



# COMUNE DI BREDA DI PIAVE

Provincia di Treviso

## Verbale di deliberazione di Consiglio Comunale

Deliberazione N. 11

in data 19/04/2022

Adunanza Ordinaria di Prima convocazione - seduta pubblica

### OGGETTO

**ADOZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004.**

L'anno **duemilaventidue**, addì **diciannove** del mese di **Aprile** alle ore **20.45** nella sala consiliare di "Villa Olivi" si è riunito il Consiglio Comunale con avvisi spediti nei modi e termini di legge,

Eseguito l'appello risultano:

Nominativo	Presenti
Rossetto Moreno – Sindaco	SI
Scarabello Adelaide	SI
Zaniol Lucio	SI
Durante Giulio	SI
Moratto Marino	AG
Calandruccio Oriana	SI
Caruzzo Ermes	SI
Menuzzo Angela	SI
Cadamuro Giuliana	SI
Mosole Cristiano	SI
Cattarin Chiara	SI
Lessio Marco	SI
Bortoluzzi Mariarosa	SI

Sono nominati scrutatori i Sigg.: Durante Giulio - Cattarin Chiara - Calandruccio Oriana.

Presente alla seduta l'Assessore esterno Zanette Fiorenza

**Numero Proposta: 16**

**Oggetto: ADOZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004.**

SINDACO: Il punto 2 riguarda l'Adozione del Piano degli interventi, il P.I., ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11/2004.

Faccio alcune considerazioni e poi passo la parola alla Dottoressa Sara Margaretto, l'architetto urbanista che "raccolge" un po' gli aspetti tecnici del percorso.

Allora, sappiamo come siamo partiti, noi attraverso il PAT - Piano di Assetto del Territorio - abbiamo posto la questione su una riorganizzazione del nostro territorio; il PAT individua un po' le azioni strategiche che ci siamo posti in essere di poter attuare, e con il P.I., il Piano degli Interventi, noi andiamo sulle proposte operative per mettere in atto quello che è l'assetto del territorio.

Come voi sapete il primo P.I. dopo il PAT era il nostro PRG, che in qualche maniera non entrava nel merito di quelli che sono poi gli indirizzi, le strategie del Piano di Assetto del Territorio, che raccoglie la legge 14 del 2017 e che raccoglie la legge 14 del 2019, che in un certo senso delinea un nuovo modo di fare, di pianificare il territorio.

Questo primo P.I. raccoglie, in sostanza, quelli che sono gli indirizzi dati dal Documento del Sindaco che avevamo visto assieme, che avevamo portato avanti anche in tre Commissioni, che ha visto anche una partecipazione pubblica e diciamo che, come primo P.I. è un P.I. che accoglie abbastanza ma che non accoglie tutto e che dovrà vedere sicuramente l'apporto dei prossimi Consigli Comunali su tematiche che sono sostanzialmente importanti e che dovevano essere accolte e, in certa maniera, indirizzate strategicamente per quanto riguarda futuri sviluppi. Diciamo che, in via principale, gli atti di indirizzi che avevamo portato avanti erano:

- l'applicazione del contributo straordinario che abbiamo visto portato avanti con delibera di Consiglio Comunale in via propedeutica:

- l'atto di indirizzo per le proposte di accordo pubblico privato;

- l'atto di indirizzo per le opere incongrue.

Sono arrivate delle domande, abbiamo dato delle risposte e siamo partiti.

Questo è uno dei temi dove era importante arrivare per poi arrivare in adozione e pensare a quella che è l'approvazione, dopo i 30 giorni di deposito; dopo ci sono altri 30 giorni per le osservazioni e, quindi, arrivare alla definizione.

Devo dire che abbiamo sicuramente evaso tante domande, ne sono arrivate 57, qualcuna avrà tempi e percorsi diversi perché sicuramente merita una maggiore osservazione da parte del Consiglio Comunale e una maggiore analisi; abbiamo dato risposte su tematiche che, ricordiamo, sono quelle in cui ci siamo concentrati maggiormente, che sono quelle dei gradi di protezione, quella sulla differenziazione dei gradi di protezione, nelle zone A, quella di eliminare un attimino quelli che sono i comparti di intervento per agevolare quello che è un intervento sulle zone in cui si deve intervenire. E qui abbiamo premuto maggiormente in merito alle zone "centri storici". E altra cosa è quella proprio dei fabbricati, terzo punto qualificante, dei fabbricati in zona impropria con cui abbiamo dato dei segnali a quelle che sono le opere di demolizione, rinaturalizzazione dei terreni, e per quanto riguarda quelle che sono le possibilità di cambio di destinazione d'uso, sempre per fabbricati in area agricola, i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo.

Poi abbiamo risistemato un po' tutti quelli che erano i nostri riferimenti riguardanti la possibilità edificatoria; abbiamo risistemato le zone proprio dal punto di vista cartografico, tutte le zone territoriali omogenee.

Abbiamo ripermetrato gli AUC, gli Ambiti Urbani, altra cosa che arriva nuova per quanto riguarda il nostro PAT e il nostro P.I. che, quindi, prende forma per quella che è proprio la sua sostanza e la sua struttura diversa da quello che è il PRG, perché adesso parliamo di Piano regolatore comunale, PRC, prima parlavamo di un PRG, Piano regolatore generale, che è molto diverso nella sua sostanza, come avrete potuto vedere anche... non so se siete riusciti a fare un'analisi sulla relazione programmatica con il dimensionamento delle varianti.

Devo dire: arriviamo forse lunghi, ma arriviamo ben strutturati anche con le nuove disposizioni di legge, come avevo fatto riferimento prima, su quelle che sono la legge 14 del 2017 e la legge 14 del 2019. Una riguarda la cosiddetta "Legge sul consumo di suolo" e l'altra sul recupero del suolo, chiamiamolo così "degradato".

Da poco, direi, che poi abbiamo fatto anche una visitazione a quelle che possono essere delle previsioni di piano, programmazioni pubbliche per quanto riguarda l'area F4, che riguarda l'area vicino al cimitero, per quanto riguarda l'area sosta camper, l'abbiamo inserita proprio come una possibilità di sviluppo. E la previsione della nuova viabilità pubblica di collegamento pedonale tra via Giorgio La Pira e via Don Antonio Asti, che era un punto in cui c'erano state varie segnalazioni per il collegamento e una maggiore sicurezza stradale.

Ecco, io mi fermerei qua, poi se ci sono altre osservazioni...

Passo la parola all'architetto che magari fa un'analisi molto più lineare tecnicamente di quelli che sono stati i passaggi e poi anche andiamo nello specifico, perché ribadisco che qua andiamo a votare... abbiamo votato anche su domande individuali, se noi abbiamo dei parenti fino al 4° grado dobbiamo astenerci dalla votazione. C'è anche questo tema, in cui dovete individuare se all'interno di quelle 57 domande, quelle che hanno avuto risposta, c'è qualcuno con cui fino, al 4° grado, voi avete una parentela. E quindi, nella votazione, togliamo tutte quelle parti che possono avere questa correlazione e andiamo a votare punto per punto. Va bene? Votiamo insieme, meno quelle che voi poi ci direte se magari ci sono problemi di correlazione. Chiaro a tutti?

Bene. Prego dottoressa. Grazie.

DOTT.SSA SARA MALGARETTO – URBANISTA: Buonasera a tutti.

Il Sindaco ha già ben illustrato un po' quella che è la struttura complessiva del risultato di questo Piano degli Interventi, faccio un *excursus* breve, perché ci siamo visti tante volte, abbiamo un po' progettato insieme, appunto le cose sono semplicemente state messe un po' nell'ordine corretto, rispetto alla normativa e quanto detta la legge.

Siamo partiti sempre dal PAT, ricordo che sopra di tutto c'è sempre il Piano di Assetto del Territorio, quello che dà le linee strategiche e gli obiettivi.

Quindi, il mio passaggio nell'ambito tecnico formale è stato ovviamente quello di recepire tutte quelle che sono state le indicazioni a livello di direttive e dei vincoli contenuti derivanti dal PAT, se voi vi ricordate le norme del PAT, le norme sono seguite da direttive e prescrizioni e all'interno dell'articolo si dice "il P.I. dovrà inserire il vincolo, inserire l'attività", quindi è stato fatto questo tipo di primo allineamento sia a livello cartografico che a livello normativo, quindi, che si chiama appunto allineamento; contestualmente è stato emesso il Documento del Sindaco con ampio recepimento dei criteri, se vi ricordate sia per il contributo ordinario, per gli accordi pubblico privato, le opere incongrue che vi ricordo avete recepito contestualmente al Documento del Sindaco, dove avete anche fatto l'avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse, sempre nel rispetto dell'art. 5 della concertazione. Abbiamo fatto a dicembre due incontri, il 13 e il 15 con la cittadinanza, in cui c'era anche buona presenza da parte dei cittadini, degli stakeholders, in cui il Sindaco ha illustrato i suoi obiettivi per spiegare un po' come si poteva agire in funzione della progettazione di questo primo Piano degli Interventi.

