

Comune di Rovolon

1° Piano degli Interventi
Documento del Sindaco

Rev 4: 21.3.2019

1. PREMESSA.....	3
<i>Cos'è il Documento del Sindaco.....</i>	<i>4</i>
<i>I Contenuti del Piano degli Interventi.....</i>	<i>5</i>
<i>Procedura per la formazione del Piano degli Interventi.....</i>	<i>5</i>
<i>I requisiti.....</i>	<i>6</i>
<i>Comune “regista” vs privato “attore”.....</i>	<i>7</i>
<i>Gli accordi Pubblico/Privato.....</i>	<i>7</i>
2. CONTENUTI E TEMI DEL PI.....	10
<i>Obiettivi generali del PI.....</i>	<i>10</i>
<i>a) Il territorio costruito: la città consolidata e il lotto per la casa singola.....</i>	<i>11</i>
<i>b) La valorizzazione e salvaguardia del territorio agricolo.....</i>	<i>12</i>
<i>c) Recupero e riqualificazione dei nuclei storici e del patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>12</i>
<i>d) Sistema produttivo.....</i>	<i>13</i>
<i>e) Le nuove regole del consumo di suolo e la rinaturalizzazione del territorio.....</i>	<i>13</i>
3. ELABORATI DEL PI: CARTOGRAFIA E NORME TECNICHE.....	15
<i>Valutazione ambientali delle Scelte di Piano.....</i>	<i>16</i>
4. PARTECIPAZIONE E COINVOLGIMENTO DEI CITTADINI.....	18
<i>Bando ed Avviso pubblico.....</i>	<i>18</i>

1. Premessa

Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che regola e disciplina le trasformazioni e le tutele del territorio, in coerenza con i criteri fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dalla pianificazione sovraordinata.

La legge urbanistica veneta definisce il PI quale parte operativa del PAT. In questo senso il PI assume una valenza strettamente regolamentativa della città costruita, dello spazio rurale e delle future addizioni. Il PI è di sola competenza comunale (adottato e approvato dal Consiglio comunale) ed ha validità quinquennale. La unicità dell'ente per l'adozione e l'approvazione rende questo strumento snello e approntabile in tempi controllati, anche se deve sempre essere condiviso con l'autorità delegata per il rischio idraulico ed il rischio da frane. E' inoltre necessaria, se si sfiorano le previsioni del PAT procedere anche alla Verifica di Assoggettabilità a VAS.

In riferimento alla componente strutturale del PRC, il Comune di Rovolon è dotato di PAT approvato nella Conferenza di servizi del 12.11.2018 con la Provincia di Padova. A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT. Il Piano di Assetto del Territorio ratificato con DGP n. 13 del 14.02.2019 è adeguato alla nuova disciplina della LR 14/2017 sul consumo di suolo.

Il PI in quanto strumento di pianificazione operativa, può anche essere predisposto per parti di territorio o per tematismi separati, fermo restando che le previsioni hanno una validità quinquennale.

Secondo la legge urbanistica veneta però questa validità quinquennale vale anche per il PRG che ha assunto automaticamente con l'approvazione del PAT la definizione di primo PI.

L'amministrazione di Rovolon è orientata a dotarsi di più PI al fine di risolvere le tematiche urbanistiche secondo priorità prestabilite che verranno di volta in volta definite e portate in Consiglio Comunale con il Documento del Sindaco.

Cos'è il Documento del Sindaco.

La legge urbanistica regionale prevede che, prima di redigere il Piano degli Interventi, il Sindaco debba presentare al Consiglio Comunale una relazione programmatica preliminare (Documento del Sindaco), nella quale è illustrato il programma dei temi, delle trasformazioni urbanistiche, degli interventi previsti e delle opere pubbliche da realizzarsi nel periodo di validità del PI (5 anni).

Il Documento del Sindaco diventa perciò il punto di partenza per la redazione del nuovo PI e avvia di fatto il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche e con i diversi portatori di interesse. Diventa altresì il documento di riferimento per i professionisti che devono svolgere l'incarico.

