

COMUNE DI MANSUÉ
Provincia di Treviso



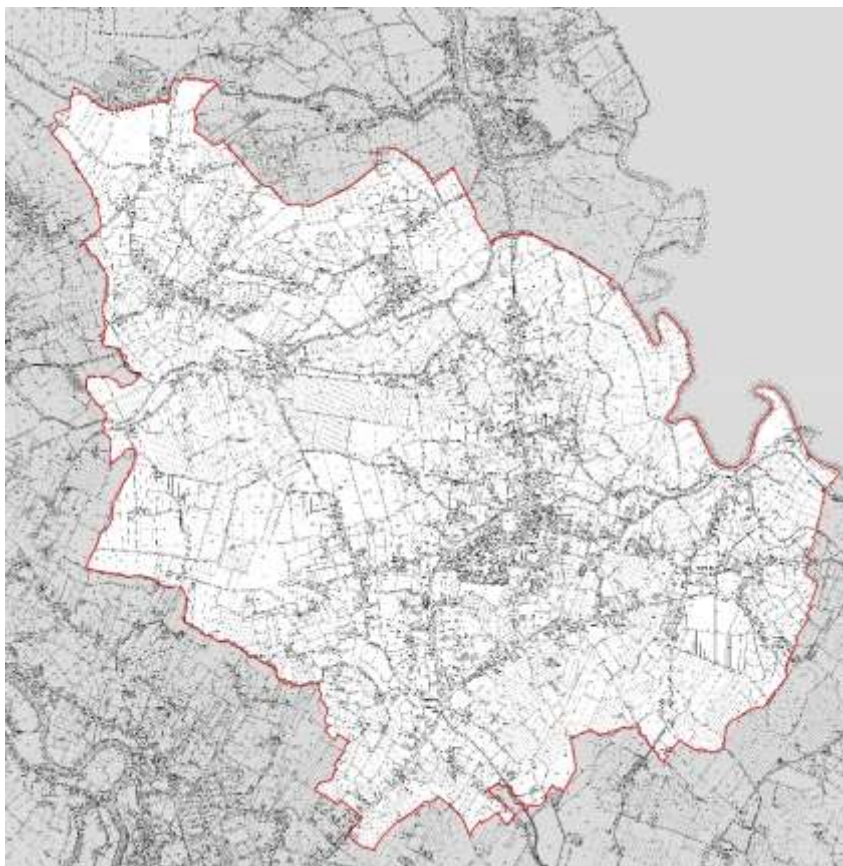
P.A.T.
Variante n.1 Settore Produttivo

Elaborato

d02

1

Norme Tecniche estratti



REGIONE VENETO

Direzione Pianificazione Territoriale
Direzione Supporto giuridico
Amministrativo e Contenzioso –
U.O. Commissioni VAS/Vinca

PROVINCIA DI TREVISO

Settore Ambiente e Pianificazione
Territoriale

COMUNE DI MANSUÈ

Ufficio Tecnico
ing. Valter De Faveri
geom. Paola Cancian

PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto, urbanista
Matteo Gobbo, pianificatore
con
Alessia Rosin

SINDACO

Leonio Milan

SEGRETARIO

dott. Stefano Moro

marzo 2021

COMUNE DI MANSUÈ

Provincia di Treviso
Regione del Veneto

PRC - Piano Regolatore Comunale

PAT - Piano di Assetto del Territorio

VARIANTE N.1 SETTORE PRODUTTIVO

NORME TECNICHE - estratti

In colore ~~rosso~~ il testo eliminato
In colore ~~blu~~ il testo aggiunto

Articolo 9 AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI – GENERALITA'

1. Le disposizioni contenute nel presente Titolo Secondo, si riferiscono alle discipline dei singoli ATO e sono riportate al successivo art. 10 sotto forma di SCHEDE NORMATIVE.

I contenuti del presente Titolo Secondo si articolano in:

- a) Disposizioni generali;
- b) Norme specifiche, formulate per ciascun ATO.

La Scheda Normativa contiene:

- identificazione e descrizione;
- obiettivi;
- direttive, prescrizioni e salvaguardie;
- dimensionamento.

2. Il PAT suddivide il territorio comunale in ATO, secondo le disposizioni dell'articolo 13 della LR 11/2004 e nel rispetto dei criteri contenuti negli Atti di Indirizzo di cui all'articolo 50 della stessa LR 11/2004:

A - ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE - PAESAGGISTICO E DEL SISTEMA AGRICOLO RESIDENZIALE

L'insieme A - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico è considerato dal PAT come parte del territorio di interesse strategico per gli aspetti naturalistico - ambientali e per le funzioni agricole produttive. Questo insieme di ambiti è a sua volta articolato in:

A.1 ATO CON CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE - PAESAGGISTICO

ATO A.1.1 Ambito fluviale del Livenza;

- ATO A.1.2 Ambito fluviale del Rasego.

A.2 ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AGRICOLO RESIDENZIALE:

- ATO A.2.1 Ambito di Rigole;
- ATO A.2.2 Ambito di Cornarè;
- ATO A.2.3 Ambito di Basalghelle;
- ATO A.2.4 Ambito di Fossabiuba.

R - ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

L'insieme R - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, è considerata dal PAT come una parte di territorio di rilevanza strategica principalmente per le funzioni residenziali, produttive e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali propri degli insediamenti. Questo insieme territoriale è a sua volta articolato in:

R.1 AMBITO RESIDENZIALE CULTURALE INTEGRATO:

- ATO R.1 Ambito residenziale, culturale integrato di Mansuè.

R.2 AMBITO A DOMINANTE PRODUTTIVA:

- ATO R.2 Ambito produttivo di Mansuè.

3. Dimensionamento del PAT

Il PAT è dimensionato per il decennio 2015 – ~~2025~~ 2026, considerando il fabbisogno in termini di esigenze suddivise per i seguenti settori:

- a) residenziale - residenziale integrato;
- b) produttivo commerciale - direzionale;
- c) produttivo artigianale e industriale;
- d) turistico - ricettivo.

Ai quali si aggiunge il settore dei servizi, la cui dotazione di aree è strettamente legata alle previsioni e quindi ai fabbisogni calcolati in relazione al nuovo carico insediativo.

4. La nuova potenzialità edificatoria (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard, sono dimensionati per ogni ATO e tengono conto sia del fabbisogno futuro, sia della capacità insediativa residua del vigente PRG, secondo i seguenti valori:

- a) volume residenziale = mc 132.120, (ai quali va aggiunto il Volume per attività compatibili e/o di servizio alla residenza (negozi, uffici, pubblici esercizi, ecc.) mc 30.800 circa, per un totale di edilizia residenziale integrata prevista per il prossimo decennio di circa mc 163.000;
- b) superficie per attività direzionali e commerciali = mq ~~20.000~~ 10.000;
- c) superficie per attività produttive (compreso il fabbisogno per il trasferimento delle attività produttive in zona impropria) = mq ~~50.000~~ 70.000;
- d) superficie per attività turistico-ricettive = mq 10.000.

5. Il carico insediativo aggiuntivo qui riportato comprende l'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, in particolare quella legata a PUA non attuati. Sono escluse ancora dal carico insediativo aggiuntivo le zone libere all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata (sia produttive che residenziali) la cui edificabilità sia legata a progetti approvati o in fase di approvazione. E' altresì esclusa l'edificabilità eventualmente realizzabile mediante l'applicazione delle disposizioni contenute nella ~~LR 14/2009 e smi~~ LR 14/2019, in deroga alla vigente disciplina urbanistica. Resta ferma la facoltà di non confermare le aree di trasformazione previste dal previgente PRG che non verranno attuate entro cinque anni dall'approvazione del PAT.

6. Disposizioni per la residenza:

All'interno di ogni singolo ATO e con i criteri, le modalità e le quantità previsti dal PAT, la residenza si sviluppa all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, nelle aree di trasformazione e nelle aree a edificazione diffusa. Sono altresì disciplinati dal PAT gli interventi in aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana, per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione e per interventi diretti di riordino in zona agricola.

Il PI potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato agli ATO di una quota non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT.

In aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione dei centri e nuclei storici e del territorio aperto per le parti classificate ambiti agricoli di buona integrità, aree rilevanti per la rete ecologica) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 200 mc per unità edilizia e nel rispetto delle disposizioni di tutela già fissate dal PRG vigente), senza incremento del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI, per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

7. Disposizioni per le zone a standard:

Il PAT prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'articolo 31 della LR 11/2004. Il fabbisogno di standard prevede la sua suddivisione tra standard urbanistici (come da DM 2 aprile 1968, n. 1444) e standard ecologico-ambientali (sulla base delle compensazioni/mitigazioni necessarie ai fini della sostenibilità).

Il PI dispone la verifica puntuale degli standard, nonché la localizzazione e la specifica classificazione in relazione al dimensionamento e agli obiettivi degli ATO.

A tale fabbisogno, che attiene sostanzialmente alla popolazione residente e prevista, va aggiunta la quota di aree che il PAT prevede per soddisfare le necessità di servizi e attrezzature di carattere generale, comprese quelle di livello superiore e fissata in mq 20.000, corrispondenti a mq 40.000 di superficie territoriale.

8. Disposizioni per la Viabilità:

Le strade per nuovi collegamenti veicolari, vengono indicate dal PI e possono essere realizzate in tutti gli ambiti ATO, nel rispetto delle norme sulle caratteristiche funzionali e strutturali e delle prescrizioni in materia di mitigazione ambientale e di compensazione idraulica.

Le piste ciclabili e i percorsi pedonali previsti nelle scelte strutturali e strategiche del PAT, vengono indicate dal PI e possono interessare tutti gli ambiti ATO.

La superficie complessiva stimata per tali infrastrutture è di circa mq 20.000.

9. Il PAT prevede per il prossimo decennio:

9.1. L'edificazione per le **esigenze residenziali**, integrate da attività economiche compatibili, di un volume complessivo di circa 132.120 mc necessario per far fronte:

- alla domanda abitativa attuale e futura, comprese le attività economiche compatibili, gli ampliamenti, il recupero di edifici esistenti non utilizzati;
- agli interventi di rifunzionalizzazione, riabilitazione, recupero e riqualificazione di strutture edilizie esistenti, anche degradate.

