

# Comune di Segusino

1° Piano degli Interventi  
Documento del Sindaco

**prima redazione: 09.02.2017**



<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<i>Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova L.U.R. ....</i>	<i>3</i>
<i>I Contenuti del Piano degli Interventi .....</i>	<i>5</i>
<i>Procedura per la formazione del Piano degli Interventi.....</i>	<i>5</i>
<i>I requisiti .....</i>	<i>6</i>
<i>Comune “regista” vs “privato” attore .....</i>	<i>7</i>
<i>Gli accordi della L.R. n. 11/2004 del Veneto ed i contenuti nel PAT .....</i>	<i>7</i>
<b>2. CONTENUTI E TEMI DEL PI.....</b>	<b>9</b>
<i>Obiettivi generali del PI.....</i>	<i>10</i>
<i>Il territorio costruito: la città consolidata e il lotto per la casa singola .....</i>	<i>11</i>
<i>La valorizzazione e salvaguardia del territorio agricolo.....</i>	<i>11</i>
<i>Recupero e riqualificazione dei nuclei storici e del patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>12</i>
<i>Sistema produttivo e terziario integrato .....</i>	<i>13</i>
<b>3. ELABORATI DEL PI: CARTOGRAFIA E NORME TECNICHE .....</b>	<b>14</b>
<i>Valutazione ambientali delle Scelte di Piano .....</i>	<i>16</i>
<b>4. PARTECIPAZIONE E COINVOLGIMENTO DEI CITTADINI .....</b>	<b>17</b>
<i>Bando ed Avviso pubblico.....</i>	<i>18</i>



# 1. Premessa

---



Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che regola e disciplina le trasformazioni e le tutele del territorio, in coerenza con i criteri fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dalla pianificazione sovraordinata.

La legge urbanistica veneta definisce il PI quale parte operativa del PAT. In questo senso il PI assume una valenza strettamente regolamentativa della città costruita, dello spazio rurale e delle future addizioni, è di sola competenza comunale (adottato e approvato dal Consiglio comunale) ed ha validità quinquennale. La unicità dell'ente per l'adozione e l'approvazione rende questo strumento snello e approntabile in tempi controllati.

Il PI in quanto strumento di pianificazione operativa e non strategica, può anche essere predisposto per parti di territorio o per tematismi separati. L'amministrazione di Segusino è orientata a dotarsi di più PI al fine di risolvere le tematiche urbanistiche secondo priorità prestabilite.

## ***Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova L.U.R.***

La legge urbanistica regionale prevede che, prima di redigere il Piano degli Interventi, il Sindaco debba presentare al Consiglio Comunale una relazione programmatica preliminare (Documento del Sindaco), nella quale è illustrato il programma delle



trasformazioni urbanistiche, degli interventi previsti e delle opere pubbliche da realizzarsi nel periodo di validità del PI (5 anni).

Il Documento del Sindaco diventa perciò il punto di partenza per la redazione del nuovo PI e avvia di fatto il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche e con i diversi portatori di interesse.

Il presente elaborato, che rappresenta il Documento degli Obiettivi di Segusino, definisce le esigenze che, nei prossimi 5 anni, il PI dovrà perseguire coniugando le aspettative degli abitanti con la salvaguardia del territorio attraverso la riqualificazione/valorizzazione delle sue risorse, interpretando il territorio come garante del benessere collettivo. Nel mettere al centro il bene comune "territorio", necessita anche considerare soprattutto la dimensione "qualitativa" delle previsioni, delle trasformazioni e degli interventi. Una dimensione qualitativa che ben si coniuga con le competenze operative specifiche del PI. In quest'ottica il Documento del Sindaco prefigura gli obiettivi da perseguire con il Piano, in grado di rispondere alle esigenze del territorio quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso operazione di recupero e di riqualificazione del tessuto storico;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- riqualificazione e rifunzionalizzazione delle aree produttive esistenti e miglioramento dei servizi e delle dotazioni;
- difesa dai rischi idrogeologici.
- promozione e sviluppo delle piccole produzioni locali in modo razionale e compatibile anche all'interno di contesti urbani;

Per tali motivi e al fine di operare adeguatamente rispetto alle necessità di qualità appena esposte, l'attuazione operativa del PAT potrà riguardare diversi PI articolati secondo specifiche tematiche. Differenti PI che potranno impegnare amministrazione, tecnici e cittadini su aspetti specifici al fine di concentrare risorse e interessi e rendere più adeguate ed efficaci le risposte del piano.



