

1	PREMESSA.....	2
2	LA PROCEDURA.....	2
3	GLI OBIETTIVI E REQUISITI.....	3
4	I CONTENUTI	3
5	IL RUOLO DI ENTI, ASSOCIAZIONI E DEI PRIVATI.....	4
6	GLI STRUMENTI NORMATIVI: ACCORDI PUBBLICO – PRIVATO (ART. 6 L.R. 11/04)	4
7	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	4
8	LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE	4
9	IL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI NOGAROLE VICENTINO	5
10.1	prima fase:.....	5
10.2	fasi successive:	5
10	PROGRAMMAZIONE TEMPORALE	6
11	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO CONFORMEMENTE AL PATI	6
12	- VERIFICA SAU (SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE)	7
13	PRESCRIZIONI DEL PATI AL PI	8
14	QUADRO ECONOMICO: PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE.....	8
15	BANCA DATI ALFANUMERICA	8
16	COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	8
17	ASPETTI NORMATIVI.....	9
18	AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	9
A)	INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA	9
B)	AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:.....	9
C)	CREDITO EDILIZIO:.....	9
19	- MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE.....	9
20	ELABORATI DEL P.I.	10

1 PREMESSA

Il P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) e il PI (Piano degli Interventi)

La nuova Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 sostituisce il Piano Regolatore Generale della L.R. 61/85 con il **Piano Regolatore Comunale** che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (P.I.):

- **il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale;
- **il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** è lo strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a pianificare in modo coordinato scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più Comuni;
- **il Piano degli Interventi (P.I.)** è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., 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.

Il Comune di Nogarole Vicentino ha intrapreso il percorso di rinnovo della strumentazione urbanistica per il governo del territorio, in conformità alle disposizioni della L.R. 11/2004, arrivando alla definizione del Piano di Assetto del Territorio intercomunale, adottato e da approvato ai sensi dell'art. 15 L.R. 11/2004 (pubblicato nel BUR in data 15.08.2015 con n. 079).

A seguito approvazione del P.A.T.I. l'Amministrazione Comunale di Nogarole Vicentino, ha dato avvio alla predisposizione del Piano degli Interventi.

In data 27.07.2015 con delibera di consiglio Comunale n. 10, il Sindaco ha illustrato con il documento programmatico preliminare, detto anche documento del Sindaco, le linee programmatiche della prima variante al Piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04 di cui si citano gli elementi principali.

Con detto documento, e la relativa illustrazione al Consiglio Comunale, l'Amministrazione ha dato formale avvio alla procedura di approvazione del Piano a cui è seguita la stesura del progetto, che ha tenuto conto anche delle attività di partecipazione e di consultazione già effettuate, nell'ambito del progetto P.A.T.I., con i soggetti istituzionali (Regione, Provincia, Comuni limitrofi, ULSS, Consorzio di Bonifica, ecc.), con le Associazioni delle categorie economiche e con la cittadinanza.

Il Documento del Sindaco ha delineato i requisiti della prima variante al Piano degli Interventi in coerenza con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e che troverà attuazione tramite Interventi Edilizi Diretti (IED) o Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Nell'ambito degli indirizzi stabiliti dal PATI volti alla pianificazione comunale si inseriscono la riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, finalizzate alla sostenibilità dell'utilizzo di nuove risorse territoriali; in tale senso la relazione programmatica ha espresso la sostenibilità dei contenuti progettuali, nonché dei criteri stabiliti dallo stesso PATI, in riferimento alla Legge Regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio".

2 LA PROCEDURA

Le fasi di approvazione sono regolamentate dall'art. 18 della L.R. 11/04:

- a) *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 [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.*
- b) *Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]*
- c) *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]*
- d) *Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
- e) *Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
- f) *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*
- g) *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 [...]
[...]

3 GLI OBIETTIVI E REQUISITI

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T.I., il P.I. è finalizzato a conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici.

La nuova Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi collegati alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti.

Premesso che la redazione del Piano degli Interventi si colloca all'interno dei disposti della Legge Urbanistica Regionale, rispetto alla quale rappresenta la seconda tappa del percorso operativo che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, il P.I. deve rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

- la **coerenza**

Il Piano degli Interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale Intercomunale P.A.T.I.; lo stesso deve essere pertanto coerente con le previsioni di tale piano strutturale.

