



COMUNE DI TREVISO

DOCUMENTO DEL SINDACO

Art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004

VARIANTE PARZIALE n. 13
al Piano degli Interventi

Treviso, giugno 2024

Premessa

L'Amministrazione comunale intende proseguire il cammino intrapreso con la variante parziale n. 6, approvata con DCC n. 20 del 14.3.2023, continuando ad attuare le previsioni del P.A.T., perseguendo la fondamentale finalità del *consumo di suolo zero*, avviata dalla LR n. 14/2017, indirizzando le scelte pianificatorie alla tutela dell'ambiente e alla riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, incentivando nel contempo la residenzialità in centro storico.

Il quadro normativo

La pianificazione urbanistica comunale, secondo le disposizioni dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 *"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il Piano di Assetto Territoriale vigente costituisce il quadro di riferimento normativo per ogni variazione al Piano degli Interventi, in particolare per quanto concerne i vincoli, le prescrizioni e le direttive fornite dal P.A.T.

Il Piano degli Interventi (P.I.), come stabilito dal comma 3 dell'art. 12 della L.R. n. 11/2004, *"...è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., 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 per la mobilità"*;

L'art. 18 - *Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi*, della Legge regionale n. 11/04, nell'ambito del procedimento per la formazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti, al comma 1 stabilisce che: *"Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale."*

Tale documento rappresenta il primo passo dell'iter di formazione della variante e consente l'avvio della sua predisposizione, dettandone temi e obiettivi.

La pianificazione comunale

Il Comune di Treviso è dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato in conferenza dei servizi in data 27.5.2015 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta provinciale n. 200 del 8.6.2015, la cui pubblicazione sul BURV è avvenuta in data 3.7.2015, divenuto poi efficace dal 18.7.2015. A tale strumento compete fissare le scelte strategiche, gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili.

La variante generale al Piano degli Interventi, di adeguamento al PAT, è stata approvata, ai sensi dell'articolo 18 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, con deliberazione di Consiglio comunale n. 26 del 20 maggio 2019.

La variante al P.A.T. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 57 del 25.11.2019, ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 14/2017, ha definito la nuova perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC).

Di recente, con deliberazione di Consiglio comunale n. 20 del 14.3.2023, è stata approvata la variante parziale n. 6 al Piano degli Interventi (P.I.), con cui l'Amministrazione ha avviato un aggiornamento del P.I. e del suo progetto urbanistico affrontando alcuni temi, per dare

attuazione per fasi successive e graduali a quanto previsto dal P.A.T. e altresì per dare risposte efficaci ed immediate alle esigenze emergenti della cittadinanza e degli operatori economici.

Il Comune di Treviso è dotato altresì del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 11.04.2024.

Il Comune è poi dotato del Regolamento per l'Attuazione del P.E.E.P., approvato dal Consiglio comunale con l'atto deliberativo n. 47 del 9.4.2003 e successive modifiche, la cui ultima revisione è avvenuta con la deliberazione di Consiglio comunale n. 22 del 30.04.2024.

Obiettivi e temi della variante n. 13 al Piano degli Interventi

“La cultura, nella sua accezione più ampia, e il territorio rappresentano sempre più il binomio sul quale fare leva per definire visioni originali di sviluppo ambientalmente compatibile e socialmente sostenibile...” (F. Nigro)

Non può esservi cultura senza la cura per il paesaggio, la cui tutela e valorizzazione è il principale punto di forza.

La candidatura di Treviso come *“Capitale della cultura”* ha offerto l'occasione per evidenziare le specificità del territorio e con la presente variante l'Amministrazione intende eseguire un'analisi delle vigenti previsioni urbanistiche, soprattutto riguardanti aree aventi pregio paesaggistico, storico o artistico e laddove, in esito a detta analisi, si identifichino ambiti con particolari qualità ambientali o contesti meritevoli di specifiche attenzioni, la cui relativa disciplina non risulta adeguata, si procederà ad introdurre modifiche alla destinazione urbanistica o prescrizioni normative coerenti con i *valori* individuati.

