



**Città di
Preganziol**

Provincia di Treviso
Regione Veneto

Piano degli Interventi P.I.
L.R. n. 11/2004

Relazione illustrativa
Variante n° 1

Adozione con delibera di CC nr ___ in data ___/___/2016

Approvazione con delibera di CC nr ___ in data ___/___/2016

Il Sindaco: dott. Paolo Galeano

Il Segretario Comunale: dott.sa Daniela Giacomini

L' Assessore all' Urbanistica: dott. Stefano Mestriner

Il Responsabile del III Settore: geom. Lucio Baldassa

Il Responsabile del Servizio Urbanistica: geom. Massimo Bullo

Indice

Premessa

1. Procedura per la formazione della Variante n° 1 al Piano degli Interventi (VP_01)
2. Gli obiettivi e le azioni della Variante n° 1 al Piano degli Interventi
3. Gli elaborati costitutivi del PI
4. Il dimensionamento

Premessa

Con deliberazione della Giunta Provinciale n. 175 del 27/06/2011 è stato approvato ai sensi della L.R. 11/2004 il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Preganziol (PAT); il PAT è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BUR in data 24/09/2011.

A seguito dell'approvazione del sopraccitato PAT il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n. 5357 del 22/10/1985 e successive varianti ha assunto, ai sensi del comma 5 bis dell'art. 8 della L.R. 11/2004, valore di Piano degli Interventi (PI) per le parti con esso compatibili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18/07/2013 è stato adottato il nuovo Piano degli Interventi (PI) il quale è stato successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2013 e diventato efficace in data 05/03/2014.

Il PAT, che si articola in disposizioni strutturali, è uno strumento d'indirizzo e di coordinamento che non produce effetti conformativi sulla proprietà dei suoli per le parti non oggetto di vincolo. Il PAT mantiene efficacia a tempo indeterminato: i suoi indirizzi nonché le prescrizioni ed i vincoli, inibitori e tutori, individuati da tale strumento, sono diretti non solo al primo PI, ma anche alle varianti e ai Piani degli Interventi ad esso successivi.

Il PI, invece, si articola in disposizioni operative e produce effetti conformativi della proprietà. Esso diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nell'Albo Pretorio del Comune.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore, decadono le previsioni del PI relative alle aree di trasformazione non utilizzate o non convenzionate.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 21/07/2014 è stata parzialmente revocata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2013 di approvazione del PI, in sede di autotutela ex art.21-quinquies della L. 241/1990, procedendo per mutuo dissenso allo stralcio dell'accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004 (n. 10) tra Comune di Preganziol e la Società MI.LU.DA. Costruzioni s.n.c. sottoscritto in data 27/06/2013, Registro Atti privati n. 1204. Il suddetto accordo non è perciò più documento costitutivo del Piano degli Interventi vigente e l'area interessata ha riassunto le previsioni urbanistiche ante accordo, come definite nel previgente P.R.G., che classificano parte dell'area come zona agricola E2 produttiva e parte come P.U.A. approvato "Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di Sambughè - Comparto H".

Il Comune di Preganziol si accinge ora a dotarsi della prima Variante al Piano degli Interventi (d'ora in poi denominata per brevità VPI_01) con la finalità principale di disciplinare le attività commerciali ai sensi della L.R. 50/2012 e introdurre nelle Norme Tecniche del PI un insieme di specificazioni e modifiche sugli usi e funzioni ammessi nelle diverse zone di piano e sulla relativa disciplina per il reperimento delle dotazioni di standard e parcheggi.

1. Procedura per la formazione della Variante n° 1 al Piano degli Interventi (VP_01)

Per quanto riguarda l'iter di approvazione della variante al PI questo è fissato dall'articolo 18 della L.R. 11/2004.

