

CITTÀ DI RONCADE

*Provincia di Treviso*



## DOCUMENTO DEL SINDACO

Art. 18, comma 1 della Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11,

# 5<sup>a</sup> Variante al Piano degli Interventi

*Gennaio 2026*

Illustrato durante la seduta del Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_

## Indice

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Introduzione .....                                                    | 3  |
| 1. L'attuale contesto normativo e della pianificazione comunale ..... | 4  |
| 2. Contenuti del Piano degli Interventi .....                         | 6  |
| 3. I contenuti della 5^ Variante al PI .....                          | 7  |
| 4. Effetti attesi dalla Quinta Variante .....                         | 9  |
| 5. Iter di formazione e approvazione.....                             | 10 |

## Introduzione

Il Comune di Roncade è dotato di Piano Regolatore Comunale – PRC previsto dalla legge urbanistica regionale.

I due livelli di pianificazione comunale previsti dal legislatore regionale – Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi – sono anch'essi adeguati alle disposizioni regionali, in particolare a quelle previste dalla legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”*.

L'ultimo aggiornamento del Piano degli Interventi risale alla variante parziale n. 6, che si è conclusa con l'approvazione consiliare intervenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16.04.2024.

E' qui opportuno ricordare che con la variante parziale n. 6 l'Amministrazione Comunale ha provveduto a:

- Rafforzare gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, riqualificazione urbana e rinaturalizzazione del territorio, assunti negli ultimi anni dalle politiche territoriali,
- Introdurre una graduale limitazione delle espansioni insediative oltre le aree già trasformate, ovvero gli “ambiti di urbanizzazione consolidata” così come definiti dalla disciplina regionale,
- Porre nuovamente in esame gli “ambiti di urbanizzazione consolidata” individuando le destinazioni non più consone all'attuale situazione socio-economica e oggetto di degrado anche sotto il profilo urbanistico ed edilizio o sociale,
- Introdurre nel piano regolatore – piano degli interventi - strumenti idonei a perseguire obiettivi di riqualificazione urbana.

Il presente documento, previsto dall'art. 18 comma 1 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, costituisce azione di avvio della Variante (generale) n. 5 al Piano degli Interventi (PI).

Quanto all'ordine logico, il presente documento riprende quello di avvio della Variante parziale n. 6, pur dando conto degli aggiornamenti in termini di contenuti ed obiettivi (effetti attesi).

Con riguardo, infine, alla denominazione della nuova Variante al PI si ritiene opportuno precisare che viene mantenuta la sequenza di denominazione delle Varianti al PI finora adottata dall'Amministrazione, che ha mantenuto distinte in:

- Varianti (generali) al PI, giunte alla Variante n. 4, e
- Varianti parziali, come detto giunte alla variante n. 6.

Il presente documento, dunque, concernente variante generale al PI, è relativo alla **“Quinta Variante al PI”**.

## 1. L'attuale contesto normativo e della pianificazione comunale

Il Comune di Roncade è dotato del *Piano Regolatore Comunale (PRC)* ai sensi dell'art. 12 della L.r. n. 11/2004 costituito da:

- *Piano di Assetto del Territorio (PAT)* ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n.3682 del 30/11/2009 ed ha acquisito l'efficacia dal 05.01.2010;

- *Variante al Piano di Assetto del Territorio* di adeguamento alla L.R. 14/2017 “*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla L.R. 23 aprile 2004 n.11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio.*” approvata con DCC n. 41 del 30.11.2020;
- *Prima Variante al Piano degli Interventi* di adeguamento al PAT è stata approvata con DCC n. 57 del 29.11.2010;
- *Seconda Variante al Piano degli Interventi* approvata con DCC n. 71 del 19.12.2011;
- *Variante al PI di adeguamento al Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale del Fiume Sile* approvata con DCR n. 58 del 26.07.2007 approvata con DCC n. 45 del 28.09.2012;
- *Terza Variante al Piano degli Interventi* approvata con DCC n. 54 del 27.10.2012;
- *Quarta Variante al Piano degli Interventi* approvata con DCC n. 79 del 28.12.2015;
- *Prima Variante Parziale al PI* approvata DCC n.31 del 29.07.2013;
- *Seconda Variante Parziale al PI* approvata con DCC n. 56 del 26.09.2014;
- *Terza Variante Parziale al PI* approvata con DCC n. 6 del 18.01.2017;
- *Variante al PI allegata all'accordo di programma H-Campus*, esecutivo con Decreto n. 159 del 20.09.2017;
- *Quarta Variante Parziale al PI* approvata con DCC n. 16 del 30.04.2018;
- *Quinta Variante Parziale al PI* approvata con DCC n. 6 del 25.05.2020;
- *Sesta Variante Parziale al PI* approvata con DCC n. 17 del 16.04.2024.

