



Città di Villorba



Piano Interventi

Documento Programmatico Preliminare

Proposto dal Sindaco ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004

Aprile 2013

Il Sindaco Marco Serena

Sommario

1. Contenuti del piano operativo P.I.

1.1. Finalità	pag. 4
1.2. La forma del P.I.	pag. 5
1.3. I contenuti del P.I.	pag. 6
1.4. I contenuti specifici del P.I.	pag. 7
1.5. Programmazione	pag. 8
1.6. Procedura per la formazione del P.I.	pag. 8
1.7. Concertazione e partecipazione al P.I.	pag. 9
1.8. Fasi di partecipazione al P.I.	pag. 9
1.9. Strumenti innovativi per l'attuazione delle scelte del P.I.	pag. 10
1.10 Il ruolo dei privati alle scelte di P.I.	pag. 12

2. Gli obiettivi principali del P.I.

2.1. Finalità	pag. 13
2.2. Sistema della residenza e dei servizi	pag. 14
2.3. Sistema storico ambientale	pag. 15
2.4. Sistema infrastrutturale	pag. 16
2.5. Sistema produttivo	pag. 17

3. Regole di gestione del P.I.

3.1. L'apparato normativo	pag. 18
3.2. Programma triennale delle opere pubbliche	pag. 18
3.3. Quadro sinottico delle attività	pag. 19

Premessa

Tra le finalità della L.R. 11/04 è previsto l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto esistente. Il Piano di Assetto del Comune di Villorba si armonizza con le scelte del PT.C.P. della Provincia di Treviso.

Gli obiettivi strategici da perseguire con il P.I. per garantire nel tempo uno sviluppo qualitativo del Comune di Villorba, non possono prescindere da tale finalità volta alla salvaguardia dell'ambiente e alla promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali.

Il presente documento nasce con la finalità di illustrare le procedure, i contenuti e gli obiettivi del primo Piano degli Interventi del Comune di Villorba.

Il Documento Programmatico Preliminare fornisce la cornice o il quadro di riferimento del P.I. in termini di stato del territorio e vocazioni, ne fissa gli obiettivi e gli scenari.

Il quadro di riferimento

- 1. I contenuti del piano operativo (P.I.)**
- 2. Gli obiettivi principali del P.I.**
- 3. Regole di gestione del P.I.**

I contenuti del piano operativo P.I.

1.1 Finalità

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi in coerenza con il PAT.

Il nuovo Piano perseguirà uno sviluppo del territorio sostenibile, mirando all'equilibrio tra le azioni di rigenerazione urbanistica, il consumo del suolo e il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.

La redazione del presente strumento urbanistico prende avvio in un contesto normativo che ha visto l'emanazione della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, la nuova legge regionale urbanistica, cui il comune si è adeguato con la redazione del Piano di Assetto del Territorio comunale.

La Legge Regionale n.11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio. Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 "Norme per il Governo del territorio" 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 Consiglio Comunale di Villorba ha adottato il PAT con Delibera n. 8 del 24.03.2011 successivamente il piano è stato ratificato dalla Giunta Provinciale con provvedimento n. 524 del 17.12.2012 e pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 3 del 11.01.2013.

Il Documento Programmatico Preliminare (D.P.P.) è lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione del Piano degli Interventi. La legge regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo (definito Piano degli Interventi - PI), di produrre un Documento Programmatico Preliminare (noto anche come "Documento del Sindaco") **che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.**

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi, e per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

Più in dettaglio il **Documento del Sindaco** evidenzia, secondo le priorità, le **trasformazioni urbanistiche**, gli **interventi**, le **opere pubbliche** da realizzarsi nonché gli **"effetti attesi"**.

1.2 La forma del P.I.

Il primo piano degli interventi (PI) del Comune:

- Detterà le disposizioni operative del Piano Regolatore Generale Comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale e il programma triennale delle opere pubbliche e regionali;
- Troverà attuazione tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e/o accordi ai sensi della vigente legislazione in materia;
- Come previsto nelle Norme Tecniche del PAT, il PI svilupperà e preciserà le scelte delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Rispetto alla situazione di transizione verso il nuovo Piano Regolatore Comunale, il primo P.I. si occuperà in primo luogo di assicurare una disciplina coerente dell'esistente, per non generare vuoti normativi o incertezze procedurali. Questo per consentire alla cittadinanza di soddisfare le necessità di buona conservazione e manutenzione degli immobili di proprietà, ovvero di poter intervenire tempestivamente per quegli adeguamenti volumetrici (ampliamenti e recuperi) delle unità abitative e della loro configurazione planivolumetrica, resi "fisiologicamente" necessari dal rapido mutare delle esigenze familiari. Attività che potrà essere, non solo svolta, ma anche integrata, con i nuovi disposti regionali della Legge Regionale n. 14/2009 del 8 Luglio 2009, nota come "Piano Cosa", come modificata dalla L.R. 13/2011.

