



Comune di Cartura  
Regione del Veneto  
Provincia di Padova

---

# P.I.

2° Piano degli Interventi (2022/27)  
arti. 17 e 18 LR. 11/2004

## Documento Programmatico Preliminare

"Documento del Sindaco"

art. 18 co. 1 – LR. 11/2004

Maggio 2022

---

**IL SINDACO**

*Serenella Negrizolo*





## SOMMARIO

<b>1. I contenuti del Piano degli Interventi (PI)</b> .....	<b>4</b>
Il ciclo di progetto nella formazione del secondo PI .....	4
1.1. Finalità .....	4
1.2. Obbiettivi del II° PI e specifiche varianti.....	5
1.3. La legge sul contenimento del consumo del suolo.....	6
1.4. I contenuti generali del II° PI e specifiche varianti .....	7
1.5. I contenuti del II° PI e specifiche varianti.....	10
1.6. Il percorso amministrativo .....	14
1.7. Concertazione e partecipazione nei PI .....	16
1.8. Il ruolo dei privati nelle scelte dei PI.....	16
<b>2. Regole di gestione del PI</b> .....	<b>18</b>
La forma del Piano .....	18
2.1. Monitoraggio delle trasformazioni.....	18
2.2. Programma triennale delle opere pubbliche .....	18
2.3. Quadro sinottico delle attività.....	19



## Premessa

Tra le finalità della LR. 11/2004 è previsto l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto esistente. Il Piano di Assetto del Comune di Cartura si fonda sulle scelte del PTCP della Provincia di Padova e del PATI del Conselvano.

Gli obiettivi strategici da perseguire con i Piani degli Interventi (PI) per garantire nel tempo uno sviluppo qualitativo del Comune di Cartura, non possono prescindere da tale finalità volta alla salvaguardia e al riuso del patrimonio edilizio esistente, alla tutela dell'ambiente, alla promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali.

L'Amministrazione comunale è impegnata a riconsiderare alcune scelte operative del Piano degli Interventi, in coerenza con i contenuti del programma elettorale, nell'ambito dell'attività di redazione del secondo PI. Il Piano degli Interventi è uno strumento programmatico temporalmente definito, coincidente con il mandato amministrativo (quinquennale). Inoltre, dovendosi rapportare con il bilancio pluriennale comunale ed il programma triennale delle opere pubbliche, necessariamente deve riconsiderare e aggiornare le previsioni urbanistiche operative.

Il **Documento Programmatico Preliminare** fornisce la cornice o il quadro di riferimento del PI in termini di stato del territorio e vocazioni, ne fissa gli obiettivi e gli scenari.



## 1. I contenuti del Piano degli Interventi (PI)

### Il ciclo di progetto nella formazione del secondo PI

#### 1.1. Finalità

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi in coerenza con il PAT. Il nuovo Piano perseguirà uno sviluppo del territorio sostenibile, mirando all'equilibrio tra le azioni di rigenerazione urbanistica, il consumo del suolo e il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.

La Legge Regionale 11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio e articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Consiglio Comunale del Comune di Cartura ha:

● adottato il PATI tematico del "Conselvano" con delibera di consiglio comunale n. 36 del 28/11/2008 e approvato nella conferenza di servizi del 06/07/2011 ratificata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 191 del 23/07/2012 pubblicato il 17/08/2012 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto e successivamente dal 31/08/2012 il PATI è divenuto efficace;

● adottato il PAT con Delibera del commissario ad acta n. 1 del 05.11.2011 che è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Regione Veneto e la Provincia di Padova il 17/06/2011. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale n°81 è stata pubblicata il 15/03/2011 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto e successivamente dal 28/04/2012 il PAT è divenuto efficace;

● adottato il PAT variante 1 - di recepimento della LR. 14/2017 - con delibera di consiglio comunale n. 23 del 27.11.2020 che è stato successivamente approvato con delibera di consiglio comunale n. 2 del 30.04.2021, pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;