Il presente elaborato, che rappresenta il Documento degli Obiettivi di Rovolon, definisce le esigenze che, nei prossimi 5 anni, il PI dovrà perseguire coniugando le aspettative degli abitanti con la salvaguardia del territorio attraverso la riqualificazione/valorizzazione delle sue risorse, interpretando il territorio come garante del benessere collettivo. Nel mettere al centro il bene comune "territorio", necessita anche considerare soprattutto la dimensione "qualitativa" delle previsioni, delle trasformazioni e degli interventi. Una dimensione qualitativa che ben si coniuga con le competenze operative specifiche del PI. In quest'ottica il Documento del Sindaco prefigura gli obiettivi da perseguire con il Piano, in grado di rispondere alle esigenze del territorio quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso operazione di recupero e di riqualificazione del tessuto storico;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- riqualificazione e ri-funzionalizzazione delle aree produttive esistenti e miglioramento dei servizi e delle dotazioni;
- difesa dai rischi idrogeologici.

Per tali motivi e al fine di operare adeguatamente rispetto alle necessità di qualità, l'attuazione operativa del PAT potrà riguardare diversi PI articolati secondo specifiche tematiche. Differenti PI che potranno impegnare amministrazione, tecnici e cittadini su

aspetti specifici al fine di concentrare risorse e interessi e rendere più adeguate ed efficaci le risposte del piano.

Il presente documento deve essere letto quale naturale prosecuzione e approfondimento del lavoro svolto per il PAT di Rovolon, redatto in co-pianificazione con la provincia di Padova ed approvato in Conferenza di Servizi alla fine del 2018.

I Contenuti del Piano degli Interventi

La 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. I contenuti sono riconducibili alla individuazione e alla definizione:

- delle **opere** e dei **servizi pubblici** (scuole, aree verdi, parcheggi);
- delle **destinazioni d'uso** (residenziali, produttive, servizi), degli **indici** e dei **parametri** (mc/mq, altezze, distanze);
- delle **modalità di attuazione** del Piano (Piani Urbanistici Attuativi, Interventi Edilizi Diretti);
- della modalità di intervento sul **patrimonio edilizio esistente** (conservazione, ristrutturazione, demolizione ecc);
- della disciplina delle **attività produttive in zona impropria** (destinazione d'uso consentite e eventuali ampliamenti nonché le attività da trasferire);
- della disciplina delle **zone agricole**;
- delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- del riconoscimento dei crediti edilizi o compensazioni urbanistiche.

Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale (LUR 11/04 art.18) ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispone il Documento del Sindaco e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito consiglio comunale;
2. dopo la presentazione del Documento del Sindaco e prima dell'adozione vengono attivate forme di consultazione, partecipazione con i cittadini e associazioni e concertazione con enti pubblici;

3. il Piano degli Interventi viene presentato in Bozza alla Giunta Comunale e ad eventuali commissioni consiliari, ed è adottato dal Consiglio Comunale, previo eventuale parere dell'autorità competente in materia di rischio idraulico e frane;
4. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune, dando notizia e pubblicità in forma estesa (sito internet istituzionale e almeno due quotidiani a diffusione locale);
5. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
6. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
7. il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo pretorio del Comune;
8. 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, le nuove infrastrutture e le aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

I requisiti

L'elaborazione del PI rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla revisione complessiva del Piano Regolatore Comunale, che dovrà rispondere ad alcuni requisiti di natura generale e disciplinare:

- **chiarezza:** se il Piano deve essere uno strumento per amministrare, come tale deve presentare una struttura ed un linguaggio facilmente comprensibili. L'impegno dell'Amministrazione è quello di costruire un Piano degli Interventi il più possibile chiaro ed accessibile;
- **capacità di interagire con gli altri strumenti di governo del Comune:** il PI racchiude in sé un quadro di governo del territorio di breve periodo (5 anni). Dovrà perciò essere in grado di assumere anche i piani di settore già approvati o in corso di redazione come il Piano delle Acque, il Piano di Zonizzazione Acustica, il Piano di Protezione Civile, etc;
- **coerenza:** con le scelte di governo sovracomunali, in quanto esistono temi e problemi che, per la loro natura e carattere di area vasta, un comune non può risolvere da solo. In tal senso i confini comunali, se da un lato sono confini

amministrativi entro i quali il PI esercita la sua disciplina urbanistica, dall'altro non sono i confini entro i quali vengono concepite le scelte di governo del territorio di area vasta.

