



CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE

SETTORE IV - SVILUPPO URBANO, ECONOMICO E CULTURALE

DOCUMENTO DEL SINDACO PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Comunicazione del Sindaco al Consiglio Comunale ai sensi del primo comma dell'articolo 18 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

San Donà di Piave, aprile 2024

Piazza Indipendenza, 13

30027 San Donà di Piave (VE)

PEC: protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it

Indice

Premessa

Il quadro normativo

Allineamento e semplificazione del quadro normativo

I temi del Documento programmatico

Il recupero e rinnovo del consolidato

L'implementazione dei servizi pubblici

Le infrastrutture

Margini edificati della città e zona agricola

Il territorio rurale – Valorizzazione e recupero

La qualità architettonica

L'articolazione del processo di pianificazione

La concertazione e la partecipazione

Premessa

L'art. 18 della LR 11/2004, al primo comma prevede che: "Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale."

Il comune di San Donà di Piave è dotato di PAT, approvato in esito alla Conferenza Servizi tra il Comune di San Donà di Piave, la Regione Veneto e la ex Provincia di Venezia, ora Città Metropolitana di Venezia e ratificato con deliberazione di Giunta regionale.

Successivamente all'entrata in vigore del PAT, il precedente PRG ha assunto valore di PI, Piano degli Interventi, e nel corso del successivo decennio ha subito numerose varianti, tra cui l'ultima e più significativa variante, la n° 24, che determinato una revisione complessiva della materia urbanistica ridefinendone lo sviluppo che oggi possiamo vedere accedendo alle sezioni on line del sito istituzionale all'interno della sezione "Pianificazione Urbanistica".

Come noto da Febbraio 2022 è operativo l'importante strumento di Pianificazione sovraordinata denominato PGRA, acronimo di Piano Gestione Rischio Alluvioni, che prevede un insieme di condizioni da verificare al fine di poter procedere o meno con l'attuazione degli interventi edilizi potenzialmente realizzabili in base alla nostra disciplina urbanistica.

Questo strumento, di fatto, ha reso inedificabili o comunque difficilmente sviluppabili numerose aree del nostro comune, tanto che molti interventi edilizi in aree centrali non potranno essere concretizzati nel breve periodo. Infatti, la travagliata approvazione del Piano degli Interventi vigente è stata tale in quanto si è dovuto procedere "in corsa" con l'introduzione di alcune norme che ne mitigassero gli effetti così da consentire, laddove possibile, la realizzazione delle previsioni; infatti l'art. 10 delle nostre NTO – Norme Tecniche Operative del PI prevede la possibilità di non computare ai fini edificatori le quantità di volume aggiuntivo, che ancorché non utilizzabile, costituisce un "volume" inutilizzabile ma necessario per portare gli edifici ad una quota di sicurezza idraulica, più nota come "tirante idrico", al di sotto del quale non è consentita l'edificazione.

Con DPR 01 Dicembre 2022 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n° 31 del 7 Febbraio 2023 il Presidente del Consiglio dei Ministri ha approvato il primo aggiornamento del Piano di Gestione Rischio Alluvioni come adottato dall'Autorità di Bacino e divenuto efficace da Febbraio 2022. Ora, entro un anno da tale approvazione, ai sensi del comma 5) art. 65 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., vi è l'obbligo di adeguare la strumentazione di livello inferiore come è quella del nostro P.A.T. e P.I.

Regione Veneto ed Autorità di Bacino hanno sviluppato soluzioni tecniche volte a superare il rischio di esondazioni e rottura degli argini: infatti sull'asta del Piave sono in corso importanti interventi che nei prossimi anni consentiranno a tutto il territorio regionale attraversato dal Piave di trovarsi in condizioni di sicurezza. Tuttavia il programma dei lavori ha una durata pluriennale e gli effetti si potranno vedere non prima di qualche anno.

Le nuove leggi urbanistiche sul contenimento di consumo di suolo, sia a livello regionale che nazionale, hanno determinato una totale inversione di tendenza rispetto alla pianificazione territoriale del passato, puntando al consumo zero di suolo agricolo nel 2050; la quantificazione di suolo potenzialmente trasformabile ammesso dalla Regione e derivante dalla ricognizione territoriale degli ambiti consolidati individuati dai comuni veneti ammette una potenziale trasformabilità dei suoli privilegiando le attività connesse con la riqualificazione ed il risanamento dell'esistente.