○ adottato il 1° PI (2016/21), di raccordo generale con la disciplina del PAT/PATI, con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 10/12/2015 successivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 13/04/2016, pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;

○ adottato la variante 1 al 1° PI (2016/21) con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 24.09.2018 successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 22.05.2019, pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;

Considerato che con l'approvazione del primo piano degli Interventi (DCC. 11/2016) in vigore dal 28.04.2016 sono scattati i termini contenuti dell'art. 18 co. 7 della LR. 11/2004 che prevede "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" conseguentemente dal 27.04.2021 tali aree risultano decadute, l'amministrazione comunale intende avviare l'iter di formazione del nuovo piano degli interventi denominato "secondo PI".



## 1.2. Obiettivi del II° PI e specifiche varianti

### Articolo 18 della LR. 11/2004

7. Decorsi cinque anni all'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati (...);
- 7 bis. (...) gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. (...)

Il Documento Programmatico Preliminare (DPP) è lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione del PI e delle sue varianti. La legge regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di uno strumento urbanistico operativo (PI) di produrre un Documento Programmatico Preliminare, noto anche come "Documento del Sindaco", che **evidenzia, "secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli "effetti attesi".**

Il Documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del II° Piano degli Interventi e specifiche varianti. Vengono fissati i contenuti e gli obiettivi dell'azione dell'Amministrazione Comunale, che saranno resi operativi attraverso la redazione del 2° PI considerato che le previsioni di trasformazione ed espansione riguardanti sia le iniziative private che gli interventi pubblici hanno una durata di 5 anni - in riferimento alla data di efficacia della variante che ne ha codificato l'inserimento - come stabilito dalla Legge (dal 27.04.2021 le previsioni del I° PI relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati risultano decadute). Il termine quinquennale come previsto dall'art. 18 co. 7bis LR. 11/2004 può essere soggetto a proroga previo il versamento di un contributo determinato dall'amministrazione in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale.

Tale documento è necessario per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

Gli obiettivi che il secondo PI si pone sono:

- ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050;
- individuare le parti di territorio dove orientare azioni per il ripristino della naturalità, anche in ambito urbano e periurbano;
- promuovere l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili;
- individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza in riferimento al



PGRA;

- incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovere la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;
- promuovere il recupero dei manufatti storici e del paesaggio naturale agrario, il collegamento con i corridoi ecologici ed ambientali, la valorizzazione dei manufatti isolati, la rimozione dei manufatti abbandonati;
- valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
- assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini alle scelte strategiche di trasformazione urbanistico-edilizia, di riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale, anche promuovendo la partecipazione dei diversi soggetti portatori di interessi nei procedimenti di pianificazione;
- attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e della città, su basi di equilibrio economico-finanziario e di programmazione temporale dei procedimenti e delle iniziative in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione.

### 1.3. La legge sul contenimento del consumo del suolo

Con la promulgazione della LR. 14/2017 il Piano degli Interventi dovrà orientare le proprie scelte in relazione agli obiettivi e alle finalità che tale legge persegue, in particolare contenendo l'occupazione di suolo naturale e seminaturale nella realizzazione di nuove edificazioni e di converso favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e delle aree compromesse.

LR. 14/2017 introduce il principio per cui il **suolo è un bene non rinnovabile**, per cui il suo consumo - entro i limiti quantitativi consentiti - va autorizzato ai proponenti attraverso procedure di evidenza pubblica che devono precedere le necessarie varianti allo strumento urbanistico, e che si concludono con la sottoscrizione di un accordo pubblico privato ai sensi dell' art. 6 della LR. 11/2004.

Per **individuare nuove previsioni di espansione o reiterare le previsioni soggette a decadenza quinquennale** esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) indicati dalla variante 1 al PAT, si dovrà - ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR. 11/2004 e nel rispetto dei limiti quantitativi assegnato pari a 10,20 ha - **avviare una procedura di evidenza pubblica**, così da **mettere a confronto più proposte** e garantire che il **suolo naturale sia consumato dai progetti più meritevoli**. Le varie richieste saranno valutate sulla scorta di specifici criteri definiti dall'amministrazione.

