

COMUNE DI ZUGLIANO (VI)

Settore Pianificazione del territorio, Edilizia privata, Attività economiche



Piano degli Interventi n. 10 - variante

DOCUMENTO **P**ROGRAMMATICO

proposto dal Sindaco

art. 18, comma 1, L.R. n. 11/2004

Illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 23/05/2016 delibera n°40

INDICE

| | |
|---|---------|
| Premessa | pag. 3 |
| Riferimenti normativi..... | pag. 5 |
| Obiettivi generali e specifici del PATI | pag. 6 |
| Contenuti del Piano degli Interventi – variante n. 10 | pag. 7 |
| Modalità di svolgimento della concertazione e partecipazione | pag. 10 |
| Collegamento al Programma Opere Pubbliche e sostenibilità economica | pag. 10 |

Premessa

Le Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 e s.m.i. avente ad oggetto "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio comunale o intercomunale (PAT o PATI) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Zugliano, con Delibera Consiliare n. 10 del 10.01.2008, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) denominato "*Terre di Pedemontana Vicentina*", ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., approvato dalla Conferenza dei Servizi tenutasi il 12.09.2008 e successivamente ratificato dalla Regione del Veneto con Delibera di Giunta Regionale n. 2777 del 30.09.2008 (pubblicata sul B.U.R. n. 87 del 21.10.2008).

Il PATI "*Terre di Pedemontana Vicentina*" è lo strumento urbanistico vigente che definisce criteri, regole, scelte strategiche e strutturali per i territori dei Comuni di Breganze , Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano.

Secondo quanto indicato dall'art. 12 della L.R. 24.04.2004 n. 11, il PI "*è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità*".

Il PI, proprio in virtù delle sue caratteristiche operative, è uno strumento urbanistico flessibile che può interessare tutto o in parte il territorio comunale, oppure disciplinare solo alcuni tematismi.

Il Comune di Zugliano è già dotato del Piano degli Interventi che è stato oggetto di successive varianti, così di seguito descritte:

- **PI n. 1** adottato con delibera di C.C. n° 8 del 29.01.2009 ed approvato con delibera di C.C. n° 29 del 20.04.2009. Con il primo PI l'Amministrazione Comunale ha avuto, come obiettivo principale, l'adeguamento del piano ai contenuti del PATI;
- **PI n. 2 - variante** - adottato con delibera di C.C. n° 53 del 14.09.2009 ed approvato con delibera di C.C. n° 81 del 05.12.2009. Il PI n. 2 l'Amministrazione Comunale ha recepito un accordo pubblico-privato stipulato con la ditta Selene srl in merito all'attuazione del Piano Particolareggiato denominato "*Rozzola*";

- **PI n. 3 – variante** – adottato con delibera di C.C. n. 66 del 16.11.2010 ed approvato con delibera di C.C. n. 20 del 04.04.2011. Con il PI n. 3 l'Amministrazione Comunale ha approvato una generale rivisitazione dei centri storici, al recepimento di n. 12 proposte di accordo pubblico-privato redatte ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, all'individuazione del nuovo tracciato della viabilità da realizzare in località Centrale e all'accoglimento di specifiche richieste presentate da cittadini al fine di rispondere ad esigenze sociali ed economiche;
- **PI n. 4 – variante** approvato con delibera di C.C. n. 45 del 26.09.2011 con il quale l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto, in variante al Piano degli Interventi, presentato dalla Distilleria Zanin srl a' sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 (procedimento di Sportello unico);
- **PI n. 5 – variante** adottato con delibera di C.C. n. 34 del 04.07.2011 ed approvato con delibera di C.C. n. 46 del 26.09.2011. Con il PI n. 5 l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto definitivo della bretella di collegamento tra il P.P. Rozzola e via Ca' Nova ed è stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio delle opere inerenti la suddetta viabilità.
- **PI n. 6 – variante** – adottato con delibera di C.C. n. 10 del 25.02.2013 ed approvato con delibera di C.C. n. 39 del 08/07/2013. Con il PI n. 6 l'Amministrazione Comunale ha approvato un ridimensionamento delle aree di espansione residenziale, ad approvare precisi interventi puntuali per rispondere a precise esigenze dei cittadini, a promuovere una mobilità sostenibile con individuazione di nuove opere di raccordo con marciapiedi e piste ciclabili esistenti.
- **PI n. 7 – variante** – adottato con delibera di C.C. n. 48 del 21/09/2015 ed approvato con delibera di C.C. n. 66 del 16/12/2015 con il quale l'Amministrazione Comunale ha approvato la modifica di destinazione urbanistica di un'area per la costruzione di una palestra contigua alla scuola primaria "A. Fabris" nel capoluogo di Zugliano;
- **PI n. 8 – variante** - approvato con delibera di C.C. n. 3 del 15/02/2016 con il quale l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto, in variante al Piano degli Interventi, presentato dalla Ditta Autotrasporti di Passuello Eliseo snc di Passuello Eliseo e Figli in variante n. 1 al PATI e in variante n. 8 al PI. Il progetto approvato consiste nell'ampliamento del parcheggio aziendale;
- **PI n. 9 – variante** – in corso di approvazione, con il quale l'Amministrazione Comunale sta approvando una modifica alla destinazione urbanistica di un'area in prossimità degli impianti sportivi per realizzare il Nuovo Centro Comunale di raccolta.

