

COMUNE DI ODERZO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi

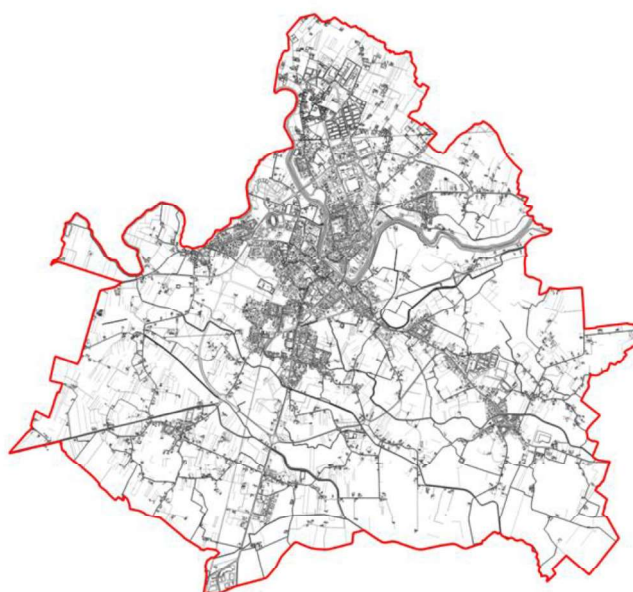
Variante al PI n.3

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

DOCUMENTO DEL SINDACO

SINDACO
Maria Scardellato

settembre 2022



PREMESSA

La **Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11** stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Nella Legge Urbanistica Regionale n° 11/2004 il Piano Regolatore Generale della previgente Legge Urbanistica Regionale n° 61/1985 diventa **Piano Regolatore Comunale**, articolandosi, in:

- **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** *“strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art.12)”*, oppure **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)**, qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;

- **Piano degli Interventi (PI)**, *“strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità (art.12)”*.

Il **PAT** del comune di **Oderzo** è stato approvato in Conferenza di Servizi in data 26 novembre 2008, ratificata con deliberazione della Giunta Giunta Regionale n. 3972 del 16.12.2008, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione (BUR n. 2 del 06.01.2009). Conseguentemente il PAT è divenuto efficace in data 22.01.2009.

In conformità con le disposizioni regionali in merito al contenimento del consumo di suolo (LR 14/2017) è stata approvata con DCC n. 52 del 18.12.2019 la **Variente** specifica **di adeguamento alla LR 14/2017** secondo la procedura semplificata stabilita dall'art. 14 della stessa legge.

La **Variente 1 al Piano di Assetto del Territorio**, adottata con deliberazione del Consiglio n. 37 in data 29.12.2020, è stata approvata con Decreto del Presidente della Provincia n.98 del 20 maggio 2022, pubblicato sul B.U.R. del Veneto n. 70 del 10 giugno 2022.

La Variante 1 al PAT ha perseguito gli obiettivi di seguito elencati:

- verifica ed eventuale revisione degli ambiti destinati a bacini di laminazione e aggiornamento normativo anche in conformità con l'aggiornamento delle analisi idrogeologiche conseguenti alla redazione del Piano delle Acque;
- conferma gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni previsti dal vigente PAT;

- verifica attuazione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo e delle Aree Strategiche ed eventuale revisione anche in conformità con le indicazioni:
 - del Piano delle Acque approvato;
 - della LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo;
 - delle “Varianti Verdi” ai sensi dell’art. 7 della LR 4/2015;
- adeguamento del PAT al PTCP e alle norme e direttive sovracomunali anche al fine di incentivare la riqualificazione urbana / rigenerazione urbana, armonizzando il PAT con il Piano degli Interventi già parzialmente adeguato;
- verifica delle fasce di rispetto fluviale;
- aggiornamento e individuazione dei vincoli paesaggistici, delle aree di tutela archeologica e a rischio archeologico;
- verifica ed adeguamento su base catastale del limite amministrativo tenuto conto dei PAT contermini;
- inserimento della delimitazione del Centro Abitato ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992);
- individuazione della Rete Ecologica locale su base PTCP, già presente nel PI;
- aggiornamento della parte agronomica del Quadro Conoscitivo;
- aggiornamento delle disposizioni in merito e perequazione / contributo straordinario e crediti edilizi.

Il Comune di Oderzo ha riorganizzato e adeguato la propria strumentazione urbanistica operativa all’indomani dell’entrata in vigore del PAT (2008), mediante il Piano degli Interventi che è attualmente in vigore e che ha avuto successivi puntuali e parziali adeguamenti e aggiornamenti. A seguito dell’approvazione del PAT, il PRG allora vigente ha acquistato il valore e l’efficacia del primo Piano degli Interventi (PRG-PI), per le sole parti compatibili con il PAT. Successivamente, l’Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione del primo PI e di una serie di Varianti al PI riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale, di seguito specificate:

- Piano degli Interventi (PI) n. 1 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 09.03.2011;
- Piano degli Interventi (PI) n.2 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 06.06.2012;
- Piano degli Interventi (PI) n.3 approvato nelle seguenti modalità:
 - I^ FASE – *Recepimento degli strumenti e delle norme urbanistiche sovraordinate* con D.C.C. n.10 del 28.03.2018;
 - II^ FASE – *Ricognizione piani urbanistici attuativi - adeguamento cartografico e normativo* con D.C.C. n.41 del 17.09.2018;
 - III^ FASE – *Adeguamento alla L.R. 50/2012 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto” e relativo “Regolamento” n.1 del 21 giugno 2013 - completamento aggiornamenti normativi e cartografici” - recepimento delle proposte di accordo pubblico-privato denominate APP n.26 e APP n.27 con D.C.C. n.52 del 29.11.2018.*
- Variante n.1 al PI n.3
 Variante Verde per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell’art. 7 della L.R. 4/2015 - anno 2018 approvazione con Del. C.C. n°25 del 10/07/2019;

- Variante n.2 al PI n.3
Variante parziale, denominata APP n°28, relativa all'Accordo pubblico-privato ex art. 6 legge regionale 11 del 23/04/2004 - ditta Nice Immobiliare srl approvazione con Del. C.C. n°38 del 30/09/2019;
- Variante n.3 al PI n.3
Variante normativa al Piano degli Interventi vigente di adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale (REC) approvazione con Del. C.C. n° 12 del 27/05/2020;
- Variante n.4 al PI n.3
Sportello unico per le attività produttive - ampliamento in variante al PI ai sensi dell'art. 4 L.R. 55/2012, di un fabbricato industriale esistente sito in Via del Commercio n. 1 a Piavon di Oderzo- Ditta Lanta srl in variante al PI approvazione con Del. C.C. n° 35 del 27/11/2020;
- Variante n.5 al PI n.3
Lavori di realizzazione di una rotatoria fra la S.P. n.49 al km 3+657 e via Fraine a Colfrancui in variante al PI approvazione con Del. C.C. n°58 del 29/11/2021;
- Variante n.6 al PI n.3
Variante al Piano degli Interventi finalizzata alla diversa utilizzazione dell'area ex Caserma Zanusso per attività sportive approvazione con Del. C.C. n° 60 del 29/11/2021.

Per quanto riguarda il Piano degli Interventi (PI) resta a completare il recepimento degli adeguamenti apportati al PAT con la Variante n.1

Negli ultimi anni la Regione del Veneto ha provveduto ad adeguare e ad aggiornare la LR 11/2004 con una serie di provvedimenti, i più recenti dei quali sono costituiti dalla Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 *“Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana”*, e dalla Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 – Veneto 2050 *“Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11...”* che obbligano i Comuni ad adeguare e ad aggiornare il loro strumento urbanistico sia territoriale che operativo.

Si richiamano i principi generali della **legge regionale 14/2017** enunciati all'art. 1:

1. Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.

2. Il presente Capo detta norme per il contenimento del consumo di suolo assumendo quali principi informatori: la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo

esistente, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

Nel corso dell'anno 2019 il Comune di Oderzo ha adempiuto agli obblighi dettati dai provvedimenti regionali in materia di consumo di suolo (LR 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo") e di riqualificazione degli insediamenti e di rinaturalizzazione del territorio (LR 14/2019). La Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo in conformità con i contenuti della DGR 668/2018 è stata approvata con DCC n. 52 del 18.12.2019

Si richiamano inoltre le finalità della **legge regionale 14/2019** esplicitate all'art. 1:

1. La Regione del Veneto, nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

2. Per le finalità di cui al comma 1, la presente legge, in particolare, promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Si richiamano infine i contenuti della **Legge regionale 29/2019** finalizzati ad adeguare la normativa regionale in materia di urbanistica e paesaggio e di parchi, intervenendo sulle leggi regionali 61/1985, 11/2004 e 23/2018. Tra le norme più significative si segnala:

Art. 2 comma 2

4bis. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 3, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" ed ai fini della verifica di sostenibilità ambientale di piani e di programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2 del medesimo articolo 6, la Giunta regionale predispone una scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano o del programma.

(omissis)

4 quater. L'autorità procedente, ovvero il proponente dei piani e programmi di cui al comma 4 bis, predispone la scheda con i contenuti di cui al comma 4 ter per:

a) le varianti al PAT o al PI:

- 1) conseguenti a modifiche o a correzioni della normativa, non sostanziali e di modesta entità;*
- 2) conseguenti alla correzione cartografica dei perimetri degli ambiti dei PUA, nel limite del 10 per cento della superficie;*
- 3) conseguenti alla procedura di sportello unico per le attività produttive di cui alla legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";*

- 4) *riguardanti la modificazione d'uso di singoli edifici esistenti;*
- 5) *previste dall'articolo 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali";*
- 6) *conseguenti all'approvazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico, nonché al recupero funzionale di ambiti o complessi immobiliari dismessi dal Ministero della Difesa;*

b) *i PUA e le relative varianti:*

- 1) *che abbiano una prevalente destinazione residenziale, la cui superficie di intervento non superi i tre ettari e che non interessino un'area tra quelle indicate dall'articolo 6, comma 2, lettera b), del decreto legislativo n. 152 del 2006;*
- 2) *conseguenti ad accordi di programma di cui all'articolo 7, già oggetto di VAS.*

4 quinquies. L'autorità procedente, ovvero il proponente, trasmette la scheda di cui al comma 4 bis, debitamente compilata in ogni sua parte, all'autorità regionale competente in materia di VAS. L'autorità regionale si esprime con parere motivato entro quarantacinque giorni dal ricevimento della scheda, nel caso in cui verifichi la non sussistenza di potenziali effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o delle varianti di cui al comma 4 quater. Il parere motivato è pubblicato integralmente nel sito istituzionale della Giunta regionale.

(omissis)

Si richiama inoltre la **Legge regionale 19/2021 "Veneto Cantiere Veloce"**, legge di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo.

In materia di pianificazione territoriale e urbanistica la legge:

- all'articolo 3, chiarisce le diverse fasi e tempistiche delle varianti semplificate previste dall'articolo 14 bis della legge regionale n. 14 del 2001 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" di cui propone l'integrale sostituzione;
- all'articolo 4, che modifica l'articolo 20 della legge regionale n. 11 del 2004, mira ad ampliare le possibili varianti al Piano degli interventi connesse all'approvazione dei Piani urbanistici attuativi;

In materia di **vincolo sismico**, a seguito della necessità di adeguare e uniformare le zone sismiche regionali alla Mappa di pericolosità Sismica di riferimento nazionale (O.P.C.M. 3519 del 28 aprile 2006), con **DGR n.244 del 9 marzo 2021** la Regione ha approvato l'aggiornamento delle zone sismiche del Veneto, utilizzando un criterio di assegnazione dei Comuni alle nuove zone sismiche basato su un principio più cautelativo. Con tale atto il comune di Oderzo è stato assegnato alla **zona 2**;

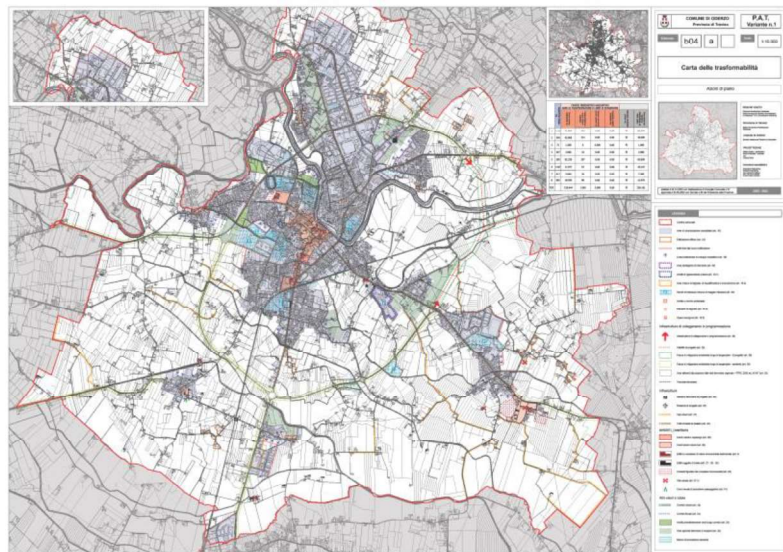
Precedentemente, con O.P.C.M. 3274/2003, tutto il territorio del Comune di Oderzo era stato classificato in zona 3. L'Amministrazione comunale aveva provveduto a redigere il primo livello di microzonazione sismica e della condizione limite per l'emergenza (CLE), approvato con deliberazione giunta n. 127 del 08/08/2014.

FINALITÀ E LINEE GUIDA DELLA VARIANTE AL PI N.3

Il presente Documento del Sindaco, formalmente denominato Documento Programmatico Preliminare (DPP), riprende, aggiorna e integra gli obiettivi generali dei precedenti documenti programmatici del PI, inserendosi nel vigente quadro di riferimento pianificatorio.

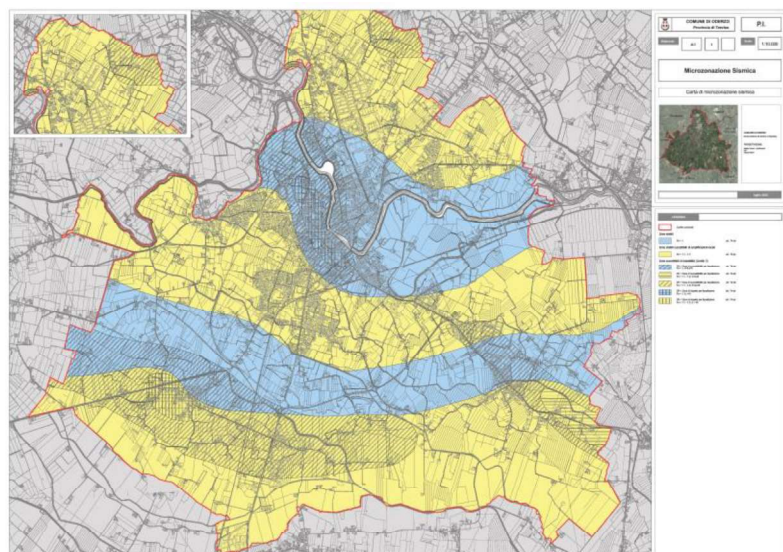
In particolare, il Documento si basa sui seguenti punti principali che costituiscono le finalità e le linee di indirizzo su cui sviluppare e predisporre la Variante al PI:

- **adeguamento/aggiornamento** del PI sia a livello cartografico che normativo in conformità e attuazione della **Variante n.1 al PAT**;



PAT Tav. b04 Carta della Trasformabilità

- adeguamento del PI alla **nuova disciplina specialistica sismica** aggiornata alle recenti disposizioni regionali sulla base degli **studi di Microzonazione Sismica di 2° e 3° livello** estesi all'intero territorio comunale, in attesa di parere del Genio Civile di Treviso;



Carta di Microzonazione sismica

- adeguamento del PI alla disciplina per i **Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)** ai sensi della LR 14/2019 - art.4 per promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui.

I CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE AL PI N.3

La Variante al PI n.3, coerentemente con gli atti di indirizzo approvati con DGC n.77 del 15.05.2022, con DGC n.103 del 20.06.2022 nonché a completamento dell'iter di adeguamento della strumentazione urbanistica comunale di cui alla Variante n.1 al PAT e in conformità con il presente Documento del Sindaco, prevede:

- l'inserimento di modifiche a seguito di richieste puntuali e/o diffuse;
- l'aggiornamento cartografico e normativo sulla base della Variante n.1 al PAT;
- l'adeguamento normativo e cartografico ai contenuti dello studio di Microzonazione Sismica di 2 e 3 livello;
- l'introduzione della nuova disciplina per i Crediti Edilizi di Rinaturalizzazione (CER) ai sensi dell'art.4 della legge regionale 14/2019 "Veneto 2050" in attuazione della DGR 263/2020;
- l'aggiornamento normativo e cartografico relativo a:
 - Accordi Pubblico-privati - APP oltre alla decadenza della proposta di Accordo Pubblico - Privato n. 26 per la mancata stipula della convenzione;
 - Schede Urbanistiche Orientamento progettuale - SUOP;
 - Piani Urbanistici Attuativi - PUA;
 - Sportelli Unici Attività Produttive - SUAP;
 - Crediti edilizi (RECRED);
 - correzione di errori materiali normativi;
- la modifica normativa agli elaborati N8 "Edifici in zona agricola – tutela" e N9 "Schede annessi rustici non più funzionali" del PI vigente, per meglio definirne l'attuazione dei relativi interventi;
- l'aggiornamento alle normative di settore, quali ad esempio Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2020), Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e alla normativa relativa a impianti di energia alternativa.

In funzione dell'urgenza, l'Amministrazione Comunale potrà perseguire gli obiettivi esplicitati nel presente documento in più procedimenti urbanistici (varianti) ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.

ITER PROCEDURALE

La legge regionale n.11/2004 all'art.18 introduce l'obbligo da parte del sindaco, nel momento in cui si intraprende la redazione di una variante al Piano degli Interventi, di produrre il **Documento del Sindaco**, formalmente denominato *Documento Programmatico Preliminare*, che evidenzia, secondo le priorità dettate le finalità e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nonché le opere pubbliche da realizzarsi nonché attese.

La procedura per l'approvazione del PI è definita dall'art. 18 della LR 11/2004:

- **DOCUMENTO DEL SINDACO:** l'Amministrazione Comunale predispose un documento che introduce e precede la variante al PI, in cui sono evidenziati secondo le priorità, gli obiettivi e gli interventi da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra in Consiglio Comunale.
- **PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE:** dopo l'illustrazione del Documento del Sindaco dovranno essere attivate adeguate forme di consultazione, partecipazione e di concertazione.
- **ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PI:** la redazione della variante al PI avverrà mediante la predisposizione di una Bozza della variante al PI e successivamente con la stesura degli elaborati finali a seguito dell'approvazione dei contenuti da parte dell'Amministrazione Comunale.
- **ACQUISIZIONE DEI PARERI:** prima dell'adozione dovranno essere inviate agli enti competenti (Genio Civile e Consorzi di Bonifica) la richiesta di parere relativamente alla Compatibilità Idraulica e Sismica.
- **ADOZIONE:** la variante è adottata dal Consiglio Comunale.
- **DEPOSITO:** entro otto giorni dall'adozione, la variante al PI è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo on-line del Comune. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
- **AVVIO PROCEDIMENTO VAS:** poiché la variante al PI riguarda temi non valutati dalla VAS del PAT, dovrà essere accompagnata dalla documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità alla VAS. La variante dovrà inoltre essere corredata da una Dichiarazione di non necessità della VINCA (Valutazione di Incidenza Ambientale).
- **OSSERVAZIONI:** entro i trenta giorni successivi a quelli del deposito chiunque può formulare osservazioni.
- **APPROVAZIONE:** nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la variante al PI. In fase di approvazione la variante al PI dovrà essere corredata dai pareri relativi alla compatibilità idraulica / sismica e dal parere Regionale in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e VINCA.
- **TRASMISSIONE E DEPOSITO:** copia integrale della variante al PI approvata è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.
- **EFFICACIA:** la variante al PI diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo Comunale on line dell'avviso dell'avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune.