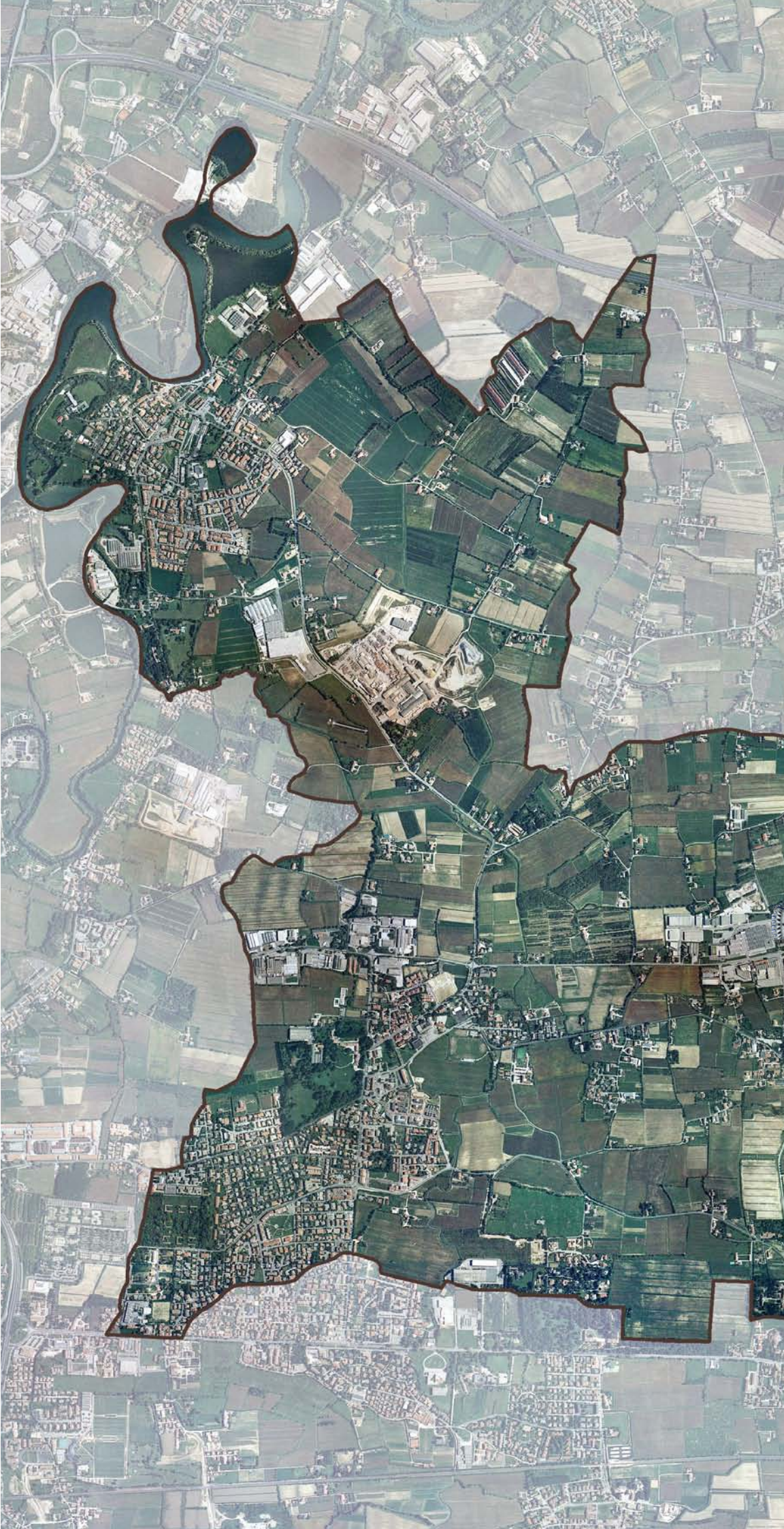




PI 2016  **COMUNE DI CASIER**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

DOCUMENTO DEL SINDACO

Marzo 2016



Pag. 3

1 PREMESSA

- 1.1 La Variante n. 5 al PI
- 1.2 Cronologia della strumentazione urbanistica

Pag. 4

2 METODOLOGIA E PROCEDURA

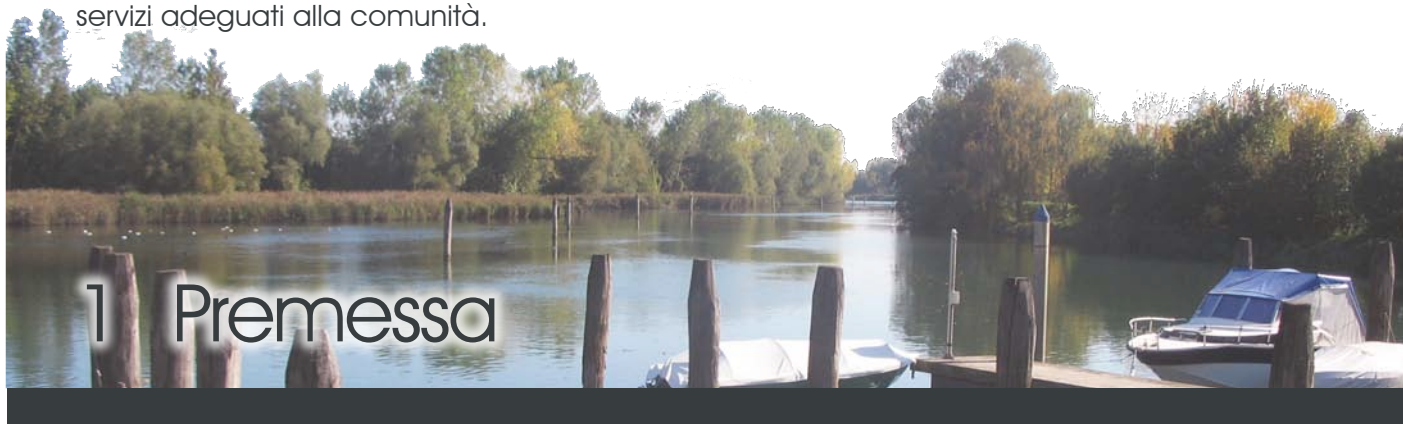
- 2.1 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella legge regionale n. 11/2004
- 2.2 La procedura amministrativa

Pag. 6

3 I TEMI DELLA VARIANTE N. 5 AL PI

- 3.1 L'aggiornamento degli Accordi Pubblico Privato
- 3.2 La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico
- 3.3 Il risparmio del consumo di suolo e il riordino del tessuto urbano
- 3.4 L'aggiornamento delle regole del piano
- 3.5 Il recupero e la disciplina del patrimonio edilizio sparso
- 3.6 L'adeguamento del Piano comunale di classificazione acustica

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita alla Variante n. 5 al Piano degli Interventi, che perseguirà uno sviluppo del territorio in grado di rispondere alle esigenze del presente senza compromettere quelle delle future generazioni, mirando all'equilibrio tra le azioni di tutela del territorio agricolo, il consumo del suolo e il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.



1.1 La Variante n. 5 al PI

La strutturazione del processo di pianificazione che si intende avviare con la Variante n. 5 al Piano degli Interventi prevede da un lato l'individuazione di interventi puntuali e la definizione di alcuni aggiustamenti operativi al piano, di natura cartografica e normativa, e dall'altro la **concertazione pubblico-privata** su alcuni ambiti di interesse strategico. La Variante interessa anche il tema del **risparmio di suolo agricolo** e l'aggiornamento del **Piano di classificazione acustica**.

1.2 Cronologia della strumentazione urbanistica

La Regione Veneto con la Legge Regionale n. 11 del 2004 ha introdotto nel PRC un'articolazione che distingue la parte strutturale (PAT) del piano da quella operativa (PI); tale articolazione assegna alla parte strutturale un carattere di programmazione generale del territorio senza particolari obblighi prescrittivi se non per quanto riguarda la coerenza dei vincoli ricognitivi.

Il Piano operativo (PI), in coerenza con il Piano Strutturale (PAT), si configura come un piano che regola le trasformazioni urbanistiche e quindi come tale è prescrittivo e codifica i diritti di proprietà: è lo strumento nel quale trovano esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT di Casier, approvato in Conferenza dei servizi del 16/03/2010 e ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 142 del 24/05/2010.

A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT. Successivamente l'Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione di una serie di Varianti riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale, quali:

- la **Variante n. 1** al PI, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 19/10/2011, che disciplina gli interventi di organizzazione e di trasformazione, di tutela e valorizzazione conseguenti gli Accordi Pubblico Privato redatti ai sensi dell'Art. 6 della LR n. 11/2004 ;
- la **Variante n. 2** al PI, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 11/07/2012, che disciplina il recepimento del tracciato del progetto definitivo e le relative fasce di rispetto del "Terraglio Est", il "Piano di localizzazione impianti di telefonia mobile" e le mappe di vincolo dell'Aeroporto di Venezia;
- la **Variante n. 3** al PI, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 07/02/2013, che effettua una nuova edizione delle norme, delle cartografie di progetto e del dimensionamento, e provvede alla schedatura di alcuni edifici ed aree, del prontuario e alla rivisitazione di alcuni Accordi;
- la **Variante n. 4** al PI, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 31/03/2014, che recepisce la legge regionale n. 50/2012 sul commercio, definisce il perimetro del centro urbano ed effettua la schedatura delle aree degradate ai fini commerciali.

“Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).”

Legge Regionale n. 11/2004, articolo 17, comma 1

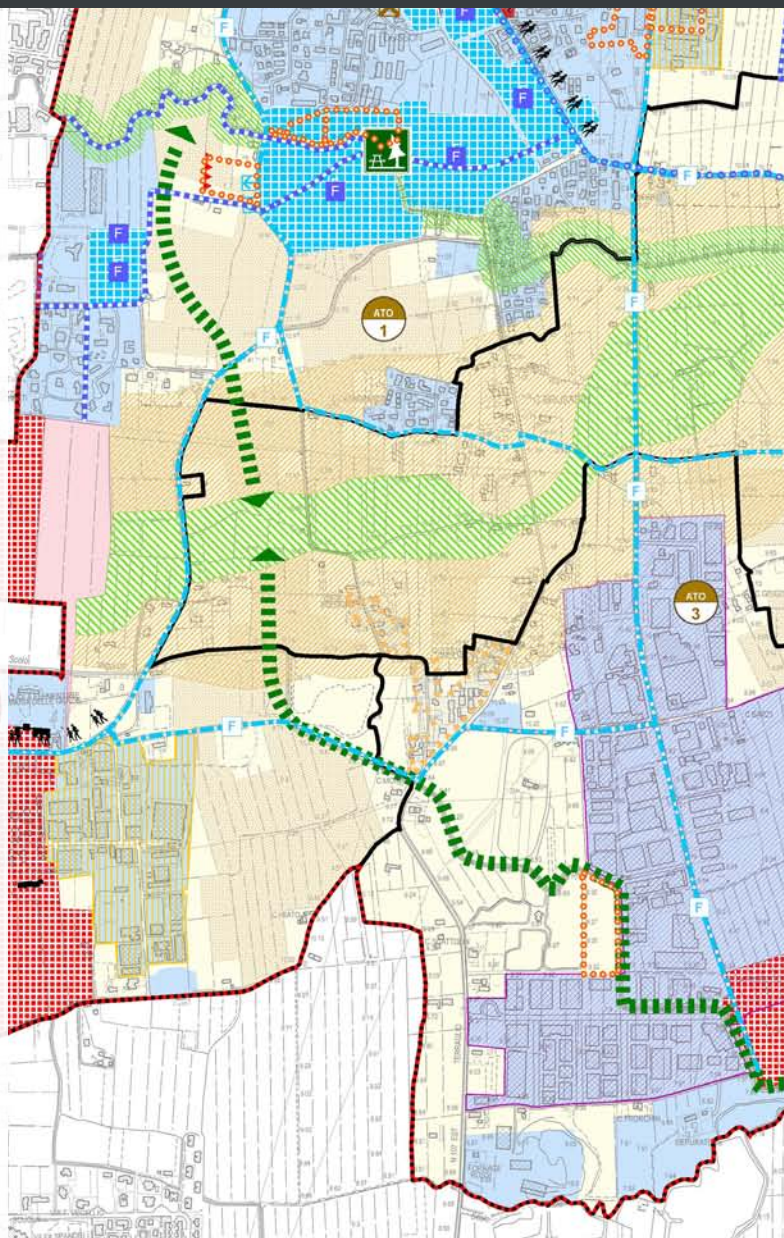
2 Metodologia e procedura

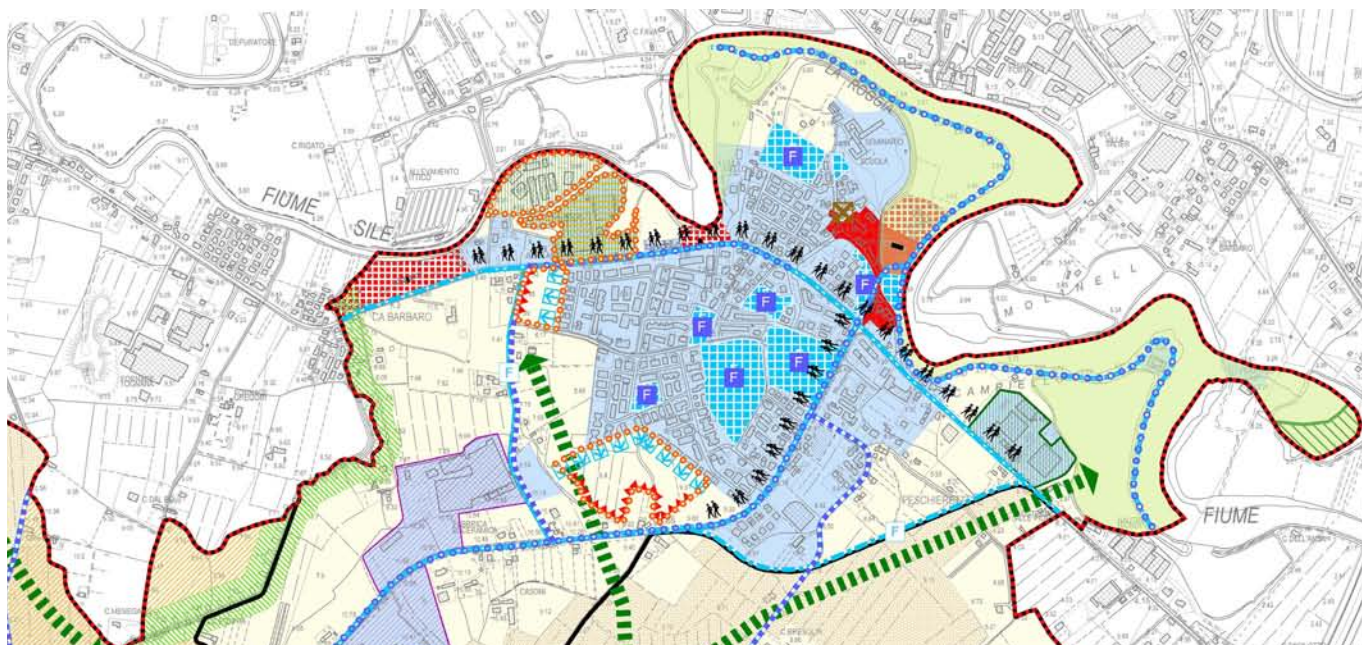
2.1 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella legge regionale n. 11/2004

La Legge urbanistica Regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di una variante allo strumento urbanistico generale (definito Piano degli Interventi), di produrre un **Documento del Sindaco** che fissi gli obiettivi della variante, articolandoli per temi o sistemi:

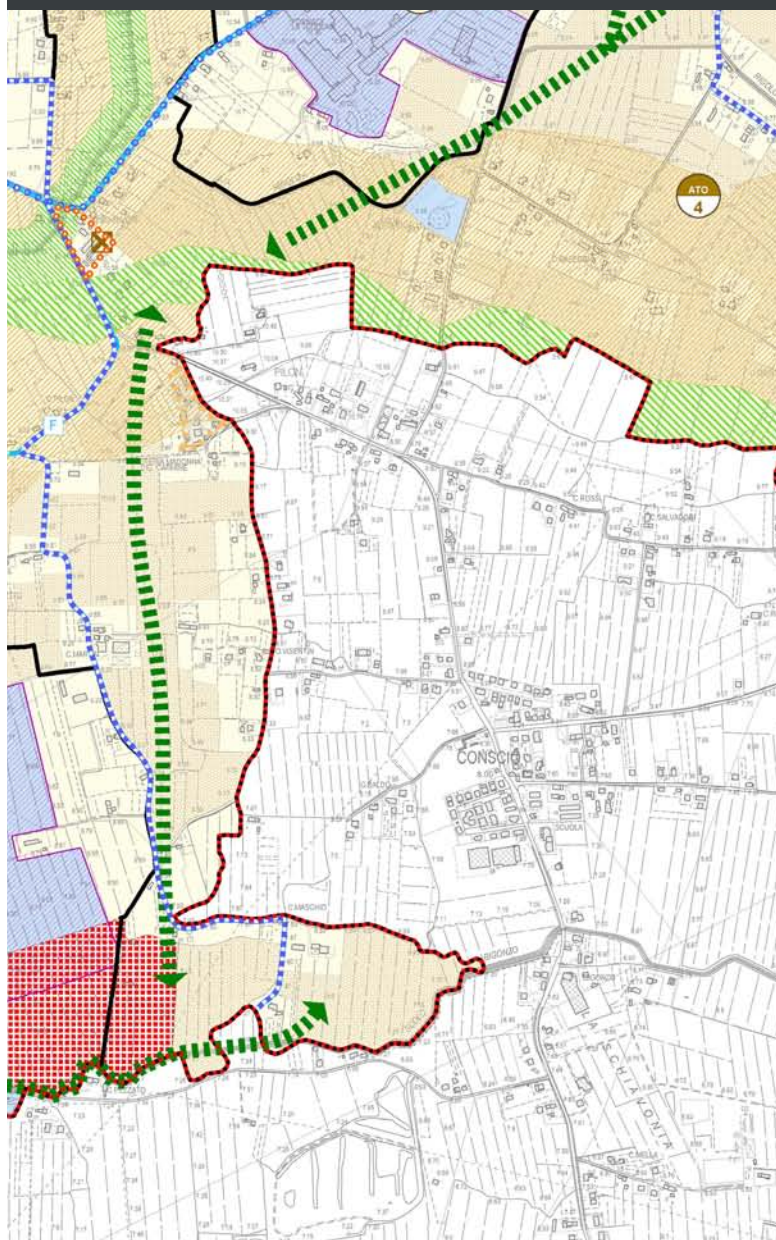
- il SISTEMA AMBIENTALE, che comprende il territorio agricolo e le valenze ambientali della rete ecologica;
- il SISTEMA RESIDENZIALE E DEI SERVIZI, che comprende il nucleo urbano centrale, le frazioni, i nuclei rurali e i servizi pubblici e privati;
- il SISTEMA PRODUTTIVO, che comprende le attività economiche e i servizi alle imprese;
- il SISTEMA INFRASTRUTTURALE, che comprende la viabilità secondo una funzione gerarchica.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, **è il punto di partenza per la redazione della variante n. 5 al Piano degli Interventi** da parte dell'Amministrazione Comunale, e per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte della variante urbanistica siano definite secondo principi di trasparenza, pubblicità e condivisione.





La carta delle trasformabilità del PAT di Casier



2.2 La procedura amministrativa

Gli aspetti procedurali della variante al Piano degli Interventi sono regolamentati dalla LR 11/2004 ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispone il Documento del Sindaco e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
2. dopo la presentazione del Documento del Sindaco vengono attivate forme di partecipazione e di concertazione con i cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali;
3. la Variante è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale;
4. entro otto giorni dall'adozione, la Variante è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
5. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
6. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante;
7. la Variante diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

3 I temi della Variante n. 5 al PI

Alcune tra le parole chiave dell'attuale fase del dibattito urbanistico, che potrebbero essere tradotte per la Variante oggetto della presente procedura negoziata sono: **rigenerazione urbana, riqualificazione urbana e contrasto del consumo di suolo** (vedi in particolare LR 4/2015), **rilevanza del ruolo del settore pubblico nell'attivazione dei processi di riqualificazione, valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, riqualificazione degli spazi pubblici e loro riappropriazione da parte dei cittadini, ridefinizione del rapporto pubblico-privato, nuova economia urbana, innovazione e creatività.**

Tali principi potrebbero trovare riscontro nel contesto territoriale di Casier in alcuni obiettivi (o filoni di intervento) per il miglioramento della funzionalità della città pubblica, per la salvaguardia ambientale e la valorizzazione del tessuto socio-economico:

- l'aggiornamento degli Accordi Pubblico Privato;
- la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;
- il risparmio del consumo di suolo e il riordino del tessuto urbano;
- il recupero e la disciplina del patrimonio edilizio sparso;
- l'adeguamento del Piano comunale di classificazione acustica.

Gli stessi obiettivi possono essere anche raggruppati in tre grosse tematiche, rispettivamente relative alla **dimensione strategica e della città pubblica**, alla **dimensione urbana** e, infine, a quella **ambientale e del comfort acustico**.

Dimensione strategica e della città pubblica

3.1 L'aggiornamento degli Accordi Pubblico Privato

In linea con le disposizioni introdotte dal PAT in materia di accordi tra Comune e soggetti Privati ai sensi dell'ex articolo 6 della legge regionale n. 11/2004 e dalle precedenti Varianti al PI, la nuova Variante aggiornerà il quadro degli Accordi Pubblico Privati (APP) in relazione ad esigenze tecniche legate all'attuazione degli APP già inseriti nel PI, ed a nuovi "stadi di perfezionamento" del dialogo tra Comune e Privati (es. APP "Paglianti" e "Favaretto"), sfociate in nuove proposte progettuali e di trasformazione. Si tratta, ad esempio, di precisare le modalità di attuazione, le grandezze urbanistiche nonché le opere perequative legate agli interventi di trasformazione.

È opportuno ribadire che il perfezionamento degli Accordi Pubblico Privato e l'elaborazione di nuove proposte di Accordo deve rimanere all'interno dei binari del PAT ed essere coerente con il contesto urbanistico e territoriale. Di seguito si richiamano a titolo esemplificativo alcuni requisiti e criteri di valutazione:

1. Compatibilità con lo strumento urbanistico
 - Piano di Assetto del Territorio e relativa Valutazione Ambientale Strategica;
 - Documento del Sindaco della Variante;
2. Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica, valutata in termini di:
 - riqualificazione, recupero e riuso del patrimonio edilizio;





Il sistema di spazi pubblici lungo il Fiume Sile

- aumento di qualità ambientale o sociale e di benessere;
 - promozione di interventi di qualità edilizia/architettonica.
3. Qualità ecologico ambientale, valutata in termini di:
- Eliminazione e/o mitigazione di opere incongrue e/o elementi di degrado;
 - Promozione di interventi di qualità idrogeologica (sicurezza idraulica, etc.);
 - Contenimento del consumo di suolo agricolo.
4. Coerenza urbanistica con lo stato di fatto, valutata in termini di:
- prossimità con il tessuto urbanizzato;
 - accessibilità;
 - presenza di sottoservizi.

3.2 La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

La messa in valore dei beni immobili appartenenti allo Stato ed agli altri Enti pubblici, mediante il loro recupero o riuso anche attraverso il concorso di operatori privati, costituisce una componente rilevante nelle attuali strategie di sviluppo urbano. L'attività presuppone una specifica indagine ricognitiva del patrimonio immobiliare pubblico, della sua utilizzazione e dello stato di conservazione, al fine di individuare i beni suscettibili di riconversione e valorizzazione. In questo contesto assume particolare rilevanza l'area della Caserma Serena, che

in virtù del federalismo demaniale dovrà essere trasferita a titolo gratuito al Comune di Casier per un intervento di riqualificazione, riconversione e valorizzazione (vedi delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 28/12/2015, avente ad oggetto "Federalismo demaniale. Trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, di beni immobili di proprietà dello stato: "complesso Serena ex deposito genio" a Dosson di Casier. Conferma della richiesta di acquisizione"). Il compendio di Villa Albrizzi-Franchetti rappresenta un'altra area strategica, di proprietà della Provincia di Treviso e ricadente a cavallo dei Comuni di Casier e Preganziol, che potrebbe essere ricompresa in un'operazione di riqualificazione complessiva e valorizzazione socio-culturale.

Dimensione urbana e del risparmio di suolo

3.3 Il risparmio del consumo di suolo e il riordino del tessuto urbano

Per i centri principali di Casier e Dosson e per i nuclei minori (Madonna delle Grazie, etc.) un primo elenco di attività riguarda la ridefinizione dei **perimetri delle zone territoriali omogenee**, in risposta ad un avviso pubblicato dal Comune lo scorso 7 settembre 2015 per lo stralcio di aree edificabili (Varianti verdi per la riclassificazione delle aree edificabili ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale n. 4/2015).

La Variante tenderà ad offrire una risposta adeguata alle richieste pervenute agli uffici e all'amministrazione in merito alla **restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interes-**



Piano di Classificazione Acustica vigente di Casier (2000)

sati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in coerenza con la circolare interpretativa n. 1 del 11/02/2016, in modo da favorire, dove possibile, la salvaguardia del consumo di suolo e dare risposte concrete alle esigenze dei cittadini. Infatti, il repentino evolversi della situazione socio-economica ha fatto perdere l'interesse ai proprietari di aree ricadenti all'interno delle zone edificabili a saturare/completare l'edificazione come era previsto nel Piano degli Interventi approvato. La riconsiderazione di limitare, in alcuni casi, le previste nuove cubature non pregiudica minimamente i contenuti dell'originario PI, anzi, trattandosi generalmente di zone a vocazione agricola il minor carico urbanistico che deriva da tale scelta ne **tutela l'integrità rurale**. Potranno essere inoltre ridefinite le **modalità di intervento** e i **parametri urbanistici** di alcune aree.

3.4 L'aggiornamento delle regole del piano

La Variante n. 5 al PI dovrà apportare gli **adeguamenti/aggiornamenti fisiologici alle norme di piano** nonchè si dovrà coordinare con il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.

A seguito dell'applicazione concreta della normativa in sede di istruttoria delle pratiche edilizie presentate dopo l'approvazione del Piano è emersa la necessità di meglio definire i contenuti di alcuni articoli per fugare possibili dubbi in ordine alla fattibilità o meno di alcuni interventi in particolari zone territoriali omogenee. Detti chiari-

menti offrirebbero maggiori certezze di carattere operativo sia ai professionisti che all'ufficio tecnico stesso al fine di curare l'istruttoria delle varie pratiche edilizie. Questa fase sarà redatta in stretta collaborazione con l'ufficio tecnico comunale, al fine di giungere alla stesura di un **apparato normativo condiviso** e capace di rendere efficace la sua gestione nel "quotidiano".

Dimensione ambientale e comfort acustico

3.5 Il recupero e la disciplina del patrimonio edilizio sparso

Il territorio comunale, soprattutto quello esterno ai centri urbani, è caratterizzato dalla presenza di **edifici e manufatti** che nel Piano degli Interventi sono **disciplinati con una schedatura puntuale**, in relazione al pregio storico architettonico (edifici con grado di protezione), alla possibilità di recuperare gli annessi rustici non più utilizzati per la conduzione agricola del fondo o abbandonati (edifici non funzionali alla conduzione del fondo) e, infine, alla regolamentazione delle attività in zona impropria (attività in zona impropria).

La Variante potrà **precisare i contenuti di alcune schede e individuarne di nuove**, in virtù dell'avviso pubblicato in data 26/02/2016 per l'individuazione di edifici dismessi e/o abbandonati, non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo nonchè per la modifica del grado di protezione assegnato dal PI ad alcuni edifici. L'attività verrà svolta per rispondere ad alcune istanze presentate dai cittadini e potrà riguardare anche immobili e/o aree individuati dall'amministrazione comunale, coerentemente

piano regolatore generale

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

ai sensi della L. 26-10-95 n. 447 e L.R. 10-05-99 n. 21

adottato con Delibera Giunta nr. 144 del 28.06.2000

CLASSE I	
CLASSE II	
CLASSE III	
CLASSE IV	
CLASSE V	
CLASSE VI	

con lo stato di fatto del territorio e con le caratteristiche storico-architettoniche, agricolo-produttive e aziendali dei fabbricati.

3.6 L'adeguamento del Piano comunale di classificazione acustica

L'aggiornamento del Piano comunale di classificazione acustica nasce dall'esigenza di un adeguamento del piano vigente, elaborato circa quindici anni fa in adempimento alle prescrizioni dell'articolo 6 della Legge n. 447 del 1995 e dell'articolo 3 della Legge Regionale n. 21 del 1999. Le attività richieste comprendono:

- l'aggiornamento della classificazione acustica del territorio comunale;
- la verifica di coerenza con la strumentazione urbanistica vigente (PAT e PI);
- la compatibilità con i possibili ricettori sensibili (es. scuole, case di riposo, ambito fluviale del Sile);
- il coordinamento con le previsioni dei Comuni contermini;
- l'adeguamento alle normative inerenti il traffico stradale (fasce di pertinenza acustica ai sensi del DPR n. 142 del 2004).

Operativamente l'aggiornamento del piano seguirà le indicazioni della Legge Quadro sull'inquinamento acustico nonché della normativa di settore e sarà coerente con la strumentazione urbanistica comunale. Le assegnazioni per ciascuna zona acustica verranno realizzate tenendo conto della effettiva e prevalente fruizione del territorio, delle destinazioni di ognuna di esse nello strumento urbanistico, nonché della situazione topografica esistente.

