

DOCUMENTO DEL SINDACO

Il Sindaco
Patrizio CHIES

Il Servizio
Urbanistica ed Edilizia Privata
Per. Ind. Fabio POSOCCO



COMUNE DI FREGONA PI 2020

Piano degli Interventi (PI)
Variante n. 5

(Legge Regionale n. 11/2004)

00. INDICE

Pag. 4	01 IL PAT E LE VARIANTI AL PI 1.1 Cronologia della strumentazione urbanistica 1.2 Gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale per la Variante 5 al PI
Pag. 6	02 LA FLESSIBILITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
Pag. 7	03 LA VARIANTE 5 AL PI 3.1 Le richieste di portata puntuale 3.2 Le richieste di portata generale
Pag. 11	04 LA PROCEDURA AMMINISTRATIVA

01. IL PAT E LE VARIANTI AL PI

1.1 CRONOLOGIA DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Fregona ha redatto il **Piano di Assetto del Territorio** (PAT), successivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 del 23 gennaio 2012.

Lo strumento urbanistico è stato quindi approvato in sede di Conferenza di Servizi con la Regione Veneto e la Provincia di Treviso del 5 giugno 2013. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale (DGP n. 240 del 17/06/2013) è stata pubblicata il 12/07/2013 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 58, e conseguentemente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.

A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT.

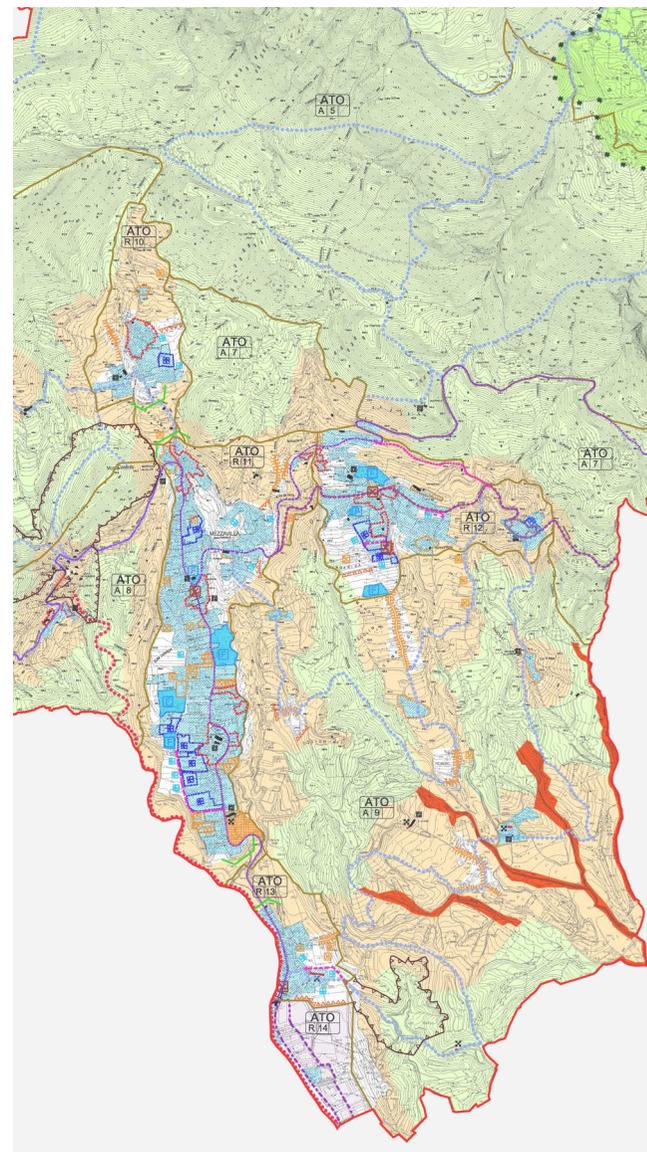
La **prima variante al PI**, riguardante l'intero territorio comunale di Fregona, è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 del 1 febbraio 2014, ed è stata successivamente approvata in data 9 aprile 2014 (DCC n. 19 del 9 aprile 2014). In data 28 aprile 2014 è stata pubblicato nel albo pretorio del comune e, quindici giorni dopo

(14/05/2014), è entrata in vigore e quindi ha acquisito efficacia a tutti gli effetti.

Una **seconda variante** "Linee guida per il Parco "Grotte del Caglieron" e aggiornamenti operativi al PI" è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 27 del 24 novembre 2016, ed è stata successivamente approvata in data 17 maggio 2017 (DCC n. 13 del 17/05/2017).

La **Variante n. 3**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30/07/2019, ha riguardato lo scorporo di un'area edificabile dall'obbligo di piano attuativo e la sua riclassificazione in zona C1 a intervento diretto, nonché la riclassificazione di un'area edificabile in zona agricola.

La **Variante n. 4**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 29/09/2019, ha riguardato l'ampliamento di un'area per attrezzature funzionali al Parco "Grotte Caglieron", connessa al progetto per la manutenzione straordinaria del parcheggio a servizio delle grotte e sistemazione sentiero di accesso alla "Grotta Fai".



Estratto "Carta della Trasformabilità" - Tav. 4 PAT

1.2 GLI OBIETTIVI DELL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER LA VARIANTE 5 AL PI

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2014 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI).

L'articolo 18 della stessa Legge introduce l'obbligo da parte del Comune, nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi (e delle sue Varianti) di produrre un Documento in cui sono evidenziate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con la predisposizione del Piano degli Interventi.

Nel Documento del Sindaco vengono fissate le mete e gli obiettivi dell'azione dell'Amministrazione Comunale, che saranno resi operativi attraverso la redazione del Piano degli Interventi, noto anche come "**Piano del Sindaco**", dato che le previsioni di trasformazione ed espansione riguardanti sia le iniziative private che gli interventi pubblici hanno una durata di 5 anni stabilita dalla Legge.

Il presente documento del Sindaco della Variante n. 5 al PI descrive le linee

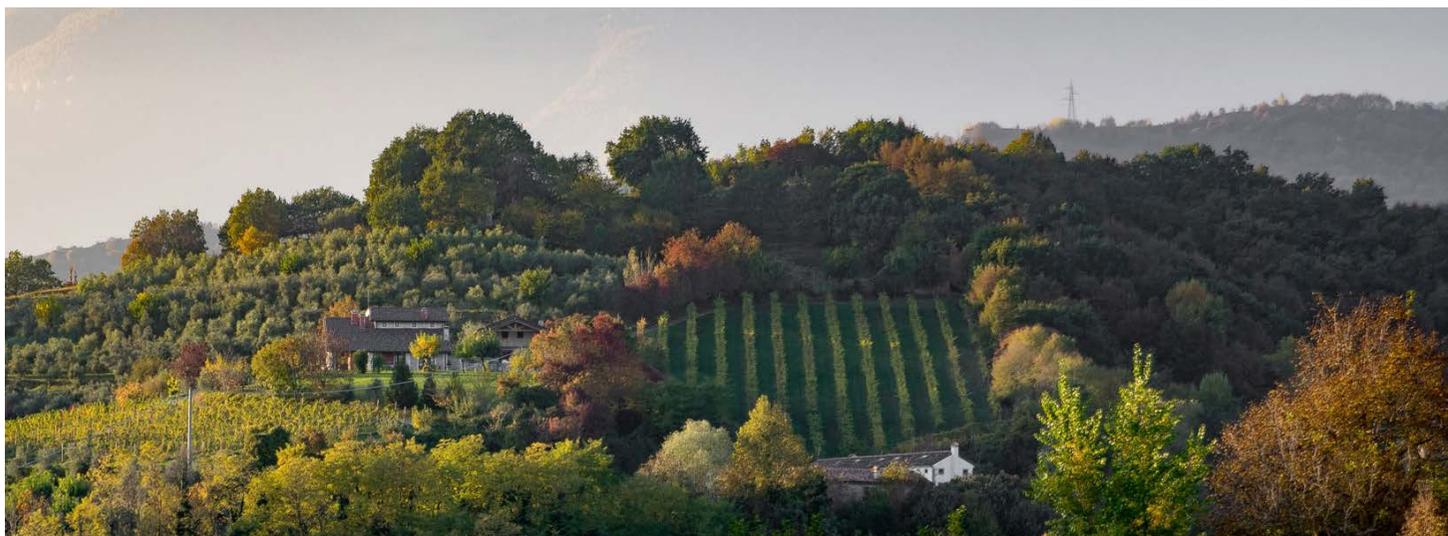
programmatiche dell'Amministrazione Comunale anticipate con la pubblicazione di un **avviso**.

La valutazione delle richieste presentate, propedeutiche alla predisposizione della Variante, sarà solo parte dei temi che la variante intende affrontare, meglio articolati nel successivo Capitolo 3.

La presente Variante n. 5 al Piano degli Interventi, infatti, presuppone di rendere coerente lo strumento urbanistico comunale con le nuove disposizioni regionali in termini di consumo di suolo, sempre nel rispetto dei criteri informativi

del PAT e della VAS, oltre che recepire le "Linee guida e suggerimenti operativi" rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 22 novembre 2017, n. 1896. In modo particolare, la deliberazione della giunta regionale n. 669 del 15 maggio 2018 definisce i contenuti tipici del regolamento edilizio, definizioni uniformi e raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia.

Fratte di Fregona
| fonte: Google



02. LA FLESSIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Nelle intenzioni del legislatore regionale il Piano degli Interventi è stato concepito come uno strumento programmatico attraverso cui le singole amministrazioni potranno, nell'ambito degli indirizzi dettati dal Piano di Assetto del Territorio, fare strategia in merito all'assetto e uso del territorio declinando gli obiettivi di mandato di medio e breve periodo.

Il Piano degli Interventi è quindi uno strumento snello, sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, e consente all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.

Tale funzione appare del tutto innovativa rispetto all'impianto del "vecchio" PRG in quanto rivendica e impone una capacità di coordinamento con strumenti di settore (vedi opere pubbliche e piani settoriali), programmazione temporale (vedi Programma Pluriennale di Attuazione) e concertazione con le parti private (vedi articolo 6 della Legge Regionale n. 11/2004) poco presenti nei tradizionali strumenti urbanistici generali comunali.

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente

Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socioeconomiche del territorio.

Articolo 18 della legge regionale n. 11/2004

1. 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.
2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]
4. Nei sessanta giorni successivi

alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. [...]

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

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 [...]

8 e 9. [...]

03. LA VARIANTE 5 AL PI

L'Amministrazione Comunale di Fregona intende avviare una revisione della propria strumentazione urbanistica ponendo in primo piano alcuni obiettivi comuni riconosciuti anche su scala europea, come il contenimento del consumo del suolo, la salvaguardia del territorio inedificato e la riqualificazione delle aree degradate e abbandonate.

Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere ad arrivare a zero entro il 2050.

L'aumento delle infrastrutture, lo sviluppo delle industrie, l'urbanizzazione diffusa e i fenomeni di speculazione edilizia hanno infatti progressivamente messo in crisi il sistema ambientale, rompendo gli equilibri ecologici e creando delle fratture nelle città, contendendo spazio all'agricoltura e occupando terreni non adatti all'insediamento, come gli ambiti a sofferenza idraulica. Il principio del risparmio di suolo agricolo cerca di invertire questa tendenza introducendo concetti nuovi come "rigenerazione urbana", "costruire sul costruito" e "impronta ecologica".



Veduta panoramica di Fregona | fonte: Google

Tale filosofia, che il Comune di Fregona intende tradurre nel proprio piano regolatore comunale, si sposa pienamente con la nuova legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo e la successiva deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018.

Tenendo sullo sfondo il tema della salvaguardia del suolo agricolo, il contenuto della Variante 5 si basa sull'esame delle proposte pervenute e seguito dell'emanazione di uno specifico avviso pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, rivolto a tutti i cittadini e ai portatori di interessi diffusi.

Le richieste potranno essere distinte in due macro categorie: gli interventi puntuali e quelli di portata generale.

Le prime, di **portata puntuale**, riguardano la ridefinizione specifica della disciplina urbanistica relativa ad alcune porzioni di territorio, singoli lotti o edifici puntuali.

Le seconde (quelle di **portata generale**) riguardano l'assetto e la trasformazione del territorio.

La valutazione di tali proposte dovrà tener conto dei limiti stabiliti dalla nuova legge regionale n. 14 del 2017, nonché delle condizioni di sostenibilità fissate dal PAT e dei vincoli inerenti le condizioni di fragilità del territorio al fine di non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio.



Paesaggio agricolo
in territorio comunale
| fonte: Google

3.1 LE RICHIESTE DI PORTATA PUNTUALE

Le previsioni del Piano sono articolate in base alle principali destinazioni d'uso di tipo residenziale, produttivo, servizi, etc.

Alcune delle richieste presentate potranno far riferimento alla modifica delle zone residenziali esistenti attraverso puntuali modifiche al perimetro e/o l'inserimento singoli lotti edificabili in continuità con il tessuto residenziale esistente. Vi potrebbero essere ulteriori richieste che prevedono il recesso delle previsioni edificatorie (da residenziale ad agricola) o la riclassificazione delle zona territoriale omogenea (da servizi a residenziale).

3.1.1 MODIFICA PERIMETRI ZONING E/O INDIVIDUAZIONE SINGOLI LOTTI E/O RICLASSIFICAZIONE ZONIZZAZIONE

Con la redazione della variante, questo tipo di richieste verranno esaminate caso per caso per verificare la fattibilità in rapporto alla coerenza con lo stato di fatto, il contesto urbanistico e l'obiettivo di contenere il consumo di suolo agricolo definito dalla Regione. La Regione Veneto, infatti, ha emanato la legge n. 14 del 6 giugno 2017 la quale mira ad una progressiva riduzione del suolo per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio ed ambientale e alla rigenerazione urbana.

Con la nuova variante quanto sopra diviene criterio per la valutazione delle istanze provenienti dal territorio e si andranno a perfezionare, qualora presenti, gli aspetti non in linea con i nuovi dettami regionali, al fine di incentivare gli interventi nei lotti liberi ricadenti all'interno degli ambiti consolidati, in un'ottica di riordino del territorio urbano e sostituzione del patrimonio edilizio degradato o dismesso.

Infine, sarà cura verificare e modificare le modalità d'intervento dei Piani Urbanistici Attuativi rispetto al tema del contenimento del consumo del suolo previsto dalla L.R. 14/2017.

Chiesa Parrocchiale | fonte: Google



3.1.2 REVISIONE DELLE REGOLE DEL PIANO

La variante inoltre provvederà a verificare e adeguare i parametri urbanistici ed edilizi alle nuove definizioni uniformi del regolamento edilizio tipo (RET) aventi incidenza urbanistica, dettando, ove necessario, indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi.

3.1.3 REVISIONE DEL DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento del PI articola per singola Zona Territoriale Omogenea le grandezze urbanistiche (metri cubi, metri quadri in relazione alle superfici territoriali e fondiari) e le grandezze edilizie (altezze, numeri di piani, distanze, etc.) che determinano quanto e come si trasforma la città ed il territorio. Tali parametri sono oggetto di continue precisazioni e aggiustamenti necessari per consentire, nella fase attuativa, una più agile ed efficace realizzazione degli interventi. Tali modifiche saranno apportate anche nella presente variante, nel rispetto del "carico urbanistico" e dimensionamento complessivo e delle norme in materia edilizia ed urbanistica.

3.1.4 REVISIONE DELLA NORMATIVA

Alcune richieste potrebbero riguardare la normativa di Piano e in particolare le **modalità di intervento** (strumenti urbanistici preventivi, interventi diretti, aree ricadenti all'interno dei perimetri di PUA), le destinazioni d'uso

ammissibili (residenziale, produttivo, servizi).

3.1.5 ANNESSI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

Si tratta di fabbricati ubicati in territorio classificato dal Piano quale agricolo ed originariamente destinati ad annessi rurali che oggi hanno perso la funzione originaria. I proprietari potranno chiedere la possibilità di trasformare i fabbricati per utilizzi diversi (ad es. residenziale) da quello originario (agricolo).

3.1.6 EDIFICI STORICI TUTELATI

Nel territorio comunale sono presenti numerosi fabbricati che per datazione e/o specificità architettonica sono stati riconosciuti dal Piano quali meritevoli di tutela mediante l'attribuzione di uno specifico "grado di protezione". I richiedenti potranno evidenziare ad esempio la non corrispondenza tra il grado di protezione e le condizioni attuali del fabbricato e quindi la possibilità di effettuare interventi edilizi diversi da quelli dettati dalla norma di Piano.

È interesse inoltre occuparsi della rivisitazione dei **gradi di tutela**, degli ambiti di intervento e delle destinazioni d'uso, al fine di incentivarne il recupero degli edifici ricadenti all'interno dei piani particolareggiati dei centri storici, nonché inserimento di obiettivi pubblici su aree centrali maggiormente strategiche.

3.2 LE RICHIESTE DI PORTATA GENERALE

3.2.1 REVISIONE AREE DI ESPANSIONE

La trasformazione del territorio avviene attraverso interventi sul patrimonio esistente, la riqualificazione e/o riconversione di aree urbanizzate o la trasformazione di nuove aree.

In quest'ultimo caso gli interventi possono avere portata limitata e puntuale, come descritto nei paragrafi precedenti, o presupporre nelle situazioni più rilevanti interventi preventivi attraverso la redazione di Piani Urbanistici Attuativi che definiscano l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento.

Per le richieste che assumono tale natura, oltre a valutarne la coerenza urbanistica, vanno anche verificate le conformità degli interventi rispetto agli strumenti di livello superiore, PAT in primis, e alla recente legge regionale n. 14 del 2017 (contenimento del consumo di suolo).

A margine della revisione delle aree di espansione non è da escludere, in questa sede, l'intervento diretto del comune in interventi che coinvolgano la pianificazione attuativa e la dotazione delle opere di urbanizzazione in genere.

3.2.2 AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

La disciplina in materia di riconversione e riqualificazione di aree urbanizzate può prevedere interventi di progettazione a scala urbana mediante il ridisegno degli insediamenti ed il significativo aumento qualitativo delle dotazioni territoriali.

Alla pari di molti centri dell'area padana, Fregona risente di fenomeni di abbandono di edifici storici residenziali e rurali così come della dismissione di piccole e medie attività produttive.

Si generano così "vuoti" in ambito urbano che possono trasformarsi in occasioni di valorizzazione (dei borghi storici e rurali) o di riqualificazione di aree centrali nel paese.

Scorcio del territorio comunale
| fonte: Google



04. LA PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Un progetto urbanistico è sempre accompagnato da un processo amministrativo. Per questo secondo aspetto procedimentale del Piano i riferimenti sono dettati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati come segue:

- il Sindaco deve illustrare il presente Documento nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- l'Amministrazione Comunale attiva, in relazione ai contenuti della Variante, adeguate forme di partecipazione con i cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e, più in generale, con i portatori di interessi diffusi sul territorio, anche mediante la raccolta delle proposte, istanze e semplificazioni propedeutiche alla formazione dello strumento urbanistico;
- la Variante viene adottata dal Consiglio Comunale;
- la Variante al PI, entro otto giorni dall'adozione, è depositata a disposizione del pubblico;
- la Variante rimane a disposizione per la sua consultazione per trenta giorni consecutivi;
- decorsi i termini del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;

- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante;
- la Variante diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Giova infine ricordare che 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 decadono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi (o della Variante).

Il Sindaco
Chies Patrizio



Monumento ai caduti nei pressi della sede comunale | fonte: Google