Le principali azioni da compiere sono:

- illustrazione in Consiglio Comunale del "Documento del Sindaco" (effettuata nella seduta del Consiglio Comunale del 18/03/2014, verbale n. 3) e avvio formale della partecipazione;
- pubblicazione (avvenuta in data 19/03/2014, prot. n. 588) di un avviso pubblico per la manifestazione e la possibilità di assunzione di proposte da privati (in particolare di individuazione di aree o strutture dismesse e degradate da riqualificare ai sensi della L.R. 50/2012 finalizzato all'individuazione di nuove aree idonee alla localizzazione di medie strutture di vendita con superficie superiore ai 1.500 mq. e di grandi strutture di vendita con superficie superiore ai 1.500 mq.);
- forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati (attuate in data 16/06/2016);
- adozione in Consiglio Comunale del Piano degli Interventi;
- deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale;
- periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni;
- periodo di 60 giorni per la discussione in Consiglio Comunale delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni e per l'approvazione della Variante al PI;
- trasmissione alla Provincia e deposito presso la sede del Comune per la libera consultazione di copia integrale della Variante al PI approvata;
- pubblicazione nell'albo pretorio on-line del Comune della Variante n. 1 al PI (PI adeguato alla L.R. 50/2012 ed altre modifiche e integrazioni) che diventa efficace dopo 15 giorni dalla pubblicazione stessa.

2. Gli obiettivi e le azioni della Variante n°1 al Piano degli Interventi

I contenuti del Piano degli Interventi (PI) sono stabiliti all'articolo 17 della L.R. 11/2004, mentre le indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali.

Nell'attuazione dello strumento strutturale, il quale stabilisce criteri e parametri per un corretto governo e utilizzo del territorio, il piano operativo (PI) deve individuare le priorità in base alle quali perseguire interventi di trasformazione urbanistica e opere e servizi di interesse pubblico da realizzare stabilendo destinazioni d'uso e parametri urbanistici, natura e tipologia delle opere o servizi di interesse pubblico, regole e modalità di attuazione delle trasformazioni urbanistiche, degli interventi sul consolidato, delle trasformazioni connesse alla valorizzazione ambientale del territorio, del territorio rurale, delle attività produttive in zona impropria e, oggetto specifico della presente variante, delle attività commerciali e delle dotazioni ad esse connesse.

La definizione della Variante al PI è stata fondata su un percorso di partecipazione e coinvolgimento dei privati nella definizione delle scelte di pianificazione operativa anche attraverso l'analisi e valutazione delle istanze preliminari sottoposte all'amministrazione comunale, in particolare a seguito di avviso pubblico per la manifestazione di proposte di individuazione di aree dismesse e degradate da riqualificare ai sensi della L.R. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto" e relativo Regolamento di attuazione n°1 del 21.06.2013 approvato con D.G.R.V. n. 1047 del 18/06/2013. Con tale legge la Regione Veneto ha inteso perseguire la rivitalizzazione e riqualificazione urbanistica dei centri storici e dei centri urbani individuando quelle aree o strutture per le quali favorire la riqualificazione in quanto caratterizzate da una o più condizioni di degrado (edilizio, urbanistico e socio-economico) prevedendo per esse condizioni favorevoli di insediamento di attività commerciali.

Con la presente Variante al Piano degli Interventi l'Amministrazione Comunale di Preganziol introduce modifiche allo strumento urbanistico comunale riconducibili principalmente all'adeguamento del PI ai sensi della L.R. 50/2012.

Con la Variante 01 si modifica la disciplina sulle attività commerciali revisionando le norme relative alle "Zone D" e alle dotazioni private di parcheggi nonché alle modalità di computo di tali dotazioni ai fini del calcolo della SIp realizzabile.

Inoltre la Variante 01 al PI introduce specificazioni sugli usi consentiti nelle diverse zone individuate dallo strumento urbanistico; si tratta sostanzialmente ed in gran parte dei casi di una più esplicita enunciazione delle funzioni consentite che vengono elencate una ad una con la rispettiva sigla identificativa e rimando puntuale alla definizione contenuta nell' *art. 7 Usi e funzioni* delle NTO.

L'adeguamento alla L.R. 50/2012 e la disciplina del sistema commerciale

Il Comune di Preganziol adegua il proprio strumento urbanistico alla Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*", in vigore dall'1 gennaio 2013 e al relativo Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 "*Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della L.R. 50/2012)*" portando a compimento quanto già delineato e valutato nel PAT per l'insediamento delle attività commerciali nel territorio comunale di Preganziol, in particolare per la possibilità o meno di insediamento di medie e grandi strutture di vendita in attuazione al PAT.

Adempimenti preliminari senza variante allo strumento urbanistico previgente

Per l'adeguamento alla L.R. 50/2012 il Comune di Preganziol ha già concluso, con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 20/05/2014, alcuni adempimenti preliminari che, per il loro carattere ricognitivo, non costituiscono variante allo strumento urbanistico e precisamente:

- l'individuazione dei perimetri dei Centri Urbani;
- l'individuazione delle Aree dismesse e degradate.

Tali individuazioni sono previste dalla L.R. 50/2012 in quanto essa favorisce la localizzazione all'interno dei perimetri di "centro urbano", come definito all'art.3 della legge stessa, delle nuove aree per l'insediamento delle medie strutture di vendita con superficie superiore ai 1.500 mq. e delle grandi strutture di vendita anche attraverso interventi di riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate sotto l'aspetto edilizio e/o urbanistico e/o socio-economico.

Adempimenti alla L.R. 50/2012 in variante allo strumento urbanistico previgente

Le modifiche introdotte dalla presente Variante per l'adeguamento alla L.R. 50/2012 sono:

- l'individuazione delle aree con destinazione commerciale per grandi strutture di vendita o per medie strutture di vendita, queste ultime con superficie di vendita superiore a mq. 1.500, oggetto di nuova individuazione o di ampliamento.

Tale classificazione è riportata nella "Tavola 6A *individuazione delle medie (superfici superiori ai 1.500 mq.) e grandi strutture di vendita e dei centri e parchi commerciali esistenti ai sensi della L.R. 50/2012 e/o previsti dal PI*".

Le aree per medie e grandi strutture di vendita esistenti sono individuate (la numerazione è quella riportata nella Tavola 6A) come segue:

- *1_ media struttura di vendita - centro commerciale:*

lungo il Terraglio lato est, a Frescada, a sud di Via Aldo Moro;

- *2_ media struttura di vendita - settore non alimentare:*

lungo il Terraglio lato ovest, a San Trovaso, a sud di Via Raimondo Franchetti (attualmente negozio arredamento);

- *3_ media struttura di vendita - centro commerciale:*

lungo il Terraglio lato ovest, alle Grazie, a nord di via Manlio Feruglio;

- *4_ grande struttura di vendita - parco commerciale - settore alimentare e non:*

lungo Via Europa con accesso dal Terraglio attraverso Via Baratta Nuova;

- *5_ media struttura di vendita - settore alimentare:*

lungo il lato settentrionale di Via Schiavonia;

- *6_ grande struttura di vendita - settore non alimentare:*

lungo il Terraglio, lato est, tra il tracciato del passante, a sud, e la Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, a nord.

Le aree per medie e grandi strutture di vendita già previste dal PI 2013 che vengono disciplinate dalla presente "Variante 01" sono (la numerazione è quella riportata nella Tavola 6A):

- *7_ medie e grandi strutture di vendita:*

area a sud di Via Antonio Meucci lungo la SP 107;

- *8_ medie e grandi strutture di vendita:*

aree lungo la Via Enrico Forlanini, dallo svincolo tra Via Schiavonia e Via Zermanese fino al confine comunale.

Nella nuova disciplina introdotta nel PI dalla "Variante 01" le medie e grandi strutture di vendita e la regolamentazione dei "centri commerciali" e dei "parchi commerciali" sono definiti (art. 7 delle Norme Tecniche del PI in adeguamento alla L.R. 50/2012) come di seguito riportato:

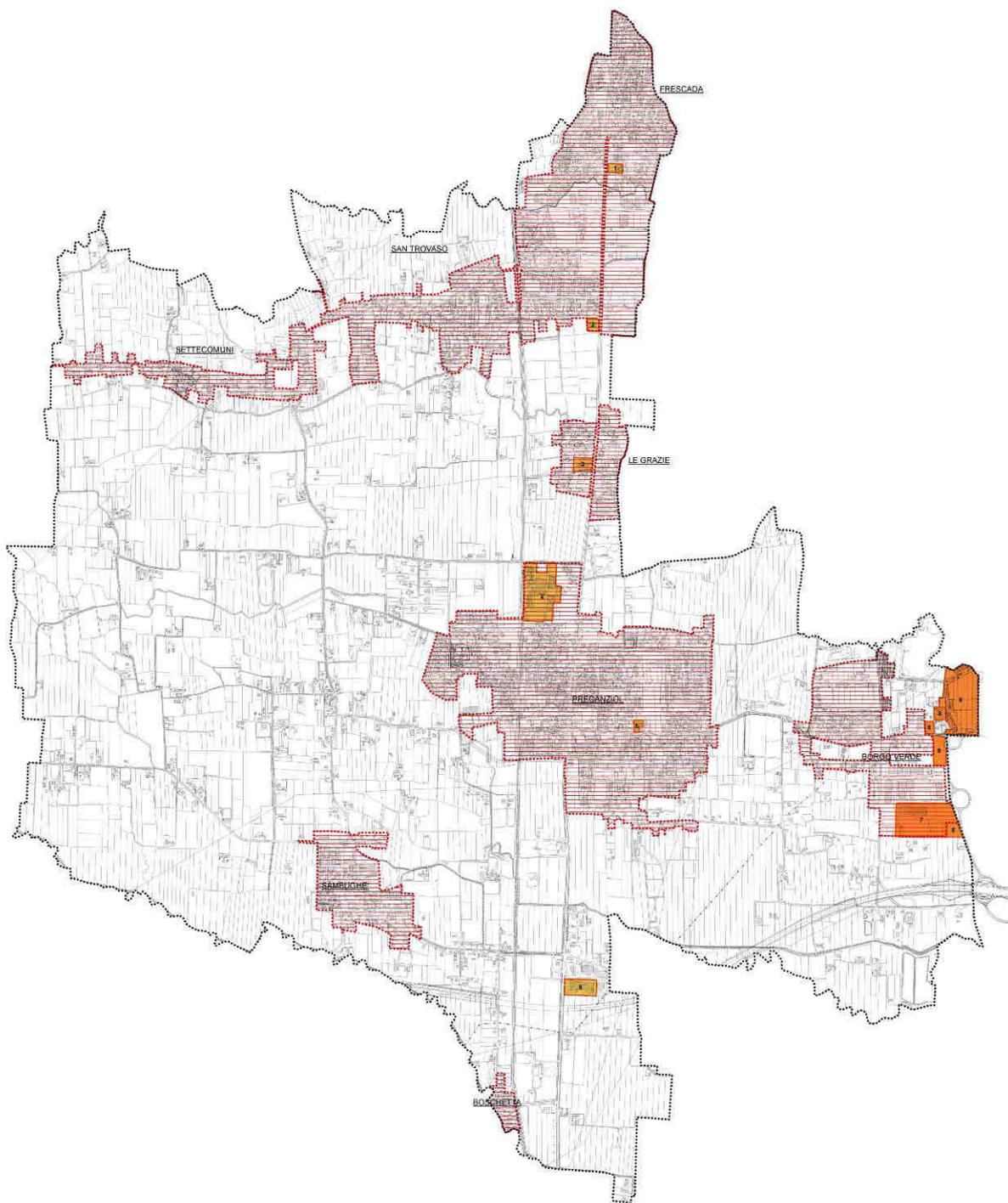
"COM2 Medie strutture di vendita

COM2-1 Si intendono l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale con superficie di vendita compresa tra 251 mq. e 1.500 mq.