Se si escludono le ultime 3 varianti allo strumento urbanistico effettuate per attuare specifici progetti, l'ultimo aggiornamento al Piano degli interventi è stato effettuato nel 2013.

A distanza di tre anni, l'Amministrazione Comunale ritiene necessario una revisione del Piano nel perseguimento degli obiettivi di contenimento del consumo del suolo e del recupero degli insediamenti esistenti, ossia, più in generale, con il fine di promuovere l'inversione del processo di urbanizzazione del territorio.

Per la redazione del PI, la legge urbanistica regionale stabilisce che il Comune, nel momento in cui intraprende la redazione del piano, redige un Documento, definito anche "*Documento del Sindaco*", che evidenzia le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, in definitiva, gli obiettivi del nuovo strumento urbanistico.

Il *Documento del Sindaco*, presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza, oltre che per la fase tecnica di redazione del Piano degli Interventi, per consentire la partecipazione ai Cittadini, agli Enti Pubblici ed alle Associazioni economiche e sociali, ai "portatori di interesse" in generale, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

La disciplina del piano degli interventi è radicalmente innovativa in quanto impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano

Riferimenti normativi

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'art. 17 della L.R. n° 11/2004, nonché, alcune indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali.

L'art. 18 della L.R. n° 11/2004 disciplina l'iter di approvazione del piano.

Si rileva che, dopo la presentazione del Documento del Sindaco, il Piano degli Interventi sarà successivamente adottato dal Consiglio Comunale e depositato presso la sede del Comune a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi decorsi i quali chiunque potrà formulare le proprie osservazioni entro i successivi trenta giorni.

Dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito Internet del Comune, su almeno due quotidiani locali nonché a mezzo di manifesti affissi nelle bacheche e nei principali luoghi pubblici.

Infine, il Consiglio Comunale approverà lo strumento urbanistico esprimendo il proprio parere in ordine alle osservazioni pervenute.

Il piano diventerà efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Obiettivi generali e specifici del PATI

Dalla lettura della Relazione di Progetto allegata al PATI, si rilevano tre obiettivi generali perseguiti dalle Amministrazioni Comunali:

1. Valorizzazione e salvaguardia del territorio agricolo e delle risorse naturali presenti in esso.
2. Sviluppo sostenibile dell'edificazione residenziale, industriale e commerciale e valorizzazione delle componenti storiche (ville venete, edifici storico-monumentali, ecc.).
3. Creazione dei presupposti per l'implementazione di una rete di servizi infrastrutturali a livello intercomunale

I tre obiettivi principali sono sviluppati, poi, con obiettivi specifici riferiti a tre sistemi territoriali: ambientale, insediativo e infrastrutturale.

Più precisamente, per il Sistema Ambientale gli obiettivi sono:

1. Tutela delle colline, dei con visivi, degli ambiti di linea d'orizzonte e del paesaggio in generale.
2. Incentivazione al recupero delle contrade e dei borghi antichi.
3. Creazione di un parco dell'Astico appositamente contraddistinti da una ATO unica per tutti i comuni che ha una funzione di collegamento e linfa per tutti gli interventi naturalistici da eseguire (parchi, percorsi, etc).
4. Valorizzazione delle specificità esistenti nel territorio in particolare per le colline delle Bregonze, la collina di Sarcedo e di Montecchio Precalcino e nelle colline di declivio di Lugo di Vicenza, Fara Vicentino, Salcedo e Calvene, ipotizzando forme di tutela non vincolistiche, che consentano sia la creazione di percorsi natura, sentieri naturalistici ma anche interventi di edificazione residenziale o turistica, compatibili con il paesaggio e con la natura morfologica e geologica dei luoghi.
5. Recupero delle cave dismesse presenti su tutto il territorio, ma in particolare nel territorio di Montecchio Precalcino, formulando proposte per il recupero di questi ambienti trasformati, anche utilizzando, per alcune, la procedura della ricarica artificiale della falda e formulando principi comuni con azioni specifiche a salvaguardia dell'integrità del territorio.

