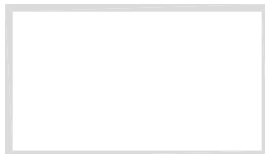


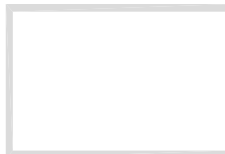
COMUNE DI CORDIGNANO
Provincia di Treviso

P.I.

Elaborato



Scala



Data

**Aprile
2016**

RELAZIONE PROGRAMMATICA

ADOTTATO con
Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 27 luglio 2015

APPROVATO con
Deliberazione di Consiglio Comunale n° 04 del 20 aprile 2016

PROGETTISTA

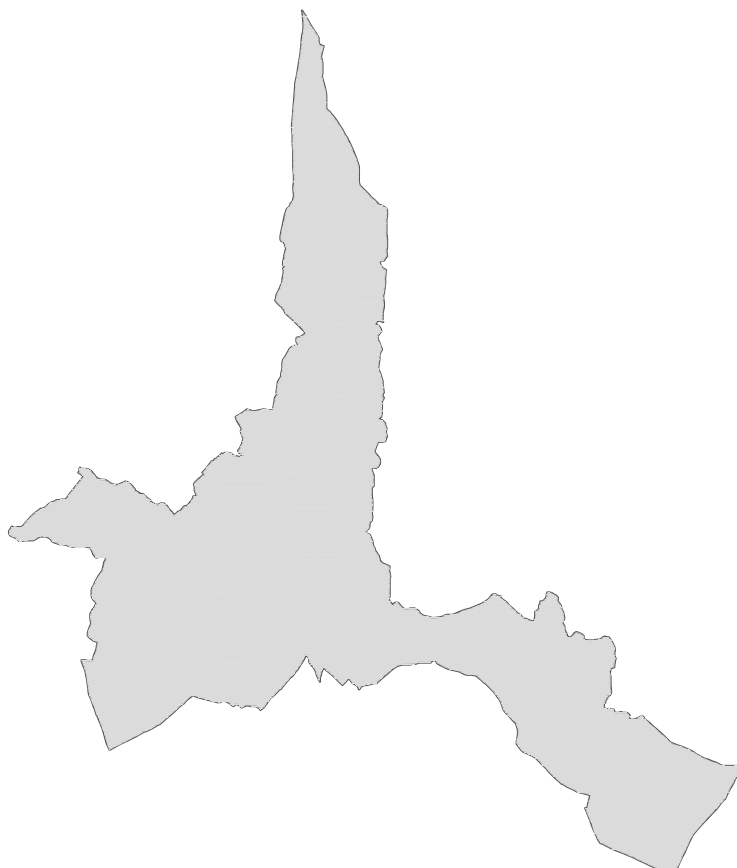
Arch. Dino De Zan

COLLABORATORE

Dott. Pian. Patrizio Baseotto

DIRETTORE TECNICO

Arch. Marco Pagani



SINDACO

Dott. Roberto Campagna

SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Androsani Alessandro

d'recta

urban management
via Ferrovia, 28 - 31020 San Fior - TV -
t. 0438.1710037 f. 0438.1710109
e-mail: info@d-recta.it - www.d-recta.it

CODICE ELABORATO

DR20140022UZR00XR000

INDICE

PREMESSA	3
LA PROCEDURA	4
CONTENUTI DEL PI IN BASE ALLA LR. 11/2004	4
IL DOCUMENTO DEL SINDACO	5
ADEGUAMENTO ALLA LR 11/2004 E AL PAT	6
ZONIZZAZIONE	7
NORME TECNICHE OPERATIVE	7
PRONTUARIO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE	8
SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONE CON DESTINAZIONE DIVERSA	8
ELABORATI DEL PI	9
QUADRO ECONOMICO	9

PREMESSA

La legge urbanistica regionale 11/2004 modifica le norme sul governo del territorio introducendo il Piano di Assetto del Territorio e successivamente il Piano degli Interventi.

Il nuovo PRG, articolato in due momenti: il "Piano di Assetto del Territorio" che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e il "Piano degli Interventi" che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del PAT, costituisce sicuramente una importante novità che condiziona l'attività degli amministratori, dei tecnici e dei professionisti.

La formazione del Piano Regolatore Comunale nella nuova concezione del PAT previsto dalla legge regionale 11/04, ripropone la necessità di avviare uno studio sistematico della situazione attuale (quadro conoscitivo), delle valenze territoriali (quadro di assetto strutturale) e delle prevedibili tendenze (quadro di trasformazione) in relazione ai principali fattori che definiscono i caratteri socio-economici e fisici del territorio.

