



Comune di Romano d'Ezzelino (VI)

Piano degli Interventi

L.R. 23 aprile 2004 n. 11, art. 18

DOCUMENTO DEL SINDACO

- Prima variante parziale al Piano degli Interventi -

INDICE GENERALE

01_PREMESSA	3
1.1 Il PI nella nuova Legge Urbanistica Regionale	3
02_CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI	5
2.1 L'impostazione progettuale	5
2.2 Temi specialistici	8
2.3 Elementi di perequazione	8
2.4 Accordi art. 6 LR 11/2004	9

01_PREMESSA

1.1 Il PI nella nuova Legge Urbanistica Regionale

La nuova Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenzia l'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Il Comune di Romano d'Ezzelino ha già avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'approvazione del PAT, avvenuta 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.

In conseguenza dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale (PRG), come previsto dall'art. 48, comma 5bis della LR 11/2004, limitatamente alle parti compatibili con il PAT, è venuto a costituire il Primo Piano degli Interventi (PRG/PI).

Il riferimento progettuale obbligato per la redazione dei PI è costituito dai contenuti strategici del PAT e la disciplina degli strumenti di Pianificazione sovraordinati.

I Piani degli Interventi dovranno essere un attivatori di iniziative e risorse economiche che permettano da un lato ai privati di soddisfare le proprie esigenze ed aspettative in modalità coerenti con i criteri dello sviluppo sostenibile, dall'altro all'Amministrazione di realizzare o acquisire servizi e opere di interesse per la comunità locale.

I Piani degli Interventi seguono un processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locali, promuovendo occasioni di contatto e confronto fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze locali, anche al fine di individuare alcune priorità sulle azioni da intraprendere.

In particolare gli obiettivi enunciati nel presente Documento costituiscono riferimento per un concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza nella concertazione e per precisare e sviluppare il Progetto di Territorio.

La Prima variante parziale al Piano degli Interventi si propone di affrontare solo alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione delineati dal PAT, selezionati in base alla priorità e fattibilità, ovvero aggiornare alcuni contenuti del precedente strumento comunale, puntando particolarmente sulla cooperazione tra Amministrazione Pubblica e soggetti privati nell'attuazione delle scelte urbanistiche più importanti per il futuro di Romano d'Ezzelino, affinché le previsioni del Piano degli Interventi possano trovare un completo compimento nei prossimi cinque anni.

Il presente **Documento del Sindaco** avvia pertanto il procedimento di formazione della **prima variante parziale al Piano degli Interventi** ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 dopo che sono stati predisposti i seguenti atti preliminari:

- con **DCC n. 11 del 09/02/2013** si é preso atto del **Documento Programmatico Preliminare** quale atto di indirizzo per la redazione del Piano degli Interventi;
- predisposizione di un **bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse per**

interventi da inserire nel Piano degli Interventi con apposita modulistica al fine di agevolare la presentazione delle istanze: *Mod. 1 – Interessi diffusi - Mod. 2 – Attività produttive fuori zona - Mod. 3 – Fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo agricolo;*

- Predisposizione di un **bando specifico per la raccolta di proposte di accordi Pubblico-Privato** di rilevante interesse pubblico, da valutare in funzione degli obiettivi di sostenibilità ambientale, della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto, dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina;
- con **DGC n. 129 del 10/10/2013** sono stati approvati lo **schema di accordo** ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004, le **linee guida da applicare agli accordi pubblico-privato** ed i **criteri per la valutazione di interventi di perequazione** da applicare alle proposte di rilevante interesse pubblico subordinate ad accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;

L'Amministrazione ha intenzione di rendere operativo il nuovo Piano Regolatore Comunale attraverso l'avvio di un percorso per la redazione del Piano degli Interventi .

Tuttavia i tempi correlati alle impegnative attività connesse per la completa "gestazione" della variante generale al Piano degli interventi non permettono risposte e ragionamenti immediati e importanti in relazione agli odierni quesiti dei cittadini: la componente "tempo", infatti, riveste un ruolo fondamentale nelle scelte di pianificazione urbanistica, in particolare in questo periodo di recessione economica che costringe a scelte radicali di cambiamento.

Essendo pertanto la redazione completa del Piano degli Interventi una operazione organica e complessa, l'Amministrazione ritiene di procedere in parallelo, da un lato con la stesura di una prima variante parziale del Piano degli Interventi che prevede l'attivazione di alcune iniziative circoscritte e puntuali compatibili con la disciplina del PAT e nel rispetto della stessa per rispondere ad esigenze immediate e dall'altro di attivare le procedure organiche per la revisione completa del proprio strumento di pianificazione operativa.

02_ CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

2.1 L'impostazione progettuale

Il PAT, per come è definito nella sua articolazione dagli atti d'indirizzo regionali, non risulta essere uno strumento di facile lettura ed interpretazione. Le stesse simbologie della Tav.4, che contiene le "azioni strategiche", non risultano particolarmente efficaci nel trasmettere:

- quali siano i "grandi sistemi territoriali" di riferimento;
- quale sia il disegno del "progetto di sviluppo del territorio" verso il quale si vuole tendere attraverso la pianificazione.

È infatti necessario che le previsioni del Piano degli Interventi, siano esse più o meno rilevanti, concorrano all'attuazione di strategie specifiche in modo coordinato con le finalità generali.

La **Prima variante al Piano degli Interventi** del Comune di Romano d'Ezzelino dovrà definire le proprie scelte operative in sintonia con il sistema degli obiettivi strategici delineato dal PAT, ed è pertanto tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e dai Piani sovraordinati, in modo da non compromettere le possibilità di successiva completa attuazione.

In generale il PI, ai sensi dell'art. 17 della L.R.11/04,

1. detterà le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale, rapportandosi con:
 - a. il bilancio pluriennale comunale;
 - b. il programma triennale delle opere pubbliche;
 - c. eventuali piani di settore;
2. svilupperà e preciserà le scelte delineate dal PAT, in una prospettiva quinquennale e con le precauzioni imposte dall'attuale situazione economica, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.
3. troverà attuazione tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA);

La prima variante al PI ancorché determinata da interventi di minima sarà orientata al miglioramento della qualità degli insediamenti, promuovendo:

- l' applicazione, in tutti gli interventi edificatori, dei principi perequativi, o, più in generale di condizioni per cui al vantaggio del singolo si accompagna un beneficio per l'ambiente e/o la collettività. Naturalmente l'entità e la natura di tale beneficio vanno selezionate e calibrate in proporzione ed in base all'entità e ai caratteri specifici dell'intervento;

- la definizione di nuovi ambiti per lo sviluppo degli insediamenti, da attuare congiuntamente alla realizzazione di attrezzature di servizio per la collettività, in coerenza con i principi citati al punto precedente;
- la definizione di progetti specifici per la riconversione e riqualificazione delle aree/attrezzature, presenti negli insediamenti e nel territorio aperto, attualmente dismesse o non attuate;
- la riqualificazione energetica e miglioramento della compatibilità ambientale degli edifici esistenti e di nuova realizzazione.

L'impostazione progettuale della **Prima Variante parziale al PI** si pone dunque di operare nella direzione di uno sviluppo sostenibile, attento all'uso delle risorse ambientali e volto ad accrescere la qualità urbana ed ambientale, valorizzando gli insediamenti e la qualità di vita negli stessi.

Con il presente Documento del Sindaco, l'Amministrazione intende esporre al Consiglio Comunale, i contenuti della Prima Variante Parziale al Piano degli Interventi, volta sostanzialmente a dare una risposta rapida e concreta a tematiche puntuali che sono emerse con le manifestazioni di interesse raccolte con i bandi.

In particolare la variante concerne l'inserimento di interventi puntuali e circoscritti inerenti:

- **attivare e recepire al suo interno nuovi accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 per l'attuazione di interventi di rilevante interesse pubblico:** il recepimento degli accordi Pubblico-privato art.6 della L.R. 11/04, di rilevante interesse pubblico, proposti a seguito del bando di cui alla premessa del presente Documento, e valutati sulla base dei criteri, delle linee guida e dei risultati attesi, definiti dall'Amministrazione nel Documento Programmatico Preliminare e nella DGC n. 129 del 10/10/2013 (con la quale sono stati approvati lo schema di accordo ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004, le linee guida da applicare agli accordi pubblico-privato ed i criteri per la valutazione di interventi di perequazione) e perfezionati per l'adozione; attraverso la formulazione e l'attuazione di accordi pubblico-privato si perseguirà una linea d'azione coerente con la visione strategica del PAT focalizzando l'attenzione sullo sviluppo e realizzazione di alcuni dei progetti attuabili sul territorio, selezionando in particolare quelli ritenuti:
 - coerenti con il "progetto di sviluppo del territorio" definito dall'Amministrazione;
 - necessari, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita della comunità;
 - fattibili, in ragione del percorso di condivisione e costruzione del consenso compiuto con gli altri attori coinvolti.
- **inserimento di eventuali richieste puntuali pervenute a seguito dei Bandi relativi**

le manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati; il P.I. si propone in tal modo quale utile ed efficace risposta, nel breve termine, alle nuove esigenze dei cittadini, in un periodo di forte crisi economica-finanziaria che ha stravolto le loro esigenze e la vita stessa. Esigenze di risposte puntuali e circoscritte di carattere familiare sono ritenute dall'Amministrazione non più rinviabili; la gestione delle istanze interessa sia ambiti di edificazione diffusa che aree dentro e/o a margine del tessuto consolidato;

- **la gestione attraverso schedatura specifica di fabbricati rurali esistenti non funzionali alla attività agricola,** per i quali vi è stata specifica manifestazione di interesse;
- **la gestione attraverso schedatura specifica di eventuali attività produttive compatibili fuori zona per le quali vi è stata specifica manifestazione di interesse e/o segnalazione;** le attività interessate potranno disporre di una disciplina specifica sviluppata attraverso schede progettuali che ne precisano le modalità di evoluzione compatibile con gli insediamenti l'adeguamento e la messa a norma, al fine di consentire la vitalità delle attività insediate e minimizzare la loro interferenza con il territorio circostante, ovvero il trasferimento in area più idonea e riconversione delle volumetrie;
- l'adeguamento di alcune parti delle **Norme Tecniche Operative;**

Con la prima variante parziale al Piano degli interventi si perseguiranno i seguenti obiettivi :

- dare una risposta immediata a piccoli interventi motivati da esigenze familiari e non speculative; tali interventi saranno perequati secondo i criteri del PAT;
- attivare e recepire al suo interno accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 per l'attuazione di interventi di rilevante interesse pubblico valutati sulla base dei criteri, delle linee guida e dei risultati attesi, definiti dall'Amministrazione nel Documento Programmatico Preliminare e nella DGC n. 129 del 10/10/2013.

Contestualmente l'Amministrazione comunale sta attivando un percorso di revisione complessiva del Piano degli Interventi per dare attuazione alle scelte strategiche del PAT che si svilupperà per fasi successive al fine di prevedere una rivisitazione organica dello strumento di pianificazione ed andare a completare il PRC, attraverso:

- l'attivazione, se necessario, del registro dei crediti edilizi;
- la tutela, la riqualificazione e promozione dei centri storici mediante il recupero della volumetria in disuso;
- la tutela e valorizzazione degli spazi aperti e del paesaggio.
- il ridisegno integrale del Piano e delle zone urbanistiche esistenti sulla nuova base cartografica;
- la redazione del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

Gli interventi ammessi dal PI dovranno essere compatibili con i quantitativi massimi stabiliti per le diverse funzioni dal dimensionamento decennale (residenziale, commerciale, direzionale e produttivo) del PAT e attribuito ai diversi Ambiti Territoriali Omogenei - ATO.

Analogamente anche il quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone a diversa destinazione urbanistica dovrà essere compatibile con le superfici disponibili, calcolate secondo la legislazione regionale vigente.

La L.R.11/2004 prevede che nei PI le previsioni di trasformazione o espansioni soggette a strumenti attuativi valgono cinque anni, decorsi i quali, se non attuate, decadono.

Si ritiene pertanto coerente con tale impostazione inserire nel PI solo le richieste che discendano da una specifica manifestazione d'interesse e assumano esplicitamente la consapevolezza della validità limitata nel tempo di tale previsione.

Il PI nella formulazione degli interventi specifici dovrà infine rapportarsi con gli strumenti di controllo economico-finanziari dell'Ente, quali il bilancio pluriennale comunale e il programma triennale delle opere pubbliche.

Va tuttavia evidenziato che l'attuale situazione economica e di crisi del mercato ha determinato che buona parte delle istanze pervenute da parte della comunità locale fossero finalizzate a risolvere problematiche abitative di tipo familiare, piuttosto che interventi consistenti che potessero apportare al territorio rilevanti benefici.

2.2 Temi specialistici

Il PI affronterà i problemi urbanistici facendo corrispondere agli inevitabili incrementi dell'impiego di suolo un complessivo innalzamento della qualità, puntando su una forte componente progettuale di innovazione. Nella sua formulazione sarà inoltre sorretto da studi e valutazioni specialistiche:

- le analisi agronomiche per gli allevamenti e le aziende agricole;
- le necessarie valutazioni di carattere idraulico, per garantire l'invarianza idraulica degli interventi e non aumentare, anzi migliorare per quanto possibile, la situazione di sofferenza del territorio;
- la Valutazione di Incidenza Ambientale;
- la valutazione di compatibilità sismica.

2.3 Elementi di perequazione

Sia le richieste puntuali che gli Accordi saranno trattati secondo criteri di coerenza sia a livello qualitativo, rispetto al progetto di sviluppo del territorio, che quantitativo rispetto al dimensionamento degli ATO e il quantitativo massimo di zona agricola trasformabile del PAT.

Tutto questo dovrà necessariamente uniformarsi ai principi perequativi che prevedono un proporzionato impegno da parte di tutti nel miglioramento della qualità degli insediamenti e dei relativi servizi.

I criteri perequativi per i nuovi interventi sono quelli stabiliti dall'art. 10 del PAT.

Gli accordi pubblico/privato ex art. 6 della LR 11/2004 in virtù di quanto previsto dall'art. 8.3 del PAT possono derogare dai criteri generali di perequazione previsti dal PAT ed a tal proposito le proposte saranno valutate con criteri specifici appositamente proposti con DGC 129 del 10/10/2013.

2.4 Accordi art. 6 LR 11/2004

Le proposte di accordo pervenute al Comune e ritenute dalla Giunta meritevoli d'interesse saranno poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento.

Con **DGC n. 129 del 10/10/2013** sono stati approvati lo **schema di accordo** ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004, le **linee guida da applicare agli accordi pubblico-privato** ed i **criteri per la valutazione di interventi di perequazione**; inoltre con lo stesso provvedimento è stato disposto il range di valori determinati ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), così come individuati per le diverse zone/classi di suoli in cui è stato suddiviso il territorio Comunale potesse essere considerato quale indicatore convenzionale per i valori delle aree oggetto di trasformazione urbanistica.

Le proposte saranno valutate sulla base dei criteri stabiliti con il succitato provvedimento.

Le proposte accolte costituiranno parte integrante del PI e soggette alle procedure previste dalla legge regionale n. 11/2004.

Presupposto irrinunciabile per la formazione di tali accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, che sarà valutato in funzione:

1. degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
2. della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
3. dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

Le proposte di accordo:

1. dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
2. dovranno essere coerenti con il "progetto di territorio" espresso nel Documento del Sindaco;
3. dovranno far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;

4. nella previsione di ripartizione del plus valore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. In caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

In particolare le proposte presentate in risposta del bando pubblico, corredate da un progetto urbanistico di massima ed una proposta di atto unilaterale d'obbligo, saranno valutate dalla Giunta Comunale previa istruttoria del competente servizio Urbanistica del Comune.

Si ritiene inoltre opportuno precisare che:

1. a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi l'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati (ad esempio: stipulazione dell'atto di cessione al Comune dell'area con destinazione a servizi; costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico; versamento delle monetizzazioni previste);
2. qualora il proponente abbia assunto l'impegno di realizzare opere pubbliche le stesse dovranno essere sottoposte, se previsto dalla legislazione vigente, alle procedure di evidenza di cui al D.Lgs. 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici);
3. l'Amministrazione declina ogni responsabilità qualora l'inesatta o incompleta individuazione dei vincoli o limitazioni d'uso precluda la realizzabilità della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuarne l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche;
4. decorsi cinque anni dall'approvazione del PI lo strumento urbanistico decadrà nelle sue previsioni di trasformazione, e con esso il contenuto dell'accordo.
5. Nel caso di accordi sottoscritti ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n° 11/2004, qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso il PI.