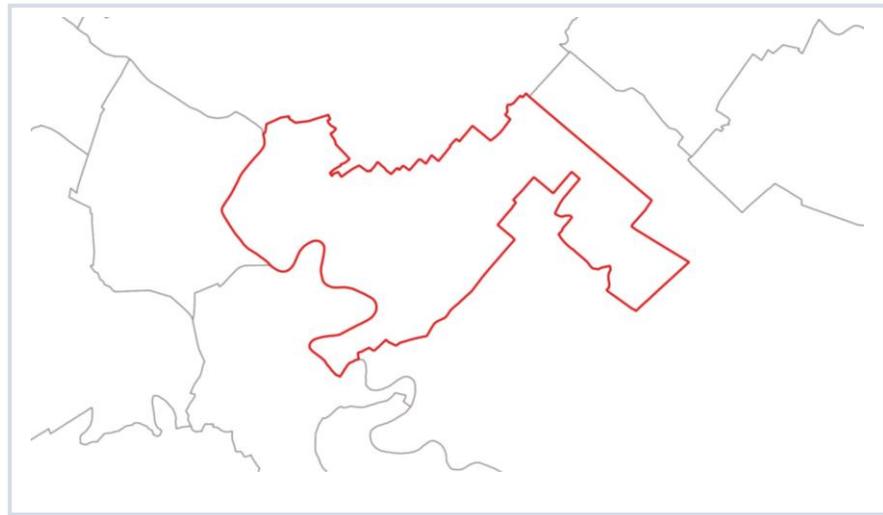


Città Metropolitana di Venezia  
Regione del Veneto

# P.I. VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Oggetto: ATTUAZIONE POLITICHE STRATEGICHE DEL PAT

Data redazione: MARZO 2024



**01**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO**

Art.18 LR 11/2004

Sindaco

CLAUDIO MARIAN

Resp. Serv. Tecnici

NICOLETTA MODANESE

**Terre s.r.l.**

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 [terre@terre-srl.com](mailto:terre@terre-srl.com) PEC: [terre.srl@pec.it](mailto:terre.srl@pec.it) [www.terre-srl.com](http://www.terre-srl.com)



## Sommario

1.	PREMESSA.....	4
3.	Obiettivo 1: INTEGRAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PIANO .....	6
4.	Obiettivo 2 : CONTENUTI DELLA VARIANTI RELATIVI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO .....	24
5.	Obiettivo 3: CONTENUTI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE DEL PIANO.....	31
6.	PROCEDURA DELLLe VARIANTI.....	34

# 1. PREMESSA

## 1.1 Il Documento del Sindaco

La LR 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale PRC in due livelli: il primo strategico cui corrisponde il PAT ed il secondo operativo denominato PI, piano degli interventi. Dalla data di approvazione del PAT, il PRG vigente per le parti compatibili ha assunto la denominazione e la validità di primo piano degli interventi (PI). La legge regionale n.11/2004 all'art.18 introduce l'obbligo da parte del sindaco, nel momento in cui si intraprende la redazione di una variante al Piano degli Interventi, di produrre un Documento Programmatico preliminare (noto anche come Documento del Sindaco) che evidenzi, secondo le priorità dettate dal proprio programma amministrativo: le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

## 1.2 Pianificazione Comunale

### 1.2.1 CONTENUTI STRATEGICI: PAT

Il Comune di **Noventa di Piave** è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014. A seguito dell'approvazione ed efficacia del sopraccitato PAT il PRG, comprese le sue varianti, ha assunto valore di Piano degli Interventi ai sensi del comma 5 bis art.48 per le parti con esso compatibili.

### 1.2.2 CONTENUTI OPERATIVI: PI

Dalla data di entrata in vigore del PAT ad oggi si sono succedute 19 varianti al Piano degli Interventi approvate, tutte peraltro consultabili nel sito web del Comune, di cui la n. 5 ha introdotto una modifica generale dello strumento urbanistico.

N° Var.	OGGETTO	ESTREMI APPROVAZIONE
	1° Piano degli Interventi	
2	Inserimento vincolo preordinato all'esproprio	D.C.C n. 43 del 30/11/2015
3	Modifica art. 35 delle NTA	D.C.C n. 44 del 30/11/2015
4	Modifica art. 34 delle NTA	D.C.C n. 5 del 14/04/2016
5	Variante generale al PI	D.C.C n. 41 del 20/12/2016
6	rischio di incidente rilevante (RIR)	D.C.C n. 51 del 21/08/2017
7	Modifiche puntuali e normative al PI	D.C.C n. 43 del 08/11/2017
8	Modifiche puntuali alla zonizzazione	D.C.C n. 49 del 19/12/2018
10	Modifiche puntuali alla zonizzazione e alle NTO	D.C.C n. 14 del 27/05/2020
11	Integrazione cartografica del PI	D.C.C. n. 52 del 22/12/2020
12	Modifiche puntuali e normative al PI	D.C.C. n. 54 del 28/09/2021
13	Modifiche puntuali al PI	D.C.C. n. 3 del 03/03/2022
14	Modifiche puntuali e normative al PI	D.C.C. n. 45 del 29/09/2022
16	Modifiche puntuali e normative al PI	D.C.C. n. 56 del 15/12/2022
18	Modifiche puntuali al PI	D.C.C. n. 60 del 28/09/2023
19	Revisione vincolo dell'edificio storico testimoniale n.39	D.C.C n.45 del 29/06/2023

## 2. FINALITA' E CONTENUTI DEL DOCUMENTO

I contenuti del documento, che potranno essere oggetto di diverse e consequenziali varianti al PI, sono essere articolati in tre temi principali, ognuno riferito ad uno specifico Obiettivo:

- A. **Contenuti della variante di integrazione della disciplina di piano:** integrazione della disciplina di piano con strumenti e misure per la sostenibilità e l'adattamento ai cambiamenti climatici attraverso la redazione di un sussidio operativo di analisi e valutazione dei caratteri formali e qualità ambientale dei tessuti consolidati e apposito testo normativo per guidarne il miglioramento ambientale ed ecosistemico.
- B. **Contenuti della variante di aggiornamento della disciplina del piano:** L'amministrazione si propone di finalizzare l'aggiornamento e la revisione della pianificazione operativa, affrontando tematiche ormai obsolete sia dal punto di vista strategico che disciplinare. Inoltre, si prevede di apportare modifiche mirate in risposta alle richieste provenienti dalla comunità o dagli uffici comunali. Tali modifiche, sottoposte a una rigorosa valutazione tecnica, saranno integrate in modo coeso e conforme alla normativa attuale del Piano Regolatore Comunale (PRC).
- C. **Contenuti della variante di manutenzione del piano:** si tratta di alcune varianti puntuali che appartengono al normale regime di "governo" ed evoluzione del piano in conseguenza di disposti normativi sovraordinati che prevedono adempimenti con cadenza annuale o quinquennale ( Variante Verdi, vincoli preordinati all'esproprio)

I contenuti della variante così come articolati nelle tre categorie sono i seguenti:

1 OBIETTIVO 1: INTEGRAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PIANO		
1.1	Repertorio isolati	Costruzione di una banca dati di analisi e valutazione qualitativa ed ecosistemica della città consolidata, assumendo l'isolato urbano come unità elementare
1.2	Disciplina della sostenibilità	Introduzione di un apparato normativo che definisca regole ed indirizzi, nonché parametri misurabili per garantire la sostenibilità ambientale ed ecosistemica degli interventi.
2 OBIETTIVO 2: AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA DEL PIANO		
2.1	Gradi di protezione degli edifici storico testimoniali	Aggiornamento dei gradi di protezione e delle destinazioni d'uso attribuite agli edifici di valore storico testimoniale
2.2	Aree di Urbanizzazione differita	Attribuzione di propria Zonizzazione a tali aree con edificazione "congelata" o sosnesa
2.3	Richieste puntuali	Modifiche conseguenti a richieste puntuali
3 OBIETTIVO 3: MANUTENZIONE DEL PIANO		
3.1	Vincoli espropriativi	Verifica e reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio
3.2	Aree soggette a PUA	Ricognizione e attualizzazione della disciplina delle aree soggette a piano urbanistico attuativo

### 3. Obiettivo 1: INTEGRAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PIANO

#### 1.1 - 1.2 Repertorio degli isolati urbani e disciplina della sostenibilità

##### Riferimento alla disciplina del PAT

AMBITO	Città Consolidata
OBIETTIVI	Benessere abitativo ed evoluzione qualitativa dei tessuti e edilizi
STRATEGIE	Analisi valutazione dei tessuti urbani e definizione di parametri qualitativi per la valutazione di ammissibilità degli interventi

La necessità di riqualificare il patrimonio edilizio e la consapevolezza del ruolo fondamentale delle città nel promuovere l'equilibrio ambientale e mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici, insieme alla crescente richiesta di benessere e qualità urbana, sono temi di attualità che richiedono una revisione parziale della forma e dei contenuti dei piani urbanistici.

In questo contesto, l'attuale disciplina urbanistica, principalmente concentrata su una interpretazione territoriale frammentata e indifferente alla sostanza fisica dei luoghi, basata su indici e parametri quantitativi, non è idonea a guidare il miglioramento qualitativo dei tessuti urbani. Sebbene siano riconosciuti i benefici delle azioni mirate di rigenerazione e riqualificazione, è evidente che nei contesti urbani medio-piccoli, senza un forte investimento pubblico, raramente tali interventi riescono a innescare processi positivi su vasta scala.

L'evoluzione qualitativa dei tessuti urbani nel loro complesso richiede un'azione integrata e collaborativa, che riunisca sia gli interventi di grandi che di piccole dimensioni, sia pubblici che privati, per perseguire un obiettivo di qualità condiviso e misurabile. Gli interventi edilizi dovrebbero contribuire al miglioramento collettivo della città e della qualità ambientale, anziché limitarsi ad essere autoreferenziali.

È fondamentale integrare l'attuale disciplina urbanistica con un approccio conoscitivo, metodologico e normativo che favorisca la reciprocità tra interventi privati, potenziamento della città pubblica e miglioramento della qualità ambientale. Ciò richiede un quadro disciplinare organico, trasparente e misurabile, allineato con gli obiettivi globali di contrasto ai cambiamenti climatici e di transizione ecologica.

Pertanto, la strategia proposta per migliorare la gestione della rigenerazione urbana e territoriale consiste nell'associare ad ogni intervento edilizio o urbanistico, basandosi su una solida conoscenza delle varie realtà urbane e territoriali, un obiettivo di qualità definito e misurabile. Questo obiettivo dovrebbe essere raggiunto adottando soluzioni ad alta sostenibilità durante la realizzazione dell'intervento.

La presente revisione mira a compiere un primo passo in questa direzione attraverso una serie di strategie disciplinari, che sinteticamente possiamo definire come il "Piano Ecosistemico della Città". Queste strategie includono:

- a. Valutazione e stima dei servizi ecosistemici forniti dai suoli e dalla città consolidata, utilizzando strumenti di analisi e valutazione consolidati, al fine di migliorare la qualità ambientale urbana.
- b. Approfondimento conoscitivo dei caratteri formali e della qualità ambientale dei tessuti urbani consolidati attraverso schedature dettagliate, per identificare punti di forza e debolezza.
- c. Traduzione dei principi di sostenibilità ambientale e qualità urbana in azioni operative e norme, con parametri misurabili e coerenti con la caratterizzazione dei tessuti urbani.
- d. Analisi e, se necessario, revisione dei contenuti della pianificazione vigente per garantire la coerenza con la realtà fisica e ambientale dei tessuti urbani.

Solo integrando tali approcci e adottando un approccio sistemico e collaborativo, possiamo promuovere una rigenerazione urbana sostenibile e di qualità

L'attribuzione della valenza ecosistemica al PI riporta inevitabilmente al centro del dibattito progettuale sulla città i temi della sua forma , così come definita dalla morfologia del territorio e dalle tipologie insediative, e della sua qualità ambientale così come espressa dal valore dei servizi ecosistemici che il suolo urbano riesce ad erogare.

Si tratta quindi di integrare l'attuale disciplina con un apparato conoscitivo, metodologico e normativo che consenta di introiettare nelle trasformazioni urbane il principio di reciprocità tra intervento privato/potenziamento della città pubblica/miglioramento della qualità ambientale.

Un apparato disciplinare organico, strutturato, trasparente e misurabile ma soprattutto coerente con una traiettoria di sviluppo allineata con gli obiettivi globali di contrasto dei cambiamenti climatici e con la transizione ecologica.

Per quanto sopra, la strategia proposta per migliorare il governo della rigenerazione urbana e territoriale prevede di associare ad ogni intervento edilizio o urbanistico, sulla base di un'approfondita conoscenza delle diverse realtà urbane e territoriali, un obiettivo di qualità definito e misurabile, da raggiungere adottando nella realizzazione dell'intervento una o più soluzioni ad alta sostenibilità.

