

## Documento Programmatico Preliminare per il Piano degli Interventi

### 1. Premessa

L'Amministrazione Comunale di Romano d'Ezzelino è dotata del Piano di Assetto del Territorio, approvato in data 04/04/2012 in sede di Conferenza dei Servizi, ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera n. 593 del 17/04/2012 pubblicata sul BUR n. 36 del 08/05/2012, ed ha acquisito efficacia dal 23/05/2012.

Il Piano degli Interventi prende avvio dalla elaborazione del documento denominato "Documento del Sindaco" che, come stabilisce il 1° comma dell'art. 18 della L.R. 11/2004, manifesta la scelta strategica dell'Amministrazione comunale attraverso priorità, trasformazioni urbanistiche e interventi sia privati che pubblici da realizzare. E' necessario riportare come si riflettono con le norme il P.A.T. e il P.I.: insieme costituiscono la normativa del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale).

Il P.A.T. ha funzioni strutturali "con un percorso politico – programmatico, in funzione delle strategie territoriali da seguire e riconducibili a obiettivi, finalità, invarianti, salvaguardia e tutela; il P.I. sarà esplicitazione del P.A.T. e verrà ricondotto ad un percorso più strettamente giuridico – amministrativo, legato al valore conformativo dei suoli, individuando le destinazioni e i relativi parametri urbanistici, con funzioni operative e gestionali".

La forma giuridica del Piano degli Interventi è innovativa, in quanto impone nella programmazione dei tempi d'attuazione delle previsioni anche il reperimento delle risorse finanziarie necessarie in rapporto al bilancio pluriennale e a quello del programma triennale delle opere pubbliche, consentendo la partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e dei contenuti del Piano.

La legge urbanistica regionale n.11/2004 oltre a definire temporalmente la durata del P.I. in cinque anni, di validità, chiede per questo uno sforzo nella fase partecipativa di concretezza finanziaria e temporalità degli interventi.

La Legge 11/2004 individua nel P.A.T. e nel P.I. i due strumenti di pianificazione comunale, con strati diversi e temporalità diverse. Entrambi sono interessati a

valutare le priorità e le trasformabilità del territorio, definendo per ciascuno tecniche operative, tempi e soggetti attuatori.

Il P.I. in particolare è un piano a scala territoriale più specifico del vecchio P.R.G. ed essendo legato ad una temporalità quinquennale è giustamente più circoscritto e adattabile alle condizioni oggettive economiche e sociali.

Dopo la pubblicazione del Documento del Sindaco, come dice la legge regionale, si avvierà la fase della consultazione, della concertazione, sia con enti pubblici e sia con privati.

Nel P.I. oltre a fare riferimento alle scelte strategiche del P.A.T., alle invarianti, si terrà conto della pianificazione sovracomunale (P.T.C.P. e/o P.T.R.C.), adeguando quindi il Piano stesso al sopraggiungere di nuove esigenze o valutazioni che potranno presentarsi durante il nostro lavoro.

## **2.1 Contenuto del Piano degli Interventi**

Il contenuto del P.I. è previsto all'art. 17, comma 2 della LRV, riportato di seguito:

Il P.I. in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b);
- 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 del PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'art. 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'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 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 legge 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.

## **2.2 Elaborati del P.I.**

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati (LRV 11/2004, articolo 17, comma 5):

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

## **2.3 Formazione del P.I.**

L'iter di formazione del Piano degli Interventi è disciplinato dall'art. 18 della LRV 11/2004:

1. Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.
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 nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale. 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.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree iper servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33.

8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.
9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

### **3. Struttura ed obiettivi del P.I.**

Il Documento del Sindaco precisa, in attuazione dei contenuti del P.A.T., le linee di azione prevalenti che porteranno alle scelte progettuali del P.I.

Il P.I. darà attuazione alle previsioni del P.A.T. assieme alle richieste necessarie dettate dalla programmazione comunale di settore, e collegandosi al bilancio pluriennale comunale e ad indirizzi dettati dalla stessa Amministrazione Comunale, al momento del suo insediamento.

Il progetto del P.I. avrà particolare cura a valutare le esigenze abitative delle famiglie sia di chi risiede nelle contrade rurali e sia di chi desidera mantenere una vicinanza all'originale nucleo familiare.

