

VARIANTE N. 1 AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Revisione del grado di protezione degli edifici di interesse storico e ambientale Piano Regolatore Comunale ai sensi della L.R. n. 11/2004

DOCUMENTO DEL SINDACO

Sindaco: Dott. Paolo Galeano Segretario Comunale: Dott.sa Antonella Bergamin

Assessore Urbanistica:
Dott. Stefano Mestriner

Responsabile III Settore: Geom. Lucio Baldassa

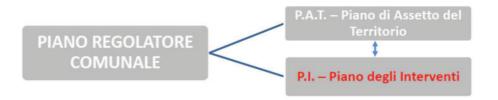


1.	PREMESSA: il P.R.C Piano Regolatore Comunale	2
1.1	Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)	2
1.2	Piano degli Interventi (P.I.)	3
2.	LE NUOVE POLITICHE IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNAL	.E. 5
3.	PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TUTELA DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORIC	00
	ED AMBIENTALE	9
3.1	La disciplina urbanistica vigente: la schedatura degli edifici	9
3.2	I contenuti della Variante n. 1 al Secondo P.I	15
3.2.	1 I principali elementi dell'indagine conoscitiva degli edifici tutelati	15
4.	IL "PERCORSO DI PROGETTO" DELLA VARIANTE N. 1 AL SECONDO P.I	17
4.1	"Il Documento del Sindaco"	17
4.2	Il percorso amministrativo	17
4.3	Concertazione e partecipazione	18
4.4	Criteri per la predisposizione della variante urbanistica	18
4.5	L'informatizzazione della Variante n. 1 al Secondo P.I	19
5.	IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI	20
5.1	Valutazione Ambientale Strategica	20
5.2	Valutazione Compatibilità Idraulica	20



1. PREMESSA: il P.R.C. - Piano Regolatore Comunale

La Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11: "Norme per il governo del territorio", nell'innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).



1.1 Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)

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". La Città di Preganziol ha approvato con D.G.P. n. 175 del 27.06.2011 il Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.), divenuto poi efficace a seguito di pubblicazione sul BURV in data 24.09.2011.

Il 6 giugno 2017 è stata approvata dal Consiglio Regionale del Veneto, la L.R. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 [...]". La nuova legge cambia innanzitutto la prospettiva e l'orizzonte temporale a cui dovrà tendere la pianificazione urbanistica ponendosi l'obiettivo di ridurre progressivamente il "consumo di suolo non ancora urbanizzato" per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050. La Città di Preganziol si è adeguata alla normativa con l'adozione della Variante Semplificata n. 1 al Piano di Assetto del Territorio D.C.C. n. 16 del 09.04.2019 e successiva approvazione con D.C.C. n. 79 del 17.12.2019.

La Variante al PAT, denominata "Variante n.1 al PAT di adeguamento alla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo", individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e)



della L.R. 14/2017 e recepisce la quantità massima (28,46 ha) di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione della D.G.R.V. n. 668 del 15 maggio 2018.

1.2 Piano degli Interventi (P.I.)

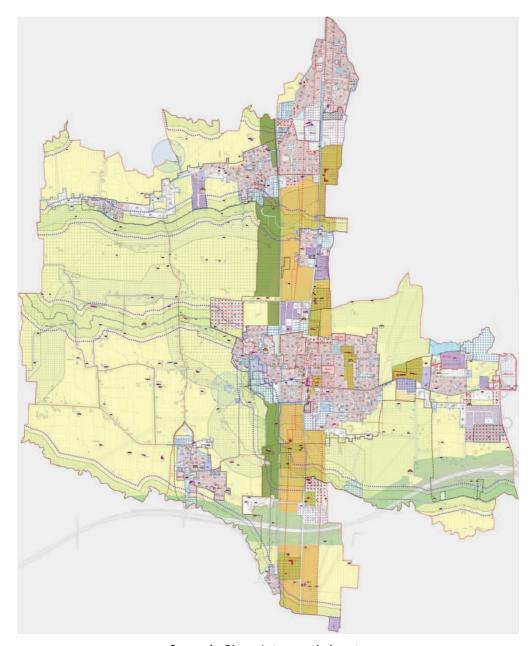
Il P.I. è soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina "in coerenza e in attuazione del P.A.T. [...] gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".

Considerato che con l'approvazione del P.A.T. il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n. 5357 del 22.10.1985 e successive varianti, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004, "acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.", con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18.07.2013 è stato adottato il Primo Piano degli Interventi (P.I.) 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 e successive Varianti n. 1 (approvata con D.C.C. n. 26 del 08.06.2017) e Variante n. 3. (approvata con D.C.C. n. 15 del 30.01.2015). Successivamente, è stata approvata con D.C.C. n. 29 del 28.06.2018 la Variante Parziale n. 4 al P.I. e infine con D.C.C. n. 42 del 13.07.2017 è stata adottata la Variante Parziale n. 5 al Piano degli Interventi. Nei primi mesi dell'anno 2019 la volontà dell'Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura del Secondo Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale sul "Contenimento del consumo di suolo" e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio stante la decadenza delle previsioni urbanistiche delineate dal Primo Piano degli Interventi approvato. Infatti, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del vigente Primo Piano degli interventi, 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. La Città di Preganziol, procedendo alla redazione del Secondo Piano degli Interventi (P.I.) con forme e contenuti adeguati all'art. 18 della L.R. 11/2004, si è dotata di un piano operativo adeguato alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (Legge Regionale 14/2017), alle disposizioni per



l'attuazione dell'Intesa Stato Regioni concernente l'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale al Regolamento Edilizio Tipo (D.G.R.V. n. 669/2018).

Il Secondo Piano degli Interventi (P.I.) è stato così adottato con D.C.C. n. 18 il 09.04.2019 e a seguito delle osservazioni approvato con D.C.C. n. 80 il 17.12.2019, pubblicato in data 08.04.2020 e divenuto efficace il 24.04.2020.



Secondo Piano Interventi vigente



2. LE NUOVE POLITICHE IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il processo di significativo cambiamento e di innovazione riguardante le modalità, le procedure della pianificazione del territorio, le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche territoriali e urbane, è stato avviato con l'entrata in vigore, nell'aprile del 2004, della sopracitata legge urbanistica regionale, la quale stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti principali finalità:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato
 a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza
 pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle
 risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;

prevedendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistenti, così come dettato dall'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 11/2004.

Il "suolo"¹, 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. Quest'ultimo in tutte le sue componenti, culturali, ambientali, naturali, paesaggistiche, urbane, infrastrutturali, costituisce "bene comune", di carattere unitario ed indivisibile, che contribuisce allo sviluppo economico e sociale dei Comuni e della Regione.

-

¹ Art.1, comma 1, L.R. 14/2017



Per "paesaggio"², invece, si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.

A tutt'oggi analizzare il paesaggio urbano, inteso quale <u>paesaggio dell'attualità</u>, costituisce l'obiettivo primario tra le politiche territoriali, ed in particolare degli strumenti di pianificazione, al fine di individuare isole di degrado e di scarsa riconoscibilità, marginali, con situazioni spaziali non definite, i vuoti generati da una progettazione incompiuta, spazi ambigui tra forme definite, infrastrutture obsolete, aree dismesse, ovvero porzioni di territorio ove sia possibile prefigurare nuovi scenari urbani, nuove aree di progetto urbano il cui ruolo è quello di configurare e connettere frammenti di territorio, rileggendo e reinterpretando il legame con il contesto, ricreando nuovi luoghi pure per le aree di margine che seguono il continuo del costruito, anche partendo da un disegno e da una nuova concezione delle infrastrutture urbane come occasioni di progetto architettonico.

Si tratta ora, nel nuovo corso della pianificazione, di stabilire criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per il recupero della funzionalità del suolo attraverso l'assunzione di politiche di sviluppo e di conservazione in rapporto al valore ambientale del suolo, per tutelare e valorizzare il territorio aperto e per promuovere il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile, integrata, contestuale, inclusiva delle aree di urbanizzazione consolidata e degli spazi residuali di bordatura, capace di coniugare le aspettative di tutti i diversi attori impegnati in questo processo, finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani, tenendo conto delle identità espresse dal territorio e degli scambi relazionali utili a migliorare la "sicurezza urbana".

