

COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PAT - Piano di Assetto del Territorio Variante n.3

Articoli 13 e 14 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

DP - Documento Preliminare

Art. 3 comma 5 LR 11/2004

PROGETTAZIONE

Matteo Gobbo
con Alessia Rosin

SINDACO

Stefano Soldan

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Giuseppe Negri

SERVIZIO URBANISTICA

Roberto Favero
Chiara Luciani

SEGRETARIO

Rosario Cammilleri

maggio 2023



Documento Preliminare

Sommario

1. PREMESSA	2
2. QUADRO DI RIFERIMENTO LEGISLATIVO	4
3. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE	8
3.1. Piano di Assetto del Territorio	8
3.2. Piano degli Interventi	9
4. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO	10
5. ITER DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL PAT	12

1. PREMESSA

La Legge Regionale n. 11/2004 stabilisce all'articolo 2 criteri, indirizzi, metodi e contenuti che gli strumenti di pianificazione devono avere per il raggiungimento delle seguenti finalità:

- a) *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;*
- b) *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;*
- c) *tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;*
- d) *utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;*
- e) *messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;*
- f) *coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.*

Come disposto dall'art. 4 della LR 11/2004, *al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, i comuni, le province e la Regione, nell'ambito dei procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, provvedono alla valutazione ambientale strategica (VAS) degli effetti derivanti dalla attuazione degli stessi ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente".*

Inoltre, in attuazione dei principi di sussidiarietà e concertazione, l'art. 5 prevede nei processi di pianificazione il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali al fine di pervenire ad una disciplina condivisa delle risorse economico-territoriali.

Con la LR 11/2004, il Piano Regolatore Generale disciplinato dalla LR 61/1985 diventa Piano Regolatore Comunale che si articola in:

- *Piano di Assetto del Territorio (PAT)* strumento che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio;
- *Piano degli Interventi (PI)*, strumento urbanistico conformativo che opera in coerenza e in attuazione del PAT.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) viene redatto con previsioni decennali, sulla base degli obiettivi, delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili che vengono indicate nell'apposito Documento Preliminare.

Per l'avvio del processo di formazione e, nel caso del comune di Pieve di Soligo, di modificazione degli strumenti urbanistici e territoriali, la Legge Urbanistica Regionale richiede pertanto la predisposizione di un

Piano di Assetto del Territorio – Variante n.3

Documento Preliminare che ne definisca gli obiettivi generali e le conseguenti scelte strategiche (intese come indicazioni programmatiche di carattere generale da precisare nelle successive fasi di pianificazione), nonché le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO LEGISLATIVO

Dalla data di approvazione del PAT di Pieve di Soligo (Conferenza di Servizi del 12.10.2010) il legislatore regionale, nel disciplinare il governo del territorio, è intervenuto a più riprese in virtù del mutato quadro socio-economico rispetto al primo decennio del duemila e del nuovo approccio culturale finalizzato al contenimento del consumo di suolo e alla rigenerazione/riqualificazione del patrimonio immobiliare.

Se da un lato le leggi sul Piano Casa regionale hanno avuto lo scopo di rilanciare l'attività edilizia depotenziando di fatto il piano, dall'altro il Piano Regolatore Comunale (PRC), formato dal PAT e dal PI, è stato interessato, direttamente e indirettamente, dall'entrata in vigore di una serie di importanti novità disciplinari in campo urbanistico di seguito riportate.

Legge Regionale 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

La legge regionale del Veneto n.14 del 06.06.2017 detta la disciplina per il contenimento del consumo di suolo, la riqualificazione, la rigenerazione e il miglioramento della qualità insediativa. Il suolo viene considerato una risorsa limitata e non rinnovabile, 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.

La legge regionale prevede il contenimento ed il progressivo azzeramento del consumo di suolo assumendo quali principi informativi 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, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente in caso non vi siano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente. La norma regionale fissa criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello comunale per limitare e controllare l'uso del suolo, per tutelare il territorio aperto e per promuovere la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

In materia di pianificazione territoriale comunale sono pertanto privilegiati e favoriti gli interventi di:

- trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socioeconomico, o in stato di abbandono, sottoutilizzate o utilizzate impropriamente:
- ripristino del prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale, prevedendo il recupero dei

manufatti storici e del paesaggio naturale agrario, la rimozione dei manufatti abbandonati, la valorizzazione degli edifici isolati e il collegamento con i corridoi ecologici ed ambientali.

Legge Regionale 14/2019 “VENETO 2050”

La Regione Veneto, con la LR 14/2019 del 04.04.2019, ha approvato un provvedimento mirato nelle intenzioni ad agevolare e promuovere la rigenerazione dei tessuti consolidati e la rinaturalizzazione del territorio, ricorrendo al credito edilizio, a varie forme di incentivazione, alle premialità in cambio di interventi virtuosi.

Si riportano di seguito alcuni estratti del provvedimento legislativo con riferimento ai temi di maggior interesse dal punto di vista della pianificazione.

Art. 2 – Definizioni

Ai fini della presente legge, si intende per:

(omissis)

c) rinaturalizzazione del suolo: intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali di cui alla lettera a), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera;

d) crediti edilizi da rinaturalizzazione: capacità edificatoria di cui al comma 4, dell'articolo 36, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4;

(omissis)

Art. 4 - Crediti edilizi da rinaturalizzazione

1. Entro quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 4, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, detta una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, prevedendo in particolare:

(omissis)

2. Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, i comuni approvano, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (PAT), con la procedura di cui ai commi 6, 7 e 8, dell'articolo 50, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 “Norme per l'assetto e l'uso del territorio”, una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:

a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:

- 1) localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;*
- 2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;*
- 3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;*

b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;

Piano di Assetto del Territorio – Variante n.3

c) all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

3. Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a), del comma 2, i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui. Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

4. Salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai comuni, sui manufatti incongrui, individuati dalla variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

5. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice civile.

6. Per quanto non diversamente disposto, si applica l'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

(omissis)

Art. 7 - Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio

1. Sono consentiti interventi di riqualificazione, sostituzione, rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità, con incremento fino al 25 per cento del volume o della superficie esistente in presenza delle seguenti condizioni:

a) che per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che consentano di certificare la prestazione energetica dell'edificio almeno alla corrispondente classe A1;

b) che vengano utilizzate tecnologie che prevedono l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza incrementata di almeno il 10 per cento rispetto al valore obbligatorio ai sensi dell'Allegato 3 del decreto legislativo n. 28 del 2011.

(omissis)

6. Trascorsi quattro mesi dalla scadenza del termine ultimo previsto per l'adozione della variante urbanistica di cui al comma 2, dell'articolo 4, la percentuale di cui al comma 1 è ridotta al 15 per cento qualora non sia utilizzato credito edilizio da rinaturalizzazione nella misura almeno del 10 per cento, laddove esistente. Sono fatti salvi i procedimenti in corso per i quali, alla medesima data, siano già state presentate la segnalazione certificata di inizio lavori o la richiesta del permesso di costruire.

(omissis)

Art. 8 - Interventi in zona agricola

1. Nelle zone agricole è escluso l'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione e gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 sono consentiti esclusivamente:

a) per la prima casa di abitazione e relative pertinenze;

b) in aderenza o sopra elevazione;

c) in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili anche in assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale di cui all'articolo 44, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Legge Regionale 29/2019

La legge regionale 25 luglio 2019, n. 29 ha apportato alcuni correttivi al testo della legge regionale n.11/2004 e n. 14/2019 “Veneto 2050”.

Tra le modifiche apportate, quelle di maggiore rilievo riguardano:

- le nuove procedure per varianti urbanistiche semplificate al PAT;
- le nuove procedure VAS ai sensi dell’art. 6, comma 3, del D. Lgs 152/2006 ai fini della verifica di sostenibilità ambientale di piani e di programmi che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2 del medesimo articolo 6;
- gli articoli 6 e 7 della legge regionale n.14/2019, che sono stati emendati per precisare che gli interventi di ampliamento e riqualificazione edilizia previsti dalla legge sono realizzabili esclusivamente sugli edifici esistenti *alla data di entrata in vigore della legge*.
- e l’art. 11, c. 3 della legge, per precisare che gli interventi previsti dagli articoli 6 e 7 *non sono cumulabili tra loro e sono consentiti una sola volta, anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli ampliamenti o degli incrementi volumetrici e di superficie complessivamente previsti*

Legge Regionale 19/2021 “Veneto Cantiere Veloce”

La Legge regionale n. 19 del 30 giugno 2021, intitolata: “*Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo – Veneto cantiere veloce*” ha apportato alcune modifiche alla disciplina urbanistica veneta.

Le principali novità introdotte riguardano:

Art.3 - l’introduzione di norme semplificate di variante al Piano di Assetto del Territorio per alcune modifiche minori, con l’introduzione di un nuovo art. 14-bis alla legge urbanistica regionale.

Art.4 - l’introduzione della possibilità di approvare Piani Urbanistici Attuativi (PUA) in deroga alle disposizioni del Piano degli Interventi, secondo una procedura di competenza consiliare. È stato a questo fine introdotto un comma 8ter all’art. 20 della L.R. n. 11/2004.

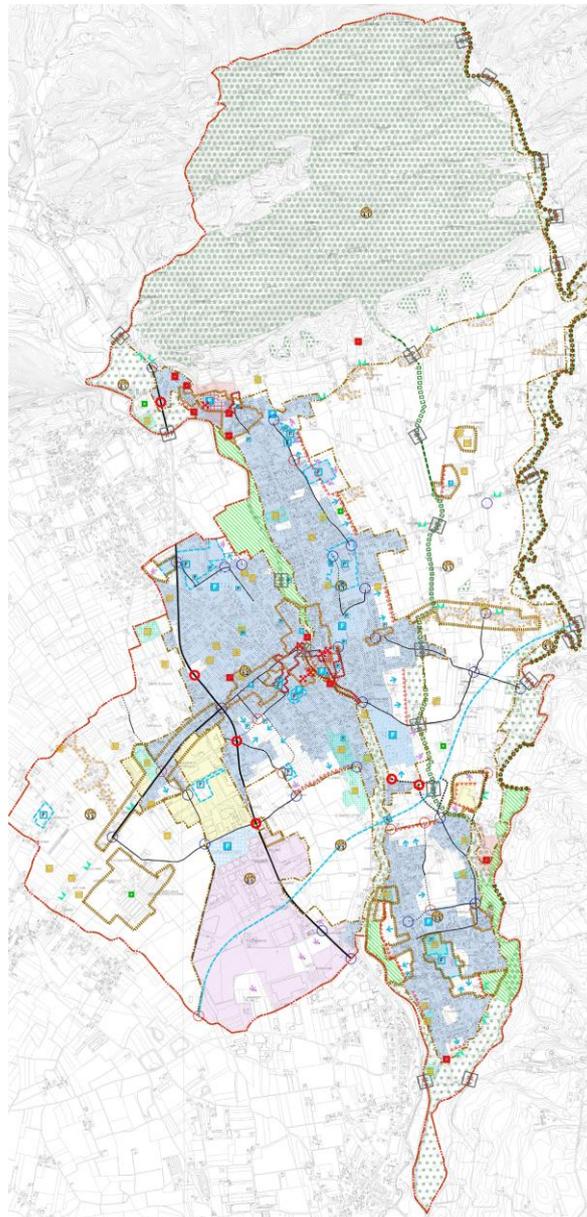
Art. 5 - È stato inserito un nuovo art. 42 bis alla legge urbanistica regionale per disciplinare il mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante in esecuzione dell’art. 23-ter del d.P.R. 380/2001.

3. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

3.1. Piano di Assetto del Territorio

Il Comune di Pieve di Soligo, in copianificazione con la Provincia di Treviso e Regione del Veneto ha elaborato il Piano di Assetto del Territorio, successivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 29 del 20.04.2009.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato successivamente approvato in sede di Conferenza di Servizi del 12.10.2010. La Delibera di ratifica della Giunta Regionale n. 331 del 22.11.2010 è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione (BUR n. 94 del 17.12.2010). Conseguentemente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione sul BUR, è divenuto efficace in data 02.01.2011.



PAT vigente – estratto Carta della Trasformabilità

4. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO

Dopo aver dato corso ad una verifica tecnica dello stato di attuazione della strumentazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario programmare la revisione parziale dello strumento urbanistico generale comunale (P.R.C.) attraverso una Variante parziale al Piano di Assetto del Territorio.

Si tratta principalmente di un riassetto / aggiornamento del quadro normativo pianificatorio basato sulla necessità di adeguamento al parere del Consiglio di Stato sez. I n.1298/2020 reso in data 24/09/2021. In tale occasione il Presidente della Repubblica ha decretato l'accoglimento di un ricorso in materia di limitazioni sull'impianto di nuovi vigneti in aree di connessione naturalistica (art. 40 comma 56 delle NTO) con le motivazioni contenute nel parere sopra citato. Con questa Variante al PAT si persegue la possibilità di dettare e specificare una serie di disposizioni limitative dell'uso agricolo del territorio per esigenze di tutela dell'ambiente e della salute secondo i principi di proporzionalità all'interno di un equo e ragionevole contemperamento degli interessi pubblici e privati.

In tale sede pianificatoria verranno conseguentemente verificati i particolari accorgimenti previsti, quali fasce di rispetto, barriere arboreo-arbustive, utilizzo di particolari macchinari/prodotti, ecc., senza inibire in assoluto lo sfruttamento agricolo nel rispetto e in coerenza con l'art. 38 delle Norme Tecniche del PTCP di Treviso consentendo in concreto coltivazioni di carattere non intensivo e non impattanti.

La Variante contemplerà anche un adeguamento/assestamento del quadro normativo e cartografico vigente su altre parti del territorio comunale, agricolo e non, sulla base di esigenze emerse in applicazione della vigente normativa comunale e a seguito di puntuali richieste dei cittadini in coerenza con la LR 14/2017. Nello specifico, la presente Variante al PAT:

- individuerà/preciserà nuovi nuclei di edificazione diffusa sparsi nel territorio agricolo, con particolare attenzione all'ambito del Patean a confine con il comune di Farra di Soligo;
- specificherà la potenzialità edificatoria residenziale di espansione/completamento nella frazione di Solighetto anche in funzione dell'aumento della dotazione dei servizi "F" di maggiore rilevanza.

È inoltre previsto un aggiornamento cartografico della Tavola 1 "Carta dei Vincoli" con i seguenti contenuti:

- adeguamento del tracciato aggiornato del metanodotto,
- correzione grafica della fascia di 150 mt del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 per i corsi d'acqua in quanto la vigente tavola riporta un'errata individuazione.

La Variante comporterà, pertanto, una serie di modifiche senza incidere di fatto sulla struttura complessiva del piano vigente in termini sia di dimensionamento sia di ambiti di sviluppo insediativo. In particolare, le modifiche non graveranno sull'individuazione sostanziale delle aree di trasformabilità, nonché sulla determinazione del limite quantitativo massimo di suolo consumabile ai sensi della LR 14/2017, garantendo al tempo stesso il rispetto delle dotazioni minime dei servizi.

Piano di Assetto del Territorio – Variante n.3

Con il presente Documento Preliminare l'Amministrazione Comunale, tenuto conto delle valutazioni sopra riportate, intende quindi dare avvio ad una variante parziale al fine di aggiornare, adeguare e precisare gli specifici contenuti normativi per l'uso agricolo del territorio.

5. ITER DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL PAT

Ai sensi dell'art. 14 della LR 11/2004, l'avvio della fase di formazione alla Variante al PAT avviene con l'adozione da parte della Giunta comunale del Documento Preliminare di cui all'articolo 3, comma 5, della LR 11/2004 con il quale si fissano gli obiettivi generali che si intendono perseguire, anche in ragione degli strumenti di pianificazione sovraordinata.

Successivamente all'adozione del Documento Preliminare si procederà con la fase di concertazione e partecipazione ai sensi dell'art. 5 della LR 11/2004 sui temi indicati nel documento e, una volta conclusa tale fase, verrà predisposta la delibera di chiusura della concertazione e partecipazione.

La variante sarà soggetta a valutazione di compatibilità idraulica VCI ai sensi della DGR.2948/2009, al fine di acquisire idoneo parere da parte dell'ufficio del Genio Civile competente per territorio.

Valutati i contenuti della variante al PAT, dopo l'adozione in Consiglio comunale verrà avviato il procedimento per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) degli effetti derivanti dall'attuazione della variante al piano, ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001, dell'art. 4 della LR 11/2004 e della DGR n. 791/2009 - Allegato F.

La Variante al PAT adottata verrà depositata entro otto (8) giorni dall'adozione e resta a disposizione del pubblico per trenta (30) giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta (30) giorni.

Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato è trasmesso alla provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal Consiglio comunale.

La Provincia con Decreto del Presidente approva il piano entro centoventi (120) giorni dal suo ricevimento, trascorsi i quali il piano si intende approvato

La Variante approvata diventerà efficace quindici (15) giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione ratificato dalla Giunta Provinciale con specifica delibera sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

Dalla data di adozione della Variante al PAT e fino alla data di entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge n. 1902 del 03/11/1952 e ss.mm.ii., come previsto dall'art. 29 "Misure di salvaguardia" della Legge regionale 11/2004.