

Elaborato

DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO
(Art.18/1 L.R. n.11/2004)



Sindaco di Piazzola sul Brenta:
Avv. Valter Milani

Assessore Urbanistica:
Arch. Igor Callegari

Il Responsabile Settore Edilizia
Privata ed Urbanistica:
Dott. Gianni Bozza

Il Segretario Comunale:
Dott.ssa Sandra Trivellato

1) RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano degli Interventi è lo strumento operativo del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale) di cui all'art. 12 della L.R. n. 11/2004:

“La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.)”.

Rispetto alla precedente normativa regionale (L.R. 61/85) si evidenziano alcune sostanziali differenze.

- La distinzione, ormai acquisita nella cultura urbanistica, tra i contenuti del piano strutturale (P.A.T.) e i contenuti del Piano Operativo (P.I.);
- La distinzione, a livello di procedimento, tra il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il Piano Operativo (P.I.).
Il primo, ai sensi dell'art. 14 della legge, prevede un iter di approvazione ancora tradizionale, abbastanza simile ai procedimenti ex L.R. 61/85 (adozione comunale – approvazione della Provincia, ovvero della Regione seppure in un contesto di concertazione con gli enti territoriali).
Il secondo, regolamentato dall'art.18, resterà di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale;
- L'adozione di un processo di formazione del P.I. analogo a quello del P.A.T., aperto cioè alla concertazione e partecipazione della popolazione, delle associazioni portatrici di interessi diffusi, dell'imprenditoria locale (art. 5 L.R. 11/2004);
- L'acquisizione, nel processo di formazione e attuazione del P.I., del fattore “tempo”, quale parametro condizionante l'attuazione delle previsioni urbanistiche operative.
E quindi il P.I. inteso anche come “Piano Pluriennale di Attuazione” (P.P.A.) e perciò come strumento programmatico temporalmente definito, coincidente con i tempi di vigenza dell'amministrazione comunale (il c.d. “Piano del Sindaco”);
- La necessità di coordinamento con i piani operativi delle opere pubbliche del comune. E, quindi, l'esigenza di un riscontro concreto – operativo - delle previsioni del P.I. con il “*Piano triennale delle opere pubbliche*” e del bilancio pluriennale del Comune.

L'articolo 17 della L.R. 11/2004 elenca i contenuti del Piano degli Interventi.

Ci interessa, in particolare, i riferimenti ai commi 1 e 2a:

- **comma 1:** *“il P.I. 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”.*

Di questi temi parleremo nel prosieguo di questo documento.

- **comma 2a:** *“il P.I. in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:*

- a) *suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 50 comma 1, lettera b”.*

Tale provvedimento si è concretizzato nella DGR 3650 del 25 nov. 2008: in tale documento la Regione Veneto provvede ad innovare il riferimento alle disposizioni del D.M. 2 aprile '68 n° 1444 art. 2. (Zone Territoriali Omogenee).

Le Z.T.O. secondo le citate disposizioni della R.V. hanno un contenuto diverso e più ampio.

Si dovrebbe riferirci a “*Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo*” da individuarsi sulla base di un'analisi del “*tessuto urbano*” riferibile ai processi di trasformazione storica dell'edificato, alla presenza di destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato, alle prevalenze di interventi omogenei rispetto alle tipologie edilizie rintracciabili sul territorio (case singole – villini – tipologie a blocco ecc.)

Questo breve excursus si è ritenuto necessario per disegnare un quadro sufficientemente esaustivo dei contenuti del citato art. 17/2a.

Questo Comune ritiene di confermare la classica suddivisione del territorio comunale in Z.T.O. come prescritto dal D.M. 1444/1968 così come integrato dall'art. 24 della L.R. 61/85.
L'Ufficio tecnico ha confermato la funzionalità dell'impianto del P.I. vigente e soprattutto ha evidenziato come la lettura della cartografia di P.I. si sia consolidata in una percezione collettiva ampiamente condivisa.

1.1 – Riferimenti alla legislazione regionale successiva alla L.R. 11/2004

I contenuti ed il procedimento di formazione del P.I. sono rispettivamente definiti dall'art. 17 comma 2 e dall'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11.

