Allegato A)
alla deliberazione consiliare n. 7 del 16.3.2015

DOCUMENTO DEL SINDACO

Piano degli Interventi
Comune di Cordignano

1 - PREMESSA

1.1 - Il P.A.T. (piano di assetto del territorio) e il P.I. (piano degli interventi)

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Cordignano si è dotato del P.A.T. con la procedura di copianificazione con la Provincia di Treviso secondo i passaggi sotto riportati:

- Il Consiglio Comunale del Comune di Cordignano ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con deliberazione n. 3 del 03.02.2011;
- Si è tenuta in data 06.02.2013 la Conferenza di Servizi con la Provincia di Treviso ai sensi dell'art. 15 L.R. 11/2004 ed ha approvato il Piano di Assetto del Territorio;
- Sul BUR n. 23 del giorno 08.03.2013 è stata pubblicata la DGP n. 42 del 11.02.2013 di ratifica del Piano di Assetto del Territorio .

Questo documento rappresenta l'avvio del processo di formazione del primo Piano degli Interventi.

1.2 - Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella Legge Regionale 11/2004

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale di produrre, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale (definito Piano degli Interventi), il cosiddetto Documento del Sindaco che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di assetto del Territorio, deve tracciare gli obiettivi operativi della pianificazione comunale.

Il Documento del Sindaco, esposto al Consiglio Comunale, rappresenta l'avvio della redazione del Piano degli Interventi, coinvolgendo, sin dall'inizio, i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, ed i cosiddetti portatori di interesse in genere, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

Il Piano degli Interventi dovrà fare attenzione ad aspetti di coerenza dello sviluppo con le indicazioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio e nella Valutazione Ambientale Strategica, inoltre porre particolare attenzione a tematismi di valenza ambientale quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici.

2 - I CARATTERI DEL PIANO

La redazione del Piano degli Interventi di Cordignano, come già evidenziato, rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, e dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale che qui di seguito vengono esplicitati.

2.1 - La coerenza

Il Piano degli interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale del Comune che invece rappresenta la cornice entro la quale le scelte “operative” possono trovare attuazione nell’arco temporale dei cinque anni previsti dalla legge regionale. Il P.A.T. ha indicato le scelte strategiche cogenti attraverso le quali vengono tutelate e salvaguardate le parti di territorio sensibili dal punto di vista ambientale, paesaggistico e culturale. Il Piano strutturale ha poi suggerito alcune direttrici sulle quali il Piano degli interventi dovrà svolgersi, lasciando però maggiore flessibilità e quindi responsabilizzando maggiormente il governo di Cordignano affinché le scelte operative siano sì coerenti al P.A.T., ma tengano conto anche delle esigenze contingenti provenienti dal territorio.

L’art. 48 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” al comma 5 bis così recita *”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”*.

Pertanto l’Amministrazione comunale, una volta approvato il P.A.T. e la V.A.S., è dotata di Piano degli Interventi poiché proprio i P.R.G., in base alla norma sopracitata, esplicano gli effetti e assumono la valenza propria del P.I.; l’Amministrazione quindi può, conseguentemente, procedere ad adeguare il proprio P.I. attraverso varianti che possono essere complessive, specifiche, tematiche e puntuali.

L'art. 18 parla di "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi". Infatti l'adeguamento del primo P.I. alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio e della Valutazione Ambientale Strategica è a ben vedere una variante parziale, sostanziale ma comunque parziale, poiché gran parte del territorio è già regolamentato dal previgente Piano Regolatore Generale.

Anche l'art. 12 definisce al 1° comma che *"La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI)".* Vi è una sorta di passaggio "morbido" tra la strumentazione pre legge regionale 11/04 e la nuova articolazione dei Piani. Infine il richiamo all'art. 17 è chiaro, poiché i contenuti della variante al P.I., ancorché essa sia parziale e/o puntuale, dovrà ricomprendere i medesimi contenuti grafico-documentali e secondo l'art. 18 comma 8 le *"varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo"*.

Il Piano degli Interventi dovrà, inoltre, coordinarsi obbligatoriamente con i Piani sovraordinati, in particolare con il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), ed il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC). Viene mantenuta, nella legge regionale, la "gerarchia" tra i piani anche se viene riservata, ai livelli sotto-ordinati, la possibilità di derogare entro i criteri ed i limiti stabiliti dalla legge stessa e sempreché le modifiche proposte non alterino i contenuti sostanziali dei piani sovra-ordinati.