La L.R. 14/2017, nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali "principi informatori" 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 agricole 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.

² Art. 131, comma 1 (così sostituito dall'art. 2 del D.Lgs. 63/2008), D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"



Tra i principi informatori per il contenimento del consumo del suolo sono annoverabili:

- l'assunzione della <u>dimensione paesaggistica</u> come ambito privilegiato d'azione per un nuovo progetto urbano;
- la <u>restituzione del suolo consumato</u> anche attraverso la rinaturalizzazione, il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione integrata, sia della natura, sia del territorio, ma anche contestuale, ossia delle aree di urbanizzazione consolidata tenendo conto dei bisogni, fabbisogni ed esigenze espresse dalla collettività;
- la riorganizzazione morfologica e funzionale delle <u>aree interstiziali</u> e <u>di margine</u> (frammenti urbani degradati che incidono negativamente sulla qualità della vita e sull'identità sociale);
- la creazione di una rete di relazioni di reciprocità tra i diversi luoghi del paesaggio urbano, quale precondizione per la promozione e l'attuazione di un sistema integrato di sicurezza nell'uso degli spazi pubblici e dei luoghi urbani in generale;
- la <u>rivitalizzazione</u> della <u>città pubblica</u>, attraverso la promozione della sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, riconoscendo un ruolo decisivo agli spazi collettivi, ossia spazi urbani per la comunità, contenitori di un tempo creativo che non rispondono né alle esigenze primarie del lavoro, né a quelle secondarie del riposo, con particolare attenzione alle specifiche esigenze e istanze importanti dei bambini, dei giovani e degli anziani;
- la previsione di particolari misure di vantaggio volte a incentivare e favorire il riuso, la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti dismessi o dismettibili, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree di urbanizzazione consolidata e dei frammenti urbani interstiziali, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, promuovendo la qualità urbana ed architettonica anche attraverso la riqualificazione edilizia ed ambientale e la riqualificazione urbana del patrimonio edilizio esistente, nonché i programmi di rigenerazione urbana sostenibile.

Un aspetto di particolare rilevanza che diventa un "attore" primario nelle nuove politiche di pianificazione territoriale è la **qualità architettonica**, ovvero "l'esito di un coerente e funzionale sviluppo progettuale, architettonico, urbanistico e paesaggistico che rispetti i principi di utilità e funzionalità, con particolare attenzione



all'impatto visivo sul territorio, alla sostenibilità energetica ed ecologica, alla qualità tecnologica dei materiali e delle soluzioni adottate, in un percorso di valorizzazione culturale e identitaria dell'architettura e degli spazi urbani"³.

Parallelamente le nuove "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione" dettate dalla L.R. 14/2019 (in vigore dal 06.04.2019) sono finalizzate a sostenere il settore edilizio, promuovendo misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone, al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana (in coerenza con i principi ed in attuazione della L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo) 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 territori e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

Gli **interventi di riqualificazione** del patrimonio edilizio esistente previsti dalla **L.R. 14/2019** sono essenzialmente interventi di ampliamento o interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, che associano alla presenza delle condizioni elencate nelle leggi (agli articoli 6 e 7) le premialità volumetriche e di superficie, quantificate in un apposito allegato alla legge (allegato A) in funzione della destinazione d'uso residenziale o non residenziale dell'edificio; tra dette condizioni figurano, in particolare:

- eliminazione delle barriere architettoniche;
- prestazione energetica;
- messa in sicurezza sismica;
- utilizzo di materiali di recupero;
- utilizzo di coperture a verde;
- realizzazione di pareti ventilate;
- isolamento acustico;
- adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;
- rimozione e smaltimento cemento amianto;
- utilizzo del BACS (Building Automation Control System) e BIM (Building Information Modeling) nella progettazione dell'intervento.

