



Piano degli Interventi



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

settembre 2013

Cod. comm.	Nome file	Rev	Data	Estensori	Ver	App
CRD_02_Pi	CRD_02_Pi_doc prelim sindaco_V1	OO	18.09.2013	FL	FL	FL
<i>Progetto</i>						
Piano degli Interventi, Comune di Cornedo Vic.no (VI)						

## Premessa

La Legge Urbanistica Regionale (LR 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 4<sup>1</sup>): il **P.A.T.** - piano di assetto del Territorio - e il **P.I.** – piano degli interventi.

Come precisato all'art. 12, mentre il P.A.T. delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, mentre 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”<sup>2</sup>.*

L'Amministrazione di Cornedo Vicentino ha sottoscritto l'accordo di pianificazione per la redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) con la Regione Veneto e la Provincia di Vicenza in data 10/06/2011.

Il P.A.T. è stato adottato con D.C.C. n. 2 del 7/03/2012.

Successivamente, dopo il periodo di pubblicazione e l'esame da parte degli organi provinciali e regionali, è stato approvato con Conferenza di Servizi il 21.06.2013 e 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).

Ai sensi dell'art. 48, 5 bis, della L.R. 11/2004, *“a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi.”*

L'Amministrazione Comunale intende ora procedere nei tempi più rapidi possibili ad un primo adeguamento della strumentazione urbanistica in vigore (P.R.G.) rispetto alle nuove regole della L.R. 11/2004 con la formazione del **Piano degli Interventi** a conclusione del percorso indicato dalla nuova legge urbanistica.

I contenuti del Piano degli interventi sono stabiliti all'art. 17<sup>3</sup> della L.R. 11/2004 mentre alcune indicazioni operative sono contenute anche in diversi atti di indirizzo regionali<sup>4</sup>. L'iter di

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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 della 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.

<sup>3</sup> L.R. 11/2004, Art. 17 - *Contenuti del Piano degli interventi (PI).*

*Documento Preliminare*

approvazione è fissato dall'art. 18<sup>5</sup> della L.R. 11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco di un Documento Preliminare al Consiglio Comunale.

1. Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).
2. Il PI 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'[articolo 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 dei PUA;
  - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;
  - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
  - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
  - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
  - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
  - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'[04lr0011.html#art36articolo 36](#) e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'[04lr0011.html#art37articolo 37](#);
  - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli [04lr0011.html#art40articoli 40](#), [04lr0011.html#art4141](#) e [04lr0011.html#art4343](#);
  - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
3. Il PI può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":
  - a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
  - b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.
4. Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'[04lr0011.html#art6articolo 6](#).
5. Il PI è formato da:
  - 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).

<sup>4</sup> Atti di indirizzo lettera b) ZTO e lettera g) Grafie ed elaborati;

<sup>5</sup> L.r. 11/2004, Art. 18 - Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.

1. Il sindaco predispose 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.

---

*Documento Preliminare*

Il Piano degli interventi sarà successivamente adottato in Consiglio Comunale e, dopo la pubblicazione (30 gg + 30 gg per la presentazione delle osservazioni), il Consiglio Comunale provvederà a controdedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il P.I.

**Il documento “del Sindaco” evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi<sup>6</sup>**

---

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.

<sup>6</sup> L.r. 11/2004, Art. 18, comma 1

## 1. Obiettivi strategici indicati dal PAT e ribaditi dal P.I.:

Il primo Piano degli Interventi di Cornedo Vicentino riafferma e approfondisce 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.*

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.

4. 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).
5. 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 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

---

*Documento Preliminare*

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. Le modalità e le 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 in conformità ai seguenti principi:

**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. I contenuti specifici del primo P.I. di Cornedo

Il primo P.I. del Comune di Cornedo Vicentino, coerentemente con i contenuti e le direttive precedentemente indicati, considera prioritariamente le proposte già valutate positivamente nel corso di redazione del PAT (sia nella fase di concertazione, sia a seguito del recepimento delle osservazioni), eventualmente integrate con quelle pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico nel marzo 2013, relative alle seguenti tematiche:

#### 3.1 Il recupero del patrimonio edilizio esistente (purché legittimo o legittimato), anche con eventuale modifica del grado di intervento assegnato all'edificio (schede puntuali di intervento), finalizzato a:

- il raggiungimento di migliori condizioni abitative pur nel rispetto dei caratteri architettonici originari;
- la riqualificazione con recupero dei volumi accessori (garage, piccoli depositi, ecc.) se consente il miglioramento estetico e funzionale dell'insediamento.

#### 3.2 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;
- siano assoggettati a perequazione ai sensi dell'art. 71, punto 1.1.2 delle NT del PAT.

#### 3.3 Le marginali modifiche alla zonizzazione conseguenti la ricognizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata nei limiti stabiliti dagli artt. 5 e 38 delle NTA del PAT, ovvero la modifica dei perimetri di zona che si configuri prevalentemente quale correzione di imprecisioni di Piano come:

- estensione del limite di zona ad elementi fisici riscontrabili sul territorio quali: fossi, strade, discontinuità di quote, ecc.;
- coincidenza tra limite di zona e proprietà;
- modifica al disegno di zona che ne favorisca la migliore organizzazione pur nel rispetto del dimensionamento di Piano.

#### 3.4 L'individuazione degli interventi di completamento ricadenti negli ambiti di edificazione diffusa prioritariamente per:

- recuperare, riordinare e rifunzionalizzare gli edifici esistenti al fine di contenere il consumo di territorio;
- la realizzazione di nuove abitazioni volte a soddisfare puntuali esigenze abitative.

#### 3.5 Le proposte di accordi (anche ex art. 6 della LR 11/04) per favorire:

- il rinnovo e la riqualificazione del sistema insediativo (centro storico, contrade, opere incongrue...);
- lo sviluppo delle attività economiche, con particolare attenzione alla riqualificazione della SP 246 e del polo afferente il casello della Pedemontana Veneta;
- l'attuazione di interventi di rilevante interesse pubblico.



**3.6 Gli interventi di nuova edificazione all'interno delle aree potenzialmente trasformabili indicate nella tavola 4 del PAT e che si configurino come:**

- conferma di zone già previste nel previgente PRG;
- interventi edilizi minori, di completamento di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione;
- integrazione di nuclei insediativi esistenti (ovvero, fabbricati vicini alle contrade).

**3.7 L'attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale indicati dal PAT o derivanti dalla ricognizione del PI perseguendo gli obiettivi specifici dell'ambito territoriale omogeneo finalizzato a:**

- rimuovere elementi di conflitto con il contesto residenziale e garantire il raggiungimento di migliori condizioni abitative per il contesto in cui insiste l'area;
- migliorare la dotazione infrastrutturale e dei servizi rispetto all'ambito di riferimento;
- attuazione dei criteri perequativi.

#### 4. Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica

Il PI si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche approvato, 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, il P.I. nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, 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

Negli strumenti urbanistici formati secondo principi perequativi, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a dividerne 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*

Saranno attentamente valutate anche le proposte volte a ridurre le potenzialità edificatorie che seppur acquisite, sono ritenute ormai superate o non più necessarie anche in relazione ai costi che esse comportano, a condizione che sia comunque garantito un ragionevole e corretto assetto del territorio (zonizzazione urbanistica). L'eventuale ripristino delle potenzialità edificatorie tramite successiva variante al Piano degli Interventi, sarà assoggettato alle condizioni perequative che saranno vigenti.

## **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. Monitoraggio della VAS e sostenibilità ambientale**

In attuazione dell'art. 74 delle NTA del PAT (Verifica di sostenibilità e monitoraggio – Valutazione Ambientale Strategica) l'attuazione del Piano sarà monitorata insieme allo stato dell'ambiente popolando gli indicatori della tabella ( che potranno tuttavia essere ridefinti 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
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

## Documento Preliminare

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

**Indice**

<b>Premessa .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Obiettivi strategici indicati dal PAT e ribaditi dal P.I.:.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Le modalità e le condizioni per l'attuazione del Piano degli Interventi .....</b>	<b>7</b>
<b>3. I contenuti specifici del primo P.I. di Cornedo .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Collegamento al programma opere pubbliche e sostenibilità economica .....</b>	<b>10</b>
<b>5 . Criteri perequativi .....</b>	<b>10</b>
<b>6 . Credito edilizio e compensazione urbanistica .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Monitoraggio della VAS e sostenibilità ambientale.....</b>	<b>12</b>
<b>Indice.....</b>	<b>14</b>