

SETTEMBRE 2020

PIANO DEGLI INTERVENTI DI SANDRIGO
Variante 1/2020

DOCUMENTO DEL SINDACO

Il presente elaborato costituisce il "Documento del Sindaco" che, come stabilito dal 1° comma dell'art. 18 della L.R.11/2004, esprime le scelte strategiche dell'Amministrazione Comunale, attraverso priorità, trasformazioni urbanistiche ed interventi, da realizzare, sia pubblici che privati.

Sindaco
Giuliano Stivan

Assessore Urbanistica ed Edilizia Privata
Lucia Pozzato

Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica
Gianluca Pan

Cos'è il Documento del Sindaco

Metodologicamente, il Documento del Sindaco si propone come un documento programmatico nel quale sono evidenziate in particolare le previsioni di trasformazione, di riqualificazione e valorizzazione dei tre sistemi principali: insediativo, infrastrutturale e ambientale.

Il documento definisce degli "scenari obiettivo", generali ed articolati per parti significative del territorio, da perseguire con il Piano degli Interventi ed individua le conseguenti politiche e azioni, di valenza strategica e strutturale di competenza della pianificazione, che si intendono promuovere per attuare quegli stessi "scenari obiettivo".

I contenuti essenziali sono rappresentati dai seguenti elementi:

- obiettivi generali di sviluppo, riqualificazione, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dell'ambiente;
- obiettivi di sostenibilità, limiti e condizioni d'uso del territorio allo sviluppo sostenibile;
- contenuti strategici del Piano;
- rapporto tra scelte dello strumento e pianificazione generale e settoriale sovraordinata;
- elementi di coordinamento e di indirizzo della futura pianificazione di settore e misure per la coerenza e/o variazione della pianificazione vigente.

Il Piano degli Interventi deve rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

- **Coerenza:** deve essere conforme al PAT e coordinarsi con i Piani sovraordinati;
- **Chiarezza:** deve presentare una struttura ordinata e un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle norme operative;
- **Flessibilità** e tempi certi: deve essere pensato come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo, tenendo conto che, decorsi i 5 anni dall'entrata in vigore del Piano, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per i quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi nonché i vincoli preordinati all'esproprio, decadono;
- **Trasparenza:** per la sua elaborazione deve essere adottato un processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locali;
- **Qualità:** dovrà mirare alla valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile.



L'immagine è tratta dalla pubblicazione "Sandrigo: storia arte e natura" a cura di Giordano Dellai, 2017

Le parole guida del Piano

Rigenerare

Non c'è dubbio che il consumo di suolo deve essere arginato, ma serve anche un uso intelligente dei suoli, urbanizzati e non: questi sono i nuovi paradigmi della rigenerazione urbana, della tutela del paesaggio, della sostenibilità ambientale sui quali intende muoversi il processo di pianificazione avviato con il PAT e reso efficace con il Piano degli Interventi

Abitare

L'attenzione è rivolta al rafforzamento della residenza che richiede attenzione per la domanda dei cittadini relativa alle capacità insediative e alla qualità edilizia da un lato e a una migliore efficienza dei servizi dall'altro.

Lavorare

Inutile dire dell'importanza delle attività economiche per Sandrigo. Oggi il tema è quello di entrare nel merito della qualità e della consistenza delle due reti: commerciale e produttivo.

Tempo libero e servizi

Sandrigo ha sempre curato la dimensione e la qualità degli spazi pubblici.

Le stesse zone a servizi scolastici, amministrativi, socio-sanitari sono da sempre un punto di riferimento per un territorio vasto che qui si rivolge per queste necessità. Oggi assistiamo a una forte riduzione delle capacità di investimento pubbliche e private che si ripercuotono anche sulla possibilità di nuove aree pubbliche. Contemporaneamente si va modificando anche la popolazione residente per età e per natura dei nuclei familiari.

Il patrimonio storico

Sandrigo si è impegnata con un precedente PI ad un e dettagliato lavoro sul patrimonio storico. La Variante al PI intende confermare nella sostanza quanto già prodotto. Si interverrà nei punti critici per avere maggiore chiarezza nell'interpretazione della norma e nel raggiungimento degli obiettivi. Le esperienze già fatte costituiscono il punto di riferimento per promuovere le buone pratiche tenendo presente l'importanza di valorizzare l'eredità storica e di trovare un rapporto equilibrato tra il nuovo e l'antico.

Il patrimonio agricolo

Se un tema rilevante è rappresentato dal patrimonio dei centri abitati, non va dimenticato che essi devono una componente importante del loro valore dall'essere inseriti in un contesto paesaggistico di grande rilevanza. Per estensione e qualità il sistema agricolo di Sandrigo costituisce un compendio che merita attenzione tanto quanto la parte urbana. Mantenere le aziende dedite all'agricoltura sarà uno degli obiettivi che la Variante intende perseguire.

Il percorso del Piano degli Interventi

Il procedimento di formazione del Piano viene così definito (art.18 LR 11/04):

- il Sindaco predispone un documento (...) e lo illustra presso la sede del comune nel corso del consiglio comunale;
- 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 (...);
- 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. (...);
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano;
- copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione;
- il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione (...)



Il quadro di riferimento

Il Consiglio Comunale di Sandrigo ha adottato con delibera n. 8 del 15/04/2009 il PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT), ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. Con successiva Conferenza di Servizi del 10/11/2010 il PAT è stato approvato e successivamente ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, con D.G.R.V. n. 3388 del 30/12/2010, pubblicata nel B.U.R. n. 7 del 25/01/2011.

Con delibera n. 35 del 26/07/2011 il Consiglio Comunale ha adottato il PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI), successivamente approvato con delibera n. 49 del 27/07/2012.

Il primo PI ha rielaborato tutti i documenti del PRG adeguandoli al PAT ed alla normativa vigente.

Con delibera n. 46 del 30/07/2013 il Consiglio Comunale ha adottato il SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI), successivamente approvato con delibera n. 64 del 09/12/2013, relativo alle zone agricole ed alle attività produttive in zona impropria del territorio comunale.

Il secondo PI ha riguardato:

- le zone agricole: revisione dell'apparato normativo, la valorizzazione degli elementi paesaggistici, la classificazione degli allevamenti intensivi e le relative fasce di rispetto;
- la schedatura delle attività produttive fuori zona;
- le linee guida per l'applicazione dei criteri perequativi per i nuovi interventi introdotti con il secondo PI e conseguente adeguamento/aggiornamento delle NTO;
- revisione e aggiornamento delle NTO del primo PI, messa a punto e chiarimenti di articoli che nella pratica hanno trovato difficoltà interpretative o necessitano di integrazione.

Con delibera n. 2 del 12/03/2015 il Consiglio Comunale ha adottato il SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) - SECONDO STRALCIO, successivamente approvato con delibera n. 30 del 19/06/2015, che in linea con i precedenti PI ha riguardato limitate modifiche dovute alle sopravvenute normative sovraordinate e ha dato risposta a richieste presentate nella fase di osservazioni al precedente PI (richieste già depositate presso gli Uffici).

Le tematiche affrontate sono state le seguenti:

- revisione schede Beni culturali e ambientali;
- riconoscimento di edifici non funzionali al fondo;
- attivazione del Registro dei Crediti;
- limitate modifiche alle zone;
- altre richieste puntuali.

Con delibera n. 75 del 19/12/2016 il Consiglio Comunale ha adottato il PIANO DEGLI INTERVENTI DELLA CITTÀ STORICA, successivamente approvato con delibera n. 13 del 27/03/2017.

Con delibera n. 14 del 27/03/2017 il Consiglio Comunale ha adottato la VARIANTE 1/2017 AL PIANO DEGLI INTERVENTI, successivamente approvata con delibera n. 76 del 21/12/2017.

La variante 1/2017 al PI ha dato riscontro alle istanze di variazione urbanistica presentate dai cittadini, senza introdurre nuove tematiche di pianificazione, e si è occupato di precisazioni o modeste rettifiche degli elaborati tecnici segnalate dall'Ufficio Urbanistica finalizzate ad una più corretta gestione del Piano.

Con delibera n. 55 del 25/09/2017 il Consiglio Comunale ha adottato la VARIANTE 2/2017 AL PIANO DEGLI INTERVENTI, successivamente approvata con delibera n. 77 del 21/12/2017.

Con delibera n. 44 del 12/11/2018 il Consiglio Comunale ha adottato la VARIANTE 1/2018 AL PIANO DEGLI INTERVENTI, successivamente approvata con delibera n. 3 del 04/03/2019.

La variante 1/2018 al PI ha riguardato:

- la disciplina delle aree le cui previsioni urbanistiche sono decadute per le finalità dell'art. 18, comma 7, della LR 11/2004, come sostituito dalla LR 14/2017;
- la valutazione delle istanze di variazione urbanistica fatte pervenire dai privati;
- la redazione del progetto di variante mediante l'uso di applicazione informatica.

Con delibera n. 22 del 27/07/2020 il Consiglio Comunale ha approvato la variante al PAT ai sensi della LR 14/2017. Il provvedimento non è entrato nel merito delle scelte urbanistiche ma ha individuato gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e recepito il limite di consumo di suolo ammesso sulla base della disciplina regionale vigente.

il Piano di Assetto del Territorio

Il primo riferimento di ogni PI è il PAT che ne disegna gli obiettivi e la cornice entro la quale si sviluppano le scelte.

Il PAT di Sandrigo, articolato in 4 tavole e disciplinato nelle Norme di Attuazione, contiene indicazioni orientative e altre prescrittive. Tra gli aspetti prescrittivi il dimensionamento degli sviluppi futuri. A tal fine individua nel territorio comunale cinque Ambiti Territoriali Omogenei (d'ora in poi denominati ATO), identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi.

Gli ATO individuati nel territorio comunale sono:

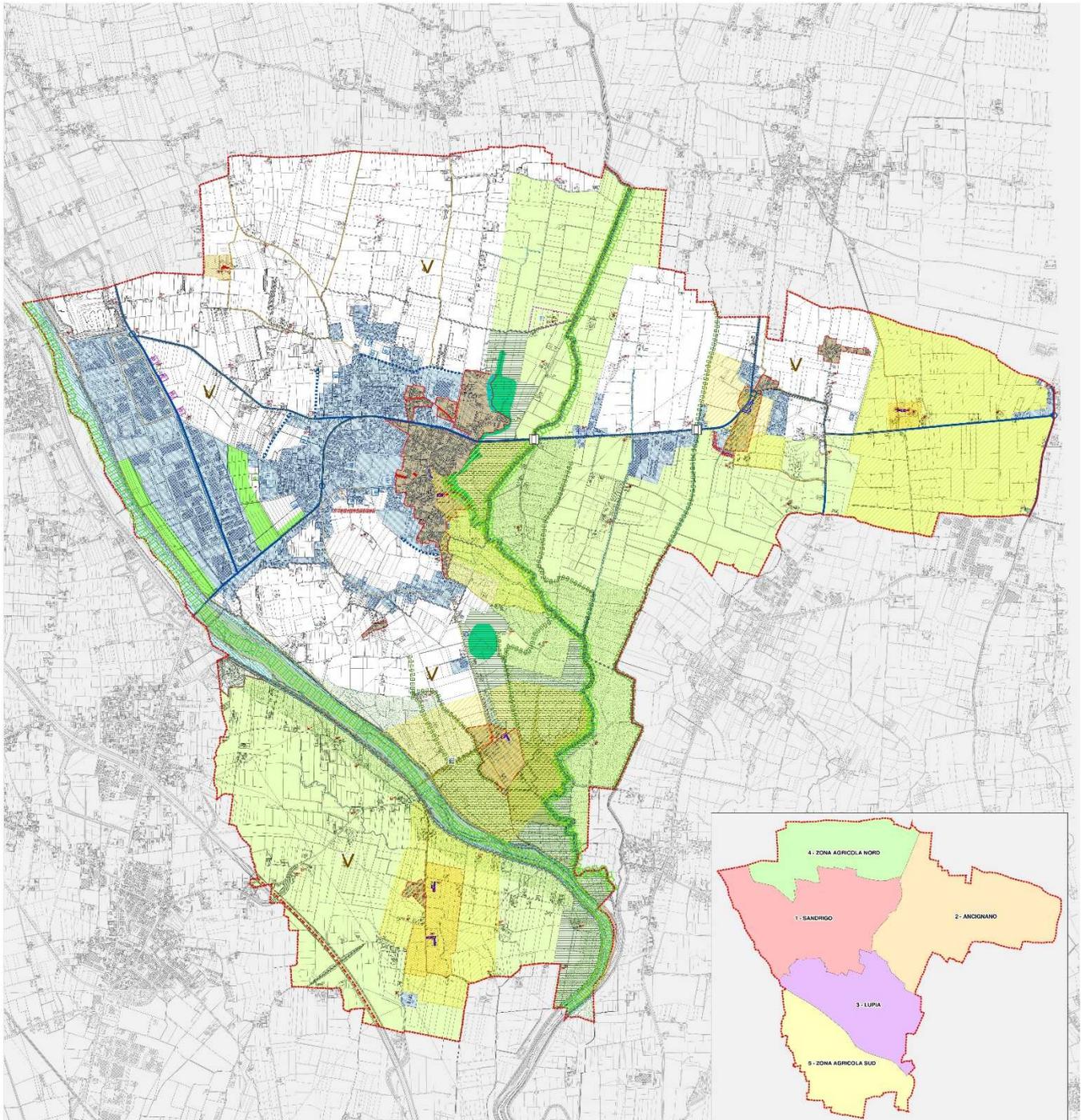
- ATO 1 – SANDRIGO
- ATO 2 – ANCIGNANO
- ATO 3 – LUPIA
- ATO 4 – ZONA AGRICOLA SUD
- ATO 5 – ZONA AGRICOLA NORD