Soltanto all'esito della procedura ad evidenza pubblica si addiverrà all'accordo pubblico privato cui art. 6 con i soggetti interessati ed alla conseguente variante al PI.

Le trasformazioni che non incidono sul consumo di suolo e possono quindi essere inserite senza ulteriori verifiche sono le seguenti:



- ⇒ gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC - var. 1 PATI approvata con DCC. 33/2020);
- ⇒ gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e riqualificazione urbana, con le modalità e secondo le procedure previste dalla LR. 14/2017
- ⇒ i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- ⇒ gli interventi soggetti a procedimento di sportello unico per le attività produttive;
- ⇒ gli interventi di cui all'art. 44 della LR. 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- ⇒ l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- ⇒ gli interventi di cui alla LR. 14/2009;
- ⇒ gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici.

Ai sensi dell'art. 13 co. 6 della LR. 11/2004 sono fatti salvi gli accordi pubblico privati cui art. 6 LR. 11/2004 per i quali, alla data di entrata in vigore della legge sul consumo del suolo, sia stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'art.7 della LR.11/2004, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.

#### 1.4. I contenuti generali del II° PI e specifiche varianti

##### Articolo 17 della LR.. 11/2004

###### co. 5

[...] Il PI è formato da:

1. Una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
2. gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
3. le norme tecniche operative;
4. il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
5. il registro dei crediti edilizi;
6. una banca dati alfanumerica [...].

In generale il Piano degli Interventi (PI):

- detta le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale, e si rapporta con il bilancio pluriennale comunale e il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- trova attuazione tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) anche attuativi di specifici accordi pubblico privati;
- sviluppa e precisa le scelte delineate dalla pianificazione strategica (PAT/PATI) indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, i soggetti da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Prioritariamente la stesura del II° Piano degli Interventi verrà suddivisa in tre fasi ovvero:

**Fase 1:** predisposizione di una variante parziale relativamente l'istituzione del RECRECUI cui LR. 14/2019, l'inserimento di puntuali modifiche alle NTO;

**Fase 2:** predisposizione di una variante parziale relativamente alla riclassificazione di aree edificabili in inedificabili (varianti verdi) ed eventuale recepimento di proposte di accordo pubblico privato;



**Fase 3:** ricomposizione cartografica e normativa dello stato pianificatorio vigente in adeguamento alle varianti parziali già approvate ed eventuale recepimento delle richieste derivanti dalla fase di concertazione e stesura del piano complessivo con i contenuti cui art. 17 della LR. 11/2004 ed eventuale recepimento del regolamento edilizio tipo (RET);

Il II° PI e successive varianti - nell'arco del mandato amministrativo - si occuperà prioritariamente di rispondere agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, al fine di consentire alla cittadinanza di soddisfare le necessità di buona conservazione e manutenzione degli immobili di proprietà nel rispetto dei valori storici e di tutela, ovvero di poter intervenire anche mediante adeguamenti volumetrici (ampliamenti e recuperi) delle unità abitative e della loro configurazione planivolumetrica, resi "fisiologicamente" necessari dalle mutate esigenze familiari. Interventi che potranno essere sviluppati ma anche integrati, con le possibilità previste dalla LR. 14/2017 nota come "Veneto 2050" attraverso interventi edilizi di efficientamento energetico.

Obbiettivi prioritari da perseguire con il II° PI e successive varianti è:

- la verifica dell'assetto fisico - funzionale degli insediamenti esistenti con l'individuazione delle aree degradate da sottoporre ad interventi di riqualificazione o di possibile riconversione;
- l'individuazione di opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, scegliendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo in relazione all'assetto infrastrutturale e alla dotazione di servizi;
- la salvaguardia tra sistema insediativo e contesto rurale.

