

Comune di Castello di Godego

Provincia di Treviso

Regione Veneto



P.I.

PIANO DEGLI INTERVENTI

(Art. 18 Legge Regionale n° 11/2004)

Documento Programmatico Preliminare 2015

IL SINDACO:

Dott. Pier Antonio Nicoletti

OTTOBRE 2015

INDICE

1	- PREMESSA	1
1.1.	IL PIANO REGOLATORE COMUNALE IN RIFERIMENTO ALLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE...	1
1.2.	LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO STRUTTURALE DEL COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO	1
1.3.	IL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE	1
1.4.	MODALITÀ E PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL P.I. E DELLE SUE VARIANTI.....	2
1.5.	L'AVVIO DEI LAVORI DEL P.I.: IL DOCUMENTO PRELIMINARE 2015 E LA PARTECIPAZIONE	3
2	- OBIETTIVI GENERALI DEL P.A.T.....	3
3	- CONTENUTI GENERALI DEL P.I.	5
3.1.	CONTENUTI.....	5
3.2.	DOCUMENTI DEL P.I.....	6
4	- PARTECIPAZIONE.....	7
4.1.	LE ESIGENZE PREGRESSE DELLA POPOLAZIONE	7
4.2.	GLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO	7
4.3.	LA RACCOLTA E LA VALUTAZIONE DELLE ISTANZE	8
5	- CONTENUTI PRIORITARI DEL P.I. 2015-2020	9
5.1.	ADEGUAMENTO NORMATIVO E RECEPIMENTO DEI CONTENUTI STRUTTURALI DEL P.A.T.....	9
5.2.	RACCORDO CON IL P.R.G. VIGENTE.....	10
5.3.	LA RISPOSTA ALLE ESIGENZE DELLA POPOLAZIONE	10
5.4.	LA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO	11
5.5.	L'ADEGUAMENTO ALLA L.R. N° 50/2012	12
5.6.	IL DIMENSIONAMENTO DEL P.I.....	12
5.7.	LA SOSTENIBILITÀ.....	13

1 - PREMESSA

1.1. Il Piano Regolatore comunale in riferimento alla Legge urbanistica regionale

La Legge Regionale n° 11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio articolando il Piano Regolatore Comunale in uno strumento di carattere strutturale, il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T. o P.A.T.I.), ed in uno strumento di natura operativa, il Piano degli Interventi (P.I.).

Mentre il Piano di **A**assetto del **T**erritorio delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il **P**iano degli **I**nterventi è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., 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 Piano degli Interventi si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi.

1.2. La pianificazione di livello strutturale del Comune di Castello di Godego

Il livello pianificatorio di tipo strutturale e strategico del Comune di Castello di Godego comprende il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), redatto secondo i principi di cui alla L.R. n° 11/2004.

Il P.A.T. del Comune di Castello di Godego, redatto ai sensi dell'art. 15 L.R. n° 11/2004 in copianificazione con la Provincia di Treviso, è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 17/06/2015 ed è attualmente in corso l'iter amministrativo per la sua approvazione.

Il P.A.T. entrerà in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione nel B.U.R. del decreto del Presidente della Provincia di ratifica del provvedimento di approvazione.

1.3. Il Piano Regolatore Generale vigente

Il Piano Regolatore Generale vigente del comune di Castello di Godego è costituito dalla variante generale al P.R.G. del 1998 alla quale sono seguite numerose varianti parziali.

A seguito dell'approvazione del P.A.T. il P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n° 11/2004, diventerà il P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.

1.4. Modalità e procedimento di formazione del P.I. e delle sue varianti

Il procedimento di formazione del P.I. e delle sue varianti è descritto all'articolo 18 della L.R. n° 11/2004 il quale non fa alcuna distinzione di procedimento tra varianti generali e varianti parziali.

Il primo atto per dare avvio ai lavori di formazione delle varianti al P.I. è la presentazione da parte del Sindaco di un documento preliminare al Consiglio Comunale.

Dopo la presentazione del documento preliminare al Consiglio comunale vanno svolte iniziative per la consultazione, la partecipazione e la concertazione con altri Enti pubblici e Associazioni economiche e sociali eventualmente interessati alla formazione delle varianti al P.I.

L'art. 4 delle Norme Tecniche del P.A.T., prevede che *“L'attuazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire anche per fasi successive, attraverso più P.I., che ne predispongono l'attuazione per parti limitate di territorio e/o per temi”*.