2.2 - La chiarezza

Il Piano degli interventi è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti nel territorio, e come tale deve presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle norme tecniche di attuazione. E' necessario innescare un meccanismo virtuoso di partecipazione affinché tutti possano effettivamente conoscere le scelte che l'Amministrazione propone e affronta nel corso del suo mandato.

2.3 - La flessibilità e i tempi certi

Il Piano degli Interventi deve essere pensato come uno strumento flessibile e tuttavia attuabile nel breve periodo (5 anni).

Nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal P.A.T., il Piano degli Interventi definisce:

- i criteri per le aree di trasformazione destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione certa; tenendo conto infatti che, decorsi i 5 anni dall'entrata in vigore del P.I. le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati decadono automaticamente;
- individua le nuove infrastrutture e/o le nuove aree per servizi essendo consapevoli che qualora non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi nonché i vincoli preordinati all'esproprio, esse decadono (art. 18 comma 7 LR 11/04).
- la definizione dei criteri di recupero delle aree di riqualificazione, riconversione e trasformazione, consentendo la ricomposizione spaziale degli ambiti attraverso operazioni di densificazione urbana e di redistribuzione spaziale delle opere infrastrutturali.

Anche per tali motivi verrà data priorità alle iniziative che portino all'Amministrazione pubblica il miglior beneficio, sorrette da proposte condivise con gli operatori privati. Verrà privilegiato perciò il metodo dello sviluppo concertato attraverso l'applicazione di accordi pubblico/privato e l'approvazione di Piani Integrati di cui alla lett. f), comma 1, art. 19, L.R. 11/2004 anche attraverso la sottoscrizione di apposito Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della medesima L.R. 11/2004.

Le scelte che l'Amministrazione si appresta a fare in coerenza con il quadro strategico del P.A.T. potranno avere uno sviluppo temporale per fasi affinché sia facilmente attuabile il controllo di gestione delle scelte urbanistiche che avranno ripercussioni anche sulla programmazione dei lavori pubblici e la fiscalità locale.

Il primo Piano degli Interventi, per forza di cose, non prenderà in considerazione, fin da subito, l'intero territorio o tutte le tematiche settoriali ma fornirà una definizione degli interventi ritenuti più importanti per dare risposte immediate ai nostri cittadini ed un quadro d'insieme che individua i criteri generali con i quali intervenire successivamente con strumenti altrettanto flessibili (accordi di programma, accordi pubblico-privato, ecc.) o con successivi P.I di settore.

2.5 - La qualità e la sostenibilità

Al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, il P.I. agirà in congruità con le scelte del Piano di Assetto e alle indicazioni della Valutazione

Ambientale Strategica.

Il P.I. punterà alla valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, alla tutela e valorizzazione 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 PI affronterà i problemi urbanistici puntando principalmente sul ri-uso dell'edificato ovvero facendo corrispondere agli incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità; in tale operazione il P.I. sarà sorretto anche dalle analisi e valutazioni specialistiche necessarie affinché la compatibilità degli interventi rispetto al quadro normativo sia prioritaria rispetto alle proposte di trasformazione/sviluppo edilizio.

2.6 - Il ruolo dei privati

Il Piano degli Interventi contiene la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione il PI deve essere pensato come uno strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT, individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), 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. In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi potrà recepire, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi successivamente elencati, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Le proposte di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano triennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

Nel periodo di validità del Piano degli Interventi potranno essere introdotte modifiche, a seguito di bandi promossi dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico. Da parte sua, il Comune provvederà a considerare, in sede di redazione del primo piano

degli interventi, le istanze inoltrate dai privati nel periodo di redazione, esame ed approvazione, del piano di assetto del Territorio e valutare la loro accettabilità rispetto agli obiettivi fissati.

3 - I CONTENUTI SPECIFICI DEL PRIMO P.I. DI CORDIGNANO

I contenuti di carattere generale che verranno valutati nel Piano degli Interventi sono:

1. l'urbanizzazione consolidata e aree di riqualificazione;
2. il territorio aperto;
3. i servizi e le infrastrutture;
4. l'apparato normativo.

Tale elenco, formulato a fini ricognitivi, non ha lo scopo di indicare tutti i contenuti delle attività di pianificazione comunale da svolgere per il raggiungimento di ogni specifico obiettivo, ma piuttosto di esemplificare quanto il Piano degli Interventi si troverà ad analizzare, regolamentare e progettare, tenendo sempre in considerazione il fatto che non necessariamente le tematiche sono esaustive e che il P.I. potrà, per alcune problematiche, limitarsi ad indicare solo i principi guida da sviluppare con ulteriori strumenti pianificatori.

