



COMUNE DI CASALE SUL SILE  
PROVINCIA DI TREVISO  
REGIONE VENETO

**PIANO REGOLATORE COMUNALE**  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**DOCUMENTO DEL SINDACO**

Art. 18 della Legge Regionale 11/2004 – “norme per il governo del territorio”

Sottoposto al Consiglio Comunale nella seduta del 6 dicembre 2007

## 1. PREMESSA

Il PAT (piano di assetto del territorio) e il PI (piano degli interventi)

Le 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 Consiglio Comunale del Comune di Casale sul Sile ha adottato il PAT con deliberazione n. 42 del 20.09.2006, che è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Regione il giorno 12.04.2007. La Delibera di ratifica della Giunta Regionale (n. 2292 del 24.07.2007) è stata pubblicata il 21.08.2007 nel Bollettino Ufficiale della Regionale, e conseguentemente il PAT è entrato in vigore il giorno 06.09.2007 (15 giorni dopo la pubblicazione).

Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova Legge Regionale

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale (definito Piano degli Interventi - PI), di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi per i professionisti incaricati, e per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

I Contenuti del Piano degli Interventi

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del piano degli interventi all'articolo 17, comma 2, che viene di seguito riportato:

*“Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:*

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'[art. 50](#), comma 1, lettera b);*
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 14;*
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'[articolo 36](#) e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'[articolo 37](#);*
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli [articoli 40, 41 e 43](#);*
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;”*

Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dalla Legge Urbanistica Regionale che viene riportata, per estratto dell'articolo 18:

*“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 nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; 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.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del comune.
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, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'[articolo 33](#).
8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.
9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace."

## 2. I REQUISITI DEL PIANO

La redazione del Piano degli Interventi di Casale sul Sile si colloca in una stagione di sperimentazione della nuova Legge Urbanistica Regionale rispetto alla quale l'Amministrazione ha scelto di misurarsi con le innovazioni introdotte portando Casale ad essere il primo Comune della Provincia di Treviso dotato del Piano di Assetto del Territorio. Il Piano degli Interventi rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Comunale, e dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

### □ la chiarezza.

Il Piano degli interventi è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti nel territorio, e come tale deve presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle norme tecniche di attuazione.

### □ la capacità di interagire con gli altri strumenti di governo comunali.

Il territorio del Comune è caratterizzato da "criticità" che sono state oggetto di studi e piani di settore in parte già approvati ed in parte in corso di redazione: il Piano Antenne, il Piano della Viabilità, il Piano delle Acque, il Piano di Zonizzazione Acustica, il Piano di Protezione Civile.

Alla rilevanza delle tematiche affrontate consegue la necessità che il piano degli interventi 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 altri Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, etc.).

Nella redazione dei piani di settore, e loro varianti, dovranno sempre essere rispettate le previsioni ed i contenuti del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

L'approvazione dei piani di settore, e loro varianti, potrà avvenire in modo distinto rispetto all'approvazione del P.I.

### □ la coerenza con le scelte di governo sovracomunali.

Ci sono tematiche che, per loro natura e dimensione territoriale, il Comune non può risolvere da solo. In tal senso i confini comunali, se da un lato saranno i confini amministrativi entro i quali il PI eserciterà la sua disciplina urbanistica, dall'altro non saranno i confini entro i quali verranno concepite le scelte di governo del territorio.

I temi riguardanti il fiume Sile, la viabilità, le piste ciclopedonali, le aree produttive, i principali servizi, sono alcuni degli argomenti sui quali le analisi verranno condotte oltre confine, di concerto con gli enti territoriali interessati.

In particolare si segnalano, per la pregnanza delle previsioni pianificatorie, il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) ed il Piano Ambientale del Parco Regionale del Fiume Sile.

### **3. IL RUOLO DEI PRIVATI**

Il Piano degli Interventi contiene la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione il PI deve essere pensato come uno strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT, individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza. Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che, mettendo a frutto le più recenti esperienze maturate nei PIRUEA (Programmi Integrati di Recupero Urbano e Ambientale), riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi potrà 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 prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

I tempi e le modalità, finora attuati dall'Amministrazione Comunale, per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

- è stata resa nota attraverso un **avviso pubblico**, la possibilità di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico;
- l'Amministrazione Comunale ha raccolto tutte le proposte di accordo presentate e le sottoporrà alla valutazione del Consiglio Comunale per un esplicito **giudizio di merito**;
- le proposte di accordo che, secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno **parte integrante del Piano degli Interventi**.

