

COMUNE DI SAN VENDEMIANO

Provincia di Treviso

Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi

Variante generale al PI n.15

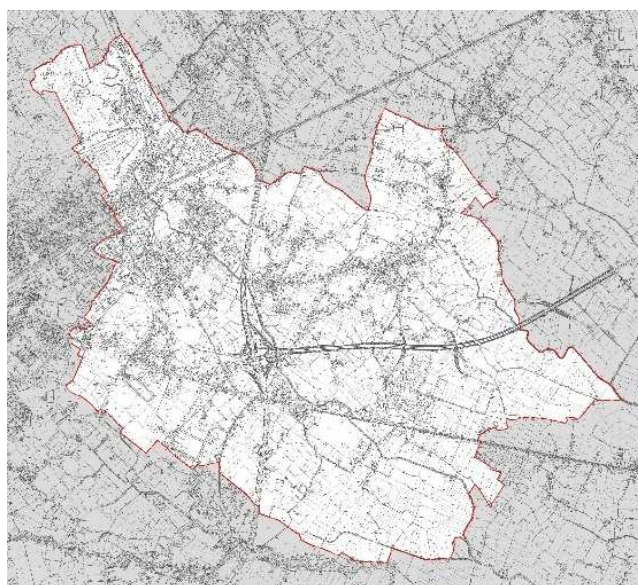
Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

DOCUMENTO DEL SINDACO

SINDACO
Guido Dussin

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Romina Cettolin

maggio 2026



PREMESSA

La **Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11** stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Nella Legge Urbanistica Regionale n° 11/2004 il Piano Regolatore Generale della previgente Legge Urbanistica Regionale n° 61/1985 diventa **Piano Regolatore Comunale**, articolandosi, in:

- **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** "*strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art.12)*", oppure **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)**, qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;

- **Piano degli Interventi (PI)**, "*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 (art.12)*".

Il **PAT** del comune di **San Vendemiano** è stato adottato con DCC n. 29 del 27.09.2011 ed approvato con Delibera della Giunta Provinciale di Treviso n. 89 del 11.03.2013, pubblicato sul BUR n. 29 del 29.03.2013. Conseguentemente il PAT è divenuto efficace dopo 15 giorni in data 14.04.2013.

Il Comune di San Vendemiano ha riorganizzato e adeguato la propria strumentazione urbanistica operativa all'indomani dell'entrata in vigore del PAT (2013), mediante il Piano degli Interventi che è attualmente in vigore e che ha avuto successivi parziali e puntuali adeguamenti e aggiornamenti.

A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG allora vigente ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (PRG-PI), per le sole parti compatibili con il PAT. Successivamente, l'Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione di alcune varianti parziali e/o puntuali, in particolare "Varianti Verdi" ex art. 7 LR 4/2015.

Nel 2020 il comune ha predisposto il primo PI generale approvato con DCC n. 35 del 27.11.2020.

Nel 2021 il Comune di San Vendemiano ha infine adeguato il proprio strumento urbanistico:

- al nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC) con Variante n.9 approvata con DCC n.37 del 29.11.2021

- al Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene” con apposta Variante approvata con DCC n.40 del 29.11.2021.

In seguito, sono state redatte le seguenti Varianti al PI:

- o Variante parziale n. 10, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 in data 19.12.2023 e approvata con Delibera di Consiglio n. 18 in data 30.07.2024;
- o Variante normativa n. 11, adottata con Delibera di Consiglio n. 24 del 9.09.2024 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 in data 16.12.2024;
- o Variante puntuale n. 12, adottata con Delibera di Consiglio n. 48 del 16.12.2024 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 03 in data 24.03.2025.
- o Variante tematica n.13, adottata con DCC n.17 del 28.07.2025;
- o Variante parziale n.14, adottata con DCC n.13 del 29.04.2026.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Negli ultimi anni la Regione del Veneto ha provveduto ad adeguare e ad aggiornare la L.R. 11/2004 con una serie di provvedimenti, i più recenti dei quali sono costituiti dalla Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 “*Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana*”, e dalla Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 – Veneto 2050 “*Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11...*” che obbligano i Comuni ad adeguare e ad aggiornare il loro strumento urbanistico sia territoriale che operativo.