Ricordiamo inoltre le recenti disposizioni di legge regionali alle quali il P.I. dovrà rapportarsi (elenchiamo le più significative a livello urbanistico).

Tali disposizioni vengono a costituire un quadro integrativo alla L.R. 11/2004:

- Legge Regionale 28/12/2012 n° 50 – Sistema Commerciale
 - Temi aventi incidenza urbanistica
 - Dotazione parcheggi
 - Individuazione perimetri ex DGR 1047/2013.
- Legge Regionale 6/6/2017 n° 14 – Misura di programmazione e di controllo sul contenimento del Consumo di suolo.
- Legge Regionale 4/4/2019 n° 14 – Politiche di riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio.
- Legge Regionale 4/04/2019 n° 14 – Veneto 2050
 - Politiche di riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio.
- Legge Regionale 23/12/2019 n° 51 – Recupero sottotetti.
- Legge Regionale 10/09/2019 n° 38 – Norme sulla prevenzione e cura del disturbo da gioco d'azzardo patologico.
- D.G.R. n° 263 del 2 marzo 2020.
 - Atto di indirizzo “Crediti Edilizi”
 - L.R. 6 giugno 2017 n° 14 art. 4/2d
 - L.R. 4 aprile 2019 n° 14 art. 4/1
 - Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi.
 - Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione.
- Decreto del Direttore dell'Unità Organizzativa Urbanistica n° 1 del 6 dic. 2018
 - Direttore dell'Unità Organizzativa Urbanistica
 - “Aggiornamento delle specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei comuni “.
- D.G.R. 21 gennaio/2020 n° 61 – Approvazione scheda “Valutazione facilitata di assoggettabilità” (V.A.S. facilitata)
- D.C.R.V. n° 62 del 30 giugno 2020 – Approvazione P.T.R.C..

2) FORMAZIONE DEL P.I. **DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO**

Il procedimento di formazione del P.I. è regolamentato dall'articolo 18 della L.R. n.11/2004.

Interessa, in questa sede, particolarmente il punto 1 dell'articolo citato che recita:

1. Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio comunale.

L'articolo, quindi, assegna al “Sindaco” la funzione di programmare i contenuti del P.I. attraverso un documento da “illustrare” in Consiglio comunale in una “apposita” seduta.

Il “documento programmatico del Sindaco” è, quindi, particolarmente significativo, non solo in relazione al processo di partecipazione alle scelte operative del P.I., ma anche in riferimento alla concreta possibilità di attuazione delle previsioni del P.I..

Concertazione e partecipazione

Alla fase di “Concertazione e partecipazione” di cui all’art.5 della L.R. 11/2004 e (in particolare) all’art.18/2 LR 11/2004 l’Amministrazione Comunale ha già proceduto, attraverso alcuni avvisi pubblici, al coinvolgimento della popolazione nella fase propedeutica di formazione del P.I..

In particolare, il Comune ha già provveduto a notificare, ai proprietari delle aree assoggettate a P.U.A., gli obblighi derivanti dall’applicazione dell’art. 18 L.R. 11/2004

- comma 7 (decadenza quinquennale delle aree P.U.A. non oggetto di convenzione)
- comma 8 (proroga del termine quinquennale di decadenza previo versamento di un contributo pari almeno all’1% del valore delle aree).

Il Comune ha provveduto, altresì, a notificare la richiesta di integrazione alla domanda di quanti hanno richiesto il cambio di destinazione d’uso delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola (art. 43/2 L.R. 11/2004)

La partecipazione si è, altresì, concretizzata con la presentazione da parte dei cittadini di numerose “manifestazioni d’interesse” che saranno valutate puntualmente dall’Amministrazione Comunale.