Comune “regista” vs privato “attore”

Le Amministrazioni locali si trovano di fronte ad un gap tra ricavi e uscite nei bilanci comunali talmente elevato che anche una politica sostenuta di “fabbricazione” reggerebbe per un tempo limitato. D'altro lato il versante della domanda è cambiato completamente: le aziende e la popolazione non esprimono più una forte richiesta di nuova edificazione tout court da immettere nel mercato ma di edificazione mirata. La domanda latente è quella fisiologica per soddisfare le esigenze familiari le esigenze della piccola e media impresa artigianale, le esigenze del commercio di media struttura o di vicinato.

L'apparato normativo e amministrativo di riferimento si è però evoluto rispetto ad alcuni temi che condizionavano pesantemente l'efficacia dell'azione della pubblica amministrazione, enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall'operatore pubblico come per es. l'esproprio per la realizzazione delle opere pubbliche.

Questo scenario porta le amministrazioni a confrontarsi con un nuovo glossario definito anche dalla Legge Urbanistica Regionale composto da concetti nuovi come la **perequazione urbanistica**, gli **accordi tra pubblico e privato** e il **credito edilizio** o dalla recente normativa statale del cd **contributo straordinario**.

Il Piano degli Interventi (PI) cerca quindi di consolidare questo nuovo percorso che porta a misurarsi con nuove regole che perseguono il giusto equilibrio tra beneficio pubblico e interesse privato.

Gli accordi Pubblico/Privato

L'art. 6 della Legge Regionale 11 dell'aprile 2004 disciplina gli accordi Pubblico/Privato (art.6) specificando che sono *“finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale”*.

Il contenuto di questi accordi è in funzione della variazione del Piano poiché la diversa destinazione e regolamentazione del territorio comporta nuovi e diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti dal piano urbanistico tradizionale (il PRG).

Sempre l'Art. 6 ricorda che *“l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede [...]”* ed inoltre che *“l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato [...]”*.

E' onere della Amministrazione determinare l'oggetto degli accordi e soprattutto la valenza pubblica del progetto per poi traghettarlo all'interno del Piano degli Interventi.

Le norme del PAT approvato, hanno già definito i criteri dell'applicazione della “Perequazione urbanistica”, finalizzata a:

- perseguire un'equa distribuzione dei diritti edificatori fra i proprietari degli immobili interessati;
- adeguare la dotazione di infrastrutture e servizi pubblici;
- adeguare la dotazione di aree per l'edilizia convenzionata;
- favorire l'attuazione degli interventi di compensazione urbanistica e credito edilizio di cui agli artt. 36 e 37 della l.r. 11/2004.

Nella disciplina del PAT viene prevista la possibilità di attivare in sede di PI il meccanismo della perequazione, indicando in sede di pianificazione operativa le seguenti modalità operative:

- a) gli usi specifici e le destinazioni d'uso consentite;
- b) l'inclusione di eventuali aree contermini o di riferimento all'ambito previste a servizi qualora non già di disponibilità dell'Amministrazione comunale;
- c) gli indici edificatori minimi e massimi;
- d) i termini temporali per l'attuazione degli interventi;
- e) l'entità delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e dei servizi;
- f) le eventuali alternative alla cessione delle aree nel rispetto delle singole modalità perequative, ivi comprese cessioni alternative di opere anche fuori ambito.

Sempre il PAT prevede che il PI attivi, quando necessario, gli interventi perequativi con procedure di evidenza pubblica, ovvero attraverso bandi per la raccolta delle manifestazioni di interesse compatibili con le previsioni di PAT e con gli obiettivi del Piano degli Interventi. Le proposte potranno essere presentate dai singoli cittadini o dagli operatori immobiliari, che evidenzino un significativo interesse pubblico.

La norma del PAT definisce anche gli indirizzi e criteri per l'applicazione in sede di PI del credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta ai proprietari di edifici identificati come opere incongrue da demolire, individuati come elementi di degrado da

eliminare, o proprietari di aree interessate da interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica e architettonica.

Nel Piano degli Interventi dovranno essere specificate le modalità attuative per l'applicazione di questi nuovi strumenti.