L'ISOLATO è l'unità minima territoriale assunta dal piano per sviluppare nuove politiche di gestione pianificatoria, la cellula elementare per analizzare, valutare e governare attraverso la disciplina dei valori ecosistemici la qualità ambientale del sistema urbano.

Non si tratta di negare la pratica pianificatoria dello Zoning funzionale da sempre alla territorializzazione di indici e parametri, ma di aggiungervi una lettura dei tessuti urbani qualitativa e prestazionale. Una lettura fondata su una interpretazione del territorio non più su zone quantitativamente omogenee ma ambiti territoriali unitari dal punto di vista del funzionamento urbano ed ambientale.

Strade e Idrografia, negli insediamenti di pianura sono gli elementi che governano forma e funzionamento della città e pertanto sono assunti come riferimento per la perimetrazione degli isolati, mentre l'uso del suolo così come restituito dalla banca dati corine land cover ,viene utilizzato per la loro classificazione tipologica.



## Obiettivi programmatici della variante

---

La reinterpretazione della città per isolati introdotta dalla variante da un lato mira a fornire un apparato di conoscenze e valutazioni a supporto dell'attività di governo e gestione dell'ecosistema urbano dall'altro intende ripristinare un approccio "relazionale" alla pianificazione e trasformazione del territorio.

L' "isolato urbano" torna ad essere l'unità territoriale con cui confrontarsi, il primo ambito all'interno del quale riverberano gli effetti della trasformazione, la prima dimensione territoriale con cui confrontarsi per localizzare, integrare, dimensionare l'intervento.

Gli obiettivi sono

- 1. Migliorare la Qualità della vita:** la prestazionalità e qualità della città pubblica fattore come determinante per la vivibilità urbana e qualità della vita nonché guida per l'individuazione del grado di ammissibilità degli interventi in ragione della "capacità di carico" di ogni isolato;
- 2. Potenziare la Città Pubblica:** L'investimento privato nella rigenerazione che come contropartita collettiva contribuisce per propria parte al rinforzo e potenziamento della città pubblica e al miglioramento ambientale
- 3. Governare l'evoluzione ambientale della città:** Un apparato di conoscenze e valutazioni analitiche per governare il processo di rigenerazione della città, legando intervento privato e interesse collettivo e ponendo il tema della qualità ambientale espressa in termini ecosistemici al centro dei processi evolutivi della città. Uno strumento a supporto del processo decisionale laddove assuma carattere discrezionale ovvero nell'ambito della valutazione degli interventi proposti: deroghe, veneto 2050, accordi, monetizzazione degli standard.
- 4. Investire sul Patrimonio immobiliare:** La rigenerazione urbana come strumento per la valorizzazione qualitativa ed economica del patrimonio immobiliare.
- 5. Ottimizzare la localizzazione delle risorse pubbliche:** Consentire un'ottimizzazione nella distribuzione delle risorse pubbliche evidenziando priorità e gerarchie

## Obiettivi Disciplinari della variante

---

Redazione di un sussidio operativo di analisi e valutazione dei caratteri formali e qualità ambientale dei tessuti consolidati finalizzato ad agevolare l'applicazione delle innovazioni legislative e l'integrazione nella disciplina di piano di misure finalizzata al contenimento degli effetti conseguenti trasformazione edificatoria dei suoli.

**Il repertorio degli isolati** di cui alla presente variante è strumento pensato per portare all'interno della pianificazione il tema della qualità ambientale della città attraverso la stima dei servizi ecosistemici e l'adozione di una disciplina operativa per la loro valorizzazione:

- 1. Si fonda** su una dettagliata e puntuale analisi quantitativa e qualitativa dei tessuti urbani assumendo l'isolato come unità territoriale elementare e costruendo un database conoscitivo articolato per schede ( una per isolato); L'ISOLATO è l'unità minima territoriale assunta dal piano per sviluppare nuove politiche di gestione pianificatoria, la cellula elementare per analizzare, valutare e governare attraverso la disciplina dei valori ecosistemici la qualità ambientale del sistema urbano
- 2. Utilizza** indicatori costruiti e tarati sulla realtà urbana in grado di esprimerne sinteticamente e con immediatezza la qualità ambientale e vivibilità dell'isolato urbano utilizzando elaborazioni in ambiente GIS di banche dati formalmente riconosciute e liberamente accessibili;
- 3. Fornisce** per ogni isolato le conoscenze necessarie sulle caratteristiche urbane, sulle carature urbanistiche, sulla qualità ambientale supportando l'ente pubblico nel governarne la trasformabilità soprattutto in presenza di deroghe ed accordi assicurando una contropartita pubblica degli investimenti privati corretta, utile ed efficace ottimizzando così la territorializzazione delle risorse.
- 4. Integra** la disciplina di piano con un apparato normativo finalizzato a governare l'evoluzione qualitativa dei tessuti urbani

## Metodologia della variante

---

Non si tratta di modificare l'attuale impianto strutturale del piano o la sua disciplina ma di integrarlo ed arricchirlo con un'analisi di tipo formale e funzionale dei tessuti urbani e consolidati.

Un'indagine mirata alla valutazione dell'attuale qualità dei servizi ecosistemici erogati dai tessuti urbani al fine di evidenziarne punti di forza e debolezza.

La variante prevede una reinterpretazione del territorio per "isolati" la predisposizione di una scheda di analisi e valutazione ecosistemica per ognuno.

Le schede sono raccolte all'interno di un documento denominato "repertorio degli isolati" che verrà assunto dal PI come allegato alle Norme Operative con valore ricognitivo e conoscitivo. La metodologia adottata è la seguente:

### DELIMITAZIONE DELL'AMBITO URBANO

1. **Interpretazione territoriale per isolati:** lettura del territorio dal punto di vista morfologico e funzionale e individuazione degli isolati
2. **Classificazione tipologica** degli isolati in tipologie riconducibili alle diverse classi di uso del suolo di cui alla classificazione Corine land Cover

### DEFINIZIONE DI CRITERI E PARAMETRI

3. **Valutazione funzionale ed ecosistemica** Predisposizione di indicatori mutuati dai protocolli ufficiali ITACA di misurazione della qualità ecosistemica e applicazione degli indicatori ad ogni Isolato e restituzione dei risultati in apposita scheda

### MONITORAGGIO

4. **Classificazione ecosistemica;** attribuzione ad ogni isolato della classe ecosistemica di appartenenza complessiva e riferita ad ogni isolato
5. **Documento di piano:** il repertorio degli isolati

## Azioni di Piano

---

La variante prevede l'integrazione degli elaborati di piano con il Repertorio degli isolati quali allegato A alle Norme tecniche Operative.

Si tratta di un elaborato di analisi non prescrittivo ma di particolare importanza restituisce lo stato di salute della città ovvero i punti di forza e debolezza di ogni isolato agevolando l'individuazione di obiettivi di qualità diversificati e oggettivi da rispettare nella realizzazione degli interventi;

**Modifica n. 1** - Redazione del REPERTORIO DEGLI ISOLATI URBANI quale allegato alla Norme Operative del PI.

**Modifica n. 2** - Integrazione delle N.O con la disciplina della sostenibilità, mirata a governare l'evoluzione qualitativa dei tessuti edilizi.

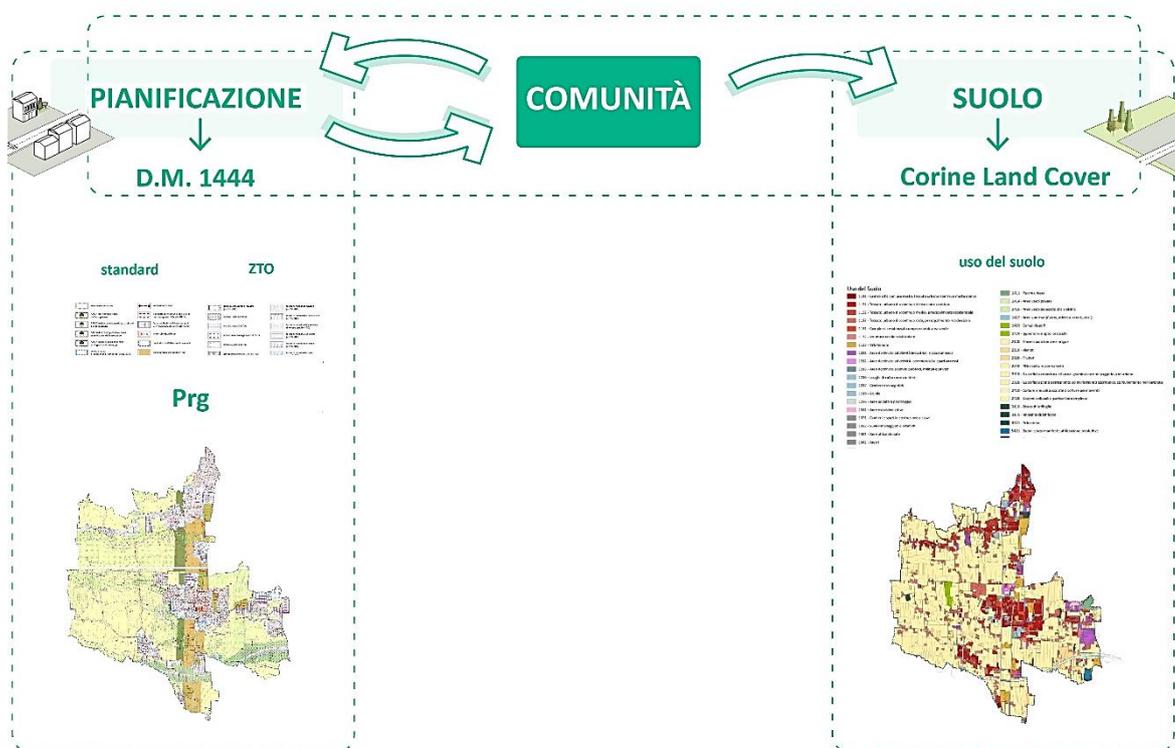
### 3.1 Parole chiave della variante

*L'integrazione della disciplina operativa riconduce il PI di Noventa di Piave ai piani di nuova generazione. Si tratta di piani che raccolgono la sfida dell'adattamento ai cambiamenti climatici assumendo il ripristino degli ecosistemi ed il benessere della comunità come obiettivo centrale e traducendo slogan e buone intenzioni in azioni concrete fondate su obiettivi definiti e misurabili.*

L'esigenza di raccogliere la sfida per l'adattamento ai cambiamenti climatici e la maggiore consapevolezza dell'effetto delle singole trasformazioni della città per il riequilibrio ambientale e la mitigazione degli effetti sui cambiamenti climatici sono temi sempre più attuali e richiedono un parziale ripensamento della forma e dei contenuti del piano.

Alla luce di tale scenario, l'attuale disciplina urbanistica prevalentemente fondata su una interpretazione territoriale per zone indifferenti alla sostanza fisica dei luoghi nonché tarata su indici e parametri prettamente quantitativi mal si presta a guidare l'evoluzione dei tessuti edilizi nella direzione della qualità

#### PI 1444 *Fondato sullo zoning, indici e parametri quantitativi*



La comunità tramite le sue emanazioni pianifica il territorio nel rispetto della disciplina incardinata sullo su zoning di cui al DM.1444 ricevendo in cambio diritti edificatori e rendita.

Allo stesso tempo nell'attuare il piano trasforma il suolo ma in questo caso non c'è reciprocità. Dal suolo trasformato la comunità spesso non ha alcun ritorno, anzi i servizi lo stesso fornisce vengono oggi fortemente compromessi dalle modalità attuative degli interventi.

Al fine di ristabilire l'equilibrio tra suolo e comunità residente è necessario integrare la cassetta degli attrezzi del piano riorganizzando lo stesso sulla base di tre parole chiave:

ECOSISTEMA URBANO	SERVIZI ECOSISTEMICI	PI ECOSISTEMICO
-------------------	----------------------	-----------------

**1. ECOSISTEMA URBANO** è un concetto che si riferisce ad una modalità di interpretazione della città assumendo come chiave di lettura il complesso delle interazioni tra elementi naturali e umani all'interno di un ambiente urbano. Questo include gli aspetti fisici dell'ambiente, come la fauna, la flora e le risorse naturali, così come gli aspetti sociali, culturali ed economici del sistema urbano.

L'urbanizzazione rappresenta una delle sfide più importanti del nostro tempo, in particolare oggi dove lo sviluppo della città si ritira all'interno del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata. Questo fenomeno comporta alcune criticità, tra cui la perdita di aree verdi e la degradazione dei suoli liberi residuali.