Lo stesso art. 4 prevede inoltre che *“ogni P.I. è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale dei vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso”*.

In sostanza il “primo P.I.” potrebbe anche essere formato da più varianti che prevedono l'attuazione delle previsioni del P.A.T. per singoli sistemi funzionali o per parti di territorio dovendo comunque, al fine di delineare un quadro unitario per l'applicazione degli istituti giuridici non previsti dal P.R.G. (credito edilizio, perequazione) e delle misure di mitigazione ambientale, prevedere il completo aggiornamento del suo corpo normativo.

La valutazione sulla modalità di redazione del P.I., attraverso una variante generale o più varianti tematiche sarà eseguita dall'Amministrazione Comunale dopo la raccolta e la valutazione delle istanze dei cittadini relative alla trasformabilità del territorio, in attuazione e coerenza al P.A.T. ed ai suoi principi di sostenibilità.

Il presente documento programmatico preliminare costituisce pertanto il documento a cui farà riferimento il P.I., anche se sviluppato attraverso più varianti che interessano parti limitate di territorio e/o singoli temi.

Conseguentemente all'elaborazione del Piano (o di una sua variante), quest'ultimo verrà adottato in Consiglio Comunale con la successiva pubblicazione (entro 8 giorni dalla data di adozione) per trenta giorni consecutivi. In seguito verranno formulate le osservazioni per ulteriori trenta giorni, il Consiglio Comunale provvederà quindi a controdedurre le osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il P.I. entro i sessanta giorni successivi.

Una copia integrale del P.I. viene trasmessa alla provincia e pubblica sul B.U.R., viene inoltre depositata nell'Albo pretorio del comune dove può essere liberamente consultata per 15 giorni, conclusi i quali il piano diviene efficace.

1.5. L'avvio dei lavori del P.I.: il documento preliminare 2015 e la partecipazione

Il documento programmatico preliminare (o documento del Sindaco) è lo strumento attraverso il quale vengono fissati gli obiettivi della pianificazione operativa che deve essere redatto sia per la redazione del primo Piano degli Interventi, sia per le sue varianti.

Nel documento programmatico preliminare sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Dopo la illustrazione del documento programmatico preliminare da parte del Sindaco in un apposito Consiglio comunale e prima di dare avvio ai lavori di progettazione del P.I., al fine di consentire la massima partecipazione dei cittadini, delle Associazioni economiche e sociali e di tutti i portatori di interessi diffusi, l'Amministrazione Comunale pubblicherà un avviso con allegate le linee guida e la modulistica atta a favorire la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale da parte dei cittadini e della comunità.

2 – OBIETTIVI GENERALI DEL P.A.T.

Gli obiettivi generali della pianificazione comunale di Castello di Godego sono stati definiti nel Piano di Assetto del Territorio. Essi costituiscono il quadro di riferimento all'interno del quale va redatto il Piano degli Interventi e costituiranno quadro di riferimento anche per le sue successive varianti.

Si riportano di seguito gli obiettivi generali per estratto dall'art. 1 delle Norme Tecniche del P.A.T., riferiti ai vari sistemi funzionali:

a) Sistema ambientale e paesaggistico:

- i. *Risorse naturalistiche ed ambientali: mantenere le risorse naturalistiche e la biodiversità, potenziare e migliorare il verde urbano, la tutela e la valorizzazione della Z.P.S., la tutela e la ricomposizione del paesaggio, la tutela e la valorizzazione del patrimonio rurale, con attribuzione di ruolo prioritario per la riqualificazione degli ambiti;*
 - ii. *Difesa e prevenzione dall'inquinamento: tutela e ricomposizione del sistema idrografico; tutela delle falde acquifere; tutela della qualità dell'aria;*
 - iii. *Energia: incentivare il risparmio energetico e l'impiego delle fonti energetiche rinnovabili;*
 - iv. *Difesa del suolo: garantire la sicurezza idraulica del territorio;*
 - v. *Paesaggio di interesse storico-culturale: salvaguardare le attività e le sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, i valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio; favorire la conservazione e ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità; tutelare gli elementi costitutivi del paesaggio di interesse storico culturale prevedendo appropriate tutele ed interventi di recupero e valorizzazione;*
- b) *Sistema insediativo:*
- i. *Assetto fisico-funzionale: promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane attraverso il consolidamento e il riequilibrio delle potenzialità urbane del territorio, mediante recupero, riuso e riqualificazione, con inserimento di nuove funzioni compatibili con la residenza e nuovi servizi;*
 - ii. *Individuazione delle opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi e con riferimento ai fabbisogni locali, nel rispetto del principio dello sviluppo sostenibile;*
 - iii. *Centri storici: integrazione delle politiche di salvaguardia e riqualificazione dei centri storici con le esigenze di rivitalizzazione degli stessi, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo il mantenimento delle funzioni tradizionali, prima fra queste la residenza della popolazione originaria;*
 - iv. *Settore produttivo primario: limitare il consumo di suolo agricolo, tutelare le aziende agricole professionali, promuovere la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, migliorare la compatibilità ambientale delle attività agricole e zootecniche;*
 - v. *Settore produttivo secondario e terziario:*

