

*ALLEGATO alla Delibera di
Consiglio Comunale n. ____ del ____*

COMUNE di
SAN BIAGIO DI CALLALTA
provincia di Treviso



DOCUMENTO degli OBIETTIVI

Primo Piano degli Interventi

Artt. 18 comma 1 e 2 della L.R. n. 11/2004

*Il Sindaco
Alberto Cappelletto*

Aprile 2016

1. Premessa

Il presente documento nasce con la finalità di illustrare le procedure, i contenuti e gli obiettivi della prima variante al Piano degli Interventi del comune di San Biagio di Callalta.

La redazione del presente strumento urbanistico prende avvio in un contesto normativo che ha visto l'emanazione della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, la nuova legge regionale urbanistica, cui il comune di San Biagio di Callalta si è adeguato con la redazione del Piano di Assetto del Territorio comunale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 30/03/2015, approvato con Conferenza di Servizi del 31/03/2016 e ratificata con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 83 del 18/04/2016.

2. La procedura di formazione

Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi viene normato dalla L.R. 23 aprile 2004, n. 11 all'art. 18.

Secondo le succitate disposizioni di legge, il Sindaco predispose il presente documento, in cui sono evidenziati le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi. Questo documento viene illustrato presso la sede comunale nel corso di apposito Consiglio Comunale.

Il Piano degli Interventi viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale; l'adozione del Piano è preceduta da apposite forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati nel processo di definizione delle azioni e delle scelte di Piano.

Entro otto giorni dall'adozione il Piano viene depositato presso la sede comunale ed è a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi quale adempimento della fase di pubblicazione del Piano; nei successivi trenta giorni chiunque può formulare idonee osservazioni utili all'integrazione o al miglioramento dello strumento urbanistico adottato. Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune si riserva la facoltà di attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale controdeduce le stesse ed approva il Piano.

Copia integrale del Piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

Le previsioni di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio decadono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano.

Il P.I. si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di strumenti urbanistici attuativi (PUA).

3. Requisiti di natura generale

Il P.I. dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

3.1 La coerenza

Il Piano degli interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), lo stesso deve essere pertanto coerente con le previsioni del piano strutturale. Il Piano degli Interventi dovrà coordinarsi obbligatoriamente con i Piani sovraordinati. In particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC).

3.2 La chiarezza

Il Piano degli Interventi è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti sul territorio, e come tale deve essere aggiornato secondo lo

sviluppo insediativo attuale, presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità d'intervento, negli elaborati grafici e nelle norme tecniche di attuazione.

3.3 La flessibilità ed i tempi certi

Il Piano degli Interventi deve essere pensato come uno strumento flessibile, pratico ed immediato attuabile nel breve periodo di 5 anni. Nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal P.A.T., definisce i criteri per le aree di trasformazione destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione, tenendo conto che, decorsi i 5 anni dall'entrata in vigore del piano, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per i quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi nonché i vincoli preordinati all'esproprio, decadono (art. 18 comma 7 L.R. 11/2004). Anche per tale motivo verrà data la priorità alle iniziative che siano sorrette dalla proposta dei privati, privilegiando perciò il metodo dell'edilizia concertata attraverso accordi pubblico-privato. Il Piano degli Interventi definirà le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal P.A.T.. Tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T., coerentemente con quanto definito dalle Norme Tecniche dello stesso potrà avvenire anche per fasi successive. La seconda variante al Piano degli Interventi, pertanto, potrà non prendere in considerazione l'intero territorio o tutte le tematiche settoriali ma dovrà fornire una definizione degli interventi più urgenti o strategici, fornire un quadro d'insieme ed i criteri generali per intervenire poi successivamente con altri strumenti (varianti, accordi di programma, accordi pubblico-privato, ecc.) o con successivi P.I. di settore.

3.4 La qualità

Il Piano degli Interventi punterà alla valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei beni storico culturali-ambientali da inserire nei processi di complessiva riqualificazione degli insediamenti, ma anche su una forte ed innovativa componente normativa e progettuale. Il Piano degli Interventi affronterà i problemi urbanistici facendo corrispondere agli incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità urbana e in tale operazione sarà sorretto anche analisi e valutazioni specialistiche necessarie che ad esso si accompagnano in particolare sotto profilo storico insediativo.

