Comune di Santa Maria di Sala

Procedimento

Variante al Piano degli Interventi

Responsabile: geom. Carlo Pajaro

Procedura

Variante tecnica ricognitiva delle precedenti varianti e di adeguamento ai disposti residui del PAT

Fase

Rev. 01 settembre 2019

Adozione delibera C.C. n. del

Approvazione delibera C.C. n. del

Elaborato

PROGETTO

1. Relazione

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti e le fasi di redazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Santa Maria di Sala, delineando i principi e le linee guida ai quali ci si è attenuti per la stesura del piano.

Il Piano degli Interventi (PI) viene definito dall'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio (PAT): il PAT e il PI formano assieme il nuovo Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) del Comune di Santa Maria di Sala.

L'Amministrazione Provinciale in data 14.09.2011 ha ratificato con proprio provvedimento n. 113 la decisione della conferenza di servizi tenutasi in data 06.09.2011 che ha approvato il PAT, redatto sulla base di previsioni decennali e con il quale l'Amministrazione comunale delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del proprio territorio, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 97 del 10.10.2011 è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati grafici del PA.T. adeguati alle prescrizioni di cui alla D.G.P. n. 104/2011 e al verbale della conferenza di servizi del 06.09.2011.

Ai sensi della L.R. 11/2004 art. 48 comma 5bis il P.R.G. vigente diventa il Piano degli Interventi per le parti compatibili con il P.A.T.

Dall'approvazione del P.A.T. l'Amministrazione Comunale ha apportato al suo P.I. (ex P.R.G.) modifiche relative ai seguenti temi:

- Variante per le attività produttive esistenti in zona impropria;

- Variante per i fabbricati non più funzionali alle esigenze di azienda agricola e/o alla conduzione del fondo;

- Variante per l'edificazione diffusa;

- Variante per gli edifici, manufatti ed aggregazioni edilizie di pregio storico, artistico, ambientale e aree di pertinenza;

- Variante tematica per l'applicazione dei disposti per il sistema commerciale di cui alla L.R. n. 50 del 28.12.2012;

- Variante puntuale per azioni di sviluppo e valorizzazione del comparto produttivo;

- Varianti verdi.

La Variante Tecnica

Sebbene il PRG acquisti il valore e l'efficacia del PI dopo l'approvazione del PAT, per le parti non in contrasto con lo stesso, i due strumenti urbanistici sono e rimangono diversi sia per una questione storica che per un fatto tecnico-strutturale.

L'adeguamento dei contenuti del PRG/PI a quelli del PAT è un'operazione necessaria affinché i due strumenti possano dialogare coerentemente, ma essa risulta complessa e pertanto richiede un approccio progressivo che interessa l'intero territorio comunale. Per tale motivo l'Amministrazione ha effettuato l'adeguamento dei disposti del PAT nel PRG/PI vigente con passi progressivi, ognuno comprendente una singola tematica.

Questa variante tecnica di adeguamento mette a sistema tutte le varianti precedenti (ossia le "sovrappone") in un unico elaborato grafico e normativo, al fine di riportare le informazioni su un'unica base cartografica aggiornata, un'unica grafia di legenda e risolvere eventuali errori/incongruenze grafiche riconoscibili solo nel momento della loro sovrapposizione.

Inoltre procede ad inserire nel PI i tematismi residui del PAT, quali la realizzazione del Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi dell'articolo 7 delle Norme del PAT, l'eliminazione delle sottozone agricole (con esclusione delle E4 e quelle di valenza ambientale), l'aggiornamento del perimetri dei centri abitati e l'individuazione dei perimetri dei centri storici.

Con tali modifiche lo Strumento Urbanistico viene "allineato" alla luce dei nuovi dettami della legge urbanistica regionale in materia di basi dati per i PI, con la revisione, l'approfondimento e l'aggiornamento dei dati che costituiscono il database, noto come Quadro Conoscitivo.

Per quanto concerne la classificazione urbanistica in questa variante tecnica del PI si è previsto il mantenimento dell'attuale suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee, così come definite dal DM 2.4. 1968 n. 1444 e integrate dalla LR 27.6.1985 n. 61.

La variante ha previsto l'aggiornamento cartografico portando in un unico elaborato le 10 varianti precedenti ed è andata pari passo con del corpo normativo del PI, dove le Norme Tecniche discendono dalla normativa dello strumento urbanistico previgente che è stata rivisitata alla luce dei contenuti del PAT e della LR 11/04, inserendo alcuni nuovi temi derivati dal PAT e più precisamente:

- i vincoli e la pianificazione territoriale superiore, assieme alle fasce di rispetto, qui riportati in maniera esaustiva e completa;

- la tutela idraulica e la compatibilità idraulica, importanti ed imprescindibili temi propri del sistema di sostenibilità del territorio;

- l'edificabilità in zona agricola come riportato nella LR 11/04.

Il PI, attraverso le proprie norme conferma e fa propria la normativa vigente su:

- i Beni Culturali ;

- il territorio agricolo;

- il Centro Storico;

- attività in zona impropria.

Per essi l'adeguamento e l'allineamento non ha comportato alcuna revisione, se non nei nuovi riferimenti normativi e legislativi a valenza regionale e nazionale; in particolar modo l'adeguamento normativo ha riguardato maggiormente il territorio agricolo in allineamento agli artt. 43-44 della LR 11/04.

Per quanto attiene la schedatura degli edifici vene confermata la schedatura attuale riguardante:

- Attività produttive esistenti in zona impropria
- Fabbricati non più funzionali all'esigenza dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo
- Edifici e complessi storici da tutelare
    - Edifici di valenza architettonico-ambientale
    - Ville Venete con decreto di vincolo
    - Ville Venete senza decreto di vincolo
    - Edifici con vincolo Ope Legis
    - Edifici vincolati non Ville Venete

La variante non procede a cambi di destinazione d'uso dei suoli, a nuove trasformazioni e/o modifiche a quanto già attuato nelle precedenti varianti. Non prevede pertanto nuove impermeabilizzazioni e/o consumo di suolo e tutta l'attività di ricognizione tecnica rientra nei limiti del PAT approvato e del quale è già stata effettuata la verifica di sostenibilità.

Elenco elaborati

Gli elaborati che compongono la presente variante sono:

ANALISI

1. Relazione ricognitiva delle precedenti varianti

PROGETTO

1. Relazione

2. Elaborati grafici scala 1:5.000 intero territorio comunale

3. Norme Tecniche Operative

4. Registro Crediti Edilizi (RECRED)

5. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

6. Quadro Conoscitivo