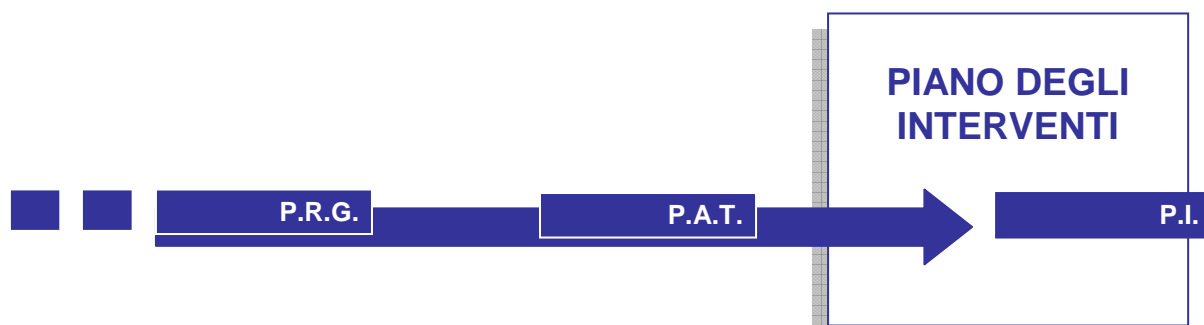


Comune di Cornedo Vicentino



**Piano degli Interventi
VARIANTE GENERALE**



DOCUMENTO PRELIMINARE
proposto dal Sindaco
art. 18, comma 1, L.r. 11/2004

giugno 2016

Premessa

La Legge Urbanistica Regionale (LR 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli (art. 3, comma 4¹):

- il **P.A.T.** : Piano di Assetto del Territorio;
- il **P.I.** : Piano degli Interventi.

Come precisato all'art. 12 della L.R. 11/04, mentre il P.A.T. delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il **Piano degli Interventi** *“è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”².*

Il PAT del comune di Cornedo Vicentino è stato approvato con Conferenza di Servizi il 21.06.2013 ai sensi degli art. 15 e 16 della L.r. 11/2004, e ratificato dalla Provincia di Vicenza con Delibera del Commissario Straordinario n. 131 del 02.07.2013 (Bur n. 71 del 16.08.2013).

Il PI è stato approvato con DCC n. 48 del 30/10/2014 e n. 8 del 23/02/2015.

Successivamente con DCC n. 12 del 19.04.2016 è stata adottata la variante n. 1 al PI, per la quale è in corso la verifica di assoggettabilità alla VAS.

I contenuti del Piano degli interventi sono stabiliti all'art. 17 della L.R. 11/2004 mentre alcune indicazioni operative sono contenute anche in diversi atti di indirizzo regionali³. L'iter di

¹ L.R. 11/2004, Art. 3 - *Livelli di pianificazione.*

4. La pianificazione si articola in:

- a) piano di assetto del territorio comunale (PAT) e piano degli interventi comunali (PI) che costituiscono il piano regolatore comunale, piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) e piani urbanistici attuativi (PUA);
- b) piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP);
- c) piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC).

² L.R. 11/2004, Art. 12 - *Il Piano Regolatore Comunale.*

1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).
2. Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.
3. Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

³ Atti di indirizzo lettera b) ZTO e lettera g) Grafie ed elaborati;

Documento Preliminare

approvazione, da applicarsi anche nel caso delle successive varianti, è fissato dall'art. 18⁴ della L.R. 11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco di un Documento Preliminare al Consiglio Comunale.

La variante al Piano degli interventi sarà successivamente adottata in Consiglio Comunale e, dopo la pubblicazione (30 gg + 30 gg per la presentazione di eventuali osservazioni), il Consiglio Comunale provvederà a controdedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente la Variante al P.I.

Il Documento Preliminare (o “del Sindaco”) evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi⁵

⁴ L.r. 11/2004, Art. 18 – *Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.*

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 pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura 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 per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'[articolo 34](#). In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'[articolo 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.

