



Elaborato

R

0

1

Codice

## Relazione programmatica

Piano degli Interventi redatto ai sensi della L.r. n.11 del 23 aprile 2004

### Progettazione

TEPCO s.r.l.  
Arch. Leopoldo SACCON

**Collaboratori**  
Dott. Michele SACCON  
Dott. Matteo TRES  
Dott. Alessio FARAON



### Contributi specialistici

STUDIO LEONI  
ConsulenzAgronomicAmbientale  
Dott. Maurizio LEONI

**V.Inc.A.**  
**Analisi agronomiche**

STUDIO TECNICO Conte & Pegorer  
Dott. Geol. Stefano CONTE

**Valutazione di Compatibilità Idraulica**  
**Relazione geologica**

### Amministrazione comunale

Alberto CAPPELLETTO  
**Sindaco**

Dott. Vincenzo PARISI  
**Segretario Comunale**

Geom. Renato FLORIO  
**Responsabile del Servizio Urbanistica**

Geom. Lorenzo Camatel  
Arch. Mery Mattarollo  
Lidiana Vidotto





|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | LA CORNICE PIANIFICATORIA E IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....                  | 4  |
| 1.1  | La cornice pianificatoria.....   | 4  |
| 1.2  | Il Documento del Sindaco e la concertazione.....                           | 5  |
| 2.   | LA PROCEDURA DI FORMAZIONE .....   | 9  |
| 3.   | REQUISITI DI NATURA GENERALE .....   | 9  |
| 4.   | OBIETTIVI .....  | 11 |
| 4.1  | Approccio per fasi funzionali .....  | 11 |
| 4.2  | La prima variante al P.I.....  | 11 |
| 4.3  | La seconda variante al P.I .....   | 11 |
| 4.4  | Il dialogo con i cittadini .....   | 12 |
| 5.   | LE NORME TECNICHE OPERATIVE .....  | 13 |
| 6.   | LE SCHEMATURE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO.....                      | 13 |
| 6.1  | Gli edifici di interesse storico-testimoniale.....                         | 13 |
| 6.2  | I manufatti minori di interesse storico-testimoniale .....                 | 17 |
| 7.   | LE ZONE RESIDENZIALI .....   | 18 |
| 8.   | LE ZONE PRODUTTIVE .....   | 18 |
| 9.   | LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO (ADEMPIMENTI DI CUI ALLA L.r. 50/2012).....    | 18 |
| 10.  | IL TERRITORIO AGRICOLO .....   | 19 |
| 10.1 | Le zone agricole.....  | 19 |
| 10.2 | Le costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola..... | 19 |
| 10.3 | I nuclei di edificazione diffusa .....                                     | 20 |
| 10.4 | Gli allevamenti .....  | 21 |
| 11.  | LE TUTELE.....   | 21 |
| 11.1 | Gli ambiti a tutela speciale .....   | 21 |
| 11.2 | La tutela delle componenti ambientali.....                                 | 22 |
| 11.3 | Piano delle Acque e aree con criticità idraulica.....                      | 22 |
| 12.  | LE RELAZIONI SPECIALISTICHE.....   | 22 |
| 13.  | TEMPISTICHE.....   | 23 |
| 14.  | QUADRO ECONOMICO .....   | 25 |
| 15.  | QUADRO SINOTTICO DELLE ATTIVITÀ.....                                       | 26 |
| 16.  | ELABORATI .....  | 28 |



## 1. LA CORNICE PIANIFICATORIA E IL DOCUMENTO DEL SINDACO

### 1.1 La cornice pianificatoria

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti e le fasi di redazione della seconda variante al Piano degli Interventi del Comune di San Biagio di Callalta, delineandone innanzitutto il contesto legislativo, i principi e le linee guida.

Il Piano degli Interventi (PI) viene definito dall'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** del Comune di San Biagio di Callalta, approvato in Conferenza di Servizi il 31/03/2016 ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.r. 11/2004, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 83 del 18/04/2016 ed **efficace dal 11/06/2016**.

Il Comune di San Biagio di Callalta ha approvato la **Prima Variante al Piano degli Interventi (PI)** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10/11/2016 avente ad oggetto: "Esame delle osservazioni, controdeduzioni ed approvazione del Primo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004". Il Piano è **efficace dal 16/12/2016**.

Il P.I. si relaziona al bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

Più precisamente, il Piano degli Interventi, in coerenza e in attuazione del Piano di assetto del territorio, sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite dallo specifico atto d'indirizzo (lettera b);
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo o di comparti urbanistici;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;



- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Si ricorda che, oltre al citato Piano di Assetto del Territorio (PAT), il presente piano si colloca in una cornice pianificatoria costituita da:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) adottato con DGR n. 372 del 17 febbraio 2009;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con DGR n.1137 del 23/03/2010<sup>1</sup>.

## 1.2 Il Documento del Sindaco e la concertazione.

Il primo passo nella stesura del Piano degli Interventi è costituito dalla predisposizione del Documento del Sindaco, ai sensi Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, art. 18.

Il Documento del Sindaco delinea i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi (PI), al quale, come detto, è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo sovraordinato ed in particolare della L.r. 11/2004.

Il Documento del Sindaco, illustrato presso la sede del Comune nel corso di un apposito consiglio comunale a fine aprile 2016, è il documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi dall'attuazione della prima e seconda variante al PI. Piano. Si tratta, in buona sostanza, di un documento in cui si fissano gli obiettivi da conseguire già nel breve-medio periodo (in linea teorica per un periodo che arriva sino a 5 anni) a mezzo, appunto, delle prime due varianti al P.I..

Nel merito dei contenuti operativi, come illustrato nel Documento del Sindaco, le attività hanno portato alla redazione di un primo Piano degli Interventi con la finalità di allineare il Piano Regolatore Vigente al PAT e di recepire gli accordi stipulati in sede di redazione del PAT rendendo immediatamente operativa l'applicazione delle politiche perequative e compensative stabilite dal PAT, e contestualmente approfondendo alcune tematiche di carattere specialistico.