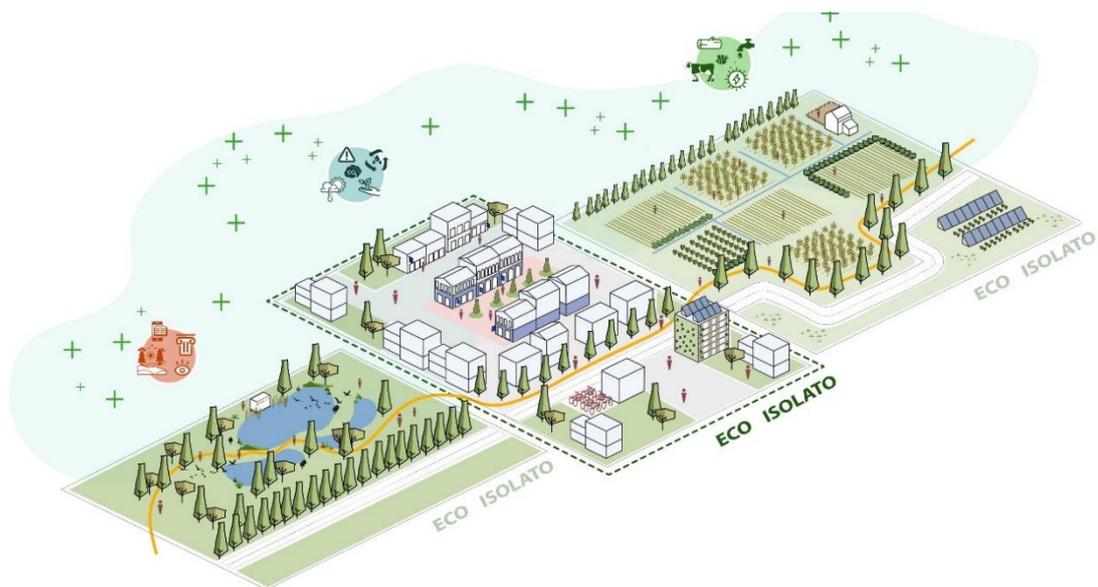
Diversamente, studi sempre più numerosi dimostrano che vivere all'interno di una città interpretata e governata come **ecosistema urbano** può offrire numerosi benefici per la salute e il benessere degli individui, nonché per la sostenibilità delle città stesse.

La presenza di aree verdi, parchi e spazi aperti in ambito urbano crea un ambiente più salutare e propizio allo sviluppo di attività fisiche, ma anche di socializzazione, di relax e benessere mentale. Inoltre, l'accesso agli spazi verdi contribuisce a ridurre lo stress e ad aumentare la produttività degli abitanti delle città.

Incentrare la pianificazione urbanistica sulla valorizzazione degli ecosistemi urbani rappresenta anche una scelta sostenibile e responsabile. Le città sono responsabili di gran parte dell'anidride carbonica emessa a livello globale, dello smaltimento dei rifiuti e dell'inquinamento atmosferico. La preservazione delle aree verdi, la promozione della mobilità sostenibile e la scelta di edifici a basso impatto ambientale sono elementi fondamentali per una città sostenibile, e l'ecosistema urbano può essere una risposta concreta a queste sfide.

In conclusione, interpretare e governare la città in termini di ecosistema urbano può offrire come ricaduta numerosi benefici per la salute, il benessere e la sostenibilità delle città stessa. I **servizi ecosistemici, la pianificazione urbanistica orientata alla conservazione e valorizzazione del verde, il benessere dei cittadini e la sostenibilità ambientale** sono alcuni dei vantaggi che derivano dal vivere in un ambiente urbano attento alla conservazione dell'ecosistema. L'attenzione a questi fattori rappresenta, dunque, una sfida imprescindibile per il futuro delle nostre città.

**Per beneficiare appieno dei servizi ecosistemici, tuttavia, è necessario che il piano sviluppi politiche di gestione del territorio che ne consentano il riconoscimento, la conservazione e la valorizzazione.** In particolare, occorre utilizzare in modo efficiente il suolo, ponendo l'accento sulla pianificazione del verde urbano pubblico e privato e degli spazi aperti come elemento fondamentale della città. In tal modo, non solo si contribuisce a migliorare il paesaggio urbano, ma si favorisce il benessere e la qualità della vita dei cittadini.



**2. SERVIZI ECOSISTEMICI.** Si tratta di una gamma di beni e servizi forniti dal suolo e che contribuiscono al benessere degli esseri umani: dall'aria pulita alle aree verdi, dall'acqua potabile alla mitigazione dei cambiamenti climatici.

La maggior parte di questi servizi sono preziosi nelle aree urbane, dove si concentrano la maggior parte della popolazione e delle attività economiche.

Questi servizi possono essere suddivisi in quattro categorie:

1. **Servizi di approvvigionamento:** comprende la fornitura di risorse come cibo, acqua, legno, materiali da costruzione ed energia proveniente dagli ecosistemi urbani.

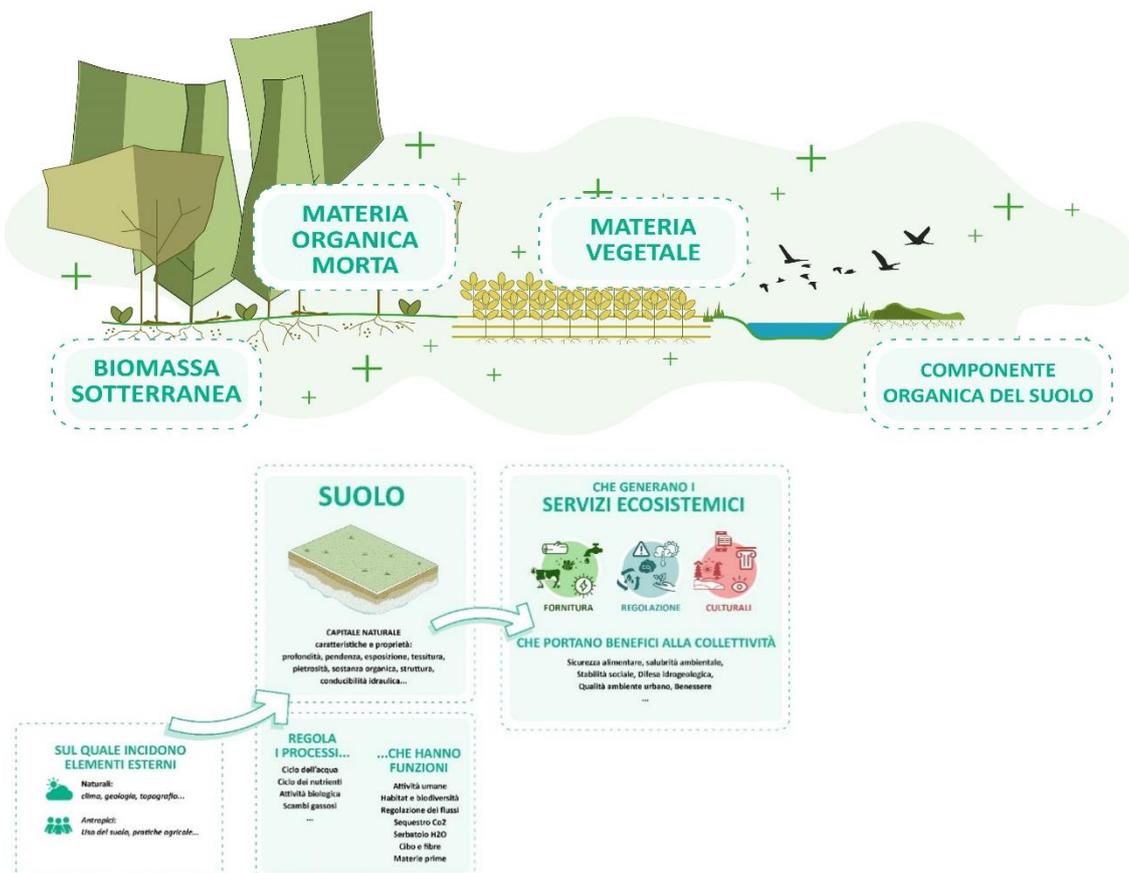
2. **Servizi di regolazione:** riguardano la capacità degli ecosistemi urbani di regolare e controllare i processi naturali, come la purificazione dell'acqua e dell'aria, la regolazione del clima, la riduzione delle inondazioni e la gestione delle acque piovane.

3. **Servizi culturali:** includono i benefici estetici, educativi, spirituali e ricreativi che le persone ottengono dagli ecosistemi urbani, come parchi, giardini pubblici, zone verdi e habitat naturali.

4. **Servizi di supporto:** sono i servizi che permettono il funzionamento degli altri servizi ecosistemici, come la produzione di suolo fertile, il ciclo dei nutrienti e la biodiversità.

**La comprensione e la valorizzazione dei servizi ecosistemici negli ecosistemi urbani sono fondamentali per garantire una gestione sostenibile e un miglioramento della qualità della vita nelle città.**

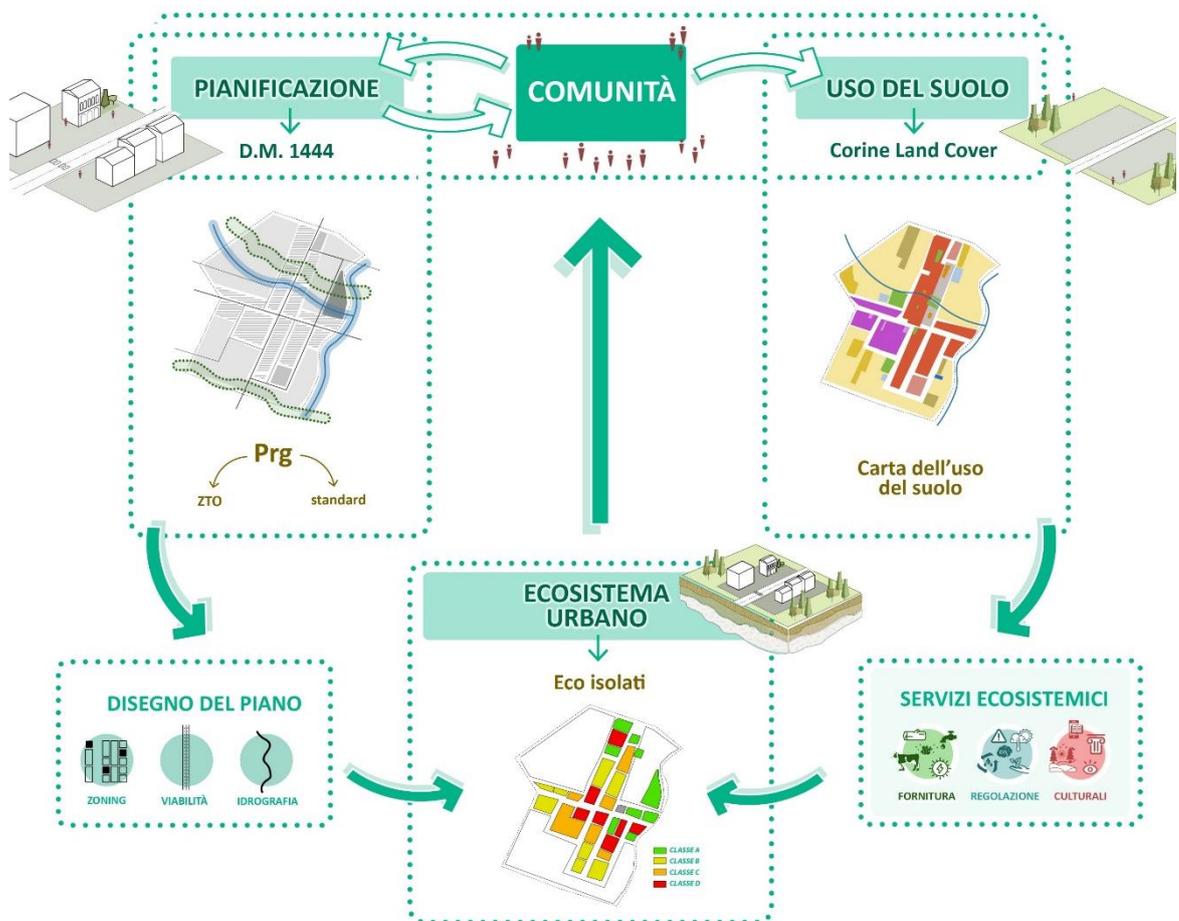
In conclusione, l'utilizzo consapevole dei servizi ecosistemici può migliorare la qualità della vita delle persone che vivono in città fornendo una serie di benefici legati alla salute, al benessere e alla sostenibilità ambientale.



Per dare concretezza e coerenza normativa a questa evoluzione, è necessario adottare criteri e metodi che spostino il focus dalla quantità alla qualità.