Questo percorso richiede di riconoscere e comprendere gli assetti territoriali e le tendenze che sono già in atto nei singoli aggregati dell'economico e sociale. In rapporto ad un recente passato è aumentato soprattutto il numero dei protagonisti "attivi" in grado di realizzare i processi di trasformazione del territorio, mentre si è parallelamente dilatato il fabbisogno di spazio funzionale necessario allo svolgersi delle attività economiche; non sono però più percorribili semplici disegni che prefigurano utilizzi del territorio senza valutarne le compatibilità e le sostenibilità ambientali, sociali ed economiche.

Non parlare più di strumento urbanistico in senso tradizionale e invece, per il piano operativo, utilizzare il termine "**piano degli interventi**" che contiene al suo interno il concetto di "politiche urbane" significa concepire una diversa natura degli interventi che sono articolati come "insiemi di azioni integrate" in cui le trasformazioni fisiche (e quindi i relativi progetti) giocano un ruolo significativo, ma non esaustivo, né, a volte, il ruolo principale, soprattutto in termini di obiettivi e finalità generali.

La disciplina del piano degli interventi è radicalmente innovativa, in particolare quando impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e quando consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e contenuti del piano.

L'art. 17 della legge, individua il contenuto del piano degli interventi, mentre, l'art. 12, chiarisce che "il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture della mobilità".

LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LR 11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di Cordignano è stato redatto secondo la seguente procedura:

1. Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.
2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale.
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale.
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
7. 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 di cui all'art.34 della L.R. 11/04. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.
8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.
9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

CONTENUTI DEL PI IN BASE ALLA LR. 11/2004

Il PI in coerenza e in attuazione del PAT provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. 11/2004;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. 11/2004;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. 11/2004;

- k) 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 di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

IL DOCUMENTO DEL SINDACO

Il Documento del Sindaco definisce i requisiti generali:

- La coerenza
- La chiarezza
- La flessibilità e i tempi certi
- La qualità e la sostenibilità
- Il ruolo dei privati

E specifica i principali contenuti del primo PI:

- *Urbanizzazione consolidata e aree di riqualificazione:*
 - *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 perimetri delle zone di espansione residenziale, dettando i criteri e limiti per la modifica dei perimetri 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.*
- *Il territorio aperto*
 - *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.*
- *Le infrastrutture e i servizi*
 - *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.*

ADEGUAMENTO ALLA LR 11/2004 E AL PAT

La prima parte del PI ha riguardato la revisione degli elaborati del PRG per renderli conformi alla nuova legge urbanistica e alle prescrizioni del PAT e degli strumenti sovraordinati.

La legge regionale 11/04 prevede che i piani regolatori generali vigenti mantengano la loro efficacia fino all'approvazione del primo PI. A seguito dell'approvazione di tale piano, i piani regolatori generali vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

Si è proceduto, quindi, con la verifica di compatibilità tra PAT e PRG. Tale lavoro è stato costruito puntualmente in quanto il PRG acquista funzione di PI ma si tratta di un PI "supplente" in quanto: forma, disegno di piano e norme sono inevitabilmente predisposte ai sensi della LR 61/85 ora abrogata.

Sono state ridefinite le norme di attuazione del PRG "traducendole" in Norme Tecniche Operative, come previsto dalla legge regionale, e quindi in grado di superare le contraddizioni tra la legge in vigore e quella abrogata.

Si è avviata la revisione dell'attuale strumentazione di PI/PRG per l'adeguamento dello stesso alla nuova normativa urbanistica regionale. Questo graduale adeguamento/passaggio tra vecchia e nuova strumentazione, è il percorso più corretto per le seguenti motivazioni:

- facilità di comprensione da parte dei cittadini e degli operatori del nuovo Piano;
- maggiore possibilità di calibratura ed adeguamento della strumentazione;
- definizione del quadro operativo/normativo del PI rimandando a fasi successive il completo adeguamento dello stesso rispetto al PAT.

I contenuti possono essere così riassunti:

- adeguamento del PRG a quanto previsto dalla legge urbanistica regionale per i PI;
- aggiornamento della zonizzazione urbanistica del PRG/PI;
- inserimento nella normativa urbanistica delle forme di tutela ambientale e di difesa dai rischi, con adeguamento a quanto indicato dalla autorità competenti;
- adeguamento della zonizzazione di PI alle indicazioni di PAT;
- introduzione della disciplina per gli interventi di perequazione, credito edilizio e compensazione urbanistica;
- verifica e aggiornamento del quadro conoscitivo secondo gli atti di indirizzo regionali;
- rapportare il PI al bilancio pluriennale comunale e al programma triennale delle opere pubbliche;
- verificare la dotazione di servizi e la quantità di SAU eventualmente trasformata.