Tale elenco potrà essere integrato con quanto emergerà dalle osservazioni dei cittadini e delle categorie sociali, nonché dai pareri degli enti territoriali e di settore nella fase di consultazione e partecipazione.

1 - Urbanizzazione consolidata e aree di riqualificazione

Il tema delle zone edificate verrà trattato secondo i seguenti indirizzi:

- verranno definiti indici e parametri edilizi, anche modificando quelli del vigente P.R.G., riferendoli al raggiungimento di specifici livelli prestazionali (potenziamento e miglioramento di viabilità, standard, urbanizzazioni, verde, ecc...);
- verranno definiti appositi criteri di applicazione dei parametri di perequazione, in particolare il P.I. definirà i criteri attraverso i quali assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati all'intervento. Ai fini perequativi potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee;

- verranno definiti appositi criteri di applicazione dei parametri che consentano l'applicazione del credito edilizio, inteso come quantità volumetrica, riconosciuta all'avente titolo su un immobile (area o edificio), che si forma a seguito della realizzazione di interventi di demolizione delle opere incongrue, di eliminazione degli elementi di degrado, di realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- verranno definiti appositi criteri di applicazione dei parametri che consentano l'applicazione della compensazione urbanistica, ovvero l'istituto mediante il quale viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
- verranno definiti i parametri delle zone di espansione residenziale, dettando i criteri e limiti per la modifica dei parametri da parte dei piani urbanistici attuativi;
- la rivisitazione delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati di interesse storico e dei relativi gradi di intervento;
- la previsione di interventi di riqualificazione anche attraverso la previsione di trasferimento e ricollocazione delle attività produttive compatibili con il tessuto urbano, nonché attraverso l'applicazione del credito edilizio;
- recepimento di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale;
- la promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia eventualmente anche attraverso meccanismi di incentivazione sul piano degli oneri e delle potenzialità edificatorie.

2 - Il territorio aperto

Quest'area, riguardante gli spazi aperti e le risorse naturali, affronterà le seguenti tematiche:

- recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso;
- riorganizzazione di insediamenti produttivi non compatibili, dismessi o in via di dismissione, con la zona agricola attraverso l'applicazione del credito edilizio o l'individuazione di soluzioni finalizzate alla loro

riconversione e/o riallocazione, dando prescrizioni per la mitigazione dell'impatto ambientale;

- promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
- indicazione degli eventuali interventi di mitigazione ambientale e/o paesaggistica da attivare nei confronti delle strutture produttive esistenti.

3 - Le infrastrutture e i servizi

Il tema fondamentale riguardante le opere di interesse pubblico si articolerà secondo i seguenti contenuti :

- incentivazione della perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale connessa con l'attuazione degli interventi privati (accordi ex art. 6 L.R. 11/2004);
- verifica dei fabbisogni delle infrastrutture di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, ecc) rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche anche di interesse intercomunale;
- promozione di forme di mobilità alternative attraverso il recupero e valorizzazione di percorsi e di itinerari storici, artistici e ambientali quali ad esempio i sentieri e percorsi pedonali, le piste ciclabili urbane e interpoderali;
- individuazione di interventi di completamento e riorganizzazione della viabilità comunale;
- individuazione delle opere di mitigazione ambientale delle principali infrastrutture, delle norme di tutela per la salvaguardia degli insediamenti limitrofi.

4 - L'apparato normativo

Gli elementi più significativi del Piano degli Interventi sono costituiti dalle Cartografie alle diverse scale di rappresentazione (1/5000, 1/2000) e dalle Norme Tecniche Operative.

Rispetto al testo normativo, si segnalano le attività da non trascurare nella redazione del nuovo testo normativo:

- la rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e industriali/artigianali esistenti e di completamento;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- la ridefinizione delle modalità e dei parametri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- la definizione degli interventi di bio-architettura e le modalità di incentivazione;
- la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela in relazione alle indicazioni del P.A.T.;
- la ridefinizione delle modalità d'intervento per gli edifici vincolati e la individuazione dei criteri per l'eventuale modifica dei gradi di protezione.

4 - GLI ELABORATI DEL PIANO

Il Piano degli Interventi è formato da:

- una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- le norme tecniche operative;
- il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- il registro dei crediti edilizi;
- una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).