- la **chiarezza**

Il Piano degli Interventi è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti nel territorio, e come tale deve presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle norme tecniche.

- la **capacità di interagire con gli altri strumenti di governo comunali**

Il Piano degli Interventi dovrà essere in grado di recepire le indicazioni di altri strumenti di governo del territorio per fornire un quadro di breve periodo (5 anni), che verrà attuato progressivamente con la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (lottizzazioni, piani di recupero, etc.) e degli altri Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione dei volumi esistenti, etc.).

Esso potrà "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"; inoltre dovranno sempre essere rispettate le previsioni ed i contenuti del Piano di Assetto del Territorio intercomunale, in particolare gli aspetti strategici di salvaguardia e i limiti di gestione del territorio dettati da criteri di sostenibilità previsti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

- la **coerenza con le scelte di governo sovracomunali**

Per tematiche che, per loro natura e dimensione territoriale, non possono essere circoscritte solamente entro i confini comunali (quali ad esempio viabilità, piste ciclopedonali, aree produttive, principali servizi, ecc.) dovranno essere coinvolti di concerto anche i relativi enti territoriali interessati.

4 I CONTENUTI DEL PI INTEGRALE

I principali contenuti del P.I., sulla base di previsioni quinquennali, dovranno riguardare (art. 17 L.R. 11/04):

- la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- l'individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici, dettando criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- la definizione dei parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 della L.R. 11/04;
- la individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.), le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;

- la definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- la definizione delle modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- l'individuazione delle eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- la definizione e localizzazione delle opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché di quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n° 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- la individuazione e disciplina delle attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37;
- la definizione di una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt. 40, 41 e 43 della L.R. 11/04;
- la definizione della normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori;
- la definizione di eventuali minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici e nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

5 IL RUOLO DI ENTI, ASSOCIAZIONI E DEI PRIVATI

Il Piano degli Interventi contiene la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione il P.I. è essere pensato come uno strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal P.A.T.I., individui le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza. Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano. Conseguentemente ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04 l'Amministrazione Comunale ha indetto una riunione di concertazione con Enti ed associazioni in data 22.10.15.

6 GLI STRUMENTI NORMATIVI: ACCORDI PUBBLICO – PRIVATO (ART. 6 L.R. 11/04)

Il P.I. potrà recepire nella seconda variante al PI eventuali proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

L'art. 6 della L. R. 11/04, rubricato "accordi tra soggetti pubblici e privati", ha introdotto nell'Ordinamento regionale l'istituto dell'accordo procedimentale (sostitutivo o integrativo del provvedimento amministrativo):

"1. I comuni [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

2. Gli accordi [...] sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale [...]

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione [...]. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato."

7 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PATI e degli strumenti di pianificazione sovraordinata, individua gli interventi di tutela e valorizzazione e disciplina gli usi e le modalità di intervento sul territorio. In particolare il Piano degli Interventi, assieme al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, deve coordinarsi con due strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata: il P.T.R.C. della Regione Veneto (adottato nel febbraio 2009), ed il P.T.C.P. della Provincia di Vicenza.

8 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Nogarole Vicentino è dotato di PRG approvato in data 09.01.1996 con delibera di Giunta Regionale n. 23 e successive varianti, il quale acquista la valenza di Piano degli Interventi per le parti non in contrasto con il PAT, conformemente a quanto stabilito dall'art. 48 comma 5bis della L.R. n. 11/04.

9 IL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI NOGAROLE VICENTINO

Fermo restando che allo stato attuale il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nogarole Vicentino riveste, come definito dalla nuova legge, "il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.I.", l'Amministrazione Comunale di Nogarole Vicentino ha ritenuto dar avvio alla predisposizione del Piano degli Interventi, finalizzato all'attuazione dello scenario di assetto del territorio delineato dal P.A.T.I., per parti omogenee di territorio e/o per temi, sempre nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni, direttive ed obiettivi del P.A.T.I.