ZONIZZAZIONE

L'aggiornamento e la ricognizione della zonizzazione è attuata nel rispetto delle "specifiche tecniche per la redazione dei Piani degli Interventi" indicati dal Comune di Cordignano.

A livello cartografico le scale di rappresentazione rimangono quelle usuali (1:5000 per l'intero territorio comunale, 1:2000 per le zone significative) opportunamente rinumerate.

Si è proceduto all'aggiornamento del PRG/PI rispetto alle modifiche avvenute nel frattempo a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi o al definitivo collaudo degli stessi con il relativo adeguamento della zonizzazione.

Il mantenimento dell'attuale zonizzazione, non è comunque totale; in relazione a quanto definito dal PAT ed agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, si sono introdotte nuove classificazioni e tutele che riguardano:

- zone agricole;
- aree di interesse paesaggistico ed ambientale;
- beni culturali.

NORME TECNICHE OPERATIVE

La trasformazione dell'attuale apparato normativo è la fase maggiormente complessa del PI, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione ormai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo che, in linea di principio, potrebbe anche essere assai diversa da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative (in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione) si è operato attraverso:

- il mantenimento struttura normativa in titoli ed articoli;
- la stesura di nuovi titoli ed articoli in recepimento delle direttive e prescrizioni del PAT.

In questo contesto l'attuale apparato normativo (NTA di PRG) è stato oggetto di:

- integrazione dell'elenco delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni degli atti di indirizzo regionali, al fine di un loro adeguamento a nuovi aspetti ed esigenze della pianificazione territoriale;
- definizione di distanze di rispetto degli edifici ai fini della tutela idraulica;
- ridefinizione delle quantità di standard urbanistici in recepimento della L.R.11/2004 e del PAT;
- integrazione con ridefinizione della normativa per le zone agricole alla L.R.11/2004 ed al PAT;
- ridefinizione della normativa relativa ai gradi di protezione degli edifici, definendo procedure nuove di attribuzione dei gradi di intervento sulla base di indagini e certificazione dello stato di fatto a cura dei tecnici progettisti

Formazione nuovi articoli normativi in adeguamento al PAT

- definizione e modalità di applicazione di perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica (artt. 35, 36 e 37 della L.R. 11/2004);
- norme di compatibilità idraulica;
- norme di compatibilità geologica e geotecnica.

Per la perequazione urbanistica si è redatta una normativa "quadro" che individua e definisce gli aspetti perequativi, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli e della omogenea ripartizione dei diritti edificatori.

Per il credito edilizio è stata individuata la casistica applicativa, definendo l'entità del credito del richiedente sulla base delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'immobile, opportunamente ricalcolato in base all'ambito nel quale è previsto il suo recupero; il tutto è stato definito attraverso una griglia operativa di facile applicazione. E' stato predisposto il registro dei crediti edilizi che sarà successivamente attuato. Non sono state ridefinite le quantità di standard urbanistici in recepimento alle indicazioni del PAT (pari a 33mq/ab), in quanto l'aggiornamento di tale dotazione dovrà avvenire, esclusivamente, in fase di definizione di nuova capacità edificatoria, attualmente non prevista dal presente Piano di Interventi.

PRONTUARIO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE

In adeguamento alla L.R. 11/2004 è stato predisposto il Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale.

Il prontuario è concepito come un manuale di buone pratiche e di indirizzi per la progettazione che si può implementare nel tempo sulla scorta delle esperienze maturate.

Le indicazioni contenute nel manuale non sono prescrittive, ma in caso che non vengano rispettate dovrà essere dimostrato che si agisce per un risultato migliore o più consono.

SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONE CON DESTINAZIONE DIVERSA

Il PAT prevede che la Superficie Agricola Utilizzabile (SAU) potenzialmente trasformabile sia pari a 103.512,00 mq.

Questo primo PI interessa una quota di SAU trasformabile pari a mq. 4.940, inferiore al limite massimo determinato dal PAT.

ELABORATI DEL PI

Il PI 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 in scala 1:5000, 1: 2000 utilizzando la carta tecnica regionale;
- le norme tecniche operative;
- il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- il registro dei crediti edilizi

QUADRO ECONOMICO

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

La realizzazione di infrastrutture a carattere sovra comunale sono a carico degli Enti competenti in materia. Per quanto concerne gli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale, o attraverso accordi con i privati.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).