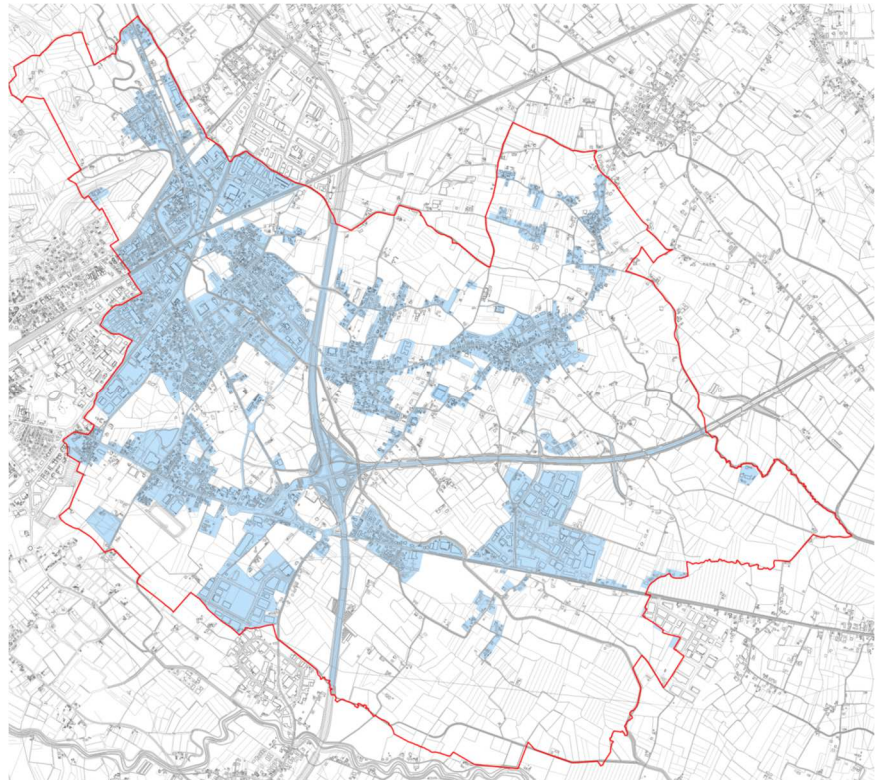
Si richiamano i principi generali della **legge regionale 14/2017** enunciati all’art. 1:

1. Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l’equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all’alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.

2. Il presente Capo detta norme per il contenimento del consumo di suolo assumendo quali principi informatori: la programmazione dell’uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l’utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto previsto dall’articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”.

Nel corso dell’anno 2021 il Comune di San Vendemiano ha adempiuto agli obblighi dettati dai provvedimenti regionali in materia di consumo di suolo (LR 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”). La Variante al PAT di

adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo in conformità con i contenuti della DGR 668/2018 è stata approvata con DCC n. 38 del 29.11.2021. La Variante ha stabilito all'art. 50 delle NT che la quantità massima di consumo di suolo ammessa è pari a 46,76 ettari. A seguito della recente Variante n.14 al PI la quota residua di consumo massimo di suolo si è ridotta a **39,61 ettari**.



Estratto PAT – Elab. 4bis - Ambiti Urbanizzazione Consolidata

Nello specifico è doveroso precisare che, tra gli interventi sempre consentiti ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. 14/2017 in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui sopra, rientrano quelli *“previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata”*.

