



Adozione con delibera di CC nr ___ in data ___/___/2017

Approvazione con delibera di CC nr ___ in data ___/___/2017

Il Sindaco: dott. Paolo Galeano

Il Segretario Comunale: dott.sa Daniela Giacomini

L' Assessore all' Urbanistica: dott. Stefano Mestriner

Il Responsabile del III Settore: geom. Lucio Baldassa

Il Responsabile del Servizio Urbanistica: geom. Massimo Bullo

Indice

Premessa

1. Procedura per la formazione della Variante 4 al Piano degli Interventi (VPI_04)
2. Gli obiettivi e le azioni della Variante 4 al Piano degli Interventi (VPI_04)
3. Gli elaborati costitutivi del PI
4. Il dimensionamento

Premessa

Con deliberazione della Giunta Provinciale n. 175 del 27/06/2011 è stato approvato ai sensi della L.R. 11/2004 il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Preganziol (PAT); il PAT è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BUR in data 24/09/2011.

A seguito dell'approvazione del sopraccitato PAT il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n. 5357 del 22/10/1985 e successive varianti ha assunto, ai sensi del comma 5 bis dell'art. 8 della L.R. 11/2004, valore di Piano degli Interventi (PI) per le parti con esso compatibili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18/07/2013 è stato adottato il nuovo Piano degli Interventi (PI) il quale è stato successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2013 e diventato efficace in data 05/03/2014.

Il PAT, che si articola in disposizioni strutturali, è uno strumento d'indirizzo e di coordinamento che non produce effetti conformativi sulla proprietà dei suoli per le parti non oggetto di vincolo. Il PAT mantiene efficacia a tempo indeterminato: i suoi indirizzi nonché le prescrizioni ed i vincoli, inibitori e tutori, individuati da tale strumento, sono diretti non solo al primo PI, ma anche alle varianti e ai Piani degli Interventi ad esso successivi.

Il PI, invece, si articola in disposizioni operative e produce effetti conformativi della proprietà. Esso diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nell'Albo Pretorio del Comune.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore, decadono le previsioni del PI relative alle aree di trasformazione non utilizzate o non convenzionate.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 21/07/2014 è stata parzialmente revocata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2013 di approvazione del PI, in sede di autotutela ex art.21-quinquies della L. 241/1990, procedendo per mutuo dissenso allo stralcio dell'accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004 (n. 10) tra Comune di Preganziol e la Società MI.LU.DA. Costruzioni s.n.c. sottoscritto in data 27/06/2013, Registro Atti privati n. 1204. Il suddetto accordo è stato perciò eliminato dai documenti costitutivi del Piano degli Interventi vigente e l'area interessata ha riassunto le previsioni urbanistiche ante accordo, come definite nel previgente P.R.G., che classificano parte dell'area come zona agricola E2 produttiva e parte come P.U.A. approvato "Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di Sambughè - Comparto H".

Successivamente all'illustrazione del Documento del Sindaco (avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 18/03/2014), è stata adottata, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 in data 28/07/2016, la prima Variante al Piano degli Interventi (VPI_01) con la finalità principale di disciplinare le attività commerciali ai sensi della L.R. 50/2012 e introdurre nelle Norme Tecniche del PI un insieme di specificazioni e modifiche sugli usi e funzioni ammessi nelle diverse zone di piano e sulla relativa disciplina per il reperimento delle dotazioni di standard e parcheggi.

Per i suoi contenuti la VPI_01, che non contiene modifiche alla zonizzazione di piano ma riguarda tuttavia un insieme di varianti alle NTO e l'individuazione delle medie (con superficie superiore ai 1.500 mq) e grandi strutture di vendita e dei centri e parchi commerciali esistenti e/o previsti dal Piano degli Interventi, è stata sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ed ha recentemente concluso il suo iter procedurale con l'atto di approvazione avvenuto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 in data 08/06/2017.

Oltre alla Variante n. 1 il Comune di Preganziol ha adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 18/09/2014, ed in seguito deciso di non approvare, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 30/12/2015, una seconda variante, la Variante n. 2 al PI, consistente nell'inserimento, non conclusosi per la mancata approvazione, di un accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 (n. 4).

Si è resa inoltre necessaria una terza variante, la "VPI_03 Varianti verdi", in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, finalizzata alla

riclassificazione di alcune aree edificabili che sono state private della loro potenzialità edificatoria su richiesta degli aventi titolo e a seguito di verifica di coerenza con le finalità di contenimento del suolo.

Anche la Variante n. 3 ha concluso il suo iter procedurale con l'atto di approvazione avvenuto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 30/01/2017.

Quindi le Varianti n. 1 e n. 3 hanno avuto un iter procedurale e cronologico diversi; esse sono state redatte e portate all'approvazione in modo autonomo e la VPI_03 è stata approvata prima della VPI_01.