9.2. L'edificazione per le attività **direzionali, commerciali**, di una superficie coperta complessiva di circa ~~20.000~~ 10.000 mq, oltre ad una superficie destinata ad attività **turistico ricettive** di circa 10.000 mq.

9.3. L'utilizzazione di una superficie territoriale, edificabile per le **attività produttive industriali e artigianali**, ~~di circa 100.000 mq~~ nella quantità massima inferiore al limite stabilito dall'articolo 52 delle presenti norme, a fronte di un fabbisogno di superficie coperta, stimato in circa ~~50.000~~ 70.000 mq;

9.4. L'utilizzazione di una superficie territoriale, da destinare alle **infrastrutture e ai servizi di interesse generale e/o territoriale** di complessivi 60.000 mq, di cui circa 20.000 mq coperti.

Il volume edificabile di riferimento e la popolazione teorica per la verifica degli standard urbanistici viene indicato in ogni ATO, considerando:

- a) la sostenibilità degli incrementi edilizi in rapporto ai limiti oggettivi di trasformabilità del territorio;
- b) le dinamiche di sviluppo abitativo riscontrate nel decennio trascorso e le tendenze in atto.

10. Il PI potrà aumentare o diminuire il carico insediativo specifico assegnato alle singole ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto al dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT.

11. Il PI dovrà dimensionare la previsione residenziale motivatamente rispetto alla disponibilità di abitazioni non utilizzate e rispetto alle eventuali necessità di alloggi ERP.

Il PI dovrà, inoltre, assicurare la graduale attuazione delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione, ivi compresi eventuali Accordi pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, secondo priorità valutate in base ai seguenti criteri:

- Interesse pubblico che può essere soddisfatto dal livello di perequazione ottenibile dall'intervento, con particolare riferimento all'attuazione dei progetti strategici del PAT ed alle priorità elencate nel documento di avvio del PI;
- salvaguardia e valorizzazione delle preesistenze culturali e naturalistiche significative;
- integrazione degli interventi nel più ampio ambito insediativo, culturale e naturalistico;
- tutela e valorizzazione delle componenti della rete ecologica eventualmente prevista nel sito o nel più ampio ambito di riferimento, anche mediante accordi per la realizzazione e/o manutenzione degli elementi della rete;
- minore impatto dal punto di vista infrastrutturale ed ambientale, considerando anche la presenza di infrastrutture e servizi a rete e l'assenza di interferenza con fonti d'inquinamento, anche elettromagnetico;
- riqualificazione e recupero di aree degradate e/o da riconvertire.

12. (eliminato con Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017)

13. Nell'ambito delle azioni di monitoraggio, di cui al successivo articolo 80, dovranno essere previste adeguate misure del livello di sostenibilità delle trasformazioni in atto in ciascun ATO o in quello contiguo attraverso un apposito set di indicatori.

Articolo 12 ATO R.1 - CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE, CULTURALE E INTEGRATO

