



**Città di  
Preganziol**

**PI - PIANO DEGLI INTERVENTI 2012**  
piano regolatore comunale ai sensi della L.R. 11/2004

## **DOCUMENTO DEL SINDACO**

Il Sindaco  
Arch. Sergio Marton

Segretario Comunale  
Dott.ssa Ilaria Piattelli

Assessore Urbanistica  
Ing. Simone Tronchin

Responsabile III Settore  
Geom. Lucio Baldassa

## **INDICE**

### **Premessa**

### **1. Contenuti e finalità generali del Piano degli Interventi**

### **2. Procedura per la formazione del Piano degli Interventi**

### **3. Il ruolo dei privati**

### **4. Il PI 2012: obiettivi prioritari di attuazione del PAT di Preganziol**

### **5. Contenuti specifici del PI 2012**

## Premessa

La Legge Regionale n.11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio articolando il Piano Regolatore Comunale in uno strumento di carattere strutturale, il Piano di Assetto del Territorio (PAT), ed in uno strumento di natura operativa, il Piano degli Interventi (PI).

Mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il Piano degli interventi *“è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina 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”*.



### ***Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella Legge Urbanistica Regionale***

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 e le realizzazioni previste nel PI in attuazione e coerenza al PAT e ai suoi principi di sostenibilità.

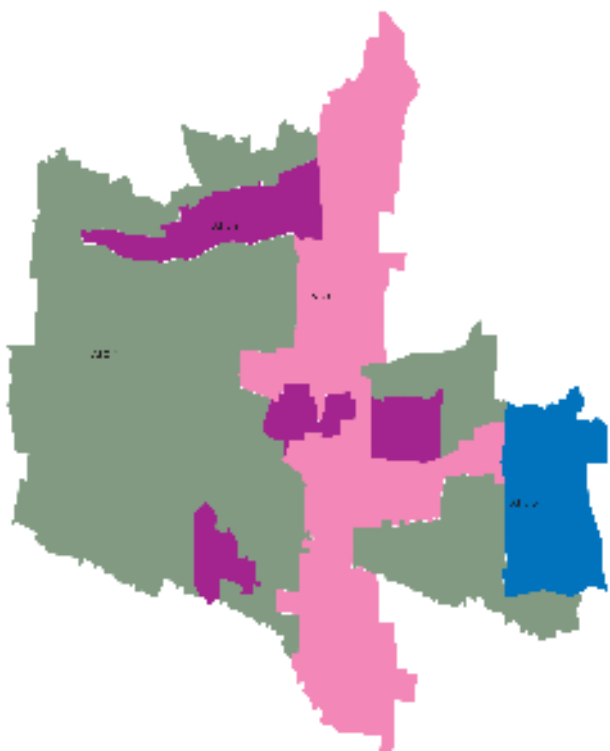


Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza non solo per la redazione del primo piano degli interventi, come in questo caso, ma anche per le successive revisioni del PI; esso avvia la partecipazione consentendo e garantendo ai portatori di interesse in genere (cittadini,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

## 1. Contenuti e finalità generali del Piano degli Interventi

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'articolo 17 della LR n.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 (aree verdi, attrezzature scolastiche, servizi alla persona, servizi alla mobilità, etc.)
- disciplina per regolare le trasformazioni urbanistiche attraverso modalità di attuazione che passano attraverso la pianificazione urbanistica attuativa
- disciplina per regolare gli interventi sul consolidato attraverso modalità di attuazione diretta
- disciplina per le trasformazioni connesse all'implementazione della rete ecologica e alla valorizzazione ambientale del territorio
- disciplina per il territorio rurale
- disciplina per le attività produttive in zona impropria

La definizione del Piano degli Interventi si fonderà su un **percorso di partecipazione e sul coinvolgimento dei privati nella definizione delle scelte di pianificazione operativa** attraverso accordi pubblico/privato che implicino interventi di trasformazione urbanistica a fronte della realizzazione di progetti e iniziative di rilevante

interesse pubblico. Tali interventi saranno regolati da accordi pubblico/privato, **anche attraverso una revisione di quelli approvati con il PAT o la sottoscrizione di nuovi**, da attuarsi nel breve periodo pena la decadenza dell'accordo e solo se coerenti con i criteri di sostenibilità del PAT.

Solitamente il PI è costituito schematicamente da:

- un insieme di elaborati illustrativi
- un insieme di elaborati prescrittivi:
  - tavole prescrittive rispettivamente in scala 1:5000 per l'intero territorio comunale ed in scala 1:2000 per le zone significative
  - accordi pubblico/privato
  - norme di attuazione
- un insieme di elaborati di valutazione\*:
  - compatibilità idraulica
  - monitoraggio e Valutazione Ambientale Strategica (secondo il recente disposto del "decreto sviluppo" L. 12 luglio 2011, n.106 che prevede che ora il piano degli interventi ed i piani attuativi debbano essere sottoposti alla VAS)

\*solo per i territori interessati da Aree Natura 2000 \_SIC e ZPS\_ deve essere fatta anche una valutazione di incidenza

## 2. Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

Per quanto riguarda l'iter di approvazione del PI, questo è fissato dall'articolo 18 della LR n.11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco di un documento preliminare al Consiglio Comunale.

Il Piano degli Interventi sarà successivamente adottato in Consiglio Comunale e dopo la pubblicazione (30 gg per il deposito e 30 gg per le osservazioni) il Consiglio Comunale provvederà a controdedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il PI.



### **In sintesi l'iter procedurale può essere così riassunto:**

- 1) stesura e presentazione in C.C. del Documento del Sindaco e avvio della partecipazione (è in questa fase, anche, che l'amministrazione comunale rende nota con un avviso pubblico la possibilità di assumere proposte di accordo da privati; gli accordi seguono l'iter del PI del quale costituiscono parte integrante);
- 2) fase di partecipazione tra presentazione e adozione del Documento del Sindaco;
- 3) adozione in C.C. del Piano degli Interventi;
- 4) deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica;
- 5) periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni;
- 6) periodo di 60 giorni per la discussione in C.C. delle controdeduzioni alle osservazioni e per l'approvazione del PI;
- 7) pubblicazione sul BUR del PI che diventa efficace dopo 15 giorni dalla pubblicazione stessa;

### 3. Il ruolo dei privati

Il Piano degli Interventi contiene la parte operativa e di attuazione del Piano di Assetto del Territorio. Coerentemente con tale funzione il PI deve essere pensato come uno **strumento flessibile** che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT, individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), **pena la loro decadenza**.



Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi potrà recepire, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi successivamente elencati, le proposte di progetti ed iniziative di **rilevante interesse pubblico** presentate da soggetti privati quali **elementi prioritari di attuazione** delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

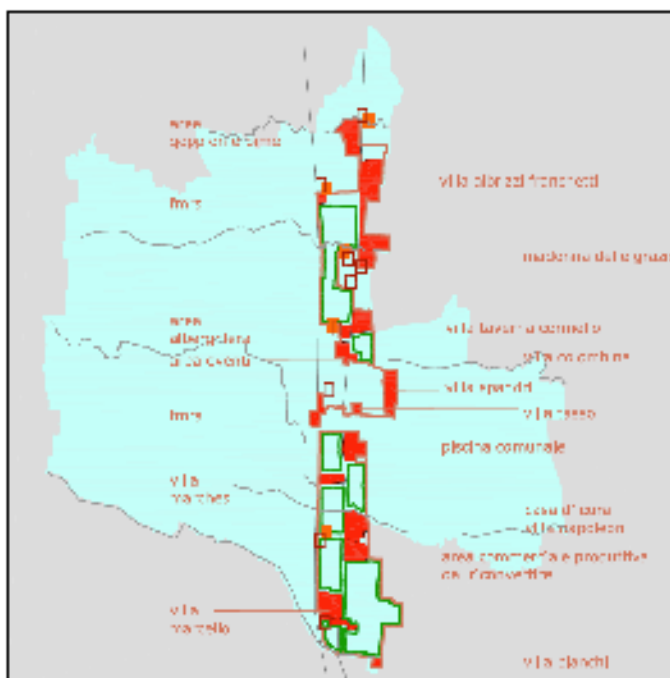
Le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

- sarà resa nota attraverso un avviso pubblico, la possibilità di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico;
- l'Amministrazione Comunale raccoglierà tutte le proposte di accordo presentate e le sottoporrà alla valutazione del Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- l'Amministrazione Comunale inserirà le proposte che riterrà prioritarie nel Piano degli Interventi.

Le proposte dei soggetti privati devono obbligatoriamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali (ad es. il Piano triennale delle opere pubbliche) di cui rappresenteranno la principale risorsa e contestualmente garantire il **rispetto dei tempi necessari all'attuazione** delle previsioni di Piano.

Nel periodo di validità del Piano degli Interventi potranno essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori bandi promossi dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico.

**Da parte sua, il Comune provvederà a considerare, in sede di redazione del primo piano degli interventi, le istanze inoltrate dai privati nel periodo di redazione, esame ed approvazione, del piano di assetto del Territorio e valutare la loro accettabilità rispetto agli obiettivi fissati.**



## 4. Il PI 2012: obiettivi prioritari di attuazione del PAT di Preganziol

Il primo Piano degli Interventi per il territorio comunale di Preganziol è fondato sui seguenti obiettivi prioritari:

### 1. specificare il programma di acquisizione dei servizi e di realizzazione di opere pubbliche

#### a) tra questi prioritaria si considera la realizzazione di una rete ciclabile quanto più completa, articolata in:

- percorso ciclabile di connessione diretta tra centri e accesso alle funzioni terziarie (ciclabile lungo il Terraglio da Frescada a Santrovaso)
- percorsi ciclabili di collegamento tra i centri e le frazioni attraverso la connessione dei principali servizi e attrezzature urbani (per es: dalla Piscina lungo via Mattei fino a Borgoverde, da Le Grazie a Preganziol)
- percorso ciclabile di connessione diretta tra le frazioni di Santrovaso e Sambughè lungo la provinciale S.P. 106 via Luisello
- percorsi ecoturistici di fruizione e percezione del paesaggio (Sambuco, ciclabile nord-sud a ovest o ad est della ferrovia lungo il futuro Bosco di Preganziol, eventuali percorsi lungo il sistema idrografico principale)



#### b) altri servizi da acquisire a scala territoriale, comunale e locale (nel centro e nelle frazioni)



### 2. qualificare il ruolo di Preganziol a scala extralocale preservando l'identità e qualità dei centri e delle frazioni attraverso:

#### a) il rafforzamento del sistema dell'accoglienza (ricettività, cultura, tempo libero, paesaggio)

- l'articolazione funzionale del consolidato sul Terraglio;
- l'attivazione, modifica e/o realizzazione di accordi pubblico/privato del PAT e/o del Piano degli Interventi
- la valorizzazione del paesaggio (il Bosco di Preganziol, la rete idrografica, i percorsi eco-turistici come elemento di lettura del paesaggio)

### 3. favorire e promuovere azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica:

- incentivare la riqualificazione energetica degli edifici e l'abbattimento del consumo di risorse non rinnovabili
- ricucitura e regolamentazione dei centri urbani dove siano presenti alcuni ambiti che al loro interno presentano disordine urbanistico e condizioni di criticità
- iniziative rivolte all'abbattimento/riduzione di trasmissioni elettromagnetiche generate da linee di alta tensione
- riconversione aree produttive non strategiche
- dismissione e riconversione di attività incompatibili

## 5. Contenuti specifici del PI 2012

Nel rapporto tra ruolo a scala territoriale e specificità locali, che si considera un potenziale di enorme qualità del territorio e dei centri abitati di Preganziol, il PI dovrà affrontare le seguenti tematiche:

- le relazioni tra accessibilità dal sistema autostradale e valorizzazione delle relazioni con il centro capoluogo ed i suoi servizi, con il Terraglio e di qui con il territorio rurale e le frazioni di Boschetta e Sambughè. In tale contesto si collocano:
  - alcuni accordi/pubblico privato
  - previsione rete ciclabile
  - previsioni sui servizi
  - collegamento ciclabile tratto da Boschetta al centro capoluogo lungo via Caduti nei Lager
- le relazioni tra Terraglio, sistema dell'accoglienza e territorio rurale ai fini di una complessiva valorizzazione dei patrimoni locali. In tale contesto si collocano:
  - accordi di programma specifici
  - la caratterizzazione dell'asse Santrovaso-Settecomuni con testata su Villa Franchetti, come spazio di accesso dal Terraglio, alla rete SFMR, al territorio rurale a ovest (attrezzato con il percorso del Sambuco) e al Sile (attraverso Villa Franchetti e Dosson). In tal senso il sistema di villa Franchetti e dell'asse Santrovaso-Settecomuni può essere pensato come "atrio", luogo attrezzato per l'ingresso al sistema Terraglio e territorio aperto del Terraglio;
  - va potenziata l'offerta di servizi e funzioni connesse ad una fruizione eco-turistica lungo il Sambuco;
  - va prevista la trasformazione e il cambio di destinazione d'uso dell'area produttiva di Santrovaso;
  - collegamento ciclabile dal centro a Santrovaso/Sambughè lungo via Luisello



I contenuti particolari e specifici che verranno trattati nel Piano degli Interventi sono raggruppati, per semplicità espositiva e di lettura, per ambiti e temi:

1. il territorio consumato;
2. il territorio integro e l'ambiente;
3. i servizi e le infrastrutture;
4. l'apparato normativo.





Tale elenco, formulato a fini ricognitivi, non ha lo scopo di indicare tutti i contenuti delle attività di pianificazione comunale da svolgere per il raggiungimento di ogni specifico obiettivo, ma piuttosto di esemplificare quanto il Piano degli Interventi si troverà ad analizzare, regolamentare, e progettare.

Tale elenco tiene anche conto di quanto emerso dalle osservazioni presentate dai cittadini e dai pareri degli enti territoriali (in particolare dalla Provincia e dalla Regione in sede di approvazione del PAT) e di settore (ARPAV, Consorzio di Bonifica, ...) nella fase di adozione, e successiva approvazione, del PAT.



### *5.1. Il territorio consumato.*

Per il capoluogo di Preganziol e per le sue frazioni, un primo stralcio di iniziative riguarda:

- l'individuazione delle aree e degli interventi da assoggettare a perequazione urbanistica e definizione dei parametri urbanistici;
- la definizione della quantità di edificabilità e delle aree da riservare al credito edilizio;
- la determinazione della quantità di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo e nelle aree di ristrutturazione urbanistica;
- la verifica delle destinazioni d'uso presenti e previste in zona residenziale e dei livelli di ammissibilità in termini di valori assoluti o percentuali;
- la rivisitazione delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati di interesse storico e dei relativi gradi di intervento;
- la previsione di interventi di riqualificazione del capoluogo e delle frazioni anche attraverso l'eventuale previsione di trasferimento e ricollocazione delle attività produttive incompatibili con il tessuto urbano, nonché attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe;
- la modalità di trattamento delle acque piovane e l'individuazione degli interventi edilizi subordinati all'attivazione di dispositivi per la raccolta ed il trattenimento nei lotti delle acque meteoriche;
- la ridefinizione dei perimetri di zone residenziali e/o produttive;
- l'individuazione dei centri abitati anche secondo le direttive del Nuovo Codice della Strada;
- la promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;

## 5.2. Il territorio aperto e l'ambiente.

Rispetto al territorio agricolo, sia di valenza ambientale che agronomica e paesaggistica, si individuano le attività di:

- adeguamento del piano comunale agli indirizzi del Piano Ambientale, e ripartizione del territorio in ambiti omogenei attribuendo a ciascuno corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica ed ambientale;
- recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, e regolamentazione puntuale dei cambi di destinazione d'uso;
- regolamentazione di attività esistenti in zona impropria, estranee all'attività del settore primario, ma con esso compatibili, regolamentazione dello sviluppo turistico-ricettivo, attraverso attività ricettive minori;
- riorganizzazione di insediamenti produttivi incompatibili, dismessi o in via di dismissione, con la zona agricola attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe finalizzate alla loro riconversione e/o rilocalizzazione;
- promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
- regolamentazione delle strutture ed impianti funzionali all'attività agricola ma non riconducibili alle categorie dell'edilizia abitativa, degli annessi rustici e degli allevamenti.



### 5.3. *Le infrastrutture e i servizi*

Le infrastrutture ed i servizi che il Piano degli interventi considera sono sia di tipo reticolare (le reti di distribuzione di acqua, energia, gas e le reti della mobilità) che di tipo puntuale (scuole, parcheggi, impianti tecnologici, biblioteche, aree verdi).

Le azioni previste riguardano principalmente:

- incentivazione della perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale connessa con l'attuazione degli interventi privati;
- verifica dei fabbisogni delle infrastrutture di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, ...) rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche,
- promozione di forme di mobilità alternative attraverso il recupero e valorizzazione di percorsi e di itinerari storici, artistici e ambientali;
- individuazione di interventi di completamento e riorganizzazione della viabilità comunale;
- individuazione delle opere di mitigazione ambientale delle principali infrastrutture, delle norme di tutela per la salvaguardia degli insediamenti limitrofi;
- verifica delle sovrapposizioni normative e cartografiche tra le fasce di rispetto e gli insediamenti esistenti.



### 5.4. *L'apparato normativo*

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 non trascurare nella redazione del nuovo testo regolamentare:

- la rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e industriali esistenti e di completamento;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- l'introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici (vedi ad es. superficie permeabile, superficie coperta e volume urbanistico), e delle relative modalità di calcolo (vedi ad es. parcheggi);
- la ridefinizione delle modalità e dei parametri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la definizione degli interventi di qualificazione energetica e le modalità di incentivazione;
- la regolamentazione degli interrati in relazione al rischio idraulico;
- la regolamentazione dei manufatti minori che non generano volumi o superfici;
- la definizione delle distanze e delle fasce di rispetto stradale in relazione all'applicazione del Nuovo Codice della Strada;
- la definizione e modalità di computo degli impianti tecnologici;
- la ridefinizione delle modalità d'intervento per gli edifici vincolati coerenti con i gradi di protezione.

I temi generali che il PI affronta prioritariamente verranno dunque affrontati nella pianificazione operativa degli interventi secondo uno specifico programma organizzato in rapporto al centro e alle frazioni.



Sinteticamente per ogni centro e frazione si prevede di regolare nel PI:

- Frescada
- sistema di via Franchetti (Santrovaso – Settecomuni)
- Le Grazie
- Preganziol centro
- sistema della Schiavonia (Preganziol – Borgoverde)
- Boschetta – Sambughè

#### NOTE RELATIVE AGLI ITER PROCEDURALI E AMMINISTRATIVI.

L'Amministrazione Comunale di Preganziol ha adottato il PAT con deliberazione consiliare n. 66 del 09/12/2008 e, a seguito del regolare svolgimento della procedura di pubblicazione e deposito, ha controdedotto alle osservazioni con deliberazione consiliare n. 10 del 25/03/2009. Con deliberazione della Giunta Provinciale n. 175 del 26/06/2011 il PAT è stato approvato e risulta efficace, a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale, a far data dal 24/09/2011.

A seguito dell'approvazione del sopracitato PAT il Piano Regolatore Vigente, approvato con DGRV n. 5357 del 22.10.1985 e successive varianti parziali, ha conseguentemente assunto, ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. 23/04/2004 n. 11, il valore di Piano degli Interventi (PI) per le parti con esso compatibili.

Successivamente all'approvazione del PAT sono state adottate n. 2 varianti parziali al Piano degli Interventi (ex PRG) derivanti da urgenti necessità in un caso di piccoli adeguamenti normativi alla normativa per i distributori di carburanti e nell'altro dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di dotarsi di un "piano antenne" con valenza urbanistica. Gli iter finalizzati all'approvazione di tali varianti sono a tutt'oggi in corso.

L'art. 18 della L.R. n. 11/2004 prevede, al fine di completare l'adeguamento del principale strumento urbanistico comunale alle nuove e intervenute disposizioni legislative, l'avvio dell'iter finalizzato alla redazione del vero e proprio "primo" Piano degli Interventi da redigersi nel rispetto delle indicazioni e direttive fornite dal PAT, avvio che si concretizza con la presentazione del presente documento da parte del Sindaco al proprio Consiglio Comunale.