4. Obiettivi / Attuazione

4.1 Approccio per fasi funzionali

Come noto, il comma 5-bis, dell'art. 48, L.R. 11/2004 e s.m.i., prevede che: "A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi." La legge urbanistica regionale in sostanza, nella prima fase di attuazione della nuova disciplina dalla stessa prevista, ha disposto che il PRG vigente all'entrata in vigore del PAT continui a disciplinare l'uso e l'assetto del territorio fino alla formazione di un nuovo strumento attuativo, il P.I., redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 17, della medesima Legge. Il predetto dispositivo precisa altresì che la disciplina del PRG è efficace solamente per le parti compatibili con le previsioni del PAT, risultando le stesse definite dalla tavola 5 del Piano di Assetto del Territorio approvato.

Appare tuttavia evidente come, in relazione al dinamismo proprio della disciplina normativa legata al governo del territorio, il Piano Regolatore Vigente, per poter esplicare pienamente le funzioni di primo P.I., richieda un rapido aggiornamento grafico e normativo volto ad allinearli alla normativa vigente ed a renderlo attuabile nel rispetto delle previsioni strutturali del PAT. Va d'altro canto considerato come la traduzione delle prescrizioni e direttive del PAT nei contenuti propri del P.I. così come declinati dall'art. 17, della L.U.R. richieda un tempo dedicato non compatibile con le sopra espresse esigenze di rapido allineamento grafico-normativo, tanto più se si considera il fatto

che, almeno per gli aspetti correlati all'iniziativa privata, l'attuazione del PAT potrà avvenire per fasi successive e solo sulla base delle proposte progettuali e di investimento da parte dei portatori di interesse che dovranno dimostrare il godimento del bene, il rispetto dei parametri formali ed architettonici, l'attuazione degli standard, il rispetto dei valori paesaggistici e ambientali caratterizzanti i luoghi d'intervento. Per le suesposte considerazioni, si prevede l'attuazione del P.I. attraverso le fasi funzionali definite nei paragrafi seguenti e denominate 1^a e 2^a variante al P.I., con l'obiettivo di assicurare un rapido adeguamento del PRG recependo gli aggiornamenti cartografici e normativi (la 1^a) e di approfondire le tematiche di carattere specifico e puntuale (la 2^a).

4.2 La prima variante al P.I.

Costituirà la prima fase operativa di attuazione del P.I. e sarà finalizzata ad allineare il PRG vigente al PAT ed al PTCP. Nell'espletamento delle attività di seguito elencate sarà peraltro possibile anticipare la trattazione di alcune tematiche specifiche, enunciate nel Documento preliminare al PAT e poi tradotte negli obiettivi dallo stesso assunto, riguardanti in particolare il riequilibrio della sovrabbondante previsione edificatoria residenziale ed il miglioramento della qualità e sostenibilità architettonica ed ambientale del costruito. Tali tematiche verranno approfondite in parallelo con le attività di adeguamento tecnico-normativo, attraverso la concertazione e consultazione mirata con i diversi portatori di interesse, con l'obiettivo di porre le basi per il superamento delle previsioni urbanistiche attuative rimaste non attuate.

La 1^a Variante al Piano degli Interventi sarà caratterizzata:

a) dall'acquisizione informatizzata del PRG vigente.

Nello specifico per l'aggiornamento della base cartografica si analizzerà preliminarmente la seguente documentazione:

- *progetto completo del P.R.G. vigente;*
- *progetto completo del P.A.T.;*
- *base cartografica regionale (CTR) ai livelli informativi previsti dalle specifiche tecniche regionali (sistema viario, idrico, infrastrutture, sottoservizi);*

b) dall'aggiornamento del Quadro Conoscitivo.

