



**Comune di Rubano**  
**Regione del Veneto**  
**Provincia di Padova**

---

# **P.I.**

**Piano degli Interventi (2017/22)**  
artt. 17 e 18 LR. 11/2004

## **Documento Programmatico Preliminare**

*"Documento del Sindaco"*  
art. 18 co. 1 – LR. 11/2004

**Ottobre 2020**

---



## SOMMARIO

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. I contenuti del piano operativo PI.....</b>                           | <b>4</b>  |
| Il ciclo di progetto nella formazione del PI e delle relative varianti..... | 4         |
| 1.1. Finalità.....                                                          | 4         |
| 1.2. Obbiettivi della variante al PI.....                                   | 5         |
| 1.3. I contenuti della variante al PI.....                                  | 5         |
| 1.4. La legge sul contenimento del consumo del suolo.....                   | 10        |
| 1.5. La rigenerazione urbana.....                                           | 12        |
| 1.6. I contenuti specifici della variante al PI.....                        | 13        |
| 1.7. Il percorso amministrativo.....                                        | 14        |
| 1.8. Concertazione e partecipazione al PI.....                              | 15        |
| 1.9. Il ruolo dei privati nelle scelte del PI.....                          | 16        |
| <b>2. Regole di gestione del PI.....</b>                                    | <b>17</b> |
| La forma del Piano.....                                                     | 17        |
| 2.1. Monitoraggio delle trasformazioni.....                                 | 17        |
| 2.2. Programma triennale delle opere pubbliche.....                         | 17        |
| 2.3. Quadro sinottico delle attività.....                                   | 18        |



## Premessa

Tra le finalità della Legge Regionale 11/2004 e della LR. 14/2017 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 Territorio (PAT) del Comune di Rubano si sviluppa sulle scelte del PTCP della Provincia di Padova e del PATI della Comunità Metropolitana di Padova.

Gli obiettivi strategici da perseguire con i PI per garantire nel tempo uno sviluppo qualitativo del Comune di Rubano, 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.

Il presente documento nasce con la finalità di illustrare le procedure, i contenuti e gli obiettivi per la programmazione di specifiche Varianti al Piano degli Interventi per il recepimento delle richieste di riclassificazione di aree edificabili in inedificabili, eventuali integrazioni al PI vigente anche individuando nuove previsioni urbanistiche, modifica alle Norme Tecniche Operative, revisione della classificazione degli edifici soggetti da specifiche categoria d'intervento (gradi di protezione), recepimento dei disposti sul consumo del suolo LR. 14/2017, nell'ambito del programma amministrativo.

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 operativo PI

### Il ciclo di progetto nella formazione del PI e delle relative varianti

#### 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 Rubano ha:

- adottato il PATI della " comunità Metropolitana di Padova" con Delibera di Consiglio Comunale n.46 del 12.12.2009 che è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Regione Veneto e la Provincia di Padova il 18/07/2011. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale è stata pubblicata il 22.02.2012 - n. 50 - il piano è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 21 del 13.03.2012 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione è divenuto efficace;
- adottato il PAT comunale con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 29.10.2013 che è stato successivamente approvato con decreto della Provincia di Padova n. 5 del 16.01.2015, il Consiglio Comunale con [Delibera n.5 del 01/04/2015](#) ha preso atto dell'approvazione con adeguamenti apportati con Decreto dal Presidente della Provincia, il piano è stato successivamente pubblicato nel BUR n.12 del 30.01.2015 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- adottata la variante 1 al PAT comunale, con procedura semplificata cui art. 14 LR. 14/2017, con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 08.10.2019 che è stato successivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 23.12.2019;
- ✓ adottato il primo PI (2017/22) con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29.11.2016 successivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28.03.2017 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- ✓ adottato la variante n°1 al primo PI (2017/22), con delibera di consiglio comunale n. 47 del 08.10.2019, successivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 23.12.2019 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- ✓ adottato la variante n°2 al primo PI (2017/22) - recepimento



RET - con Delibera di Consiglio Comunale n. // del // - attualmente vigono le norme di salvaguardia.

## 1.2. Obbiettivi della variante al PI

### 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 **fissi gli obiettivi della nuova pianificazione**.

Il Documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi e successive varianti. Vengono fissate le mete e gli obiettivi dell'azione dell'Amministrazione Comunale, che saranno resi operativi attraverso specifiche varianti; si ricorda che le previsioni di trasformazione ed espansione riguardanti sia le iniziative private che gli interventi pubblici hanno una durata di 5 anni come stabilito dalla Legge. Il termine quinquennale 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.