<sup>1</sup> Con l'approvazione del PTCP di Treviso si è avuto il passaggio delle deleghe alla Provincia in materia urbanistica per l'approvazione del PAT/PATI.



La presente seconda variante ha preso avvio mediante la pubblicazione di un avviso pubblico con prot. n. 25092 del 20 dicembre 2016 con il quale si avvisa la cittadinanza che entro il termine del 20 febbraio 2017 gli aventi titolo che abbiano interesse possono presentare richieste e proposte da inserire nella seconda variante al PI, mediante apposito modulo (figura seguente), nel quale sono evidenziati i temi oggetto della seconda variante.

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Spazio Off. Urbanistica<br><b>PROGRESSIVO<br/>OSSERVAZIONE</b><br><br>N° _____ | Spazio riservato Ufficio Protocollo |
|--|-------------------------------------|

Al Signor  
SINDACO del COMUNE di  
**SAN BIAGIO di CALLALTA (TV)**

Alla c.a.  
Ufficio Urbanistica

Oggetto: **Seconda Variante al Piano degli Interventi – PROPOSTA di MODIFICA.**

Il/La Sottoscritto/a:

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

residente in Via \_\_\_\_\_ n.° \_\_\_\_\_ interno \_\_\_\_\_

Tel. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

in qualità di:

Proprietario/comproprietario

Legale rappresentante *Specificare* \_\_\_\_\_

Altro *Specificare* \_\_\_\_\_

delle aree di seguito elencate censite al Catasto Terreni come:

Fg.  mappale n. \_\_\_\_\_ Fg.  mappale n. \_\_\_\_\_

Fg.  mappale n. \_\_\_\_\_ Fg.  mappale n. \_\_\_\_\_

Fg.  mappale n. \_\_\_\_\_ Fg.  mappale n. \_\_\_\_\_

presa visione degli elaborati del Primo Piano degli Interventi Comunale, ai sensi della L.R. n. 11/2004, formula la seguente

#### P R O P O S T A <sup>1</sup>

la quale, in riferimento ai temi trattati dal Piano, riguarda:

- Schedatura dei nuclei di edificazione diffusa e definizione della specifica normativa;**
- Ricognizione e schedatura degli edifici, anche con revisione dei gradi di protezione;**
- Modifica del grado di protezione del patrimonio edilizio esistente già schedato;**
- Schedature delle aree produttive/artigianali degradate – L.R. n. 50/2012;**
- Ridefinizione ambiti produttivi in adeguamento all'edificato;**
- Riclassificazione aree edificabili – art. 7 L.R. n. 4/2015 – Variante Verde;**
- Modifiche normative.**

<sup>1</sup> – Si ricorda che le proposte dovranno essere riferite alle tematiche oggetto della Seconda Variante al Piano degli Interventi.

Descrizione della proposta:Motivazione della proposta e descrizione dell'eventuale beneficio pubblico:

## I dati metrici dell'area e del fabbricato oggetto della proposta:

|                              |     |                      |
|------------------------------|-----|----------------------|
| Superficie fondiaria         | mq. | <input type="text"/> |
| Superficie coperta           | mq. | <input type="text"/> |
| Volume costruito fuori terra | mc. | <input type="text"/> |
| Piani fuori terra            | N°. | <input type="text"/> |

## Allega alla presente proposta:

- Copia del P.I. vigente con evidenziate le aree oggetto della presente proposta;
- Proposta di modifica del P.I.;
- Documentazione fotografica dettagliata dell'edificio/area e del contesto;
- Altra documentazione utile:



Modifica normativa:

| Testo VIGENTE | Testo MODIFICATO – PROPOSTA |
|---------------|-----------------------------|
|               |                             |

Nel caso di richiesta di modifica al testo normativo, è necessario riportare il testo comparato contenete la modifica richiesta.

San Biagio di Callalta, il  /  /

il/la richiedente<sup>2</sup>

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Per comunicazioni indico il seguente recapito:

Cognome  Nome   
 residente in Via  n.°  interno   
 Tel.  e-mail   
 PEC

L'Amministrazione si riserva di contattare l'interessato qualora fosse necessario integrare o approfondire la richiesta mediante comunicazione inviata al recapito sopra indicato.  
 A tal fine si invita il richiedente ad indicare almeno un indirizzo **e-mail** o **PEC**, per consentire una comunicazione più diretta.

2 – Con la firma della presente proposta, viene autorizzato il Comune a detenere e trattare i dati personali per l'espletamento della procedura in oggetto, anche presso altri Enti o Istituzioni correlate al procedimento medesimo.

Il 26 gennaio 2017 i contenuti della variante sono stati presentati pubblicamente in un incontro pubblico allo scopo di spiegare in sintesi i contenuti che verranno affrontati nella variante stessa.





## 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 predispone 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. risponde 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 e 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

### 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 dalle tavole 5a e 5b 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<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> variante al P.I., con l'obiettivo di assicurare un rapido adeguamento del PRG recependo gli aggiornamenti cartografici e normativi (la 1<sup>a</sup>) e di approfondire le tematiche di carattere specifico e puntuale (la 2<sup>a</sup>).

### 4.2 La prima variante al P.I.

Costituisce 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 assunti, riguardanti in particolare il miglioramento della qualità e sostenibilità architettonica ed ambientale del costruito. Tali tematiche sono 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 (PIRUEA e ambiti soggetti a PUA).

### 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:



- a) schedatura dei nuclei di edificazione diffusa e definizione della specifica normativa;
- b) 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;
- c) schedature delle aree degradate e specifica revisione normativa relativa alla L.R. 50/2012 “Legge sul Commercio”;
- d) 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) la revisione delle schede normative;
- b) proposte di modifica alla normativa tecnica;
- c) la possibilità di richiedere lo stralcio di aree edificabili non utilizzate mediante la procedura della "variante verde" ex art. 7 della L.r. 4/2015.
- d) 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, permutate, 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.

