

**comune di PONTE di PIAVE**

**Primo Piano degli Interventi (PI)**

**DOCUMENTO degli OBIETTIVI**

**LUGLIO 2012**

---



## **Premessa**

*Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento di pianificazione comunale che la Legge Regionale 11/2004 prevede in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT). L'accoppiata PAT e PI rappresenta quindi per intero il Piano Regolatore Comunale (PRC) e sostituisce a tutti gli effetti il "vecchio" PRG.*

*L'adeguamento alla nuova disciplina urbanistica comunale si attuerà in più fasi la prima delle quali è rappresentata dal PAT. Un primo passaggio operativo avviene già contestualmente all'approvazione del PAT: da quel momento il PRG vigente assume, ai sensi della normativa regionale e per le parti compatibili con il PAT stesso, il ruolo e la valenza del Piano degli Interventi. Una volta approvato il PAT, quindi, il comune di Ponte di Piave avrà già il suo Primo Piano degli Interventi.*

***La fase che apre questo Documento degli Obiettivi è invece successiva all'approvazione del PAT e al PRG-PI, e prevede la predisposizione di un Piano degli Interventi (PrimoPI) completo, che, da un lato intercetti (attraverso un Bando pubblico) le necessità dei singoli cittadini e dall'altro definisca le regole operative generali e particolari delle trasformazioni edilizie e urbanistiche dell'intero territorio comunale.***

*Il presente Documento degli Obiettivi del Piano degli Interventi (PI) è redatto con i contenuti dell'art. 43 delle NTA del PAT.*

*Tra i temi che il PAT prevede per il Piano degli Interventi, questo Documento intende considerare:*

- 1. gli obiettivi del PrimoPI anche rispetto alle linee d'azione del PAT;*
  - 2. la verifica del dimensionamento da attuarsi nel quinquennio anche con riferimento al consumo di Superficie Agricola Trasformabile (SAT);*
  - 3. la partecipazione al PrimoPI: fiscalità, bando e criteri per la valutazione delle proposte ricevute;*
  - 4. la forma e i contenuti degli elaborati del PI: cartografia e norme tecniche*
- Tali contenuti sono sviluppati nel presente Documento degli Obiettivi che rappresenta l'avvio della procedura di redazione di questo PrimoPI di Ponte di Piave.*

# 1

---

## Obiettivi del PrimoPI anche rispetto alle linee d'azione del PAT

Questo Piano degli Interventi è concepito come “PrimoPI”: cioè come piano/programma, che da avvio alla nuova strumentazione urbanistica comunale dopo la riforma regionale. Un primo piano operativo che dovrà coniugare le esigenze del territorio (esprese dai cittadini) con gli strumenti della programmazione finanziaria del Comune e con gli obiettivi strategici contenuti nel PAT.

Al fine di realizzare tali obiettivi attraverso la condivisione e la partecipazione, la redazione di questo *PrimoPI* prevede l'attivazione di una procedura di evidenza pubblica per selezionare le proposte dei cittadini da inserire nel piano.

Le richieste selezionate, e i relativi Comparti Attuativi, potranno essere oggetto di un'ulteriore fase di negoziazione volta a definire le forme di partecipazione dei soggetti all'attuazione del piano ed eventualmente addivenire ad accordi pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

Esso costituirà, inoltre, la cornice per la programmazione triennale delle opere pubbliche dando operatività all'azione amministrativa e, contemporaneamente, coerenza agli investimenti pubblici e privati sul territorio.

Il *PrimoPI* dovrà, come detto, definire le sue azioni verificandole rispetto alle proposizioni guida del PAT di seguito riportate, che rappresenteranno, quindi, anche i criteri di valutazione delle richieste di partecipazione:

- a. La riqualificazione come sviluppo
- b. La città verde-fluviale
- c. La mobilità sostenibile.

LA RIQUALIFICAZIONE COME SVILUPPO                      Questa prima proposizione è tradotta nel PAT considerando il contenimento del consumo di suolo non come negazione dello sviluppo ma come un incentivo alla riqualificazione della città, e quindi favorendo l'inserimento delle aree di riqualificazione riconversione interne ai perimetri urbani o comunque già urbanizzati.

