



Città di Villorba

Provincia di TREVISO

Deliberazione numero: **25**

In data: **16/07/2018**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta pubblica Straordinaria di prima convocazione

OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 4 - ILLUSTRAZIONE DOCUMENTO DEL SINDACO.

L'anno duemiladiciotto in questo giorno sedici del mese di Luglio, alle ore 19.32, presso la sala consiliare, per disposizione del Presidente del Consiglio, ANDREOLA RAFFAELLA, diramata con avvisi scritti in data 09/07/2018 prot. n. 25203, inviata in tempo utile al domicilio dei sigg. Consiglieri Comunali, si è riunito il Consiglio Comunale.

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio, ANDREOLA RAFFAELLA. Partecipa alla seduta il Segretario Generale, SESSA CARLO, che procede all'appello nominale.

Risultano:

	Presente
SERENA MARCO	SI
ANDREOLA RAFFAELLA	SI
DUSSIN ALESSANDRO	SI
CARRON MARINA	AG
HAAS BARBARA	SI
PIZZINATO RICCARDO	SI
CARRARO DARIO	SI
GALIAZZO DARIO	SI
NARDOTTO GIULIA	SI
PARCHI LORIANA EMANUELA	SI
GAGNO RICCARDO	SI
DAMO LUIGI	SI
ZANIER FEDERICA	AG
BRANCA MARIAGRAZIA	SI
ZANATTA DIEGO	SI
CALLEGARI ALESSANDRA	SI
GUIDOLIN CLAUDIO	SI

Totale Presenti: 15 Totale assenti: 2

Constatata la legalità dell'adunanza, il Presidente dichiara aperta la seduta e chiama all'Ufficio di Scrutatori i Sigg. CALLEGARI ALESSANDRA, HAAS BARBARA, CARRARO DARIO.

Si dà atto che dopo l'appello eseguito dal Segretario sono entrati i Consiglieri Carron e Zanier per cui i presenti sono in numero di diciassette.

Il Presidente pone in trattazione l'argomento in oggetto indicato e cede la parola al Sindaco per l'illustrazione.

Sindaco: «Come anticipatovi nella seduta del 4 giugno 2018, fatta la terza variante al Piano degli Interventi si apre la quarta. Facciamo un po' di cappello perché devo illustrare il Documento del Sindaco, atto che la legge regionale 11 del 2014 mi impone di fare per dare avvio a questo ulteriore iter procedurale.

Come sapete, la legge 11 del 2014 prevede sostanzialmente che il vecchio Piano Regolatore Generale comunale venga superato da una nuova duplice previsione: quella del P.A.T., cioè il Piano di Assetto del Territorio che è lo strumento che detta le politiche generali riguardo appunto lo sviluppo territoriale, e poi uno strumento di programmazione che invece vada ad incidere sulle disposizioni operative del P.A.T., che si chiama Piano degli Interventi.

Nel Documento del Sindaco vengono fissate sostanzialmente le mete, gli obiettivi che l'Amministrazione comunale si prefigge.

Come sapete, il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Villorba è stato approvato con deliberazione n. 8 del 24 marzo 2011, quando era reggente il Vicesindaco Bonan.

È stato quindi approvato, il 23 dicembre 2013, il primo Piano degli Interventi.

La prima variante al Piano degli Interventi, che è stata approvata il 23 febbraio 2015, è stata sviluppata per andare incontro alla nuova legge sulla disciplina commerciale, perché nel frattempo era intervenuta una legge, la legge regionale 50 del 2012.

La seconda variante al Piano degli Interventi, che è stata approvata con delibera 33 del 2016 dal Consiglio Comunale, raccoglieva gli accordi pubblico-privato.

La terza variante invece è stata una variante di carattere esclusivamente normativo, per cercare appunto di semplificare le norme e di andare incontro ad alcune richieste che ci avevano fatto professionisti e cittadini e, come vi ricorderete, è stata approvata dal Consiglio con delibera del 4 giugno 2018.

Il Piano degli Interventi quindi non si occupa della pianificazione strategica generale, ma scende di livello e sostanzialmente si occupa delle disposizioni operative del P.A.T., quindi le norme generali di riferimento sono ancora quelle dettate dal P.A.T. del 2011. Volevo chiarire questo punto.

Il Piano degli Interventi è sostanzialmente quindi uno strumento snello che, come vedete, può essere anche variato abbastanza spesso, e anche può essere variato per singoli settori di intervento come abbiamo visto prima, per esempio: solo la legge commerciale, solo la variante normativa, solo accordi. Praticamente consente al Comune di modificare quasi di continuo lo strumento urbanistico per adattarlo e confermarlo alle esigenze concrete ed attuali degli attori, dei privati e dell'Amministrazione comunale stessa.

Che obiettivi ha quindi questa variante? La variante che si va ad aprire ha come obiettivo quello ovviamente del contenimento del consumo del suolo, dando così seguito anche alle precedenti varianti del Piano degli Interventi, la salvaguardia del territorio ineditato e la riqualificazione delle aree degradate e abbandonate.