Il Piano degli Interventi, da predisporre nel corso del mandato di questa Amministrazione Comunale, anche attraverso più fasi o tematismi specifici, troverà attuazione attraverso:

10.1 Prima variante al Pi:

In tale prima fase il P.I. si è occupato prioritariamente ed indicativamente dei seguenti tematismi:

- sovrapposizione del PRG vigente strutturato per la verifica di coerenza tra l'urbanizzazione attuata rispetto alla previsione della urbanizzazione consolidata e diffusa prevista dal PATI comprese le strategie, tutele e vincoli;
- individuazione ed il raffronto tra le attuali zone residenziali del PRG e le aree di **urbanizzazione diffusa** mediante eventuale ripermimetrazione delle ZTO, individuate dal PATI al fine di normare l'esistente ed individuare nuovi volumi predeterminati (mc. 600-mc. 800);
- recepire gli **interventi puntuali** di edificazione/ampliamento ad uso residenziale, proposti attraverso specifiche richieste dagli aventi titolo in ambiti marginali di aree edificate e già dotati e autonomamente serviti da urbanizzazioni e reti tecnologiche pubbliche (**urbanizzazione consolidata**) mediante ripermimetrazione delle ZTO ed ulteriori nuove manifestazioni di interesse riguardanti anche interventi posti all'interno della stessa urbanizzazione consolidata;
- recepire le manifestazioni di interesse relative allo **stralcio di aree ora edificabili** nel vigente PRG/PI al fine di riclassificarle in ambito agricolo;
- verificare lo stato di attuazione delle vigenti disposizioni dei centri storici rurali (contrade) ricercando soluzioni normative tali da incentivare il loro recupero con una possibile semplificazione normativa;
- verificare la **dotazione dei servizi** complessiva anche alla luce dei nuovi parametri relativi agli standard minimi relativi agli abitanti teorici insediabili e di quanto previsto nella suddetta prima variante al PI, stabilendo gli interventi necessari per raggiungere lo standard dimensionale e qualitativo adeguato alla domanda esistente e potenziale;
- istituire il **registro dei crediti edilizi**; viene previsto il sistema tecnico/amministrativo che garantisce la gestione di tale nuovo istituto normativo conformemente ai criteri generali ed alla disciplina di cui alla L.R. 11/2004;
- redigere il **prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale**, coerentemente con le vigenti norme in materia del PRG;
- **adeguare le NTA** con:
 - il recepimento delle nuove disposizioni di legge e dei necessari adeguamenti dovuti anche alla realizzazione operativa delle fasi che precedono;
 - la revisione e semplificazione della normativa edificatoria, in armonia con le norme del P.A.T.I. approvato;
 - l'inserimento di modifiche regolamentari di cui è stata evidenziata la necessità anche in fase istruttoria delle disposizioni stesse;
 - il recepimento delle decisioni comunali in materia di programmazione dei piani di settore.

10.2 varianti successive:

- verifica generale delle attività produttive censite fuori zona con relativa schedatura puntuale;
- verifica generale dei fabbricati rurali con caratteristiche tipiche ex art. 10 L.R. 61/85 con relativa schedatura puntuale;;
- verifica generale dei fabbricati in zona agricola non più funzionali con relativa schedatura puntuale;
- Verifica generale dei gradi di protezione dei fabbricati tutelati e vincolati.

In sede di tali fasi operative dovrà essere aggiornata la banca dati del quadro conoscitivo del P.A.T.I.

Nello specifico, conformemente con gli indirizzi del PATI e coerentemente con i desiderata dei Cittadini, l'Amministrazione Comunale ha indetto riunioni pubbliche di illustrazione delle potenzialità del Piano degli interventi, che ha fatto seguito circa circa n. 60 manifestazioni di interesse da parte dei cittadini raggruppabili sinteticamente:

1) ampliamenti di edificazione in ambiti residenziali di edificazione diffusa o consolidata con liberi da mc. 600/800	n. 5
2) ridifinizione perimetri del centro storico o centri storici rurali con n. 2 modifiche alle schede di intervento con introduzione di n. 2 nuovi volumi	n. 6
3) ampliamenti zone residenziali di completamento(zto B e C)	n. 8
4) riclassificazione di aree edificabili o zone "F" in zone agricole o aree verdi	n. 7
5) ridifinizione perimetri aree boscate	n. 3
6) ampliamento zona turistico	n. 1
7) censimento attività fuori zona	n. 1
8) variazioni delle NTO	n. 13
totale	n. 44

manifestazioni di interesse non pertinenti ,rigettate in quanto incompatibili con il PATI o oggetto della seconda variante al PI	n. 16
--	-------

10 PROGRAMMAZIONE TEMPORALE

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano.

