



# Comune di Resana

Provincia di Treviso

Regione Veneto

# P.I.

## PIANO DEGLI INTERVENTI

(Art. 18 Legge Regionale n° 11/2004)

# Documento Programmatico Preliminare

**IL SINDACO:**

**Loris Mazzorato**

OTTOBRE 2014

## INDICE

<b>1</b>	<b>- PREMESSA .....</b>	<b>1</b>
1.1.	IL PIANO REGOLATORE COMUNALE IN RIFERIMENTO ALLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE .....	1
1.2.	IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI RESANA.....	1
1.3.	IL P.I. DERIVATO DAL PREVIGENTE P.R.G. ....	1
1.4.	MODALITÀ DI FORMAZIONE DEL P.I.....	1
1.5.	L'AVVIO DEI LAVORI PER LA REDAZIONE DEL P.I.: IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE .....	2
<b>2</b>	<b>- CONTENUTI GENERALI DEL P.I. ....</b>	<b>3</b>
2.1.	CONTENUTI .....	3
2.2.	DOCUMENTI DEL P.I. ....	4
<b>3</b>	<b>- PARTECIPAZIONE .....</b>	<b>4</b>
3.1.	LE ESIGENZE PREGRESSE DELLA POPOLAZIONE .....	4
3.2.	GLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO .....	5
3.3.	LA RACCOLTA E LA VALUTAZIONE DELLE ISTANZE .....	5
<b>4</b>	<b>- CONTENUTI PRIORITARI DEL P.I. 2014-2019 .....</b>	<b>6</b>
4.1.	ADEGUAMENTO NORMATIVO E RECEPIMENTO DEI CONTENUTI STRUTTURALI DEL P.A.T. ....	6
4.2.	RACCORDO CON IL P.R.G. VIGENTE .....	7
4.3.	LA RISPOSTA ALLE ESIGENZE DELLA POPOLAZIONE .....	7
4.4.	LA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO .....	8
4.5.	L'ADEGUAMENTO ALLA L.R. N° 50/2012.....	9
4.6.	IL DIMENSIONAMENTO DEL P.I. ....	9
4.7.	LA SOSTENIBILITÀ.....	10
<b>5</b>	<b>- EFFETTI ATTESI.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>- PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO.....</b>	<b>12</b>

## 1 - PREMESSA

### 1.1. Il Piano Regolatore Comunale in riferimento alla legge urbanistica regionale

La Legge Regionale n°11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio articolando il Piano Regolatore Comunale in uno strumento di carattere strutturale, il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in uno strumento di natura operativa, il Piano degli Interventi (P.I.).

Mentre il Piano di Assetto del Territorio delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il Piano degli interventi è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano degli Interventi si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi.

### 1.2. Il Piano di Assetto del Territorio del comune di Resana

Il Comune di Resana ha avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio, secondo i principi di cui alla L.R. n° 11/2004, attraverso la redazione del proprio P.A.T., in copianificazione con la Provincia di Treviso.

Il P.A.T. del comune di Resana è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 62 del 15/12/2011 ed è stato approvato a seguito della conferenza di servizi in data 15/05/2013, ratificata con delibera della Giunta Provinciale n° 233 del 10/06/2013.

La delibera di ratifica del provvedimento di approvazione è stata pubblicata nel B.U.R. n° 58 del 12/07/2013 pertanto il P.A.T. è entrato in vigore a partire dal 27/07/2013.

### 1.3. Il P.I. derivato dal previgente P.R.G.

A seguito dell'approvazione del P.A.T. il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n° 11/2004, è diventato il P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.

### 1.4. Modalità di formazione del P.I.

Come previsto all'art. 18 delle Norme Tecniche del P.A.T., in sede di formazione del primo P.I., l'amministrazione comunale *"provvede quantomeno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti*

*giuridici e dei progetti di riqualificazione.” Lo stesso art. 18 prevede inoltre che l’attuazione delle previsioni del P.A.T. potrà “avvenire per fasi successive, attraverso varianti al P.I., che predispongono l’attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al P.I. è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale dei vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso”.*

In sostanza il “primo P.I.” potrebbe anche essere formato da più varianti che prevedono l’attuazione delle previsioni del P.A.T. per singoli sistemi funzionali o per parti di territorio dovendo comunque, al fine di delineare un quadro unitario per l’applicazione degli istituti giuridici non previsti dal P.R.G. (credito edilizio, perequazione) e delle misure di mitigazione ambientale, prevedere il completo aggiornamento del suo corpo normativo.