⁵ L.r. 11/2004, Art. 18, comma 1

1. Richiamo agli Obiettivi strategici indicati dal PAT e dal P.I.

Il primo Piano degli Interventi di Cornedo Vicentino ha riaffermato gli obiettivi strategici già indicati dal PAT in riferimento agli specifici temi e contesti (ATO):

1. Difesa del suolo e dell'ambiente attraverso *“norme che salvaguardino i valori culturali e assistenziali e la previsione di un migliore utilizzo delle risorse, considerando produttivo il territorio agricolo sotto gli aspetti aziendali e le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche. Si individuano gli edifici con valenza storico ambientale, prevedendo per questi norme atte al loro recupero anche con ridefinizione d'uso, che certamente potranno e/o dovranno essere diverse da quelle agricole.”*
2. Difesa dei Centri storici attraverso *la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione, prevedendo interventi specifici al fine di recuperare il patrimonio degradato o utilizzato in modo improprio.*
3. Valutazione degli ambiti residenziali *in relazione alle nuove esigenze abitative e con riguardo prioritario agli insediamenti nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione e/o all'interno dei centri edificati; connessioni dell'espansione insediativa in modo da incentivare la formazione di aree verdi. (...) Considerando lo stato del territorio, il problema che esso deve affrontare è quello della ricomposizione ambientale e del governo sul territorio, ma anche una ricucitura dei tessuti residenziali con l'inserimento di aree per la dotazione di servizi all'interno del tessuto urbano.*

Si tratta insomma di rispondere all'esigenza di riconoscibilità e salvaguardia della valenza storico-ambientale dei luoghi e della loro relazione con i segni naturali ed artificiali emergenti del territorio, cercando di porre le premesse per il recupero del tessuto sociale attraverso le necessarie condizioni di riqualificazione ambientale ed urbanistica.

Come già esplicitato, si assumono come questioni prioritarie e portanti della pianificazione comunale generale, la struttura storica degli insediamenti (nuclei urbani ed emergenze puntuali) ed il territorio aperto quale portatore di potenzialità, sia produttive, sia paesaggistiche e ricreative, nell'ottica di un recupero e di una riappropriazione a fini sociali e ricreativi.

4. Riqualificazione dell'insediato urbano mediante la localizzazione di servizi e/o destinazioni d'uso che contribuiscano al riordino dei luoghi urbani contribuendo alla tutela del territorio non urbanizzato. Infatti dopo gli anni caratterizzati dall' espansione edilizia che ha consumato territorio e ambiente, sarà posta particolare attenzione al riuso del patrimonio edilizio esistente e al miglioramento/risanamento dei tessuti urbanistici ormai consolidati.
5. Riqualificazione sia delle aree produttive, che delle attività produttive sparse, quale elemento di notevole importanza per il territorio in questione. Particolarmente significativa appare l'esigenza di riqualificazione dell'area industriale Tezzon con l'obiettivo di favorirne un migliore e più completo utilizzo attraverso la revisione dell'ormai superata disciplina urbanistica mediante il coinvolgimento trasparente di tutti i soggetti interessati all'interno di un Accordo di Programma (L.R. 11/04, art. 7).
6. Riorganizzazione del sistema della viabilità tramite la riqualificazione della rete stradale esistente con la creazione di spazi a traffico limitato ed il ricorso ad un idoneo sistema di arredo generale. Si dettano indirizzi per la ricerca di percorsi atti alla circolazione ciclo-pedonale, sia per consentire la mobilità all'interno dei centri, che per l'uso del tempo libero. Sarà potenziato il sistema della “mobilità lenta”, favorendo gli spostamenti a piedi, l'uso della bicicletta, le opportunità di esercitare l'attività fisica nel tempo libero e nel quotidiano, in

Documento Preliminare

riferimento a tutte le fasce d'età e con qualsiasi abilità sia in contesti urbani che extraurbani: sarà completato il sistema a rete della mobilità ciclopedonale, integrando le connessioni tra il percorso arginale di vallata e le aree urbanizzate. Nell'ambito della mobilità lenta, sarà valorizzato anche il percorso casa scuola in quanto può rappresentare per il bambino un importante momento di autonomia e di socializzazione nel quale la strada/percorso viene riconosciuta come parte integrante ed "amica" dell'ambiente urbano.

Relativamente alla definizione degli obiettivi per ATO, si confermano:

ATO 1 – Ambito di notevole interesse naturalistico

Riguarda il territorio a nord del comune. Appartengono a questo ATO i nuclei residenziali storici sparsi e una notevole parte di territorio montano con valore naturalistico.

Gli obiettivi che il PAT si pone sono di salvaguardia del territorio naturalistico e ambientale, di riqualificazione e recupero degli insediamenti storici, di salvaguardia di ambienti agricoli non ancora compromessi.

ATO 2 – Ambito di sviluppo dell'edificato lungo la sinistra Agno

Riguarda la parte centrale del territorio comunale localizzata nella parte sinistra dell'Agno e caratterizzata da un numero notevole di edifici dai molteplici usi.

Appartengono a questo ATO la parte di area produttiva secondaria e terziaria anche a ridosso dell' Agno, il nucleo residenziale del capoluogo e numerosi centri storici minori, una parte del territorio ancora con usi agricoli a ridosso dell'ATO 1; presenta tuttavia un notevole edificato lungo le strade dove sono presenti le urbanizzazioni primarie.

Gli obiettivi che il PAT si pone sono di salvaguardia del territorio naturalistico e ambientale dei corsi d'acqua e del loro intorno con particolare riguardo all'Agno e la sua riqualificazione, di riqualificazione e recupero degli insediamenti storici, di riqualificazione della zona produttiva secondaria-terziaria, di soluzioni viabilistiche legate principalmente agli incroci, di salvaguardia di ambiti agricoli non boscati.

ATO 3 – Ambito di naturalistico e di sviluppo dell'edificato rado lungo la destra Agno

Riguarda l'area a sud-ovest del territorio comunale ed alla destra Agno. E' caratterizzato dalla Valenza Ambientale-Naturalistica determinata da un sito con scarsa edificazione e che a partire dall'Agno inizia a diventare montano.

Gli obiettivi che il PAT si pone sono di salvaguardia del territorio naturalistico e ambientale ancora notevolmente presenti, di riqualificazione e recupero degli insediamenti storici minori, di riordino di brani agricoli significativi non boscati, di salvaguardia di ambiti agricoli non ancora compromessi.

2. Modalità e condizioni per l'attuazione del Piano degli Interventi

Le strategie e gli obiettivi generali indicati dal P.A.T. e confermati dal P.I., saranno perseguiti dalla Variante generale in conformità ai seguenti principi, già definiti in sede di primo PI:

a) sostenibilità ambientale, economica e sociale, verificata e monitorata attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri;

b) sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:

- garanzia di trasparenza e partecipazione;
- l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
- coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;

c) concertazione, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;

d) perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

- dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
- dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;
- dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

e) compensazione e credito edilizio come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana;

f) qualità architettonica, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

3. Contenuti specifici della Variante generale al Piano degli Interventi

La variante al PI riguarderà l'intero territorio comunale e si propone di intervenire sulle seguenti tematiche.

A) Variante verde 2016

La Regione Veneto, con l'art. 7 della L.R. 4/2015, ha introdotto nella disciplina regionale le "Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili" che consentono *"ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio"* (Circolare Regionale n. 1 del 11.02.2016).

La Variante al PI esaminerà le richieste di riclassificazione che saranno presentate dai cittadini a seguito dello specifico Avviso Pubblico per la variante verde 2016 e procederà alla riclassificazione (generalmente in zona agricola o verde privato) delle parti ritenute compatibili con un ragionevole assetto del territorio.

Considerato che la normativa sulla varianti verdi (art. 7 Lr. 4/2015 e Circolare n. 1/2016) detta una specifica tempistica per l'approvazione della variante⁶, la componente Variante Verde potrà essere adottata anche separatamente dagli altri temi di variante.

B) Aggiornamenti cartografici

Ad oltre un anno dall'approvazione del Primo PI si provvederà alla ricognizione della cartografia di Piano in particolare riguardo a:

- Aggiornamento dello stato di attuazione dei Piani urbanistici attuativi.
- Aggiornamento delle opere pubbliche, degli accordi sovracomunali e delle relative fasce di rispetto (in particolare per quanto riguarda la definizione del progetto esecutivo della Superstrada Pedemontana Veneta in corso di realizzazione e delle opere compensative di raccordo con la viabilità territoriale).
- Verifica e ricognizione delle aree standard (preordinate all'esproprio e destinate a servizi pubblici) sia in rapporto al dimensionamento di piano sia al fine di raccordare la pianificazione urbanistica ai programmi dell'amministrazione in tema di opere

⁶ L.r. 4/2015, art. 7, comma 2

2. Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni.

Documento Preliminare

pubbliche (cfr. programma triennale opere pubbliche) al fine di evitare la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio.

- Eventuale aggiornamento dei vincoli derivanti da discipline di settore (es. PAI, DPA e fascia di rispetto degli elettrodotti, ...).
- Ricognizione di imprecisione ed eventuali errori cartografici emersi in sede di attuazione del PI (es. riconoscimento della viabilità pubblica, il confronto tra lo stato di fatto e la zonizzazione e la sua corrispondenza ai limiti fisici o di proprietà).
- Eventuale revisione/aggiornamento delle grafie del PI per garantire una più agevole lettura degli elaborati di piano.

C) Aggiornamenti normativi

Con la variante al PI si provvederà all'aggiornamento e perfezionamento dell'impianto normativo con i necessari chiarimenti interpretativi emersi nella prima fase di applicazione del nuovo strumento urbanistico.

L'obiettivo generale della variante è di aggiornare e semplificare l'apparato normativo e sarà approfondito, in particolare, il rapporto tra la disciplina di Piano e la normativa "derogatoria" nazionale e regionale in riferimento a:

- Modalità di applicazione del disposto di cui alla LR 11/04, art. 44, punto 5 " *l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria*", al fine di evitare l'ampliamento generalizzato di volumi tipologicamente non adeguati (volumi pertinenziali, accessori di modesta consistenza; fabbricati configurabili come opera incongrua, ecc.).
- Applicabilità del Piano Casa in presenza di prevalenti motivi di interesse generale, anche alla luce dei più recenti indirizzi giurisdizionali o di indicazioni puntuali del PI.

D) Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo

Nell'ottica del riutilizzo del patrimonio edilizio esistente si provvederà, in continuità con quanto già predisposto con il primo PI a predisporre eventuali schedature per il **recupero**, anche con cambio di destinazione d'uso, **degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo** (purché legittimi o legittimati), a condizione che:

- non ricadano nelle aree di pregio naturalistico da tutelare, nelle aree boscate o, se ricadono nelle aree della rete ecologica, nel rispetto delle condizioni indicate dall'art. 33 delle NT del PAT;
- dispongano delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o che sia provveduto alla loro realizzazione se mancanti a totale carico dell'interessato;

Documento Preliminare

- siano assoggettati a perequazione ai sensi dell'art. 71, punto 1.1.2 delle NT del PAT.
Con la variante si provvederà inoltre alla verifica degli interventi già ammessi dal PI, in particolare per quanto riguarda la conferma delle necessità già espresse dai proprietari e l'adempimento degli impegni perequativi già sottoscritti.

E) Zone produttive e commerciali

La variante riconosce come prioritaria la riqualificazione e la riorganizzazione degli ambiti produttivi presenti nel territorio, anche in funzione della prossima apertura del casello della Superstrada Pedemontana Veneta che comporterà sicuramente una rifunzionalizzazione e una nuova gerarchia a livello territoriale del sistema logistico e produttivo.