## 1.3. I contenuti della variante al PI

### 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

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 tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.

Tale funzione appare del tutto innovativa rispetto all'impianto del "vecchio" PRG in quanto rivendica e impone una capacità di coordinamento con strumenti di settore (vedi opere pubbliche e piani settoriali), programmazione temporale (vedi Programma Pluriennale di Attuazione) e concertazione con le parti private (vedi articolo 6 della LR. 11/2004) poco presenti nei tradizionali strumenti urbanistici generali comunali.

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità



qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

5. il registro dei crediti edilizi;
6. una banca dati alfanumerica [...].

del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socioeconomiche del territorio.

Più in dettaglio il Documento del Sindaco **evidenzia, “secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi”**.

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

L'Amministrazione Comunale di Rubano intende avviare una revisione della propria strumentazione urbanistica ponendo in primo piano alcuni obiettivi comuni 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.

La variante al PI del Comune sarà finalizzata a rispondere alle nuove 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 della variante 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;
- ⇒ le seconde (quelle di portata generale) riguardano l'assetto e la trasformazione del territorio.

La valutazione di tali proposte dovrà tener conto dei limiti stabiliti dalla nuova Legge Regionale n. 14/2017 (consumo del 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 PI nell'ambito del programma amministrativo individueranno gli interventi di carattere urbanistico riguardanti principalmente i seguenti temi:

- 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, 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 della classificazione zonale del Piano, in particolare individuazione e catalogazione dei nuclei residenziali in ambito agricolo come previsto dal PAT e individuazione della rete ecologica in relazione ai sottosistemi ambientali.  
Contemporaneamente attraverso idonee "manifestazioni di interesse" si potrà modificare le zone residenziali esistenti attraverso puntuali modifiche al perimetro e/o l'inserimento singoli lotti edificabili in continuità con il tessuto residenziale esistente. Vi potrebbero essere ulteriori richieste che prevedono il recesso delle previsioni edificatorie (da residenziale ad agricola) o la riclassificazione delle zone territoriale omogenea (da servizi a residenziale). Con la redazione della variante, 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 nel rispetto dell'applicazione del principio perequativo;
  
- interventi all'interno dei tessuti agricoli:  
valorizzazione del territorio agricolo anche mediante inserimento di destinazioni compatibili, regolamentazione delle strutture e degli impianti funzionali all'attività agricola 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:  
individuazione 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;
  - aree di trasformazione urbanistica:  
verifica dello stato di attuazione del PI vigente ed eventuale riclassificazione delle zone di espansione completamente attuate o delle aree soggette a procedimenti SUAP. 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/PATI e con i programmi dell'Amministrazione Comunale, di nuovi ambiti di espansione, sia residenziali sia produttivi, e/o di lotti di completamento e/o di interventi puntuali per rispondere alle esigenze del territorio, il tutto con applicazione del principio perequativo;
  - 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 con applicazione del principio perequativo;
  - ambiti di riqualificazione e riconversione urbana:  
si intende proseguire con il processo di attuazione delle azioni strategiche del PAT/PATI in particolare per gli ambiti di "riqualificazione e riconversione" e per i "contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi" previste dal PAT 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;
  - 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. 14/2019 "Veneto 2050", disciplina per l'utilizzo dei nuovi strumenti in particolare per gli aspetti della riqualificazione urbanistica e la rinaturalizzazione del territorio;
- LR. 30/2016, ricognizione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico e delle aree tutelate per legge, deroghe urbanistiche, ecc;
- DPR.380/2001 come modificato dalla L. 5/2019 per gli interventi sul patrimonio esistente e le norme per le distanze;
- L. 120/2020 e in particolare le modifiche al DPR. 380/2001.

- 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 che risulti funzionale 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 regolamentazione di interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.

Le "regole" del piano dovranno essere adeguate ai contenuti della variante al PAT di adeguamento alla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo (LR. 14/2017) che prevede una riduzione di suolo consumabile in luogo della riqualificazione e riconversione delle aree degradate e, più in generale, del patrimonio edilizio.