## 5. LE NORME TECNICHE OPERATIVE

L'aggiornamento del PI ha comportato un generale riordino dell'apparato normativo con particolare riguardo al seguente articolato, come da approfondimento riportato nei capitoli seguenti.

- Articolo 13 Valutazione di Compatibilità idraulica
- Articolo 18 Intervento sugli edifici di interesse testimoniale
- Articolo 26 ZTO A
- Articolo 27 ZTO B
- Articolo 28 ZTO C1
- Articolo 29 ZTO C2 e PEEP
- Articolo 30 Zone produttive
- Articolo 31 ZTO D1
- Articolo 32: ZTO D2
- Articolo 33 ZTO D3
- Articolo 34 ZTO D4
- Articolo 35 ZTO D5
- Articolo 36 Attività produttive in zona impropria e attività da bloccare
- Articolo 37 Attività da trasferire
- TITOLO IV Territorio agricolo
- Articolo 60 ZTO Fc
- Articolo 62 Distributori di carburante
- Articolo 68 Ambiti e fasce di rispetto
- Articolo 76 Ambiti a tutela speciale
- Articolo 77 Tutela delle componenti ambientali
- Articolo 85 Decadenza del PI

## 6. LE SCHEDATURE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO

### 6.1 Gli edifici di interesse storico-testimoniale

La presente variante si pone come obiettivo prioritario la revisione delle molteplici schedature realizzate durante gli anni Novanta e Duemila, riferite agli edifici di interesse storico e agli edifici non più funzionali al fondo, oltre alla nuova schedatura degli edifici di interesse individuati dal PAT quali invariati storiche.

La struttura insediativa storica del Comune di San Biagio di Callalta è caratterizzata da un edificato diffuso di matrice agricola e da radi centri storici, costituiti da piccoli aggregati, non particolarmente densi, di chiara origine rurale, con qualche rada villa o palazzina di carattere maggiormente urbano, prossimi ai maggiori corsi d'acqua di risorgiva o raccolti attorno ad un crocevia e, tipicamente, alla chiesa, o schierati lungo una via.



Nel Novecento la crescita urbana ha rapidamente esteso i centri abitati, in particolare lungo l'asse matrice della strada Postumia e riempito i numerosi vuoti tra gli edifici esistenti, introducendo quasi sempre tipologie isolate, autonome e discontinue rispetto alla tradizione costruttiva storica, oppure, anche quando addossate ad un edificio storico, costituite da fabbricati compositivamente autonomi e difformi.

L'attuale tessuto insediativo è quindi costituito da una quota di edificato storico, spesso minoritario e variamente manomesso, talora immerso con molte discontinuità in un tessuto moderno e contemporaneo avente in larga parte caratteri difformi, variegati e spesso in contrasto. Sono ancora presenti tuttavia dei complessi edilizi di matrice rurale immersi nella campagna che mantengono un elevato grado di riconoscibilità e identità.

In tale contesto, l'intervento di riqualificazione consiste nel preservare i pochi manufatti d'interesse storico testimoniale ancora in buone condizioni, nel mantenere i caratteri dei fabbricati coerenti pur lasciando una discreta libertà di adeguarli alle nuove esigenze funzionali e, infine, nel consentire e promuovere interventi sostanziali sugli edifici non coerenti, di scarsa qualità o in contrasto, fornendo indicazioni per una loro corretta ricomposizione urbana, plani volumetrica e compositiva, in rapporto armonico con le preesistenze storiche.

La tabella di seguito riportata riporta una sintesi delle schedature presenti nel PRG e nel PAT, oltre a quelle oggetto di schedatura dal parte del PI.

| Categoria   | Denominazione                                       | Totale     |
|---|---|------------|
| Edifici vincolati (ex. Art. 10 del D. Lgs. 42/2004) | Edifici vincolati                                   | 40         |
| Edifici con grado di protezione                     | PRG. Scheda B.<br>Edifici con intervento codificato | 101        |
|   | PRG Scheda B.<br>Edifici art. 10 della L.r. 24/1985 | 18         |
|   | PRG Scheda B.<br>Tutela monumentale                 | 27         |
|   | PAT. Archeologia industriale                        | 8          |
|   | PAT. Altri edifici                                  | 330        |
| <b>PI</b>   | Edifici con grado di protezione                     | <b>383</b> |
| Edifici oggetto di schedatura                       | Manufatti minori                                    | <b>32</b>  |

#### Metodologia di attribuzione dei gradi di protezione

La tabella seguente riporta la metodologia utilizzata per l'attribuzione dei gradi di protezione sulla base del valore e dell'integrità del fabbricato.

#### **METODOLOGIA PER L'ATTRIBUZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE**



| TIPOLOGIA (da PAT)  | Fabbricato Integro        | Fabbricato Non integro<br>(manomissioni incongrue o crolli) |
|---|---------------------------|---|
| Edificio con vincolo monumentale                          | 1                         | 1   |
| Edificio con impianto significativo ed elementi rilevanti | 2                         | 3   |
| Edificio appartenente al tessuto minore                   | 3                         | 4   |
| Edificio privo di valore (ristrutturato o recente)        | Eliminazione della scheda | Eliminazione della scheda                                   |
| Edificio in contrasto                                     | 5                         | 5   |

Il PI sulla base di un rilievo fotografico e della metodologia di attribuzione sopra riportata ha provveduto ad eliminare n. 46 schede relative a fabbricati ritenuti privi di valore.

