



COMUNE DI PREGANZIOL
Provincia di Treviso

TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI
Seconda Variante

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

ai sensi dell'art. 18 co. 1 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11



Il Sindaco
Dott.ssa Elena STOCCO

L'Assessore all'Urbanistica
Dott. Stefano MESTRINER

Il Responsabile del Settore III
Dott. Urb. Thomas GIRARDO

Luglio 2025

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE	5
3	MODALITÀ DI FORMAZIONE DELLE VARIANTI AL PI	8
4	LE TRAIETTORIE DI SVILUPPO FUTURO	11
	4.1 PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO DEL CONSUMO DI SUOLO	13
	4.2 CALIBRAZIONE DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO NEL TESSUTO CONSOLIDATO.....	14
	4.3 RIQUALIFICAZIONE E PROMOZIONE DELLE AREE CENTRALI	15
	4.4 SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE	17
	4.5 AGGIORNAMENTO DELL'APPARATO NORMATIVO E CARTOGRAFICO	18
5	CONCLUSIONI	19

1 | PREMESSA

Il presente documento avvia la procedura di redazione della seconda variante al terzo Piano degli Interventi del comune di Preganziol, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*".

La legge prevede che il procedimento di variante al Piano degli Interventi prenda avvio con la predisposizione, da parte del sindaco, di un documento in cui siano evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi; tale documento viene illustrato presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.

La presente variante assume come principio regolatore delle scelte pianificatorie il contenimento del consumo di suolo, in coerenza con i dettati normativi definiti dalla Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 e in continuità con i valori che le ultime Amministrazioni di Preganziol hanno perseguito nel governo delle trasformazioni urbanistiche.

Un'attenta riflessione da parte della Regione Veneto sullo stato del consumo di suolo ha ribadito la consapevolezza che il suolo costituisce una risorsa limitata e non rinnovabile, il cui utilizzo ha ricadute dirette sulla qualità della vita, sulla salute e, più in generale, sugli equilibri ambientali ed ecosistemici.

Il Comune di Preganziol, coerentemente con le finalità della L.R. 14/2017, ha adeguato il proprio strumento urbanistico ai principi informativi della legge, con la variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio approvata con D.C.C. n. 79 del 17.12.2019 e divenuta efficace in data 30.01.2020. Con tale variante sono stati delimitati gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) di cui all'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. 14/2017 e recepita la quantità massima di consumo di suolo assegnata con DGRV n. 668 del 15 maggio 2018 determinata in 28,46 ha.

Contestualmente sono state introdotte nel Piano Regolatore Comunale (PRC) misure, in particolare declinate nel secondo e terzo PI, volte alla riduzione progressiva e controllata dell'uso del suolo artificiale, culminate con l'istituzione dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (R.I.E.), in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050, al contempo creando le condizioni per la rinaturalizzazione del suolo impropriamente occupato e la riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano consolidato.

In continuità con i suddetti principi, la seconda variante al terzo Piano degli Interventi intende mettere mano allo strumento urbanistico con la finalità di operare un riordino cartografico e normativo del piano, mantenendone la struttura, i principi e le finalità, viceversa andando ad intervenire in corrispondenza di taluni aspetti e meccanismi ritenuti migliorabili successivamente all'applicazione degli stessi in sede di utilizzo dello strumento urbanistico.

Su tutti, l'istituto del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, articolato nella sottocategoria del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) introdotto con la Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 (c.d. "Veneto 2050"), il quale rappresenta un valido strumento per operare al riordino del territorio aperto e un ripristino dello stesso alle condizioni di naturalità, soprattutto quando connesse al territorio rurale. Tuttavia emerge la necessità di rendere il credito edilizio, e il CER nella sua accezione di strumento per la rinaturalizzazione del territorio, maggiormente efficaci e, pertanto, appetibili da parte dei soggetti interessati, così da incentivarne l'utilizzo con le suddette finalità.

Ed è proprio la regolamentazione degli interventi sul territorio agricolo, nel rispetto delle disposizioni del Titolo V della L.R. 11/2004, un tema su cui la presente variante intende operare. La disciplina normativa del Piano degli Interventi che regola il territorio rurale risulta bisognosa di un aggiornamento al fine di poter valutare la possibilità di operare interventi tipologici, ovviamente coerenti con il contesto, ma al contempo attuali ai tempi ed alle esigenze correnti, anche connesse al tema dell'efficiamento energetico dei fabbricati.

Perseguendo la finalità del contenimento di consumo di suolo, la variante intende focalizzare l'attenzione all'interno del tessuto consolidato con lo scopo di favorire i processi di rigenerazione urbana ed il recupero delle porzioni già costruite o comunque compromesse, in particolare relativamente a quelle situazioni che presentano funzioni non coerenti con la centralità dei luoghi ovvero risultano essere sotto utilizzate o addirittura in disuso.

La variante al piano si configura quale strumento di aggiornamento e miglioramento dei contenuti del piano vigente, al fine di garantirne la coerenza con gli obiettivi generali di pianificazione e l'adeguamento alle sopravvenute disposizioni normative e sovraordinate. Essa potrà comprendere modifiche alle disposizioni pianificatorie esistenti, finalizzate a incrementare la chiarezza interpretativa e l'efficacia dell'apparato normativo, nonché a correggere eventuali errori materiali e a recepire le mutate condizioni dei luoghi. In conformità ai principi di cui alla L.R. 14/2017, potranno essere introdotte variazioni puntuali, le quali non comportino consumo di suolo programmato, orientate alla riqualificazione del tessuto urbano.

2 | LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

IL CAMMINO PERCORSO

Il Piano Regolatore Comunale (PRC) del comune di Preganziol è redatto ai sensi della L.R. 11/2004 ed è composto da:

PAT | Piano di Assetto del Territorio comunale, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 175 del 27.06.2011 e divenuto efficace in data 24.09.2011 a seguito di pubblicazione sul BUR n. 68 del 09.09.2011;

PAT | Variante n. 1 di adeguamento alla L.R. 14/2017 in materia di contenimento del consumo di suolo, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 17.12.2019 e divenuta efficace in data 30.01.2020.

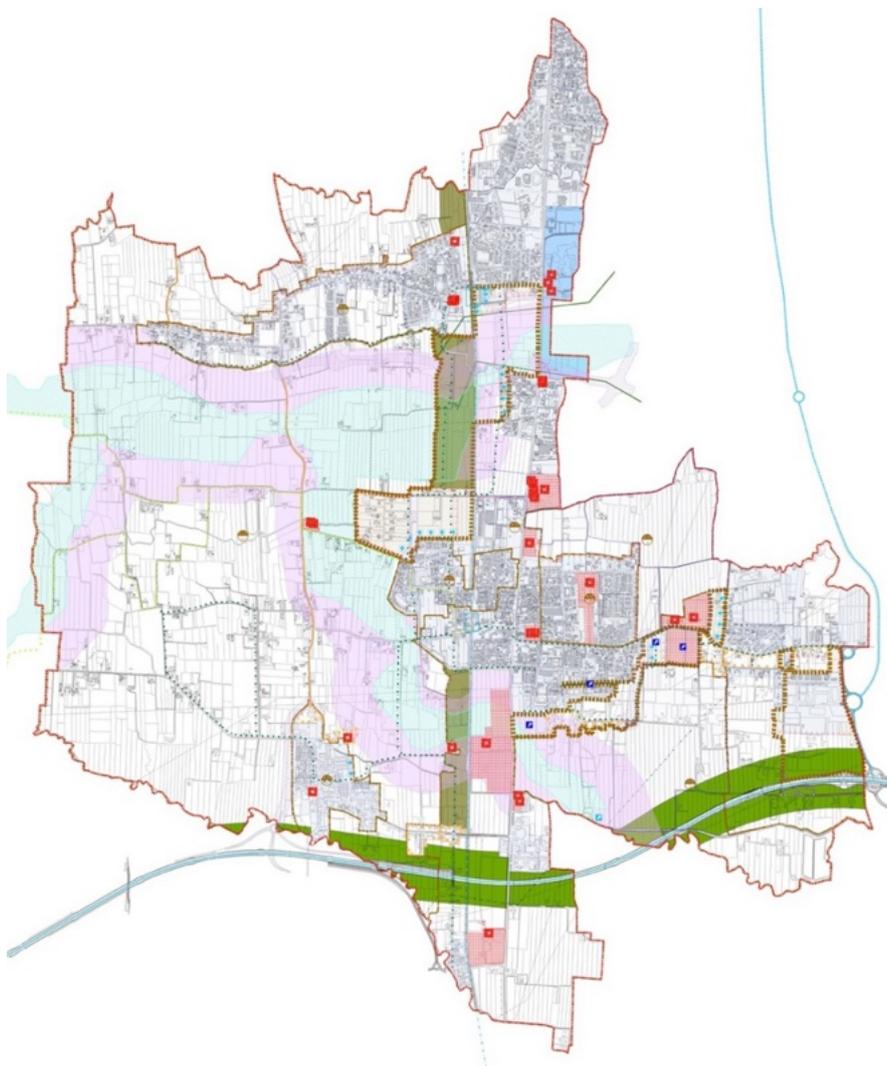


FIGURA 1 | PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – TAV. 4 _CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ

A seguito dell'approvazione del primo PAT, il Piano Regolatore Generale vigente (PRG), approvato con DGRV n. 5357 del 22.10.1985, e le sue successive varianti, hanno acquistato il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT, ai sensi dell'art. 48 della LR 11/2004.

PI | Primo Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18.07.2013, divenuto efficace in data 05.03.2014, e successive varianti parziali:

- *Variante n. 1* approvata con DCC n. 37 del 08.06.2017;
- *Variante n. 2* adottata con DCC n. 57 del 18.09.2014, non approvata con DCC n. 61 del 20.12.2015 per mancata finalizzazione dell'accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2004;
- *Variante n. 3* approvata con DCC n. 15 del 30.01.2017;
- *Variante n. 4* approvata con DCC n. 29 del 28.06.2018;
- *Variante n. 5* adottata con DCC n. 42 del 13.07.2017, non approvata per inserimento delle previsioni nel 2° P.I.

PI | Secondo Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 17.12.2019 efficace dal 24.04.2020 e successive varianti parziali:

- *Variante n. 1* approvata con DCC n. 15 del 23.03.2023;
- *Variante n. 2* approvata con DCC n. 85 del 29.12.2022;
- *Variante n. 3* approvata con verbale di Conferenza dei Servizi decisoria L. 241/90 in data 02.11.2022 congiuntamente al Comune di Mogliano Veneto;
- *Variante n. 4* approvata con DCC n. 16 del 23.03.2023.

PI | Terzo Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 22.04.2024 efficace dal 14.06.2024 e successiva prima variante parziale approvata con DCC n. 47 del 04.09.2024.

Il terzo Piano degli Interventi, in linea con i principi sopra descritti, si è configurato come un "*piano ecosistemico della città*", compiendo un primo passo verso una traiettoria di sviluppo allineata con gli obiettivi globali di contrasto dei cambiamenti climatici e con la transizione ecologica. La strategia proposta per migliorare il governo della rigenerazione urbana e territoriale prevede di associare ad ogni intervento edilizio o urbanistico, sulla base di un'approfondita conoscenza delle diverse realtà urbane e territoriali, un obiettivo di qualità definito e misurabile, da raggiungere adottando nella realizzazione dell'intervento una o più soluzioni ad alta sostenibilità; di particolare rilievo in questo senso risulta l'istituzione dell'*indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (R.I.E.)*, un indice numerico in grado di rappresentare il valore ambientale dell'intervento la cui finalità è certificare il miglioramento delle prestazioni ambientali del lotto.