La presente Variante n. 4 (VPI_04) si innesta quindi ora sul PI Vigente aggiornato con le modifiche introdotte dalle Varianti n. 1 e n. 3.

1. Procedura per la formazione della Variante 4 al Piano degli Interventi (VPI_04)

L'iter di formazione, adozione ed approvazione della Variante al PI è stabilito dall'articolo 18 della L.R. n. 11/2004.

I principali adempimenti sono:

- illustrazione in Consiglio Comunale del “Documento del Sindaco”;
- avvio formale della fase partecipativa;
- adozione in Consiglio Comunale della Variante al Piano degli Interventi;
- deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione degli atti e dei documenti costituenti la variante e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica con contestuale pubblicazione di avviso di deposito nell'albo pretorio on-line del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale;
- periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni;
- periodo di 60 giorni per la discussione in Consiglio Comunale delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni e per l'approvazione della Variante al PI;
- trasmissione alla Provincia e deposito presso la sede del Comune per la libera consultazione di copia integrale della Variante al PI approvata;
- pubblicazione nell'albo pretorio on-line del Comune della Variante al PI, che diventa efficace dopo 15 giorni dalla pubblicazione stessa.

2. Gli obiettivi e le azioni della Variante 4 al Piano degli Interventi (VPI_04)

Il signor Ferruccio Gatto ha manifestato la volontà di donare al Comune di Preganziol la proprietà di un'area ed un edificio ubicati in Via Schiavonia con l'intenzione che venga realizzata da parte della società "Castel Monte Società Cooperativa Sociale -ONLUS" - alla quale ha manifestato la volontà di donare la proprietà superficaria ed il diritto di superficie per un periodo di 30 anni - una struttura di servizio orientata a persone anziane anche parzialmente non autosufficienti quale centro diurno e comunità alloggio.

Tali volontà sono state formalizzate con le proposte di donazione a rogito del dott. Paolo Mammucari, notaio in Mogliano Veneto, in data 19/03/2015, Rep n. 123975 (società Castel Monte) e Rep. n. 123976 (Comune), volontà successivamente riaffermate e precisate con le proposte di donazione in data 03/06/2015, Rep n. 124236 (società Castel Monte) e Rep. n. 124237 (Comune) del medesimo notaio.

Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 9 in data 31/03/2015, ha accettato la donazione da parte del signor Gatto Ferruccio (accettazione di donazione successivamente ufficializzata con atto stipulato in data 03/07/2015, Rep. n. 124337 del dott. Paolo Mammucari, notaio in Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 07/07/2015 al n. 9418/1T) del diritto di proprietà di un'area sita in Via Schiavonia ed individuata in Catasto Terreni al Foglio 15 (ex sezione B - Foglio 11) particelle nn. 1211-1226-359-1210, mentre la società "Castel Monte Società Cooperativa Sociale -ONLUS" ha accettato, per i medesimi beni, il diritto di superficie col vincolo di realizzare su tale area una struttura per servizi orientata a persone anziane anche parzialmente non autosufficienti quale centro diurno e comunità alloggio, individuando pertanto nella società cooperativa il soggetto attuatore di tale programma e nel Comune di Preganziol il soggetto pubblico a sostegno di tale iniziativa.

