



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





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	6
3.	REQUISITI DI NATURA GENERALE.....	6
4.	OBIETTIVI	7
4.1	Approccio per fasi funzionali.....	8
4.2	La prima variante al P.I.	9
4.3	La seconda variante al P.I.	10
4.4	Il dialogo con i cittadini.....	10
5.	QUADRO SINOTTICO DELLE ATTIVITÀ	11
6.	ELABORATI	12
7.	IL RECEPIMENTO DEGLI ACCORDI ART. 6.....	13
8.	LA CARTOGRAFIA	13
9.	LE NORME	13
10.	LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO	14
11.	L'ALLEGATO 1.....	15
12.	LE RELAZIONI SPECIALISTICHE.....	15
13.	TEMPISTICHE.....	15
14.	QUADRO ECONOMICO	17



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 del nuovo 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 giorno **11/06/2016**.

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.

Oltre al citato Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), 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 23/03/2010¹;

Il Comune di S.Biagio di Callalta, con delibera consiliare nr. 13 prot.n. 7048 del 14.04.1993, ha adottato il Piano Regolatore Generale che ha sostituito l'allora vigente Programma di Fabbricazione (P.d.F.). Con D.G.R.V. n. 56, in data 10.01.1995, (B.U.R. n. 18/1995), la Regione Veneto ha approvato il PRG di San Biagio di Callalta con modifiche d'ufficio. Le successive varianti hanno interessato la classificazione degli edifici di valore storico ed ambientale, la schedatura degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, il censimento delle attività produttive in zona impropria, l'informatizzazione della cartografia del PRG ed il dimensionamento.

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 Intercomunale (PATI), 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 del 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, del 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 P.A.T. e di recepire gli accordi stipulati in sede di redazione del P.A.T. rendendo immediatamente operativa l'applicazione delle politiche

¹ 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.



perequative e compensative stabilite dal PATI, e contestualmente approfondendo alcune tematiche di carattere specialistico.

La fase di concertazione ha preso avvio nel mese di maggio 2016 con una presentazione pubblica riguardo alle novità della Legge 11/2004, allo strumento costituito dal PI rispetto allo strumento PATI ed ai temi che il primo PI si è prefissato di affrontare.

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-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[^] e 2[^] variante al P.I., con l'obiettivo di assicurare un rapido adeguamento del PRG recependo gli aggiornamenti cartografici e normativi (la 1[^]) e di approfondire le tematiche di carattere specifico e puntuale (la 2[^]).



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). La 1^ Variante al Piano degli Interventi sarà caratterizzata:

a) dall'acquisizione informatizzata del PRG vigente. Nello specifico per l'aggiornamento della base cartografica si è analizzata 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, infrastrutturale, sottoservizi);

b) dall'aggiornamento del Quadro Conoscitivo. Sono 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. Sono 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:

- 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) 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.

b) La possibilità di richiedere lo stralcio di aree edificabili non utilizzate mediante la procedura della "variante verde".

In questa variante è stata ritenuta accoglibile l'unica istanza ricevuta (ditta: Botter Angelo).

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		X



rilevanza.		
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
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	

6. ELABORATI

Il presente P.I. è formato 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;
 - carta delle 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) la schedatura degli Accordi art. 6 L.R. 11/2004 stipulati in sede di adozione del P.A.T.;
- g) Relazione di compatibilità idraulica e relativi allegati;
- h) Valutazione di Incidenza Ambientale (dichiarazione di non necessità);
- i) Relazione geologica e relativi allegati;



- j) Allegato1: tavola e relazione "individuazione del centro urbano" ai sensi della L.r. 50/2012;
- k) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati.

7. IL RECEPIMENTO DEGLI ACCORDI ART. 6

La presente variante si pone come obiettivo prioritario il recepimento degli accordi redatti in sede di PAT, adempiendo agli obblighi dovuti dal comune nei confronti dei privati, con il fine di attivare alcuni interventi strategici.

Le aree interessate dagli accordi sono infatti aree dal contenuto strategico e con un rilevante interesse pubblico, costituito da interventi che permettono di incrementare la qualità urbana e territoriale del Comune di San Biagio di Callalta, mediante il potenziamento delle dotazioni urbane e infrastrutturali. Le opere pubbliche previste all'interno degli accordi contribuiranno all'attuazione del programma triennale delle opere pubbliche, con il quale si relazionano e costituiscono risorsa.

Gli accordi sono contenuti nell'allegato R05 "Schedatura degli accordi art. 6 della L.r. 11/2004 stipulati in sede di adozione del PAT".

8. LA CARTOGRAFIA

Gli elaborati cartografici del PRG vigente sono stati aggiornati e restituiti secondo le specifiche regionali previste dalla L.r. 11/2004 "nuova legge urbanistica".

In particolare gli elaborati in formato vettoriale del PRG previgente sono stati ridigitati in una "banca dati" georiferita e gestibile mediante software GIS.