L'incremento della quota netta di occupazione di terreno, come sapete, per indicazione della Commissione Europea deve tendere a zero entro il 2050 e quindi a questo dobbiamo uniformarci. Il principio del risparmio del suolo agricolo ha anche aiutato a sviluppare e a valorizzare concetti che fino a pochi anni fa erano sostanzialmente sconosciuti, quali quello della rigenerazione urbana, del costruire sul costruito e di una diffusa impronta ecologica da parte della pubblica opinione.

Inoltre, dobbiamo tenere presente che nel 2017 è intervenuta la legge 14, la nuova legge regionale, quella sul contenimento del consumo del suolo e la Giunta Regionale è poi

intervenuta successivamente con la delibera 668 del maggio del 2018 dove ha fissato Comune per Comune la quantità massima del consumo del suolo ammessa per ciascun Comune. Nel caso di Villorba questo limite è pari a ulteriori 43,15 ettari. Questo comporterà un lavoro in riduzione rispetto al pianificato.

Il nostro P.A.T. ha recepito tutte le indicazioni del precedente P.R.G. e nel nostro P.A.T. la previsione di sviluppo è superiore rispetto al limite dei 43 ettari che la Giunta Regionale con la delibera 668 del 2018 ci ha indicato e quindi dovremo andare appunto a mettere mano anche a quelle aree da trasformare già previste, che però ancora non hanno avuto espressione.

Le proposte che si potranno fare andando a lavorare e poi approvare questa quarta variante sono sostanzialmente di due ordini: una di portata più generale e una invece di portata più puntuale. Quella di portata generale sono quelle che riguardano gli accordi pubblico-privato cui deve essere collegato, anzi, direi sotteso, un rilevante interesse pubblico, tale da giustificare, per esempio, l'occupazione di aree di suolo magari di completamento che però ancora oggi non sono occupate, mentre quelle di interesse puntuale, e quindi particolare, devono avere ad oggetto singoli edifici, singoli lotti, singole realtà degradate del nostro territorio comunale. Come si arriva a fare questo tipo di lavoro? Lo si deve fare questa volta, e in questa variante certamente lo si deve fare, con la massima partecipazione dei cittadini, dei soggetti che operano nel territorio comunale.

Quindi, si aprirà una fase di dialogo con i professionisti, una fase di dialogo con le associazioni di categoria e soprattutto con i nostri cittadini i quali verranno invitati alle riunioni che si faranno, verranno invitati a partecipare. Probabilmente saranno oggetto anche di comunicazioni puntuali da parte dell'Ente, comunicazioni scritte puntuali, per sapere se hanno ancora interesse innanzitutto a conservare l'edificabilità in alcune aree del Comune, se le previsioni del Piano Regolatore del 2004 siano ancora attuali o meno, quindi se il cittadino o la società è interessata a rinunciare.

Adesso, senza che vi vada a leggere tutto, è chiaro che questo, come avevo già anticipato - e che il Consigliere Zanatta mi ricordo aveva colto immediatamente - allo scorso Consiglio, quello del giugno 2014, non sia anche il momento per rivedere uno strumento pianificatorio che nel 2004 era stato adottato in pieno boom di espansione edilizia, che è quello delle aree cosiddette C2s, quindi di grandi lottizzazioni che servivano in qualche modo a contenere la richiesta pressante di interventi edilizi che in quel momento aveva investito il nostro territorio comunale, e quindi di andare a riscrivere in qualche modo le regole anche di quelle aree, se c'è ancora interesse nel tenerle vigenti o meno.

Sostanzialmente è questo quello che saremo chiamati a fare. Certamente andremo a toccare gli interessi dei nostri cittadini e per la prima volta, probabilmente, per togliere massicciamente della capacità edificatoria nel nostro territorio comunale.

Quindi, potrebbero anche aprirsi dei contenziosi. È una fase nuova della politica urbanistica, indicata dalla Comunità Europea, ribadita dalla Regione del Veneto e che vede i Comuni quali primi attori.

In questo momento in provincia di Treviso non mi risulta che ci siano altre amministrazioni in questa situazione. Non è la prima volta che lo facciamo, probabilmente non sarà neanche l'ultima, che siamo chiamati ad essere un po' degli apripista. Per cui da questo punto di vista dovremo cercare di svolgere la nostra funzione di amministratori puntando, come si diceva prima sul ragionamento di Ascopiave, a un obiettivo non immediato ma mediato o a medio-lungo termine e quindi cercando di capire che la programmazione che si cerca di fare è una programmazione urbanistica e non che riguarda il singolo soggetto.