Questi i temi prioritari oggetto di P.I.:

- **Inserimento Accordi pubblico-privato (ex art. 6 L.R. 11/2004);**
Riguardano:
 - interventi di nuova edificazione (all’interno delle aree trasformabili del PAT);
 - interventi di riqualificazione urbanistica (art. 19/f L.R. 11/2004) riguardanti il “riordino delle aree dimesse, degradate” anche con il “completamento dell’edificato”.
- **Completamento dell’edificazione negli “ambiti di urbanizzazione consolidata” (art. 21/1a N.T. – PAT);**
- **Nuova edificazione e/o di sostituzione dell’edificato incongruo negli ambiti di “edificazione diffusa” (art. 21/1c N.T. – PAT)** seppure nel rispetto rigoroso della “disciplina” ivi specificata; (interventi singoli, limitati al lotto di proprietà giustificati da necessità di carattere familiare).
- **Inserimento schedature** relative ad “annessi non più funzionali alle esigenze del fondo” (art. 43/2d L.R. 11/2004);
- **Affinamento Norme Tecniche Operative;**
- **Adeguamento alla Variante Parziale al P.T.R.C.** (anno 2020) approvato con Delibera Consiglio Regionale n°62 del 30/06/2020. (La Variante Parziale al P.T.R.C. riguarda l’attribuzione delle funzioni paesaggistiche alla Regione e l’aggiornamento dei contenuti territoriali in ordine al regime vincolistico);

Ricordo come il P.I. abbia anche la valenza propria di Piano Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) e che, quindi, l’accoglimento delle proposte debba essere condizionato alla garanzia dell’attuazione delle stesse nei cinque anni decorrenti dalla data di approvazione del P.I. (***in accordo con le disposizioni dell’art. 18/7 della L.R. 11/2004, ove viene codificata la decadenza quinquennale delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi***).

2.1 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO (art. 36 L.R. 11/2004) (D.G.R. 263 del 02/03/2020)

All’art. 4/2d la legge R. 14/2017 delega la Giunta Regionale a stabilire “*le regole e le misure applicative e organizzative per la determinazione registrazione e circolazione dei crediti edilizi*” di cui al citato art. 36 della L.R. 11/2004.

Il riferimento alla materia del “credito edilizio” ci immerge nelle complesse problematiche della “perequazione” e della “compensazione”, temi questi tra di loro interdipendenti, trattati dalla L.R. 11/2004 agli articoli 35 – 36 – 37.

La Regione Veneto, in attuazione dell’art. 4 L.R. 14/2017 e art. 4 L.R. 14/2019, ha recentemente emanato la DGR 263 02 marzo 2020.

Le N.T.O. dovranno definire:

- le Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi.
- I criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Sulla base di questi indirizzi il P.I. provvederà a proporre lo schema del “Registro Comunale Elettronico dei Crediti edilizi (RECRED)”.

Ricordiamo che tra i crediti edilizi di cui al citato art. 36 L.R. 11/2004 dovranno comprendersi anche i “**crediti edilizi da rinaturalizzazione**” che assumono una fondamentale funzione di intervento nelle operazioni previste agli art. 6 (*Interventi edilizi di ampliamento*) e 7 (*Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio*) della L.R. 14/2019.

Riportiamo in proposito le prescrizioni contenute nella citata DGR 263/2020 (Capitolo 1 – 1/3 parte prima)

“Le valutazioni devono essere effettuate sulla base di metodi e criteri equilibrati ed omogenei, da prefigurarsi nel P.A.T. e da tradursi operativamente in una disciplina di dettaglio nel P.I. dove devono essere specificate anche le modalità di “emissione” del credito edilizio”.

Ricordo, infine, che il Comune seppure dotato di P.A.T., ma ancora sprovvisto di RECRED, dovrà adeguarsi alle norme della L.R. 14/2019 art. 4/8 e, quindi, non potrà “adottare varianti al PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)” fino alla istituzione del RECRED stesso.

3) RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Ritengo opportuno un breve excursus storico sullo stato della pianificazione comunale successive all’entrata in vigore della L.R. n.11/2004:

PATI approvato con Conferenza decisoria il 26.10.2010, ratificata con delibera di Giunta Provinciale n. 49 del 22.02.2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 16.03.2012;

PAT approvato con Conferenza di Servizi del 02.04.2013, ratificata con delibera di Giunta Provinciale n. 82 del 5.06.2013, efficace a seguito della pubblicazione sul BUR del 05.07.2013;

Variante al P.A.T. n. 1 approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 43 del 30.03.2017;

Variante al P.A.T. n. 2 approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 128 del 30.08.2019;

Variante al P.A.T. n. 3 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 15.07.2020;

I^a FASE VARIANTE AL PRG/PI

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 27 del 29.07.13.

