

**ARTICOLO 18 COMMA 1 LEGGE REGIONALE 11/2004 "DOCUMENTO DEL SINDACO"  
PRESENTATO AL CONSIGLIO COMUNALE IL 28 SETTEMBRE 2011 - INTEGRAZIONE E  
MODIFICA**

**PREMESSA**

Ai sensi del comma 1 dell'articolo 18 della L.R.11/2004 il 28 settembre 2011 è stato illustrato al Consiglio Comunale il "Documento del Sindaco" che ha costituito l'avvio della prima variante al Piano degli Interventi.

Tale variante è in fase di elaborazione, ma sulla base di ulteriori riflessioni compiute sui documenti che la compongono e sulle problematiche emerse, si rende necessario completare ed integrare alcuni ambiti e temi che saranno affrontati in questa prima variante enunciati nel documento citato.

Innanzitutto è doveroso precisare che anche laddove ci siano ambiti e temi che non siano oggetto di trattazione nella prima variante al PI saranno comunque apportate alla relativa normativa e cartografie, delle precisazioni atte a risolvere aspetti di dettaglio, come ad esempio nelle Aree di Urbanizzazione Consolidata, nell'Ambito Agricolo, nella rete ecologica e negli ambiti per l'istituzione di parchi interesse comunale e sovracomunale.

La principale integrazione riguarda invece, la pianificazione degli Ambiti di Urbanizzazione Diffusa.

Il precedente documento illustrato al Consiglio conteneva l'indicazione di affrontare parzialmente questo argomento, vista la complessità della schedatura di ogni singolo nucleo, ma alla luce del fatto che questo tema è uno dei più vicini alle esigenze dei cittadini, riteniamo opportuno estendere la pianificazione a tutti gli ambiti individuati dal PATI.

Le integrazioni e le modifiche al citato documento del Sindaco sono quindi le seguenti:

**Adeguamento delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG Vigente**

La prima variante conterrà necessariamente un adeguamento delle Norme Tecniche del Vigente PRG che preveda l'eliminazione delle parti non coerenti con il PATI e l'introduzione delle norme necessarie a rendere efficace le modifiche introdotte con la variante stessa, nonché per dettare norme transitorie in attesa che gli specifici temi siano pianificati successivamente.

Sarà inoltre redatto il "Prontuario per la qualità architettonica e la Mitigazione ambientale" previsto dalla lettera d) comma 5 articolo 17 della L.R.11/2004.

**Aree di Urbanizzazione consolidata**

Il PI potrà inoltre accogliere proposte di accordo pubblico privato, o pianificare interventi attraverso schemi direttori con la finalità di concludere accordi di cui all'articolo 6 della L.R.11/2004, nel rispetto delle direttive del PATI e del dimensionamento dei singoli ATO.

La prima variante al PI, inoltre risolverà aspetti di dettaglio, nonché recepirà alcune osservazioni strettamente operative presentate ed accolte in sede di PATI e demandate al PI.

**Ambiti di edificazione diffusa**

Visto che questo è uno dei temi più sentiti e vicini alle esigenze dei cittadini, saranno presi in considerazione tutti gli ambiti individuati dal PATI.

### **Ambiti da trasformare**

Nell'attuale congiuntura del settore immobiliare si ritiene di prevedere solo le nuove aree di trasformazione potenzialmente funzionali all'attivazione degli Accordi Pubblico-Privati solo per l'ambito residenziale, riservando ad una fase successiva l'individuazione delle aree di trasformazione necessarie per sostenere gli ulteriori fabbisogni di edilizia residenziale e produttiva.

### **Ambito agricolo**

Vista la necessità di operare un'attenta e puntuale schedatura delle attività e degli edifici in tale ambito si ritiene di rinviare questo tema ad una ulteriore variante al Piano degli Interventi salvo definire aspetti di dettaglio relativi alle perimetrazioni degli ambiti edificatori ed eventuali norme transitorie in attesa di normativa specifica.

### **Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi**

Vista la complessità di tali contesti si ritiene di avviarne preferibilmente la trasformazione, qualora ci sia la convergenza degli interessi pubblici con quelli privati e quindi in funzione della potenziale attivazione degli accordi Pubblico-Privati, compresa per la sua importanza strategica l'area ex Grosoli-PL4, la cui pianificazione avverrà con la prima variante.

### **Opere incongrue ed elementi di degrado**

Vista la necessità di operare una analisi puntuale di tali situazioni, si ritiene di sviluppare questo tema in una successiva variante al PI, a parte trattare elementi specifici che possono interferire con ambiti oggetto di pianificazione.

### **Edifici e complessi Monumentali, Ville Venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale di rilievo comunale e sovracomunale**

Vista la necessità di operare un'attenta e puntuale schedatura di tutti gli edifici si ritiene di rinviare questo tema ad una successiva variante al Piano degli Interventi, ad eccezione per quelli oggetto di modifiche già in sede di PATI.

### **Rete ecologica e Ambiti per l'istituzione di parchi di interesse comunale e sovracomunale**

Vista quindi la complessità del tema riteniamo di dedicare allo stesso una successiva variante al PI, salvo definire norme transitorie in attesa di specifica normativa.

### **Accordi tra soggetti pubblici e privati**

La prima variante al Piano degli Interventi recepirà gli accordi valutati di rilevante interesse pubblico e pianificherà trasformazioni finalizzate all'approvazione di accordi anche a successivi livelli di pianificazione, le cui richieste siano pervenute in tempo utile per la loro completa valutazione.

### **Credito edilizio e compensazione urbanistica**

Vista la complessità di questo tema si ritiene di attivare nella prima variante al PI il Registro dei Crediti Edilizi e di attivare la compensazione, finalizzata alla realizzazione di Opere Pubbliche con riferimento al piano triennale delle opere pubbliche, o finalizzate alla riqualificazione edilizia ed ambientale.