La disciplina della trasformabilità del territorio, in coerenza con quanto previsto dallo LR n.11/2004, si concretizza prioritariamente e diversamente dal vecchio PRG nella suddivisione in tessuti urbani (prima, Zone Territoriali Omogenee), cui saranno assegnati agli specifici criteri di gestione/trasformazione, in base ai caratteri dell'esistente, alle prospettive di tutela e strategiche di lungo periodo delineate dai PAT e agli obiettivi specifici fissati per il breve periodo dal PI.

Il PAT ha provveduto al dimensionamento dell'intero territorio comunale prevedendo un incremento di abitanti teorici insediabili per il periodo 2009- 2019.

		ATO 1 Venturati	ATO 2 Villorba	ATO 3 Polo Castrette	ATO 4 Catena	ATO 5 San Sisto	ATO 6 Carità- Lancenigo	ATO 7 Fontane- Chiesa	ATO 8 Ambito agricolo	Totale
PRG VIGENTE										
Standard previsti dal PRG	mq	10.822	245.262	403.778	114.228	32.354	646.065	295.979	158.903	1.907.391
PAT										
Carico Residenziale aggiuntivo	mc	151.681	30.100	9.100	7.700	70.462	43.846	72.085	11.689	396.663
Abitanti teorici	num	659	131	40	33	306	191	313	51	1.724
S.A.U. Trasformabile	mq	30.000	35.000	6.000	8.000	8.000	20.000	8.000	14.699	129.699
Aree di Riqualificazione	mq	84.787	0	0	0	41.841	17.564	41.990	0	186.182
Aree Compromesse	mq	5.000	8.000	7.000	3.000	3.000	5.000	5.000	2.000	38.000

Articolo 17 della L.R. n. 11/2004 comma 5 (...) 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 alfanumerica (...).

Pertanto, al fine di riequilibrare il rapporto tra densità degli insediamenti e attrezzature pubbliche e per garantire adeguati livelli di qualità agli insediamenti stessi, il P.I. provvederà a dare attuazione al dimensionamento previsto attraverso:

- la verifica degli indici di edificabilità previsti dal PRG previgente per le diverse zone, al fine di procedere, se necessario, alla redistribuzione del carico urbanistico sul territorio, a ricavare nuovi spazi verdi destinati al miglioramento della qualità di vita degli insediamenti ed a riqualificare le infrastrutture viarie e ciclabili;
- stabilendo le modalità per la ricollocazione, all'interno del territorio comunale, di Superfici Agricole Trasformabili al fine di razionalizzare il rapporto tra le aree insediate e gli spazi aperti.

Il PI, perseguendo una linea d'azione coerente con la visione strategica del PAT, focalizzerà la propria attenzione sullo sviluppo e realizzazione di alcuni dei progetti attuabili sul territorio e prefigurati dal PAT stesso, selezionando in particolare quelli ritenuti:

- necessari, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita della comunità;
- finanziabili, in considerazione della programmazione economica locale e dei vincoli di spesa;
- fattibili, in ragione del percorso di condivisione e costruzione del consenso compiuto con gli altri fattori coinvolti;
- esemplari, ovvero in grado di contribuire ad una positiva crescita;
- tecnica e culturale e ad una sensibilizzazione della comunità locale, nella direzione della sostenibilità e del risparmio energetico.

Ai sensi dell'articolo 6 della LR n.11/2004, nel PI potranno essere recepiti progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, sia nelle aree di nuova urbanizzazione, che in quelle da recuperare o riqualificare, oggetto di accordi pubblico- privati.

Tali accordi rispondono alle prestazioni e caratteristiche fissate nel PAT e sono coerenti con gli obiettivi del Documento Programmatico Preliminare.