In ogni caso l'obiettivo principale, così come individuato dalla Regione Veneto è la tutela del territorio agricolo, del paesaggio e dell'ambiente, assumendo come strumenti di pianificazione del territorio, un minor consumo, una conservazione e un eventuale ripristino dello stato naturale originale.

Gli altri obiettivi dettati dalla Regione Veneto puntano al miglioramento dell'ambiente e del territorio con salvaguardia rivolta ad:

- acqua;
- suolo;
- aria.

In tale contesto si punta con il P.I. alla valorizzazione di un sistema ambientale sostenibile tendente alla qualificazione del territorio non costruito.

Pertanto da questo obiettivo principe si illustrano sommariamente i temi ritenuti determinanti nell'intervento sul territorio e che il P.I. ne definirà i contenuti e ne definirà la fase attuativa in base agli indirizzi già previsti dal P.A.T.

L'elenco dei temi serve per aprire una fase di colloquio e di confronto con la comunità locale, con i problemi territoriali e da ciò trarre le indicazioni per la formazione del Piano e le scelte da eseguire e da ciò si interverrà per ambiti.

### **3.1 Il sistema urbano**

#### **- Centri storici e zone residenziali**

Si prevedono azioni oculate per il recupero dei centri storici e delle frazioni urbane.

Le norme del P.I. fisseranno i parametri di intervento per la trasformazione ed il recupero delle aree, definendo gli interventi per il recupero, rivolti alla sostenibilità ambientale.

Si adegueranno le zone residenziali esistenti in base alle reali richieste abitative, esistenti e/o future.

#### **- Aree e attività commerciali**

Il P.I. alla luce delle nuove L.R. sul commercio del 2012, disciplinerà gli insediamenti per le attività commerciali. Con il P.I. si adegueranno la disciplina commerciale con quella urbanistica individuando eventuali insediamenti per medie strutture di vendita o aree per grandi fabbisogni di superficie commerciale.

#### **- Zone produttive**

Il P.I. adeguerà la normativa generale attraverso lo sviluppo dello sportello unico per le imprese, valutando eventuali esigenze di ampliamento e/o di trasferimento di aziende da situazioni compromesse su aree inidonee al mantenimento dell'attività produttiva. Attenzione sarà posta nell'eventuale discussione di attività produttive e/o di riconversione delle aree.

### **3.2 Il sistema rurale, il paesaggio, l'ambiente naturale**

#### **- Zone agricole**

Il P.I. punta a salvaguardare il territorio agricolo e non, secondo gli indirizzi dettati dal P.A.T.

Si dovrà garantire l'attuale insediamento nel paesaggio rurale al fine di salvaguardia del territorio. Si dovranno individuare gli aggregati edilizi, valutando le caratteristiche costruttive e tipologiche. Con una puntuale schedatura si evidenzieranno gli elementi tipici di ciascun aggregato.

Si dovrà verificare il patrimonio edilizio in funzione alle attività agricole, valutando eventuali giustificate rivisitazioni sulle destinazioni d'uso dei fabbricati.

- Edificio di valore ambientale – architettonico – valore testimoniale

Si dovranno verificare le schedature per ciascun complesso edilizio di valore architettonico – ambientale o di valore testimoniale al fine di valutare gli interventi ammissibili compatibili con le caratteristiche morfologiche ed architettoniche e le funzioni d'uso anch'esse compatibili a tali da giustificare un eventuale recupero fisio – funzionale del bene immobile.

### **3.3 La città degli interessi pubblici**

Il P.I. dovrà verificare sul territorio il livello delle aree a servizi attualmente a disposizione della cittadinanza, e si dovranno verificare i livelli parametrici degli stessi standards in base alla legislazione regionale corrente, verificando la eventuale decadenza di vincoli su aree preordinate all'esproprio.

### **3.4 Le Norme Tecniche Operative (NTO)**

- Perequazione urbanistica e credito edilizio

La Legge Regionale 11/2004 agli artt. 35 – 36 – 37 prevede l'uso di strumenti di perequazione urbanistica, e del credito edilizio. La scelta di tali strumenti sarà orientata verso le questioni edificatorie dove dovessero prevalere interessi pubblici evidenti, a fronte di revisione di parametri urbanistici e/o di destinazioni d'uso.

Con il credito edilizio si potranno, eventualmente, valorizzare riqualificazioni territoriali ed ambientali, creando un apposito registro dei crediti edilizi, secondo la Legge 11/2004 art. 17, individuando le aree pubbliche e/o private dove trasferire i diritti edificatori.

La struttura del registro dei crediti è redatta in forma digitale.

### **3.5 Le aree da trasformare**

Il P.I. definirà i parametri di progetto, le modalità d'intervento e i comparti di trasformazione. Il P.I. sulla base del P.A.T. approvato, attua la trasformazione urbanistica per la nuova espansione e il completamento della città consolidata.

Il P.I. vaglierà con priorità la trasformazione delle aree individuate alla Tav. 4 del P.A.T. Tale scelta è strettamente collegata con il ricorso allo strumento della perequazione urbanistica e/o del credito edilizio e/o della compensazione. Tali scelte mirano a valorizzare i criteri di insediamenti collegati ad uno sviluppo sostenibile e ad un'attenta ed efficace programmazione. La trasformazione delle aree non deve avvenire d'ufficio ma su preciso input di operatori privati e/o pubblici con progetti definiti e realizzabili sotto il profilo finanziario ed economico.

### **3.6 Interventi mirati a migliorare la qualità urbana e territoriale**

Il P.I. attiverà interventi per la riqualificazione urbana a territoriale in applicazione del P.A.T. Con i proprietari delle aree oggetto di intervento di riqualificazione sarà avviata una fase di concertazione urbanistica al fine di individuare e quantificare il valore pubblico dell'intervento.

### **3.7 Aree da riqualificare e/o riconvertire**

Con la sottoscrizione degli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 o accordi di programma ai sensi dell'art. 7 L.R.V. 11/2004 si consente la possibilità di riqualificare e/o di riconvertire delle aree per un miglioramento urbano della città.

Per realizzare ciò occorrerà dimostrare i requisiti di sostenibilità economica della trasformazione stessa. Con i requisiti di sostenibilità economica della trasformazione urbana vanno applicati i criteri della compensazione e/o della perequazione urbanistica a favore dell'interesse pubblico.

### **3.8 Il sistema delle infrastrutture**

Si terrà conto delle grandi direttrici che sono in fase di progettazione o realizzazione a livello regionale. Il P.I. dovrà vagliare le situazioni di mobilità critiche e porvi

rimedio con considerazioni progettuali necessarie a migliorare la sicurezza stradale e la fluidità del traffico garantendo prioritariamente un assetto di sostenibilità ambientale.

### **3.9 Attuazione del P.I.**

L'attuazione del P.I. seguendo gli obiettivi definiti dallo strumento della VAS, e secondo il voto della Conferenza di Servizi del 04/04/2012.

Il P.I. dovrà predisporre la banca dati alfa-numerica e vettoriale che contiene l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento del P.A.T. e gli studi specialistici di analisi.

Il quadro conoscitivo conterrà l'aggiornamento della CTRN per gli aspetti specifici necessari alla progettazione del P.I., inserendo i nuovi fabbricati, viabilità, zonizzazioni di piani collaudati.

Il P.I. come già detto si dovrà coordinare e rispettare il contenuto degli Strumenti di pianificazione sovraordinato PTCP e Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) e degli strumenti di pianificazione settoriale.

Il P.I. si attua entro 5 anni dalla sua entrata in vigore, decorso tale periodo decadono tutte le previsioni relative alle aree di trasformazione o di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, o a nuove infrastrutture e/o aree per servizi per le quali non sono stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonchè i vincoli preordinati all'esproprio.

Il P.I. potrà attuare in più fasi gli argomenti sopra riportati, così da consentire all'Amministrazione Comunale una maggiore flessibilità nella fase di pianificazione e di tempestività per l'attuazione delle scelte strategiche territoriali.

Il P.I. nasce, quindi, sia come uno strumento di pianificazione redatta dall'Amm. Comunale, ma che trova nel soggetto privato un protagonista attivo a proporre interventi omologati nel P.A.T.

A tal fine L'Amministrazione Comunale attiverà lo schema di convenzione per l'attuazione dell'accordo ex art. 6 L.R. 11/04 con il soggetto privato al fine di avviare una conoscenza delle esigenze di trasformazione che il soggetto privato intende presentare e sottoporre all'Amministrazione Comunale.