Le parole chiave in seno alle leggi urbanistiche venete sono "riqualificazione dell'esistente", "risanamento delle aree degradate", "rivitalizzazione dei luoghi abbandonati" riconducibili a progetti volti alla riqualificazione urbanistica, edilizia e patrimoniale dell'esistente, all'inserimento di nuove destinazioni d'uso, alla creazione di nuovi luoghi di interesse e strategici.

La Città di San Donà di Piave ha consolidato il suo ruolo nel territorio della Città Metropolitana di Venezia e nel sistema insediativo del Veneto, innovando nelle politiche urbane, prevedendo accanto al sistema infrastrutturale e dei servizi pubblici una importante infrastruttura verde caratterizzata da ampi parchi pubblici e boschi urbani, utilizzando a questo scopo i crediti edilizi, e configurando le aree agricole come un esteso parco campagna generatore di rilevanti servizi ecologici. Questa azione strutturale è stata accompagnata dall'avvio di un processo di rigenerazione urbana attraverso la riqualificazione, il riutilizzo e la ristrutturazione degli immobili, nonché la riorganizzazione della mobilità urbana, mediante la formazione di aree pedonali e di un capillare sistema di piste ciclabili.

Tuttavia, per sostenere la competizione tra città e territori occorre oltre alla conoscenza e all'innovazione tecnologica anche un ambiente culturale ricco e stimolante, che favorisca lo sviluppo delle relazioni tra le persone, qualificando lo spazio come luogo di vita, di identità e di bellezza.

In questo contesto, il mero adeguamento alla normativa tecnica di settore, seppur elemento fondamentale per dare coerenza alla disciplina edilizio urbanistico, non è sufficiente per rendere accessibili gli attuali strumenti pianificatori in dotazione. La strumentazione generale infatti, programmando e governando lo sviluppo di tutta la Città, da tutti i punti di vista, sociale, abitativo, commerciale produttivo, agricolo e mirando ad uno sviluppo sostenibile coerente con le

dinamiche generali del territorio, non consente di intervenire velocemente su situazioni puntuali che abbisognano di piccole modifiche; la norma generale è confezionata con regole che richiedono, anche nelle piccole modifiche, tempistiche lunghe; pensiamo ad esempio alla Legge Regionale 19/2021 definita *sblocca cantieri*, che ha introdotto la possibilità di accedere a varianti al PI con l'attuazione di uno strumento subordinato, il PUA, o altresì alla Legge Regionale 14/2019 che prevede l'attuazione degli interventi anche in deroga o variante al PI. In un sistema rigido, non è nemmeno ipotizzabile accedere a strumenti di questo tipo.

Tali disposizioni pur agevolando alcuni iter, quando non supportati da una coerente azione Amministrativa, si configurano come un inutile percorso parallelo a quello tradizionale rigido e privo di flessibilità operativa: infatti solo con complesse procedure di "Varianti al PI" è possibile intervenire puntualmente anche per piccole e modeste modifiche operative, pur nel rispetto della più ampia e generale disciplina pianificatoria dell'Ente.

La San Donà di oggi non è più quella delle espansioni residenziali e produttive; la Città odierna pur mantenendo obiettivi di espansione, nei limiti generali di consumo di suolo, è una città chiamata a rispondere a esigenze che molto spesso cambiano nel tempo. Confrontando gli sconcertanti dati estraibili dal Sole 24 ore per quanto riguarda il comparto edilizia, dei mutui e delle compravendite, risulta per la nostra Città una leggera controtendenza per quanto attiene le richieste di nuove residenze, dato questo che evidenzia come la Città di San Donà di Piave sia molto attrattiva nonostante il forte periodo di crisi del settore edilizio. Una situazione confermata dal continuo e costante aumento dei residenti, nonostante il rapporto nascite/morti sia, purtroppo, nettamente negativo, come succede a livello nazionale: ma, nonostante questo, la popolazione residente a San Donà continua ad aumentare ed a tale situazione è indispensabile fornire risposte adeguate.

