

SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Piano degli Interventi – var8

DOCUMENTO DEL SINDACO

marzo 2022

SOMMARIO

PREMESSA	3
CONTENUTI E TEMI DELLA VARIANTE AL PI 8.....	5
LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI AL PI	8

Premessa

Il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che regola e disciplina le trasformazioni e le tutele del territorio, in coerenza con i criteri fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dalla pianificazione sovraordinata.

La legge urbanistica regionale prevede che, prima di redigere il Piano degli Interventi, il Comune debba presentare al Consiglio Comunale una relazione programmatica preliminare (Documento degli Indirizzi del PI o Documento del Sindaco), nella quale è illustrato il programma delle trasformazioni urbanistiche, degli interventi previsti e delle opere pubbliche da realizzarsi nel periodo di validità del Piano degli Interventi (5 anni).

Il Documento del Sindaco diventa perciò il punto di partenza per la redazione del nuovo PI e avvia di fatto il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche e con i diversi portatori di interesse.

Il presente Documento, prefigura gli obiettivi da perseguire con il Piano degli Interventi e le priorità del Comune di Sernaglia della Battaglia, in grado di rispondere alle esigenze del territorio, coniugando i

temi della salvaguardia con la riqualificazione/valorizzazione delle risorse.

Successivamente all'approvazione del PAT, l'Amministrazione Comunale ha approvato la Variante n.01 del Piano degli Interventi, con carattere generale, per la definizione formale e stilistica del Primo Piano degli Interventi.

Tale Variante costituisce il primo momento di attuazione del PAT e allo stesso tempo il primo momento di adeguamento aggiornamento dello strumento urbanistico comunale.

Con le successive Varianti il comune ha perseguito la redazione di Varianti allo strumento urbanistico a carattere puntuale e di adeguamento normativo e progettuale-cartografico a dispositivi sovracomunali.

Alcune Varianti hanno apportato quindi una serie di modifiche puntuali al Piano; le principali variazioni hanno interessato parti ricomprese all'interno della città consolidata, così come definita dalla Legge regionale 14/2017 e/o le regole di attuazione del territorio.

Il PI è concepito come un piano/programma che rappresenta la parte operativa della nuova strumentazione urbanistica comunale (Piano Regolatore Comunale costituito da PAT e PI). Esso dovrà coniugare le esigenze del territorio (espresse dai cittadini) con gli strumenti della programmazione finanziaria del Comune e con gli obiettivi strategici contenuti nel PAT.

Al fine di realizzare tali obiettivi attraverso la condivisione e la partecipazione, la redazione del PI prevede l'attivazione di una procedura di evidenza pubblica per selezionare le manifestazioni di interesse dei cittadini che richiedono di attuare le previsioni del PAT.

L'impianto dato dalla LR 11/04 al PI è innovativo rispetto all'impianto del "vecchio" PRG in quanto spinge nella direzione del coordinamento con strumenti di settore (vedi opere pubbliche e piani settoriali), con la programmazione temporale e con la concertazione con le parti private (vedi articolo 6 della Legge Regionale n. 11 del 2004).

L'agilità del Piano degli Interventi consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socioeconomiche del territorio.

Contenuti e temi della variante al PI 8

Di seguito si descrivono i contenuti principali della Variante 8 al PI, declinati per temi e casistiche. Le richieste preventive raccolte con il nuovo bando per la formazione della variante, dovranno essere coerenti da un lato con gli obiettivi e i criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale con il PAT e dall'altro, con i principi fissati dalla nuova legge regionale sul contenimento del consumo di suolo (LR 14/ 2017).

In linea generale, le proposte di intervento dovranno risultare idonee ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di non consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

L'amministrazione comunale ha individuato un elenco delle tematiche per la Variante 8.

Partendo dagli obiettivi del PAT e dalle considerazioni preliminari espresse in premessa, i tematismi da inserire nei prossimi PI sono di seguito elencati e argomentati

Modifiche puntuali allo zoning all'interno della città consolidata e adeguamenti normativi

Le previsioni del Piano Regolatore Comunale Vigente sono articolate in base alle principali destinazioni d'uso (residenziale, produttiva, servizi, agricola), alle modalità di attuazione (strumenti preventivi, interventi edilizi direttivi, interventi pubblici) ed alle grandezze edilizie ed urbanistiche (metri cubi, metri quadri, altezze, densità).

