

Elaborato



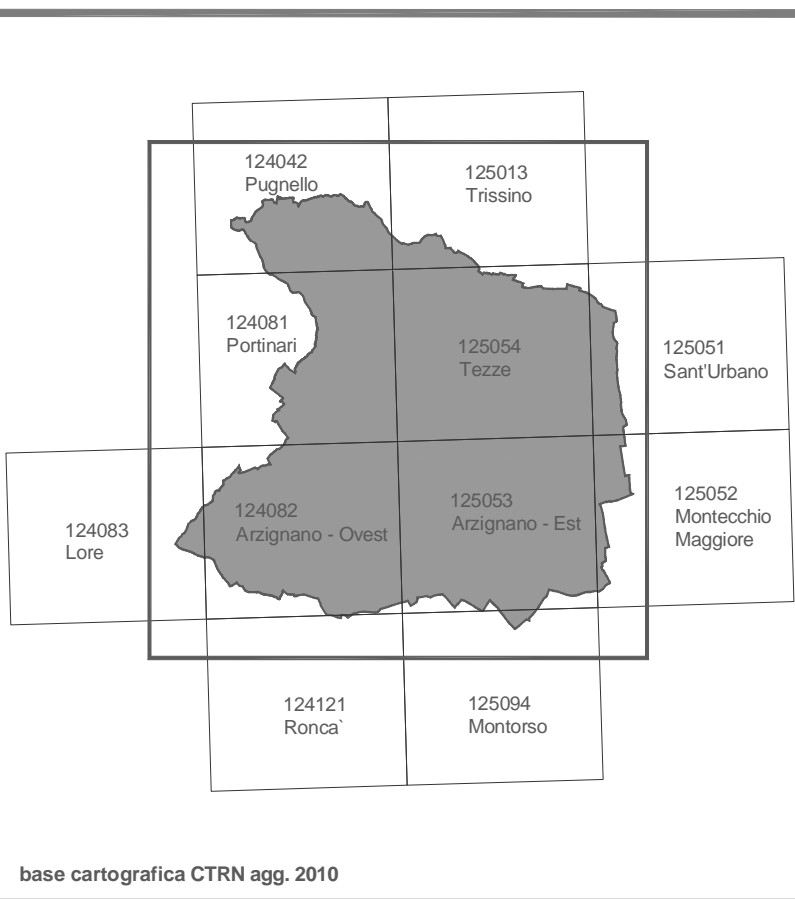
Scala

1:10.000

Documento del Sindaco

Programmatico per Piano degli Interventi - Integrazione

MODIFICATO CON INTEGRAZIONI



Sindaco

dott. Giorgio Gentilin

**Assessore Urbanistica
Edilizia**

Massimo Signorin

Responsabile del Procedimento

Dirigente Servizio Urbanistica,
Edilizia Privata, Ufficio Casa
Arch. Alessandro Mascarello

Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.68 del 09/09/2010

Dicembre 2010

1. PREMESSA

1.1 Il PRC della Città di Arzignano

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI

2.1 Contenuto del Piano degli Interventi

2.2 Elaborati del P.I.

2.3 Formazione del PI

3. STRUTTURA ED OBIETTIVI DEL P.I.

3.1 Il sistema urbano consolidato

3.2 Il paesaggio rurale

3.3 La Città pubblica

3.4 La strumentazione normativa

3.5 Il sistema informativo e il monitoraggio

3.6 Aree potenzialmente trasformabili

3.7 Attività produttive - Sportello Impresa

3.8 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

3.9 Aree di riqualificazione e riconversione

3.10 Fabbisogno complessivo di edilizia residenziale pubblica (ERP)

1. PREMESSA

La recente riforma in materia urbanistica avvenuta con la promulgazione della Legge Regionale Veneta 23 Aprile 2004, n. 11 ~~Norma~~ Norme per il governo del territorio+introduce in sostituzione del vecchio Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) il nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC), il quale si articola a sua volta in due strumenti urbanistici distinti:

-il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**: è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

-il **Piano degli Interventi (P.I.)**: è lo strumento urbanistico che, in **coerenza** e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

L'Amministrazione Comunale di Arzignano ha avviato nel 2005, con la costituzione dell'Ufficio di Piano, la predisposizione del P.A.T., successivamente adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 68 del 2.12.2007 ed approvato in sede di Conferenza di Servizi in data 9.12.2008, ratificato quindi con DGRV n. 3969 del 16.12.2008 dalla Regione Veneto (BUR n. 2 del 6.01.2009) ed efficace dal 21 gennaio 2009.