Il passaggio, lo ripeto un attimo per correttezza, poi, una volta che avete avuto il PAT approvato, appunto al vostro PRG, anche per quanto riguarda l'utilizzo da parte dell'Ufficio Tecnico, diventava già il vostro Piano degli Interventi ovviamente per le parti compatibili con il PAT.

In questo momento viene dimenticato del tutto il Piano Regolatore Generale e viene ad esserci il Piano degli Interventi.

Quindi, abbiamo raccolto queste manifestazioni, abbiamo fatto due/tre sedute in Commissione per visionare un po' queste 57 manifestazioni; le abbiamo un po' suddivise per tematiche. Le tematiche maggiori sono state quelle relative al tema degli edifici non più funzionali al fondo, il tema del grado di protezione, poi è intervenuta la modifica delle schede B relativa ai manufatti di valore ambientale architettonico, alcune varianti verdi, alcuni interessi legati ai centri storici, alcuni altri ai manufatti incongrui su apposito modulo perché, appunto, erano due manifestazioni parallele che avevano il proprio iter da seguire.

Altre tematiche, come accennava il Sindaco, così come è già stato detto all'interno del Documento del Sindaco, che per ragioni di poter fare una buona analisi, una buona istruttoria, verranno affrontate con delle successive varianti al Piano degli Interventi.

Ricordo che il Piano degli Interventi è uno strumento all'interno del Comune, gestito dal Consiglio Comunale, il quale può procedere a redigere più varianti. Una variante dura cinque anni.

Ciò non toglie che uno possa procedere per tematismi ed affrontare in maniera particolare alcune tematiche che risultano più interessanti.

Come avete visto, anche all'interno degli elaborati che sono stati prodotti ci sono degli elaborati più innovativi, diciamo, rispetto a quelli che erano i canonici del Piano Regolatore, che era molto più stringato, se volete perché aveva degli elaborati cartografici in scala al 5000 e al 2000, avevano le norme tecniche, una relazione che si concludeva così; invece in questo nuovo Piano degli Interventi vengono introdotti anche alcuni elaborati derivanti dalla legge, che sono, per dirne uno, il Prontuario della qualità architettonica, mitigazione ambientale, il Registro del consumo di suolo, i sussidi operativi per la quantificazione dei crediti edilizi, e dopo gli elaborati specialistici, ma questi casi sono l'assoggettabilità alla VINCA e l'asseverazione per la compatibilità idraulica.

Una volta fatto il Prontuario, magari li elenco qui, un attimo, quello che in parte ha già detto il Sindaco, per vedere tutti gli *excursus* delle cose che sono state fatte.

Quindi, adeguamento del grafico del PAT al P.I., adeguamento dell'apparato normativo che è contestuale ovviamente rispetto alle norme di PAT.

Introduzione del prontuario delle mitigazioni.

Registro dei crediti a fronte delle domande che sono pervenute per essere inseriti come opere incongrue, secondo i criteri che avevate stabilito a monte sempre durante il Documento del Sindaco perché avete recepito anche i criteri, vi ricordo appunto che la legge 14 del 2019 prevedeva che prima di proporre, diciamo, l'avviso con la possibilità di chiedere la classificazione come manufatto incongruo ai sensi di questa legge, l'Amministrazione doveva appunto enunciare quali erano i criteri per i quali il manufatto incongruo, a sensi di questa legge, veniva recepito come tale.

Sono state poi fatte le schede per gli edifici non più funzionali al fondo; queste schede consentono, appunto, il cambio di destinazione d'uso per questi edifici, a fronte di una relazione agronomica, che è stata debitamente raccolta da parte dall'Ufficio Tecnico, quindi nelle relazioni io ho scritto all'interno: "si fa riferimento alla relazione agronomica", senza la quale se non questa cosa non poteva esserci.

Quindi, in questo caso qui i volumi vi ricordo, come è scritto in nota, sono fino a 800 metri cubi di possibilità di recupero residenziale appunto della dismissione dell'annesso rustico, e tra gli 800 e i 1200 invece saranno poi soggette alla perequazione, per questa cosa, diciamo, sono state informate le persone che avevano fatto questa manifestazione, dicendo "guarda, se adesso lo vuoi fare sappi che devi produrre la relazione agronomica e dovrai anche poi, nel momento in cui chiederai il permesso di costruire, contestualmente al permesso di costruire, anche dare la perequazione per la quota tra gli 800 e i 1200 nel caso si decida appunto di superare gli 800 metri cubi".

Quindi questa è una scelta che è stata fatta appunto in tema normativo.

Poi abbiamo proceduto anche all'aggiornamento delle aree di protezione, quindi a fronte anche della documentazione documentale e fotografica che è stata data dai richiedenti nel momento dell'istruttoria, si sono modificati alcuni gradi di protezione. Abbiamo poi adeguato anche la disciplina delle zone agricole perché poi, anche a livello di zone omogenee..

Adesso, vedete, io ho cercato di farvelo il più simile possibile a quello che siete abituati un po' a vedere come grafia nel senso che ...

Allora adesso, ovviamente non è che le zone siano state stravolte... abbiamo sempre una zona di centro storico, una zona B, consolidate, una zona C1, completamento, le zone di espansione C2 e sono stati prodotti i nuclei di edificazione diffusa che corrispondono all'edificazione diffusa che era stata già individuata all'interno del Piano di assetto del territorio e che corrisponde alle vostre ex Zone E4, per le quali, facendo una precisazione, è stato appunto introdotto l'articolo specifico, un articolo in cui viene spiegato cosa si può fare ... di edilizia esistente, e anche cosa si dovrà fare per poter procedere alla nuova edificazione su lotti liberi, che abbiamo fatto anche

una piccola ricognizione, non è che ce ne sono ancora tanti. Però anche in questo caso qui, il criterio adesso con cui si andrà ad edificare questi lotti liberi presuppone che ci sia, in questo caso può essere l'esempio, la Variante al Piano degli Interventi per consentire questa nuova realizzazione nei lotti liberi. Lotti liberi che possono essere interni in zona dei nuclei di edificazione diffusa, o possono essere, sempre ragionando in termini anche di contenimento e consumo di suolo, nelle prossimità di frangia limitrofe e, quindi, vanno ad occupare il territorio agricolo, riproiettando la nuova zona di edificazione diffusa.

Zona produttiva e poi per il resto più o meno è rimasto tutto uguale.

Anche per quanto riguarda la zona rurale non esistono più le sottozone che individuavano le E1, E2, E3, quindi il massimo pregio ambientale, aree di specializzazione agricola, tutto il territorio, se voi l'avete visto sulla carta, è zona agricola. All'interno della zona agricola viene solo distinto quello che è il nucleo di edificazione diffusa, quindi gli E4 in zona agricola e quelle che sono le zone EA di tutela ambientale che derivano sempre dal PAT e dal P.I.

Fatto questo, si sono individuate le varianti verdi che sono state accolte diciamo, sono state recepite, o meglio, è stata data risposta ad alcune osservazioni che erano state fatte durante le controdeduzioni al Piano di Assetto del Territorio e proprio perché è stato detto che per certe cose di tipo operativo, perché stiamo parlando di un Piano operativo rispetto al Piano Strategico, quindi si decide come agire sul territorio, si danno dei numeri, delle misure, delle distanze, dei vincoli, e quindi sono state anche riprese con queste osservazioni. Sono state revisionate alcune zone omogenee di tipo C2, sempre nel rispetto appunto del D.M. 1444, con l'ufficio tecnico sono state verificate in quanto concluse e collaudate, tipo la zona PEEP, per capirci, che era una C2 adesso è stata trasportata in C1.

Abbiamo introdotto anche l'aspetto della legge 50 del 2012 del commercio, infatti tra le varie perimetrazioni troverete anche il centro abitato, il centro urbano, e in funzione di questo la legge dice se l'attività possono essere dentro il centro abitato e non fuori, quindi trovate tutto nella cartografia.

Sono stati ovviamente riportati tutti i vincoli sempre nel rispetto del PAT, quindi il PAT era stato approvato nel 2021, per cui l'aggiornamento degli aspetti vincolistici riguardo gli allevamenti sono recenti, e quindi sono stati corretti. Sono state riportate alcune indicazioni in più, tipo ambientale piuttosto che il discorso delle zone aeroportuali derivate dal PAT che non avevate.

Sono stati debitamente individuati tutti gli edifici non più funzionali al fondo, il numero fa riferimento alla scheda specifica allegata al P.I. questa è in scala al 5000, per il 2000 si scende nei dettagli; così come altri edifici incongrui e quant'altro.

Questo è quello che riguarda la parte generale del Piano degli Interventi. A livello poi di scelte tecniche, abbiamo una scelta di accogliere una modifica di un ampliamento, diciamo, di una zona a Pero che viene introdotta: da agricola passa a C1, che è quella dei 600 metri quadri che vanno a erodere il vostro monte premi dei 6,12 ettari.

Ovviamente questa erosione, stante che esiste un registro di consumo di suolo, diventerà effettiva nel momento in cui il signore procederà con il permesso di costruire.

Questa è un'altra sottolineatura, i registri di consumo del suolo come il registro dei crediti edilizi è un onere poi che passa alla gestione interna dell'ufficio tecnico, nel senso che non sono quei documenti che adesso li ho fatti io, rimangono fissi e buonanotte, sono dei documenti che vanno aggiornati, ricalibrati ogni qualvolta si interviene in funzione di queste cose.

Quindi adesso è così, se la prossima volta si faranno delle altre scelte... ogni volta dovrà essere scritto "per costruire un numero" c'è la storia di riferimento, così come per quanto riguarda i crediti di rinaturalizzazione.

I crediti di rinaturalizzazione sono stato riportati nel registro dei crediti, io li avevo visti nella prima parte per l'identificazione del registro dei crediti, quindi nome e cognome... è stato chiesto. Perché questo credito si attivi, come vi spiegavo l'altra volta, ovviamente bisogna che la signora/il signore in questione, accetti... Cioè, in questo momento, voi con l'adozione, gli date questa possibilità, quindi la signora è definita "opera incongrua" ha un suo credito di "x" metri cubi, derivanti da un calcolo di coefficienti che determina la legge.

Adesso vediamo, durante la fase delle osservazioni, se questi signori accettano o meno, perché come vi ho spiegato l'altra volta, molti di questi erano convinti di poter demolire e ricostruire le quattro casette al posto del manufatto. Ma non è così, per cui una volta che loro vedranno qui, magari, fate anche un po' di pubblicità, nel senso che fate in modo che la gente veda le scelte

che sono state adottate. E quindi poi potranno scegliere se dire “non voglio essere manufatto incongruo...lo voglio, non lo voglio” e dopo l'Amministrazione comunque deciderà il da farsi perché è vero che la legge dice che il Comune per trasparenza va anche a chiedere, ma è anche vero che il Comune, essendosi dato dei criteri è libero di scegliere in autonomia il bollino di opere incongrue da attribuire sui territori.

Non è un bollino discriminatorio, bensì è un bollino che vi consente di avere comunque un credito edilizio, un credito edilizio che, questo è sfuggito magari ai più, se viene iscritto ovviamente. E deve essere usufruito all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, quindi all'interno di zona C, zona B, zona D, si può utilizzare il credito, quindi chi ha un credito può anche decidere di investirlo in tutte queste zone omogenee diciamo, sia sul lotto libero sia sulla casa esistente, aumentando il suo volume in questo credito.

E per fare ciò, ripeto, ci vuole, su apposito modulo, la richiesta di questa signora che dice “io ho chiesto la classificazione, adesso per aver il credito effettivo bisogna che demolisco e rinaturalizzo”, è necessario che questa demolizione e rinaturalizzazione sia certificata dall'ufficio tecnico che deve verificarlo. E' necessario che ci sia un atto di vincolo di non edificabilità e che una volta che ci sono tutte queste condizioni la signora ha diritto a quei 1500, 2000, 300, 200 metri cubi che sono indicati per poter appunto rivendere, utilizzare, insomma con tutto il meccanismo che è stato spiegato spero anche in maniera abbastanza comprensibile all'interno dei sussidi operativi.

Quindi, a fronte di tutto questo, il vostro Piano degli Interventi appunto è un piano allineato perfettamente con il PAT, Piano che risponde alla legge esistente 2050 per la quale viene richiesto dei contributi per poter fare questa variante, è un Piano che va a consumare 600 metri quadri di suolo agricolo, un Piano che porta comunque 54 abitanti, in più un singolo lotto residenziale. In questo caso solo residenziale perché il PAT non prevede sviluppo produttivo, va sempre paragonato al PAT, cioè il PAT vi dà un monte premi di volume e anche lì andate a erodere quel monte premi di volume già attribuito, definito per ogni atto, per cui anche nella cartografia vuol dire che c'è la definizione dell' ATO, perché c'è sempre questo rimando al PAT. Quindi per ogni abitante nuovo è stato classificato in quale ATO andrà a cadere, ed è stata fatta la verifica del dimensionamento, sia a livello di volume, quindi 150 metri cubi per abitante e come da sempre, quando si cambia, si prevede il corrispondente standard. Si è fatto anche in abbondanza e quindi c'è stato appunto un fatto di dimensionamento in questi termini.

Un'altra precisazione, in merito al contenimento di consumo di suolo, nella parte finale, quindi io ribadisco anche che quelle quattro aree di espansione, di tipo C2 che vengono mantenute all'interno del Piano degli Interventi, questo lo dico a futura memoria, in questo momento non vanno a consumare suolo perché non sono state realizzate, perché sono pregresse dal PRG.

E' ovvio che nel momento in cui quelle aree vanno ad essere realizzate tramite Piano attuativo o accordo, art. 6, quello che ci va dietro, andranno ad erodere i vostri ettari a disposizione definiti dalla legge 14, quindi i 6,20.

Ho voluto spiegarvi un po' zona per zona, per essere un po' più precisa. Sono state inserite anche quelle opere pubbliche che erano strade, percorso pedonale, ciclopeditonale, e anche un'area destinata a soste temporanee per i camper in via Levada.

Anche questo lo trovate dentro alle norme all'interno delle zone F, che adesso sono F1, F2, F3... dove date appunto la possibilità di fare sosta per i camper secondo determinati criteri che ho riportato in normativa, quindi ci vorrà comunque un regolamento comunale, dopo la convenzione, insomma quello che serve è stato riportato sempre in normativa.

Mi pare di avere detto tutto. Se dopo avete qualcosa di specifico sono disponibile a rispondere se c'è qualche domanda. Comunque diciamo che adesso avete uno strumento innovativo, moderno che vi consente di fare tante cose, di cercare di ottenere, per il bene comune del vostro territorio, diverse possibilità e, quindi, questo è un buon punto di partenza, diciamo che era un primo step necessario da fare, per poi iniziare un po' una volta, per capire anche i nuovi meccanismi che si devono iniziare ad usare anche da parte dell'Ufficio tecnico che ovviamente si deve prodigare in questo senso, sarete insomma più in linea con tutti gli altri Comuni.

Detto questo, per quanto riguarda il discorso dei criteri dei contributi straordinari, come dicevo anche all'arch. Barbon, prima di andare alle controdeduzioni e quant'altro verrà recepita, come è scritto in normativa, questa delibera con cui definirete bene le quantità di come andate a valutare per la perequazione.

Cioè passaggio dall'agricolo a residenziale, ecc e bisogna, come è stato scritto in norma, che al di là di quello, il Consiglio Comunale faccia un atto in cui determina i valori che valgono per sempre. Ma come sempre, l'ho detto in norma, perché ripeto le norme in questo caso qui sono la parte più importante che va sempre letta, che è il punto di partenza.

Nel momento in cui ci saranno poi accordi, art. 6, più importanti, è stato previsto anche che ci possa essere la perizia di stima pubblico privato, che vada un po' in maniera diversa.

Ribadisco anche che l'accordo pubblico privato deve essere inteso come uno strumento. Cioè ogni cosa che viene fatta dovrebbe avere un accordo pubblico privato; l'accordo pubblico privato non va pensato solo in funzione di un grande intervento, ma, per dire, anche il signore che ha chiesto la C2 che consuma 600 metri quadri c'è un interesse pubblico, in questo momento voi non potete più, come si faceva una volta, dare così, ogni cosa deve essere ben valutata, sia in funzione della capacità che avete da qui al 2050 sia ovviamente per l'interesse che ne deriva per la comunità.

Quindi deve essere tutto in funzione dell'interesse pubblico.

Per esempio il discorso di fideiussione prima di fare è stato un po' procrastinato, diciamo non avete avuto grandi cose, però ve lo dico adesso per esperienza mia personale, che siccome la gente deve capire che quello che chiede deve fare, normalmente come è stato scritto nelle norme viene fatta a monte una fideiussione a garanzia del fatto che tutti quelli che hanno fatto, per esempio, il signore che è passato al C1 da agricolo, ha 5 anni di tempo per farle queste cose.

Dopo 5 anni non ha più tempo. Ovviamente facendogli fare un minimo di garanzia da parte vostra, siete più sicuri che il signore ci ha pensato bene a quello che deve dare e quello che ottiene.