Lo sappiamo e lo abbiamo visto, in Consiglio Comunale, gli ultimi progetti non sono nuove lottizzazioni, ma progetti di recupero e riqualificazione di porzioni di territorio del centro cittadino. Non a caso i dati relativi ai Permessi di Costruire, relativamente alle nuove costruzioni all'interno di lottizzazioni di case singole, bifamiliari o altre residenzialità a basso indice, sono inferiori alla richiesta di alloggi di tipo condominiale soprattutto in centro o aree prossime al centro stesso.

Il benessere e la qualità del vivere pur rappresentando temi difficilmente misurabili, proprio per essere uno degli obiettivi generale dell'azione Amministrativa, possono essere quantificabili in termini di beneficio pubblico e come tali realizzabili. Non tutto il territorio comunale ha le medesime esigenze e questo concetto seppur banale, nell'ambito della nostra disciplina urbanistico edilizio è ampiamente affrontato sia dal PAT attraverso le azioni strategiche

sia dal PI attraverso le azioni operative; una tra le sfide che ci possiamo porre è quella di rendere queste azioni adattabili alle esigenze di sviluppo, e viceversa.

Se quindi come detto, in contesti puntuali lo scenario di attuazione non consente modifiche in tempi celeri, di fatto, oltre a rallentare l'azione del privato, rallenta anche quella dell'Amministrazione nel risolvere o completare il tessuto urbano inserendo o potenziando quei servizi locali che possono essere attuati solo attraverso l'utilizzo di strumentazione di tipo urbanistico, trovandone quindi l'esatta collocazione.

Ora se da un lato la norma nazionale con la nuova definizione di ristrutturazione impressa nel testo unico e la norma regionale con i bonus volumetrici della L.R. 14/19, c.d. *Veneto 2050* favoriscono nel privato l'idea di poter prescindere dal contesto in cui si trova l'intervento, dall'altro, la Città è il bene pubblico per eccellenza: la Città è luogo di incontro, con le piazze, i pubblici esercizi e le edicole; è luogo di acquisti, nei negozi di vicinato, che svolgono anche una funzione sociale; luogo visita, con immagini di un paesaggio che ha ancora impresso il segno della bonifica; luogo di riflessione, con la biblioteca ed il centro culturale, il Duomo e le chiese su ogni frazione; ma anche luogo di sviluppo, con le importanti aree produttive in cui le attività si interfacciano con i mercati locali, nazionali e internazionali.

La Città è molto altro ancora.

Questi luoghi assumono funzione quando diventano luoghi in cui persone e idee si incontrano; come detto, non sempre i luoghi sono gli stessi, possono cambiare, ed il disegno difficilmente può essere predeterminato: ecco che vi è una necessità di adattamento. Deve essere anche questo, dunque, l'interesse perseguito dall'Amministrazione Comunale, attraverso lo snellimento, ove possibile, delle procedure Amministrative: favorire gli incontri in luoghi che nel tempo possano assumere funzioni diverse, rendendo quindi possibili modifiche puntuali delle norme e della cartografia di Piano, tali da consentire l'attuazione in conformità alle necessità che di volta in volta possono emergere.

Pertanto, la presente Variante al Piano degli Interventi avrà come obiettivo quello di far crescere la qualità della vita della città, rigenerando il centro urbano come luogo naturale della residenza, dell'incontro, degli eventi e della socialità, e qualificando le frazioni come luogo del buon vivere, migliorandone le relazioni viarie e ciclopeditone, l'arredo urbano e la sicurezza.

Vogliamo avviare la rigenerazione urbana delle parti di città che presentano un patrimonio edilizio inutilizzato, attraverso interventi urbanistici innovativi che ridefiniscono il ruolo del pubblico a favore della iniziativa privata.

Le politiche di sviluppo saranno orientate a tenere insieme le idee di spazio e di qualità della vita dei cittadini, con l'obiettivo di aumentare le possibilità di lavorare, di abitare, di studiare, di vivere l'ambiente naturale, di praticare sport, in salute.