#### Categorie di intervento e tipologie edilizie

Il PI, in recepimento del PAT, disciplina le seguenti categorie di intervento:

| Categoria di intervento           | Disciplina                           |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| manutenzione ordinaria            | Tutti gli edifici                    |
| manutenzione straordinaria        | Tutti gli edifici escluso Grado 5.   |
| restauro                          | Grado 1                              |
| risanamento conservativo          | Grado 2                              |
| ristrutturazione parziale         | Grado 3 (grado 3 e 4 PRG previgente) |
| ristrutturazione totale           | Grado 4 (grado 5 PRG previgente)     |
| demolizione senza ricostruzione   | Grado 5 (grado 6 PRG previgente)     |
| ampliamento con sopraelevazione   | Si veda la tabella successiva        |
| ampliamento laterale o posteriore | Si veda la tabella successiva        |

Il grado 3 "restauro propositivo" e 4 "ristrutturazione edilizia parziale" del PRG previgente sono stati accorpate nel nuovo grado 3 "ristrutturazione edilizia parziale" rendendo meno vincolanti gli interventi per quegli edifici appartenenti al tessuto minore.

Gli edifici sono dotati di scheda normativa (**Allegato A alle NTO**), con i seguenti contenuti:

- la consistenza edilizia (da verificare al momento della presentazione del progetto);
- il grado di protezione;
- la tipologia edilizia (con riferimento alle indicazioni di cui al prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale);
- alcune note specifiche relative alla presenza di elementi di pregio o superfetazioni;
- prescrizioni derivanti da schede precedenti (es. schedatura degli edifici non funzionali).

La scheda riporta la tipologia edilizia storica di riferimento, come indicate nel Prontuario per la Qualità Architettonica ed Ambientale (e relativo paragrafo di riferimento):

4.2 - tipologia ad elementi giustapposti

4.3 - tipo veneziano

4.4 - tipologia ad elementi giustapposti con pianta ad 'L'

4.5 - tipologia ad elementi separati





4.6 - tipologia con copertura a padiglione

4.7 - stalla con fienile sovrapposti

4.8 - stalla e fienile sovrapposti con portico.

Per completare il quadro viene aggiunta la seguente ulteriore tipologia:

- tipo non riconoscibile o non significativo.

Gli interventi dovranno rispettare, oltre a quanto indicato per il rispettivo grado di protezione, anche i contenuti del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale relativamente alla tipologia di riferimento (cap. 4). Il proprietario potrà sempre dimostrare l'errata attribuzione della tipologia presentando apposita documentazione integrativa.

#### Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammissibili non sono indicate in ciascuna scheda ma sono disciplinate dalla norma generale che ammette il cambio d'uso sulla base dell'ambito in cui ricade l'edificio tutelato.

| <b>CAMBIO d'USO</b>        | <b>ZONE INSEDIATIVE (compresi i nuclei di edificazione diffusa)</b> | <b>ZONE AGRICOLE</b> | <b>PARCHI DI INTERESSE COMUNALE</b> | <b>AMBITI A TUTELA AMBIENTALE e AREE DI VALENZA AMBIENTALE (Aree nucleo, corridoi ecologici, stepping zone)</b> |
|----------------------------|---|----------------------|-------------------------------------|---|
| Residenziale               | SI  | SI                   | NO                                  | NO  |
| Ricettivo extraalberghiero | SI  | SI                   | SI                                  | NO  |
| Direzionale                | SI  | SI                   | NO                                  | NO  |
| Servizi                    | SI  | SI                   | SI                                  | NO  |
| Esercizi di vicinato (EV)  | SI  | NO                   | NO                                  | NO  |

I gradi di protezione esistenti per gli edifici in centro storico sono superati dalle schede degli edifici di interesse storico testimoniale. Sono stati mantenuti soltanto gli edifici privi di interesse storico-testimoniale con previsione di "demolizione senza ricostruzione" (grado 5 del PI – grado 6 del PRG previgente).

#### Ampliamenti

La possibilità di ampliamento sugli edifici con grado di protezione è riassunta nella tabella seguente.

| <b>AMPLIAMENTI Edifici storici</b> | <b>ZONE AGRICOLE</b>             |   | <b>ALTRE ZONE</b> |
|------------------------------------|----------------------------------|---|-------------------|
|                                    | <b>Aree agricole non integre</b> | <b>Aree agricole integre</b>  |                   |
| <b>Grado 1</b>                     | NO                               | NO  | NO                |
| <b>Grado 2</b>                     | NO                               | NO  | NO                |
| <b>Grado 3</b>                     | LATERALE                         | LATERALE (con verifica di sostenibilità e approvazione da parte della Commissione Edilizia) | LATERALE          |
| <b>Grado 4</b>                     | LATERALE                         | LATERALE (con verifica di sostenibilità e approvazione da parte della Commissione Edilizia) | LATERALE          |





|  |   |  |                 |
|--|---|--|-----------------|
|  |   | Edilizia)  |                 |
|  | SOPRAELEVAZIONE<br>(con approvazione da<br>parte della<br>Commissione Edilizia) | SOPRAELEVAZIONE (con<br>verifica di sostenibilità e<br>approvazione da parte<br>della Commissione<br>Edilizia) | SOPRAELEVAZIONE |

## 6.2 I manufatti minori di interesse storico-testimoniale

La presente variante ha inoltre schedato (**allegato B alle NTO**) gli elementi puntuali individuati dal PAT quali:

- capitelli;
- fontane;
- chiuse.

A tali manufatti è stato attribuito il grado di protezione 1 "restauro" o il grado di protezione 2 "risanamento conservativo" e non potranno pertanto essere rimossi o manomessi. Rispetto alla ricognizione del PAT due elementi sono stati esclusi dalla tutela in quanto non più esistenti o comunque ritenuti privi di interesse storico-testimoniale.



## 7. LE ZONE RESIDENZIALI

La disciplina delle zone residenziali è stata riordinata sulla base dello stato di attuazione degli interventi previsti, omettendo le indicazioni che riguardavano interventi già attuati e rivedendo le prescrizioni che riguardavano previsioni parzialmente attuate.

