



Variante Generale al Piano Regolatore
ai sensi dell'art. 49 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61
relazione

RELAZIONE

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

IL SINDACO

CON D.C.C N° ____ DEL __. __. ____

IL SEGRETARIO COMUNALE

PROGETTISTA:

Sigma Progetti S.r.l.
SERGIO MALGARETTO Architetto
con
SARA MALGARETTO Urbanista
YLENIA SALA Urbanista

INDICE:

1. <i>PREMESSA</i>	3
2. <i>CENNI STORICI</i>	4
3. <i>INDAGINI PROPEDEUTICHE ALLA STESURA DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C</i>	6
4. <i>ANALISI AGRONOMICA</i>	11
4.1 <i>GLI ELEMENTI PROGETTUALI PER INDIVIDUARE LE SOTTOZONE "E"</i>	12
5. <i>ANALISI GEOLOGICA</i>	13
6. <i>PREVISIONI DIMENSIONALI PRG VIGENTE</i>	13
7. <i>IL DIMENSIONAMENTO – STATO DI FATTO</i> -.....	13
7.1. <i>ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE</i>	15
7.2. <i>MOVIMENTO DEMOGRAFICO</i>	16
7.2.1. <i>SALDO NATURALE</i>	16
7.2.2 <i>MOVIMENTO MIGRATORIO</i>	17
7.2.3 <i>SALDO TOTALE</i>	19
7.3 <i>ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE SUDDIVISA IN FAMIGLIE</i>	20
7.4. <i>EPOCA DI COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI</i>	21
7.5. <i>IL FABBISOGNO ABITATIVO</i>	24
8. <i>VERIFICA DIMENSIONAMENTO STATO DI FATTO</i>	26
9. <i>VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI STATO DI FATTO</i>	28
10. <i>FILOSOFIA DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.</i>	30
11. <i>DESCRIZIONE DELLA VARIANTE</i>	32
12. <i>VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO</i>	35
13. <i>ELENCO ELABORATI V.P.R.G.C.</i>	39

1. PREMESSA

In data 01.03.2001 con Determina n° 794 del 29.12.2000 la scrivente Società di Ingegneria veniva incaricata dal Comune di Breda di Piave per la redazione delle indagini propedeutiche alla Variante Generale al PRGC, a norma della legislazione nazionale e regionale vigente.

Con determina n° 395 del 31.7.2001 veniva affidato l'incarico per la redazione della Variante Generale di aggiornamento al P.R.G successivamente la stessa determina veniva integrata con determina n° 533 del 17.10.2001 per le competenze dell'agronomo e del geologo.

Il Comune di Breda di Piave è dotato di Piano Regolatore generale approvato dalla Giunta Regionale con DGR n° 5220 del 12.10.1982.

Preso atto che il sopracitato strumento urbanistico generale è stato aggiornato con varianti "generali" e "specifiche" a seguito dell'entrata in vigore di nuove leggi Regionali e Nazionali, quali:

- 1° Variante Generale approvata dalla Giunta regionale con DGR n° 1122 del 17.03.1987 –Variante di adeguamento ed aggiornamento;
- 2° Variante Generale approvata dalla Giunta regionale con DGR n° 7195 del 16.12.1991 relativa alle zone di interesse ambientale e variante di adeguamento-aggiornamento;
- 3° Variante Generale approvata dalla Giunta Regionale con DGR n° 5124 del 28.12.1998 variante specifica di adeguamento ed aggiornamento;
- Variante Specifica ai sensi della LR 11/87 approvata dalla Giunta Regionale con DGR n° 2147 del 19.04.1995, relativa alle attività produttive in zona impropria o che hanno saturato gli indici;
- Variante Specifica per le norme tecniche di attuazione delle zone agricole di tipo E, approvata dalla Giunta Regionale con DGR n° 4704 del 22.10.1996;
- Variante Specifica relativa ai garage ed alle soffitte degli edifici, approvata dalla Giunta regionale con DGR n 4896 del 21.12.1998;
- Variante Specifica relativa alla realizzazione del CERD Comunale, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 79 del 21.12.1998;
- Variante Specifica relativa alla realizzazione della nuova scuola elementare di Breda, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 24 del 27.03.2000, ai sensi della LR 21 del 5.5.1998;
- Variante Specifica relativa all'ampliamento del cimitero comunale di Breda, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 23 del 27.03.2000, ai sensi della L.R. 21 del 5.5.1998
- Variante specifica per le zone produttive. Approvazione con modifiche di ufficio. Art.45- L.R.27/6/85,n°61, approvata con D.G.R.V. n°3503 del 17.12.2001.

Al fine di poter redigere il nuovo strumento sulla base del "reale stato di fatto", si è proceduto alla redazione della prima fase denominata "indagine propedeutica".

2. CENNI STORICI

Nel comune di Breda di Piave sono state rilevate tracce archeologiche anteriori all'età romana (selci lavorate, fibule bronzee), anche se i reperti più significativi si ricollegano alla vicina rete viaria imperiale, con la via Postumia e la via Claudia Augusta Altinate, e alla colonizzazione dell'area circostante il Municipium di Tarvisium (tombe romane con corredo funerario, frammenti d'iscrizioni, materiale fittile, un'ara cilindrica a festoni, anfore contenenti grano carbonizzato). Presso Villa Olivi sono conservati alcuni reperti particolarmente interessanti, rinvenuti a Campagne e risalenti al I secolo d.C.: si tratta di un coperchio emisferico di urna cineraria con l'iscrizione "Cocilius Q.", di una testa virile e di una testa femminile, probabilmente facenti parte di una stele funeraria romana.

Il luogo fu di qualche importanza anche in epoca medioevale e, intorno al Mille, dovette essere fortificato, il vescovo di Treviso vi possedeva un castello detto "dei valvassori" (e poi di Valsorba), di cui restano indizzi nelle località detta "alle motte" (dai leggeri rialzi del terreno). Quasi contemporaneamente fu la nascita di Pero, sviluppatosi attorno alla chiesa di S. Colombano eretta dai benedettini. Nel XII secolo la costruzione della Chiesa di San Giovanni segnò la nascita di Pero di sopra. Il presidio passa successivamente a vari ordini militari sorti sulla scia delle crociate: ai templari, ai Cavalieri di Malta e, dal 1578 alla Commenda di San Giovanni dei Furlani di Venezia. Tutti patroni che, di fatto, tralasciarono la cura del paese, pur rivendicando sciolto dalla sudditanza dell'Ordinario diocesano.

Sui ruderi del vecchio castello sorse con ogni probabilità la prima chiesa del borgo, dedicata alla Conversione di San Paolo apostolo, della cui vetustà fa tuttora fede la torricella romanica che servi da campanile; nel 1877 il tempio venne radicalmente rifatto.

Nel 1344 questa cappella appare elencata fra le filiali della vicina Pieve di Varago, cui doveva l'ossequi e i quartesi; cessato il priorato dei Cavalieri di Malta, il beneficio parrocchiale fu devoluto al Governo. Sempre entro i confini della diocesi trevigiana, ma soggetta alla Pieve di Negrizia, nell'ager cilianus (o ciglio del Piave sorse la Regola di Saletto, la cui etimologia da salicentum, come quella della prossima località di Villa del Bosco (l'odierna San Bartolomeo, che solo nel 1778 si affrancò ecclesiasticamente da Saletto col titolo di "curazia"), ricorda l'originario paesaggio della pianura alluvionale, folto di vegetazione.

Accenna invece all'antica pratica della pastorizia il nome della più interna frazione di Vacil, mentre fu in relazione con la celebre Abbazia di Monastier il colmello di Pero, ch'ebbe un tempo vita stentata per l'aridità del suolo, il cui nome si lega chiaramente al ricordo d'un ferace o straordinario albero fruttifero.

Anche a Breda il dominio della Serenissima indusse l'aristocrazia veneziana a consolidare le proprie facoltà attorno alle cose di villa.

Nel tardo settecento l'architetto Miazzi edificava per i conti Spineda una residenza fastosa, interamente decorata da affreschi con ornati e figurazioni

allegoriche. Al centro del capo luogo sorge Villa Olivi, mentre a Vacil incontriamo la Villa Mazzolà, Negrelli.

Completano le notizie storiche e ambientali quelle su alcuni bei tempietti, come l'oratorio delle Grazie in Breda e l'oratorio di San Giovanni Battista a Vacil.

I bombardamenti della battaglia del Solstizio (giugno 1918) rasero al suolo gran parte degli edifici del comune. In particolare, uno dei paesi più martoriati del Lungopiave fu Saletto, con una perdita artistica ragguardevole, e dove tutto è ormai nuovo.

3. INDAGINI PROPEDEUTICHE ALLA STESURA DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C

La metodologia operativa utilizzata per procedere nella redazione delle tavole previste dalle indagini propedeutiche alla stesura del PRGC del Comune di Breda comprende le seguenti fasi:

1. ricognizione analitica dello stato di fatto;
2. reperimento della cartografia disponibile (catastali, CTR, IGM);
3. schedatura dell'edificato;
4. stesura delle tavole tematiche sullo stato di fatto (serie sei);
5. reperimento di tutte le informazioni necessarie per la stesura dell'analisi storica dell'insediamento; dell'individuazione della presenza di zone o edifici soggetti a vincoli ambientali, paesaggistici, idrogeologici, ex lege 1089/39 e 1497/39; nonché ogni quant'altra informazione utile per la stesura delle tavole relative alle infrastrutture di collegamento e alle opere di urbanizzazione;
6. programmazione e pianificazione di livello superiore (PTRC, PTP,...);
7. pianificazione e programmazione comunale in atto (PEEP, PIP, PdL,...).

La ricognizione analitica attraverso dei sopralluoghi è il primo approccio, necessario, e preliminare a qualsiasi tipo di operazione.

E' fondamentale infatti conoscere il territorio su cui si opereranno delle scelte progettuali; il modo migliore è quello di camminare e respirare l'aria del territorio del comune oggetto di indagine.

Le tavole redatte in merito sono:

Tav.1.1/01	Ambiti amministrativi sovracomunali	Scala 1:100.000	(Prot.0300-01-00012)
Tav.1.2/02	Ambiti amministrativi comunali	Scala 1: 10.000	(Prot.0300-01-00013)

Il primo passo è stato quello di reperire tutti quei dati censuari-anagrafici riguardanti la popolazione (popolazione residente, flussi migratori, nati, morti...), nonché le informazioni relative alla viabilità (nome delle vie, numero civico e loro localizzazione geografica –stradario-).

Il secondo passo è stato capire quali erano gli strumenti cartografici di cui potevamo servirci per approfondire e poter così procedere con le rappresentazioni dello stato di fatto.

Conseguentemente, si è proceduto con la digitalizzazione, portando in automatico i fogli catastali e, subito dopo, con l'ausilio della Cartografia Regionale (CTR), si è proceduto ad un primo aggiornamento dei fogli stessi i quali sono stati successivamente collegati in modo tale da dare una completa rappresentazione del territorio Comunale.

Il nostro obiettivo infatti era quello di avvicinarci il più possibile ad una rappresentazione fedele allo stato di fatto.

Per conseguire tale scopo è quindi stato necessario proseguire nel nostro lavoro prendendo visione di tutte le concessioni e dei condoni edilizi che ci sono state fornite dall'ufficio urbanistico del Comune di Breda di Piave dal 1995 ad oggi.

Il risultato che abbiamo ottenuto è stato quello di poter utilizzare una cartografia catastale aggiornata, il più fedele possibile allo stato di fatto e su supporto automatico.