In linea generale, quanto a principali caratteristiche insediative, Roncade è Comune caratterizzato da un territorio pianeggiante, che ospita attività di tutti i settori produttivi e negli ultimi decenni è stato ripetutamente interessato da processi di trasformazione urbanistica ed edilizia, anche con interventi significativi che hanno valorizzato l’iniziativa e la partecipazione di investimenti privati ai processi di pianificazione.

Il tessuto urbano si sviluppa sulla base di modelli insediativi simili ad altri territori del trevigiano, caratterizzato da centri abitati e da edificazione diffusa: la complessa rete infrastrutturale consente e sostiene il sistema della mobilità, locale e di attraversamento.

L'analisi del contesto territoriale e socio-economico ha evidenziato la necessità di insistere nel porre attenzione al tessuto urbano ed in particolare alle aree del cosiddetto “consolidato” per migliorarne la qualità e la fruibilità, proseguendo azioni finalizzate alla rigenerazione di aree degradate o dismesse e valorizzando ulteriormente il patrimonio storico e ambientale del Comune.

L’attuale condizione, nella quale la 5^ Variante al Piano degli Interventi si inserisce, è quella della fase post-epidemica e degli sforzi di ripresa socio-economica, sostenuta anche dagli investimenti comunitari e statali che hanno incentivato secondo lo schema delle “missioni” vari fronti di intervento, compreso quello delle opere pubbliche e dei vari settori di edilizia pubblica (scolastica, sportiva, ...).

Sono poi intervenute varie modifiche normative orientate al recupero (e trasformazione) del patrimonio edilizio esistente: a riguardo basti citare il Decreto-Legge n. 69 del 2024 - cosiddetto “Decreto Salva-Casa” convertito in legge n. 105 del 2024 – a motivo del rinvio che viene fatto agli “strumenti urbanistici comunali” per vari aspetti che regolano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Inoltre, a quasi due decenni dall'avvio delle attività di redazione del nuovo piano regolatore comunale (il "Documento preliminare" del PAT è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 150 del 02.10.2006), e dopo il significativo protrarsi di termini – per effetto di specifiche disposizioni normative di differimento di termini per l'attuazione di trasformazioni edilizie come pure per l'attuazione di interventi convenzionati – si rende necessaria una ricognizione delle attività previste dal Piano regolatore e non ancora concluse, valutando la possibilità di introdurre misure incentivanti l'attuazione, o la conclusione, degli interventi previsti o avviati: ciò a valere per gli accordi urbanistici, comunque denominati, come pure per i piani attuativi ed i permessi di costruire (convenzionati o meno).

E', poi, da richiamare l'articolato contesto pianificatorio che si è venuto delineando negli ultimi anni per il territorio di Roncade, per effetto di disposizioni di legge oppure per lo sviluppo di politiche territoriali in taluni settori (turistico, della mobilità, della telefonia, ...).

Lo scenario della pianificazione e della programmazione comunale di settore è costituito da vari piani e programmi (PAESC, Piano delle Acque, Piano di Protezione Civile, Piano della telefonia, ...): della congruenza esterna di tali piani e programmi e, per quanto qui occorre, della coerenza delle previsioni di tali strumenti con il principale strumento di governo del territorio (PRC) è necessario venga dato conto, nei termini e modalità consentite, in sede di aggiornamento del piano regolatore.

Viene richiamata, infine, la correlazione delle previsioni dello strumento urbanistico (e quindi di ogni Variante al PI) con gli ordinari strumenti di programmazione dell'Ente, che l'ordinamento statale prevede vengano periodicamente monitorati ed aggiornati (Programma OOPP, DUP, ...).

## 2. Contenuti del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi e le sue Varianti, come previsto dalla Legge urbanistica regionale, assumono i contenuti previsti dall'art. 17 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, che vengono di seguito richiamati:

- a) suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee;*
- b) individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e detta criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) definisce i parametri per l'individuazione delle varianti ai PUA;*
- d) individua le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) definisce le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) individua le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) definisce e localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione da realizzare o riqualificare;*
- i) individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;*
- j) detta la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;*

*k) detta la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.*

### 3. I contenuti della 5^ Variante al PI

La 5^ Variante (generale) al PI non intende limitarsi ad effettuare interventi “manutentivi” allo strumento urbanistico, attività queste peraltro periodicamente necessarie sul principale strumento comunale di governo del territorio ma, in continuità con l’attività finora svolta, si propone di migliorare ed ulteriormente sviluppare questioni di ordinato sviluppo e riordino del territorio comunale.

- A) Dovranno, pertanto, proseguire le attività già intraprese con la Variante parziale n. 6, consistenti nella:
1. programmazione dell’uso del suolo e riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, e la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato;
  2. verifica della compiutezza delle disposizioni del PI di tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, ed introduzione di strumenti di promozione della biodiversità coltivata;
  3. riqualificazione e rigenerazione di ambiti di urbanizzazione consolidata, ricorrendo all’utilizzo di suolo quando non esistano alternative sostenibili alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
  4. verifica ed eventualmente aggiornamento il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana precisando i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona, le eventuali destinazioni d’uso incompatibili e le ulteriori misure di tutela e compensative;
  5. aggiornamento del riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, anche con misure di premialità.
- B) Alle sopradette attività, ed alla luce dei nuovi scenari normativi e di politiche di settore, si intendono affiancare specifiche azioni della Variante odierna, consistenti in:
6. valorizzazione e miglioramento della qualità urbana dei centri abitati (capoluogo e frazioni) attraverso previsione di ulteriori interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, con recupero edilizio o urbanistico del patrimonio dismesso, e previsione di completamento delle reti ciclo-pedonali;
  7. miglioramento dello “zoning” del territorio, con aggiornamento delle trasformazioni edilizie avvenute negli ultimi anni e verifica della coerenza complessiva disegno, con i recenti interventi infrastrutturali e di trasformazione edilizia intervenuti (H-Farm, ampliamenti di insediamenti produttivi effettuati negli ultimi anni in applicazione della L.R. 55/2012, ...),

8. ricognizione del patrimonio edilizio (e di contesto) di valore storico ed ambientale, anche aggiornando l'assetto del sistema dei vincoli e gradi di protezione comunale (nel rispetto dei contenuti del PAT) e delle schedature di taluni edifici o aggregati abitativi;
9. ricognizione dei vincoli di tutela dell'ambiente e del paesaggio, e loro aggiornamento rispetto alle mutate contesti insediativi o alle previsioni di zoning del PI;
10. verifica, allo scopo di limitare il consumo di suolo, della possibilità di introdurre modelli insediativi che prevedano - in talune parti del territorio - lo sviluppo dell'edificato in altezza, valutando l'impatto paesaggistico e ambientale di un eventuale aumento degli indici edificatori e definendone criteri e limiti;
11. individuazione di ambiti del territorio dismessi o parzialmente utilizzati – compresi quelli a destinazione produttiva – in particolare se dislocati in posizione strategica per agevolare lo sviluppo di politiche sovracomunali del turismo, compreso quello fluviale, anche con eventuale aggiornamento delle schede “K” del Piano Ambientale del Parco del fiume Sile;
12. miglioramento dello strumento comunale (PI), negli elaborati cartografici come pure in quelli normativi, per valorizzazione e precisare ulteriormente le modalità di utilizzo del credito edilizio e le aree più idonee per il suo “atterraggio”;
13. coordinamento delle previsioni dello strumento urbanistico (PI) con i vari piani di settore che sono stati recentemente aggiornati (per solo esempio, Piano della Telefonia) o che nel periodo di redazione della Variante saranno oggetto di variazioni o nuove stesure (ancora a titolo di esempio, Piano delle Acque, Piano di Protezione Civile, ...), in particolare per i piani e programmi afferenti il sistema della mobilità;
14. valutazione, ferma restando la competenza normativa nazionale in materia di cambio di destinazione d'uso degli immobili come regolato da ultimo con la legge 105/2024, circa la necessità di adozione di disposizioni comunali interne allo strumento urbanistico;
15. individuazione, sulla scorta di proposte dei soggetti privati, di aree idonee alla riduzione della capacità edificatoria, comprese le attività previste dalla legge regionale 16 marzo 2015 n. 4 che, tra le varie “disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette”, ha previsto, all'art. 7, le “varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili”;
16. recupero di ambiti o insediamenti produttivi dismessi, in particolare se posti in un ambito urbano, mediante riqualificazione o riconversione delle destinazioni;
17. verificare l'idoneità di aree per le attività artigianali, comprese quelle di servizio all'interno dei centri abitati, al fine di valorizzarne la presenza nel tessuto socio-economico del territorio comunale;
18. stesura aggiornata di tutti gli elaborati del PI con inserimento, nei documenti di testo, cartografici e data-base, ad uso degli addetti ai lavori, degli Enti ed Amministrazioni.

Analogamente alla precedente Variante al PI, la Quinta Variante dovrà verificare la quantità di aree di espansione previste e non superare il valore massimo di consumo di suolo ammesso.

Per tale motivo le trasformazioni urbanistiche ed edilizie da preferire ed agevolare consisteranno negli interventi interni agli ambiti di urbanizzazione consolidata, anche più se previsti dal Piano degli Interventi in vigore e non ancora (del tutto) attuate.

L'esame ed eventuale accoglimento di proposte di trasformazione esterne agli ambiti del “consolidato” sarà subordinato alla verifica di effettiva impossibilità di intervenire nel tessuto insediativo esistente, e

comunque tale opzione dovrà necessariamente tener conto delle superfici in gioco a detrazione di quella assegnata e riconosciuta dalla Regione.

## 4. Effetti attesi dalla Quinta Variante

In questo paragrafo vengono individuati gli effetti, intesi come esito delle attività che si intendono intraprendere e, quindi, le finalità ed obiettivi verso i quali i contenuti della Variante sono orientati.

La variante n. 5 al PI intende mantenersi entro il perimetro degli obiettivi strategici del Piano di Assetto del Territorio (PAT), richiamando gli obiettivi strategici contenuti nelle linee programmatiche dell'Amministrazione ed alla luce della normativa regionale vigente, adottare misure finalizzate a:

- *Promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, contemperando gli interessi tra esigenze economiche, sociali e ambientali.*
- *Tutelare e valorizzare il paesaggio, il patrimonio storico-culturale e le risorse naturali del Comune;*
- *Migliorare la qualità della vita dei cittadini ed i servizi a supporto delle attività produttive nel territorio, garantendo la disponibilità di servizi e infrastrutture adeguate.*

Gli obiettivi della Variante sono dunque, così riassumibili:

1. Migliorare la qualità urbana del territorio e dei centri abitati in particolare, per renderli più accoglienti, fruibili e attrattivi,
2. Promuovere la rigenerazione urbana, prevedendo azioni per il recupero di aree degradate o dismesse e valorizzando il patrimonio edilizio esistente,
3. Tutelare e valorizzare il patrimonio storico, culturale e ambientale del Comune, adottando misure per la sua conservazione e fruizione per le generazioni future,
4. Favorire lo sviluppo economico e occupazionale, ricercando previsioni urbanistiche che agevolino nuove opportunità di lavoro e incentivino gli investimenti,
5. Promuovere la sostenibilità ambientale, riducendo per quanto possibile il consumo di suolo e incentivando la mobilità sostenibile, nella consapevolezza che le risorse a disposizione non sono infinite,
6. Proseguire nel cammino intrapreso con la Variante n. 6, laddove già veniva auspicata *“La messa in campo di azioni che favoriscano il recupero del tessuto insediativo consolidato, non solo limitando le trasformazioni di nuovo suolo, ma incentivando l'appetibilità del recupero dell'esistente,...”*.

## 5. Iter di formazione e approvazione

Il Piano degli Interventi e le sue Varianti, come previsto dalla Legge Urbanistica regionale, è formato da:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;

- c) le norme tecniche operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) il registro dei crediti edilizi;
- f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di variante.

La Variante al Piano degli Interventi è adottata e approvata dal consiglio comunale.

Nella fase di redazione del Piano, come pure delle sue Varianti, possono essere adottate forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati. Potranno anche essere attuate iniziative di informazione alla cittadinanza per consentire la presentazione di proposte di variante da parte della cittadinanza.

Successivamente all'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.

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, o della variante, è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione; il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio del comune.

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.

Questo documento, atto di avvio del procedimento della Quinta Variante al PI, verrà illustrato presso la sede del Comune nel corso di un apposito consiglio comunale.

A conclusione di questo mio documento, esprimo l'augurio che la Quinta Variante possa essere - per il Consiglio Comunale in primis, per tutti coloro che saranno chiamati a partecipare alla sua formazione, per infine per tutta la comunità civile che vive ed opera a Roncade – occasione per ripensare e ridisegnare il futuro del nostro Comune, fedeli alla storia che ci ha preceduto e fissi sugli obiettivi di sostenibilità, qualità della vita, qualità dell'ambiente, e benessere anche per coloro che verranno.

Roncade, gennaio 2026

**Il Sindaco**  
*Marco Donadel*