

COMUNE DI SANTA LUCIA DI PIAVE

Provincia di Treviso

4° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Elaborato

Scala

Data

marzo
2025

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ADOTTATO con

APPROVATO con

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Sara dal Bo

PROGETTISTI

Arch. Dino De Zan

Arch. Giacomo Trinca

COLLABORATORE

Dott.Urb. Ameneh Alcalá

VALUTAZIONE AMBIENTALE

Pian.Terr. Silvia Ballestini

COLLABORATORI

Pian.Terr. Ilenia Scolari

Dott.Urb. Arianna Piu

INDAGINI IDRAULICHE

Geol. PhD. Filippo Torresan

DIRETTORE TECNICO

Arch. Marco Pagni

SINDACO

Fantinel Fiorenzo

SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Gava Paola

Indice

Premessa	2
1 Obiettivi	3
2 Azioni	4
3 Contenuti della variante	5
3.1 Inserimento opera pubblica	5
3.2 Interventi relativi al tessuto consolidato	5
3.3 Individuazione nuove aree da urbanizzare	7
3.4 Varianti verdi	7
3.5 Riproposizione di zone di espansione oltre il termine quinquennale di validità	8
3.6 Modifica del grado di protezione dell'edificio	9
3.7 Intervento di rinaturalizzazione con compensazione edilizia	10
3.8 Attività produttive in zona impropria	10
3.9 Modifica normativa generale	10
3.10 Cartografia	11
4 Abaco delle variazioni apportate	12
5 Verifica del consumo di suolo (LR 14/2017)	30
6 Verifica del dimensionamento	32
7 Procedura urbanistica	33
8 Elenco elaborati	35

Premessa

La presente Relazione - Variante 4, che è parte integrante del Piano degli Interventi del Comune di Santa Lucia di Piave, strumento operativo del Piano Regolatore Comunale costituito da PAT e da PI, rappresenta l'aggiornamento e l'integrazione della Relazione Tecnica Illustrativa già redatta in sede di primo PI.

Il Piano degli Interventi (PI), così come definito all'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, rappresenta pertanto lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT). Va altresì richiamato che anche la presente Variante n. 4 al PI, così come è stato per il primo PI (generale), si colloca in una cornice pianificatoria costituita in termini generali dal PTRC, a livello regionale e dal PTCP, a livello provinciale.

Il PI si deve relazionare con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali. Oltretutto si impone la necessità di un continuo scambio con adeguamenti o approfondimenti di indagini dovuti a sopravvenute norme regionali o statali che impongono una modifica alle previsioni normative e cartografiche.

Posto che il Piano degli Interventi va correttamente inteso come "strumento urbanistico operativo" ossia come "processo di piano", la sua manutenzione e il suo adeguamento rappresenta una fase costante, che deve seguire, da un lato l'evoluzione della materia urbanistica nel suo complesso, dall'altro dare risposte ai fabbisogni e alle necessità, anche periodiche, che la società civile richiede. Risulta quindi opportuno che il PI venga periodicamente adeguato ed aggiornato, definendo, insieme ai cittadini, alle associazioni, alle imprese e a tutti i portatori di interesse le priorità ed il percorso da condividere. La presente relazione, nel rispetto dei principi e delle linee guida sulle quali si è fondata la stesura del primo PI, contiene quindi l'aggiornamento degli obiettivi e ne descrive i contenuti.

La relazione, nel rispetto dei principi, degli obiettivi e delle linee guida, dettati dal PAT, contiene principalmente la descrizione dell'adeguamento puntuale al piano, conseguente alla presentazione di specifiche istanze presentate dai cittadini alle quali l'Amministrazione comunale ha manifestato condivisione dandone pertanto attuazione con la presente variante. In tale ottica il Piano Regolatore Comunale è inteso come "strumento urbanistico dinamico" e in grado di rapportarsi costantemente con la realtà che è continua evoluzione e che esige risposte in tempi certi e con procedure chiare.

I temi fondamentali affrontati della quarta variante al PI riguardano l'aggiornamento del PI rispetto a: le istanze pubbliche e le modifiche puntuali dell'Amministrazione, la disciplina del credito edilizio, le aree soggette a Piano urbanistico attuativo o a Progetto unitario, l'individuazione cartografica degli edifici incongrui ed i conseguenti aggiornamenti cartografici e normativi.

1 Obiettivi

La presente variante al Piano degli Interventi, denominata n. 4, prende avvio dalla necessità di dare seguito ai seguenti obiettivi perseguiti dall'Amministrazione Comunale.

- Ridefinire ed introdurre nuove disposizioni relative agli istituti della Perequazione, della Compensazione ed al Credito Edilizio, per quest'ultimo in particolare si applica la modalità del credito da rinaturalizzazione, nel rispetto della disciplina introdotta dalla Legge Regionale n. 14/2019 ("Veneto 2050").
- Introdurre specifiche indicazioni che consentano e facilitino la riqualificazione o l'eliminazione degli edifici incongrui o impropri e degli ambiti degradati.
- Fare proprie le istanze di Accordi di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004, verificandone la compatibilità con gli interessi pubblici.
- Eseguire le attività di "manutenzione" dello strumento generale: introduzioni di "varianti Verdi"; verifica dell'efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio e della validità degli ambiti di espansione soggetti a strumento attuativo; introduzione in via definitiva di varianti puntuali derivanti da opere pubbliche o Procedure di "Sportello Unico" di cui alla Legge Regionale n. 55/2019; la verifica della consistenza di alcuni degli immobili soggetti a tutele di Piano (gradi di protezione).

2 Azioni

Gli obiettivi assunti dall'Amministrazione Comunale per la Variante 4 al Piano degli Interventi trovano attuazione mediante possibili azioni specifiche che vengono qui riportate e che poi sono state implementate con gli effettivi contenuti.

Inserimento di variazione dovuta ad opera pubblica;

Interventi relativi al tessuto consolidato distinti in:

Esclusione o inserimento di ambiti SUA;

Conferma di ambiti SUA;

Predisposizione di una Scheda Norma per ambiti di particolare interesse;

Modifiche puntuali alla zonizzazione;

Interventi in zona di Centro Storico relativamente ai lotti liberi;

Potenziamento volume realizzabile in zona di riqualificazione (B2);

Individuazione nuove aree da urbanizzare (aree di espansione);

Varianti verdi;

Riproposizione di zone di espansione oltre il termine quinquennale di validità;

Interventi sui gradi di protezione degli edifici;

Intervento di rinaturalizzazione con compensazione edilizia;

Verifica delle attività produttive in zona impropria;

Modifica normativa generale.

La realizzazione di alcuni degli obiettivi della variante e delle successive azioni porta alla necessità di effettuare le opportune valutazioni ambientali e strategiche e settoriali: nello specifico la variante sarà sottoposta a Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA), a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e allo studio di Compatibilità Idraulica.

3 Contenuti della variante

Gli specifici contenuti nella 4^a Variante al Piano degli Interventi di carattere generale di Santa Lucia riguardano:

- Adeguamenti cartografici;
- Adeguamenti normativi;
- Adeguamenti repertorio normativo;
- Modifiche relative all'accoglimento di istanze dei Cittadini e della stessa Amministrazione Comunale.

Il Piano degli Interventi comprende una serie di azioni e operazioni destinate a rispondere principalmente alle richieste espresse dai cittadini e dall'Amministrazione Comunale.