E quindi normalmente si fa questa fideiussione.

Voi non avete casi eclatanti, però con il criterio, nel futuro, cominciare ad applicare anche questo sistema in maniera più tranquilla, con i tempi dovuti, a garanzia sempre del fatto, appunto, che incidete sul territorio, quindi sia il cittadino che l'Amministratore, devono essere consapevoli della scelta che viene fatta. Per il cittadino ha il suo vantaggio, ma anche ha il vantaggio che dare a lui dà anche alla comunità da parte del cittadino.

Io avrei concluso.

SINDACO: Bene. Grazie architetto.

Io darei la parola al Consiglio Comunale, se vuole intervenire.

Prego Consigliere Mosole.

CONSIGLIERE DI MINORANZA CRISTIANO MOSOLE: Grazie, buonasera a tutti. Due domande, la prima pratica, nel senso se tutti i Consiglieri presenti hanno visto effettivamente l'elenco perché giustamente è importante valutare il grado di parentela e l'effettivo conteggio, che è il calcolo legale che deve essere fatto.

Più che una domanda, in realtà, è una sottolineatura.

La seconda cosa, questo è un altro passettino che facciamo andando verso una direzione. Lei prima parlava di sfide o comunque decisioni importanti che verranno successivamente. Vogliamo anticipare qualcosa? Perché effettivamente sì, come ha detto, queste sono ulteriormente delle indicazioni, personalmente mantengo la riserva, un po' il dubbio sull'effettiva presa che potrà avere tutto il sistema creditizio, come ci siamo detti anche nelle sedute precedenti, un po' per la potenziale difficoltà di far arrivare il messaggio corretto e un po' per capire se effettivamente il messaggio è recepito, se potrà effettivamente essere efficace e utilizzato di fatto. Però lì lo vedremo.

Volevo capire cosa, chiaramente immagino che ormai come Consiglio Comunale attuale siamo arrivati a quello che potevamo fare, ma discutiamo un po' anche di quello che sarà.

SINDACO: Per quanto riguarda la prima domanda, poi il Segretario farà un elenco dei vari nomi che abbiamo visionato, le domande proposte e quindi all'interno di queste chi è parente si asterrà dalla decisione. Per quanto riguarda il secondo punto, sono tante le cose che il Consiglio Comunale, che poi abbiamo anche ribadito nelle due Commissioni che abbiamo fatto, che devono essere prese in mano. Come voi sapete ci sono arrivate domande per anche

ampliamenti importanti di quelle che sono delle strutture che sono già esistenti sul territorio e, quindi, anche là sono considerazioni che devono essere ben soppesate dal Consiglio Comunale nell'ambito di quello che può essere, come si dice, un interesse pubblico, interesse a far sì che il nostro territorio mantenga anche delle sue determinate caratteristiche. Non dobbiamo mai dimenticare da dove siamo partiti quando abbiamo pensato ad un Piano di assetto del territorio in cui abbiamo dato una precisa collocazione al nostro progredire.

Vogliamo portare avanti quello che è il riuso, la rigenerazione urbana e la riqualificazione, questi temi che sono importanti all'interno di una struttura che è già esistente e a cui, per quanto ci riguarda, in qualche maniera dobbiamo dare attuazione anche con possibili incentivi che può il P.I., il Piano degli Interventi, portare avanti nel futuro.

Voglio pensare anche a quelle che possono essere delle agevolazioni abitative all'interno di Breda di Piave per coppie giovani, c'è anche questa possibilità, c'è anche questa maniera, anche utilizzando crediti, anche utilizzando sistemi che coinvolgono l'Amministrazione Pubblica. Queste sono idee che magari abbiamo condiviso, idee che ho, idee che penso ci sia anche la necessità di soppesare bene e di avere la capacità di portare avanti questo tema. Un grande tema di un'Amministrazione Comunale. Esempi ne potremmo fare a iosa, se penso a quello che era il centro di Breda, mi viene in mente il vecchio municipio, mi viene in mente quello che siamo andati a fare e che vediamo che percorso farà, per quanto riguarda l'area ex Zangrando, sono situazioni che avranno bisogno poi di uno strumento urbanistico che lo possa attuare, soprattutto anche la parte del vecchio Municipio. Quindi ce n'è di carne al fuoco, chi più ne ha più ne metta qua. Non è che ci manca o che ci possa mancare il materiale su cui lavorare e sicuramente non ci deve mancare la fantasia. Questo è importante. E non ci deve mancare anche la capacità di vedere quella che può essere la società del futuro, perché noi, a mio modo di vedere, dobbiamo cercare di pensare da qua a dieci anni quello che può essere il nostro territorio. Cercare di veicolarlo, anche se so che è difficile. Per esempio, quella dei crediti edilizi è una partita molto, diciamo, difficoltosa, però è una partita che bisogna giocare in qualche maniera e bisogna cercare di attrarre anche con la capacità di rendere visibile a chi magari adesso la vede così non visibile, la possibilità che sia in qualche maniera un interesse per loro portare avanti questo tipo di approccio, che è nuovissimo, ma che sinceramente ha una sua validità.

Se guardiamo anche a tutte quelle questioni, piccole questioni che abbiamo all'interno dei piccoli ampliamenti che non possono essere fatti, che adesso abbiamo la possibilità di fare sia per quanto riguarda la zona in A, zona in B, zona in C1, zona C2, le ex E4. E' una casistica importantissima e posso dire che, insomma, sicuramente si crea l'occasione, se la gente la potrà conoscere, perché la gente oltre che conoscerla poi deve, diciamo, digerirla perché la società viene da un altro tipo di concetti urbanistici. E qua invece, come diceva prima anche la dottoressa Margaretto, non è che vieni qua, noi ti mettiamo il bollino, il bollino vale perché tu devi fare, perché è uno scambio: tu fai, la collettività riceve! Ma devi fare. Non è che qualcuno si mette là, come veniva fatto, l'area urbanizzata di un'area agricola e poi quando aveva, poteva, ...No, tutto deve essere ben programmato, non può essere lasciato là al caso. La gente, quando fa una domanda, deve avere chiaro di avere le risorse, perché le risorse devono essere private ma anche pubbliche per arrivare a concertare lo sviluppo. Tutto qua. E quindi le cose da fare nell'ambito urbanistico a Breda di Piave sono veramente tante.

Bisogna metterci capacità di visione e capacità di approccio ai problemi per superarli perché anche dal punto di vista poi... Sì, le leggi ci danno tanta manforte, ma abbiamo anche, dal punto di vista giuridico, tanti ostacoli da superare perché derivano da concetti vecchi, da questioni che poi vanno sulla sfera privata. Mi viene in mente il PIRUEA, altro bel tema, perché una fotografia noi l'abbiamo fatta. L'abbiamo fatta in previsione che vada avanti, ma poi anche queste convenzioni scadono. Hanno avuto due anni di nuova agevolazione e poi scadono le convenzioni e, quindi, il tema si pone. E si pone proprio perché il P.I. è uno strumento anche abbastanza flessibile, che ti permette di dialogare se c'è la possibilità di dialogare, oppure di farsi la ragione che il pubblico deve avere nei confronti del privato che, per l'amor di Dio, gli anni sono stati quelli che sono stati, ma non è che si possa fermarsi in una stagnazione perenne, la chiamo io, dobbiamo cercare di portare avanti le questioni e il territorio.

Altri interventi? Se non ci sono altri interventi, perché l'abbiamo sviscerato bene anche in Commissione e quindi penso che tutti abbiano avuto modo di discutere della cosa, io passerei a



fare l'elenco di quelle che sono le varianti significative, dando risposta alle 57, quelle che hanno avuto risposta positiva, naturalmente.

SEGRETARIO DR STEFANO DAL CIN: Mi rifaccio a quello che ha detto il Sindaco, appunto, c'è l'obbligo di astensione quando interessano, appunto, questioni legate a parenti fino al 4° grado. Un po' ha accennato prima il Consigliere Mosole, per esempio i cugini di primo grado sono parenti di 4 grado, la zia per dire è un parente di terzo grado e così via dicendo. Gli affini sono invece i parenti del coniuge, quindi, ad esempio il suocero è un affine di secondo grado, il cognato è un affine di secondo grado, e quindi rientra. Ho fatto un esempio, poi sono qui per eventuali chiarimenti.

Parto, appunto, dalle richieste che sono state accolte in merito agli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, cioè quei cittadini che hanno chiesto di togliere la connotazione agricola all'edificio.

*Il Segretario elenca quindi i nominativi dei soggetti che hanno presentato le richieste, in particolare quelle accolte.*

Questo appunto l'elenco delle persone, io le ho elencate, se avete parenti me lo dite.

I secondi cugini non rientrano. I secondi cugini sono esattamente parenti di 6° grado.