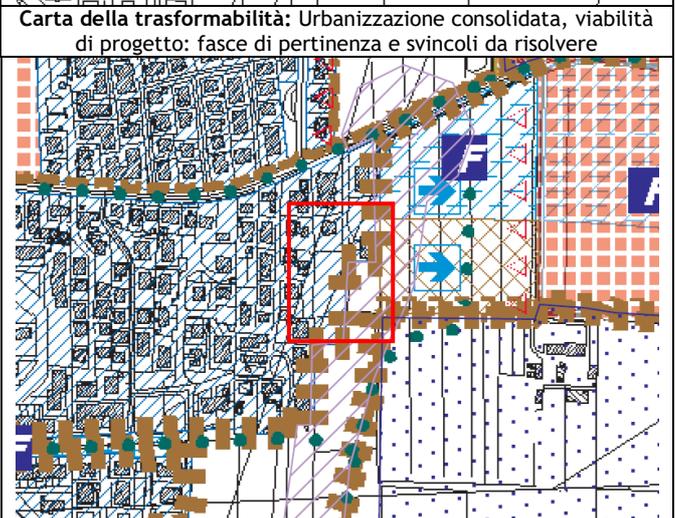
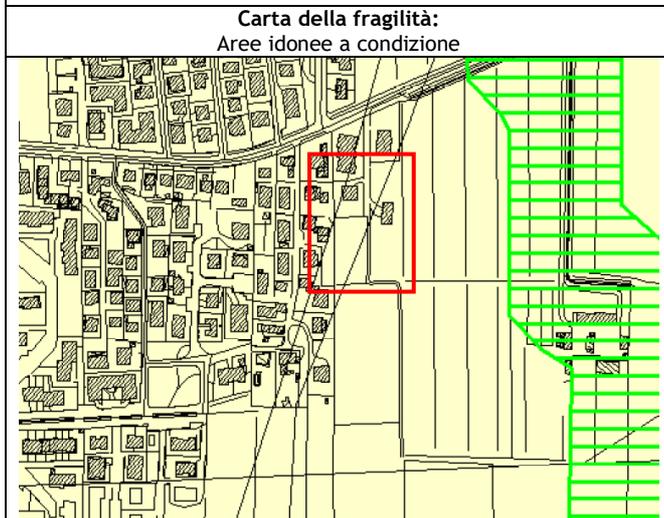
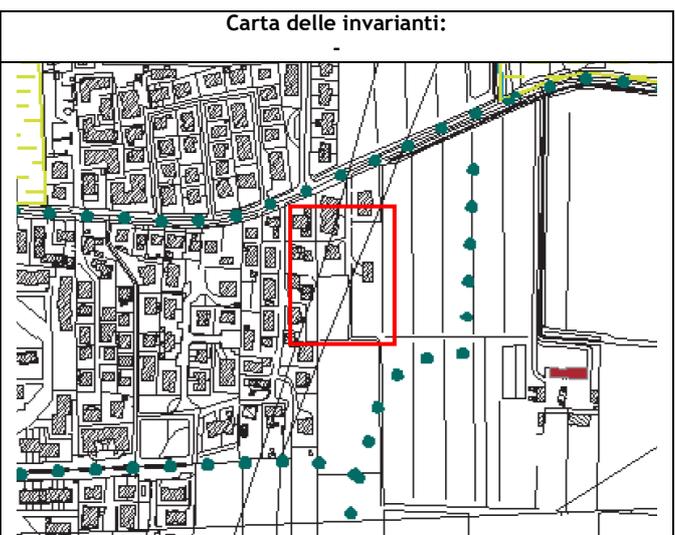
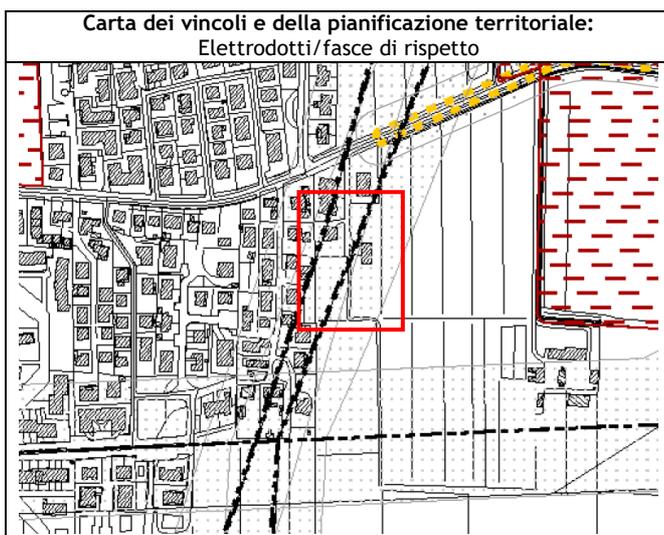
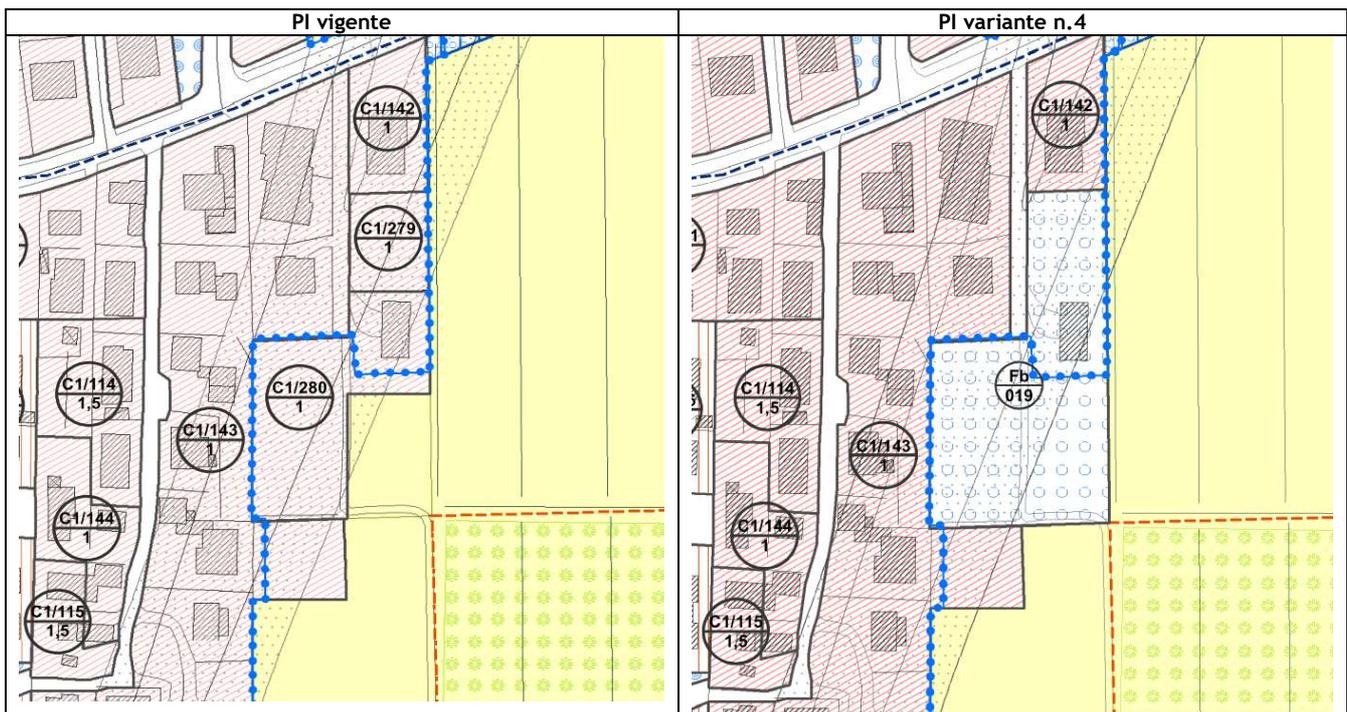
Considerato che l'area oggetto di donazione nel vigente PI è classificata in parte con la destinazione residenziale C1/279 e C1/280, avente superficie fondiaria complessiva di 4.642 mq, ed in parte nell'adiacente zona agricola E2 produttiva, avente superficie di 1.459 mq, la presente Variante n. 4 al Piano degli Interventi prevede il cambio di destinazione delle aree che saranno classificate come Fb/019 per attrezzature di interesse collettivo, in quanto l'intervento da realizzare per tipologia risulta conforme a detta destinazione, e sede viaria al fine di collegare Via Schiavonia alla nuova zona Fb.

