

ELABORATO

REL

2^ PIANO DEGLI INTERVENTI

art.17 LR11/2004

Relazione Illustrativa

COMUNE DI PREGANZIOL

Sindaco

Dott. Paolo Galeano

Assessore Urbanistica

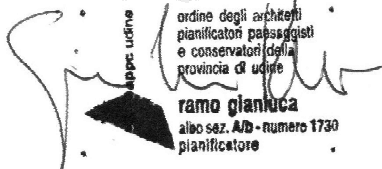
Dott. Stefano Mestriner

Segretario Comunale

Dott.ssa Antonella Bergamin

Responsabile Settore III

Geom. Lucio Baldassa



PROGETTAZIONE E VALUTAZIONE

"MRM PLUS"

Dott. Urb. Gianluca Malaspina

Dott. Pian. Gianluca Ramo

Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

Dott. Pian. Michele Miotello

ADOZIONE

DCC N.....DEL.....

APPROVAZIONE

DCC N..... DEL.....

MARZO 2019



INDICE

1. PREMESSA	4
2. FASI DI CONCERTAZIONE PROPEDEUTICA AL 2° P.I.	6
3. ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE E L'APPROVAZIONE DEL 2° PI.....	9
4. GLI OBIETTIVI DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	9
5. GLI ELABORATI DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	10
6. I CONTENUTI SPECIFICI DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	12
8. DICHIARAZIONE NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (Allegato E D.G.R. n°1400/2017)	17
9. VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITA' V.A.S.	18
10. VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA (VCI)	19
11. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO	19
12. DIMENSIONAMENTO SAT E REGISTRO FONDARIO CONSUMO DI SUOLO - MONITORAGGIO	20





1. PREMESSA

La nuova legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che si sostituisce al Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985.

Il Piano Regolatore Comunale (PRC) si articola in:

- *Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)* “strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale” (art. 12), oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- *Piano degli Interventi (P.I.)*, “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” (art. 12).

Il Comune di Preganziol è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) redatto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 “Norme per il governo del Territorio”.

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

Considerato che con l’approvazione del P.A.T. il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n. 5357 del 22/10/1985 e successive varianti, ai sensi dell’art. 48 della L.R. n. 11/2004, “*acquista il valore e l’efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.*”, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18/07/2013 è stato adottato il Primo 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 e successive Varianti n.1 (approvata con DCC 26 del 08/06/2017) e Variante n.3.(approvata con DCC n.15 del 30/01/2015).



Successivamente, è stata approvata con DCC n.29 del 28.06.2018 la Variante Parziale n.4 al PI e infine con DCC n. 42 del 13.07.2017 è stata adottata la Variante Parziale n. 5 al Piano degli Interventi.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti e le fasi di redazione del Secondo Piano degli Interventi, delineando i principi e le linee guida sulle quali si è fondata la stesura del piano.

Il Piano degli Interventi (PI) viene definito dall'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il PI si relaziona al bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura del Secondo Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio stante la prossima decadenza delle previsioni urbanistiche delineate dal Primo Piano degli Interventi approvato 18.12.2013 e divenuto efficace il 05.03.2014. Infatti, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del vigente Primo Piano degli interventi, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Il Comune di Preganziol, procedendo alla redazione del Secondo Piano degli Interventi con forme e contenuti adeguati all'art. 18 della L.R. 11/2004, si dota di un piano operativo adeguato alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (Legge Regionale n.14/2017), alle disposizioni per l'attuazione dell'Intesa Stato Regione concernente l'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale al Regolamento Edilizio Tipo (DGRV n.669/2018).

Ne consegue che il Secondo Piano degli Interventi è strettamente legato all'adeguamento della "quantità massima di consumo di suolo" ammesso esterno al tessuto consolidato, recepito dalla Variante semplificata al PAT.



2. FASI DI CONCERTAZIONE PROPEDEUTICA AL 2° P.I.

La L.R. 11/2004 al secondo comma dell'art. 18, richiamando i principi di "Concertazione e partecipazione" di cui all'art. 5 della legge dispone che *"l'adozione del piano è proceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati"*.

Essa 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.

E' stato dato quindi avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione relativamente allo strumento urbanistico in formazione, effettuata con cittadini, enti pubblici e associazioni economiche e sociali interessate, ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. n. 11/2004 ed è stata data adeguata pubblicità al percorso di



formazione del Secondo PI sul sito internet del Comune nella sezione dedicata all'Albo Pretorio.

Il Documento del Sindaco è stato presentato al Consiglio Comunale nella seduta del 07.02.2019 (Delibera di Consiglio Comunale n. 4 di illustrazione e "presa d'atto del Documento Programmatico").

Il processo di consultazione, partecipazione e concertazione è stato organizzato, per scelta dell'Amministrazione Comunale, attraverso degli incontri pubblici rivolti a ciascuna Frazione al fine di coinvolgere e rendere edotti il maggior numero di cittadini e interessati.

Gli incontri effettuati sono stati così calendarizzati:

- a. incontro con i cittadini di Sambughè: martedì 12 febbraio 2019 alle ore 20,45 presso l'Oratorio in via Sambughè;
- b. incontro con i cittadini di San Trovaso: mercoledì 13 febbraio 2019 alle ore 20,45 presso l'Oratorio NOI in Piazza Diaz;
- c. incontro con i cittadini di Preganziol: martedì 19 febbraio 2019 alle ore 20,45 presso Sala Graziol in via Tiziano Vecellio;
- d. incontro con i cittadini di Frescada: mercoledì 20 febbraio 2019 alle ore 20,45 presso l'Oratorio di Via Pace.
- e. incontro con gli Enti, le associazioni, gli ordini professionali, i portatori di interesse tutti: giovedì 21 febbraio 2019 dalle ore 10,00 alle ore 11,30 presso la Sala Giunta del Comune.

E' stata inoltre predisposta idonea modulistica, non vincolante, finalizzata ad agevolare i soggetti interessati alla presentazione delle manifestazioni di interesse; tale modulistica, resa disponibile nel sito internet del Comune nella sezione News, era costituito da:

- Avviso Manifestazione di Interesse Secondo Piano degli Interventi
- Modello proposta manifestazione di interesse

Durante gli incontri sono stati illustrati i contenuti del Documento Programmatico, l'iter amministrativo che porterà all'approvazione del piano, i criteri valutativi con cui saranno prese in esame le manifestazioni di interesse che perverranno.

Durante la riunione di concertazione con istituzioni ed enti pubblici, associazioni professionali, associazioni di categoria e associazioni culturali, sociali e ambientali; è stato illustrato il percorso di formazione, i contenuti del Piano degli Interventi e le proposte identificate nel Documento del Sindaco.



A seguito della presentazione dei contenuti del Documento Programmatico predisposto dall'Amministrazione e degli indirizzi operativi contenuti nell'apposito modello per la presentazione delle manifestazioni di interesse, sono pervenute al protocollo del Comune n. 17 proposte/manifestazioni di interesse.

Su queste manifestazioni di interesse si è aperto un ampio confronto all'interno dell'Amministrazione Comunale e tra questa e i Progettisti del Piano degli Interventi in ordine alla loro congruità con le linee strategiche del PAT e, naturalmente, del Documento Programmatico del Sindaco.

Il lavoro di analisi svolto sia all'interno della Amministrazione e poi in fase successiva con i progettisti si è rilevato sicuramente efficace.

Di seguito elenchiamo brevemente i criteri sulla base dei quali sono state valutate le manifestazioni di interesse dei cittadini e/o portatori di interesse:

- 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...).

Si è quindi provveduto ad una puntuale verifica delle singole richieste pervenute dando in via generale accoglimento alle domande che configurano modesti ampliamenti/ridefinizione delle zone consolidate del PAT o l'individuazione di nuovi lotti



in contiguità con aree già urbanizzate, escludendo pertanto le modifiche che interessavano ambiti di invariants, vincoli o fragilità o che configuravano nuove edificazioni isolate con l'ulteriore compromissione di territorio agricolo.

Si è deciso di accogliere anche le domande di revisione delle aree a prescrizione particolare, aggiustamenti normativi legati alla perequazione, aggiornamenti cartografici, revisioni delle schede relative alle attività produttive in zona impropria e alle zone C3. Non sono pervenute richieste di riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art 7 della LR 4/2015 a seguito dell'avviso pubblico prot. 1638 del 17.01.2019.

3. ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE E L'APPROVAZIONE DEL 2° PI

In conformità alle disposizioni di cui all'art. 18 della L.R n. 11/2004, entro 8 giorni dall'adozione da parte del Consiglio Comunale, il Piano degli Interventi è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazione entro i successivi 30 giorni; dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio on-line del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale. Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva definitivamente il Piano.

Il Piano degli Interventi assumerà efficacia dopo 15 giorni dalla Pubblicazione dell'approvazione all'Albo Pretorio.

Si ritiene opportuno precisare che, vista la specificità delle modifiche introdotte dal presente Piano degli Interventi, ai fini della valutazione delle osservazioni saranno considerate "pertinenti", e quindi contro deducibili, unicamente le osservazioni che riguarderanno direttamente le modifiche proposte, così come evidenziate negli elaborati grafici.

4. GLI OBIETTIVI DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI



- 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;
- 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;
- adeguamento ai disposti normativi di cui al “Contenimento di Consumo di Suolo” L.R. 14/2017;
- recepimento di eventuali richieste per varianti puntuali di adeguamento cartografico e normativo al PI vigente;
- valutazione delle Varianti Verdi di cui all’art. 7 della L.R. 4/2015.

5. GLI ELABORATI DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

ELABORATI CARTOGRAFICI:

- Tavole 1N Zonizzazione e Vincoli scala 1:5.000
- Tavole 1S Zonizzazione e Vincoli scala 1:5.000
- Tavole 2 - Zone significative scala 1: 2.000:
 - 2.1 Frescada
 - 2.2 San Trovaso
 - 2.3 Settecomuni
 - 2.4 Le Grazie



- 2.5 Preganziol
- 2.6 Borgoverde
- 2.7 Sambughè
- 2.8 Boschetta
- Tavole 3N - Vincoli Intero territorio comunale scala 1:5.000
- Tavole 3S - Vincoli Intero territorio comunale scala 1:5.000
- 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 LR 50/2012 e/o previsti dal PI (originale in 2 fogli in scala 1:5000 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 LR 50/2012 e del Regolamento regionale n° 1 del 21 giugno 2013 (originale in 2 fogli in scala 1:5000 e versione stampabile in 1 foglio d'assieme in scala 1:10.000) (*).

ELABORATI TESTUALI:

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche Operative
- Dimensionamento
- Registro Elettronico dei Crediti Edilizi
- Registro Fondiario del Consumo di Suolo - Monitoraggio
- Prontuario per la Qualità architettonica e la Mitigazione Ambientale

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 (*)

ELABORATI DI VALUTAZIONE:

- Valutazione di Compatibilità Idraulica (*)
 - Relazione e allegati (*):
 - Carta del Rischio Idraulico scala 1:5.000 (2 fogli) (*)
- Dichiarazione non necessità Valutazione di Compatibilità Idraulica – VCI
- Verifica di assoggettabilità VAS - Rapporto Ambientale Preliminare



- Dichiarazione di non necessità di VinCA Allegato “E” e Relazione ai sensi della DGRV 1400/2017

ELABORATI INFORMATICI:

- DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali

Fanno parte del Secondo Piano degli Interventi anche alcuni elaborati del Primo Piano degli Interventi che rimangono invariati come scritto all’art.1 1 delle NTO 2 Pl., essi sono evidenziati con un asterisco (*).

6. I CONTENUTI SPECIFICI DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Di seguito si descrivono i contenuti più significativi riportati nel Secondo Piano degli Interventi nel rispetto delle direttive regionali, della LR n. 11/2004 e della LR n.14/2017.

1. Adeguamento delle Norme Operative di Piano alle disposizioni dell’art. 48 ter della LR n.11/2004 “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”

Sono state stralciate dalle Norme Tecniche Operative tutte i parametri di tipo edilizio che trovano ora collocazione nel Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo ai sensi della DGRV n.1896/2017 e della DGRV n.669/2018, ad esempio, a titolo esplicativo ma non esaustivo, le definizioni edilizie.

2. Aggiornamento dell’apparato normativo di Piano:

- a seguito di sopravvenute norme, sia di tipo statali che regionale;
- per correggere alcuni errori materiali sia di tipo cartografico che di tipo normativo,
- per provvedere all’adeguamento a deliberazioni comunali di riduzione del grado di protezione attribuito ad alcuni edifici in conformità all’art. 14 comma 4 delle NTO del Piano degli Interventi.

3. Revisione delle aree edificabili soggette a Strumento Urbanistico Attuativo



Sono state revisionate tutte le aree edificabili la cui realizzazione si attua tramite Strumento Urbanistico Attutativo (PUA); la valutazione è stata fatta:

1. visionando tutti gli ambiti soggetti a piano attutativo secondo le previsioni del 1° PI del 2013;
2. valutando quali PUA, indicati nel 1° PI del 2013, non sono mai stati attuati;
3. valutando le manifestazioni di interesse pervenute.

Alla luce di queste valutazioni l'Amministrazione ha scelto di stralciare le seguenti aree soggette a Strumento Urbanistico Attutativo:

- PUA n.3 Area Via Ungheria Libera;
- PUA n.5 Area a est di Borgoverde;
- PUA n.6

Si sottolinea che la scelta di stralciare le suddette aree, che si sarebbero dovuto realizzare tramite uno strumento attuativo, è stata fatta considerando il periodo temporale trascorso senza nessuna risposta da parte degli aventi titoli e con l'obiettivo di cercare di rendere più "facilmente attuabili" i suddetti ambiti.

La conseguenza dello stralcio di alcuni PUA è stata, in alcuni casi, la nuova classificazione delle aree sopra indicate, in particolare:

- il PUA n.3 è stato riclassificato in Area a Prescrizione Particolare ai sensi dell'art. 54 delle NTO ed è individuato, in cartografia e in norma, con il n.37.
- il PUA n.6 è stato, per una parte del suo ambito, stralciato diventando ZTO di tipo B "*dei tessuti verdi*", mentre la restante parte è stata classificata in Area a Prescrizione Particolare, ai sensi dell'art. 54 delle NTO, ed è individuato, in cartografia e in norma, con il n.38.

Sono stati inoltre rivisti alcuni parametri urbanistici delle seguenti aree soggette a PUA:

- PUA n.1 Area Ex PIME : è stato modificato l'ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo e inserito in Servizi privati di interesse collettivo (art. 44) eliminando la destinazione di tipo residenziale.
- PUA n.2 Area Ex Mille Lire : nell'ottica di uscire dall' "immobilismo" si è deciso di stralciare la UMI Nord dal PUA n.2 e di classificarla come Area a Prescrizione Particolare ai sensi dell'art. 54 delle NTO, esso è individuato, in cartografia e in



norma, con il n.36. L'UMI Sud resta soggetta a strumento urbanistico Attuativo , si sottolinea che per entrambi si sono mantenuti gli stessi dati dimensionali.

Per quanto riguarda il PUA n.4 Ex UMI P.P. Frescada esso è stato confermato come da previsioni del 1° PI 2013.

4. Stralcio dell'indicazione, all'interno della documentazione del PI, di tre Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 previsti dal Piano di Assetto del Territorio

Sono stati stralciati, in particolare, l'Accordo P.P. n. 4 e 7 (in parte) e il n.6 (per intero) in quanto non hanno mai trovato risposta.