Per quanto riguarda le nuove aree di trasformazione questi sono i limiti massimi previsti dal PAT:

| ATO | Superficie totale ha | CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO | | | | Standard urbanistici primari mq | Aree cedute per standard, infrastrutture, ed. resid. pubb. |
|------|-------------------------|---------------------------------|---|--|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| | | Nuovo volume residenziale mc | Totale abitanti su nuovo volume (vol/210) | Volume commercio servizi/turismo mc | Superficie coperta produttiva mq | | |
| 1 | 681 | 148.063 | 705 | 0 | 35.937 | PUA | 144.899 |
| 2 | 767 | 19.945 | 95 | 0 | 0 | PUA | 0 |
| 3 | 465 | 0 | 0 | 0 | 0 | PUA | 0 |
| 4 | 441 | 0 | 0 | 0 | 0 | PUA | 0 |
| 5 | 438 | 0 | 0 | 0 | 0 | PUA | 0 |
| TOT. | 2792 | 168008 | 800 | 0 | 0 | PUA | 144.899 |

Più recentemente, in applicazione della LR 14/2017, il PAT ha definito la quantità massima di suolo che il comune può mettere in gioco da qui al 2050 e che corrisponde a **15,52 ettari**.

PAT: tavola della trasformabilità



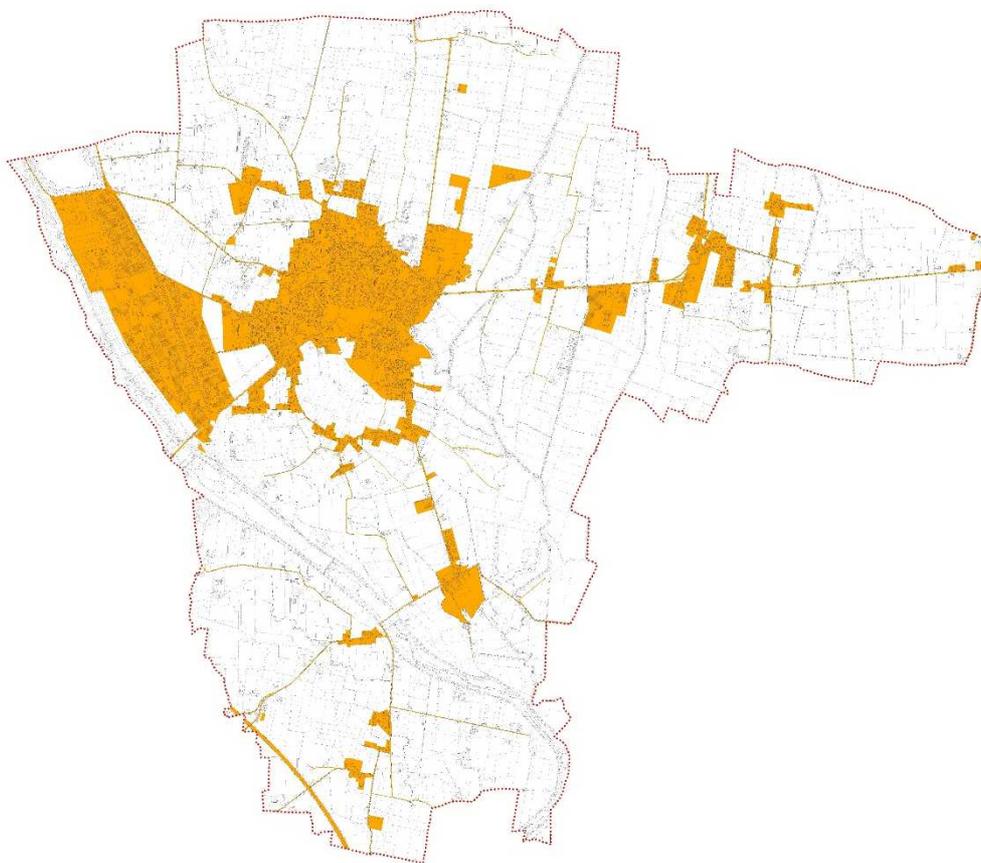
I contenuti del PI

La Variante consisterà in una revisione generale dello strumento urbanistico dovuta a diversi fattori:

- l'entrata in vigore di nuove leggi statali e regionali che hanno introdotto numerose modifiche nei contenuti degli strumenti di pianificazione e nelle modalità attuative;
- l'applicazione del Piano che ha consentito di testare tutti i contenuti facendo emergere alcuni elementi che possono essere migliorati;
- la decadenza di alcune previsioni e la necessità di una nuova pianificazione;
- la stesura del nuovo Regolamento Edilizio che impone un adeguamento delle Norme e del Prontuario;
- il sopraggiungere di richieste da parte di privati da valutare ed eventualmente inserire nel piano urbanistico.

Sono soprattutto tre i provvedimenti di legge che hanno ricadute sul Piano:

- **LR 14/2017** "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" Questo provvedimento ha richiesto l'adeguamento del PAT a quanto stabilito dalla norma e dalla DGR correlata ed ha introdotto nuove definizioni per l'attivazione di politiche di rigenerazione urbana di ambiti degradati. La Variante al PAT in applicazione della disciplina regionale ha portato alla definizione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata che sono rappresentati nella figura che segue e che determinano gli ambiti non soggetti a consumo di suolo.



- **Regolamento Edilizio Tipo**

L'adozione del Regolamento Edilizio Tipo comporta la riorganizzazione dell'apparato normativo: Norme Tecniche Operative e Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale. Inoltre, richiede un ripensamento dei contenuti specifici in modo da coordinare i diversi provvedimenti e garantire l'invarianza delle previsioni di Piano.

- **LR 14/2019** "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

La norma prevede una diversa disciplina delle aree degradate e degli interventi che producono crediti edilizi, tenendo anche conto della necessità di individuare aree per l'atterraggio degli stessi.

La Variante 1/2020 al PI intende farsi carico della revisione delle previsioni dei PI precedenti in modo da monitorare lo stato di attuazione soprattutto per quanto attiene alle aree più importanti. Inoltre, sono necessari alcuni adeguamenti normativi che sono rilevanti per la gestione delle previsioni di Piano e che saranno introdotti nell'apparato normativo.

1. **aggiornamento dello stato di attuazione** del Piano e miglioramenti tecnici dello strumento in stretto coordinamento con gli uffici comunali, comprendente:

- aggiornamento e correzione di talune imprecisioni riscontrate tra la base cartografica e la rappresentazione del piano (zonizzazione, vincoli e prescrizioni);

2. **verifica delle NTO**, in generale e in particolare con riguardo a:

- schedatura degli edifici non più funzionali al fondo e verifica dei limiti normativi sul recupero di tali volumi;
- gradi di protezione in centro storico e possibilità di ampliamento dei fabbricati chiarendo meglio quegli aspetti delle Norme che si sono dimostrati più difficili da interpretare e raccogliendo i suggerimenti utili a favorire il recupero di tali beni;
- compatibilità tra zone produttive e attività insalubri in modo da introdurre norme specifiche volte a salvaguardare la salubrità degli ambiti e il corretto utilizzo delle zone produttive;
- aggiornamento della norma sui contesti figurativi derivanti dal PTCP sulla scorta della flessibilità consentita ai Comuni nell'applicazione delle Norme di Piano;
- applicazione della LR 14/2019 disciplinando la gestione dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione. Per sviluppare questo punto l'Amministrazione ha già avviato uno studio per definire i criteri con i quali si esamineranno le casistiche degli elementi di degrado, gli obiettivi che si intende raggiungere e le priorità che saranno stabilite. Questo passaggio è preliminare al Bando pubblico con il quale verranno segnalati gli elementi di degradati per i quali si chiede il riconoscimento del credito. Compito del PI sarà il recepimento degli aspetti normativi con la verifica di coerenza delle attuali Norme sia del PI che del PAT e l'individuazione degli elementi di degrado;
- valutazione degli indici edilizi ed urbanistici;
- verifica sulla disciplina delle superfici commerciali alla luce delle possibilità di recupero di alcuni ambiti oggi in parte dismessi o degradati;
- recepimento delle più recenti disposizioni di legge sia nel settore edilizio che urbanistico;
- aggiornamento della normativa e completamento del raccordo tra N.T.O. e Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale in modo da rimuovere le difficoltà interpretative tra disposizioni prescrittive e orientative.

3. revisione delle zone agricole con riferimento a:

- verifica delle fasce di rispetto degli allevamenti intensivi;
- disciplina delle aree di tutela fluviali;
- introduzione di norme su manufatti accessori, quali le piscine;
- individuazione degli elementi colturali di pregio, quali i filari alberati.

4. manifestazioni di interesse e segnalazioni provenienti dai privati;

Sono pervenute al Comune 19 richieste e proposte da parte di privati che saranno valutate nel contesto della presente Variante. Al fine di consentire la più ampia partecipazione, l'Ufficio Tecnico, nel rispetto delle indicazioni dell'Amministrazione, predisporrà un ulteriore bando rivolto alla cittadinanza che consentirà anche a coloro che non lo hanno ancora fatto di presentare proposte.

Nell'esaminare le richieste pervenute e le nuove saranno utilizzati i seguenti criteri:

- Coerenza con la normativa nazionale e regionale vigente.
- Corrispondenza con le previsioni del PAT.
- Completezza delle informazioni
- Garanzia dei diritti di terzi.
- Realizzabilità tecnica.

5. dimensionamento del Piano:

- quantificazione delle aree a standard
- verifica del consumo di suolo
- rapporto con il dimensionamento del PAT

Durante il lavoro di stesura del Piano degli Interventi potrà essere presa in considerazione l'opportunità di suddividere i contenuti in stralci in modo da anticipare alcune questioni più urgenti e affrontare con l'approfondimento necessario quelle più complesse.

Il ruolo dei cittadini e degli operatori privati

La legge urbanistica regionale stabilisce, all'articolo 2, gli obiettivi che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio, attraverso il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni. Il tema del coinvolgimento dei portatori di interesse locale viene riaffermato all'articolo 5, dove oltre agli incontri con altri enti pubblici territoriali e con le amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, richiede che l'amministrazione comunale assicuri il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Tale metodo di partecipazione della società contribuisce ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella redazione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione del territorio, auspicando una visione condivisa dello sviluppo futuro del Comune.

Particolare attenzione sarà quindi riservata alle esigenze puntuali dei cittadini, valutando le proposte e i contributi espressi direttamente dagli stessi.

Negli incontri che si terranno con Enti, Associazioni e portatori di interessi locali, oltre a aggiornare sull'andamento del PI, saranno raccolte le informazioni che essi riterranno utili per la formazione del Piano. Il Piano utilizzerà, inoltre, forme di concertazione urbanistica valutando le proposte pianificatorie provenienti dai privati, in particolare quando queste saranno assimilabili a programmi complessi in modo che ne sia definito chiaramente l'interesse pubblico e le modalità di attuazione.

| | |
|---|----|
| Cos'è il Documento del Sindaco | 3 |
| Le parole guida del Piano | 5 |
| Il percorso del Piano degli Interventi | 6 |
| Il quadro di riferimento | 7 |
| il Piano di Assetto del Territorio | 9 |
| I contenuti del Pl..... | 11 |
| Il ruolo dei cittadini e degli operatori privati..... | 14 |