In parallelo si è proceduto alla suddivisione del territorio comunale in Zone ed Isolati prendendo come base di riferimento la Carta Tecnica Regionale per poter così procedere alla schedatura degli edifici.

Gli edifici sono stati quindi numerati e fotografati così come le pertinenze e le loro caratteristiche appuntate sulle schede che ne descrivono la tipologia, la destinazione d'uso, la datazione, lo stato di conservazione, l'altezza...

Il risultato è stato la schedatura di tutti gli edifici presenti sul territorio comunale:

- ≡ n° 2341 schede A (consistenza del patrimonio immobiliare)
- ≡ n° 98 schede B (beni storico-ambientali)
- ≡ n° 236 schede C (attività produttive), D (attività commerciali e direzionali), E (attività turistiche), G (servizi pubblici e attrezzature di interesse comune).

Contemporaneamente la CTR è stata aggiornata segnalando la presenza di costruzioni non rappresentate, di edifici non più esistenti o di edifici che presentavano delle forme diverse da quelle della cartografia della Carta Tecnica Regionale.

Sono stati riportati in automatico i dati, le informazioni raccolte e le relative fotografie: questa fase è stata effettuata con l'ausilio del database elaborato con Access 98 per i dati analitici, con l'Autocad Map 2000 per quanto riguarda la rappresentazione cartografica.

Con l'interpolazione tra i dati numerici ottenuti con la schedatura degli edifici e la cartografia abbiamo ottenuto le carte tematiche che rappresentano lo stato di fatto dell'edificato in relazione alle loro caratteristiche: datazione, tipologia, destinazione d'uso dell'edificato prevalente, destinazione d'uso dell'edificato al piano terra, stato di conservazione e la distribuzione degli alloggi negli edifici.

Il risultato di tutto ciò al fine di procedere nell'analisi propedeutica al PRGC, è stato quello di redigere sei tavole tematiche riguardanti le caratteristiche, rilevate tramite la schedatura sul posto dell'edificato, di tutti gli edifici presenti nel territorio comunale.

Esso sono:

Tav.6.1/12	Destinazione d'uso prevalenti dell'edificato	Scala 1:10.000	(Prot 0300-01-00018)
Tav.6.1a/13	Destinazione d'uso prevalenti del piano terra	Scala 1:10.000	(Prot 0300-01-00032)
Tav.6.2a/14	Classi di età dell'edificato	Scala 1:10.000	(Prot 0300-01-00033)
Tav.6.2b/15	Numero dei piani degli edifici residenziali	Scala 1:10.000	(Prot 0300-01-00034)
Tav.6.2c/16	Tipologia dell'edificato	Scala 1:10.000	(Prot 0300-01-00031)
Tav.6.2d/17	Distribuzione territoriale degli alloggi	Scala 1:10.000	(Prot 0300-01-00019)
Tav.6.2e/18	Condizioni fisiche degli edifici	Scala 1:10.000	(Prot 0300-01-00020)
Tav.6.4/20	Attività ed attrezzature secondarie	Scala 1:10.000	(Prot 0300-01-00008)
Tav.6.5/21	Attività ed attrezzature terziarie	Scala 1:10.000	(Prot 0300-01-00030)

Lo strumento da noi utilizzato per la stesura delle tavole tematiche sopra elencate è un sistema informativo geografico (GIS).

La tecnologia GIS integra in un unico ambiente le più comuni operazioni legate all'uso di database (interrogazioni, query, SQL, analisi statistiche) con i benefici dell'analisi geografica consentite dalle mappe cartografiche.

Il sistema informativo geografico consente, dunque, di creare mappe, integrare informazioni, visualizzare scenari, sviluppare soluzioni esprimibili sia in forma cartografica che nella forma quali-quantitativa; esso memorizza le informazioni geografiche come una collezione di layers (strati) tematici che possono essere tra loro relazionati tramite un collegamento o una sovrapposizione geografica.

Per quanto concerne le tavole di indagine territoriale sono state elaborate una serie di tavole riguardanti sia l'analisi storica dell'insediamento attraverso la lettura delle carte IGM storiche reperite e i catasti storici (mappa antica, catasto napoleonico e austriaco), sia l'individuazione dei possibili vincoli presenti nel territorio comunale, vincoli ambientali (Legge Galasso 431/85), vincoli paesaggistici (l. 1497/39), vincoli idrogeologici (RDL 3276/1923) e infine l'individuazione degli edifici vincolati ex lege 1089/39.

Esse sono:

Tav.2.1/03	Analisi storica dell'insediamento	Scala 1:25.000	(Prot.0300-01-00014)
Tav.2.2/04	Analisi storica dell'insediamento	Scala 1:25.000	(Prot.0300-01-00015)
Tav.11/25	Vincoli e servitù	Scala 1:10.000	(Prot.0300-01-00041)
Tav.12/26	Beni culturali	Scala 1:10.000	(Prot.0300-01-00045)

Inoltre, sono state redatte le tavole delle infrastrutture di collegamento (vie d'acqua, ferrovie, viabilità...), delle infrastrutture tecnologiche a rete (acquedotto, fognature, energia elettrica, gas...), dei servizi e gli impianti di interesse comune (aree attrezzate per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, aree per l'istruzione...).

Esse sono:

Tav.7/22	Infrastrutture di collegamento	Scala 1:10.000	(Prot.0300-01-00037)
Tav.8/23	Opere di urbanizzazione - infrastrutture tecnologiche a rete-	Scala 1:10.000	(Prot.0300-01-00039))
Tav.9/24	Opere di urbanizzazione – servizi e impianti di interesse comune-	Scala 1:10.000	(Prot.0300-01-00040)

La stesura di queste tavole ci ha consentito di completare la visione dello stato di fatto del territorio comunale soggetto della indagini.

Non dobbiamo dimenticare però che, per poter affrontare una corretta analisi propedeutica alla stesura di una Variante Generale al PRGC, è stato necessario prendere atto degli indirizzi e delle direttive che gli strumenti di pianificazione di livello superiore danno riguardo il territorio comunale, oggetto delle analisi.

In particolare sono stati presi in considerazione il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento della Regione Veneto (PTRC) e il Piano Territoriale Provinciale (PTP).

Le tavole redatte sono le seguenti:

Tav.3.1/05	Programmazione e pianificazione di livello superiore: Estratti da P.T.R.C.	Scala 1:25.000	(Prot.0300-01-00016)
Tav.3.2a/06	Programmazione e pianificazione di livello superiore: Estratti da P.T.P. di TV	Scala 1:50.000	(Prot.0300-01-00055)
Tav.3.2b/07	Programmazione e pianificazione di livello superiore: Estratti da P.T.P. di TV	Scala 1:50.000	(Prot.0300-01-00066)
Tav.3.2c/08	Programmazione e pianificazione di livello superiore: Estratti da P.T.P. di TV	Scala 1:50.000	(Prot.0300-01-00067)
Tav.3.2d/09	Programmazione e pianificazione di livello superiore: Estratti da P.T.P. di TV	Scala 1:50.000	(Prot.0300-01-00068)

Tutto ciò è considerato fondamentale dal momento che il livello di pianificazione in cui è inserito il Comune, è compreso all'interno di una pianificazione territoriale di livello superiore di cui dobbiamo tener conto.

A questo punto abbiamo dovuto prendere atto di quanto prevedono gli Strumenti Attuativi in atto nel comune (Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani degli Insediamenti produttivi, Piani Particolareggiati...).

E' fondamentale, infatti, per un pianificatore conoscere quali sono gli Strumenti Urbanistici Vigenti e in atto nel territorio comunale al fine di prenderne visione e poterli così riportare nelle cartografie di analisi sullo stato di fatto.

Da ciò sono derivate le seguenti tavole:

Tav.4/10	Mosaicatura degli strumenti urbanistici generali vigenti	Scala 1:50.000	(Prot.0300-01-00017)
Tav.5/11	Pianificazione e programmazione comunale in atto	Scala 1:10.000	(Prot.0300-01-00085)

Questa operazione consente una visione globale e il più realistica possibile della situazione edificatoria del territorio comunale così da permettere di offrire nella fase successiva, quella di progetto, i dati necessari per determinare il dimensionamento dello strumento.

Dunque, le analisi propedeutiche così come illustrate vanno considerate il passo necessario nonché il primo gradino per procedere in una corretta stesura di una Variante al Piano Regolatore Generale Comunale.

Maggiore sarà stata l'esattezza e la precisione nella raccolta e nella elaborazione di tutte le informazioni e dei dati, sia alfanumerici che cartografici, maggiore sarà l'attendibilità nella realizzazione della fase successiva alle analisi propedeutiche ossia alla fase di Progetto.

4. ANALISI AGRONOMICA

L'attività agricola richiede per un suo razionale svolgimento un assetto del territorio che permetta la conservazione e lo sviluppo delle unità produttive aziendali.

Dopo l'entrata in vigore delle Leggi n°61/85 e n° 24/85 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole" si è consolidata anche nella nostra Regione l'esigenza di una efficace tutela del territorio agricolo, nel suo duplice aspetto produttivo e di conservazione dell'ambiente naturale. E' maturata, anche, una concezione che, privilegiando un equilibrio nell'uso delle risorse naturali irriproducibili, tende a salvaguardare i territori migliori per la produzione agricola, senza comunque rinunciare al modello di sviluppo decentrato, tipico del Veneto.

In particolare la Legge regionale n° 24/85 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole". Si è posta come obiettivi (art. 1):

- Salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- Promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
- Favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

Si possono pertanto individuare, nella pianificazione dell'uso del territorio agricolo, due obiettivi generali:

- minimizzare i costi derivanti da variazioni d'uso delle zone rurali; ciò significa destinare a scopi extra agricoli i terreni meno produttivi e le zone dove minori sono gli investimenti e le infrastrutture fondiari e meno stabile risulta l'assetto strutturale delle aziende;
- regolamentare l'attività edificatoria nelle aree e individuare, in base a parametri tecnicamente definibili, le esigenze costruttive delle aziende agricole. A tale riguardo l'art. 11 della citata Legge prevede modalità edificatorie differenziate, mediante la definizione della zonizzazione delle aree agricole.

• Tali esigenze sono già state oggetto di analisi nella seconda metà degli anni '80 (1987-1989) con la pianificazione urbanistica del Comune di Breda di Piave adottata nel 1990.

La presente indagine agronomica, sulla base delle indicazioni contenute nella guida metodologica per la classificazione del territorio rurale (DGR n.5833 del 04.11.1986), ha lo scopo di rivedere l'analisi degli aspetti della realtà territoriale, sia fisici che economico-sociali, già indagati tra il 1987 e il 1989 per giungere alla redazione aggiornata delle CARTE TEMATICHE previste dalla normativa sopra citata.

Gli elaborati di analisi considerati ed oggetto di aggiornamento sono:

Tav. 6.3/19	Attività ed attrezzature primarie	Scala 1: 10.000	(Prot.P400-02-00045)
Tav.10.3/27	Carta della classificazione agronomica dei terreni	Scala 1: 10.000	(Prot.P400-02-00038)
Tav.10.5/28	Carta delle colture intensive e di pregio	Scala 1: 10.000	(Prot.P400-02-00046)
Tav.10.6/29	Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio	Scala 1: 10.000	(Prot.P400-02-00159)
Tav.10.7/30	Carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole	Scala 1: 10.000	(Prot.P400-02-00039)
Tav.10.8/31	Carta del paesaggio agrario	Scala 1: 10.000	(Prot.P400-02-00158)
	SCHEDE "F": Indagine sulla struttura socio-economica delle aziende agricole.		(Prot.P400-02-00209)

Mentre per alcuni degli elaborati si è provveduto all'aggiornamento (Tavola 6.3 – Attività ed attrezzature primarie, Tavola 10.3 – Carta della classificazione agronomica dei terreni, Tavola 10.5 – Carta delle colture intensive e di pregio; Tavola 10.6 – Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio) per altri si è provveduto ad una nuova redazione mediante reperimento completo dei dati (SCHEDE "F": Indagine sulla struttura socio-economica delle aziende agricole, Tavola 10.7 – Carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole, Tavola 10.8 – Carta del paesaggio agrario).

Dopo la stesura delle suddette tavole sono stati analizzati la normativa in materia di edificabilità nelle aree agricole e gli elementi progettuali che hanno permesso di individuare le sottozone E.

4.1 GLI ELEMENTI PROGETTUALI PER INDIVIDUARE LE SOTTOZONE "E"

L'individuazione delle sottozone scaturisce dalla valutazione complessiva e ponderata dei seguenti elementi, già considerati nelle carte tematiche già precedentemente illustrate:

- Attitudine produttiva dei terreni agrari (tav.10.3)
- Utilizzazione agricola del suolo (tav. 10.5)
- Investimenti ed assetto fondiario (tav. 10.6)
- Validità economico sociale delle aziende agricole(tav. 10.7).

In un momento successivo si è tenuto conto anche.

- Delle esigenze abitative delle aziende di maggior pregio;
- Dell'integrità della maglia ponderale e del grado di frammentazione; di tale carattere si è tenuto conto per l'individuazione delle sottozone E3;
- Dei vincoli di natura paesaggistica ed idrogeologica posti dalla normativa vigente;
- Della presenza di allevamenti intensivi, nei pressi dei quali va evitata qualsiasi espansione di tipo extra-agricolo;
- Delle emergenze di particolare valore paesaggistico-ambientale individuate dalla tavola 10.8;

- Dalla presenza in zona E di aree ben identificabili in cui di fatto vengono già svolte attività produttive extra-agricole; oppure di zone con destinazioni miste quali: agricolo-residenziale (E4), agricolo-artigianale, etc.

La valutazione di tutti questi elementi ha portato all'individuazione delle zone E.

5. ANALISI GEOLOGICA

L'analisi geologica è stata fatta ad integrazione di quella già eseguita per il precedente PRG.

6. PREVISIONI DIMENSIONALI PRG VIGENTE

Il precedente PRG del comune di Breda di Piave prevede a 10.114 abitanti suddivisi in 5.990 residenti + 4.124 abitanti teorici insediabili.

Prevedeva di dotare il comune di 457.060 mq di standards così suddivisi:

- 45.575 mq per l'istruzione,
- 165.585 mq di interesse comune,
- 216.002 mq per aree destinate a gioco e sport;
- 29.898 mq di aree destinate a parcheggio.

7. IL DIMENSIONAMENTO – STATO DI FATTO -

“L'elemento costitutivo e lo scopo stesso di ogni organizzazione urbana è l'elemento uomo (...).

L'analisi del fattore demografico (...) è il punto di partenza di ogni studio attinente alla sistemazione di una città, dei suoi impianti, dei suoi servizi”. (Cesare Chiodi 1935)

La demografia è la scienza che studia la struttura, i movimenti e la dinamica della popolazione.

Per procedere nell'analisi demografica a fini urbanistici è necessario, innanzitutto, prendere in esame i dati di cui disponiamo.

Per il Comune di Breda di Piave essi sono:

- i dati recuperati dall'ISTAT (riportati nella prima tabella) che rispecchiano ogni 10 anni la realtà per quanto concerne popolazione, famiglie, abitazioni, numero di addetti, attività...,
- i dati che ci ha fornito l'Ufficio Anagrafe del Comune che riguardano popolazione residente, numero di famiglie, nati e morti, immigrati e emigrati per ogni anno (riportati nella seconda tabella).

Per l'analisi dei dati ISTAT utilizzeremo la serie temporale che va dal 1951 al 1991 in modo tale da avere una visione ampia della "storia" del Comune oggetto del nostro studio, mentre per i dati anagrafici ci serviremo della serie temporale che va dal 1990 al 20 novembre 2001 in modo tale da avere una visione più puntuale degli ultimi anni.

TABELLA 1 - DATI DISPONIBILI PRESSO L'ISTAT-

ANNI DI CENSIMENTO	1951	1961	1971	1981	1991
<i>POPOLAZIONE</i>					
Popolazione	5.608	5.810	5.588	5.545	5.516
N° Famiglie	-	894	1.357	1.706	1.724
Composizione Media nucleo familiare	-	6,50	4,12	3,25	3,20
<i>ABITAZIONI</i>					
Abitazioni totali	936	1.179	1.370	1.698	1.957
Abitazioni occupate	917	1.142	1.296	1.523	1.722
Rapporto abitazioni Totali/abitazioni occupate	1,02	1,03	1,06	1,11	1,14

TABELLA 2 - DATI DISPONIBILI PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE

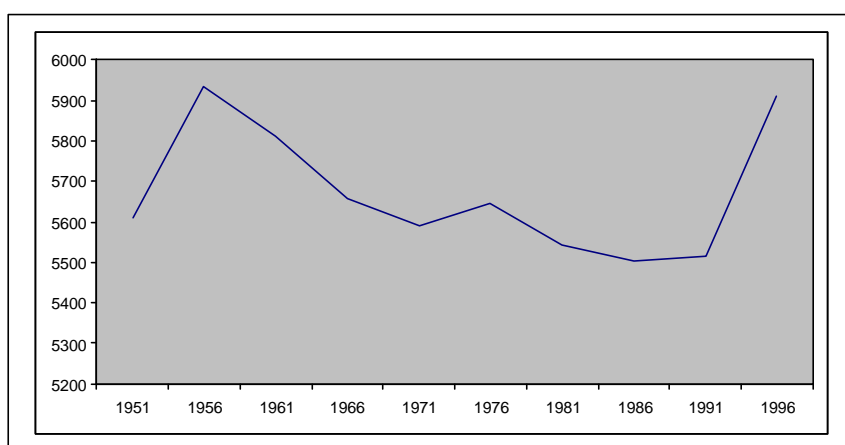
ANNI	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Popolazione	5.590	5.557	5.589	5.615	5.724	5.811	5.909	5.990	6.117	6.151	6.250	6.315
N° Famiglie	1885	1881	1776	1800	1848	1904	2015	2085	2131	2194	2192	2250
Composizione Media nucleo familiare	2.96	2.95	3.14	3.11	3.09	3.05	2.83	2.87	2.87	2.80	2.85	2.88
Movimento naturale												
Nati	48	47	56	54	44	57	69	64	70	60	56	-
Morti	41	47	47	51	36	52	53	48	43	64	47	-
Saldo naturale	7	0	9	3	8	5	16	60	27	-4	9	-
Movimento migratorio												
Immigrati	125	86	130	121	186	175	166	222	226	204	282	-
Emigrati	91	122	72	103	85	93	82	157	126	166	192	-
Saldo migratorio	34	-36	58	18	101	82	84	65	100	38	90	-
Saldo totale	-27	-36	-49	-15	-93	-77	-68	-5	-73	34	-81	-

7.1. ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

ANALISI DATI ISTAT

Osservando la curva della variazione demica intercensuaria (per gli anni del censimento ISTAT i relativi dati decennali e ad intervalli di cinque anni i dati intercensuari presi dall'ufficio anagrafe del comune) è possibile riconoscere a Breda di Piave un andamento della popolazione che si sviluppa su tre modelli: il primo che contraddistingue gli anni dal 1951 al 1956 caratterizzato da un rapido incremento della popolazione di 328 abitanti; una lenta diminuzione negli anni 1956-1991 di 420 unità; il terzo modello che va dal 1991 al 1996 caratterizzato da un incremento della popolazione di 393 abitanti.

GRAFICO 1 - VARIAZIONE DEMICA INTERCENSUARIA

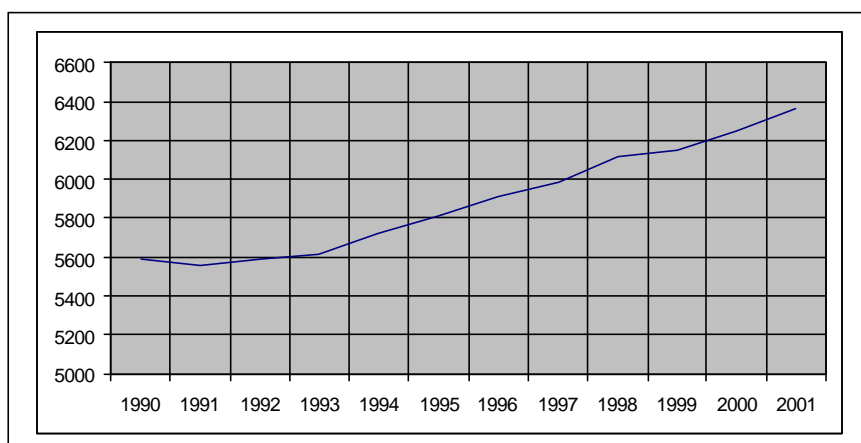


ANALISI DATI ANAGRAFICI

Osservando quelli che sono i dati dal 1990 al 2001 disponibili presso l'ufficio anagrafe del comune si può notare che si hanno piccole variazioni nel numero di residenti con un picco di massimo nel 2001 e un picco minimo nel 1991. Non esistono comunque variazioni importanti del numero di residenti presenti sul territorio comunale.

In questi ultimi undici anni si hanno infatti scostamenti generali di una ottantina di unità.

GRAFICO 2 ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE (dati Ufficio Anagrafe dal 1990 al 2001)



7.2. MOVIMENTO DEMOGRAFICO

Prende il nome di movimento demografico di una popolazione l'insieme delle nascite, delle morti, delle immigrazioni e delle emigrazioni che si registrano nel suo ambito, entro un determinato periodo di tempo; il sotto insieme delle nascite e delle morti prende a sua volta il nome di movimento naturale, mentre il sotto insieme delle immigrazioni e delle emigrazioni quello di movimento migratorio (o sociale).

La somma algebrica dei saldi naturali e migratorio fornisce il saldo totale o demografico (tabella 6).