Controdeduzioni e approvazione con deliberazione del C.C. n° 38 del 27.11.13.

II^a FASE VARIANTE AL PRG/PI

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 45 del 30.12.13.

Controdeduzioni e approvazione con deliberazione del C.C. n° 11 del 02.04.14.

1^a VARIANTE PARZIALE al PI 2015 (variante di assestamento)

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 12 del 29.04.2015.

Controdeduzioni e approvazione con delibera del Consiglio Comunale n° 40 del 30.09.15.

2^a VARIANTE PARZIALE al PI 2016.

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 40 del 16.11.2016.

Approvazione con delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 30/09/2017.

3ª VARIANTE PARZIALE al PI 2017.

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 12 del 27/04/2017.

Approvazione con delibera del Consiglio Comunale n° 23 del 26/07/2017.

4ª VARIANTE PARZIALE al PI 2018

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 21/03/2018

Approvazione parziale (individuata come variante n° 4/1) con delibera del Consiglio Comunale n° 52 del 05/11/2018.

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA SALA DI CULTO PER LA CONGREGAZIONE DEI TESTIMONI DI GEOVA

Adottato con Conferenza di Servizi del 20/09/2018

Approvazione con Decreto del Presidente della Provincia n° 128 del 30/08/2019.

5ª VARIANTE PARZIALE al PI 2019

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 08/04/2019.

Approvazione con delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 30/09/2019.

6ª VARIANTE PARZIALE al PI 2020

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 39 del 29/07/2020.

Approvazione con delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 04/11/2020.

Regolamento Edilizio (in adeguamento al R.E.T.) approvato con delibera Consiglio Comunale n° 9 del 04/03/2020.

4) CONTENUTI DEL P.I. art. 17/1 L.R. 11/2004 – riferimento “programma triennale opere pubbliche

Abbiamo accennato sopra come il riferimento nella pianificazione operativa (P.I.) al “*programma triennale delle opere pubbliche*” sia non solo un obbligo codificato dal citato art. 17/1, ma anche una oggettiva e necessaria integrazione tra la programmazione e l’attuazione supportata dalle risorse del Comune (programma triennale opere pubbliche – quadro delle risorse necessarie alla realizzazione del programma).

Elenchiamo le opere pubbliche 2021/2023 previste nel relativo programma triennale.

E’ un programma di largo respiro che verrà ad impiegare risorse finanziarie importanti.

Alcuni di questi temi programmatici interesseranno necessariamente la zonizzazione di P.I. (ad esempio il sistema dei percorsi ciclo pedonali o le aree a servizi – aree di sosta – sistema dei parcheggi ex Jutificio).

- Realizzazione di un centro di raccolta rifiuti in via Enrico Mattei: importo € 775.000,00
- Lavori di recupero del loggiato palladiano – Lotto n° 2: importo € 898.000,00
- Interventi puntuali per la sicurezza stradale: importo € 834.350,00
- Adeguamento centro culturale per la realizzazione campus 2°: importo € 300.000,00
- Miglioramento sismico della scuola Luca Belludi: importo € 1.800.000,00
- Completamento ristrutturazione ex Jutificio e degli spazi esterni dell’opificio via Carrera – sistemazione parcheggi: importo € 270.000,00
- Efficientamento energetico della P.A.: importo € 4.400.000,00
- Manutenzione straordinaria della copertura della ex scuola elementare Isola Mantegna: importo € 56.694,00
- Realizzazione di un’area di sosta per camper e ristrutturazione dell’ex magazzino merci lungo l’itinerario Treviso-Ostiglia: importo € 350.000,00
- Recupero loggiato palladiano – Lotto n° 1: importo € 800.000,00

- Revisione piano barriere architettoniche: importo € 200.000,00
- Inserimento tratti di pista ciclabile intero territorio comunale: importo € 1.000.000,00
- Allargamento S.P. n° 10 con realizzazione di un percorso ciclo pedonale: importo € 768.000,00

5) QUANTIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI CON IL 2° P.I.