- revisione del dimensionamento  
il PI articola per singola Zona Territoriale Omogenea le carature urbanistiche (metri cubi, metri quadri in relazione alle superfici territoriali e fondiarie) e i parametri edilizi (altezze, numeri di piani, distanze, etc.) che determinano le regole di gestione del territorio. Tali parametri potranno subire delle precisazioni necessarie per consentire, nella fase attuativa, una più agile ed efficace realizzazione degli interventi o per rispondere alla necessità di densificare il sistema insediativo al fine di consumare minor suolo agricolo. Nel contempo si prevedrà di monitorare il dimensionamento urbanistico generale e la quantità di consumo di suolo utilizzata nel rispetto del "carico urbanistico complessivo" definito dalla pianificazione strategica.
- 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 nel PAT/PATI e all'art. 10 delle NTO del vigente 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 della "convenienza pubblica" sulla scorta di quanto approvato con DCC. 122/2016 e smi, 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;
  - ⇒ dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto (contributo straordinario e/o perequazione) che la proposta determina.

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

Con la promulgazione della LR. 14/2017 il Piano degli Interventi dovrà orientare le scelte in relazione agli obiettivi e alle finalità che tale legge persegue e in particolare riferimento al contenere l'occupazione di suolo agricolo o naturale per la realizzazione di nuove edificazioni e al favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La LR. 14/2017 stabilisce che il suolo è una risorsa limitata e non rinnovabile e pone i seguenti obiettivi generali:

- ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di

Articolo 17 della LR. 11/2004  
co. 4bis [...] Il comune



procede:

b) all'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, conformemente alle strategie definite dal PAT, 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 le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.

- territorio dove orientare il ripristino della naturalità;
- promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
  - individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;
  - valutare gli effetti degli interventi di trasformazione sulla salubrità dell'ambiente e sul paesaggio;
  - incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
  - ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale;
  - valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
  - rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica;
  - assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini;
  - attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione della città/territorio.

La legge introduce nuovi parametri per il controllo del consumo di suolo e stabilisce restrizioni sulla possibilità assegnata agli strumenti urbanistici comunali di prevedere nuove espansioni che non siano compensate con la restituzione a suolo naturale o seminaturale di pari ambiti.

In particolare, la legge 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 ex art. 6 della LR. 11/2004.

Le varianti al Piano degli Interventi dovranno operare all'interno dei binari fissati dalla legge limitando l'urbanizzazione del territorio e aumentando la salvaguardia del suolo agricolo.

Per **inserire nuove aree di espansione o rinnovare quelle decadute** ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR. 11/2004 nel rispetto dei limiti quantitativi assegnati, si dovrà **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**. Soltanto all'esito della procedura ad evidenza pubblica si addiverrà all'accordo ex 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 negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC - var. 1 PAT approvata con DCC. 61/2019);
- ⇒ 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 ("Piano casa");
- ⇒ 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.

## 1.5. La rigenerazione urbana

I nuovi strumenti di pianificazione della città devono puntare alla **riqualificazione dell'esistente** attraverso l'individuazione di siti di particolare interesse urbano e sociale e alla predisposizione di **programmi di intervento** che assieme al rinnovamento del sito specifico producano un **effetto "volano"** sul contesto.

Il concetto di rigenerazione è associato a quello della costituzione/sostituzione o ricostituzione della centralità urbana. Con rigenerazione si intende una modalità di intervento che prevede una **serie di azioni su un ambito strategico del tessuto urbano messe in relazione dinamica con il tutto, perché la rigenerazione di una parte di territorio faccia da volano al resto.**

Nel sistema urbano di un centro abitato vi sono assi stradali particolarmente accessibili e dunque di elevato valore indipendentemente dalla distanza dal centro, e all'opposto esistono aree centrali o semicentrali degradate, abbandonate che non risultano appetibili e che hanno un valore anche molto più basso del centro del quale fanno parte.

Conseguentemente quanto più l'intervento riguarda porzioni di aree urbane strategiche, tanto più elevate sono le conseguenze sul contesto perché l'innalzamento di valore in una zona strategica si ripercuote sull'intorno in maniera significativa. Mentre un intervento in zone ordinarie ha degli effetti limitati quasi al solo sito di trasformazione.

Per essere efficace, la rigenerazione, deve svilupparsi su tutte le componenti della città: edifici, piazze, strade, reti tecnologiche.

Mediante funzioni molteplici: residenziali, commerciali, di servizio, pubbliche. Introducendo spazi per la mobilità e la sosta, luoghi di incontro. Valorizzando i valori culturali, storici e identitari come spazi verdi, parchi, corsi d'acqua.



Tutti questi sono gli elementi dell'urbano che vanno necessariamente ricompresi (senza esclusione) nel processo di rigenerazione, il quale si propone di rimettere ordine, dare valore, ricostruire significati anche simbolici, migliorare la vivibilità, aumentare la sostenibilità (cioè ridurre il consumo di risorse), ricostituire funzioni, in un progetto integrato e nelle parti significative della città: non tanto e non solo significative perché degradate o abbandonate, ma soprattutto perché meglio di altre possono diffondere sulle restanti parti di città, contaminandole, gli effetti positivi ri-generati.

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

### 1.6. I contenuti specifici della variante al PI

#### Articolo 18 della LR. 11/2004

Co.5: Il PI è formato da:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) le norme tecniche operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) il registro dei crediti edilizi;
- f) una banca dati alfanumerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

- **predisposizione di idonee linee guida per l'individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione - art. 17 co. 4bis LR. 11/2004** - è lo strumento per la valutazione delle proposte di intervento in aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione mediante criteri di tipo qualitativo, prestazionale ed economico;
- **pubblicazione avviso/bando per raccogliere manifestazioni di interesse di privati/imprese/portatori di interessi diffusi** è lo strumento che verrà utilizzato per acquisire i contributi puntuali della cittadinanza alla definizione delle scelte di piano secondo le priorità stabilite dall'Amministrazione attuando così un percorso trasparente di concertazione;
- **zonizzazione di piano aggiornata:** aggiornamento/modifica degli elaborati del PI vigente (tavole al 5.000, al 2.000 ed eventuali elaborati di maggior dettaglio e relazioni) necessari a recepire le variazioni alla strumentazione urbanistica apportata con la formazione della variante al PI secondo gli obiettivi della variante stessa;
- **norme tecniche operative, prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale aggiornato, schedature:** adeguamento ai nuovi disposti necessari al recepimento degli obiettivi fissati dalla presente variante nonché modifiche necessarie a migliorare l'apparato normativo;
- **registro crediti edilizi:** predisposizione del registro dei crediti edilizi stabilito dalla LR. 11/2004;
- **registro dei rapporti con il PAT:** aggiornamento degli elaborati di verifica del dimensionamento generale da utilizzarsi per il riscontro della coerenza del PI con il PAT/PATI (in particolare per la verifica del parametro del consumo del suolo e del dimensionamento urbanistico massimo);
- **banca dati aggiornata:** aggiornamento del Quadro Conoscitivo (QC) ai sensi dell'art. 17 co. 5 f) ai fini del monitoraggio e dello svolgimento dell'osservatorio della pianificazione territoriale ed urbanistica.



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

### 1.7. 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 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.

(...)

#### 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. 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.

4. ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PI: la redazione della variante al PI avverrà in due fasi: redazione di una Bozza della variante al PI e predisposizione degli elaborati finali a seguito dell'approvazione formale della bozza da parte dell'Amministrazione Comunale.

5. 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 riguarda temi non valutati dalla VAS del PAT la stessa dovrà essere accompagnata dalla documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità alla VAS.

6. ADOZIONE: la variante è adottata dal Consiglio Comunale.

7. 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 ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

8. PERIODO DESTINATO ALLE OSSERVAZIONI: entro i successivi sessanta giorni chiunque può formulare osservazioni.

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

10. 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.

**La variante al PI, con i contenuti previsti nel presente documento, potrà essere sviluppata per "step" successivi 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.**

Il PI non si configura quindi come uno strumento di gestione discontinuo, da redigersi come una Variante Generale ogni cinque anni, ma il suo profilo è piuttosto quello di un flusso continuo. Una successione di provvedimenti (varianti) relativi a temi specifici, coerenti con la disciplina del PAT/PATI, attenti alle esigenze della contingenza, della domanda residenziale, del fabbisogno di servizi pubblici e privati, delle necessità relative alle attività produttive e commerciali e di valorizzazione del territorio.

## 1.8. Concertazione e partecipazione al 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.

(...)

I metodi dell'ascolto della società locale attraverso l'urbanistica partecipata hanno dimostrato, 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 della presente variante al 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 Comune 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 della città, 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 presenti nella città, 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.

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.

### 1.9. Il ruolo dei privati nelle scelte del PI

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 deve essere pensato come uno **strumento flessibile** che nell'ambito degli indirizzi pianificatori di fondo dettati dal PAT/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 alle forme 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.



## 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/PATI 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/PATI che verranno attuati nel PI.



### 2.3. Quadro sinottico delle attività