Al fine di riequilibrare il rapporto tra densità degli insediamenti e attrezzature pubbliche e per garantire adeguati livelli di qualità agli insediamenti, il PI provvederà a dare attuazione al dimensionamento previsto dal dimensionamento del PATI attraverso:

- la valutazione delle richieste di **reiterazione delle previsioni soggette a decadenza quinquennale** 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 - art. 18 co. 7 LR. 11/2004 - per le quali gli **aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale**.

La proroga potrà essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato da apposita delibera di consiglio comunale in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo sarà corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga;

- individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, nel rispetto dei limiti del consumo di suolo cui LR.



14/2017, mediante l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con la predisposizione di specifici accordi pubblico privati cui art. 6 LR. 11/2004 con i soggetti interessati ed al conseguente recepimento del PI.

Le varianti al PI nell'ambito del programma amministrativo comporranno le seguenti operazioni:

- **aggiornamento quadro conoscitivo:** comprende la verifica e implementazione dei dati del PAT;
- **prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale:** elaborato integrativo dell'apparato normativo di PI;
- **omogeneizzazione della zonizzazione di piano e apparato normativo:** è l'insieme degli elaborati del PI (tavole al 5000, al 2000 ed eventuali elaborati di maggior dettaglio, relazione, normativa, repertorio dimensionale) che verranno allineati riportando e ricomponendo le diverse varianti ad oggi approvate;
- **banca dati aggiornata:** tutto il PI sarà costruito in formato digitale in coerenza con le specifiche regionali, gli elaborati saranno catalogati all'interno di una banca dati alfa-numerica e potranno essere utilizzati per all'interno del sistema informativo comunale;
- **avviso e bando per la scelta e l'attuazione delle aree di espansione/completamento/riconversione sulla base delle priorità indicate dall'Amministrazione:** è lo strumento che verrà utilizzato per selezionare le aree sulle quali avviare le trasformazioni e strategie indicate nel PAT secondo un ordine di priorità definito seguendo i principi di sostenibilità ambientale attuando parallelamente un percorso trasparente di concertazione;
- **sottoscrizione accordi (LR.11/2004, articolo 6 e articolo 17 co.4) per l'attuazione di alcuni interventi del PAT (esempio concertazione, atti d'obbligo, accordi pubblico-privato):** saranno sottoscritti specifici atti da concordare tra le parti prima di dare attuazione agli interventi di maggior rilevanza.
- **registro crediti edilizi RECREd:** stabilito dalla LR.14/2019 è il regolamento per il controllo degli stessi;

Si evidenzia che la modifica della destinazione delle aree, una volta inserite nel PI, determina la variazione della condizione fiscale delle stesse. Come noto, il PI rende attuabili le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi codifica le condizioni urbanistiche 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.



### 1.5. I contenuti del II° PI e specifiche varianti

Nelle intenzioni del legislatore regionale il Piano degli Interventi è stato concepito come uno strumento programmatico attraverso cui le singole amministrazioni potranno, nell'ambito degli indirizzi dettati dal Piano di Assetto del Territorio, fare strategia in merito all'assetto e uso del territorio declinando gli obiettivi di mandato di medio e breve periodo. Il Piano degli Interventi è quindi uno strumento snello, sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, e consente all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo veloce alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.

Il PI attualmente vigente e il relativo quadro operativo prefigurato nel PAT/PATI costituisce la base su cui sviluppare il II° piano degli interventi e successive varianti anche in considerazione del fatto che molte delle azioni operative previste non si sono ancora concretizzate.

Con il II° PI si intende avviare una revisione della strumentazione urbanistica ponendo in primo piano gli obiettivi riconosciuti anche su scala europea, come il contenimento del consumo del suolo, la salvaguardia del territorio ineditato e la riqualificazione delle aree degradate e/o abbandonate. Il piano sarà finalizzata a rispondere alle esigenze, anche di espansione, del territorio e a migliorare/potenziare gli standard e i servizi per la cittadinanza anche mediante l'utilizzo degli strumenti dell'urbanistica concertata, la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica.

Considerando prioritario il tema della salvaguardia del suolo agricolo e delle valenze ambientali, il contenuto del II° PI e varianti successive si baserà sull'esame delle proposte che perverranno all'ufficio tecnico da parte dei cittadini e dei portatori di interessi diffusi.