In particolare, presupposto per la formazione di tali accordi sarà il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto e/o dalle ricadute economiche;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

1.3 I contenuti del P.I

Il Piano degli interventi, inteso come l'adeguamento integrale del PRG vigente al Piano di Assetto del Territorio, comporta le seguenti operazioni:

- **aggiornamento quadro conoscitivo:** comprende la verifica e l'aggiornamento dei dati utilizzati per l'analisi del PAT;
- **prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale:** elaborato integrativo dell'apparato normativo;
- **zonizzazione di piano e apparato normativo aggiornato:** è l'insieme degli elaborati del PI (tavole al 5000, al 2000 ed eventuali elaborati di maggior dettaglio, relazione e norme tecniche) che riprendono il precedente PRG, lo rendono conforme alla programmazione del P.A.T..
- **banca dati aggiornata:** tutto il PI deve essere costruito in formato digitale in coerenza con il QC del P.A.T. e gli elaborati devono essere forniti anche su banca dati alfanumerica;
- **raccolta di richieste e contributi per l'attuazione delle aree di espansione/completamento/riconversione sulla base delle priorità indicate dall'Amministrazione:** è lo strumento che verrà utilizzato per selezionare le aree sulle quali avviare le trasformazioni e strategie indicate nel P.A.T. attuando parallelamente un percorso trasparente di concertazione;
- **sottoscrizione accordi** (LR n.11/2004, articolo 6 e articolo 17 co.4) per l'attuazione di alcuni interventi del PAT. (esempio concertazione, atti d'obbligo, accordi pubblico-privato): saranno sottoscritti specifici atti da concordare tra le parti prima di dare attuazione agli interventi di maggior rilevanza.
- **registro crediti edilizi:** stabilito dalla LR n.11/2004 ed il riferimento per il controllo degli stessi;
- **registro dei rapporti con il PAT.:** è lo strumento da utilizzarsi per il riscontro della coerenza del P.I. con il P.A.T. (in particolare per la verifica della SAU e del relativo dimensionamento).

1.4 I contenuti specifici del P.I.

Il P.I. è il primo adeguamento del PRG vigente ai contenuti del P.A.T. comprenderà la ricognizione ed il recepimento di previsioni ed indicazioni che sono state oggetto nel tempo di provvedimenti non esauriti, ma già valutati e confermati nell'ambito del P.A.T.

Nello specifico il primo P.I. avrà i seguenti contenuti:

- **aggiornamento e specificazione dell'apparato normativo;**
- **ricognizione delle proposte dei cittadini, degli operatori economici e dei portatori di interessi diffusi;**
- **individuazione dei tessuti urbani;**
- **opere e servizi pubblici;**
- **destinazioni d'uso (residenziali, produttive, servizi), indici e parametri edilizi;**

- **modalità di attuazione del PI (Piano Urbanistico Attuativo, interventi diretti) e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione);**
- **disciplina delle attività “fuori zona”;**
- **disciplina delle zone agricole e degli interventi di ricomposizione ambientale;**
- **attuazione, valorizzazione e tutela del sistema ambientale.**

I contenuti particolari e specifici del PI si articolano secondo le seguenti tematiche:

IL SISTEMA STORICO-AMBIENTALE

Che comprende il territorio agricolo con la presenza degli elementi di pregio storico-testimoniale e degli elementi di pregio ambientale.

IL SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI

Che comprende gli insediamenti di tipo abitativo ed i servizi pubblici.

IL SISTEMA PRODUTTIVO

Che comprende le tematiche legate all'artigianato, al commercio e ai servizi per le imprese e le attività economiche.

IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Che comprende la viabilità secondo una funzione gerarchica.

1.5 Programmazione

Il P.I. deve dar conto sia al previgente PRG non attuato sia alle nuove previsioni del PAT.

A tale scopo il P.I. si propone di prevedere un processo di programmazione degli interventi secondo uno schema articolato in due fasi: la prima, volta alla raccolta delle istanze di costruzione e la seconda, volta all'avvio delle fasi progettuali e procedurali per l'approvazione. Tale programmazione ha anche lo scopo di gestire il monitoraggio del consumo del suolo (SAT) e dei volumi derivanti dal dimensionamento. Nello stesso tempo permetterà all'azione politico-amministrativa di controllare l'attuazione e/o il raggiungimento degli obiettivi di interesse generale.

1.6 Procedura per la formazione del P.I.

Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi viene normato dalla L.R. 23 aprile 2004, n. 11 art. 18.

