

COMUNE DI SANTA LUCIA DI PIAVE  
Provincia di Treviso

P.I.

Elaborato

Scala

Data

Luglio  
2018

## RELAZIONE PROGRAMMATICA

ADOTTATO con

---

APPROVATO con

---

### PROGETTISTA

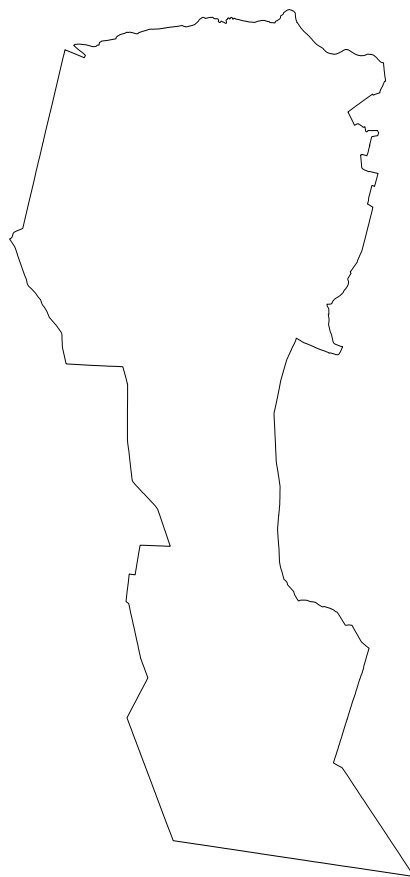
Arch. Dino De Zan

### COLLABORATORE

Dott. Pian. Patrizio Baseotto

### DIRETTORE TECNICO

Arch. Marco Pagani



### SINDACO

Dott. Riccardo Szumski

### SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giuseppe Munari

## INDICE

PREMESSA .....	3
LA PROCEDURA.....	4
CONTENUTI DEL PI IN BASE ALLA LR. 11/2004.....	4
I CONTENUTI SPECIFICI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI DI SANTA LUCIA DI PIAVE .....	5
PRONTUARIO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE.....	8
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA .....	8
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ SISMICA .....	8
VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE .....	9
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA .....	9
QUADRO ECONOMICO .....	9



## PREMESSA

La legge urbanistica regionale 11/2004 modifica le norme sul governo del territorio introducendo il Piano di Assetto del Territorio e successivamente il Piano degli Interventi.

Il nuovo P.R.G., articolato in due momenti: il "Piano di Assetto del Territorio" che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e il "Piano degli Interventi" che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del P.A.T., costituisce sicuramente una importante novità che condiziona l'attività degli amministratori, dei tecnici e dei professionisti.

La formazione del Piano Regolatore Comunale nella nuova concezione del P.A.T. previsto dalla legge regionale 11/04, ripropone la necessità di avviare uno studio sistematico della situazione attuale (quadro conoscitivo), delle valenze territoriali (quadro di assetto strutturale) e delle prevedibili tendenze (quadro di trasformazione) in relazione ai principali fattori che definiscono i caratteri socio-economici e fisici del territorio.

Questo percorso richiede di riconoscere e comprendere gli assetti territoriali e le tendenze che sono già in atto nei singoli aggregati dell'economico e sociale. In rapporto ad un recente passato è aumentato soprattutto il numero dei protagonisti "attivi" in grado di realizzare i processi di trasformazione del territorio, mentre si è parallelamente dilatato il fabbisogno di spazio funzionale necessario allo svolgersi delle attività economiche; non sono però più percorribili semplici disegni che prefigurano utilizzi del territorio senza valutarne le compatibilità e le sostenibilità ambientali, sociali ed economiche.

Non parlare più di strumento urbanistico in senso tradizionale e invece, per il piano operativo, utilizzare il termine "**piano degli interventi**" che contiene al suo interno il concetto di "politiche urbane" significa concepire una diversa natura degli interventi che sono articolati come "insiemi di azioni integrate" in cui le trasformazioni fisiche (e quindi i relativi progetti) giocano un ruolo significativo, ma non esaustivo, né, a volte, il ruolo principale, soprattutto in termini di obiettivi e finalità generali.

La disciplina del piano degli interventi è radicalmente innovativa, in particolare quando impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e quando consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e contenuti del piano.

L'art. 17 della legge, individua il contenuto del piano degli interventi, mentre, l'art. 12, chiarisce che "il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., 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 della mobilità".

## LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LR 11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di Santa Lucia di Piave è stato redatto secondo la seguente procedura:

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi
2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale.
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale;
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
6. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.
7. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
8. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano 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 di cui all'art.34 della L.R. 11/04 In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04
9. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo
10. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

## CONTENUTI DEL PI IN BASE ALLA LR. 11/2004

Il PI in coerenza e in attuazione del P.A.T. provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. 11/2004;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento

anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. 11/2004;

- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. 11/2004;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

## **I CONTENUTI SPECIFICI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI DI SANTA LUCIA DI PIAVE**

Il Piano degli Interventi tratta l'insieme degli interventi-operazioni volti a soddisfare le richieste manifestate prioritariamente dai cittadini nonché da alcuni operatori economici. La valutazione delle istanze preliminari ha comportato un approfondito lavoro di analisi e verifica principalmente finalizzato a cogliere il grado di effettiva concretezza che le previsioni immesse nel PI possono comportare in termini di possibilità di realizzare non solo gli interventi di interesse privato, ma anche e specialmente i benefici di interesse pubblico a questi connessi: la realizzazione di opere pubbliche, l'aumento della qualità urbana e ambientale, l'aumento della condizione di sicurezza e accoglienza che il territorio comunale deve offrire ai suoi abitanti e ai suoi ospiti.

La scelta di fondo perseguita con la redazione dello strumento urbanistico operativo è quella della tutela del territorio rurale, della riqualificazione del patrimonio edilizio già in essere, anche attraverso l'apertura a nuove destinazioni funzionali dei tessuti esistenti, del contenimento delle trasformazioni (individuando interventi di dimensioni limitate qualora in ampliamento alla sagoma del "consolidato" riconosciuta dal Piano di Assetto del Territorio, infine della limitazione massima di nuove previsioni infrastrutturali.

In sintesi i contenuti della variante possono essere così riassunti:

- Cartografia

A livello cartografico le scale di rappresentazione rimangono quelle usuali (1:5000 per l'intero territorio comunale, 1:2000 per le zone significative) opportunamente rinumerate.

Per quanto concerne la classificazione urbanistica, si prevede il mantenimento dell'attuale suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee, così come definite dal DM 2.4. 1968 n. 1444. Ciò consente una immediata "operatività" del PI a tutto vantaggio degli uffici comunali ma, soprattutto, della cittadinanza e degli operatori professionali.

Si è proceduto all'aggiornamento del PRG/PI rispetto alle modifiche avvenute nel tempo dovute all'operatività dello strumento stesso con adeguamento delle classificazioni in base allo stato di fatto dei luoghi/edifici e alle proprietà.

La zonizzazione inoltre, in relazione a quanto definito dal P.A.T. ed agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, è stata modificata in merito:

- alle zone agricole;
- alle zone produttive;
- ai beni culturali.

- Norme tecniche operative

Le Norme Tecniche Operative (NTO), disciplinano gli interventi sul territorio dando attuazione e regolando le tematiche riportate negli elaborati grafici.

Il nuovo apparato normativo è la fase maggiormente complessa del P.I., in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione ormai consolidata e conosciuta, con quelle di recepire le indicazioni del Piano di Assetto del Territorio, del PTCP di Treviso e delle indicazioni introdotte dalla Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004.

In questo contesto l'attuale apparato normativo (NTA di P.R.G.) è stato aggiornato con:

- la rivisitazione della normativa sulle zone residenziali, industriali/artigianali e agricole;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- la ridefinizione delle modalità e dei parametri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la ridefinizione delle modalità d'intervento per gli edifici vincolati e la individuazione dei criteri per l'eventuale modifica dei gradi di protezione;
- recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso;
- la predisposizione di incentivi connessi alla promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili.

- Centri storici

In adempimento alla L.R. 31.05.1980, n. 80 la regione Veneto ha redatto gli "Atlanti dei Centri Storici", con riferimento a ciascuna delle sette province del Veneto. Essi documentano e descrivono, mediante apposite cartografie, la perimetrazione dei centri storici dei Comuni, costituendo così uno strumento utile ad orientare le scelte di politica territoriale delle Amministrazioni interessate verso modalità di tutela e valorizzazione di una ricchezza costituita, appunto, dagli aggregati edilizi storici e dalla loro tessitura.