Il Piano degli Interventi potrebbe quindi essere strutturato anche per temi e/o per porzioni di territorio comunale che l’amministrazione riterrà essere prioritarie ed urgenti, al fine di consentire la gestione delle varie istanze dei cittadini e della comunità, relative alla trasformabilità del territorio, in attuazione e coerenza al P.A.T. ed ai suoi principi di sostenibilità.

A tal fine l’amministrazione comunale ha predisposto un avviso pubblico con allegate le linee guida e la modulistica atta a favorire la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale da parte dei cittadini e della comunità.

### **1.5. L’avvio dei lavori per la redazione del P.I.: il documento programmatico preliminare**

Il documento programmatico preliminare (o documento del Sindaco) è lo strumento attraverso il quale vengono fissati gli obiettivi della pianificazione operativa.

Nel documento programmatico preliminare sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

E’ prevista, per obbligo di legge, la sua illustrazione da parte del Sindaco in un’apposito consiglio comunale prima di dare avvio ai lavori di redazione del P.I., in modo da consentire la partecipazione dei cittadini, delle associazioni economiche e sociali, degli enti pubblici e di tutti i portatori di interessi diffusi, alla definizione del Piano degli Interventi secondo principi di trasparenza.

Il presente documento programmatico preliminare costituisce pertanto il documento a cui farà riferimento il P.I., anche se sviluppato attraverso più varianti che interessano parti limitate di territorio e/o singoli temi.

## 2 - CONTENUTI GENERALI DEL P.I.

### 2.1. Contenuti

I contenuti del Piano degli Interventi ovvero, della prima variante al Piano degli Interventi, intesa come la variante di adeguamento integrale del P.R.G. vigente al P.A.T., per le parti con esso compatibili, sono espressi nell'art. 17 della legge regionale n° 11/2004, che assegna al P.I. i seguenti compiti:

- a) *suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);*
- b) *individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;*
- c) *definire i parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'articolo 20, comma 14;*
- d) *individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) *definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) *definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) *individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) *definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) *individuare e disciplinare 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 di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*
- j) *dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*
- k) *dettare 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.*

Inoltre, poichè con legge Regionale 28/12/2012 n° 50 la Regione Veneto ha dato disposizioni per lo sviluppo del commercio al dettaglio in area privata, è necessario assumere nel nuovo Piano degli Interventi le indicazioni contenute nella L.R. 50/2012 e nel Regolamento Regionale 21/06/2013 n° 1.

## 2.2. Documenti del P.I.

Il Piano degli interventi, sulla base di quanto previsto dall'art. 17, punto 5 della L.R. n° 11/2004, sarà composto dai seguenti documenti:

- a) I documenti illustrativi del Piano:
  - una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) i documenti progettuali:
  - gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
  - le norme tecniche operative;
  - il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
  - il registro dei crediti edilizi;
- c) i documenti di valutazione:
  - la valutazione di compatibilità idraulica;
  - la valutazione ambientale strategica (qualora necessaria);
  - la valutazione di incidenza ambientale;
- d) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

## 3 – PARTECIPAZIONE

### 3.1. Le esigenze pregresse della popolazione

La regione veneto, con l'intento di condizionare i comuni a dotarsi della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla L.R. n° 11/2004, ha di fatto congelato la possibilità di eseguire anche le modeste varianti manutentive dei vecchi Piani Regolatori Generali fino a quando i comuni stessi non si fossero dotati del Piano di Assetto del Territorio.

La formazione del Piano di Assetto del Territorio di Resana ha comportato tempi abbastanza lunghi, sia per i contenuti innovativi sia per le procedure amministrative di formazione ed approvazione del nuovo Piano che hanno visto coinvolti una pluralità di enti che hanno competenza in materia di governo del territorio, con la conseguenza che il Comune non ha potuto dare risposte alle richieste dei cittadini che manifestavano esigenze di trasformazioni urbanistico-edilizie modeste dei propri immobili, anche per bisogni di tipo familiare e non speculativo.

La prova di ciò è emersa in maniera evidente durante le fasi di consultazione e partecipazione per la formazione del nuovo P.A.T., ove la prevalenza degli interventi e delle richieste da parte dei cittadini ha riguardato il riuso di edifici esistenti o l'aggiunta di nuovo edificato a margine dei tessuti

consolidati o all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione e non interferenti con ambiti di valore ambientale o paesaggistico.

