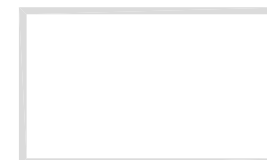


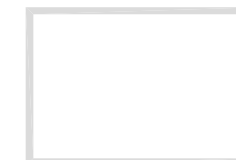
**COMUNE DI ORSAGO**  
Provincia di Treviso

**P.I.**

Elaborato



Scala



Data

**Maggio**  
**2014**

## VARIANTE PARZIALE

ADOTTATO con  
DELIBERAZIONE C.C. N° 3 DEL 14/02/2014  
PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO IL 21/02/2014

APPROVATO con  
DELIBERAZIONE C.C. N° 14 DEL 28/04/2014  
PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO IL 10/05/2014

PROGETTISTI  
Arch. Dino De Zan  
Dott. Pian. Patrizio Baseotto



SINDACO  
Giancarlo Mion

SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Pierfilippo Fattori

**d<sup>2</sup>recta**  
urban management  
via Ferrovia, 28 - 31020 San Fior (TV)  
t. 0438.1710037 - f. 0438.1710109  
e-mail: info@d-recta.it - www.d-recta.it

CODICE ELABORATO  
**DR20120018UZR00XB020**

## INDICE

- **Relazione programmatica**
  - *premessa*
  - *la procedura*
  - *contenuti del P.I.*
  - *Superficie Agricola Trasformabile in zone con destinazione diversa*
  - *quadro economico*
  
- **Elaborati grafici di Variante al P.I.**
  
- **N.T.A. - modifiche e integrazioni**
  - *Art. 13 "Zone destinate ad insediamenti agroindustriali di tipo D4"*
  - *Art. 21 bis "Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo"*

## PREMESSA

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 e 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 una importante novità che condiziona l'attività degli amministratori, dei tecnici e dei professionisti.

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.

Questo percorso richiede di riconoscere e comprendere gli assetti territoriali e le tendenze che sono già in atto nei singoli aggregati dell'economico e sociale. In rapporto ad un recente passato è aumentato soprattutto il numero dei protagonisti "attivi" in grado di realizzare i processi di trasformazione del territorio, mentre si è parallelamente dilatato il fabbisogno di spazio funzionale necessario allo svolgersi delle attività economiche; non sono però più percorribili semplici disegni che prefigurano utilizzi del territorio senza valutarne le compatibilità e le sostenibilità ambientali, sociali ed economiche.

Non parlare più di strumento urbanistico in senso tradizionale e invece, per il piano operativo, utilizzare 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..

## LA PROCEDURA

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

- I. il Sindaco predispose 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. 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.

## CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

L'art. 48 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" al comma 5 bis così recita *"a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi"*.

Infatti l'art. 44 del PAT - *disposizioni transitorie* - afferma che "In assenza del Piano degli Interventi gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio devono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente per le parti **compatibili** con le previsioni del P.A.T. e pertanto il rapporto tra il P.R.G. ed il P.A.T. è così definito:

- **Compatibilità**: *quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono compatibili con il P.A.T. sia perché attuano quanto previsto sia perché in ogni caso non ne impediscono la futura attuazione.*
- **Contrasto**: *quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono incompatibili con il P.A.T. per il tipo di zona o perché la loro attuazione senza le previsioni del P.I. impedirebbe in futuro l'attuazione degli obiettivi generali di piano. Fino all'approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., sugli immobili ricadenti in ambiti in contrasto sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma 1 art. 3 DPR 380/2001."*

Per limitare questa fase di transizione e "incertezza" e per risolvere le problematiche emerse dalle risposte pervenute dalla cittadinanza agli avvisi pubblici l'Amministrazione comunale ha provveduto a redigere questa variante parziale al primo Piano degli Interventi, variante che si limita ad introdurre le metodologie per il recupero degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione dei fondi e all'adeguamento della zonizzazione agroindustriale alla proprietà della cantina sociale.

Per quanto concerne la revisione completa del P.R.G. si è preferito demandare alla prossima Amministrazione, che avrà il compito di procedere alla stesura del P.I. di adeguamento generale.

Con l'adozione del Piano degli Interventi si avvia un percorso, speriamo virtuoso, di revisione della nostra pianificazione territoriale che dalla prossima Amministrazione dovrà coordinarsi.

## SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONE CON DESTINAZIONE DIVERSA

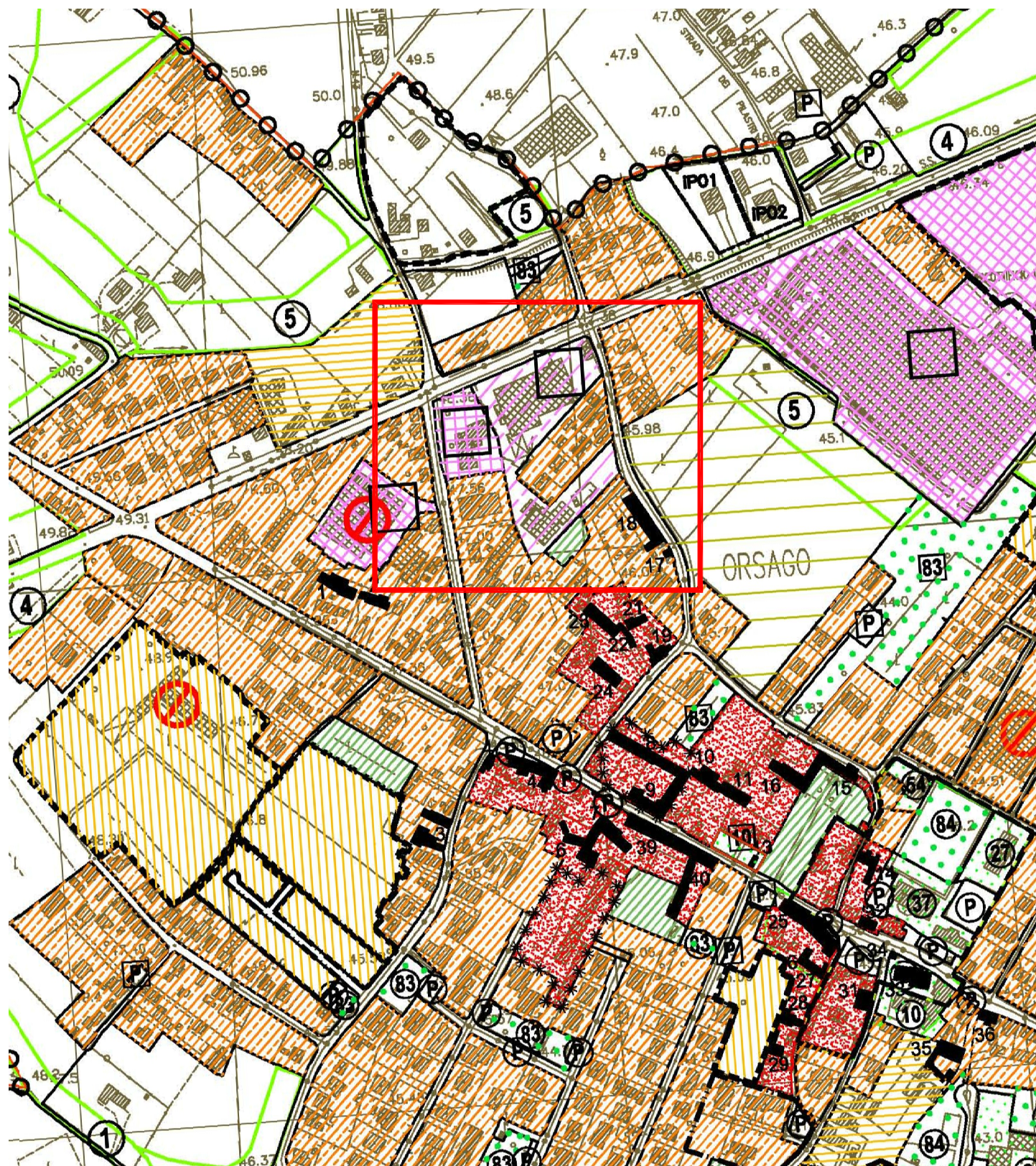
Il PAT prevede che la Superficie Agricola Utilizzabile (SAU) potenzialmente trasformabile sia pari a 98.944 mq. Questa variante al PI mantiene inalterata la quota SAU determinata dal P.A.T.

## QUADRO ECONOMICO

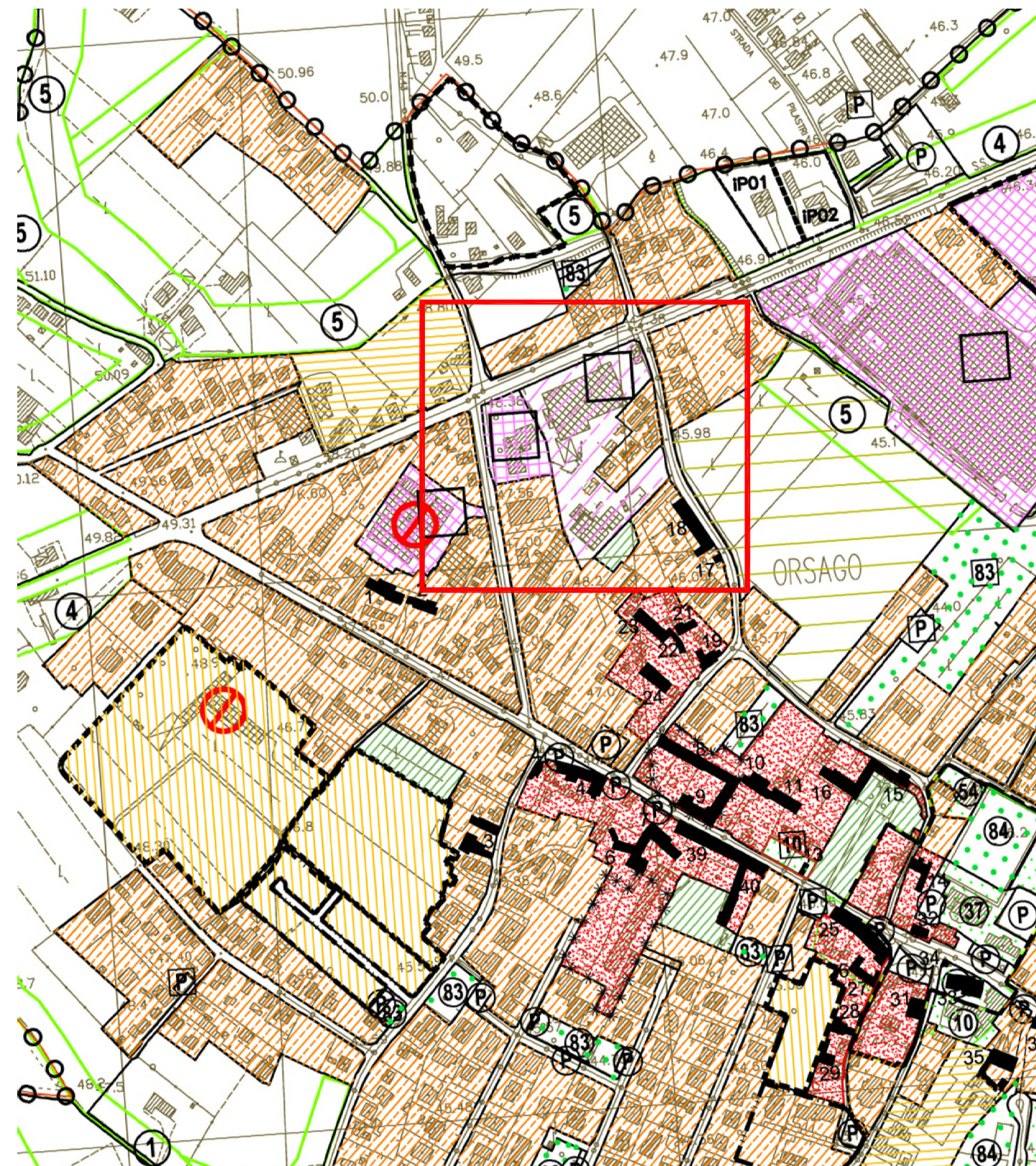
La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del P.I. delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

Il P.I. non prevede nuovi interventi. La realizzazione di infrastrutture a carattere sovra comunale sono a carico degli Enti competenti in materia. Per quanto concerne gli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale, o attraverso accordi con i privati.



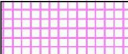

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, ICI, accordi pubblico-privati).

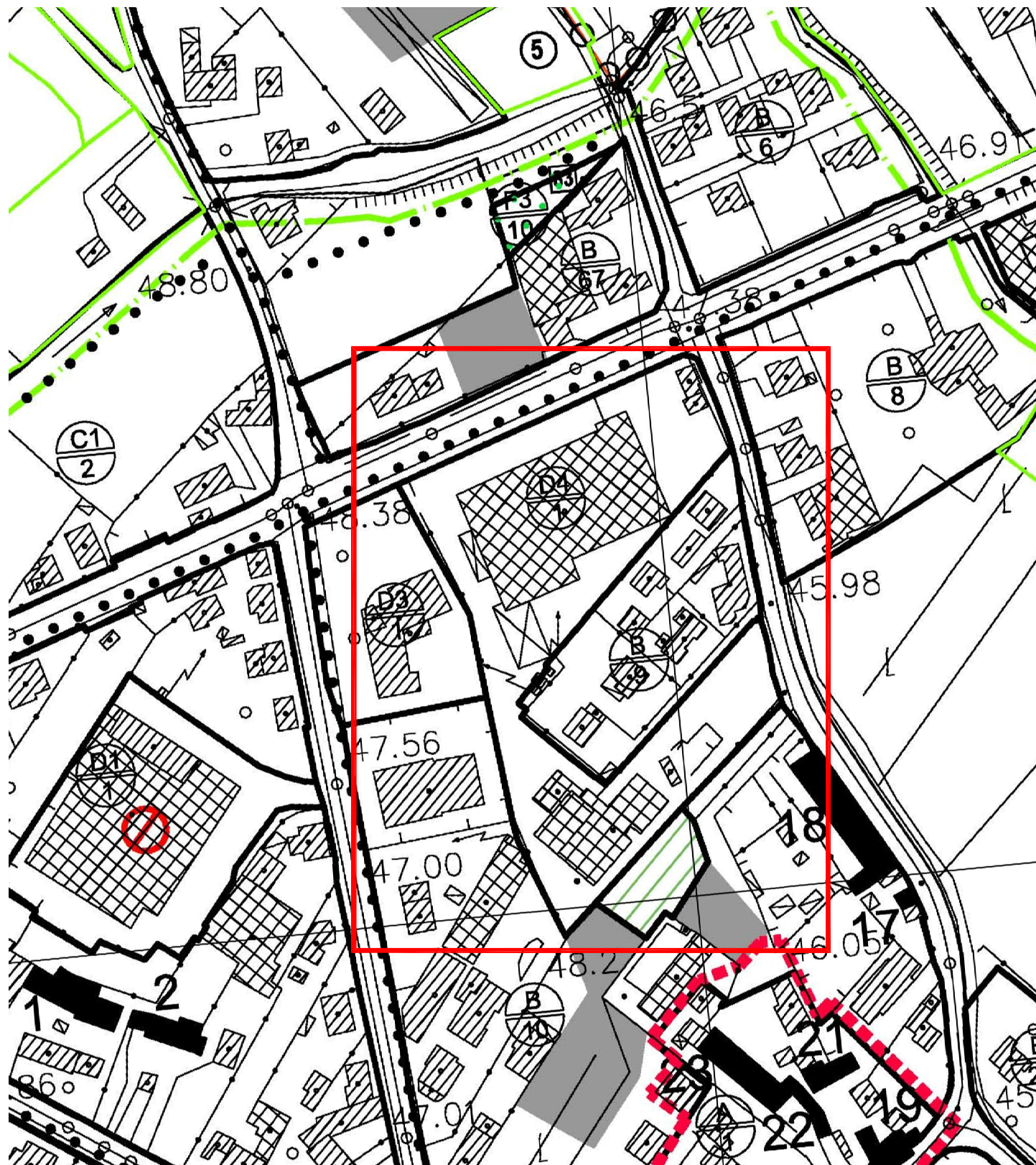


— Ambito oggetto di variante Estratto Piano degli Interventi vigente - TAV 13.1.01 - scala 1:5.000



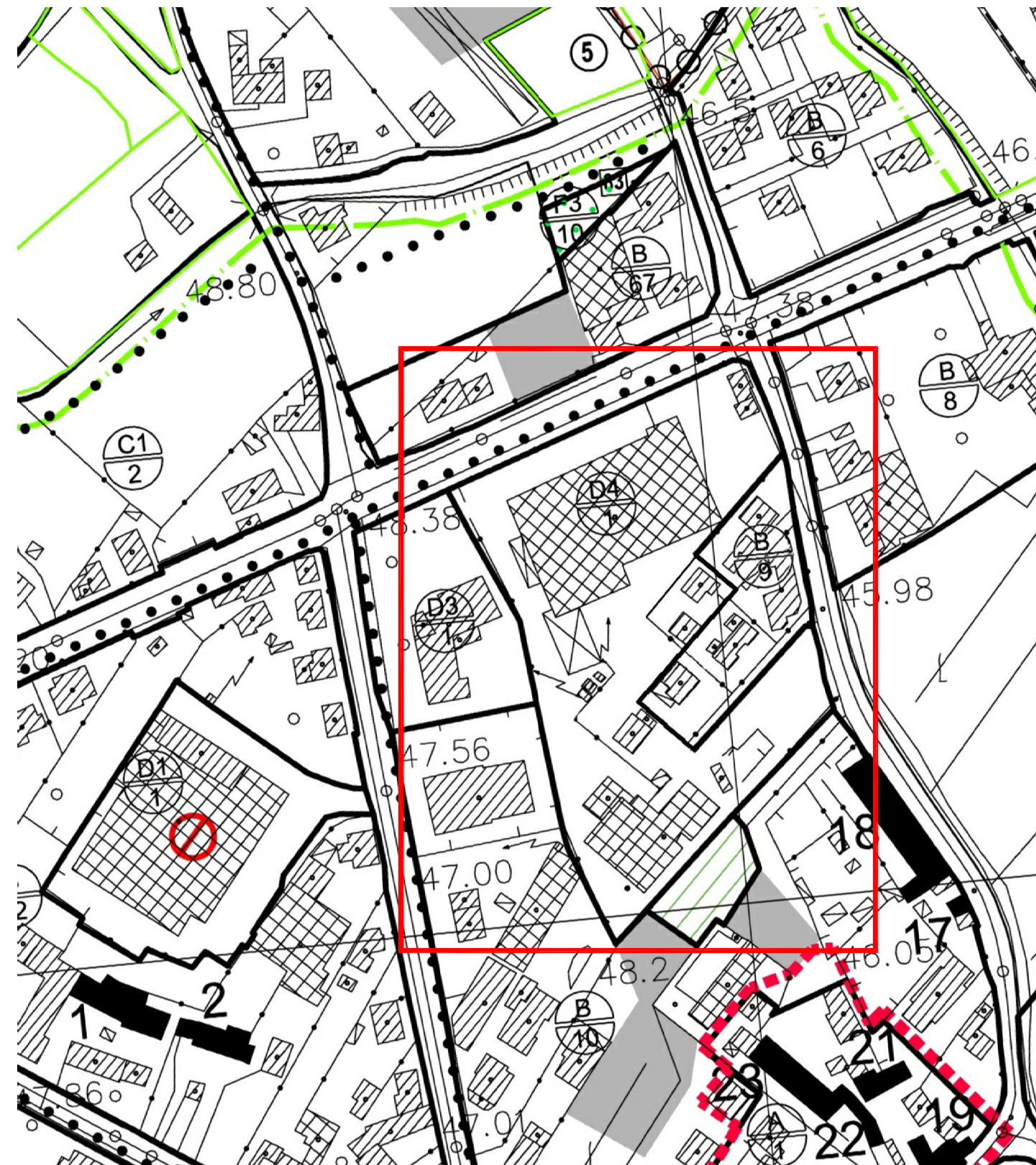
— Ambito oggetto di variante Estratto Piano degli Interventi variante - TAV 13.1.01 - scala 1:5.000

-  AREA DI COMPLETAMENTO
-  ZONA B
-  ZONA D3
-  ZONA D4



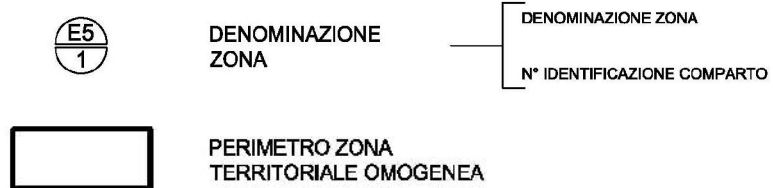
Ambito oggetto di variante

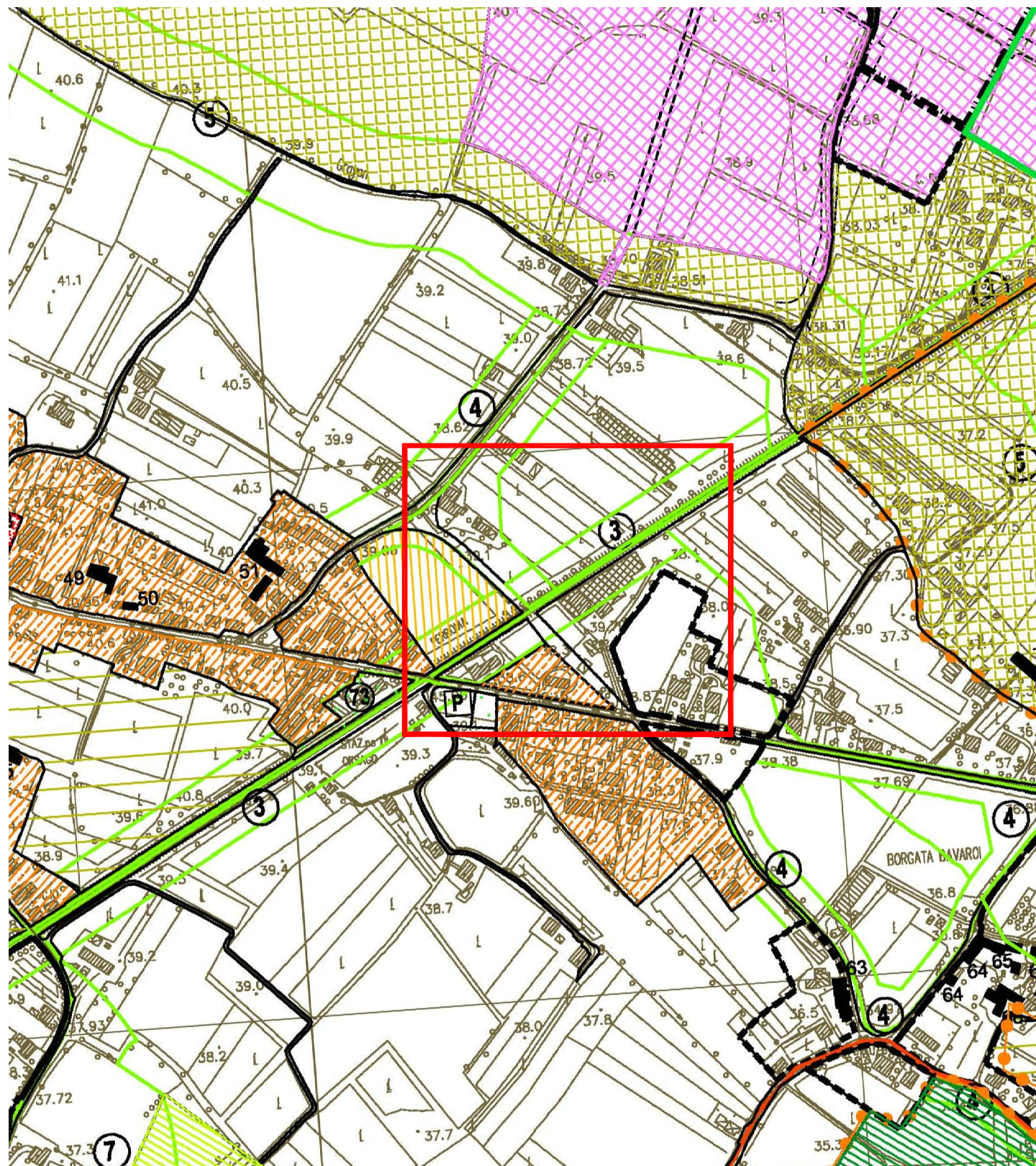
Estratto Piano degli Interventi vigente - TAV 13.3.01 - scala 1:2.000



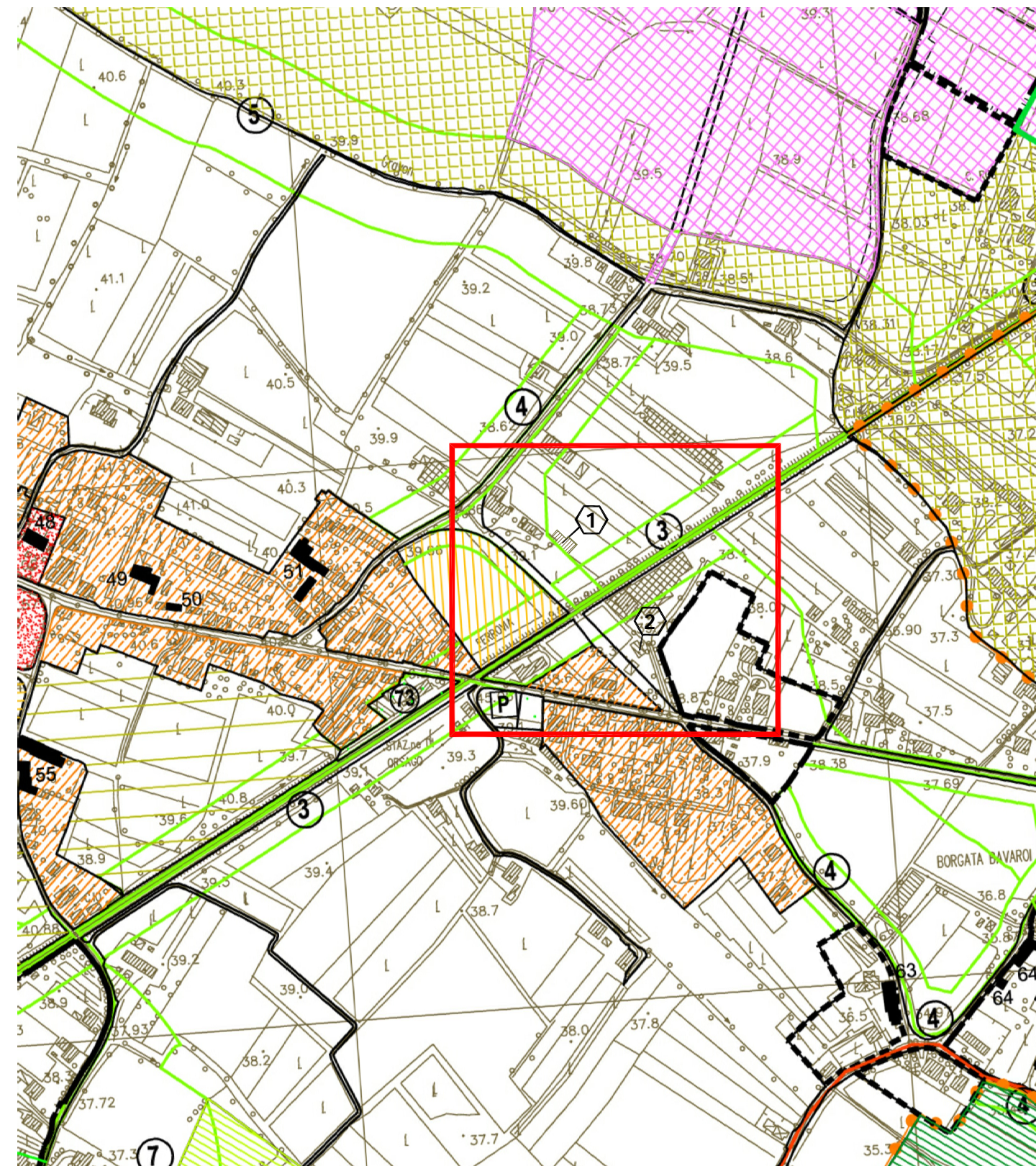
Ambito oggetto di variante

Estratto Piano degli Interventi variante - TAV 13.3.01 - scala 1:2.000








Estratto Piano degli Interventi vigente - TAV 13.1.01 - scala 1:5.000







Estratto Piano degli Interventi variante - TAV 13.1.01 - scala 1:5.000

Ambito oggetto di variante

Ambito oggetto di variante

-  **FASCIA DI RISPETTO**
- 1 servitù metanodotto
- 2 servitù elettrodotto
- 3 vincolo ferroviario
- 4 vincolo stradale
- 5 vincolo fluviale
- 6 vincolo cimiteriale
- 7 servitù militare
- 8 vincolo depuratore
-  **ZONA B**
-  **ZONA C1**

-  **FASCIA DI RISPETTO**
- 1 servitù metanodotto
- 2 servitù elettrodotto
- 3 vincolo ferroviario
- 4 vincolo stradale
- 5 vincolo fluviale
- 6 vincolo cimiteriale
- 7 servitù militare
- 8 vincolo depuratore
-  **ZONA B**
-  **ZONA C1**
-  **ANESSI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

## ART.13 ZONE DESTINATE AD INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI DI TIPO "D4"

Le zone D4 sono destinate esclusivamente ad impianti industriali finalizzati alla lavorazione, trasformazione e vendita all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti agricoli: sono inoltre ammesse attività produttive collegate con l'agricoltura o a questa riconducibili.

~~I parametri edilizi ed urbanistici delle zone D4, ai fini dell'edificazione, equivalgono a quelli delle zone D1 di nuova formazione~~

**Per le zone D4 valgono i seguenti parametri e prescrizioni:**

- a) in riferimento alla normativa vigente, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 10% sia per opere di urbanizzazione primaria che per quelle di urbanizzazione secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle opere di urbanizzazione;
- b) distacco dai confini di proprietà, dovrà essere maggiore a ml. 6,00. E' ammessa la costruzione in aderenza. E sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo da parte del proprietario confinante, da trasciversi nei registri immobiliari e da richiamare nel permesso di costruire;
- c) distacco dalle strade esistenti e di progetto: se non diversamente disciplinato in grafia di piano dovrà essere maggiore a ml. 10,00;
- d) distacco tra edifici: non dovrà essere minore di ml. 12,00; nel caso vi siano costruzioni
- e) esistenti poste sui confini, valgono le norme di cui agli artt. 873 e seguenti del codice civile; nel caso di costruzioni ricadenti all'interno della stessa proprietà è ammesso un distacco minimo fra edifici non inferiore a ml 10,00;

- f) altezza massima 15,00 mt con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari esigenze tecniche;
- g) superficie coperta non superiore al 60% della superficie fondiaria
- h) per ogni unità locale è ammessa la realizzazione di un alloggio avente una volumetria non superiore a 450 mc. e destinato alla residenza del custode e/o del titolare dell'attività produttiva senza incremento della superficie coperta massima e composta unitariamente con il corpo principale;
- i) Sono soggetti a interventi di edilizia libera con comunicazione e relazione tecnica asseverata:
  - Interventi di manutenzione straordinaria (articolo 3, comma 1, lettera b del DPR n°380/2001);
  - realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per le esigenze dell'attività ( silos , tralicci , impianti di trasporto /pesa/ carico e scarico, cabine tecnologiche varie...)
  - installazione di pannellisolari e fotovoltaici a servizio degli edifici;



## ART. 21 bis ANNESSI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Sono definiti "annessi non più funzionali alla conduzione del fondo", le costruzioni ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole.

La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per tutti quelli esistenti alla data di adozione del P.I. e legittimi e/o legittimati e comunque individuati in cartografia. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, deve essere dichiarata e comprovata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità dei fabbricati dismessi e/o abbandonati.

I requisiti di non funzionalità sono certificati mediante una perizia tecnico - agronomica, asseverata da un professionista abilitato, nella quale, previo sopralluogo, il tecnico agronomo accerti, anche in fatto, che la costruzione non è più utilizzata per le esigenze di un'azienda agricola.

La modalità di recupero volumetrico e cambio di destinazione d'uso degli edifici individuati è legata alle caratteristiche tipologiche/edilizie ed è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- esistenza e/o realizzazione opere di urbanizzazione primaria;
- recupero ad uso residenziale sino ad un massimo di mc 800 con una o due unità abitative contigue, dei fabbricati esistenti che hanno un volume pari o superiore a mc 500;
- recupero ad uso residenziale sino ad un massimo di mc 600 e una unità abitativa, dei fabbricati esistenti che hanno un volume inferiore a mc 500, con un minimo di mc 200.
- per i fabbricati con un volume inferiore ai 200 mc è possibile il recupero del volume in residenziale riaccorpandolo alla residenza esistente in loco o applicando il credito edilizio.
- nel caso gli annessi ricadino in fasce di rispetto, gli ampliamenti non potranno sopravvivere verso le eventuali fonti di vincolo e nel caso di demolizione con ricostruzione gli interventi andranno realizzati all'esterno delle fasce di rispetto

Gli edifici censiti possono essere adibiti alla nuova destinazione prevista nel rispetto di:

- parametri del R.E.;
- grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);

- per le nuove edificazioni altezza massima di 6,50 mt ;
- l'ampliamento con cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenza dovrà essere realizzato in un unico organismo edilizio ovvero corpo di fabbrica;
- è prevista la possibilità di demolire il volume a destinazione agricola esistente e la ricostruzione, su lotto di pertinenza, con il relativo ampliamento fino al massimo di mc 800 previsti dal presente articolo;
- adeguamento distanza da confini di proprietà, viabilità varie e fabbricati secondi gli esposti di legge;
- salvaguardia dell'ambiente rurale e naturale;
- salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
- alla verifica in sede di rilascio del permesso di costruire di:
  - o presenza di eventuali vincoli edilizi e/o urbanistici;
  - o permanenza della non funzionalità dell'annesso al fondo agricolo.

Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta:

- l'obbligo di demolire, preventivamente al recupero volumetrico (credito edilizio) e per gli annessi rustici caratterizzati da tipologie non tradizionali, legittimi o legittimati ;
- l'obbligo di demolire le baracche e le superfetazioni.

Gli interventi di cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenza di cui al presente articolo, sono soggetti al pagamento degli onori di urbanizzazione e al costo di costruzione così come previsti per legge.