Dall'attuazione di queste azioni conseguirà maggiore flessibilità progettuale per dare attuazione ad interventi edilizi anche in variante urbanistica, il cui fine sarà di consentire al privato di concretizzare le proprie iniziative, ma anche quello di migliorare la qualità del vivere potenziando o implementando i servizi collettivi nel contesto di riferimento di ogni singolo intervento.

Concludendo, la grande sfida è proprio quella di dare risposte ai bisogni dei cittadini in un panorama sociale ed economico radicalmente mutato ed in costante evoluzione, con al centro, dal punto di vista urbanistico, le politiche di riuso, recupero edilizio e riqualificazione ai fini energetici e di adeguamento normativo del patrimonio esistente.

Il quadro normativo

La pianificazione urbanistica comunale, secondo le disposizioni impartite 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 (PAT);
- disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), così come stabilito dall'art. 12 comma 2 della L.R. n. 11/2004, è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

Il Comune di San Donà di Piave è già dotato del Piano di Assetto del Territorio, che è stato approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 03/05/2013 e la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 51 del 03/05/2013 è stata pubblicata sul BUR n. 42 del 17/05/2013; tale strumento è entrato in vigore il 2 giugno 2013.

Il PAT ha definito le strategie di intervento per la città, entro una cornice di valori condivisi, in grado di far crescere la sua capacità attrattiva nei confronti dei cittadini e delle imprese e di consolidare le opportunità di lavoro.

Il Piano degli interventi (PI), così come stabilito dall'art. 12 comma 3 della L.R. n. 11/2004, è invece lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Comune di San Donà di Piave è già dotato del Piano degli Interventi che è stato oggetto di un'ultima variante generale (Variante n. 24 al PI) approvata con D.C.C. n. 78 del 05/10/2022 ed efficace a far data dal 23/12/2022.

Il procedimento di aggiornamento del Piano degli Interventi e del suo progetto urbanistico è costituito dalle varianti, così come stabilito dall'art. 18 della L.R. 11/2004, che in particolare dispone che:

«Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale».

Il Documento del Sindaco non costituisce in sé variante, ma consente l'avvio della sua redazione, dettandone temi e obiettivi.

Il Piano degli interventi (PI) ha il compito di fissare azioni concrete, in un arco temporale che coincide con il mandato dell'amministrazione, utili ad attuare politiche urbane e territoriali di trasformazione e di tutela conformi agli scenari strategici fissati nel PAT e coerenti con il programma dell'amministrazione Comunale, i cui contenuti rappresentano la sintesi del mandato elettorale.

Al PI è riservata la programmazione e la realizzazione degli interventi possibili, compatibili con le risorse pubbliche e private disponibili. Infatti, il piano degli interventi deve rapportarsi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali. A sua volta il PI si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

Il Piano degli Interventi vigente ha già recepito sia le direttive e prescrizioni del PAT relativamente alle zone agricole, in conformità agli artt. 41-44 della L.R. 11/2004, sia quelle relative alle fragilità, alle invarianti ambientali, paesaggistiche e storico-monumentali. Sono state allineate le Norme Tecniche Operative con la disciplina della perequazione urbanistica, del credito edilizio, dei vincoli e delle fasce di rispetto.

Inoltre, risultano recepite nello strumento urbanistico comunale (PAT + PI) le disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017 e reiterate le previsioni relative alle aree di espansione e di trasformazione di cui erano decorsi i termini di validità ai sensi dell'art. 18, comma 7 della LR 11/2004.

La LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo e la LR 14/2019 Veneto 2050 definiscono le linee di azione per la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio che dovrà avvenire entro i limiti degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Nella redazione degli strumenti urbanistici ha, poi, rilevanza il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico delle Alpi Orientali, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01 dicembre 2022 (pubblicato in G.U.R.I. n. 31 del 07/02/2023).

Tale Piano incide sulle modalità e possibilità di attuazione degli interventi previsti dal Piano degli Interventi, in quanto all'art. 13 – Aree classificate a pericolosità media (P2) comma 5 recita: “Nella redazione degli strumenti urbanistici e delle varianti l'individuazione di zone edificabili è consentita solo previa verifica della mancanza di soluzioni alternative al di fuori dell'area classificata (P2) e garantendo comunque il non superamento del rischio specifico medio R2”.