Si richiamano inoltre le finalità della **legge regionale 14/2019** esplicitate all'art. 1:

1. La Regione del Veneto, nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

2. Per le finalità di cui al comma 1, la presente legge, in particolare, promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità

e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Si richiamano infine i contenuti della **Legge regionale 29/2019** finalizzati ad adeguare la normativa regionale in materia di urbanistica e paesaggio e di parchi, intervenendo sulle leggi regionali 61/1985, 11/2004 e 23/2018. Tra le norme più significative si segnala:

Art. 2 comma 2

4bis. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 3, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" ed ai fini della verifica di sostenibilità ambientale di piani e di programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2 del medesimo articolo 6, la Giunta regionale predispone una scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano o del programma.

(omissis)

4 quater. L'autorità procedente, ovvero il proponente dei piani e programmi di cui al comma 4 bis, predispone la scheda con i contenuti di cui al comma 4 ter per:

a) le varianti al PAT o al PI:

- 1) conseguenti a modifiche o a correzioni della normativa, non sostanziali e di modesta entità;*
- 2) conseguenti alla correzione cartografica dei perimetri degli ambiti dei PUA, nel limite del 10 per cento della superficie;*
- 3) conseguenti alla procedura di sportello unico per le attività produttive di cui alla legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";*
- 4) riguardanti la modificazione d'uso di singoli edifici esistenti;*
- 5) previste dall'articolo 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali";*
- 6) conseguenti all'approvazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico, nonché al recupero funzionale di ambiti o complessi immobiliari dismessi dal Ministero della Difesa;*

b) i PUA e le relative varianti:

- 1) che abbiano una prevalente destinazione residenziale, la cui superficie di intervento non superi i tre ettari e che non interessino un'area tra quelle indicate dall'articolo 6, comma 2, lettera b), del decreto legislativo n. 152 del 2006;*
- 2) conseguenti ad accordi di programma di cui all'articolo 7, già oggetto di VAS.*

4 quinquies. L'autorità procedente, ovvero il proponente, trasmette la scheda di cui al comma 4 bis, debitamente compilata in ogni sua parte, all'autorità regionale competente in materia di VAS. L'autorità regionale si esprime con parere motivato entro quarantacinque giorni dal ricevimento della scheda, nel

caso in cui verifichi la non sussistenza di potenziali effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o delle varianti di cui al comma 4 quater. Il parere motivato è pubblicato integralmente nel sito istituzionale della Giunta regionale.

(omissis)

In conclusione, deve essere citata inoltre la **Legge Regionale 19/2021 “Veneto Cantiere Veloce”**, legge di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo.

In materia di pianificazione territoriale e urbanistica la legge:

- all'articolo 3, chiarisce le diverse fasi e tempistiche delle varianti semplificate previste dall'articolo 14 bis della legge regionale n. 14 del 2001 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” di cui propone l'integrale sostituzione;
- all'articolo 4, che modifica l'articolo 20 della legge regionale n. 11 del 2004, mira ad ampliare le possibili varianti al Piano degli interventi connesse all'approvazione dei Piani urbanistici attuativi;

VAS e VINCA

La **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** è definita come "Il processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte-politiche, piani o iniziative nell'ambito di programmi - ai fini di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale". La VAS nasce dall'esigenza, sempre più radicata sia a livello comunitario sia nei singoli Stati membri, che nella promozione di politiche, piani e programmi, insieme agli aspetti sociali ed economici, vengano considerati anche gli impatti ambientali. Si è infatti compreso che l'analisi delle ripercussioni ambientali applicata al singolo progetto (propria della Valutazione d'Impatto Ambientale) e non, a monte, all'intero programma, non permette di tenere conto preventivamente di tutte le alternative possibili.

Le procedure regionali di VAS e di Verifica di Assoggettabilità (VA) fanno riferimento alla Legge Regionale 27 maggio 2024, n. 12 "*Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA)*". In attuazione dell'art.7 della succitata L.R. 12/2024, la Giunta regionale ha approvato il **Regolamento Attuativo n.03** in materia di **VAS** pubblicato sul BUR n.9 del 19 gennaio 2025, entrato in vigore dal 20.01.2025, definisce e individua, in coerenza con gli obiettivi e i principi espressi dagli articoli 2 e 3 della medesima Legge Regionale, le procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Verifica di Assoggettabilità (VA) e di Monitoraggio, per Piani e Programmi e loro modifiche che possono avere impatti significativi sull'ambiente, sulla salute, sul patrimonio culturale e sulla sfera socio economica.