Per il Sistema insediativo gli obiettivi specifici sono:

1. Tutela dei molti edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi ineditati di carattere pertinenziale, dei parchi e giardini di interesse storico architettonico esistenti in tutti i comuni (ville venete, molini, edifici della tradizione agricola, ecc.).
2. Incremento sostenibile della popolazione in relazione al dimensionamento e alla SAU.
3. Individuazione, promozione e formazione di aree produttive intercomunali.
4. Individuazione di una serie di criteri certi per la regolazione dell'edificabilità, della perequazione, degli accordi pubblico-privato e dei crediti edilizi.

5. Ampliamento delle attività e ricettività del settore turistico – ricettivo.

Per il Sistema infrastrutturale gli obiettivi specifici sono:

1. Creazione di una rete di strade di collegamento di interesse intercomunale.
2. Creazione delle condizioni base per lo sviluppo di una rete di servizi intercomunali.

Contenuti del Piano degli Interventi n. 10 - variante

Con il Piano degli Interventi n. 10 - variante - del Comune di Zugliano ed in attuazione degli obiettivi del PATI, si intendono sviluppare le seguenti tematiche:

Sistema insediativo: promuovere la rigenerazione urbana

Lo strumento urbanistico in progetto provvederà ad effettuare una ricognizione ed una riclassificazione delle aree decadute a' sensi dell'art. 18 c. 7 della L.R. n. 11/2004, ossia, di quelle aree di trasformazione o espansione, ovvero soggette a nuove infrastrutture e a servizi, che erano state approvate nelle precedenti varianti al Piano degli Interventi e che, adesso, per mancata approvazione degli strumenti attuativi o dei progetti esecutivi, sono decadute per decorrenza dei termini.

Con la variante al Piano si procederà ad una verifica della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente al fine di soddisfare specifiche esigenze abitative dei cittadini e favorire il recupero degli edifici esistenti. A tale fine saranno verificate le proposte dei cittadini per correggere eventuali imprecisioni, nonché per inserire nuove previsioni o provvedere all'aggiornamento e/o alla modifica di previsioni puntuali nei centri storici, all'interno dei nuclei agricoli e contrade e nelle zone agricole.

Obiettivo importante della variante è promuovere la rigenerazione urbana: puntare alla riqualificazione dell'esistente favorendo interventi che creino un effetto volano sul contesto già urbanizzato, evitando ulteriori sprechi di territorio, valorizzando, invece ciò che esso già offre, a partire dai centri storici.

Potranno essere oggetto di valutazione nel rispetto dei principi di promozione sociale ed economica del Comune di Zugliano, interventi per nuove edificazioni da attuarsi nel rispetto dei criteri perequativi che saranno approvati con specifico atto di indirizzo del Consiglio Comunale.

Inoltre, nel rispetto dei principi di valorizzazione e riordino delle zone agricole, il PI potrà recepire richieste di intervento presentate dai cittadini per soddisfare esigenze famigliari nonché proposte per l'applicazione del credito edilizio a' sensi dell'art. 5 delle NTO del PI al fine di procedere alla demolizione delle opere incongrue o degli elementi di degrado.

Sistema infrastrutturale ed aree per servizi: promuovere la mobilità sostenibile

Con la nuova variante al Piano degli Interventi l'Amministrazione Comunale intende promuovere la realizzazione di una mobilità sostenibile, grazie all'individuazione di nuovi tracciati per la costruzione di piste ciclabili ovvero per la realizzazione di collegamenti tra tratti di piste ciclabili esistenti. Le finalità sono quelle di creare dei collegamenti in sicurezza tra le frazioni ed il capoluogo che possano essere agevolmente utilizzati dai cittadini sia per lo svolgimento delle ordinarie attività quotidiane (scuola, lavoro, shopping), sia per motivi di relax ed occupazione del tempo libero.

Inoltre, la variante al Piano degli Interventi intende promuovere una ricognizione delle aree per servizi esistenti ed una programmazione di eventuali nuove aree in relazione a specifiche finalità di carattere pubblico che potrebbero essere evidenziate durante lo svolgimento della fase di concertazione e partecipazione.

Sistema ambientale: ottimizzare l'utilizzo del suolo

In ottemperanza alle disposizioni della Legge Regionale 16 marzo 2015 n. 4, si darà attuazione alle cosiddette "varianti verdi", ossia, saranno valutate le proposte dei cittadini interessati alla restituzione all'uso agricolo o naturale dei terreni di proprietà. La riclassificazione dei suoli persegue l'obiettivo di contenere il consumo di suolo ed invertire il processo di urbanizzazione del territorio e prevederà due possibili riclassificazioni: la destinazione a zona agricola oppure a verde privato. A tale fine potranno essere oggetto di riclassificazione le aree "di frangia" e quelle che non compromettano la futura attuabilità di previsioni di piano e/o diritti edificatori di terzi. Le "varianti verdi", inoltre, non potranno riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (con trasferimenti di volumetria o crediti edilizi), la propria capacità edificatoria.

Il Piano intende promuovere la valorizzazione delle colline e dei percorsi pedonali naturalistici esistenti al fine di favorire non solo la salvaguardia del territorio ma, pure, di incoraggiare uno sviluppo turistico sostenibile e diffondere la conoscenza e la promozione degli elementi di pregio ambientale e storico presenti sulle colline.

Perequazione urbanistica ed accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23.04.2004 n. 11

La Perequazione urbanistica è uno strumento con il quale l'Amministrazione Comunale persegue l'equa distribuzione tra i cittadini dei vantaggi derivanti dai diritti edificatori riconosciuti ai proprietari degli immobili interessati dagli interventi urbanistici e gli altri cittadini non interessati da tali vantaggi.

A tale fine, in ottemperanza a quanto prescritto all'art. 16 c. 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, nella redazione del presente strumento urbanistico, sarà valutato il maggior valore generato da interventi previsti su aree o immobili. Tale maggior valore sarà suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata e sarà erogato da quest'ultima al Comune secondo una delle seguenti modalità:

- in forma di versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento;
- con cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Ai fini di una trasparente ed omogenea quantificazione del contributo perequativo, l'Amministrazione Comunale approverà uno specifico atto di indirizzo in conformità a quanto stabilito dall'art. 16 c. 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001. La quantificazione e le modalità di corresponsione del contributo saranno definite in specifici accordi che dovranno essere sottoscritti dai cittadini e che l'Amministrazione Comunale recepirà nello strumento urbanistico secondo quanto stabilito dall'art. 6 della L.R. 23.04.2004 n. 11.

Per la costruzione della città pubblica, il Piano potrà, altresì, recepire proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico presentate, anche, da soggetti privati quali elementi qualificanti di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Gli interventi potranno essere oggetto di accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, e comportare, di conseguenza, l'attivazione di procedure di tipo perequativo e/o compensativo, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata.

Dimensionamento ed aggiornamento del quadro conoscitivo

La variante n. 10 al Piano degli Interventi provvederà, innanzitutto, al recepimento cartografico delle varianti al PI già approvate (n. 7, n. 8 e n. 9) ed al relativo aggiornamento del dimensionamento.

Sarà, quindi, verificato ed aggiornato il dimensionamento del Piano degli Interventi a seguito della ricognizione delle aree decadute e si procederà alla verifica del dimensionamento con le nuove previsioni che saranno introdotte con la variante.

Inoltre, in ottemperanza di quanto prescritto dall'art. 11 bis della L.R. 23.04.2004 n. 11, sarà aggiornato il quadro conoscitivo ai fini della trasmissione alla Giunta regionale per il monitoraggio.

Aggiornamento delle Norme Tecniche Operative e della cartografia

In relazione agli interventi di variante del Piano, saranno aggiornate le Norme Tecniche Operative e la relativa cartografia.

Valutazione Ambientale Strategica – VAS – e Valutazione di Incidenza Ambientale – VINCA

In applicazione di quanto previsto dalle deliberazioni della Giunta Regionale n. 1717 del 03/10/2013 e n. 2299 del 09/12/2014, lo strumento urbanistico sarà assoggettato alla verifica di assoggettabilità a VAS e VINCA.

Studio di compatibilità idraulica

In applicazione di quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 2948 del 06/10/2009, le nuove previsioni urbanistiche che dovessero comportare una trasformazione del regime idraulico saranno assoggettate alla Valutazione di compatibilità idraulica al fine di consentire una più efficace prevenzione dei dissesti idraulici ed idrogeologici.

Modalità di svolgimento della concertazione e partecipazione

La redazione del Piano degli Interventi n. 10 – variante - svilupperà le forme della partecipazione del rispetto dei seguenti criteri:

- a) valutazione delle istanze presentate spontaneamente dai cittadini in relazione a specifiche esigenze correlate al fabbisogno abitativo ovvero per l'attivazione di azioni di importante rilevanza socio-economica;
- b) avvio di un percorso di partecipazione coinvolgendo gli organismi della partecipazione, gruppi locali portatori di interesse diffusi, la cittadinanza e gli enti con specifiche competenze in materia.

Collegamento al Programma Opere Pubbliche e sostenibilità economica

Il PI si rapporta al Programma triennale delle opere pubbliche, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal PATI e attuati nel PI

Considerato, inoltre, che per la costruzione della città pubblica il PATI conformemente alla L.R. n. 11/2004 ha individuato nella **perequazione urbanistica** lo strumento che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti e nella **compensazione** e nel **credito edilizio** gli strumenti da privilegiarsi per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana, il PI in applicazione dei criteri perequativi e compensativi, farà riferimento allo specifico atto di indirizzo che sarà approvato dal Consiglio Comunale e che potrà essere aggiornato in funzione degli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione Comunale.

Zugliano, lì 05/05/2016

Il Sindaco
f.to Sandro Maculan