COM2-2 Si intendono l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale con superficie di vendita compresa tra 1.501 mq. e 2.500 mq.

COM3 Grandi strutture di vendita

Si intendono l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di grande centro commerciale o di parco commerciale con superficie di vendita complessiva superiore a 2.501 mq."



Legenda

 Perimetro comunale

 Centro urbano

 Individuazione delle medie (con superfici superiori ai 1.500 mq), grandi strutture di vendita e centri e parchi commerciali **esistenti** ai sensi della LR 50/2012

 Individuazione delle medie (con superfici superiori ai 1.500 mq) e grandi strutture di vendita previsti dal PI 2013 e regolati dalla variante n° 1 al PI

L'adeguamento ai sensi della legislazione vigente della normativa del PI inerente il sistema commerciale ha portato anche alla revisione delle Norme Tecniche Operative relative alle "Zone D", alle dotazioni private di parcheggi (vedi *art. 43* delle NTO) nonché alle modalità di computo di tali dotazioni ai fini del calcolo della SIp realizzabile (vedi *art. 5* delle NTO).

In particolare le attività direzionali, che nel previgente Piano degli Interventi comprendevano anche quella parte di attività direzionali per il tempo libero a grande afflusso di autovetture quali per esempio i cinema, le discoteche etc, sono state distinte, come segue, in due classi differenziando la dotazione di parcheggi da realizzare:

"DIR2 Attività direzionali

Si intendono le attività direzionali, amministrative e finanziarie; esse comprendono, a solo titolo esemplificativo, le sedi di banche e gli sportelli bancari, le sedi di assicurazioni, di attività di intermediazione, di attività di marketing e comunicazione, le strutture per lo sport, il benessere e la salute non rientranti nella funzione DIR3.

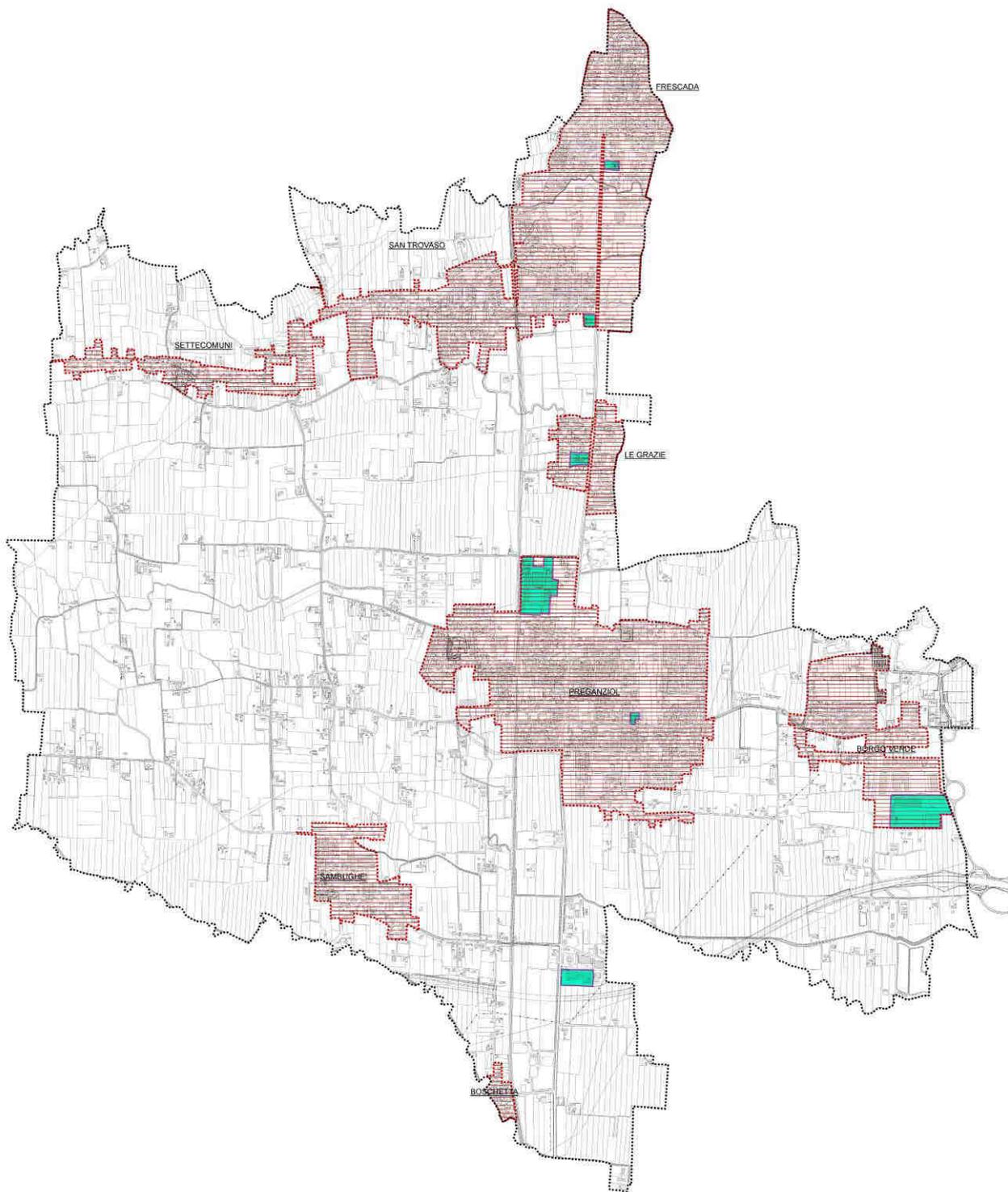
DIR3 Centri per il tempo libero

Si intendono le attività direzionali per il tempo libero organizzate in centri a grande afflusso di autovetture quali, a solo titolo esemplificativo, cinema, sale da ballo, sale giochi, bowling, etc.."

I criteri di fondo perseguiti con la redazione della Variante 01 al PI in coerenza con il PAT sono:

- garantire la massima tutela dell'asse del Terraglio; scelta operata negando l'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita;
- favorire il riuso e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio già in essere (già con il PAT ed il Primo PI era stato favorito il riuso tramite l'inserimento di possibilità di nuove destinazioni funzionali nei tessuti esistenti, per esempio per incentivare la trasformazione delle aree produttive lungo il Terraglio); scelta operata individuando le aree degradate e dismesse ricadenti all'interno del perimetro di centro urbano, ma anche dando la possibilità di recuperare, per destinazioni diverse dalla residenza, volumetrie esistenti fuori terra (qualora non destinate ad attività di autorimesse a pagamento) per la realizzazione di parcheggi in struttura senza che tali volumetrie risultino computabili ai fini del conteggio della superficie lorda di pavimento (SIp) realizzabile.

Nella "Tavola 6B *individuazione delle aree idonee, degradate e dismesse ai sensi della L.R. 50/2012 e del Regolamento regionale n. 1 del 21 giugno 2013*" sono individuate, evidenziandone la posizione all'interno oppure all'esterno del perimetro di centro urbano, le aree degradate e le aree idonee all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita ai sensi della L.R. 50/2012. Dalla Tavola 6B si evidenzia come venga di fatto data priorità all'insediamento di tali strutture all'interno del perimetro di centro urbano perpetuando una logica pianificatoria di contenimento del consumo di suolo e riuso del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.



Legenda

-  Perimetro comunale
-  Centro urbano
-  aree idonee
-  aree degradate

3. Gli elaborati costitutivi del PI

Il piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati

a) Elaborati cartografici:

Tavola 1 - SAU e SAT Superficie Agricola Utilizzata e Superficie Agricola Trasformabile
1:10.000 (1 foglio)

Tavole 2 - Zonizzazione intero territorio comunale scala 1: 5.000 (2 fogli)

Tavole 3 - Zone significative: zonizzazione scala 1: 2.000 (8 fogli)

3.1 Frescada

3.2 San Trovaso

3.3 Settecomuni

3.4 Le Grazie

3.5 Preganziol

3.6 Borgoverde

3.7 Sambughé

3.8 Boschetta

Tavole 4 - Vincoli intero territorio comunale scala 1:5.000 (2 fogli)

Tavole 5 - Zonizzazione e vincoli 1:5.000 (2 fogli)

Tavole 6

Tavola 6A individuazione delle medie (superfici superiori ai 1.500 mq) e grandi strutture di vendita e dei centri e parchi commerciali esistenti ai sensi della L.R. 50/2012 e/o previsti dal PI (originale in 2 fogli in scala 1:5.000 e versione stampabile in 1 foglio d'assieme in scala 1:10.000)

Tavola 6B individuazione delle aree idonee, degradate e dismesse ai sensi della L.R. 50/2012 e del Regolamento regionale n. 1 del 21 giugno 2013 (originale in 2 fogli in scala 1:5.000 e versione stampabile in 1 foglio d'assieme in scala 1:10.000)

b) Elaborati testuali:

Relazione illustrativa

Norme Tecniche Operative

Dimensionamento

Registro dei Crediti Edilizi

Dimensionamento Superficie Agricola Trasformabile e Registro SAU

Relazione Banche Dati

c) Schede Normative:

Allegato I - Attività produttive in zone improprie

Allegato II - Schede delle zone C3 edificazione diffusa

Allegato III - Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 L.R. 11/2004

d) Elaborati di Valutazione:

Valutazione di Compatibilità Idraulica

Relazione e allegati:

- Carta del Rischio Idraulico scala 1:5.000 (2 fogli)

VAS Indicazioni relative al Monitoraggio

Dichiarazione di non necessità di VCI della VPI_01

e) Elaborati informatici:

DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali

3. Il dimensionamento

La legge urbanistica regionale stabilisce che la pianificazione urbanistica comunale venga controllata mediante un dimensionamento articolato in diverse fasi e strumenti:

- dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio: in fase di piano strutturale viene delineata la strategia di sviluppo del territorio individuando per ogni Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) le quantità massime sostenibili per il consolidamento e lo sviluppo degli insediamenti ed il relativo fabbisogno di infrastrutture e servizi;
- dimensionamento del Piano degli Interventi: in fase dei successivi piani degli interventi si definisce l'articolazione del dimensionamento per le diverse funzioni e la localizzazione puntuale delle diverse previsioni confrontando lo strumento urbanistico operativo con i vincoli dimensionali stabiliti dal PAT.

Per ogni Piano degli interventi il dimensionamento deve considerare e stabilire:

- in che misura è opportuno e coerente utilizzare le quantità previste nel dimensionamento del PAT nei cinque anni di efficacia del Piano degli Interventi;
- dove localizzare la quota di dimensionamento che si intende utilizzare;
- come applicare la perequazione urbanistica per perseguire la strategia dello sviluppo territoriale delineata dal PAT sull'intero territorio comunale.

I tre aspetti sopra elencati sono direttamente relazionati alla dimensione strategica del PAT, strumento con il quale devono rapportarsi in modo coerente.

Le nuove quantità edificatorie previste dal PI non sono modificate dalla VPI_01: perciò il dimensionamento del piano rimane quello del PI 2013 aggiornato ai successivi atti di errata corrige e di revoca dell'Accordo ex art.6 L.R. 11/2004 (n. 10) già richiamati in Premessa.