Per questa variante sono state raccolte in totale 46 istanze, delle quali 8 sono state respinte in fase di valutazione, 7 accolte parzialmente e 31 interamente accolte; di queste ultime, 15 istanze sono di pubblico interesse e le restanti sono state avanzate dai cittadini.

3.1 Inserimento opera pubblica

In merito alle istanze mosse dall'Amministrazione Comunale si prevede la realizzazione del progetto Intercomunale "Giramonticano" che riguarda la realizzazione di un percorso ciclopeditonale lungo il corso del Fiume Monticano anche in variante agli strumenti Urbanistici generali vigenti e conseguente modifica del tracciato e inserimento di un percorso di mobilità lenta.

3.2 Interventi relativi al tessuto consolidato

1. Ambito SUA obbligatorio

Il Piano degli Interventi si attua mediante intervento edilizio diretto (IED) o anche tramite interventi indiretti (Strumenti Urbanistici Attuativi). Per garantire l'unità formale e funzionale di progetti complessi, può essere, appunto, richiesta la preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o di un progetto di Comparto Urbanistico convenzionato. Gli strumenti urbanistici per interventi indiretti includono: Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica, secondo le disposizioni dell'art. 19 Legge Regionale n. 11/2004; Programmi di miglioramento agricolo-ambientale (L.R. n. 40/2003); Accordi di pianificazione o di programma (artt. 6 e 7 Legge Regionale n. 11/2004); Programmi integrati.

a) *Esclusione o inserimento all'ambito SUA*

Sulla base di quanto anticipato la variante prevede per alcune istanze:

- La modifica di un'area di circa m² 1.842 da B2 "aree da riqualificare" a B1 "residenziale consolidato", con esclusione dal perimetro di SUA obbligatorio (istanza 000B);
- L'esclusione di un'area dalla zona B0/09 "ambiti soggetti a strumenti attuativi vigenti", con conseguente modifica da B2 "aree da riqualificare" a B1 "residenziale consolidato" (istanza 005);
- L'esclusione dall'ambito SUA e l'inserimento tra gli "Ambiti di unità minima di intervento del comparto urbanistico" di un'area, alla quale si modifica inoltre la destinazione d'uso, passando da B2 – riqualificare a B1 di completamento (istanza 013).
- L'inserimento completo dell'area all'interno del perimetro SUA e la predisposizione di una Scheda Norma per indirizzare la progettazione (istanza 000I).

b) Conferma ambito SUA e predisposizione di una Scheda Norma per la progettazione

Per le istanze 000F, 000G e 000H, oltre alla conferma del perimetro relativo agli ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori e delle zone omogenee territoriali vigenti, sono state redatte apposite schede norma con l'obiettivo di orientare la progettazione all'interno delle aree interessate.

Le Schede Norma si riferiscono a ambiti di particolare interesse pubblico, soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo (Art. 6 delle N.T.O. del P.I.) o a Comparto Urbanistico (Art. 7 delle N.T.O. del P.I.). Tali ambiti, indicati con un simbolo nelle tavole della serie 2 del Piano degli Interventi, sono inclusi nei perimetri di SUA o CU e sono sottoposti a contributo perequativo.

Le Schede Norma riportano indicazioni progettuali per la realizzazione degli interventi edilizi e delle urbanizzazioni, tra cui:

- il perimetro dell'ambito di intervento;
- l'ingombro massimo dei nuovi edifici;
- la sagoma ipotetica dei nuovi edifici;
- il numero di Piani per ogni edificio;
- la localizzazione degli spazi pubblici;
- viabilità, accessi carrai e pedonali;

Tali indicazioni, se non esplicitamente riportate come prescrittive nelle schede, non hanno carattere conformativo.

2. Modifiche alla zonizzazione

L'istanza 021 prevede la trasformazione di un'area di circa m² 60 da E "agricolo" a VP "verde privato". Sebbene comporti un minimo consumo di suolo agricolo, non implica un incremento significativo del carico antropico.

3. Modifica del perimetro lotto libero

L'istanza 024 comporta l'esclusione della porzione già edificata del Lotto libero in zona A "centro storico" con conseguente proporzionale riduzione della potenzialità prevista.

L'istanza 000L prevede la modifica del perimetro del Lotto libero, annullando così la sua potenzialità edificatoria all'interno della Zona Territoriale Omogenea del centro storico. Inoltre si prevede l'inserimento del grado di protezione dell'edificio situato a sud del perimetro del lotto libero.

Per le istanze 000K e 000M, invece, si prevede l'eliminazione completa del perimetro dei Lotti liberi, annullando la loro potenzialità edificatoria, considerata la loro posizione di interferenza con l'area demaniale.

4. Potenziamento volume realizzabile in zona B2

L'istanza 000N prevede una modifica normativa che stabilisce, per la zona B2/14, un aumento del volume massimo realizzabile, fissato a 3.400 mc.

3.3 Individuazione nuove aree da urbanizzare

Le istanze accolte in fase di valutazione relative all'individuazione di nuove aree da urbanizzare sono di seguito elencate:

- La modifica di un'area accorpendo la superficie fondiaria edificabile, attualmente assegnata alla proprietà, in un lotto regolare individuando come VP "verde privato" il necessario accesso (istanza 004);
- La modifica di un'area di circa m² 5.934 da E1 "agricolo" a C2 "residenziale di nuova formazione", coerente con quanto previsto dal PAT (istanza 011);
- La modifica di un'area di circa m² 45.340 da E1 "agricolo" a D "produttivo", coerente con quanto previsto dal PAT (istanza 028).

3.4 Varianti verdi

La variante riguarda tutte le richieste di modifica di destinazione d'uso delle zone territoriali omogenee finalizzate all'aumento della percentuale di area verde nella zona di interesse.

Le istanze sotto questa categoria prevedono:

- La modifica parziale di un'area di circa m² 2.028 da C2 "residenziale di nuova formazione" a E1 "agricolo" e la conferma della restante parte C1 "residenziale in corso di formazione". Inoltre si

prevede l'esclusione dalla proroga del termine quinquennale di decadenza per le aree di espansione soggette a uno strumento urbanistico attuativo (istanza 000C);

- La modifica di un'area di circa m² 13.298 da C2 "residenziale di nuova formazione" a E1 "agricolo", con l'esclusione dalla proroga del termine quinquennale di decadenza per le aree di espansione soggette a uno strumento urbanistico attuativo (istanza 000D);
- La modifica di un'area di circa m² 19.003 da C2 "residenziale di nuova formazione" a VP "verde privato" e E1 "agricolo", con l'esclusione dalla proroga del termine quinquennale di decadenza per le aree di espansione soggette a uno strumento urbanistico attuativo (istanza 000E);
- La modifica di un'area di circa m² 4.729 da C1 "residenziale in corso di formazione" a E1 "agricolo" (istanza 001);
- La modifica di un'area di circa m² 236 da C2 "residenziale di nuova formazione" a E1 "agricolo", con l'esclusione dalla proroga del termine quinquennale di decadenza per le aree di espansione soggette a uno strumento urbanistico attuativo (istanza 012);
- La modifica di un'area di circa m² 83 da C2 "residenziale di nuova formazione" a VP "verde privato", con l'esclusione dalla proroga del termine quinquennale di decadenza per le aree di espansione soggette a uno strumento urbanistico attuativo (istanza 015);
- La modifica di un'area di circa m² 2.381 da C2 "residenziale di nuova formazione" a VP "verde privato", con l'esclusione dalla proroga del termine quinquennale di decadenza per le aree di espansione soggette a uno strumento urbanistico attuativo (istanza 023B);
- La modifica parziale di un'area di circa m² 5.405 da B1 "residenziale consolidato" a VP "verde privato" e la conferma della restante parte a B1 (istanza 029).

3.5 Riproposizione di zone di espansione oltre il termine quinquennale di validità

La variante concede per alcune istanze la proroga della zona di espansione per le aree interessate con obbligo di perequazione, tra queste:

- Per l'istanza 009 si prevede la conferma della zona di espansione SUA solo per la porzione quasi completamente perimetrata da aree già edificabili, oggetto anche delle specifiche istanze 025, 026 e 027 (ndr ai sensi comma 7bis dell'art. 18 della LR 11/2004);
- Per le istanze 016, 017 e 023A si prevede la conferma della zona di espansione residenziale come ZTO C2 con obbligo di perequazione;

- Per l'istanza 018, si prevede la proroga dell'edificabilità residenziale con trasformazione da ZTO C2 a ZTO C1 di completamento, ma con obbligo di contributo perequativo, considerato che l'area è di dimensioni molto ridotte e completamente circondata da altre aree edificabili.

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 da versare entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale.

L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza della proroga.

3.6 Modifica del grado di protezione dell'edificio

Le istanze 006 e 007 hanno previsto la rimozione del grado di protezione per gli edifici vincolati, in quanto ritenuti privi dei requisiti necessari per tale classificazione.

In questo caso, i richiedenti, attraverso un'analisi accurata, chiedono la verifica dell'eventuale errata classificazione dell'edificio.

Il P.I. definisce quattro gradi di protezione:

- 1° grado di protezione – edifici di valore storico e artistico

"edifici sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42";

- 2° grado di protezione – edifici significativi nell'impianto e loro pertinenze

"edifici e i manufatti di origine storica che hanno mantenuto gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario";

- 3° grado di protezione – edifici appartenenti al tessuto minore e loro pertinenze

"edifici parzialmente degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui è possibile la ristrutturazione e la salvaguardia";

- 4° grado di protezione – Edifici estranei al tessuto e loro pertinenze

"edifici che, avendo perso le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale".

Per l'istanza 000L e 000J invece si prevede, per la parte di struttura originaria, l'attribuzione del grado di protezione 4.

3.7 Intervento di rinaturalizzazione con compensazione edilizia

L'istanza 010 non solo prevede la rimozione del grado di protezione per gli edifici vincolati, considerati privi dei requisiti necessari per tale classificazione, ma include anche la redazione di una Scheda Norma, finalizzata a orientare la progettazione all'interno di tali parametri.

3.8 Attività produttive in zona impropria

L'istanza 022 ha previsto la riclassificazione dell'attività in questione come "attività produttiva da confermare". Infatti, relativo alle attività in zona impropria, negli elaborati grafici di progetto si individuano, con apposita simbologia:

- le "attività produttiva da confermare", gli insediamenti produttivi per i quali è ammesso il permanere dell'esercizio dell'attività insediata.
- le "attività produttiva da trasferire", per le quali sono possibili gli interventi previsti dalla zona di appartenenza.

3.9 Modifica normativa generale

Sono state apportate ulteriori modifiche alle Norme Tecniche Operative che regolano gli interventi sul territorio, assicurando l'attuazione delle disposizioni contenute negli elaborati grafici recependo definizioni e disposizioni della pianificazione superiore o delle disposizioni legislative sopraggiunte.

In questo contesto le modifiche che sono state apportate riguardano:

- la revisione delle definizioni e delle disposizioni degli Strumenti Attuativi e del Comparto Urbanistico;
- la ricognizione delle potenzialità edificatorie nei lotti liberi del centro storico;
- le modalità di intervento sugli edifici con destinazione d'uso non compatibile nelle zone residenziali di completamento (B1 e C1);
- l'applicazione dei criteri perequativi in tutti gli interventi nelle aree di espansione sia residenziali che produttive, e in alcuni ambiti particolari delle aree di completamento;
- la precisazione delle disposizioni relative alle costruzioni accessorie in zona residenziale;
- la precisazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone produttive multifunzionali;
- l'adeguamento delle predisposizioni relative alla realizzazione dei parcheggi privati per le attività sportive private.

Inoltre, viene introdotto un allegato normativo "Allegato 3 SCHEDE NORMA" che riporta le disposizioni e indicazioni per ambiti di particolare interesse pubblico, per i quali sono state predisposte apposite schede grafiche atte ad indirizzare la pianificazione attuativa e l'edificazione.

3.10 Cartografia

A livello cartografico, sono state mantenute le scale di rappresentazione 1:5000 per l'intero territorio comunale e 1:2000 per le zone di maggiore rilevanza.

La suddivisione attuale del territorio in zone omogenee viene conservata, in conformità con quanto stabilito dal DM 2 aprile 1968, n. 1444; inoltre, è stato effettuato un aggiornamento di tali zone, tenendo conto delle modifiche apportate in seguito all'accoglimento delle istanze ricevute.

Sono stati inoltre eliminati i riferimenti a specifiche procedure di Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) in variante superati dalle successive modifiche al Piano degli Interventi.

La zonizzazione è stata modificata in merito a:

- percorsi di mobilità lenta
- ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- alle zone B: consolidate e da riqualificare
- alle zone agricole
- alle zone residenziali
- verde privato
- alle zone produttive
- agli edifici di valore storico, architettonico e ambientale
- attività produttiva in zona impropria

Sono stati effettuati interventi di manutenzione e verifica sulla banca dati alfanumerica e sulla dimensione delle aree e sui perimetri della zonizzazione, introducendo anche le aree agricole, la viabilità e la rete idrografica prima non presenti.

4 Abaco delle variazioni apportate

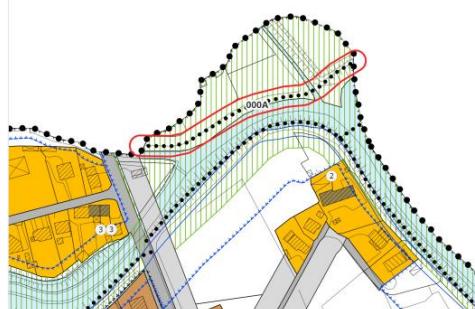
Di seguito sono riportati gli interventi eseguiti confrontando il PI vigente e la variante proposta.

Istanza n.000A

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 1 Intero territorio Comunale

- Istanze
- Vincolo paesaggistico D.lgs - corsi d'acqua
- Integrità naturalistica e paesaggistica
- ZTO E - agricola

- Istanze
- Vincolo paesaggistico D.lgs - corsi d'acqua
- Percorsi mobilità lenta di progetto
- Integrità naturalistica e paesaggistica
- ZTO E - agricola

Istanze n.000B, 000H

PI Vigente



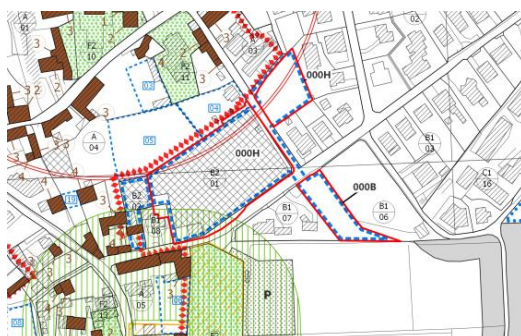
PI Variante 4



Tav. 1 Intero territorio Comunale

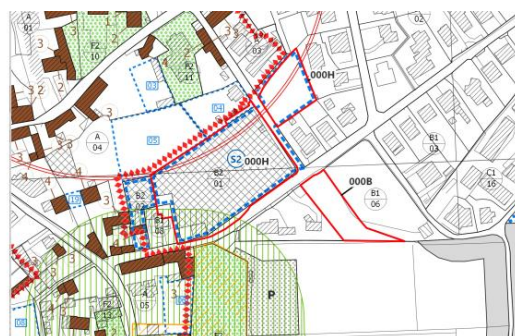
- Istanze
- ZTO B1 - consolidata
- ZTO B2 - riqualificare

- Istanze
- ZTO B1 - consolidata



Tav. 2 Zone Significative

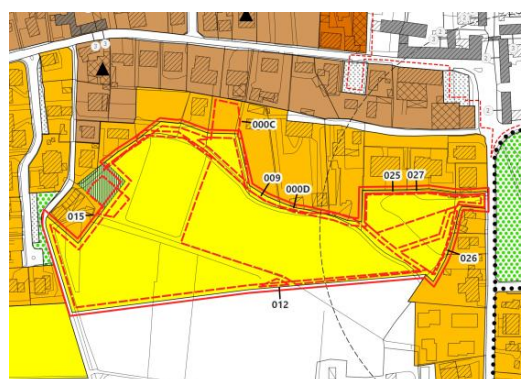
- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Zona omogenea



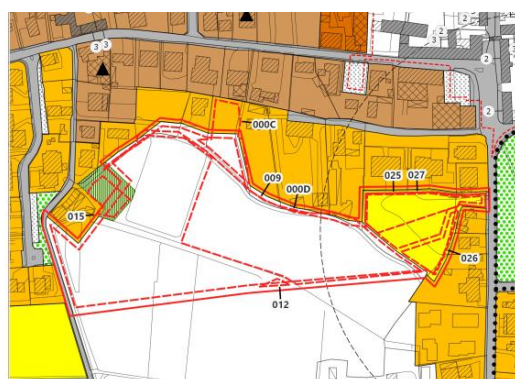
- Istanze
- Zona omogenea

Istanze n. 000C, 000D, 009, 012, 015, 025, 026, 027

PI Vigente



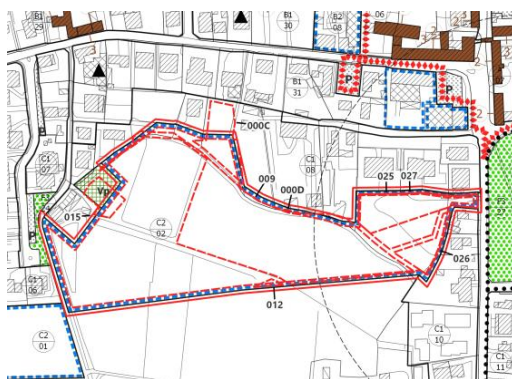
PI Variante 4



Tav. 1 Intero territorio Comunale

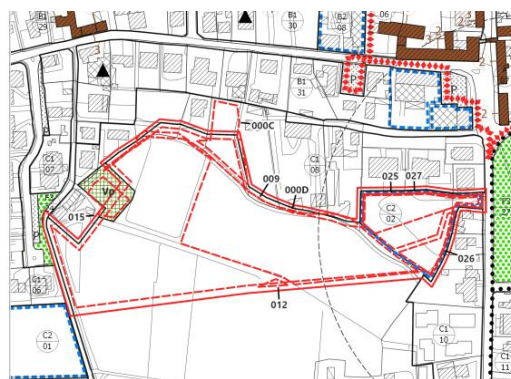
- Istanze
- Istanze
- Fasce di rispetto pozzi
- ZTO C2 - residenziale di nuova formazione

- Istanze
- Istanze
- Verde privato
- Fasce di rispetto pozzi
- ZTO C2 - residenziale di nuova formazione
- ZTO E - agricola



Tav. 2 Zone Significative

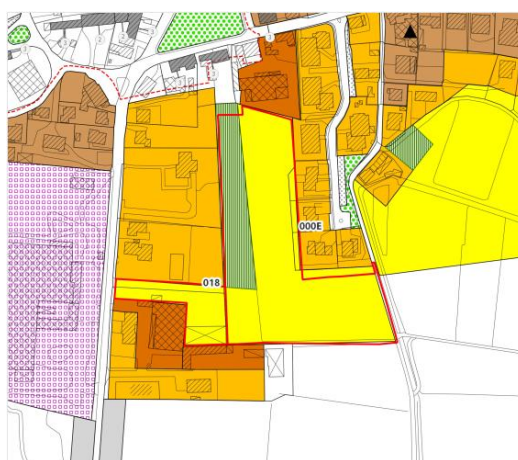
- Istanze
- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Fasce di rispetto pozzi



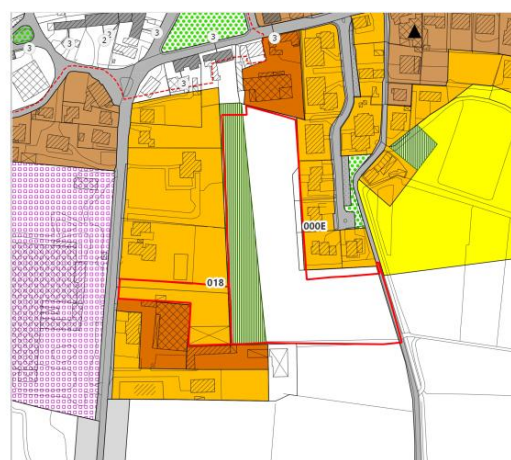
- Istanze
- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Verde privato
- Fasce di rispetto pozzi

Istanze n. 000E, 018

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 1 Intero territorio Comunale

- Istanze
- Verde privato
- ZTO C2 - residenziale di nuova formazione

- Istanze
- Verde privato
- ZTO E - agricola
- ZTO C1 - residenziale in corso di formazione



Tav. 2 Zone Significative

- | | |
|--|--|
| Istanze | Istanze |
| Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori | Zona omogenea |
| Zona omogenea | |

Istanze n. 000F, 005

PI Vigente

PI Variante 4



Tav. 1 Intero territorio Comunale

- | | |
|---|---|
| Istanze | Istanze |
| Fasce di rispetto pozzi | Fasce di rispetto pozzi |
| ZTO B2 - riqualificare | ZTO B2 - riqualificare |
| | ZTO B1 - consolidata |



Tav. 2 Zone Significative

- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi vigenti
- Fasce di rispetto pozzi
- Zona omogenea

- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi vigenti
- Fasce di rispetto pozzi
- Zona omogenea
- Sn Schede norma

Istanza n. 000G

PI Vigente



PI Variante 4



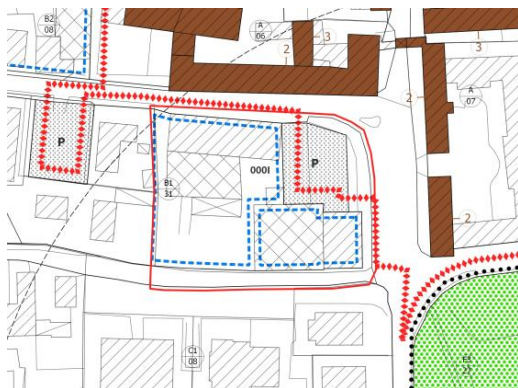
Tav. 2 Zone Significative

- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Fasce di rispetto pozzi
- Zona omogenea

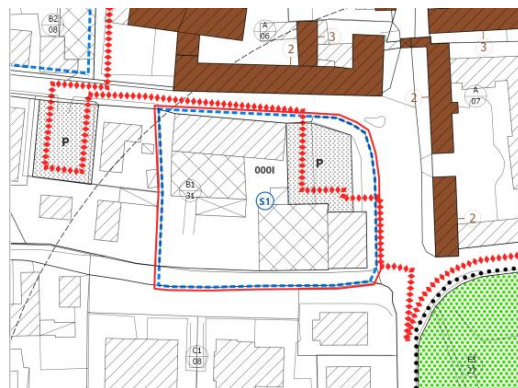
- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Fasce di rispetto pozzi
- Zona omogenea
- Sn Schede norma

Istanza n. 000I

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 2 Zone Significative

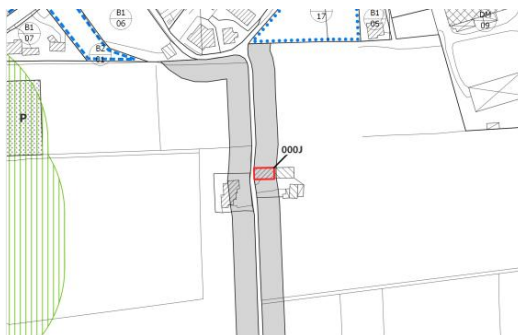
- Istanze
- ZTO A - perimetro centro storico
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Fasce di rispetto pozzi
- ZTO F4 - aree per parcheggio
- Zona omogenea

- Istanze
- ZTO A - perimetro centro storico
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Fasce di rispetto pozzi
- ZTO F4 - aree per parcheggio
- Zona omogenea

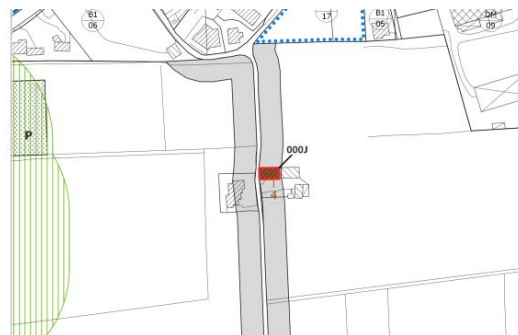
Sn Schede norma

Istanza n. 000J

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 2 Zone Significative

- Istanze
- Fasce di rispetto stradale
- Zona omogenea

- Istanze
- Edifici di valore storico, architettonico e ambientale
- Fasce di rispetto stradale
- Zona omogenea

Istanza n. 000K

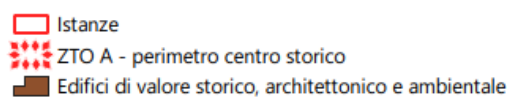
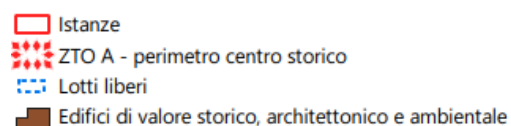
PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 2 Zone Significative



Istanza n. 000L

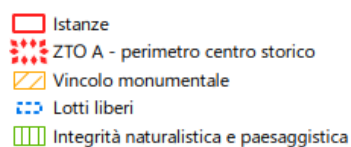
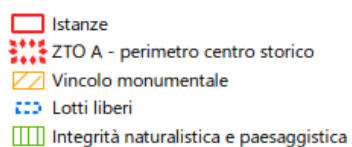
PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 2 Zone Significative



Istanza n. 000M

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 2 Zone Significative

- Istanze
- ZTO A - perimetro centro storico
- Lotti liberi
- Rischio archeologico

- Istanze
- ZTO A - perimetro centro storico
- Percorsi mobilità lenta di progetto
- Rischio archeologico

Istanza n. 000N

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 2 Zone Significative

- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori

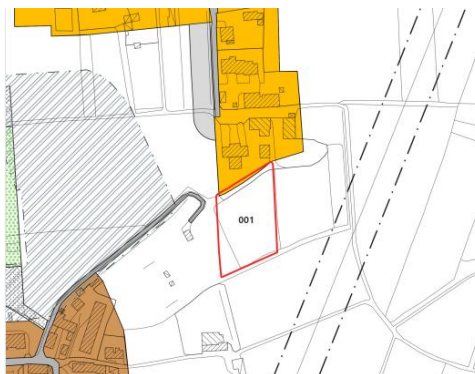
- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori

Istanza n. 001

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 1 Intero territorio Comunale

- Istanze
- ZTO C1 - residenziale in corso di formazione
- ZTO E - agricola

- Istanze
- ZTO E - agricola

Istanza n. 004

PI Vigente



PI Variante 4



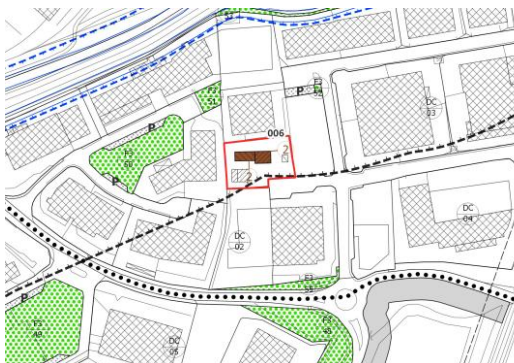
Tav. 1 Intero territorio Comunale

- Istanze
- ZTO B1 - consolidata
- ZTO E - agricola

- Istanze
- Verde privato
- ZTO B1 - consolidata
- ZTO E - agricola

Istanza n. 006

PI Vigente



PI Variante 4



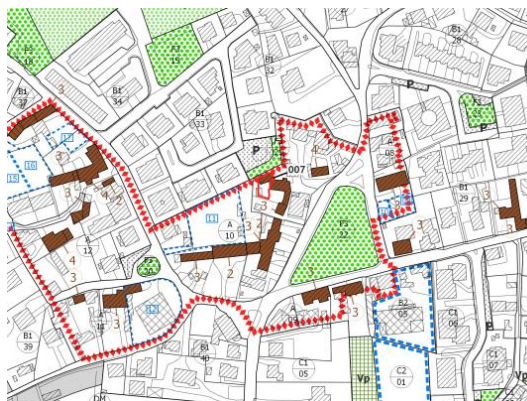
Tav. 2 Zone Significative

- Istanze
- Vincolo paesaggistico D.lgs - corsi d'acqua
- Edifici di valore storico, architettonico e ambientale
- Zona omogenea

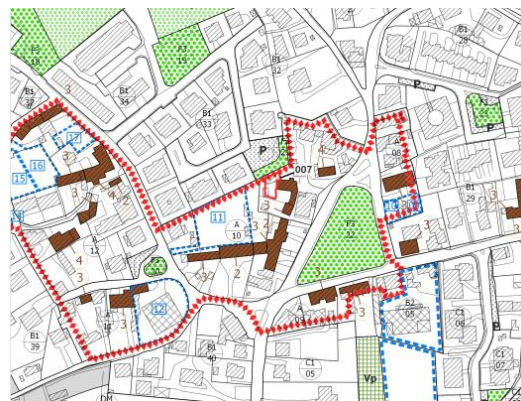
- Istanze
- Vincolo paesaggistico D.lgs - corsi d'acqua
- Zona omogenea

Istanza n. 007

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 2 Zone Significative

- Istanze
- ZTO A - perimetro centro storico
- Edifici di valore storico, architettonico e ambientale
- Zona omogenea

- Istanze
- ZTO A - perimetro centro storico
- Zona omogenea

Istanza n. 010











PI Vigente

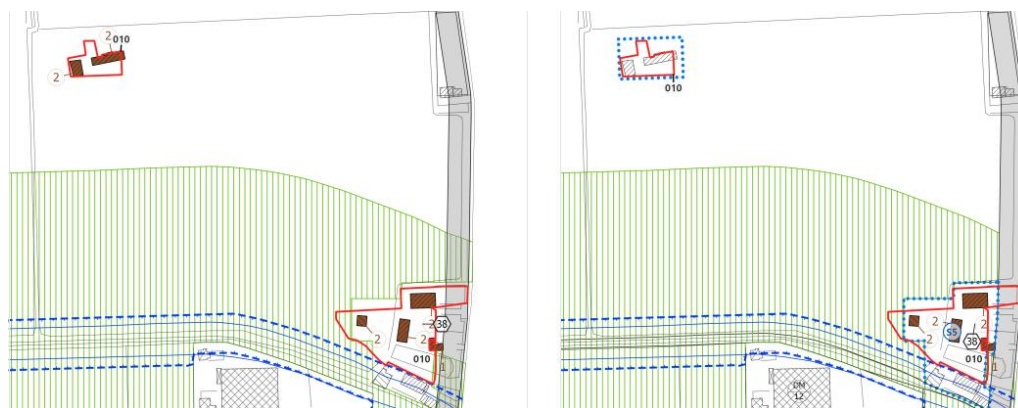


PI Variante 4



Tav. 1 Intero territorio Comunale

 Istanze Idrografia | fascia di rispetto Integrità naturalistica e paesaggistica Edifici di valore storico, architettonico e ambientale Fasce di rispetto stradale Zona omogenea Istanze Idrografia | fascia di rispetto Integrità naturalistica e paesaggistica Edifici di valore storico, architettonico e ambientale Fasce di rispetto stradale ZTO E - agricola ZTO E - nuclei rurali di valenza storica e paesaggistica Annessi non più funzionali



Tav. 2 Zone Significative

- Istanze
- +— Idrografia | fascia di rispetto
- Integrità naturalistica e paesaggistica
- Edifici di valore storico, architettonico e ambientale
- Fasce di rispetto stradale
- Zona omogenea
- n° Annessi non più funzionali

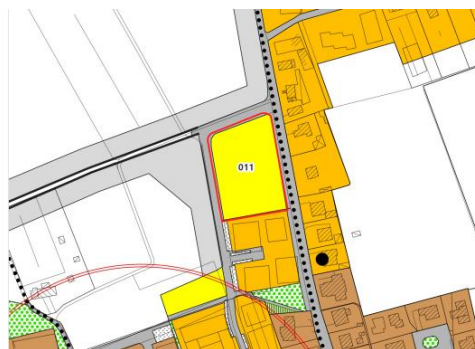
- Istanze
- +— Idrografia | fascia di rispetto
- Ambiti di unità minima di intervento del comparto urbanistico
- Integrità naturalistica e paesaggistica
- Edifici di valore storico, architettonico e ambientale
- Fasce di rispetto stradale
- Zona omogenea
- Sn° Schede norma
- n° Annessi non più funzionali

Istanza n. 011

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 1 Intero territorio Comunale

- Istanze
- Fasce di rispetto stradale
- ZTO E - agricola

- Istanze
- ZTO C2 - residenziale di nuova formazione



Tav. 2 Zone Significative

- Istanze
- Fasce di rispetto stradale
- Zona omogenea



- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Zona omogenea

Istanza n. 013

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 1 Intero territorio Comunale

- Istanze
- ZTO B2 - riqualificare
- ZTO C1 - residenziale in corso di formazione

- Istanze
- ZTO B1 - consolidata
- ZTO C1 - residenziale in corso di formazione



Tav. 2 Zone Significative

- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Zona omogenea



- Istanze
- Ambiti di unità minima di intervento del comparto urbanistico
- Zona omogenea

Istanza n. 016

PI Vigente



Tav. 2 Zone Significative

- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Rischio archeologico
- Zona omogenea

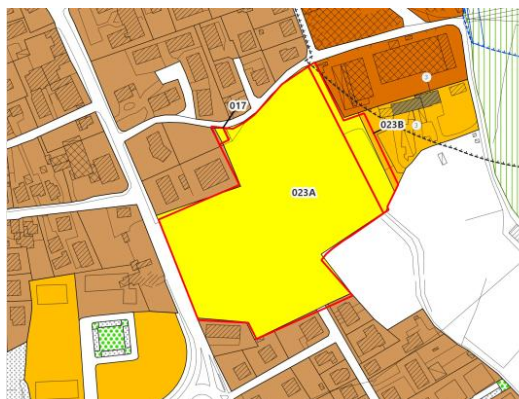
PI Variante 4



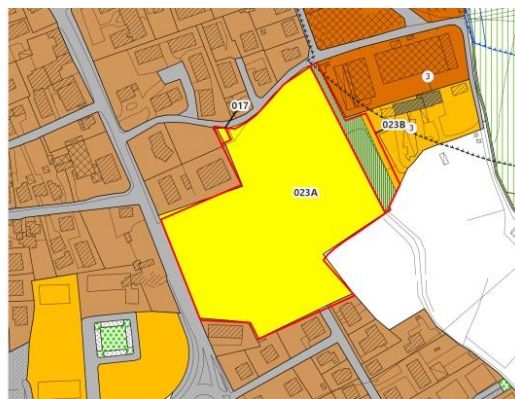
- Istanze
- Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori
- Rischio archeologico
- Zona omogenea

Istanze n. 017, 023A, 023B

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 1 Intero territorio Comunale

Istanze

ZTO C2 - residenziale di nuova formazione

Vincolo paesaggistico D.lgs - corsi d'acqua

ZTO C2 - residenziale di nuova formazione

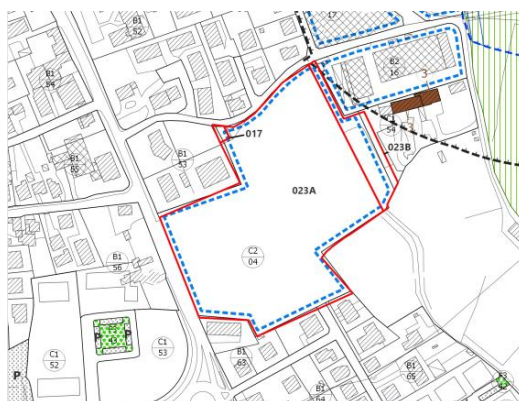
Istanze

ZTO C2 - residenziale di nuova formazione

Vincolo paesaggistico D.lgs - corsi d'acqua

ZTO C2 - residenziale di nuova formazione

Verde privato



Tav. 2 Zone Significative

Istanze

Vincolo paesaggistico D.lgs - corsi d'acqua

Ambiti soggetti a strumenti attuativi obbligatori

Zona omogenea

Istanze

Vincolo paesaggistico D.lgs - corsi d'acqua

Verde privato

Zona omogenea

Istanza n. 021

PI Vigente



PI Variante 4 (021)



Tav. 1 Intero territorio Comunale

- Istanze
- Rischio archeologico
- ZTO E - agricola

- Istanze
- Verde privato
- Rischio archeologico

Istanza n. 022

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 1 Intero territorio Comunale

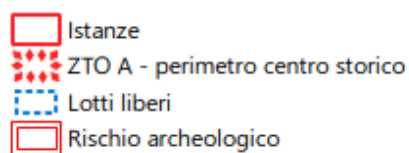
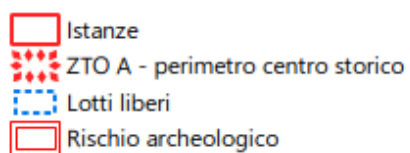
- Istanze
- ZTO B2 - riqualificare

- Istanze
- Attività produttiva in zona impropria da confermare
- ZTO B2 - riqualificare

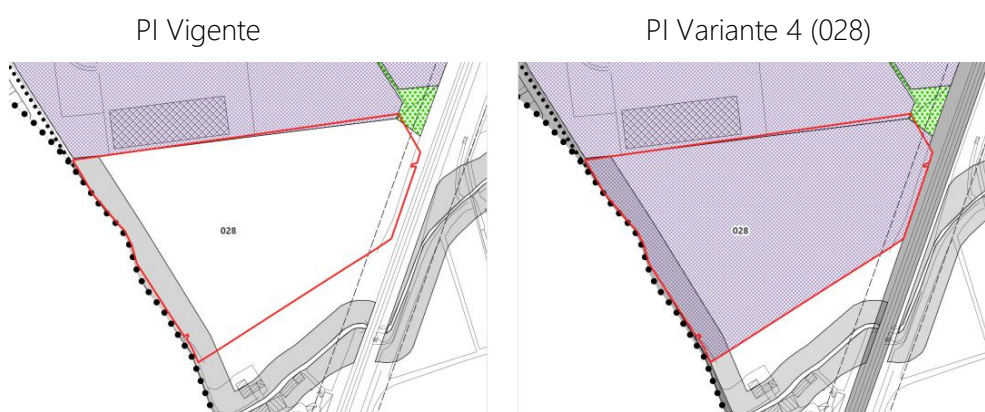
Istanza n. 024



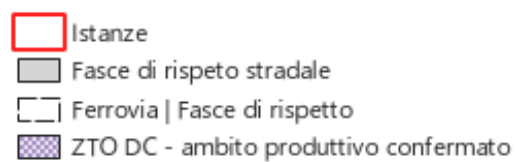
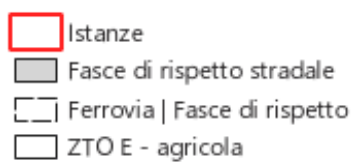
Tav. 2 Zone Significative



Istanza n. 028



Tav. 1 Intero territorio Comunale





Tav. 2 Zone Significative

- Istanze
- Fasce di rispetto stradale
- Ferrovia | Fasce di rispetto
- Zona omogenea

- Istanze
- Ambiti soggetti ad accordi pubblici privati
- Fasce di rispetto stradale
- Ferrovia | Fasce di rispetto
- Zona omogenea

Istanza n. 029

PI Vigente



PI Variante 4



Tav. 1 Intero territorio Comunale

- Istanze
- Edifici di valore storico, architettonico e ambientale
- ZTO B1 - consolidata

- Istanze
- Edifici di valore storico, architettonico e ambientale
- Verde privato
- ZTO B1 - consolidata

5 Verifica del consumo di suolo (LR 14/2017)

Le modifiche portate a termine con la presente Variante non prevedono la riduzione delle aree destinate ad uso agricolo e per questo non contribuiscono ad aumentare il consumo di suolo il cui valore, anzi, presenta un bilancio positivo di 2.666 mq. Nella tabella sotto riportata sono elencate tutte le istanze specificando quali comportano variazioni di zona e se comportano o meno consumo di suolo.

ISTANZA	CONSUMO DI SUOLO	ZTO VIGENTE	ZTO VARIANTE	AREA VARIATA (mq)
000A	No	E	E	-
00B	No	B2	B1	1.870,28
00E/008	No	C1	C2	3.098,14
00E/008	No	C1	VP	1.590,02
00E/018	No	C1	E	14.141,21
000F	No	B2	B2	-
000G	No	B2	B2	-
000H	No	B2	B2	-
000I	No	B1	B1	-
000J	No	E	E	-
000K	No	A	A	-
000L	No	A	A	-
000M	No	A	A	-
000N	No	B2	B2	-
001	No	C1	E	360,21
004	No	B1	E	304,08
004	No	B1	VP	485,77
004	Si	E	B1	797,26
004	No	E	VP	239,19
005	No	B2	B1	523,56
006	No	DC	DC	-
007	No	E	E	-
009	No	C2	E	30.065,51
009	No	C2	VP	617,25
10	No	E	E	-
011	Si	E	C2	5.488,76
013	No	B2	B1	2.191,38
016	No	C2	C2	-
017/023	No	C2	VP	2.082,42
021	No	E	VP	59,89
022	No	B2	B2	-

024	No	E	E	-
028	Si	E	DC	45.008,90
029	No	B1	VP	4.015,66
TOTALE				112.939,49

Nelle tabelle seguenti sono riportati i dati specifici delle modifiche alla zonizzazione accorpati in base alla influenza sul consumo di suolo.

Variazioni che comportano CONSUMO DI SUOLO			
N. LOTTI	ZTO VIGENTE	ZTO VARIANTE	SUPERFICIE VARIATA (mq)
1	E	B1	797,27
1	E	C2	5.488,76
1	E	DC	45.008,90
TOTALE			51.294,93

Variazioni che NON comportano CONSUMO DI SUOLO			
3	B2	B1	4.585,22
1	C1	C2	3.098,14

Aumento delle Superfici Agricole, Naturali e Seminaturali			
N. LOTTI	ZTO VIGENTE	ZTO VARIANTE	SUPERFICIE VARIATA (mq)
1	B1	E	304,09
2	B1	VP	4.501,70
2	C1	E	14.501,41
1	C1	VP	1.590,02
1	C2	E	30.065,51
2	C2	VP	2.699,67
2	E	VP	299,08
TOTALE VP			9.090,47
TOTALE E			44.871,01
TOTALE COMPLESSIVO			53.961,21

La variante parziale 4 al PI può quindi seguire le procedure di adozione, approvazione ed efficacia, previste dall'articolo 18 della LR 11/2004.