SINDACO: Ci sono persone che avete individuato? Possiamo passare alla votazione?

Bene, allora possiamo fare una votazione unica.

Allora la votazione: Adozione del Piano degli interventi (P.I.) ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11/2004.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- il Comune di Breda di Piave è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 4227 del 22.12.2004 e successive varianti di assestamento e di adeguamento con DCC n. 24 del 23.09.2020 e con DCC n. 23 del 23.09.2020 di recepimento della L.R. n. 14/2017 (consumo di suolo);

- la nuova legge urbanistica della Regione del Veneto n° 11 del 23.04.2004 "Norme per il governo del territorio" ha profondamente rinnovato il quadro normativo in materia di pianificazione territoriale;

- il Consiglio Comunale in data 19.12.2019, con deliberazione n. 65 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), regolarmente pubblicato;

- in data 28.06.2021 la Conferenza dei Servizi, riunita presso gli uffici della Direzione Urbanistica della Provincia di Treviso ha approvato ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 11 del 23.04.2004, il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Breda di Piave, ratificato con decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 92 in data 06.07.2021 e pubblicata sul B.U.R. n. 98 del 23.07.2021;

- al fine di concretizzare le scelte strategiche del Piano di Assetto del Territorio si è ritenuto opportuno dotare il Comune di un nuovo strumento operativo, procedendo alla redazione del Piano degli Interventi (P.I.) con forme e contenuti adeguati alla L.R. 11/2004;

Preso atto che:

-con determinazione n. 275 del 17/06/2019, si è provveduto ad affidare l'incarico per la redazione del P.I. allo studio di progettazione R.T.P. "MRM PLUS", capogruppo Dott.ssa Urb. Sara Margaretto, con studio a Treviso in Via Paris Bordone n. 32;

-con determinazione n. 698 del 23/12/2021, si è provveduto ad affidare l'incarico per la redazione della variante urbanistica di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 04.04.2019 (Veneto

2050) allo studio di progettazione R.T.P. "MRM PLUS", capogruppo Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto, con studio a Treviso in Via Paris Bordone n. 32, per implementare la redazione del P.I. ai contenuti ed agli adempimenti previsti dalla L.R. n. 14/2019;

-con determinazione n. 723 del 29/12/2021, si è provveduto ad affidare l'incarico per la redazione della valutazione di compatibilità idraulica (VCI) allo studio tecnico IDEVA INGEGNERIA dell'ing. Valerio & Associati, con sede operativa a Silea in Via Veneto n. 13, finalizzata alla redazione del P.I.;

-con determinazione n. 724 del 29/12/2021, si è provveduto ad affidare l'incarico per la redazione della valutazione ambientale strategica (VAS) allo studio di pianificazione territoriale urbanistica e ambientale dell'arch. Franco Furlanetto, con studio a Villorba in Via Centa n. 114;

Preso atto che in data 23/09/2021 i professionisti incaricati hanno prodotto una serie di documenti per dare avvio alla procedura di formazione del P.I., a supporto del Sindaco e dell'Amministrazione comunale, come di seguito indicati:

-documento del Sindaco ai sensi dell'art. 18 comma 1 della L.R. n. 11/2004;

-avviso di manifestazione di interesse e modulo di richiesta;

-atto di indirizzo per il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001;

-atto di indirizzo per gli accordi pubblico privati e modulistica relativa ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004; e relativo schema di accordo pubblico privato e atto d'obbligo;

-atto di indirizzo per le opere incongrue ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. n. 14/2019;

-avviso L.R. n. 14/2019 per le opere incongrue e modulistica relativa;

Vista la sopracitata documentazione, e preso atto che la terza Commissione Consiliare permanente (urbanistica - lavori pubblici - ambiente) ha esaminato e valutato detti documenti, in tre sedute: in data 19/10/2021, in data 26/10/2021 ed in data 02/11/2021; approvandone gli obiettivi, le strategie e gli indirizzi, per dare avvio alla fase dell'elaborazione del primo PI; In particolare nelle sopracitate sedute sono state affrontate le seguenti tematiche:

- aggiornamenti - correzioni cartografiche;
- richiesta/revisione degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione di fondi agricoli,
- revisione delle attività produttive esistenti in zona impropria;
- richiesta di revisione delle schedature e gradi di protezione;
- richiesta di intervento negli ambiti dell'edificazione residenziale di espansione;
- richiesta di intervento all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa del PAT;
- richiesta di completamento e ripermimetrazione dell'urbanizzazione consolidata;
- proposte di accordo "pubblico - privati" (art.6, L.R. 11/2004) con soggetti privati;
- individuazione, inserimento e/o modifica di nuove aree a servizi, a parcheggio e/o verde pubblico;
- aggiornamento e verifica, nel rispetto del DM 1444/68, delle ZTO di espansione C2;
- ulteriore revisione ed aggiornamento dei vincoli;
- individuazione manufatti e opere incongrue; L.R. 14/2019;
- adeguamento/aggiornamento/correzione dell'apparato normativo vigente;
- richiesta di riclassificazione aree edificabili ai sensi della L.R. n.4/2015 "Varianti verdi";
- il tema del turismo e della promozione del territorio di Breda;
- richieste presentate in sede di osservazione al PAT o in precedenza, che saranno oggetto di richiesta di manifestazioni di interesse;

ed inoltre sono state affrontate le seguenti questioni:

- agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile; 17 obiettivi per lo sviluppo sostenibile;
- il tema del consumo di suolo e della prospettiva al 2050 di riduzione a zero consumo; il suolo come bene comune;
- il tema del recupero e della rigenerazione urbana; recupero, riuso, riqualificazione / valorizzazione; le c.d. "4R";
- il tema del paesaggio, espressione di identità;
- il tema del turismo e della sua promozione sul nostro territorio;
- il tema delle aree verdi di lottizzazione e la loro gestione, nonché la qualità progettuale delle stesse;

- gli indici di copertura attuali (25%) e da proporre in modifica (30%);
- il tema della perequazione sulle lottizzazioni e la percentuale da applicare con relative agevolazioni per prima casa;
- il tema dei crediti edilizi e del loro funzionamento, con le aree di atterraggio ed il registro dei crediti;
- i manufatti e le opere incongrue; la qualità del territorio e le brutture esistenti; L.R. 14/2019;
- gli accordi pubblico privato art. 6 L.R. n. 11/2004;
- la riqualificazione edilizia ed ambientale;
- la densificazione;
- la demolizione dei manufatti incongrui e abbandonati;
- le osservazioni pervenute in sede di PAT e anche precedenti, da considerare ed esaminare ai fini della elaborazione del PI;
- il tema relativo alla promozione del territorio e del marketing territoriale, anche in funzione turistica;
- il tema delle piste ciclabili e della mobilità dolce;
- la situazione dei PIRUEA vigenti e delle aree degradate;
- la situazione delle lottizzazioni vigenti e la disponibilità di lotti edificabili; gli scenari possibili di sviluppo residenziale e demografico;

Preso atto che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 18.11.2021 si è preso atto del Documento del Sindaco, documento programmatico preliminare del Piano degli Interventi, presentato agli atti del Comune in data 23.09.2021 dallo Studio R.T.P. "MRM PLUS", come previsto al comma 1, art. 18, L.R. 11/2004, con relativi avvisi e modulistica;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 18.11.2021 si è approvato l'atto di indirizzo per l'applicazione dei criteri applicativi del contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16, comma 5, D.P.R. n. 380/2001;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 18.11.2021 si è approvato l'atto di indirizzo per le proposte di accordo pubblico – privato con relativi allegati A) e B), ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 18.11.2021 si è approvato l'atto di indirizzo per le opere incongrue, ai sensi dell'art. 4, comma 2, L.R. n. 14/2019, con relativi avvisi e modulistica;

Visti gli obbiettivi del P.I. riportati nel documento del Sindaco, di cui alla DCC n. 57/2021 e brevemente riassunti per temi:

#### **Ambiente costruito e riqualificazione del tessuto edilizio esistente**

- riqualificare gli spazi pubblici, attraverso la manutenzione e le previsioni di interventi per migliorare l'arredo urbano, la sicurezza dei luoghi di aggregazione e, ove possibile, aumentare la dotazione delle aree a verde pubblico dedicate al sport e allo svago;
- promozione di attività di nicchia per rivitalizzare i vari centri, in particolare delle attività commerciali al dettaglio e dei negozi di vicinato;
- miglioramento e ulteriore sviluppo del sistema dei percorsi ciclo-pedonali;
- utilizzo di quota parte della perequazione derivante da eventuali accordi pubblico privati per realizzazione di interventi pubblici nel capoluogo e nelle frazioni;
- identificazione e perimetrazione di aree di "riqualificazione e riconversione" con specifiche scheda norma per interventi di rigenerazione urbana.

