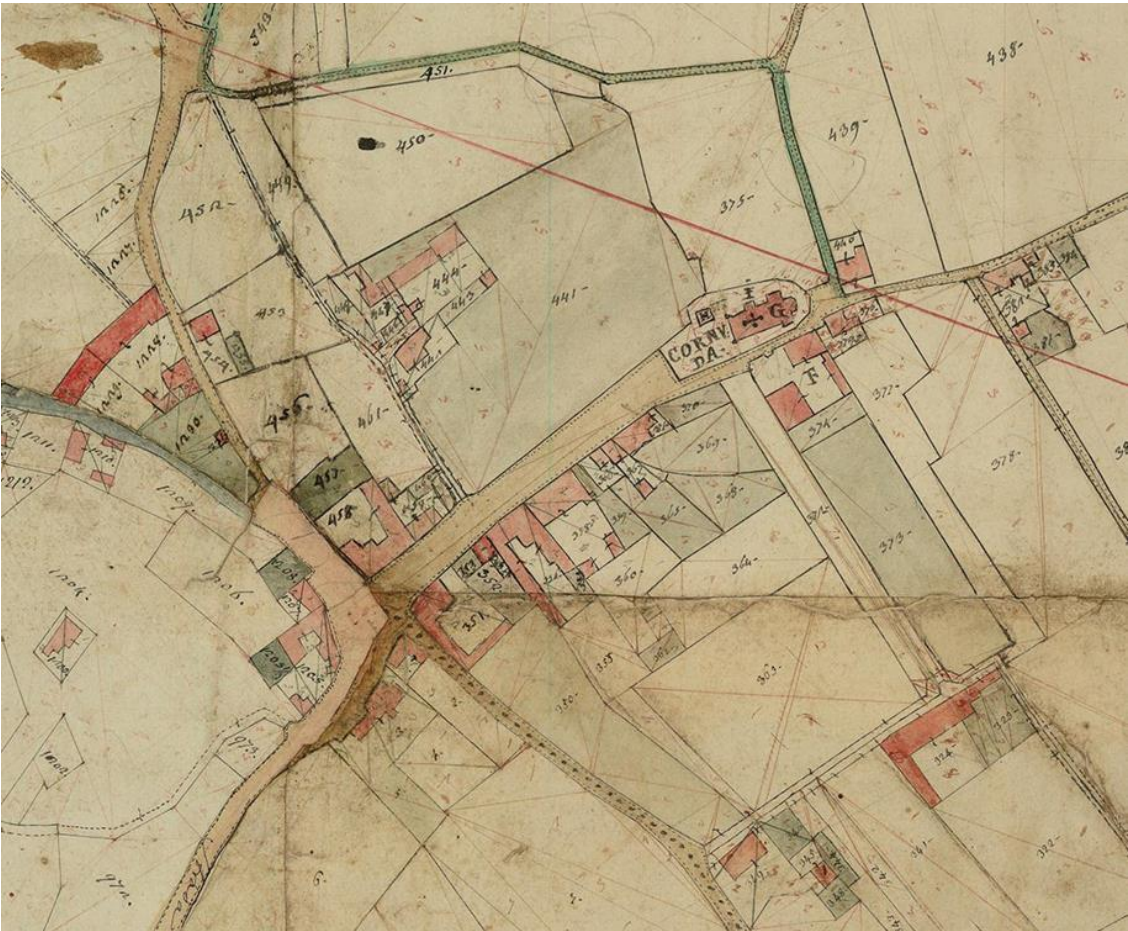


COMUNE DI CORNUDA
III^ VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO





PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNE DI CORNUDA

“Documento del Sindaco”

III^ Variante al P.I.

Documento programmatico preliminare (LR n.11/2004 artt. 17 e 18)

1. PREMESSE

2. CONTENUTI E PROCEDURE

3. REQUISITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1 La coerenza

3.2 La capacità di interagire con gli strumenti di governo comunali

3.3 La flessibilità ed i tempi certi

4. GLI ELABORATI DEL P.I.

5. LA GESTIONE

5.1 Criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, della compensazione e del credito edilizio

5.2 Il monitoraggio

6. UN NUOVO RUOLO

7. I CONTENUTI DELLA VARIANTE

8. I TEMI PROPOSTI CON LA VARIANTE N.3 AL P.I.

8.1 Centro storico ed edifici di interesse storico e testimoniale

8.2 Edifici schedati con attribuzione di grado di protezione

8.3 Nuove esigenze residenziali

8.4 Edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

8.5 Ulteriori proposte

1. PREMESSE

La Legge Urbanistica Regionale n.11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Cornuda ha adottato il **PAT**-Piano di Assetto del Territorio con deliberazione Consiglio Comunale n.16 del 25/09/2012, in seguito approvato in Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Treviso il giorno 25/02/2015. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale n.140 del 20.04.2015 è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regionale n.48 del 15.05.2015, e conseguentemente **il PAT è entrato in vigore il giorno 29.05.2015** (15 giorni dopo la pubblicazione).

Il Comune di Cornuda è dotato di **P.I.**-Piano degli Interventi approvato con delibera di CC n° 48 del 21.11.2017 **in vigore dal giorno 06.01.2018**. Tale Piano ha avuto come obiettivo principale il recepimento nel piano stesso ai contenuti del PAT ed ha interessato l'intero territorio comunale.

Con la **1^ variante al P.I.**-Piano degli Interventi, approvata con delibera di C.C. n. 16 del 10.04.2019, in vigore dal 29.05.2019, si è voluto dare risposte ai cittadini che, in seguito all'approvazione del primo Piano degli Interventi, avevano fatto richiesta di modifica.

Con la **2^ variante al P.I.**-Piano degli Interventi, approvata con delibera di C.C. n. 4 del 27.02.2023, in vigore dal 11.04.2023, si è voluto affrontare il tema del settore produttivo oltre che dare risposte ad esigenze puntuali in ambito residenziale/abitativo. Con l'occasione sono anche state verificate l'effettivo interesse a mantenere indicazioni edificatorie su lotti residenziali non ancora utilizzati.

In occasione delle citate approvazioni la pianificazione comunale è stata adeguata per i seguenti tematismi:

- si è data attuazione all'art.4 della L.R. n.50/2012 in materia di sviluppo del sistema commerciale (rif. elaborato "Tav. 4-Centro Urbano e aree degradate ai fini commerciali" ed elaborato n. 13 "Ske. D – Schede D - aree degradate ai fini commerciali - AD");
- si è provveduto a recepire la normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo (L.R. n.14/2017 e DGR n.668/2018);

Gli evidenzia che con deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 19.04.2019 si è anche provveduto ad adeguare il **REC**-Regolamento Edilizio Comunale alle "linee guida e suggerimenti operativi" che la Regione Veneto ha condiviso con Anci Veneto (DGR n.669 in data 15.05.2018). Il REC è entrato in vigore dal 29.05.2019 ed è oggetto di ulteriore adeguamento e modifica a seguito dell'entrata in vigore della variante n.2 al P.I..

2. CONTENUTI E PROCEDURE

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'art.17 della L.R. 11/2004 ed alcune prime indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali.

Per quanto riguarda l'iter di approvazione, questo è fissato dall'art.18 della L.R. 11/2004 e prevede, come primo atto la presentazione da parte del Sindaco, al Consiglio Comunale, del presente documento programmatico preliminare, solitamente denominato "Documento del Sindaco", la cui finalità è fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi e le realizzazioni previste nel Piano degli Interventi in attuazione e coerenza al PAT e ai suoi principi di sostenibilità.

Il "Documento del Sindaco" è il punto di partenza non solo per la redazione del primo piano degli interventi, ma anche, come in questo caso, per le successive revisioni del Piano degli Interventi.

Con la presentazione al Consiglio Comunale di questo documento, prendono avvio le fasi di partecipazione/concertazione consentendo e garantendo ai portatori di interesse in genere (cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali, ecc.) che le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

Una volta redatta la variante, sarà successivamente adottata in Consiglio Comunale e, dopo la pubblicazione (30 gg per il deposito e 30 gg per le osservazioni), il Consiglio Comunale provvederà a contro dedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente la variante al Piano degli Interventi.

In sintesi l'iter procedurale può essere così riassunto:

1. stesura e presentazione in Consiglio Comunale del "documento del Sindaco" e avvio dell'iter;
2. fase di partecipazione tra presentazione e adozione del Documento del Sindaco (eventuali accordi di pianificazione -APP- seguono l'iter della variante al Piano Interventi del quale costituiscono parte integrante)
3. adozione in Consiglio Comunale del Piano degli Interventi (preceduta dalla delibera di approvazione degli accordi di pianificazione se presentati e definiti)
4. deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica
5. periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni
6. nei 60 giorni successivi il Consiglio Comunale discute le osservazioni e decide sulle stesse per l'approvazione della variante n.3 al Piano degli Interventi
7. copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione
8. la variante al piano entra in vigore quindici giorni dopo l'invio del "quadro conoscitivo" in Regione e la contestuale pubblicazione nell'albo pretorio del comune di tutta la documentazione della variante.

3. I REQUISITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Questa variante al PI del Comune di Cornuda rappresenta la terza tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Comunale e dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

3.1 La coerenza

Il PI è lo strumento operativo del PAT; lo stesso deve essere pertanto coerente con le previsioni del piano strutturale.

3.2 La capacità di interagire con gli altri strumenti di governo comunali

Il territorio del Comune di Cornuda è caratterizzato da “valori e criticità” che sono state oggetto di studi e piani di settore già approvati o di futura redazione da parte dell’Amministrazione Comunale. Alla rilevanza delle tematiche affrontate consegue la necessità che il PI sia in grado di recepirne le indicazioni per fornire un quadro di governo del territorio di breve periodo (5 anni), che verrà attuato progressivamente con la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (lottizzazioni, piani di recupero, etc..) e degli Interventi Edilizi Diretti e Diretti-Convenzionati (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione dei volumi esistenti, etc..)

3.3 La flessibilità e i tempi certi

Il PI deve essere pensato come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo (5 anni) nell’ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT. Definisce le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela delineati dal PAT; tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT avviene anche per fasi successive con ulteriori modifiche al PI. Altresì, visti e considerati i diversi tempi e modi di attivazione dei programmi definiti con il presente documento, il Comune potrà avviare nel PI interventi settoriali che saranno approvati, nei modi e nelle forme di legge, conseguentemente alla relativa maturazione tecnica e amministrativa, nel rispetto del disegno complessivo di Piano prefigurato.

4. GLI ELABORATI DEL PI

Anche negli elaborati il PI implementa la documentazione, allineandosi ai disposti legislativi.

Nello specifico:

- aggiornamento speditivo della CTRN per gli elementi "Fabbricati", "Viabilità" e "Idrografia" mediante ortofoto digitali e pratiche edilizie fino alla data da concordare con l'UT. L'aggiornamento avrà come base la CTR del PAT;
- adeguamento Banche Dati secondo le strutture previste dalla DGRV n.2690 del 16.11.2010 per gli elementi del PI considerati "compatibili" e alle specifiche tecniche definite dal BUR n.4/2010 (zone di piano, PUA, viabilità, fasce di rispetto e generatori di vincolo, etc...);
- aggiornamento dell'intero Quadro Conoscitivo comunale alle già specificate norme vigenti;
- restituzione cartografica mediante software GIS delle tavole di Piano alle scale 5.000 (intero territorio comunale) e 2.000 (zone significative);
- relazione programmatica con individuazione dei tempi, le priorità operative ed il quadro economico degli interventi contenuti nel Piano;
- verifica del dimensionamento;
- registro elettronico dei crediti edilizi;
- norme tecniche operative;
- prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale.

5. LA GESTIONE

5.1 Criteri per applicazione della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio

Secondo principi perequativi, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a dividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale.

L'applicazione dei principi perequativi, del credito edilizio e della compensazione pongono molteplici implicazioni procedurali. Al fine di proseguire nell'utilizzo dei suddetti principi appare fondamentale determinare prioritariamente le linee guida per l'applicazione di detti strumenti.

Tale determinazione è passaggio importante per garantire equità e trasparenza nelle azioni di governo del territorio, attraverso l'attivazione della manovra attuativa, ad ampio ventaglio, che il PAT ha delineato e condiviso.

5.2 Il monitoraggio

La variante n.3 al PI, coerentemente con i "comandi" del Piano Strutturale e dell'allegato "Rapporto Ambientale", potrà essere oggetto di valutazione di incidenza ambientale, di compatibilità idraulica nonché di eventuale valutazione ambientale strategica e approfondimento degli studi agronomici e geologici, in relazione e coerenza con le effettive modifiche che verranno proposte.

Inoltre, sarà compito del PI monitorare i molteplici indicatori prescritti dal PAT, restituendo un quadro aggiornato degli stessi.

6. UN NUOVO RUOLO

L'impostazione innovativa del PI è intesa dall'Amministrazione Comunale nel riconoscere un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati per l'attuazione del Piano stesso. Vale quindi la pena sottolineare che in tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla LRn.11/2004, il PI può recepire, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi successivamente elencati, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati, quali elementi di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale (accordi di programma, accordi pubblico-privato, ecc.).

Alcune proposte del privato potranno essere oggetto di accordi finalizzati alla determinazione di previsioni degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'iter normativo prevede che, a seguito di valutazione favorevole della proposta, l'Amministrazione e il privato sottoscrivano l'accordo. L'accordo, recepito dal Consiglio Comunale in sede di adozione del PI, costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione (pubblicazione, deposito, controdeduzione alle osservazioni).

L'accordo recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Le proposte di iniziativa privata dovranno necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali e, contestualmente, garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano. Nel periodo di validità del PI potranno essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori azioni promosse dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico.

7. I CONTENUTI DELLA VARIANTE

La 3^a Variante al PI del Comune di Cornuda:

– detterà le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti dalla legislazione vigente;

– troverà attuazione tramite interventi diretti o eventualmente per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e/o accordi ai sensi della vigente legislazione in materia;

– come previsto al titolo I art. 5 delle Norme Tecniche del PAT “in osservanza a quanto disposto dalla LR n.11/2004, il PI attua il PAT con i contenuti e le modalità prescritti dalla legge stessa e dalle presenti norme”; inoltre, al medesimo articolo, è previsto che il “PI potrà essere redatto in unica soluzione estesa all'intero territorio comunale o con provvedimenti parziali”. Nello specifico disciplinerà alcuni aspetti, descritti ai successivi punti, ritenuti di primaria importanza dall'Amministrazione Comunale, quali:

- l'analisi e la disciplina di interventi puntuali già definiti con il Piano Particolareggiato del Centro Storico, ricadenti in tale ambito e su edifici di interesse storico o testimoniale;
- la risposta alle nuove esigenze residenziali;
- il riconoscimento e la disciplina delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- ulteriori proposte riguardanti altre tematiche che l'Amministrazione riterrà di interesse generale e meritevoli di valutazione. Tali interventi, coerentemente alla disciplina del PAT approvato e alla vigente normativa di carattere superiore, in primis la Legge 11 novembre 2014 n.164, che ha convertito con modifiche il decreto legge 12 settembre 2014 n.133 (c.d. Sblocca Italia), saranno perseguiti attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica.

8. I TEMI PROPOSTI CON LA VARIANTE N.3 AL P.I:

8.1 Centro storico ed edifici di interesse storico o testimoniale

Le aree ricadenti nei centri storici sono state pianificate nel 1999 con il Piano Particolareggiato del Centro Storico, attraverso l'individuazione di ambiti suddivisi in "U.M.I.-unità minime di intervento" all'interno delle quali sono state dettate specifiche disposizioni normative e plani-volumetriche. L'Amministrazione con questa 3' variante al PI intende rivedere alcuni contenuti per il miglioramento della funzionalità degli insediamenti e della qualità della vita all'interno di queste aree. Diventa pertanto prioritaria la riqualificazione e riconversione di alcuni edifici schedati.

8.2 Edifici schedati con attribuzione di grado di protezione

Il P.I. ha ereditato dal "vecchio" PRG l'individuazione di edifici con schedature puntuali posti anche all'esterno del Centro Storico. Stante il tempo trascorso e l'introduzione di diverse disposizioni normative in materia di consumi energetici, impone di dover fare una ricognizione di questo patrimonio e la revisione dei gradi di protezione (come anticipato in sede di approvazione della variante n.2 da poco entrata in vigore);

8.3 Nuove esigenze residenziali

Il PAT ha attivato una forte strategia volta al contenimento del consumo di suolo, alla quale si è data concretezza con le azioni inserite nel P.I. e nelle successive varianti. In linea con le disposizioni strategiche e nel rispetto dei vincoli, tutele e fragilità territoriali, con questa variante si intendono fornire risposte alle esigenze concrete espresse con le istanze che, a seguito di apposito avviso, saranno manifestate dalla cittadinanza e dai portatori di interessi diffusi.

8.4 Edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

Sempre nell'ottica di favorire ed incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, è intenzione dell'Amministrazione Comunale dare la possibilità ai proprietari di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole nel frattempo cessate, di provvedere ad un loro recupero, a scopi residenziali o con altre destinazioni compatibili, secondo quanto previsto dagli indirizzi del PAT. Ogni singolo intervento sarà oggetto di specifica scheda che ne regolerà la trasformazione.

8.5 Ulteriori proposte

L'Amministrazione Comunale, a seguito dell'avviso pubblicato, valuterà anche l'ammissibilità di altre istanze che riguarderanno tematiche di interesse generale e meritevoli di valutazione, fatta salva la coerenza con i comandi espressi dal PAT.

Cornuda, __ / __ / 2023

Il SINDACO
dott. Claudio SARTOR