Le richieste possono essere distinte in due macro categorie, gli interventi puntuali e quelli di portata generale, ovvero:

- ⇒ le prime, di portata puntuale, riguardano la ridefinizione specifica della disciplina urbanistica relativa ad alcune porzioni di territorio, singoli lotti o edifici puntuali, specifiche schedature;
- ⇒ le seconde (quelle di portata generale) riguardano l'assetto e la trasformazione del territorio anche mediante la sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso.

La valutazione di tali proposte dovrà tener conto dei limiti stabiliti relativamente al consumo del suolo (variante 1 PAT) che prevede 10,20 Ha di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, nonché delle condizioni di sostenibilità fissate dal PAT/PATI e dei vincoli inerenti le condizioni di fragilità del territorio al fine di non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio.

Nello specifico le varianti al II° PI nell'ambito del programma amministrativo individueranno gli interventi di carattere urbanistico riguardanti principalmente i seguenti temi:



- stato di attuazione:  
analisi e catalogazione delle previsioni soggette ai termini di decadenza previste dall'art. 18 co. 7 della LR. 11/2004 ed eventuale reiterazione nel rispetto dell'art.18 co. 7bis LR. 11/2004 e/o riprogrammazione urbanistica;
- revisione del dimensionamento:  
monitoraggio del dimensionamento urbanistico generale del PRC e la quantità di consumo di suolo utilizzata nel rispetto del "carico urbanistico complessivo" definito dalla pianificazione strategica PAT;
- aree a servizi:  
verifica dei vincoli preordinati all'esproprio relativamente le aree a servizi (standard di piano) e valutazione di eventuali reiterazioni ai sensi dell'art. 34 della LR. 11/2004. A seguito della verifica, compatibilmente con il bilancio urbanistico del PI, sarà possibile prevedere lo stralcio di alcune aree a standard o l'individuazione e/o modifica di nuove aree a servizi. La realizzazione di tali aree potrà attuarsi anche mediante l'utilizzo dello strumento dell'accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 della LR. 11/2004 e/o di altre forme di urbanistica concertata al fine di garantire l'effettiva realizzazione degli interventi;
- viabilità carrabile e ciclo-pedonale:  
saranno esaminate ed eventualmente inserite nelle previsioni del PI gli interventi sulla viabilità, in rapporto al piano triennale delle opere pubbliche e ai piani sovraordinati, rispondenti principalmente ai seguenti obiettivi:
  - moderazione del traffico finalizzato ad una maggiore sicurezza degli attraversamenti;
  - potenziamento della mobilità veicolare e ciclo pedonale;
  - miglioramento/messa in sicurezza delle intersezioni più pericolose;
- modifiche puntuali allo zoning  
revisione puntuale della classificazione zonale del Piano, attraverso anche idonee "manifestazioni di interesse", sia per quanto riguarda la perimetrazione e/o l'inserimento di singole previsioni insediative (residenza, produttivo, commerciale direzionale) in continuità con il tessuto insediativo esistente. Vi potrebbero essere ulteriori richieste che prevedono il recesso delle previsioni edificatorie (da residenziale ad agricola) o la riclassificazione del tessuto territoriale omogenea (da servizi a residenziale). Con la redazione del piano, questo tipo di richieste verranno esaminate caso per caso per verificare la fattibilità in rapporto alla coerenza con lo stato di fatto e il contesto urbanistico il tutto con applicazione del principio perequativo;