Per le zone C1 e C2 la possibilità prevista di ampliamento una tantum del 20% del volume esistente è stata modificata precisando che tale ampliamento può essere concesso solamente previa acquisizione di credito edilizio. Tali aree diventano quindi delle possibili aree di atterraggio del credito edilizio, alla stregua dei nuclei di edificazione diffusa descritti al successivo capitolo 10.

La presente variante non introduce nuove zone di espansione. Sono stati precisati unicamente alcuni margini urbani in riduzione ai fini del recepimento delle richieste di variante verde oltre che in leggero ampliamento, con il fine della realizzazione di alcuni interventi di interesse pubblico, assoggettati a progettazione unitaria, che comprenda anche la realizzazione di aree ad uso pubblico o la cessione di porzioni di viabilità di progetto.

## 8. LE ZONE PRODUTTIVE

La presente variante ha previsto l'adeguamento degli ambiti produttivi a quanto prescritto dal PTCP di Treviso e alla L.r. 50/2012 "politiche per il sistema del commercio".

Le zone produttive D1 sono distinte in zone "ampliabili" e "non ampliabili". Le zone produttive individuate come aree di degrado ai sensi della L.r. 50/2012 sono indicate come zone D5 di riconversione, le cui destinazioni d'uso consentite sono indicate in ciascuna scheda di cui all'allegato 3 "schedatura delle aree dismesse e degradate".

Le sale gioco sono consentite nelle sole zone D5/2 e D5/3 collocate a Nerbon in virtù della loro collocazione marginale rispetto ai centri abitati e alla prossimità con l'arteria infrastrutturale della Treviso-Mare.

Nelle zone D5 di riconversione sono ammesse una serie di destinazioni d'uso precedentemente vietate (residenziale, commerciale, direzionale, servizi, ricettivo..), mentre per le attività produttive esistenti sono ammessi solo gli interventi di manutenzione e, in caso di cessazione dell'attività, non è ammesso il subentro.

Gli insediamenti produttivi in zona impropria di cui alla L.r. 11/1987 sono stati stralciati dal Piano; eventuali richieste di ampliamento dovranno ricorrere allo SUAP ai sensi della L.r. 55/2012. Le attività precedentemente schedate dal PRG mantengono l'indicazione di attività da bloccare o da trasferire.

## 9. LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO (ADEMPIMENTI DI CUI ALLA L.r. 50/2012)

La presente variante prosegue il recepimento del Regolamento di Attuazione della L.r. 50/2012: dopo aver individuato il centro urbano nella prima variante al PI (allegato 1 "Individuazione del centro urbano"), ha previsto la schedatura delle **aree dismesse o**



**degradate**, aventi le caratteristiche di cui al comma 3 del Regolamento di Attuazione, nonché localizza il **parco commerciale esistente** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera g2), come individuati nei seguenti allegati al PI:

- Allegato 2: tavola "Ricognizione delle aree e delle strutture dismesse e degradate e localizzazione del parco commerciale esistente";
- Allegato 3: "Schedatura delle aree e delle strutture dismesse e degradate".

Il Piano ha individuato 16 aree degradate, a partire dalle zone produttive e di riconversione del PRG, identificando per ciascuna il tipo di degrado esistente, gli obiettivi generali per le azioni di riqualificazione, gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le destinazioni d'uso compatibili e le eventuali misure di tutela ritenute necessarie.

Nell'allegato 2 sono riportate inoltre le **polarità esistenti** (medie strutture di vendita) ai fini dell'applicazione dell'approccio sequenziale previsto dal Regolamento di Attuazione della citata legge 50/2012.

Il perimetro dell'ambito strategico "C", individuato dal PAT, definisce il limite massimo di ampliamento del Parco Commerciale attuabile con successive varianti al PI.

## 10. IL TERRITORIO AGRICOLO

### 10.1 Le zone agricole

La presente variante ha aggiornato la zonazione del territorio agricolo, in ottemperanza al PTCP di Treviso, introducendo le aree agricole integre e non integre.

Le aree integre sono le "aree di interesse agroambientale con buona presenza di siepi" e le "aree ad elevata integrità fondiaria" individuate in tavola 2 del PAT.

Gli edifici ricadenti in tale aree sono soggetti a tutela e non possono essere ampliati su corpo separato. Sono ammessi solo gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione previsti all'art. 44 della L.r. 11/2004 previa verifica di sostenibilità dell'intervento da redigere mediante relazione asseverata che dovrà definire gli effetti generati dall'intervento sulla base di una serie di indicatori e nella quale andranno evidenziate le caratteristiche qualitative dell'intervento, gli impatti sul sistema ambientale e infrastrutturale e le relative mitigazioni.

### 10.2 Le costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

Gli interventi di cambio d'uso per le strutture agricolo-produttive esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PI, ai sensi dell'art. 43, comma 2, lett. d) della L.r. 11/2004.

Negli ultimi vent'anni sono state redatte diverse indagini agronomiche relative ad alcune strutture agricolo-produttive (annessi rustici) di cui si richiedeva il riconoscimento della non funzionalità al fondo con la conseguente opportunità di cambiare l'uso alla destinazione residenziale o, in alcuni casi, di altro tipo (es. ricettiva). Tali schede (totale di 115) riportavano talvolta l'obbligo di mantenere in connessione funzionale con il fondo (e quindi ad uso rurale) alcune porzioni di fabbricato, in certi casi evidenziandone la porzione in planimetria, in altri facendo solo riferimento alla superficie utile.