Il presente documento deve essere letto quale naturale prosecuzione e approfondimento del lavoro svolto per il PAT di Segusino, redatto in co-pianificazione con la provincia di Treviso ed approvato in Conferenza di Servizi il 24.05.2016.

### ***I Contenuti del Piano degli Interventi***

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi collegati alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti. I suddetti contenuti sono riconducibili alla individuazione e definizione:

- delle **opere** e dei **servizi pubblici** (scuole, aree verdi, parcheggi);
- delle **destinazioni d'uso** (residenziali, produttive, servizi), degli **indici** e dei **parametri** (mc/mq, altezze, distanze);
- delle **modalità di attuazione** del Piano degli Interventi (Piano Urbanistici Attuativi, interventi edilizi diretti);
- della modalità di intervento sul **patrimonio edilizio esistente** (conservazione, ristrutturazione, demolizione ecc);
- della disciplina delle **attività produttive in zona impropria** (destinazione d'uso consentite e eventuali ampliamenti nonché le attività da trasferire);
- della disciplina delle **zone agricole**;
- delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- del riconoscimento dei crediti edilizi o compensazioni urbanistiche.

### ***Procedura per la formazione del Piano degli Interventi***

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale<sup>1</sup> ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispose il Documento del Sindaco e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito consiglio comunale;
2. dopo la presentazione del Documento del Sindaco e prima dell'adozione vengono attivate forme di consultazione, partecipazione e concertazione con enti pubblici, associazioni economiche e sociali;
3. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;



4. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune, dando notizia e pubblicità in forma estesa (sito internet istituzionale e almeno due quotidiani a diffusione locale);
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 il Piano;
7. il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo pretorio del Comune;
8. decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, **le** nuove infrastrutture e aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

### ***I requisiti***

L'elaborazione del PI rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla revisione complessiva del Piano Regolatore Comunale, che dovrà rispondere ad alcuni requisiti di natura generale e disciplinare:

- **chiarezza:** se il Piano deve essere uno strumento per amministrare, come tale deve presentare una struttura ed un linguaggio facilmente comprensibili. L'impegno dell'Amministrazione è quello di costruire un Piano degli Interventi il più possibile chiaro ed accessibile;
- **capacità di interagire con gli altri strumenti di governo del Comune:** il PI racchiude in sé un quadro di governo del territorio di breve periodo (5 anni). Dovrà perciò essere in grado di assumere anche i piani di settore già approvati o in corso di redazione come il Piano delle Acque, il Piano di Zonizzazione Acustica, il Piano di Protezione Civile, etc;
- **coerenza:** con le scelte di governo sovracomunali, in quanto esistono temi e problemi che, per la loro natura e carattere di area vasta, un comune non può risolvere da solo. In tal senso i confini comunali, se da un lato sono confini amministrativi entro i quali il PI esercita la sua disciplina urbanistica, dall'altro non sono i confini entro i quali vengono concepite le scelte di governo del territorio.

---

<sup>1</sup> Vedi Articolo 18 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004.



### **Comune “regista” vs “privato” attore**

Le Amministrazioni locali si trovano di fronte ad un gap tra ricavi e uscite nei bilanci comunali talmente elevato che anche una politica sostenuta di “fabbricazione” reggerebbe per un tempo limitato. D’altro lato il versante della domanda ha cambiato pelle, le aziende e la popolazione non esprimono, generalmente, una richiesta forte di edificazione che viene enfatizzata (e non compensata) dalla debole capacità di spesa che gli investitori, immobiliari e imprese di costruzioni mettono sul mercato.

