



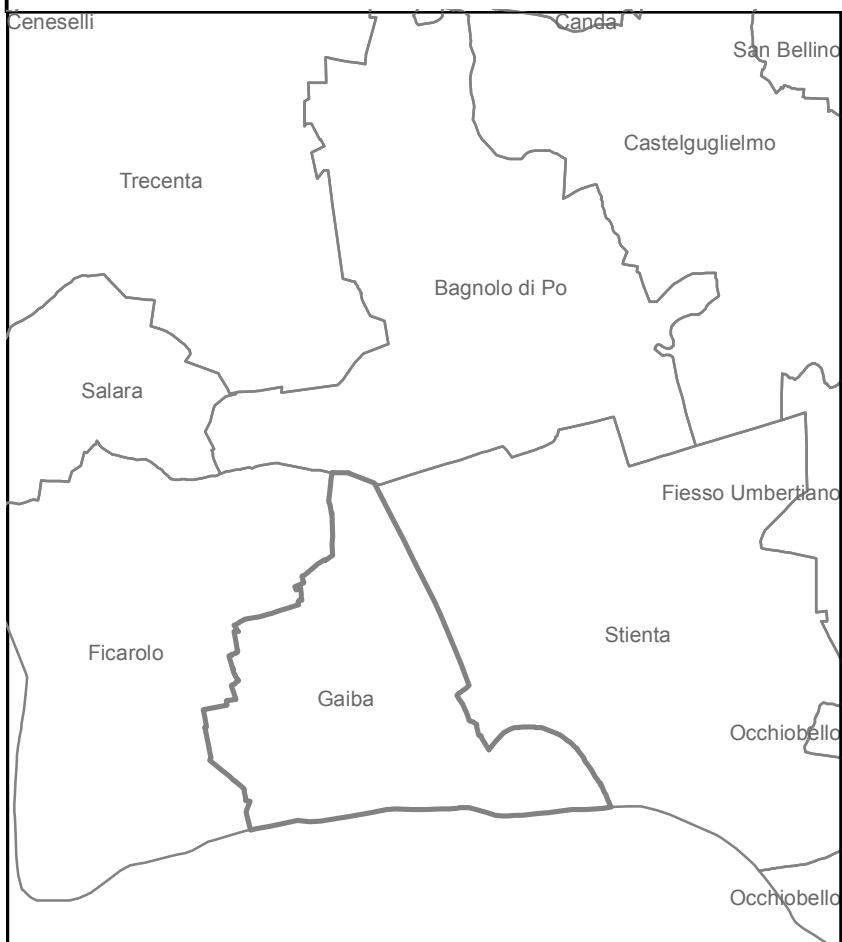
P.I. 2017

COMUNE DI GAIBA

ELABORATO  
06

Variante n.1 al Piano degli Interventi  
Piano Regolatore Comunale L.R. n. 11/2004

## RELAZIONE PROGRAMMATICA



Amministrazione e  
coordinamento:

Il Sindaco  
Roberto Berveglieri

Il Responsabile dell'Ufficio  
Tecnico  
Giuseppe Lorenzo Berveglieri

I Progettisti incaricati:

Dott. Lino De Battisti  
Architetto

Dott. Carlo Romanato  
Ingegnere

Collaboratore  
Dott. Lorenzo Zago  
Pianificatore Territoriale

Adottato dal Consiglio Comunale  
in data \_\_\_\_\_

Approvato dal Consiglio Comunale  
in data \_\_\_\_\_

Data:  
06.11.2017

1	PREMESSA.....	2
2	IL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	3
2.1	La procedura.....	3
2.2	Gli obiettivi .....	3
2.3	I contenuti.....	4
3	L'URBANISTICA PARTECIPATA.....	4
3.1	Concertazione e partecipazione .....	4
4	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	5
5	LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE .....	5
6	STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE .....	5
7	PROGRAMMA OPERATIVO .....	6
8	PROGRAMMAZIONE TEMPORALE .....	7
9	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO COMFORMEMENTE AL P.A.T. ....	8
10	PRESCRIZIONI DEL P.A.T. AL P.I .....	9
11	QUADRO ECONOMICO: PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE .....	9
12	BANCA DATI ALFANUMERICA.....	9
13	COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	10
14	ASPETTI NORMATIVI .....	10
15	AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	10
16	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE .....	11
17	ELABORATI DI PROGETTO: .....	12