Andremo certamente, come ho detto prima, a scontentare qualcuno, qualcun altro ad accontentarlo, magari chiedendogli in cambio per la collettività opere di interesse pubblico. Non sarà una passeggiata. Sono convinto che l'Amministrazione comunale di Villorba, il Consiglio di Villorba da sempre si è dimostrato maturo per affrontare anche queste scelte e che lo sia anche in questa occasione.

Ricordo a tutti la procedura amministrativa, molto velocemente, quindi: stasera si apre la quarta variante con la presentazione schematica del Documento del Sindaco al Consiglio, l'Amministrazione comunale è chiamata ad attivare adeguate forme di partecipazione con cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali. La variante poi dovrà tornare, una volta pronta, in Consiglio Comunale. Dovrà essere, una volta approvata, messa a disposizione dei cittadini per eventuali osservazioni e deve restare pubblicata per 30 giorni consecutivi. Chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 60 giorni, e poi si torna in Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva.

Ultimissima cosa. Ricordo che le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione oggetto di strumenti attuativi non approvati, o a nuove infrastrutture o ad aree per servizi per le quali non sono stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati l'esproprio, dopo cinque anni decadono.

Quindi, tutte quelle aree che sono state programmate nel 2004, e che non hanno avuto manifestazioni concrete di interesse allo sviluppo, alla trasformazione, sono oggi decadute in quanto approvate con delibera regionale nel 2009. Allora, altrettanto dicasi - siamo in dirittura d'arrivo per le previsioni del P.A.T. - che ci sono dei vincoli che sul nostro territorio comunale sono stati imposti a carico dei privati da più di cinque anni e anche quelli decadono, si dovranno fare tutta una serie di scelte. Non c'è da prendere paura... Non si vota, ma per qualche domanda la discussione è aperta.»

Prendono la parola:

Consigliere Zanatta: «Volevo darle la possibilità di esprimersi ulteriormente. Allora, già mi ha parzialmente risposto con l'ultimo passaggio, comunque quali sono le possibilità di manovra del Comune nell'azione appunto di ridurre la cubatura, quindi l'edificabilità del territorio? Quindi, ci sono alcuni che hanno dei diritti che sono potenzialmente decaduti e quindi si possono togliere unilateralmente? E qualora il Comune venisse citato, portato in giudizio, comunque avrebbe ragione di averla vinta? Oppure in altri casi ci sono altri che hanno diritti da minor tempo e quindi si intenderà agire tramite agevolazioni al non mantenimento della possibilità edificatoria, quindi per agevolazioni, ovviamente intendo di tipo economico, perché qualcuno potrebbe lamentare il fatto di aver pagato per tanti anni l'I.Mu. per la possibilità di potere edificare sul terreno edificabile e quindi aver speso dei soldi.

È vero che sostanzialmente è un investimento mal riuscito, nel senso che molti a suo tempo hanno voluto il terreno edificabile, poi è andata male, non sono riusciti ad utilizzarlo e quindi è come se fosse un investimento di borsa malriuscito, ma qualcuno potrebbe lamentare questa cosa e quindi chiedere delle agevolazioni. Ci sono intenzioni anche in questo senso? Oppure di voler penalizzare chi va a edificare nel nuovo rispetto alle agevolazioni, rispetto a chi va a recuperare? Come si intende agire insomma?»

Sindaco: «Consigliere Zanatta, sarà frutto di confronto. Allora, noi sappiamo che dobbiamo ridurre fino a 43 ettari la superficie trasformabile, oggi ne abbiamo circa il doppio quindi dovremmo mettere sostanzialmente in discussione la metà delle aree ipoteticamente trasformabili e cancellarle, questo per essere rispettosi dell'indicazione della Giunta Regionale.

Vogliamo spingerci al di là? Secondo me non è prudente, perché se ci spingiamo al di là potremmo sì allora prestare il fianco a censure e ricorsi, che forse subiremo lo stesso, ma dovendo comunque rispettare una previsione pianificatoria della Regione dovremmo motivare le ragioni del perché andremo a toccare determinate aree rispetto ad altre, e motivare in maniera stringente, così da poter eventualmente resistere a eventuali richieste risarcitorie, nell'ottica appunto dell'interesse generale e di una pianificazione motivata.

Ci sarà magari qualcuno che chiederà nuovi interventi? Bene, chi chiederà nuovi interventi dovrà dimostrare di soddisfare quel preminente interesse pubblico a cui fa riferimento la legge e che più volte ho richiamato, per cui chi vorrà fare dei nuovi interventi edificatori dovrà sostenere anche economicamente la propria richiesta, la propria istanza, mettendo a disposizione del pubblico anche risorse. Se ci saranno ricorsi come dovremmo comportarci? Ve l'ho detto prima, stiamo facendo da apripista, *del doman non v'è certezza*, siamo chiamati a dare prima applicazione a una norma che ancora non ha una giurisprudenza consolidata.»

Consigliere Zanatta: «Le faccio un'ulteriore domanda, più per chiarimento che non per paura, ma qualora qualcuno dovesse far ricorso, e chiedere i danni, può chiederli all'intero Consiglio Comunale?»