Il presente PI al fine di semplificare le procedure per l'intervento di cambio d'uso, ritiene importante verificare la situazione esistente all'oggi, prescrivendo l'obbligo di redigere una relazione agronomica aggiornata per tutti gli edifici che richiedano il cambio d'uso, inclusi quelli già dotati di scheda urbanistica.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dalla norma generale, distinte in base all'ambito di appartenenza, come evidenziato nella tabella seguente.

| <b>CAMBIO d'USO</b>              | <b>ZONE AGRICOLE</b> | <b>PARCHI DI INTERESSE COMUNALE</b> | <b>AMBITI A TUTELA AMBIENTALE e<br/>AREE DI VALENZA AMBIENTALE<br/>(Aree nucleo, corridoi ecologici, stepping stone)</b> |
|----------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Residenziale</b>              | SI                   | NO                                  | NO   |
| <b>Ricettivo extralberghiero</b> | SI                   | SI                                  | NO   |
| <b>Direzionale</b>               | SI                   | NO                                  | NO   |
| <b>Servizi</b>                   | SI                   | SI                                  | NO   |

Il cambio d'uso è ammesso fino a una cubatura massima di 800 MC comprensiva della porzione residenziale preesistente; per convertire la volumetria eccedente è necessario redigere un PdC convenzionato nel quale siano evidenziate le risoluzioni del sistema dell'accessibilità e delle aree a servizi che si rendono necessarie.

Il recupero e il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo sono condizionati da:

- verifica della legittimità urbanistica ed edilizia delle strutture, da comprovarsi da parte del richiedente all'atto della richiesta del permesso di costruire;
- rispetto delle distanze dagli allevamenti circostanti; diversamente i volumi potranno esser destinati solo come locali accessori alla residenza o ad altre destinazioni;
- sottoscrizione dell'atto di vincolo di non edificazione esteso al fondo di pertinenza della struttura agricolo-produttiva dichiarata come "non più funzionale";
- dimostrazione che gli immobili sono allacciati ai principali sottoservizi a rete e sono dotati di un adeguato accesso carrabile; in caso contrario, il proprietario dovrà sottoscrivere l'impegno di sostenere i costi di allacciamento.

### **10.3 I nuclei di edificazione diffusa**

La presente variante ha predisposto schedatura dei nuclei di edificazione diffusa (**allegato C alle NTO**), adeguamento il perimetro degli stessi alle particelle catastali, in modo da regolarizzare l'ambito. Nell'aggiustamento del perimetro non sono stati inclusi ulteriori fabbricati residenziali collocati ai margini dello stesso mentre sono state incluse le baracche e altri elementi precari esistenti che, se legittime, potranno essere accorpate e convertite al residenziale in presenza di un progetto di riordino complessivo dell'ambito.

Sono confermati i lotti ineditati individuati dal PRG non ancora attuati.



Nelle restanti aree libere sono ammessi interventi di nuova costruzione unicamente previa acquisizione di credito edilizio derivante prioritariamente da interventi di demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado collocati in territorio agricolo, nel rispetto del massimale volumetrico indicato nell'allegato C.

Il PAT ha infatti introdotto un limite alla volumetria residenziale realizzabile all'interno del nucleo, pari al 25% rispetto alla volumetria residenziale esistente al momento dell'entrata in vigore del PAT, che il PI ha precisato sulla base dell'effettiva situazione edilizia esistente. Ciascuna scheda riporta pertanto un tetto massimo di volumetria realizzabile in ciascun nucleo di edificazione diffusa. La scheda individua inoltre le aree inedificabili da tutelare quali pertinenze di pregio, oltre ai coni visuali.

#### **10.4 Gli allevamenti**

La presente variante è corredata da uno studio agronomico che ha verificato la consistenza delle strutture zootecniche esistenti e ha determinato le fasce di rispetto dalle stesse. Nelle tavole del PI sono riportate le fasce di rispetto di estensione maggiore (quelle dai limiti della zona agricola).

L'articolo 45 delle NTO disciplina gli allevamenti esistenti nel territorio comunale, distinguendo le seguenti tipologie:

A) Piccoli allevamenti di tipo familiare: insediamenti aventi come scopo il consumo familiare, con un massimo di 5 t. di peso vivo complessivo;

B) Allevamenti in connessione funzionale: sono strutture agricole – produttive destinate ad allevamento, aventi un nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola della quale fanno parte;

C) Allevamenti zootecnici intensivi: complesso di strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.

Per le tipologie A) e B) il PI definisce le distanze minime dalle abitazioni di terzi e dai confini di proprietà; per la tipologia C) le distanze sono state determinate dallo studio agronomico allegato al PI sulla base dei criteri stabiliti dalla legge regionale.

### **11. LE TUTELE**

#### **11.1 Gli ambiti a tutela speciale**

Nella Tav. 1.2. "Carta della Zonizzazione" sono individuati con apposita grafia i parchi rurali di interesse comunale (A) "Parco del Piave" e (B) "Parco del Nerbon", a precisazione degli ambiti individuati dal PAT e a superamento delle ex zone EsA del PRG previgente; con la stessa grafia ma con lettera C) sono inoltre individuate le aree di tutela ambientale corrispondenti alle ex zone EsC del PRG previgente.

In particolare la perimetrazione del Parco del Nerbon è stata precisata rispetto a quanto individuato dal PAT, includendo nello stesso le risorgive collocate a nord e l'intero corso



del Fiume Nerbon, per una fascia di 150 metri ambo i lati dello stesso, con l'esclusione delle zone insediative (residenziali o produttive) già riconosciute.

### **11.2 La tutela delle componenti ambientali**

La presente variante ha semplificato la disciplina relativa alla rete ecologica (aree nucleo, di completamento del nucleo, corridoi ecologici, fasce tampone e varchi), in accordo con le prescrizioni contenute nel PTCP di Treviso.

La presente variante ha stralciato gli ambiti a verde privato in quanto talvolta superati dalla presenza di ulteriori tutele, in altri casi in quanto eccessivamente limitanti rispetto a possibili interventi di riordino pertinenziale in ambiti di urbanizzazione consolidata.

In ogni caso gli ambiti di verde privato precedentemente collocati in zona agricola, a tutela delle pertinenze di edifici di valore testimoniale, sono stati individuati nel PI quali isole di elevata naturalità (stepping zone), parte della rete ecologica comunale, in coerenza con i tematismi previsti dalla L.r. 11/2004 e dal PTCP di Treviso.

### **11.3 Piano delle Acque e aree con criticità idraulica**

Con DCC n. 32 del 27/11/2017 il Comune di San Biagio ha adottato il Piano Comunale delle Acque, strumento che provvede a identificare nel territorio studiato le differenti vie di deflusso delle acque, perimetrando su scala dettagliata i sottobacini, individuando tutti gli elementi (strozzature, ostruzioni, curve) che possono limitare la funzionalità della rete idraulica e che propone, infine, alcuni interventi per la soluzione di criticità note o prevedibili connesse con l'insufficienza della rete analizzata, con particolare riguardo alla rete minore priva di specifico ente gestore.

In tavola 1.1. "Carta dei Vincoli" sono riportate graficamente le aree del territorio comunale soggette a criticità idraulica, come riportate nell'allegato 01 alla Valutazione di Compatibilità Idraulica, e in particolare:

- Aree a pericolosità Idraulica e Idrogeologica – individuate dal PAI;
- Area esondabile o a ristagno idrico – individuate dal Consorzio di Bonifica;
- Area esondabile o a ristagno idrico – individuate dal Piano Comunale delle Acque con relativi sottobacini idraulici.

L'art. 13 delle NTO è stato integrato come da indicazioni contenute nella valutazione di compatibilità idraulica precisando che *"Nelle aree con criticità idrauliche individuate dal Piano Comunale delle Acque e nelle aree dei relativi sottobacini idraulici, ogni intervento di trasformazione urbanistica deve essere supportato da un dettagliato studio idraulico che verifichi la compatibilità della trasformazione sia con l'equilibrio idraulico nell'ambito del bacino sia con gli interventi previsti dal Piano Comunale delle Acque"*.

## **12. LE RELAZIONI SPECIALISTICHE**



Il Piano degli Interventi è corredato di una relazione di compatibilità idraulica, da una relazione geologica e da una valutazione di incidenza ambientale ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

La presente variante è inoltre corredata di una relazione agronomica che ha previsto l'aggiornamento degli allevamenti zootecnici esistenti nel territorio comunale, distinguendo quelli di tipo intensivo da quelli con nesso funzionale.

### 13. TEMPISTICHE

Il piano degli interventi è uno strumento urbanistico particolarmente snello, che si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali, entro un periodo di validità che ha durata quinquennale a partire dalla sua entrata in vigore, parimenti a quella di un mandato amministrativo (da cui l'appellativo di "piano del sindaco").

Ciò significa che le previsioni relative alla trasformabilità del territorio hanno durata non superiore a cinque anni dal momento dell'entrata in vigore del piano degli interventi. Più precisamente, la legge urbanistica stabilisce che *"decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio"*<sup>2</sup>.

È ovviamente fatta salva la possibilità di riconfermare con una nuova redazione (aggiornamento) del piano degli interventi (ossia una nuova variante) le previsioni già introdotte in una versione antecedente del piano degli interventi, sempre e comunque coerentemente con quanto disposto dal sovraordinato piano di assetto del territorio.

In buona sostanza, per azioni quali le aree di nuova espansione insediativa, le dotazioni di servizi (aree a verde pubblico, aree a aree di interesse comune, ecc.) e le infrastrutture (nuova viabilità) che il piano degli interventi inserisce nei propri elaborati è previsto l'avvio entro un arco temporale di cinque anni.

Il periodo di validità del PI (i cinque anni dalla data di entrata in vigore del piano degli interventi), come si evince dall'estratto della legge sopra riportato, si riferisce alle sole previsioni di trasformabilità del territorio, mentre non decadono e rimangono valide le previsioni che riguardano vincoli e tutele (quali ad esempio disposizioni inerenti il controllo degli elementi di rischio e fragilità presenti nel territorio, o la tutela di elementi di valore quali edifici, pertinenze, ecc.).

Per contro, va evidenziato che la legislazione urbanistica non impone una durata minima del piano degli interventi, per cui entro i predetti cinque anni possono essere predisposte ulteriori varianti al PI, che affrontano temi specifici (ad. es. la riclassificazione del territorio agricolo, l'aggiornamento dei vincoli presenti sul territorio, la disciplina puntuale delle invariants, ecc.) oppure riferite a contesti territoriali circoscritti e limitati (ad. es. singole

<sup>2</sup> L.r. 11/2004, cfr. art. 18, comma 7.





zone territoriali omogenee). Tutto questo risponde al fine di completare e coordinare gradualmente l'insieme complesso di disposizioni messe in campo da uno strumento di carattere strategico quale il piano di assetto del territorio, ma anche e soprattutto al fine principale di dare risposta in tempi brevi alle necessità ed opportunità che si configurano per una adeguata gestione del territorio, rese manifeste anche attraverso richieste espresse della popolazione (imprese, gruppi ed associazioni varie od anche singoli cittadini).

Per quanto concerne l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e soggetti privati, ai sensi dell'articolo 6 della legge urbanistica regionale oggi in vigore, le tempistiche per l'attuazione degli stessi ed in particolare per quanto riguarda l'ottemperanza agli impegni delle rispettive parti contraenti, la tempistica è concordata e precisata all'interno del testo della proposta stessa di accordo (proposta che, come dice la legge, viene recepita con provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione cui accede).

I tempi predetti decorrono a partire dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi. Prima di arrivare all'efficacia (cioè all'entrata in vigore) del PI, si devono attraversare diverse fasi (con relative tempistiche la cui durata minima è fissata per legge), che comprendono l'adozione e l'approvazione del PI stesso, sintetizzate di seguito in ordine cronologico:

- A seguito della predisposizione degli elaborati di progetto e di analisi e valutazione (studi specialistici), il piano degli interventi è adottato dal Consiglio comunale.
- Entro otto giorni dall'adozione, il piano è messo a disposizione del pubblico, per opportuna presa visione, per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni (totale 30 giorni di deposito + 30 giorni per la presentazione delle osservazioni). Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; oltre a questi il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
- Entro sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
- Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
- Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

È necessario ricordare che, per effetto di legge, dalla data dell'adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, nonché delle relative varianti, fino alla loro entrata in vigore, si applicano le cosiddette "misure di salvaguardia"<sup>3</sup>. Le misure di salvaguardia comportano, secondo le diverse zone del territorio comunale, variamente disciplinate, l'osservanza delle norme più restrittive tra lo strumento urbanistico in vigore (approvato) e quello di nuova formazione (in adozione). Il periodo massimo per le misure di salvaguardia è di cinque anni, quando lo strumento sia stato trasmesso per l'approvazione entro un anno dall'adozione e, in ogni altro caso, di tre anni.

<sup>3</sup> Secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 smi "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori".





## 14. QUADRO ECONOMICO

Il piano degli interventi è uno strumento flessibile che si rapporta, tra le altre cose, anche con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche<sup>4</sup>.

Va tuttavia rilevato che il Piano degli interventi non ha previsto l'acquisizione al patrimonio pubblico di ulteriori aree per servizi rispetto a quanto previsto dal PRG previgente.

Pertanto, la situazione riguardante i vincoli preordinati all'esproprio non varia rispetto alla situazione antecedente al piano degli interventi.

Cambia invece, per effetto di legge (articolo 30 della L.r. 11/2004) la dotazione di standard per le aree residenziali, produttive, commerciali, ecc.; ad esempio, si può notare come la dotazione di standard pro-capite per quanto riguarda le aree residenziali salga fino a raggiungere i 30 mq per abitante teorico, che possono essere ripartiti, secondo consuetudine, in "aree per l'istruzione", "aree di interesse comune", "aree a verde attrezzato e per attrezzature a parco, gioco e sport", ed infine "aree a parcheggi".

Il raggiungimento dei nuovi standard urbanistici imposti dalla legge verrà richiesto obbligatoriamente per tutte le nuove aree di trasformazione ed espansione (incluse le aree di riconversione e riqualificazione), non attuate nel contesto del piano regolatore previgente.

È importante mettere in evidenza che le previsioni del piano degli interventi introducono la possibilità di convenzionare ad uso pubblico le dotazioni di spazi privati (ad esempio aree a parcheggio di cui sono normalmente dotate aree produttive, commerciali, lottizzazioni, ecc.), od anche di monetizzare la realizzazione di standard altrimenti non reperibili presso l'area sulla quale insiste l'intervento.

Va inoltre evidenziata la possibilità, ammessa per legge, di corrispondere crediti edilizi quale meccanismo di compensazione urbanistica da parte dell'amministrazione comunale.

Un capitolo di spesa importante a carico dell'Amministrazione comunale riguarda la dotazione infrastrutturale ed in particolare la nuova realizzazione od il potenziamento della viabilità.

La realizzazione di nuove infrastrutture nel territorio comunale è generalmente condizionata da due aspetti reciprocamente integrati, vale a dire:

- o le funzioni a cui deve assolvere la nuova infrastruttura (locale, extracomunale, interprovinciale);
- o la responsabilità diretta sulla realizzazione e sulla manutenzione dell'opera.

Fatte salve le opere infrastrutturali che interessano altri enti gestori, quali la Regione del Veneto o la Provincia di Treviso, l'Amministrazione comunale ha l'onere di provvedere alla manutenzione della viabilità di propria competenza, oltre che la sistemazione di incroci pericolosi.

Rivestono assoluta rilevanza nei capitoli di spesa anche la realizzazione, messa in sicurezza e manutenzione dei marciapiedi e dei percorsi ciclopedonali.

Anche per queste voci ci si relaziona al bilancio pluriennale comunale ed al programma triennale delle opere pubbliche.

---

<sup>4</sup> È quindi opportuno e necessario il rinvio a questi per una più precisa definizione del quadro economico di riferimento.



Le soluzioni con cui il Comune intende dotare il proprio territorio di servizi ed infrastrutture, oltre che i ricavi con cui provvede a finanziare gli investimenti sono:

- o compartecipazione nelle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- o imposte sugli immobili (IMU);
- o convenzionamento delle aree private ad uso pubblico nel reperimento delle aree da destinare a standard;
- o beneficio pubblico generato dagli interventi di trasformazione che si relazionano agli accordi tra soggetti pubblici e soggetti privati ai sensi dell'articolo 6 della L.r. 11/2004 e alle aree soggette a perequazione urbanistica.

## 15. 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 | X |
| Attività produttive in zona impropria.  |   | X |
| Allevamenti.  | X | X |
| Sistema relazionale. Localizzazione e programmazione delle infrastrutture di progetto   |   | X |
| Zone agricole: disciplina generale.   | X | 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 |   |



## 16. ELABORATI

Il presente P.I. sarà formato da:

- una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- 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;
  - carta delle zone significative in scala 1:2.000;
  - verifica del dimensionamento
- le norme tecniche operative;
- il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- il registro dei crediti edilizi;
- la schedatura degli Accordi art. 6 L.R. 11/2004 stipulati in sede di adozione del P.A.T.;
- il regolamento urbanistico
- la relazione di compatibilità idraulica e relativi allegati;
- la Valutazione di Incidenza Ambientale (dichiarazione di non necessità);
- la relazione geologica e relativi allegati;
- le schede normative:
  - Allegato A "Edifici di interesse storico-testimoniale";
  - Allegato B "Manufatti minori di interesse storico-testimoniale";
  - Allegato C "Nuclei di edificazione diffusa".
- i seguenti elaborati di adempimento alla L.r. 50/2012 "Nuova legge sul Commercio":
  - Allegato 1: tavola e relazione "Individuazione del centro urbano";
  - Allegato 2: tavola "Ricognizione delle aree e delle strutture dismesse e degradate e localizzazione del parco commerciale esistente";
  - Allegato 3: "Schedatura delle aree e delle strutture dismesse e degradate".
- una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati sopra citati.

Il progettista

Leopoldo Saccon