Di conseguenza, non è possibile effettuare varianti nelle zone classificate R3 ed in quelle classificate R2 è possibile solo previo soddisfacimento delle condizioni sopra citate.

Allineamento e semplificazione del quadro normativo

Naturalmente, accanto agli obiettivi individuati dall'Amministrazione, nel Piano degli Interventi dovranno essere attuate alcune variazioni al fine di garantire la piena armonia dello strumento comunale con la normativa nazionale e regionale in continua evoluzione. Si consideri, per esempio, come sia la LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, sia la LR 14/2019 Veneto 2050 abbiano definito, innovando, le linee di azione per la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio.

I temi del Documento programmatico

Il recupero e rinnovo del consolidato

Considerato l'attuale mutamento delle condizioni socio-economiche, legato non solo all'emergenza sanitaria passata ed al mutato contesto internazionale, ma, anche, alla crisi economico-demografica, non è ragionevole pensare a una pianificazione espansiva ma occorre coniugare un'attenta programmazione delle volumetrie e delle funzioni insediabili, sempre con l'obiettivo primario di ridurre il consumo di suolo ed elevare la sostenibilità delle trasformazioni mediante la riqualificazione, la rigenerazione e la ricucitura urbana, l'incremento della qualità degli spazi aperti e dell'edificato.

Con questa consapevolezza, la Regione Veneto ha promosso un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica, sia regionale che comunale, ispirata a una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050. Particolare rilievo rivestono le previsioni volte alla riqualificazione edilizia e ambientale e alla rigenerazione urbana, che prevedono forme e azioni quali la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale.

Rifunzionalizzare la città consolidata significa, quindi, operare all'interno delle aree urbanizzate coniugando lo sviluppo con il miglioramento delle condizioni di vita del cittadino e dell'ambiente, come nell'offerta di verde e parcheggi. L'obiettivo è ricostruire e rafforzare reti e relazioni ambientali che, mediante politiche di risparmio di suolo e di paziente riconquista dello spazio già sfruttato, si articolano nello spazio urbano costruito, attraverso interventi puntuali di riconnessione di spazi pubblici e privati, di "rigenerazione ambientale" dei luoghi degradati e frammentati. Si tratta di avvicinare le periferie al centro, facendo riemergere assi e nuclei storici privilegiando gli spazi pubblici, infrastrutture primarie di inclusione sociale, la cui qualità diffusa assottiglia le distanze - fisiche e sociali - tra le diverse parti della città. Lo spazio pubblico è inteso come rete di piazze, strade, marciapiedi, portici, fermate dei mezzi di trasporti pubblici, verde attrezzato, che si protrae nell'attacco a terra degli edifici, luogo privilegiato di crescita dell'economia urbana, la cui qualità può incentivare la vitalità del commercio di prossimità e lo sviluppo dei distretti commerciali naturali.

Obiettivi ambiziosi che impongono l'adozione di nuovi standard ambientali, pubblici e privati, capaci di far ricorso a sistemi tecnologici e scelte progettuali avanzate, con soluzioni integrate per ridurre le emissioni di gas serra e azzerare il fabbisogno energetico degli edifici, avviare processi di ri-naturalizzazione delle superfici, favorire il drenaggio della acque, il raffrescamento del microclima, anche attraverso progetti di riforestazione urbana che possano fare da traino al rinverdimento della città. In questa direzione, la piantumazione di alberi costituisce elemento di

fondamentale importanza dal punto di vista ambientale, ma anche sociale ed economico. Dal punto di vista ambientale una maggiore presenza di alberature, all'interno degli spazi pubblici e nelle aree private, nonché l'utilizzo personale e collettivo di aree agricole e non attualmente incolte, potrà contribuire a ridurre gli inquinanti atmosferici migliorando la qualità dell'aria e a ridurre gli effetti delle isole di calore. Dal punto di vista economico-sociale, la presenza di alberature, spazi verdi attrezzati e coltivati, consentirà di avere spazi urbani più gradevoli, più vivibili e adatti a soluzioni di mobilità sostenibile. Allo stesso tempo una maggiore presenza di verde e, conseguentemente una maggiore presenza di spostamenti a piedi o in bicicletta, contribuirà ad una maggiore sicurezza, a un incremento delle relazioni sociali e a una diversificazione dei possibili usi dello spazio pubblico da parte dei cittadini.