Indipendentemente dal sistema considerato, un approccio mirato alla valutazione qualitativa dello spazio aperto, a livello sistemico, implica:

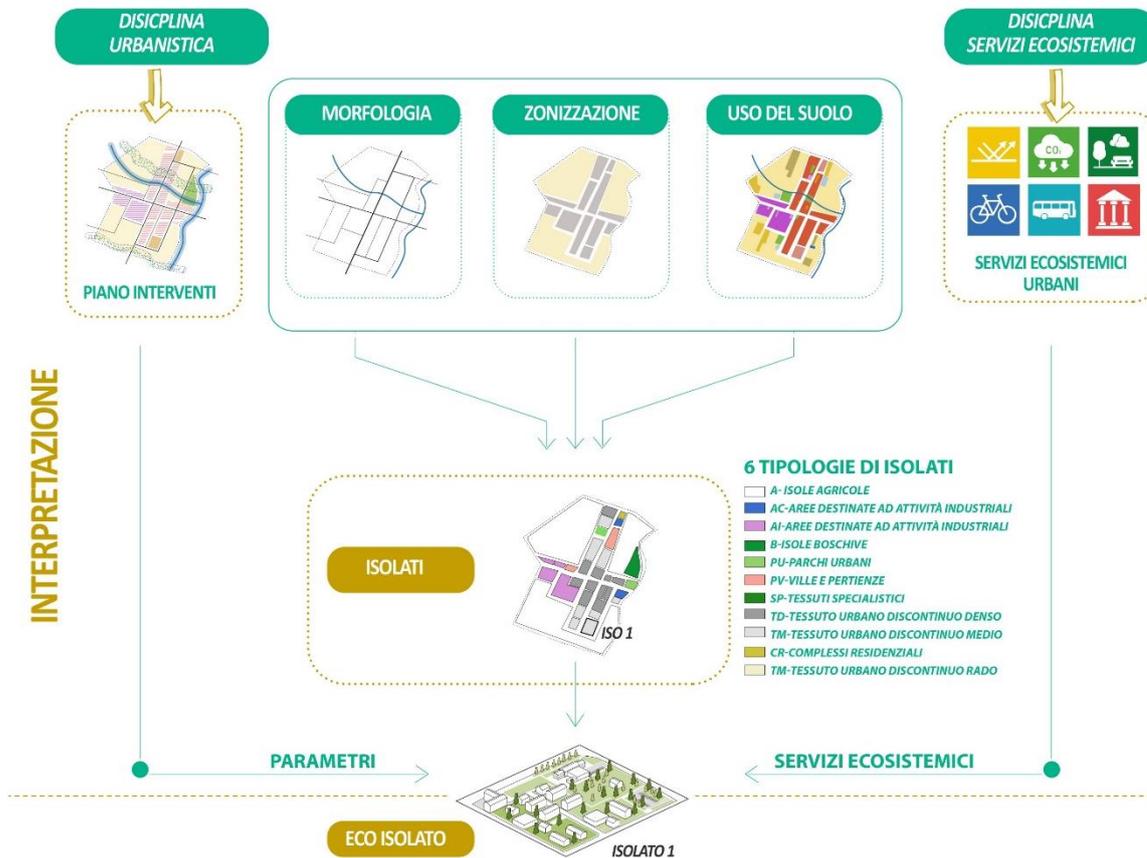
- la **delimitazione dell'ambito urbano** o territoriale cui la pianificazione ed il governo e controllo di qualità deve applicarsi;
- la **definizione dei criteri e di opportuni parametri** idonei a misurare la qualità e gli effetti delle trasformazioni potenziali e reali;
- il **monitoraggio costante** di tutte le fasi che conducono alla realizzazione materiale di tali spazi e alle fasi successive d'uso e di gestione, attivando, se del caso, i più opportuni provvedimenti correttivi



## Interpretazione territoriale per isolati

Il sistema della viabilità e l'idrografia suddividono i due ambiti strutturali della città consolidata e spazio aperto in "isolati urbani" e "isole agricole e naturalistiche".

Gli isolati così come connotati dal punto di vista dell'uso del suolo costituiscono l'**unità elementare del piano** ai fini dell'attribuzione degli obiettivi di qualità e la conseguente definizione delle azioni di lungo periodo mirate ad una evoluzione dei tessuti edilizi nella direzione della qualità.



## 3.2 Metodologia per l'analisi e valutazione degli isolati

### Definizione degli indicatori

---

L'obiettivo dell'analisi ecosistemica basata sugli isolati è quello di costruire un Sistema di Qualità a scala urbana in grado di esprimere compiutamente:

- a. **le caratteristiche fisiche dell'isolato** (morfotipi, tipologie edilizie, altezze prevalenti, indice territoriale);
- b. **il valore ecosistemico di ogni isolato** (isola di calore, assorbimento CO2, ecc.);

così da metterne in luce i punti di forza ma soprattutto evidenziandone le criticità.

L'individuazione delle criticità è utile per prevedere specifiche azioni di medio e lungo periodo da introdurre per migliorare la sostenibilità ecosistemica e la qualità urbana della città nel suo insieme, andando ad agire sulle componenti che la costituiscono.

Gli interventi volti alla riqualificazione della città implicano infatti il superamento dei soli aspetti legati al recupero di singole parti degradate ed obsolete di essa, al fine di favorire un cambio di paradigma legato al concetto di sostenibilità che può spaziare dal miglioramento energetico ed ambientale dell'organismo urbano alla qualità degli spazi pubblici, alle connessioni ecologiche, alla sicurezza, all'accessibilità materiale e immateriale, al sistema della mobilità pubblica, alla flessibilità degli spazi, ecc..

Le principali problematiche riscontrate nel raggiungimento degli obiettivi di cui sopra sono:

- l'ampia scala territoriale d'indagine, che non interessa solamente un edificio o un singolo quartiere ma che volutamente vuole trattare nel suo insieme un intero sistema urbano;
- la scomposizione del valore ecosistemico assoluto nelle sue diverse componenti, ovvero la
- ricerca di singoli indicatori significativi per la qualità ecosistemica di un isolato urbano;
- la misurabilità degli indicatori poiché vi è una carenza di dati territoriali a livello di isolato urbano.

Nella ricerca e sviluppo degli indicatori per la valutazione degli isolati è stato riscontrato in letteratura l'approccio al tema proposto da ITACA (Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale) che nel dicembre 2016 ha presentato il Protocollo ITACA per la sostenibilità a scala urbana. Il Protocollo ITACA a scala urbana è strutturato per comprendere al suo interno tutti quei parametri materiali ed immateriali necessari a valutare un sistema di natura transcalare.

Approfondendo gli indicatori già presenti in letteratura (Protocollo ITACA Scala Urbana) e valutando i dati già a disposizione, è stato stilato il set finale di indicatori sui quali si baserà la valutazione della qualità dei singoli isolati.

In particolare, per quanto concerne gli indicatori proposti da ITACA, sono stati considerati e ripresi solamente alcuni di quelli che rispondevano ai seguenti requisiti:

- criteri valutativi basati sull'analisi dell'esistente e non sullo stato di progetto dell'isolato;
- criteri misurabili e applicabili con i dati e la cartografia a disposizione a scala di PAT;
- criteri appartenenti alla versione del Protocollo ITACA 2020 poiché contenenti il range di punteggio per ogni classe valutativa.

All'interno del set finale di indicatori sono presenti le seguenti tipologie di indicatori:

- 1 **indicatori relativi alla caratterizzazione morfologica dell'isolato** (codice isolato, superficie totale, superficie coperta, tipologia edilizia prevalente, altezza prevalente, ecc.);
- 2 **indicatori di qualità ecosistemica** prettamente valutativi della prestazionalità dell'isolato stesso (spazi pubblici, metabolismo urbano, adattamento, mobilità, caratteri storico-paesaggistici, ecc.).

## Mappatura dei servizi ecosistemici a scala urbana

---

L'obiettivo dell'analisi ecosistemica basata sugli isolati è quello di costruire un Sistema di Qualità a scala urbana in grado di esprimere compiutamente:

- a) le caratteristiche fisiche dell'isolato (morfotipi, tipologie edilizie, altezze prevalenti, indice territoriale);
- b) il valore ecosistemico di ogni isolato (isola di calore, assorbimento CO<sub>2</sub>, ecc.);

così da metterne in luce i punti di forza ma soprattutto evidenziandone le criticità.

L'individuazione delle criticità è utile per prevedere specifiche azioni di medio e lungo periodo da introdurre per migliorare la sostenibilità ecosistemica e la qualità urbana della città nel suo insieme, andando ad agire sulle componenti che la costituiscono.

Gli interventi volti alla riqualificazione della città implicano infatti il superamento dei soli aspetti legati al recupero di singole parti degradate ed obsolete di essa, al fine di favorire un cambio di paradigma legato al concetto di sostenibilità che può spaziare dal miglioramento energetico ed ambientale dell'organismo urbano alla qualità degli spazi pubblici, alle connessioni ecologiche, alla sicurezza, all'accessibilità materiale e immateriale, al sistema della mobilità pubblica, alla flessibilità degli spazi, ecc..

Le principali problematiche riscontrate nel raggiungimento degli obiettivi di cui sopra sono:

- l'ampia scala territoriale d'indagine, che non interessa solamente un edificio o un singolo quartiere ma che volutamente vuole trattare nel suo insieme un intero sistema urbano;
- la scomposizione del valore ecosistemico assoluto nelle sue diverse componenti, ovvero la ricerca di singoli indicatori significativi per la qualità ecosistemica di un isolato urbano;
- la misurabilità degli indicatori poiché vi è una carenza di dati territoriali a livello di isolato urbano.

Nella ricerca e sviluppo degli indicatori per la valutazione degli isolati è stato riscontrato in letteratura l'approccio al tema proposto da ITACA (Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale) che nel dicembre 2016 ha presentato il Protocollo ITACA per la sostenibilità a scala urbana. Il Protocollo ITACA a scala urbana è strutturato per comprendere al suo interno tutti quei parametri materiali ed immateriali necessari a valutare un sistema di natura transcalare.

Per questi aspetti il Sistema di Qualità alla base del Protocollo ITACA a scala urbana è stato sviluppato a livello internazionale da IISBE (International Initiative for a Sustainable Built Environment). Il Protocollo è strutturato secondo tre livelli gerarchici: aree, categorie e criteri.

Le aree rappresentano macro-temi che si ritengono significativi ai fini della qualità della sostenibilità ambientale di un contesto urbano:

1. *Governance*;
2. *Aspetti urbanistici*;
3. *Qualità del paesaggio urbano*;
4. *Aspetti architettonici*;
5. *Spazi pubblici*;
6. *Metabolismo urbano*;
7. *Biodiversità*;
8. *Adattamento*;
9. *Mobilità / accessibilità*;
10. *Società e cultura*;

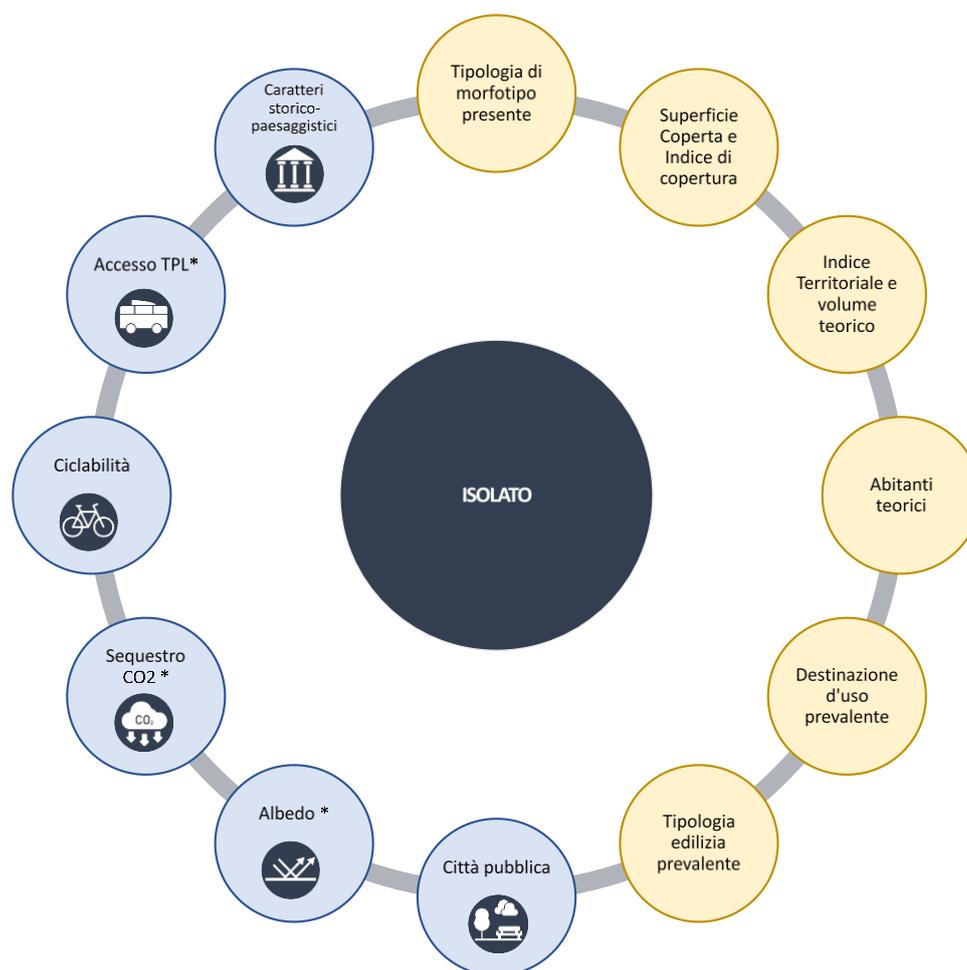
Le categorie trattano aspetti particolari delle aree e rappresentano le voci di qualità del protocollo. I criteri rappresentano infine le voci di qualità del metodo.

Approfondendo gli indicatori già presenti in letteratura (Protocollo ITACA Scala Urbana) e valutando i dati già a disposizione, è stato stilato il set finale di indicatori sui quali si baserà la valutazione della qualità dei singoli isolati. In particolare, per quanto concerne gli indicatori proposti da ITACA, sono stati considerati e ripresi solamente alcuni di quelli che rispondevano ai seguenti requisiti:

- criteri valutativi basati sull'analisi dell'esistente e non sullo *stato di progetto* dell'isolato;
- criteri *misurabili* e applicabili con i dati e la cartografia a disposizione a scala di PAT;
- criteri appartenenti alla versione del Protocollo ITACA 2020 poiché contenenti il range di punteggio per ogni classe valutativa.

All'interno del set finale di indicatori sono presenti le seguenti tipologie di indicatori:

- 1 **indicatori relativi alla caratterizzazione morfologica dell'isolato** (codice isolato, superficie totale, superficie coperta, tipologia edilizia prevalente, altezza prevalente, ecc.);
- 2 **indicatori di qualità ecosistemica** prettamente valutativi della prestazionalità dell'isolato stesso (spazi pubblici, metabolismo urbano, adattamento, mobilità, caratteri storico-paesaggistici, ecc.).



## INDICATORI RELATIVI ALLA CARATTERIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'ISOLATO

Tipologia	Tipologia edilizia	Destinazione d'uso
<b>Descrizione:</b> elenco dei morfotipi individuati all'interno dell'isolato di riferimento e loro peso percentuale.	<b>Descrizione:</b> tipologia edilizia prevalentemente presente e caratterizzante il morfotipo di riferimento.	<b>Descrizione:</b> destinazione d'uso prevalentemente presente nel morfotipo di riferimento.
Indice territoriale e volume	Abitanti teorici	Sup. Coperta e Copertura
<b>Descrizione:</b> volume teorico presente all'interno dell'isolato e relativo Indice Territoriale. <b>Note:</b> il volume teorico è ricavato assegnando ad ogni edificio il numero di piani equivalente e applicandone un'altezza media standard.	<b>Descrizione:</b> calcolo degli abitanti teorici, al fine del dimensionamento degli standard, presenti all'interno di ogni isolato.	<b>Descrizione:</b> impronta degli edifici presenti nell'isolato e superficie totale di questi su superficie totale dell'isolato (valore percentuale).

## INDICATORI DELLA QUALITÀ ECOSISTEMICA

 <p><b>Città pubblica</b></p> <p><b>Descrizione:</b> verificare la dotazione di città pubblica (servizi di interesse collettivo di rilevanza territoriale). <b>Note:</b> l'approfondimento viene eseguito basandosi sui servizi pubblici esistenti.</p>	 <p><b>Albedo (isola di calore) *</b></p> <p><b>Descrizione:</b> l'obiettivo è ridurre l'effetto isola di calore, ovvero il microclima caldo che si genera nelle aree urbane. Tra le principali cause dell'effetto isola di calore troviamo l'elevata radiazione incidente e l'alto coefficiente di assorbimento dei materiali utilizzati all'esterno. <b>Note:</b> per il calcolo dell'albedo sono stati utilizzati specifici parametri per i diversi morfotipi riconosciuti all'interno dell'isolato e per ulteriori temi individuati nell'analisi quali viabilità e idrografia.</p>	 <p><b>Sequestro CO2 *</b></p> <p><b>Descrizione:</b> calcolo del potenziale sequestro di CO2 per unità e tipologia di superficie a verde (teqCO2/ettaro). <b>Note:</b> per il calcolo del sequestro di CO2 sono stati utilizzati specifici parametri per: - aree boscate; - aree agricole; - aree verdi; - parchi urbani. <b>Unità di misura:</b> valori assoluti.</p>
 <p><b>Ciclabilità</b></p> <p><b>Descrizione:</b> valutare la presenza di reti ciclabili limitrofe e interne agli isolati al fine di incentivare l'utilizzo della bici come mezzo di trasporto.</p>	 <p><b>Accesso TPL *</b></p> <p><b>Descrizione:</b> valutare la presenza di nodi del trasporto pubblico locale per incentivare l'utilizzo del mezzo pubblico e diminuire gli spostamenti con i veicoli privati. <b>Note:</b> utilizzando i dati messi a disposizione da Open Street Map, sono stati conteggiati i nodi del TPL presenti nella viabilità perimetrale.  Unità di misura: valori assoluti.</p>	 <p><b>Caratteri storico-paesaggistici</b></p> <p><b>Descrizione:</b> valutare l'aspetto storico-paesaggistico degli isolati analizzandone sia il tessuto edilizio che la vicinanza e presenza ad elementi di interesse paesaggistico e storico. <b>Note:</b> sono stati considerati i seguenti valori storico-paesaggistici per i quali è stata prevista una specifica pesatura.</p>

### 3.3 Il Repertorio degli isolati

Per ogni isolato urbano è stata predisposta una scheda. Le schede sono state poi raggruppate per tipologia di isolato e raccolte nell'elaborato denominato: **REPERTORIO ISOLATI – Allegato A alla Norme Operative del PI**

#### Le schede degli isolati



Ogni scheda è articolata in due Sezioni:

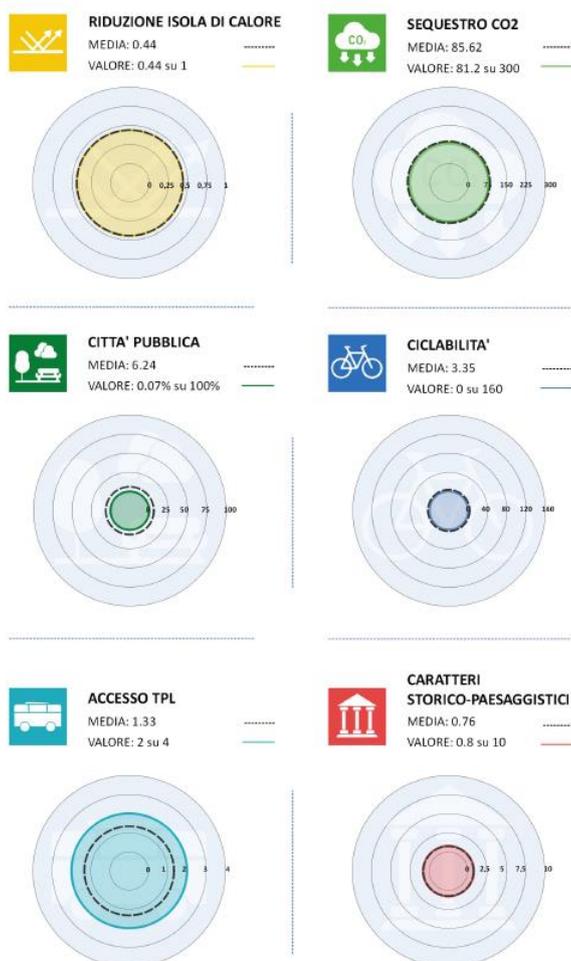
**Sezione A:** dati quantitativi e dotazione di standard

**Sezione B.** valutazione ecosistemica

## A CARATTERIZZAZIONE FORMALE DELL'ISOLATO

DESCRIZIONE	PARAMETRI	STANDARD
Superficie totale isolato: <b>28905 mq</b>	Superficie coperta: <b>5760 mq</b>	<b>DI INTERESSE COMUNALE</b>
Uso suolo prevalente: <b>Complessi residenziali comprensivi di area verde</b>	Indice copertura: <b>19.9 %</b>	Fa (Istruzione): Esistenti: <b>0 mq</b>
Zonizzazione prevalente: <b>C2</b>	Volume teorico: <b>33861 mc</b>	Fb (interesse comune): Esistenti: <b>0 mq</b>
Tipologia edilizia prevalente: <b>Condominiali</b>	Indice territoriale: <b>1.17 mc/mq</b>	<b>LIVELLO ISOLATO</b>
	Abitanti teorici: <b>226</b>	Fc (parco,gioco, sport): Esistenti: <b>19 mq</b> Fabbisogno: <b>3842 mq</b> Differenza: <b>-3823 mq</b>
		Fd (parcheggio): Esistenti: <b>0 mq</b> Fabbisogno: <b>904 mq</b> Differenza: <b>-904 mq</b>

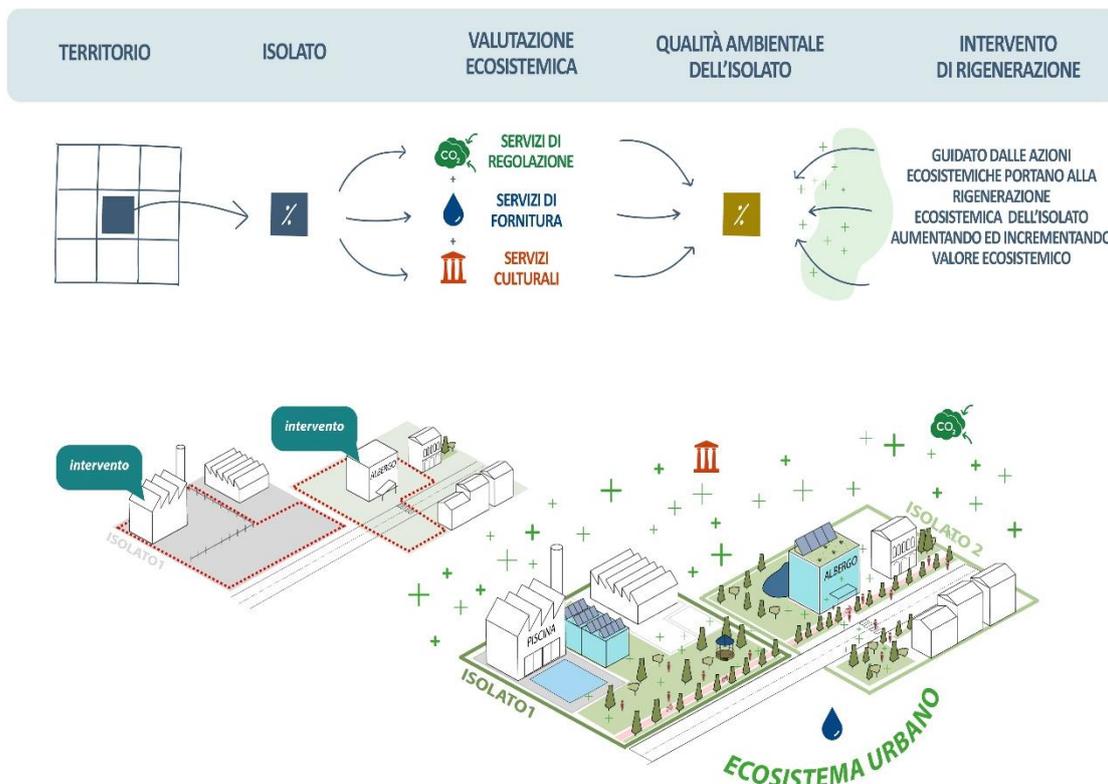
## B CARATTERIZZAZIONE ECOSISTEMICA DELL'ISOLATO



Nel grafo degli indicatori è riportato il valore medio dell'indicatore per il tipo di isolato di appartenenza al fine di agevolare un confronto con le medesime categorie

### 3.5 La disciplina della sostenibilità

La strategia assunta dalla presente revisione prevede di associare agli interventi di trasformazione/rigenerazione urbana un obiettivo di sostenibilità, espresso da specifico parametro da raggiungere in modo graduale e proporzionato rispetto alla sua localizzazione adottando nella realizzazione dell'intervento una o più soluzioni ad alta sostenibilità.