## **1 PREMESSA**

La Legge Regionale 23 aprile 2004 n° 11 “Norme per il governo del territorio” con i relativi atti di indirizzo, ha avviato un radicale processo di cambiamento e di innovazione che riguarda sia le modalità e le procedure della pianificazione del territorio, sia le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche-territoriali. Detta legge prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che si sostituisce al Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985, separandolo in due momenti – il piano di assetto del territorio (PAT) e il piano degli interventi (PI).

Il Piano Regolatore Comunale, dunque, si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) “strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale” (art. 12), oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- Piano degli Interventi (P.I.), “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” (art. 12).

La presente Variante n.1 al Piano degli Interventi (P.I.), attua il Piano di Assetto del Territorio di Gaiba, approvato in conferenza dei servizi in data 16.12.2014 e ratificato dalla G.R. del Veneto con deliberazione n. 320 del 31.03.2015 e pubblicato sul BURV n. 36 in data 10.04.2015.

La legge urbanistica regionale introduce l’obbligo da parte dell’Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico, di produrre un Documento del Sindaco che stabilisca gli obiettivi della nuova pianificazione, conformemente a quanto previsto dall’art. 18, commi 1 e 2, della L.R. n. 11/2004.

Nella seduta di Consiglio Comunale del 28.07.2016 con delibera di presa d’atto n. 24, il Sindaco ha illustrato il Documento Preliminare Programmatico del Piano degli Interventi, “Documento del Sindaco”, in cui sono evidenziati i contenuti e le previsioni programmatiche per il P.I. inteso che tale documento è il punto di partenza per la redazione delle varianti al Piano degli Interventi poiché per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi dell’art. 5 della L.R. n. 11/2004, è necessaria la “concertazione e la partecipazione” con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso.

In attuazione alle finalità di concertazione e partecipazione in ottemperanza all’art. 18, comma 2, della L.R. 11/2004, il Comune di Gaiba ha promosso un incontro di concertazione il 06 ottobre 2017 per la presentazione della prima variante al Piano Interventi, dandone ampia pubblicità tramite inviti diretti alle varie Associazioni Economiche, Sociali e Locali, ai Gestori dei servizi pubblici e di uso pubblico, Enti Territoriali e Comuni confinanti, con l’obiettivo di concorrere alla definizione delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione;

Nell'ambito degli indirizzi stabiliti dal P.A.T. volti alla pianificazione comunale si inseriscono la riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, finalizzate alla riduzione dell'utilizzo di nuove risorse territoriali; in tale senso la relazione programmatica esprime la sostenibilità dei contenuti progettuali, nonché dei criteri stabiliti dallo stesso P.A.T., in riferimento alla Legge Regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio".

## **2 IL PIANO DEGLI INTERVENTI**

### **2.1 La procedura**

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).

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

- 1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.*
- 2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]*
- 3. 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. [...]*
- 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 sua pubblicazione nell'albo pretorio 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 [...]*

### **2.2 Gli obiettivi**

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

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

### **2.3 I contenuti**

I principali contenuti del P.I., nella sua forma integrale, sulla base di previsioni quinquennali, riguardano (art. 17 L.R. 11/04):

- a) la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- b) 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.;
- c) 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;
- d) la individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.), le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) la definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) la definizione delle modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) l'individuazione delle eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) 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;
- i) 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;
- j) 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;
- k) la definizione della 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;
- l) 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.

## **3 L'URBANISTICA PARTECIPATA**

### **3.1 Concertazione e partecipazione**

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., 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 06.10.2017.

#### **4 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T. approvato 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, deve coordinarsi con due strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata: il P.T.R.C. della Regione Veneto (adottato nel febbraio 2009 ed oggetto di Variante nel 2013), ed il P.T.C.P. della Provincia di Rovigo.

#### **5 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE**

Il Comune di Gaiba è dotato di:

-Piano di Assetto del Territorio (PAT) di Gaiba, approvato in conferenza dei servizi in data 16.12.2014 e ratificato dalla G.R. del Veneto con deliberazione n. 320 del 31.03.2015 e pubblicato sul BURV n. 36 in data 10.04.2015.

- PRG approvato in data 27.04.1999 con delibera di Giunta Regionale n. 1341, il quale acquista la valenza di Piano degli interventi per le parti non in contrasto con il P.A.T., conformemente a quanto stabilito dall'art. 48 comma 5bis della L.R. n. 11/04.

#### **6 STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE**

Come si avrà in seguito modo di illustrare, questa prima Variante al Piano degli Interventi del Comune di Gaiba, si configura come una "variante di assestamento" del P.R.G. vigente (che – come noto - con l'approvazione del acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le parti compatibili con il P.A.T.", ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 11/2004) che non "stravolge" i criteri informativi del P.R.G. vigente, quanto razionalizzarne i contenuti in attuazione delle disposizioni contenute nel P.A.T., dando nel contempo risposta alle esigenze dei cittadini e degli operatori economici locali che nel frattempo si sono evidenziate nell'intento di governare, in modo sicuramente più efficace di quanto è stato sinora possibile fare, gli effetti delle scelte in esso contenute in particolare per quanto riguarda gli insediamenti residenziali ed i relativi servizi.

Si premette che per l'elaborazione della prima variante al P.I. si è fatto riferimento agli obiettivi indicati della relazione del P.A.T., che di seguito si elencano:

- a) difesa del suolo e dall'ambiente,
- b) difesa dei centri storici,
- c) valutazione degli ambiti residenziali in relazione alle nuove esigenze abitative,
- d) individuazione degli ambiti di intervento ove procedere con piani attuativi sia a destinazione residenziale che produttivi;
- e) riqualificazione dell'insediato urbano,
- f) riqualificazione delle aree produttive,
- g) riorganizzazione del sistema della viabilità.

Si è partiti quindi dall'analisi delle strategie del P.A.T. demandate dalle Norme Tecniche al Piano degli Interventi, ed all'analisi degli interventi puntuali demandati al PI ed individuati nelle tavole progettuali, con particolare riferimento alle tav. n°1 – pianificazione e vincoli – e della tav. n°4 – trasformabilità.

In particolare si sono valutate le scelte strategiche relative ai servizi e alle infrastrutture, e ci si rapporterà con il programma pluriennale delle oo.pp. ed i relativi bilanci pluriennali comunali, nonché con gli eventuali

Piani di Settore esistenti, Piani Urbanistici Attuativi vigenti, programmati, attuati o in corso di attuazione, al fine di consentire una programmazione coerente con le strategie assunte dal P.A.T..

## **7 PROGRAMMA OPERATIVO**

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

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

### **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 P.A.T. 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 P.A.T. al fine di normare l’esistente ed individuare nuovi volumi predeterminati;
- recepire le manifestazioni di interesse relative allo **stralcio di aree ora edificabili** nel vigente PRG/PI al fine di riclassificarle in ambito agricolo;
- 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 NTO** 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. 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.

In particolare la presente Variante n.1 al P.I. di Gaiba ha rivisitato l’attuale zonizzazione del P.R.G. accorpando alcune zone di completamento e a carattere produttivo, predisponendo adeguata normativa all’interno delle N.T.O..

Rimangono invariate le norme ed i relativi elaborati inerenti : schedature di fabbricati tutelati in zona agricola, centri storici, fabbricati produttivi in zona impropria etc.