Si allega il testo completo del documento integrato.

## DOCUMENTO DEL SINDACO

AI SENSI DELL'ART. 18 COMMA 1 L.R. 11/2004

Prot.n. 8.785 del 27 aprile 2012

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PREMESSA .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>CONTENUTI, PERCORSO E REQUISITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>RUOLO DEI CITTADINI E DEGLI OPERATORI PRIVATI.....</b>  | <b>5</b>  |
| I CITTADINI.....   | 5         |
| GLI OPERATORI PRIVATI.....   | 6         |
| <b>OBIETTIVI E LINEE GUIDA PER GLI AMBITI ED I TEMI.....</b>   | <b>7</b>  |
| ADEGUAMENTO DELLE NTA E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL PRG VIGENTE.....  | 7         |
| AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA.....  | 7         |
| AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA.....  | 8         |
| AMBITI DA TRASFORMARE.....   | 8         |
| AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE.....  | 9         |
| AMBITO AGRICOLO.....   | 9         |
| EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE.....  | 10        |
| CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI.....   | 10        |
| OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO.....  | 11        |
| ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA.....   | 11        |
| SERVIZI, ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE.....  | 11        |
| INFRASTRUTTURE DEL SISTEMA DELLA VIABILITÀ DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE.....  | 11        |
| EDIFICI E COMPLESSI MONUMENTALI, VILLE VENETE ED ALTRI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE DI RILIEVO COMUNALE E SOVRACOMUNALE..... | 12        |
| RETE ECOLOGICA E AMBITI PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE.....   | 13        |
| VINCOLI PAESAGGISTICI CULTURALI AMBIENTALI GEOLOGICI E FASCE DI RISPETTO.....  | 13        |
| ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI.....   | 14        |
| CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE URBANISTICA.....  | 15        |
| PEREQUAZIONE URBANISTICA.....  | 15        |
| IL DIMENSIONAMENTO.....  | 16        |
| <b>QUADRO SINOTTICO DELLE DIVERSE FASI.....</b>  | <b>17</b> |

## Premessa

Dopo l'approvazione nel 2004 della nuova Legge Urbanistica Regionale n°11, il Piano Regolatore Comunale si suddivide, in relazione ai contenuti disciplinati, su due livelli:

- il Piano d'Assetto del Territorio (PATI);
- il Piano degli Interventi (PI).

I PATI trattano, in sedi intercomunali, tematismi su vasta scala quali mobilità, ambiente, gestione delle risorse. Temi questi che hanno rilevanza sovracomunale.

Cadoneghe ha elaborato il PATI della Città Metropolitana di Padova e un PATI con il Comune di Vigodarzere nell'intento di definire obiettivi di sviluppo su larga scala e con soluzioni di programmazione urbanistica nell'ottica della collaborazione intercomunale.

Ai PATI/PAT (in seguito solo PATI), articolati in disposizioni strutturali, è assegnato l'obiettivo di indicare gli strumenti e i criteri generali per compiere le scelte concrete, ma non di realizzarle direttamente.

Al PI, strutturato in disposizioni operative, spetta invece il compito di rendere operativi i PATI nel territorio, attraverso l'individuazione concreta degli interventi, fissandone la disciplina e la realizzazione nel tempo.

Il presente documento, denominato "Documento del Sindaco", costituisce l'avvio della prima variante al Piano degli Interventi e, come previsto al 1° comma dell'art. 18 della L.R. n°11/2004, enuncia "**le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi**"; analogo documento sarà presentato al Consiglio Comunale preventivamente ogni variante al PI.

Si parla di Prima variante al Piano degli interventi in quanto, ai sensi del comma 5 dell'art. 48 della L.R. 11/2004, a seguito dell'approvazione dei PATI il vigente Piano Regolatore Generale, per le parti compatibili con lo stesso, costituisce il Piano degli Interventi.

Nel nuovo contesto della disciplina urbanistica la modalità di attuazione del Piano degli Interventi è fortemente mutata rispetto all'impostazione del PRG, anche se su alcuni temi si riscontrano delle assonanze.

Il PI impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al bilancio comunale e al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano.

Il PI è dunque un progetto territoriale e urbano più concreto che non deve essere considerato come una sorta di Variante Generale al PRG che pianifica contemporaneamente tutto il territorio comunale per tutti i temi disciplinati dal PATI, ma al contrario deve essere considerato uno strumento-flessibile a disposizione dell'Amministrazione chiamata a gestirne direttamente l'attuazione, in un contesto in continua evoluzione che sceglierà di volta in volta i temi e/o gli ambiti da far confluire nel PI all'interno del quadro degli obiettivi e dei dimensionamenti prestabiliti.

La sua forma quindi di volta in volta si accresce e muta attraverso una successione di provvedimenti incardinati sulla struttura del PATI, che pongono l'attenzione alle esigenze generate:

- dal fabbisogno di servizi pubblici e privati;
- dalle necessità relative alle attività produttive e commerciali;
- dalla necessità di riqualificazione di aree degradate e di recupero della qualità ambientale;
- dalla domanda residenziale (privata, pubblica e concertata).

L'obiettivo del PATI comunale sul quale dovranno essere radicate tutte le varianti al PI a partire dalla presente, è la costruzione dell'idea di città futura caratterizzata dalla "centralità della città pubblica".

Il presente documento è articolato nei seguenti temi:

- Contenuti, percorso e requisiti del Piano degli Interventi;
- Ruolo dei cittadini e degli operatori privati;
- Obiettivi e linee guida per gli Ambiti ed i Temi;
- Quadro sinottico delle attività.