2. Contenuti e Temi del PI

Il PI è concepito nella legge anche come un piano/programma che oltre a regolamentare la parte operativa, conformativa per la proprietà privata, dovrebbe coniugare anche la programmazione delle opere pubbliche del quinquennio di validità dello stesso confrontandosi anche con le disponibilità finanziarie del comune. L'elenco delle opere pubbliche e delle relative risorse viene però programmato dal comune con il bilancio annuale e con l'allegata previsione triennale.

Il PI costituisce quindi la cornice per la programmazione triennale dando operatività all'azione amministrativa e coerenza agli investimenti pubblici e privati sul territorio.

Obiettivi generali del PI

In attuazione ed in coerenza con il P.A.T. vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno i P.I. nel prossimo periodo di validità del PAT:

- **la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole:** il Piano definirà obiettivi, strategie e azioni per uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, al fine di valorizzare e tutelare l'esistente e avviare una tutela attiva per il futuro, considerando l'esistente come il telaio del paesaggio da valorizzare;
- **la tutela delle identità locali storico-culturali e della qualità degli insediamenti e dei nuclei storici attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione:** il Piano degli Interventi svilupperà strategie, strumenti e azioni per la tutela delle identità e degli elementi caratterizzanti il territorio comunale, anche attraverso la definizione di micro-interventi urbanistici, e in relazione alla domanda (interessi diffusi);
- **la riqualificazione e ri-funzionalizzazione delle aree produttive esistenti e miglioramento dei servizi e delle dotazioni:** il Piano degli Interventi censirà le attività presenti nel tessuto produttivo delle aree non-sature e provvederà all'eventuale ampliamento delle destinazioni d'uso consentite, riqualificando le aree anche attraverso la previsione di migliore accessibilità, verde, parcheggi e servizi alle imprese;
- **la salvaguardia e la valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche:** il Piano degli Interventi definirà obiettivi, strategie e azioni

per la salvaguardia attiva del tessuto storico (centro storico ed edifici di pregio e valenza storico-architettonica), delle forme del paesaggio rurale e naturalistico;

- la **difesa dai rischi idrogeologici**: il Piano degli Interventi definirà una serie di strumenti, strategie e azioni per la difesa dal suolo e la difesa dai rischi idrogeologici.

Dalle valutazioni emerse in sede di dibattito durante la stesura del PAT e analizzando le osservazioni dei cittadini e dei portatori di interesse le questioni emerse possono essere sintetizzate in una serie di tematiche di cui proporre l'approfondimento in sede di PI.

Queste sono riassumibili nei seguenti punti.

a) Il territorio costruito: la città consolidata e il lotto per la casa singola

Tra gli obiettivi primari definiti dal PAT e ora dalla nuova legge LR 14/17 vi è il contenimento del consumo di suolo e la localizzazione di lotti di completamento ai margini delle aree di urbanizzazione consolidata, cioè della città costruita e dotata dei servizi.

Il PAT, seguendo questa esigenza, ha individuato una serie di aree intercluse tra i margini delle aree urbanizzazione consolidata e lungo i limiti di ridefinizione del margine per poter dare una risposta concreta ai cittadini.

In sede di Piano degli Interventi si dovranno ridefinire i perimetri delle aree edificabili, circoscrivendoli alle reali esigenze dei cittadini e indicando le volumetrie consentite nel rispetto dei limiti dimensionali per ATO dati dal PAT.

Il Piano degli Interventi dovrà prevedere i lotti a "volumetria pre-definita" in cui inserire le nuove edificazioni, fermo restando il monitoraggio ed il controllo della superficie agricola prescritta dallo strumento urbanistico superiore (PAT).

Sarà inoltre analizzata la definizione della quota di edificabilità prevista dal PRG vigente, nelle aree di urbanizzazione consolidata, verificando prioritariamente la densità delle aree e la dotazione di opere di urbanizzazione.