Ulteriore modifica cartografica e dei contenuti della banca dati riguarda l'inserimento della previsione di una pista ciclo-pedonale di collegamento tra Via Raimondo Franchetti (San Trovaso) e Via Baratta Nuova (Preganziol).

Inoltre l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario apportare alcune modifiche della zonizzazione al fine di adeguare allo stato reale dei luoghi l'area di pertinenza ad est della sede municipale, modifiche che consistono nella trasposizione delle aree a parcheggio pubblico poste sul retro del Municipio (Fd 011 e Fd 012) verso nord sino alla SP 63 (Via Schiavonia), prevedendo l'unificazione del parcheggio (Fd 012) e l'eliminazione dell'area a destinazione "Attrezzature, gioco, sport" (Fc 050).

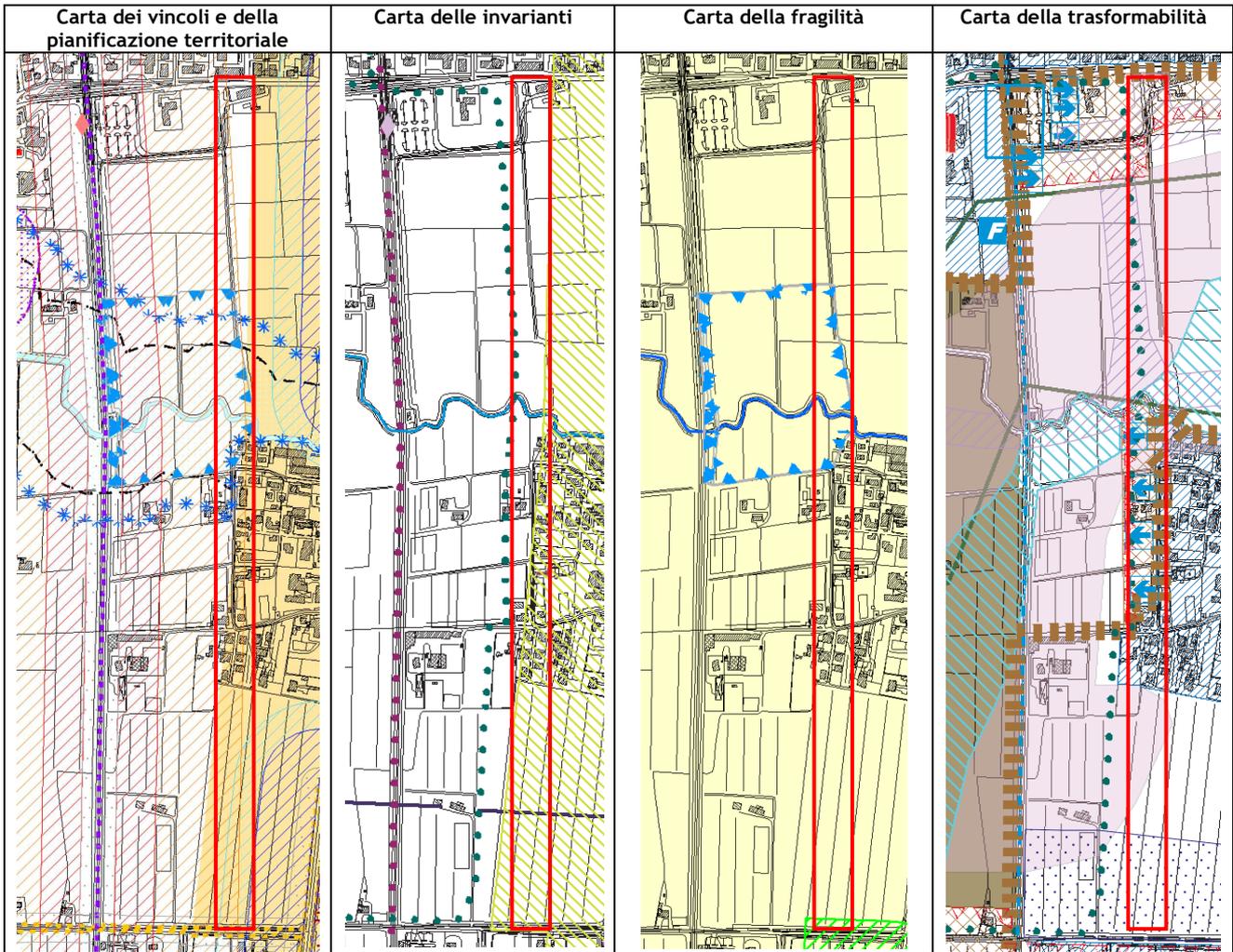
Nelle pagine che seguono si riporta una analisi sintetica di ogni modifica cartografica nella quale sono riportate un estratto cartografico della zonizzazione di PI vigente e della presente "VPI_04" ed un insieme di allegati, generalmente gli estratti delle quattro tavole del PAT, dai quali si evidenzia il rispetto delle fragilità, dei vincoli e delle invariati presenti sul territorio dimostrando la coerenza con l'assetto pianificatorio.

N.	TAVOLA	LOCALITA'	UBICAZIONE
1	03.5	PREGANZIOL	VIA SCHIAVONIA



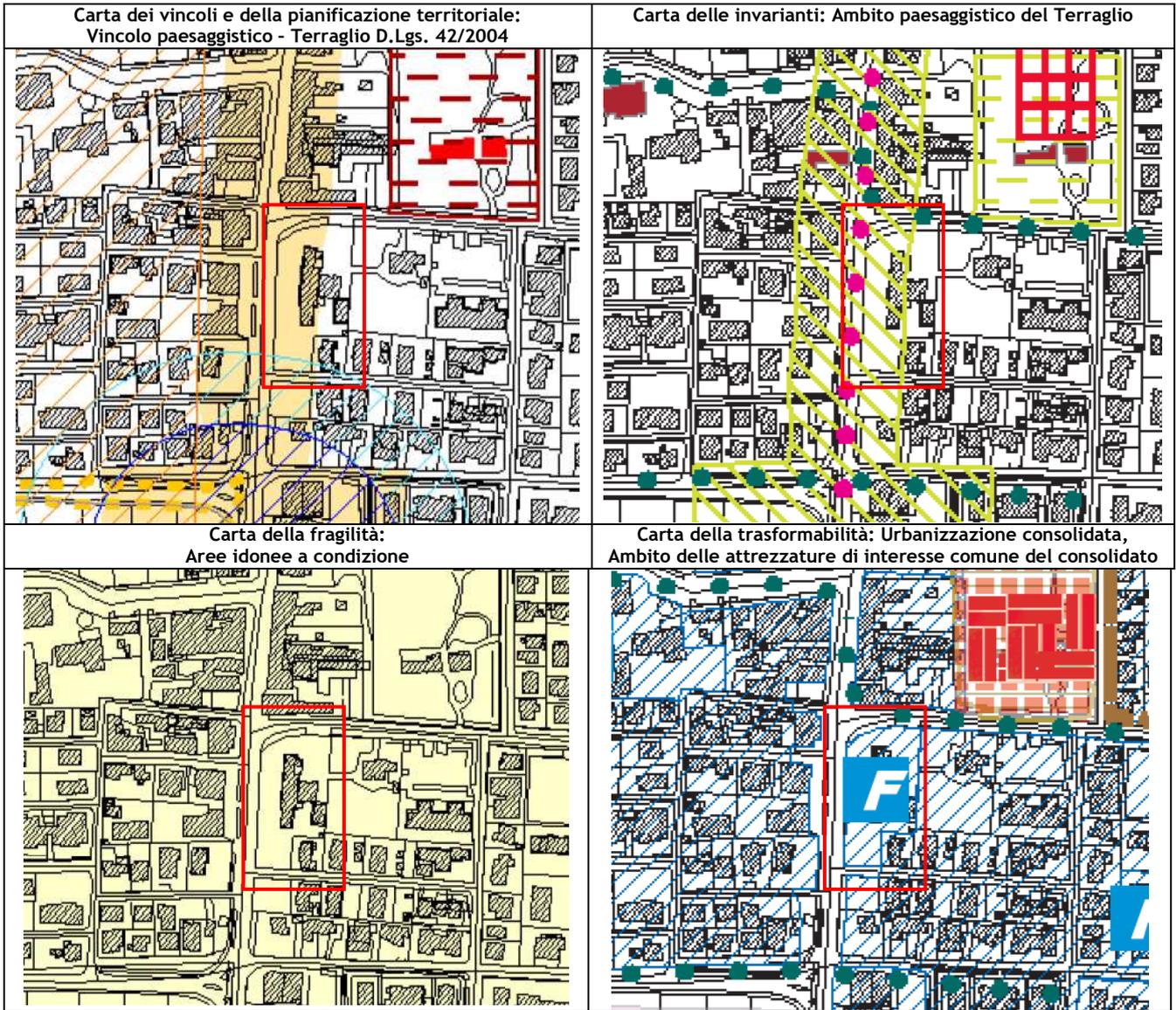
N.	TAVOLE	LOCALITA'	UBICAZIONE
2	03.2 - 03.4 - 03.5	SAN TROVASO - LE GRAZIE - PREGANZIOL	VIA RAIMONDO FRANCHETTI - VIA MANLIO FERUGLIO - VIA BARATTA NUOVA