## **Contenuti, percorso e requisiti del Piano degli Interventi**

La nuova Legge Urbanistica Regionale fissa gli obiettivi che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio, individuando le seguenti finalità da raggiungere attraverso gli strumenti di Pianificazione:

- a) 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 qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;*
- b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;*
- c) tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica;*
- d) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;*
- e) messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e dal dissesto idrogeologico;*
- f) coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.*

In particolare il Piano degli Interventi che, come già evidenziato, rappresenta la fase operativa della pianificazione comunale in coerenza con il PATI, il bilancio comunale ed il Programma delle Opere Pubbliche, riassume i seguenti obiettivi:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- 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;

- 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;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori.

Gli obiettivi sopra enunciati sono in sintesi riconducibili a disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzo del territorio comunale individuando e definendo:

- opere e servizi pubblici (scuole, aree verdi, parcheggi);
- destinazioni d'uso (residenziali, produttive, servizi), indici e parametri edilizi (mc/mq, altezze, distanze);
- modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione);
- disciplina delle attività produttive in zona impropria;
- disciplina delle zone agricole;
- trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale.

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono normati dall'articolo 18 della Legge e sono articolati nelle seguenti fasi:

- il Sindaco predispose il "Documento del Sindaco" e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- dopo la presentazione del Documento del Sindaco e prima dell'adozione vengono attivate forme di partecipazione con i cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali;
- il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- decorsi trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

Il Piano degli Interventi deve rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

- **Coerenza:** deve essere conforme alle previsioni del PATI e coordinarsi con i Piani sovraordinati;
- **Chiarezza:** deve presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle norme tecniche di attuazione;
- **Flessibilità e tempi certi:** deve essere pensato come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo, 5 anni, tenendo conto che, decorsi i 5 anni dall'entrata in vigore del piano, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per i quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi nonché i vincoli preordinati all'esproprio, decadono, ed in ragione di questo dovrà essere data la priorità alle iniziative che siano



sorrette dalla proposta dei privati, privilegiando perciò il metodo dell'edilizia concertata attraverso accordi pubblico-privato;

- Il primo Piano degli Interventi, pertanto, come già evidenziato, non potrà prendere in considerazione l'intero territorio o tutte le tematiche settoriali, ma dovrà fornire una **definizione degli interventi più urgenti o strategici**;
- **La trasparenza:** per la sua elaborazione deve essere adottato un processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locali, a tal fine saranno programmate occasioni di contatto e confronto fra le scelte politiche e tecniche e le esigenze locali, anche al fine di individuare le priorità sulle azioni da intraprendere;
- **Qualità:** dovrà mirare alla valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile.

## Ruolo dei cittadini e degli operatori privati

### *I Cittadini*

La nuova legge urbanistica regionale stabilisce, all'articolo 2, gli obiettivi che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio, attraverso **"il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni"**. Il tema del coinvolgimento dei portatori di interesse locale viene riaffermato all'articolo 5, dove oltre agli incontri con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, richiede che l'Amministrazione comunale **"assicuri il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione"**.

Tale metodo di partecipazione della società, già seguita per la predisposizione dei PATI, ha mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella redazione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città, costruendo una visione condivisa dello sviluppo futuro del Comune e consolidando il dialogo fra Amministrazione e Cittadini.

Particolare attenzione sarà quindi riservata alle esigenze puntuali dei cittadini, che non hanno potuto emergere adeguatamente nella fase di costruzione del PATI, valutando le proposte e i contributi espressi direttamente dagli stessi.

Negli incontri che si terranno con enti, associazioni e portatori di interessi locali, oltre a informare dell'avvio del procedimento di formazione del PI, saranno chieste tutte le informazioni e tutti gli elementi necessari per identificare nel modo più completo le esigenze e le prospettive di sviluppo specifiche.

Parallelamente agli incontri, nell'obiettivo di prevedere la più ampia informazione e partecipazione dei cittadini e delle associazioni alle diverse fasi di definizione dello strumento urbanistico, sarà tenuta costantemente aggiornata nel sito comunale una pagina WEB dedicata alla raccolta e alla comunicazione dei materiali informativi che verranno progressivamente prodotti durante la formazione del Piano.

## ***Gli operatori privati***

Il PI si presenta come uno strumento progettuale destinato a contenere la parte operativa del Piano Regolatore Comunale e deve quindi essere pensato come uno strumento flessibile.

In questa impostazione del Piano viene riconosciuto un ruolo determinate alle forme di partecipazione dei cittadini e dei privati nella fase di definizione dei contenuti dello stesso.

La convenzione urbanistica, fino ad oggi utilizzata per regolare gli impegni che il privato assume nei confronti dell'Amministrazione finalizzata alla realizzazione delle scelte di pianificazione pubblica, è ora sempre più impiegata per regolare forme di collaborazione tra il pubblico ed il privato con iniziative che hanno ricadute rilevanti anche economiche sul territorio.

Queste iniziative riguardano spesso livelli di pianificazione attuativa con rilevanza economica, incentrate sulla convenienza di attrarre investimenti ed esperienza di privati mediante la previsione di istituti perequativi, compensativi e premiali.

Anche se da più parti si tende a definire la contrattazione urbanistica come semplice proposta pianificatoria del privato connotata da "impegni e premi", invece che come un contratto paritetico tra pubblico e privato, è incontestabile l'orientamento e la propensione all'accesso di forme di codeterminazione e compartecipazione dei privati nelle scelte urbanistiche, incidenti sulla pianificazione generale, mirate a guidare i processi di trasformazione che stanno in maniera sempre più rapida interessando i nostri territori.

Negli ultimi anni in parallelo al nuovo modello di Piano Regolatore, la sperimentazione urbanistica si è diretta verso all'applicazione di nuovi e diversi strumenti attuativi, che fanno capo alla famiglia dei cosiddetti "programmi complessi" che fondano le operazioni di trasformazione urbana, su processi articolati di concertazione tra enti pubblici e operatori privati, che mettono a confronto convenienze e vantaggi ricavabili da ciascuna delle parti coinvolte.

Alla luce di questo, tali fenomeni vanno evidentemente recepiti e regolamentati per ricondurli a serie opportunità di sviluppo nel pieno rispetto del superiore interesse pubblico.

I programmi complessi messi in atto da molte Amministrazioni stanno trasformando il modo di "fare urbanistica" negli ultimi anni, attraverso progetti di varia natura e portata, hanno mutato radicalmente intere parti di città non solo di nuova espansione, ma anche zone urbane centrali che giocano un ruolo strategico ed interessate da processi di dismissione e fatiscenza.

Con la sottoscrizione di accordi tra pubblico e privato, che coinvolgono nuovi soggetti, sia in fase di pianificazione, con la presentazione di proposte progettuali, sia in fase di attuazione, con l'apporto di risorse finanziarie, si sono resi possibili interventi altrimenti difficilmente "sostenibili" dalle sole Amministrazioni comunali.

Pertanto questa importante forma di cooperazione non deve essere ricondotta al solo aspetto economico di operazione di valorizzazione immobiliare, ma ne deve essere garantita la funzione di pianificazione.

In tale scenario, nei limiti di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi potrà recepire, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Nelle proposte di accordo potranno essere previste cessioni di aree o fabbricati e realizzazioni di interventi di interesse pubblico.

Le proposte di iniziativa privata dovranno necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche o con altri progetti dell'Amministrazione, di cui dovranno rappresentare una importante risorsa di finanziamento.

## **Obiettivi e linee guida per gli Ambiti ed i Temi**

Come sopra evidenziato, Il Piano Regolatore Vigente, ai sensi del comma 5 dell'art. 48 della L.R. 11/2004 a seguito dell'approvazione del PATI, per le parti compatibili con lo stesso, è già diventato il Piano degli Interventi, quindi la prima variante al PI si occuperà in primo luogo di assicurare una disciplina coerente, per non generare vuoti normativi o incertezze procedurali nell'attività edilizia.

Tale disciplina sarà inoltre impostata con la precisa finalità di perseguire un miglioramento generale degli insediamenti attraverso un processo di riqualificazione dell'edificato esistente. Dovrà per questo essere attuata secondo le peculiarità degli ATO identificati dal PATI in funzione dei tessuti insediativi rinvenibili all'interno dell'urbanizzazione consolidata. Questo obiettivo sarà perseguito per elaborazioni successive.

Si ritiene quindi che la prima Variante al PI debba contenere i caratteri "essenziali" dello stesso e costituire le basi su cui poter intervenire, come previsto dalle norme stesse, operando, con approfondimenti successivi un'implementazione per parti e/o per temi in coerenza con le azioni strategiche delineate dal PATI.

La prima variante al Piano degli Interventi affronterà gli Ambiti ed i Temi principali demandati dal PATI secondo linee guida ed obiettivi enunciati di seguito con le relative scelte prioritarie sintetizzate nel quadro sinottico.

### **Adeguamento delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG Vigente**

La prima variante conterrà necessariamente un adeguamento delle Norme Tecniche del Vigente PRG che preveda l'eliminazione delle parti non coerenti con il PATI e l'introduzione delle norme necessarie a rendere efficace le di modifiche introdotte con la variante stessa, nonché per dettare norme transitori in attesa che gli specifici temi siano pianificati successivamente.

Sarà inoltre redatto il "Prontuario per la qualità architettonica e la Mitigazione ambientale" previsto dalla lettera d) comma 5 articolo 17 della L.R.11/20014.

Il Regolamento Edilizio ai sensi della Legge Regionale non è più un documento del Piano Regolatore Comunale quindi il suo adeguamento seguirà un procedimento autonomo.

### **Aree di Urbanizzazione consolidata**

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono la parte del territorio costruita ed i contesti territoriali di "completamento", sia residenziali che produttivi-commerciali-direzionali, già dotati delle principali opere di urbanizzazione, all'interno dei quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti, nonché interventi di riqualificazione e riconversione.

Nelle aree di urbanizzazione consolidata saranno perseguiti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

Il PI dovrà stabilire le destinazioni urbanistiche delle singole aree, i parametri edificatori e la dotazione dei servizi, nonché gli interventi sull'edilizia esistente sempre possibili, nuove costruzioni, ampliamenti, riqualificazione, riconversione.

All'interno di tali ambiti potranno essere individuate nuove zone di riqualificazione non strategiche da assoggettare a PUA anche recependo proposte di intervento da parte di soggetti privati.

Il PI potrà eventualmente prevedere la ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione che potrà avvenire soltanto attraverso una

revisione della zonizzazione di completamento, utilizzando i servizi a rete e le opere di urbanizzazione esistenti e senza la necessità della predisposizione di PUA.

Poiché la disciplina urbanistica vigente nelle aree di urbanizzazione consolidata nelle zone già assoggettate ad indice fondiario appare corrispondere in termini generali agli attuali fabbisogni, a parte eventuali ridefinizioni di alcuni margini, mentre nelle zone normate dalle Schede Significative la revisione richiede un puntuale e complesso lavoro di catalogazione degli edifici esistenti al fine di disciplinarne la trasformazione attraverso l'intervento diretto, si ritiene opportuno affidare il processo di revisione puntuale delle previsioni delle schede ad una variante successiva.

Il PI potrà inoltre accogliere proposte di accordo pubblico privato, o pianificare interventi attraverso schemi direttori con la finalità di concludere accordi di cui all'articolo 6 della L.R.11/2004, nel rispetto delle direttive del PATI e del dimensionamento dei singoli ATO.

La prima variante al PI, inoltre risolverà aspetti di dettaglio, nonché riceverà alcune osservazioni strettamente operative presentate ed accolte in sede di PATI e demandate al PI.

### **Ambiti di edificazione diffusa**

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate dalla riconoscibilità dei limiti dell'aggregato rispetto al territorio agricolo, da una adeguata viabilità e da una elevata frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali.

L'individuazione di tali ambiti all'interno del PATI ha rivestito un ruolo esclusivamente ricognitivo - strategico dello stato dei luoghi; sarà il PI che, in coerenza e in attuazione del PATI, sulla base dell'analisi dell'effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà i nuclei residenziali in ambito agricolo e per gli stessi definirà le destinazioni d'uso ammesse, le modalità di intervento, i parametri edilizi.

Sarà necessario pertanto precisare per ciascun ambito di edificazione diffusa sia le azioni di riqualificazione sia gli interventi di completamento mediante nuovi lotti edificabili.

Visto che questo è uno dei temi più sentiti e vicini alle esigenze dei cittadini, saranno presi in considerazione tutti gli ambiti individuati dal PATI.

### **Ambiti da trasformare**

Gli ambiti da trasformare rappresentano le parti di territorio inedificate, l'utilizzazione delle quali è destinata al raggiungimento degli obiettivi insediativi del PATI, con priorità per la realizzazione delle nuove centralità, dei servizi e degli interventi di edilizia pubblica.

Tali ambiti si identificano lungo le linee preferenziali di sviluppo che il PATI ha individuato, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, distinguendo quelle residenziali da quelle produttive.

Tali linee preferenziali hanno lo scopo primario di delineare gli orientamenti strategici per le eventuali espansioni insediative da attuarsi attraverso il PI.

In tutti gli ambiti da trasformare è prevista l'attivazione dello strumento della compensazione o della perequazione.

Nell'attuale congiuntura del settore immobiliare si ritiene di prevedere solo le nuove aree di trasformazione potenzialmente funzionali all'attivazione degli Accordi Pubblico-Privati solo per l'ambito

residenziale, riservando ad una fase successiva l'individuazione delle aree di trasformazione necessarie per sostenere i ulteriori fabbisogni di edilizia residenziale e produttiva.

### **Aree di riqualificazione e riconversione**

Il PATI ha individuato le aree da riqualificare in quelle parti del tessuto urbano consolidato che presentano necessità di riqualificazione e riconversione intensiva e/o diffusa anche mediante la demolizione totale delle preesistenze.

Il PI dovrà provvedere alla redazione di schede di analisi e di sintesi progettuale per la riqualificazione urbanistica ed ambientale di tali ambiti, contenenti la disciplina degli interventi definendone le nuove utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, perseguendo obiettivi perequativi e compensativi.

Il principale degli ambiti di riqualificazione e riconversione è individuato nell'area dell'ex Grosoli-PL4, una zona di valore strategico in parte occupata da un'attività produttiva dismessa e in parte interessata da una vecchia perimetrazione di un PUA mai avviato.

Nella prima variante al PI per tale zona saranno definiti parametri di trasformazione seguendo i seguenti criteri:

- edificazione compatta per limitare l'eccessivo consumo di suolo, con spazi aperti pubblici o destinati ad uso pubblico;
- minimizzazione dell'impatto viabilistico sul tessuto esistente;
- realizzazione di un importante sistema di spazi pubblici aperti, connotati da molteplici funzioni pubbliche e private, gioco bambini, impianti sportivi, aree per lo svago, ecc che attraversi l'intera area e che funga da collegamento tra il parco urbano di via Marconi - via Pisana e le aree verdi di via Trilussa.

In generale aree soggette a riqualificazione e riconversione sono quasi esclusivamente di proprietà privata e sulle stesse in alcuni casi insistono attività in produzione, quindi si ritiene di avviarne la trasformazione, solo qualora ci sia convergenza degli interessi pubblici con quelli privati in attuazione degli Accordi Pubblico-Privati.

In merito, invece all'area denominata Grosoli-PL4 la prima variante al PI definirà i parametri di trasformazione seguendo gli obiettivi sopra enunciati anche recependo eventuali accordi pubblico-privati che potranno essere promossi.

### **Ambito agricolo**

L'edificabilità in tale ambito può essere attuata solo secondo quanto stabilito dall'art. 43 e 44 della L.R. 11/2004.

Il PI ha però l'obiettivo di perseguire le strategie del PATI in tali ambiti ed in particolare:

- tutelare le attività produttive agricole e favorirne lo sviluppo e la riconversione in senso eco-sostenibile;
- restaurare il paesaggio agrario;
- promuovere l'attività ricettiva agrituristica ed il turismo rurale;
- incentivare il ripristino degli elementi vegetazionali per la depurazione delle acque, la partizione ed identificazione delle proprietà;
- favorire la rilocalizzazione in zona propria delle attività produttive secondarie esistenti in zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio;
- favorire ed incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività agricola;
- attuare le opere di riqualificazione ambientale di siti degradati incentivandone il recupero;

- attuare politiche volte a favorire le operazioni di riqualificazione ambientale;

individuando:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, sulla base di un'indagine e schedatura puntuale;
- gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi ammessi, sulla base degli aggregati abitativi aziendali;
- le destinazioni d'uso ammissibili per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare;
- le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività incompatibili con le zone agricole.

Vista quindi la necessità di operare una attenta e puntuale schedatura delle attività e degli edifici in tale ambito si ritiene di rinviare questo tema ad una ulteriore variante al Piano degli Interventi salvo definire aspetti di dettaglio relativi alle perimetrazioni degli ambiti edificatori ed eventuali norme transitorie in attesa di normativa specifica.

### **Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale**

Il comune di Cadoneghe non è tenuto, ai sensi dell'art.39 comma 3 della L.R.11/2004, alla riserva di aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica, tuttavia riconosce la rilevanza della funzione abitativa quale fattore essenziale e imprescindibile per la persona, la famiglia e l'equilibrato assetto sociale.

Il PATI prevede che il soddisfacimento del fabbisogno di abitazioni avvenga prioritariamente mediante l'uso del patrimonio immobiliare esistente e mediante interventi di recupero, ristrutturazione e riconversione.

Sarà il PI che individuerà e disciplinerà gli interventi per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica e sociale ed in tale sede potranno essere valutate forme perequative che, insieme al soddisfacimento del fabbisogno abitativo del richiedente, prevedano la realizzazione di alloggi da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica e/o Sociale.

Questo argomento è fortemente legato al tema degli ambiti di trasformazione, pertanto sarà trattato unitamente allo stesso.

### **Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi**

Il PATI ha individuato dei contesti territoriali che per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali ad esse riferibili richiedono la predisposizione e concertazione anche di più piani e/o programmi attuativi.

In questi ambiti l'Amministrazione comunale potrà attivare accordi che richiedono l'azione integrata di più soggetti pubblici e privati e quindi potrà suddividere l'attuazione e la progettazione per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico.

In particolare per l'area ex Grosoli-PL4 già individuata quale ambito di riqualificazione e riconversione è prevista la predisposizione di un programma complesso.

Vista la complessità di tali contesti si ritiene di avviare preferibilmente la trasformazione, qualora ci sia la convergenza degli interessi pubblici con quelli privati e quindi in funzione della potenziale attivazione degli accordi Pubblico-Privati, compresa per la sua importanza strategica l'area ex Grosoli-PL4, la cui pianificazione avverrà con la prima variante.

### **Opere incongrue ed elementi di degrado**

Ai sensi della Legge Regionale il PATI dovrebbe individuare i fabbricati e i manufatti che, per caratteristiche morfologiche, volumetriche, tipologiche e di decoro, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico ambientale.

Nel nostro Comune non sono state rilevate opere incongrue o elementi di degrado di rilevanza strategica, però eventuali elementi incongrui ai quali applicare l'istituto del credito edilizio, potranno essere individuati con il PI.

Vista la necessità di operare una analisi puntuale di tali situazioni, si ritiene di sviluppare questo tema in una successiva variante al PI, a parte trattare elementi specifici che possono interferire con ambiti oggetto di pianificazione.

### **Attività produttive in zona impropria**

Il PI dovrà individuare le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria da ampliare o trasferire sulla scorta dei criteri delineati dal PATI ed in particolare dovrà indicare le attività da trasferire in quanto incompatibili con il contesto, per le quali è possibile applicare il credito edilizio, le attività esistenti da confermare, relativamente alle quali il PI dovrà definire specifica normativa, nonché le integrazioni delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti nei confronti del contesto circostante.

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si svilupperà questo tema in una successiva variante al PI.

### **Servizi, ed Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale**

Il PATI ha individuato le attrezzature e i servizi di maggiore rilevanza e considerati strategici per le comunità, senza specificarne la destinazione, ma definendone una distinzione generale, ha individuato anche tra le attrezzature e servizi esistenti i poli di maggiore rilevanza, quelli da potenziare/riqualificare; individuando inoltre nuovi poli preferenziali di interesse sovracomunale.

Tra tutte le attrezzature di notevole rilevanza definite dal PATI sarà necessario localizzare quelle compatibili con le risorse che il comune potrà attivare nel primo PI tenendo conto del contributo che potrà essere fornito dai privati mediante gli accordi di pianificazione.

Con riferimento alle opere di interesse comunale si ritiene di prevedere la realizzazione della prima variante al PI delle opere inserite nel programma triennale delle opere pubbliche e/o che siano inserite in atti di pianificazione comunale e che facciano parte di specifici accordi di pianificazione se ritenute di rilevante interesse pubblico.

### **Infrastrutture del sistema della viabilità di interesse comunale e sovracomunale**

Il PATI ha individuato le infrastrutture del sistema della viabilità di interesse sovracomunale esistenti e programmate recependo obiettivi e previsioni della pianificazione sovracomunale. La loro rappresentazione, costituisce indicazione sommaria rispetto all'ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva.

Il PATI ha individuato anche le infrastrutture del sistema della viabilità di interesse comunale esistenti, programmate e di progetto di maggior rilevanza ed anche per tali tracciati la rappresentazione cartografica costituisce indicazione sommaria rispetto all'ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva.

Con riferimento alle infrastrutture del sistema viabilistico sovracomunale (vedi GRA, raddoppio SR308, bretella arginale verso Padova) ad oggi non sono stati comunicati nuovi studi o avanzamenti nella progettazione: conseguentemente il PI non può assumere alcuna determinazione fino a nuove comunicazioni in merito.

Per quanto riguarda la viabilità comunale si ritiene di avviare la realizzazione nella prima variante al PI delle opere inserite nel programma triennale delle opere pubbliche e/o che siano inserite in atti di pianificazione comunale e che facciano parte di specifici accordi di pianificazione se ritenute di rilevante interesse pubblico.

### **Edifici e complessi Monumentali, Ville Venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale di rilievo comunale e sovracomunale**

Il PATI ha identificato, a titolo ricognitivo, le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42, le Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, nonché immobili non compresi tra quelli sopra evidenziati di interesse storico, architettonico e culturale di rilevanza comunale e sovracomunale.

Con riferimento agli immobili di interesse storico, architettonico e culturale di rilevanza comunale e sovracomunale, che sono sostanzialmente quelli schedati dal PRG ai sensi dell'ex L.R.24 /1985, il PI dovrà attribuire a ciascun manufatto la caratteristica tipologica nel rispetto delle indicazioni del PATI, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3 lettere a) e b) dell'art. 40 della L.R. n° 11/2004.

Inoltre il PI dovrà individuare, per ciascun edificio:

- le superfetazioni, soggette a demolizione parziale o totale, in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplina;
- i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, coerentemente con i criteri previsti nel PATI;
- gli eventuali interventi di parziale ricostruzione di parti di edifici crollate e/o mancanti finalizzati alla ricomposizione dell'assetto originale ;
- le destinazioni d'uso incongrue e comunque incompatibili.

Vista quindi la necessità di operare un'attenta e puntuale schedatura di tutti gli edifici si ritiene di rinviare questo tema ad una successiva variante al Piano degli Interventi, ad eccezione per quelli oggetto di modifiche già in sede di PATI.



### **Rete ecologica e Ambiti per l'istituzione di parchi di interesse comunale e sovracomunale**

Il PATI nel perseguire le indicazioni della Rete Ecologica strutturata nel PATI dell'Area Metropolitana ha individuato tre tipologie di ambiti di interesse naturalistico e ambientale per la realizzazione di parchi finalizzati alla conservazione dei caratteri naturalistici, morfologici di pregio e di valorizzazione dell'ecosistema nei quali prevalgono le funzioni naturalistico - ambientali coniugate con quelle didattiche e ricreative.

In tali ambiti il PI dovrà:

- definire l'articolazione e la connessione delle aree per servizi e a verde in modo da garantire la massima funzionalità delle stesse promuovendo il consolidamento di una rete di aree a verde connessa con il territorio esterno agli insediamenti;
- precisare i perimetri delle aree interessate alla luce di una analisi dettagliata degli elementi fisici e ed ambientali esistenti;
- precisare le caratteristiche funzionali, nonché le tipologie delle attrezzature da realizzarvi;
- determinare l'assegnazione di eventuali crediti edilizi a compensazione degli interventi privati convenzionati con l'Amministrazione Comunale finalizzati alla realizzazione di tale tipo di aree o finalizzati all'eliminazione di opere incongrue;
- definire le aree di ubicazione dei crediti edilizi;
- definire le modalità di applicazione della perequazione ambientale, per la realizzazione delle azioni strategiche in ogni zona;
- definire gli interventi consentiti per gli edifici e le strutture esistenti.

Inoltre la disciplina del PI dovrà:

- per la rete ecologica prevedere forme di agevolazioni per quei soggetti che realizzano interventi di mantenimento e/o di creazione di siepi, fasce tampone, boschetti, ecc;
- per gli ambiti di connessione naturalistica predisporre interventi di rinnovamento e incremento del patrimonio arboreo-arbustivo, di controllo della qualità delle acque, di promozione di usi ed attività compatibili (di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale, salvaguardando se necessario l'area da attività di disturbo verso flora e fauna);
- per i corridoi ecologici, tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro, aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione e organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

Vista quindi la complessità del tema riteniamo di dedicare allo stesso una successiva variante al PI, salvo definire norme transitorie in attesa di specifica normativa.

### **Vincoli paesaggistici culturali ambientali geologici e fasce di rispetto**

Il PI deve recepire ed aggiornare il sistema dei vincoli e delle fasce di rispetto: stradali, dal metanodotto, dagli elettrodotti, dal cimiteriale, dal depuratore, le servitù idrauliche relative all'idrografia principale, le zone di tutela relative all'idrografia principale, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Al fine di dare coerenza al PI riteniamo di sviluppare questo tema nella prima variante al PI, ad eccezione di quanto sopra esposto in merito agli Edifici e complessi Monumentali, Ville Venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale di rilievo comunale e sovracomunale.

### **Accordi tra soggetti pubblici e privati**

Come ampiamente evidenziato il Comune può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, che potranno essere definiti in sede di PI, sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del PATI e delle "linee preferenziali" di sviluppo e riqualificazione secondo il principio perequativo.

Con riferimento alle indicazioni del PATI si sottolinea che, nella definizione degli accordi con i privati, si dovrà garantire:

1. la discrezionalità del provvedimento finale, ovvero che l'Amministrazione si riservi la facoltà di valutare l'effettiva opportunità della proposta ed in particolare se essa sia idonea a conseguire un dato interesse pubblico;
2. il perseguimento dell'interesse pubblico e privato, ovvero che l'interesse pubblico che l'art. 6 L.R. n°11/2004 impone di perseguire, sia di valenza primaria ma, nel contempo, sia assicurato anche il soddisfacimento dell'interesse privato;
3. che l'accordo sia conseguente ad una proposta pervenuta dai soggetti destinatari del provvedimento finale.

Indicativamente sono ritenute di rilevante l'interesse pubblico le proposte che perseguono i seguenti obiettivi:

- realizzazione delle opere incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.);
- cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
- recupero e riuso di aree dismesse e degradate;
- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- riordino degli insediamenti esistenti;
- ammodernamento, rinnovo delle urbanizzazioni;
- sistemazioni dell'arredo urbano;
- recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale.

Al fine della conclusione degli accordi pubblico-privati, in sintonia con le direttive del PATI l'Amministrazione promuoverà procedure di evidenza pubblica tramite la pubblicazioni di avvisi al fine di valutare eventuali proposte.

La pubblicazione degli avvisi sarà preceduta dall'approvazione sempre da parte dell'Amministrazione di linee guida e criteri generali da applicare in attuazione dell'art.6 della Legge e del PATI.

L'Amministrazione dovrà comunque valutare anche le proposte di Accordo presentate al di fuori delle procedure sopra evidenziare e se coerenti alle linee guida ed ai criteri generali approvati potrà avviare successive apposite varianti al PI finalizzate alla loro approvazione e recepimento.

La valutazione delle proposte dovrà basarsi anche su criteri qualitativi e prestazionali, oltre che sulla convenienza pubblica in termini economici.