³ Così come dettato dall'art. 2, c.1, lett. a) della L.R. 14/2019



Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i Comuni possono prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti, nonché prevedere opportuni strumenti e interventi per la conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale non urbanizzato di competenza dell'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 (promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani), comma 2, della L. 10/2013 (Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani).

3. PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TUTELA DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE

3.1 La disciplina urbanistica vigente: la schedatura degli edifici

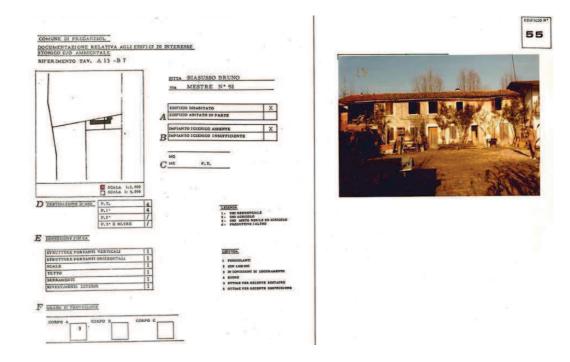
Il Secondo Piano degli Interventi disciplina gli edifici di interesse storico e ambientale individuati dal primo P.R.G. (anno 1983), gli edifici ricadenti in zona agricola secondo la Variante generale del 1994 e ne riconferma le schedature.

Il Piano degli Interventi individua i fabbricati tutelati negli elaborati cartografici TAV. 1.N/S Zonizzazione e Vincoli scala 1:5000, TAV. 2. 1/8 Zone Significative scala 1:2000 e riporta, all'art. 14 delle N.T.O., i tipi di intervento sull'edilizia esistente in 5 gradi di protezione definendo per alcuni in modo dettagliato alcune prescrizioni particolari. Nel corso degli anni alcuni edifici di interesse storico e ambientale, in particolar modo quelli in ambito agricolo, hanno mutato le loro caratteristiche formali, tipologiche e talvolta di impianto a causa d'interventi di ristrutturazioni o consolidamento.

Le stesse destinazioni d'uso e funzioni, legate alle attività del settore primario, possono essere venute meno e spesso i fabbricati, se non recuperati, diventano ruderi o versano in stato di abbandono, perdendo i connotati di valenza ambientale originaria e, al contempo, deturpando il paesaggio. L'amministrazione comunale quindi ritiene necessario procedere ad un'indagine circa l'attuale consistenza dei valori degli edifici da tutelare e procedere ad un aggiornamento della schedatura degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda la disciplina degli interventi, di cui all'art. 14 delle vigenti norme del Piano degli Interventi, l'intento iniziale è quello di valutare una suddivisione in 4 tipi/gradi di intervento, revisionando ed in taluni casi allineando l'attuale disciplina alle recenti normative regionali.





Schedatura edificio (P.R.G. 1983)

Il **P.A.T. vigente** (approvato con D.G.P. n. 175 del 27.06.2011) tratta la tematica degli edifici tutelati sia nella componente dei vincoli, sia in quella delle tutele.

VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

...omissis...

Art. 9 - Vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento agli immobili vincolati dai provvedimenti di seguito elencati ed individuati nella tavola "T1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":

- 1. chiesa di San Trovaso: vincolo ex lege n. 364/1909 notificato alla Parrocchia di San Trovaso il 22.6.1923
- 2. oratorio delle Grazie: vincolo ex lege n. 364/1909 notificato il 3.4.1925
- 3. antica vera da pozzo in stile bizantino a Sambughè: vincolo ex lege n.364/1909 notificato alla Parrocchia di Sambughè il 17.4.1925
- 4. villa Colombina del XVIII secolo (via Terraglio a Preganziol): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 18.7.1960
- 5. edificio del XVII XVIII sec. Il Palazzon (via Caduti nel Lager 1943-45): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 13.12.1960



- 6. villa Taverna del XVIII sec. già Villa Palazzi (via Terraglio): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 13.9.1961
- 7. villa Marcello della fine del XVIII sec. (via Terraglio): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 17.10.1962
- 8. villa Marcello del Majno del XVIII sec. (via Schiavonia): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 20.1.1964
- 9. villa Albrizzi Franchetti del XVIII sec. (via Terraglio in frazione di San Trovaso): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 14.6.1965
- 10. villa Tasso del XVIII sec. (via Schiavonia a Preganziol): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 16.1.1967
- 11. villa Spandri XVIII sec. (via Schiavonia a Preganziol): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 18.11.1967
- 12. villa settecentesta (via Berto in frazione di San Trovaso): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 22.4.1968)
- 13. villa Zaro (via Baratta Vecchia): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 4.6.1968
- 14. villa Rietti Rota ora Park Villa Napoleon del XIX sec. (via Terraglio): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 8.6.1968
- 15. villa Marchesi (via Terraglio): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 9.3.1999

Disposizioni generali

Gli interventi sugli immobili sopra elencati devono rispettare le disposizioni e procedure previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Indicazioni operative per i Piani degli Interventi

Il Piano degli interventi dovrà:

- individuare, per gli edifici vincolati posti all'esterno dei centri abitati, gli interventi consentiti nelle aree limitrofe agli immobili medesimi e modalità di realizzazione
- aggiornare le aree vincolate a seguito di modifiche normative di livello superiore e con la variazione dell'elenco degli immobili vincolati
- disciplinare, nelle aree in prossimità degli immobili di cui sopra, la segnaletica pubblicitaria e dei segnali d'indicazione (artt. 23 e 39 del Codice della Strada) con l'individuazione della tipologia e posizione compatibili con i valori architettonici degli immobili ed aree sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo.



INVARIANTI

Art. 27 - Invarianti di natura storico - culturale

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento agli immobili individuati nella tavola "T2 - Carta delle Invarianti".

Disposizioni generali

Il PAT individua come invarianti storico-culturali quegli ambiti e quei manufatti riconoscibili come elementi peculiari dell'identità storica culturale del territorio comunale.

Le invarianti storico-culturali corrispondono agli edifici, manufatti, oggetti ed aree emergenti per caratteri di unicità, valore ed originalità.

Nella tavola "T2 - Carta delle Invarianti" sono individuati con apposita simbologia:

- gli immobili e le aree vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dall'Istituto Ville Venete;
- gli edifici di particolare interesse dal punto di vista della storia e architettura locale. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi.

Ferme restando le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 per gli immobili e le aree vincolati, il Piano degli Interventi determinerà gli interventi consentiti per la tutela e valorizzazione degli edifici di particolare interesse sopra individuati.

Il Piano degli Interventi dovrà favorire il riutilizzo degli edifici anche con destinazioni direzionali e terziarie, prevedendo quindi la possibilità di cambi di destinazioni d'uso. In generale il P.I. potrà definire le differenti tipologie di intervento ammesse su ogni singolo edificio e dovrà rivedere e aggiornare l'individuazione data dal P.A.T. degli edifici rurali di particolare interesse storico e deciderne il grado di protezione.

Nel caso in cui venga dimostrata attraverso idonea documentazione l'errata classificazione degli edifici oppure venga riscontrata una condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero, l'Amministrazione potrà ammettere la variazione del grado di protezione, con deliberazione consiliare.



TRASFORMABILITÀ'

Art. 51 - Ville storiche e parchi

1. Le caratteristiche

L'ambito del patrimonio storico ambientale interessa elementi, manufatti ed aree fortemente rappresentativi del territorio in quanto connotati da particolare pregio. Si tratta dell'insieme di ville storiche e dei loro parchi già tutelati ai sensi di legge (ex L. 1089/1939 ora D.Lqs. 42/2004 e s.m.i.).

2. Indicazioni operative per il Piano degli Interventi

Per tali ambiti valgono le norme prevista dal D.Lgs. 42/2004. Nelle aree assoggettate alla presente azione non è consentita l'installazione di serre, né fisse né mobili.

Il **Secondo P.I. vigente** (approvato con D.C.C. n. 80 il 17.12.2019) riporta la disciplina degli edifici tutelati all'art. 14 delle Norme Tecniche Operative.

Articolo 14 - Disciplina degli interventi in relazione agli edifici con grado di protezione I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono definiti dalla legge. Eventuali limitazioni per talune tipologie di intervento conseguenti all'assegnazione di gradi di protezione, sono regolate dal presente articolo.

- 2. Per gli edifici individuati nelle tavole del P.I. con apposita numerazione sono previsti i seguenti rispettivi gradi di protezione
- ...omissis...
- 3. In caso di intervento sugli edifici vincolati sopra elencati sono consentiti gli interventi previsti per i rispettivi gradi di protezione come di seguito definiti:
- GRADO DI PROTEZIONE 1
- Si applica agli edifici, vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 (precedentemente Legge 1 giugno 1939, n. 1089) nonché a quelli non vincolati, che rispondono alle seguenti caratteristiche:
- a) hanno requisiti storici, artistici e ambientali di rilevante importanza;
- b) conservano inalterati o quasi inalterati sia i caratteri morfologici esterni, sia l'impianto strutturale originario;
- c) si trovano in uno stato di conservazione generale sufficientemente buono e comunque la loro obsolescenza fisica o funzionale non è tale da comprometterne la recuperabilità.



- GRADO DI PROTEZIONE 2

Si applica agli edifici di particolare valore ambientale, non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche:

a) pur possedendo i requisiti di cui alla lettera a) del grado precedente, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali da precludere almeno un parziale ripristino;

b) non hanno valore culturale pari a quelli con grado di protezione 1, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;

c) hanno caratteristiche di edificio con grado di protezione uno ma, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario, sono stati recentemente sottoposti a lavori di restauro interno con uso improprio di materiali di finitura.

...omissis...

- GRADO DI PROTEZIONE 3

Si applica a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità, nonché a quegli edifici rurali che, per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio tipico della campagna trevigiana.

...omissis...

- GRADO DI PROTEZIONE 4

Si applica a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale e di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne.

...omissis...

- GRADO DI PROTEZIONE 5

Si applica a quegli edifici che, pur essendo originariamente stati riconosciuti per la loro rilevanza sotto l'aspetto ambientale, non presentano attualmente elementi da sottoporre a particolare tutela, pur tuttavia intendendo comunque garantire per questi stessi edifici il rispetto sotto l'aspetto insediativo e stilistico di caratteristiche e materiali dell'architettura locale tradizionale. Per il grado di protezione 5 sono ammesse tutte le categorie di intervento.



3.2 I contenuti della Variante n. 1 al Secondo P.I.

La Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi (PI) è *relativa alla revisione del* grado di protezione degli edifici di interesse storico ambientale.

Con tale variante si prevede una nuova indagine sul territorio comunale di tutti gli edifici tutelati e schedati, la redazione di una nuova schedatura e in particolar modo la revisione dei gradi di protezione a fronte delle analisi effettuate.

La fase di analisi, propedeutica alla revisione delle schede vigenti e dei vari gradi di protezione, prevede il sopralluogo e la "verifica sul campo" dei vari edifici per documentare lo stato dell'immobile disciplinato dal P.I..

La schedatura verrà effettuata mediante l'utilizzo di banche dati territoriali e la "scheda edificio" sarà quindi georeferenziata.

Nello specifico:

- tutte le informazioni della scheda saranno geolocalizzate (ogni scheda sarà georeferenziata e ogni area/punto avrà al suo interno tutti i dati specifici). In questo modo sarà possibile identificare tutte le schede con determinate caratteristiche, effettuare una determinata ricerca per nominativo o per qualsiasi altra caratteristica:
- 2) le schede saranno corredate da un estratto della C.T.R.N. e da un estratto di mappa catastale;
- 3) ogni elemento georeferenziato avrà uno specifico link di collegamento alla scheda, così mediante il software GIS l'ufficio tecnico comunale potrà consultare in forma automatizzata la scheda interessata.