7.2.1. SALDO NATURALE

ANALISI DATI ANAGRAFICI

Dall'analisi dei movimento naturale emerge che nel corso degli ultimi dieci anni ci sono più nati che morti; il saldo naturale è perciò quasi sempre positivo. (grafico 4)

TABELLA 3 - ANDAMENTO MIGRATORIO CENSIMENTO ISTAT

ANNI	NATI	MORTI	SALDO NATURALE
1990	48	41	7
1991	47	47	0
1992	56	47	9
1993	54	51	3
1994	44	36	8
1995	57	52	5
1996	69	53	16
1997	64	48	16
1998	70	43	27
1999	60	64	-4
2000	56	47	9

GRAFICO 3- ANDAMENTO NATI, MORTI –DATI ANAGRAFICI -

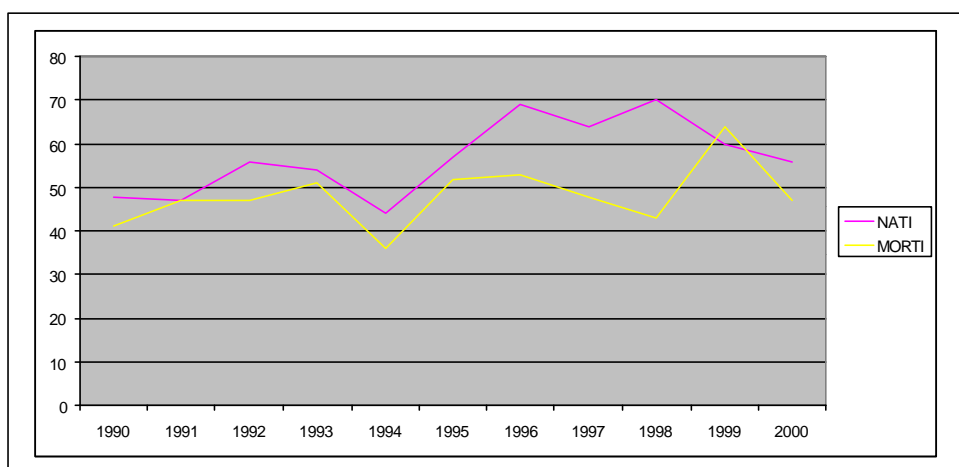
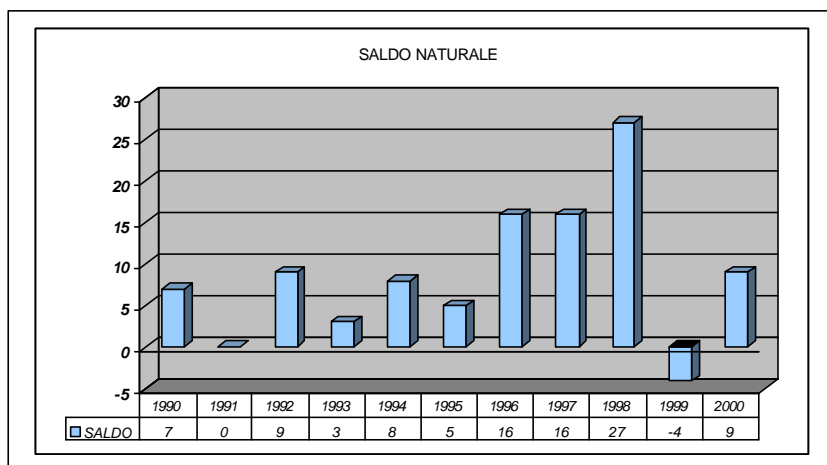


GRAFICO 4- SALDO NATURALE –DATI ANAGRAFICI -



7.2.2 MOVIMENTO MIGRATORIO

ANALISI DATI ANAGRAFICI

Dall'analisi dei dati anagrafici dal 1990 al 2000 si può notare che la tendenza è quella di immigrare nel comune anziché quello di emigrare verso altri comuni. E' infatti possibile notare che il saldo migratorio in questi ultimi dieci anni è sempre positivo. (grafico 6).

TABELLA 4 - DATI MIGRATORI 1990-2000 -DATI ANAGRAFICI-

ANNI	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO MIGRATORIO
1990	125	91	34
1991	86	122	-36
1992	130	72	58
1993	121	103	18
1994	186	85	101
1995	175	93	82
1996	166	82	84
1997	222	157	65
1998	226	126	100
1999	204	166	38
2000	282	192	90

GRAFICO 5- ANDAMENTO IMMIGRATI, EMIGRATI-DATI ANAGRAFICI -

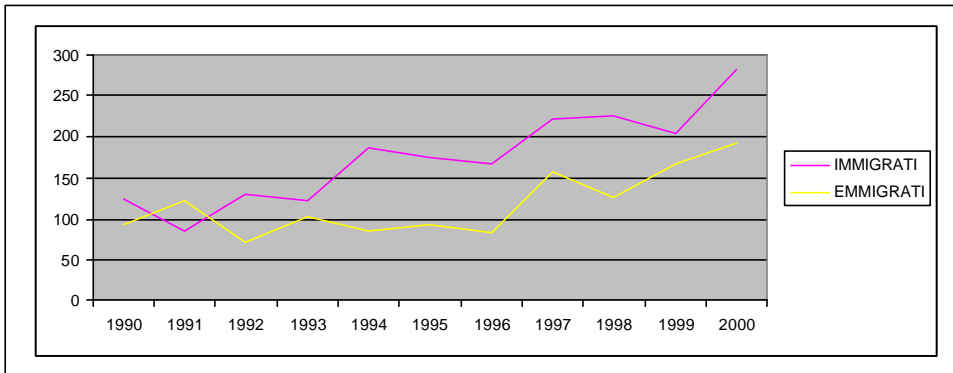
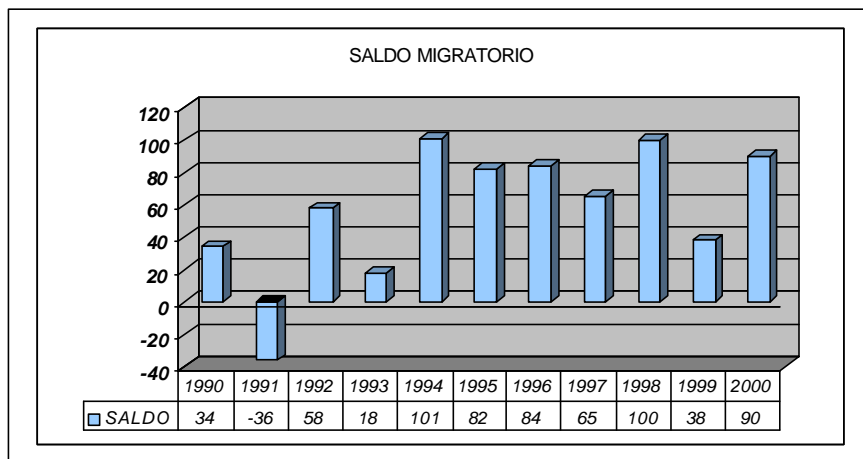


GRAFICO 6- SALDO MIGRATORIO -DATI ANAGRAFICI -



7.2.3 SALDO TOTALE

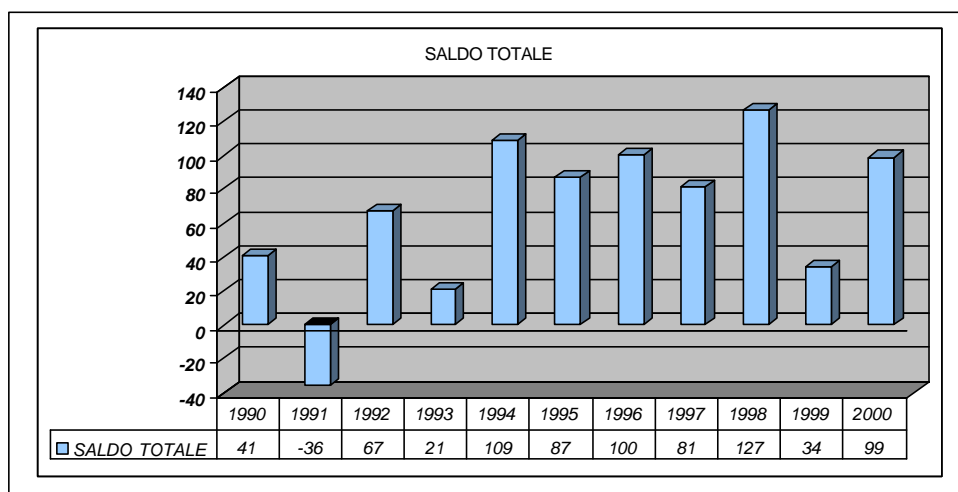
Osservando i dati risultanti dalla somma algebrica tra il saldo naturale e saldo migratorio (saldo totale) è possibile notare che:

- sono presenti dei picchi positivi negli anni: 1994-1996-1998 e 2000 dovuti sia ad un saldo migratorio che naturale positivi;
- è presente un solo piccolo scostamento negativo nel 1991; anno in cui c'è stato un saldo naturale pari allo zero e un saldo migratorio negativo. (grafico 7)

TABELLA 5 – SALDO TOTALE DATI ANAGRAFICI

ANNO	SALDO NATURALE	SALDO MIGRATORIO	SALDO TOTALE
1990	7	34	41
1991	0	-36	-36
1992	9	58	67
1993	3	18	21
1994	8	101	109
1995	5	82	87
1996	16	84	100
1997	60	65	81
1998	27	100	127
1999	-4	38	34
2000	9	90	99

GRAFICO 7- SALDO TOTALE –DATI ANAGRAFICI -



7.3 ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE SUDDIVISA IN FAMIGLIE

ANALISI DATI ISTAT

La crescita pressoché costante del numero di famiglie nel corso degli anni presi in esame, dimostra come il numero di famiglie aumenta in relazione al diminuire sempre maggiore del numero di componenti di ogni famiglia; tale valore varia dai 6,50 abitanti/famiglia del 1961 ai 3,20 abitanti/famiglia del 1991. Quindi sempre più famiglie composte da un minor numero di persone.

GRAFICO 8 - MOVIMENTO ANAGRAFICO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE IN FAMIGLIE - ISTAT-

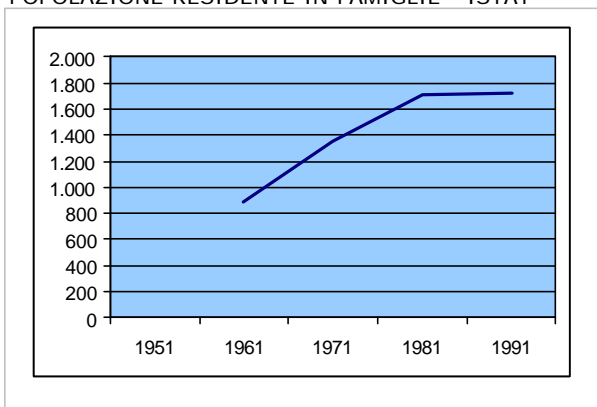
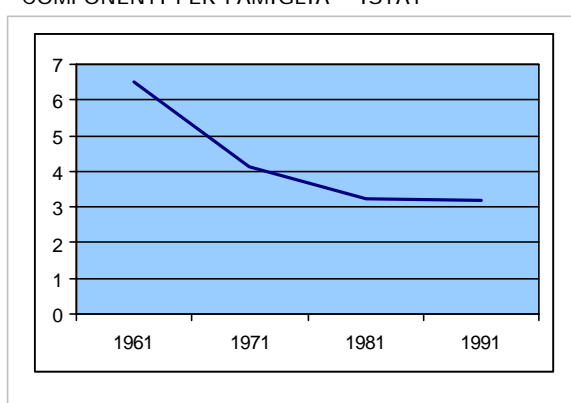


GRAFICO 9 - MOVIMENTO ANAGRAFICO COMPONENTI PER FAMIGLIA - ISTAT-



ANALISI DATI ANAGRAFICI

Analizzando i dati anagrafici comunali per gli ultimi undici anni si può notare un aumento del numero di famiglie che raggiunge un valore minimo nel 1992 per poi salire gradualmente fino a 2.247 famiglie residenti nel 2001. Abbiamo un picco di 3,14 componenti per famiglia nel 1992 seguita da una progressiva riduzione del numero di componenti per famiglia quindi un numero crescente di famiglie con sempre meno componenti. Andamento che rispecchia perfettamente quello analizzato precedentemente per i dati Istat (1951-1991).

GRAFICO 10 - MOVIMENTO ANAGRAFICO NUMERO DI FAMIGLIE -ANAGRAFE COMUNALE 1990-2001

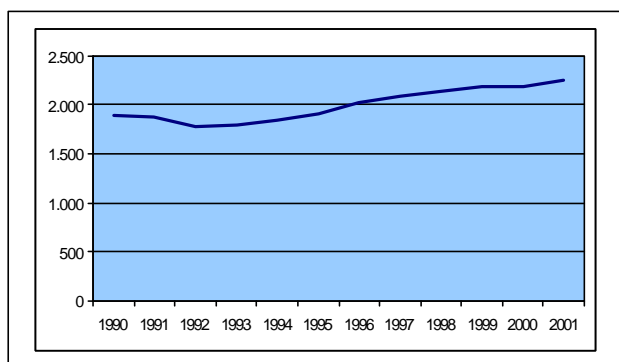
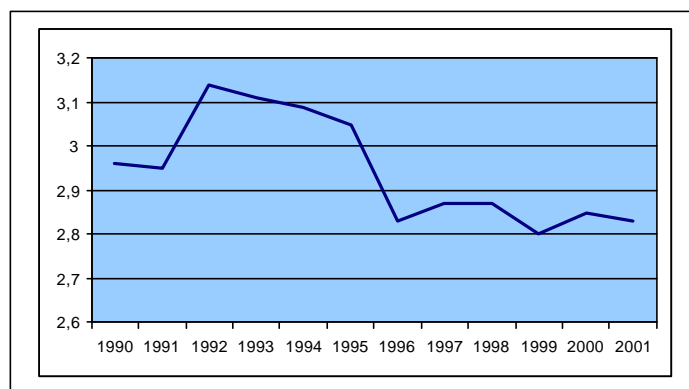


GRAFICO 11- MOVIMENTO ANAGRAFICO COMPONENTI PER FAMIGLIA -ANAGRAFE COMUNALE 1990-2001



7.4. EPOCA DI COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI

(ANALISI DATI ISTAT)

Dall'analisi dell'epoca di costruzione delle abitazioni è possibile notare come gran parte degli edifici presenti sul territorio comunale di Breda di Piave risalgono agli anni compresi tra il 1931 e il 1981 (pari al 45,18% del patrimonio edilizio presente al 1986). Tabella 6.

Negli anni successivi è presente un forte calo dell'attività edilizia.

TABELLA 6- EPOCA DI COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI –CENSIMENTO ISTAT-

Epoca di costruzione	n° abitazioni	%
prima 1919	264	15,33
1919-45	224	13,01
1946-60	275	15,97
1961-71	391	22,71
1972-81	387	22,47
1982-86	116	6,74
dopo 1986	65	3,77
totale	1722	100

GRAFICO 12 - VALORI PERCENTUALI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI

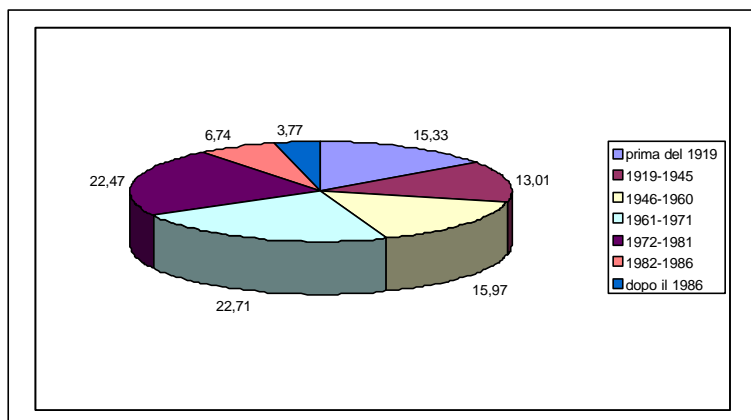
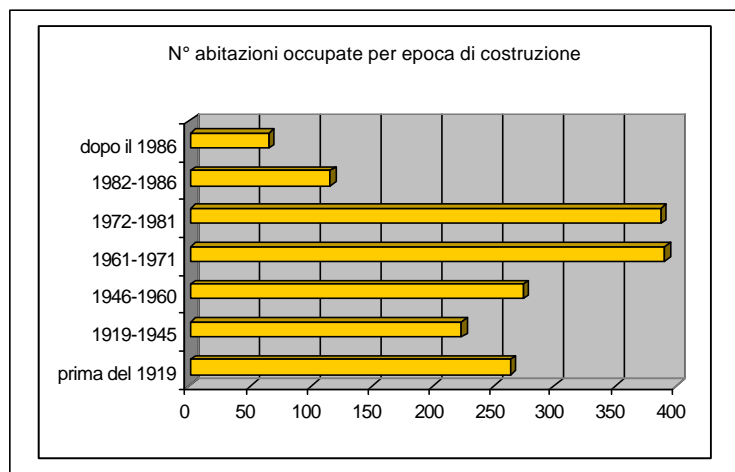


GRAFICO 13 - ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE



Lo stesso andamento lo si può notare analizzando la tabella seguente (epoca di costruzione delle stanze)

TABELLA 7 - EPOCA DI COSTRUZIONE DELLE STANZE -CENSIMENTO ISTAT-

Epoca di costruzione	n° stanze	%
prima 1919	1.450	15,49
1919-45	1.173	12,53
1946-60	1.399	14,95
1961-71	2.162	23,10
1972-81	2.145	22,92
1982-86	678	7,25
dopo 1986	351	3,75
totale	9.358	100

GRAFICO 14 - VALORI PERCENTUALI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE PER STANZE

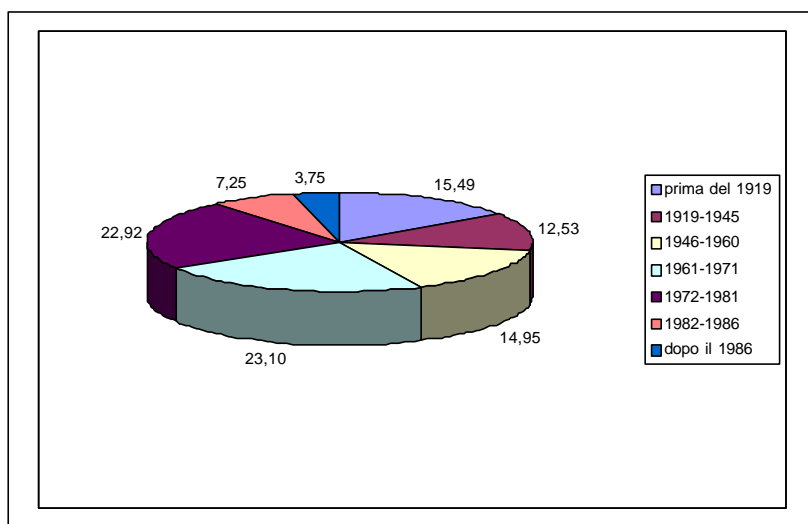
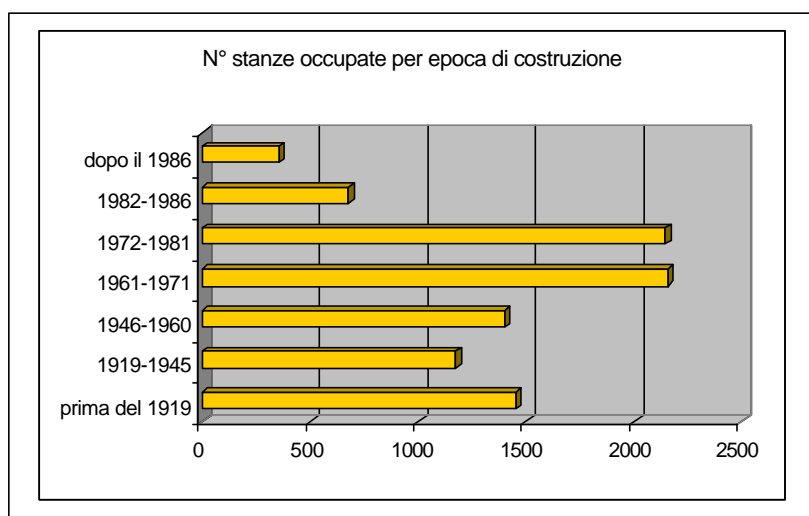


GRAFICO 15 -STANZE OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE -CENSIMENTO ISTAT-

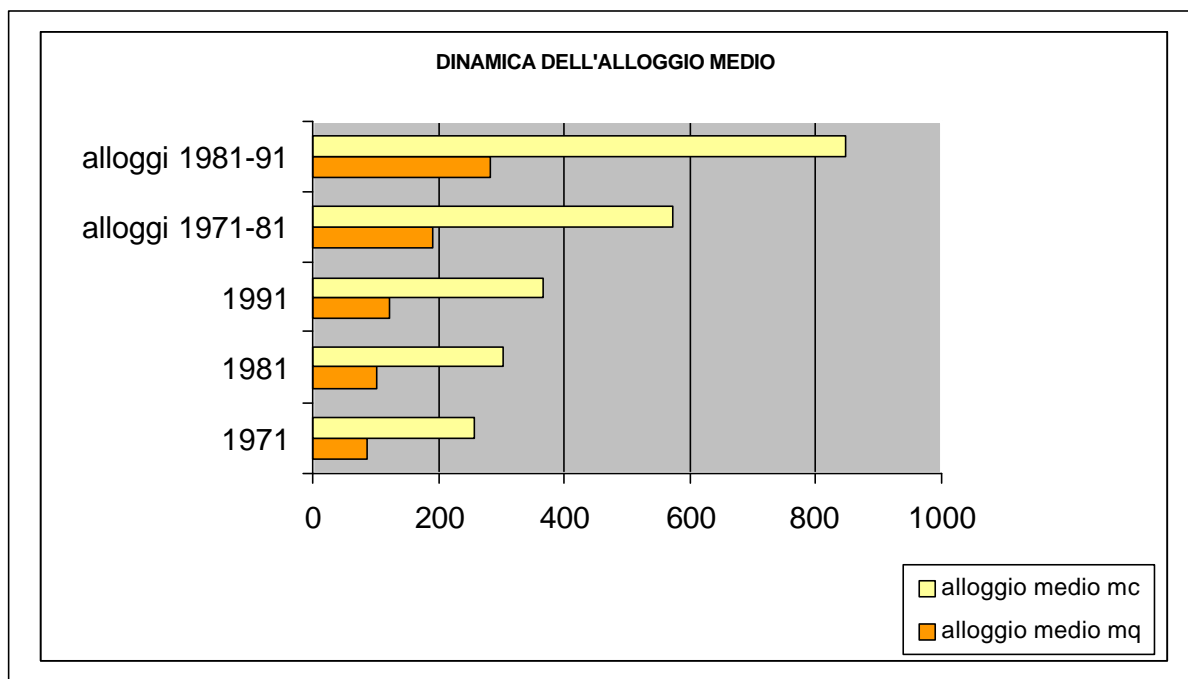


La tabella riportata qui di seguito, mette in evidenza la tendenza a costruire abitazioni sempre più grandi.

TABELLA 8 – ABITAZIONE OCCUPATE - SUPERFICIE(ISTAT)-

ANNI	n°ab. occ.te	superficie (mq)	alloggio medio (mq.)	alloggio medio (mc.)	mq /abitante	mc/abitante
1971	1.296	111.212	86	258	20	62
1981	1.523	154.577	101	303	31	93
1991	1.722	210.794	122	366	38	114
Alloggi 1971-81	+227	43.365	191	573	52	156
Alloggi 1981-91	+199	56.217	282	846	87	262

GRAFICO 16 – DINAMICA DELL'ALLOGGIO MEDIO –CENSIMENTO STAT-



7.5. IL FABBISOGNO ABITATIVO

L'analisi della crescita delle abitazioni occupate e non occupate mostra che il rapporto tra abitazioni totali e numero di famiglie residenti assume un valore di poco superiore ad 1 (uno) variando dal 1,32 del 1961 al 1,00 del 1981; il rapporto abitazioni occupate su numero di famiglie residenti è di poco inferiore ad 1 (uno) varia dallo 0,89 del 1981 all'1,00 del 1991 ed è pari a 1,28 nel 1961; il rapporto tra numero di famiglie residenti sulle abitazioni totali assume un valore che varia dallo 0,76 del 1961 a 1,00 del 1981; il rapporto tra famiglie residenti e abitazioni occupate varia da 0,78 del 1961 ad 1,12 del 1981.