ATO R.1	AMBITO RESIDENZIALE CULTURALE INTEGRATO DI MANSUÈ'
<p>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE</p>	<p>L'ATO R.1, che di fatto si identifica con il Capoluogo di Mansuè, costituisce la parte centrale e più densamente occupata del territorio comunale. E' caratterizzato dalla presenza del Centro Storico, sorto nel punto di incrocio tra la strada che da Oderzo conduceva a Portobuffolè e il punto cdi raccordo tra le attività agricole e il fiume Livenza.</p> <p>Indubbia la relazione che da sempre e storicamente univa questo centro urbano con quello di Portobuffolè e con quello del centro maggiore o di mandamento costituito dalla città di Oderzo. Oltre che dai sistemi stradali, dal tessuto agricolo e dal sistema del reticolo dei corsi d'acqua che confluiscono nel Livenza, questa parte di territorio è caratterizzata dalla presenza di molteplici funzioni che si sono potenziate nel tempo e che dal secondo dopoguerra hanno caratterizzato e segnato in maniera indelebile questo territorio.</p> <p>Dalla metà del secolo scorso la strada provinciale n. 50, che nel tratto nord è denominato via Portobuffolè e nel tratto sud via Oderzo, costituisce il fattore dominante e condizionante lo sviluppo di Mansuè.</p> <p>Possiamo dire che l'infrastruttura stradale, nel corso della storia di questo territorio ha sostituito per importanza quella che prima deteneva il fiume. Ma il Fiume, a volte in modo subdolo, ma sempre con la sua indubbia valenza e risorsa, continua ancora a scandire il destino di questo territorio che ha imparato a convivere in grande equilibrio e pacatezza.</p> <p>La variante alla strada provinciale, realizzata negli anni 50 del secolo scorso, ha condizionato lo sviluppo dell'intero insediamento urbano. Possiamo riconosce tre tratte che ne caratterizzano la struttura insediativa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 zona industriale nord, sorta a cavallo dell'arteria, in modo spontaneo e casuale; 2. zona urbana centrale, sviluppatasi a sud e ad ovest del nucleo storico, secondo un disegno sufficientemente organico; 3. nuova zona industriale sud, costruita in modo organico, su una propria infrastruttura, ad est della strada provinciale. <p>Questo sistema territoriale presenta quindi criticità da rimuovere e potenzialità da sviluppare. La maggiore criticità è chiaramente presente nella fascia di territorio della cosiddetta zona nord, in cui la strada provinciale continua a rappresentare impropriamente l'opera di urbanizzazione di sostegno di questo sistema. Pur condividendo l'obiettivo di una totale riqualificazione di questa parte di territorio, non possiamo "congelare" il problema immaginando che tutte le attività presenti si riassestino o si trasferiscano. L'obiettivo va mantenuto certamente ma va realisticamente perseguito in modo graduale e per parti di aree.</p> <p>La parte di tessuto urbano centrale, ove si concentra la maggior parte della popolazione e dei servizi, si è evoluta nel tempo in modo sufficientemente organico, purtuttavia va considerata anch'essa in modo da perseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana. Sono ancora presenti alcune criticità che il piano indica di eliminare e ridurre, che si riferiscono ad elementi di sottoutilizzazione, di abbandono e/o degrado, ovvero di carenze di opere di urbanizzazione.</p> <p>Anche la zona produttiva sud, pur essendo oramai quasi completamente attuata, necessita di attenzione, specie per quanto attiene la sua possibile crescita o assestamento, in relazione all'evoluzione delle aziende che vi sono insediate e che spesso non prevedono nuovi spazi produttivi, ma solo nuove attrezzature di servizio.</p> <p>Nel complesso il centro urbano di Mansuè, nel corso degli ultimi trent'anni, ha visto gradualmente rafforzate e potenziate anche le dotazioni infrastrutturali e dei servizi, sia di quartiere che di livello comunale e sovra comunale.</p> <p>La lettura del territorio consente di individuare facilmente i luoghi deputati e le funzioni prevalenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il nucleo storico che va dalla piazza della Chiesa parrocchiale al Municipio, i cui spazi pubblici sono stati recentemente oggetto di riqualificazione; - I nuovi quartieri sorti a sud e a sud-ovest del centro storico, in modo organico e integrato tra via Roma, via Calate e via Molin; - La grande area dei servizi pubblici integrati (scuole, impianti sportivi, palestre, parcheggi che da via Molin conduce al piazzale dello sport. <p>Permangono tuttavia ancora delle aree da completare: lungo via Roma e via Fossabiuba, ma anche oltre l'asse della provinciale n. 50, nel primo tratto di via Basalghelle e delle strade contermini, ora che la strada non rappresenta più un limite invalicabile, gli edifici colà addensatisi nel tempo meritano una loro connotazione urbana.</p> <p>Oltre al centro storico, alle piazze e agli edifici di valore architettonico e monumentale presenti, si riscontra la presenza di alcune case e ville con giardino che costituiscono contesto figurativo di valore ambientale e per le quali va prevista una maggiore integrazione con la città consolidata e con le aree e gli edifici di servizio.</p>
<p>OBIETTIVI</p>	<p>Tutela e valorizzazione del centro storico e di tutto il sistema insediativo urbano, considerato dal PAT quale parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni residenziale, produttiva terziaria e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti e ai corsi d'acqua.</p> <p>Riqualificazione delle aree centrali comprese tra il centro storico e le aree di più recente urbanizzazione, ed in modo particolare si segnalano le seguenti aree e settori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maggiore integrazione tra la parte a nord del centro e la parte a sud e ad ovest;