Elaborato PRG	Nuovo elaborato	Scala
Tavv. 13.1. a,b,c	Tavv. 1.1. "Carta dei Vincoli" A,B,C	1:5.000
	Tavv. 1.2. "Carta della Zonizzazione" A,B,C	1:5.000
Tavv. 13.3. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	Tavv. 2. "Zone significative" A,B,C,D,E,F,G,H,I,L.	1:2.000

L'aggiornamento del PI comporta la scomposizione della tavola in scala 1:5000 "intero territorio comunale" in due tavole: nella prima sono riportati i vincoli di legge (resisi più numerosi a seguito dell'aggiornamento della normativa regionale, nazionale ed europea e dall'emergere di nuove tutele), nella seconda sono riportati gli elementi progettuali, unitamente ai vincoli di importanza maggiore per l'applicazione del Piano.

9. LE NORME

L'aggiornamento del PRG previgente ha comportato l'adeguamento delle NTA del PRG previgente al PAT e alla normativa sovraordinata nel frattempo intervenuta, cambiando la denominazione in Norme Tecniche Operative (NTO).



Oltre alle modifiche legate al mero adeguamento dei riferimenti normativi sono state apportate le modifiche seguenti.

- Adeguamento degli standard ai parametri previsti dall'art. 31 della L.r. 11/2004.
- Riferimenti agli aspetti geologici (relazione geologica) e idraulici (Valutazione di Compatibilità Idraulica).
- Rimando al DPR 380/2001 delle definizioni dei tipi di intervento edilizio e conseguenti titoli abilitativi.
- La possibilità di variare i gradi di protezione di un livello previa Delibera di Consiglio Comunale, a seguito di istanza che motivi tecnicamente la variazione.
- Lo stralcio delle zone o degli interventi in contrasto con il Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Piave.
- L'introduzione dei nuclei di edificazione diffusa in sostituzione delle zone E4, con limite massimo di cubatura dei lotti in edificati pari a 800 mc, ai sensi del PAT.
- Norma sugli allevamenti zootecnici, in recepimento della DGR 856/2012, in attesa di una schedatura puntuale che ne determini le fasce di rispetto.
- Norma sulle tipologie costruttive delle serre.
- Aggiornamento delle modalità di intervento in zona agricola ai sensi dell'art. 44 della L.r. 11/2004.
- Introduzione di uno specifico TITOLO sui vincoli e tutele presenti nel territorio comunale, in particolare:
 - vincoli paesaggistici;
 - Rete Natura 2000;
 - ambiti e fasce di rispetto;
 - fascia di rispetto elettrodotti;
 - impianti radioelettrici;
 - centri storici;
 - contesti figurativi;
 - coni visuali;
 - componenti ambientali (rete ecologica).
- Introduzione di uno specifico TITOLO sui nuovi strumenti introdotti dalla L.r. 11/2004 di compartecipazione fra pubblico e privato e di trasferimento dei diritti edificatori:
 - Credito edilizio e compensazione urbanistica;
 - Perequazione urbanistica;
 - Attuazione degli accordi pubblico-privato.
- Redazione di un **Prontuario della Qualità Architettonica e della Mitigazione Ambientale**, come previsto dall'art. 17 della L.r. 11/2004, il quale introduce alcune norme e indirizzi di dettaglio relativi ai tipi edilizi, ai materiali e agli spazi scoperti.

10. LA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

L'elaborato di verifica del dimensionamento, a cui si rimanda per dettagli sulla trasformabilità del territorio riporta l'elenco aggiornato delle zone omogenee, le azioni di Piano della presente variante, costituite integralmente dagli accordi pubblico-privato ex art. 6 della L.r. 11/2004, e una stima della SAU trasformata a seguito dell'attuazione delle previsioni introdotte dal PI.

La revisione puntuale dello stato di fatto di ogni singola zona (volume esistente, abitanti insediati, ecc..) sarà redatto con successiva variante al PI, congiuntamente alla revisione più ampia dell'apparato normativo.



11. L'ALLEGATO 1

Gli allegati relativi all'individuazione del centro urbano fanno parte di un'attività propedeutica agli indirizzi della L.r. 50/2012, che sarà completata con la seconda variante al Piano degli Interventi.

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.

Lo scopo di tali studi è far sì che le valutazioni urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, tengano conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere la nuova edificazione, considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici, geologici e ambientali presenti e potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico, geomorfologico e ambientale che le nuove destinazioni o trasformazioni d'uso dei suoli possono venire a determinare. In sintesi tali studi hanno verificato l'ammissibilità delle previsioni contenute nel Piano degli Interventi, prospettando soluzioni corrette di intervento o azioni di mitigazione o compensazione.

Gli allegati relativi all'individuazione del centro urbano fanno parte di un'attività propedeutica agli indirizzi della L.r. 50/2012, che sarà completata con la seconda variante al Piano degli Interventi.

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"*².

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



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 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.

- o Entro sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
- o Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
- o 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"³. 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.

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 pubbliche⁴.

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.

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

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



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.

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.