In merito alla dotazioni dei **servizi pubblici** saranno verificati i fabbisogni di infrastrutture e i servizi di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, ecc.) rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche, alle previsioni urbanistiche e allo stato di attuazione delle opere.

b) La valorizzazione e salvaguardia del territorio agricolo

Altro obiettivo primario del PAT è la valorizzazione e tutela del territorio agricolo attraverso due azioni principali:

1. la valorizzazione e promozione della rete di itinerari legati a varie funzioni (escursionismo, ciclo-turismo, ciclo-agonismo, turismo equestre) e del Parco dei Colli, attraverso interventi di miglioramento delle dotazioni e servizi di supporto (aree parcheggio, punti ristoro) e diffusione informativa e coordinamento della segnaletica, al fine di promuovere un turismo sostenibile e compatibile con il territorio collinare.
2. La salvaguardia del territorio agricolo al fine di favorire anche un progetto di valorizzazione agro-turistica del territorio che ha valenze ambientali, naturalistiche e culturali; le azioni previste dal PAT indicano il cambio d'uso e la ristrutturazione degli edifici abbandonati o (ove possibile) la demolizione con rilocalizzazione dei volumi incongrui attraverso gli istituti del credito edilizio e della perequazione, al fine di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio agricolo.

La volumetria non utilizzata degrada il territorio agricolo ma può assumere una certa importanza sia per rispondere alle esigenze dei cittadini (riutilizzo ai fini residenziali) sia per avviare processi di riconversione e riqualificazione del paesaggio agrario. L'obiettivo principale rimane comunque il recupero ed il riutilizzo della volumetria esistente abbandonata anche per non consumare nuovo territorio agricolo. Tre possono essere le modalità attuative:

1. recupero **dell'edificio ai fini residenziali** ove consistenza, accessibilità e presenza di sotto-servizi lo consentano;
2. recupero dell'edificio per **ricovero temporaneo di cose o persone** per un periodo e d'uso limitato ove vi sia presenza di adeguata accessibilità;
3. **ri-localizzazione** dell'edificio ai fini del recupero di aree coltivabili in ambiti compatibili con le previsioni del PI.

c) Recupero e riqualificazione dei nuclei storici e del patrimonio edilizio esistente

Il territorio comunale si contraddistingue per la presenza del centro storico di Rovolon e di altri nuclei e località isolate con forti connotazioni storiche.

Il Piano degli Interventi definirà strumenti e sistemi per il recupero e la valorizzazione dei volumi inutilizzati ai fini residenziali, al fine di migliorare la qualità urbana e la fruibilità di

spazi aperti e luoghi pubblici e aumentare la dotazione di standard e di opere pubbliche delle frazioni.

Per i centri caratterizzati da una vocazione ed utilizzo di tipo turistico-ricettivo o di ristorazione il Piano degli Interventi potrà prevedere forme di recupero verso destinazione ricettive di modesta entità e di piccole strutture commerciali connesse al turismo rurale (B&B, agriturismo, albergo diffuso, ecc.) ai fini di fornire dei servizi funzionali ad una domanda turistica legata a percorsi escursionistici, cicloturismo, ippovie.

Il Piano degli Interventi potrà rivedere inoltre i Gradi di Protezione degli edifici e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio storico esistente, anche se la norma deve rimanere all'interno dei criteri del PAT.

In sede di PI si dovrà procedere ad una ricognizione delle casistiche puntuali per la verifica della fattibilità dei singoli interventi, che potrebbe avvenire anche attraverso il ricorso ad un bando pubblico.

d) Sistema produttivo

Il PAT in conformità con il PTCP non individua nuove are produttive o commerciali per la grande distribuzione.

Il Piano degli Interventi mantiene quindi la previsione dell'area esistente che non è ancora satura. Eventualmente si potrà procedere ad una revisione normativa sulle destinazioni d'uso compatibili.

e) Le nuove regole del consumo di suolo e la rinaturalizzazione del territorio

Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere a zero entro il 2050. L'aumento delle infrastrutture, lo sviluppo delle industrie, l'urbanizzazione diffusa e i fenomeni di speculazione edilizia hanno infatti progressivamente messo in crisi il sistema ambientale, rompendo gli equilibri ecologici e creando delle fratture nelle città, contendendo spazio all'agricoltura e occupando terreni non adatti all'insediamento, come gli ambiti a sofferenza idraulica. Il principio del risparmio di suolo agricolo cerca di invertire questa tendenza.

Il tema è stato tradotto dal legislatore regionale nella nuova legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo e nella successiva deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018, che fissa in 12,39 ettari la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il territorio comunale di Rovolon.