La variante contestualmente continuerà a dare attuazione alle politiche di contenimento del consumo di suolo messe in atto dalla Regione, trasformando l'obiettivo del *consumo di suolo zero* in motore di una nuova stagione di trasformazione urbana, fondata sulla riqualificazione dell'esistente e sul ridisegno del tessuto urbanizzato, attraverso trasformazioni edilizie che favoriscano processi di riconversione sostenibili, sia dal punto di vista ambientale che sociale.

Tale possibilità di ri-pianificare è offerta anche dalla vigente legislazione urbanistica, che al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/04, prevede che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi, *...decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio ...assegnando ai Comuni il termine di centottanta giorni dalla decadenza per dettare una nuova disciplina urbanistica e prevedendo che, sino a quel momento, si applichi l'art. 33 della LR 11/04 relativo alle aree non pianificate.*

Per quanto sopra, l'Amministrazione, come per la precedente variante parziale n. 6, intende coinvolgere addetti ai lavori, ma anche cittadini e associazioni, che possono contribuire alla crescita di un territorio che desidera conservare le proprie peculiarità attraverso il rilancio della città storica, l'attenzione alla qualità architettonica, la tutela e valorizzazione del territorio agricolo, la cura dei margini edificati tra città e zone rurali e il miglioramento della dotazione dei servizi pubblici.

Altro proposito, compatibilmente con le risorse economiche, è la rigenerazione di aree strategiche delle periferie e del centro storico, attraverso la ridefinizione di ambiti urbanistici e l'individuazione di strumenti adeguati agli interventi anche per perseguire un nuovo approccio all'edilizia convenzionata, che unitamente ad altre iniziative, dovrà portare negli anni a contribuire al soddisfacimento della richiesta di abitazioni da parte di soggetti che, non avendo i requisiti per l'edilizia popolare, trovano comunque difficoltà a trovare un alloggio sul libero mercato.

L'obiettivo è di studiare e proporre una serie di ulteriori agevolazioni, in termini di premialità, per coloro che decidono di costruire residenze convenzionate a prezzi più calmierati, coinvolgendo anche le aziende produttive, al fine di realizzare alloggi da dare in locazione ai propri dipendenti, tenuto conto che il mercato del lavoro richiede sempre più personale qualificato, anche proveniente da fuori provincia/regione.

Le modifiche dovranno pertanto rispondere all'esigenza di aumentare la residenzialità nel territorio comunale di Treviso, attirando quella moltitudine di soggetti che vorrebbero vivere in città, ma scelgono altri comuni per i diversi costi di realizzazione e di acquisto degli alloggi. Obiettivo che si intende raggiungere grazie anche alle altre azioni già poste in essere dall'Amministrazione, quali l'importante riduzione dell'onere del contributo di costruzione per ristrutturazioni, i cambi di destinazione d'uso eseguiti sul patrimonio edilizio esistente e l'incentivazione degli interventi di co-housing.

Ciò, come già accennato, garantirà, da un lato, la limitazione del consumo di suolo e dall'altro, agevolerà la riconversione dei "buchi neri", favorendo la trasformazione del patrimonio edilizio esistente in un nuovo tessuto ecosostenibile.

Peculiarità di questa operazione è quella di non porre differenze nella sua applicabilità tra centro storico e quartieri fuori mura, ma piuttosto avere come obiettivo l'ottica rigenerativa del patrimonio esistente.

Altro obiettivo che si intende perseguire con la variante è la promozione della cosiddetta "*progettazione universale*", attraverso l'introduzione di alcune norme in linea con la Convenzione ONU per i diritti delle persone con disabilità (in inglese Convention on the Rights of Persons with Disabilities, in sigla CRPD), che definisce la "*progettazione universale*": "*la progettazione di prodotti, strutture, programmi e servizi utilizzabili da tutte le persone, nella misura più estesa possibile, senza il bisogno di adattamenti o di progettazioni specializzate*". Pertanto verranno studiate e proposte alcune agevolazioni e semplificazioni regolamentari, per una maggiore sensibilità e diffusione delle buone pratiche di progettazione, connettendo ai principi contenuti nella normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, valori e obiettivi per ampliare il grado di inclusione sociale delle persone disabili, non solo in relazione alla progettazione di ambienti, ma di prodotti/strutture (p.e. attrezzature e logistiche turistiche), programmi (p.e. percorsi di istruzione) e servizi (p.e. trasporti pubblici).