Tutto ciò sta a dimostrare che il numero totale delle abitazioni (occupate e non occupate) è di poco superiore alle necessità della popolazione residente al 1991, tuttavia se si prendono in considerazione solo le abitazioni occupate si può notare che c'è una, se pur lieve, carenza di abitazioni.

TABELLA 9 FABBISOGNO ABITATIVO

	1961	1971	1981	1991
Abitazioni totali/famiglie	1,32	1,01	1,00	1,14
Abitazioni occupate/famiglie	1,28	0,96	0,89	1,00
Famiglie/abitazioni totali	0,76	0,99	1,00	0,88
Famiglie/abitazioni occupate	0,78	1,05	1,12	1,00

GRAFICO 17 – INCREMENTO DELLE ABITAZIONI TOTALI (occupate + non occupate) –ISTAT-

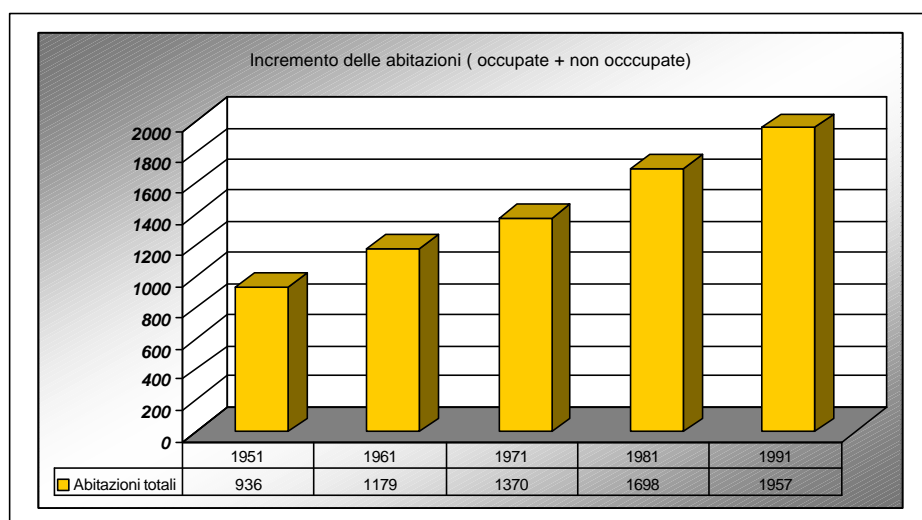
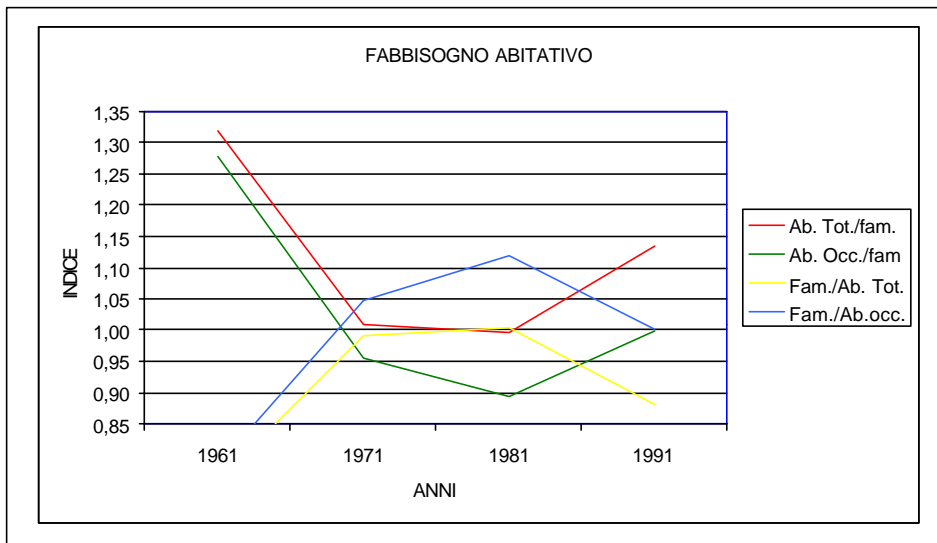


GRAFICO 18 – FABBISOGNO ABITATIVO



8. VERIFICA DIMENSIONAMENTO STATO DI FATTO

Innanzitutto, per verificare il dimensionamento dello stato di fatto sono stati redatti sia degli elaborati grafici che riportano l'individuazione sul territorio comunale e la numerazione delle zto residenziali (B,C1,C2,E4) e di quelle industriali (D1,D3,D4) relative al PRGC vigente sia delle tabelle esplicative delle stesse zone omogenee.

In particolare sono state create una tabella suddivisa in due parti:

1. verifica dimensionamento stato di fatto
2. dimensionamento a saturazione del PRGC vigente.

Esempio:

Colonna

1	2	3	4	5	6	7
zona	PROGR.	AREA superficie territoriale	VOLUME EDIFICATO	SUPERFICIE EDIFICATA	INDICE FONDIARIO ESISTENTE mc/mq	RAPPORTO DI COPERTURA ESISTENTE mq/mq IN %
C1	1	15.283	12.970	2.293	0,85	15,01
C1	2	20.537	24.623	3.505	1,20	17,07
C1	3	4.552	8.877	1.480	1,95	32,51
...

Procedendo alla lettura della prima parte della tabella notiamo che nella prima colonna (zona) viene individuata la Zto, nella seconda (progr.) viene riportata la sua numerazione, individuata cartograficamente nell'elaborato grafico successivo alla tabella.

Le colonne tre, quattro e cinque riportano per ciascuna zto, rispettivamente i seguenti valori:

- l'area - superficie territoriale mq-, (Colonna 3)
- il volume edificato presente nell'area, (Colonna 4)
- la superficie edificata, (Colonna 5)

Dall'elaborazione dei dati presenti nelle colonne sopra descritte si è proceduto al calcolo dell'indice fondiario esistente mc/mq (colonna sei) nonché al calcolo del rapporto di copertura esistente mq/mq in percentuale (colonna sette).

Esempio:

Colonna

8	9	10	11	12	13
AREA superficie territoriale	INDICE FONDIARIO di progetto mq/mq	INDICE FONDIARIO DI PROGETTO mc/mq	Volumetria di progetto	VOLUMETRIA residua mc	ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI 150/MC ABITANTE
15.283	0,4	1,50	22.925	9.955	66
20.537	0,4	1,50	30.806	6.183	41
4.552	0,4	1,50	6.827	-	-
....

Nella seconda parte della tabella viene indicato il dimensionamento a saturazione del PRGC vigente:

- nella colonna otto viene indicata nuovamente l'area – superficie territoriale,
- nella colonna nove viene indicato l'indice fondiario di progetto mq/mq massimo consentito dalla normativa del PRG vigente per la zona omogenea,
- nella colonna dieci viene indicato l'indice fondiario di progetto mc/mq massimo consentito ottenuto dalla moltiplicazione dell'indice fondiario di progetto mq/mq (colonna nove) per un coefficiente che indica l'altezza media per piano degli edifici tenendo conto dei solai, contro soffitti,
- nella colonna undici viene indicata la volumetria di progetto ottenuta dall'interpolazione della colonna otto con la colonna dieci,
- nella colonna dodici viene riportata la differenza di volumetria tra la volumetria di progetto (colonna undici) e il volume edificato (colonna quattro),
- nella colonna tredici vengono quantificati gli abitanti teorici aggiuntivi (150 mc/abitante) rispetto alla volumetria residua (colonna dodici).

Zone	Volume edificato	Volume di progetto	Volumetria residua	Abitanti insediabili
B	218.820	168.468	22.005	147
C1	416.377	656.045	168.677	1.143
C2	187.994	406.274	91.136	608
C3	29.480	17.926	3.445	23
E4	80.930	161.427	97.052	647
TOTALE	933.601	1.410.140	382.315	2.568

9. VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI STATO DI FATTO

Nella tabella sottostante vengono riportati: la superficie residua, la volumetria residua e i rispettivi abitanti teorici 150 mc/abitante per le zone omogenee B, C1 e C2 non sature.

Zone esistenti non sature	Superficie	Volume corrispondente	Abitanti teorici
	<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>ab.</i>
B	6.029	22.005	147
C1	46.213	168.677	1.143
C2	24.969	91.136	608
C3	670	3.445	23
E4	26.590	97.052	647
Totale	104.471	382.315	2.568

Sommando gli abitanti al 2001 con quelli teorici otteniamo il numero di abitanti teoricamente insediabili sull'intero territorio comunale alla luce del PRGC vigente.

Abitanti	150 mc/ab	156 mc/ab	262 mc/ab
Abitanti attuali	6.362	6.362	6.362
<i>Abitanti aggiuntivi</i>	<i>2.568</i>	<i>2.451</i>	<i>1.459</i>
Abitanti teorici totali	8.930	8.813	7.821

Nella tabella sottostante vengono riportate le superfici destinate a Sa (aree per l'istruzione), Sb (aree per l'attrezzatura di interesse comune), Sc (aree attrezzate a parco, gioco e sport) e le aree a parcheggio.

	Sa	Sb	Sc	P	totale
mq. standard urbanistici	50.340	297.043	197.662	25.221	570.266

Calcolando quanti mc/abitante ci sono per ogni zona a standard, considerando per ogni abitante rispettivamente 150, 156 e 262 mc (tabella 9) si ottiene la seguente tabella.

	Sa	Sb	Sc	P	totale
mq. a standard/ab. con 150 mc/ab.	5,64	30,26	22,13	2,82	63,85
mq. a standard/ab. con 156 mc/ab.	5,71	33,70	22,42	2,86	64,69
mq. a standard/ab. con 262 mc/ab.	6,43	37,98	25,27	3,22	72,90

E' possibile notare che tutti gli indici risultanti (tabella precedente) sono superiori a quelle minimi stabiliti per legge 61/85 (tabella successiva).

LR 61/85 art 25		abitanti al 1999	stato di fatto a norma della LR 61/85	stato di fatto secondo la zonizzazione del PRGC vigente
	<i>mq /ab</i>	<i>ab</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
istruzione	4,5	6.362	28.630	50.340
interesse comune	4,5	6.362	28.630	297.043
parco gioco sport	10	6.362	63.620	197.662
parcheggio	3,5	6.362	22.267	25.221
totale	22,5		143.147	570.266
				427.119
				Mq in eccesso rispetto art 25 lr 61/85

Si nota perciò che il piano attuale rispetto alla popolazione residente al 2001 sommata a quella teorica insediabile ha aree a standard sovradimensionate per un totale di 429.641 mq.

Riassumendo nel comune di Breda di Piave si hanno 41,35 mq /abitante in più rispetto all'obbligo di legge (art 25 LR 61/85).

reale rapporto superficie a servizi per abitante teorico (stato di fatto)	abitanti al 2001	Dotazione standard al 2001	abitanti teorici totali	reale rapporto superficie a servizi per abitante teorico totali	Fabbisogno ex lege 61/85 di standard
	<i>ab</i>	<i>mq / ab</i>	<i>ab</i>		<i>mq / ab</i>
istruzione	6.362	7,9	8.930	istruzione	5,64
interesse comune	6.362	46,7	8.930	interesse comune	33,26
parco gioco sport	6.362	31,06	8.930	parco gioco sport	22,13
parcheggio	6.362	3,96	8.930	parcheggio	2,82
tot. Sup. a servizi mq /ab		89,62		tot. Sup. a servizi mq /ab	63,85
					più 41,35 mq/ab rispetto art. 25 LR 61/85 (63,85-22,5)

10. FILOSOFIA DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C.

Il progetto di Variante Generale al P.R.G.C. di Breda di Piave nasce dalla necessità di procedere ad una revisione puntuale e generale del PRG sui temi:

- Creazione di un supporto catastale con le principali aggettivazioni della CTR, informatizzato e con la corretta identificazione e quantificazione dell'edificato e di tutte le altre presenze sul territorio comunale (nuova schedatura e collegamenti tra questa ed il supporto di base);
- Verifica delle aree residenziali di espansione (zone C), di completamento (zto B) e delle loro fase di attuazione, per capirne le dinamiche e con l'obiettivo di facilitare l'attuazione delle aree di espansione, rimuovendo le cause che impediscono la realizzazione degli interventi;
- Verifica delle zone previste a servizi (zto Sa, Sb, Sc) per quanto concerne il dimensionamento, la localizzazione, eventuali nuovi fabbisogni;
- Verifica dell'assetto viario complessivo;
- Verifica puntuale della normativa di attuazione del PRG per correggere errori, rimuovere eventuali regole astruse;
- Verifica delle aree a disposizione, eventuali nuove previsioni, tenuto conto della recente variante già approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 58 del 11.09.2000 per quanto concerne i settori produttivo primario-secondario-terziario;
- Verifica dei vincoli paesaggistici, dei fabbricati soggetti a tutela ed a grado di protezione per accertare errori e conseguentemente aggiornare il sistema di tutela e dei vincoli previsti, con inserimento delle fasce di rispetto degli elettrodotti.

Il Progetto di Variante Generale al PRGC di Breda di Piave si pone quale progetto intermedio tra l'evoluzione urbana di fine millennio e i nuovi piani che verranno redatti alla luce della nuova legislazione Regionale in materia di urbanistica.

Questo nuovo strumento si propone di operare con un parametro urbanistico diverso rispetto al tradizionale indicatore volumetrico.

La superficie netta di pavimento utilizzata è stata ritenuta più idonea a favorire soluzioni costruttive articolate e flessibili, ed è prevista una franchigia per quelle componenti architettoniche che arricchiscono gli edifici (logge, terrazze, portici) oppure si configurano come superfici tecniche (scale interne, ingressi e scale condominiali, ecc.).

La sostituzione del volume con la S.n.p. corrisponde in sostanza a molteplici criteri urbanistici:

- favorire le soluzioni costruttive non speculative
- evitare i risparmi di volume attuati riducendo irrealmente lo spessore dei muri o dei solai.

Inoltre, aspetto basilare e indispensabile per la redazione di nuovi PRGC, come quello di Breda, è l'idea e l'uso dell'informatica che nasce dall'esigenza di poter

uniformare e di tener sempre aggiornati sia i dati cartografici che i dati alfanumerici che rappresentano la situazione odierna dell'evolversi del territorio.

I nuovi mezzi redazionali a nostra disposizione hanno letteralmente rivoluzionato il modo di fare e pensare la pianificazione urbanistica: infatti la possibilità di gestire una varietà di banche dati in associazione con la Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) consente di arricchire notevolmente il bagaglio conoscitivo nonché le capacità operative di chi si accinge ad allestire uno strumento di governo del territorio quale un Piano Regolatore Comunale.

L'impiego dei nuovi strumenti e delle nuove metodiche che i nuovi mezzi redazionali comportano se da un lato offrono prospettive di **maggior efficienza** nella formazione e gestione tecnica della strumentazione urbanistica, dall'altro lato impongono un **costante controllo** rigoroso dei flussi informativi ed una adeguata organizzazione e manutenzione dell'intero sistema informativo basato su queste nuove strumentazioni.

L'impiego di uno standard operativo predefinito è fondamentale per avviare, usando le opportune procedure, **il processo di costruzione delle basi informative elementari**, del sistema integrato delle informazioni, oltre che del sistema informativo territoriale.

E' necessaria la dotazione di alcuni programmi informatici adeguati quali: Autocad map 2000 e Excel, strumenti di cui il Comune di Breda è già in possesso

Il Comune di Breda di Piave ha quindi uno strumento urbanistico sempre al passo con il trasformarsi del territorio adeguato ai tempi e realizzato nei modi più idonei: sarà così in grado di agire in **modo autonomo** e di non aver bisogno di impegnare in un futuro grosse risorse per l'aggiornamento dei dati di base (cartografici e alfanumerici).

Inoltre, dal momento che ogni informazione è riportata su supporto informatico, sarà possibile un interscambio immediato di informazioni anche con gli Enti Sovraordinati quali Provincia e Regione.

11. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Nel presente piano sono stati posti in evidenza tutti quegli aspetti di valenza ambientali che caratterizzano il territorio allo scopo di tutelare qualitativamente quelle che sono le caratteristiche ambientali del comune.

Sono presenti numerosi corsi d'acqua tra i quali il Piave che rientra nel Piano di Area del Medio Corso del Piave, risorse idriche puntuali (fontanili) per i quali sono previste fasce di rispetto di inedificabilità; con visuali e panoramici, la vegetazione spontanea della golena del Piave, zone E.1a nel quale è stato realizzato un bosco naturale, alberature e siepi dei corsi d'acqua di risorgiva, sono stati individuati e rappresentati gli edifici di valore storico-testimoniale (ex lege 1089/39 e quelli protetti ex lege 24/85, il vincolo paesaggistico e ambientale L. 1497/39 e 431/85 inoltre sono stati individuate dei percorsi paesaggistico-ambientali e dei percorsi ciclo-pedonali.

Si è voluto porre in evidenza anche quelli che sono elementi detrattori dell'ambiente presenti nel territorio comunale quali: linee dell'alta tensione, impianti speciali ed attività da trasferire.

Per quanto concerne le zone agricole del territorio viene riproposta come sottozona E1 la porzione di territorio all'interno dell'argine del fiume Piave: essa è soggetta a vincolo idrogeologico e paesaggistico, e costituisce un ambito naturale di notevole interesse; inoltre in tale zona vi è una significativa presenza di vivai ed è in atto una progressiva espansione di tale coltura; pertanto il suo inserimento in sottozona E1 consente la valorizzazione di tale vocazione produttiva oltre che delle caratteristiche paesaggistico ambientali.

Vengono di seguito elencati, con riferimento alla specifica localizzazione, i principali interventi previsti dalla presente Variante Generale al PRGC:

Breda

- E' stato localizzata una grande area a verde (standard) nel centro della frazione allo scopo di creare un "polmone verde".
- Nella frazione sono stati collocati 4 Progetti Norma, tre dei quali a ridosso del "polmone verde".
- Sono state confermate le aree a standard già previste dallo strumento precedente ed è prevista una nuova area a nord della frazione tra via Floriane e via Talponi da destinare alla costruzione di una casa-alloggio per anziani.
- Le aree di rispetto degli edifici a valenza storico- ambientale sono state confermate.
- E' stato modificato il perimetro del centro storico ad est in quanto nell'area sono presenti solo edifici con grado di protezione uno (per i quali edifici è prevista la demolizione senza ricostruzione) e due (per quali edifici è prevista la demolizione con ricostruzione).

- Per meglio servire le aree residenziali sono state previste piccole arterie di collegamento, in modo da permettere una migliore fruibilità delle zone residenziali senza aggravare il traffico delle arterie principali di attraversamento della frazione.
- Inoltre è individuata una sottozona E1a ubicata a sud del centro di Breda in cui è stato realizzato un bosco naturalistico con fondi della Comunità Europea (Reg. CEE n°2080/92) a cui è stato attribuito un vincolo quarantennale.
- Le sottozone di tipi "E4" sono:
 - Località "Case dal Vesco" a nord dell'abitato di Breda; già satura di insediamenti residenziali;
 - Via Parè a Breda di Piave;

Vacil

- Nella frazione di Vacil vengono a collocarsi 4 nuovi Progetti Norma per aree di nuova formazione che si sviluppano, lungo l'asse viario principale.
- Conseguentemente sono state previste e localizzate le necessarie aree a standard e confermate le aree di rispetto degli edifici a valenza storico-ambientale, già previste dallo strumento precedente.
- E' stata individuata una zona a "verde privato di rispetto area speciale" per la Chiesetta della Villa in via Chiesetta.
- Ad est della frazione di Vacil lungo via Cavallaro è stata individuata una nuova zona D4 "artigianale speciale".
- Sono state poste in evidenza le fasce di rispetto delle linee dell'alta tensione superiori ai 132 Kw che determinano una inedificabilità di 50 metri.

Pero

- Nella frazione di Pero è stata inserita la variante specifica per le zone industriali approvazione con modifiche di ufficio Art.45-L.R.27/6/85,n°61, approvata con D.G.R.V. n°3503 del 17.12.2001.
- A sud della frazione è stata collocata una zona D4 "Artigianale speciale".
- Sono state individuate 4 aree di nuova formazione soggette a Strumento Urbanistico Attuativo (Progetti Norma).
- Viene posta in evidenza una zona denominata "verde privato di rispetto area speciale" per la Chiesetta di San Giovanni nelle vicinanze della quale viene previsto un percorso paesaggistico ambientale ad esclusivo uso ciclo-pedonale.
- Sono state poste in evidenza le fasce di rispetto delle linee dell'alta tensione superiori ai 132 Kw che determinano una inedificabilità di 50 metri.
- Le sottozone di tipo "E 4" sono:

- Località "Le marche" a Pero, con numerose abitazioni insediate "a nastro" lungo via Marche.

Saletto

- Nella frazione di Saletto sono presenti tre aree di nuova formazione soggette a "Progetti Norma";
- E' stata localizzata una zona D4 posta lungo via Grespolo;
- Lungo Via Bovon, località "Campagne" è stata individuata una zona omogenea di tipo E4 nella quale l'Amministrazione Comunale ha realizzato anche una piazza;
- Altre due nuove E4 una lungo via Sergente Davanzo, e l'altra lungo via Molinetto prospiciente la zona industriale.

San Bartolomeo

- Nella frazione di San Bartolomeo sono state individuate tre aree residenziali di nuova formazione soggette a progetti Norma
- E' stata localizzata una zona D4 posta lungo via Sergente Davanzo;
- Le sottozone di tipi "E 4" sono:
 - Località " Le Crosere", già ampiamente edificata.
 - una nuova E4 lungo la Strada per Cavrie in prossimità della stessa Località "Le Crosere".

12. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

E' importante, una volta stabilito quello che sarà lo scenario qualitativo della Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di Breda di Piave, come sopra descritto e rappresentato nelle relative tavole progettuali in scala 5.000 e in scala 2.000, verificare quantitativamente le previsioni di Piano che saranno in vigore dalla data della approvazione Regionale e per i 10 anni successivi.

N.B.: le calcolazioni di dettaglio di progetto sono documentate nell'elaborato "verifica del dimensionamento" mediante grafici e tabelle specifiche.

Lo scenario di partenza è la popolazione residente al 1997 (anno di adozione del Variante Generale P.R.G. Vigente) dalla quale si procede per capire quali erano le previsioni e se esse si sono verificate dall'anno della sua adozione al 2001.