L’apparato normativo e amministrativo di riferimento si è però emancipato rispetto ad alcuni temi che condizionavano pesantemente l’efficacia dell’azione della pubblica amministrazione, enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall’operatore pubblico: espropri, servizi pubblici, edilizia sovvenzionata, appalti delle opere.

Questo scenario porta le amministrazioni a confrontarsi con un nuovo glossario definito anche dalla Legge Urbanistica Regionale 11/2004, composto da concetti nuovi come la **perequazione urbanistica**, gli **accordi tra pubblico e privato** e il **credito edilizio**. Il Piano degli Interventi (PI) cerca quindi di consolidare questo nuovo percorso che porta a misurarsi con una nuova “*cassetta degli attrezzi*” che persegue il giusto equilibrio tra beneficio pubblico e interesse privato.

### **Gli accordi della L.R. n. 11/2004 del Veneto ed i contenuti nel PAT**

L’art. 6 della Legge Regionale 11 dell’aprile 2004 disciplina che tali accordi sono “finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale”.

Il contenuto di questi accordi è in funzione della variazione del Piano poiché la diversa destinazione / regolamentazione del territorio comporta nuovi o diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti dal piano urbanistico.

Sempre l’Art. 6 ci ricorda che “*l’accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede [...]*” ed inoltre che “*l’accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato [...]*”.



L'attenzione si sposta a questo punto sulla definizione di "**regole di ingaggio**" preventive che possano guidare l'Amministrazione nel determinare l'oggetto degli accordi successivamente trahettati all'interno del Piano degli Interventi.

L'art. 22 del PAT approvato, definisce i **criteri** e le **modalità** dell'applicazione della "Perequazione urbanistica", finalizzata a:

- perseguire un'equa distribuzione dei diritti edificatori fra i proprietari degli immobili interessati;
- adeguare la dotazione di infrastrutture e servizi pubblici;
- adeguare la dotazione di aree per l'edilizia convenzionata;
- favorire l'attuazione degli interventi di compensazione urbanistica e credito edilizio di cui agli artt. 36 e 37 della l.r. 11/2004.

Nella disciplina del PAT viene prevista la possibilità di attivare in sede di PI il **meccanismo della perequazione**, indicando in sede di pianificazione operativa le seguenti modalità operative:

- a) gli usi specifici e le destinazioni d'uso consentite;
- b) l'inclusione di eventuali aree contermini o di riferimento all'ambito previste a servizi qualora non già di disponibilità dell'Amministrazione comunale;
- c) gli indici edificatori minimi e massimi;
- d) i termini temporali per l'attuazione degli interventi;
- e) l'entità delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e dei servizi;
- f) le eventuali alternative alla cessione delle aree nel rispetto delle singole modalità perequative, ivi comprese cessioni alternative di opere anche fuori ambito.

Sempre il PAT prevede che il PI attivi gli **interventi perequativi** con procedure di evidenza pubblica, ovvero attraverso **bandi** per la raccolta delle manifestazioni di interesse compatibili con le previsioni di PAT e con gli obiettivi del Piano degli Interventi. Le proposte potranno essere presentate dai singoli cittadini, Enti ed associazioni operanti nel territorio, stakeholders e portatori di interesse che evidenzino un significativo interesse pubblico.