In seguito l'Amministrazione ha adottato il **Primo Piano degli Interventi** attraverso il quale è stata data immediata attuazione ad alcuni contenuti strategici recepiti nel *PAT e derivanti principalmente da provvedimenti non esauriti, quali varianti in itinere, accordi di concertazione sottoscritti, atti di indirizzo*. Il **Primo P.I.** è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. **15** del **21/02/2009** ed **approvato** (con modifiche alle tavole, alle norme e alle schede normative) con deliberazione di Consiglio Comunale n. **45** del **28/04/2009**. L'avviso dell'avvenuta approvazione è stato pubblicato sul **Burv n. 42 del 22/05/2009** e quindi il P.I. è diventato efficace a partire dal **06/06/2009**.

2.1 Contenuto del Piano degli Interventi

Il contenuto del P.I. è previsto all'articolo 17, comma 2 della LRV, riportato di seguito:

Il P.I. in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) 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'articolo 50, comma 1, lettera b);*
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA 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;+*

2.2 Elaborati del P.I.

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati (LRV 11/2004, articolo 17, comma 5):

- 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 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).*

2.3 Formazione del P.I.

L'iter di formazione del Piano degli Interventi è disciplinato dall'art. 18 della LRV 11/2004:

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.

2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

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 nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; 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.

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

7. 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, a nuove infrastrutture e ad aree iper servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati allo stesso di cui all'art. 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33.

8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.

9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

3 STRUTTURA ED OBIETTIVI DEL P.I.

Il presente Documento del Sindaco definisce, in coerenza e in attuazione dei contenuti del PAT, gli obiettivi e le linee di azione prevalenti che porteranno alla definizione delle scelte progettuali e alla redazione del Piano degli Interventi.

Il P.I. di Arzignano, nel recepire ed interpretare le indicazioni della LRV 11/2004, definisce il proprio carattere operativo dando attuazione alle previsioni strategiche del PAT congiuntamente nel rispondere a esigenze ritenute contingenti dalla programmazione comunale di settore, e rapportandosi in particolar modo con il Piano Triennale ed Annuale delle Opere Pubbliche, con il bilancio pluriennale comunale e con gli indirizzi generali di governo formulati con Deliberazione di Consiglio Comunale n.54 del 29/07/2009.

Nella progettazione del PI particolare attenzione verrà posta nella valutazione delle esigenze abitative delle famiglie che risiedono nelle contrade rurali e per coloro che manifesteranno l'intenzione di mantenere la propria abitazione o dei propri figli nelle vicinanze del nucleo familiare originario, mentre per le imprese si considereranno prioritarie le esigenze localizzative ed i progetti che garantiranno congiuntamente l'investimento sul territorio ed il rispetto dell'ambiente a garanzia e incremento dell'occupazione.

A titolo ricognitivo ed esemplificativo viene riportato di seguito l'elenco dei temi ritenuti fondamentali nella trasformazione del territorio e dei quali il PI definirà la disciplina

attuativa di dettaglio sulla base delle indicazioni strutturali e di indirizzo già previsti dal PAT.

Tale elenco riflette un'esigenza puramente compilativa e non programmatica; fornisce cioè una base di temi e di indirizzi fondamentali utili all'Amministrazione per intraprendere un rapporto dialogico con la comunità locale ed il territorio, e di produrre di conseguenza, durante l'intero iter di formazione del Piano, le effettive scelte operative, concrete e da ritenersi prioritarie.

Inoltre, il P.I., pur disciplinando e regolamentando aspetti specifici, intende formulare azioni organiche volte al consolidamento dei caratteri strutturali ed identitari del territorio. A tal fine i temi che il PI andrà ad affrontare sono stati raggruppati in ambiti di intervento.

3.1. Il sistema urbano consolidato

Centri storici

Si prevede la definizione di azioni mirate al recupero del centro storico di Arzignano e delle frazioni favorendo interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la revisione delle schede dei singoli edifici, al fine di garantire una adeguata valorizzazione e riqualificazione.

Le norme operative del piano definiranno i parametri di intervento per la trasformazione ed il recupero delle aree con il ricorso a tipologie di intervento con carattere innovativo rivolte specificatamente al rafforzamento della sostenibilità ambientale.

Zone residenziali

Si prevede l'adeguamento delle indicazioni per le zone residenziali esistenti in funzione delle esigenze abitative dei residenti già insediati o da insediare.

Attività commerciali

Il P.I. vede come prioritaria la definizione della disciplina inerente gli insediamenti di attività commerciali ed in particolar modo per quanto riguarda le medie strutture di vendita e gli esercizi alimentari.

Attraverso la redazione del PI si procederà alla ridefinizione della disciplina del commercio comunale e all'adeguamento della disciplina urbanistica in materia ai sensi della L.R.V. n. 15 del 2004, con particolare attenzione alla zona prospiciente Via dell'Industria quale Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, come previsto all'art.32 delle NTA del PAT. Si citano inoltre le

zone produttive di via Chiampo, via dei Mille, via Novara, Viale Vicenza quali aree da sottoporre a revisione della normativa.

Zone produttive

Si prevede la revisione della normativa generale (NTA), delle schede di progetto del PRG/PI e lo sviluppo del sportello impresa per le aree produttive in funzione delle esigenze di ampliamento e consolidamento del rango produttivo.

3.2. Il paesaggio rurale

Zone agricole E4 ed edificazione diffusa

Il PI considera le dinamiche di trasformazione del territorio in zona agricola e assume come prioritaria la definizione della disciplina insediativa delle contrade rurali, in attuazione degli indirizzi previsti dall'art.31 delle NTA del PAT.

Il Piano, attraverso la lettura dei caratteri insediativi del paesaggio rurale di Arzignano, intende rafforzare il modello insediativo diffuso nelle aree extra urbane al fine di garantire il presidio e la salvaguardia delle colline. Gli interventi saranno mirati al riconoscimento degli aggregati edilizi e dei relativi elementi comuni, quali viabilità di accesso alla contrada e manufatti vari, e garantiranno la tutela dei caratteri tipici dell'edificazione diffusa anche attraverso l'eventuale schedatura puntuale di ciascun edificio facente parte dell'aggregato.

Inoltre, si provvederà alla verifica della funzione agricola del patrimonio edilizio esistente eventualmente valutando la possibilità di rivisitazione della destinazione d'uso dei fabbricati.

Edifici di valore ambientale

La schedatura degli edifici di valore ambientale previsti dal PRG/PI vigente vedranno con il PI una revisione inerente gli interventi ammissibili, l'attribuzione dei gradi di valore e le destinazioni d'uso compatibili nel rispetto dei caratteri morfologici ed architettonici della zona di appartenenza.

3.3. La Città Pubblica

Aree sottoposte ad esproprio, opere pubbliche

Il P.I. definirà le disposizioni operative per quanto attiene il programma triennale ed annuale delle opere pubbliche.

Inoltre, il P.I. provvederà alla verifica sul territorio delle aree a servizi attualmente fruibili dal cittadino e sulla base della dotazione di aree a standards verranno verificati i parametri di cui all'art. 31 L.R. 11/2004, anche in relazione alla decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.

3.4. La strumentazione normativa

Ricorso all'istituto della perequazione urbanistica e del credito edilizio

Il PI prevede la strutturazione e la messa a punto della disciplina inerente l'applicazione degli strumenti di perequazione urbanistica, di compensazione e del credito edilizio, in attuazione degli artt.35, 36 e 37 della L.R.V. 11/2004, dell'art.43 del PAT, e in considerazione della prescrizione della Commissione Regionale VAS, da concretizzarsi attraverso lo sviluppo di norme operative e di atti di indirizzo.

La disciplina sarà orientata alle questioni edificatorie che l'Amministrazione ritiene rilevanti, fra cui la mancata attuazione della capacità inseditiva residua degli strumenti urbanistici vigenti e la revisione dei parametri estimativi inerenti l'edilizia residenziale pubblica rivedendone la percentuale del fabbisogno complessivo.

Il ricorso al credito edilizio potrà acconsentire interventi importanti ai fini della riqualificazione territoriale ed ambientale. Sarà attivato il registro dei crediti edilizi, ai sensi dell'art. 17 della LRV 11/2004 e strumento per il monitoraggio della creazione e dell'aterraggio dei crediti edilizi.

La compensazione urbanistica garantirà al Comune l'acquisizione di immobili soggetti a vincolo espropriativo.

3.5. Il sistema informativo ed il monitoraggio

In attuazione delle disposizioni regionali, e in coerenza con gli obiettivi definiti dallo strumento della VAS, l'attuazione del PI dovrà essere monitorata allo stato dell'ambiente attraverso la elaborazione degli indicatori previsti all'art. 51 del PAT.

Il PI predisporrà inoltre la banca dati alfa . numerica e vettoriale che contiene l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento del PAT, gli studi specialistici di analisi e l'intera documentazione inerente il P.I.. Inoltre, il Quadro Conoscitivo conterrà

l'aggiornamento della CTRN per gli aspetti ritenuti necessari alla progettazione del nuovo P.I. comprendendo in ogni caso l'inserimento dei nuovi fabbricati, la viabilità, l'idrografia e la zonizzazione dei piani attuativi collaudati.

3.6. Aree potenzialmente trasformabili

Il PAT di Arzignano identifica le aree da sottoporre a trasformazione urbanistica che concorrono alla definizione dell'espansione dei contesti urbani periferici e di completamento della città. Tali aree sono identificate nella TAV 4 del PAT all'interno dei cosiddetti limiti fisici alla nuova edificazione, per i quali sono prescritte le destinazioni d'uso ammissibili e le quantità volumetriche aggregate potenzialmente insediabili e ripartite per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo (ATO).

La trasformazione urbanistica all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione è subordinata alla redazione di un Piano Operativo che sarà attuato (Piano degli Interventi ai sensi della LRV 11/2004) e che dovrà definire i parametri di progetto, le modalità d'intervento ed i comparti di trasformazione.

Con la redazione del presente PI, l'Amministrazione intende dare attuazione ad alcuni interventi insediativi ritenuti prioritari nella trasformazione della città e che riguarderanno specificamente porzioni di aree potenzialmente trasformabili.

L'attuazione delle aree trasformabili del PAT, non prevista inizialmente nella redazione del primo PI, risulta ora possibile alla luce delle richieste pervenute e delle proposte di accordo ritenute vantaggiose in termini di utilità pubblica.

Tale scelta, inoltre, garantisce una prima fase di collaudo e di sperimentazione degli strumenti pianificatori e negoziali al momento in fase di messa a punto da parte dell'Amministrazione con tecnici esperti incaricati.

In particolar modo, nel fissare gli obiettivi ed i criteri cardine da adottarsi nelle scelte pianificatorie su esposte si farà ricorso allo strumento della perequazione urbanistica, ovvero della compensazione e del credito edilizio, per i quali sarà contestualmente definita la disciplina attuativa con l'adozione della norma operativa di PI con valenza metodologica. Tale strumentazione mira all'applicazione di criteri insediativi che potranno essere mirati al perseguimento di uno sviluppo insediativo di tipo sostenibile, nonché alla messa in opera di un'efficace programmazione volta alla realizzazione e al consolidamento della città pubblica.

3.7 Attività produttive - Sportello Impresa

Si prevede l'attivazione delle procedure dello sportello unico per le attività produttive per le imprese che ne faranno richiesta, in attuazione degli indirizzi di cui la DRGV 832 del 15 Marzo 2010.

Sarà data possibilità alle attività esistenti in zona impropria di poter ristrutturare e/o ampliare gli insediamenti produttivi esistenti con interventi rivolti al miglioramento della qualità dell'edificato e delle aree contermini.

3.8 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Con il Piano degli Interventi verranno attivati interventi di riqualificazione urbana miranti al miglioramento della qualità urbana e territoriale in applicazione dell'art.32 delle NTA del PAT.

Sarà data possibilità ai proprietari di dette aree di attuare interventi di riqualificazione rivolti a rendere appetibili dette aree per l'insediamento di nuove attività artigianali, commerciali e direzionali e nel contempo di offrire nuovi servizi alla città.

3.9 Aree di riqualificazione e riconversione

Mediante la definizione di programmi integrati e o la sottoscrizione di accordi ai sensi dell'art. 6 della LR.V 11/2004 o accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della LRV 11/2004 viene data la possibilità di riqualificare e di riconvertire dette aree a condizione gli interventi siano rivolti al miglioramento della qualità urbana e offrire nuovi servizi alla città.

Risulta comprensibile che detti interventi potranno essere attivati solamente qualora siano dimostrati i requisiti di sostenibilità economica della trasformazione.

Nel requisito di sostenibilità economica della trasformazione rientra sicuramente il criterio base alla riconversione quale è quello della compensazione e/o della perequazione urbanistica a favore della città.

3.10 Fabbisogno complessivo di edilizia residenziale pubblica (ERP)

Eqin programma una rivisitazione delle previsioni relative al fabbisogno per il Comune di Arzignano del volume da destinare all'edilizia residenziale pubblica (ERP).

Considerato che allo stato attuale l'edilizia residenziale pubblica è dimensionata in maniera ampiamente superiore al 20% e in alcuni casi fino al 40% e si intende ridurre le previsioni urbanistiche relative all'edilizia residenziale pubblica portandole ad una percentuale di poco superiore al 20%.

4. ATTUAZIONE DEL PI

Attraverso la redazione del presente PI, il Comune di Arzignano affronta la seconda fase del percorso che la nuova disciplina in materia di governo del territorio (LRV 11/2004) prevede e che consentirà di passare a tutti gli effetti dal precedente strumento urbanistico, il Piano Regolatore Generale (PRG), al nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC).

Inoltre, il Piano degli Interventi dovrà coordinarsi e rispettare obbligatoriamente il contenuto degli strumenti di pianificazione sovraordinata, rappresentati fondamentalmente dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), e dagli strumenti di pianificazione di settore (PAI, piani di emergenza, etc).

Le previsioni del PI si attuano entro 5 anni dalla sua entrata in vigore; decorso tale periodo 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 allo stesso.

Infine, il P.I. potrà attuare i temi e contenuti su esposti per temi specifici e attraverso fasi successive.