Sindaco: «Beh, nel momento in cui si andrà a votare siamo tutti responsabili, allora è per quello che parlavo di motivazione stringente, perché se la motivazione è fatta bene, è sostenibile e difendibile, non c'è colpa, anche perché la colpa lieve, sapete, nel diritto amministrativo, non prevede ipotesi risarcitorie.

Dovesse esserci colpa grave e quindi, di fronte a due situazioni identiche, una sì, una no, senza motivazione, là insomma non mi sentirei io per primo di proporre una soluzione del genere al Consiglio, perché sarei chiamato a risponderne primo tra tutti.»

Consigliere Zanatta: «Lo chiedo perché noi politicamente, il Movimento 5 Stelle, si schiera a favore della riduzione del consumo del suolo, anzi, si andrebbe volentieri anche verso il consumo zero e quindi una modifica del P.I. che va in tal senso sarebbe accolta con favore da parte nostra, e mi auguro che ci sia una condivisione delle prime parti e una più ampia partecipazione possibile in modo che poi, visto che la responsabilità è di tutti nell'esercizio delle funzioni, è importante che ci sia una condivisione totale fin dall'inizio.»

Sindaco: «Consigliere è una scommessa che potremmo giocare anche a livello governativo, per una bollinatura che ci copra le spalle.»

Consigliere Callegari: «Avevo solo una curiosità: avete idea a quanto ammontino oggi le quote di superficie che sono andate in decadenza?»

Sindaco: «No, la stima esatta non l'ho fatta. Non siamo alla metà circa del pianificato, del "consolidato" mi pare dica esattamente la norma, però ci avviciniamo. Bisognerà fare una distinzione. Per esempio, chi negli anni ha magari presentato un piano di lottizzazione, allora ha anche – sto dando da solo una mia personalissima idea, dopo non so se sia questo l'indirizzo che verrà fuori dal Consiglio – sostenuto delle spese per far fare un piano di lottizzazione e l'ha presentato, magari potrebbe essere trattato in un certo modo rispetto a chi ha l'area edificabile e non ha mai presentato nulla.

Ci sono poi delle aree di lottizzazione che sono all'interno dei nuclei abitati, sono proprio delle aree di completamento, che mi pare non avrebbe senso cancellare per magari privilegiare un'area più esterna rispetto all'abitato che poi richiede tutta una serie di implementazione di servizi, cioè ci sono delle scelte proprio di politica urbanistica da fare, da condividere, ferme le indicazioni del P.A.T.

Vi ricordate che sono partito da quello? Bisogna ripartire dal P.A.T., vedere cosa c'è scritto nel P.A.T. e da là poi far discendere le azioni che devono essere coerenti.»

Consigliere Zanatta: «Ci prepariamo tutti sul P.A.T. per settembre?»

Sindaco: «Bravo, Consigliere Zanatta, cominciare a leggere le carte del P.A.T., vedere cosa c'è scritto e da lì poi cominciare a fare i ragionamenti.»

Consigliere Guidolin: «Pre-criteri per scegliere le aree da edificare? Faceva riferimento anche a un discorso economico. Cosa vuol dire? A un contributo economico da parte del privato verso il pubblico? Non è pericoloso un atteggiamento del genere?»

Sindaco: «La legge urbanistica lo prevede da alcuni decenni, è una facoltà che la legge riconosce a cui si ricorre da sempre, basta che sia tutto trasparente, scritto in maniera chiara, così da evitare fraintendimenti o inciampi. Una volta che è tutto scritto chiaramente non c'è da vergognarsi di niente, le regole sono scritte, le si pone sul piatto, se un soggetto ci sta, lo fa, se non ci sta si ritira.»

Consigliere Guidolin: «Quindi c'è già tipo una tariffa allora?»

Sindaco: «Sì, ce l'abbiamo già dall'inizio degli anni 2000, quando c'era la legge sul cosiddetto PIRUEA, noi abbiamo proprio scelto fin dall'inizio di pubblicare il meccanismo di calcolo in base al quale poi chiedevamo il beneficio pubblico.»

Consigliere Guidolin: «Quindi il beneficio pubblico non è un qualcosa che uno va al rialzo, è una tassa fissa.»

Sindaco: «Non è una tassa fissa, è una stima, è una contropartita, del sacrificio che la collettività ha da subire dall'iniziativa privata, per la quale si chiede quindi la contropartita in servizi pubblici, cioè in beneficio pubblico, che può essere opere o denaro.

È una formula matematica da ingegneri, di applicazione costante. Vogliamo modificarla? Possiamo modificarla, l'importante è che ci sia una formula matematica, perché per chi come il Vicesindaco e me si è occupato di urbanistica è opportuno avere una formuletta da presentare all'interlocutore e che sia sempre quella, che è fondata sui valori I.Mu.