La Variante n. 1 al Piano degli Interventi si dovrà muovere all'interno dei binari fissati dalla legge limitando l'urbanizzazione del territorio e la salvaguardia del suolo agricolo.

Il tema della limitazione del consumo di suolo e della rinaturalizzazione del suolo compromesso, è oggi oggetto di un disegno di legge al vaglio del Consiglio Regionale Veneto; il PI si prefigge l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo e della rinaturalizzazione del territorio compromesso, attraverso misure volte al miglioramento della qualità urbana della città consolidata e degli spazi aperti anche mediante l'istituto del credito edilizio. Il PI potrà individuare opere incongrue o elementi di degrado da demolire prevedendo la ricollocazione dei volumi in aree idonee, la rinaturalizzazione del suolo di aree compromesse, la riqualificazione di aree pubbliche o private, nonché la sicurezza delle aree dichiarate a pericolosità idraulica e geologica.

3. Elaborati del PI: cartografia e norme tecniche

Sia dal punto di vista dei contenuti che da quello tecnico, il PI rappresenta ciò che più si avvicina al PRG pre-vigente. I suoi contenuti sono tradotti in una serie di cartografie e norme tecniche che rappresentano gli strumenti di governo delle trasformazioni del territorio.

Come il PRG esso è composto da una serie di elaborati a scala adeguata (1:5.000 e 1:2.000) che riportano gli elementi di vincolo e di nuovo assetto delle aree in un unico elaborato che potrà idealmente diventare una sorta di “Carta unica del Territorio”, e rappresentare un ulteriore passaggio nella semplificazione della gestione del piano.

La Carta Unica, che contiene l'insieme delle informazioni necessarie alla disciplina delle trasformazioni, ha come riferimento la base dati informatica già costruita per il PAT. In sede di redazione del PI tale processo dovrà essere ulteriormente approfondito. Il Quadro conoscitivo potrà essere aggiornato, seppur solo per le informazioni cartografiche e, inoltre, dovrà essere prodotta una cartografia per il monitoraggio della superficie agricola ed il consumo di suolo per poter mettere l'Ufficio Tecnico Comunale nella condizione di controllare e monitorare le trasformazioni della stessa.

La Carta sarà accompagnata da un apparato normativo (Norme Tecniche Operative - NTO) che sarà predisposto in continuità con il PRG vigente e punterà a raccogliere in un unico testo le regole per l'edificazione e le trasformazioni urbanistiche.

La normativa dovrà essere orientata all'operatività e in continuità con quella pre-vigente in modo da mantenere lo stesso linguaggio già condiviso con gli uffici e già prassi consolidata per i professionisti locali.

Un apparato normativo che articola le discipline operative rispetto:

- agli **usi/trasformabilità** dei tessuti e delle aree;
- alle **procedure** in funzione di interventi diretti piuttosto che a strumenti attuativi o altre specifiche procedure;
- alle **tutele, vincoli** e fasce di rispetto.

Dal punto di vista operativo una questione specifica riguarda le modalità di gestione degli interventi edilizi di nuova edificazione attraverso l'intervento diretto. In questi casi, l'attuazione delle potenzialità edificatorie delle aree potrà essere articolata secondo i seguenti casi:

- per i lotti già edificati e per i lotti liberi già contenuti nelle previsioni di PRG, si prevede la conferma della volumetria e dell'indice fondiario previgenti;
- per i nuovi lotti liberi individuati nella cartografia si prevede invece la definizione di una volumetria pre-assegnata.

Il PI punta così nella direzione di una sua maggior efficacia e al contenimento minimo del consumo di suolo.

Per questi motivi, il principio introdotto risulta adeguato a rispondere alla gestione di situazioni territoriali articolate e complesse e a favorire la concentrazione dello sviluppo nelle aree già urbanizzate o immediatamente adiacenti.

Completa il “meccanismo” di gestione del piano la classificazione delle aree di ristrutturazione/sostituzione urbana più consistenti, finalizzate al recupero e riqualificazione del tessuto urbano.

Nel nuovo apparato normativo saranno definite le modalità gestionali del piano attuativo e saranno definite le regole per l'applicazione ed il calcolo della perequazione, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, se previste e compatibili.