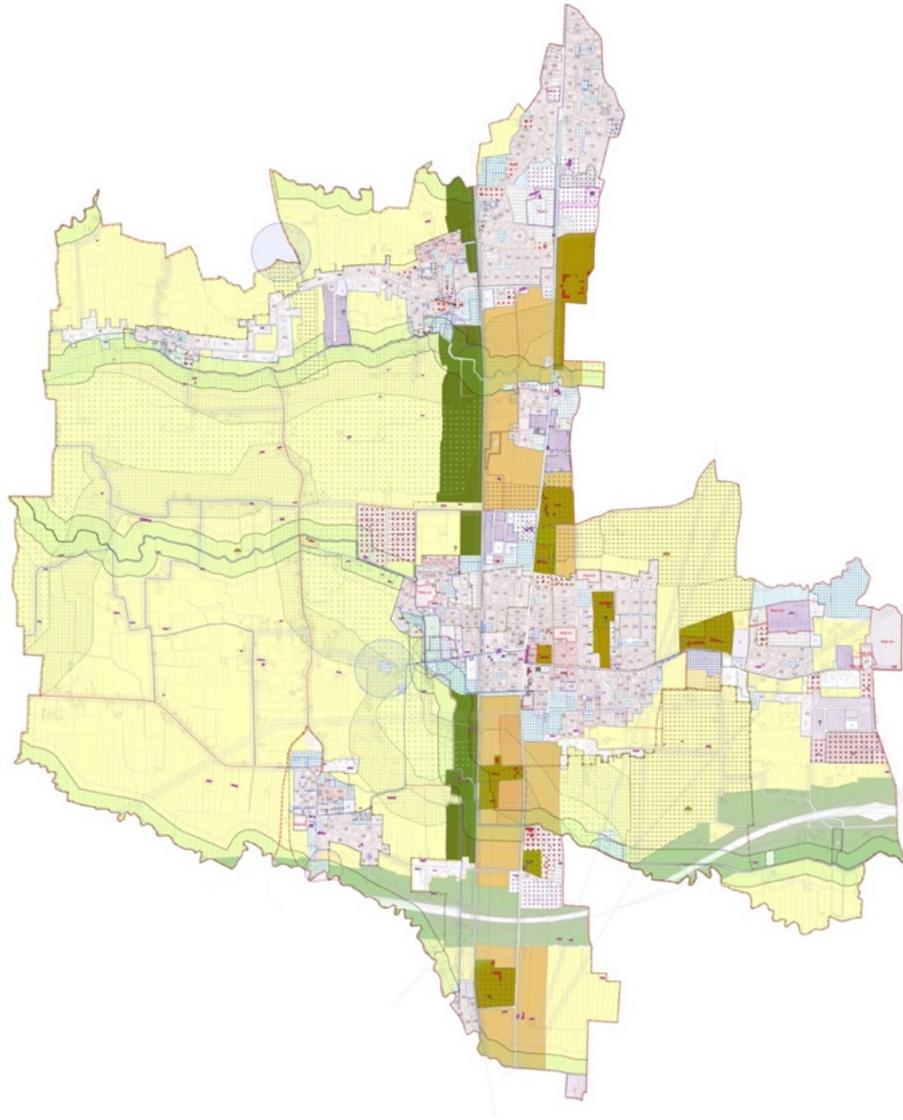


FIGURA 2 | PIANO DEGLI INTERVENTI - TAV. 1_ZONIZZAZIONE E VINCOLI

3 | MODALITÀ DI FORMAZIONE DELLE VARIANTI AL PI

Il procedimento di formazione delle varianti al Piano degli Interventi è disciplinato dall'art. 18 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e prevede la predisposizione di un documento programmatico da parte del Sindaco (c.d. "*Documento del Sindaco*") in cui si evidenziano, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi. Il presente documento viene illustrato presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.

Il Piano degli Interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009. Il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

Successivamente all'approvazione, il comune trasmette alla Giunta Regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis della L.R. 11/2004 dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE, EFFICACIA E VARIANTI AL PIANO DEGLI INTERVENTI

L.R. 11/2004 – art. 18



Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano 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. In tali ipotesi per le aree non pianificate si applica l'art. 33 della L.R. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza.

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. La proroga può essere autorizzata 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. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione.

4 | LE TRAIETTORIE DI SVILUPPO FUTURO

GLI OBIETTIVI E LE FINALITÀ DELLA VARIANTE

La seconda variante al terzo Piano degli Interventi intende operare una programmazione degli interventi coerente ed attenta alla limitazione del consumo di suolo, in linea con i dettati della L.R. 14/2017 e le più ampie politiche nazionali e comunitarie, volte al contenimento degli interventi che comportano un'impermeabilizzazione delle superfici naturali e seminaturali.

Conseguentemente la variante interverrà in modo particolare all'interno del tessuto consolidato, con l'obiettivo di calibrare gli interventi in base ai principi di cui al presente documento e con la finalità di favorire il completamento delle parti di città non ancora realizzate, incentivando la rigenerazione delle porzioni che ospitano funzioni in contrasto con il tessuto insediativo residenziale ovvero le parti sottoutilizzate o dismesse.



PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO DEL CONSUMO DI SUOLO



CALIBRAZIONE DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO NEL TESSUTO CONSOLIDATO



RIQUALIFICAZIONE E PROMOZIONE DELLE AREE CENTRALI



SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE



AGGIORNAMENTO DELL'APPARATO NORMATIVO E CARTOGRAFICO

In particolare dovranno essere promosse le azioni volte ad una riqualificazione e promozione delle aree centrali, favorendo l'accessibilità e la fruibilità delle stesse, valorizzando gli spazi aperti e studiando soluzioni mirate alla promozione della mobilità lenta.

Al di fuori del tessuto consolidato, la variante si pone l'obiettivo di aggiornare l'apparato normativo che regola le zone rurali con lo scopo di regolamentare sia gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che quelli di nuova costruzione, qualora realizzati in loco, affinché siano coerenti con il contesto rurale, ma allo stesso tempo adeguati agli attuali standard edilizi.

Infine la redazione della variante costituisce un momento per operare una "manutenzione ordinaria" dell'apparato di piano, sia per la parte cartografica che normativa, andando ad intervenire su quei punti per i quali è emersa la necessità di precisare, aggiustare o calibrare taluni aspetti.

4.1 | PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO DEL CONSUMO DI SUOLO



La seconda variante al terzo Piano degli Interventi si pone l'obiettivo di intervenire sullo strumento urbanistico al fine di operare un riordino sia degli elaborati di piano che dell'apparato normativo, preservandone la struttura, i principi e le finalità.

Nell'ottica del contenimento del consumo di suolo, in via prioritaria la variante intende focalizzare gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, così come definiti dalla lettera g) del primo comma dell'art. 2 della L.R. 14/2017 e delimitati dalla Variante n. 1 al PAT approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 17.12.2019.

La stessa legge regionale contempla l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo qualora non si riscontri la presenza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente; troviamo riscontro di tale principio anche all'articolo 2, comma 1, lettera d) della L.R. 11/2004.

In quest'ottica la presente variante, più che mettere in campo interventi di trasformazione che comportino il consumo di nuovo suolo, intende incentivare azioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente contestualmente a operazioni di "pulizia" del territorio, soprattutto rurale, incentivando la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, trasferendo le corrispondenti volumetrie all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Con suddette finalità, la variante intende promuovere e favorire l'utilizzo dell'istituto del credito edilizio, sia nella sua forma generale che nella fattispecie del credito edilizio da rinaturalizzazione introdotto con la L.R. 14/2019. Tale strumento risulta già disciplinato dal Piano degli Interventi, tuttavia si riscontra l'esigenza di ampliarne il campo di applicazione, in tal modo rendendolo più appetibile ad un utilizzo diffuso sul territorio comunale. La variante pertanto si pone l'obiettivo di individuare formule normative in grado di incentivare l'atterraggio del credito edilizio, come ad esempio l'introduzione di indici edificatori differenziali nelle zone territoriali omogenee del tessuto insediativo consolidato.

Dal punto di vista dimensionale risulta opportuno computare il carico insediativo previsto dal piano di assetto del territorio al netto delle capacità utilizzata dal Piano degli Interventi e sue successive varianti; tale attività risulta indispensabile per definire il quadro della capacità insediativa residua del PAT, presupposto necessario alla definizione delle strategie operative da mettere in atto da parte della presente e successive varianti al PI.

4.2 | CALIBRAZIONE DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO NEL TESSUTO CONSOLIDATO



Il contenimento del consumo di suolo presuppone che eventuali fabbisogni di carattere insediativo trovino prioritario riscontro all'interno del tessuto consolidato, operando interventi di recupero, riuso, riqualificazione e valorizzazione di porzioni dello stesso.