Si possono trovare degli altri criteri, delle altre formule, purché sia sempre la stessa e non ci siano formule a seconda di chi c'è davanti.»

Constatato che non vi sono ulteriori richieste di intervento, il Presidente chiude la trattazione dell'argomento.

Il presente verbale di deliberazione numero 25 in data 16/07/2018 viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

f. to ANDREOLA RAFFAELLA

IL SEGRETARIO GENERALE

f. to SESSA CARLO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente delibera viene pubblicata all'albo on-line in data 30/07/2018 ove rimarrà esposta per quindici giorni consecutivi.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TERZO

f.to Dott. CORBOLANTE FABIO

ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____
giorni dalla data di pubblicazione.

decorsi dieci

Lì,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

SERVIZI DI STAFF

f.to Dott. SESSA CARLO

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo

Villorba li, _____

IL FUNZIONARIO INCARICATO



PI 2018



COMUNE DI VILLORBA

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 4

Documento del Sindaco

6 luglio 2018



Il Sindaco
Marco SERENA

Il Vicesindaco
Giacinto BONAN

Il Responsabile Ufficio Urbanistica
architetto Stefano ANZANELLO

Il Segretario Generale
Dott. Carlo SESSA

Indice

Pag. 4	1. IL PAT E LE VARIANTI AL PI <ul style="list-style-type: none">1.1 Documento del Sindaco e Piano Regolatore Comunale1.2 Cronologia della strumentazione urbanistica comunale
Pag. 5	2. LA FLESSIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
Pag. 6	3. LA VARIANTE 4 <ul style="list-style-type: none">3.1 Le richieste di portata generale<ul style="list-style-type: none">3.1.1 Gli Accordi Pubblico Privato3.1.2 Le espansioni residenziali3.2 Le richieste di portata puntuale<ul style="list-style-type: none">3.2.1 Modifiche puntuali allo zoning3.2.1 Modifiche puntuali agli edifici3.2.3 Revisione della normativa3.2.4 Revisione del dimensionamento
Pag. 10	4. LA PROCEDURA AMMINISTRATIVA



1. Il PAT e le Varianti al PI

1.1 Documento del Sindaco e Piano Regolatore Comunale

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2014 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interenti (PI). L'articolo 18 della stessa Legge introduce l'obbligo da parte del Comune, nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi (e delle sue Varianti) di produrre un Documento in cui sono evidenziate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con la predisposizione del Piano degli Interventi. Nel Documento del Sindaco vengono fissate le mete e gli obiettivi dell'azione dell'Amministrazione Comunale, che saranno resi operativi attraverso la redazione del Piano degli Interventi, noto anche come "Piano del Sindaco", dato che le previsioni di trasformazione ed espansione riguardanti sia le iniziative private che gli interventi pubblici hanno una durata di 5 anni stabilita dalla Legge.

1.2 Cronologia della strumentazione urbanistica comunale

Il Comune di Villorba, in copianificazione con la Provincia di Treviso e la Regione Veneto, ha elaborato il **Piano di Assetto del Territorio**, successivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 del 24 marzo 2011 e approvato in sede di Conferenza di Servizi del 5 dicembre 2012. La Delibera di ratifica della Giunta

Provinciale (n. 524 del 17 dicembre 2012) è stata pubblicata nel BUR (11 gennaio 2013), e conseguentemente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace. A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo PI, per le sole parti compatibili con il PAT.

In data 23 dicembre 2013 il Consiglio Comunale di Villorba ha adottato il **primo Piano degli Interventi (PI)**, successivamente approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 36 del 17 giugno 2014 e n. 37 del 18 giugno 2014.

La **prima variante al PI** riguardante la disciplina sul sistema commerciale (adeguamento alla legge regionale n. 50/2012) è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 7 del 23 febbraio 2015 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 25/05/2015.

La **seconda variante al PI** tratta il tema degli Accordi Pubblico Privato ex Art. 6 della legge regionale n. 11/2004 all'interno di specifiche schedature e prevede allo stralcio di alcune aree edificabili privandole della potenzialità edificatoria (cosiddette "varianti verdi"). La variante è stata adottata con deliberazione n. 6 del 29 febbraio 2016 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 27 maggio 2016.

La **terza variante al PI** è di carattere normativo e prevede la semplificazione delle norme tecniche operative, in particolare quelle riguardanti il territorio extraurbano. La variante è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 21 febbraio 2018 e approvata il 4 giugno 2018.



2. La flessibilità del Piano degli Interventi

Nelle intenzioni del legislatore regionale il Piano degli Interventi è stato concepito come uno strumento programmatico attraverso cui le singole amministrazioni potranno, nell'ambito degli indirizzi dettati dal Piano di Assetto del Territorio, fare strategia in merito all'assetto e uso del territorio declinando gli obiettivi di mandato di medio e breve periodo.

Il Piano degli Interventi è quindi uno strumento snello, sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, e consente all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.

Tale funzione appare del tutto innovativa rispetto all'impianto del "vecchio" PRG in quanto rivendica e impone una capacità di coordinamento con strumenti di settore (vedi opere pubbliche e piani settoriali), programmazione temporale (vedi Programma Pluriennale di Attuazione) e concertazione con le parti private (vedi articolo 6 della Legge Regionale n. 11/2004) poco presenti nei tradizionali strumenti urbanistici generali comunali.

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio.

Articolo 18 della legge regionale n. 11/2004

- 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 e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*
- 2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]*
- 3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]*
- 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. [...]*
- 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 [...]*
- 8 e 9. [...]*

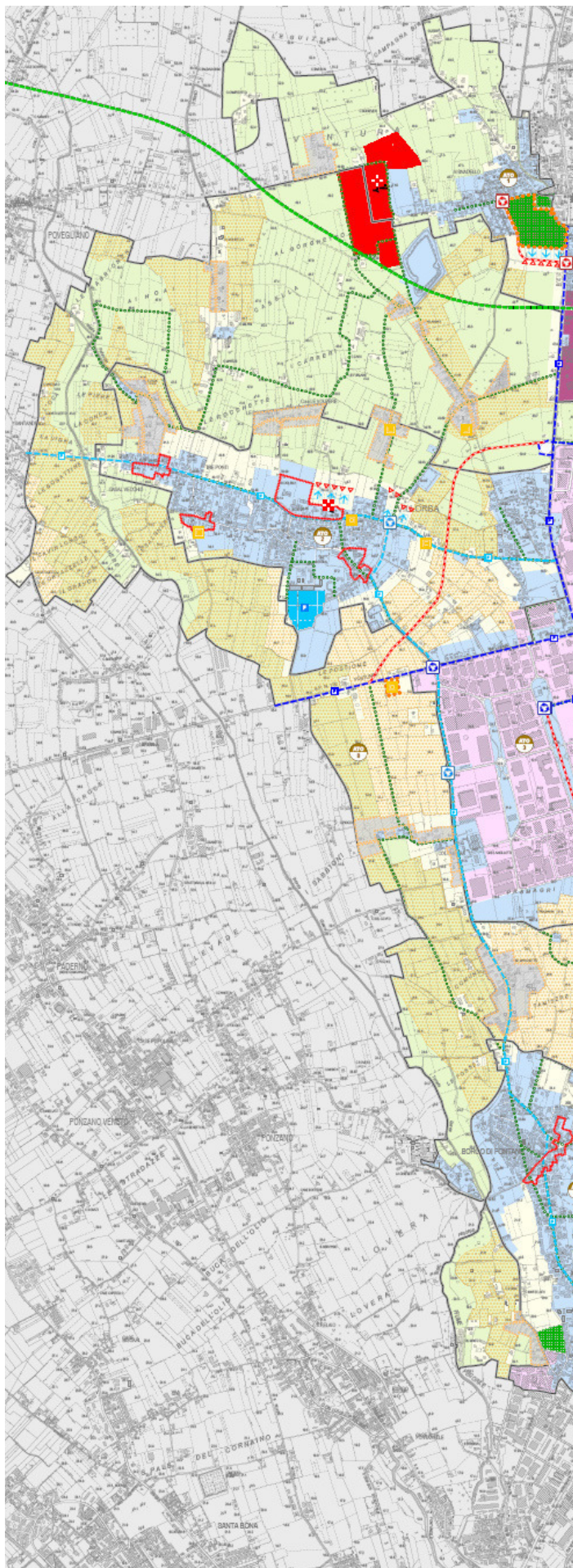
3. La variante 4

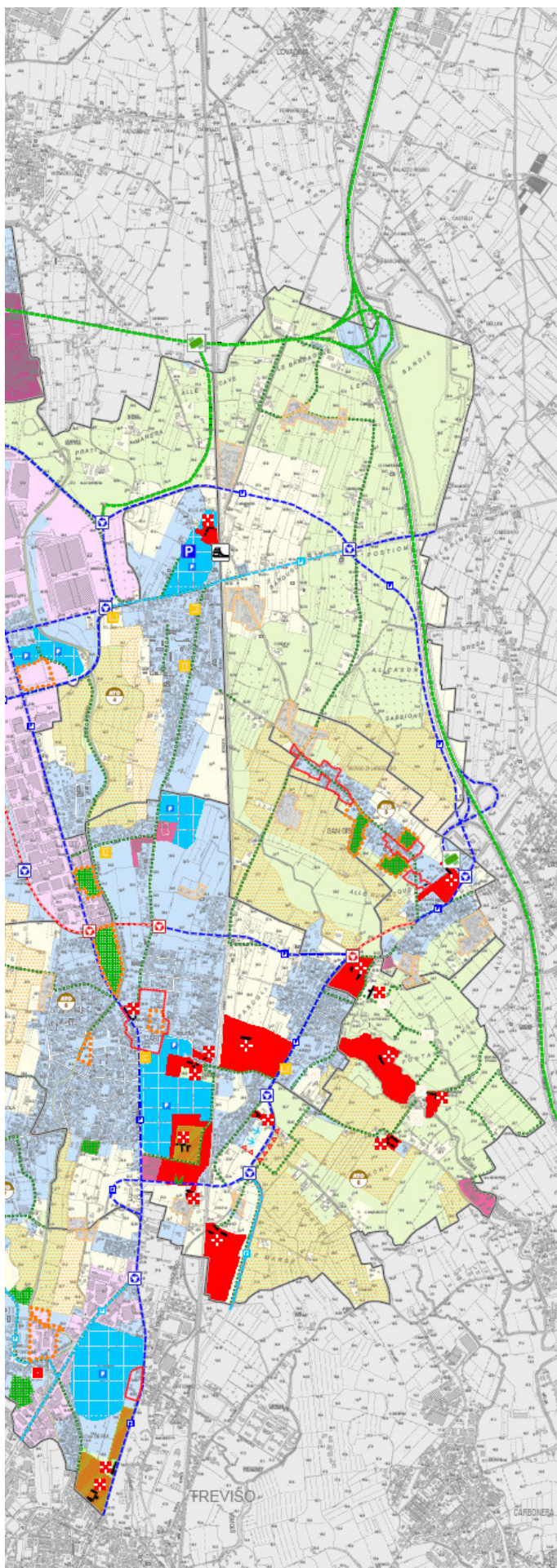
L'Amministrazione Comunale di Villorba intende avviare una revisione della propria strumentazione urbanistica ponendo in primo piano alcuni obiettivi comuni riconosciuti anche su scala europea, come il contenimento del consumo del suolo, la salvaguardia del territorio ineditato e la riqualificazione delle aree degradate e abbandonate.

Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere ad arrivare a zero entro il 2050. L'aumento delle infrastrutture, lo sviluppo delle industrie, l'urbanizzazione diffusa e i fenomeni di speculazione edilizia hanno infatti progressivamente messo in crisi il sistema ambientale, rompendo gli equilibri ecologici e creando delle fratture nelle città, contendendo spazio all'agricoltura e occupando terreni non adatti all'insediamento, come gli ambiti a sofferenza idraulica. Il principio del risparmio di suolo agricolo cerca di invertire questa tendenza introducendo concetti nuovi come "rigenerazione urbana", "costruire sul costruito" e "impronta ecologica".

Tale filosofia, che il Comune di Villorba intende tradurre nel proprio piano regolatore comunale, si sposa pienamente con la nuova legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo e la successiva deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018, che fissa in 43,15 ettari la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il territorio comunale.

Tenendo sullo sfondo il tema della salvaguardia





del suolo agricolo, il contenuto della Variante 4 si basa sull'esame delle proposte presentate a seguito di un avviso che sarà pubblicato dall'Amministrazione Comunale, rivolto a tutti i cittadini e ai portatori di interessi diffusi. Tali proposte potranno essere classificate distinguendo, in primis, quelle di portata generale dagli interventi puntuali.

Le prime (quelle di **portata generale**) riguardano il tema degli Accordi Pubblico Privato e delle aree di trasformazione residenziale (es. le cosiddette ZTO C2/S del PI), ossia le scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio di porzioni strategiche del territorio comunale che presuppongono la restituzione di un interesse pubblico (ad esempio in termini di opere e servizi) per i cittadini. In tal caso i privati divengono promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale nel miglioramento della qualità dei centri urbani.

Le seconde, di **portata puntuale**, riguardano la ridefinizione specifica della disciplina urbanistica relativa ad alcune porzioni di territorio, singoli lotti o edifici puntuali.

La valutazione di tali proposte dovrà tener conto dei limiti stabiliti dalla nuova legge regionale n. 14 del 2017, nonché delle condizioni di sostenibilità fissate dal PAT e dei vincoli inerenti le condizioni di fragilità del territorio al fine di non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio.

3.1 Le richieste di portata generale

3.1.1 Gli Accordi Pubblico Privato

Nelle scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio il riconoscimento e coinvolgimento dei privati che divengono promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale ha oggi un ruolo decisivo.