In materia di **Valutazione di Incidenza Ambientale (VinCA)** la Regione del Veneto ha contestualmente abrogato la DGR 1400/2017 e approvato le nuove procedure nel Regolamento Attuativo regionale n.04 del 09.01.2025, entrato in vigore in data 20.01.2025. Il regolamento fornisce la disciplina in materia di VINCA per i Piani,

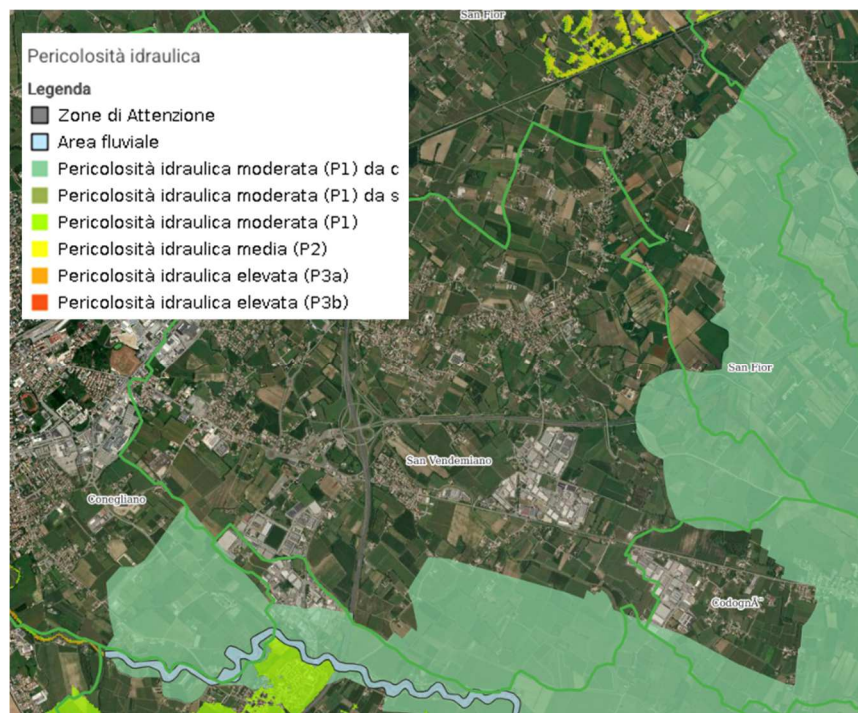
Programmi, Progetti, Interventi e Attività (P/P/P/I/A) non direttamente connessi e necessari alla gestione di un sito della rete Natura 2000 e la cui attuazione può comportare, singolarmente o congiuntamente, incidenze significative negative sullo stesso.

Successivamente, in attuazione dell'articolo 19, comma 4, del Regolamento regionale n. 4/2025 in materia di VINCA, con DECRETO DEL DIRETTORE DELLA DIREZIONE VALUTAZIONI AMBIENTALI, SUPPORTO GIURIDICO E CONTENZIOSO n. 15 del 17 febbraio 2025, è stato approvato il modulo riportato in Allegato A, da utilizzarsi nei casi in cui un P/P/P/I/A non rientri nel campo di applicazione della disciplina in materia di VINCA. Con l'acquisizione di tale modulo da parte dell'Amministrazione titolare del procedimento di autorizzazione o approvazione, non si rende necessaria l'attivazione delle procedure valutative di cui all'allegato tecnico del citato Regolamento n. 4/2025.

L'applicazione del sopracitato modulo Allegato A si applica ai piani, programmi, progetti, interventi od attività localizzati all'esterno dei siti della rete Natura 2000 i cui effetti che ne derivano, singolarmente o congiuntamente, non coinvolgano tali siti direttamente o indirettamente.

