



Comune di Agna
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

1° - Piano degli Interventi

Documento Programmatico Preliminare

"Documento del Sindaco"

art. 18 co. 1 – LR. 11/2004

Dicembre 2021



Sommario

1. I contenuti del piano operativo PI.....	5
Il ciclo di progetto nella formazione del PI.....	5
1.1. Finalità	5
1.2. La forma del PI	5
1.3. Gli obiettivi del PRC	6
1.4. Il consumo di suolo	9
1.5. I contenuti generali del PI	10
1.6. I contenuti specifici del PI.....	12
1.7. Procedura per la formazione del PI.....	17
1.8. Concertazione e partecipazione al PI.....	18
1.9. Il ruolo dei privati nelle scelte del PI.....	19
1.10. Strumenti innovativi per l' attuazione delle scelte del PI	20
2. Regole di gestione del PI	23
La forma del Piano	23
2.1. Monitoraggio delle trasformazioni.....	23
2.2. Programma triennale delle opere pubbliche	23
2.3. Quadro sinottico delle attività.....	24



Premessa

Tra le finalità della L.R. 11/2004 è previsto l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente. Il Piano di Assetto del Comune di Agna si fonda sulle scelte del PTCP della Provincia di Padova e del PATI del Conselvano.

Gli obiettivi strategici da perseguire con il PI per garantire nel tempo uno sviluppo qualitativo del Comune di Agna, non possono prescindere dalla finalità volta alla salvaguardia dell'ambiente e alla promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la sostenibilità e qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali.

Il presente documento nasce con la finalità di illustrare le procedure, i contenuti e gli obiettivi del primo Piano degli Interventi del Comune di Agna nel rispetto degli artt. 17 e 18 della LR. 11/2004.

Il **Documento Programmatico Preliminare** fornisce la cornice o il quadro di riferimento del PI in termini di stato del territorio e vocazioni, ne fissa gli obiettivi e gli scenari.



Il quadro di riferimento

1 i contenuti del piano operativo PI

2 regole di gestione

1. I contenuti del piano operativo PI

Il ciclo di progetto nella formazione del PI

1.1. Finalità

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi in coerenza con il PAT. Il nuovo Piano perseguirà uno sviluppo del territorio sostenibile, mirando all'equilibrio tra le azioni di rigenerazione urbanistica, il consumo del suolo e il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.

La Legge Regionale 11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio e articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT/PATI) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Consiglio Comunale del Comune di Agna ha:

- adottato il PATI del "Conselvano" con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 30.09.2008 che è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Provincia di Padova il 05.07.2011. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale è stata pubblicata il 23.07.2012 - n. 191 - il piano è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 66 del 17.08.2012 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione è divenuto efficace;
- adottato il PAT comunale con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 19.06.2017 che è stato successivamente approvato con valutazione tecnica provinciale n. 26 del 11.04.2019. Il decreto di ratifica del Presidente della Provincia di PD è stata pubblicata il 14.05.2019 - Reg. n. 70 - il piano è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 70 del 14.05.2019 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 23.4.2004 una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale (approvato con DGR. 3060 del 09.07.1996) approvato con DGR. 1041 del 17.04.2007 il piano è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 43 del 08.05.2007 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace. Successivamente sono state approvate diverse varianti parziali; l'ultima variante parziale redatta ai sensi dell'art. 7 della LR. 04/2015 (varianti verdi), è stata approvata con DCC. 16 del 2.05.2018.

Ai sensi dell'art. 48 co. 5 bis della LR. 11/2004 con l'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente (PRG), per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi (PI).

1.2. La forma del PI

Il **Documento Programmatico Preliminare (DPP)** è lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e alla formazione del PI e delle sue varianti. La legge regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di uno strumento urbanistico operativo (PI) di produrre un Documento Programmatico Preliminare, noto anche come "Documento del Sindaco", che **fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.**

Il Documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi. Vengono fissate le mete

e gli obiettivi dell'azione dell'Amministrazione Comunale, che saranno resi operativi attraverso la redazione del PI, considerato che le previsioni di trasformazione ed espansione riguardanti sia le iniziative private che gli interventi pubblici hanno una validità temporale di 5 anni come stabilito dalla Legge. Il termine quinquennale può essere soggetto a proroga previo il versamento di un contributo determinato dall'amministrazione 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.

Tale documento è necessario per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.



1.3. Gli obiettivi del PRC

Il territorio del Comune di Agna è caratterizzato dalla presenza della SP. 3 e della SP. 5.

Centralmente lungo queste viabilità si è sviluppato il Capoluogo. Dal punto di vista insediativo, l'intero territorio comunale si presenta così diviso in due parti: un'area limitrofa alle principali vie di collegamento ad alta densità insediativa nella parte centrale del territorio; aree a carattere prevalentemente agricolo con edificazione diffusa nella altre zone. Il sistema insediativo residenziale è caratterizzato dall'evoluzione storica dei piccoli borghi rurali insediati lungo le principali direttrici di collegamento tanto da formare, in alcuni casi, vere e proprie cortine edilizie. Inoltre la presenza del Canale Sorgaglia ha disegnato lo sviluppo del capoluogo e la presenza dello Scolo Vitella e del Canale dei Cuori segnano il limite dell'abitato a sud.

Nel territorio si trovano i corsi d'acqua sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi DLgs. 42/2004: Canale dei Cuori, Scolo Fossa Monselesana, Scoli Sorgaglia di Palù e Fossona e Scolo Rebosola.

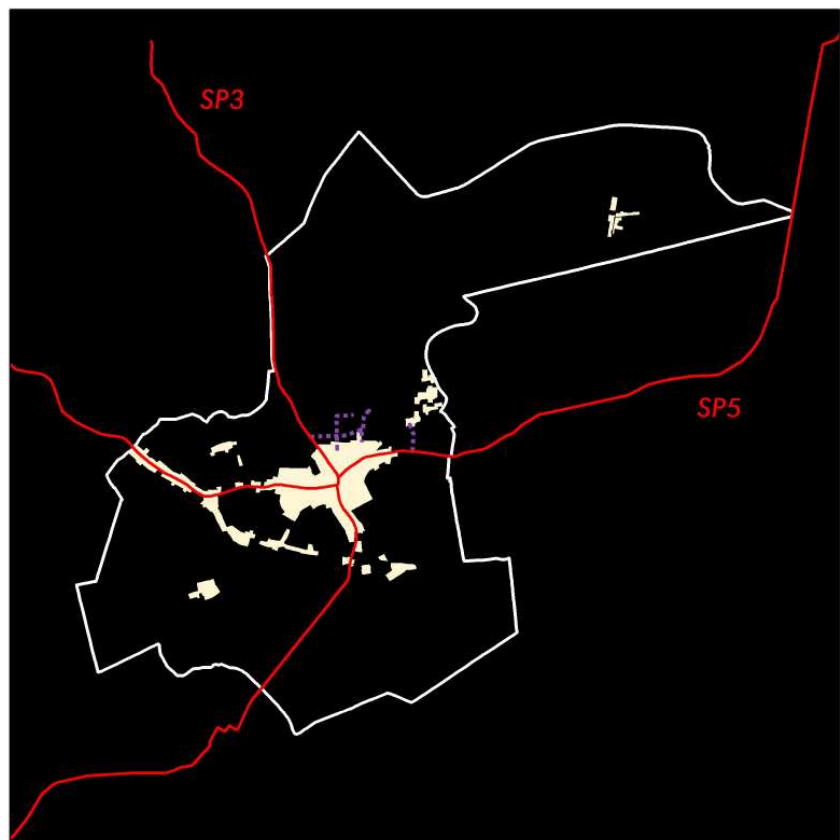
Le Ville Venete riportate nel Catalogo dell'Istituto Regionale Ville Venete sono: Palazzo Mingoni (Municipio) ad Agna e Corte benedettina della "Gastaldia di Cona" a Frapiero. In questo territorio del Padovano permangono consistenti tracce dei paesaggi storici locali, ovvero porzioni di territorio un tempo di proprietà di monasteri di cui rimangono nitidamente presenti la grafia territoriale originaria e molte case coloniche d'epoca disseminate sul territorio. Le possessioni benedettine ricadenti nel territorio di Agna erano comprese tra la via Malipiera (l'antica Strada detta della Linea Malipiera) a sud e il Canale Rebosola a nord e comprendevano ciascuna una casa colonica e un appezzamento di terreno di estensione variabile

denominato "possessione".

Lo sviluppo urbanistico ed edilizio del Comune, a partire dal secondo dopoguerra, è avvenuto per addizione di nuclei principali e di borghi rurali ed ha avuto un sensibile sviluppo dalla metà del secolo scorso, per divenire decisamente meno marcato dagli anni '80 in poi.

L'edificazione, tuttavia, risulta evidente anche nelle campagne soprattutto lungo le strade di collegamento principali e secondarie, talvolta scarsamente relazionate ai punti di servizio di prima necessità. Alla concorrenza di questo fenomeno non sono estranee l'applicazione delle leggi regionali quali la n. 24/1985 e la n. 11/1987 che hanno talvolta favorito singole necessità (residenziali – produttive) rispetto alle esigenze complessive di sviluppo organico del territorio. Tuttavia il territorio comunale risulta ancora caratterizzato da vaste aree agricole omogenee, altre zone più o meno estese a diverso grado di antropizzazione e da una diffusione pressoché omogenea di fabbricati lungo le principali strade di collegamento, con accentramenti nelle frazioni storiche.

L'attività agricola gioca un ruolo di primaria importanza all'interno dell'ambito comunale, dove sono prevalenti le aziende di media e grande dimensione, anche se permangono aziende di piccole e media dimensione in fase di trasformazione.

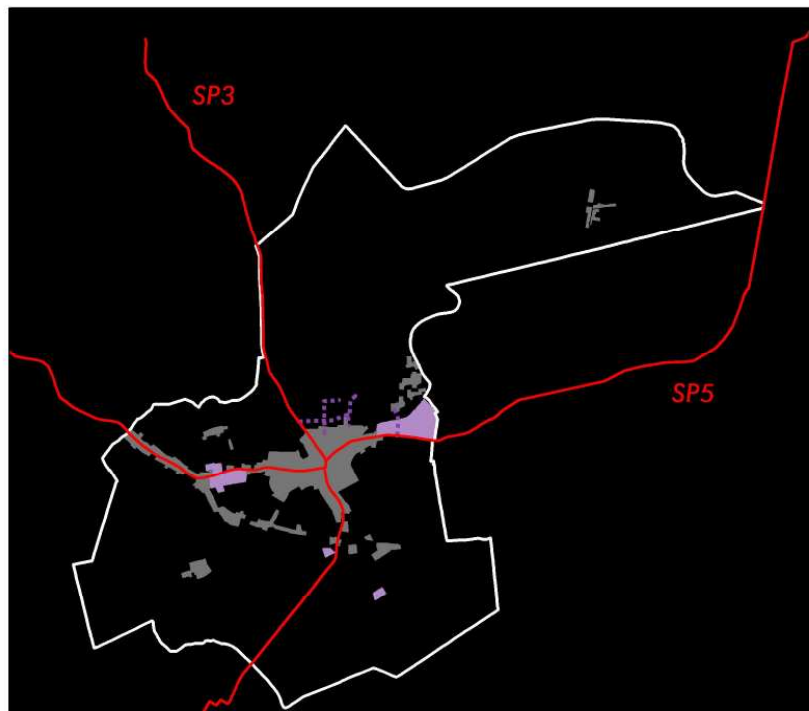


Gli obiettivi da perseguire attraverso il PI sono:

- realizzare spazi di connessione con il sistema insediativo consolidato e le piastre insediative diffuse al fine di qualificare il territorio e aumentare la qualità dell'abitare;
- verificare l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuovere il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della

- qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate gli interventi di riqualificazione, e di possibile di riconversione e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale;
- valorizzare i sistemi ambientali di pregio e le aree agricole periurbane prevedendo una connessione turistico ;
 - aumentare l'efficientamento del patrimonio edilizio;
 - prevedere il riuso dei manufatti con valore ambientale che documentano la storia della sistema insediativo;
 - definire gli standard urbanistici, le infrastrutture ed i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale;
 - individuare le opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;
 - promuovere e valorizzare il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive;
 - tutela dei suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il consumo.