Su questo scenario di riferimento che sulla base del PTRC (dall'art. 38 del PTRC) la variante si pone l'obiettivo di dare nuovo impulso al polo produttivo e commerciale in via di formazione nell'ambito di influenza del costruendo casello autostradale mediante uno specifico progetto di riqualificazione e riorganizzazione finalizzato al potenziamento/completamento della rete viaria, al potenziamento della dotazione di aree a parcheggio, alla riqualificazione degli insediamenti esistenti .

In particolare la variante riguarderà:

- la riclassificazione delle zone produttive e miste D1 e D2 con l'obiettivo di rendere più flessibili le destinazioni d'uso, pur nell'ambito dei settori economici, per favorirne la migliore e più completa utilizzazione;
- il riconoscimento e l'eventuale localizzazione per le medio-grandi strutture di vendita, valutando la compatibilità dei diversi settori merceologici nei confronti del sistema insediativo, della dotazione dei servizi e della capacità delle infrastrutture;
- l'eventuale aggiornamento della ricognizione dei parchi commerciali esistenti
- gli interventi finalizzati alla riqualificazione delle aree ricadenti in strada mercato (aggiornamento progettuale e semplificazione normativa) per promuovere
 - qualità insediativa (salvo poche eccezioni, i contenitori commerciali sono adattamenti di edifici ex produttivi o utilizzazioni del piano terra di edifici plurifunzionali);
 - adeguata dotazione di aree di sosta, che risultano talora insufficienti ed utilizzate promiscuamente;
 - sicurezza per la scarsa funzionalità degli accessi, spesso affiancati e diretti sulla viabilità, talora in punti potenzialmente pericolosi;
 - continuità degli spazi pertinenziali per la frequente interruzione dei fronti commerciali, data l'insistita presenza di recinzioni.

F) Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Verifica ed eventuale revisione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (edifici tutelati – grado di tutela), distinguendo la dimensione architettonica riferita alla tutela/valorizzazione del manufatto in quanto tale (edifici che per qualità dei materiali, per pregio architettonico/tipologico o per valore storico sono meritevoli di tutela), da quella ambientale/paesaggistica ovvero riferita al rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante (quadro d'insieme).

F) Modifiche alla zonizzazione e agli interventi puntuali

La variante darà inoltre l'opportunità di programmare modifiche alla zonizzazione o agli interventi puntuali per il recepimento di richieste di modifica da parte dei cittadini in attuazione delle trasformazioni ammesse dal PAT (ulteriori capacità edificatorie per esigenze familiari, trasferimento di capacità edificatorie, rettifiche alla zonizzazione per sfridi o previsioni urbanistiche non più attuali, attuazione/modifica degli ambiti di edificazione diffusa ...).

4. Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica

La Variante al PI si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche vigente 2016-2018, (Deliberazione di CC. nr. 47 del 22.12.2015, modificato con deliberazione di CC. nr. 8 del 19.04.2016) al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal PAT e attuati nel PI.

Considerato inoltre che per la costruzione della città pubblica il PAT conformemente alla L.r. 11/2004 ha individuato nella perequazione urbanistica lo strumento che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

- dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
- dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;
- dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

e nella **compensazione e credito edilizio** gli strumenti da privilegiarsi per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana, la Variante al P.I., evidenzierà la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., ed in rapporto alle potenzialità edificatorie riconosciute dalla pianificazione ai soggetti privati e di cui è prevista la realizzazione, in applicazione dei criteri perequativi e compensativi.

5 . Criteri perequativi e aggiornamenti

Negli strumenti urbanistici formati secondo principi perequativi, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a condividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale.

Il PI darà attuazione ai principi dell' art. 71 delle NTA del PAT "Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica" in riferimento ai seguenti ambiti ed interventi:

- *ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;*
- *ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (Artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma);*
- *ambiti di riqualificazione e riconversione;*
- *interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all' ambito insediativo;*
- *interventi di modifica della destinazione d'uso degli immobili non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli*

Considerato che con deliberazione del CC. nr. 33 del 29.10.2013 (modificati con deliberazione di CC. nr. 33 del 30.07.2014) sono stati approvati gli indirizzi per l'applicazione dei criteri perequativi aderendo alla cosiddetta "perequazione per valore" che ha trovato un'importante conferma nell'art. 16, comma 4 punto d ter di cui al Dlgs 380/01 modificato dalla L 164/14 (contributo integrativo collegato alla *valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*), la variante al PI verificherà la permanenza dell'interesse alla trasformazione in presenza di mancata corresponsione del contributo perequativo che ne costituiva il presupposto, procedendo conseguentemente alla conferma della previsione previa adesione ai criteri perequativi vigenti, o alla sua cancellazione.

Parallelamente alla variante al PI, saranno verificati i Criteri perequativi al fine di facilitarne l'applicazione nella massima trasparenza del rapporto pubblico/privato attraverso:

- l'allineamento delle modalità di corresponsione del contributo al momento di adozione e di approvazione della variante urbanistica, previo recepimento dell'atto unilaterale d'obbligo da parte del Consiglio Comunale (programmando la corresponsione di almeno il 50% del contributo entro l'adozione e il saldo per l'approvazione)
- approfondimento delle modalità applicative ad alcune casistiche particolari, pur senza alterare l'impianto generale basato sul contributo correlato alla plusvalenza generata.

6 . Credito edilizio e compensazione urbanistica

Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica e/o di superficie coperta riconosciuta all'avente titolo, relativa ad un'area e/o ad un edificio, a seguito della realizzazione degli interventi o delle compensazioni.

Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

In conformità all'art. 72 del PAT (*Modalità per la riqualificazione ambientale e credito edilizio – compensazione urbanistica*) l'individuazione e la disciplina degli ambiti e degli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio, se di rilevanza non strategica e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS, avviene nell'ambito dei seguenti contesti, in linea con le finalità di cui agli Artt. 36 e 37 della LR 11/2004:

- riconversione;
- demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- riordino della zona agricola;
- tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
- cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
- trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele di cui alla Tav.4 – Carta della Trasformabilità;
- ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;
- interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto;
- realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
- cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
- vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fideiussorie.

Documento Preliminare

7. Verifica di assoggettabilità alla VAS e sostenibilità ambientale

In attuazione dell'art. 74 delle NTA del PAT (Verifica di sostenibilità e monitoraggio – Valutazione Ambientale Strategica) l'attuazione della Variante generale al Piano sarà monitorata insieme allo stato dell'ambiente popolando gli indicatori della tabella (che potranno tuttavia essere ridefiniti nel numero e nella tipologia) anche avvalendosi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto e dagli Enti responsabili di ogni specifica banca dati.

	TEMATICHE DA MONITORARE	Unità di misura	FONTE dei dati per la costruzione dell'indicatore	Note/periodicità monitoraggio
BIODIVERSITA'	Dotazione di verde pubblico (totale e procapite)	mq ed ubicazione	comune	annuale
	Funzionalità dei corridoi ecologici – connettività ambientale		comune	annuale
	Superficie forestale	mq	comune	annuale
	Diversificazione delle colture agricole		comune	annuale
	Aree dedicate alla rete ecologica	mq	comune	annuale
	Recupero e messa in sicurezza cave		Comune/enti gestori	annuale
	Potenziale ecologico e ambientale di cava	Localizzazione descrizione delle aree	Comune/enti gestori	annuale
Cave discariche siti inquinati	Localizzazione descrizione delle aree	Comune/enti gestori	annuale	
ACQUE	Pozzi per approvvigionamento idropotabile	n.	comune	annuale
	Pozzi per approvvigionamento industriale	n.	comune	annuale
	Prelievi di acque sotterranee	mc	Comune/enti gestori	annuale
RUMORE	Classificazione acustica (valori misurati per la redazione del Piano di Zonizzazione Acustica e successivi aggiornamenti) -	Localizzazione e descrizione delle aree	comune	annuale
	Dati relativi alla rumorosità delle strade in particolare vicine agli ambiti edificati ad uso residenziale	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune, ARPAV, provincia	annuale
	Interventi di bonifica acustica	n. ubicazione e tipologia	Comune, ARPAV, provincia	annuale
ELETTROMAGNETISMO	Sorgenti di inquinamento elettromagnetico e elementi vulnerabili posti in prossimità degli stessi (abitazioni, scuole, etc.)	n, caratteristiche	ARPAV, Enti Gestori	annuale
INQUINAMENTO LUMINOSO	Controllo emissioni - fonti verso la volta ce-	n. ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale
	Emissioni legate agli impianti di illuminazione pubblica -	n. ubicazione e caratteristiche	comune	annuale

Documento Preliminare

POPOLAZIONE	Residenti	n.	Comune	annuale
	Alloggi sfitti – disabitati	n. caratteristiche	ISTAT – comune	annuale
	Attuazione sup. espansioni residenziali	mq. mc	Comune	Annuale
	Superficie urbanizzata	mq.	Comune	annuale
ATTIVITA' PRODUTTIVE	"Equipaggiamento verde" delle aree produttive (aree verdi, presenza alberi, filari, siepi, - etc.)	Caratteristiche quantitative (mq verde/mq totale, n elementi vegetazionali presenti, etc.) e qualitative (caratteristiche)	comune	annuale
	Aziende con sistemi di gestione ambientali	n, settore, tipologia, % sul totale	comune	annuale
	Aziende con rischio incidente rilevante	n, settore, tipologia, % sul totale	comune	annuale
	Aziende e superfici ad agricoltura biologica	Ubicazione e tipologia	Comune	annuale
	Intensità agricola (area utilizzata per agricoltura intensiva)	mq	comune	annuale
TRASPORTO E MOBILITA'	Parco veicolare circolante	n. di veicoli per categoria	Autoritratto ACI	biennale
	Tratte viabilistiche e punti maggiormente critici per incidentalità	Ubicazione e caratteristiche	comune - polizia stradale	biennale
	Mobilità ciclabile e pedonale	km, ubicazione, tipologie	comune	biennale
	Percorsi minori di matrice agricola e campestre -	km, ubicazione, tipologie	comune	biennale
ENERGIA	Consumi gas metano	mc/ab/anno	ente gestore	annuale
	Consumi energia elettrica	kWh/ab/anno	ente gestore	annuale
	Produzione locale di energia da fonte rinnovabile -	n ubicazione tipologia kW/anno	comune - gestori	mensile/annuale
	% Raccolta differenziata	t/anno	ente gestore	annuale

Qualora la Variante generale al PI prevedesse significative modifiche e nei casi previsti dalla normativa vigente sarà eventualmente attivata la verifica di assoggettabilità di cui all'allegato F della DGR 791 del 31.03.2009 secondo le linee guida di cui alla DGRV n. 1717 del 3.19.2013.

8. Modalità di attuazione e tempistica della variante

Considerato che le proposte di modifica provenienti da parte dei cittadini, pur nella coerenza complessiva del Piano e nel rispetto degli interessi generali in esso rappresentati, rivestono un prevalente interesse particolare, si ritiene ammissibile che i proponenti concorrano a sostenere i costi di Variante in relazione alle proposte ritenute ammissibili da parte dell'Amministrazione Comunale nella misura che verrà definita dall'Amministrazione con un apposito provvedimento.

La variante al PI, in applicazione ai contenuti del presente Documento Preliminare, potrà essere adottata in fasi separate e successive in relazione ai contenuti o alle priorità che saranno riconosciute, in analogia con quanto già dichiarato per la componente "variante verde" al paragrafo 2, punto A.

Indice

Premessa	3
1. Richiamo agli Obiettivi strategici indicati dal PAT e dal P.I.	5
2. Modalità e condizioni per l'attuazione del Piano degli Interventi	7
3. Contenuti specifici della Variante generale al Piano degli Interventi.....	8
4. Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica	12
5 . Criteri perequativi e aggiornamenti.....	13
6 . Credito edilizio e compensazione urbanistica	14
7. Verifica di assoggettabilità alla VAS e sostenibilità ambientale	15
8. Modalità di attuazione e tempistica della variante	17
Indice	18