PERICOLOSITÀ E RISCHIO IDRAULICO

In materia di tutela dal **rischio idraulico** il **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)** è uno strumento di pianificazione di scala distrettuale e interessa territori regionali in cui vigono differenti discipline di governo del territorio. Le norme tecniche di attuazione fanno riferimento ai piani di assetto e uso del territorio ai sensi dell'articolo 65, comma 4, d.lgs. n. 152/2006 e pertanto, sotto il profilo urbanistico, a tutti i diversi livelli in cui la pianificazione può articolarsi (PRG/PAT/PATI/PI/PUA).



Il Piano è stato approvato con D.P.C.M. del 01/12/2022 (G.U. n. 31 del 07/02/2023), aggiornato puntualmente con Decreti del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino.

In data 18 dicembre 2025 la Conferenza Istituzionale Permanente con Delibera n. 11 (in G.U. n. 26 del 22.01.2026) ha preso atto dell'aggiornamento delle mappe di allagabilità - altezze idriche, di pericolosità e del rischio di alluvioni predisposto ai sensi dell'art. 14 della Direttiva.

Con la stessa delibera, la Conferenza Istituzionale Permanente ha altresì adottato in salvaguardia, ai sensi degli artt. 65, commi 7 e 8, D.Lgs. n. 152/2006 le mappe di allagabilità - altezze idriche, di pericolosità e del rischio di alluvioni revisionate e aggiornate ai sensi degli art. 14, comma 2, Direttiva Alluvioni e art. 12, comma 2, D.Lgs. n. 49/2010.

Gli esiti di tali aggiornamenti cartografici sono divenuti vincolanti il giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'avviso dell'adozione della Delibera n. 12. Conseguentemente, a partire dal 22 gennaio 2026 il quadro conoscitivo aggiornato di cui alla Delibera n. 12 è quello vigente nel territorio distrettuale.

A partire dal 01 marzo 2026 fino al 31 agosto 2026, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 della Delibera n. 12 e a quanto previsto dall'art. 66, comma 7, lett. c) D.Lgs. n. 152/2006 s. mm. e dall'art. 10 D.Lgs. n. 49/2010, potranno essere inviate osservazioni scritte all'Autorità di Bacino Alpi Orientali.

VINCOLO SISMICO

In materia di **vincolo sismico**, a seguito della necessità di adeguare e uniformare le zone sismiche regionali alla Mappa di pericolosità Sismica di riferimento nazionale (O.P.C.M. 3519 del 28 aprile 2006), con **DGR n.244 del 9 marzo 2021** la Regione ha approvato l'aggiornamento delle zone sismiche del Veneto, utilizzando un criterio di assegnazione dei Comuni alle nuove zone sismiche basato su un principio più cautelativo. Con tale atto il comune di San Vendemiano è stato assegnato alla **zona 2**.

A tal fine il Comune di San Vendemiano ha aggiornato i propri studi specialistici redatti nel 2015 con la redazione della **Microzonazione Sismica di II° e III° livello**.

Con Deliberazione di Giunta comunale n. 148 del 23.11.2022 è avvenuta la presa d'atto dello Studio di microzonazione sismica e analisi delle faglie attive e capaci relativamente al Comune di San Vendemiano.

Successivamente, a fronte della necessità di una verifica sull'effettiva presenza della Faglia attiva e capace del Montello, rilevata dallo studio succitato e condivisa con i comuni contermini di Conegliano, Colle Umberto e San Fior, è stato affidato allo studio Aداstra Engineering l'incarico di un maggiore approfondimento sismico in merito.

Lo studio sismico redatto nei primi mesi del 2025 è stato fatto proprio dall'Amministrazione comunale con D.G.C. n. 46 del 07.04.2025 avente come oggetto *"Studio della microzonazione sismica di secondo livello con approfondimenti di terzo livello per faglie attive e capaci (FAC) e liquefazione dei terreni consegnato dalla Società Aداstra Engineering S.r.l. di Torre di Mosto (VE). Presa d'atto*.