- 1) *definizione della configurazione del settore produttivo, in termini di riconversione/consolidamento degli insediamenti esistenti e definizione del dimensionamento delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali in coerenza con il principio dello sviluppo sostenibile;*
- 2) *sviluppo di una progettualità strategica, orientata a creare e rafforzare i fattori territoriali di competitività favorendo la costruzione di strategie cooperative e di investimento in progetti e istituzioni comuni, favorendo funzioni sin qui solo in parte sfruttate, quali la comunicazione, il marketing e più in generale l'immagine anche architettonica delle aziende;*
- 3) *sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione;*
- vi. *Settore turistico - ricettivo: promozione del sistema della ricettività diffusa in area agricola; individuazione di aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva;*
- vii. *Servizi: elevare la qualità della vita aumentando la quantità e la qualità dei servizi;*
 - c) *Sistema infrastrutturale:*
 - i. *Infrastrutture a scala sovra comunale: partecipare ai processi di pianificazione sovraordinata e di area vasta;*
 - ii. *Infrastrutture a scala locale: razionalizzazione e riqualificazione della rete viaria locale.*

3 - CONTENUTI GENERALI DEL P.I.

3.1. Contenuti

I contenuti del Piano degli Interventi ovvero, della prima variante al Piano degli Interventi, intesa come la variante generale di adeguamento integrale del P.R.G. vigente al P.A.T., per le parti con esso compatibili, sono espressi nell'art. 17 della legge regionale n° 11/2004, che assegna al P.I. i seguenti compiti:

- a) *suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);*
- b) *individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;*
- c) *definire i parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'articolo 20, comma 14;*
- d) *individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) *definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*

- f) *definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) *individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) *definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) *individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*
- j) *dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*
- k) *dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.*

3.2. Documenti del P.I.

Il Piano degli Interventi, sulla base di quanto previsto dall'art. 17, punto 5 della L.R. n° 11/2004, sarà composto dai seguenti documenti:

- a) I documenti illustrativi del Piano:
 - una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) i documenti progettuali:
 - gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
 - le norme tecniche operative;
 - il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
 - il registro dei crediti edilizi;
- c) i documenti di valutazione:
 - la valutazione di compatibilità idraulica;
 - la valutazione ambientale strategica (qualora necessaria);
 - la valutazione di incidenza ambientale;
- d) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

4 – PARTECIPAZIONE

4.1. Le esigenze pregresse della popolazione

La Regione Veneto, con l'intento di obbligare i Comuni a dotarsi del nuovo strumento urbanistico previsto dalla L.R. n° 11/2004, ha fortemente limitato la possibilità di eseguire varianti urbanistiche (anche le modeste varianti manutentive dei vecchi Piani Regolatori Generali, salvo poche eccezioni) fino a quando i Comuni stessi non si fossero dotati del Piano di Assetto del Territorio.

La formazione del Piano di Assetto del Territorio di Castello di Godego ha comportato tempi abbastanza lunghi, sia per le procedure amministrative di formazione del nuovo Piano, che hanno visto coinvolti una pluralità di Enti che hanno competenza in materia di governo del territorio, sia per le note vicende amministrative che hanno portato alla redazione del Piano prima sottoforma di P.A.T.I intercomunale con il Comune di Loria e poi sottoforma di P.A.T. comunale autonomo.