Pertanto la variante, da un lato, sarà l'occasione per considerare le diverse istanze dei cittadini pervenute dopo l'approvazione della succitata variante parziale n. 6, comprese le richieste di proroga, ai sensi dell'art. 18 comma 7 bis della LR 11/04, inoltrate dai proprietari delle aree di PUA non approvati nel termine quinquennale, dall'altro, darà risposte alle esigenze di carattere urbanistico, sociale e patrimoniale che sono emerse e che rendono necessari alcuni assestamenti, soprattutto per la realizzazione di alcune opere pubbliche o di interesse pubblico ovvero, come sopra evidenziato, per favorire la città produttiva e la residenzialità privata. Inoltre si procederà con alcune correzioni e modifiche anche conseguenti a sopravvenute disposizioni normative.

Tenuto conto degli obiettivi sinteticamente illustrati, l'Ufficio di Piano (UdP), con il supporto specialistico di professionisti esterni, provvederà all'elaborazione di una proposta progettuale, che interesserà sia l'apparato normativo che la cartografia del P.I., affrontando i seguenti temi:

- "*Riclassificazione di aree*": riclassificazione di alcune aree per decadenza delle previsioni ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della LR 11/04 e/o per la tutela e valorizzazione del patrimonio storico architettonico e delle porzioni di territorio comunale aventi pregio ambientale e paesaggistico, anche in adeguamento a strumenti urbanistici di livello superiore;

- “*Varianti puntuali*”: modifiche da introdurre per consentire la completa attuazione di alcune previsioni urbanistiche o per esplicitare alcune indicazioni normative;
- “*Errori cartografici*”: correzione di errori cartografici e/o materiali;
- “*Adeguamento N.T.O.*”: revisione delle Norme Tecniche Operative del P.I. finalizzata alla tutela e valorizzazione del territorio, alla correzione di errori materiali e/o conseguente all’intervenuta approvazione/abrogazione di norme statali e/o regionali e del R.E.C., all’introduzione di misure per l’edilizia convenzionata e per ampliare il grado di inclusione sociale delle persone disabili;
- “*Primo adeguamento al PUMS*”, in relazione alla programmazione temporale (breve, medio e lungo termine) ed al raccordo con le previsioni di bilancio.

Riclassificazione di aree

L'Amministrazione intende promuovere azioni volte alla salvaguardia, gestione, e riqualificazione del paesaggio attraverso scelte di pianificazione tese alla valorizzazione dei caratteri del territorio comunale, con particolare attenzione agli spazi naturali, rurali, urbani e periurbani.

Tale opportunità, come già accennato è offerta anche dalla decadenza delle previsioni urbanistiche per decorrenza dei termini di efficacia del Piano degli Interventi, con riferimento alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Poiché l'art. 18 comma 7 bis della LR 11/04 aggiunge che per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale, previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU, l'Amministrazione avvierà a riguardo una fase di concertazione, tramite avviso pubblico, attenzionando i proprietari delle aree dei PUA non approvati, che prima che intervenga la decadenza delle previsioni urbanistiche del PI, se interessati dovranno manifestare il loro interesse per una proroga, corrispondendo il relativo contributo, che per legge, è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile o per la demolizione di elementi incongrui. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e implicitamente la possibilità per l'Amministrazione di ri-pianificare dette aree.

Fermo restando quanto sopra, la variante potrà pertanto procedere ad una riclassificazione delle aree, soprattutto quelle aventi pregio ambientale, che attualmente hanno una destinazione urbanistica poco consona al loro valore, con particolare attenzione alle aree ricomprese nel "*Parco dello Storga*", polmone verde della città caratterizzato dalla presenza delle "risorgive", che lo rendono un sistema ecologico unico.

Il P.A.T., con riferimento ai particolari valori paesaggistico/ambientali ed in coerenza con l'art. 28 del P.T.C.P. "Progetti di interesse provinciale", individua l'ambito naturalistico del fiume Storga e le sue aree finitime, quale ambito destinato alla formazione di un "parco agrario", con previsione di percorsi pedonali/ciclabili pubblici, attrezzature di servizio al parco per la sosta, la ricreazione e il tempo libero. Pertanto la variante attraverso specifica disciplina declinerà le strategie e indicazioni contenute del Progetto strategico "Parco urbano dello Storga" descritto al n° 5 dell'allegato FF alla relazione del P.T.C.P. "quaderno progetti" interessando aree che attualmente hanno diversa destinazione urbanistica.

Il P.A.T. demanda altresì al PI l'aggiornamento della ricognizione degli immobili ritenuti meritevoli di tutela perché interessati da vincoli ai sensi del D.lgs. 42/04.

Tale aggiornamento consentirà la conservazione dei caratteri dell'impianto originale per la salvaguardia di elementi di pregio o appartenenti alla tradizione locale, consentendo adeguati interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente finalizzati soprattutto ad incentivare la residenzialità in centro storico.

La variante sarà quindi occasione per verificare la destinazione urbanistica degli immobili tutelati e la relativa disciplina, riclassificando ove necessario le aree in maniera coerente al valore da tutelare, indirizzando la puntuale tutela monumentale verso meccanismi di salvaguardia dove oltre alla necessaria conservazione trovi spazio l'innovazione.

Si coglierà altresì l'occasione per riclassificare aree edificabili in aree prive di edificabilità, in ottemperanza alle disposizioni contenute nella Legge regionale n. 4/2015 "*Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali*

- *Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili*", valutando le istanze pervenute dai privati a seguito dell'apposito avviso pubblico.

Poiché l'approvazione di alcuni progetti di opere pubbliche e la necessità di dover introdurre delle deroghe ai parametri urbanistici stabiliti per le sottozone in cui tali progetti dovevano essere attuati, ha evidenziato la necessità di modificare l'attuale impostazione, la variante procederà altresì ad una ricognizione delle aree di proprietà comunale, adeguando qualora necessario la destinazione urbanistica, al fine di renderla compatibile con la realizzazione di opere pubbliche o d'interesse pubblico e, laddove necessario, cercherà di rendere più flessibile la normativa che riguarda le aree a servizi, evitando, se possibile, provvedimenti di deroga o l'approvazione di varianti urbanistiche puntuali, perseguendo un'azione amministrativa improntata all'efficacia ed economicità.

Varianti puntuali

Al fine di rendere fattiva la partecipazione della cittadinanza al processo di formazione della variante parziale n. 6, approvata con DCC n. 20 del 14.3.2023, l'Amministrazione, nel 2020, ha coinvolto i soggetti che a vario titolo potevano essere interessati dagli sviluppi pianificatori tramite 5 Avvisi Pubblici, assegnando un termine per la formulazione di apporti collaborativi. Molti di questi contributi, laddove tecnicamente ammissibili, sono stati accolti dall'Amministrazione e recepiti nella suddetta variante.

Tuttavia, a seguito della valutazione di istanze pervenute o conseguenti a procedimenti edilizi o di pianificazione urbanistica attuativa o partecipata ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, sono pervenute nuove istanze per varianti puntuali, che gli uffici hanno raccolto e che l'Amministrazione valuterà in questa occasione. Tali istanze/contributi riguardano principalmente:

- la modifica dei gradi di protezione di alcuni fabbricati;
- la modifica dell'elenco delle Architetture del Novecento individuate dal PTRC;
- la modifica della destinazione d'uso attraverso l'attribuzione di una diversa sottozona urbanistica;
- la revisione dei perimetri e/o dei parametri urbanistici di alcuni piani attuativi.

Errori cartografici

L'Amministrazione auspica un processo di rigenerazione urbana di ambiti/edifici spesso non adeguatamente conservati e valorizzati.

Con riferimento a detti elementi, la gestione di alcuni procedimenti urbanistici ed edilizi ha evidenziato, in alcuni casi, la presenza di indicazioni incomplete negli elaborati cartografici del P.I.

Pertanto è opportuna una ricognizione ed un aggiornamento dell'individuazione dei vincoli presenti sul territorio comunale, ai sensi del D.lgs. 42/2004, sia con riferimento agli ambiti monumentali, sia con riferimento ai vincoli sui beni paesaggistici.

Probabilmente alcuni refusi sono legati all'utilizzo di una diversa base cartografica (CTR 1997 del previgente P.R.G.), rispetto a quella utilizzata dal P.I. vigente, nonché al nuovo sistema di riferimento adottato dalla Regione per i database geotopografici (Fuso 12), che ha comportato una georeferenziazione di tutte le informazioni cartografiche della variante generale del P.I. di adeguamento al P.A.T.