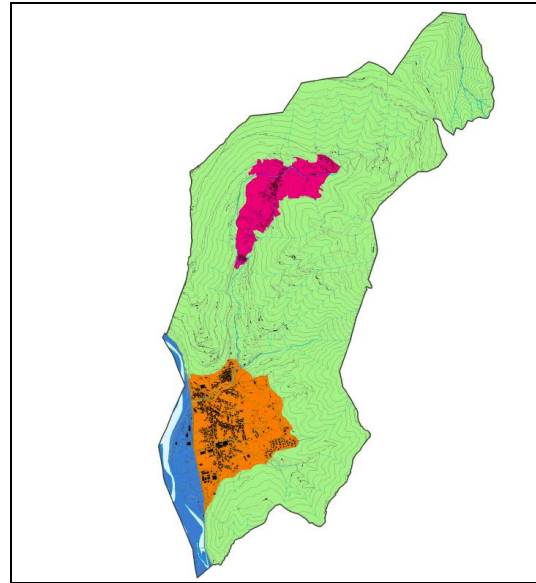
L'art. 23 del PAT definisce anche gli indirizzi e criteri per l'applicazione in sede di PI del **credito edilizio**, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta ai proprietari di edifici identificati come opere incongrue da demolire, individuati come elementi di degrado da eliminare, o proprietari di aree interessate da interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica e architettonica.





## 2. Contenuti e Temi del PI

---



Il Piano degli Interventi (PI) è concepito come un piano/programma che rappresenta la parte operativa della nuova strumentazione urbanistica comunale (Piano Regolatore Comunale costituito da PAT e PI). Esso dovrà coniugare le esigenze del territorio (espresse dai cittadini) con gli strumenti della programmazione finanziaria del Comune e con gli obiettivi strategici contenuti nel PAT.

Il PI 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 PI dovrà, come detto, definire le sue azioni verificandole rispetto agli obiettivi e contenuti dei PAT/PATI.

## **Obiettivi generali del PI**

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge urbanistica Regionale, ed esposti in premessa al presente documento, il Piano seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'AC coniugandoli con il bilancio comunale ed il piano delle opere pubbliche programmabili che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa.

In attuazione ed in coerenza con il P.A.T. vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il P.I. nel prossimo quinquennio:

- la **promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole**: il Piano definirà obiettivi, strategie e azioni per uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, al fine di valorizzare e tutelare l'esistente e avviare una tutela attiva per il futuro, considerando l'esistente come il telaio del paesaggio da valorizzare;
- la **tutela delle identità locali storico-culturali e della qualità degli insediamenti e dei nuclei storici attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione**: il Piano degli Interventi svilupperà strategie, strumenti e azioni per la tutela delle identità e degli elementi caratterizzanti il territorio comunale, anche attraverso la definizione di microinterventi urbanistici, e in relazione alla domanda (interessi diffusi);
- la **riqualificazione e rifunionalizzazione delle aree produttive esistenti e miglioramento dei servizi e delle dotazioni**: il Piano degli Interventi censirà le attività presenti nel tessuto produttivo dell'area ampliabile di Segusino e prevederà l'ampliamento delle destinazione d'uso consentite, riqualificando le aree anche attraverso la previsione di migliore accessibilità, verde, parcheggi e servizi alle imprese;
- la **salvaguardia e la valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche**: il Piano degli Interventi definirà obiettivi, strategie e azioni per la salvaguardia attiva del tessuto storico (centro storico ed edifici di pregio e valenza storico-architettonica), delle forme del paesaggio rurale e naturalistico;
- la **difesa dai rischi idrogeologici**: il Piano degli Interventi definirà una serie di strumenti, strategie e azioni per la difesa dal suolo e la difesa dai rischi idrogeologici.

Dalle valutazioni emerse in sede di dibattito durante la stesura del PAT e analizzando le osservazioni dei cittadini e dei portatori di interesse le questioni emerse possono essere sintetizzate in una serie di tematiche di cui proporre l'approfondimento in sede di PI. Queste sono riassumibili nei seguenti punti.



### ***Il territorio costruito: la città consolidata e il lotto per la casa singola***

Tra gli obiettivi primari definiti dal PAT vi è il contenimento del consumo di suolo e la localizzazione di lotti di completamento ai margini delle aree di urbanizzazione consolidata definite dal PAT.

Il PAT, seguendo questa esigenza, ha individuato una serie di aree intercluse tra i margini delle "aree urbanizzazione consolidata" e lungo i "limiti di ridefinizione del margine" per poter dare una risposta concreta ai cittadini.