#### **Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e culturale**

- recupero e valorizzazione degli insediamenti storici rurali attraverso azioni finalizzate al recupero urbanistico, l'incentivazione del recupero edilizio, anche a fini turistici, finalizzato alla piena rifunzionalizzazione e rivitalizzazione del patrimonio insediativo di impianto storico;
- recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- definizione delle destinazioni d'uso possibili in relazione alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza ed al ruolo urbano.

### **Il territorio rurale**

- recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso;
- aggiornamento della disciplina di intervento delle attività esistenti in zona impropria (nella logica della ri-qualificazione);
- promozione della bioedilizia per diffondere la qualità del costruito;
- promozione e valorizzazione del territorio rurale anche con lo scopo di integrare attività turistico ricettive.

### **Monitoraggio e controllo del consumo di suolo**

- in applicazione ai disposti della Variante al PRG, introduzione nel P.I. dello specifico elaborato denominato "Registro Fondiario del consumo di suolo" per la contabilizzazione degli interventi che "consumano suolo" (art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017)

### **Forestazione urbana e corridoi verdi e blu**

- Possibili previsioni azioni di "forestazione urbana" come compensazioni ambientali delle trasformazioni urbane, partendo dalle aree agricole esterne e da quelle intorno ai Fiume Meolo, Vallio e La Piave;
- attraverso infrastrutture verdi e blu costituite da scoline e filari alberati.
- interventi incentrati sulla demineralizzazione dei suoli all'interno dei tessuti urbanizzati dei centri abitati destinati ad aree a parcheggio, attraverso l'uso di pavimentazioni permeabili e rinaturalizzazione dei suoli con alberi e arbusti, sull'impiego di coperture verdi e attraverso la riqualificazione delle aree verdi residuali attualmente di basso valore ecologico.

### **Il ruolo dei privati nelle trasformazioni insediative**

- possibilità per i Comuni di poter concludere accordi con operatori privati per assumere a livello operativo nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico

### **La mobilità sostenibile**

- incentivare l'uso del servizio di "car sharing" direttamente connesso con la mobilità sovralocale;
- installare "punti di ricarica" ad uso pubblico al fine di incentivare la diffusione della mobilità elettrica;
- ampliare la rete della mobilità lenta attraverso il completamento della rete ciclabile esistente.

### **Le altre trasformazioni**

- Nell'ottica di favorire la partecipazione ed il coinvolgimento dei privati operatori e dei cittadini in generale, l'Amministrazione comunale pubblicherà avvisi pubblici e bandi per la raccolta di manifestazione di interesse sui cosiddetti "interessi diffusi».

### **Aspetti Normativi**

- aggiornamenti / correzioni all'apparato normativo vigente;
- Allineamento con il Piano di Assetto del Territorio;
- Introduzione nuovi strumenti di pianificazione nel rispetto delle recenti leggi regionali.

Preso atto che l'Amministrazione Comunale ha provveduto a pubblicare presso l'albo comunale n. 2 avvisi pubblici, per l'elaborazione del P.I.:

- prot. 15129 in data 19.11.2021, avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse e proposte per la formazione del primo Piano degli Interventi (P.I.), da presentare entro il 18/01/2022, per le seguenti tematiche:

- **aggiornamenti/correzioni cartografiche;**
- **richiesta/revisione degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione di fondi agricoli a scopi residenziali (art. 44 L.R. 11/2004) a cui allegare Relazione agronomica attestante la non più funzionalità al fondo del fabbricato;**
- **revisione delle attività produttive esistenti in zona impropria;**
- **richiesta di revisione delle schedature (edifici e complessi di valore testimoniale) relative agli edifici di centro storico e agli edifici vincolati ex art. 10 L.R. 24/85. Purché**

tale richiesta sia supportata da valutazioni oggettive che permettano una riconsiderazione dei gradi di protezione/tutela degli immobili;

- **richiesta di intervento negli ambiti dell'edificazione residenziale di espansione;**
  - **richiesta di intervento all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa del PAT;**
  - **richiesta di completamento e ripermimetrazione dell'urbanizzazione consolidata;**
  - **proposte di accordi "pubblico – privati" (art. 6, L.R. 11/2004)** con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi si possono concludere per interventi di nuova trasformazione, di riorganizzazione urbana e di ristrutturazione urbanistica, per l'eliminazione e/o sostituzione di elementi di dismissione e degrado per aree e/o complessi pubblici e/o privati o per un insieme di questi. Alla proposta iniziale seguiranno accordi che saranno formalizzati in una convenzione;
  - **individuazione, inserimento e/o modifica di nuove aree a servizi, a parcheggio e/o verde pubblico;**
  - **aggiornamento e verifica, nel rispetto del DM 1444/68, delle ZTO di espansione C2, ormai concluse e collaudate;**
  - **ulteriore revisione ed aggiornamento dei vincoli** relativi alle zone a servizi di interesse generale;
  - **individuazione manufatti e opere incongrue** in grado di generare crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER), ai sensi art. 4, L.R. 14/2019 "Veneto 2050" o crediti edilizi ordinari (CE) ( si rimanda all'Allegato B e C , DCC n.60/2021);
  - **adeguamento/aggiornamento / correzione dell'apparato normativo vigente;**
  - **richiesta di riclassificazione aree edificabili ai sensi della LR n.4/2015 "Varianti verdi "**;
  - **promozione turistica del territorio. Tema del turismo;**
  - richiesta presentata in sede di osservazioni al PAT o in precedenza;
- prot. 15130 in data 19.11.2021, **avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3 art. 4 della L.R. n. 14/2019**, per la formazione del primo Piano degli Interventi (P.I.), da presentare entro il 18/01/2022, invitando tutti gli enti e/o soggetti, pubblici e privati interessati a procedere con il Comune di Breda di Piave alla esecuzione di eventuali accordi previsti dall'art. 6 della legge regionale n. 11/2004, o comunque esprimere proposte partecipative e/o suggerimenti, entro la data del 18/01/2022;

Accertato inoltre che le procedure di consultazione, partecipazione, sono state adempiute nei modi seguenti:

- in data 19.10.2021, 26.10.2021 ed in data 02.11.2021 la terza commissione Consigliere ha esaminato la sopracitata documentazione per la presentazione degli obiettivi e le modalità operative del Piano degli Interventi;
- in data 13.12.2021 si è svolto un incontro pubblico con la cittadinanza in struttura ASD Polisportiva S. Bartolomeo per le frazioni di San Bartolomeo e Saletto, per illustrare gli obiettivi del Piano degli Interventi;
- in data 15.12.2021 si è svolto un incontro pubblico con la cittadinanza in sala consiliare per il Capoluogo e le frazioni di Pero e Vacil, per illustrare gli obiettivi del Piano degli Interventi;

Preso atto che sono pervenute agli atti del comune n. 57 manifestazioni di interesse da parte dei cittadini (M.I.); dette M.I. sono state prese in esame, nella fase progettuale e di elaborazione del P.I., dallo studio incaricato RTP "MRM PLUS" e dall'Amministrazione Comunale;

Viste le manifestazioni di interesse pervenute, e preso atto che la terza commissione consiliare permanente (urbanistica - lavori pubblici - ambiente) ha esaminato le stesse ed ha espresso delle valutazioni in merito, nelle sedute del 14.03.2022 e del 17/03/2022, per dare un contributo alla fase dell'elaborazione del primo PI;

Preso atto che in data 11.04.2022 con prot. n. 4974-4975-4976 lo Studio RTP "MRM PLUS" ha consegnato la documentazione relativa al P.I., in ottemperanza all'incarico ricevuto, come di seguito riportato:

#### Elaborati grafici

- Elab. 01a Tav. 1a Fragilità Intero Territorio Comunale Ovest (scala 1:5.000)
- Elab. 01b Tav. 1b Fragilità Intero Territorio Comunale Est (scala 1:5.000)
- Elab. 02a Tav. 1.1 Intero Territorio Comunale Zonizzazione Ovest (scala 1:5.000)
- Elab. 02b Tav. 1.2 Intero Territorio Comunale Zonizzazione Est (scala 1:5.000)
- Elab. 03a Tav. 2.1 Vacil Zonizzazione (scala 1:2.000)
- Elab. 03b Tav. 2.2 Breda di Piave Zonizzazione (scala 1:2.000)
- Elab. 03c Tav. 2.3 Pero Zonizzazione (scala 1:2.000)
- Elab. 03d Tav. 2.4 Saletto e San Bartolomeo Zonizzazione (scala 1:2.000) Schedature
- Elab. 04 Schede B: edifici e manufatti di valore storico-culturale (solo le revisionate dal PI)
- Elab. 05 Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo ENF