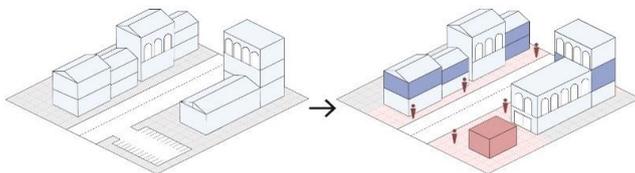
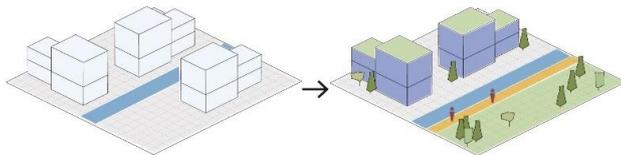
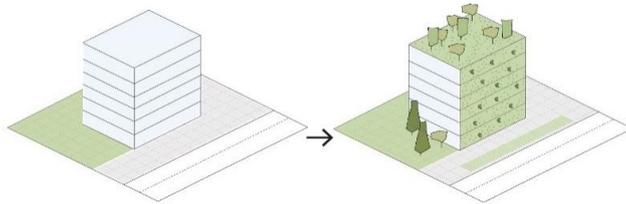
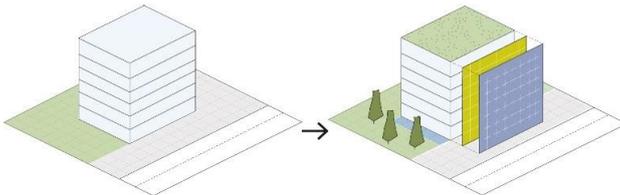
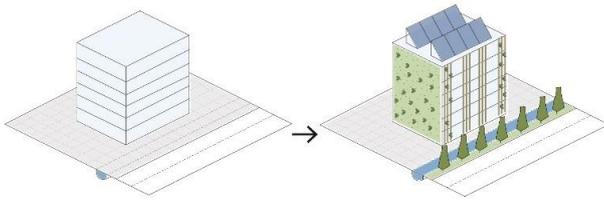
Per governare tale processo, che inevitabilmente si sviluppa nel tempo lungo è necessario:

- individuare gli aspetti di qualità ambientale sui quali si intende intervenire, ovvero che possono essere associati alla realizzazione di interventi edilizi o di trasformazione territoriale;
- fissare obiettivi misurabili e differenziati in relazione alle caratteristiche e condizioni di fragilità/criticità dei diversi contesti urbani;
- individuare un repertorio di “buone pratiche” per indirizzare gli interventi verso soluzioni progettuali maggiormente sostenibili differenziandone l’applicazione in relazione alle caratteristiche e condizioni di fragilità/criticità dei diversi contesti urbani o agricoli.

Nel definire gli obiettivi di qualità e relativi parametri il PI assume la seguente articolazione del tema della sostenibilità.

Si tratta di una prima ipotesi di lavoro che andrà verificata e valutata sulla base degli esiti della fase di ricognizione e schedatura degli isolati e di un'analisi della struttura dell'attuale apparato normativo. La disciplina della sostenibilità non stravolge la disciplina normativa vigente ma ne rappresenta un'integrazione ed arricchimento.

<p><b>SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI</b></p>	<p>Gli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, adottano soluzioni progettuali atte ad assicurare la loro sostenibilità ambientale ovvero raggiungere adeguati livelli prestazionali degli edifici in termini di: efficienza e risparmio energetico, riduzione delle emissioni, risparmio, riciclo, reversibilità e comfort abitativo.</p>	<p>Efficienza e risparmio energetico, riduzione delle emissioni, risparmio, riciclo, reversibilità, comfort abitativo</p>
<p><b>SOSTENIBILITA' ECOSISTEMICA</b></p>	<p>Il principio e la metodologia dei servizi ecosistemici come strumento atto ad esprimere e perseguire il mantenimento e miglioramento della funzionalità ambientale e resilienza territoriale, assumendo il valore e la mappatura di tali servizi come parametro di riferimento per la valutazione della sostenibilità degli interventi.</p>	<p>Regolazione delle emissioni di CO2, riduzione impatto climatico, realizzazione di infrastrutture verdi, valorizzazione della città pubblica e del paesaggio</p>
<p><b>QUALITA' URBANA</b></p>	<p>Associare agli interventi sul patrimonio edilizio la riqualificazione architettonica e tipologica dei tessuti edilizi coerentemente con le caratteristiche e gli obiettivi di qualità dei singoli isolati urbani.</p>	<p>Tutela e valorizzazione dei tessuti edilizi storici, riqualificazione della scena urbana, qualificazione della città pubblica</p>



**SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

Gli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione dovranno adottare soluzioni progettuali atte ad assicurare la loro sostenibilità in termini di: *efficienza, risparmio energetico, riduzione delle emissioni, riciclo, reversibilità e comfort abitativo.*

**SOSTENIBILITÀ ECOSISTEMICA**

**Servizi Di Regolazione: emissioni di CO2**

L'attuazione degli interventi dovrà prevedere soluzioni atte a minimizzare le emissioni di CO2 secondo i parametri che il PI potrà ridefinire, aggiornare ed integrare:

**Riduzione dell'effetto isola di calore**

L'attuazione degli interventi dovrà prevedere soluzioni atte a migliorare la qualità ambientale e la capacità di adattamento attraverso il rispetto di un indice di riduzione impatto edilizio quale esito del rapporto tra superfici verdi/Superfici impermeabili/alberature/indice di deflusso

**Rinforzo delle infrastrutture verdi**

L'attuazione degli interventi edilizi e/o di trasformazione del territorio associata ad azioni di ampliamento, miglioramento e potenziamento dell'infrastruttura verde : Realizzazione di aree boscate, Piantumazione di alberature e prati alberati, Realizzazione di filari alberati, Realizzazione di giardini della pioggia, etc..

**Servizi culturali/sociali**

L'attuazione degli interventi edilizi e/o di trasformazione del territorio collegata con "interventi ad alta sostenibilità sociale": Incremento e miglioramento dei luoghi di socializzazione e del confort urbano; Adeguamento della strada al Morfotipo stradale, Tutela e promozione del commercio di vicinato e dei servizi di prossimità, ciclabilità...

## 4. Obiettivo 2 : CONTENUTI RELATIVI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO

### 2.1 Grado di protezione degli edifici storico-testimoniali

#### Riferimento alla disciplina del PAT

AMBITO	Città Consolidata e Area Agricola
OBIETTIVI	Tutela degli edifici di valore storico testimoniale
STRATEGIE	Tutela e Rifunzionalizzazione
RIF. NdA PAT	
RIF no PI	Art.26 - Ambiti di tutela storico Monumentale

#### Finalità della variante

In ragione dei nuovi sviluppi insediativi e socioeconomici correlati al posizionamento strategico di Noventa di Piave ed il suo ruolo sempre più centrale nel contesto metropolitano, il tema della residenzialità e dell'accoglienza diffusa nello spazio agricolo sta riguadagnando importanza e attenzione.

L'amministrazione intende pertanto capitalizzare queste opportunità emergenti per favorire il restauro e la valorizzazione degli edifici storici presenti nelle aree agricole, facilitandone il processo di rigenerazione attraverso una revisione delle opzioni di intervento (ormai datate ed obsolete), considerando lo stato di conservazione degli edifici e il contesto paesaggistico circostante. Ciò potrebbe includere l'espansione delle possibili destinazioni d'uso, sempre nel rispetto del contesto, dell'accessibilità e della disponibilità di servizi infrastrutturali

Per rendere flessibile l'intervento su edifici storici, è necessario adottare una normativa urbanistica che tenga conto del singolo edificio, della sua specificità storica, architettonica e culturale e stato di conservazione garantendo al contempo la protezione e la conservazione del patrimonio storico-artistico

Sulla base di una ricognizione dello stato di conservazione degli edifici e del loro contesto paesaggistico di riferimento si potrà predisporre una normativa che, entro certi limiti ( e per una certa tipologia dei edifici) consenta la variazione del grado di protezione sulla base dei seguenti principi:

*Approccio flessibile alla conservazione:* La normativa dovrebbe consentire un approccio flessibile alla conservazione degli edifici storici, riconoscendo che le esigenze di conservazione possono variare a seconda del contesto, delle caratteristiche specifiche dell'edifici

*Valutazione caso per caso:* È importante valutare ogni intervento su un edificio storico caso per caso, considerando fattori come lo stato di conservazione dell'edificio, il suo valore storico e architettonico, nonché gli obiettivi di riqualificazione urbana.

*Piani di tutela differenziati:* La normativa potrebbe prevedere la definizione di piani di tutela differenziati per gli edifici storici, in base al loro valore storico-artistico e alla loro integrità strutturale. In questo modo, gli edifici più significativi potrebbero essere soggetti a una protezione più rigida, mentre per quelli di minor valore storico potrebbe essere consentita una maggiore flessibilità negli interventi

*Valutazione del progetto di ristrutturazione:* La normativa dovrebbe prevedere una valutazione dettagliata del progetto di ristrutturazione, che tenga conto delle modifiche proposte e del loro impatto sull'integrità storica e architettonica dell'edificio. Questa valutazione potrebbe essere condotta da esperti qualificati nel settore della conservazione del patrimonio storico-artistico

*Norme di riuso:* La normativa dovrebbe incoraggiare il riuso degli edifici storici, consentendo la conversione in nuovi usi compatibili con la conservazione del loro carattere storico e architettonico. Ciò potrebbe includere la trasformazione di edifici storici in abitazioni, uffici, spazi culturali o commerciali.

*Procedure semplificate:* per edifici aventi valore prevalentemente di carattere ambientale a normativa dovrebbe prevedere procedure semplificate per la modifica del grado di protezione o per ammettere categorie di intervento compatibili con i caratteri tipologici, il grado di conservazione e la contestualizzazione paesaggistica dell'edificio.

*Monitoraggio e controllo:* La normativa dovrebbe prevedere meccanismi di monitoraggio e controllo sull'attuazione degli interventi su edifici storici, al fine di garantire il rispetto delle norme di conservazione e la salvaguardia del patrimonio storico-artistico.

*Formazione e consulenza:* Potrebbero essere istituiti programmi di formazione e consulenza per proprietari, sviluppatori e professionisti del settore edilizio, al fine di promuovere le buone pratiche di conservazione e riqualificazione degli edifici storici.

In definitiva, una normativa urbanistica flessibile e sensibile alle specificità degli edifici storici può contribuire a conciliare la conservazione del patrimonio con le esigenze di sviluppo urbano contemporaneo, garantendo la tutela e la valorizzazione del nostro ricco tessuto storico e cultural

## Disciplina del PI

---

Gli interventi su edifici di carattere storico testimoniale è attualmente disciplinata dall'**Art. 26. Ambiti di tutela storico-monumentale**

1. Il PI individua e disciplina con il presente i seguenti ambiti di tutela storico-monumentale:

- a) Verde privato e pertinenze scoperte da tutelare,
- b) Edifici storico testimoniali,
- c) Rischio archeologico,
- d) Agrocenturiato.

VERDE PRIVATO E PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

[...]

EDIFICI STORICO TESTIMONIALI

6. Gli interventi sui manufatti edilizi di valore storico-testimoniale precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera d) del primo comma del precedente art. 1, devono rispettare le prescrizioni relative ai caratteri stilistici e morfologici per l'edificazione in zona rurale di cui al precedente Art. 18.

7. Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti al primo e secondo grado di protezione è ammesso in ogni caso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;

8. Si riportano di seguito i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica degli edifici di valore storico testimoniale di cui al primo comma del presente articolo, nonché le relative destinazioni d'uso ammesse, così abbreviate:

A = residenza ed annessi alla residenza; B = annessi rustici; C = terziario diffuso; D = agriturismo; E = Servizi ed attrezzature collettive;

CARATTERI STILISTI E MORFOLOGICI (art.18)

*Caratteristiche volumetriche e morfologiche:* dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto; la forma dell'edificio dev'essere prevista mediante l'aggregazione di volumi semplici, di forma parallelepipedica, allineati lungo l'asse principale, orientato conformemente a quello degli edifici storici della zona ove si realizza l'intervento.

*Coperture:* gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza compresa tra il 30 e il 40%: il solo materiale di copertura ammesso è la tegola a canale o coppo a colorazione naturale; nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale dei coppi originali, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura. In particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura.

*Portici, balconi, logge e terrazze:* i portici dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, la loro profondità non potrà essere superiore all'altezza dell'intradosso della chiave di volta dell'arco, ovvero dell'architrave di sostegno del solaio; i balconi sono ammessi unicamente in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione: non sono ammesse logge, terrazze a sbalzo, tettoie e piccoli tetti a sbalzo.

*Serramenti, scuri, controfinestre:* i serramenti e gli oscuri dovranno essere di forme e dimensioni tradizionali; non sono ammessi, avvolgibili (persiane), controfinestre in metallo esterne.

*Intonaci e materiali esterni:* sono ammesse esclusivamente murature intonacate, intonacate e tinteggiate o interamente a faccia vista, in pietra, in laterizi tradizionali; nel caso di intonaco il materiale esterno da usare potrà

essere l'intonaco con colore incorporato, ovvero con coloritura a fresco e di regola unitaria per le varie unità tipologiche o abitative; è ammessa inoltre la tinteggiatura con silicati, a base di calce, o similari. Sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati. Si consiglia la finitura con lisciatura di calce, marmorino, cocchiopesto.

*Cornice di gronda:* la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60.

*Gronda:* la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

*Camini:* i camini per la parte verticale potranno risaltare dalle murature, con sporgenza compresa fra 15 e 50 cm. ed essere opportunamente sagomati; il comignolo dovrà essere di forma tradizionale: semplice, a falde, a torretta, a tenaglia o coda di rondine, a vaso e composito.

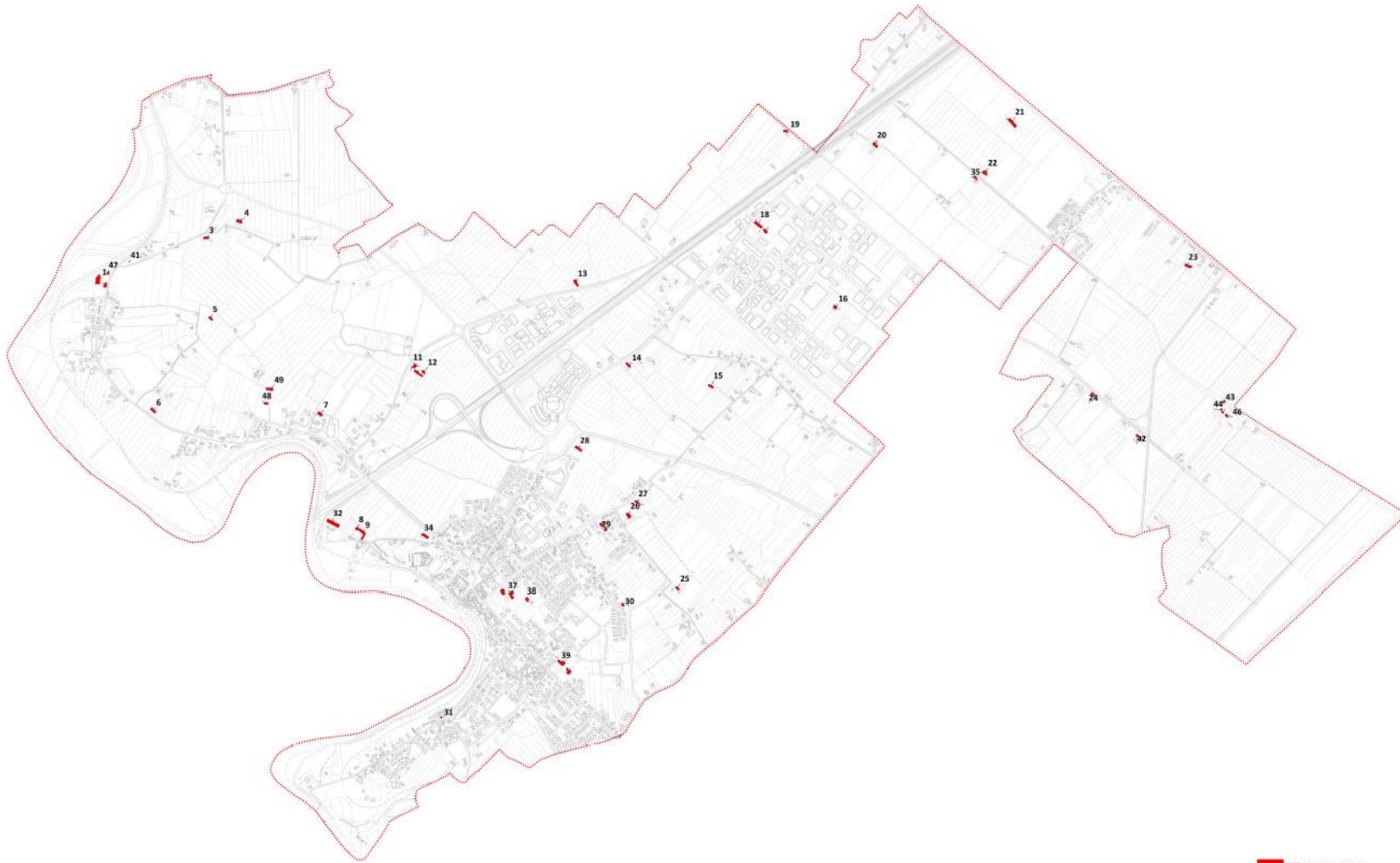
*Deroghe:* sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento, e comunque nel rispetto ed in sintonia con la tradizione costruttiva locale.

#### **Contenuti della variante**

---

La variante prevede:

- a. L'aggiornamento del grado di protezione attribuito ai diversi edifici sulla base di un'analisi delle caratteristiche attuali in termini di: coerenza tipologica, livello di permanenza dei caratteri storici, stato manutentivo, contestualizzazione ambientale e paesaggistica;
- b. L'attribuzione delle destinazioni d'uso ammesse con riferimento alle loro caratteristiche tipologiche, localizzazione, accessibilità, dotazione di sottoservizi etc..
- c. L'aggiornamento della disciplina di piano introducendo un principio di flessibilità nella definizione degli interventi ammessi, attraverso una articolazione della definizione di ristrutturazione in tre livelli progressivi di intervento: senza demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione, con demolizione e ricostruzione e ampliamento e prevedendo che si possa passare da una sottocategoria ad un'altra attraverso una specifica procedura valutativa dello stato dell'edificio, del contesto, e del progetto senza che ciò comporti variante al PI.



Edifici storico testimonial

## 2.2 Aree di urbanizzazione differita

### Riferimento alla disciplina del PAT

AMBITO	Intero territorio Comunale
OBIETTIVI	Attribuzione di propria Zonizzazione
RIF NO PI	Art.38 Zone di Urbanizzazione differita

### Finalità della variante

Eliminazione del tema relativo alle aree di edificazione differita, trattandosi di aree ad edificazione "congelata" o sospesa per le quali non è mai pervenuta alcuna manifestazione di interesse alla loro trasformazione complessiva e pertanto si ritiene di attribuire loro una Zonizzazione e disciplina propria compatibilmente con le caratteristiche del contesto, il dimensionamento del piano in termini volumetrici e di consumo di suolo e le reali potenzialità di trasformazione in senso edificatorio, verificando inoltre che tali ambiti non siano stati interessati da varianti verdi.

### Disciplina del PI

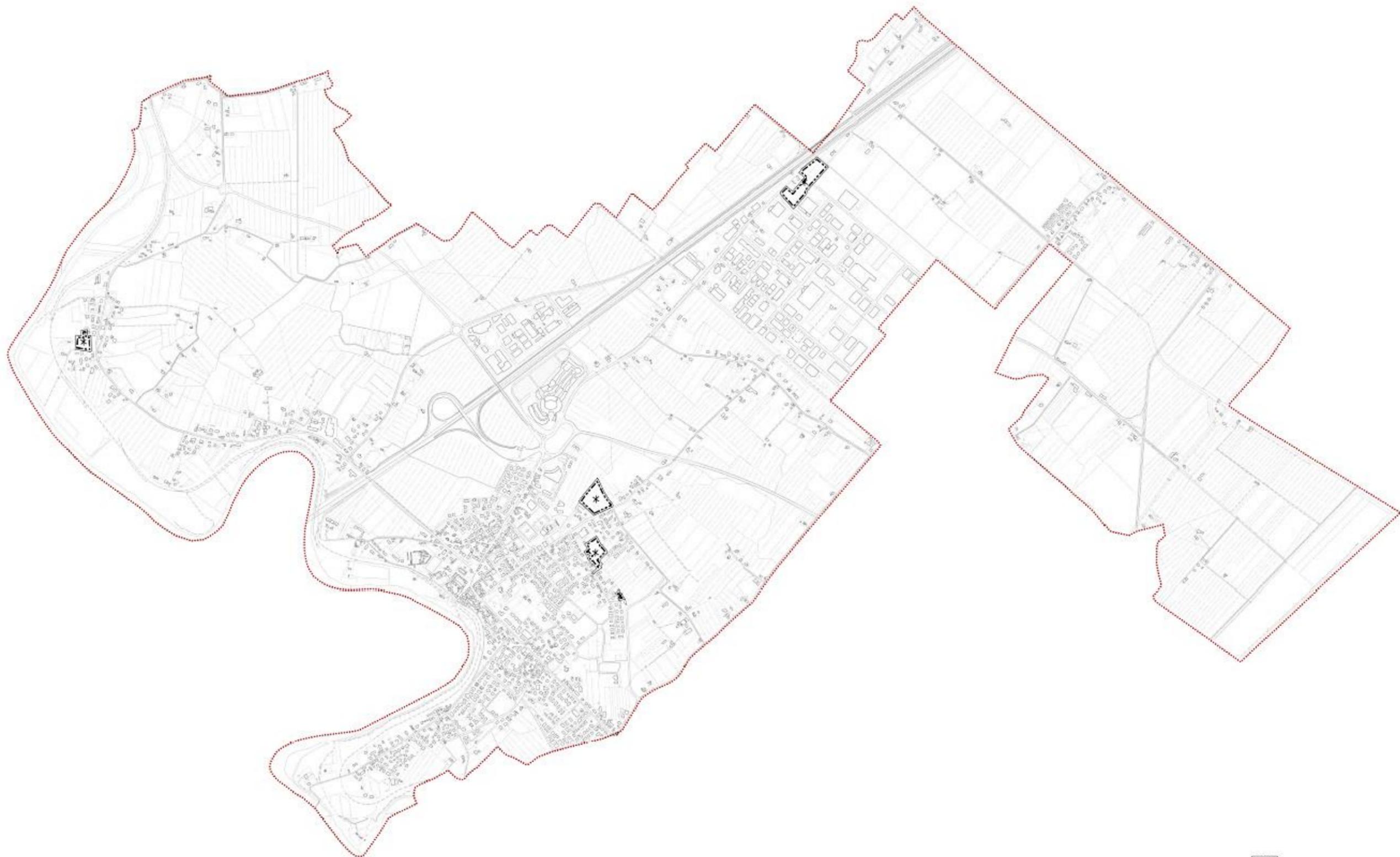
Le zone di Urbanizzazione differita sono attualmente disciplinate dall'Art. **38. Zone a Urbanizzazione Differita**

1. Il P.I. individua negli elaborati grafici di cui alla lettera d) del primo comma del precedente *Art. 1 le Zone a Urbanizzazione Differita appartenenti* al sistema insediativo, come definito dal PAT, all'interno delle quali è intervenuta la decadenza di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004 oppure sono decadute le previsioni urbanistica in applicazione dell'art. 19, comma 5 delle Norme di Attuazione del PAT, ovvero sono state private della loro potenzialità edificatoria in conformità all'art. 7, comma 1 della LR 4/2015.
2. In tali aree, le carature urbanistiche, le tipologie edilizie, i tipi di intervento e le modalità attuative sono definite con specifica Variante al P.I. in conformità alle N. di A. del PAT e ai sensi degli artt. 17 e 18 della LR 11/2004.
3. Fino all'entrata in vigore della specifica variante di cui al comma precedente entro le Zone di Urbanizzazione Differita è ammessa la limitata localizzazione di credito edilizio nella misura massima di 625 mq di Superficie netta di Pavimento per ogni ettaro di superficie di intervento.
4. Fino all'entrata in vigore della specifica variante di cui al precedente comma 2. entro le Zone di Urbanizzazione Differita comprese entro il sistema insediativo residenziale, riguardo la disciplina di zona, si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 7 del precedente Art. 37. con esclusione delle disposizioni relative al lotto minimo e al rapporto di copertura massimo.
5. Fino all'entrata in vigore della specifica variante di cui al precedente comma 2. entro le Zone di Urbanizzazione Differita comprese entro il sistema insediativo produttivo, riguardo la disciplina di zona, si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3, 6 e 7 del successivo Art. 42 con esclusione delle disposizioni relative al lotto minimo, al rapporto di copertura e all'indice di utilizzo del lotto.
6. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete e alla salvaguardia di idonei varchi infrastrutturali funzionali alla completa realizzazione delle future opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

### Contenuti della variante

La variante prevede:

- a. lo stralcio della disciplina relativa alle aree ad edificazione differita e la riclassificazione di tali aree come area agricola o altre destinazioni compatibili con il PAT e con il disegno e quantità delle aree di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/17.



 Zone ad urbanizzazione differita

## 2.3 Richieste puntuali

### Riferimento alla disciplina del PAT

AMBITO	Intero territorio Comunale
OBIETTIVI	Rispondere ad esigenze di carattere puntuale

Per quanto riguarda le richieste puntuali del piano si tratta di:

- a. varianti conseguenti alle richieste di varianti verdi di cui alla art.7 della LR per il declassamento di aree edificabili;
- b. varianti puntuali a seguito di manifestazione di interesse pervenute dalla cittadinanza compatibili con il PRC.

#### Varianti verdi

La Legge Regionale Veneto 16 marzo 2015, n. 4, entrata in vigore il 4 aprile 2015, prevede, all'articolo 7, che chiunque abbia interesse, può presentare la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché esse siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili. L'articolo 7, dispone inoltre che:

- i comuni, entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della stessa legge regionale, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, pubblichino nell'Albo Pretorio un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di riclassificazione urbanistica sopra enunciata;
- i comuni, entro sessanta giorni dal ricevimento, valutano le istanze e, qualora ritengano le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accolgono mediante approvazione di apposita variante al Piano degli Interventi, secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- le eventuali varianti di riclassificazione delle aree edificabili non influiscono, comunque, sul dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio e sulla Superficie Agricola Utilizzabile.