In sede di Piano degli Interventi si dovranno ridefinire i perimetri delle aree edificabili, circoscrivendoli alle reali esigenze dei cittadini e indicando le volumetrie consentite nel rispetto dei limiti dimensionali per ATO dati dal PAT.

Il Piano degli Interventi dovrà prevedere esattamente i lotti a "volumetria pre-definita" in cui inserire le nuove edificazioni, fermo restando il monitoraggio ed il controllo della SAU (Superficie Agricola Utilizzabile) prescritta dallo strumento urbanistico superiore (PAT).

Sarà inoltre analizzata la definizione della quota di edificabilità prevista dal PRG vigente, nelle aree di urbanizzazione consolidata, verificando prioritariamente la densità delle aree e la dotazione di opere di urbanizzazione.

In merito alla dotazioni del piano di **servizi pubblici**, saranno verificati i fabbisogni di infrastrutture e servizi di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, ecc.) rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche, alle previsioni urbanistiche e allo stato di attuazione delle opere.

### ***La valorizzazione e salvaguardia del territorio agricolo***

Obiettivo primario del PAT è la valorizzazione e tutela del territorio agricolo attraverso due azioni principali:

1. la valorizzazione e promozione della rete di itinerari legati a varie funzioni (escursionismo, ciclo-turismo, ciclo-agonismo, turismo equestre) e ai temi dell'Acqua, della Grande Guerra, attraverso interventi di miglioramento delle dotazioni e servizi di supporto (aree parcheggio, punti ristoro) e diffusione informativa e coordinamento della segnaletica, al fine di promuovere un turismo sostenibile e compatibile con il territorio montano.
2. La valorizzazione delle produzioni agricole locali al fine di favorire un progetto unitario di valorizzazione agro-turistica del territorio anche con valenze ambientali, naturalistiche e culturali; le azioni previste dal PAT indicano il cambio d'uso e la ristrutturazione degli edifici abbandonati (ove possibile) o la demolizione con rilocalizza-



zione dei volumi incongrui attraverso gli istituti del credito edilizio e della perequazione, al fine di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio agricolo.

La volumetria non utilizzata in territorio agricolo assume una certa importanza sia per rispondere alle esigenze dei cittadini sia per avviare processi di riconversione e riqualificazione del paesaggio agrario.

L'obiettivo principale rimane il recupero ed il riutilizzo della volumetria esistente abbandonata attraverso tre modalità già previste in sede di PAT:

1. recupero **dell'edificio ai fini residenziali** ove consistenza, accessibilità e presenza di sottoservizi lo consentano;
2. recupero dell'edificio per **ricovero temporaneo di cose o persone** per un periodo e d'uso limitato ove vi sia presenza di adeguata accessibilità;
3. **rilocalizzazione** dell'edificio ai fini del recupero di aree coltivabili in ambiti compatibili con le previsioni di PAT.

### ***Recupero e riqualificazione dei nuclei storici e del patrimonio edilizio esistente***

Il territorio comunale si contraddistingue per la presenza del centro storico di Segusino e di altri nuclei e località isolate con forti connotazioni storiche quali Riva Grassa, Riva Secca, Milies e Stramare.

La localizzazione di questi centri, Segusino, Riva Grassa e Riva Secca a sud vicino alla SP 28, e Milies e Stramare sulla parte a nord del territorio in zona montana, ne connota anche la vocazione e il loro utilizzo definiti in sede di PAT.

Il Piano degli Interventi definirà strumenti e sistemi per il recupero e la valorizzazione dei volumi inutilizzati ai fini residenziali, al fine di migliorare la qualità urbana e la fruibilità di spazi aperti e luoghi pubblici e aumentare la dotazione di standard e di opere pubbliche delle frazioni di valle (Segusino, Riva Grassa e Riva Secca).

Per i centri di Milies e Stramare caratterizzati da una vocazione ed utilizzo di tipo turistico, il Piano degli Interventi potrà prevedere forme di recupero verso destinazione ricettive di modesta entità e di piccole strutture commerciali connesse al turismo rurale (B&B, agriturismo, malghe, albergo diffuso, bar) ai fini di fornire dei servizi funzionali ad una domanda turistica legata a percorsi escursionistici, cicloturismo, ippovie.



Il Piano degli Interventi potrà rivedere inoltre i Gradi di Protezione degli edifici e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio storico esistente, anche attraverso il ricorso dell'istituto del credito edilizio.

In sede di PI si dovrà procedere ad una ricognizione delle casistiche puntuali per la verifica della fattibilità dei singoli interventi, che potrebbe avvenire anche attraverso il ricorso ad un bando pubblico.

### ***Sistema produttivo e terziario integrato***

Il PAT in conformità con il PTCP individua il completamento dell'unica area produttiva esistente, compresa fra viale Italia e la SP 28.

Il Piano degli Interventi compatibilmente con il PAT e con le indicazioni del PTCP potrà rivedere il disegno dell'area produttiva ri-funzionalizzando gli usi attuali previsti, prevedendo oltre alla destinazione produttiva anche quella commerciale/direzionale, basandosi sia sulle reali preesistenze già insediate, sia sulle nuove esigenze che potranno emergere dai bandi.

Il Piano degli Interventi potrà prevedere anche una rivisitazione degli indici e parametri urbanistici, e potrà prevedere anche infrastrutture, standard e dotazioni diverse, per soddisfare le nuove esigenze produttive, commerciali e direzionali.

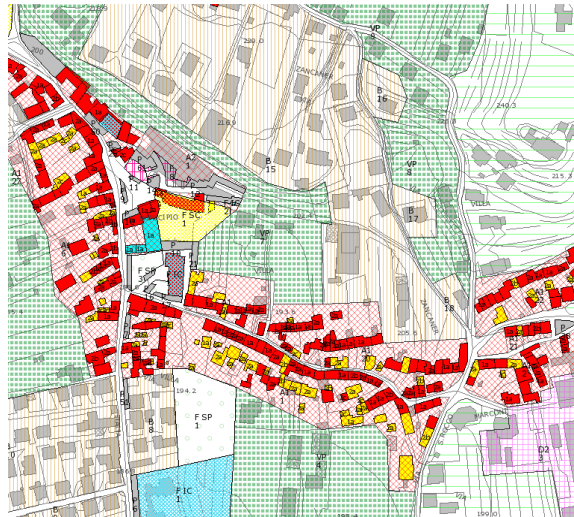
La riqualificazione e la ri-funzionalizzazione dell'area produttiva potrà essere perseguita anche attraverso:

- la previsione di un fronte edilizio coordinato verso la SP 28;
- la previsione di una rete di percorsi ciclopedonali in collegamento con i percorsi di fruizione del territorio aperto.
- il perseguimento di azioni per favorire opere di riduzione degli impatti complessivi;
- il miglioramento delle dotazioni a servizio delle imprese (verde parcheggi, accessibilità);
- la promozione di criteri per il risparmio energetico degli edifici;
- il riutilizzo e recupero delle acque piovane e depurate.



### 3. Elaborati del PI: cartografia e norme tecniche

---



Sia dal punto di vista dei contenuti che dal quello tecnico, il PI rappresenta ciò che più si avvicina al PRG tradizionale. I suoi contenuti, in attuazione degli obiettivi del PAT, sono tradotti in una serie di cartografie e norme tecniche che rappresentano gli strumenti di governo delle trasformazioni del territorio.

Come il PRG esso è composto da una serie di elaborati a scala adeguata (1:5.000 e 1:2.000) che riportano gli elementi di vincolo e di nuovo assetto delle aree in un unico elaborato che potrà idealmente diventare una sorta di “**Carta unica del Territorio**”, e rappresentare un ulteriore passaggio nella semplificazione della gestione del piano.

La Carta Unica, che contiene l'insieme delle informazioni necessarie alla disciplina delle trasformazioni, ha come riferimento la base dati informatica già costruita per il PAT. In sede di redazione del Piano degli Interventi, tale processo dovrà essere ulteriormente approfondito. Il Quadro conoscitivo dovrà essere aggiornato, seppur solo per le informazioni cartografiche e, inoltre, dovrà essere prodotta una cartografia di aggiornamento della SAU, legata al registro SAT, per poter l'Ufficio Tecnico Comunale nella condizione di controllare e monitorare le trasformazioni della stessa.

La Carta sarà accompagnata da un **apparato normativo** (Norme Tecniche Operative - NTO) che sarà predisposto 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 che dovrà essere orientata all'operatività e che perciò, sarà fondata soprattutto sugli aspetti prestazionali delle trasformazioni urbanistico-edilizie.

Un apparato normativo strutturato per essere operativo con un ridotto numero di articoli e con una struttura di funzionamento leggibile dallo stesso indice delle norme.

Un apparato normativo che articola le discipline operative rispetto:

- agli **usi/trasformabilità** dei tessuti e delle aree;
- alle **procedure** in funzione di interventi diretti piuttosto che a strumenti attuativi o altre specifiche procedure;
- alle **tutele, vincoli** e fasce di rispetto.

Dal punto di vista operativo una questione specifica riguarda le modalità di gestione degli interventi edilizi di nuova edificazione attraverso l'intervento diretto. In questi casi, l'attuazione delle potenzialità edificatore delle aree potrà essere articolata secondo i seguenti casi:

- per i lotti già edificati e per i lotti liberi già contenuti nelle previsioni di PRG, si prevede la conferma della volumetria e dell'indice fondiario previgenti;
- per i nuovi lotti liberi individuati nella cartografia di PI in attuazione delle previsioni di PAT entro i 30 metri dall'urbanizzazione consolidata, come lotti di completamento, si prevede invece oltre all'individuazione cartografica anche la definizione delle volumetrie assegnate.

Il PI punta così nella direzione di una sua maggior efficacia e al contenimento minimo del consumo di territorio previsto in sede di PAT.

Per questi motivi, il principio introdotto risulta adeguato a rispondere alla gestione di situazioni territoriali articolate e complesse e a favorire la concentrazione dello sviluppo nelle aree già urbanizzate od immediatamente adiacenti.

Completa il "meccanismo" di gestione del piano la classificazione delle aree di ristrutturazione/sostituzione urbana più consistenti, finalizzate al recupero e riqualificazione del tessuto urbano.

Nel nuovo apparato normativo saranno definite le modalità gestionali del piano (SAU, PUA, interventi edilizi diretti, indici, monetizzazione standard) e saranno definite le



regole per l'applicazione ed il calcolo della perequazione, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

L'adeguamento del Primo PI al PAT comporta anche l'adeguamento degli elaborati alle normative e alla pianificazione sovraordinata e alle diverse situazioni che hanno interessato il comune di Segusino successivamente all'approvazione del PRG (Piano di Assetto Idrogeologico, Piano Regionale di Tutela delle Acque, Compatibilità Sismica, programmazione del commercio al dettaglio).

### **Valutazione ambientali delle Scelte di Piano**

Contestualmente alla redazione degli elaborati cartografici e normativi che definiscono le modalità gestionali del Piano degli Interventi, sono predisposti una serie di elaborati che valutano la compatibilità delle scelte di piano con gli aspetti naturalistici ambientali ed idrogeologici. Tra questi vi sono:

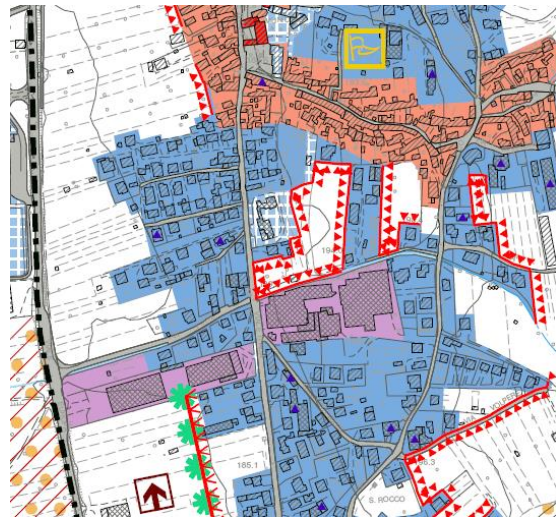
- **Valutazione di Compatibilità Idraulica:** nel piano sono contenute le analisi e le valutazioni idrauliche per le nuove previsioni edilizie. Potranno essere previste nell'apparato normativo delle prescrizioni per realizzare opere di compensazione idraulica. La valutazione dovrà essere vidimata dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica antecedentemente l'adozione del Piano.
- **Valutazione di Compatibilità Sismica:** in sede di Piano degli Interventi viene approfondita la microzonazione sismica effettuata per il PAT, sulle aree per le quali il quadro normativo della pianificazione urbanistica consenta o preveda l'uso a scopo edificatorio o per infrastrutture; attraverso tale studio sono individuate e caratterizzate nel territorio comunale le zone stabili, le zone stabili suscettibili di amplificazione locale e le zone soggette a instabilità. La valutazione di compatibilità sismica dovrà essere vidimata dal Genio Civile antecedentemente l'adozione del Piano.
- **Valutazione di Incidenza ambientale:** la presenza nell'ambito dei numerosi SIC e ZPS (SIC IT3230088 Fiume Piave dai Maserot alle grave di Pederobba; SIC IT3240003 "Monte Cesen"; ZPS IT3240024 "Dorsale prealpina tra Valdobbiadene e Serravalle", ZPS IT3240034 " Garzaia di Pederobba") comporta necessariamente la verifica del rispetto delle disposizioni di cui alla DGRV 2299/2014.





## 4. Partecipazione e coinvolgimento dei cittadini

---



Nelle recenti esperienze di pianificazione, i metodi dell'ascolto della comunità e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare anche per l'elaborazione del PI tali metodiche, oltre a recepire la Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro di Segusino e il consolidamento di modalità innovative nel rapporto tra Amministrazione e Cittadini.

I temi da trattare nel PI sono parecchi e tutti molto importanti. Per attuarli potranno essere necessari anche più PI, come peraltro previsto dalla legge regionale. A tal fine compito dell'Amministrazione è quello di individuare le priorità per cercare di affrontare e risolvere i problemi più urgenti.

Si rammenta, a conferma di questa necessità, anche l'importante variazione della condizione fiscale che subiranno le aree una volta inserite nel PI. Come noto, il PI completa lo strumento di pianificazione territoriale comunale (Piano Regolatore Comunale - PRC) e l'accoppiata PAT-PI rende finalmente attuabili le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi diventano definitive le condizioni delle aree inserite, sia in relazione alla fiscalità (IMU) sia per la decadenza quinquennale dei vincoli

preordinati all'esproprio. Da ciò deriva l'opportunità di inserire nei PI le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità.

### ***Bando ed Avviso pubblico***

Diventa perciò opportuno far partecipare i cittadini in maniera attiva alla definizione delle aree da inserire nel PI e quindi associando la scelta delle trasformazioni urbanistiche alle effettive esigenze e quindi favorendone la realizzabilità. Ciò può avvenire attraverso la raccolta di specifiche richieste come risposta ad un Avviso Pubblico che inviti i cittadini a manifestare il proprio interesse per l'inserimento delle aree di proprietà nel PI al fine della loro edificabilità.

L'Avviso riporterà i termini e le modalità di presentazione delle richieste, le quali potranno avere come oggetto qualsiasi trasformazione/azione in attuazione del PAT.

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

1. aderenza alle finalità del presente Documento del Sindaco;
2. qualità urbanistica della richiesta, 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 (accessibilità, sottoservizi ecc);
8. qualità della proposta in termini di innovazione tecnica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari;
9. compatibilità dell'intervento proposto rispetto alle problematiche di carattere idrogeologico, sismico ed idraulico.



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.