N.	TAVOLA	LOCALITA'	UBICAZIONE
3	03.5	PREGANZIOL	PIAZZA GIUSEPPE GABBIN - VIA SCHIAVONIA





3. Gli elaborati costitutivi del PI

Il piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati
evidenziati in giallo quelli modificati dalla VPI_04

a) Elaborati cartografici:

Tavola 1 - SAU e SAT Superficie Agricola Utilizzata e Superficie Agricola Trasformabile
1:10.000 (1 foglio)

Tavole 2 - Zonizzazione intero territorio comunale scala 1: 5.000 (2 fogli)

Tavole 3 - Zone significative: zonizzazione scala 1: 2.000 (8 fogli)

3.1 Frescada

3.2 San Trovaso

3.3 Settecomuni

3.4 Le Grazie

3.5 Preganziol

3.6 Borgoverde

3.7 Sambughè

3.8 Boschetta

Tavole 4 - Vincoli intero territorio comunale scala 1:5000 (2 fogli)

Tavole 5 - Zonizzazione e vincoli 1:5000 (2 fogli)

Tavole 6

Tavola 6A_individuazione delle medie (superfici superiori ai 1.500 mq) e grandi strutture di vendita e dei centri e parchi commerciali esistenti ai sensi della LR 50/2012 e/o previsti dal PI (originale in 2 fogli in scala 1:5000 e versione stampabile in 1 foglio d'assieme in scala 1:10.000)

Tavola 6B_individuazione delle aree idonee, degradate e dismesse ai sensi della LR 50/2012 e del Regolamento regionale n° 1 del 21 giugno 2013 (originale in 2 fogli in scala 1:5000 e versione stampabile in 1 foglio d'assieme in scala 1:10.000)

b) Elaborati testuali:

Relazione illustrativa

Norme Tecniche Operative

Dimensionamento

Registro dei Crediti Edilizi

Dimensionamento Superficie Agricola Trasformabile e Registro SAU

Relazione Banche Dati

c) Schede Normative:

Allegato I - Attività produttive in zone improprie

Allegato II - Schede delle zone C3 edificazione diffusa

Allegato III - Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 L.R. 11/04

d) Elaborati di Valutazione:

Valutazione di Compatibilità Idraulica

Relazione e allegati:

- Carta del Rischio Idraulico scala 1:5000 (2 fogli)

VAS Indicazioni relative al Monitoraggio

Dichiarazione di non necessità di VCI della VPI_01

Dichiarazione di non necessità di VCI della VPI_03

Dichiarazione di non necessità di VIncA della VPI_04

e) Elaborati informatici:

DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali

4. Il dimensionamento

La legge urbanistica regionale stabilisce che la pianificazione urbanistica comunale venga controllata mediante un dimensionamento articolato in diverse fasi e strumenti:

- dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio: in fase di piano strutturale viene delineata la strategia di sviluppo del territorio individuando per ogni Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) le quantità massime sostenibili per il consolidamento e lo sviluppo degli insediamenti ed il relativo fabbisogno di infrastrutture e servizi;
- dimensionamento del Piano degli Interventi: in fase dei successivi piani degli interventi si definisce l'articolazione del dimensionamento per le diverse funzioni e la localizzazione puntuale delle diverse previsioni confrontando lo strumento urbanistico operativo con i vincoli dimensionali stabiliti dal PAT.

Per ogni Piano degli Interventi il dimensionamento deve considerare e stabilire:

- in che misura è opportuno e coerente utilizzare le quantità previste nel dimensionamento del PAT nei cinque anni di efficacia del Piano degli Interventi;
- dove localizzare la quota di dimensionamento che si intende utilizzare;
- come applicare la perequazione urbanistica per perseguire la strategia dello sviluppo territoriale delineata dal PAT sull'intero territorio comunale.

I tre aspetti sopra elencati sono direttamente relazionati alla dimensione strategica del PAT, strumento con il quale devono rapportarsi in modo coerente.

Le nuove quantità edificatorie previste dal PI sono modificate dalla VPI_04 in modo molto modesto, irrilevante dal punto di vista dei criteri pianificatori.

La Variante n°4 comporta una modesta variazione al dimensionamento del PI senza incidere sulla sua impostazione generale.

Nello specifico la variante aggiorna le classi delle Zone territoriali omogenee (b0501011_ZTO) e dei Servizi Pubblici (b0501041_OpSerP) riclassificando due zone C1 (C1/280) e (C1/279) e una parte di zona E2 in ZTO Fb (Fb 019).

Perciò il dimensionamento del piano rimane sostanzialmente quello del PI 2013 aggiornato dai successivi atti di errata corrige e di revoca dell'Accordo ex Art. 6 L.R. 11/2004 (n. 10) già richiamati in Premessa e ridotto delle quantità corrispondenti alle aree riclassificate con la VPI_03.

Per i dati analitici si rimanda all'Elaborato "Dimensionamento" della "VPI_04", mentre per una sintesi delle modifiche che il nuovo dimensionamento comporta in termini di carichi insediativi e fabbisogno di servizi e delle dotazioni collettive si riportano di seguito le tabelle di sintesi.

Come si può evincere dalla tabella riassuntiva sotto riportata il carico aggiuntivo residenziale complessivo su tutto il territorio comunale è di 129.231 mc pari a 862 nuovi abitanti teorici insediati.

DIMENSIONAMENTO PER ATO									
ATO	Zona	PUA di nuova previsione o confermati	Prescrizioni particolari	Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 LR11/04	C3 dell'ed diffusa	Crediti edilizi a disponibilità del Comune	Abitanti teorici (mc/ab)	Totale	da PAT
ATO 1	residenziale (mc)	22.845	37.080	23.270	8.600	0	612	91.795	165.000
	produttivo (mq)	0	0	0	0	0		0	0
	terziario (mq)	19.500		0	0	0		19.500	300.000
ATO 2	residenziale (mc)	-8.140	13.176	5.400	1.400	10.000	146	21.836	60.000
	produttivo (mq)	0	0	0	0	0		0	10.000
	terziario (mq)	0	0	0	0	0		0	20.000
ATO 3	residenziale (mc)	0	6.000	0	2.400	0	56	8.400	20.000
	produttivo (mq)	0	3.277	0	0	0		3277	15.000
	terziario (mq)	2.659	25.000	0	0	0		27.600	35.000
ATO 4	residenziale (mc)	0	800	1.800	4.600	0	48	7.200	50.000
	produttivo (mq)	0	0	0	0	0		0	20.000
	terziario (mq)	0	0	0	0	0		0	15.000

ATO	DA PAT		DA PI	
	trasformabilità all'interno degli "ambiti di trasformazione"	trasformabilità nelle aree consolidate	trasformabilità all'interno degli "ambiti di trasformazione"	trasformabilità nelle aree consolidate
ATO 1	20%	80%	15% (residenziale)	39% (residenziale)
			0% (terziario)	7% (terziario)
ATO 2	1%	99%	0%	61%
ATO 3	71%	29%	71% (terziario)	10% (terziario)
			36% (residenziale)	3% (residenziale)
ATO 4	0%	100%	0%	13%

La verifica della trasformabilità è finalizzata ad appurare che le previsioni del PI siano effettivamente indirizzate alla trasformazione degli ambiti specificatamente individuati dal PAT (ambiti di trasformazione art. 43-44 NTA del PAT) definendo azioni genericamente volte al miglioramento della qualità urbana e territoriale; in particolare questo PI mette in campo azioni relative a:

- realizzazione di attrezzature di interesse comune (in particolare vedi l'Accordo PP 2 nell' "ambito di trasformazione" dell'ATO 1;
- opere di riqualificazione e consolidamento delle aree terziarie e produttive esistenti nell' "ambito di trasformazione" dell'ATO 3.

L'incremento del sistema dei servizi e delle dotazioni collettive

Il fabbisogno di aree a standard previsto per gli Ambiti Territoriali Omogenei individuato dal PAT non è stato definito in base allo stesso parametro in tutti gli ATO; al contrario nel PAT si è scelto di caratterizzare strutturalmente e strategicamente le diverse parti del territorio comunale garantendo una più elevata quantità di standard urbanistici in tutte le aree di trasformazione ricadenti all'interno dell'ATO1 utilizzando il parametro dei 50mq/abitante minimi.

Per le aree di trasformazione degli altri ATO e per tutti i tessuti consolidati il parametro di riferimento è quello dei 30mq/abitante minimi.

Applicando i parametri previsti dal PAT si definisce il seguente fabbisogno di nuovi standard urbanistici complessivi primari e secondari:

ATO 1 Accoglienza

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
RESIDENZIALE	91.795 mc	612 ab x	50 mq	30.600 mq
di cui in				
PUA nuovi o confermati	22.845 mc	152 ab x	50 mq	7.615 mq
Aree con prescrizioni particolari	37.080 mc	247 ab x	50 mq	12.360 mq
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	23.270 mc	155 ab x	50 mq	7.757 mq
Zone C3 dell'edificazione diffusa	8.600 mc	57 ab x	50 mq	2.867 mq
TERZIARIO	19.500 mq	19.500x100mq/100mq		19.500 mq
PRODUTTIVO	/	/	/	/

TOTALE fabbisogno standard ATO1

50.100 mq

ATO 2 Consolidato

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
RESIDENZIALE	21.836 mc	146 ab x	30 mq	4.367 mq
di cui in				
PUA nuovi o confermati	-8.140 mc	-54 ab x	30 mq	-1.628 mq
Aree con prescrizioni particolari	13.176 mc	88 ab x	30 mq	2.635 mq
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	5.400 mc	36 ab x	30 mq	1.080 mq
Zone C3 dell'edificazione diffusa	1.400 mc	9 ab x	30 mq	280 mq
Crediti edilizi a disponibilità del Comune	10.000 mc	67 ab x	30 mq	2.000 mq
TERZIARIO	/	/	/	/
PRODUTTIVO	/	/	/	/

TOTALE fabbisogno standard ATO2

4.367 mq

ATO 3 Accesso da est

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
RESIDENZIALE	8.400 mc	56 ab x	30 mq	1.680 mq
di cui in				
PUA nuovi o confermati	/	/		/
Aree con prescrizioni particolari	6000 mc	40 ab x	30 mq	1.200 mq
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	/	/		/
Zone C3 dell'edificazione diffusa	2.400 mc	16 ab x	30 mq	480 mq
TERZIARIO	27.659 mq	27.659x100mq/100mq		27.659 mq
PUA nuovi o confermati	2.659 mq	2.659x100mq/100mq		2.659 mq
Aree con prescrizioni particolari	25.000 mq	25.000x100mq/100mq		25.000 mq
PRODUTTIVO	3.277 mq	3.277x100mq/100mq		3.277 mq

TOTALE fabbisogno standard ATO3

32.616 mq

ATO 4 Agricolo

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
RESIDENZIALE	7.200 mc	48 ab x	30 mq	1.440 mq
di cui in				
PUA nuovi o confermati	/	/		/
Aree con prescrizioni particolari	/	/		/
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	800 mc	5 ab x	30 mq	160 mq
Zone C3 dell'edificazione diffusa	4.600 mc	31 ab x	30 mq	920 mq
TERZIARIO	/	/		/
PRODUTTIVO	/	/		/

TOTALE fabbisogno standard ATO4

1.440 mq

Verifica dotazioni complessive

**TOTALE FABBISOGNO STANDARD VPI_04
INTERO TERRITORIO COMUNALE** **88.523 mq**

TOTALE STANDARD URBANISTICI REALIZZATI CONFERMATI (1) **622.110 mq**

Considerando il numero di abitanti riferiti all'ultimo censimento ISTAT, pari a 16.772 abitanti, gli standard procapite realizzati allo stato attuale ammontano a **37,09 mq/ab.**

TOTALE AREE A STANDARD NON REALIZZATE, PREVISTE DAL PI (2) **269.003 mq**

Note sul dimensionamento:

(1) da quadro conoscitivo del PAT aggiornato al 2013

(2) l'aggiornamento è definito sui seguenti criteri:

- per i piani attuativi conclusi gli standard sono calcolati come "realizzati"

- per i piani attuativi ancora in vigore gli standard non sono calcolati come realizzati ma come "previsti"

(3) Le verifiche inerenti fabbisogno e dotazione attuali di aree a standard non conteggiano l'area Fp per servizi alla produzione a sud della fornace di Casier.