Tale studio è stato recepito nella strumentazione urbanistica comunale con la Variante tematica n.13 al Piano degli Interventi, adottata con DCC n.17 del 28.07.2025.

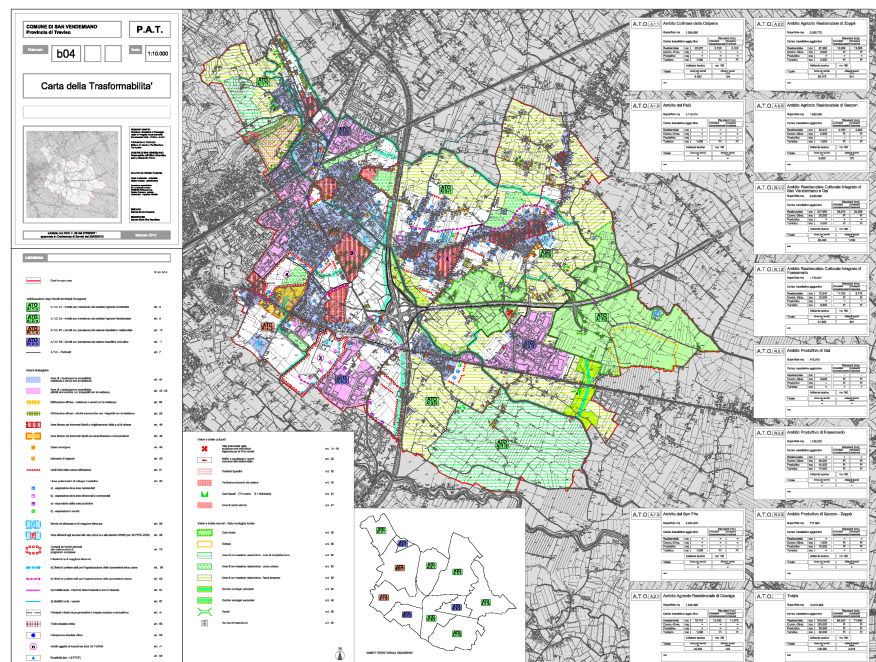
FINALITÀ E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PI N.15

Il presente Documento del Sindaco, formalmente denominato Documento Programmatico Preliminare (DPP), espressamente previsto dall'art. 18 comma 1 della LR 11/2004, costituisce un aggiornamento e un'integrazione degli obiettivi generali delineati nei precedenti documenti programmatici, inserendosi nel contesto del vigente quadro di riferimento pianificatorio.

In particolare, l'azione dell'Amministrazione Comunale sarà principalmente incentrata, in risposta alle esigenze sociali e del territorio, sulla politica dell'alloggio, sul potenziamento del sistema dei Servizi, sull'implementazione e sviluppo dell'offerta ricettiva e sul completamento infrastrutturale e del settore produttivo.

A tal fine il Documento si basa sui seguenti punti principali che costituiscono le finalità e le linee di indirizzo su cui sviluppare e predisporre la Variante al PI:

- **riplanificazione delle aree decadute** ai sensi dell'art. 18 comma 7 della LR 11/2004 attualmente classificate come "Aree non pianificate" ex art. 33 della LR 11/2004, fatte salve le ripianificazioni in corso (PI var. 14);
- **adeguamento/aggiornamento delle previsioni insediative/edificatorie del PI** sia a livello cartografico che normativo in conformità e attuazione del **PAT vigente** sulla base di specifiche istanze presentate dai cittadini:



PAT Tav. b04 Carta della Trasformabilità

L'introduzione di nuove previsioni insediative dovrà seguire le modalità e le procedure stabilite dal seguente art. 17 commi 4 e 4bis della LR 11/2004:

4. In attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), il comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente,

dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica di cui al comma 5, lettera a).

4 bis. Qualora a seguito della verifica di cui al comma 4 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:

a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo, in presenza del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo;

b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.