6 Verifica del dimensionamento

A completamento degli elaborati della variante si richiama l'elaborato della verifica del dimensionamento complessivo del Piano degli Interventi nel quale sono riportate le tabelle acquisite dal repertorio informativo. Dalla verifica risulta che il Piano rimane correttamente dimensionato valutando in particolare che gli standard specifici delle zone nelle quali è prescritto l'intervento indiretto le dotazioni minime saranno ricavate in sede di Strumento Attuativo.

Si riporta la tabella riassuntiva della verifica:

verifica del dimensionamento aree a servizi residenziali

TIPI DI ZONA	CAPACITÀ RESIDENZIALE TEORICA		CALCOLO FABBISOGNO AREE A SERVIZI DI TUTTE LE ZONE											
			F1 Istruzione		F2 Interesse generale		F3 Verde Gioco Sport		F4 Parcheggio		TOTALE			
			standard	superficie	standard	superficie	standard	superficie	standard	superficie	standard	superficie		
A	abitanti	115	mq/ab. 5,0	576 mq	mq/ab. 5,0	576 mq	mq/ab. 15,0	1.728 mq	mq/ab. 8,0	922 mq	mq/ab. 33,0	3.802 mq		
B1	abitanti	4.915	mq/ab. 5,0	24.575 mq	mq/ab. 5,0	24.575 mq	mq/ab. 15,0	73.725 mq	mq/ab. 8,0	39.320 mq	mq/ab. 33,0	162.194 mq		
B2	abitanti	487	mq/ab. 5,0	2.435 mq	mq/ab. 5,0	2.435 mq	mq/ab. 15,0	7.304 mq	mq/ab. 8,0	3.895 mq	mq/ab. 33,0	16.068 mq		
C1	abitanti	2.639	mq/ab. 5,0	13.197 mq	mq/ab. 5,0	13.197 mq	mq/ab. 15,0	39.590 mq	mq/ab. 8,0	21.114 mq	mq/ab. 33,0	87.097 mq		
C2	abitanti	118	mq/ab. 5,0	592 mq	mq/ab. 5,0	592 mq	mq/ab. 15,0	1.776 mq	mq/ab. 8,0	947 mq	mq/ab. 33,0	3.906 mq		
TOTALI			41.374 mq		41.374 mq		124.122 mq		66.198 mq		273.067 mq			

TIPI DI ZONA	CAPACITÀ RESIDENZIALE TEORICA		CALCOLO FABBISOGNO AREE A SERVIZI DA RICAVERE IN FASE DI STRUMENTO ATTUATIVO											
			F1 Istruzione		F2 Interesse generale		F3 Verde Gioco Sport		F4 Parcheggio		TOTALE			
			standard	superficie	standard	superficie	standard	superficie	standard	superficie	standard	superficie		
B2	abitanti	487	mq/ab. 5,0	2.435 mq	mq/ab. 5,0	2.435 mq	mq/ab. 15,0	7.304 mq	mq/ab. 8,0	3.895 mq	mq/ab. 33,0	16.068 mq		
C2	abitanti	118	mq/ab. 5,0	592 mq	mq/ab. 5,0	592 mq	mq/ab. 15,0	1.776 mq	mq/ab. 8,0	947 mq	mq/ab. 33,0	3.906 mq		
TOTALI			3.026 mq		3.026 mq		9.079 mq		4.842 mq		19.974 mq			

TOTALI DA VERIFICARE			38.347 mq		38.347 mq		115.042 mq		61.356 mq		253.093 mq	
----------------------	--	--	-----------	--	-----------	--	------------	--	-----------	--	------------	--

PREVISIONI DI P.I.	RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO AREE A SERVIZI INDICATE DAL P.I.											
	F1 Istruzione		F2 Interesse generale		F3 Verde Gioco Sport		F4 Parcheggio		TOTALE			
	45.324 mq		128.194 mq		279.770 mq		65.742 mq		519.029 mq			

DIFFERENZA DOTAZIONI ESISTENTI	F1 Istruzione		F2 Interesse generale		F3 Verde Gioco Sport		F4 Parcheggio		TOTALE			
	6.976 mq		89.846 mq		164.728 mq		4.386 mq		265.936 mq			

7 Procedura urbanistica

Premesso che il Comune di Santa Lucia di Piave è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - P.A.T.I. dell'Agro Coneglianese Sud Orientale (comuni di Mareno di Piave, Santa Lucia di Piave e Vazzola) approvato ed adeguato al voto della Conferenza dei Servizi del 27/05/2015, ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n.225 del 29/06/2015, pubblicato nel B.U.R.V. n. 70 del 17/07/2015;
- Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. - adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.25 del 25/07/2016, approvato in Conferenza di Servizi del 24/05/2017, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 167 del 21/08/2017, pubblicato nel B.U.R.V. n. 89 del 15/09/2017;
- Variante n. 1 al P.A.T. in adeguamento ai disposti della L.R. 14/2017 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 30/07/2019 ed approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 18.12.2019;
- Piano degli Interventi – P.I. - adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 37 del 30/07/2018 ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 25/02/2019, in vigore dal 13/04/2019;
- Variante n. 1 al Piano degli Interventi adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/11/2020 ed approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 26/04/2021;
- Variante n. 2 al Piano degli Interventi – Variante ai sensi art. 4 della L.R. n.55/2012 - approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 31/01/2022;
- Variante n. 3 al Piano degli Interventi adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 28/12/2022 e approvata con propria precedente delibera di Consiglio Comunale n. 10 in data 30/03/2023;
- Regolamento Edilizio - R.E. - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 47 del 18/12/2019;

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 11 del 30/03/2023 ha dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione per la redazione della Variante 4 al Piano degli Interventi prendendo atto del Documento del Sindaco redatto ai sensi del comma 1 dell'art. 18 della LR 11/2004.

Nel rispetto di quanto indicato al punto 8. dell'art. 18 della LR 11/2004, la variante n. 4 al Piano degli Interventi del Comune di Santa Lucia seguirà la procedura indicata dallo stesso art. 18:

- il piano degli interventi è adottato dal consiglio comunale;
- entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale;

- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
- copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
- il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

Le caratteristiche della presente Variante al Piano comportano la necessità di sottoporla a procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Strategica Ambientale; pertanto, potrà essere approvata solo in seguito all'emissione del parere, da parte della Commissione Regionale VAS, del Rapporto Preliminare.

8 Elenco elaborati

La presente Variante n. 4 parziale al PI comporta modifiche ai seguenti elaborati:

- a) relazione tecnico illustrativa;
- b) norme tecniche operative;
- c) elaborati grafici:
 - Tavola 1.1 Intero territorio comunale in scala 1: 5.000;
 - Tavola 1.2 Intero territorio comunale in scala 1: 5.000;
 - Tavola 2.1 Zone significative "Parte nord-ovest" in scala 1: 2.000;
 - Tavola 2.2 Zone significative "Parte nord-est" in scala 1: 2.000
 - Tavola 2.3 Zone significative "Sud-ovest" in scala 1: 2.000;
 - Tavola 2.4 Zone significative "Parte sud-est" in scala 1: 2.000;
 - Schede Norma
 - Atlante
- d) dimensionamento;
- e) verifica assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica;
- f) dichiarazione di esclusione V.I.nca.A;
- g) studio compatibilità idraulica.