Il sistema produttivo di Agna è caratterizzato dalla presenza alcuni nuclei produttivi che si sono sviluppati lungo la SP. 5, collocati ad est e ad ovest del centro storico di Agna.



Sono inoltre presenti alcune attività produttive insediate in zona impropria. Il PAT prevede l'espansione della zona produttiva più consistente – ad est verso Cona – al fine di evitare ulteriori frammentazioni del sistema



produttivo, così come pianificato a livello intercomunale nel PATI del Conselvano.

Gli obiettivi da perseguire attraverso il PI sono:

- definizione dell'assetto fisico funzionale degli ambiti delle attività produttive esistenti da confermare e/o potenziare;
- valutazione della consistenza e dell'assetto delle eventuali attività commerciali e turistiche esistenti e promozione dell'evoluzione e del consolidamento delle stesse;
- individuazione degli eventuali ambiti preferenziali idonei per la localizzazione dei nuovi Poli funzionali di interesse provinciale orientativamente lungo SP. 5;
- definizione, per la rete infrastrutturale, della opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo individuando, ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
- implementazione della rete di mobilità lenta, previsione di nuovi percorsi per la scoperta e la valorizzazione delle ricchezze naturali e storiche del territorio anche mediante l'individuazione di strade panoramiche che creino connessione con il sistema turistico commerciale prevedendo il recupero e salvaguardia dei prodotti tipici locali e la promozione dei vari settori agro-alimentari.

1.4. Il consumo di suolo

Articolo 17 della LR. 11/2004

co. 4bis [...] Il comune procede:

- 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, [...]. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 [...].

Con la promulgazione della LR. 14/2017 il Piano degli Interventi dovrà orientare le scelte in relazione agli obiettivi e alle finalità che la LR. 11/2017 persegue e in particolare riferimento a contenere l'occupazione di suolo agricolo o naturale per la realizzazione di nuove edificazioni e a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La LR. 14/2017 stabilisce che il suolo è una risorsa limitata e non rinnovabile. Per **individuare nuove previsioni di espansione o reiterare le previsioni soggette a decadenza quinquennale** esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata si dovrà - ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR. 11/2004 - nel rispetto dei limiti quantitativi assegnati - pari a 16,58 ha - **avviare una procedura di evidenza pubblica**, così da **mettere a confronto più proposte** e garantire che il **suolo naturale** sia **consumato dai progetti più meritevoli**. Soltanto all'esito della procedura ad evidenza pubblica si addiverrà all'accordo ex art. 6 con i soggetti interessati ed alla conseguente variante al PI. Le trasformazioni interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata non influiscono sul consumo di suolo potranno essere inserite senza ulteriori verifiche. All'art. 12 della LR. 14/2017 sono indicati gli interventi che sono sempre ammessi in deroga alla legge sul consumo del suolo. Ai sensi dell'art. 13 co. 6 della LR. 11/2004 sono fatti salvi gli accordi pubblico privati cui art. 6 LR. 11/2004 per i quali, alla data di entrata in vigore della legge sul consumo del suolo, sia stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'art.7 della LR.11/2004, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.



1.5. I contenuti generali del PI

Il primo Piano degli Interventi (PI) del Comune:

- detterà le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale e il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- troverà attuazione tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e/o accordi ai sensi della vigente legislazione in materia;
- come previsto nelle Norme Tecniche del PAT/PATI, svilupperà e preciserà le scelte delineate dalla pianificazione strategica indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Rispetto alla situazione di transizione verso il nuovo Piano Regolatore Comunale, il primo PI si occuperà in primo luogo di assicurare una disciplina coerente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, al fine di evitare di generare vuoti normativi o incertezze procedurali. Questo per consentire alla cittadinanza di soddisfare le necessità, talvolta impellenti e non derogabili, di buona conservazione e manutenzione degli immobili di proprietà nel rispetto dei valori storici e di tutela. Ovvero di poter intervenire tempestivamente anche mediante piccoli adeguamenti volumetrici (ampliamenti e recuperi) delle unità abitative e della loro configurazione planivolumetrica, resi "fisiologicamente" necessari dalle mutate esigenze familiari. Interventi che potranno essere sviluppati ma anche integrati, con le possibilità previste dalla LR. 14/2017 nota come "Veneto 2050" mediante interventi di efficientamento energetico.

La disciplina della trasformabilità del territorio, in coerenza con quanto previsto dalla LR. 11/2004 art. 50 co. 1 b), si concretizzerà prioritariamente e diversamente dal vecchio PRG nella suddivisione della classificazione zonale in tessuti insediativi omogenei cui saranno assegnati gli specifici criteri di gestione/trasformazione, in base ai caratteri dell'esistente, alle prospettive di tutela e strategiche di lungo periodo delineate dal PAT/PATI e agli obiettivi specifici fissati per il breve periodo dal PI.