Parallelamente, e con lo stesso obiettivo di riqualificazione del territorio, le norme operative porranno particolare attenzione alle modalità degli interventi, anche minimi, sul patrimonio edilizio esistente, incentivando il recupero e la riqualificazione dei tessuti edilizi e il riordino degli ambiti edificati in zona rurale.

A tal fine il *PrimoPI* potrà essere adeguatamente “disegnato” (assumendo per parti specifiche, il valore di Piani Urbanistico Attuativo) con la finalità di consentire distanze dalle strade e dai confini inferiori a quelle esistenti e quindi favorendo ampliamenti e sopraelevazioni che opportunamente governate opereranno quella “densificazione qualitativa” della città e del territorio rurale che sembra essere uno dei principali modi della sua trasformazione.

**LA CITTA' VERDE-FLUVIALE** La città verde-fluviale rappresenta, nel PAT, il disegno della parte “complementare” della città edificata. Un disegno che punta a proporre una struttura urbana fondata sugli spazi aperti delle aree e delle attrezzature pubbliche, della maglia dei percorsi ciclabili e delle aree legate al fiume Piave. Saranno perciò favoriti e incentivati tutti gli interventi che metteranno in essere la realizzazione degli elementi della città verde-fluviale così come individuati nel PAT. Rispetto al disegno complessivo della città verde si richiama la prossima realizzazione del nuovo palazzetto dello sport ed in generale, la riqualificazione di tutta l'area sportiva del capoluogo compreso l'ambito dell'ex campo da baseball. Un'operazione che avvia un'importante riqualificazione urbana che restituisce alla città un'area poco accessibile e un altrettanto importante, attrezzatura pubblica (Palazzetto dello Sport). Questa operazione si completerà con la realizzazione del nuovo campo da baseball a Negrizia che è inserito come specifico accordo di programma del PAT previsto nel PrimoPI, e come opera pubblica da realizzare nel primo anno del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2012/2014.

**LA MOBILITA' SOSTENIBILE** Gli interventi relativi alla mobilità sostenibile individuati dal PAT, fanno riferimento soprattutto alle opere di interesse regionale (Postumia bis, metropolitana di superficie SFMR, ecc.). Tali opere non potranno essere realizzate attraverso il PI ma comunque, anche in questo caso, saranno favoriti gli interventi che garantiranno le possibilità di un loro ulteriore sviluppo. Saranno perciò incentivati gli interventi che favoriscono la realizzazione delle opere di carattere locale (piste ciclabili, piste ciclabili ricreative e nuove strade di interesse locale).

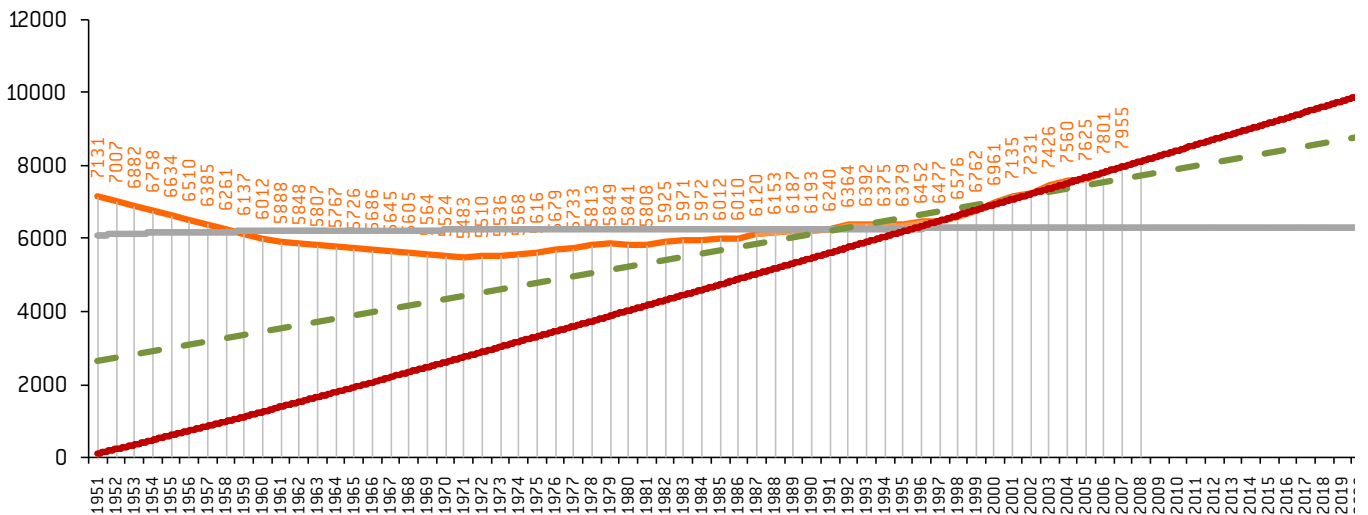
## 2

### **Verifica del dimensionamento da attuarsi nel quinquennio anche con riferimento al consumo di Superficie Agricola Trasformabile**

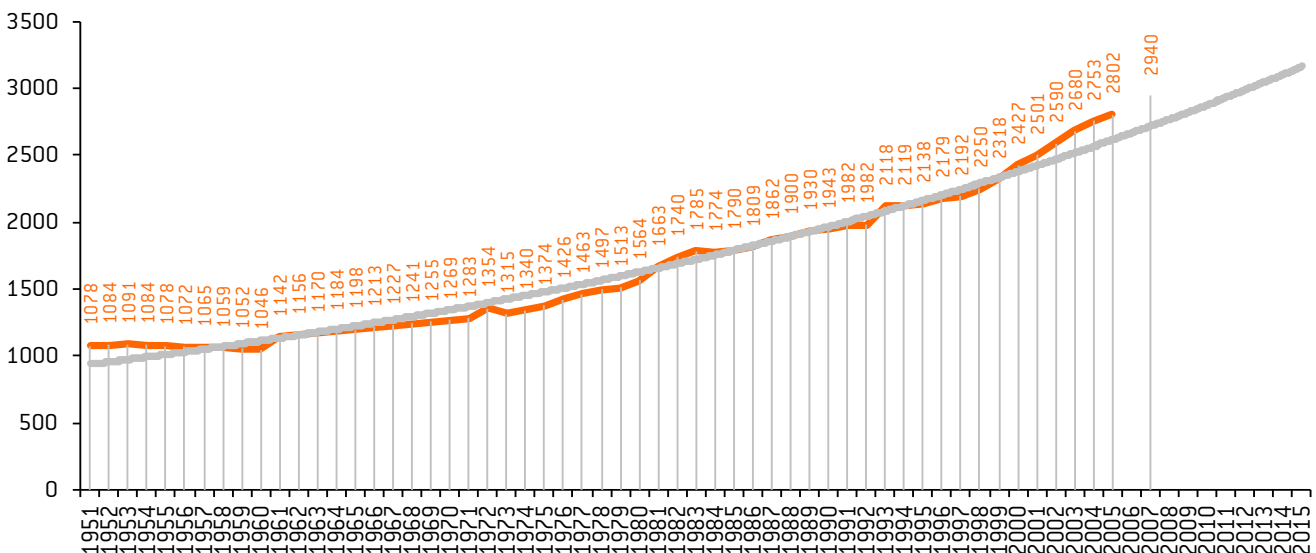
Rispetto agli obiettivi di riqualificazione del territorio e al riconoscimento dell'importanza della componente sociale nei trends di crescita della popolazione di Ponte di Piave, il “dimensionamento” dell'offerta residenziale del *PrimoPI* dovrà necessariamente costruirsi in maniera diversa rispetto ai tradizionali modi di determinazione della domanda di alloggi. Modi che, nel passato, hanno costruito l'offerta del piano a partire dal fabbisogno stimato sulla base dell'analisi degli andamenti di crescita e di trasformazione della popolazione. In tale quadro il dimensionamento complessivo del *PrimoPI* assumerà invece la forma di una verifica dettagliata delle quantità insediabili, rispetto alle richieste dei cittadini e con riferimento al trend previsto dal PAT per il periodo 2012-2017. Quest'ultimo parametro può essere ulteriormente verificato rispetto alle previsioni di PAT in virtù dei dati intervenuti successivamente alla redazione del PAT.

Una prima valutazione sul dimensionamento così impostato, riguarda l'andamento della popolazione nelle sue componenti più significative: abitanti residenti e famiglie. Per una più dettagliata analisi della popolazione si rinvia all' "Atlante dell'ambiente e del territorio" allegato al PAT, in questa sede interessa piuttosto considerare e valutare come le proiezioni del PAT per lo "scenario intermedio" si siano realizzate rispetto agli ultimi dati disponibili e come possano essere nuovamente proiettate per al periodo di validità del *PrimoPi* 2012-2017.

