



**Città di  
Preganziol**

VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO  
E SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI  
Piano Regolatore Comunale ai sensi della L.R. 11/2004

## **DOCUMENTO DEL SINDACO**

*Sindaco:*  
Dott. Paolo Galeano

*Segretario Comunale:*  
Dott.sa Antonella Bergamin

*Assessore Urbanistica:*  
Dott. Stefano Mestriner

*Responsabile Settore III:*  
geom. Lucio Baldassa

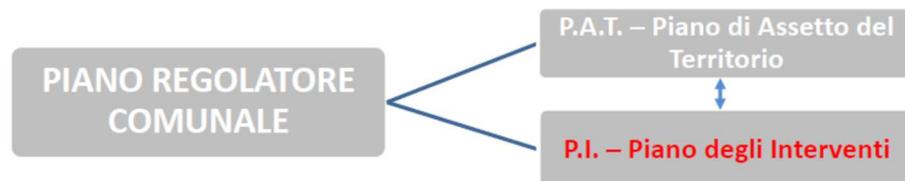
febbraio 2019

PREMESSA: IL PIANO REGOLATORE COMUNALE (PRC).....	2
1. LA LEGGE REGIONALE 6 GIUGNO 2017, N. 14	
«CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO» .....	3
2. IL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) - DGR N. 669 DEL 15.05.2018 .....	6
3. IL PERCORSO DELLA VARIANTE AL PRC.....	9
3.1 Variante semplificata al PAT - art. 14 L.R. 14/2017 .....	9
3.2 Secondo Piano degli Interventi .....	12
3.2.1. Documento Programmatico Preliminare .....	12
3.2.2. Il percorso amministrativo .....	12
3.2.3. Concertazione = Partecipazione .....	13
3.2.4. I contenuti del secondo Piano degli Interventi .....	14
3.2.5. I criteri per la predisposizione del secondo Piano degli Interventi.....	15
3.2.6. L’informatizzazione del piano .....	16
4. IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI .....	17
4.1 Strumento urbanistico e Programma Triennale Opere pubbliche.....	17
4.2 La Valutazione Ambientale Strategica .....	17
4.3 La Valutazione di Incidenza Ambientale .....	18



## PREMESSA: IL PIANO REGOLATORE COMUNALE (PRC)

La Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11: “Norme per il governo del territorio”, nell’innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto, articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI).



Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), soggetto all’approvazione regionale (ora provinciale), viene redatto sulla base di previsioni decennali e “[...] *delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale*”. La Provincia di Treviso ha approvato, con DGP n. 175 del 27.06.2011, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Preganziol, divenuto poi efficace a seguito di pubblicazione sul BUR in data 24.09.2011.

Il Piano degli Interventi (PI) è soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina “*in coerenza e in attuazione del PAT [...] gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità*”. Il Comune di Preganziol ha approvato, con DCC n. 50 del 18.12.2013, il primo Piano degli Interventi e successivamente alcune varianti parziali, di cui l’ultima Variante n. 5 al Piano degli Interventi è stata adottata con DCC n. 42 del 13.07.2017.

## **1. LA LEGGE REGIONALE 6 GIUGNO 2017, N. 14 «CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO»**

Lo scorso 6 giugno 2017 è stata approvata dal Consiglio Regionale del Veneto la L.R. 14 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 [...]”*.

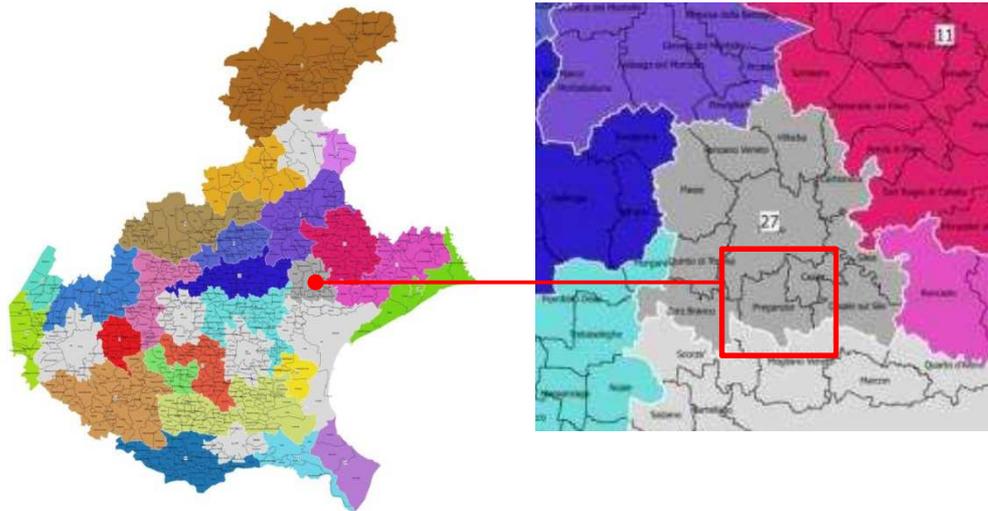
La nuova legge cambia la prospettiva e l’orizzonte temporale cui dovrà tendere la pianificazione: non solo entro il 2050 si dovrà arrivare al cosiddetto consumo zero di suolo, ma le trasformazioni dovranno avere come filo conduttore il recupero e la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente piuttosto che lo spreco di nuovo terreno per l’espansione.

La Regione ha inviato, in data 26.06.2017 con nota prot. n. 248436, a tutti i Comuni del Veneto la “Scheda Informativa” di cui all’articolo 4, comma 5, della L.R. 14/2017, al fine di acquisire le informazioni utili alla Giunta Regionale per emanare il provvedimento attuativo di definizione della quantità massima consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ogni singolo comune. In data 17.08.2017, con PEC prot. n. 21923, l’amministrazione comunale di Preganziol ha trasmesso alla Regione la “Scheda informativa” e i relativi allegati (Individuazione del tessuto consolidato), indicando la capacità edificatoria, attuata e non, dello strumento urbanistico comunale vigente.

La Giunta Regionale, con propria deliberazione n. 125/CR in data 19.12.2017, ha approvato la proposta di provvedimento in cui sono indicati le modalità di calcolo e le quantità designate di consumo di suolo per ciascun Comune, con la quale ha richiesto il parere della competente Commissione Consiliare di cui all’articolo 4, commi 2 e 3, della L.R. 14/2017. Con DGR n. 668 del 15 maggio 2018 sono stati approvati gli atti di indirizzo con la determinazione della quantità di consumo di suolo ammissibile per ciascun comune. La nuova legge regionale difatti obbliga tutti i comuni ad adeguarsi alle quantità massima di consumo di suolo ammessa tramite una variante al PRG vigente o al Piano degli Interventi e al Piano di Assetto Territoriale secondo la procedura semplificata di cui all’art. 14 della L.R. 14/2017.



Il **Comune di Preganziol** è stato inserito dalla Regione Veneto nell’Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) n. 27 denominato “Treviso e comuni di Cintura” e **deve recepire**, attraverso la variante semplificata al PAT, la **quantità massima di trasformazione del territorio esterno al tessuto consolidato** designata dall’ente regionale secondo gli atti di indirizzo definitivi, **pari a 28,46 ha.**



ASO n. 27 – “Treviso e Comuni di Cintura”

Comuni: Carbonera, Casale sul Sile, Casier, Paese, Ponzano Veneto, Preganziol, Quinto di Treviso, Silea, Treviso, Villorba, Zero Branco

ASO Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO ha	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				Riferimento Tabelle Allegato D
				RESIDUO RIDOTTO DEL 40% ha	percentuale dopo CORRETTIVO %	RESIDUO DOPO CORRETTIVO ha	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%) %	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%) %	Variazione per varianti verdi (0,000;+0,05=-0,50%; 0,06=+0,10=- 1%; 0,11+ 0,14=-1,5%) %	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO ha	
17	Primaggiore	Venezia	46,40	25,06	100,00%	25,06	0,00%	0,00%	-0,50%	26,55	
27	Preganziol	Treviso	50,18	30,11	95,00%	28,60	0,00%	0,00%	-0,50%	28,46	
19	Pressana	Verona	19,62	11,77	80,00%	9,42	0,50%	0,00%	0,00%	9,47	

Estratto Tabella 1 allegato C alla DGR n. 668/2018

Quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Preganziol



Il passo successivo alla variante semplificata al Piano di Assetto del Territorio è il secondo Piano degli Interventi che dovrà tenere conto dei contenuti e degli obiettivi della legge per quanto riguarda le finalità: contenere il consumo di suolo agricolo o naturale per la realizzazione di nuove edificazioni e favorire il recupero e la riqualificazione dell'esistente.

La legge introduce nuovi parametri per il controllo del consumo di suolo e stabilisce restrizioni sulla possibilità assegnata agli strumenti urbanistici comunali di prevedere nuove espansioni che non siano compensate con la restituzione a suolo naturale o seminaturale di pari ambiti.

Pertanto, nella redazione del secondo Piano degli Interventi, si terrà conto delle indicazioni normative contenute nel testo di legge, articolate in disposizioni finali e in disposizioni transitorie.

Nella redazione dello strumento urbanistico, dovranno essere rispettati alcuni parametri:

- ⇒ non è consentito consumo di suolo (inteso, all'art. 2, lett. c), come bilancio tra le superfici naturali e seminaturali e interventi di impermeabilizzazione, copertura artificiale, scavo e rimozione);
- ⇒ non è consentito introdurre nei piani urbanistici nuove previsioni che comportino consumo di suolo.

La redigenda variante al PAT ed il successivo secondo Piano degli Interventi recepiranno la quantità relativa al consumo di suolo al di fuori del tessuto consolidato fino al 2050.



Spazi aperti in prossimità del tessuto consolidato

## **2. IL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) - DGR N. 669 DEL 15.05.2018**

In data 20.10.2016 è stata sancita, in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, l'intesa riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

L'intesa, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, è il risultato di una serie di incontri, da maggio 2015 a luglio 2016, di un gruppo di lavoro dedicato alla redazione del Regolamento Edilizio Tipo, come previsto dall'azione 4.6 dell'Agenda per la Semplificazione, coordinati dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti congiuntamente con il Dipartimento della Funzione Pubblica della Presidenza del Consiglio dei Ministri e dai rappresentanti designati dalle Regioni e dall'ANCI.

Il raggiungimento dell'intesa sul Regolamento Edilizio Tipo, si inserisce in un quadro organico, costituito da precedenti intese, che hanno portato, in sede di Conferenza Unificata, all'adozione della modulistica standardizzata, approvata poi con DGR n. 234 del 3 marzo 2015 e successiva DGR n. 1583 del 10 novembre 2015.

I principali contenuti dell'Intesa raggiunta nella seduta del 20 ottobre 2016 possono essere sintetizzati come segue:

- ⇒ è approvato lo schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati recanti le definizioni uniformi e la raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia;
- ⇒ le Regioni ordinarie provvedono al recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo e delle definizioni uniformi nonché all'integrazione e modificazione, in conformità alla normativa regionale vigente, della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia;
- ⇒ il recepimento delle definizioni uniformi non comporta modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti;
- ⇒ il Governo, le Regioni ordinarie e i Comuni si impegnano all'aggiornamento della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia, secondo le proprie competenze e a pubblicarle sui rispettivi siti web istituzionali;
- ⇒ il Governo, le Regioni ordinarie e i Comuni si impegnano ad utilizzare le definizioni uniformi nei propri provvedimenti legislativi e regolamentari che saranno adottati dopo la data di sottoscrizione dell'Intesa. In attuazione di



tale impegno, la Regione del Veneto ha tenuto conto delle definizioni del regolamento edilizio tipo nella fase di stesura definitiva e di approvazione della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 avente ad oggetto, “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 ‘Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”.

L’approvazione della deliberazione da parte della Giunta Regionale comporta il recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo e dai relativi allegati, recanti le definizioni uniformi, la raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia nonché il parere favorevole della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome contenuti nell’intesa della Conferenza unificata del 20 ottobre 2016 (Allegato A) e contestualmente l’Allegato B “Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia”.

La **Giunta Regionale del Veneto**, in data 15.05.2018, ha approvato la **deliberazione n. 669 “Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l’adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET)**, di cui all’Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896”.

Dopo l’emanazione della DGR 1896/2017, grazie alla collaborazione con ANCI, la Regione Veneto ha predisposto le “Linee guida e suggerimenti operativi” (Allegato A) che contengono una proposta di contenuti del regolamento edilizio comunale, adeguato al RET, che i Comuni potranno utilizzare per l’adeguamento del proprio regolamento edilizio, in misura totale o parziale, od eventualmente modificare ed integrare.

Tali sussidi operativi potranno quindi essere considerati da parte dei Comuni quale una bozza di regolamento edilizio dalla quale si riterranno liberi di attingere i contenuti ritenuti più opportuni, facendo naturalmente salvi gli elementi cogenti dell’Intesa Stato Regioni, ovvero lo schema (indice), le “Definizioni Uniformi” e l’elenco delle disposizioni nazionali e regionali incidenti in materia.

È importante evidenziare che, in ossequio al principio di “*invarianza urbanistica*”, anche una volta adeguati i regolamenti edilizi comunali al RET, le definizioni

uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del PRG o PRC, esplicheranno la loro capacità conformativa solo a seguito del successivo adeguamento dello strumento urbanistico vigente in funzione di tali definizioni.

A tal fine, l'articolo 19 della legge regionale 20 aprile 2018, n. 15 "Legge di semplificazione e di manutenzione ordinamentale 2018", ha inserito **nella L.R. 11/2004 l'articolo 48 ter che consente ai Comuni di redigere un'unica variante** al proprio strumento urbanistico sia per le finalità di cui all'art. 13, comma 10, della citata L.R. 14/2017, sia per adeguarlo alle "Definizioni Uniformi" aventi incidenza sulle previsioni dimensionali individuate nell'Allegato B della suddetta DGR.

Va infine evidenziato che le Definizioni Tecniche Uniformi, che incidono sulle previsioni dimensionali, non potranno modificare le previsioni degli strumenti urbanistici, né generali, né attuativi, che siano stati approvati anteriormente all'adeguamento del regolamento edilizio al RET.

A fronte del suddetto disposto (art. 48 ter L.R. 11/2004) **il Comune di Preganziol deve adeguare il proprio Regolamento Edilizio vigente al Regolamento Edilizio Tipo secondo gli atti di indirizzo regionali.**

**Il nuovo Regolamento Edilizio sarà redatto contestualmente al secondo Piano degli Interventi in modo da assicurare l'invarianza urbanistica del dimensionamento.**

La definizione del nuovo regolamento edilizio comunale, adeguato al RET, inoltre conterrà l'allineamento della normativa con quella ad oggi in vigore, la definizione della disciplina del colore per il tessuto consolidato e le zone agricole, il regolamento energetico, quello del verde pubblico, il regolamento per le sale gioco, la disciplina delle pertinenze quali chioschi, dehors, gazebo da giardino, ecc. e un compendio/abaco per le costruzioni pertinenziali (gazebo, casette in legno, car porter, ecc.).

Infine, si provvederà all'allineamento del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" e di compendi vari in materia di sistemazioni esterne alle disposizioni del Regolamento Edilizio adeguato.



### **3. IL PERCORSO DELLA VARIANTE AL PRC**

#### **3.1 Variante semplificata al PAT - art. 14 L.R. 14/2017**

La Giunta Comunale, nella seduta del 02.10.2018 con atto n. 198, ha deliberato di avviare il **processo di adeguamento del Piano Regolatore Comunale (PRC)** alle disposizioni dell'art. 13, comma 10, della Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11" ed alle disposizioni dell'art. 48 ter della L.R. 11/2004 per "Disposizioni per l'attuazione dell'Intesa concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Il primo passo è la redazione un'apposita variante al vigente Piano di Assetto del Territorio (PAT) secondo la procedura semplificata prevista dall'articolo 14 della L.R. 14/2017:

(...)

#### **Art. 14 Procedure per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali**

1. Per le finalità di cui al comma 10 dell'articolo 13:

- a) i Comuni non dotati di piano di assetto del territorio (PAT), in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, approvano la variante al piano regolatore generale secondo la procedura di cui all'articolo 50, commi 6, 7 e 8 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61;
- b) i Comuni dotati di PAT, in deroga a quanto previsto dall'articolo 14 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e dall'articolo 3 della legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30 "Collegato alla legge di stabilità regionale 2017", approvano la variante urbanistica secondo la procedura di cui ai commi 2, 3, 4 e 5.

2. Entro otto giorni dall'adozione, la variante al PAT è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il Comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.

3. Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse e contestualmente approva la variante semplificata.



*4. Copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PAT, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*

*5. La variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del comune.*

(...)

Il Comune di Preganziol redige la Variante al PAT secondo la lettera b), comma 1, dell'art. 14 e dei successivi commi trattando i seguenti contenuti:

- ⇒ conferma o rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017;
- ⇒ verifica dei dati trasmessi e contenuti all'interno della Scheda informativa;
- ⇒ sostituzione del meccanismo SAU Trasformabile prevista dalla L.R. 11/2004 con il quantitativo di suolo consumabile assegnato;
- ⇒ verifica che la quantità di suolo assegnata non sia superiore al residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile calcolata in sede di PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti;
- ⇒ adeguamento delle Norme Tecniche e del Dimensionamento del PAT per l'adeguamento delle superfici trasformabili esterne al consolidato suddivise per ogni Ambito territoriale Omogeneo (ATO).

La Variante semplificata al PAT viene approvata con deliberazione di Consiglio Comunale dallo stesso Comune di Preganziol e trasmessa per conoscenza alla Regione del Veneto, la quale con DGR n. 1366 del 18.09.2018, ha escluso tale Variante di adeguamento dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).





## **3.2 Secondo Piano degli Interventi**

### **3.2.1. Documento Programmatico Preliminare**

La L.R. 11/2004 introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, con l'avvio della redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo (Piano degli Interventi - PI), di produrre un documento programmatico, solitamente denominato "Documento del Sindaco", la cui finalità è fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi previsti nel PI in attuazione e coerenza al PAT e ai suoi principi di sostenibilità.

Il Documento del Sindaco è un atto preliminare e propedeutico alla definizione del Piano degli Interventi e delle sue Varianti. Per il suo carattere programmatico all'interno del Documento del Sindaco vengono delineati i contenuti del secondo Piano degli Interventi del Comune di Preganziol, nel rispetto della coerenza con il Piano di Assetto del Territorio.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza non solo per la redazione del primo Piano degli Interventi, ma anche, come in questo caso, per il secondo Piano degli Interventi, esso avvia la partecipazione consentendo e garantendo ai portatori di interesse in genere (cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali) che le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

Dato che il secondo Piano degli Interventi è strettamente legato all'adeguamento della quantità massima di consumo di suolo ammesso esterno al tessuto consolidato, recepito in un primo momento dalla Variante semplificata al PAT, si sono volute indicare nel presente Documento Programmatico Preliminare le procedure e i contenuti dei due strumenti urbanistici (PAT + PI) che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale di Preganziol.

### **3.2.2. Il percorso amministrativo**

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

⇒ il Sindaco predisporre il Documento Programmatico Preliminare ("Documento del Sindaco") e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.



- ⇒ dopo la presentazione del “Documento del Sindaco” viene attivata la fase di consultazione, partecipazione e concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate e con tutta la cittadinanza, sugli obiettivi del Piano, al fine dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle relative modalità operative.
- ⇒ il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale.
- ⇒ entro otto giorni dall’adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune.
- ⇒ decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30.
- ⇒ nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.
- ⇒ il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell’albo pretorio del Comune.

### **3.2.3. Concertazione = Partecipazione**

Data l’importanza del secondo Piano degli Interventi, che va ad interessare la ridefinizione delle aree oggetto di trasformazione urbanistica e dell’eventuale loro ridimensionamento, occorre attivare procedure di evidenza pubblica.

L’art. 22 della L.R. 14/2017 introduce il comma 4 bis all’art. 17 della L.R. 11/2014:

(...)

*4 bis. Qualora a seguito della verifica di cui al comma 4 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, **il Comune procede:***

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;*
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare 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. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.*

Questa fase ad evidenza pubblica risulta sostanziale ai fini della corretta applicazione del dettato normativo e del legittimo inserimento nel Piano degli "Accordi pubblico privato" (art. 6, L.R. 11/2004) che potranno essere proposti, qualora ritenuti coerenti con gli obiettivi del Piano e idonei a soddisfare gli standard di qualità urbana ed ambientale stabiliti dal PAT.

Il Documento del Sindaco sarà quindi sottoposto alla fase di evidenza pubblica, così che tutti avranno la possibilità in ogni momento di presentare osservazioni, manifestazioni di interesse, proposte di accordi pubblico-privati, ecc..

#### **3.2.4. I contenuti del secondo Piano degli Interventi**

Il PI è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, con cui si programma la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

I contenuti del secondo Piano degli Interventi sono riconducibili ai seguenti temi:

- a) revisione delle previsioni di trasformazione inserite nel primo PI che non sono giunte ad attuazione, contemperando le potenzialità di sviluppo e riqualificazione del territorio con il contenimento del suo consumo;
- b) riordino e riqualificazione delle aree e degli immobili situati nei nuclei storici del capoluogo e delle frazioni, modificando le previsioni contenute nel primo PI laddove non sono state in grado di creare le condizioni per il concretizzarsi degli obiettivi attesi;
- c) adeguamento ai disposti normativi di cui al "Contenimento di Consumo di Suolo" L.R. 14/2017;
- d) recepimento di eventuali richieste per varianti puntuali di adeguamento cartografico e normativo al PI vigente;
- e) varianti verdi di cui all'art. 7 della L.R. 4/2015.

L'Amministrazione comunale di Preganziol, con proprio avviso pubblico e con la predisposizione di appropriata modulistica, dà la possibilità a tutti i cittadini e



portatori di interessi di inoltrare manifestazioni di interesse relative ai seguenti tematismi:

- Proposte di accordi “pubblico – privati” (art. 6, L.R. 11/2004) per interventi di trasformazione del territorio e/o del patrimonio edilizio esistente;
- Spazi pubblici (individuazione, inserimento e/o modifica di nuove aree a servizi, a parcheggio e/o verde pubblico anche mediante l’utilizzo della perequazione e compensazione urbanistica e di altre forme di urbanistica concertata per garantire l’effettiva realizzazione degli interventi);
- Proposte di modifica dell’apparato normativo vigente;
- Richiesta riclassificazione di aree edificabili in inedificabili (“Varianti Verdi” ai sensi della L.R. 4/2015 e di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regione Veneto n. 01/2016).

Sulla base delle richieste pervenute, verrà data priorità a coloro che non avevano precedentemente inoltrato richieste e/o manifestazioni di interesse per la modifica degli strumenti urbanistici e alle richieste che non prevedono consumo di suolo e privilegiano il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il secondo Piano degli Interventi conterrà i seguenti documenti secondo quanto disposto dall’art. 17, comma 5, della L.R. 11/2004:

- ✓ **elaborati grafici in scala 1:5.000 e 1:2.000:** tavole grafiche del PI con la zonizzazione aggiornata e la rappresentazione delle scelte progettuali;
- ✓ **relazione programmatica:** con illustrati i contenuti del piano, indicate le scelte e le priorità operative, oltre al dimensionamento del piano stesso;
- ✓ **norme tecniche operative (NTO):** adeguate ai nuovi disposti necessari al recepimento degli obiettivi prefissati dalla variante;
- ✓ **prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;**
- ✓ **registro dei crediti edilizi:** è il riferimento per il controllo degli stessi;
- ✓ **banca dati alfa-numerica e vettoriale:** tutto il PI deve essere costruito in formato digitale in coerenza con il QC del PAT e gli elaborati devono essere forniti anche su banca dati alfa-numerica.

### **3.2.5. I criteri per la predisposizione del secondo Piano degli Interventi**

Il secondo Piano degli Interventi dovrà rivedere le aree di possibile trasformazione non ancora attuate dal PI e/o previste dal PAT al fine di definire una loro riduzione in merito alla superficie di consumo di suolo ancora non urbanizzato.

E' importante in questa fase, attraverso un processo partecipativo della comunità locale con l'amministrazione comunale, si possa costruire e condividere lo sviluppo e allo stesso tempo la tutela del territorio del Comune di Preganziol.

A tal fine è necessario individuare alcuni criteri condivisi per individuare quali aree di trasformazione urbanistica recepire nel secondo Piano degli Interventi:

- ⇒ verifica e valutazione dello stato della pianificazione attuativa vigente da PI e valutazione/modifica o eliminazione delle aree di espansione esistenti a fronte del limite massimo stabilito dalla DGR 668/2018;
- ⇒ localizzazione delle aree di espansione e delle aree residenziali nei pressi dei nuclei principali esistenti o in aree già urbanizzate;
- ⇒ localizzazione delle aree di espansione e delle aree residenziali nelle vicinanze dei servizi pubblici;
- ⇒ realizzazione di interventi di modeste dimensioni tali da garantire la reale e concreta fattibilità dell'intervento senza andare a stravolgere gli assetti urbanistici già presenti;
- ⇒ salvaguardia dei valori agricoli, naturalistici, ambientali e paesaggistici;
- ⇒ rispetto delle condizioni legate al rischio idrogeologico;
- ⇒ distanza da elementi detrattori e minacce per la salute pubblica;
- ⇒ consolidamento dei nuclei esistenti concentrando le nuove aree con l'intenzione di riempire i vuoti in prossimità delle frange urbane;
- ⇒ risoluzione di alcune problematiche specifiche già esistenti in ambito comunale (deficit abitativo localizzato, dinamiche in atto da valorizzare, ecc.).

### **3.2.6. L'informatizzazione del piano**

Il PAT, ed i relativi Quadri Conoscitivi (QC), sono stati redatti secondo quanto disposto negli atti di indirizzo della Regione Veneto.

Ai sensi dell'art. 11 bis della L.R. 11/2004 e dell'art. 19 della L.R. 14/2017, il Quadro Conoscitivo ed il suo aggiornamento predisposto per secondo Piano degli Interventi dovrà essere trasmesso alla Giunta Regionale ai fini del suo monitoraggio, e ciò rappresenta condizione necessaria per la pubblicazione del Piano da parte del Comune dopo la sua approvazione.

## **4. IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI**

### **4.1 Strumento urbanistico e Programma Triennale Opere pubbliche**

Il PI si rapporta al **Programma triennale delle Opere Pubbliche** vigente al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dai PAT e che verranno attuati nel secondo PI.

Per la realizzazione della “Città Pubblica”, oltre alla perequazione, nella compensazione e nel credito edilizio l'Amministrazione potrà trovare gli strumenti da privilegiarsi per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

Le Amministrazioni locali si trovano di fronte ad un *gap* tra entrate e uscite nei bilanci comunali talmente elevato che le ha progressivamente portate a confrontarsi con un nuovo glossario composto da concetti nuovi come la perequazione urbanistica, gli accordi tra pubblico e privato e il credito edilizio. Il Piano degli Interventi, quale strumento urbanistico di carattere operativo, cerca quindi di consolidare questo nuovo percorso che porta a misurarsi con un nuovo set di strumenti che persegue il giusto equilibrio tra beneficio pubblico e interesse privato.

### **4.2 La Valutazione Ambientale Strategica**

La VAS evidenzia la congruità delle scelte degli strumenti di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità degli stessi, alle possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione, individuando le alternative assunte nell'elaborazione del piano, gli effetti significativi, le misure di mitigazione e/o compensazione, il piano di monitoraggio e le modalità della consultazione.

È necessario realizzare, nella redazione del Piano degli Interventi, un sistema di monitoraggio integrato che consenta di raccogliere ed elaborare informazioni relative al perseguimento degli orientamenti e/o prescrizioni ambientali proposti dal Rapporto Ambientale del previgente PAT, in modo da individuare e interpretare eventuali scostamenti rispetto alle previsioni e, quindi, valutare la necessità di ri-orientare le scelte del programma e in particolare i criteri attuativi.

### **4.3 La Valutazione di Incidenza Ambientale**

L'obbligo di effettuare la valutazione d'incidenza riguarda tutti i piani, progetti e interventi che possono comportare incidenze significative negative sui siti della rete Natura 2000 è disciplinato dalla recente DGR n. 1400 del 29 agosto 2017, nuova "Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative"

Lo studio per la valutazione d'incidenza prevede l'effettuazione della selezione preliminare (screening). Nei casi in cui siano evidenziate incidenze significative negative su habitat o specie, dovrà essere sempre effettuata la valutazione appropriata affinché il piano, progetto, o intervento possa avere esito favorevole per l'approvazione.

La selezione preliminare di screening si compone obbligatoriamente di quattro fasi sequenziali:

- ⇒ 1<sup>a</sup> fase: verifica della necessità di procedere allo studio d'incidenza;
- ⇒ 2<sup>a</sup> fase: descrizione del piano progetto o intervento, individuazione e misura degli effetti;
- ⇒ 3<sup>a</sup> fase: valutazione della significatività degli effetti;
- ⇒ 4<sup>a</sup> fase: sintesi delle informazioni ed esito della selezione preliminare.

La valutazione appropriata esaminerà invece le soluzioni alternative al piano, progetto o intervento, le eventuali misure di mitigazione e, esclusivamente nei casi in cui sussistano motivi imperativi di rilevante interesse pubblico, le eventuali misure di compensazione in deroga a quanto disposto dalla Direttiva 92/43/Cee e dal DPR 357/1997 e ss.mm.ii..

La DGR 1400/2017 prevede anche, all'allegato "E", la possibilità di dichiarare la non necessità della V.Inc.A. motivando opportunamente le scelte di piano e la loro incidenza nulla rispetto ai siti della Rete Natura 2000.

Preganziol, 1 febbraio 2019

IL SINDACO  
Dott. Paolo Galeano