In linea generale, i requisiti che le proposte di Accordo devono detenere riguardano la coerenza con la nuova legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento di suolo, nonché la compatibilità con il dettato progettuale e normativo del PAT ed il "rilevante interesse pubblico" enunciato dalla legge urbanistica regionale che deve essere oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale. L'attivazione di una procedura di evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché i portatori di interessi diffusi sul territorio, consente all'Amministrazione di valutare le proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

3.1.2 Le espansioni residenziali

La trasformazione del territorio avviene attraverso interventi sul patrimonio esistente, la riallivi-

cazione e/o riconversione di aree urbanizzate o la trasformazione di nuove aree. In quest'ultimo caso gli interventi possono avere portata limitata e puntuale, come descritto nel successivo paragrafo, o presupporre nelle situazioni più rilevanti interventi preventivi attraverso la redazione di Piani Urbanistici Attuativi che definiscano l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento. Si tratta delle cosiddette zone territoriali omogenee di tipo "C2/S", ossia le parti del territorio di tipo residenziale di espansione oggetto di Scheda Progettuale e soggette ai meccanismi della perequazione urbanistica. Alcune delle richieste prevedono il recesso dell'edificabilità, oltre la revisione del perimetro di zona o dello strumento urbanistico preventivo. Per le richieste che assumono tale natura, oltre a valutarne la coerenza urbanistica, vanno anche verificate le conformità degli interventi rispetto agli strumenti di livello superiore, PAT in primis, e alla recente legge regionale n. 14 del 2017 (contenimento del consumo di suolo).

3.2 Le richieste di portata puntuale

La Variante n. 4 al PI potrà trattare alcune casistiche riguardanti porzioni di territorio e/o edifici che per dimensioni e caratteristiche assumono una portata puntuale.

L'elenco indicativo proposto di seguito rappresenta le principali situazioni presenti nel territorio del Comune di Villorba e consente una valutazione omogenea delle richieste raggruppate per temi (o tipologie).

3.2.1 Modifiche puntuali allo zoning

Le previsioni del Piano sono articolate in base alle principali destinazioni d'uso di tipo residenziale, produttivo, servizi, etc. Alcune delle richieste presentate potranno far riferimento alla modifica delle zone residenziali esistenti attraverso puntuali modifiche al perimetro e/o l'inserimento singoli lotti edificabili in continuità con il tessuto residenziale esistente. Vi potrebbero essere ulteriori richieste che prevedono il recesso delle previsioni edificatorie (da residenziale ad agricola) o la riclassificazione delle zona territoriale omogenea (da servizi a residenziale). Con la redazione della variante, questo tipo di richieste verranno esaminate caso per caso per verificare la fattibilità in rapporto alla coerenza con lo stato di fatto e il contesto urbanistico.

3.2.2 Modifiche puntuali agli edifici

Le proposte riguardanti gli edifici singoli potranno riguardare il tema del recupero del patrimonio edilizio sparso nel territorio extraurbano.

Edifici non funzionali al fondo agricolo

Si tratta di fabbricati ubicati in territorio classificato dal Piano quale agricolo ed originariamente destinati ad annessi rurali che oggi hanno perso la funzione originaria. I proprietari potranno chiedere la possibilità di trasformare i fabbricati per utilizzi diversi (ad es. residenziale) da quello originario (agricolo).

Edifici tutelati

Nel territorio comunale sono presenti numerosi

fabbricati che per datazione e/o specificità architettonica sono stati riconosciuti dal Piano quali meritevoli di tutela mediante l'attribuzione di uno specifico "grado di protezione". I richiedenti potranno evidenziare ad esempio la non corrispondenza tra il grado di protezione e le condizioni attuali del fabbricato e quindi la possibilità di effettuare interventi edilizi diversi da quelli dettati dalla norma di Piano.

3.2.3 Revisione della normativa

Alcune richieste potrebbero riguardare la normativa di Piano e in particolare le modalità di intervento (strumenti urbanistici preventivi, interventi diretti), le destinazioni d'uso ammissibili (residenziale, produttivo, servizi), etc.

3.2.4 Revisione del dimensionamento

Il dimensionamento del PI articola per singola Zona Territoriale Omogenea le grandezze urbanistiche (metri cubi, metri quadri in relazione alle superfici territoriali e fondiari) e le grandezze edilizie (altezze, numeri di piani, distanze, etc.) che determinano quanto e come si trasforma la città ed il territorio. Tali parametri sono oggetto di continue precisazioni e aggiustamenti necessari per consentire, nella fase attuativa, una più agile ed efficace realizzazione degli interventi. Tali modifiche sono state apportate anche nella presente variante, nel rispetto del "carico urbanistico" e dimensionamento complessivo e delle norme in materia edilizia ed urbanistica.

4. La procedura amministrativa

Un progetto urbanistico è sempre accompagnato da un processo amministrativo. Per questo secondo aspetto procedimentale del Piano i riferimenti sono dettati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati come segue:

- il Sindaco deve illustrare il presente Documento nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- l'Amministrazione Comunale attiva, in relazione ai contenuti della Variante, adeguate forme di partecipazione con i cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali;
- la Variante viene adottata dal Consiglio Comunale;
- la Variante al PI, entro otto giorni dall'adozione, è depositata a disposizione del pubblico;
- la Variante rimane a disposizione per la sua consultazione per trenta giorni consecutivi;
- decorsi i termini del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante;
- la Variante diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Giova infine ricordare che le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione sogget-

te 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 degli Interventi (o della Variante).



Il Sindaco

Marco Serena