Pertanto la variante si pone l'obiettivo di favorire le azioni volte alla rigenerazione urbana relativa alle parti di città e del territorio, più in generale, interessate da un utilizzo improprio o comunque non coerente con il contesto insediativo in cui sono collocate. Tale concetto non può limitarsi al solo livello urbanistico-edilizio, ma va esteso anche all'accezione economica-sociale, strettamente connessa al processo di recupero del patrimonio edilizio esistente degradato, abbandonato, sottoutilizzato o utilizzato impropriamente.

Con tale finalità la variante dovrà promuovere l'adozione di usi del patrimonio edilizio esistente facilmente adattabili alle esigenze derivanti dal territorio, con funzioni compatibili con il contesto e connesse con il sistema degli spazi pubblici.

Gli interventi promossi dalla variante dovranno mirare ad un generale innalzamento degli standard qualitativi in ambito urbano, promuovendo gli interventi migliorativi del patrimonio architettonico sia nelle operazioni di rigenerazione urbana che di nuova costruzione.

La variante dovrà verificare le carature insediative che gravitano nel tessuto consolidato, affinché l'applicazione dei parametri urbanistici che regolamentano gli interventi siano in grado di accompagnare il progetto architettonico alla migliore espressione edilizia dell'intervento.

Nel processo di redazione della variante si dovrà operare una riflessione anche sulle destinazioni d'uso ammissibili, sia all'interno del tessuto a prevalente destinazione residenziale che nelle aree produttive. Nel primo caso dovranno essere ammesse le destinazioni che, compatibili con il contesto abitativo, consentano un più snello e agevole riuso del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso una riqualificazione dello stesso. Per quanto concerne le funzioni produttive, oltre alle destinazioni compatibili con l'uso industriale, dovranno essere regolamentate le destinazioni d'uso complementari al manifatturiero.

4.3 | RIQUALIFICAZIONE E PROMOZIONE DELLE AREE CENTRALI



Gli interventi di rigenerazione urbana devono inserirsi nel più ampio sistema degli spazi aperti presenti nel tessuto insediativo, integrandosi con gli stessi e contribuendo a definirne un nuovo assetto. Tali luoghi ambiscono a tornare a rivestire il ruolo di spazi di relazione, ma per fare questo devono garantire delle attrattività, sottoforma sia di servizi alla persona che di offerta commerciale promossa.

La variante si propone quindi di agevolare gli interventi volti a rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività e fruibilità; in tal senso un ruolo importante può essere svolto sia dalla qualità urbana che ambientale degli spazi, perpetuando la definizione di ecosistema urbano già introdotto con il terzo Piano degli Interventi.

Infine l'attrattività delle aree centrali dovrà essere supportata da un'adeguata accessibilità, affinché gli spazi siano facilmente raggiungibili; in tal senso le modifiche introdotte dalla variante dovranno privilegiare gli interventi volti a favorire la permeabilità pedonale delle aree centrali, integrando la rete dei percorsi esistenti e programmando gli interventi di recupero del tessuto urbano con soluzioni finalizzate a questo obiettivo.

Non da ultimo dovrà essere affrontato il tema della gestione veicolare nelle aree centrali o immediatamente prossime individuando, seppur a livello strategico, linee di sviluppo per una città che vuole essere facilmente raggiungibile e contemporaneamente sostenibile sul piano della mobilità lenta.

Il recupero delle aree centrali si inserisce nel più ampio disegno di riorganizzazione del capoluogo e delle frazioni, già avviato dal terzo Piano degli Interventi attraverso la schedatura degli isolati urbani. In particolare, per quanto concerne il centro di Preganziol, la variante intende proseguire il lavoro avviato dalla precedente revisione dello strumento urbanistico, perpetuando lo "*Schema Guida per la riorganizzazione dell'isolato centrale*" e il disegno regolatore dallo stesso definito.