La procedura relativa alle proposte selezionate, attraverso procedure di evidenza pubblica o meno, si concluderà con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

La prima variante al Piano degli Interventi riceverà gli accordi di valutati di rilevante interesse pubblici e pianificherà trasformazioni finalizzate all'approvazione di accordi anche a successivi livelli di pianificazione, le cui richieste siano pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico giunti in tempo utile per la loro completa valutazione.

### **Credito edilizio e compensazione urbanistica**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, dall'eliminazione di elementi di degrado, dalla realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004.

Il credito edilizio corrisponde alla conversione del valore economico dell'immobile da trasformare in diritti edificatori, da utilizzare in sede diversa.

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale è consentito ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

Questi due istituti rappresentano una importante innovazione introdotta dalla Legge Urbanistica ed affinché siano operativi è necessario che:

- siano definiti, in ottemperanza alle direttive del PATI, i criteri della determinazione del controvalore monetario per cui si accorda il credito edilizio;
- siano disciplinate le aree e/o le opere che generano credito: quelle di riqualificazione urbana, i principali elementi detrattori di qualità ambientale o paesaggistica, nonché gli immobili oggetto di procedure espropriative;
- sia predisposto il registro dei crediti edilizi;
- sia definita la disciplina degli ambiti destinati ad accogliere il credito.

Vista la complessità di questo tema si ritiene di attivare nella prima variante al PI il Registro dei Crediti Edilizi e di attivare la compensazione, finalizzata alla realizzazione di Opere Pubbliche con riferimento al piano triennale delle opere pubbliche, o finalizzate alla riqualificazione edilizia ed ambientale.

### **Perequazione urbanistica**

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali. Essa rappresenta uno strumento per l'attuazione dei contenuti pubblici delle previsioni del piano.

***Infatti "La modifica della destinazione urbanistica dei beni immobili (suoli e/o edifici) operata dal Comune con l'approvazione del PI comporta, importanti conseguenze sul loro valore di mercato. In particolare l'attribuzione di una nuova o maggiore potenzialità edificatoria, espressa in termini sia quantitativi (volumetrie, superfici) che qualitativi (destinazioni d'uso, dotazioni), genera un incremento del suddetto valore, con il conseguente accrescimento della sfera patrimoniale di alcuni soggetti rispetto ad altri non direttamente coinvolti nelle scelte operate dal piano degli interventi.***

In base alle direttive del PATI nel Piano degli Interventi i piani urbanistici attuativi, i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata si attueranno attraverso la perequazione. Le NTA in particolare stabiliscono che con l'adozione della prima variante al PI i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati alle norme stesse anche con riferimento ai PUA previsti dal previgente PRG e non ancora convenzionati.

Tali strumenti dovranno indicare, coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", principalmente in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della

potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

Le regole generali contenute nel PATI dovranno comunque essere proporzionate in ragione degli ambiti d'impiego, delle scelte circa il carico urbanistico e lo sviluppo urbanistico, delle dotazioni territoriali che si intendono promuovere.

La prima variante al Piano degli Interventi definirà gli interventi da attuarsi secondo il principio perequativo considerando soddisfatta la componente economica dell'interesse pubblico quando il vantaggio sia, di norma, pari al 50% dell'incremento di valore complessivo. Particolari casi che evidenzino situazioni specifiche potranno portare ad una diversa ripartizione a seguito di comprovate motivazioni tecnico-economiche.

### **Il dimensionamento**

Il PATI ha definito in base a delle proiezioni decennali, le quantità aggiuntive relative ai nuovi abitanti teorici insediabili e di conseguenza le nuove volumetrie per ciascun ATO e la quantità di SAU destinabile ad usi non agricoli.

Il Piano degli Interventi dovrà definire, nel rispetto dei limiti sopra evidenziati, le quantità da "impegnare" limitatamente ai temi trattati di volta in volta per lo sviluppo degli stessi in maniera equa.

Il calcolo non potrà essere "banalmente" proporzionale, ma dovrà essere valutato con attenzione alle finalità del PATI in merito ai temi da trattare ed in considerazione del fatto che le previsioni avranno una validità quinquennale, tenendo però anche come riferimento la particolare congiuntura economica per definire gli opportuni scenari di trasformazione per ciascun ambito.

## Quadro sinottico delle diverse fasi

| TEMI  | PRIMA<br>VARIANTE | VARIANTI<br>SUCCESSIVE |
|---|-------------------|------------------------|
| Adeguamento delle NTA e del Regolamento Edilizio del PRG Vigente  | X                 | X                      |
| Aree di Urbanizzazione consolidata  | X                 | X                      |
| Ambiti di edificazione diffusa  | X                 | X                      |
| Ambiti da trasformare   | X                 | X                      |
| Aree di riqualificazione e riconversione  | X                 | X                      |
| Ambito agricolo   | -                 | X                      |
| Edilizia residenziale e sociale   | X                 | X                      |
| Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi   | X                 | X                      |
| Opere incongrue ed elementi di degrado  | -                 | X                      |
| Attività produttive in zona impropria   | -                 | X                      |
| Servizi, ed Attrezzature di interesse comunale e sovracomunale  | X                 | X                      |
| Infrastrutture del sistema della viabilità di interesse comunale e sovracomunale  | X                 | X                      |
| Edifici e complessi Monumentali, Ville Venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale di rilievo comunale e sovracomunale | -                 | X                      |
| Rete ecologica e Ambiti per l'istituzione di parchi di interesse comunale e sovracomunale   | -                 | X                      |
| Vincoli paesaggistici culturali ambientali geologici e fasce di rispetto  | X                 | X                      |
| Accordi tra soggetti pubblici e privati   | X                 | X                      |
| Credito edilizio e compensazione urbanistica  | X                 | X                      |
| Perequazione urbanistica  | X                 | X                      |
| Dimensionamento   | X                 | X                      |