Occorre pertanto definire strategie capaci di innescare interventi ripetibili e a basso livello di complessità, minuti, plurimi, gestibili in tempi brevi, che aiutino a fare rete e a dar vita a processi virtuosi di rigenerazione ambientale e del patrimonio edilizio, prevedendo usi mutevoli degli spazi, sia dal punto di vista funzionale che temporale.

Con questo scopo la disciplina urbanistica della nuova variante al Piano degli Interventi dovrà:

- promuovere e incentivare gli interventi di riqualificazione urbana ed edilizia, anche attraverso lo strumento dell'edilizia convenzionata, qualora ritenuto efficace per il raggiungimento degli obiettivi fissati;
- definire misure finalizzate a contrastare l'abbandono degli edifici con conseguente riqualificazione del tessuto urbano, proponendo meccanismi semplificati ed incentivanti, come ad esempio l'aumento dell'indice edificatorio, volti a favorire gli investimenti di recupero ovvero di demolizione e ricostruzione sempre nel rispetto del contesto urbano circostante;
- recepire progetti e iniziative relative a interventi urbanistici di rilevante interesse pubblico anche attraverso forme alternative di concertazione e partecipazione come gli accordi di pianificazione pubblico-privato e gli accordi di programma tra soggetti pubblici, regolamentati dagli artt. 6 e 7 della LR. 11/2004;

Nell'ottica di incentivare la rigenerazione urbana, anche la Regione Veneto, con le leggi regionali 14/2017 e 14/2019, ha fornito strumenti operativi alle amministrazioni comunali affinché garantiscano l'effettiva partecipazione degli abitanti della città alla progettazione e gestione dei programmi di rigenerazione rendendone sostenibile l'impegno economico.

La normativa prevede infatti incentivi, ai quali possono accedere sia le Amministrazioni comunali che altri enti e privati cittadini, tra questi: la generazione di crediti edilizi, il finanziamento per la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado, con ripristino del suolo naturale o seminaturale.

In particolare, la disciplina dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione costituiranno gli strumenti cardine per la riduzione del consumo di suolo nei contesti di trasformazione della città.

L'implementazione dei servizi pubblici

La città di San Donà di Piave è nel suo complesso sufficientemente dotata di quelle funzioni pubbliche o di interesse pubblico che urbanisticamente vengono definite come “standard” di Piano.

Tuttavia, il territorio comunale non è servito in maniera sempre omogenea, poiché solo successivamente all'entrata in vigore nel 1968 del DM 1444, si è iniziato a dotare le aree edificate ed edificabili di minimi quantitativi di superfici a verde e a parcheggio.

Risulta, pertanto, indispensabile poter dotare la città e soprattutto i quartieri storici delle principali funzioni di servizio al fine di migliorare la qualità della vita.

In quest'ottica il recupero degli ambiti degradati o pressoché dismessi, ovvero della rifunzionalizzazione della città consolidata, risulta essere l'unica vera grande occasione per innalzare il livello di qualità dello spazio urbano.

Particolare attenzione, poi, dovrà essere effettuata in funzione dell'inizio delle attività connesse al quadrante di “Porta Nord” che, sicuramente, provocherà nuove attenzioni sul possibile sviluppo della zona sia dal punto residenziale che commerciale intendendo l'area come nuovo punto di collegamento rapido con le altre città della provincia nonché a servizi e sedi istituzionali di riferimento quali, ad esempio, l'aeroporto Marco Polo e l'università Ca Foscari di Venezia.

Parimenti rivestono carattere di importanza sociale gli insediamenti di carattere sportivo attualmente esistenti e quelli che si potranno sviluppare, nonché le attività di intrattenimento e di spettacolo che potrebbero insediarsi.

Le infrastrutture

Nello scenario regionale, San Donà di Piave riconosce le proprie peculiarità economiche e culturali e la collocazione territoriale come fattori fondamentali per contribuire a un posizionamento di successo del Veneto Orientale, alla scala nazionale e internazionale.

Per ottenere questo risultato è necessario creare una trama di connessioni rapide e comodamente accessibili, in particolare rafforzare e integrare la grande mobilità per gli spostamenti a lungo raggio.

Ciò nonostante, oggi non si può prescindere dal rispetto ambientale e territoriale che sono patrimonio per il benessere collettivo: pertanto parlare di infrastrutturazione significa oggi parlare di sviluppo sostenibile. Occorre risolvere le conflittualità tra esigenze di scorrimento veloce e di sviluppo delle singole realtà attraverso l'estromissione del traffico improprio di attraversamento, salvaguardando le peculiarità del nostro territorio rurale, nonché le connessioni con i Comuni limitrofi migliorando il sistema di attraversamento del Fiume Piave.

Margini edificati della città e zona agricola

Il tessuto edilizio ai margini della città evidenzia alcuni episodi edilizi singoli e mal inseriti nella campagna circostante.

Nel corso degli anni, lungo le principali vie di comunicazione, in parte, sono stati sviluppati interventi edificatori senza un vero disegno urbanistico, ma solamente come singole risposte a particolari esigenze di privati cittadini, creando così fenomeni di conurbazione, “saldatura” spontanea di centri edificati e centri rurali e marginali.

È indispensabile non procedere più con la dispersione dell’edificato, ma piuttosto con la ricucitura delle aree di frangia, allo scopo di creare un giusto compromesso fra ciò che è costruito e ciò che deve restare naturale. Obiettivo deve essere la salvaguardia della percezione visiva dello spazio urbano attraverso interventi mirati, in termini di funzioni e volumetrie, nella ricerca di una concreta ed effettiva *armonia urbanistica*.

Secondo lo spirito della disciplina regionale sul consumo di suolo, l’obiettivo della pianificazione è quello di definire il confine della città all’interno del quale concentrare l’edificato.

Risulta, pertanto, necessario ricomporre il “confine urbano” nei contesti in cui la stratificazione nel tempo delle trasformazioni edilizie e degli interventi infrastrutturali, ha originato un territorio di margine della città disomogeneo, frammentato, irregolare, caratterizzato da discontinuità e vuoti.

Il territorio rurale – Valorizzazione e recupero

Il territorio rurale, grazie allo stato colturale ancora riconoscibile, alla presenza di corsi o specchi d’acqua, alla diffusa vegetazione, risulta un luogo di particolare pregio dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

In virtù di tali caratteristiche la tutela e la valorizzazione del territorio rurale non possono prescindere dall’incentivazione e il sostegno delle attività agricole. La carenza di analisi e di esperienze progettuali specifiche riguardanti il territorio agricolo, unitamente al trasferimento spesso acritico dei criteri della pianificazione urbana alle aree rurali, ha contribuito a creare situazioni di instabilità nell’organizzazione del territorio.

Oggi occorre far leva sulle possibilità delle aziende di coniugare le esigenze ambientali della collettività con i piani aziendali produttivi.

Per quanto riguarda gli edifici e i manufatti esistenti che il Piano degli Interventi individua quali elementi di pregio per il loro valore architettonico o ambientale, è necessaria una revisione della puntuale normativa che consenta uno snellimento delle procedure per una loro eventuale rifunzionalizzazione, coniugata con una nuova mappatura della qualità effettiva (grado di

intervento) degli immobili già censiti, così da incentivare ed agevolare il recupero degli edifici rurali, che costituiscono anche patrimonio storico, sociale ed architettonico della nostra realtà. Sul tema della tutela della qualità del territorio rurale, l'Amministrazione comunale conferma la sua grande attenzione ai temi della rigenerazione e della riqualificazione ambientale.

La qualità architettonica

L'architettura della città, piazze e palazzi che fanno da sfondo al nostro quotidiano e stanno dinanzi ai nostri occhi nella vita di tutti i giorni, costituisce espressione culturale connaturata alla civiltà umana, veicola valori e costumi della convivenza civile.

Non si può arrestare la metamorfosi della città che è un organismo vivo e vitale e oggi, di fronte alle sfide della globalizzazione e dell'emergenza ambientale, urge un cambiamento che non può essere procrastinato o negato, fossilizzandosi nel passato.

Il tessuto urbano e il patrimonio costruito per continuare a vivere in salute necessitano di essere rigenerati in modo sostenibile (ecologico, efficiente e duraturo) ma questo intervento non può essere eseguito senza rispetto delle testimonianze del passato, producendo architetture mediocri e intervenendo senza alcuna qualità architettonica.

Si tratta di un problema complesso, di natura prettamente culturale più che vincolistica. È del tema culturale che l'architettura deve sapersi far interprete, coniugando il rispetto per la tradizione con l'originalità e l'indipendenza creativa, il rigore tecnico con la sensibilità artistica, la prestazione energetica con la qualità compositiva.

L'articolazione del processo di pianificazione

Come già evidenziato, con il presente Documento Programmatico del Sindaco, l'Amministrazione fissa gli obiettivi della Pianificazione urbanistica.

La formazione della prossima Variante al Piano degli Interventi intende trattare, quindi, i temi già illustrati nel presente documento, come di seguito meglio sintetizzati:

- favorire modelli innovativi di partecipazione pubblico/privata al fine di soddisfare esigenze collettive che a partire delle richieste del privato chiamato a predisporre progetti di recupero riqualificazione, possano collimare con le esigenze di benessere collettivo, anche attraverso la redazione di progetti in variante al PI, quando coerenti con le scelte strategiche;
- rivedere la disciplina di porzioni di territorio all'interno del tessuto urbano esistente promuovendo, quando possibile, Piani di Iniziativa Pubblica al fine di soddisfare interessi collettivi;
- individuare e/o rivedere la classificazione relativa agli edifici con valore storico-testimoniale e/o contestuale modifica del grado di protezione e delle destinazioni d'uso ammesse per gli edifici già individuati nello strumento urbanistico vigente;
- aggiornare l'elenco degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, consentendo anche nuove destinazioni compatibili con il contesto di riferimento;
- consentire la modifica di lotti con Superficie Complessiva predefinita, già individuati nel Piano degli Interventi, al fine di consentire l'intervento edificatorio, qualora attualmente limitato o compromesso;
- modificare e aggiornare le norme tecniche di attuazione anche con la correzione di eventuali errori materiali rilevati nello strumento urbanistico vigente;
- favorire l'ampliamento e/o il cambio di destinazione d'uso di immobili produttivi e commerciali esistenti, al fine della loro rifunzionalizzazione;
- prevedere "Varianti Verdi" al fine di riclassificare le aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili, in esecuzione della L.R. 4/2015;
- classificare i manufatti incongrui per l'attribuzione di crediti edilizi a seguito rinaturalizzazione del suolo, in esecuzione della L.R. 14/2019;

Al fine di dare massima diffusione della redazione della variante al Piano degli Interventi, e al fine di garantire la trasparenza dei contenuti della stessa, l'Amministrazione

procederà alla pubblicazione di un avviso pubblico, affinché tutti gli aventi titolo possano presentare specifica istanza in merito ai temi suesposti.

Il processo di pianificazione del nuovo Piano degli Interventi, in coerenza con il bilancio comunale e la programmazione delle opere pubbliche, sarà, inoltre, coordinato con il Piano Urbano del Traffico (PUT) ed una compiuta visione di aree verdi e progetti di riforestazione urbana.

Una volta conclusa la fase di ricevimento delle istanze e svolte le opportune valutazioni e/o considerazioni sui contributi pervenuti, si procederà con l'elaborazione della proposta di variante, che verrà posta all'attenzione del Consiglio Comunale per l'adozione e la successiva approvazione ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

La concertazione e la partecipazione

La redazione della Variante al Piano degli Interventi avviene attivando contestualmente forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali interessati. Saranno attivate specifiche consultazioni con i cittadini, con le associazioni di categoria e i portatori di interessi, per incentivare le politiche proattive, e non solo normative di contrasto al consumo di suolo, fondate su un ripensamento degli usi di lunga durata e temporanei nonché delle modalità di gestione degli spazi attraverso il coinvolgimento di tutti attori sociali ed economici.