Le proposte di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano triennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

Nel periodo di validità del Piano degli Interventi potranno essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori bandi promossi dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico. Da parte sua, il Comune provvederà a considerare, in sede di redazione del primo piano degli interventi, le istanze inoltrate dai privati nel periodo di redazione, esame ed approvazione, del piano di assetto del Territorio e valutare la loro accettabilità rispetto agli obiettivi fissati.

#### **4. I PRINCIPALI OBIETTIVI (ovvero GLI EFFETTI ATTESI)**

In attuazione ed in coerenza con il PAT vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI del prossimo quinquennio:

□ **la riconversione di alcune aree edificate:** il territorio comunale di Casale ospita delle attività e/o delle funzioni non più compatibili sotto l'aspetto urbanistico ed ambientale con il tessuto insediativo e/o la rete infrastrutturale esistente. Il PAT ne ha già individuato talune come "*Aree di riqualificazione e riconversione*" (elaborato n. 36 - ambiti di riconversione) assoggettandole a specifica scheda e linee di intervento che nel PI troveranno, ove ne ricorrano le condizioni, la loro riclassificazione;

□ **l'adeguamento dei servizi pubblici e delle opere pubbliche:** la forte crescita demografica subita dal Comune di Casale negli ultimi anni ha generato rilevanti sofferenze nel settore dei servizi pubblici. Compito del PI è quello di riequilibrare il rapporto tra il numero di cittadini e la consistenza delle strutture di pubblica utilità; dalla ricognizione delle principali esigenze emerge la necessità di realizzare importanti opere e servizi pubblici come quelli già indicati nel programma vigente Programma Triennale delle Opere Pubbliche, oltre all'adeguamento delle strutture scolastiche del capoluogo e delle frazioni; al reperimento aree per interventi di edilizia residenziale pubblica o di costruzioni destinate ad edilizia agevolata; il reperimento di una nuova sede per l'Associazione Volontari di Protezione Civile, la realizzazione di un nuovo archivio comunale e di un auditorium.

□ **le direttrici di sviluppo residenziale:** in coerenza con gli obiettivi espressi dal Piano di Assetto del Territorio, il Piano degli Interventi dovrà considerare le dinamiche demografiche. Per rispondere ed indirizzare la domanda di alloggi residenziali si agirà preferibilmente sulla riconversione di alcune aree/attività e sulla trasformazione di specifici ambiti territoriali che rappresentano l'occasione per risolvere nodi infrastrutturali e carenze di servizi a livello territoriale o frazionale.

□ **la qualificazione degli spazi urbani e d'uso pubblico:** 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 dei centri abitati con particolare attenzione agli spazi di relazione.

□ **la regolamentazione delle attività economiche in zona impropria:** numerose sono le attività collocate in zone non adatte ed attrezzate ad ospitarle. I livelli di compatibilità di queste attività sono diversi e presuppongono scelte nel PI che oscillano tra il trasferimento delle aziende (anche mediante l'utilizzo dello strumento del credito edilizio) e la loro conferma a condizione che vengano effettuati interventi di mitigazione e adeguamento degli impatti.

□ **il monitoraggio delle trasformazioni territoriali:** il Piano di Assetto del Territorio attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Il PI dovrà essere corredato, come previsto dalla normativa regionale e indicato dalla Provincia di Treviso, dalla individuazione degli indicatori territoriali ed ambientali necessari per valutare gli impatti derivanti dalle trasformazioni previste dal PI stesso.

## **5. LINEE GUIDA PER AMBITI E TEMI**

I contenuti particolari e specifici che verranno trattati nel Piano degli Interventi sono raggruppati, per semplicità espositiva e di lettura, per ambiti e temi:

1. il territorio costruito,
2. il territorio aperto e l'ambiente,
3. i servizi e le infrastrutture,
4. l'apparato normativo.

Tale elenco, formulato a fini ricognitivi, non ha lo scopo di indicare tutti i contenuti delle attività di pianificazione comunale da svolgere per il raggiungimento di ogni specifico obiettivo, ma piuttosto di esemplificare quanto il Piano degli Interventi si troverà ad analizzare, regolamentare, e progettare.

Tale elenco tiene anche conto di quanto emerso dalle osservazioni presentate dai cittadini e dai pareri degli enti territoriali (in particolare dalla Provincia e dalla Regione in sede di approvazione del PAT) e di settore (Parco regionale del Fiume Sile, ARPAV, Consorzio di Bonifica, ...) nella fase di adozione, e successiva approvazione, del PAT.