## **8 COERENZA LEGISLATIVA**

La seguente Variante al P.I. è stata redatta inoltre in conformità alle disposizioni della L.R. 6 giugno 2017 n. 14 recante: "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

La presente Variante PI è redatta in conformità all'art. 13, comma 3, della sopra citata legge il quale dispone che: «i Piani degli Interventi che hanno formalmente avviato la procedura di formazione di cui all'art. 18, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 alla data di entrata in vigore della presente legge, possono concludere il procedimento di formazione del piano in deroga alla limitazione di cui al comma 1, lettera b)»; in riferimento a tale disposto il Comune di Gaiba, come sopracitato, con Delibera di Consiglio n. 24 del 28.07.2016, ha preso atto del "Documento del Sindaco" relativo alla presente Variante n. 1 al Piano degli Interventi

## **9 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:

- a) dalla data dell'adozione del P.I., fino all'entrata in vigore, si applicano 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;
- b) l'approvazione del P.I. comporta 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;
- c) i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. hanno durata di cinque anni e possono 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. 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. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.



## **10 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO COMFORMEMENTE AL P.A.T.**

Il P.A.T. 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 n.1 al Piano degli interventi non prevede nessun incremento di carico e conferma il carico residuo del P.R.G. vigente derivante dalle zone di espansione residenziale non attuate.

Carico urbanistico residenziale complessivo da P.A.T. di Gaiba= 56.100 mc

Carico aggiuntivo Variante n.1 al P.I. di Gaiba = 0 mc

Carico residuo dalla Variante n.1 al P.I. di Gaiba (previsioni P.R.G. vigente confermate ma non attuate) =

**6.146 mc**

Abitanti teorici aggiuntivi =  $6.146/150 = 41$  ab. teorici

Totale abitanti insediabili = 1.049 (Istat 01.01.2017) +41 = 1.090 ab. 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. 2,5 per istruzione, 4,5 per interesse comune, 15 per sport e verde e 8 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 verifica delle dotazioni territoriali della presente Variante n.1 al P.I. di Gaiba ha evidenziato **una richiesta di aree a standard pari a 32.700 mq**, a fronte di un’offerta complessiva di aree previste dal piano pari a **82.181 mq**.

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 P.A.T., come dimostrato nell’allegato dimensionamento.

## **11 PRESCRIZIONI DEL P.A.T. AL P.I**

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

In sede di monitoraggio 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 del P.A.T.

## **12 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.

## **13 BANCA DATI ALFANUMERICA**

La prima variante al Piano degli Interventi è stata 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: 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: 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 P.A.T. con quanto modificato dal P.I.

#### **14 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. 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 P.A.T. 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.

#### **15 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.

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..

#### **16 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.

**17 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.

## **18 ELABORATI DI PROGETTO:**

a) Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

Elaborato 01 - Zonizzazione intero territorio (sc. 1:5.000)

Elaborato 02 - Zone significative: Centro (sc. 1:2.000)

Elaborato 03 - Vincoli e tutele - (scala 1:5.000)

b) Elaborati descrittivi e normativi:

Elaborato 04 - Norme Tecniche Operative;

Elaborato 05 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

Elaborato 06 - Relazione Programmatica;

Elaborato 07 - Registro dei crediti edilizi;

Elaborato 08 - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza;

Elaborato 09 – Asseverazione idraulica;

c) Elaborati informatici:

Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché gli elaborati di progetto.

**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			
CONSIGLIO COMUNALE <b>ADOPTA</b> IL PI						
		8 GG			MAX 128 GG	
	DEPOSITO DEL <b>PI</b> A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO		30 GG			
	CHIUNQUE PUO' FORMULARE <b>OSSERVAZIONI</b>		30 GG			
		entro 60 GG				
	CONSIGLIO COMUNALE decide sulle osservazioni ed <b>APPROVA</b> il PI					
	Trasmissione quadro conoscitivo in Regione e 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			