Le specifiche esigenze delle proprietà private, delle attività economiche e/o delle pubbliche amministrazioni richiedono una "manutenzione" continua dei perimetri delle richiamate zone territoriali omogenee anche attraverso l'inclusione e/o esclusione di porzioni o di lotti di terreno. Potranno essere ridefiniti i perimetri delle zone per

attività **economiche, residenziali o a servizi** all'interno della città consolidata e nel tessuto discontinuo lungo strada (edificazione diffusa).

Con la redazione della variante, le richieste raccolte con il bando, verranno esaminate caso per caso per verificare la fattibilità in rapporto alla coerenza con lo stato di fatto, il contesto urbanistico e la legge regionale n. 14 del 2017.

Le valutazioni effettuate sulle manifestazioni espresse dai cittadini e dalle imprese potranno tradursi sia con una modifica di carattere cartografico con l'introduzione di nuove puntuali zone e/o sulla riclassificazione di zone residenziali o produttive di completamento esistenti sia con modifiche puntuali di carattere normativo.

Con la variante n. 8 potranno essere inoltre introdotte eventuali modifiche normative, derivanti da approvazione di leggi statali o regionali e di aggiustamento date dalla pratica della gestione quotidiana.

Recupero edifici non più funzionali, volumi abbandonati e interventi puntuali su edifici in zona agricola

Obiettivo del PI per la parte agricola è anche il riconoscimento di alcuni annessi agricoli come non più funzionali alla conduzione del fondo, e quindi la possibilità di riconvertirne la volumetria verso la destinazione residenziale fatte salve le condizioni di compatibilità e sostenibilità dal punto di vista ambientale e territoriale. Tale azione consente di recuperare e riqualificare ambiti agricoli a volte degradati, a fini residenziali, con l'obiettivo di rispondere alla domanda di residenza senza l'impiego di consumo di suolo.

Potranno anche essere individuati edifici e manufatti dismessi e degradati al fine del loro recupero, anche a carattere temporaneo, e indirizzati ad uno sviluppo economico, funzionale e turistico del territorio degli itinerari che insistono in esso.

Accordi Pubblico-Privati

Il Piano recepirà entro la Variante n.08 PI le proposte di Accordo Pubblico-Privato, valutandone il rilevante interesse pubblico e la trasformazione in coerenza con le regole e gli obiettivi della pianificazione comunale.

Altri temi e adempimenti

Tra gli argomenti che verranno trattati dalla Variante al Piano degli Interventi sono stati altresì individuati i seguenti filoni tecnici e tematici:

- regolamentazione aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati per le quali siano intervenuti i termini quinquennali previsti dall'articolo 18 della LUR 11/2004;
- adeguamento alle disposizioni della Legge Regionale 14/2019 "Veneto 2050";
- rivisitazione della disciplina del territorio e dei fabbricati in zona agricola.

In particolare la Legge regionale n. 14 del 4 aprile 2019, meglio nota come "Veneto 2050", tratta delle "politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio". La LR 14/2019 promuove misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno della città e al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana in coerenza con i principi del contenimento del consumo di suolo (vedi LR n. 14/2017). Tra gli aspetti rilevanti previsti da "Veneto 2050" è prevista la premialità correlata all'utilizzo di elementi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ponendo particolare attuazione all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'economia circolare.

L'approccio del Piano

I contenuti specifici e prioritari della Variante n. 8 al Piano degli Interventi sono accompagnati da alcuni obiettivi generali fissati dalla Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004. La variante al Piano si deve quindi rapportare con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere

pubbliche e con gli altri strumenti comunali di settore e contestualmente dare attuazione al PAT perseguendo nel prossimo quinquennio:

- a) una crescita equilibrata di centro e frazioni;
- b) la rigenerazione e recupero del territorio;
- c) la ricucitura del tessuto urbano;
- d) un disegno organico della città;
- e) la valorizzazione delle attività economiche;
- f) la qualificazione dei servizi
- g) la costruzione della città pubblica;
- h) la mobilità sostenibile;
- i) un progetto di suolo omogeneo e continuo.

- a) Crescita equilibrata di centro e frazioni

Il Piano degli Interventi (PI) si dovrà configurare come un progetto in grado di guidare la crescita equilibrata del centro e delle frazioni nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT). Analizzate le dinamiche demografiche e il tipo di fabbisogno/domanda di alloggi oggi presente sul mercato si agirà dando ove possibile priorità alla riqualificazione o valorizzazione delle aree esistenti e previste. La trasformazione di specifici ambiti territoriali potrebbe rappresentare l'occasione per risolvere nodi infrastrutturali e carenze di servizi, in coerenza anche con gli obiettivi di ridefinizione e completamento del sistema insediativo esistente

- b) Rigenerazione e recupero del territorio

La qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico. Attraverso la normativa e gli elaborati del PI si dovrà perseguire il recupero di un diverso e migliore assetto del territorio. La rigenerazione urbana e la riqualificazione delle aree degradate sono alcuni dei temi sui quali il Piano degli Interventi si dovrà esprimere, anche in rapporto all'obiettivo di

contenere il consumo di suolo e di riorganizzare e valorizzare parti di città.

c) Ricucitura del tessuto urbano

All'interno dei centri urbani sono presenti alcuni ambiti che presentano un impianto poco chiaro e alcune condizioni di potenziale criticità. Sarà compito della Variante al PI promuovere azioni finalizzate al riequilibrio, ricucitura e rifunzionalizzazione di queste parti del territorio anche mediante la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione o la riqualificazione di quelle esistenti.

d) Disegno organico della città nuova

In coerenza con gli obiettivi espressi dal Piano di Assetto del Territorio, il Piano degli Interventi dovrà accompagnare la crescita fisiologica del territorio comunale, indirizzando la nuova domanda abitativa, oltre che sulla riconversione di alcune aree/attività, sulla trasformazione di specifici ambiti territoriali che rappresentano l'occasione per risolvere carenze di servizi a livello territoriale o frazionale.

e) Valorizzazione delle attività economiche

All'interno dello scenario socio economico attuale, il nuovo Piano degli Interventi (PI) si dovrà configurare come strumento capace di valorizzare le attività economiche e le risorse esistenti, migliorandone gli standard, anche in relazione agli obiettivi e alle strategie definite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso e dalla normativa specifica di riferimento.

f) Qualificazione dei servizi

La ricognizione degli standard esistenti o previsti dai Piani Urbanistici Attuativi consente di orientare la variante al perseguimento di alcuni obiettivi inerenti la qualificazione dei servizi esistenti in rapporto alla domanda generata dalla popolazione. La corretta quantificazione degli standard non ancora acquisiti dal Comune e la decisione sulla conferma delle aree per servizi non ancora realizzate completa il quadro di riferimento del dimensionamento di Piano.

g) Costruzione della città pubblica

Obiettivo primario del PI è la traduzione e concretizzazione dei criteri stabiliti dal PAT in merito ai temi della perequazione urbanistica e del trasferimento dei diritti edificatori (credito edilizio). L'impiego di tali istituti giuridici prevede innanzitutto che l'Amministrazione Comunale individui le aree e gli oggetti destinati alla trasformazione urbanistica sui cui eventualmente esercitare tale possibilità attraverso una negoziazione trasparente finalizzata alla cooperazione tra pubblico e privato.

h) Mobilità sostenibile

I luoghi dell'abitare e dei servizi sono imprescindibilmente legati alle infrastrutture per la mobilità in termini di usi, accessibilità e funzionalità. Compito del PI è di riconoscere i diversi tipi e livelli di mobilità ed esprimere un proprio orientamento ordinato ai temi della sicurezza, sostenibilità e integrazione con i servizi.

i) Progetto di Suolo omogeneo e continuo

Il Piano deve inseguire una stretta relazione e un'adeguata integrazione fra le due "città", quella pubblica e quella privata, che si traduce anche in un nuovo rapporto tra la città lenta e la città veloce. Vanno riconosciuti i diversi profili della domanda contemporanea che da una caratterizzazione prettamente quantitativa sono oggi orientati verso la specificità e la diversificazione qualitativa.

La partecipazione dei cittadini al PI

Nelle esperienze di pianificazione, i metodi dell'ascolto della comunità e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare, anche per l'elaborazione della Variante 8, tali metodiche, oltre a recepire i dettami della Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi:

- la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro di Sernaglia;
- il consolidamento di modalità innovative nel rapporto tra Amministrazione e Cittadini.

Tra le principali ragioni di questa scelta vi è il particolare momento di scarsità di risorse che si sta vivendo e quindi la necessità di programmare le trasformazioni con particolare attenzione alle effettive esigenze e quindi alla loro realizzabilità.

Diventa perciò opportuno far partecipare i cittadini e le imprese in maniera attiva alla definizione delle aree da inserire nel PI e quindi associando la scelta delle trasformazioni urbanistiche alle effettive esigenze e quindi favorendone la realizzabilità.

Ciò potrà avvenire attraverso la pubblicazione di un avviso pubblico per cittadini ed operatori economici al fine di raccogliere le specifiche richieste a manifestare il proprio interesse per l'inserimento delle aree di proprietà nel PI al fine della loro edificabilità o trasformazione.