Il PAT ha provveduto al dimensionamento dell'intero territorio comunale prevedendo un incremento di abitanti teorici insediabili per il periodo 2019-2029. Pertanto, al fine di riequilibrare il rapporto tra densità degli insediamenti e attrezzature pubbliche e per garantire adeguati livelli di qualità agli insediamenti stessi, il PI provvederà a dare attuazione al dimensionamento previsto attraverso:

- la verifica degli indici di edificabilità previsti dal PRG previgente per le diverse zone, al fine di procedere, se necessario, alla redistribuzione del carico urbanistico sul territorio e ricavare nuovi spazi verdi destinati al miglioramento della qualità di vita degli insediamenti;
- la verifica della decadenza quinquennale delle 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 - art. 18 co. 7 LR. 11/2004 - per le quali gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato da

Articolo 17 della LR. 11/2004

co. 5

[...] Il PI è formato da:

1. Una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
2. gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
3. le norme tecniche operative;
4. il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
5. il registro dei crediti edilizi;
6. una banca dati alfanumerica [...].



apposita delibera di consiglio comunale in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo sarà 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. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga.

Il termine quinquennale di decadenza sopracitato decorre dall'entrata in vigore della LR. 14/2017 (06.06.2017 - BUR n. 56/2017) come previsto all'art. 13 co. 14 della stessa.

- individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, nel rispetto dei limiti del consumo di suolo cui LR. 14/2017, mediante l'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 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 la predisposizione di specifici accordi pubblico privati cui art. 6 LR. 11/2004 con i soggetti interessati ed al conseguente recepimento del PI.

Il Piano degli Interventi sarà sviluppato come adeguamento integrale del PRG vigente al Piano di Assetto del Territorio, e comporterà le seguenti operazioni generali:

- **aggiornamento quadro conoscitivo:** comprende la verifica e implementazione dei dati utilizzati per le analisi del PAT/PATI;
- **prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale:** elaborato integrativo dell'apparato normativo;
- **zonizzazione di piano e apparato normativo aggiornato:** è l'insieme degli elaborati del PI (tavole al 5000, al 2000 ed eventuali elaborati di maggior dettaglio, relazione e normativa) che riprendendo il precedente PRG e lo rendono conforme alla programmazione del PAT/PATI;
- **banca dati aggiornata:** tutto il PI sarà costruito in formato digitale in coerenza con le specifiche regionali, gli elaborati saranno catalogati all'interno di una banca dati alfa-numerica e potranno essere utilizzati per all'interno del sistema informativo comunale;
- **avviso e bando per la scelta e l'attuazione delle aree di espansione/completamento/riconversione sulla base delle priorità indicate dall'Amministrazione:** è lo strumento che verrà utilizzato per selezionare le aree sulle quali avviare le trasformazioni e strategie indicate nel PAT/PATI secondo un ordine di priorità definito seguendo i principi di sostenibilità ambientale attuando parallelamente un percorso trasparente di concertazione;
- **sottoscrizione accordi (LR.11/2004, articolo 6 e articolo 17 co.4) per l'attuazione di alcuni interventi del PAT (esempio concertazione, atti d'obbligo, accordi pubblico-privato):** saranno sottoscritti specifici atti da concordare tra le parti prima di dare attuazione agli interventi di maggior rilevanza.



- **registro crediti edilizi:** stabilito dalla LR.11/2004 è il riferimento per il controllo degli stessi;
- **registro dei rapporti con il PAT:** è lo strumento da utilizzarsi per il riscontro della coerenza del PI con il PAT/PATI in particolare per la verifica del consumo del suolo e del dimensionamento urbanistico).

Si evidenzia che la modifica della destinazione delle aree, una volta inserite nel PI, determina la variazione della condizione fiscale delle stesse. Come noto, il PI rende attuabili le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi codifica le condizioni urbanistiche delle aree inserite, sia in relazione alla fiscalità (IMU) sia per la decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio. Da ciò deriva l'opportunità di inserire nei PI le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità.

1.6. I contenuti specifici del PI

La variante al PI del Comune sarà finalizzata a rispondere alle nuove esigenze, anche di espansione puntuale, del territorio e della cittadinanza e a migliorare/potenziare gli standard e i servizi per la collettività anche mediante l'utilizzo degli strumenti dell'urbanistica concertata come gli accordi pubblico privati e utilizzando gli strumenti previsti dalla LR. 11/2004, funzionali all'attuazione delle strategie del PI ovvero la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica.

Considerando prioritario il tema della salvaguardia del suolo agricolo e delle valenze ambientali, il primo PI svilupperà i contenuti generali descritti al capitolo precedente e attraverso di un percorso partecipativo esaminerà ed eventualmente recepirà le proposte di trasformazione e individuazione di nuove previsioni urbanistiche che perverranno all'ufficio tecnico da parte dei cittadini e dei portatori di interessi diffusi.

Le richieste saranno distinte in due macro categorie: gli interventi generali e quelli di carattere puntuale, ovvero:

- ⇒ le prime, di portata generale, riguardano l'assetto e la trasformazione del territorio dal punto di vista dell'apparato strutturale del piano (dimensionamenti, normativa, classificazione zonale, ecc);
- ⇒ le seconde, di portata puntuale, riguardano la ridefinizione specifica della disciplina urbanistica relativa ad alcune porzioni di territorio, singoli lotti o edifici puntuali;

La valutazione di tali proposte terrà conto dei limiti di consumo del suolo nonché delle condizioni di sostenibilità fissate dal PAT/PATI e dei vincoli inerenti le condizioni di fragilità del territorio al fine di non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio.

Nello specifico le varianti al PI nell'ambito del programma amministrativo individueranno gli interventi di carattere urbanistico riguardanti principalmente i seguenti temi:

- [mosaicatura cartografica del PRG/PI vigente alle varianti parziali già approvate](#)
mosaicatura cartografica delle varianti parziali al PRG approvate - ed eventuali proposte di modifica (art. 46 LR. 61/1985) al fine di fotografare lo stato vigente della PRG/PI;



- [aree a servizi](#)
verifica dei vincoli preordinati all'esproprio relativamente le aree a servizi (standard di piano) e valutazione di eventuali reiterazioni ai sensi dell'art. 34 della LR. 11/2004. A seguito della verifica, compatibilmente con il bilancio urbanistico del PI, sarà possibile prevedere lo stralcio di alcune aree a standard o l'individuazione e/o modifica di nuove aree a servizi. La realizzazione di tali aree potrà attuarsi anche mediante l'utilizzo dello strumento dell'accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 della LR. 11/2004 e/o di altre forme di urbanistica concertata al fine di garantire l'effettiva realizzazione degli interventi;
- [viabilità carrabile e ciclo-pedonale](#)
saranno esaminate ed eventualmente inserite nelle previsioni del PI gli interventi sulla viabilità previsti dal PAT/PATI, in rapporto al piano triennale delle opere pubbliche, rispondenti principalmente ai seguenti obiettivi:
 - moderazione del traffico finalizzato ad una maggiore sicurezza degli attraversamenti;
 - potenziamento della mobilità veicolare e ciclo pedonale;
 - miglioramento/messa in sicurezza delle intersezioni più pericolose;
- [valorizzazione immobiliare del patrimonio comunale](#)
riordino, gestione del patrimonio immobiliare comunale, attraverso l'individuazione dei singoli immobili ricadenti nel territorio di competenza, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione da inserire nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;
- [modifiche allo zoning](#)
revisione della classificazione zonale del PI in coerenza con quanto previsto dalla LR. 11/2004 art. 50 co. 1 b) attraverso la suddivisione della classificazione zonale in tessuti insediativi omogenei mediante un'analisi che ne definisca la complessità e l'articolazione; in tal senso i tessuti insediativi saranno specificati in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative. Attraverso idonee "manifestazioni di interesse" si potrà modificare lo zoning ad oggi vigente attraverso puntuali modifiche al perimetro e/o alle caratteristiche stereometriche e/o alle modalità di intervento. Con la redazione della variante, questo tipo di richieste verranno esaminate caso per caso per verificare la fattibilità in rapporto alla coerenza con lo stato di fatto e il contesto urbanistico nel rispetto dell'applicazione del principio perequativo ed eventuale accordo pubblico privato;
- [categoria d'intervento dei fabbricati puntualmente schedati e/o da individuare](#)
verifica dello stato di attuazione della pianificazione vigente per il centro storico e per gli edifici catalogati nel PRG vigente come edifici



soggetti a specifica categoria di intervento cui art. 10 della LR. 24/1985. Ricognizione delle "manifestazioni di interesse" presentate dai cittadini, dagli operatori economici e dai portatori di interessi diffusi per la modifica della categoria di intervento dei fabbricati puntualmente schedati e/o individuati (beni culturali) sulla scorta della presentazione di specifiche analisi storico filologiche. Tale variazioni dovranno essere coerenti con le caratteristiche del contesto e del fabbricato nel rispetto della conservazione, organizzazione territoriale e dell'impianto urbanistico delle strutture edilizie che presentano segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

- [aree di trasformazione urbanistica](#)

verifica dello stato di attuazione del PRG/PI vigente ed eventuale riclassificazione delle zone di espansione collaudate e completamente attuate o delle aree soggette a procedimenti SUAP.

Verifica della decadenza quinquennale delle 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 - art. 18 co. 7 LR. 11/2004 - per le quali gli aventi titolo potranno richiedere al comune la proroga del termine quinquennale.

Ricognizione delle "manifestazioni di interesse" presentate dai cittadini, dagli operatori economici e dai portatori di interessi diffusi e inserimento, laddove risultino coerenti con le previsioni del PAT/PATI nel rispetto del limite massimo di consumo di suolo disponibile e con i programmi dell'Amministrazione Comunale, di ambiti di espansione sia residenziali che produttivi (privilegiando gli interventi di completamento e/o di interventi puntuali al fine di saturare il sistema insediativo esistente) per rispondere alle esigenze del territorio, il tutto con applicazione del principio perequativo ed eventuale accordo pubblico privato;

- [aree di edificazione diffusa](#)

individuazione e catalogazione dei nuclei residenziali in ambito agricolo come previsto dal PAT all'art. 39.7 delle NTA.

Ricognizione delle "manifestazioni di interesse" presentate dai cittadini, e inserimento, laddove risultino coerenti con le previsioni del PAT e con i programmi dell'Amministrazione Comunale, di nuovi interventi puntuali per rispondere prioritariamente alle esigenze abitative puntuali dei nuclei familiari, il tutto con applicazione del principio perequativo ed eventuale accordo pubblico privato;

- [azioni di riqualificazione](#)

si intende avviare il processo di attuazione delle azioni strategiche del PAT sulla scorta del dialogo partecipativo alla redazione del PI in particolare per le aree di "riqualificazione e riconversione" per quelle "idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" e per le "opere incongrue" previste dal PAT. Il PI prevederà per tali ambiti l'attribuzione di idonei strumenti di intervento (Piani di



Recupero, permesso di costruire convenzionato, ecc) al fine di dar seguito alle scelte strategiche previste nel PAT il tutto con applicazione del principio perequativo ed eventuale accordo pubblico privato;

- [il risparmio di consumo di suolo "variante verde"](#)
ricognizione delle "manifestazioni di interesse" presentate per l'azzeramento o riduzione delle capacità edificatorie dei terreni ai sensi dell'art. 7 della LR. 4/2015 che riguardino aree la cui trasformazione, mediante riclassificazione, sia coerente con la finalità di riduzione del consumo del suolo. Le aree da riclassificare saranno valutate rispetto la loro estensione, la coerenza rispetto al contesto urbanistico, la presenza di opere di urbanizzazione, ecc.. tali aree non dovranno precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni urbanisticamente rilevanti;
- [interventi all'interno dei tessuti agricoli e schedatura annessi non più funzionali al fondo](#)
individuazione della rete ecologica in relazione ai sottosistemi ambientali definiti dal PAT. Valorizzazione del territorio agricolo anche mediante inserimento di destinazioni compatibili, regolamentazione delle strutture e degli impianti funzionali all'attività agricola degli annessi rustici e degli allevamenti, ricognizione delle "manifestazioni di interesse" legate alla richiesta di cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo sulla scorta della presentazione di specifiche relazioni agronomiche redatte in conformità alla circolare regione veneto n. 2 del 29.10.2013. Le dichiarazioni di non funzionalità di un fabbricato a un fondo agricolo dovranno descrivere l'originaria funzionalità al fondo collegato e i motivi della non funzionalità, il tutto con applicazione del principio perequativo ed eventuale accordo pubblico privato;
- [allineamento alla vigente normativa e alla disciplina sovraordinata](#)
adeguamento della pianificazione vigente ai dettami delle nuove norme urbanistiche nazionali e regionali, in particolare la:
 - LR. 14/2019 "Veneto 2050", disciplina per l'utilizzo dei nuovi strumenti in particolare per gli aspetti della riqualificazione urbanistica e la rinaturalizzazione;
 - DPR. 380/2001 per gli interventi sul patrimonio esistente e recepimento del nuovo regolamento edilizio;
 - recepimento del regolamento edilizio approvato con DCC. 81/2019;
 - recepimento della LR.51/2019 per il recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- [predisposizione delle regole di piano \(NTO\)](#)
gli elementi più significativi del Piano degli Interventi sono costituiti dalle Cartografie alle diverse scale di rappresentazione (1/5000, 1/2000, 1/1000) e dalle Norme Tecniche Operative.
Verranno predisposte le nuove norme tecniche operative e il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale recependo il



sistema di direttive e prescrizioni definite nelle norme tecniche del PAT individuando una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto, alle zone agricole alle attività produttive fuori zona e definizione di criteri perequativi e di gestione del credito edilizio e dei criteri e modalità di applicazione di entrambi gli istituti.

Si segnalano le attività prioritarie nella redazione del nuovo testo normativo operativo:

- la rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e industriali esistenti e di completamento;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- l'introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici (vedi ad es. superficie permeabile, superficie coperta e volume urbanistico), e delle relative modalità di calcolo (vedi ad es. parcheggi);
- la ridefinizione delle modalità e dei parametri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la definizione degli interventi di qualificazione energetica e le modalità di incentivazione;
- la regolamentazione degli interrati in relazione al rischio idraulico;
- la regolamentazione dei manufatti minori che non generano volumi o superfici;
- la definizione delle distanze e delle fasce di rispetto stradale in relazione all'applicazione del Nuovo Codice della Strada;
- la definizione e modalità di computo degli impianti tecnologici;
- la ridefinizione delle modalità d'intervento per gli edifici vincolati coerenti con i gradi di protezione.

- [revisione dei caratteri stereometrici](#)

il PI articolerà per singola Tessuto Insediativo Omogenea le carature urbanistiche (metri cubi, metri quadri in relazione alle superfici territoriali e fondiari) e i parametri edilizi (altezze, numeri di piani, distanze, etc.) che determinano le regole di gestione del territorio. Tali parametri, sulla scorta delle disposizioni previste dal PRG vigente, potranno essere rimodulate per consentire, nella fase attuativa, una più agile ed efficace realizzazione degli interventi o per rispondere alla necessità di densificare il sistema insediativo al fine di consumare minor suolo agricolo. Nel contempo si prevederà di monitorare il dimensionamento urbanistico generale e la quantità di consumo di suolo utilizzata nel rispetto del "carico urbanistico complessivo" definito dalla pianificazione strategica.

- [accordi pubblico privati "art. 6 - LR.11/2004"](#)

Ai sensi dell'articolo 6 della LR. 11/2004 nella formazione del PI potranno essere recepite previsioni di "rilevante interesse pubblico"; tali proposte saranno finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Tali accordi dovranno rispondere alle caratteristiche e ai parametri



fissate nel PAT/PATI e dovranno essere coerenti con gli obiettivi previsti nel presente Documento Programmatico Preliminare.

In particolare, presupposto per la formazione e l'accoglimento di tali accordi sarà il contenuto della "convenienza pubblica", ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, da valutarsi in funzione:

- ⇒ della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto e/o dalle ricadute economiche;
- ⇒ dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto (contributo straordinario e/o perequazione) che la proposta determina.

Le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

- sarà resa nota attraverso un avviso pubblico, la possibilità di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico;
- l'Amministrazione Comunale raccoglierà tutte le proposte di accordo presentate e le sottoporrà alla valutazione del Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;

l'Amministrazione Comunale inserirà le proposte che riterrà prioritarie nel Piano degli Interventi.

Le proposte dei soggetti privati devono obbligatoriamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali (ad es. il Piano triennale delle opere pubbliche) di cui rappresenteranno la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

1.7. Procedura per la formazione del PI

Il procedimento di formazione, efficacia e variante del PI è normato dall'art.18 della LR. 11/2004.

ITER:

1. DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO: l'Amministrazione Comunale predispose un documento che introduce e precede la variante al PI, in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.

2. PREDISPOSIZIONE DI LINEE GUIDA PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREE NELLE QUALI PROGRAMMARE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE;

3. ATTIVAZIONE DI BANDI: individuazione dei manufatti incongrui, di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, individuazione di accordi pubblico privato;

4. PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE: dopo l'illustrazione del Documento del Sindaco dovranno essere attivate forme di consultazione, partecipazione e di concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate, cittadinanza.

5. ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PI: la redazione della variante al PI avverrà in due fasi: redazione di una Bozza della variante al PI e predisposizione degli elaborati finali a seguito dell'approvazione formale della bozza da parte dell'Amministrazione Comunale.

6. ACQUISIZIONE DEI PARERI: prima dell'adozione dovranno essere inviate

Articolo 18 della LR. 11/2004

(...)

3. 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.

4. Nei sessanta giorni



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

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

agli enti competenti (Genio Civile e Consorzi di Bonifica) la richiesta di parere relativamente alla Compatibilità Idraulica.

Se la variante al PI riguarda temi non valutati dalla VAS del PAT la stessa dovrà essere accompagnata dalla documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità alla VAS.

7. ADOZIONE: la variante è adottata dal Consiglio Comunale.

8. 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 online del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

9. PERIODO DESTINATO ALLE OSSERVAZIONI: entro i successivi trenta giorni chiunque può formulare osservazioni.

10. EFFICACIA: il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo pretorio del Comune;

11. TERMINE: 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, le nuove infrastrutture e le aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

La variante al PI, con i contenuti previsti nel presente documento, potranno essere sviluppata per diversi "step" in relazione a diverse aree tematiche, opportunità o occasioni. Ovvero in attinenza agli obiettivi del presente documento, si potranno produrre varianti formalmente distinte, con procedimenti amministrativi fra loro separati e asincroni.

Il PI non si configura quindi come uno strumento di gestione discontinuo, da redigersi come una Variante Generale ogni cinque anni, ma il suo profilo è piuttosto quello di un flusso continuo. Una successione di provvedimenti (varianti) relativi a temi specifici, coerenti con la disciplina del PAT/PATI attenti alle esigenze della contingenza, della domanda residenziale, del fabbisogno di servizi pubblici e privati, delle necessità relative alle attività produttive e commerciali e di valorizzazione del territorio.

1.8. Concertazione e partecipazione al PI

I metodi dell'ascolto della società locale attraverso l'urbanistica partecipata hanno mostrato, con la strutturazione dei nuovi piani strutturali (PAT/PATI), di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare anche per l'elaborazione del PI tali metodiche, oltre a recepire le indicazioni della Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro del Comune e il consolidamento di modalità innovative nel rapporto fra Amministrazione e Cittadini.

Un processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo della città deve porsi alcuni principali obiettivi tra i quali:

1. **coinvolgere la comunità locale** nella costruzione di una visione comune dello sviluppo della città, affrontando i temi essenziali del

**Articolo 5 della LR. 11/2004**

1. I comuni, le province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.
(...)

1.9. Il ruolo dei privati nelle scelte del PI

- processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
2. **utilizzare la conoscenza specifica del territorio** da parte di abitanti e attori organizzati presenti nella città, che costituisce una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale;
 3. **mettere a frutto la competenza progettuale** presente fra gli abitanti;
 4. **contribuire a fare della costruzione del piano** un evento nel quale la società locale sia mobilitata con continuità.

La definizione del Piano degli Interventi si fonderà su un percorso di partecipazione e sul coinvolgimento dei privati nella definizione delle scelte di pianificazione operativa attraverso accordi pubblico/privato che implicino interventi di trasformazione urbanistica a fronte della realizzazione di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali interventi saranno regolati da accordi pubblico/privato, da attuarsi nel quinquennio pena la decadenza dell'accordo e solo se coerenti con i criteri di sostenibilità del PAT/PATI.

Il PI si delinea come documento progettuale destinato a contenere la **parte operativa** e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione il PI deve essere pensato come uno **strumento flessibile** che nell'ambito degli indirizzi pianificatori di fondo dettati dal PAT individua le azioni programmatiche destinate ad essere realizzate nel breve periodo pena la loro decadenza.

Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo determinante alle forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione dei contenuti stessi del Piano mediante la predisposizione di specifici avvisi ed inviti per intercettare le **"manifestazioni di interesse"** da parte della cittadinanza.

Le manifestazioni di interesse vanno considerate come **contributi** alla formazione del piano, utili a **orientare le scelte**; si precisa che tali manifestazioni non vanno considerate come la lista dei "desiderata" della popolazione la cui somma definisce i contenuti di piano.

Nella fase di concertazione alla formazione del piano saranno attivati specifici bandi per:

- l'individuazione di manufatti incongrui (art. 4 co. 3 LR. 14/2019);
- l'individuazione di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione (art. 17 co.4bis LR. 11/2004);
- l'individuazione di accordi pubblico privato (art. 6 LR. 11/2004) per interventi di rilevante interesse pubblico.



1.10. Strumenti innovativi per l'attuazione delle scelte del PI

La LR. 11/2004 apre ad alcune modalità nuove nella gestione e attuazione delle scelte programmatiche.

Di seguito si espongono alcune precisazioni sull'utilizzo dei principali strumenti previsti dalla LR. 11/2004, funzionali all'attuazione delle strategie del Piano.

PEREQUAZIONE URBANISTICA/CONTRIBUTO STRAORDINARIO:

Con questo nome s'intendeva, fino a prima della LR. 11/2004, un'azione di pianificazione urbanistica che, perseguendo l'obiettivo della perequazione del trattamento di tutti i proprietari inclusi all'interno dei perimetri che delimitano le aree strategiche destinate alla trasformazione urbanistica (nuovi insediamenti o riqualificazione dell'esistente) garantisce al comune la possibilità di tutelare gli interessi pubblici non solo in ordine alla dotazione delle stesse di tutte le infrastrutture e servizi adeguati, ma anche in relazione al soddisfacimento della domanda abitativa più debole. Il requisito fondamentale era costituito dalla continuità delle aree: la perequazione interessava proprietari di aree contigue.

L'art. 35 della LR. 11/2004 estende l'azione della **PEREQUAZIONE URBANISTICA** ad un ambito più ampio, consentendo di assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dagli interventi di trasformazione urbanistica, anche se non contigui, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La possibilità di concentrare l'edificazione in alcune parti del territorio, e di localizzare, almeno parzialmente, le aree destinate a servizi pubblici in alcuni ambiti significativi, consentirà di evitare il fenomeno della dispersione delle aree pubbliche, assicurando una maggiore qualità dei servizi pubblici medesimi.

La perequazione urbanistica va intesa come la corresponsione della quota parte di "vantaggio stimato e/o plusvalore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso tra il comune e la parte privata è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di "contributo straordinario", che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

La perequazione urbanistica, assorbe la quota parte del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica in deroga o con cambi di destinazione d'uso - c.d. "contributo straordinario" - di cui all'art. 16 co.4 d) ter del DPR. 380/2001.

CREDITO EDILIZIO:

Un ulteriore elemento rilevante, messo a punto nella direzione della perequazione adottata alla grande scala, finalizzata alla rimozione degli elementi di sottrazione della qualità ambientale, nonché a promuovere una vera azione di riequilibrio ecologico, è costituito dall'istituzione del **CREDITO EDILIZIO**.

Si tratta di un disposto che consente di utilizzare in ambiti urbani specifici



definiti dal PRC, il credito edilizio, rimuovendo manufatti che deturpano l'ambiente (art. 36 della LR. 11/2004). Infatti, ai fini del corretto utilizzo del credito edilizio derivante dalla demolizione di edifici esistenti che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, dovrà essere prevista l'istituzione di un pubblico registro che riporti i singoli crediti edilizi, distinti per ogni singolo soggetto titolare di tale credito.

Si tratta di un'iniziativa che corrisponde ad una generale necessità di riqualificazione ambientale, vista l'impossibilità di ricostruire in loco una parte degli edifici non più adeguati a certe attività (allevamenti intensivi, specifiche attività produttive) o di assegnarne una nuova funzione compatibile con l'ambiente.

Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare. Nel territorio comunale andrà approfondita la possibilità di utilizzare il credito edilizio per rimuovere edifici del tutto in contrasto con l'ambiente urbano o naturale in cui sono inseriti (in genere capannoni che ospitano attività in zona impropria).

Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa anche a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione. Il credito edilizio potrà essere localizzato come nuova edificazione non funzionale all'attività agricola solo nelle aree di urbanizzazione consolidata o nelle zone insediative - non agricole - individuate dal PI in coerenza con le strategie di trasformabilità previste dal PAT. Nelle zone agricole il credito edilizio potrà essere utilizzato solo in coerenza con quanto previsto dal Titolo V della LR. 11/2004.

Il terzo comma dell'art. 36 della LR. 11/2004 consente di utilizzare il credito edilizio esplicitamente per la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale. Si tratta di un'azione di perequazione di carattere territoriale, che associa il credito edilizio ad una nozione ampia e significativa di riqualificazione ambientale, che dovrà essere definita fin da subito in sede di PAT e costituirà uno degli elementi fondamentali per la ricomposizione del paesaggio urbano.

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO:

Gli **ACCORDI** (di cui all'art. 6 della LR. 11/2004) costituiranno un nuovo importante strumento di attuazione della pianificazione, non solo per attuare gli interventi previsti dal PAT, ma per definire il PAT medesimo relativamente al tema della riqualificazione del centro urbano (delocalizzazione dei volumi incongrui in aree idonee) e della creazione di habitat naturalistici. L'attuazione degli accordi pubblico privato deve essere conforme alla pianificazione urbanistica comunale. Ai sensi dell'art. 17 co. 4 bis della LR. 11/2004 le previsioni/interventi esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata cui LR. 14/2017 e pertanto che "consumano suolo" sono sempre soggetti alla definizione di accordi cui art. 6 LR. 11/2004.

L'accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR. 11/2004, l'amministrazione



comunale può assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale, nel rispetto della legislazione e della pianificazione comunale e sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ivi inclusi i piani urbanistici attuativi, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui si riferisce ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso.

COMPENSAZIONE URBANISTICA

Prevista dall'art. 37 della LR. 11/2004 consente di associare diritti edificatori ad aree ed edifici oggetto di vincolo finalizzato all'esproprio, utilizzando sia il credito edilizio, sia la perequazione fondiaria, sia la disponibilità di aree e/o edifici di proprietà pubblica. Si tratta di una procedura concertata che, attuandosi mediante Accordi di Programma, Piani Urbanistici Attuativi o Comparti urbanistici, trasforma il tradizionale indennizzo monetario in capacità edificatoria assegnata ai proprietari di aree con vincolo finalizzato all'esproprio, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo.

Conseguenza diretta dell'assegnazione dei diritti edificatori e dei corrispondenti vincoli finalizzati all'esproprio agli Ambiti Territoriali Omogenei e non alle singole particelle catastali risulta la possibilità e l'opportunità per l'amministrazione comunale di attivare procedure di evidenza pubblica per individuare le aree nelle quali realizzare gli interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, finalizzati al soddisfacimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale del PAT

2. Regole di gestione del PI

La forma del Piano

2.1. Monitoraggio delle trasformazioni

Articolo 11bis della LR. 11/2004

1. L'aggiornamento del quadro conoscitivo predisposto dal comune per il piano degli interventi (PI) e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del solo monitoraggio.

Il PAT/PATI attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Con l'adozione di misure di monitoraggio degli effetti ambientali dell'attuazione del Piano degli interventi è possibile individuare gli effetti positivi e quelli negativi e di conseguenza, adottare opportune misure correttive.

L'attività di monitoraggio rappresenta quindi lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale può verificare con cadenza periodica la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e gli obiettivi di miglioramento della sostenibilità generale che ci si è posti in fase di redazione.

Il monitoraggio trova concreta attuazione nella misurazione periodica di indicatori appositamente selezionati. Esso dovrà avere riscontro nell'attività di reporting, che ha la funzione di conservare la memoria del piano.

L'archivio dei rapporti ha anche la funzione di processo di apprendimento che avviene anche attraverso errori (di previsione, valutazione, etc.).

Gli aspetti principali degli indicatori sono la frequenza temporale di misurazione, lo spazio cui si riferisce il rilevamento e le unità di misura.

2.2. Programma triennale delle opere pubbliche

Il Piano degli Interventi si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal PAT/PATI che verranno attuati nel PI.



2.3. Quadro sinottico delle attività