5. Revisione Attività Produttive in zona impropria

Dalle Schede delle Attività produttive in zona impropria è stata stralciata la n.17

6. Revisione delle Aree a Prescrizioni Particolari ex art. 54 delle N.T.O.

Alcune Aree a Prescrizioni Particolari ai sensi dell'art.54 delle NTO sono state riviste sia in termini di beneficio pubblico ovvero è stata specificata l'opera che l'Amministrazione richiede da parte del privato come il completamento di percorsi pedonali, la realizzazione di nuove aree a standard (verde o parcheggio), nell'ottica di una visione più ampia degli interventi, sia in termini di tutela del territorio introducendo specifiche prescrizioni.

Di seguito si riportano le aree che state stralciate:

- l' area del Maneggio n.2;
- l'area dell'ex distributore a Preganziol centro n.7;
- l'area a sud di via Gorizia n.8;
- l'area residenziale di via Pesare n.14;
- l'area ex Municipio di via Bellini n.16 ;
- l'area a ovest di Sambughè n.17;
- l'area di Via Boschetta Est n.20;
- l'area di via Boschetta ovest n.26;
- l'area lungo via Feruglio n.33;
- l'area Fabbricato di via Munara 44 n.35;



Si rammenta che sono state altresì introdotte nuove aree a prescrizione particolare derivanti da ex PUA (si rimanda al precedente punto 3)

7. Riclassificazione urbanistica dell'Area di Villa Albrizzi Franchetti soggetta ad Accordo di programma ex art.7 LR 11/2004 nel Piano degli Interventi vigente

E' stato stralciato l'Accordo di programma ex art.7 LR 11/2004 e mutata la destinazione urbanistica delle aree.

La porzione dell'area comprensiva dell'edificio, delle sue pertinenze e del parco è stata classificata come *"Villa e giardini storici"* e con indicazione di *Vincolo monumentale pertinenza ville* ai sensi dell'art. 17 comma d) delle NTO, la porzione, posta a sud , è stata classificata per una parte come ZTO di tipo E1 *"agricola con valenza paesaggistica"* e per una parte come ZTO di tipo E2 *" agricola produttiva"*.

La porzione posta a nord, nella sua porzione prospiciente il Terraglio, dove sono presenti alcuni edifici, è stata classificata come ZTO di tipo B *"dei tessuti verdi"* ai sensi dell'art.21 delle NTO, mentre la restante porzione, non ancora edificata, è stata posta in ZTO di tipo D.3 *"del Terraglio"* ai sensi dell'art.33 delle NTO, in continuità con l'area adiacente.

8. Revisione degli Indici Edilizi per favorire la rigenerazione, il recupero e il riuso dell'edificato esistente

Nell'ottica della LR n.14 *"Disposizioni sul Contenimento di consumo di suolo e modifiche alla LR n.11/2004"* con l'obiettivo di non consumare e tutelare il suolo agricolo, concentrarsi sugli ambiti di urbanizzazione consolidata si è scelto, da un lato, di stralciare alcune Aree a Prescrizioni Particolari e di alcuni P.U.A. che negli anni non hanno trovato alcuna attuazione, dall'altro sono stati revisionati gli indici edilizi per come strumento possibile per favorire gli interventi di rigenerazione, riqualificazione e riuso dell'edificato esistente nel rispetto della LR n.14/2017,

9. Divieto di costruzione dei piani interrati nella frazione di Frescada Est e Frescada Ovest

Alla luce dei dissesti idrogeologici che negli ultimi anni hanno interessato in modo particolare la frazione di Frescada, nell' Allegato "A" delle NTO è stato individuato, con un estratto cartografico, il perimetro entro il quale, ai sensi dell'art. 27 comma 8,



è vietato realizzare piani interrati; la scelta è avvenuta anche in risposta alle considerazioni che sono emerse durante gli incontri pubblici da parte dei cittadini residenti nella Frazione di Frescada.

10. Riclassificazione da ZTO di tipo E2 “agricola produttiva” a ZTO E.1 “agricola di valenza paesaggistica” di una porzione di terreno lungo il Terraglio verso il confine sud.

Come indicato nella Tav 15” Zonizzazione e Vincoli” in scala 1:5.000, a sud del territorio comunale, a ridosso del Terraglio è stata modificata la classificazione urbanistica di una porzione di terreno agricolo. Si è scelto infatti, in continuità con la porzione di terreno, sempre a ridosso del Terraglio ma posto più a nord, di riclassificare tale porzione a sud, da zona agricola di tipo E2 “produttiva” a zona agricola di tipo E1 “a valenza paesaggistica”.

11. La Perequazione Urbanistica

Si tratta dell’istituto giuridico attraverso il quale si persegue l’equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall’intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d’uso assegnate alle singole aree.

Gli interventi di trasformazione urbanistico / edilizia previsti dal 2° PI sono prevalentemente soggetti a perequazione urbanistica ai sensi dell’art. 35 della L.R. 11/2004, sono stati rivisitati i criteri e le modalità definite dall’art.8 delle norme, legando il valore di perequazione ai valori edificabili stabiliti sulla base dei parametri fissati con apposito atto deliberativo comunale, sempre aggiornabile. A seguito di ciò sono state riviste le Schede delle zone C3 edificazione diffusa.

12. Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi

L’apparato normativo del Secondo Piano degli Interventi si completa con il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), di cui all’art.17 comma 5 lett. e) della LR n.11/2004, ove dovranno essere annotati i crediti edilizi liberamente commerciabili.



13. Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

Alle N.T.O. si accompagna il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. Si tratta di un nuovo elaborato di cui il Primo Piano degli Interventi 2013 non era dotato e previsto dalla LR 11/2004. Esso definisce, in conformità alle disposizioni dell'art. 17 ed ai collegati Atti di Indirizzo ed in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, di miglioramento della qualità architettonica e di risparmio energetico contenuti nel P.A.T.

Il Prontuario ha efficacia su tutto il territorio comunale e si applica sia nei nuovi interventi che in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché agli interventi ricadenti all'interno delle zone rurali e quelli riguardanti il sistema del verde con particolare riferimento agli ambiti di invariante paesaggistica ed ambientale individuati dal P.A.T.

8. DICHIARAZIONE NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (Allegato E D.G.R. n°1400/2017)

In merito alle procedure valutative in materia ambientale con particolare riferimento a quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, il Piano degli Interventi è corredato dalla documentazione prevista dalla DGR n.1400 del 2017.

Allegato al Secondo Piano degli Interventi si presenta una Relazione Tecnica predisposta a corredo dell' *"Allegato E - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza"* prevista dalla Direttiva 92/43/CE e dalla DGR n. 1400/2017; in tale documentazione si descrive quanto indicato dalla normativa vigente in materia di Valutazione di Incidenza Ambientale.

La documentazione è stata realizzata ai sensi della normativa vigente ed in particolare di quanto deliberato dalla Regione del Veneto con DGR n.1400 del 2017, in attuazione Direttiva "habitat" 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 e secondo quanto indicato nel documento "La Gestione dei Siti della Rete Natura 2002 – Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della direttiva habitat 92/43/CEE".

La Relazione Tecnica redatta a supporto dell'Allegato E di cui alla DGR n.1400/2017, è strutturata in 3 parti principali:



- IL PROGETTO: in cui si descrive il progetto, si identificano le caratteristiche e si evidenziano le modifiche apportate allo stato dei luoghi;
- RETE NATURA 2000: parte in cui si individuano e si descrivono le aree tutelate in relazione a quanto disposto dalle procedure e dalla normativa in materia di Valutazione di Incidenza, ed inoltre si evidenziano le relazioni e le connessioni tra l'area di intervento e la Rete Natura 2000;
- CONCLUSIONI: nella fase conclusiva si espone l'esito della Relazione Tecnica in cui si descrivono le valutazioni effettuate e le considerazioni che hanno portato a stabilire che per il piano, il progetto o l'intervento non vi sono possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

9. VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITA' V.A.S.

Coerentemente con le disposizioni legislative in materia, sia di livello Regionale che Nazionale (D.Lgs 152/2006 come modificato dal D.Lgs 04/2008) nel procedere ad una Valutazione Ambientale Strategica si inizia, nel caso in cui vi siano modifiche minori di Piani o Programmi, mediante la predisposizione della Documentazione utile per la Verifica di Assoggettabilità il cosiddetto Rapporto Ambientale Preliminare.

Come previsto dal D.Lgs 152/2006 nell'art. 6, la valutazione Ambientale Strategica (VAS) *"riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale"* e deve essere predisposta per *"una valutazione per tutti i piani e i programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli"* fatto salvo per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi.

La legislazione prevede inoltre che sia necessaria la Verifica di Assoggettabilità ove le trasformazioni e gli interventi messi in atto dal Piano o dal Programma non abbiano avuto precedentemente una specifica valutazione all'interno di un Piano di carattere generale; questo aspetto è finalizzato a valutare se vi è il rischio o la possibilità che si



possano manifestare alcune condizioni particolari capaci di impattare in modo significativo l'assetto del territorio nella sua visione complessiva.

La Valutazione è finalizzata alla Verifica del grado di compatibilità che intercorre tra le azioni di piano e le strategie di sviluppo elaborate del quadro pianificatorio vigente nonché nel rispetto dell'assetto ambientale considerando le dinamiche in atto e gli equilibri presenti; la Verifica si occupa di valutare, secondo le caratteristiche del Piano redatto, se vi possano sussistere impatti negativi significativi o eventuali condizioni di incompatibilità ambientale o rischio.

10.VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA (VCI)

La relazione di Compatibilità Idraulica del Secondo Piano degli Interventi del Comune di Preganziol (TV) si pone come obiettivo lo studio idrogeologico ed idraulico per la **riclassificazione di un'area attualmente a verde in area ad uso commerciale (D3) e un'altra area di ampliamento della lottizzazione esistente (C1).**

La Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2948 del 6 ottobre 2009, ai sensi della legge regionale 3 agosto 1998 n. 267, definisce le modalità operative e le indicazioni tecniche per lo studio di **"valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici"**.

La normativa prevede che ogni nuovo strumento urbanistico di pianificazione contenga la valutazione di compatibilità idraulica. L'allegato A della delibera della Giunta Regionale del Veneto prevede che *"ogni nuovo strumento urbanistico comunale (PAT/PATI o PI) deve contenere uno studio di compatibilità idraulica che valuti per le nuove previsioni urbanistiche le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti e le possibili alterazioni causate al regime idraulico"* al fine di consentire una più efficace prevenzione dei dissesti idraulici ed idrogeologici. Si rimanda all'allegata VCI.

11.VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Per il dimensionamento del Secondo Piano degli Interventi del Comune di Preganziol sono state puntualmente verificate le nuove previsioni e modifiche introdotte, con



riferimento al dimensionamento per ciascuna A.T.O. delle nuove volumetrie previste sia della relativa dotazione di servizi.

Si rimanda all'elaborato specifico allegato al 2 Piano degli interventi.

12 DIMENSIONAMENTO SAT E REGISTRO FONDIARIO CONSUMO DI SUOLO - MONITORAGGIO

A seguito dell'adeguamento del P.R.C. alla L.R. 14/2017 con il recepimento della quantità massima di consumo di suolo assegnata dalla Regione Veneto (D.G.R.V. 668/2018), dall'entrata in vigore del presente Piano degli Interventi si procederà al Monitoraggio del Consumo di Suolo con la compilazione del Registro Fondiario allegato alla Variante n. 1 al P.A.T. inserendo la quantità di suolo "impermeabilizzato".

Di conseguenza, il parametro S.A.T. verrà aggiornato a scopo di monitoraggio come quantità che comunque non dovrà essere superiore a quella assegnata dalla Regione Veneto con D.G.R.V. 668/2018.