



**COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA**  
Provincia di Treviso

**PI**

Elaborato

**0801**

Scala

## Relazione tecnica

COMUNE DI  
CAVASO DEL TOMBA  
Il Sindaco, Giuseppe Scriminich

UFFICIO TECNICO  
geom. Arturo Pavan

ATP

ARCHISTUDIO  
arch. Marisa Fantin  
SISTEMA S.n.c.  
dott. Francesco Sbeti

DATA **febbraio 2014**

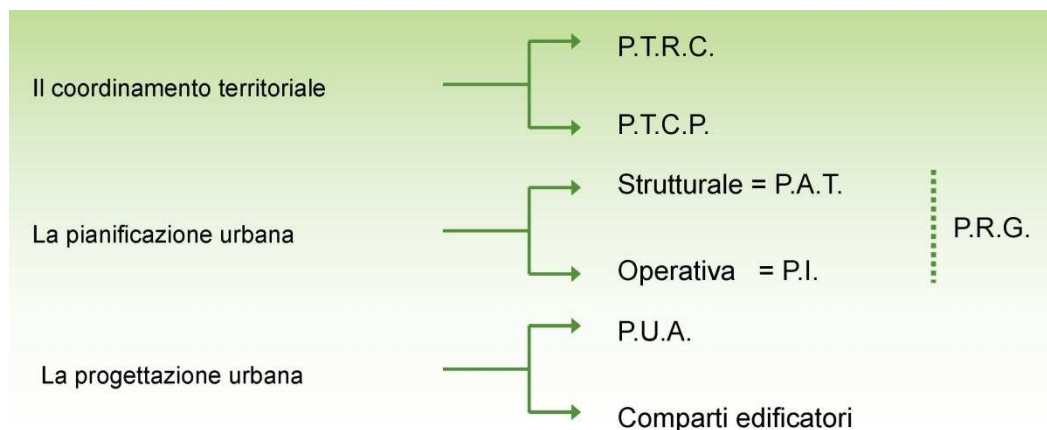


1.	IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA.....	5
2.	L'EREDITÁ DEL PAT E DEL PRG .....	6
3.	IL DOCUMENTO DEL SINDACO .....	7
4.	LA PARTECIPAZIONE .....	7
5.	RICHIESTE DI INSERIMENTO NEL PI .....	8
6.	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO .....	9
7.	NORME TECNICHE OPERATIVE .....	10
8.	IL QUADRO ECONOMICO.....	10



## 1. IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA

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 PRG, 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 PAT, costituisce sicuramente una importante novità che condiziona l’attività degli amministratori, dei tecnici e dei professionisti. L’Amministrazione comunale, dopo aver concluso la procedura del PAT, ha dato avvio al primo PI. 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 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 della mobilità".

## LA PROCEDURA

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

1. Predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano;
2. Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
3. Esame delle istanze dei cittadini e individuazione di quelle coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
4. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI

## ELABORATI DEL PI

Il PI è formato da:

- Tavole Zonizzazione e vincoli- Intero territorio comunale scala 1 : 5.000
- Tavole Zonizzazione e vincoli- - Intero territorio comunale scala 1 : 2.000
- Tavole Centri storici - Zone significative scala 1 : 1.000
- Tavola Aggregati rurali, su base catastale
- Norme tecniche operative (NTO)
- Relazione tecnica
- Schede edifici non funzionali al fondo(integrazione)

## 2. L'EREDITÀ DEL PAT E DEL PRG

Il primo passo per la redazione del PI è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PAT e la verifica dello stato di attuazione del PRG.

Rispetto al PAT sono state recuperate tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme che potevano avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni. Queste indicazioni sono state tradotte in forma operativa.

Naturalmente le trasformazioni attivate dal PI sono state verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PAT e nel rispetto della SAU trasformabile.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni sul tessuto consolidato individuato dal PAT attraverso una rilettura delle previsioni del PRG vigente condotta su questi punti:

1. Verifica dei vincoli;
2. Verifica degli strumenti attuativi;
3. Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione.

### 3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

Le previsioni del PAT possono essere recepite attraverso Piani degli Interventi tematici. Tale modalità consente una programmazione urbanistica omogenea con riduzione dei tempi amministrativi rispetto a determinati obiettivi e applicazione concreta delle strategie condivise che determina un confronto costante rispetto alla operatività dell'attuazione esecutiva (fattibilità tecnica, convenienza economica, praticabilità sociale).

Nello specifico il contenuto del primo PI deve necessariamente contemplare la revisione degli elaborati del PRG per renderli conformi alla nuova legge urbanistica, alle prescrizioni del PAT e agli strumenti sovraordinati,

Il primo PI non ha la presunzione di rispondere in modo assoluto ai criteri di omogeneità e razionalità che richiede la programmazione di un territorio, ma ha l'aspettativa di attivare un processo di miglioramento dell'edificato esistente sia in termini meramente edilizi, sia in termini sociali. Si ritiene inoltre di non poter prescindere dal fatto che l'introduzione della nuova legge urbanistica (2004) ha congelato in questi anni tutti gli strumenti regolamentari del Comune, bloccando la possibilità di rispondere a bisogni ed aspettative puntuali con un forte contenuto socio-politico. A queste, qualora compatibili con le prescrizioni e i criteri ispiratori del PAT, si intende rispondere subito.

### 4. LA PARTECIPAZIONE

Il lavoro del PI è iniziato nel mese di settembre 2013 e si è svolto in stretta collaborazione con gli uffici comunali, attraverso il confronto delle scelte e la verifica passo a passo del lavoro svolto.

L'Amministrazione ha fornito le proprie direttive e indicazioni durante incontri dedicati alle questioni di carattere generale, messa a punto degli obiettivi e dei criteri di lavoro, esame della richieste puntuali per definire i parametri di recepimento.

Durante l'elaborazione del PI sono state prese in esame le manifestazioni di interesse formulate dai cittadini a seguito del bando per gli interessi diffusi promosso dall'amministrazione pubblicato a fine ottobre che invitava a presentare proposte per la formazione del PI fino al termine del 29/11/2013.

#### **ESAME TECNICO**

Per consentire all'Amministrazione di valutare quanto richiesto e indicare la coerenza o meno con i propri obiettivi, ciascuna manifestazione è stata valutata per mettere in evidenza la coerenza con la normativa urbanistica, con il PAT e con le condizioni del contesto.

I criteri utilizzati sono i seguenti:

- compatibilità con la zona;
- limiti di cubatura e/o di indici edilizi;
- necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione;
- interventi soggetti a perequazione;
- prossimità con l'edificio esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- impegno alla cessione gratuita dell'eventuale area necessaria ad: ampliamento della sede stradale, realizzazione di marciapiedi e/o pista ciclabili; altri interventi di pubblico interesse;
- demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
- contenimento del consumo di suolo agricolo.

## 5. RICHIESTE DI INSERIMENTO NEL PI

A seguito del bando sono state presentate 23 richieste di inserimento nel PI alcune non erano compatibili con il PAT, per altre era necessario approfondire la tematica e sono state quindi rinviate ad un successivo PI.

Il presente PI ha accolto le seguenti:

<b>Nominativo</b>	<b>Oggetto</b>	<b>SAT</b>
Zanotto Andreina	Riperimetrazione dell'area C1/15	234 mq
Colle San Giorgio Snc	Modifica del perimetro del centro storico, modifica del perimetro della zona F	0 mq
Cesare Albanello Busetto	Modifica del perimetro di aggregazione edilizia rurale (il cambio d'uso a residenza è conseguente alla modifica di zona)	0 mq
Ceccato Germano	Conferma della scheda numero 61 (edificio non più funzionale alla conduzione del fondo)	0 mq
Ceccato Maurizio	Conferma previsione di PRG	0 mq
Visentin Rodolfo	Conferma previsione di PRG	0 mq
Visentin Rodolfo	Da zona D3 ad agricola	0 mq
Schirato Alessandro	Cambio d'uso di annesso non funzionale al fondo	0 mq
Baldo Moreno	Cambio d'uso di annesso non funzionale al fondo	0 mq
Pontello Tiziano	Cambio d'uso di annesso non funzionale al fondo	0 mq
Zanotto Giuseppe	Modifica sagoma ampliamento	0 mq
Michielon Ivan	Spostamento del varco per la fauna	0 mq
Pellizzer Massimo	Spostamento del varco per la fauna	0 mq
Benotto Luigino	Spostamento di volume e accorpamento di annessi a fini agricoli	0 mq



## 6. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore di **mq 44.990,72** (con possibile variazione in più o in meno del 10%), calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla Lr.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c).

L'ufficio calcola la superficie agricola trasformabile residua a mano a mano che vengono attuati gli interventi consentiti dal PI che la sottraggono. Se venissero attuati tutti gli interventi previsti, la superficie agricola in sottrazione sarebbe pari a **mq 234** circa.

Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il PI introduce valori di nuova cubatura molto contenuti non interessando aree nuove di lottizzazione. Sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento sottraendo la cubatura nuova a mano a mano che viene realizzata dall'ammontare complessivo previsto dal PAT per ciascun ATO come riportato nella tabella di seguito.

	Superficie totale ha	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE			Superficie coperta produttiva mq	Standard urbanistici primari mq	Aree cedute per standard, infrastrutture, mitigazione ambientale
		Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo mc			
ATO 1	943,6						
ATO 2	164,1	34.500	184			PUA	6.850
ATO 3	55,9						
ATO 4	321,3						
ATO 5	74,4				7474,45	PUA	50.000
ATO 6	337						

Il presente PI non introduce aumenti volumetrici e conseguentemente non aumenta gli abitanti teorici quindi le modifiche apportate non attingono al dimensionamento del PAT.

## 7. NORME TECNICHE OPERATIVE

La trasformazione dell'attuale apparato normativo è la fase maggiormente complessa del PI, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo che, in linea di principio, potrebbe anche essere assai diversa da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative (in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione) si è operato attraverso:

1. integrazione e adeguamento alle normative di livello superiore
2. formazione nuovi articoli normativi in adeguamento al PAT.

Per quanto concerne integrazione dell'attuale normativa, particolare rilevanza assumono: l'adeguamento degli standard urbanistici a quanto disposto dalla L.R. 11/2004, la definizione dei criteri perequativi.

Recentemente sono intervenute alcune modifiche alla normativa vigente e approvazioni di leggi statali e regionali che hanno comportato ulteriori revisioni delle norme tecniche, oltre agli aggiornamenti già resi necessari dalla strumentazione urbanistica.

In generale sono normative che vanno verso una maggiore liberalizzazione e introducono importanti elementi di flessibilità all'interno dei piani. Si tratta, solo per citarne alcune, della modifica alla norma sullo sportello unico che di fatto ha liberalizzato l'ampliamento delle attività produttive fuori zona fino al raddoppio della superficie (con il limite di 1500 mq); della legge sulle attività commerciali che ha allargato notevolmente la compatibilità di tali attività con le diverse zone urbanistiche (fino a 1500 mq).

## 8. IL QUADRO ECONOMICO

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI 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.

Come è stato già illustrato il primo PI riparte dal precedente PRG verificandone la compatibilità con il PAT e su questa base aggiunge pochi interventi di entità molto modesta come si può capire dalla descrizione fatta nel precedente paragrafo 5. RICHIESTE DI INSERIMENTO NEL PI.

Questi interventi infatti determinano un consumo di Superficie Agricola Utilizzata irrisorio e non comportano incrementi volumetrici; sono quindi rilevanti ai fini del reperimento di risorse da destinare alla realizzazione di opere pubbliche.