#### Varianti conseguenti a Manifestazioni di interesse

Nell'ambito della variante saranno valutate le manifestazioni di interesse pervenute all'amministrazione comunale o che potranno essere trasmesse a seguito della fase di concertazione prevista dall'art.5 della LR 11/2004 nell'ambito della procedura di variante.

Le richieste pervenute saranno oggetto di valutate sia in termini di coerenza con gli obiettivi di qualità e sostenibilità ambientale e paesaggistica fissati dagli atti di pianificazione e programmazione locale che soprattutto dal punto di vista tecnico/urbanistico assumendo i riferimenti di cui al successivo paragrafo 4.

Le manifestazioni di interesse ritenute ammissibili saranno assunte dalla variante e, laddove previsto, saranno soggette al contributo straordinario di cui all'art. 4, lettera d) del Testo Unico dell'edilizia DPR 380/01 *"Il contributo straordinario è calcolato come percentuale sul plusvalore economico derivante alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, come determinato dall'Amministrazione Comunale"*.

Il Contributo Straordinario, che il soggetto privato dovrà versare al Comune, è calcolato come percentuale (definita ai sensi della D.G.C 36/2001) sulla differenza tra il valore di trasformazione ottenibile secondo l'edificabilità prevista dall'intervento proposto in variante urbanistica o in deroga o con cambio di destinazione d'uso ed il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base alle condizioni di edificabilità previste dal PRC vigente.

## 5. Obiettivo 3: CONTENUTI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE DEL PIANO

### 3.1 Verifica e reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio

#### Riferimenti programmatici

AMBITO	Intero territorio Comunale
OBIETTIVI	Verifica ed aggiornamento dei vincoli preordinati all'esproprio
RIF no PI	Art.40

#### Contestualizzazione normativa della variante

La variante riguarda esclusivamente la verifica ed eventuale reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio. Ai fini di una loro corretta individuazione si ritiene utile richiamare la distinzione tra *vincolo espropriativo* e *vincolo conformativo*.

Secondo il Consiglio di Stato (n. 4748/2017) “va attribuita natura non espropriativa, ma conformativa del diritto di proprietà sui suoli a tutti quei vincoli che non solo non siano esplicitamente preordinati all'esproprio in vista della realizzazione di un'opera pubblica, ma nemmeno si risolvano in una sostanziale ablazione dei suoli medesimi, consentendo al contrario la realizzazione di interventi da parte dei privati (Cons. Stato sez. IV, n. 1982/2010) e ciò in linea con quanto statuito dalla Corte Costituzionale con la sentenza n.179 del 20 maggio 1999 che ha sancito appunto il principio per cui non sono annoverabili tra i vincoli espropriativi quelli derivanti da scelte urbanistiche realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata.

In sostanza, sono conformativi e al di fuori dello schema ablatorio-espropriativo (non comportano indennizzo, non decadono al quinquennio e quindi non sussiste un dovere di ritipizzazione) i vincoli che importano una destinazione, anche di contenuto specifico, realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e, quindi, siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di ablazione del bene (Cons. Stato, sez. IV, n.1700/ 2017)”.

In tal senso il comma 8 dell'art.40 delle Norme operative del Comune di Noventa di Piave prevede che:

*8. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:*

*A) come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;*

*B) come impianto in uso pubblico; tale fattispecie si configura quando il comune non procedendo direttamente all'acquisizione ed utilizzazione dell'area, affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, da associazioni sportive o simili o da privati, a condizione che venga stipulata con il Comune una convenzione nella quale siano definiti:*

*a)le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività, al fine di garantire funzioni di centro ricreativo in genere, comprensivo delle eventuali attività complementari di ristorazione;*

*b)le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;*

*c)la durata della convenzione e le modalità con cui alla scadenza della quale le aree e gli impianti sportivi verranno ceduti al patrimonio comunale;*

*d)le garanzie reali o finanziarie.*

*9. La convenzione di cui al precedente comma è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.*

#### Contenuti della variante

Per quanto sopra la variante riguarderà prevalentemente i vincoli preordinati all'esproprio che riguardano previsioni di carattere infrastrutturale. Si tratta di verificare lo stato di attuazione delle opere, riclassificando quanto attuato o confermando, sulla base di adeguata e puntuale motivazione le previsioni relativi ad opere non attuate

## 3.2 Aree soggette a PUA

### Riferimento alla disciplina del PAT

AMBITO	Intero territorio Comunale
OBIETTIVI	Aggiornamento del PUA allo stato di attuazione

### Finalità della variante

Il transito dal P.R.G. al P.I. ad opera della L.R. n. 11/2004 è stato accompagnato dalla novità della decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione.

Se, in base all'abrogato art. 4, ultimo comma, della L.R. n. 61/1985, il P.R.G. aveva "validità a tempo indeterminato", fatta salva la decadenza quinquennale dei vincoli espropriativi, il paradigma muta radicalmente con l'avvento della L.R. n. 11/2004, quindi del P.R.C., ossia del Piano Regolatore Comunale, articolato nel livello pianificatorio strutturale (P.A.T.) ed operativo (P.I.).

Il secondo, munito di contenuto conformativo, non ha validità a tempo indeterminato, ma è soggetto a decadenza quinquennale, non solo con riferimento ai vincoli espropriativi, ma anche – e soprattutto con riguardo alla previsioni di trasformazione o espansione relative alle aree soggette a strumenti urbanistici attuativi non approvati. In estrema sintesi, l'art. 18, comma 7, della L.R. n. 11/2004 dispone che, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I., decadano le previsioni di trasformazione o di espansione riferite ad aree soggette a strumenti urbanistici attuativi non approvati.

Con la conseguenza del transito dell'area in considerazione da zona insediativa, soggetta a strumento urbanistico attuativo, a zona non pianificata, soggetta alla disciplina dell'art. 33 della L.R. n. 11/2004.

Rimane l'obbligo in capo al Comune di impartire una nuova tipizzazione urbanistica all'area entro 180 giorni dalla decadenza; ma sino alla nuova tipizzazione non è consentita l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, né rilascio di alcun titolo edilizio, se non per abilitare limitatamente alle aree interne al perimetro dei centri abitati – i soli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d), dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001. Ai sensi della normativa regionale e in particolare dell'art. 4 della L.R. 6 giugno 2017, n. 14, che definisce le misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo e dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 si prevede che:

"Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. ... omissis...".

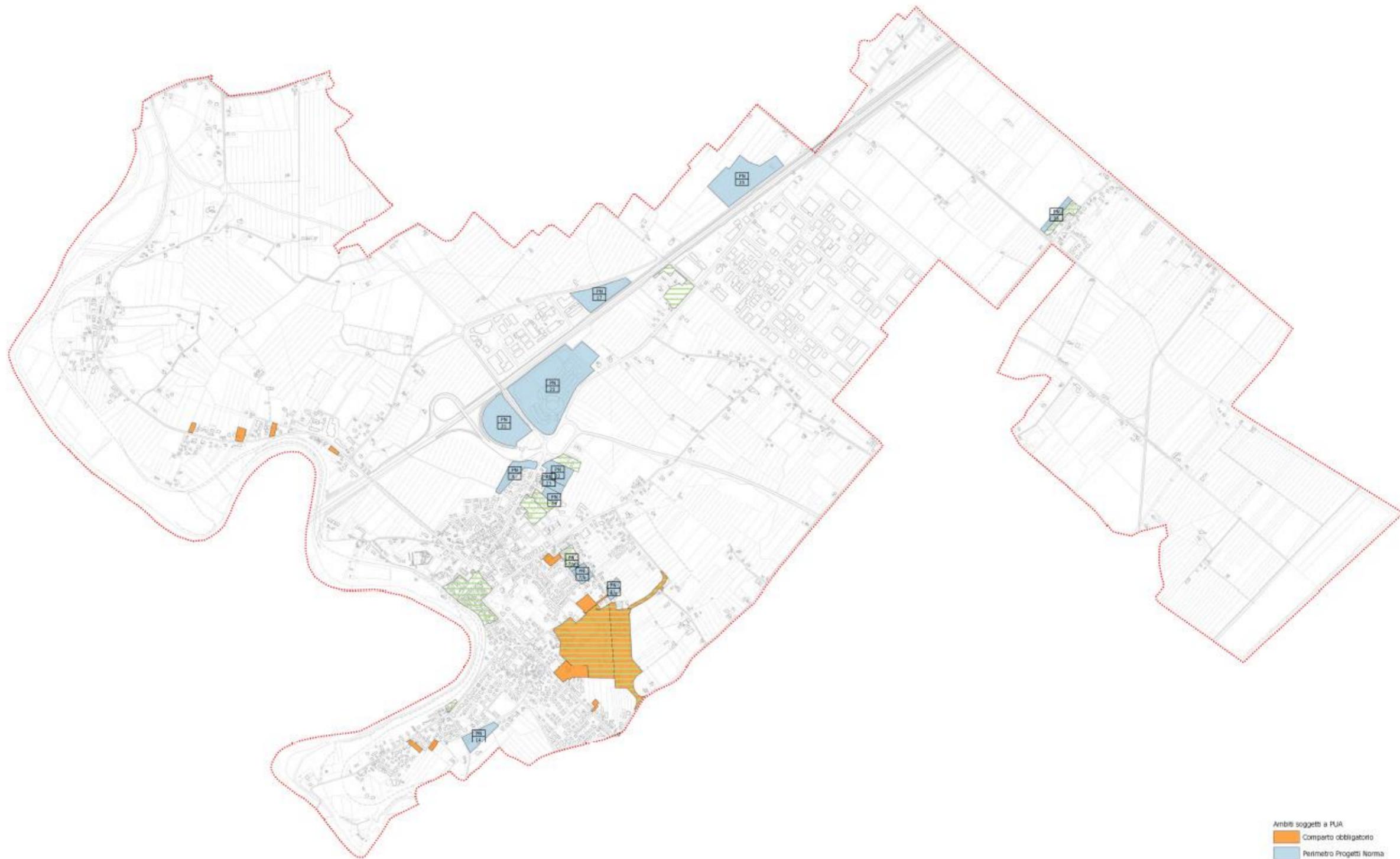
Si precisa che l'art. 18 comma 7 bis della L.R. 11/2004 dispone quanto segue: "Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7".

Per quanto sopra l'amministrazione ritiene indispensabile una verifica dello stato di attuazione delle aree soggette a Piano Urbanistico attuativo al fine disciplinare in zona propria le aree attuate, ridisciplinare o prorogare quelle decadute

### Contenuti della variante

La variante prevede:

- Riclassificazione in zona propria dei PUA attuati
- Nuova disciplina per i PUA decaduti
- Individuazione cartografica dei PUA vigenti con riferimenti agli estremi approvativi



## 6. PROCEDURA DELLE VARIANTI

**I contenuti di cui al presente documento potranno essere articolati in diverse e consequenziali varianti al PI la cui procedura per l'approvazione è definita dall'art. 18 della L.R. 11/2004 e di seguito riassunta:**

**DOCUMENTO PRELIMINARE:** Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale.

**PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE:** prima dell'adozione si dovrà procedere con forme di consultazione, partecipazione e concertazione con altri Enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessate.

**ELABORAZIONE DELLE VARIANTI AL P.I.:** la redazione delle diverse varianti al P.I. avverrà in due fasi: la prima consisterà nella redazione di una bozza delle varianti, la seconda nella predisposizione degli elaborati finali

**ACQUISIZIONE PARERI ENTI TERZI:** prima dell'adozione le varianti dovranno essere trasmesse agli Enti competenti, quali Ulss, Genio Civile e Consorzio di Bonifica per la formulazione dei pareri di competenza. Tali pareri dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione delle varianti.

**ADOZIONE:** la variante al P.I. è adottata dal Consiglio Comunale.

**DEPOSITO:** entro otto (8) giorni dall'adozione le varianti al P.I. saranno depositate a disposizione del pubblico per trenta (30) giorni consecutivi presso il Comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009.

**PERIODO DESTINATO ALLE OSSERVAZIONI:** entro i successivi trenta giorni (30) chiunque potrà formulare osservazioni.

**VERIFICA:** della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

**APPROVAZIONE:** nei sessanta (60) giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva le varianti al P.I.

**TRASMISSIONE E DEPOSITO:** copia integrale delle varianti al P.I. approvate sono trasmesse alla Città Metropolitana e depositate presso il Comune per la libera consultazione. Il Comune trasmette inoltre alla Giunta Regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis della L.R. 11/2004.

**EFFICACIA:** le varianti al P.I. diventano efficaci quindici (15) giorni dopo la pubblicazione nell'albo on-line dell'avviso dell'avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune.