



Regione del Veneto

Provincia di Padova

Comune di Saccolongo

ELABORATO

DPP

Piano degli Interventi

Variante parziale n° 16

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

AMMINISTRAZIONE DI SACCOLONGO:

Sindaco

dott. Steve Garbin

Assessore all'Urbanistica

arch. Alberto Garbin

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

geom. Gabriele Paggiaro

Ufficio tecnico

geom. Emanuela Icari

DICEMBRE 2023



1. PREMESSA	2
2. IL P.R.C. DI SACCOLONGO.....	3
3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 16 AL P.I.....	6
4. CICLO DI PROGETTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	8
5. 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 presente variante al Piano degli Interventi è di tipo "parziale" in quanto comprende alcune variazioni urbanistiche puntuali (ad esempio individuazione di lotti "liberi" a carattere residenziale, variazione della destinazione d'uso di edifici dismessi, accordi pubblico privati, ecc.) a seguito di istanze/manifestazioni di interesse presentate al di fuori delle precedenti varianti allo strumento urbanistico, ritenute coerenti con la pianificazione di livello superiore e con la normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo.

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...

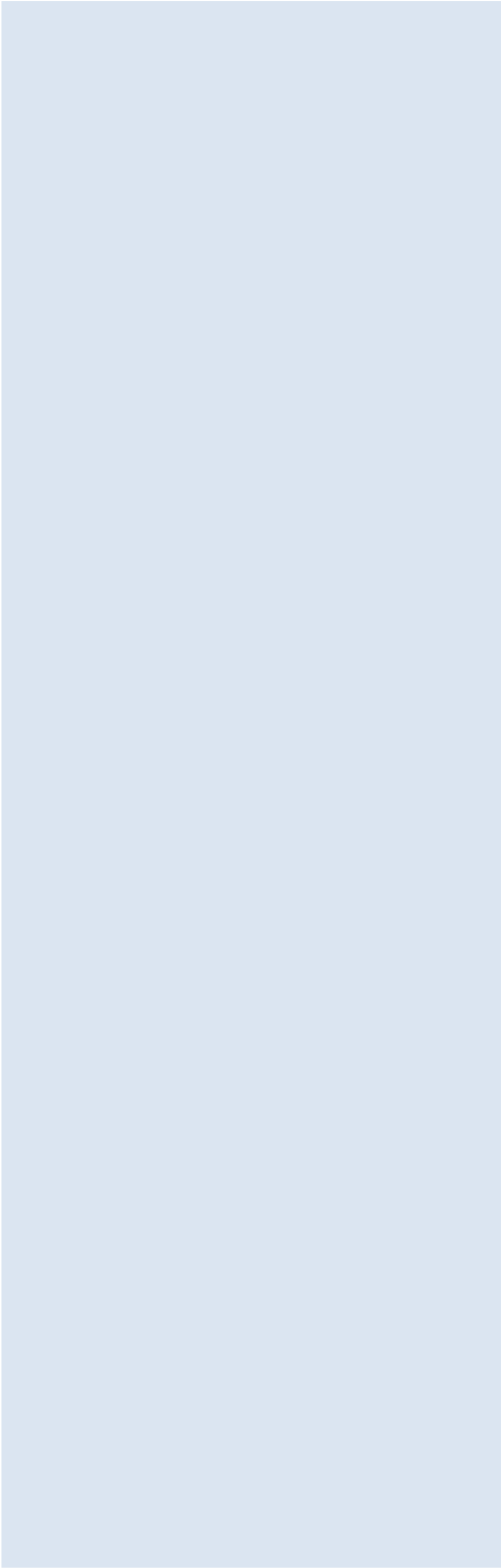


approvata con D.C.C. n. 31 del 27/10/2017.
Sono state successivamente approvate le seguenti varianti di tipo “puntuale”:

- 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”);
- variante puntuale n. 8 – D.C.C. n. 13 del 31.05.2022 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 9 – D.C.C. n. 37 del 30.12.2022 (adeguamento del P.I. alla L.R. 14/2019);
- variante puntuale n. 10 – D.C.C. n. 36 del 30.12.2022 (opera pubblica);
- variante puntuale n. 11 – D.C.C. n. 4 del 25.01.2023 (opera pubblica);
- variante puntuale n. 13 – D.C.C. n. 35 del 06.10.2023 (“Variante Verde”);
- variante puntuale n. 14 – D.C.C. n. 36 del 06.10.2023 (valorizzazione area pubblica);
- variante puntuale n. 15 adottata con D.C.C. n. 26 del 28.07.2023 (opera pubblica).



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 e successivamente adottato la variante n. 3 con D.C.C. n. 19 del 27.06.2023.





3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 16 AL P.I.

I principali contenuti della variante parziale n. 16 al P.I. sono inquadrati non solo nelle scelte strategiche del P.A.T., ma anche nelle 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") ed in quelle relative al recupero edilizio, alla riqualificazione urbana ed alla rinaturalizzazione dei suoli (L.R. 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio").

I principali temi della variante parziale di cui al presente Documento si possono riassumere nei seguenti punti:

- ⇒ individuazione di nuovi lotti liberi edificabili – di carattere residenziale – all'interno del tessuto urbanizzato diffuso ovvero nelle Z.T.O. "RD residenziali diffuse in ambito agricolo" e nelle Z.T.O. "NRA Nuclei Residenziali in ambito Agricolo";
- ⇒ trasformazioni urbanistiche a seguito di accordi pubblico privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004;
- ⇒ recupero di edifici dismessi in zona agricola e/o non più funzionali alla conduzione del fondo mediante cambio di destinazione d'uso;
- ⇒ opportuni aggiornamenti cartografici e normativi.

Come già riportato in premessa, la presente variante parziale al P.I. nasce dall'esigenza di dare risposte a puntali istanze di variazioni urbanistiche non considerate dai precedenti strumenti urbanistici,

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."



trattandosi di interventi che non comportano “consumo di suolo” – in quanto previsti all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata - e che favoriscono il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Inoltre tale variante potrà essere attuata per fasi distinte e successive.

Riferimenti normativi.

L.R. n. 14 del 04 aprile 2019 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11” disciplina il tema della rinaturalizzazione dei suoli e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Art. 1 - Finalità.

1. La Regione del Veneto, nell’ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all’interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all’economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

2. Per le finalità di cui al comma 1, la presente legge, in particolare, promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all’utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.
..omissis..

Art. 2 - Definizioni.

1. Ai fini della presente legge, si intende per:
..omissis..

b) manufatti incongrui: le opere incongrue o gli elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell’ articolo 2, della legge regionale 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”, individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale, secondo quanto previsto dall’articolo

d) crediti edilizi da rinaturalizzazione: capacità edificatoria di cui al comma 4, dell’ articolo 36, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall’ articolo 5, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 , a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall’articolo 4;



4. CICLO DI PROGETTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Gli aspetti procedurali del P.I. sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale (23 aprile 2004, n. 11) ed articolati nelle seguenti fasi:

- il Sindaco predispose 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.

Riferimenti normativi.

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

1. Il sindaco predispose 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.
2. 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.
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 con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
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.
5 bis. 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.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
..omissis..

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

1. L'aggiornamento del quadro conoscitivo predisposto dal comune, ai sensi dell'articolo 17, comma 5, lettera f), per il piano degli interventi (PI) e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del monitoraggio e dello svolgimento delle attività dell'osservatorio di cui all'articolo 8.
..omissis..



5. MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI

Il P.I. si rapporta al Programma triennale delle Opere Pubbliche 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, dicembre 2023

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.