PAT. Scenari di crescita degli abitanti



PAT. Scenari di crescita delle famiglie



anno	abitanti	famiglie
1997	6477	2192
1998	6576	2250
1999	6762	2318
2000	6961	2427
2001	7135	2501
2002	7231	2590
2003	7426	2680
2004	7560	2753
2005	7625	2802
2006	7801	<b>2904</b>
2007	7955	2940
2008	8121	<b>3048</b>
2009	8265	<b>3118</b>
2010	8374	<b>3191</b>
2011	<b>8526</b>	<b>3262</b>
2012	<b>8665</b>	<b>3334</b>
2013	<b>8811</b>	<b>3411</b>
2014	<b>8948</b>	<b>3488</b>
2015	<b>9096</b>	<b>3561</b>
2016	<b>9246</b>	<b>3639</b>
2017	<b>9382</b>	<b>3709</b>
	<b>1008</b>	<b>907</b>

La tabella a fianco riporta la proiezione del PAT al 2017 e ad un incremento di abitanti di 1.008 unità. L'incremento dato dalla proiezione del PAT sembra anche verificato rispetto agli ultimi dati disponibili (2008, 2009, 2010, 2011) e quindi può rappresentare un dato attendibile. Va anche considerato un consistente aumento del numero di famiglie (+908) che può essere un ulteriore elemento di valutazione della crescita.

Sulla base di tali considerazioni, si ritiene che si possano ipotizzare tali valori, non tanto come fabbisogno quanto piuttosto come limiti del dimensionamento residenziale. Nell'ambito di tale dimensionamento complessivo, sarà possibile intervenire per introdurre correzioni alle tendenze di mercato relativamente alle caratteristiche e alla dislocazione degli insediamenti e, al fine di contenere il consumo di territorio, privilegiare gli interventi di riqualificazione urbana e di sostituzione dei tessuti urbani esistenti.

La verifica degli abitanti insediabili nelle nuove aree avrà come riferimento gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei) e le previsioni di nuovo insediamento che il PAT ha previsto per questi (fermi restando i criteri di flessibilità previsti dallo stesso PAT).

Da ultimo si intende precisare che la limitazione della SAT (Superficie Agricola Trasformabile) prevista dal PAT in ottemperanza alle disposizioni regionali, sarà garantita da uno specifico elaborato grafico in cui si evidenzieranno le aree trasformate da suolo agricolo ad altra destinazione entro i limiti previsti (max SAT 262.850 m

### 3

#### Partecipazione al *PrimoPI*: fiscalità, Bando e criteri per la valutazione delle proposte ricevute

Le azioni del PAT che questo *PrimoPI* attuerà avranno origine direttamente dalle proposte dei cittadini. Una delle principali ragioni di tale scelta sta nel particolare momento di scarsità di risorse che si sta vivendo e quindi nella necessità di programmare le trasformazioni con particolare attenzione alle effettive esigenze e quindi alla loro realizzabilità.

Una ulteriore ragione di questa scelta deriva dalla condizione fiscale che le aree assumeranno una volta inserite nel Piano degli Interventi. Come anticipato in premessa, il Piano degli Interventi completa lo strumento di pianificazione territoriale comunale (Piano Regolatore Comunale-PRC) che va sostituire il tradizionale PRG. L'accoppiata PAT-*PrimoPI* rende, infatti, attuative le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi le condizioni fiscali previste sia per le aree fabbricabili (IMU) che per la scadenza

quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio. Da ciò deriva l'opportunità di inserire nei Piani degli Interventi le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità.

Vale anche la pena di ricordare la natura eminentemente "comunale" della procedura di approvazione del Piano degli Interventi rende "semplice" la predisposizione di eventuali successive varianti in accoglimento di necessità intervenute successivamente.

Al fine di raccogliere l'effettivo interesse dei cittadini di essere inseriti nel *PrimoPI*, si prevede, come già detto, la predisposizione di un apposito Bando Pubblico di invito. Il Bando riporterà i termini e le modalità di presentazione delle richieste, le quali potranno avere come oggetto, non solo le trasformazioni urbanistiche, ma tutto ciò che risulta previsto dal PAT e non attualmente conforme al PRG. Il presente Documento degli Obiettivi diventerà uno specifico allegato a cui il Bando farà riferimento anche per la valutazione delle proposte.

Le proposte ricevute saranno, infatti, esaminate e valutate secondo i criteri di seguito riportati:

1. aderenza alle finalità del presente Documento degli Obiettivi;
2. qualità urbanistica del progetto, intesa come aderenza ai criteri e alle indicazioni contenuti nel PAT;
3. soluzione delle criticità ambientali individuate dalla VAS del PAT;
4. caratteristiche di complementarietà rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e/o dall'Amministrazione Pubblica in genere;
5. caratteristiche di complementarietà rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
6. significatività degli interventi proposti, anche in virtù dell'iniziativa congiunta di più soggetti, pubblici e/o privati;
7. grado di idoneità dell'area o dell'immobile, in rapporto alla funzione prevista e al suo livello di integrazione con i servizi;
8. grado di cantierabilità dell'intervento;
9. disponibilità a realizzare e/o gestire gratuitamente o a contribuire alla realizzazione e/o alla gestione di opere pubbliche, oltre a quelle necessarie per l'attuazione delle aree oggetto della proposta;
10. qualità della proposta in termini di innovazione tecnica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari.

I criteri sopraelencati saranno utilizzati avendo riguardo alle situazioni specifiche ed in particolare tenendo conto dell'entità dell'intervento (edilizio, urbanistico, ecc.) e della specifica situazione del contesto.



## 4

### Elaborati del PI: cartografia e norme tecniche

---

Il Piano degli Interventi rappresenta, anche dal punto di vista degli elaborati, ciò che più si avvicina al PRG tradizionale. I suoi contenuti, in attuazione degli obiettivi del PAT, saranno tradotti in una serie di cartografie e norme tecniche che rappresenteranno gli strumenti di governo delle trasformazioni del territorio. Come il PRG esso si comporrà di una serie di carte a scala adeguata (1:5.000 e 1:2.000) che riporteranno gli elementi di vincolo e di nuovo assetto delle aree in un unico elaborato che potrà diventare una “Carta unica del Territorio”, quale ulteriore passaggio nella semplificazione della gestione del piano. Carta Unica dovrà comunque contenere l’insieme delle informazioni necessarie alla disciplina delle trasformazioni e avrà come riferimento la base dati informatica già costruita con il PAT.

La Carta sarà accompagnata da un apparato normativo che, a sua volta, si propone come unificazione normativa (Norme Tecniche Operative - NTO) di riferimento per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio. Tale normativa sarà predisposta in continuità con il PRG vigente e punterà a raccogliere in un unico testo le regole per l’edificazione e le trasformazioni urbanistiche.

Una normativa fondata soprattutto sugli aspetti prestazionali delle regole che diventeranno riconoscibili secondo la seguente struttura.

#### **PARTE PRIMA. REGOLE PER GLI INTERVENTI**

Questa prima parte delle NTO disciplinerà soprattutto la “quotidianità” dell’attività edilizia e pertanto sarà costruita in forte continuità con il Regolamento e le Norme tecniche del PRG. Essa rappresenta un nucleo di regole che si dovranno continuamente confrontare con le necessità di aggiornamento derivate dalle modifiche legislative di livello superiore o di ulteriori obiettivi (ad esempio rispetto alla sostenibilità degli interventi). Il loro “isolamento” dal resto dell’apparato normativo, risulta perciò utile al fine di più agevoli modifiche e aggiornamenti.

**REGOLE GENERALI PER GLI INTERVENTI**                      Una prima parte delle regole per gli interventi contiene l’insieme di norme valide per tutte le situazioni e che fanno riferimento sia agli aspetti procedurali che di vincolo già contenuti nelle norme del PRG. Ciononostante si ritiene utile una loro riscrittura soprattutto in virtù della necessità di adeguarle:

- a disposizioni normative di livello superiore e relative sia alla riduzione dei titoli abilitativi, sia all’introduzione di istituti quali lo sportello unico, sia all’unificazione delle certificazioni di utilizzazione dei manufatti al solo “certificato di agibilità”, sia alla semplificazione dei procedimenti per i rilasci degli atti autorizzativi;
- alle problematiche emerse dall’applicazione delle norme e del regolamento del PRG.

REGOLE SPECIFICHE PER GLI INTERVENTI      Accanto alle regole generali il Piano degli Interventi definirà una serie di regole specifiche legate a specifici istituti di legge o a norme particolari. (credito edilizio e registro dei crediti, perequazione urbanistica, accordi, ecc.).

Rispetto ad ognuno di questi le NTO definiranno le regole operative e le modalità della loro attuazione. Il *PrimoPi*, in particolare, definirà le regole della perequazione urbanistica, che prevedono di attribuire alle aree selezionate dai Piani degli Interventi dei diritti edificatori perequativi minimi, commisurati alle condizioni dello stato di fatto e alla posizione sul territorio. Tali diritti potranno essere aumentati di una quota premiale fino ad un terzo delle quantità minime, in funzione del verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

- a. realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto e/o dell'Intervento edilizio (o eventuale loro monetizzazione)
- b. realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;
- c. cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

I diritti edificatori e le quote premiali potranno far riferimento anche al territorio consolidato e agli interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti al fine di valorizzare soprattutto il mantenimento e il recupero delle parti già edificate del territorio.

REGOLE PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI      Questa parte delle NTO risulta in forte continuità con quanto previsto dal PAT, ed in particolare con i gli Indirizzi alla progettazione allegati alle Norme Tecniche di Attuazione. A tal fine il *PrimoPi* svilupperà un apparato di regole mirate alla gestione della qualità (ambientale, energetica, paesaggistica) degli interventi sul territorio. A tal proposito si proporrà non solo di definire a livello operativo gli Indirizzi del PAT (di sostenibilità, idraulici, di progettazione) ma anche di prevedere regole procedurali di verifica e approvazione dei progetti finalizzate al sostegno della qualità degli interventi. Procedure imposte secondo un metodo di condivisione tra le parti interessate (cittadini, progettisti, amministrazione) delle regole definite dal *PrimoPi*, e caratterizzate dalla possibilità operativa di un'approvazione di "qualità dei progetti" (magari su elaborati semplificati) separata e precedente la valutazione "tecnico-normativa" degli stessi. Una procedura che vedrà coinvolti amministrazione, tecnici e cittadini e che, proprio perchè aperta, porterà ad una riduzione dei tempi di approvazione dei progetti. Una procedura che dovrà avere come base l'insieme delle regole di qualità (indirizzi, direttive e prescrizioni) che diventano perciò parte integrante del *PrimoPi*.

## **PARTE SECONDA. REGOLE PER I LUOGHI**

Una seconda parte delle NTO del Piano degli Interventi riguarderà invece la definizione delle regole relative alle trasformazioni del territorio. In quanto tali esse avranno una

forte relazione con le cartografie di cui diventano di fatto una sorta di legenda arricchita. Per ogni luogo saranno quindi definite la possibilità di trasformazione e le modalità per la loro realizzazione. Anche in questo caso le regole si articolano secondo due livelli: quello generale e quello specifico.

**REGOLE GENERALI PER I LUOGHI.** In questa parte saranno definite oltre alle destinazioni possibili, anche le capacità edificatorie e le modalità attuative per singolo luogo. L'articolazione del territorio avverrà per isolati, utilizzando le informazioni delle banche dati del Quadro Conoscitivo del PAT. Le regole risulteranno in continuità con i diritti e le possibilità di trasformazione già in essere (dal PRG), rispetto alle quali potranno essere modificate anche a partire dalle richieste dei cittadini.

**REGOLE SPECIFICHE PER I LUOGHI.** Accanto alle regole generali, le NTO conterranno regole per luoghi specifici. Queste assumeranno la forma di uno specifico disegno in cartografia o di altrettanto specifiche schede.

Queste ultime riguarderanno sia gli edifici di valore storico-ambientale già individuati dal PAT che le attività produttive in zona impropria ai quali associare le possibili trasformazioni in virtù delle esigenze espresse dai cittadini in sede di Bando.

In accordo con gli obiettivi del PAT, le regole per tali situazioni saranno improntate sulla valorizzazione delle attività e del patrimonio esistenti, incentivando la conservazione dei manufatti anche attraverso cambi d'uso e interventi di risanamento.

Un ulteriore insieme di luoghi specifici trattati nelle NTO riguarda gli annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo. Anche in questo caso gli obiettivi del PAT incroceranno le richieste dei cittadini con l'avvio della ricognizione di tali manufatti.