	<ul style="list-style-type: none"> - Riqualificazione e valorizzazione dell'area a nord, posta in fregio a via Pordenone ora investita da una molteplicità di funzioni e che dovrebbe beneficiare della sistemazione e messa in sicurezza dell'intersezione sulla S.P. n. 50; - Messa in sicurezza della tratta di via Portobuffolè che dal centro conduce al comune di Portobuffolè, investita da una frammentazione di destinazione d'uso e di accessi, con particolare attenzione ai quartieri che si sono sviluppati in modo "spontaneo" sulle strade comunali (via Boscat, via Tessere, via Castella); - Messa in sicurezza dei quartieri "sfrangiati" ad ovest, sorti sulle strade comunali (via Vizzo, via Spessa, via Oderzo laterale Ovest e ancora di via Nespolo, via Marchetti e via Villalunga); - Messa in sicurezza dei quartieri Est, sorti anche questi lungo le strade comunali e provinciali (via Gai, via Fossabiuba, via Boschè e via Vizzola). <p>Ed ancora:</p> <ul style="list-style-type: none"> - miglioramento della viabilità, con interventi in grado di ridurre i livelli di inquinamento da gas serra e acustico dovuti al traffico veicolare lungo le S.P. n. 118 e 119 (compresa la possibilità di pedonalizzare alcune parti centrali di territorio), la realizzazione di percorsi protetti e di tratti stradali a senso unico o regolamentati; - relativamente al quadrante centrale del Capoluogo, ove lungo l'asse di via Molin si concentrano i principali servizi comunali, dalla Piazza della Chiesa, al Piazzale dello Sport, le iniziative di potenziamento dei servizi ancora possibili, potranno essere sottoposte ad un progetto specifico di valorizzazione e accompagnate da eventuali accordi ex art. 6 LR 11/2004; - relativamente al quadrante nord-ovest, che fa capo alla casa municipale, anche in questo settore potranno essere ricercate soluzioni progettuali tese a potenziare ulteriormente le dotazioni infrastrutturali e dei servizi, con l'applicazione di eventuali accordi perequativi e/o crediti edilizi e compensazioni tese a favorire l'integrazione di questa porzione di territorio. Potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili, tra il Capoluogo e i nuclei di Rigole, Cornarè, Fossabiuba e Basalghelle, e altre località abitate, possibilmente su sedimi protetti e autonomi, anche lungo i corsi d'acqua e lungo le tratte viarie interpoderali; - attenzione alle problematiche legate alla sofferenza idraulica presenti in alcune zone, da legare alle nuove aree di trasformazione e alle opere stradali di nuova previsione; - potenziamento della mobilità ciclabile e pedonale con la creazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili atti a migliorare il collegamento tra le aree urbane e le aree di servizio, oltre ai raccordi con i percorsi intercomunali; - individuazione di nuove aree di sosta in relazione ai possibili luoghi di interscambio, con gli itinerari di interesse ambientale e i percorsi di livello turistico e sovra comunale; - potenziamento della rete ecologica, in aderenza ai corsi d'acqua, alle strade e alle aree di servizio.
DIRETTIVE	<p>In sede di PI per l'ATO R.1 si attueranno le seguenti direttive:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. definizione di adeguati piani di riqualificazione delle aree oggetto di riordino urbanistico e di miglioramento della qualità urbana; 2. definizione di un piano comunale della mobilità, per organizzare adeguatamente gli spazi di circolazione e di sosta, per organizzare gli spazi di servizio ai sistemi di mobilità legati ai servizi e alle attività produttive con attenzione alla mobilità ciclopedonale ed alle aree di sosta per le biciclette e di fermata per i pedoni, in modo da favorire gli scambi intermodali in condizioni di funzionalità e sicurezza; 3. definizione di un piano di assetto delle funzioni centrali e commerciali riducendo e/o eliminando la conflittualità tra insediamenti residenziali e commerciali (incentivo alle trasformazioni degli insediamenti industriali e artigianali impropri o incoerenti, miglioramento della qualità ambientale in particolare delle aree dismesse e degli interstizi in edifici, degradati o ancora non risolti); 4. definizione di indirizzi e linee guida per i nuovi interventi nelle aree di sviluppo insediativo con attenzione ai percorsi ciclopedonali protetti e ai sistemi continui di verde, con la realizzazione delle opere di miglioramento della viabilità esistente. Gli interventi dovranno inoltre ricercare la composizione con le aree contermini edificate al fine di realizzare adeguate opere di mitigazione/compensazione ecologica e idraulica. <p>Il PI definisce la corretta realizzazione dei corridoi ecologici tra le aree centrali e quelle agricole, ai quali collegare sistemi continui di verde e percorsi ciclopedonali ambientali.</p> <p>In generale, il PAT prevede che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il PI possa dare le necessarie indicazioni, anche attraverso l'applicazione della compensazione e del credito edilizio, per realizzare altre parti di viabilità urbana per mettere in sicurezza la circolazione delle diverse parti del Capoluogo e dei centri e nuclei minori. - al PI è demandato il compito di definire le regole e le modalità per potenziare i servizi comunali (culturali, amministrativi, scolastici e sportivi), oltre a quelli relativi alla creazione e all'integrazione dei parchi urbani (per i quali l'attuazione e la gestione può essere realizzata anche mediante la partecipazione della componente privata). <p>Il PI dovrà definire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le discipline per l'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione ad usi urbani, di servizio, commerciali e direzionali e produttivi; - le regole e le discipline per l'attuazione degli interventi volti al potenziamento delle aree e delle strutture sportive, ricreative e per il tempo libero, comprese le aree per le manifestazioni e gli eventi straordinari, con riguardo alle aree dei contesti destinati alla eventuale realizzazione di programmi complessi o di progetti di rilevanza strategica; - le disposizioni per l'attuazione e per l'incentivazione degli interventi edilizi ed urbanistici rivolti alla sostenibilità, all'uso di fonti energetiche provenienti da fonti rinnovabili, alla bioedilizia, ecc. <p>Data la valenza strategica assegnata a questi progetti, la loro attuazione potrà avvenire anche mediante il ricorso ad interventi misti pubblico/privati e/o attraverso forme perequative e compensative.</p>