Il Piano recepisce tale delimitazione e per incentivare le operazioni di recupero e valorizzazione del patrimonio esistente:

- modifica le modalità d'intervento;
- incentiva gli interventi di sostituzione e di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente finalizzati al perseguimento degli attuali standard qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza.

- Gli edifici con grado di protezione

In seguito a un rilievo sul campo sono stati aggiornati i gradi di protezione degli edifici sui quali il vecchio PRG apportava un grado di protezione.

I criteri adottati per determinare il grado di protezione degli edifici sono i seguenti:

- integrità;
- valore architettonico;
- valore paesaggistico;
- rarità;
- presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004.

Il Piano, prevede l'unificazione dei gradi di protezione e previsto e previsto complessivamente quattro gradi.

- 1° grado di protezione – edifici di valore storico e artistico  
*"edifici sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42";*
- 2° grado di protezione – edifici significativi nell'impianto e loro pertinenze  
*"edifici e i manufatti di origine storica che hanno mantenuto gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario";*
- 3° grado di protezione – edifici appartenenti al tessuto minore e loro pertinenze  
*"edifici parzialmente degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui è possibile la ristrutturazione e la salvaguardia";*
- 4° grado di protezione – Edifici estranei al tessuto e loro pertinenze  
*"edifici che, avendo perso le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale".*

Nel caso in cui il proprietario di un edificio vincolato, o l'avente titolo, richieda una variazione di grado di protezione, questi potrà dimostrare attraverso il progetto di conoscenza l'errata classificazione degli edifici.

- Zona agricola

Il Piano ha aggiornato la disciplina per le aree agricole alla nuova legge urbanistica regionale. Alcune definizioni sono aggiornate, ad esempio si fa riferimento generico al territorio agricolo rispetto alle zone agricole, il termine annesso rustico viene equiparato alla struttura agricolo-produttiva, tra le cui funzioni rientrano anche la diversificazione delle attività dell'azienda, la tutela dell'ambiente naturale, la riconversione delle produzioni agricole.

Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola" in presenza di una serie di requisiti minimi di natura economico-aziendale (Art. 44, comma 2).

- Crediti edilizi

Il Piano introduce concretamente il Registro dei Crediti Edilizi, ovvero un registro che gestisce il processo di generazione e "atterraggio" dei crediti edilizi, strumento urbanistico introdotto dalla L.R.11/2004.

Il credito edilizio è generato dagli interventi di demolizione dei manufatti che corrispondono, anche se non individuati dal P.I., a:

- opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli, le fasce di rispetto e le tutele presenti nel territorio comunale;
- elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrui che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- elementi in contrasto con il miglioramento della qualità urbana;
- elementi in contrasto con il riordino della zona agricola;
- insediamenti produttivi fuori zona non confermati.

Tale registro consentirà di gestire operativamente e conservare presso l'Ufficio tecnico comunale i dati relativi a tutti i crediti in essere, sia in merito all'atto generativo, alla consistenza e al titolare (iniziale e finale).

I crediti edilizi sono liberamente commerciabili e sempre consentiti nei seguenti ambiti:

- sullo stesso sito che ha generato il credito nel rispetto dei parametri urbanistici;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
- in ambiti edificabili privati ai quali il PI riserva quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
- in area agricola contermina nel caso in cui il volume sia generato da manufatti in fascia di rispetto.

- Accordi tra soggetti pubblici e privati

Nelle more di attuazione del P.I. sono stati incentivati gli accordi pubblici-privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, quale strumento preferenziale per l'attuazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico con il Comune.

Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio del diritto di terzi.

Il Piano recepisce tre accordi pubblici-privati:

- Accordo Zanin che prevede la cessione al comune di un lotto di circa 2.200 mq posto di fronte a Villa Ancillotto da destinare a zona a servizi a fronte della cessione al privato di un lotto edificabile di circa 1.400 mq in località Bolda;
- Accordo Granzotto prevede la cessione al comune di un lotto di circa 450 mq per l'ampliamento dell'Area per istruzione - Scuola Primaria di Bolda in cambio dello svincolo dall'obbligo di progettazione unitaria con proprietà terze;



- Accordo Bottega prevede la cessione al comune di un lotto di circa 1.000 mq per l'ampliamento dell'Area per istruzione – Scuola Primaria di Bolda in cambio dello svincolo dall'obbligo di progettazione unitaria con proprietà terze.

Gli accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi saranno recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui si riferisce e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni in sede di approvazione dello stesso.

## **PRONTUARIO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

In adeguamento alla L.R. 11/2004 è stato predisposto il Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale.

Il prontuario è concepito come un manuale di buone pratiche e di indirizzi per la progettazione che si può implementare nel tempo sulla scorta delle esperienze maturate.

Le indicazioni contenute nel manuale non sono prescrittive, ma in caso che non vengano rispettate dovrà essere dimostrato che si agisce per un risultato migliore o più consono.

Il prontuario costituisce quindi un allegato di indirizzo e riferimento cui i competenti organi comunali possono fare riferimento, nella valutazione delle istanze finalizzate alla realizzazione di progetti edilizi.

Il carattere di indirizzo e guida alla progettazione non è conformativo e pertanto, eventuali modifiche o integrazioni non comportano la procedura di approvazione del PI.

## **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

Poiché i temi e le aree oggetto della presente variante non comportano nuovo carico insediativo o nuova edificabilità, ai sensi e per gli effetti delle: DGR n. 3637 del 13-12-2002, DGR n. 1322 del 10-05-2006 e DGR n. 2948 del 06-10-2009, non è necessario predisporre la valutazione, ai fini della dimostrazione dell'invarianza idraulica.

La variante sarà quindi accompagnata dalla sola asseverazione idraulica e firma dell'estensore della variante stessa al PI, così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

## **VALUTAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**

Il comune di Santa Lucia di Piave ha redatto lo studio di microzonazione sismica di Livello 1 e Livello 3, su tutto il territorio comunale. A tal riguardo, il Livello 1 di approfondimento è stato condotto nel mese di maggio 2013 poiché il comune di Santa Lucia di Piave risultava assegnatario dei finanziamenti statali (D.G.R. n°655 del 17/04/2012 e D.G.R. n°1575 del 31/07/2012) mentre, nel mese di gennaio 2017, è stato condotto lo studio di Livello 3 secondo la D.G.R. n.1572 del 03.09.2013.

In sostanza, lo studio ha evidenziato che l'intero territorio è considerabile come stabile suscettibile di amplificazione sismica ad eccezione delle aree dove ricadono, secondo il catalogo ufficiale ITHACA, alcune faglie attive e capaci che potrebbero causare, in caso di attivazione, delle dislocazioni tettoniche superficiali. Infatti, è stato verificato che il moto sismico è modificabile rispetto a quello atteso in condizioni ideali di roccia rigida e sub - pianeggiante, a causa delle caratteristiche litostratigrafiche locali. Inoltre, i fattori di amplificazione sono stati calcolati

tramite modellazioni numeriche avanzate che hanno restituito valori di FA compresi tra 1.5 e 1.8 e valori di FV variabili tra 1.1 e 1.2.

I risultati ottenuti dallo studio di microzonazione sismica dovranno essere presi in considerazione per le successive fasi di progettazione strutturale, al fine di ridurre il rischio sismico locale.

## **VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE**

La relazione di Valutazione di Incidenza è finalizzata a verificare se, in base alle modalità di attuazione di un piano, progetto o intervento, sussistono incidenze significative negative dirette o indirette sui siti della rete Natura 2000 e, in particolare, sugli habitat e sulle specie che sono oggetto di tutela secondo la citata Direttiva 92/43/CEE e secondo la Direttiva 79/409/CEE.

La procedura di valutazione ha seguito le procedure e le modalità operative indicate nell'Allegato A della DGR n° 1400 del 29 agosto 2017 e si struttura in modo da rispondere alle finalità previste dalla norma. Si rinvia al documento redatto e allegato al presente Piano.

## **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Il presente Rapporto Ambientale Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a procedura di VAS del Piano degli Interventi del comune di Santa Lucia di Piave, si è reso necessario in seguito al parere motivato n. 13 del 21 febbraio 2017 della Commissione Regionale per la VAS, sul Rapporto Ambientale al PAT. Considerato gli esiti della valutazione degli impatti potenziali delle azioni del Piano degli Interventi rispetto al sistema di indicatori/temi delle componenti analizzate nel quadro ambientale si può ritenere che il primo Piano degli Interventi del comune di Santa Lucia di Piave non debba essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

## **QUADRO ECONOMICO**

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del P.I. delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

La realizzazione di infrastrutture a carattere sovra comunale sono a carico degli Enti competenti in materia. Per quanto concerne gli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale, o attraverso accordi con i privati.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).