Tale articolo prevede che il Sindaco predisponga il presente documento, in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi.

Questo documento viene illustrato presso la sede comunale nel corso di apposito Consiglio Comunale.

Il Piano degli Interventi viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale; l'adozione del Piano è preceduto da apposite forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. Il sindaco predispone 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 (...) nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. ...
3. ...
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 15 giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune

pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati nel processo di definizione delle azioni e delle scelte di Piano.

Entro otto giorni dall'adozione il Piano viene depositato presso la sede comunale ed è a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi quale adempimento della fase di pubblicazione del Piano; nei successivi trenta giorni chiunque può formulare idonee osservazioni utili all'integrazione o al miglioramento dello strumento urbanistico adottato.

Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio on-line del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il Comune si riserva la facoltà di attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale controdeduce le stesse ed approva il Piano.

Copia integrale del Piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

Il PI si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di strumenti urbanistici attuativi (PUA).

I metodi dell'ascolto della società locale attraverso l'urbanistica partecipata oltre a recepire le indicazioni della Legge Regionale, mirano a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione d una visione condivisa dello sviluppo futuro del Comune e il consolidamento di modalità innovative nel rapporto fra Amministrazione e Cittadini.

1.7 Concertazione e partecipazione al P.I.

1.8 Fasi di partecipazione al P.I.

Il processo partecipativo sarà articolato nelle seguenti fasi principali:

1. **Fase analitica e organizzativa.** Obiettivi di tale fase sono: la comunicazione dell'avvio del processo partecipativo, l'individuazione dei riferimenti interni ovvero i luoghi e le persone cui la popolazione o le associazioni di categoria possano rivalersi per essere informati e l'individuazione dei soggetti portatori di interessi.
2. **Fase del confronto.** L'obiettivo di tale fase è far emergere le problematiche dei vari portatori di interessi. Gli incontri con i cittadini, i tecnici operanti sul territorio, le associazioni di categoria e gli altri enti potranno essere programmati negli spazi pubblici comunali.
3. **Fase della comunicazione del lavoro concluso:** pubblicazione del progetto elaborato, evidenziando come ha potuto recepire gli indirizzi forniti dagli attori coinvolti.

1.9 Gli strumenti innovativi per l'attuazione delle scelte del P.I.

Articolo 35 della L.R. n. 11/2004

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. ...
3. Il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
4. ...

Articolo 36 della L.R. n. 11/2004

1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.
2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1.

La Legge Regionale 11/2004 apre ad alcune modalità nuove nella gestione e attuazione delle scelte programmatiche.

Di seguito si espongono alcune precisazioni sull'utilizzo dei principali strumenti previsti dalla L.R. 11/2004, funzionali all'attuazione delle strategie del Piano.

Perequazione urbanistica: con questo nome si intende un'azione di pianificazione urbanistica che, consente di assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica con la possibilità di operare la perequazione tra soggetti privati ed ente comunale. Il P.I. stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica, che riguarderà le aree soggette a trasformazione urbanistica.

La "convenienza pubblica" oltre ad essere basata sul plusvalore economico, dovrà essere determinata da ulteriori criteri di valutazione:

- Risanamento e bonifica ambientale;
- Riqualificazione dell'ambiente sociale
- Allontanamento/eliminazione di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- Riduzione dei rischi idrogeologici e/o interventi mirati a migliorare il deflusso delle acque dalle zone urbanizzate;
- Contributo alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature e delle tutele previsti dal PAT, ottenute attraverso la cessione di aree strategiche, per esempio, per la realizzazione di scuole ed edifici di interesse pubblico, impianti sportivi, piste ciclabili, parchi urbani, opere di mitigazione, barriere infrastrutturali, ecc.;
- Interventi di compensazione/mitigazione ambientale indicati dalla V.A.S.

La perequazione urbanistica quindi può attuarsi tramite cessione di aree o, specialmente nel caso di PUA interni al tessuto consolidato, tramite una monetizzazione del plusvalore che dovrebbe essere espressamente finalizzata all'attuazione di servizi ed attrezzature di pubblica utilità, anche non strettamente funzionali o non ubicate in contiguità con l'area oggetto dell'intervento.

Credito edilizio: è un istituto finalizzato alla rimozione degli elementi di degrado per migliorare la qualità ambientale, nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico. Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici, il credito edilizio, maturato rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente (art. 36 della LR 11/2004). Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del

territorio, è prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito.

