

Allegato Deliberazione C.C. n.19 del
30/07/2018

Comune di San Vito di Cadore



PIANO DEGLI INTERVENTI
Piano Regolatore Comunale ai sensi della L.R. n. 11/2004
VARIANTE N.1 AL P.I.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

Il Sindaco
Franco De Bon

luglio 2018

INDICE

- **1. Il Documento del Sindaco e la Legge Urbanistica Regionale**
- **2. Finalità della variante n. 1 al Piano degli Interventi**
- **3. Contenuti della variante n. 1 al Piano degli Interventi**
- **4. Perequazione, credito ed accordi**
- **5. Procedura di partecipazione e amministrativa**

1. Il Documento del Sindaco e la Legge Urbanistica Regionale.

A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di San Vito di Cadore ai sensi dell'art. 15 c.6 della l.r. 11/2004, il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente di San Vito di Cadore è diventato, per le parti compatibili con il P.A.T., primo Piano degli Interventi (P.I.) secondo quanto previsto all'art. 48 c.5bis della l.r. 11/2004.

L'adeguamento, integrazione e sviluppo di questo primo P.I. (ex P.R.G.) viene attuato con l'approvazione di successivi P.I. secondo le disposizioni strutturali previste dal P.A.T., con la particolarità che adozione ed approvazione dei P.I. saranno di esclusiva competenza del Consiglio Comunale.

I P.I. si muovono quindi entro i vincoli del P.A.T. ma devono comunque continuare a rispettare gli obiettivi della normativa regionale relativi a:

- a) la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- b) la tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani;
- c) la tutela e valorizzazione del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica, storica e archeologica;
- d) la priorità della riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente rispetto all'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- e) la messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
- f) il coordinamento con le politiche di sviluppo sovraordinate.

L'art. 18 c.1 della l.r. 11/2004 prevede che l'avvio della procedura di formazione del P.I. avvenga con la redazione di un documento programmatico, comunemente denominato "Documento del Sindaco", nel quale *"sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi"* e che tale documento sia illustrato presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale; naturalmente, come già sottolineato, gli interventi previsti dovranno essere

compatibili con la normativa del P.A.T. e rispettarne i relativi principi di sostenibilità.

Tale procedura è tesa a favorire la conoscenza e la partecipazione alle iniziative dell'Amministrazione garantendo a tutti i cittadini e portatori di interesse (enti pubblici, associazioni economiche, associazioni sociali e private) la possibilità di intervenire nel processo di pianificazione.

I successivi punti evidenzieranno quindi quanto programmaticamente previsto dall'Amministrazione per il primo Piano degli Interventi, fermi restando i contenuti minimi che lo contraddistinguono previsti specificatamente dall'art. 17 della l.r. 11/2004 e ripresi al successivo punto 3.

In particolare il P.I. recepirà nella normativa comunale operativa i concetti di Accordo pubblico-privato, Perequazione, Credito Edilizio, Compensazione urbanistica, introdotti dalla legge urbanistica regionale (artt. 6, 35, 36, 37) che prevede espressamente di renderli operativi in sede di P.I. per superare molte delle problematiche presenti nelle procedure e pratiche tradizionali, in particolare quelle connesse agli espropri ed alla realizzazione ed adeguamento delle infrastrutture e dei servizi pubblici.

Il punto 4 evidenzierà di seguito le attività che il P.I. metterà in campo, da subito, con riferimento a tali fattispecie per facilitare un nuovo rapporto pubblico-privato che consenta di giungere, al completamento temporale del P.I., alla realizzazione di quanto da esso previsto sia per quanto riguarda le opere pubbliche che le iniziative residenziali o produttive dei privati.

Al punto 5 verranno illustrate le metodologie previste per la condivisione del processo di formazione del P.I. al fine di valorizzare la collaborazione e la partecipazione pubblica.

Poiché con l'approvazione del P.A.T. il P.R.G. è automaticamente diventato il primo P.I., il presente P.I. sarà pertanto denominato in seguito "Variante n.1 al P.I."

2. Finalità della variante n. 1 al Piano degli Interventi.

Le finalità fondamentali della variante vengono individuate in:

- a) adeguamento della cartografia del P.R.G. vigente ai disposti dell'art. 9 "Cartografia tecnica regionale" della l.r. 11/2004 che prevede che *"tutti gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica sono redatti su carta tecnica regionale secondo le specifiche tecniche definite dalla Giunta regionale con il provvedimento di cui all'art.50 c.1 , lett. a); la base cartografica degli strumenti urbanistici comunali è aggiornata a cura del comune secondo le specifiche tecniche di cui all'articolo 50, comma 1, lettera a)"*. Si tratta quindi redarre il nuovo P.I. sulla base informatizzata di C.T.R.N. (Carta Tecnica Regionale Numerica) sul taglio dimensionale delle tavole del vigente P.R.G., corredandolo comunque anche di una vestizione su base catastale per rendere più efficaci le operazioni connesse ai titoli proprietari catastali;
- b) favorire nuovi interventi edificatori qualora finalizzati alla "prima casa" di abitazione;
- c) consentire interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati al suo recupero ed adeguamento ai più attuali standard di vivibilità nel rispetto delle peculiarità storico-architettoniche dello stesso, anche con l'adozione di prescrizioni ed interventi puntuali differenziati rispetto alla normativa generale dell'azzonamento di riferimento e con adeguamento della disciplina dei "gradi di protezione";
- d) favorire, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e con particolare attenzione ai criteri di qualità e sostenibilità, gli interventi relativi:
 - alla ricettività complementare ed al piccolo commercio (anche con l'attivazione di modalità di credito edilizio) sia per nuovi insediamenti che sotto forma di adeguamento ed ampliamento delle strutture commerciali e ricettive esistenti;
 - al completamento di iniziative di carattere artigianale entro gli ambiti e con le modalità consentite dal P.A.T;
- e) recepire le previsioni del piano triennale delle opere pubbliche anche con

- l'eventuale introduzione di interventi ad integrazione dello stesso, o dei successivi, come previsti o prefigurati dal P.R.G. divenuto primo P.I.;
- f) definire e localizzare gli interventi di potenziamento e di nuova realizzazione di aree, infrastrutture ed impianti relativi ad opere pubbliche o di interesse pubblico, anche con revisione delle previsioni attuali ai sensi degli artt. 18 e 34 della l.r. 11/2004, attivabili entro l'ambito di validità del P.I.;
- g) definire i tracciati della nuova viabilità di progetto e di potenziamento dell'esistente per quanto di competenza comunale, nonché della rete pedonale, ciclabile e sentieristica esistente e di progetto;
- h) prevedere la disciplina per la realizzazione, l'ampliamento, l'adeguamento, di volumetrie residenziali ammesse solo all'interno delle zone di urbanizzazione consolidata;
- i) prevedere le modalità di intervento standard relative agli interventi S.U.A.P.(Sportello Unico delle Attività Produttive);
- j) prevedere le modalità di intervento e la localizzazione puntuale di interventi di cambio di destinazione d'uso in zona agricola nel rispetto della normativa regionale e di P.A.T.;
- k) interventi puntuali di cui alla seguente tabella, da attivare direttamente o da favorire per quanto di competenza del P.I.:

TEMATICA	ATTIVITA'
AMBIENTE E SICUREZZA	<ul style="list-style-type: none"> • Adeguamento del P.I. alle disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico ed agli interventi previsti per la sistemazione, adeguamento e prevenzione del rischio idrogeologico • Intervento normativo per la disciplina del credito edilizio per interventi di prevenzione del rischio idrogeologico e di recupero e tutela ambientale
AGRICOLTURA	<ul style="list-style-type: none"> • Favorire la realizzazione di interventi innovativi e laboratori sul territorio in collaborazione con l'Università • Riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente in zona Agricola; • Valutazione di eventuali richieste di cambio di destinazione d'uso
EDILIZIA	<ul style="list-style-type: none"> • Attivare accordi pubblico/privato anche con l'utilizzo di credito edilizio e perequazione per il recupero edilizio dei centri storici e dei volumi inutilizzati • Revisione normativa relativa ai Gradi di Protezione

	<ul style="list-style-type: none"> • Valutazione di proposte di utilizzazione del credito edilizio per interventi migliorativi della qualità urbana • Revisione del Regolamento Edilizio (RE) secondo il nuovo RET (RETipo) • Revisioni degli indici e delle modalità edificatorie in base al Nuovo RE ed alle possibilità consentite dalla disciplina di PAT • Nuova disciplina dei volume accessori
TURISMO	<ul style="list-style-type: none"> • Attivazione di percorsi turistici e slow in ambito suburbano • Inserimento di strutture a servizio del turismo (walk, bike ecc.) lungo i percorsi principali con aree di sosta e servizi dedicati • Previsione di adeguamento del sistema della segnaletica, cartellonistica, insegne ecc. • Previsioni di adeguamento delle strutture alberghiere esistenti • Disciplina degli interventi SUAP per strutture alberghiere • Recepimento con adeguamento delle aree a campeggio/camperaggio • Valorizzazione spazi contermini a servizio di rifugi/percorsi montani • Valutazione di nuovi spazi per informazione/promozione del settore
ARTIGIANATO COMMERCIO	<ul style="list-style-type: none"> • Adeguamento ed eventuale ampliamento delle strutture esistenti • Disciplina degli interventi SUAP • Sviluppo di attività artigianali di servizio e artigianato artistico nelle aree di consolidato residenziale • Disciplina delle medie strutture commerciali in particolare a tutela degli esercizi di vicinato nei centri storici e urbani a vocazione turistica
SERVIZI	<ul style="list-style-type: none"> • Previsione di strutture a campeggio/camperaggio • Valutazione della possibilità di nuove aree a parcheggio nel centro • Proposte per nuove aree a parcheggio di interesse frazionale (con eventuale intervento pilota ed utilizzo di accordi P/P) • Sviluppo di collegamenti ciclo-pedonali tra le frazioni ed il capoluogo • Disciplina di tutela e valorizzazione dei luoghi urbani di interesse storico locale e archeologico • Attenzione al recupero del sistema storico di fontane e lavatoi • Disciplina di tutela degli spazi cimiteriali • Indirizzi per la disciplina del "Piano antenne" • Revisione delle aree a standard del P.R.G. • Riqualificazione viaria ed architettonico/funzionale di Corso Italia
AREE SPORTIVE	<ul style="list-style-type: none"> • Adeguamento spazi sportivi all'aperto anche con finalità di promozione turistica • Adeguamento strutture sportive coperte • Adeguamento disciplina strutture a servizio del demanio sciabile
VIABILITA'	<ul style="list-style-type: none"> • Adeguamento del P.R.G. alle nuove previsioni di viabilità • Adeguamento di punti critici minori anche con eventuali accordi P/P

l) Recepimento, per quanto di competenza, dei piani comunali di settore approvati o in via di approvazione (Piano di Zonizzazione acustica, Piano di

Protezione Civile, PICIL, ecc.);

- m) valutare altri interventi non ricompresi ai punti precedenti che dovessero emergere come necessari od opportuni in sede di consultazione pubblica e comunque coerenti con le previsioni del P.A.T. e del presente documento, ivi compresa l'attivazione di accordi pubblico/privato e di credito edilizio secondo quanto previsto ed ammesso dalla normativa del P.A.T.;
- n) definire il nuovo testo delle norme di attuazione del P.I.;
- o) promuovere la consultazione sul presente documento anche con l'emissione di un apposito avviso e definire le modalità di attivazione e convenzionamento per gli interventi di cui ai precedenti commi che consentano di garantire la reale rispondenza nel tempo degli interventi e delle destinazioni d'uso alle finalità originarie previste ed ammesse dal P.I.;
- p) prevedere in 5 anni la durata del P.I. in oggetto nonché le penalità per gli interventi che non rispettino la scadenza o gli impegni assunti in sede di accordo o di convenzionamento con l'Amministrazione, nonché le modalità di evidenza pubblica e partecipazione alle scelte operative del P.I.;

Il P.I., per motivi di opportunità o urgenza, potrà essere redatto anche per stralci operativi funzionali.

In caso di realizzazione per stralci l'adozione degli interventi di cui ai precedenti punti potranno seguire indicativamente il seguente ordine di priorità:

- primaria ai punti o) ed m);
- successiva per i punti b), c), d), e);
- successiva per i punti f) g), h), i), j), K), prefiguranti interventi di maggior delicatezza per quanto concerne l'impatto paesaggistico e funzionale rispetto all'abitato consolidato;
- rimanenti punti l), n) necessari al completamento del P.I..

3. Contenuti della variante n. 1 al Piano degli Interventi.

La variante n.1 al Piano degli Interventi, che potrà anche essere adottata in più stralci funzionali in ragione della progressiva tempistica di elaborazione, risponderà alle finalità di cui al precedente paragrafo e sarà costituita dai seguenti elaborati, per quanto necessari all'approvazione del Piano:

- a) suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee (art. 17 L.R. 11/04);
- b) individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici, dettando criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A. (art. 17 L.R. 11/04);
- c) definizione dei parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 della L.R. 11/04 (art. 17 L.R. 11/04);
- d) selezione delle proposte di accordo pubblico-privato più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana;
- e) predisposizione: dello schema di avviso pubblico per la formulazione di proposte e di accordi pubblico-privato, dello schema tipo di atto unilaterale d'obbligo e relativi contenuti minimi, dello schema tipo della relazione illustrativa della proposta di accordo pubblico- privato, della scheda urbanistica tipo da allegare alla proposta di accordo pubblico-privato;
- f) individuazione e disciplina degli ambiti e degli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio;
- g) predisposizione della scheda urbanistica tipo per la determinazione del credito edilizio;
- h) predisposizione di apposito registro per l'annotazione dei crediti;
- i) definizione degli interventi da attuarsi mediante accordi pubblici-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04;
- j) verifica della perimetrazione dei centri storici in base alla qualità e alle caratteristiche dell'esistente e relativa disciplina di trasformazione;
- k) individuazione degli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio;
- l) modalità di intervento, destinazioni d'uso e parametri edificatori relativi alle aree di urbanizzazione consolidata;

- m) modalità di intervento, destinazioni d'uso, parametri edificatori, eventuali limitate modifiche degli ambiti di edificazione diffusa;
- n) individuazione, all'interno delle aree di trasformazione, delle nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi;
- o) introduzione di eventuali ulteriori aree di riqualificazione e riconversione e definizione delle destinazioni d'uso e dei parametri edificatori;
- p) eventuale previsione di parziali variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione;
- q) individuazione delle attività produttive in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire;
- r) definizione, dimensionamento e localizzazione delle opere e servizi pubblici; la relativa disciplina degli interventi ammissibili, le modalità di trasformazione urbanistica e le destinazioni d'uso;
- s) revisione della normativa dei gradi di intervento sul patrimonio edilizio storico da salvaguardare con recepimento della nuova schedatura adeguata;
- t) individuazione di eventuali ulteriori immobili ritenuti meritevoli di tutela e/o valorizzazione;
- u) valorizzazione dei siti di tutela archeologica;
- v) organizzazione, nelle isole ad alta naturalità, di accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili e la valorizzazione dell'attività agrituristica;
- w) individuazione (artt. 43-44 L.R. 11/04):
- degli ambiti delle aziende agricole esistenti recependoli dalla schedatura agronomica;
 - degli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione e attività colturali di tipo intensivo;
 - delle destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
 - degli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola;

- degli interventi di demolizione delle opere incongrue determinanti crediti edilizi;
 - degli interventi di razionalizzazione anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti;
- x) definizione della normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica (art. 17 L.R. 11/04);
- y) eventuale previsione anche puntuale di minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 secondo quanto ammesso dalla vigente normativa regionale.

Data la molteplicità dei temi da trattare è fatta salva la possibilità che alcuni di essi potranno essere trattati successivamente con specifici P.I.C.T. (vedasi i Piani di Intervento a Coordinamento Tematico previsti dal P.A.T.) o P.I., essendo questi strumenti di durata massimo quinquennale rispetto a quella decennale del P.A.T.. Va rilevato a questo proposito come il P.I. risulti determinante con riferimento alla decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio, così come per il trattamento fiscale (IMU) delle aree per le quali si mantiene o prevede l'edificabilità ciò che deve condurre a particolare attenzione per prevedere l'inserimento nel P.I. stesso di aree private o per pubblica utilità che possano essere effettivamente trasformate nel suo periodo di validità.

4. Perequazione, credito ed accordi

La legge urbanistica regionale (l.r. 11/2004 art. 35) ha introdotto fra gli strumenti della pianificazione la “perequazione urbanistica”, demandando al P.A.T. la determinazione di criteri e modalità di applicazione ed al P.I., piani urbanistici attuativi (P.U.A.), comparti urbanistici ed atti di programmazione negoziata la relativa disciplina e puntuale attuazione.

La finalità essenziale della perequazione urbanistica è quella di attuare un’equa distribuzione di diritti edificatori ed oneri connessi alle necessarie dotazioni territoriali fra i diversi proprietari di immobili oggetto di trasformazione urbanistica.

Tali trasformazioni generalmente generano un incremento di valore di mercato degli immobili interessati ma, parallelamente, determinano dei costi territoriali per la loro attuazione; per tale ragione quota parte del plusvalore che viene generato da tali operazioni (e cioè la differenza di valore degli immobili fra il loro stato iniziale e quello determinato dalla trasformazione) va riconosciuto alla collettività che ne sostiene il costo ambientale ed infrastrutturale.

Il P.A.T. definisce agli artt. 22,23,24 delle proprie Norme Tecniche, i criteri e le modalità per l’applicazione della perequazione, del credito e della compensazione urbanistica, finalizzate a:

- perseguire un’equa distribuzione dei diritti edificatori fra i proprietari degli immobili interessati;
- adeguare la dotazione di infrastrutture e servizi pubblici;
- adeguare la dotazione di aree per l’edilizia convenzionata;
- facilitare gli interventi sulle opere incongrue da demolire o sugli elementi di degrado da eliminare;
- migliorare la qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- favorire l’attuazione degli interventi di compensazione urbanistica e credito edilizio di cui agli artt. 37 l.r. 11/2004.

Nel caso degli accordi pubblico/privato la normativa prevede che debbano essere caratterizzati da un “rilevante interesse pubblico”. In conformità al P.A.T. ed alla

VAS si prevede come preconditione che le proposte posseggano adeguate caratteristiche di sostenibilità ambientale e di tutela degli aspetti paesaggistici del territorio, mentre possono essere segnalati come desiderabili gli obiettivi di interesse pubblico relativi alle tematiche della:

- riqualificazione/miglioramento della qualità urbana, con particolare riferimento ai centri storici;
- realizzazione di opere incluse nel Programma Triennale delle OO.PP. o comunque in previsione di P.A.T., con particolare riferimento ai punti critici della viabilità interna ed ai collegamenti ciclo-pedonali fra il centro e le frazioni;
- realizzazione di interventi di compensazione/mitigazione ambientale;
- interventi pilota e dimostrativi nell'applicazione di Regolamenti e Piani comunali di settore (p.es. Piano Energetico, certificazioni edilizie di alta qualità, piano colore) utili alla diffusione delle finalità dei piani stessi;
- realizzazione, sistemazione, completamento, cessione di immobili per l'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva), di opere di arredo urbano o comunque finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
- perequazione operativa ambientale e paesaggistica di cui all'art. 22 delle N.T. del P.A.T.;
- altre finalità previste nel presente documento o desumibili dalle scelte strategiche del P.A.T..

Entro tale quadro programmatico sarà pertanto sollecitato il contributo dei cittadini e stakeholders, ed in particolare delle aziende e delle attività di maggior rilevanza, affinché il P.I. possa più rapidamente e vantaggiosamente, sia dal punto di vista pubblico che privato, raggiungere gli obiettivi di sviluppo e sostenibilità previsti dal P.A.T.

5. Procedura di partecipazione e amministrativa

La procedura di formazione ed efficacia del P.I. è definita all'art. 18 della l.r. 11/2004.

In particolare la procedura consiste in:

- a) presentazione in Consiglio Comunale del "Documento del Sindaco";
- b) pubblicazione di un avviso pubblico al fine dell'attivazione di forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione;
- c) redazione della variante al Piano degli Interventi;
- d) adozione in Consiglio Comunale della variante al Piano degli Interventi;
- e) deposito della variante presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica;
- f) un periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni;
- g) un periodo di 60 giorni per la proposta e discussione in Consiglio Comunale delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e per l'approvazione della variante al Piano degli Interventi;
- h) la pubblicazione all'albo pretorio del Comune della variante n. 1 al P.I. che diventa efficace dopo 15 giorni dalla data di pubblicazione.

A seguito della scadenza di 5 anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le relative previsioni riferite alle aree di trasformazione o espansione ed alle aree per servizi ed infrastrutture pubbliche qualora non ne siano stati approvati i progetti esecutivi, oltre ai vincoli di P.I. preordinati all'esproprio.

Con particolare riferimento alla partecipazione il punto b) sarà caratterizzato, oltre che dalla pubblicazione del seguente documento sia all'albo comunale che sul sito web del Comune, dall'emanazione di un avviso pubblico finalizzato alla presentazione da parte degli interessati di manifestazioni di interesse relativamente ad interventi da prevedere nel nuovo P.I., sia con riferimento ad iniziative private che a proposte di iniziative ed interventi di competenza della Pubblica Amministrazione che, ancora, di proposte di accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della l.r. 11/2004.

L'avviso pubblico dettaglierà le modalità di presentazione di richieste e proposte da parte dei cittadini e portatori di interessi evidenziando sia le modalità di presentazione delle domande sia i criteri di recepimento delle stesse sulla base

delle disposizioni della normativa di P.A.T., del presente "Documento del Sindaco", nonché di altre fattispecie che si rendessero opportune.

San Vito di Cadore, 30/07/2018



IL SINDACO
(Franco De Bon)

supporto tecnico