- **recupero del patrimonio edilizio esistente** mediante interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana di parti del tessuto consolidato, previsione di premialità puntuali ed eventuali modifiche delle carature edilizie, revisione di gradi di protezione degli edifici storico-testimoniali e riconversione di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- **adeguamento e revisione della disciplina dei Crediti Edilizi (CE)** di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e dei **Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)** di cui all'art. 4 della LR 14/2019, comprensiva di aggiornamento del Registro (**RECRED**), intesa come parte dell'azione strategica comunale di incentivazione della riqualificazione urbana e territoriale;
- **revisione e armonizzazione dell'apparato normativo** (NTO e repertorio) finalizzate ad una migliore e corretta applicazione della disciplina urbanistico-edilizia in virtù anche della recente Modifica n.3 del Regolamento Edilizio Comunale approvata con DCC n.12 del 29.04.2026. Inserimento di eventuali nuove disposizioni a tutela e decoro delle zone ambientali di pregio (ambito UNESCO);
- inserimento di **modifiche puntuali o di appositi Accordi Pubblico-Privati** (ex art. 6 - LR11/2004) perequativi, in accoglimento di specifiche manifestazioni d'interesse pervenute dai cittadini preventivamente valutate e coerenti con il vigente PAT e con gli obiettivi sopra menzionati.

L'Amministrazione Comunale potrà perseguire gli obiettivi esplicitati nel presente documento in più procedimenti urbanistici (varianti) ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.

ITER PROCEDURALE DI VARIANTE

La legge regionale n.11/2004 all'art.18 introduce l'obbligo da parte del sindaco, nel momento in cui si intraprende la redazione di una variante al Piano degli Interventi, di produrre il **Documento del Sindaco**, formalmente denominato *Documento Programmatico Preliminare*, che evidenzia, secondo le priorità dettate le finalità e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nonché le opere pubbliche da realizzarsi nonché attese.

La procedura per l'approvazione della Variante al PI è definita dall'art. 18 della LR 11/2004:

- **DOCUMENTO DEL SINDACO:** l'Amministrazione Comunale predispose un documento che introduce e precede la variante al PI, in cui sono evidenziati secondo le priorità, gli obiettivi e gli interventi da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra in Consiglio Comunale.
- **PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE:** dopo l'illustrazione del Documento del Sindaco dovranno essere attivate adeguate forme di consultazione, partecipazione e di concertazione.
In particolare, verrà pubblicato un avviso per la presentazione di richieste di modifica del PI.
- **ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PI:** la redazione della variante al PI avverrà mediante la predisposizione di una Bozza della variante al PI e successivamente con la stesura degli elaborati finali a seguito dell'approvazione dei contenuti da parte dell'Amministrazione Comunale.
- **ACQUISIZIONE DEI PARERI:** prima dell'adozione dovranno essere inviate agli enti competenti (Genio Civile e Consorzi di Bonifica) la richiesta di parere relativamente alla Compatibilità Idraulica e Sismica.
- **ADOZIONE:** la variante è adottata dal Consiglio Comunale.
- **DEPOSITO:** entro otto giorni dall'adozione, la variante al PI è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo on-line del Comune. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
- **AVVIO PROCEDIMENTO VAS:** nel caso in cui la variante al PI riguardi temi non rientranti nel campo di non applicazione della procedura VAS, il procedimento dovrà essere integrato con la documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità alla VAS. La variante dovrà inoltre essere corredata dall'attivazione della procedura VINCA (Valutazione di Incidenza Ambientale).
- **OSSERVAZIONI:** entro i trenta giorni successivi a quelli del deposito chiunque può formulare osservazioni.
- **APPROVAZIONE:** nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la variante al PI. In fase di approvazione la variante al PI dovrà essere corredata dai pareri relativi alla compatibilità idraulica / sismica e dal parere Regionale della Commissione VAS in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e VINCA.

- **TRASMISSIONE E DEPOSITO:** copia integrale della variante al PI approvata è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.
- **EFFICACIA:** la variante al PI diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo Comunale on line dell'avviso dell'avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune.