

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. [...]

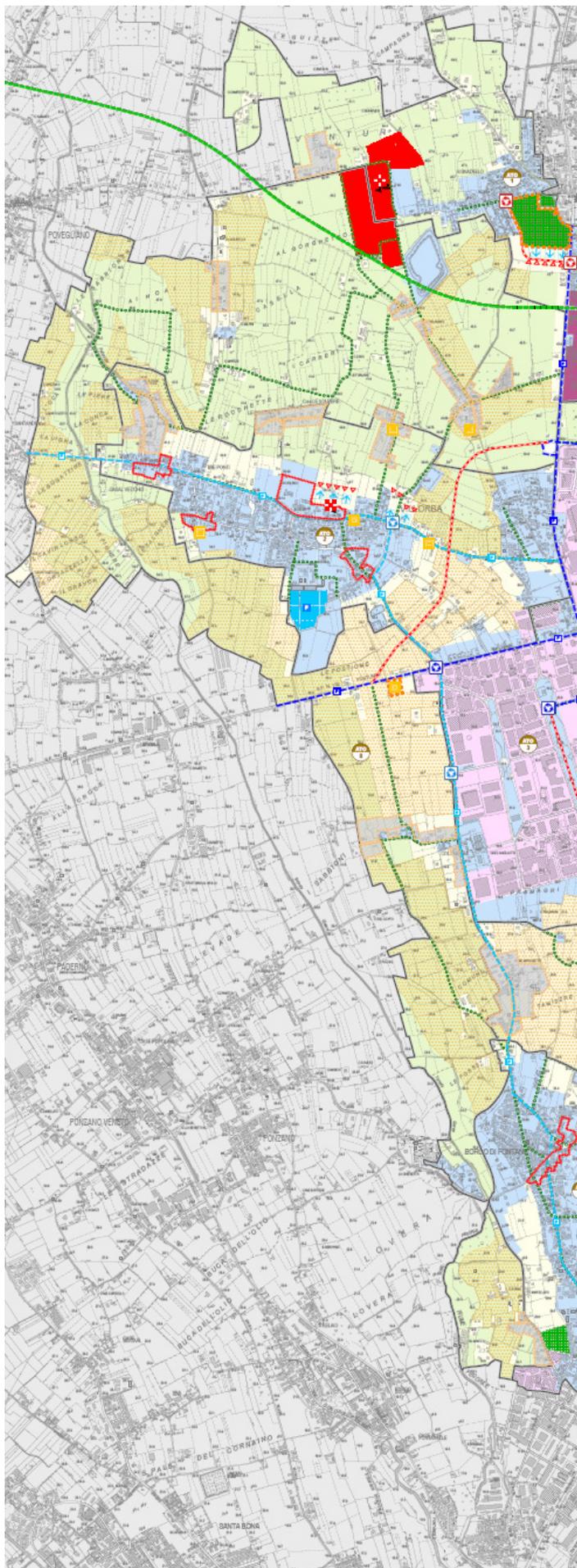
3. La variante 4

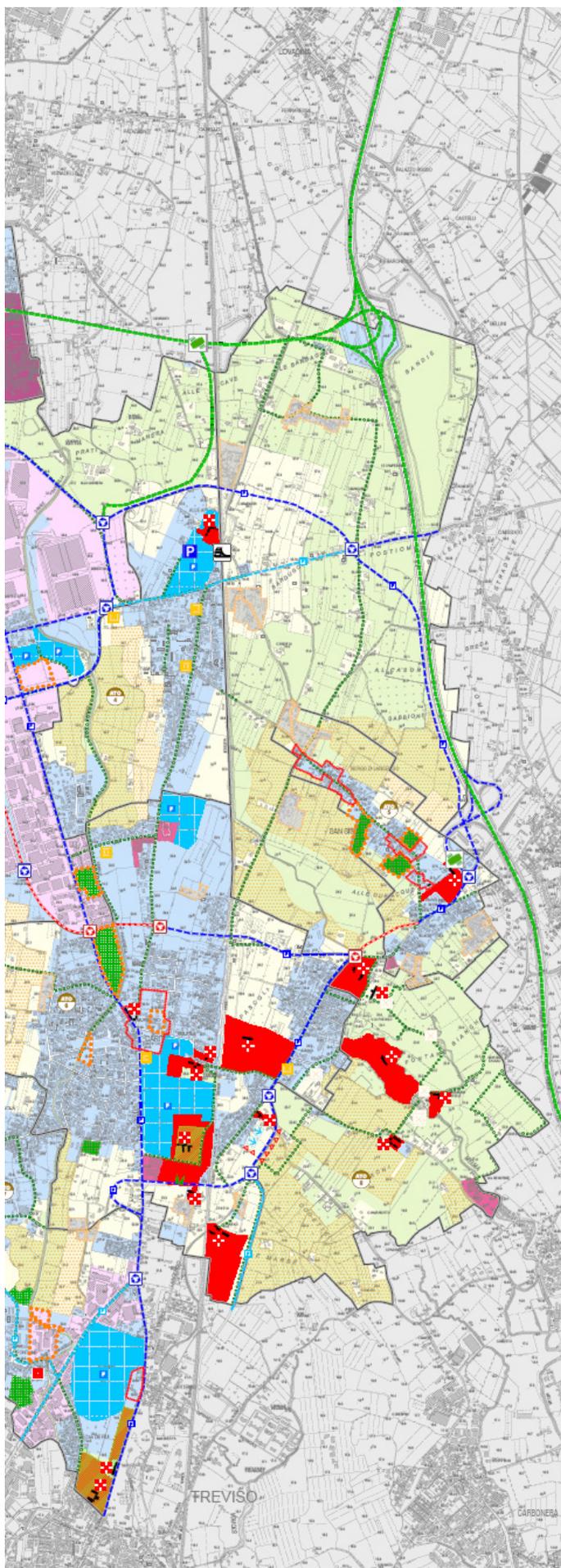
L'Amministrazione Comunale di Villorba intende avviare una revisione della propria strumentazione urbanistica ponendo in primo piano alcuni obiettivi comuni riconosciuti anche su scala europea, come il contenimento del consumo del suolo, la salvaguardia del territorio ineditato e la riqualificazione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

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