Verranno in particolare aggiornate le risorse informative afferenti la matrice c11_PianificazioneVincoli, relative allo strumento urbanistico vigente, come previsto dagli "Atti di indirizzo" in applicazione dell'art. 50 della L.R. 11/2004 e funzionale alla trasmissione alla Giunta Regionale prevista dall'art. 11-bis della medesima LUR. Per l'aggiornamento del quadro conoscitivo alla base del P.I. si procederà inoltre all'analisi dei seguenti documenti:

- *bilancio pluriennale delle opere pubbliche;*
- *programma triennale delle opere pubbliche;*
- *quadro conoscitivo e atti d'indirizzo del P.A.T.;*
- *norme tecniche di attuazione e regolamento edilizio del P.R.G. vigente;*
- *banche dati quali anagrafe comunale, Camera di Commercio Industria ed Artigianato di Treviso (C.C.I.A.), elenco attività economiche e produttive, Istituto nazionale di Statistica (ISTAT) ecc.*

c) dall'allineamento delle Norme di Attuazione del PRG con le Norme Attuative del PAT.

Verranno in particolare recepite le indicazioni afferenti:

- *gli istituti perequativi;*
- *la gestione degli ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e a Programmi Complessi;*
- *il governo delle zone agricole.*

d) dal recepimento nel Piano degli Interventi degli Accordi ex art. 6 della L.R.11/2004 già conclusi con questa Amministrazione in sede di PAT.

4.3 La seconda variante al P.I.

Rappresenta la seconda tappa del percorso che porterà alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale (PRG), che integrerà agli elaborati già previsti nella prima variante i seguenti contenuti di dettaglio:

- schedatura dei nuclei di edificazione diffusa e definizione della specifica normativa;
- ricognizione e schedatura degli edifici, compresi quelli indicati come “edifici oggetto di Schedatura da parte del P.I. – art. 14 N.T.A. del P.A.T.” con revisione dei gradi di protezione;
- schedature delle aree degradate e specifica revisione normativa relativa alla L.R. 50/2012 “Legge sul Commercio”;
- ridefinizione e ripermetro di alcuni ambiti produttivi in adeguamento all'edificato in coerenza con i contenuti del P.A.T. e del P.T.C.P.;
- eventuale aggiornamento degli elaborati prodotti nella Prima Variante, ove le attività su esposte ne comportino la modifica.

Per la redazione delle schedature verrà utilizzata la seguente documentazione:

- rilievi fotografici e strumentali in loco per consentire di rilevare tutti gli immobili presenti nel territorio comunale;
- base cartografica regionale (CTR) ai livelli informativi previsti dalle specifiche tecniche regionali (sistema viario, idrico, infrastrutturale, sottoservizi) verificandone l'attendibilità attraverso il controllo delle pratiche edilizie, degli atti catastali e della cartografia specifica riguardante i sottoservizi quali gas, enel, acquedotto, fognature ecc.

4.4 Il dialogo con i cittadini

Il Piano degli Interventi individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve-medio periodo di un quinquennio, pena la loro decadenza. Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano stesso. In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, la seconda variante al Piano degli Interventi potrà recepire proposte presentate da soggetti privati finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale dell'atto di pianificazione territoriale ed urbanistica (il P.I.), nel rispetto della legislazione e dalla pianificazione sovraordinate e senza recare pregiudizio dei diritti di terzi. Tali proposte dovranno rispondere ai requisiti di natura generale citati in precedenza e potranno in particolare riguardare:

a) Progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, riconducibili agli Accordi di Pianificazione previsti dall'Art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i., presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Nelle proposte di accordo potranno essere previste cessioni di aree, permuta, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi, precisando che in caso di cessioni di aree, concorreranno alla definizione dell'accordo le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti. L'accordo può essere recepito in varianti parziali al P.I. approvate dal Consiglio Comunale. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione (pubblicazione, deposito, osservazioni, controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione). Infatti l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

b) La risoluzione di situazioni ed esigenze puntuali, con particolare riguardo alle evenienze già segnalate in sede di concertazione sul documento preliminare al P.A.T. e, successivamente, di osservazione al P.A.T. adottato; l'Amministrazione comunale provvederà a contattare i singoli soggetti interessati al fine di individuare le soluzioni percorribili.