#### Elaborati descrittivi

- Elab. 06 Relazione programmatica con dimensionamento
- Elab. 07 Norme Tecniche Operative (NTO)
- Elab. 08 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Elab. 09 Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)
- Elab. 09a Sussidi Operativi per la quantificazione e gestione dei CER
- Elab. 10 Registro Fondiario del Consumo di Suolo

#### Elaborati di valutazione

- Elab.V01 Dichiarazione di non necessità di V.Inc.A Allegato "E" con Relazione
- Elab.V02 Asseverazione di non necessità della Compatibilità idraulica

#### Elaborati informatici

- QC Banca dati;

Vista la documentazione del P.I. sopracitato ed in particolare i contenuti del primo P.I. come di seguito riportati, nel rispetto dell'art. 17 della L.R. n. 11/2004 (vedi pagina 11-12 della relazione. Elab. 06):

- allineamento grafico del PI al PAT con conferma della suddivisione classica in zone territoriali omogenee secondo il DM 1444/68;
- adeguamento dell'apparato normativo;
- introduzione del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- introduzione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi e sussidi per la gestione del credito edilizio e da rinaturalizzazione oltre ai criteri e modalità di applicazione di entrambi gli istituti;
- redazione delle schede per gli edifici non più funzionali all'azienda agricola ai sensi dell'art. 43 lett. d) della LR 11/2004 a seguito di specifiche richieste pervenute;
- aggiornamento gradi di protezione edifici con schede B relative agli edifici di valore storico testimoniale già schedati dal previgente PRG a seguito di specifiche richieste pervenute;
- adeguamento della disciplina per le zone agricole ai sensi degli art. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e definizione della disciplina per l'edificazione diffusa da PAT;
- raccordo delle nuove previsioni di Piano e la programmazione delle opere pubbliche e verificando le zone F (servizi) indicate dal previgente PRG con l'indicazione delle aree a standard da confermare;
- individuazione di aree inedificabili ai sensi dell'art.7 della LR 4/2015 "Varianti Verdi";

- accoglimento di osservazioni al PAT che erano state demandate al PI interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- aggiornamento e verifica, nel rispetto del DM 1444/68, delle ZTO di espansione C2, ormai concluse e collaudate;
- ampliamento di una zona territoriale omogenea per includere un lotto (esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata);
- modifica di una zona da standard a zona di completamento residenziale (entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata);
- adeguamento alla LR 50/2012 Commercio;
- adeguamento all'art 4 della LR 14/2019 "Veneto 205" per i crediti da rinaturalizzazione.

Visto che le manifestazioni di interesse (M.I.) sopracitate sono state recepite nel P.I., e suddivise per tematiche, come di seguito indicato:

Registro dei crediti edilizi RECRED

Prot. 737 del 18/01/2022, CER 01 mc. 796,50;

Prot. 759 del 19/01/2022, CER 02 mc. 1.417,50;

Prot. 763 del 19/01/2022, CER 03 mc. 337,50;

Prot. 776 del 19/01/2022, CER 04 mc. 695,28;

Schedatura edifici non più funzionali al fondo (ENF)

Prot.16918 del 27/12/2021, 800 mc

Prot.00509 del 13/01/2022, 200 mc

Prot.00706 del 18/01/2022, 1.200 mc

Prot.00716 del 18/01/2022, 1.000 mc

Prot.00723 del 18/01/2022, 1.200 mc

Prot.00725 del 18/01/2022, 800 mc

Prot.00746 del 18/01/2022, 800 mc

Prot.00760 del 18/01/2022, 700 mc

Prot.16973 del 28/12/2021, 400 mc

Prot.00773 del 19/01/2022, 1.200 mc

Prot.01010 del 24/01/2022, 500 mc

Aggiornamento gradi di protezione degli edifici schedati nel previgente PRG (schede B).

Prot.00609 del 14/01/2022 n.14 da grado 6 a grado 4 con prescrizione

Prot. UT n.24 corretto in cartografia grado 3 non 4

Prot.00783 del 19/01/2022 n.26 da grado 4 a grado 3

Prot. UT n.27 Corretto in cartografia grado 3 non 4

Prot. UT n.28 Corretto in cartografia grado 3 non 4

Prot.00706 del 18/01/2022 n.34 Eliminato grado

Prot. 00398 del 12/01/2022 n.46 modificato scheda indicando come epoca di costruzione Novecento non Ottocento (Elab.04 PI)

Prot. 00399 del 12/01/2022 n.46 da grado 6 a grado 3

Prot. 00399 del 12/01/2022 n.47 eliminato grado

Prot. UT n.78 eliminato grado in coerenza con PAT

Individuazione di aree inedificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015 "Varianti Verdi)

Prot.00637 del 17/01/2022 lotto NED/3

Prot.00505 del 13/01/2022 stralcio ZTO C2/38 soggetto a PUA

Prot.00269 del 10/01/2022 stralcio ZTO C2/38 soggetto a PUA

Accoglimento di osservazioni al PAT che erano state demandate al P.I. interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata AUC

Prot. 00779 del 19/01/2022 Verde Privato. Inclusioni nella ZTO C1/31 di completamento esistente di un lotto di 4.300 mq;

Prot. 00193 del 05/01/2022 Verde Privato. Modifica da Verde privato a ZTO C1/85 di completamento di 700 mq;

Prot. 00739 del 18/01/2022 D1/23 Riperimetrazione della zona in conformità al perimetro degli AUC della TAV 6 del PAT;

Ampliamento di una zona territoriale omogenea per includere un lotto (esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata)

Prot. 00505 del 13/01/2022 C2/38 (Porzione) inclusione in ZTO C1/42 di completamento esistente di un lotto di 600 mq;

Modifica di una zona a standard a zona di completamento residenziale (entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata)

Prot. 00478 del 12/01/2022 Standard (Sb) (Porzione) inclusione nella ZTO C1/1 di completamento esistente di un lotto di 1.420 mq

Precisato che per altre tematiche, relative a proposte di accordi pubblico privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere con successive varianti al primo P.I., finalizzandole a specifici temi (settore primario, secondario, verifica attività in zona impropria, ecc), con opportune tempistiche e modalità;

Preso atto che **con il primo P.I. si recepisce la L.R. n. 14/2019 e quanto dispone l'art. 4;** per cui sono state recepite n. 4 richieste di classificazione di manufatto incongruo, che sono state indicate sia in cartografia di P.I. che nell'apposita sezione del RECRED (Elab.9). In particolare si rinvia a quanto riportato a pag. 19-20-21 dell'elaborato 06 (relazione programmatica con dimensionamento):

*“Negli Elaborati 09 RECRED e 09a “Sussidi Operativi per la gestione dei CER” si traduce, operativamente, l’esito della procedura di evidenza pubblica seguita dal Comune e l’introduzione nel Primo Piano degli Interventi, di quanto indicato dall’art. 4 della LR 14/2019.*

*Nelle N.T.O. del Primo PI sono stati, debitamente, inseriti l’art.8 “Credito edilizio e credito da rinaturalizzazione” e l’art. 9 “Opere incongrue” che fanno specifico riferimento specifico alla LR n.14/2019 accompagnate dalla individuazione, nella cartografia di piano, delle opere incongrue pervenute a seguito dell’Avviso. A completamento del recepimento della LR 14/2019, è stata introdotta in normativa di piano, l’indicazione della possibilità di avere una quota aggiuntiva di edificabilità all’interno delle ZTO B, C1, C2 e NED qualora si utilizzi il credito.*

*Dunque, a seguito dell’Avviso sono pervenute alcune richieste e dopo una attenta istruttoria tecnica, in conformità ai criteri e agli obiettivi indicati negli Atti di indirizzo, debitamente approvati in Consiglio Comunale citati in precedenza, sono state accolte quattro richieste di classificazione di manufatto incongruo che sono state indicate sia in cartografia di PI che nell’apposita sezione del RECRED (Elab.9).*

*Si sottolinea che non è stata definita l’area di atterraggio per nessun credito indicato nel RECRED, tuttavia, come esplicitato nell’Elab.9 a “Sussidi Operativi per la quantificazione e gestione dei crediti” e nel rispetto della LR 14/2019 art. 8 comma 1, i volumi derivanti dai crediti dovranno essere individuati all’interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC), come definiti dall’art. 2 della LR 14/2017.*

*Per quanto concerne i Crediti Edilizi ordinari (CE) e di Rinaturalizzazione (CER), derivanti dalla demolizione di opere incongrue o di degrado o da interventi di miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico o ambientale essi non sono stati valutati nel dimensionamento del Primo Piano degli Interventi in considerazione che non è stata ancora definita la loro area di atterraggio all’interno degli A.U.C. come definiti dall’art. 2 della LR 14/2017.”*

Visto il dimensionamento residenziale del P.I. il cui apporto in termini volumetrici comporta ulteriori mc. 8.190, corrispondenti a n. 54 abitanti teorici (standard 150 mc/abitante) e mq. 1.620 (standard 20/mq/ab) per servizi F1-F2-F3-F4 (vedi pag. 26-27 della relazione). Considerato che gli standards complessivi sono rispettati, risultando 50,6 mq/ab, su un minimo previsto di 30 mq/ab.