Oltre ad essa restano comunque salde alcune regole, in parte previgenti, che il P.I. rispetta:

- dalla data dell'adozione del P.I., fino all'entrata in vigore, si applicheranno le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "*Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori*" e successive modificazioni;
- l'approvazione del P.I. comporterà la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;
- i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. avranno durata di cinque anni e potranno essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

La novità più rilevante rispetto al P.R.G. è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadano 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. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.

L'entrata in vigore della prima variante al P.I. determina l'abrogazione delle previsioni del P.R.G. approvato con DGRV n. 23 del 09.01.1996 e successive varianti, ad esclusione delle varianti parziali specifiche inerenti le attività produttive fuori zona e dei centri storici rurali. Per i centri storici rurali (contrade) con la presente variante al PI sono state modificate le schede delle contrade Bertoli e Pintro.

11 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO CONFORMEMENTE AL PATI

Il PATI ha diviso il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) per i quali sono state previste le destinazioni, dotazioni di servizi; carico insediativo aggiuntivo, standard urbanistici, abitanti teorici aggiuntivi.

La presente variante al PI prevede un carico aggiuntivo di n. 63 nuovi abitanti teorici corrispondenti a mc. 13.860, dedotti dalle nuove aree e stralcio di alcune previste nel vigente PRG. Detto dimensionamento è inferiore a quanto previsto dal PATI che prevede un incremento di ab. 144 nuovi abitanti teorici.

Per quanto attiene gli standard, la nuova legge urbanistica stabilisce che devono essere rapportati a 30 mq

per abitante teorico. La legge non specifica la suddivisione interna tra le tipologie di standard (scuole, attrezzature comuni, verde-sport e parcheggi). La scelta è lasciata ai comuni nella redazione della strumentazione urbanistica, fermo restando, però i riferimenti “minimi” fissati dal Decreto Interministeriale del 1968 n.1444.

L'art.31 della LURV al punto 3, specifica che le “dotazioni minime di aree per servizi” devono essere almeno pari a:

- a) mq.30 per abitante teorico relativamente alla destinazione residenziale, suddivisi nella presente variante al PI in: mq. 4,5 per istruzione, 4,5 per interesse comune, 16 per sport e verde e 5 per parcheggi;
- b) mq.10 ogni 100mq di “superficie delle singole zone” relativamente alla destinazione artigianale-industriale,
- c) mq.100 ogni 100mq di “superficie lorda di pavimento” relativamente alla destinazione commerciale-direzionale.
- d) mq. 15 ogni mc. 100 per turismo, oppure mq. 10 ogni 100 mq. nel caso di insediamenti all'aperto.

La legge introduce anche novità importanti. Gli standard possono essere anche realizzati dai privati e convenzionati. Ciò permette di non procedere alla pratica dell'esproprio. Lo standard può inoltre essere ricavato in sede di “perequazione” con la cessione preventivata in sede di piano attuativo. Il comma 6 specifica che “il conseguimento degli standard (...) può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata”. Per la quantificazione numerica la legge riporta il concetto di “abitante teorico” rapportato ai 150 mc. (detto anche abitante equivalente). Il calcolo degli abitanti teorici deve essere effettuato “sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso”.

Per i Piani Attuativi sono fissate anche ulteriori regole. I PUA con destinazione residenziale di nuova formazione devono prevedere opere di urbanizzazione primarie: “spazi riservati a parco, gioco e sport” e “parcheggio” nella misura minima fissata dalle NTO per abitante teorico da insediare”. Il conseguimento degli stessi è assicurato al Comune mediante “la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico”. Qualora all'interno del PUA non sia possibile reperire le aree standard o lo sia solo parzialmente, è consentita la “monetizzazione” oppure la “compensazione”, cioè la cessione dell'area da parte del privato in cambio di credito edilizio (art.37).