L'individuazione delle aree idonee al trasferimento delle volumetrie incongrue potrà avvenire mediante la procedura della pianificazione concertata. L'utilizzo del credito edilizio, secondo le modalità specifiche di ciascuna zona, sarà in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.

Compensazione urbanistica, prevista dall'art. 37 della LR 11/2004, è un istituto che consente di associare diritti edificatori ad aree ed edifici oggetto di vincolo finalizzato all'esproprio, utilizzando sia il credito edilizio, sia la perequazione fondiaria, sia la disponibilità di aree e/o edifici di proprietà pubblica. Si tratta di una procedura concertata che, attuandosi mediante Accordi di Programma, Piani Urbanisti Attuativi a Comparti urbanistici, trasforma il tradizionale indennizzo monetario in capacità edificatoria assegnata ai proprietari di aree con vincolo finalizzato all'esproprio, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo.

Articolo 6 della L.R. n. 11/2004

1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

L'utilizzo degli **Accordi Pubblico/Privato** in sede di P.I. può essere inteso come apporto "partecipativo" da parte dei privati alla definizione delle scelte urbanistiche e, come tale, non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) dei possibili strumenti cui gli Accordi accedono.

I principali contenuti degli Accordi Pubblico/Privato che accedono al P.I. saranno definiti con appositi criteri.

Articolo 7 della L.R. n. 11/2004

1. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 34 D. Lgs. n. 267/2000. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma.

Accordi di Programma, con l'articolo 7 della Legge Regionale n. 11/2004 è stata prevista la possibilità di definire e realizzare programmi d'intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, promuovendo la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali e successive modificazioni.

L'azione integrata e coordinata di vari soggetti pubblici e privati, va conseguentemente valutata in relazione alle iniziative e agli obiettivi perseguiti.

1.10 Il ruolo dei privati nelle scelte di piano.

Il Piano degli Interventi si delinea come documento progettuale destinato a contenere la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione il P.I. deve essere pensato come uno strumento flessibile che nell'ambito degli indirizzi pianificatori di fondo dettati dal PAT individua le azioni programmatiche destinate ad essere realizzate nel breve periodo pena la loro decadenza.

Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo determinante alle forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione dei contenuti stessi del Piano.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi recepirà, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi successivamente elencati, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati.

Gli obiettivi principali del P.I.

2.1 Finalità

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge Urbanistica Regionale, ed esposti in premessa al presente documento, il P.I. seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il bilancio comunale ed il Piano delle Opere Pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa. In attuazione ed in coerenza con il P.A.T. attraverso la lettura del territorio per i seguenti sistemi:

Sistema della residenza e dei servizi

Gestione del sistema insediativo residenziale e dei servizi.

Sistema storico-ambientale

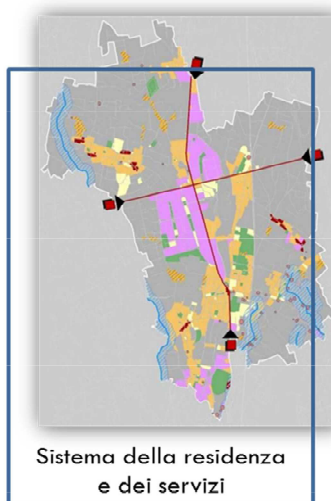
Valorizzazione e tutela del territorio agricolo e degli elementi di pregio storico-testimoniale ed ambientale.

Sistema infrastrutturale

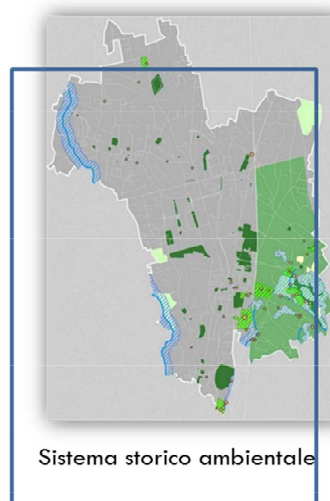
Riqualificazione funzionale e qualitativa delle infrastrutture.

Sistema produttivo

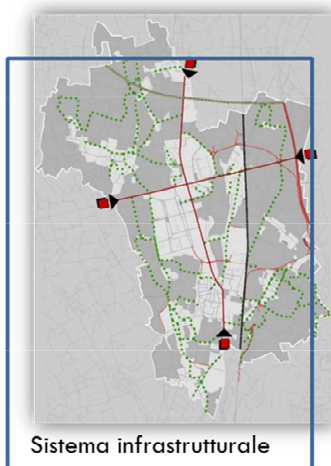
Riorganizzazione, dimensionamento e riconversione delle aree produttive.



Sistema della residenza e dei servizi



Sistema storico ambientale



Sistema infrastrutturale



Sistema produttivo

I sistemi sono stati formulati ai soli fini ricognitivi, non hanno lo scopo di indicare tutti i contenuti e le attività di pianificazione comunale da svolgere per il raggiungimento di ogni specifico obiettivo, ma piuttosto di esemplificare quanto il P.I. si troverà ad analizzare, regolamentare e progettare.

2.2 Sistema della residenza e dei servizi

Il P.I., coerentemente con le disposizioni espresse dal P.A.T., si strutturerà seguendo l'impianto del P.R.G. vigente cominciando ad approfondire l'analisi dei diversi **tessuti urbani** presenti nel territorio, in una visione di sostenibilità, di riqualificazione e riuso dell'esistente e di riequilibrio tra insediamenti e servizi nel territorio, pur nella possibilità di un ampliamento dell'insediabilità teorica del Piano, prevista nel dimensionamento del PAT.

I comandi strutturali definiti nel PAT saranno operativamente attuati con il P.I. che avrà il compito di:

- Rigenerare e nel contempo tutelare i tessuti del centro storico mediante la rivisitazione delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati di interesse storico e dei relativi gradi di protezione;
- Riqualificazione urbana dei centri abitativi e delle frazioni attraverso progetti di spazio pubblico e l'eventuale trasferimento e ricollocazione di attività incompatibili con il tessuto edilizio residenziale, ricorrendo anche ad incentivi di natura edilizia ed urbanistica;
- Recupero dei vuoti urbani o pseudo urbani per funzioni di interesse generale: spazi liberi racchiusi dallo sviluppo insediativo non più funzionali all'attività agricola;
- Valutare prioritariamente nella gestione del sistema insediativo residenziale, i fabbisogni della popolazione attuale e le esigenze espresse;
- Definire interventi di completamento all'interno degli ambiti dell'edificazione consolidata;
- Attuare il consolidamento dei nuclei rurali mediante la ricognizione dell'edificazione diffusa;
- Ridefinizione degli ambiti da assoggettare a PUA e modalità di attuazione degli interventi per i quali è previsto anche l'attivazione dello strumento della compensazione o perequazione;
- Riequilibrio del sistema dei servizi soprattutto rafforzando le aree centrali dei nuclei abitativi con un approccio urbanistico, inserendo nuovi standard qualitativi nelle aree di riqualificazione e di espansione, ridisegnando spazi pubblici, marciapiedi, verde e parcheggi e garantendo un'alta percentuale di spazi aperti;
- Verificare all'interno delle scelte programmatiche del nuovo P.I., anche mediante accordo pubblico privato, le intese di trasformazione definite nei limiti imposti dal P.A.T.



2.3 Sistema storico ambientale



Il P.I., dovrà approfondire la disciplina relativa agli edifici di interesse storico-ambientale, le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti, nonché i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

L'approccio sarà di tipo attivo (e non vincolistico) e rivolto alla promozione di iniziative in grado di garantire sostenibilità del settore primario, favorendo al contempo il riordino dell'edificato sparso esistente.

Nella logica della tutela del territorio rurale saranno favorite forme di sostegno al reddito delle imprese agricole, tramite possibilità di produzione di energie rinnovabili e valorizzazione delle tipicità locali, vendita diretta di produzioni agricole e derivanti dalla zootecnia.

Particolare attenzione sarà rivolta all'ambito dell'Area SIC/ZPS denominata Fontane Bianche di Lancenigo, che in virtù dell'unicità delle caratteristiche naturalistiche è interessata da uno specifico Piano di Area. Potranno pertanto essere considerate positivamente proposte di interventi che mirano alla salvaguardia, tutela e consolidamento della qualità ambientale delle "zone umide" delle Fontane Bianche definendo limiti imposti sia alle attività antropiche sia alla loro fruizione, ed azioni ed incentivi per lo sviluppo di colture alternative.

Sono altresì presenti nel territorio comunale altri ambiti di interesse naturalistico, ambientale, paesaggistico e storico-culturale (rete ecologica, idrografica, di risorgive, siepi campestri, ecc.) che il P.I. intende valorizzare con la realizzazione, potenziamento e implementazione di percorsi ciclopeditoni creando un sistema di fruizione, accessibilità e attraversamento delle aree.

Il P.I. potrà considerare positivamente proposte di nuovi interventi che:

- prevedano la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione idraulica in grado di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio e risolvere situazioni problematiche, anche in accordo con i competenti Consorzi di Bonifica, attraverso bacini di laminazione, rizezionamento degli alvei degli scoli, ecc.;
- aumentino la qualità ambientale e paesaggistica, attraverso una ricomposizione di filari e siepi, la creazione di boschi di pianura, la creazione di quinte arboree in grado di mascherare elementi incongrui;
- limitino quanto più possibile il consumo di territorio agricolo, prevedendo il riuso di edifici esistenti non più funzionali alle esigenze agricole per destinazioni d'uso compatibili.

Il P.I. provvederà ad attuare "l'azione strategica" prevista dal P.A.T. con la riqualificazione ambientale e paesaggistica del torrente Giavera e del fiume Pegorile, elementi di interesse naturalistico ed ambientale inseriti all'interno della rete ecologica di livello comunale come elementi funzionali al mantenimento della biodiversità ed al miglioramento della funzionalità dell'ecosistema.

2.4 Sistema infrastrutturale

Nel quadro generale dell'assetto viario, il cardine infrastrutturale è caratterizzato da tre grandi sottosistemi:

- la grande viabilità di attraversamento imperniata sulla S.S.13 “Pontebbana”, che attraversa il territorio da nord a sud, e sulla S.P. 102 “Postumia Romana”, che invece lo attraversa in direzione est-ovest.
- la rete urbana di collegamento fra le frazioni.
- il reticolo delle strade di quartiere.

Il sistema infrastrutturale comprende anche la linea ferroviaria Udine Venezia, e l'autostrada A27.

Gli interventi sulla viabilità dovranno mirare alla riqualificazione funzionale e qualitativa delle infrastrutture, dei punti d'intersezione e di interscambio attraverso il miglioramento dei punti di intersezione e connessione tra la viabilità di diverso livello prediligendo interventi di moderazione del traffico.

Per la salvaguardia ambientale del territorio le strategie possibili sono la creazione di ambiti di protezione ambientale, la salvaguardia delle utenze pedonali/ciclabili, la ricostruzione del verde pubblico.

Creare una rete di collegamenti ciclabili continua, sicura e ben riconoscibile, nonché integrata con altre forme di mobilità.

Il complesso delle piste ciclabili collegherà vari ambiti e servizi urbani (plessi scolastici, strutture sportive, strutture ricreative, servizi di rilevanza sovra locale, ecc.) e i principali luoghi di interesse.

Il completamento e potenziamento della rete ciclopeditone avverrà secondo priorità fissate nel programma pluriennale delle Opere Pubbliche, ma anche relazionato alle opportunità che potranno configurarsi in relazione agli strumenti perequativi o alla stipula di accordi pubblico-privato

Il P.I. darà inoltre attuazione, nel rispetto dei livelli di riferimento, ai seguenti interventi:

- mitigazione degli impatti delle infrastrutture viarie;
- valorizzazione dei punti di interscambio con gli itinerari e la mobilità turistica di livello regionale;
- scaricare il tratto stradale dall'alto carico di attraversamento;
- rafforzamento del ruolo della ferrovia.

Le nuove infrastrutture viabilistiche in progetto a livello sovracomunale, quali la nuova superstrada “Pedemontana Veneta”, il nuovo sistema metropolitano SFMR, unitamente alle nuove bretelle di bypass dei centri urbani e di collegamento alla viabilità principale, sono determinanti per declassare in alcuni tratti strategici la S.S. 13 “Pontebbana”, con sensibile riduzione del traffico di attraversamento.

Il P.I. proseguirà le indicazioni del P.A.T. relativamente “all'azione strategica” rappresentata dalla riorganizzazione e ridisegno della S.S.13 “Pontebbana” che attraversa da nord a sud tagliando il territorio urbanizzato. I temi da affrontare sono legati alla velocità di percorrenza, alle intersezioni pericolose, al sistema degli accessi e alle funzioni principali dei fronti che si attestano sull'asse, compresi gli spazi di sosta e parcheggio.



2.5 Sistema produttivo



Le aree produttive di Villorba si concentrano lungo la S.S. 13 “Pontebbana”. In particolare il comparto di Castrette, a sud della Postumia, si caratterizza per un insediamento di bassa qualità con un sistema viabilistico interno poco funzionale. Al contrario il comparto posto a nord della Postumia ed a est della Pontebbana, si qualifica per un’architettura decorosa, con un sistema insediativo a bassa densità, dove prevalgono e vengono valorizzati gli “spazi verdi”. Il primo comparto è in lenta riconversione: da artigianale/industriale, si sta convergendo ad attività terziarie e commerciali (in conformità anche con quanto previsto dal nuovo PTCP dove non sono previsti ampliamenti ma solo riconversione in terziario). Il secondo, in gran parte utilizzato per attività logistiche di supporto alla produzione, è attraversato dal torrente Piavesella.

L’obiettivo del P.A.T. è quello di rafforzare, riqualificare le aree produttive esistenti ed evitare la continua dispersione nel territorio tentando di risolvere i problemi di coesistenza con destinazioni non compatibili dei contesti in cui queste aree si collocano.

Nel contempo appare necessario riconoscere anche la possibilità di trasferimento di attività e/o riconversione degli insediamenti dismessi o dismettibili. Ne consegue che pur favorendo gli interventi volti alla riduzione della dispersione insediativa produttiva, il P.I. dovrà considerare da un lato le esigenze della produzione e, dall’altro, l’interesse generale per un ambiente e un paesaggio di maggiore qualità.

Si opererà una revisione puntuale sul territorio delle attività produttive in zona impropria, delle attività da trasferire e da confermare, con lo scopo di mappare gli attuali ambiti in grado di generare un credito edilizio per la riallocazione delle attività in zona propria. In funzione delle caratteristiche specifiche di ciascun insediamento, il P.I. provvederà a favorire la riconversione delle aree produttive nel quadrante Nord-Est in coerenza con le indicazioni del PTCP. Inoltre, il P.I. avrà il compito di disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento delle attività in comune, stabilendo le modalità di convenzionamento per l’eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l’utilizzo di eventuali compensazioni.

Il P.I. provvederà a fissare gli obiettivi di intervento progettuale, per elaborare una strategia complessiva di riqualificazione della fascia insediativa lungo la S.S.13 “Pontebbana” e del Parco Commerciale di Castrette, perseguendo gli obiettivi definiti dal piano strutturale volti alla trasformazione d’uso degli insediamenti in funzioni direzionali e commerciali, alla sistemazione unitaria degli spazi pubblici e alla ristrutturazione edilizia dei fronti edificati prospicienti l’asse stradale.

Inoltre, il P.I. avrà l’obiettivo di qualificare la “Fabbrica Parco” al fine di conservare e valorizzare gli “spazi verdi” pianificando evoluzioni future, aumentando le connessioni tra il sistema dei servizi.

Regole di gestione del P.I.

3.1 L'apparato normativo

Articolo 17 della L.R. n. 11/2004.

1. (...)

2. Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);

b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di 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 1.4;

d) ...

Gli elementi più significativi del Piano degli Interventi sono costituiti dalle Cartografie alle diverse scale di rappresentazione (1/5000, 1/2000, 1/1000) e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

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

1. la revisione della normativa sulle zone residenziali e industriali/artigianali e commerciali esistenti e di completamento;
2. l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
3. ridefinizione delle modalità e dei parametri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o per la loro monetizzazione.
4. l'introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici e delle relative modalità di calcolo;
5. la definizione degli interventi di architettura sostenibile e le modalità di incentivazione;
6. la regolamentazione degli interrati in relazione al rischio idraulico;
7. la regolamentazione dei manufatti minori che non generano volumi o superfici;
8. la definizione delle distanze e delle fasce di rispetto stradale in relazione all'applicazione del Codice della Strada ;
9. la definizione e modalità di computo degli impianti tecnologici;
10. la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela (archeologia industriale, ambientale ecc.) in relazione alle indicazioni del P.A.T.;
11. la ridefinizione delle modalità d'intervento per gli edifici vincolati coerenti con i gradi di protezione.

3.2 Programma triennale delle OOPP

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale e con il Programma triennale delle opere pubbliche riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal PAT che verranno attuati nel P.I.

3.3 Quadro sinottico delle attività