In questo lungo periodo il Comune non ha pertanto potuto dare risposte alle numerose richieste dei cittadini che manifestavano esigenze di trasformazioni urbanistico-edilizie anche modeste dei propri immobili e rivolte a soddisfare bisogni di tipo familiare e non speculativo.

La prova di ciò è emersa in maniera evidente durante le fasi di consultazione e partecipazione per la formazione del nuovo P.A.T., ove la prevalenza degli interventi e delle richieste da parte dei cittadini ha riguardato il riuso di edifici esistenti o l'aggiunta di nuovo edificato a margine dei tessuti consolidati o all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione e non interferenti con ambiti di valore ambientale o paesaggistico.

4.2. Gli accordi pubblico/privato

Le Norme Tecniche del P.A.T. all'art 5 comma 1 prevedono che *“Il Comune può concludere accordi, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”*.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, in funzione degli obiettivi di sostenibilità ambientale, della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana, del recupero del patrimonio storico-architettonico, della realizzazione di infrastrutture pubbliche,

dell'ammodernamento/rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni /compensazioni ambientali e paesaggistiche ecc., derivanti dagli interventi proposti.

Nel Piano degli Interventi di Castello di Godego tutti gli interventi di consistenza significativa che presentano contenuto di rilevante interesse pubblico saranno sottoposti ad accordo pubblico privato al fine di garantire una maggiore efficacia e realizzabilità delle previsioni pianificatorie comunali.

4.3. La raccolta e la valutazione delle istanze

Per la raccolta o la conferma delle manifestazione d'interesse e delle proposte da parte dei proprietari delle aree e degli operatori aventi titolo verrà pubblicato un apposito Avviso Pubblico. L'Avviso Pubblico, corredato di linee guida e modulistica specifica per varie tipologie di intervento, riporterà i termini e le modalità di presentazione delle richieste e le procedure di valutazione per la loro accoglibilità ed inserimento nel Piano degli Interventi.

Questa modalità di operare, che sottende la volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere prioritariamente con l'attuazione di quelle previsioni che danno risposte ai bisogni reali ed attuali della comunità, comporta l'esercizio di una pianificazione trasparente e partecipata, mirata al raggiungimento di due obiettivi chiave: la costruzione di una prospettiva comune rispetto alla progettazione dello sviluppo futuro del territorio comunale e il consolidamento dei rapporti fra l'amministrazione e i cittadini.

Con questa ottica saranno programmati vari momenti di incontro tra l'amministrazione e i cittadini nelle varie fasi di formazione del Piano:

- successivamente alla presa d'atto del documento programmatico preliminare da parte del Consiglio Comunale ed alla predisposizione delle linee guida e criteri generali al fine di illustrarne i contenuti e raccogliere, anche attraverso l'avviso pubblico, le manifestazioni d'interesse;
- dopo l'adozione, con la pubblicazione del Piano degli Interventi, con la possibilità da parte dei cittadini di presentare delle osservazioni in merito ai suoi contenuti.

In questo contesto, nei limiti della L.R. n° 11/2004 e sulla base delle previsioni del P.A.T., il P.I. potrà recepire le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate dai privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche comunali. Le proposte dovranno coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione (piano triennale delle opere pubbliche) di cui rappresenteranno una delle principali risorse con contestuale garanzia della fattibilità

e dei tempi di esecuzione. Le proposte saranno inoltre valutate in funzione dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che le stesse determinano.

5 - CONTENUTI PRIORITARI DEL P.I. 2015-2020

5.1. Adeguamento normativo e recepimento dei contenuti strutturali del P.A.T.

Il Piano Regolatore Generale vigente a seguito dell'approvazione del P.A.T. diventerà il P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T. Tuttavia tale evoluzione non comporterà l'automatico recepimento dei contenuti innovativi del P.A.T. per cui è importante procedere in tempi rapidi all'elaborazione di un nuovo P.I., in particolare per le seguenti ragioni:

- Il P.R.G. (variante generale) che risale come impianto agli anni '90 (adottato nel 1998 ed approvato nel 2000). Pur essendo stato integrato e modificato con diverse varianti, non si può considerare più attuale per una efficace gestione del territorio;
- Il vecchio P.R.G. che diventerà il P.I. all'approvazione del P.A.T. presenta dei limiti evidenti per i quali non può comunque essere considerato equivalente al P.I., essendo stato concepito e strutturato secondo schemi, regole, obiettivi generali e riferimenti normativi superati. A titolo di esempio:
 - o è privo sia di un'adeguata componente programmatica, coordinata alla valutazione delle disponibilità economiche di spesa, che di una qualsiasi relazione con gli strumenti di settore;
 - o ha introdotto in anticipo, rispetto alla L.R. n° 11/2004, previsioni urbanistiche ispirate a principi perequativi ma non ne ha disciplinato in maniera esaustiva l'applicazione (anche a causa del carattere sperimentale di tale istituto) lasciando molte incertezze interpretative;
 - o ha introdotto la perequazione "a priori", senza alcuna negoziazione con i proprietari dei fondi che si sono visti imposti indici e composizioni rigide dei comparti, con la conseguenza che la maggior parte delle previsioni perequative è rimasta inattuata.

Il nuovo P.I. dovrà quindi prevedere l'adeguamento normativo generale al fine di delineare un quadro unitario anche per l'applicazione degli istituti giuridici non previsti dal P.R.G.:

- la revisione della normativa e più in generale della strategia per l'applicazione della "perequazione urbanistica", intesa come definizione dei criteri e dei modi per ottenere l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri conseguenti alla

urbanizzazione del territorio, in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T. (articolo 7 delle Norme Tecniche);

- il "credito edilizio" e la "compensazione urbanistica" come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale e urbana (articoli 8 e 9 delle Norme Tecniche);
- le modalità di applicazione del "contributo straordinario" in favore del Comune, previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter) D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in misura proporzionale al plusvalore economico conseguente alla modifica operata dalle nuove previsioni urbanistiche.

Il nuovo P.I. dovrà recepire i contenuti strutturali del P.A.T., con l'adeguamento della disciplina sui vincoli e la pianificazione di livello superiore, sulle invarianti rappresentate dalle risorse territoriali geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, paesaggistiche, ambientali, storico-culturali ed agricolo produttive, vale a dire le risorse territoriali ed ambientali assimilabili alle categorie di "beni" la cui presenza è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di Piano.

Il nuovo P.I. dovrà inoltre recepire le indicazioni del P.A.T. sulle fragilità del territorio e cioè sui problemi di diversa natura che condizionano l'uso del territorio e qualche volta lo limitano oppure che esprimono delle criticità legate a disfunzioni, pressioni o rischi che nonostante non impediscano l'utilizzo del territorio, necessitano di operazioni preventive al fine della conservazione delle qualità ambientali e della qualità della vita.

5.2. Raccordo con il P.R.G. vigente

Rispetto alla situazione di transizione verso il nuovo Piano Regolatore Comunale, il P.I. si occuperà in primo luogo di assicurare una disciplina coerente all'esistente, per non generare vuoti normativi o incertezze procedurali anche nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse di predisporre il "primo P.I." attraverso più varianti riferite a singoli sistemi funzionali o parti di territorio.

Poiché con l'entrata in vigore del P.A.T. alcune parti del territorio comunale con previsioni incompatibili nel rapporto P.A.T./P.R.G. diventeranno "aree non pianificate", il primo P.I. dovrà provvedere alla loro pianificazione.

5.3. La risposta alle esigenze della popolazione

Nonostante il Piano Casa, nelle sue varie edizioni, abbia già dato e possa ancora dare risposta a varie esigenze di tipo abitativo di molti cittadini è necessario che il P.I. intervenga nei casi in cui continuano a permanere particolari esigenze, talvolta

impellenti e non derogabili, di buona conservazione e manutenzione degli immobili di proprietà ovvero di poter intervenire tempestivamente per quegli adeguamenti volumetrici delle unità abitative e della loro configurazione planivolumetrica, resi "fisiologicamente" necessari dal rapido mutare delle esigenze familiari.

Nel quadro di questo programma operativo si inserisce l'impegno di affrontare le esigenze puntuali della popolazione, valutando attentamente le proposte e i contributi espressi direttamente dai singoli cittadini. La possibilità di soddisfare le singole necessità particolari, nonché le modalità specifiche con cui sarà possibile pervenirvi, dovrà tuttavia inevitabilmente confrontarsi e trovare congruenza con il quadro di riferimento definito dalla legislazione urbanistica e dal Piano di Assetto del Territorio, orientato verso obiettivi di sostenibilità nella gestione del territorio e delle sue risorse.

