

d recta

urban management

d-recta srl - via ferrovia 28

31020 San Fior (Treviso)

Tel.0438 1710037 fax0438 1710109

C.F. e P.IVA 03396970265



COMUNE DI MASSANZAGO

Variante III al Piano degli Interventi

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

RELAZIONE PROGRAMMATICA

maggio 2017

Indice

Premessa.....	4
Fasi amministrative.....	5
Cronistoria della pianificazione comunale.....	5
Contenuti della variante al P.I.....	5
Elaborati della Variante al P.I.....	8

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti e le fasi di redazione della II variante al Piano degli Interventi del Comune di Massanzago, delineando i principi e le linee guida sulle quali si è fondata la stesura del piano.

La Legge urbanistica regionale 11/2004 modifica le norme sul governo del territorio introducendo il Piano di Assetto del Territorio e successivamente il Piano degli interventi.

Il nuovo PRG, articolato in due momenti: il "Piano di Assetto del Territorio" che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale ed il "Piano degli Interventi" che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del PAT costituisce sicuramente un'importante novità.

La formazione del Piano Regolatore Comunale nella nuova concezione del PAT previsto dalla legge regionale 11/04, ripropone la necessità di avviare uno studio sistematico della situazione attuale (quadro conoscitivo), delle valenze territoriali (quadro di assetto strutturale) e delle prevedibili tendenze (quadro di trasformazione) in relazione ai principali fattori che definiscono i caratteri socio-economici e fisici del territorio.

Non si parla più di strumento urbanistico in senso tradizionale, si utilizza invece, per il piano operativo, il termine "piano degli interventi" che contiene al suo interno il concetto di "politiche urbane"; significa concepire una diversa natura degli interventi che sono articolati come "insiemi di azioni integrate" in cui le trasformazioni fisiche (e quindi i relativi progetti) giocano un ruolo significativo, ma non esaustivo, né, a volte, il ruolo principale, soprattutto in termini di obiettivi e finalità generali.

La disciplina del piano degli interventi è radicalmente innovativa, in particolare quando impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e quando consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e contenuti del piano.

L'art. 17 della legge, individua il contenuto del piano degli interventi, mentre, l'art. 12, chiarisce che "il piano degli interventi (PI) è lo 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 della mobilità".

In questa logica il PI è lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta le scelte del P.A.T. e/o riconfermate quelle del P.R.G..

Fasi amministrative

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- I. il Sindaco predispone il Documento del Sindaco e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- II. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
- III. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- IV. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- V. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- VI. il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Non sono state attivate forme di partecipazione e concertazione dati i contenuti della variante riguardante principalmente adeguamenti normativi – cartografici puntuali e il recepimento di accordi pubblici – privati. Vista l'esiguità della variante, si è ritenuto avviare il coinvolgimento della popolazione solamente in seguito all'adozione della variante in Consiglio Comunale, mediante la tradizionale fase di presentazione delle osservazioni a cui seguiranno le controdeduzioni.

Cronistoria della pianificazione comunale

- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 1658 del 28/06/2012. Pubblicata sul BUR n.55 del 13 luglio 2012;

- P.I. - PIANO DEGLI INTERVENTI
 - Approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 52 del 23/10/2013

Contenuti della variante al P.I.

I principali contenuti della Variante al Piano degli Interventi di Massanzago, in conformità alla L.R. 11/04 e alle N.T.A. del PAT, riguardano adeguamenti cartografici e normativi derivanti il recepimento di istanze private pervenute all'ufficio comunale.

Di seguito si riporta la sintesi delle istanze pervenute e valutate dalla presente variante:

n°	data	protocollo	mittente	oggetto istanza	controdeduzione tecnica
1	27/11/14	9645	Niero Demetrio	Chiede il cambio di destinazione d'uso da zona agricola in zona residenziale al fine di edificare una nuova abitazione bifamiliare.	<i>Parere contrario al cambio di destinazione proposto</i>

2	27/03/15	2452	Negro Igino	Chiede il cambio di destinazione d'uso da zona agricola in zona residenziale o di riconvertire l'annesso non funzionali alla conduzione del fondo agricolo a uso residenziale.	<i>Parere favorevole per individuazione dell'immobile come annesso non più funzionale alla conduzione del fondo con possibilità di cambio uso in residenziale.</i>
3	28/04/15	3458	Bernardo Tiziano	Chiede il cambio di destinazione d'uso da zona agricola in zona residenziale o di riconvertire l'annesso non funzionali alla conduzione del fondo agricolo a uso residenziale e di ampliarlo.	<i>Parere favorevole per individuazione dell'immobile come annesso non più funzionale alla conduzione del fondo con possibilità di cambio uso in residenziale. Parere contrario all'ampliamento. Per ampliamento/nuove costruzioni in zona agricola si rimanda alle fattispecie permesse LR 11/04.</i>
4	29/04/15	3523	Pellay Roberto	Chiede di modificare il perimetro dell'ambito di tutela di interesse storico, architettonico, ambientale assegnato, al fine di consentire nuova edificazione (annessi agricoli e gazebo).	<i>Parere favorevole alla riduzione dell'ambito di tutela di interesse storico, architettonico, ambientale assegnato</i>
5	29/04/15	3522	Stocco Daniele	Chiede di modificare il perimetro dell'ambito di tutela di interesse storico, architettonico, ambientale assegnato, al fine di consentire nuova edificazione.	<i>Parere favorevole alla riduzione dell'ambito di tutela di interesse storico, architettonico, ambientale assegnato</i>
6	20/05/15	4202	Gallo Valter	Chiede il cambio di destinazione del piano terra ad uso magazzino agricolo in laboratorio artigianale con adeguamento dei locali esistenti.	<i>Superata</i>
7	27/05/15	4417	Stevanato Silvano	Chiede di realizzare nuovi interventi negli ambiti dell'edificazione diffusa per necessità di carattere familiare. Edificazione tettoia x conduzione fondo in zona agricola. Se tale proposta verrà respinta, si propone in alternativa l'individuazione di porzione di area agricola per edificazione di edificio residenziale.	<i>Parere contrario alla individuazione di lotti o zone edificabili</i>
8	29/05/15	4511	Piccolo Gabriele	Chiede di modificare parametri urbanistici/edilizi per l'immobile di proprietà soggetto a grado di tutela e piano di recupero.	<i>Parere favorevole per ampliamento ambito di tutela. Viene modificato file prontuario per modalità realizzazione recinzioni</i>

9	04/06/15	4628	Sandonà Fernanda	Chiede il cambio di destinazione d'uso da zona agricola in zona residenziale o di riconvertire l'annesso non funzionali alla conduzione del fondo agricolo a uso residenziale.	<i>Parere favorevole per individuazione dell'immobile come annesso non più funzionale alla conduzione del fondo con possibilità di cambio uso in residenziale</i>
10	05/06/15	4686	Bugin Giuseppe	Chiede di poter realizzare nuova unità residenziale in zona agricola (ambito di edificazione diffusa)	<i>Parere contrario alla individuazione di lotti edificabili</i>
11	05/06/15	4687	Pesce Paolo	Chiede il cambio di destinazione d'uso da zona agricola in zona residenziale C1.1	<i>Parere contrario al cambio di destinazione proposto</i>
12	05/06/15	4688	Basso Iole	Chiede il cambio di destinazione d'uso da zona agricola in zona residenziale C1.1	<i>Parere contrario al cambio di destinazione proposto</i>
13	06/06/15	4696	Squarcina Luca	Chiede di modificare parametri urbanistici/edilizi dell'area classificata come Piazza all'interno della zona C2/5 al fine di permettere la progettazione di nuova lottizzazione.	<i>Parere parzialmente favorevole viene rimandata la definizione e localizzazione piazza pedonale in sede di PUA (modifica repertorio normativo zto C2.5)</i>
14	11/06/15	4856	Ferro Elisabetta	Chiede la realizzazione di nuovi interventi negli ambiti dell'edificazione diffusa (ZTO C1.1/20) per necessità di carattere familiare.	Vedi osservazione 15
15	11/06/15	4857	Ferro Antonio	Chiede la realizzazione di nuovi interventi negli ambiti dell'edificazione diffusa (ZTO C1.1/20) per necessità di carattere familiare. Interventi puntuali di nuova edificazione - lotti liberi di almeno 600-800mc.	<i>Parere parzialmente favorevole a seguito sentenza del TAR n° 1069/13 viene riconosciuto un credito edilizio per volumetria demolita con concessione edilizia n°67/96</i>
16	18/02/16	1543	Emmepi sas	Chiede il cambio di destinazione d'uso da zona D produttiva a zona B residenziale, uniformando il lotto con quelli adiacenti. Chiede modifica destinazione a parcheggio svincolando l'attuale previsione in comunione con altre proprietà.	<i>Parere favorevole al cambio di destinazione d'uso in zona B/11</i> <i>Parere favorevole viene prevista la divisione tra zona Sd esistente e zona Sd di progetto</i>
17	18/02/16	1544	Pesce Paolo	Chiede il cambio di destinazione d'uso da zona agricola in zona residenziale C1.	<i>Parere contrario al cambio di destinazione proposto</i>
18	23/02/16	1700	Gallo Barbara	Chiede di ampliare la zona c1.1/27 in via Chiesa al fine di poter edificare un fabbricato residenziale unifamiliare.	<i>Parere favorevole per ampliamento zona C1.1/27</i>
19	23/02/16	1715	Stevanato Virginio	Chiede il cambio di destinazione d'uso da zona D - attività produttiva a zona agricola o in zona C.1.1.	<i>Parere favorevole al cambio di destinazione d'uso in zona C1.1/6</i>

20	24/05/16	5346	Associazioni di volontariato "Un passo avanti"	Chiede la possibilità di realizzare uno spazio coperto per lo svolgimento di attività di laboratorio didattico in zona agricola.	<u>Parere favorevole individuazione di una zona a servizi F3 privata al fine di consentire gli interventi</u>
21	27/07/16	7581	Barizza Paolo	Chiede il cambio di destinazione d'uso da zona C1 residenziale a zona agricola.	<u>Parere favorevole viene eliminato lotto libero n° 49</u>
22	22/09/16	9212	Gallo Barbara	VEDI OSSERVAZIONE N. 18	
23	25/10/16	10378	Schiavon Sabrina	Chiede di ricollocare, al di fuori dalla fascia di rispetto stradale, il volume del fabbricato esistente (scheda urbanistica n. 15) mediante demolizione e ricostruzione.	<u>Parere parzialmente favorevole viene riconosciuto un credito edilizio corrispondente alla volumetria esistente non utilizzata</u>
24	30/11/16	11489	Salvalaggio-Cagnin	Chiedono di eliminarne il vincolo di non alienazione sul fabbricato rurale in quanto annesso non più funzionale al fondo.	<u>Parere contrario modalità di eliminazione vincolo già definite dal testo normativo</u>
25	16/12/16	12085	De Marchi Nereo e Maria	Chiede il cambio di destinazione d'uso da zona D2 produttiva a zona agricola per porzione del mapp. 1088 pari a circa 500 mq	<u>Parere favorevole al cambio di destinazione d'uso in zona agricola</u>
26	17/01/17	455	Malvestio Claudio e Maria	Chiedono di eliminare l'individuazione dei lotti liberi 21 - 22 - 23 a favore di un solo lotto libero con potenzialità edificatoria paria a 600 mc.	<u>Parere favorevole vengono eliminati i lotti liberi n° 21-22 - 23 e sostituiti con un solo lotto libero di potenzialità 600 mc</u>
27	03/02/17	974	Bertolini Giuliano	Chiede il cambio di destinazione d'uso da zona B residenziale a zona agricola.	<u>Parere favorevole al cambio di destinazione d'uso in zona agricola</u>
28	06/02/17	1020	Zampieri Gianni	Chiede la possibilità di individuare un lotto puntuale per la realizzazione di un'unità residenziale	<u>Parere favorevole viene individuato nuovo lotto libero</u>
29	17/02/17	1397	Andretta Nicola	Chiede di modificare la fascia di rispetto cimiteriale al fine di consentire l'ampliamento dell'attività produttiva esistente	<u>Non pertinente Istanza da definire con specifico accordo pubblico-privato</u>

Elaborati della Variante al P.I.

Gli elaborati che compongono la Variante al Piano degli Interventi sono i seguenti:

- Tavola 1 Intero territorio comunale – Zoning;
- Tavola 2A Intero territorio comunale – Zoning;
- Tavola 2B Intero territorio comunale – Zoning;

- Tavola 2C Intero territorio comunale – Zoning;
- Tavola 2D Intero territorio comunale – Zoning;
- Tavola 2E Intero territorio comunale – Zoning;
- Relazione programmatica;
- Norme Tecniche Operative;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Schede dei nuovi fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola;
- Asseverazione idraulica;
- Dichiarazione di non necessità alla V.Inc.A.;
- Confronto tra PI Vigente e Proposta di modifica;
- Aggiornamento Quadro Conoscitivo.