Comune di Santa Maria di Sala

Procedimento

Piano degli Interventi

Procedura

Procedimento di formazione del Piano degli interventi, art. 18 L.R. 11/04

Fase

Illustrazione del Documento Programmatico in Consiglio Comunale

Elaborato

Documento Programmatico

Sindaco: **Natascia Rocchi**

Responsabile del procedimento: **Carlo Pajaro**

Comune di Santa Maria di Sala
Città Metropolitana di Venezia
Piazza XXV Aprile, 2 30036 Santa Maria di Sala (VE)

Sommario

1. Il contesto normativo 2
2. Le scelte dell'Amministrazione 3
2.1 Priorità al recupero dell'esistente 3
2.2 Verifica del suolo consumabile 4
2.3 Adeguamento alla normativa di carattere sovraordinato 6
2.4 Il comparto produttivo 6
2.5 Proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico 7
2.6 Interventi specifici 7
2.7 Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 9
2.8 Aggiornamento delle norme costruttive 9
2.9 Aumento della Resilienza del territorio per contrastare i cambiamenti climatici. 10

1. Il contesto normativo

La legge urbanistica regionale all'articolo 2 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti cui devono essere dotati gli strumenti di pianificazione per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti ed in particolare dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale;
- utilizzo di nuove risorse territoriali solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo sovracomunali.

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dell'articolo 18 nel quale, al primo comma leggiamo:

a) *Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*

Il Piano degli Interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto del Territorio e pertanto deve essere coerente con le previsioni del PAT e deve fornire un quadro di governo del territorio di breve periodo (5 anni), da attuarsi progressivamente anche con il ricorso a specifiche varianti puntuali e Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione dei volumi esistenti etc.).

Nella redazione delle varianti dovranno sempre essere rispettate le previsioni ed i contenuti del Piano di Assetto del Territorio (PAT), fatti salvi i procedimenti che consentono varianti al PI con contestuale variante al PAT

2. Le scelte dell'Amministrazione

I recenti cambiamenti introdotti dalla Regione Veneto sulle modalità di programmazione e gestione del territorio sono molto rilevanti, soprattutto per il loro aspetto ambientale. Si passati da un sistema di gestione del territorio basato sulla vecchia legge regionale n. 61 del 1985 durato circa 30 anni, sostanzialmente di tipo espansivo/quantitativo a quello introdotto dalla legge n. 14 del 2017 e dalla legge n. 14 del 2019, che prefigurano un periodo di attuazione per i prossimi 30 anni, fino al 2050, di tipo conservativo/qualitativo.

Questo fa capire come il recepimento di tali cambiamenti non possa essere visto come un momento ordinario, bensì straordinario nella sua importanza, nella sua mole di dati e nelle sue ricadute sul sistema di gestione del territorio, da gestire con l'ausilio dell'Ufficio di Piano quale referente delle attività tecnico-amministrative legate alla pianificazione del territorio.

Questo cambiamento è cominciato con il recepimento da parte del Consiglio Comunale di Santa Maria di Sala della quantità di suolo consumabile fino al 2050 assegnata dalla Regione e verificata in sede di monitoraggio della SAU residua, pari a 17,35 ettari. E' iniziato così il cambiamento strutturale nella gestione del territorio e quindi da questo momento in poi, fino al 2050, tutte le prossime varianti al Piano degli Interventi dovranno essere improntate al risparmio del consumo di suolo, così come previsto dalla LR 14/2017.

2.1 Priorità al recupero dell'esistente

L'Amministrazione comunale intende quindi privilegiare gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

In questo senso l'Amministrazione, dopo il recepimento della citata legge 14/2017 sul Piano di Assetto del Territorio, e ai sensi della nuova legge regionale 14/2019 (Veneto2050), nelle prossime varianti al Piano degli Interventi dovrà prevedere, tramite avviso pubblico, l'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 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;*
4) *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;*
5) *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.*

Al fine di agevolare il recupero anche dei manufatti oggetto di tutela da parte del PI vigente (ex art. 10 LR 24/85), se questi sono in stato di degrado o abbandono o abbiano perso nel tempo le caratteristiche tipologiche originarie che ne avevano caratterizzato l'assegnazione di un particolare grado di tutela, sarà possibile procedere, tramite apposita analisi filologica, alla modifica del grado per permettere interventi di ristrutturazione. Anche questa tipologia di interventi sarà prevista all'interno degli avvisi pubblici.

Inoltre, sempre nel tema del recupero prioritario dell'esistente tramite avviso, sarà possibile chiedere il cambio di destinazione d'uso delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo, così come previsto dalla normativa vigente regionale in materia di edificabilità nel territorio rurale.

2.2 Verifica del suolo consumabile

La quantità di suolo consumabile è una quantità limitata e riducibile a zero entro il 2050 e deve quindi essere consumata con parsimonia e oculatezza, per non compromettere la gestione fisiologica del territorio per le generazioni che in futuro dovranno risiedere e lavorare a Santa Maria di Sala.

Pertanto saranno valutate positivamente le manifestazioni di interesse, a seguito degli avvisi pubblici, riguardanti le zone territoriali omogenee inserite nel tessuto urbano consolidato (Ambiti Urbanizzazione Consolidata) che non consumano suolo.

Per le nuove edificazioni che richiedono la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e non ricadono all'interno del suolo già consumato, l'Amministrazione, ai sensi del comma 4bis dell'articolo 17 della LR 11/2004, valuterà se siano individuabili nuovi ambiti in base al livello di saturazione dei PUA già presenti nel Piano degli Interventi.

Per la conferma dei PUA esistenti e non ancora attuati, l'Amministrazione ritiene di precisare i cambiamenti introdotti dal legislatore regionale proprio per il contenimento del consumo di suolo, dove sono stati aggiunti i seguenti commi all'articolo 18 della LR 11/2004:

> *7. 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, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.*
>
> *7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.*

Verranno quindi previsti degli avvisi pubblici per nuovi lotti residenziali e nuove aree di espansione che saranno accoglibili solo se coerenti con la programmazione del PAT (Carta della Trasformabilità e norme tecniche).

Gli avvisi riguarderanno anche le "varianti verdi" ossia le richieste di privare la propria area della capacità edificatoria non ancora attuata.

2.3 Adeguamento alla normativa di carattere sovraordinato

Oltre ai criteri di carattere generale per la politica di gestione del territorio, il Piano degli Interventi conterrà:

- la nuova normativa nazionale per l'obbligo dei punti di ricarica dei veicoli elettrici;
- la verifica di coerenza con il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, approvato nel 2020;
- la nuova normativa nazionale e regionale in tema di energia che detta nuove norme per l'installazione degli impianti fotovoltaici e agrovoltaici sul territorio comunale;
- l'adeguamento al nuovo Piano di Gestione del Rischio Alluvioni;
- l'aggiornamento dei siti sensibili in cui è vietata l'installazione di antenne per telecomunicazioni (decreto "Semplificazioni" del 2020)
- aggiornamento della cartografia del territorio per allinearla al reale e programmato uso del suolo;
- ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 11/04, tra le aree a servizi pubblici (aree a standard) potranno essere comprese anche le attrezzature per la mobilità (punti di ricarica per le auto elettriche), la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani e gli elementi di riqualificazione urbana.

2.4 Il comparto produttivo

Un'attenzione particolare verrà posta al comparto produttivo, con l'obiettivo di un ammodernamento qualitativo del parco edilizio e, dove richiesto, se possibile, adeguare le aree e le strutture esistenti a nuove necessità di ampliamento.

Verrà inoltre prevista un'apposita normativa per la gestione dei Parchi fotovoltaici a terra, così come richiesta dalla recente normativa regionale in materia.

2.5 Proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico

I Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004, possono concludere, ai sensi dell'art. 6, accordi con soggetti privati per l'assunzione nell'attività di pianificazione, tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto delle legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

L'Amministrazione ritiene necessario completare l'iter amministrativo degli Accordi Pubblico Privato (ex art. 6 LR 11/04) iniziati dalla precedente amministrazione e aventi come tema il comparto produttivo, in quanto ritiene di rilevante interesse pubblico, vista la vocazione produttiva del territorio nel settore dell'artigianato e dell'industria, mantenere vitale il rapporto attività-territorio e, collegati, i rapporti con l'economia locale e l'occupazione.

Verranno poi realizzati appositi avvisi pubblici per dare la possibilità di presentare nuove manifestazioni di interesse da parte dei soggetti privati. Gli avvisi conterranno anche le modalità di presentazione e i criteri valutativi per ritenere coerente le proposte con gli strumenti di governo del territorio vigenti.

2.6 Interventi specifici

Tra gli interventi specifici che l'Amministrazione intende realizzare per conseguire gli obiettivi di sostenibilità del territorio e miglioramento qualitativo sono compresi:

- la realizzazione di un Master Plan della mobilità lenta per una visione d'insieme degli interventi pianificatori, infrastrutturali, tecnologici, gestionali ed organizzativi tale da costituire parte programmatica del Piano degli Interventi per lo sviluppo sostenibile di percorsi di fruizione in aree di pregio ambientale e culturale del territorio;
- valorizzazione di Villa Farsetti:
    - come punto di riferimento comprensoriale nel percorso turistico della OGD (organizzazione gestione destinazione) della "Terra dei Tiepolo" in collaborazione con tutto il comprensorio del Miranese e della Riviera del Brenta;
    - come piazza effettiva del paese mettendo a disposizione dei cittadini i servizi necessari affinché' possa essere vissuta integralmente dai giovani, dalle famiglie e dalle persone anziane;

- Realizzazione nuova palestra e sistemazione del campo sportivo per calcetto e padel antistanti la scuola primaria nella frazione di Caselle (compatibilmente con i finanziamenti del PNRR);
- realizzazione (compatibilmente con i finanziamenti del PNRR) del cd. Tombotto a Caltana (nei pressi di Villa Crovato) opera idraulica di sistemazione delle problematiche di flusso delle acque, causa di continui allagamenti nella zona del centro frazione;
- nel capoluogo:
    - Realizzazione del nido comunale attraverso una delle due linee di finanziamento ad oggi attive: bando ministeriale 2021 e PNRR.
    - Realizzazione di nuovo polo culturale/biblioteca nella zona posta a nord del parcheggio ovale (compatibilmente con i fondi della Città Metropolitana);
    - Riqualificazione urbanistica dell'area adiacente l'istituto di credito Banca Intesa in via Cavin di Sala;
    - Realizzazione del campo da padel (compatibilmente con i finanziamenti del PNRR).
- piantumazione di alberi lungo le piste ciclopedonali esistenti se sprovviste e lungo le piste ciclopedonali future; piantumazione di alberi nei territori demaniali residui.

Altri interventi specifici che si intendono conseguire mediante avvisi pubblici per raccogliere manifestazioni di interesse saranno relativi a:

a. individuazione edifici di degrado da convertire in crediti edilizi;
b. limitati ampliamenti all'edificato residenziale esistente in coerenza con le norme del PAT vigente;
c. riorganizzazione funzionale delle aree destinate all'istruzione e agli impianti sportivi;
d. individuazione mediante apposita schedatura di aree in zona agricola in cui possano essere svolte attività commerciali, turistico-ricettive, esercizi pubblici, di servizio, connesse con l'attività agricola o con la fruizione del territorio;
e. Nuovi lotti residenziali compatibili con il PAT vigente;
f. Rivisitazione dei parametri urbanistici delle Zone Territoriali Omogenee alla luce anche della normativa "Veneto 2050";
g. Schedatura di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;

h. aggiornamento e modifiche alle schede degli edifici di valore storico documentale e ambientale per consentirne un migliore recupero e più funzionale utilizzo;

i. aggiornamento e rivisitazione di Zone Territoriali Omogenee residenziali e artigianali produttive per consentire l'intervento anche mediante Permesso di Costruire convenzionato;

j. Attività produttive fuori zona, modifica di alcune schede sia relativamente alle destinazioni d'uso che dovranno essere in continuità all'attività svolta originariamente e possibilità di ampliamento ulteriore rispetto ai parametri di scheda;

k. Proposte di accordo Pubblico-Privato.

2.7 Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche

Compito del Piano Regolatore nella fase attuativa è anche quello di raccordarsi con il programma triennale delle opere pubbliche in modo da migliorare ed adeguare le infrastrutture pubbliche presenti sul territorio comunale.

Ai sensi dell'articolo 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/01 aggiornato dalla recente legge n. 120 del settembre 2020 (conversione in legge del Decreto "semplificazioni"), il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica dovrà essere vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

A tal fine si rimanda al programma triennale delle opere pubbliche previste per il triennio 2023-2025.

2.8 Aggiornamento delle norme costruttive

Verrà operata una variante alle Norme Tecniche Operative e contemporaneamente al Regolamento Edilizio per adeguarli ai decreti statali ed alle nuove normative in materia di ambiente e alle segnalazioni degli uffici preposti alle pratiche edilizie, per rendere più funzionale l'applicazione normativa nei casi di specie.

2.9 Aumento della Resilienza del territorio per contrastare i cambiamenti climatici

La necessità di far fronte agli effetti determinati dai cambiamenti climatici in atto è un tema che questa Amministrazione intende portare avanti continuando il lavoro che è stato svolto nel territorio negli ultimi anni e guardando agli obiettivi ambientali fissati dalla Comunità Europea per il 2030.

Due sono i temi oggetto di attenzione: la resilienza idraulica del territorio e la riduzione del microclima a scala locale.

La prima, la resilienza idraulica, riguarda la capacità del territorio di assorbire la quantità di pioggia che sempre più spesso cade con elevata intensità in poco tempo. Negli anni scorsi si è già provveduto a realizzare un grande invaso, posto nella parte centrale del territorio, per laminare le piene dei corsi d'acqua; si proseguirà nel lavoro di manutenzione ed efficientamento della rete comunale di smaltimento delle acque, con uno sguardo di attenzione anche alla rete di scolo dei canali consortili.

La seconda, la riduzione del microclima nel periodo estivo, verterà sulla piantumazione di nuove alberature in ambito urbano e sulla realizzazione del bosco di pianura. Il Piano di Assetto del Territorio, lo strumento che prefigura le strategie di sviluppo di Santa Maria di Sala, localizza due aree dalle notevoli dimensioni per il rimboschimento: un'area centrale di circa 1.500.000 mq con all'interno un laghetto, posta a sud di Villa Farsetti e a cavallo degli scoli Lusore e Fiumicello, e un'ulteriore area prevista per collegare il territorio sud con il capoluogo, dalle dimensioni di circa 400.000 mq. Quindi il Piano degli Interventi si porrà l'obiettivo di attuare la strategia del PAT, in coerenza con gli indirizzi dell'Azienda Regionale Veneto Agricoltura, ricorrendo anche, dove possibile, allo strumento della compensazione urbanistica per la realizzazione di un bosco pubblico.

Santa Maria di Sala, 10.11.2022

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
Geom. Carlo Pajaro
(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

LA SINDACA
Natascia Rocchi
(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)