	Il PI potrà comunque individuare e definire nuove aree di intervento e riqualificazione in previsione di specifici obiettivi di tutela e valorizzazione del sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale e della sicurezza idraulica e che vedono nel Prà dei Gai l'elemento ambientale di maggiore rilievo.
PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE	<p>Gli interventi di nuova espansione e quelli di grande trasformazione dovranno garantire un forte aumento della capacità biotica, attraverso l'incremento delle aree verdi e della rete ecologica e la loro connessione con i sistemi continui di verde e delle principali aste fluviali afferenti il Livenza e in grado di aprirsi verso le aree di servizio e dello spazio rurale. Dovranno altresì garantire la sostenibilità idraulica, mediante la previsione di aree a verde destinate a funzione di bacini di laminazione, secondo lo studio di compatibilità idraulica che dovrà accompagnare i PUA.</p> <p>Graduale riqualificazione della zona produttiva nord, mediante interventi atti a favorire il cambio di destinazione d'uso, a migliorare le condizioni insediative, a ridurre gli impatti negativi e i punti di conflitto. Miglioramento della qualità edilizia ed ambientale dei fronti su via Portobuffolè.</p> <p>Nel contesto del potenziamento e/o realizzazione della viabilità, vanno previste opere di mitigazione ambientale qualificandosi nel contempo quali luoghi di arricchimento del potenziale biotico. Si dovranno incentivare e prevedere la formazione di macchie alberate e boscate e delle connessioni verdi ai fini della riduzione dell'inquinamento atmosferico e delle condizioni microclimatiche locali; tali aree potranno essere aperte alla fruizione pubblica e interessate da percorsi protetti ciclopedonali. Questi ultimi dovranno, in particolare, interessare i collegamenti con le attrezzature scolastiche ed il verde pubblico attrezzato, anche ai fini del miglioramento delle condizioni di accessibilità e di sicurezza.</p>
DIMENSIONAMENTO	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito come ipotesi per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO R.1 viene definito dal PI, valutando l'aumento della capacità insediativa dovuta al recupero, riuso, ampliamento degli immobili esistenti e quello dovuto alle nuove edificazioni in aree di completamento e di nuova formazione.</p> <p>Il PI definisce la localizzazione e le modalità di attuazione dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recupero e valorizzazione degli edifici esistenti, all'interno e all'esterno della città storica e degli edifici di valore culturale. • Individuazione di ambiti, aree e immobili da sottoporre agli accordi ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004. • Conferma delle attuali previsioni di sviluppo insediativo già previste dal vigente PRG per le aree di espansione, di completamento e di recupero. • Ulteriore consolidamento del tessuto insediativo in aree di nuova formazione, di riqualificazione e di completamento, nelle quantità sufficienti al soddisfacimento del fabbisogno futuro, suddiviso per le diverse destinazioni. • Nuove previsioni, secondo il fabbisogno effettivo e le linee preferenziali di sviluppo insediativo. • Riqualificazione degli edifici produttivi, anche con aumento della capacità edificatoria esistente. Eventuali modifiche delle utilizzazioni in atto dovranno risultare compatibili con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente.

ATO R.1.1		AMBITO RESIDENZIALE CULTURALE INTEGRATO DI MANSUE'		Superficie Territoriale mq 7.046.919	
Carico insediativo aggiuntivo			Standard (mq)		
			Urbanistici primari/secondari		ecologico/ambientali
Residenziale	mc	75.420	12.520	10.475	
Commerciale/Direzionale	mq	10.000 20.000	PI	PI	
Produttivo	mq	5.000 10.000	PI	PI	
Turistico	mq	4.000	PI	PI	
Standard (abitante teorico)			mc = 180		
Totale		Aree per servizi		Abitanti teorici	
		mq	22.995	n.	419

Articolo 13 ATO R.2 - CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

ATO R.2	AMBITO PRODUTTIVO DI MANSUÈ
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE	<p>Questo ambito comprende la fascia di territorio corrispondente alla Zona Produttiva sud che si è consolidata e strutturata lungo la fascia est della provinciale via Oderzo. Questa zona è quasi esclusivamente destinata alle attività industriali e artigianali, sono tuttavia presenti alcune attività di tipo commerciale e direzionale, specie lungo i fronti sulla strada provinciale. Questa grande area produttiva, confermata dal PTCP e dal PAT e di cui si prevede anche un possibile, che si allaccia alla strada provinciale sul nodo attrezzato di via Conche, si articola in due sottoambiti: quello di via della Industrie e quello più recente, di via del Lavoro e dell'Artigianato. Per la prima porzione, già totalmente attuata ed edificata, non sono possibili ulteriori ampliamenti, per la porzione più a sud, invece, sono prevedibili e possibili ulteriori eventuali potenziamenti, in relazione alle effettive esigenze che il comparto produttivo potrà manifestare nei prossimi anni.</p> <p>Saranno in ogni caso ricercate tutte le azioni volte al miglioramento della qualità degli interventi, di potenziamento delle reti stradali e dei sottoservizi, nonché la formazione di fasce di mitigazione tra gli insediamenti urbani e gli insediamenti produttivi in essere e quelli futuri.</p>
OBIETTIVI	<p>Completamento, con ulteriore espansione a sud dell'ambito produttivo, secondo le vigenti previsioni di PRG e secondo le linee preferenziali indicate dal PAT.</p> <p>Valorizzazione della struttura insediativa che si è consolidata nel tempo, mediante la possibilità di una maggiore integrazione tra le attività insediate, anche in rapporto a possibili riconversioni produttive, organizzazione di servizi integrati, la logistica e il sostegno a possibili sinergie tra le diverse attività insediate.</p> <p>Tutela degli insediamenti residenziali presenti ai margini o all'esterno dell'area, con la predisposizione di interventi di mitigazione negli impatti.</p> <p>Miglioramento della qualità edilizia ed ambientale dei fronti verso via Oderzo e particolare attenzione alle parti di zona produttiva che confinano con il tessuto insediativo diffuso posto lungo via Conche.</p> <p>Attuazione di possibili interventi di mitigazione per contrastare i fenomeni di possibile inquinamento e avvio di azioni, in forma consortile, per il contenimento dei consumi energetici, di utilizzo di energia provenienti da fonti alternative e rinnovabili, per la gestione integrata dei materiali di scarto e di risulta dei processi produttivi e di lavorazione, dei servizi alle imprese e alla maestranze, ecc.</p> <p>Risoluzione di eventuali problematiche che interessano l'area in generale, con l'adozione di interventi finalizzati alla mitigazione o alla riduzione di fenomeni di inquinamento, con il potenziamento delle dotazioni a verde, a parcheggio (anche per migliorare la logistica), degli standard a servizio dei fabbisogni produttivi e integrazione tra le diverse componenti produttive e le aree di servizio comunali.</p>
DIRETTIVE	<p>Il PI dovrà definire le modalità e le regole per gli interventi di ampliamento e completamento, nonché delle parti di nuova previsione e/o di riordino e riorganizzazione delle dotazioni esistenti.</p> <p>Considerata la valenza strategica del settore, lo sviluppo insediativo dovrà essere accompagnato da uno studio generale di riordino e di completamento dell'intero comprensorio produttivo, da attuare anche per stralci e per parti, anche nei riguardi del sistema più generale delle aree produttive presenti nel comune e nei comuni contermini.</p> <p>L'area di nuova previsione, oltre ad assumere il ruolo di integrazione con le attività già insediate, dovrà essere funzionale ai fini della compensazione e della mitigazione delle criticità presenti e potenziali.</p> <p>Andranno coordinate le ulteriori iniziative sulla viabilità interna e di collegamento alla strada provinciale e alle strade comunali, per migliorare la percorribilità, la fluidità e la sicurezza, oltre alla attenzione per i percorsi ciclopedonali e quelli di integrazione con le aree centrali e di servizio.</p> <p>Lo sviluppo della zona deve essere condotto nel contesto di una integrazione degli insediamenti esistenti, sviluppando possibili sinergie e valorizzandone le potenzialità. Potranno essere quindi previsti interventi di densificazione edilizia, finalizzati al recupero degli standard e della viabilità, nonché alla costruzione di comparti produttivi omogenei capaci di qualificare maggiormente l'intera area industriale.</p> <p>Possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente produttiva/commerciale/direzionale, con la valorizzazione delle fronti principali e in presenza di un potenziamento delle infrastrutture viarie e per la logistica.</p> <p>Realizzazione e potenziamento di percorsi ciclopedonali per il collegamento con attrezzature di servizio, anche ai fini del miglioramento dell'accessibilità e di maggiori condizioni di sicurezza.</p> <p>Valutazione delle possibilità di utilizzo di parte degli ambiti di sviluppo insediativo per la rilocalizzazione delle attività produttive in zona impropria presenti nel territorio comunale.</p>
PRESCRIZIONI E SALVAGUARDIE	<p>Recupero, riqualificazione, riordino morfologico e completamento delle aree di urbanizzazione consolidata a funzioni produttive, secondo le linee preferenziali di sviluppo insediativo.</p> <p>Le eventuali possibili nuove previsioni dovranno essere prioritariamente destinate a soddisfare il fabbisogno dovuto al trasferimento di attività attualmente insediate in zona impropria.</p> <p>Vanno adottate tutte le necessarie misure di mitigazione idraulica, in coerenza con quanto disposto dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT, di concerto con il Consorzio di Bonifica.</p>

	<p>Vanno valorizzate, in funzione della sostenibilità ambientale e di riequilibrio ecologico, le potenzialità ancora presenti per la realizzazione di sistemi continui di verde che potrebbero interessare direttamente l'area ovvero permearne i contorni, oltre a prevedere le opere di mitigazione ambientale tra l'insediamento produttivo, il territorio rurale e gli insediamenti urbani circostanti.</p> <p>Recepimento delle indicazioni relative alla rete ecologica contenute nelle presenti norme con l'organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone e fasce boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti produttivi stessi.</p>
DIMENSIONAMENTO	<p>Con riferimento al fabbisogno complessivo definito come ipotesi per l'intero comune, il fabbisogno da soddisfare nell'ATO R.2 viene definito valutando l'aumento della capacità insediativa dovuta sia al nuovo fabbisogno espresso dal PAT, sia al trasferimento e alla riconversione di edifici produttivi in zona impropria.</p>

ATO R.2.1	AMBITO PRODUTTIVO DI MANSUE'			Superficie Territoriale mq 1.057.043	
Carico insediativo aggiuntivo			Standard (mq)		
			Urbanistici primari/secondari	ecologico/ ambientali	
Residenziale	mc	=	=	=	
Commerciale/Direzionale	mq	10.000	PI	PI	
Produttivo	mq	45.000 110.000	PI	PI	
Turistico	mq	=	=	=	
Standard (abitante teorico)			mc = 180		
Totale			Aree per servizi		
			mq	=	n.
			Abitanti teorici		
			=		

TOTALE ATO	Superficie Territoriale mq 26.969.803				
Carico insediativo aggiuntivo			Standard (mq)		
			urbanistici primari/secondari 30 mq/ab	ecologico/ ambientali 25 mq/ab	
Residenziale	mc	132.120	22.020	18.350	
Commerciale/Direzionale	mq	20.000 30.000	PI	PI	
Produttivo	mq	50.000 120.000	PI	PI	
Turistico	mq	10.000	PI	PI	
Standard (abitante teorico)			mc = 180		
Totale			Aree per servizi		
			mq	40.370	n.
			734		
Infrastrutture viarie			Note:		
Servizi, attrezzature e impianti di interesse generale e di livello superiore					
			mq	20.000	

RIPARTIZIONE DIMENSIONAMENTO TEORICO PAT

ATO	Centro/località	Abitanti teorici previsione	Volume nuovo	%
A.2.1	Rigole	95	17.100	13
A.2.2	Cornarè	88	15.850	12
A.2.3	Basalghelle	81	14.580	11
A.2.4	Fossabiuba	51	9.180	7
R.1	Mansuè	419	75.420	57
	TOTALE	734	132.120	100

Articolo 70 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO

1. Il PAT, ai sensi dell'articolo 36 della LR 11/2004, persegue:
- il ripristino e la riqualificazione delle componenti ambientali, storiche e naturalistiche del territorio;
 - la difesa delle testimonianze storiche, architettoniche ed ambientali presenti;
 - la tutela dei segni e degli assetti territoriali, agricoli e colturali tradizionali;
 - l'eliminazione o la mitigazione degli elementi detrattori e di degrado dei beni storici, architettonici, paesaggistici e culturali;
 - la riqualificazione di ambiti con carenze e/o inadeguatezza di dotazioni urbane, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici. Tali ambiti possono comprendere anche singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica. Possono altresì comprendere la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, per la razionalizzazione e il completamento e la razionalizzazione della viabilità e delle infrastrutture pubbliche e di pubblica utilità.

2. Gli interventi volti alla riqualificazione ambientale che determinano un credito edilizio ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, sono rivolti a:

- opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte di norme nazionali, regionali e comunali;
- elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;
- interventi di miglioramento della qualità urbana, [paesaggistica](#), [architettonica](#), [energetica](#), [idraulica e ambientale](#), che interessano parti del territorio urbano edificate totalmente o parzialmente e/o con caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali, dotazione di servizi, qualità del paesaggio e dell'arredo urbano, inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate;
- interventi di mitigazione e riduzione della criticità idraulica presente nel territorio;
- completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente o realizzazione di nuova viabilità;
- realizzazione di aree boscate nel contesto della rete ecologica;
- riordino della zona agricola, riguardante immobili produttivi o edificazione sparsa non più funzionale al fondo, edifici dismessi o sottoutilizzati, fabbricati con destinazioni diverse da quelle consentite nel territorio rurale, strutture agricole di carattere intensivo.

In sede di PI potranno essere individuate eventuali opere incongrue, non individuate dal PAT in quanto modeste per dimensioni e conseguente impatto, dove, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie, poter applicare il credito edilizio.

In sede di PI potranno essere individuati e puntualmente disciplinati, eventuali edifici e manufatti ritenuti opere incongrue, incoerenti, in conflitto e/o che costituiscono pericolo e disagio nei confronti della sicurezza alla circolazione e per la incolumità delle persone ivi residenti, ovvero edifici ritenuti incompatibili con le destinazioni di zona in cui ricadono. Per tali immobili è prevista la demolizione con ricostruzione su diverso sedime, in area idonea, mediante l'applicazione di crediti edilizi.

[Nel PI dovranno essere altresì individuati i manufatti incongrui, la cui demolizione sia di interesse pubblico, con l'attribuzione di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione \(CER\) ai sensi dell'art. 4 comma 2 della LR 14/2019 "Veneto 2050".](#)

Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione degli indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi del PAT, ripartendo all'interno dei singoli ATO la quota dei diritti edificatori per il credito edilizio.

Il PI definisce le modalità di calcolo dell'ammontare del credito edilizio secondo i seguenti momenti:

- perizia tecnica per la determinazione di coefficienti di valore delle volumetrie da recuperare sulla base della situazione di diritto e di fatto (zona urbanistica, destinazione d'uso, età e stato di conservazione, tipologia, vantaggi ottenibili dalla demolizione, ecc.);
- attribuzione di coefficienti e parametri di capacità edificatoria, sulla base della zona urbanistica e delle modalità dove sviluppare il credito edilizio (zone residenziali, agricole, ecc.).

3. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

~~In sede di PI dovrà essere predisposto l'apposito registro dove annotare i crediti edilizi, garantendo che nei relativi atti siano riportati:~~

- ~~– i dati del titolare del credito edilizio;~~
- ~~– le quantità di riferimento del credito edilizio;~~
- ~~– i dati delle ZTO dove possono essere negoziati i crediti edilizi e attestate le quantità di aree;~~
- ~~– i termini temporali entro cui possono essere spesi i crediti edilizi.~~

~~Il Comune può concedere la possibilità di monetizzare una parte o l'intera superficie da cedere ai fini perequativi, sulla base del principio dell'equivalenza del valore della stessa e destinando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche.~~

I crediti edilizi sono liberamente commerciabili, devono essere annotati nel RECRED (Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi) e sono disciplinati dal Piano degli Interventi (PI) sulla base del presente articolo.