### **3.2. Gli accordi pubblico/privato**

Le Norme Tecniche del P.A.T. all'art 18 comma 5 prevedono che *“l'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione è preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della Lr. 11 2004”*.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, in funzione degli obiettivi di sostenibilità ambientale, della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana, del recupero del patrimonio storico-architettonico, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dell'ammodernamento/rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni /compensazioni ambientali e paesaggistiche ecc., derivanti dagli interventi proposti.

### **3.3. La raccolta e la valutazione delle istanze**

Per la raccolta o la conferma delle manifestazione d'interesse e delle proposte da parte dei proprietari delle aree e degli operatori aventi titolo verrà pubblicato un apposito Avviso Pubblico. L'avviso pubblico, corredato di linee guida e modulistica specifica per varie tipologie di intervento, riporterà i termini e le modalità di presentazione delle richieste e le procedure di valutazione per la loro accoglibilità ed inserimento nel Piano degli interventi.

Questa modalità di operare, che sottende la volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere prioritariamente con l'attuazione di quelle previsioni che danno risposte ai bisogni reali ed attuali della comunità, comporta l'esercizio di una pianificazione trasparente e partecipata, mirata al raggiungimento di due obiettivi chiave: la costruzione di una prospettiva comune rispetto alla progettazione dello sviluppo futuro del territorio comunale e il consolidamento dei rapporti fra l'amministrazione e i cittadini.

Con questa ottica saranno programmati vari momenti di incontro tra l'amministrazione e i cittadini nelle varie fasi di formazione del piano:

- successivamente alla presa d'atto del documento programmatico preliminare e delle linee guida e criteri generali da parte del Consiglio Comunale al fine di illustrarne i contenuti e raccogliere, anche attraverso l'avviso pubblico, le manifestazioni d'interesse;
- dopo l'adozione, con la pubblicazione del Piano degli interventi, con la possibilità da parte dei cittadini di presentare delle osservazioni in merito ai suoi contenuti.

In questo contesto, nei limiti della LR n° 11/2004 e sulla base delle previsioni del P.A.T., il P.I. potrà recepire le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate dai privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche comunali. Le proposte dovranno coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione (piano triennale delle opere pubbliche) di cui rappresenteranno una delle principali risorse con contestuale garanzia della fattibilità e dei tempi di esecuzione.

Le proposte saranno inoltre valutate in funzione dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che le stesse determinano.

## 4 - CONTENUTI PRIORITARI DEL P.I. 2014-2019

### 4.1. Adeguamento normativo e recepimento dei contenuti strutturali del P.A.T.

Il Piano Regolatore Generale vigente a seguito dell'approvazione del P.A.T. è diventato il P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T. Tuttavia tale evoluzione non ha automaticamente comportato il recepimento dei contenuti innovativi del P.A.T. per cui è importante procedere in tempi rapidi all'elaborazione di un nuovo P.I. per le seguenti ragioni:

- il P.I. attualmente vigente deriva dal previgente P.R.G. (variante generale) che risale come impianto agli anni '80 (approvato nel 1991). Pur essendo stato integrato e modificato con diverse varianti, non si può considerare più attuale per una efficace gestione del territorio: le trasformazioni interne al territorio comunale richiedono una riformulazione complessiva non solo della "disciplina" delle trasformazioni, ma anche della struttura del piano stesso;
- il P.I. (ex P.R.G.) vigente presenta dei limiti evidenti per i quali non può essere considerato esattamente equivalente al P.I., essendo stato concepito e strutturato secondo schemi, regole, obiettivi generali e riferimenti normativi superati, ad esempio, rimane privo sia di un'adeguata componente programmatica, coordinata alla valutazione delle disponibilità economiche di spesa, che di una qualsiasi relazione con gli strumenti di settore.

Il nuovo P.I. dovrà quindi prevedere l'adeguamento normativo generale al fine di delineare un quadro unitario anche per l'applicazione degli istituti giuridici non previsti dal P.R.G.:

- l'applicazione della perequazione urbanistica, intesa come definizione dei criteri e dei modi per ottenere l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri conseguenti alla urbanizzazione del territorio, in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T. (articolo 16 delle Norme Tecniche);
- il vantaggio pubblico, il quale dovrà essere determinato seguendo i principi riportati nell'articolo 16 comma 3 delle Norme Tecniche del P.A.T.;



- compensazione e credito edilizio, come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale e urbana (articolo 17 delle Norme Tecniche).

Il nuovo P.I. dovrà recepire i contenuti strutturali del P.A.T., con l'adeguamento della disciplina sui vincoli e la pianificazione di livello superiore, sulle invarianti rappresentate dalle risorse territoriali geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, paesaggistiche, ambientali, storico-culturali ed agricolo produttive, vale a dire le risorse territoriali ed ambientali assimilabili alle categorie di "beni" la cui presenza è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di Piano.

Il nuovo P.I. dovrà inoltre recepire le indicazioni del P.A.T. sulle fragilità del territorio e cioè sui problemi di diversa natura che condizionano l'uso del territorio e qualche volta lo limitano oppure che esprimono delle criticità legate a disfunzioni, pressioni o rischi che nonostante non impediscano l'utilizzo del territorio, necessitano di operazioni preventive al fine della conservazione delle qualità ambientali e della qualità della vita.

#### **4.2. Raccordo con il P.R.G. vigente**

Rispetto alla situazione di transizione verso il nuovo Piano Regolatore Comunale, il P.I. si occuperà in primo luogo di assicurare una disciplina coerente dell'esistente, per non generare vuoti normativi o incertezze procedurali nell'attività di manutenzione o ampliamento del patrimonio edilizio.

Poiché con l'entrata in vigore del P.A.T. alcune parti del territorio comunale con previsioni incompatibili nel rapporto P.A.T./P.R.G. sono diventate "aree non pianificate", il primo P.I. dovrà provvedere alla loro pianificazione.

#### **4.3. La risposta alle esigenze della popolazione**

Nonostante il Piano Casa, nelle sue varie edizioni, abbia già dato e possa ancora dare risposta a varie esigenze di tipo abitativo di molti cittadini è necessario che il P.I. intervenga nei casi in cui continuano a permanere particolari esigenze, talvolta impellenti e non derogabili, di buona conservazione e manutenzione degli immobili di proprietà ovvero di poter intervenire tempestivamente per quegli adeguamenti volumetrici delle unità abitative e della loro configurazione planivolumetrica, resi "fisiologicamente" necessari dal rapido mutare delle esigenze familiari.

Nel quadro di questo programma operativo si inserisce l'impegno di affrontare le esigenze puntuali della popolazione, valutando attentamente le proposte e i contributi espressi direttamente dai singoli cittadini. La possibilità di soddisfare le singole necessità particolari, nonché le modalità specifiche con cui sarà possibile pervenirvi, dovrà tuttavia inevitabilmente confrontarsi e trovare congruenza con il quadro di riferimento definito dalla legislazione urbanistica e dal Piano di Assetto del Territorio, orientato verso obiettivi di sostenibilità nella gestione del territorio e delle sue risorse.

#### 4.4. La trasformabilità del territorio

Le previsioni del P.A.T. che comportano trasformazioni territoriali di consistenza urbanisticamente significativa saranno di norma attuate dal P.I. attraverso la conclusione di accordi pubblico privato che potranno recepire i progetti e le iniziative di rilevante interesse pubblico

Tali accordi dovranno rispondere alle prestazioni e caratteristiche fissate nelle specifiche "Linee guida e criteri generali" stabiliti dal comune.

In particolare, presupposto per la formazione di tali accordi sarà il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati;

Ed inoltre dei seguenti obiettivi di qualità (art. 16 comma 2 lett. d) delle N.T. del P.A.T.):

- *fisici: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, dell'aria – riduzione impatto del traffico – riduzione dei rischi idraulici;*
- *ambientali: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete;*
- *paesaggistici: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione di particolari edifici di valore architettonico, o paesaggistico, di particolari coni visuali, contesti figurativi o itinerari di visita; recupero di paesaggi degradati;*
- *territoriali: miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei relativi servizi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, valorizzazione delle diverse funzioni pubbliche e private;*
- *architettonici: la qualità architettonica può costituire un valore aggiunto per le parti della città, richiamando l'attenzione del pubblico, a sostegno dei circuiti della visita turistica. Gli interventi di grande architettura, oltre a fare più bella la città ne promuovono l'immagine.*
- *strategici: l'attivazione di particolari interventi di recupero urbano, può costituire l'occasione per l'innescare processi di riqualificazione urbana che vadano oltre il limite ristretto del campo di intervento.*

La scelta di operare attraverso accordi pubblico/privato per le principali previsioni di trasformazione edilizia consentirà di prevedere solo gli interventi che portano essere effettivamente attuati nell'arco temporale di cinque anni e di valutarle anche in funzione delle espansioni già previste dal P.I. (ex. P.R.G.) o già in corso di trasformazione attraverso Piani Attuativi.

A tal proposito non va dimenticato che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano degli interventi (quindi dall'entrata in vigore del P.A.T.) 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 di cui all'articolo n° 34 della legge regionale n° 11/2004.

#### **4.5. L'adeguamento alla L.R. n° 50/2012**

Il nuovo P.I. dovrà contenere l'adeguamento normativo alla legge Regionale 28/12/2012 n° 50 ed al Regolamento Regionale 21/06/2013 n° 1 contenente gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale nel Veneto

La Regione Veneto con legge Regionale 28/12/2012 n° 50 ha dato disposizioni per lo sviluppo del commercio al dettaglio in area privata, adeguando l'ordinamento regionale ai principi generali del diritto europeo e statali, con particolare riferimento alla direttiva 2006/123/CE (Direttiva Bolkestein), relativa ai servizi nel mercato interno, nonché al D.Lgs. 26/03/2010 n° 59, di recepimento della citata direttiva.

La legge Regionale n° 50/2012 intende garantire la libertà di esercizio dell'attività commerciale, prevedendo al contempo l'esercizio di un controllo pubblico, preventivo o successivo, a tutela di motivi imperativi di interesse generale tra i quali la tutela dell'ambiente urbano, del territorio, della sicurezza, della conservazione del patrimonio storico ed artistico.

Per tali finalità è necessario che il nuovo Piano degli Interventi comunale recepisca i criteri e gli indirizzi dettati dalle disposizioni sopra citate, favorendo la localizzazione delle medie e delle grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree dismesse e degradate.

#### **4.6. Il dimensionamento del P.I.**

Stante i diversi orizzonti temporali P.A.T. e del P.I. e della possibilità di sviluppare gli obiettivi del P.A.T. attraverso più P.I., risulta coerente distribuire il dimensionamento urbanistico del P.A.T. su un set di più strumenti, non dimenticando tuttavia l'intervallo temporale che intercorre tra la programmazione e pianificazione degli interventi di trasformazione del territorio e la concreta disponibilità di nuove volumetrie immobiliari.

Considerando che il dimensionamento del P.A.T. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative del prossimo decennio non risulta plausibile una sua attribuzione al primo P.I. limitata al 50%, poiché la rimanente percentuale di volume potrebbe non riuscire ad esprimersi del quinquennio successivo, causando di fatto un'insufficienza nell'offerta residenziale, con ovvie ripercussioni sociali ed economiche.

Per tali ragioni si ritiene che il primo P.I., coerentemente con le osservazioni riportate nelle analisi socio-demografiche del P.A.T., possa essere dimensionato per l'utilizzo fino al 70% della volumetria disponibile, da impiegare prioritariamente per interventi di rigenerazione urbana.

Tale impostazione deve comunque rispettare quanto indicato dall'art. 18 comma 8 N.T. del P.A.T. che dispone che *"il Piano degli Interventi potrà prevedere nuove aree di sviluppo insediativo residenziale.....qualora la disponibilità di edifici abitativi scenda sotto il 10% dei volumi abitativi utilizzati da residenti, definiti sulla base di una verifica dettagliata condotta su tutto il territorio comunale delle abitazioni disponibili non utilizzate e di quelle già autorizzate"*.

#### **4.7. La sostenibilità**

Partendo dal presupposto che i caratteri generali, l'assetto e la qualità complessiva del territorio che oggi riscontriamo sono anche e in buona parte il risultato della somma, giustapposizione e stratificazione degli interventi minuti operati nel tempo, è necessario che ogni nuovo intervento, indipendentemente dalla sua dimensione, non solo non sia contrastante con gli obiettivi di sostenibilità espressi dal P.A.T., ma altresì cooperi attivamente, per la sua parte, al miglioramento della qualità della vita e del territorio e allo sfruttamento equo e sostenibile delle rispettive risorse.

Il P.I., al fine di ricercare la sostenibilità ambientale dell'assetto territoriale del Comune, prevederà le modalità di attuazione degli interventi di mitigazione, che dovranno essere definiti in relazione alle singole opere previste, tenendo conto della specificità all'interno degli ambiti, secondo le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale (misure di mitigazione e compensazione), come previsto all'art. 19 comma 4 N.T. del P.A.T.

Il P.I. definirà le tipologie di intervento da assoggettare a mitigazione e/o compensazione, garantendo la realizzazione degli interventi di mitigazione e/o compensazione contestualmente alla trasformazione delle aree.

## **5 – EFFETTI ATTESI**

Il comma 1 dell'art. 18 della legge regionale n° 11/2004 prevede che il documento programmatico preliminare evidenzii gli effetti attesi del P.I. di cui l'A.C. intende dotarsi.

I principali effetti attesi dal P.I. vengono riferiti agli obiettivi strategici indicati nelle Norme Tecniche del P.A.T.:

- Obiettivi di carattere fisico:
  - o Messa in sicurezza del territorio dai rischi idraulici:
    - Miglioramento dell'assetto idraulico del territorio attraverso la realizzazione di interventi anche puntuali individuati e regolamentati dal

“Piano delle Acque”, dalla “Valutazione di Compatibilità idraulica” del P.I. e da specifica normativa riferita agli interventi di trasformazione anche puntuale del territorio;

- Obiettivi di carattere ambientale:
  - o Frammentazione, biodiversità, corridoi ecologici:
    - riduzione della frammentazione del sistema ecologico attraverso interventi di ricostituzione della continuità ecologica e di mitigazione delle pressioni correlati all’esecuzione degli interventi di trasformazione anche puntuali del territorio;
    - riduzione al minimo indispensabile il consumo di suolo;
- Obiettivi di carattere territoriale:
  - o Riorganizzazione e riqualificazione delle infrastrutture, riqualificazione dei tessuti edilizi, risparmio energetico, valorizzazione delle eccellenze produttive:
    - Riduzione del traffico veicolare di attraversamento dei centri urbani e potenziamento delle infrastrutture dedicate alla mobilità ciclabile e ciclo-pedonale con aumento della fruibilità degli spazi urbani;
    - Riqualificazione e rivitalizzazione dei centri storici e degli insediamenti, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali;
    - Incremento energia prodotta da fonti rinnovabili mediante idonee forme di incentivazione e penalizzazione degli interventi ad alto consumo energetico;
- Obiettivi di carattere sociale
  - o Evitare la dispersione delle risorse, efficienza ed efficacia dei servizi pubblici:
    - Aumento della dotazione di attrezzature e servizi pubblici e miglioramento di quelli esistenti in riferimento alla struttura per età della popolazione;
- Obiettivi di carattere paesaggistico:
  - o Il Paesaggio storico, Scenari, Ambiti d’interesse paesaggistico, Itinerari, viste e quadri:
    - valorizzazione del territorio agricolo e delle risorse ambientali e paesaggistiche, con particolare riferimento agli ambiti interessati dalla presenza di risorgive attraverso l’individuazione degli itinerari e la realizzazione dei percorsi atti a favorire la percezione dei paesaggi di interesse.

## 6 - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO

Il procedimento di formazione del P.I. è descritto dall'articolo 18 della LR n.11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco di un documento preliminare al Consiglio Comunale.

In seguito alla presentazione del documento preliminare si avvia la fase di partecipazione, nella quale l'amministrazione comunale rende nota con avvisi pubblici la possibilità di assumere:

- proposte da parte dei privati per soddisfare esigenze edificatorie di tipo abitativo o di modifiche delle previsioni urbanistiche di varia natura;
- proposte di accordi pubblico/privato per le trasformazioni più significative che presentano un rilevante interesse pubblico;
- proposte di individuazione di aree dismesse o degradate da riqualificare, ai sensi dell'art. 2, comma 6 del Regolamento della Regione Veneto n° 1 del 21/06/2013 - Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale.

Conseguentemente all'elaborazione del piano, quest'ultimo verrà adottato in Consiglio Comunale con la successiva pubblicazione (entro 8 giorni dalla data di adozione) per trenta giorni consecutivi. In seguito verranno formulate le osservazioni per ulteriori trenta giorni, il Consiglio Comunale provvederà quindi a controdedurre le osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il P.I. entro i sessanta giorni successivi.

Una copia integrale del P.I. viene trasmessa alla provincia e pubblica sul B.U.R., viene inoltre depositata nell'albo pretorio del comune dove può essere liberamente consultata per 15 giorni, conclusi i quali il piano diviene efficace.