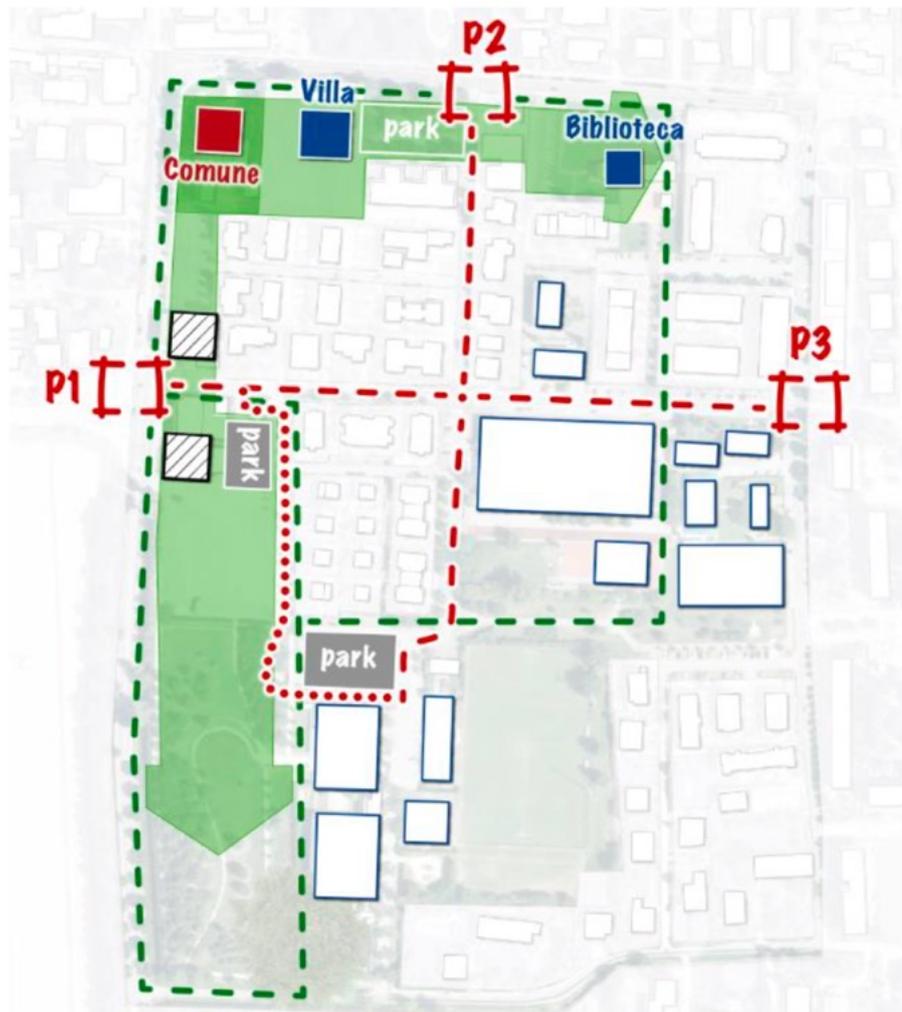


FIGURA 3 | SCHEMA GUIDA PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'ISOLATO CENTRALE PROPOSTO DALLA PRIMA VARIANTE AL 3° PI

4.4 | SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE



Nel rispetto della disciplina di carattere sovraordinato, con particolare riferimento a quanto stabilito dal Titolo V della L.R. 11/2004, la variante intende intervenire sulla normativa relativa al territorio rurale. Tale volontà è mossa dalla necessità di aggiornamento delle NTO che disciplinano gli interventi in zona agricola, al fine di consentire la valutazione di soluzioni in grado di dare una risposta alle attuali esigenze insediative, con attenzione alla coerenza tipologica dettata dal contesto rurale.

L'obiettivo è quello di salvaguardare le caratteristiche tipologiche proprie del territorio rurale, garantendo al contempo la possibilità di operare, in fase attuativa, soluzioni progettuali in grado di apportare un contributo di valore aggiunto al territorio. Tale finalità dovrà essere supportata da un adeguato apparato normativo che incentivi il ricorso a forme e materiali rispettosi della tradizione locale, ma al contempo consenta la ricerca di soluzioni qualificanti per il territorio.

In armonia con l'obiettivo di programmazione e controllo del consumo di suolo, la variante dovrà favorire quanto più possibile l'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione di cui alla L.R. 14/2019 con la finalità di ripulire il territorio rurale da eventuali opere incongrue o elementi di degrado ivi presenti.

L'eventuale riutilizzo, totale o parziale, della volumetria o della superficie, dei manufatti demoliti dovrà avvenire negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) individuati dal PAT in applicazione alla L.R. 14/2017 o in aree allo scopo individuate nel PI, così da non compromettere l'integrità del territorio agricolo.

L'area lasciata libera dai manufatti incongrui, inutilizzati o degradati, dovrà infatti essere ripristinata all'uso agricolo prevalente o comunque rinaturalizzata; viceversa, i manufatti per i quali viene riconosciuto un valore storico, ancorché legato al paesaggio naturale agricolo, dovranno essere preservati e valorizzati, qualora abbandonati, recuperandoli ad usi compatibili con il contesto rurale, con le premesse di cui sopra.

4.5 | AGGIORNAMENTO DELL'APPARATO NORMATIVO E CARTOGRAFICO



La redazione della presente variante costituisce un momento utile per apportare degli adeguamenti in senso migliorativo all'apparato di piano, purché le stesse risultino coerenti con gli obiettivi di carattere generale definiti dal medesimo.

Con questa finalità la variante potrà introdurre delle modifiche sia all'impianto normativo che agli elaborati cartografici, recependo disposizioni di legge, previsioni, indirizzi, direttive o prescrizioni di strumenti di pianificazione sovraordinati. Ugualmente il piano potrà essere integrato allineando lo stesso alle indicazioni derivanti da strumenti di settore, siano essi di carattere territoriale che locale.

Relativamente alle norme tecniche operative (NTO) potranno essere introdotte indicazioni ritenute maggiormente esplicative, chiarificatorie o comunque volte a perseguire con maggiore efficacia le azioni di piano, purché coerenti con le finalità del medesimo.

Anche in tal senso, nel processo di redazione della variante verrà valutata la possibilità di rivedere la classificazione di taluni edifici aventi grado di protezione di cui all'art. 14 delle NTO, ovvero di individuarne di altri meritevoli di tutela date le caratteristiche storico-testimoniali o architettoniche.

La variante potrà inoltre apportare delle modifiche volte a recepire l'indicazione corretta dello stato dei luoghi ovvero la rettifica o la correzione di meri errori materiali eventualmente riscontrati nella documentazione di piano.

5 | CONCLUSIONI

GLI EFFETTI ATTESI

La seconda variante al terzo Piano degli Interventi del comune di Preganziol viene redatta con l'obiettivo di affinare lo strumento urbanistico in continuità con il processo di revisione del PI avviato con le precedenti varianti.

L'attività di riordino normativo e cartografico viene programmata all'interno della più ampia strategia di contenimento del consumo di suolo, stimolato dalla disciplina normativa di carattere sovraordinato e sui cui il comune di Preganziol ha operato le scelte pianificatorie degli ultimi anni.

La variante dovrà dare consapevolezza del carico insediativo, previsto dal PAT, già speso dal PI e dalle sue varianti e, conseguentemente, fornire una quantificazione della capacità residua per le prossime revisioni dello strumento pianificatorio. Tale dato dovrà tenere conto delle previsioni introdotte dalla redigenda variante, la quale intende verificare l'incidenza dei parametri urbanistici, soprattutto all'interno del tessuto consolidato, con la finalità di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo naturale ed il conseguente consumo dello stesso.

Da questa variante ci si attende un'ulteriore spinta all'utilizzo del credito edilizio, soprattutto nella sua accezione di riordino e riqualificazione del territorio in senso ampio, con particolare riferimento al territorio agricolo. Congiuntamente la variante dovrà restituire una normativa di piano relativa alle aree rurali più attuale e capace di accogliere le richieste del territorio, sia in termini di salvaguardia della componente agricola che di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Questa variante persegue la volontà di ridisegnare il centro di Preganziol, mettendo a sistema le polarità ed i servizi presenti; il fine è quello di creare una connessione tra questi elementi, favorendo una rete di percorsi dedicati alla mobilità lenta. Il fine è quello di ottenere una migliore accessibilità ai principali luoghi di interesse da parte della cittadinanza e, congiuntamente ad un'adeguata offerta commerciale, anche una rivitalizzazione delle aree centrali.