	1997	2001	INCREMENTO
POPOLAZIONE RESIDENTE TOTALI	5.990	6.362	372

Il PRG Vigente (approvato con DGR n° 5124 del 28.12.1998) prevedeva: **10.114** abitanti (5.990 residenti + 4.124 abitanti teorici insediabili).

Nella tabella seguente sono riportati gli abitanti che sono ancora insediabili nel PRG vigente per ogni zto con l'attribuzione ad ogni abitante di 150 mc come da LR 61/85 e 210 mc effettivi derivati dalla media tra 156 mc per abitante + 262 mc per abitante (dove 156 mc sono i mc per ogni abitante secondo i dati ISTAT tra il 1971 e il 1981 e dove 262 mc sono i mc per ogni abitante secondo i dati ISTAT tra il 1981 e il 1991)

Zone	150 mc/abitanti	210 mc/abitanti
B	147	105
C1	1.143	816
C2	608	434
C3	23	16
E4	647	462
TOTALE	+ 2.568	+ 1.833

La stessa tabella è stata fatta per le previsioni della nuova Variante al PRGC dalla quale risultano: abitanti teorici aggiuntivi insediabili 3.952.

Zone	150 mc/abitanti	210 mc/abitanti
B	241	172
C1	834	596
C2	592	423
E4	745	532
Progetti Norma	1.540	1.100
TOTALE	+ 3.952	+ 2.823

Riassumendo e confrontando i dati delle tabelle riportate in precedenza risulta:

PREVISIONE PRG VIGENTE Con 150 mc per abitante	+ 4.124
---	----------------

	150 mc/abitanti	210 mc/abitante
ABITANTI ANCORA INSEDIABILI NEL PRG VIGENTE	+ 2.568	+ 1.833
ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI NEL PRG DI PROGETTO	+ 3.952	+ 2823

	P.R.G.C. VIGENTE	V.P.R.G.C.
	Del 1997 con previsioni al 2007	Del 2001 con previsioni al 2011
Popolazione residente	5.990	6.362
Popolazione ipotizzata	10.144	10.314
	+ 4.124 (2.945)	+ 3.952 (2.823)
Fase realizzata al 2001	4.124 (2.945) (previsti al 2007) -2.568 (1.833) (ancora insediabili) 1.556 (1.111) (abitanti insediati)	
Fase di futura realizzazione PRG di progetto su base realistica 210 mc /abitante		6.362 (popolazione residente) + 2.823
		9.185 (10.314 Sommano abitanti)

Si mantengono gli stessi indici di edificabilità per le Zto B, C2 e E4 mentre per le zto C1 riduciamo l'indice di edificabilità da 1,50 ad 1,1.

INDICI MC/MQ	ESISTENTE	PROGETTO
B	1,50	1,50
C1	1,50	1,10
C2	1,00	1,00
C3	1,75	-
E4	0,80	0,80

La somma degli abitanti residenti nei rispettivi anni con le previsioni degli abitanti teorici ancora insediabili è rappresentata dalla tabella seguente:

	ABITANTI TEORICI INSEDIABILI 150 MC ABITANTE	
PREVISIONE PRG VIGENTE	10.114	
	150 mc/abitanti	210 mc/abitante
ABITANTI 2001 + ABITANTI ANCORA INSEDIABILI NEL PRG VIGENTE	8.930	8.195
ABITANTI 2001 + ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI NEL PRG DI PROGETTO	10.314	9.185

Una volta capito quali sono le previsioni del nuovo strumento urbanistico è necessario capire se la dotazione di aree a standard previste soddisfa le esigenze degli abitanti insediabili nel comune.

Nella tabella seguente sono riportati i mq di standard presenti nel PRGC vigente, nello stato di fatto e nel nuova Variante al PRGC suddivisi in: aree per l'istruzione, aree per l'interesse comune, per le aree a gioco e sport e per le aree a parcheggio.

	Mq di istruzione	Mq di interesse comune	Mq di gioco e sport	Mq di parcheggio	totale
Mq dimensionamento PRG 1997	45.575	165.585	216.002	29.898	457.060
Mq stato di fatto 2001	50.340	297.043	197.662	25.221	570.266
Mq di progetto	50.136	157.224	259.405	80.753	547.518

Di seguito sono stati calcolate le quantità di mq abitante suddivisa per tipologia di standard. Questo è stato fatto sia con 150 mc abitante sia con 210 mc abitante.

Nell'ultima riga della tabella seguente si riporta il valore minimo necessario per legge.

150 mc abitante	Mq di istruzione /abitanti	Mq di interesse comune/ abitanti	Mq di gioco e sport/ abitanti	Mq di parcheggio/ abitanti	totale
Standard PRG vigente mq/abitante	4,51	16,37	21,36	2,96	45,2
Standard stato di fatto mq/abitante	5,64	33,26	22,13	2,82	63,85
Standard PRG di progetto mq/abitante	4,86	15,24	25,15	7,83	53,08
210 mc abitante	Mq di istruzione /abitanti	Mq di interesse comune/ abitanti	Mq di gioco e sport/ abitanti	Mq di parcheggio/ abitanti	totale
Standard PRG vigente mq/abitante	6,14	36,25	24,11	3,08	69,58
Standard PRG di progetto mq/abitante	5,46	17,12	28,24	8,79	59,61
Standard secondo la 61/85	4,50	4,50	10,00 + 3	3,50	25,50

13. ELENCO ELABORATI V.P.R.G.C.

ELBORATI DI INDAGINE

	Relazione sul programma operativo e l'organizzazione degli elaborati	(Prot.O300-01-00090)	
Tav.1.1/01	Ambiti amministrativi sovracomunali	Scala 1:100.000	(Prot.O300-01-00012)
Tav.1.2/02	Ambiti amministrativi comunali	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00013)
Tav.2.1/03	Analisi storica dell'insediamento (IGM storici)	Scala 1:25.000	(Prot.O300-01-00014)
Tav.2.2/04	Analisi storica dell'insediamento (Catasti storici)	Scala 1:25.000	(Prot.O300-01-00015)
Tav.3.1/05	Programma e pianificazione di livello superiore: Estratti da P.T.R.C.	Scala 1:25.000	(Prot.O300-01-00016)
Tav.3.2a/06	Programma e pianificazione di livello superiore: Estratti da P.T.R.C.	Scala 1:50.000	(Prot.O300-01-00055)
Tav.3.2b/07	Programma e pianificazione di livello superiore: Estratti da P.T.P. di TV	Scala 1:50.000	(Prot.O300-01-00066)
Tav.3.2c/08	Programma e pianificazione di livello superiore: Estratti da P.T.P. di TV	Scala 1:50.000	(Prot.O300-01-00067)
Tav.3.2d/09	Programma e pianificazione di livello superiore: Estratti da P.T.P. di TV	Scala 1:50.000	(Prot.O300-01-00068)
Tav.4/10	Mosaicatura degli strumenti urbanistici generali vigenti	Scala 1:50.000	(Prot.O300-01-00017)
Tav.5/11	Pianificazione e programmazione comunale in atto	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00085)
Tav.6.1/12	Destinazione d'uso prevalente dell'edificato	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00018)
Tav.6.1a/13	Destinazione d'uso prevalente del piano terra	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00032)
Tav.6.2a/14	Classi di età dell'edificato	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00033)
Tav.6.2b/15	Numero dei piani degli edifici residenziali	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00034)
Tav.6.2c/16	Tipologia dell'edificato	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00031)
Tav.6.2d/17	Distribuzione territoriale degli alloggi	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00019)
Tav.6.2e/18	Condizioni fisiche degli edifici	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00020)
Tav.6.4/20	Attività ed attrezzature secondarie	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00008)
Tav.6.5/21	Attività ed attrezzature terziarie	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00030)
Tav.7/22	Infrastrutture di collegamento	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00037)
Tav.8/23	Opere di urbanizzazione – infrastrutture tecnologiche a rete-	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00039)
Tav.9/24	Opere di urbanizzazione – servizi e impianti di interesse comune-	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00040)
Tav.11/25	Vincoli e servitù	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00041)
Tav.12/26	Beni culturali	Scala 1:10.000	(Prot.O300-01-00045)
	Schede A- Consistenza del patrimonio immobiliare- B- edifici e manufatti di valore storico- culturale C- attività produttive secondarie D- attività commerciali e direzionali E- servizi ed attrezzature di interesse comunale		

ANALISI TECNICO-AGRONOMICA

	Relazione tecnico – agronomica		(Prot.P400-02-00208)
	Indagine sulla struttura delle aziende agricole Schede "F"		(Prot.P400-02-00209)
Tav.6.3/19	Attività ed attrezzature primarie	Scala 1:10.000	(Prot.P400-02-00045)
Tav.10.3/27	Carta della classificazione agronomica dei terreni	Scala 1:10.000	(Prot.P400-02-00038)
Tav.10.5/28	Carta delle colture intensive e di pregio	Scala 1:10.000	(Prot.P400-02-00046)
Tav.10.6/29	Carta delle tutele degli investimenti e dell'integrità del territorio	Scala 1:10.000	(Prot.P400-02-00159)
Tav.10.7/30	Carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole	Scala 1:10.000	(Prot.P400-02-00039)
Tav.10.8/31	Carta del paesaggio agrario	Scala 1:10.000	(Prot.P400-02-00158)

ANALISI GEOLOGICA

	Relazione geologica di aggiornamento		(Prot.P400-02-00304)
--	--------------------------------------	--	----------------------

ELABORATI DI PROGETTO

	Relazione		(Prot.P400-02-00352)
	Norme tecniche di attuazione		(Prot.P400-02-00353)
Tav. 13.1.a	V.P.R.G – Zonizzazione (su base catastale)	Scala 1:5.000	(Prot.P400-02-00355)
Tav. 13.1.b	V.P.R.G – Zonizzazione (su base catastale)	Scala 1:5.000	(Prot.P400-02-00355)

ELABORATI SU BASE C.T.R. IN SCALA 1:5.000

Tav. 13.2.a	V.P.R.G – Zonizzazione (su base C.T.R.)	Scala 1:5.000	(Prot.P400-02-00356)
Tav. 13.2.b	V.P.R.G – Zonizzazione (su base C.T.R.)	Scala 1:5.000	(Prot.P400-02-00356)

ELABORATI SU BASE CATASTALE IN SCALA 1:2000

Tav. 13.3.1	V.P.R.G – Zonizzazione, Vacil	Scala 1:2.000	(Prot. P400-02-00357)
Tav. 13.3.2	V.P.R.G – Zonizzazione, Breda di Piave	Scala 1:2.000	(Prot. P400-02-00358)
Tav. 13.3.3	V.P.R.G – Zonizzazione, Pero	Scala 1:2.000	(Prot. P400-02-00359)
Tav. 13.3.4	V.P.R.G – Zonizzazione, Saletto e San Bartolomeo	Scala 1:2.000	(Prot. P400-02-00360)
Tav. 13.4/37	Quadro di unione dei Progetti Norma	Scala 1:10.000	(Prot.P400-02-00361)
Tav. 13.4a/38	Progetti Norma: Vacil, Breda, Pero Saletto e San Bartolomeo	Scala 1:5.000	(Prot.P400-02-00362)
	Allegato alla Tav.13.4a/38	Scala 1:2.000	(Prot. P400-02-00363)
Tav.13.4.b	Progetti-Norma : Assonometria	Scala 1:2.000	(Prot.P400-02-00364)
	Verifica dimensionamento		(Prot.P400-02-00365)
	Regolamento Edilizio		(Prot.P400-02-00354)