### **5.1. Il territorio costruito**

Per il Capoluogo di Casale, e le frazioni di Conscio e Lughignano, un primo elenco di attività riguarda:

- l'individuazione delle aree e degli interventi da assoggettare a perequazione urbanistica e relativa definizione dei parametri urbanistici,
- la definizione della quota di edificabilità e delle aree da riservare al credito edilizio;
- la determinazione della quota di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo e nelle aree di ristrutturazione urbanistica;
- la verifica delle destinazioni d'uso presenti e previste in zona residenziale e dei livelli di ammissibilità in termini di valori assoluti o percentuali;
- la rivisitazione delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati di interesse storico e dei relativi gradi di intervento;
- la modifica delle modalità di intervento urbanistico nel centro storico mediante la rivisitazione delle schede di piano, delle loro prescrizioni e indirizzi;
- la previsione di interventi di riqualificazione del capoluogo e delle frazioni anche attraverso l'eventuale previsione di trasferimento e ricollocazione delle attività produttive incompatibili con il tessuto urbano, nonché attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe;
- la precisazione delle modalità di trattamento delle acque piovane, e l'individuazione degli interventi edilizi subordinati all'attivazione di dispositivi per la raccolta delle acque meteoriche;
- la ridefinizione dei perimetri di zone residenziali e/o produttive;
- la promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;

### **5.2. Il territorio aperto e l'ambiente.**

Rispetto al territorio agricolo, sia di valenza ambientale che agronomica e paesaggistica, si individuano le attività di:

- adeguamento del piano comunale agli indirizzi del Piano Ambientale, e ripartizione del territorio in ambiti omogenei attribuendo a ciascuno corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica ed ambientale;
- recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso;
- regolamentazione di attività esistenti in zona impropria, estranee all'attività del settore primario, ma con esso compatibili,
- regolamentazione dello sviluppo turistico-ricettivo, attraverso attività ricettive minori, soprattutto nell'ambito del Parco Sile,
- riorganizzazione di insediamenti produttivi incompatibili, dismessi o in via di dismissione, con la zona agricola attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe finalizzate alla loro riconversione e/o rilocalizzazione,
- riqualificazione delle aree "ex-cava",
- promozione dell'edilizia sostenibile e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
- regolamentazione delle strutture ed impianti funzionali all'attività agricola ma non riconducibili alle categorie dell'edilizia abitativa, degli annessi rustici e degli allevamenti.

### 5.3. Le infrastrutture e i servizi

Le infrastrutture ed i servizi che il Piano degli interventi considera sono sia di tipo reticolare (le reti di distribuzione di acqua, energia, gas e le reti della mobilità) che di tipo puntuale (scuole, parcheggi, impianti tecnologici, biblioteche, aree verdi).

Le azioni previste riguardano principalmente:

- incentivazione della perequazione urbanistica per la realizzazione delle opere di interesse pubblico generale connessa con l'attuazione degli interventi privati,
- verifica dei fabbisogni delle infrastrutture di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, ...) rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche,
- promozione di forme di mobilità alternative attraverso il recupero e valorizzazione di percorsi e di itinerari storici, artistici e ambientali,
- individuazione di interventi di completamento e riorganizzazione della viabilità comunale,
- individuazione delle opere di mitigazione ambientale delle principali infrastrutture, delle norme di tutela per la salvaguardia degli insediamenti limitrofi,
- verifica delle sovrapposizioni normative e cartografiche tra le fasce di rispetto e gli insediamenti esistenti.

### 5.4. L'apparato normativo

Gli elementi più significativi del Piano degli Interventi sono costituiti dalle Cartografie alle diverse scale di rappresentazione (1/5000, 1/2000, 1/1000) e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Rispetto al testo normativo, si segnalano le attività da non trascurare nella redazione del nuovo testo regolamentare:

- la rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e industriali esistenti e di completamento;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;

- l'introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici (vedi ad es. superficie permeabile), e delle relative modalità di calcolo (vedi ad es. parcheggi);
- la ridefinizione delle modalità e dei parametri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la definizione degli interventi di bio-architettura e le modalità di incentivazione;
- i nuovi criteri di limitazione di mini appartamenti e monolocali;
- la regolamentazione degli interrati in relazione al rischio idraulico;
- la regolamentazione dei manufatti minori che non generano volumi o superfici;
- la definizione delle distanze e delle fasce di rispetto stradale in relazione all'applicazione del Codice della Strada ;
- la definizione e modalità di computo degli impianti tecnologici;
- la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela (archeologia industriale, ambientale ecc) in relazione alle indicazioni del P.A.T.;
- la ridefinizione delle modalità d'intervento per gli edifici vincolati coerenti con i gradi di protezione.

Casale sul Sile, novembre 2007

Il Sindaco  
Bruna Battaglion