5.4. La trasformabilità del territorio

Le previsioni del P.A.T. che comportano trasformazioni territoriali di consistenza urbanisticamente significativa saranno di norma attuate dal P.I. attraverso la conclusione di accordi pubblico privato che potranno recepire i progetti e le iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi dovranno rispondere alle prestazioni e caratteristiche fissate nelle specifiche "Linee guida e criteri generali" stabiliti dal Comune.

In particolare, presupposto per la formazione di tali accordi sarà il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana, del recupero del patrimonio storico-architettonico, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dell'ammodernamento/rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni/compensazioni ambientali e paesaggistiche ecc., derivanti dall'intervento proposto
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che la proposta determina;

La scelta di operare attraverso accordi pubblico/privato per le principali previsioni di trasformazione edilizia consentirà di prevedere solo gli interventi che portano essere effettivamente attuati nell'arco temporale di cinque anni e di valutarle anche in funzione delle espansioni già previste dal P.R.G. o già in corso di trasformazione attraverso Piani Attuativi.

A tal proposito non va dimenticato che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano degli interventi (quindi dall'entrata in vigore del P.A.T.) decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo n° 34 della L.R. n° 11/2004.

5.5. L'adeguamento alla L.R. n° 50/2012

Il nuovo P.I. dovrà contenere l'adeguamento normativo alla legge Regionale 28/12/2012 n° 50 ed al Regolamento Regionale 21/06/2013 n° 1 contenente gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale nel Veneto.

La Regione Veneto con L.R. 28/12/2012 n° 50 ha dato disposizioni per lo sviluppo del commercio al dettaglio in area privata, adeguando l'ordinamento regionale ai principi generali del diritto europeo e statali, con particolare riferimento alla direttiva 2006/123/CE (Direttiva Bolkestein), relativa ai servizi nel mercato interno, nonché al D.Lgs. 26/03/2010 n° 59, di recepimento della citata direttiva.

La L.R. n° 50/2012 intende garantire la libertà di esercizio dell'attività commerciale, prevedendo al contempo l'esercizio di un controllo pubblico, preventivo o successivo, a tutela di motivi imperativi di interesse generale tra i quali la tutela dell'ambiente urbano, del territorio, della sicurezza, della conservazione del patrimonio storico ed artistico.

Per tali finalità è necessario che il nuovo Piano degli Interventi comunale recepisca i criteri e gli indirizzi dettati dalle disposizioni sopra citate, favorendo la localizzazione delle medie e delle grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree dismesse e degradate.

5.6. Il dimensionamento del P.I.

Stante i diversi orizzonti temporali P.A.T. e del P.I. e della possibilità di sviluppare gli obiettivi del P.A.T. attraverso più P.I., risulta coerente distribuire il dimensionamento urbanistico del P.A.T. su un set di più strumenti, non dimenticando tuttavia l'intervallo temporale che intercorre tra la programmazione e pianificazione degli interventi di trasformazione del territorio e la concreta disponibilità di nuove volumetrie immobiliari.

Considerando che il dimensionamento del P.A.T. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative del prossimo decennio mentre il P.I. ha un orizzonte temporale di

cinque anni si ritiene che il primo P.I. possa essere dimensionato per un utilizzo parziale della volumetria disponibile, da impiegare prioritariamente per interventi di rigenerazione urbana. La quantificazione della volumetria da utilizzare nel primo PI verrà effettuata successivamente alla raccolta delle proposte di trasformazione che perverranno al comune a seguito dell'avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni d'interesse.

5.7. La sostenibilità

Partendo dal presupposto che i caratteri generali, l'assetto e la qualità complessiva del territorio che oggi riscontriamo sono anche e in buona parte il risultato della somma, giustapposizione e stratificazione degli interventi minuti operati nel tempo, è necessario che ogni nuovo intervento, indipendentemente dalla sua dimensione, non solo non sia contrastante con gli obiettivi di sostenibilità espressi dal P.A.T., ma altresì cooperi attivamente, per la sua parte, al miglioramento della qualità della vita e del territorio e allo sfruttamento equo e sostenibile delle rispettive risorse.

Il P.I., al fine di ricercare la sostenibilità ambientale, prevederà l'attuazione degli interventi secondo le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale e definirà le tipologie di intervento da assoggettare a mitigazione e/o compensazione, garantendo la realizzazione degli interventi di mitigazione e/o compensazione contestualmente alla trasformazione delle aree.