



Regione del Veneto

Provincia di Padova

Comune di Saccolongo

ELABORATO

DPP

Piano degli Interventi

Variante n. 3

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

AMMINISTRAZIONE DI SACCOLONGO:

Sindaco
Steve Garbin

Assessore all'Urbanistica
arch. Alberto Garbin

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
geom. Gabriele Paggiaro

Ufficio tecnico
geom. Emanuela Icari

MAGGIO 2022



1. PREMESSA	2
2. IL P.R.C. DI SACCOLONGO	3
3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 3 AL P.I.....	5
3.1 Previsioni urbanistiche per le aree di espansione	5
3.2 Il percorso amministrativo del P.I.	7
3.3 Concertazione = Partecipazione	7
4. MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI	9



1. PREMESSA

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale di predisporre, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico o di una sua variante, il Documento Programmatico Preliminare che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal P.A.T., indica gli obiettivi operativi della pianificazione comunale.

Il "Documento del Sindaco" rappresenta l'avvio della redazione del Piano degli Interventi, o delle sue varianti, coinvolgendo, sin dall'inizio, i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, ed i cosiddetti portatori di interesse in genere, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

Il Piano degli Interventi dovrà fare attenzione ad aspetti di coerenza dello sviluppo con le indicazioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio.

La variante n. 3 al Piano degli Interventi nasce dall'esigenza di effettuare la ricognizione delle previsioni urbanistiche soggette "a decadenza", ai sensi dell'art. 18, co. 7, della L.R. 11/2004 e smi, comunque rispettose degli obiettivi e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, così come dettate dal P.A.T., considerati i contenuti della "Variante al P.A.T. di Adeguamento alla L.R. n. 14/2017" approvata con D.C.C. n. 11 del 15.05.2020.

Riferimenti normativi

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

"Il Sindaco predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale" come descritto al comma 1.

Tale adempimento, secondo quanto previsto al comma 8 dell'art. 18, deve essere assolto anche per le varianti al Piano degli Interventi, per le quali sono da seguire le medesime procedure di adozione ed approvazione previste per il primo PI, il comma recita: "Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo".



2. IL P.R.C. DI SACCOLONGO

Il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.A.T., soggetto all'approvazione regionale (ora provinciale), viene redatto sulla base di previsioni decennali e *"[...] delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale"*.

Il P.I., invece, è soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina *"in coerenza e in attuazione del P.A.T. [...] 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"*.

Il Comune di Saccolongo è dotato di Piano di Assetto del Territorio ratificato dalla Giunta provinciale con atto n. 193 del 29/11/2011, approvato in Conferenza di Servizi del 17/06/2011 e pubblicato nel B.U.R. n. 79 del 21/10/2011.

A seguito dell'approvazione del P.A.T., ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004, il P.R.G. vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.; la prima variante generale al P.I. è stata invece

Riferimenti normativi

Articolo 12 della L.R. n. 11/2004

1. *La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).*

2. *Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*

3. *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 per la mobilità.*

4. *Il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) è lo strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a pianificare in modo coordinato scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più comuni.*

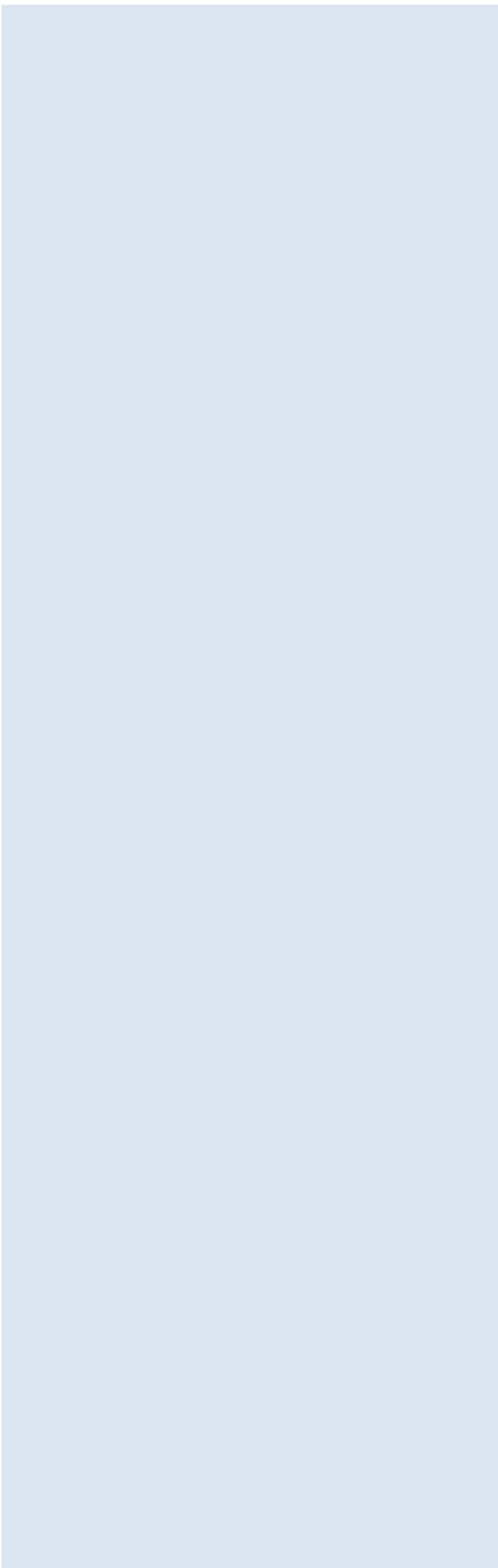
..omissis...



approvata con D.C.C. n. 31 del 27/10/2017.
Sono state successivamente approvate le seguenti varianti di tipo “puntuale”:

- variante puntuale n. 1 di cui alla D.C.C. n. 10 del 13.03.2019 (“individuazione di lotti liberi”);
- variante puntuale n. 2 di cui alla D.C.C. n. 18 del 11.05.2019 (“Variante verde 2018”);
- variante puntuale n. 3 di cui alla D.C.C. n. 19 del 11.05.2019 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 3/A di cui alla D.C.C. n. 27 del 17.09.2020 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 4 di cui alla D.C.C. n. 20 del 11.05.2019;
- variante puntuale n. 5 di cui alla D.C.C. n. 7 del 17.03.2021 (“Centro ippico”);
- variante puntuale n. 6 di cui alla D.C.C. n. 2 del 18.02.2021 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 7 di cui alla D.C.C. n. 3 del 09.02.2022 (modifica scheda edificio tutelato n. “08”).

Il Consiglio Comunale con giusta deliberazione di n. 41 del 17.11.2021 ha inoltre approvato la variante generale n. 2 al Piano degli Interventi.





3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 3 AL P.I.

I principali contenuti della variante n. 3 al P.I. sono inquadrati non solo nelle scelte strategiche del P.A.T., ma anche nelle ultime disposizioni regionali sul contenimento del consumo di suolo (L.R. 6 giugno 2017 n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio").

In particolare, la variante al Piano degli Interventi di cui al presente documento prevede:

- ⇒ la ricognizione delle aree cosiddette soggette "a decadenza" di cui all'art. 18, co.7 della L.R. 11/2004 e smi, ovvero delle aree di espansione, di carattere residenziale e produttivo la cui trasformazione è demandata a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);
- ⇒ l'eventuale modifica dei parametri urbanistici ed edilizi delle singole zone territoriali omogenee soggette a P.U.A.;
- ⇒ la possibile rivisitazione delle scelte di sviluppo ed infrastrutturazione del territorio derivanti dalla realizzazione delle suddette zone di espansione;
- ⇒ opportuni aggiornamenti cartografici e normativi.

3.1 Previsioni urbanistiche per le aree di espansione

A seguito dell'approvazione del P.A.T., il P.R.G. di Saccolongo ha assunto la forma di Piano degli Interventi per le parti compatibili con il P.I., tra cui tutte le cosiddette Zone Territoriali Omogenee di espansione (residenziali e produttive) soggette a P.U.A. che nel P.A.T. sono classificate come "Linee preferenziali di sviluppo insediativo – previsioni da P.R.G."

Riferimenti normativi.

L.R. n°14 del 06/06/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della LR 23 aprile 2004, n°11".

Principi

1. Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.

2. Il presente Capo detta norme per il contenimento del consumo di suolo assumendo quali principi informativi: la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

Obiettivi

Sono obiettivi delle politiche territoriali e, in particolare, degli strumenti di pianificazione:

..omissis..

f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;

..omissis..

m) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e della città, su basi di equilibrio economico-finanziario di programmazione temporale dei procedimenti e delle iniziative in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione."



Con D.C.C. n. 31 del 27.10.2017 è stato approvato il primo Piano degli Interventi con la conferma, rispetto alle previsioni di P.A.T. e del P.R.G./P.I. previgente per le parti compatibili, di tutte le zone di espansione e trasformazione soggette a P.U.A..

La presente variante al Piano degli Interventi, pertanto, si rende necessaria al fine di effettuare, ai sensi dell'art. 18, comma 7 della L.R. 11/2004, una ricognizione puntuale delle seguenti Z.T.O. di trasformazione o espansione il cui P.U.A. non è ancora stato approvato (decorsi i cinque anni dall'entrata in vigore del primo P.I.), oltre alle infrastrutture e alle aree per servizi i cui progetti esecutivi non sono stati approvati

A.T.O.	Z.T.O.	ST (m ²)
2	C2/1	6.500
1	C2/3	58.880
1	C2/4 (UMI 1)	17.100
1	C2/4 (UMI 2)	4.040
1	C2/5	5.750
1	C2/6	19.300
1	C2/7	24.600
1	C2/10	11.750
1	C2/11 (UMI 1)	9.272
1	C2/11 (UMI 2)	2.603
1	C2/14	3.515
1	C2/15	83.250

Per quanto riguarda invece la Z.T.O. C2/12, la variante generale n. 2 al P.I. ne ha modificato in modo sostanziale le previsioni urbanistiche, riducendo l'area soggetta a P.U.A., e pertanto si considera riconfermata a partire dall'entrata in vigore della suddetta variante, ovvero dal 11.12.2021.

Riferimenti normativi

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

“...omissis...”

7. 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'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

...omissis...”

Articolo 33 della L.R. n. 11/2004

“1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.

2. Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001”.



3.2 Il percorso amministrativo del P.I.

Gli aspetti procedurali del P.I. sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- il Sindaco predispone il Documento Programmatico Preliminare (“Documento del Sindaco”) e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- dopo la presentazione del “Documento del Sindaco” viene attivata la fase di consultazione, partecipazione e concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate e con tutta la cittadinanza, sugli obiettivi del Piano, al fine dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle relative modalità operative;
- il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall’adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30;
- nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell’albo pretorio del Comune.

3.3 Concertazione = Partecipazione

L’articolo 18, comma 2, della L.R. 11/2004 prevede che la fase di redazione e l’adozione del P.I. siano procedute da forme di consultazione: “[...] *Il piano degli interventi è adottato e approvato dal*



Consiglio Comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati".

Il processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo del territorio comunale deve porsi alcuni principali obiettivi tra i quali:

- ⇒ coinvolgere la comunità locale nella costruzione della *vision* comune dello sviluppo territoriale;
- ⇒ utilizzare la conoscenza specifica del territorio, coinvolgendo i vari stakeholders locali;
- ⇒ mettere a frutto le competenze progettuali presenti fra gli abitanti;
- ⇒ contribuire a fare della costruzione del piano un evento nel quale la società locale sia mobilitata con continuità.

Il *Documento del Sindaco* sarà quindi sottoposto alla fase di evidenza pubblica, così che tutti avranno la possibilità in ogni momento di presentare osservazioni, manifestazioni di interesse, proposte di variazione dello strumento urbanistico, ecc.



4. MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI

Il P.I. si rapporta al Programma triennale delle Opere Pubbliche vigente al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal P.A.T. e che verranno attuati nel P.I. e nelle sue varianti.

Per la realizzazione della “Città Pubblica”, oltre alla perequazione, l'Amministrazione comunale potrà trovare nella compensazione e nel credito edilizio gli strumenti da privilegiarsi per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

Le Amministrazioni locali si trovano di fronte ad un gap tra entrate e uscite nei bilanci comunali talmente elevato che le ha progressivamente portate a confrontarsi con un nuovo glossario composto da concetti nuovi come la perequazione urbanistica, gli accordi tra pubblico e privato e il credito edilizio.

Il Piano degli Interventi, quale strumento urbanistico di carattere operativo, cerca quindi di consolidare questo nuovo percorso che porta a misurarsi con un nuovo set di strumenti che persegue il giusto equilibrio tra beneficio pubblico e interesse privato.

Saccolongo, maggio 2022

IL SINDACO
Steve Garbin

Valutazione Ambientale Strategica VAS

La V.A.S. evidenzia la congruità delle scelte degli strumenti di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità degli stessi, alle possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione, individuando le alternative assunte nell'elaborazione del piano, gli effetti significativi, le misure di mitigazione e/o compensazione, il piano di monitoraggio e le modalità della consultazione.

È necessario realizzare, nella redazione del Piano degli Interventi, un sistema di monitoraggio integrato che consenta di raccogliere ed elaborare informazioni relative al perseguimento degli orientamenti e/o prescrizioni ambientali proposti dal Rapporto Ambientale del P.A.T., in modo da individuare e interpretare eventuali scostamenti rispetto alle previsioni e, quindi, valutare la necessità di ri-orientare le scelte del programma e in particolare i criteri attuativi.

Valutazione di Incidenza Ambientale VINCA

L'obbligo di effettuare la valutazione d'incidenza riguarda tutti i piani, progetti e interventi che possono comportare incidenze significative negative sui siti della rete Natura 2000 è disciplinato dalla recente D.G.R.V. n. 1400 del 29/08/2017, nuova “Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative”

Lo studio per la valutazione d'incidenza prevede l'effettuazione della selezione preliminare (screening). Nei casi in cui siano evidenziate incidenze significative negative su habitat o specie, dovrà essere sempre effettuata la valutazione appropriata affinché il piano, progetto, o intervento possa avere esito favorevole per l'approvazione.

La D.R.G.V. 1400/2017 prevede anche, all'allegato “E”, la possibilità di dichiarare la non necessità della V.Inc.A. motivando opportunamente le scelte di piano e la loro incidenza nulla rispetto ai siti della Rete Natura 2000.

Valutazione di Compatibilità Idraulica VCI

Lo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) è un elaborato tecnico destinato a valutare l'impatto di nuove previsioni urbanistiche in rapporto all'esistente assetto idraulico ed idrogeologico. In linea generale la V.C.I. definisce la progettualità strategica in ordine alla realizzazione di idonee misure compensative dell'alterazione provocata da nuove previsioni urbanistiche.

Con l'entrata in vigore della L.R. 11/2004 l'originaria D.G.R. 3637/2002 è stata integrata con la D.G.R.V. 1322/2006 attraverso l'introduzione del concetto di “invarianza idraulica” e precisando più in dettaglio i contenuti della V.C.I.