Gli interventi operativi previsti nel 2° P.I. dovranno necessariamente rapportarsi alle analoghe quantificazioni previste nel 1° P.I.

Il P.A.T. quantifica nel decennio 2011/2021 le seguenti trasformazioni del territorio di Piazzola sul Brenta:

- S.A.U. Trasformabili: ha. 39.70.00
- Carico aggiuntivo (residenza): mc. 361.250
- Carico aggiuntivo (produttivo): ha. 3.50.94*.

* modificato in ha 3.66.42 per il recupero di ha 0.15.48 (v. Variante n. 6 al P.I.)

Tale quantità è stata rettificata a seguito della verifica della quantità massima di “consumo di suolo” assegnata dalla DGR 668 del 15 maggio 2018 (che viene a sostituire la quantità di S.A.U. trasformabile definita a livello di PAT).

Il Consumo di suolo ammissibile derivante dalla DGR sopra citata risulta pari a ha 23.09

Vediamo nelle due tabelle successive il dimensionamento residuo del P.I. da considerare con il 2° P.I. depurato.

5.1 - 1° PIANO DEGLI INTERVENTI

QUANTITA' AGGIUNTIVE UTILIZZATE - INTERO TERRITORIO COMUNALE

	“Consumo di suolo” dopo entrata in vigore DGR 668/2018 1° P.I. ha.	Carico aggiuntivo residenziale utilizzato 1° P.I. mc.	Carico aggiuntivo produttivo utilizzato 1° P.I. ha.
TOTALE	14.89 *	190.063	0

*: Valore definito nella variante al P.I. n° 6 (elaborato U sc. 1/10000 – Analisi del consumo di suolo del P.I. vigente Valore utilizzato).

Il riferimento ai dati dimensionali del 1° P.I. è – sicuramente – significativo, non solo ai fini del dimensionamento del 2° P.I., ma anche ai fini dei risultati del monitoraggio dell’attività edilizia nel quinquennio di vigenza del 1° P.I..

Sicuramente il quinquennio 2021 – 2025, a meno di improvvisi e non prevedibili mutamenti sostanziali dell’attuale quadro economico nazionale, non porterà incrementi significativi dell’attività edilizia (intesa come nuova edificazione) rispetto al trend degli anni 2014-2020, anche in considerazione di quanto esposto nella Legge Regionale 4/04/2019 n° 14 – “Veneto 2050” a livello di riutilizzo delle risorse esistenti.

5.2 - 2° PIANO DEGLI INTERVENTI

VERIFICA QUANTITA' AGGIUNTIVE UTILIZZABILI DERIVANTI DAL 1° P.I. INTERO TERRITORIO COMUNALE

	“Consumo di suolo ammissibile” dopo entrata in vigore ex DGR 668/2018 (residuo) ha.	Carico aggiuntivo residenziale utilizzabile mc.	Carico aggiuntivo produttivo utilizzabile mq.
TOTALE	8.20 *	171.187 **	36.642

*: Valore ottenuto come differenza tra il consumo di suolo ex DGR 668 (ha 23.09 e il suolo “consumato” dal 1° P.I. (ha 14.89)

** : Valore ottenuto come differenza tra i volumi ammessi dal P.A.T. (361.250) e i volumi utilizzati dal 1° P.I. (mc. 190.063)

5.3 - INTERVENTI OPERATIVI RIFERITI ALLE AZIONI STRATEGICHE DEL P.A.T.

Il 2° P.I. dovrà necessariamente partire dalla verifica del quadro operativo del 1° P.I. e, quindi, dalla quantificazione delle previsioni attuate nel quinquennio di vigenza del 1° P.I.

Le potenzialità operative del 2° P.I. verranno, quindi, a coincidere prioritariamente con l'attuazione delle quantità pregresse (1° P.I.) non attuate.

Il 2° P.I. dovrà, comunque:

- Quantificare le aree trasformabili, nonché le quantità aggiuntive per singoli A.T.O., nell'ambito delle quantità massime ammissibili dal P.A.T. e dalla ex DGR 668/2018.
- Negli ambiti di “urbanizzazione consolidata”: disciplinare gli interventi di miglioramento della qualità urbana anche mediante accordi di pianificazione.
- Nelle aree di “edificazione diffusa”: disciplinare interventi puntuali volti al contenimento ed alla riqualificazione dell'edificazione presente e al miglioramento della qualità urbana.
- Revisione delle aree produttive creando condizioni privilegiate per la collocazione di “eccellenze produttive” e la qualificazione di quelle esistenti.
- Sviluppo delle opere pubbliche in concerto con il programma triennale delle opere pubbliche con valutazione delle esigenze della collettività (parchi attrezzati, strutture per anziani autosufficienti, potenziamento piste ciclabili, nuovi interventi nel capoluogo).

5.4 Priorità degli interventi

Si è introdotto, sopra, il tema delle “priorità”.

E' questo un tema non nuovo nella pianificazione urbanistica: la legge 10/1977 aveva previsto l'obbligo per i comuni di dotarsi del cosiddetto “Programma Pluriennale di Attuazione” (P.P.A.) che aveva appunto la funzione di programmare nel tempo gli interventi di pianificazione attuativo del P.R.G..

Obbligo, per la verità, caduto presto nel dimenticatoio e di fatto inattuato, per la macchinosità del processo di approvazione dello stesso P.P.A. e ancor più per le difficoltà applicative.

Appare, quindi, più che mai opportuno il riferimento, in questo documento, al tema delle “priorità” riferite ai contenuti del P.I..

Le priorità non costituiranno, quindi, un documento a sé stante (come nella vecchia legge 10/1977), le “priorità” diverranno, invece, parte integrante del Piano degli Interventi, come del resto codificato dalla L.R. 11/2004 all'art. 18/7 – 18/7bis (decadenza e proroga dei P.U.A.).

Il P.I. verificherà la fattibilità delle previsioni urbanistiche sulla base di alcuni parametri che possono così sintetizzarsi in ordine alla loro priorità: (vedasi precedente paragrafo 2).

- Interventi di riqualificazione urbana e di rinaturalizzazione del territorio;
- Interventi relativi ad opere pubbliche in concerto con il programma triennale delle opere pubbliche con valutazione delle esigenze della collettività (parchi attrezzati, strutture per anziani autosufficienti, potenziamento piste ciclabili, nuovi interventi nel capoluogo ecc.);
- Interventi di nuova edificazione e, comunque, tutti gli interventi assoggettati a convenzionamento per i quali si applicheranno le norme della “perequazione urbanistica” (art. 35 L.R. 11/2004);
- Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 3/e DPR 380/2001) con particolare riferimento alle aree di centro storico degradate;
- Interventi di sostituzione di “opere incongrue” definite nel P.A.T. anche attraverso l’applicazione del “credito edilizio” (art. 36 L.R. 11/2004) e della “compensazione urbanistica” (art. 37 L.R. 11/2004) e ora L.R. 14/2019 art. 6 – 7.
- Interventi di trasformazione delle attività produttive in zona impropria, attraverso la dismissione delle stesse e/o la loro ricollocazione in zone proprie;
- Interventi di riconvenzionamento delle attività produttive in zona impropria sorte dopo i termini previsti all’art. 126 L.R. 61/85.

6) EFFETTI CONSEGUENTI ALL’ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Il P.A.T. ha individuato per ognuno dei sei A.T.O. in cui è stato suddiviso il territorio comunale, precisi obiettivi e strategie.

Il 2° P.I. - in un quadro di concertazione - dovrà concretizzare tali obiettivi all’interno delle proposte operative.

Vediamoli, sinteticamente, in riferimento ai vari sistemi in cui è stato suddiviso dal P.A.T. il territorio comunale.

6.1. Sistema Agricolo – Ambientale.

Le aree agricole assumono, nella legge 11/2004, una valenza di particolare significato paesaggistico – ambientale (oltre naturalmente all’aspetto più prettamente agricolo – produttivo). Il “Titolo V” della legge 11 è infatti connotato dalla seguente dizione: “*Tutela ed edificabilità del territorio agricolo*” e, quindi, sembra essere superato il contenuto letterale della L.R. 24/85 che assegnava alle zone agricole una sostanziale connotazione di “aree produttive” (anche se nella prassi urbanistica le stesse venivano spesso integrate da contenuti ambientali: come ad esempio, le sottozone E1 o le E2 speciali).

Il 2° P.I. provvederà, pertanto, (art. 43 L.R. 11/2004):

- Al censimento di eventuali nuovi edifici di valore storico-testimoniale-architettonico insistenti in zona agricola.
- All’inserimento o alla modifica delle “schede progetto” relative agli edifici non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola (art. 43 L.R. 11/2004).

6.2. La residenza.

Il comune è dotato di un patrimonio edilizio residenziale di notevole consistenza, frutto di interventi edificatori particolarmente significativi negli anni di fine secolo.

Ancor più significative le preesistenze storicamente rilevanti rintracciabili all’interno dei centri storici e delle zone agricole.

Il 2° P.I. si propone, pertanto, di intervenire all’interno delle aree già compromesse dall’edificazione, perseguendo alcuni obiettivi prioritari.

6.2.1. Centri storici

Il comune non è dotato di un piano di dettaglio dei centri storici (v. tav.3 Centro Storico – Piazzola sul Brenta Capoluogo).

Potranno, comunque, essere rivisitate criticamente le previsioni del P.I. vigente in ordine alla tutela dei fabbricati esistenti (gradi di protezione) nell’obiettivo di una rivitalizzazione degli stessi, anche ripensando a destinazioni d’uso diverse delle esistenti (attività commerciali – direzionali – piccole attività artigianali di servizio) nello spirito della nuova legge regionale sul commercio (L.R. 50/2012).

6.2.2. Zone edificate diverse dal Centro storico del Capoluogo

Saranno valutate positivamente le “manifestazioni d’interesse” riguardanti le zone territoriali omogenee inserite negli ambiti PAT di “urbanizzazione consolidata” che andranno a completare il tessuto urbano non ancora oggetto degli interventi edilizi previsti dal P.I. vigente, anche riconsiderando le precedenti previsioni urbanistiche dello stesso.

Si privilegeranno, quindi, le richieste dei cittadini finalizzate al soddisfacimento delle esigenze familiari (ampliamenti igienico-sanitari – ristrutturazioni – suddivisioni in più unità immobiliari ecc.) e nel contempo le proposte che prevedano una ricomposizione ambientale e una nuova e più organica dotazione di servizi primari (parcheggi – aree a verde – percorsi pedonali ecc.) (in accordo con il programma triennale opere pubbliche).

6.2.3. Piani Attuativi

Il 2° P.I. verificherà lo stato di attuazione delle aree di espansione (ZTO “C2”), anche in relazione alla loro decadenza quinquennale (art.18/7 LR 11/2004) e alla loro possibile proroga prevista dal citato art.18 comma 17 bis della L.R. 11/2004.

6.2.4 Aree di edificazione diffusa (P.A.T.)

In queste aree, il 2° P.I. ammetterà, oltre agli interventi sull'esistente edificato, anche gli interventi puntuali di nuova edificazione finalizzati principalmente al soddisfacimento delle esigenze familiari (ampliamento per motivi igienico-sanitari, ampliamenti e nuovi edifici a volumetria prefissata per membri della famiglia).

Gli interventi in queste aree saranno sempre e, comunque, condizionati alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare attenzione alle aree a parcheggio.

6.3. Aree produttive industriali – commerciali

Il 2° P.I. provvederà in particolare ad affinare operativamente la normativa delle Z.T.O. “D”.

Verificherà in tal senso come tale nuova normativa comporti una effettiva e accresciuta sostenibilità ambientale.

In tal senso il P.I. provvederà ad integrare la rispettiva normativa.

6.3.1. Attività produttive in zona impropria

Il quadro delle attività produttive in zona impropria si presenta complesso e non privo di problematicità in ordine al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 17/i della L.R. 11/2004 raffrontate alle norme della precedente Legge R. 61/85 (art. 126).

Il tema è già stato affrontato al P.I. vigente, nel sostanziale rispetto della normativa vigente.