L'adeguamento del Primo PI al PAT comporta anche l'adeguamento degli elaborati alle normative e alla pianificazione sovraordinata e alle diverse situazioni che hanno interessato il comune di Rovolon successivamente all'approvazione del PRG come l'adeguamento sismico o la nuova individuazione di situazione critiche per la formazione di nuove frane o micro-frane.

Valutazione ambientali delle Scelte di Piano

Contestualmente alla redazione degli elaborati cartografici e normativi che definiscono le modalità gestionali del Piano degli Interventi, sono predisposti una serie di elaborati che valutano la compatibilità delle scelte di piano con gli aspetti naturalistici ambientali ed idrogeologici. Tra questi vi sono:

- **Valutazione di Compatibilità Idraulica:** nel piano sono contenute le analisi e le valutazioni idrauliche per le nuove previsioni edilizie. Potranno essere previste nell'apparato normativo delle prescrizioni per realizzare opere di compensazione

idraulica. La valutazione dovrà essere vidimata dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica antecedentemente l'adozione del Piano.

- **Valutazione di Incidenza ambientale:** la presenza nell'ambito del sito SIC dei Colli Euganei comporta necessariamente la verifica del rispetto delle disposizioni di cui alla DGRV 2299/2014 e pertanto della relazione di Incidenza ovvero lo screening.

4. Partecipazione e coinvolgimento dei cittadini

Nelle recenti esperienze di pianificazione, i metodi dell'ascolto della comunità e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare anche per l'elaborazione del PI tali metodiche, oltre a recepire la Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: a) la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro di Rovolon e b) il consolidamento di modalità innovative nel rapporto tra Amministrazione e Cittadini.

I temi da trattare nel PI sono parecchi e tutti molto importanti. Per attuarli potranno essere necessari anche più PI, come peraltro previsto dalla legge regionale. A tal fine compito dell'Amministrazione è quello di individuare le priorità per cercare di affrontare e risolvere i problemi più urgenti.

Si rammenta, a conferma di questa necessità, anche l'importante variazione della condizione fiscale che subiranno le aree una volta inserite nel PI. Come noto, il PI rende finalmente attuabili le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi diventano definitive le condizioni delle aree inserite, sia in relazione alla fiscalità (IMU) sia per la decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio. Da ciò deriva l'opportunità di inserire nei PI le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità.

Bando ed Avviso pubblico

Diventa perciò opportuno far partecipare i cittadini in maniera attiva alla definizione delle aree da inserire nel PI e quindi associando la scelta delle trasformazioni urbanistiche alle effettive esigenze e quindi favorendone la realizzabilità. Ciò può avvenire attraverso la raccolta di specifiche richieste come risposta ad un Avviso Pubblico che inviti i cittadini a manifestare il proprio interesse per l'inserimento delle aree di proprietà nel PI al fine della loro edificabilità.

L'Avviso riporterà i termini e le modalità di presentazione delle richieste, le quali potranno avere come oggetto qualsiasi trasformazione/azione in attuazione del PAT.

Le proposte ricevute saranno, infatti, esaminate e valutate principalmente secondo i criteri di seguito riportati:

1. aderenza alle finalità del presente Documento del Sindaco;
2. qualità urbanistica della richiesta, intesa come aderenza ai criteri e alle indicazioni contenuti nel PAT;
3. soluzione delle criticità ambientali individuate dalla VAS del PAT;
4. caratteristiche di complementarietà rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e/o dall'Amministrazione Pubblica in genere;
5. caratteristiche di complementarietà rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
6. significatività degli interventi proposti, anche in virtù dell'iniziativa congiunta di più soggetti, pubblici e/o privati;
7. grado di idoneità dell'area o dell'immobile, in rapporto alla funzione prevista e al suo livello di integrazione con i servizi (accessibilità, sotto-servizi ecc.);
8. qualità della proposta in termini di innovazione tecnica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di eco-sostenibilità oltre i minimi regolamentari;
9. compatibilità dell'intervento proposto rispetto alle problematiche di carattere idrogeologico ed idraulico.

I criteri sopraelencati saranno utilizzati avendo riguardo alle situazioni specifiche ed in particolare tenendo conto dell'entità dell'intervento (edilizio, urbanistico, ecc.) e della specifica situazione del contesto.