- aree di trasformazione urbanistica:  
verifica dello stato di attuazione del PI vigente ed eventuale riclassificazione della zonizzazione per le aree di espansione completamente attuate. Ricognizione delle "manifestazioni di interesse" presentate dai cittadini, dagli operatori economici e dai portatori di interessi diffusi e inserimento, laddove risultino coerenti con le previsioni del PAT, con i programmi dell'Amministrazione Comunale e i limiti di consumo di suolo, di nuovi ambiti di espansione, sia residenziali sia produttivi per rispondere alle esigenze del territorio, il tutto con applicazione del principio perequativo nel rispetto di specifiche linee guida per l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione cui art. 17 co. 4bis punto b) della LR. 11/2004 e art. 20 codelle NTA del PAT var.1;
- aree di edificazione diffusa:  
ricognizione delle "manifestazioni di interesse" presentate dai cittadini, e inserimento, laddove risultino coerenti con le previsioni del PAT e con i programmi dell'Amministrazione Comunale, di nuovi interventi puntuali per rispondere prioritariamente alle esigenze abitative dei nuclei familiari, il tutto nel rispetto del principio perequativo nel rispetto di specifiche linee guida per l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione cui art. 17 co. 4bis punto b) della LR. 11/2004 e art. 20 codelle NTA del PAT var.1;
- la rigenerazione urbana:  
si intende proseguire con il processo di attuazione delle azioni strategiche del PAT - PATI in particolare per le aree " idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana territoriale " per le "opere incongrue" e per i "contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi" previste dallo strumento strategico e individuate parzialmente nel PI vigente al fine di rispondere alle istanze dei privati e avviare nel contempo un processo di riqualificazione degli ambiti degradati presenti nel territorio comunale, il tutto con applicazione del principio perequativo. Si prevederà di recepire i dettati della LR. 14/2017 individuando: eventuali misure e interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate da elementi di degrado, il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana;
- interventi all'interno dei tessuti agricoli:  
valorizzazione del territorio agricolo e del sistema ambientale anche mediante inserimento di attività compatibili, regolamentazione delle strutture e degli impianti funzionali all'attività agricola e agropastorale degli annessi rustici e degli allevamenti, ricognizione delle "manifestazioni di interesse" legate alla richiesta di recupero degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo e valutazione della loro coerenza con i



programmi dell'Amministrazione Comunale, il tutto con applicazione del principio perequativo;

- gradi di protezione dei fabbricati puntualmente schedati e/o individuati:

ricognizione di eventuali fabbricati di pregio storico ambientale da sottoporre a specifiche modalità d'intervento; ricognizione delle "manifestazioni di interesse" presentate dai cittadini, dagli operatori economici e dai portatori di interessi diffusi per la modifica, laddove risultino coerenti con le caratteristiche del fabbricato e del contesto, delle categorie d'intervento dei fabbricati puntualmente schedati e/o individuati;

- il risparmio di consumo di suolo "variante verde":

ricognizione delle "manifestazioni di interesse" presentate per l'azzeramento o riduzione delle capacità edificatorie dei terreni ai sensi dell'art. 7 della LR. 4/2015 che riguardino aree la cui trasformazione, mediante riclassificazione, sia coerente con la finalità di riduzione del consumo del suolo. Le aree da riclassificare saranno valutate rispetto la loro estensione, la coerenza rispetto al contesto urbanistico, la presenza di opere di urbanizzazione, ecc.. tali aree non dovranno precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni urbanisticamente rilevanti;

- allineamento alla vigente normativa e disciplina sovraordinata:

adeguamento della pianificazione vigente ai dettami delle nuove norme urbanistiche nazionali e regionali, in particolare la:

- LR. 51/2019 "recupero dei sottotetti a fini abitativi" recepimento delle condizioni e dei limiti di applicazione;
- " LR. 14/2017 "consumo del suolo", recepimento della variante 1 al PAT;
- DPR.380/2001 come modificato dalla L. 5/2019 per gli interventi sul patrimonio esistente e le norme per le distanze;

- eventuali piccole modifiche/rettifiche/correzioni/integrazioni al PI vigente:

si provvederà eventualmente ad apportare limitate modifiche e/o rettifiche e/o correzioni e/o integrazioni al PI vigente sulla base di errori riscontrati dall'Ufficio (aggiornamento: base cartografica, vincoli, fasce di rispetto, zonizzazione, ecc) o di segnalazioni o richieste prodotte a mezzo "manifestazioni di interesse" da parte dei privati;

- revisione delle regole di piano (NTO):

adeguamento delle norme tecniche operative e del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale in recepimento ai nuovi disposti normativi e/o che risulti funzionali ad una migliore definizione e applicazione della disciplina urbanistica comunale vigente. In particolare per i criteri d'intervento (strumenti urbanistici,



interventi diretti) e la classificazione delle destinazioni d'uso ammissibili (residenziale, produttivo, servizi, etc) anche mediante la regolamentazioni di interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.

- accordi pubblico privati "art. 6 LR.11/2004"

Ai sensi dell'articolo 6 della LR. 11/2004 nella formazione della variante potranno essere recepiti progetti ed iniziative di "rilevante interesse pubblico"; tali proposte saranno finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Tali accordi dovranno rispondere alle caratteristiche fissate all'art. 52 delle NTO del PI e dovranno essere coerenti con gli obiettivi previsti nel presente Documento Programmatico Preliminare.

In particolare, presupposto per la formazione di tali accordi sarà il contenuto del "rilevante interesse pubblico o plus valore" anche in relazione al principio perequativo cui art. 49 delle NTO del vigente PI ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, da valutarsi in funzione:

- ⇒ della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto e/o dalle ricadute economiche e/o dalle opere pubbliche aggiuntive previste;
- ⇒ dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto (contributo straordinario e/o perequazione) che la proposta determina.

## 1.6. Il percorso amministrativo

### Articolo 18 della LR. 11/2004

(...)

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del

Il procedimento di formazione, efficacia e di variante del PI è normato dall'art.18 della LR. 11/2004.

#### ITER:

1. DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO: l'Amministrazione Comunale predispone un documento che introduce e precede la variante al PI, 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. PREDISPOSIZIONE DI LINEE GUIDA PER L'INDIVIDUAZIONE DI AREE NELLE QUALI PROGRAMMARE INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE;
3. ATTIVAZIONE DI BANDI: individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, accordi pubblico privato, schedatura annessi non più funzionali al fondo, modifica categoria di intervento edifici catalogati, riconoscimento manufatti incongrui;
4. PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE: dopo l'illustrazione del Documento del Sindaco dovranno essere attivate forme di consultazione, partecipazione e di concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate, cittadinanza;



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.  
(...)

## 5. ELABORAZIONE DEL II° PI: avverrà in tre fasi:

**Fase 1:** predisposizione di una variante parziale relativamente l'istituzione del RECRED cui LR. 14/2019, l'inserimento di puntuali modifiche alle NTO;

**Fase 2:** predisposizione di una variante parziale relativamente alla riclassificazione di aree edificabili in inedificabili (varianti verdi) ed eventuale recepimento di proposte di accordo pubblico privato;

**Fase 3:** ricomposizione cartografica e normativa dello stato pianificatorio vigente in adeguamento alle varianti parziali già approvate ed eventuale recepimento delle richieste derivanti dalla fase di concertazione e stesura del piano complessivo con i contenuti cui art. 17 della LR. 11/2004 ed eventuale recepimento del regolamento edilizio tipo (RET);

Potranno essere redatte ulteriori varianti nel rispetto degli obiettivi fissati dal presente documento del sindaco in relazione a diverse aree tematiche, opportunità o occasioni. Ovvero in forza al presente documento, si potranno produrre varianti formalmente distinte, con procedimenti amministrativi fra loro separati e asincroni.

**6. ACQUISIZIONE DEI PARERI:** prima dell'adozione dovranno essere inviate agli enti competenti (Genio Civile e Consorzi di Bonifica) la richiesta di parere relativamente alla Compatibilità Idraulica. I pareri relativi dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione della variante.

Se la variante al PI non riguarda temi cui al parere Ufficio VAS n. 259 del 14.01.2021 la stessa dovrà essere sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

**7. ADOZIONE:** la variante è adottata dal Consiglio Comunale.

**8. DEPOSITO:** entro otto giorni dall'adozione, la variante al PI è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo online del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

**9. PERIODO DESTINATO ALLE OSSERVAZIONI:** entro i successivi trenta giorni chiunque può formulare osservazioni.

**10. EFFICACIA:** il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo pretorio del Comune;

**11. TERMINE:** 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.



### 1.7. Concertazione e partecipazione nei PI

#### Articolo 5 della LR. 11/2004

1. I comuni, le province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.

(...)