L'attuale quadro economico, sicuramente non favorevole, non autorizza certe scelte operative che mettano in discussione il sistema occupazionale del territorio.

Pertanto si ritiene che il rispetto della normativa ex L.R. 11/2004 (ma anche nello spirito delle disposizioni ex L.R. 61/85 già di supporto agli insediamenti in aree improprie di attività produttive – art. 126) debba sostanzialmente concretizzarsi nella pianificazione delle destinazioni d'uso di tutte le attività presenti in zona impropria e, quindi, del relativo convenzionamento pubblico/privato (nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 9 N.T. PAT).

6.3.2. Attività commerciali

La legge Regionale 50 del 28/12/2012 ha innovato radicalmente il quadro della pianificazione urbanistica del sistema commerciale del Veneto.

Il secondo P.I. si ripromette di acquisire le possibilità pianificatorie prospettate dalla legge citata.

In particolare saranno ridefinite - nella prospettiva di una loro rivitalizzazione - gli standard per le attività commerciali ammesse nei centri storici, nelle aree degradate e nelle aree di centro abitato (delimitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada).

Il tutto nella prospettiva, condivisa, della L.R. 50/2012 di incentivare le attività commerciali e, quindi, rivitalizzare in particolare i centri storici e le aree degradate (anche le aree interessate da attività produttive in zona impropria – dismesse).

Sale da gioco

Nel contesto delle attività commerciali particolare rilievo assume la regolamentazione dei “locali destinati alle sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili (vedasi la recente LR 30/2019 n° 38)”.

Il P.I. provvederà a limitare, nello spirito della legge citata, la costruzione di nuove sale giochi, nella prospettiva di combattere la ludopatia nel territorio comunale.

6.4. Servizi

Come già sopra accennato il 2° P.I. dovrà rapportarsi con le previsioni del Piano Triennale delle opere pubbliche che costituirà la vera “scaletta” temporale di realizzazione delle aree a servizi.

Conformemente alle disposizioni dell'art. 31/7 della L.R. 11/2004, il P.I. provvederà alla verifica della dotazione dei servizi per ogni singolo ATO ricordando che il rapporto mq/abitante insediabile non potrà essere inferiore a 30 mq (art. 31/3a).

7) ELABORATI DI P.I. (art. 17/5 L.R. 11/2004)

Il P.I. verificherà la rispondenza degli elaborati del P.I. vigente con gli elaborati ex art. 17/5 L.R. 11/2004.

Tali .elaborati saranno – formalmente – integrati dal “Registro Elettronico dei CREDITI EDILIZI” prescritto dalla L.R. 14/2019 art. 4/16.

Il P.I- sarà, altresì, corredato da uno specifico allegato alle N.T.O. di P.I. (art. 6) in cui verranno specificate le “modalità operative di utilizzo dei crediti edilizi” (C.E.) sia dei “crediti edilizi” definiti all’art. 36 L.R. 11/2004, sia dei “crediti edilizi da Rinaturalizzazione (intesi quale sottocategoria dei crediti edilizi (CE) introdotti dalla L.R. 14/2019 e derivanti dalla integrale demolizione di opere incongrue (L.R. 14/2019 art. 2/1d).

Una ulteriore precisazione che mi sento di far presente riguarda il sistema di rappresentazione della zonizzazione di P.I..

La Regione Veneto è concessionaria del sistema software “Geomedia”.

E’ un sistema G.I.S. che ha comportato un notevole impiego di risorse da parte della Regione.

Il programma “Geomedia” è fruibile gratuitamente da tutti i comuni del Veneto.

Esso dovrebbe rappresentare - nella politica della R.V. - uno standard per la programmazione territoriale.

Ritengo opportuno, pertanto, procedere ad una conversione delle informazioni G.I.S. del vigente P.I. nel formato “Geomedia” mantenendo, ovviamente, tutte le informazioni contenute negli shp del 1° P.I..

Potremo, quindi, usufruire, gratuitamente, del programma regionale “Geomedia” facilmente gestibile dagli uffici comunali.

Piazzola sul Brenta,

Il Sindaco

Avv. Valter Milani