Oltre alle situazioni già evidenziate nelle fasi sopra richiamate, possono rientrare nella presente fattispecie a titolo esemplificativo e non esaustivo, e come tali essere oggetto di nuova segnalazione nella fase di avvio della procedura di formazione del P.I.:

- la correzione degli errori materiali di delimitazione delle Z.T.O. di PRG;
- le ridefinizioni di previsioni urbanistiche puntuali afferenti la destinazione d'uso, i modi e tipi di intervento, le capacità edificatorie;
- l'individuazione di eventuali lotti interclusi;
- esame della situazione delle attività produttive esistenti in zona impropria.

c) La valutazione dell'opportunità o meno di ottenere l'esclusione dalle previsioni edificatorie del P.I. degli ambiti già soggetti a Piano Urbanistico Attuativo dal PRG rimasti inattuati.

Le proposte di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunale ed in particolare con il Piano triennale delle opere pubbliche o con altri progetti dell'Amministrazione, di cui dovranno rappresentare un'importante risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano. Nel periodo di validità del Piano degli Interventi potranno essere introdotte modifiche al Piano stesso, con procedura di variante, a seguito di ulteriori valutazioni effettuate dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico.

5. Quadro sinottico delle attività

Il Piano degli Interventi del comune di San Biagio di Callalta vede la completa redazione dello stesso in due fasi temporali: una prima fase (prima variante) in cui vengono sviluppati le tematiche utili a mettere lo strumento pianificatorio nelle condizioni tali da divenire esecutivo in tempi ristretti ed una seconda fase (seconda variante) che darà completa attuazione alle tematiche di competenza del PI. Vengono di seguito riassunte le tematiche e la suddivisione delle stesse nelle due fasi di formazione del Piano degli interventi.

TEMI	Fase I	Fase II
Attivazione del registro del Credito edilizio.	X	
Recepimento nelle NTO del PI della procedura della Valutazione di congruità economica per gli accordi di pianificazione e la perequazione urbanistica.	X	
Georeferenziazione del PI su CTR e codifiche.	X	
Definizione delle schede di progetto per gli ambiti soggetti ad Accordi ai sensi dell'Art.6 della L.R. 11/04.	X	
Aree di urbanizzazione consolidata: disciplina generale.		X
Aree di urbanizzazione consolidata: interventi di miglioramento della qualità urbana mediante accordo di pianificazione.		X
Edificazione diffusa: disciplina generale ed interventi puntuali.	X	X
Nuovi areali di espansione: disciplina generale.		X
Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale: disciplina degli interventi.		X
Aree di riqualificazione e riconversione: interventi mediante accordo di pianificazione.	X	X
Servizi, infrastrutture ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza.		X
Medie e grandi strutture di vendita (L.R. 50/2012)		X
Attività produttive in zona impropria / ripermetrazione ambiti		X
Allevamenti.	X	X
Sistema relazionale. Localizzazione e programmazione delle infrastrutture di progetto		X

Zone agricole: disciplina generale.	X	X
Regolamento edilizio.		X
Vincoli paesaggistici	X	
Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore.	X	
Altri vincoli. Aggiornamento dei seguenti vincoli e fasce di rispetto: stradali, ferroviarie, dall'oleodotto, dal metanodotto, degli elettrodotti, cimiteriali, dai depuratori, servitù idraulica relativa all'idrografia principale, zone di tutela relative all'idrografia principale, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.	X	
Le invarianti di natura idrogeologica: disciplina generale.		X
Le invarianti di natura paesaggistica: disciplina generale.		X
Le invarianti di natura ambientale: disciplina generale.		X
Le invarianti di natura storico-monumentale: disciplina generale.	X	X
Le aree soggette a dissesto idrogeologico: disciplina generale.	X	X
Adeguamento transitorio delle NTA del PRG Vigente	X	
Riclassificazione aree edificabili – <i>Varianti Verdi art. 7 L.R. 4/2015</i>	X	

6. Elaborati

Il P.I. sarà composto da:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
 - carta della zonizzazione territoriale in scala 1:5.000;
 - carta dei vincoli e della pianificazione territoriale in scala 1:5.000;
 - zone significative in scala 1:2.000;
 - verifica del dimensionamento
- c) le norme tecniche operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) il registro dei crediti edilizi;
- f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c);
- g) la schedatura degli Accordi art. 6 L.R. 11/2004 stipulati in sede di adozione del P.A.T.;
- h) relazioni specialistiche.