La legge introduce anche una nuova definizione di standard. Sono considerati standard le attrezzature ed i servizi:

per l'istruzione,

- b) per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari,
- c) per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile,
- d) per le attività culturali, associative e politiche,
- e) per il verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport, i parchi urbani, le aree boscate,
- f) per la libera fruizione per usi collettivi (le piazze, per es.)
- g) per i parcheggi, gli spazi di sosta, le attrezzature per la mobilità e la rete dei percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

Rispetto al totale degli abitanti insediabili (abitanti esistenti e abitanti insediabili nelle aree di nuova previsione o residue del PRG vigente) è stato verificato positivamente il fabbisogno delle aree a standard secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 11/2004 e D.M. 1444/68) e da quanto definito dal PATI, come dimostrato nell'allegato dimensionamento.

12 - VERIFICA SAU (SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE)

Il P.A.T.I. ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto dal rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004 articolo 50, comma 1, lett. c)

Detta superficie è stata verificata calcolando le nuove aree previste da urbanizzare e sottraendo gli stralci delle aree urbanizzate previste nel vigente PRG, detta verifica ha portato ad un risultato nettamente inferiore a quanto previsto dal PATI, come dimostrato nell'allegato (SAU da PATI mq. 65.525 superiore SAU da PI mq. 17.954).

13 PRESCRIZIONI DEL PATI AL PI

Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PATI in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel pare VAS e dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli *obiettivi* descritti nel Rapporto Ambientale.

14 QUADRO ECONOMICO: PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE

La legge regionale 11/04 introduce l'obbligo di rapportarsi con il bilancio pluriennale e con il programma delle opere pubbliche e conseguentemente con la quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal P.I. con relativa definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari.

Dette previsioni sono soddisfatte dalla stipulazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 che comporteranno i relativi introiti desunti dall'interesse pubblico dell'intervento perequativo.

Per la definizione del quadro economico si rimanda al programma delle opere pubbliche.

Va ricordato infine che il P.I. dovrà raccordarsi con il programma delle opere pubbliche in modo da migliorare ed adeguare le infrastrutture pubbliche presenti sul territorio comunale.

15 BANCA DATI ALFANUMERICA

La prima variante al Piano degli Interventi dovrà essere costruita utilizzando ed aggiornando il quadro conoscitivo predisposto per il P.A.T.I., sempre mediante l'utilizzo del software "Gis". In conformità alle disposizioni contenute nella L.R. n. 11/2004 e nei collegati Atti di Indirizzo previo aggiornamento delle seguenti classi di informazioni:

- base cartografica CTRN: dovranno essere aggiornate sia le informazioni relative alla viabilità, con l'inserimento – come si è già avuto modo di evidenziare - di alcune opere pubbliche e delle strade realizzate nell'ambito di P.U.A., che quelle dei fabbricati utilizzando allo scopo le ortofoto digitali e/o le mappe catastali aggiornate fornite dalla Agenzia del Territorio;
- vincoli e tutele: alla luce delle verifiche effettuate con i competenti uffici comunali e delle modifiche della zonizzazione introdotte dal Piano dovranno essere aggiornati alcuni dei temi relativi ai vincoli (fasce di rispetto stradale, allevamenti, cimiteri);
- zonizzazione di piano: si dovrà provvedere ad aggiornare il tema della classificazione di zona del PATI con quanto modificato dal P.I. .

16 COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La prima variante al Piano degli Interventi è il risultato di un'attività di trasposizione e coordinamento delle indicazioni del P.R.G. vigente con i contenuti del P.A.T.I. e, per quanto riguarda le modifiche alla zonizzazione, della valutazione e del recepimento delle richieste presentate dai privati (Manifestazioni di Interesse) in conformità agli obiettivi dichiarati nel Documento Programmatico.

Le modifiche che sono state apportate dal P.I., rispetto all'attuale P.R.G. sono conformi sia alle indicazioni del PATI e alle sue NTA sia per quanto concerne il consumo di S.A.U. che per l'utilizzazione della capacità insediativa aggiuntiva prevista dal P.A.T.I..

Si tratta infatti in prevalenza di ambiti di dimensioni contenute situati in continuità con gli insediamenti esistenti, e che costituiranno il naturale completamento e/o consolidamento, che non dovranno contrastare con gli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T.I. Il tutto in conformità alle richiamate disposizioni delle Norme Tecniche del P.A.T.I. medesimo che consentono al Piano degli Interventi (anche in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio). Dette ripermite alle zone sono state ritenute funzionali "al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza" e/o all'individuazione "di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente" con l'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edificatorio

mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

Oltre Norme Tecniche Operative vi è il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale che costituisce un primo strumento (che potrà essere successivamente integrato ed ampliato) per promuovere il miglioramento della qualità urbana ed ambientale. Gli stessi elaborati saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 17 della L.R. n. 11/2004 e delle direttive e prescrizioni previste dal P.T.C.P. della Provincia di Vicenza e del P.T.R.C..

17 ASPETTI NORMATIVI

Il testo delle Norme Tecniche (ora Norme Tecniche Operative) hanno conservato l'impostazione per quanto attiene la disciplina degli interventi relativi alle diverse zone territoriali. Sono introdotte le finalità, l'efficacia del Piano degli Interventi ed il suo rapporto con i diversi strumenti di pianificazione precisando le modalità applicative della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati.

Il Prontuario avrà efficacia su tutto il territorio comunale e si applicherà sia nei nuovi interventi che in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché agli interventi ricadenti all'interno delle zone rurali e quelli riguardanti il sistema del verde con particolare riferimento agli ambiti di invariante paesaggistica ed ambientale individuati dal P.A.T.I..

L'apparato normativo del nuovo Piano degli Interventi si completerà con il Registro dei crediti edilizi, anch'esso previsto dalla L.R. n.11/2004, ove dovranno essere annotati i crediti edilizi che saranno attivati nell'attuazione del P.I..

18 - AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il P.I. detta le linee ed i criteri inerenti:

A) INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti che saranno individuati dal Piano degli Interventi potranno essere assoggettabili a perequazione; seguiranno i criteri e le modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

B) AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:

L' "area oggetto di perequazione" costituirà ambito di attuazione degli accordi negoziali.

Il Comune utilizzerà le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.

C) CREDITO EDILIZIO:

Il PI individuerà le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.

19 - MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.

In particolare l'allegato al Rapporto Ambientale alla V.A.S. del P.A.T.I. – “Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione” ha delineato le prescrizioni da attuarsi contestualmente agli interventi che determinano un aumento del carico urbanistico all'interno del territorio dei cinque comuni del P.A.T.I. Tale allegato costituirà norma integrativa alle del NTO del P.I..

20 ELABORATI DEL P.I.

Elaborato C - Intero Territorio Comunale (sc. 1:5.000)

Elaborato D1 - Zone significative: (sc. 1:2.000)

Elaborato D2 - Zone significative: (sc. 1:2.000)

Elaborato D3 – Zone significative : (scala 1:2000)

Elaborato E - Vincoli e tutele (sc. 1:5.000)

schede nuclei rurali storici (contrade)

schede attività fuori zona

Elaborato 01 - Relazione Programmatica-dimensionamento

Elaborato 02 - Norme Tecniche Operative

Elaborato 03 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

Elaborato 04 - Registro dei crediti edilizi;

Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere precedenti.

Autocertificazione di non necessità della procedura di VINCA.

Di seguito si riporta in allegato la verifica del dimensionamento:

Tabella di dettaglio dimensionale interventi del P.I. – Var. 1

Verifica dimensionamento

Verifica consumo S.A.U.

Verifica standards

PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) ART. 18 L.R. 11/04

LR 11/04 ART 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi"				
Sindaco predispone documento e lo illustra al Consiglio Comunale	PRIORITA'			
	TRASFORMAZIONI URBANISTICHE			
	INTERVENTI			
	OPERE PUBBLICHE			
	EFFETTI ATTESI			
Forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con	ENTI PUBBLICI			
	ASSOCIAZIONI ECONOMICHE			
	ASSOCIAZIONI SOCIALI			
approvazione VCI				
CONSIGLIO COMUNALE ADOTTA IL PI CON APPROVAZIONE VCI				
		8 GG		MAX 128 GG
	DEPOSITO DEL PI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO		30 GG	
	CHIUNQUE PUO' FORMULARE OSSERVAZIONI		30 GG	
	entro 60 GG			
	CONSIGLIO COMUNALE decide sulle osservazioni ed APPROVA il PI			
Dopo 15 gg. pubblicazione nell'albo pretorio il Piano diventa efficace				
Decorsi 5 anni decadono	aree di	trasformazione		con PUA non approvati
		espansione		
	nuove infrastrutture			con Progetti Esecutivi non approvati
	aree per servizi			
	vincoli preordinati all'esproprio			art. 34