In merito al consumo di suolo, su un budget fissato dalla Regione Veneto di ha 6,12, recepito con DCC n. 44 del 09/10/2019 e approvato con DCC n. 23 del 23/09/2020, l'impatto del presente P.I. consuma ha 0,06 (600 mq) e riguardano la porzione in ampliamento della ZTO C1/42 soggetta a intervento Edilizio Diretto e debitamente iscritta nel Registro Fondiario di Consumo di Suolo (Elab. 10 del P.I.). Per cui il residuo di consumo di suolo a seguito del primo P.I. del Comune di Breda di Piave è pari a 6,06 ha.

Preso atto che il progetto del presente Piano degli Interventi (P.I.):



- recepisce la L.R. n. 14/2019 (veneto 2050) di cui all'art. 4 comma 2;
- rispetta la L.R. n. 14/2017 (sul consumo di suolo), come da P.A.T. e da P.R.G. vigente;
- non necessita della redazione della valutazione di compatibilità idraulica (VCI), in quanto il P.I. non apporta modifiche sostanziali rispetto al P.A.T. approvato, con parere idraulico del Genio Civile in data 29.12.2015 prot. 528556, relativamente a nuove aree di espansione, come certificato dal progettista;
- non necessita della redazione della valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A), in quanto il P.I. non apporta modifiche sostanziali rispetto al P.A.T. approvato, relativamente a nuove aree di espansione, né comporta impatti sulle matrici ambientali, sulla base dell'allegato A del DGRV n. 1400/2017, e come certificato dal progettista, (Elab. V01);
- non necessita di studi di microzonazione sismica di 1° e 2° livello, in quanto detti studi sono già stati redatti in sede di P.A.T., estesi a tutto il territorio comunale, con parere sismico del Genio Civile in data 10.12.2019 prot. 531591 e considerato che non sono state inserite nuove aree di espansione, rispetto a quanto previsto dal P.A.T., nel rispetto di quanto disposto dalla D.G.R. 899/2019 e, quindi, anche nel rispetto della DGR n. 1381/2021;
- non è sottoposto a procedura di Verifica di assoggettabilità o a VAS, in quanto meramente attuativo di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del P.A.T., come da parere della Commissione Regionale VAS n. 52 del 19.03.2021, (vedi pagina 22 della relazione. Elab. 06);

Viste le Leggi Regionali:

- la L.R. n. 11 del 24.04.2004 e s.m.i.;
- la L.R. n. 14 del 06.06.2017;
- la L.R. n. 14 del 04/04/2019 e.s.m.i.;
- la L.R. n. 61/85;

Visti gli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, della L.R. 11/2004, approvato con DGR 3134 del 08.10.2004 e s.m.i.;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), adottato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 25/66401/2008 del 30.06.2008 e approvato in data 23.03.2010 ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 11/2004, con Delibera della Giunta Regionale n. 1137;

Visto il P.A.T. ed il P.R.G. vigenti;

Visto l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000;

Visto il parere favorevole del Responsabile del Servizio interessato espresso in merito alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Espletata quindi la votazione, in forma palese per alzata di mano, la quale dà il seguente esito:

- presenti n. 12
- favorevoli n. 8
- contrari n. /
- astenuti n. 4 (Mosole – Cattarin – Lessio – Bortoluzzi)
- votanti n. 8

Visto l'esito della votazione sopra riportata

## **DELIBERA**

- 1) di prendere atto della premessa narrativa, che qui si intende integralmente riportata, approvandone i contenuti, gli obiettivi e le descrizioni;
- 2) di adottare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 Aprile 2004 n. 11 "Norme per il Governo del Territorio", il Piano degli Interventi (P.I.) redatto dallo studio di progettazione R.T.P. "MRM PLUS", capogruppo Dott.ssa Urb. Sara Margaretto, con studio a Treviso in Via Paris Bordone n. 32, trasmesso agli atti del comune in data 11.04.2022 prot. n. 4974-4975-4976 e composto dai seguenti elaborati e atti, depositati agli atti:

### Elaborati grafici

- Elab. 01a Tav. 1a Fragilità Intero Territorio Comunale Ovest (scala 1:5.000)
- Elab. 01b Tav. 1b Fragilità Intero Territorio Comunale Est (scala 1:5.000)
- Elab. 02a Tav. 1.1 Intero Territorio Comunale Zonizzazione Ovest (scala 1:5.000)
- Elab. 02b Tav. 1.2 Intero Territorio Comunale Zonizzazione Est (scala 1:5.000)
- Elab. 03a Tav. 2.1 Vacil Zonizzazione (scala 1:2.000)
- Eab. 03b Tav. 2.2 Breda di Piave Zonizzazione (scala 1:2.000)
- Elab. 03c Tav. 2.3 Pero Zonizzazione (scala 1:2.000)
- Elab. 03d Tav. 2.4 Saletto e San Bartolomeo Zonizzazione (scala 1:2.000) Schedature
- Elab. 04 Schede B: edifici e manufatti di valore storico-culturale (solo le revisionate dal PI)
- Elab. 05 Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo ENF

### Elaborati descrittivi

- Elab. 06 Relazione programmatica con dimensionamento
- Elab. 07 Norme Tecniche Operative (NTO)
- Elab. 08 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Elab. 09 Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd)
- Elab. 09a Sussidi Operativi per la quantificazione e gestione dei CER
- Elab. 10 Registro Fondiario del Consumo di Suolo

### Elaborati di valutazione

- Elab.V01 Dichiarazione di non necessità di V.Inc.A Allegato "E" con Relazione
- Elab.V02 Asseverazione di non necessità della Compatibilità idraulica

### Elaborati informatici

- QC Banca dati;

- 3) di dare atto che il progetto del presente Piano degli Interventi (P.I.):
  - recepisce la L.R. n. 14/2019 (veneto 2050) di cui all'art. 4 comma 2;
  - rispetta la L.R. n. 14/2017 (sul consumo di suolo), come da P.A.T. e da P.R.G. vigente;
  - non necessita della redazione della valutazione di compatibilità idraulica (VCI), in quanto il P.I. non apporta modifiche sostanziali rispetto al P.A.T. approvato, con parere idraulico del Genio Civile in data 29.12.2015 prot. 528556, relativamente a nuove aree di espansione, come certificato dal progettista;
  - non necessita della redazione della valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A), in quanto il P.I. non apporta modifiche sostanziali rispetto al P.A.T. approvato, relativamente a nuove aree di espansione, né comporta impatti sulle matrici ambientali, sulla base dell'allegato A del DGRV n. 1400/2017, e come certificato dal progettista (Elab. V01);

- non necessita di studi di microzonazione sismica di 1° e 2° livello, in quanto detti studi sono già stati redatti in sede di P.A.T., estesi a tutto il territorio comunale, con parere sismico del Genio Civile in data 10.12.2019 prot. 531591; e considerato che non sono state inserite nuove aree di espansione, rispetto a quanto previsto dal P.A.T., nel rispetto di quanto disposto dalla D.G.R. 899/2019 e, quindi, anche nel rispetto della DGR n. 1381/2021;
  - non è sottoposto a procedura di Verifica di assoggettabilità o a VAS, in quanto meramente attuativo di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del P.A.T., come da parere della Commissione Regionale VAS n. 52 del 19.03.2021, (vedi pagina 22 della relazione. Elab. 06);
- 4) di dare atto che il piano adottato sarà depositato presso la sede Municipale a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30;
  - 5) di dare atto che con l'Approvazione definitiva del Piano degli Interventi saranno esaminate e controdedotte le eventuali osservazioni pervenute;
  - 6) di incaricare il Responsabile del Servizio Tecnico di provvedere agli adempimenti conseguenti previsti dalla L.R. 11/2004.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2022 / 16**

Ufficio Proponente: **Urbanistica, Edilizia Privata, Sportello Unico, Ambiente**

Oggetto: **ADOZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica, Edilizia Privata, Sportello Unico, Ambiente)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **13/04/2022**

Il Responsabile di Settore

**Barbon arch. Lorenzo**

La suestesa deliberazione fa parte del verbale della seduta come da frontespizio, che è dato per letto, approvato e sottoscritto con firma digitale prima della pubblicazione all'albo come segue:

IL PRESIDENTE

Rossetto Moreno

IL Segretario Comunale

Dal Cin dott. Stefano

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di BREDA DI PIAVE. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

DAL CIN STEFANO in data 02/05/2022  
MORENO ROSSETTO in data 04/05/2022