Per tal motivo la variante procederà anche ad una ricognizione di alcuni elementi puntuali (es: manufatti idraulici, ville di interesse storico architettonico e paesaggistico, punti focali etc... del PNRS) e ad un aggiornamento dell'individuazione degli stessi.

La variante dovrà altresì eliminare tutte quelle imprecisioni cartografiche ad oggi riscontrate dagli uffici o segnalate dai cittadini, al fine di individuare correttamente l'elemento cui si riferiscono le relative prescrizioni normative, concorrendo alla promozione di azioni che rilancino il territorio tutelandone i valori.

Adeguamento N.T.O.

La revisione delle Norme Tecniche Operative del P.I. è finalizzata a migliorare la gestione dello strumento urbanistico, rendendo esplicite alcune definizioni e le relative prescrizioni, auspicando un'univoca applicazione delle norme, anche con riferimento ad indicazioni cartografiche che verranno ulteriormente implementate, in particolare con riferimento ad analisi del PAT utili per la salvaguardia idraulica del territorio comunale.

In detta rivisitazione, potrà essere avviata anche l'introduzione di misure per l'edilizia convenzionata e per ampliare il grado di inclusione sociale delle persone disabili. Inoltre verranno eliminati alcuni refusi ed errori materiali che sono emersi negli ultimi mesi con la gestione del piano. L'opportunità di introdurre puntuali correttivi o specificazioni renderà più agevole l'attuazione degli interventi da parte dei cittadini e di tutti gli operatori economici, consentendo altresì, ove necessario, l'adeguamento della norma comunale all'intervenuta approvazione/abrogazione di norme statali e/o regionali e del R.E.C.

Primo adeguamento al PUMS

Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Treviso è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 11.04.2024.

Si tratta di un piano strategico di lungo periodo (10 anni) e che nasce per soddisfare i bisogni di mobilità delle persone, al fine di migliorare la qualità della vita in città nel medio-lungo termine.

Il PUMS interviene su tutte le forme di trasporto, pubbliche e private, passeggeri e merci, motorizzate e non motorizzate, di circolazione e sosta. Gli elementi che caratterizzano il PUMS sono:

- l'integrazione delle modalità di trasporto
- la fattibilità proponendo azioni effettivamente realizzabili
- la partecipazione coinvolgendo la cittadinanza e i portatori di interesse
- la sostenibilità in termini sociali, ambientali e economici
- la misurazione rilevando quantitativamente le modifiche indotte
- il monitoraggio continuo degli interventi.

La variante sarà l'occasione per allineare, laddove necessario, la pianificazione urbanistica con le indicazioni e previsioni del PUMS approvato.

Iter procedurale

Il procedimento di approvazione della variante seguirà le disposizioni del succitato art. 18 della L.R. 11/2004 che prevede l'adozione della stessa, preceduta dalle forme di concertazione, consultazione e partecipazione.

Il Comune di Treviso, coerentemente con quanto previsto dall'art. 5 della legge urbanistica regionale 11/2004, avvierà un percorso partecipato coinvolgendo tutti i portatori di interesse nella definizione delle scelte per raggiungere gli obiettivi che si prefigge la variante in esame.

Una volta conclusa questa fase e svolte le opportune valutazioni e/o considerazioni, sulla scorta dei contributi pervenuti, si procederà con l'elaborazione della proposta di variante che verrà

posta all'attenzione della Amministrazione comunale per le valutazioni del caso e l'assunzione delle determinazioni necessarie.

L'adozione della variante avverrà in un'apposita seduta del Consiglio comunale. Entro otto giorni dall'adozione, la variante sarà depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale deciderà sulle stesse ed approverà la variante.

Seguirà la formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e l'approvazione della variante, che diventerà efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del comune.

Per la variante che prende avvio col presente documento si prevede la possibilità, in coerenza con quanto disposto dal P.A.T., di un'attuazione per fasi successive e gradualmente in relazione a singoli temi, selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità, in modo da dare risposte efficaci ed immediate alle esigenze emergenti della cittadinanza e degli operatori economici.

Treviso, giugno 2024

IL SINDACO
Mario Conte