3.2.1 I principali elementi dell'indagine conoscitiva degli edifici tutelati

La schedatura degli edifici si basa, come già descritto in precedenza, su una parte analitica a seguito dell'indagine "sul campo" dei vari immobili e su una componente progettuale, ovvero l'indicazione del grado di protezione attribuito allo specifico edificio e gli interventi ammessi.

I principi che determinano la disciplina di ogni "scheda norma" sono così strutturati:

ANALISI

- a. Analisi storica
 - Epoca di costruzione
 - Normativa (vincolo di riferimento)
- b. Analisi funzionale e fisico strutturale
 - Destinazione d'uso prevalente originale;



- Destinazione prevalente attuale
- Tipologia edificio in ambito urbano
- Eventuali trasformazioni avvenute negli anni
- Caratteristiche costruttive (strutture verticali, strutture orizzontali, manto di copertura, struttura tetto, facciata)
- Caratteristiche formali (aperture, pavimenti esterni, porticato, archi di portico, comignoli, tetto, decorazioni, pavimenti)
- Stato di conservazione generale
- Tipi di intervento rispetto all'impianto originario
- Stato di utilizzazione
- c. Analisi area di pertinenza
 - Contesto ambientale
 - Dati metrici e catastali

PROGETTO

- a. Categorie di intervento
- b. Prescrizioni











4. IL "PERCORSO DI PROGETTO" DELLA VARIANTE N. 1 AL SECONDO P.I.

4.1 "Il Documento del Sindaco"

La L.R. 11/2004 introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, con l'avvio della redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo (Piano degli Interventi - P.I.), di produrre un documento programmatico, solitamente denominato "Documento del Sindaco", la cui finalità è fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi previsti nel P.I. in attuazione e coerenza al P.A.T. e ai suoi principi di sostenibilità.

Il "Documento del Sindaco" è un atto preliminare e propedeutico alla definizione del Piano degli Interventi e delle sue Varianti. Per il suo carattere programmatico all'interno del Documento del Sindaco vengono delineati i contenuti della Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi della Città di Preganziol, nel rispetto della coerenza con il Piano di Assetto del Territorio.

Il "Documento del Sindaco", presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza non solo per la redazione del Primo/Secondo Piano degli Interventi ma anche, come in questo caso, per la Variante n. 1 al Secondo P.I. *relativa alla revisione del grado di protezione degli edifici di interesse storico ambientale*, esso consente e garantisce la partecipazione ai portatori di interesse in genere (cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali) ed il fatto che le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

4.2 Il percorso amministrativo

Gli aspetti procedimentali della Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi relativa alla revisione del grado di protezione degli edifici di interesse storico ambientale 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 della Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi, al fine dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle relative modalità operative;



- la Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi è adottata dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall'adozione, la Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi è depositata 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 la Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi;
- la Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

4.3 Concertazione e partecipazione

Data la tipologia specifica della Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi, che va ad interessare la solo schedatura degli edifici di interesse storico ambientale e la ridefinizione dei rispettivi gradi di protezione, occorre attivare procedure di evidenza pubblica. L'amministrazione comunale predispone mediante Avviso Pubblico, consultabile tramite il sito web comunale e l'albo pretorio, un modello apposito denominato "Manifestazione di interesse, Scheda Tecnica - edifici tutelati" che gli stessi proprietari degli edifici possono compilare e poi presentare, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Preganziol, al fine di rivedere il grado di protezione dell'edificio tutelato.

4.4 Criteri per la predisposizione della variante urbanistica

La conservazione e la valorizzazione delle tradizioni dei luoghi sono alla base del progetto di sviluppo sostenibile del territorio che punta alla valorizzazione delle risorse storico culturali di Preganziol.

Il tessuto storico e la qualità architettonica tipica del paesaggio rurale sono un patrimonio da recuperare e rigenerare.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico le azioni devono essere mirate alla riqualificazione del tessuto storico dei luoghi, del paesaggio rurale e al recupero degli edifici più significativi.

Sono due le direzioni che si possono prendere per adeguare gli strumenti urbanistici vigenti: rivedere la definizione dei gradi di protezione ed intervenire laddove



possibile introducendo una più ampia flessibilità; accertare lo stato di conservazione dei manufatti e aggiornare conseguentemente le possibilità di intervento.

Gli obiettivi della Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi vigente si possono sintetizzare nei seguenti punti:

- recupero e valorizzazione degli insediamenti storici attraverso azioni finalizzate al recupero urbanistico, l'incentivazione del recupero edilizio, finalizzato alla piena rifunzionalizzazione e rivitalizzazione del patrimonio insediativo di impianto storico:
- recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio anche mediante la revisione dei gradi di protezione/interventi ammissibili;
- definizioni delle destinazioni d'uso possibili in relazione alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza ed al ruolo urbano.

Sulla base delle varie richieste, pertanto, saranno inoltre verificate e modificate tutte le specifiche schede, con la possibilità di eliminare quelle che interessano fabbricati che non presentano caratteristiche storiche, artistiche, ambientali, trattandosi di edifici di recente costruzione e/o di manufatti non coerenti con il contesto all'interno dei nuclei storici, sia perché si tratta in genere di edifici privi di particolare valore storico documentale, sia in quanto risultano anche estranei alla struttura morfologica dell'insediamento originario.

4.5 L'informatizzazione della Variante n. 1 al Secondo P.I.

Il P.A.T., ed i relativi Quadri Conoscitivi (Q.C.), sono stati redatti secondo quanto disposto negli atti di indirizzo della Regione Veneto.

Ai sensi dell'art. 11 bis della L.R. 11/2004 e dell'art. 19 della L.R. 14/2017, il Quadro Conoscitivo ed il suo aggiornamento predisposto per la Variante n. 1 al Secondo P.I. relativa alla revisione del grado di protezione degli edifici di interesse storico ambientale dovrà essere trasmesso alla Giunta Regionale ai fini del suo monitoraggio, e ciò rappresenta condizione necessaria per la pubblicazione della Variante n. 1 al Secondo P.I. da parte del Comune dopo la sua approvazione.



5. IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI

5.1 Valutazione Ambientale Strategica

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.

La Variante specifica n. 1 relativa alla revisione del grado di protezione degli edifici di interesse storico ambientale del Secondo Piano degli Interventi non è soggetta a procedura V.A.S. in quanto la variante non contrasta ed è conforme agli obiettivi del P.A.T. e non sono contemplate varianti di Z.T.O..

5.2 Valutazione Compatibilità Idraulica

La Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2948 del 6 ottobre 2009, ai sensi della legge regionale 3 agosto 1998 n. 267, definisce le modalità operative e le indicazioni tecniche per lo studio di "valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici".

La normativa prevede che ogni nuovo strumento urbanistico di pianificazione contenga la valutazione di compatibilità idraulica. L'allegato A della delibera della Giunta Regionale del Veneto prevede che "ogni nuovo strumento urbanistico comunale (P.A.T./P.A.T.I. o P.I.) deve contenere uno studio di compatibilità idraulica che valuti per le nuove previsioni urbanistiche le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti e le possibili alterazioni causate al regime idraulico" al fine di consentire una più efficace prevenzione dei dissesti idraulici ed idrogeologici.

Inoltre, per non appesantire l'iter procedurale, la normativa permette di rilasciare asseverazione da parte del tecnico estensore dello strumento urbanistico attestante in sostituzione della valutazione di compatibilità idraulica qualora le varianti non comportino alcuna alterazione del regime idraulico ovvero comportino un'alterazione non significativa. La delibera suddetta sottolinea che "la valutazione di compatibilità idraulica non sostituisce ulteriori studi e atti istruttori di qualunque tipo richiesti al soggetto promotore dalla normativa statale e regionale, in quanto applicabili".



La Variante n. 1 al Secondo Piano degli Interventi interessa la revisione del grado di protezione degli edifici esistenti e pertanto non è soggetta a V.C.I..

Città di Preganziol, aprile 2020

IL SINDACO

dott. Paolo Galeano