### 1.8. Il ruolo dei privati nelle scelte dei PI

I metodi dell'ascolto della società locale attraverso l'urbanistica partecipata permettono 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 II° PI di tali metodiche, oltre a recepire le indicazioni della Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro del territorio comunale e il consolidamento di modalità innovative nel rapporto fra Amministrazione e Cittadini.

Un processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo della città deve porsi alcuni principali obiettivi tra i quali:

- **coinvolgere la comunità locale** nella costruzione di una visione comune dello sviluppo del territorio, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- **utilizzare la conoscenza specifica del territorio** da parte di abitanti e attori organizzati, che costituisce una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale;
- **mettere a frutto la competenza progettuale** presente fra gli abitanti;
- **contribuire a fare della costruzione del piano** un evento nel quale la società locale sia mobilitata con continuità.

La modifica della destinazione delle aree, una volta inserite nel PI, determina la variazione della condizione fiscale delle stesse. Come noto, il PI rende attuabili le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi codifica le condizioni urbanistiche 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.

Il PI si delinea come documento progettuale destinato a contenere la **parte operativa** e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione il PI è uno **strumento flessibile** che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori di fondo dettati dal PATI, individua le azioni programmatiche destinate ad essere realizzate nel breve periodo pena la loro decadenza.

Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo determinante all'attività di partecipazione dei privati nella fase di definizione dei contenuti stessi del Piano mediante la predisposizione di specifici avvisi ed inviti per intercettare le **"manifestazioni di interesse"** da parte della cittadinanza.

Le manifestazioni di interesse vanno considerate come **contributi** alla formazione del piano, utili a **orientare le scelte**; si precisa che tali manifestazioni non vanno considerate come la lista dei **"desiderata"** della popolazione la cui somma definisce i contenuti di piano.

Nella fase di concertazione alla formazione del piano saranno attivati specifici bandi per:

- l'individuazione di manufatti incongrui (art. 4 co. 3 LR. 14/2019)



- e la modifica delle categorie di intervento di fabbricati soggetti a grado di protezione;
- l'individuazione di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
  - l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione (art. 17 co.4bis LR. 11/2004) o interventi di saturazione e completamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
  - l'individuazione di accordi pubblico privato (art. 6 LR. 11/2004) per interventi di rilevante interesse pubblico.



## 2. Regole di gestione del PI

### La forma del Piano

#### 2.1. Monitoraggio delle trasformazioni

##### Articolo 11bis della LR. 11/2004

1. L'aggiornamento del quadro conoscitivo predisposto dal comune per il piano degli interventi (PI) e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del solo monitoraggio.

Il PAT attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Con l'adozione di misure di monitoraggio degli effetti ambientali dell'attuazione del Piano degli interventi è possibile individuare gli effetti positivi e quelli negativi e di conseguenza, adottare opportune misure correttive.

L'attività di monitoraggio rappresenta quindi lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale può verificare con cadenza periodica la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e gli obiettivi di miglioramento della sostenibilità generale che ci si è posti in fase di redazione.

Il monitoraggio trova concreta attuazione nella misurazione periodica di indicatori appositamente selezionati. Esso dovrà avere riscontro nell'attività di reporting, che ha la funzione di conservare la memoria del piano.

L'archivio dei rapporti ha anche la funzione di processo di apprendimento che avviene anche attraverso errori (di previsione, valutazione, etc.).

Gli aspetti principali degli indicatori sono la frequenza temporale di misurazione, lo spazio cui si riferisce il rilevamento e le unità di misura.

#### 2.2. Programma triennale delle opere pubbliche

Il Piano degli Interventi si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal PAT che verranno attuati nel PI.



### 2.3. Quadro sinottico delle attività

