

**CITTA' DI ARZIGNANO**

Provincia di Vicenza

Sede: Piazza Libertà n. 12 – Arzignano – (VI) C.A.P. 36071

COD. FISC.: 00244950242

Verbale letto,  
approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**f.to ENRICO  
MARCIGAGLIA**VERBALE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE**

N. 74 del Reg. Delib.

**OGGETTO:****PIANO DEGLI INTERVENTI - ILLUSTRAZIONE DEL  
“DOCUMENTO DEL SINDACO” AI SENSI DELL’ART. 18,  
COMMA 1, DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004,  
N. 11 E S.M.I.****IL SEGRETARIO  
GENERALE**f.to STEFANIA  
DI CINDIO

L'anno 2015, il giorno 22 del mese di Ottobre alle ore 20:30, nella Sala delle  
Adunanze si è riunito il Consiglio Comunale.

Risultano presenti i seguenti consiglieri comunali:

<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Presente</b>
GIORGIO GENTILIN	SI	MAZZO GABRIELE	SI
ENRICO MARCIGAGLIA	SI	PANAROTTO NICOLO	SI
BORDIN CARMELO	SI	PERETTI LORELLA	SI
BRUTTOMESSO MICHELE	SI	ROANA ANTONIO	SI
CARLOTTO MICHELE	SI	STERLE NICOLO'	SI
CISCO MARIA ELENA	SI	ZORZIN MADDALENA	SI
DAL LAGO VALERIA	A		
DANI FEDERICA	SI		
GENTILIN ENRICO	SI		
MAGNABOSCO PIETRO	SI		
MASTROTTO GIULIA	SI		

Risultano inoltre presenti i seguenti assessori:

<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>
BEVILACQUA ALESSIA	S
FRIGO ANGELO	N
PIEROPAN MATTIA	S
TONIN ALESSIO	S
ZIGGIOTTO LAURA	S

In pubblicazione  
all'Albo Pretorio  
per quindici giorni  
consecutivi dal  
20/11/2015.

f.to IL SEGRETARIO  
GENERALE

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dr. STEFANIA DI CINDIO.

Il Presidente ENRICO MARCIGAGLIA, riconosciuta legale l'adunanza, invita il  
Consiglio a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Copia conforme  
all'originale ad uso  
amministrativo.

Li, \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO  
GENERALE**

Il Presidente cede la parola al Sindaco perché illustri l'argomento.

Il **SINDACO** espone quanto segue:

"Allora, non sto qui a leggervi tutto il malloppo perché la prima parte, le 8 pagine della prima parte praticamente fanno la cronistoria dei Piani di Intervento già fatti da questa Amministrazione, ben 5, negli anni passati.

Se voi siete d'accordo nelle pagine successive che sono praticamente altrettante ho scelto di leggere i passaggi più significativi. Se siete d'accordo, io procedo in tal maniera.

Allora, alcuni passaggi sono significativi perché come diceva il Consigliere Cisco dove stavamo noi in Commissione, potrebbe essere un piano di sogni, però sono alcuni sogni che ovviamente l'Amministrazione questa e le successive dovranno realizzare tenendo conto dei tempi, quindi ci sono delle linee che dopo avranno la loro estrinsecazione nei vari Piani di Intervento e quant'altro.

#### Struttura ed obiettivi del piano degli interventi.

Il presente documento del Sindaco definisce in coerenza e in attuazione del PAT, gli obiettivi e le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il Piano degli Interventi. Nel recepire ed interpretare l'indicazione della legge regionale Veneto 11/2004, il carattere di operatività del Piano di Interventi di Arzignano consiste nell'attuare le previsioni strategiche del PAT congiuntamente a rispondere alle esigenze ritenute contingenti dalla programmazione comunale di settore, rapportandosi in particolar modo con il piano triennale delle opere pubbliche e il bilancio pluriennale comunale.

Voglio ricordare a tutti i Consiglieri e anche al pubblico, che questa Amministrazione, a partire dal 2008 quindi da precedenti Amministrazioni, si è dotata, uno dei pochissimi Comuni del Veneto, di un piano, di un PAT, quindi la ristrutturazione diciamo territoriale con ovviamente le rigidità di quei tempi che non erano neanche ben interpretate in Regione, l'hanno ammesso anche i Dirigenti regionali attualmente, pertanto questa Amministrazione tre anni fa ha ripreso in mano tutto il PAT senza stravolgerne ovviamente i contenuti, le concretezze ma cercando di calarlo nelle realtà mutate di questi tempi., quindi abbiamo già alle porte la variante 1 al PAT.

Lo sviluppo urbano che in passato ha puntato molto, se non tutto, su parametri quantitativi, per rispondere a una crescente domanda di abitazioni, aree fabbricabili, infrastrutture e servizi, oggi deve orientarsi sempre più verso parametri di qualità contrapponendo alla crescita del consumo di suolo, l'idea della riqualificazione urbana anche con il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Nella convinzione che la qualità urbana non è proporzionale ai metri quadrati disponibili per attrezzature e servizi, ma nasce dalle relazioni che si instaurano tra l'ambiente e i suoi abitanti, bisogna rinvigorire, anche attraverso il Piano degli Interventi, una serie di relazioni legate alla dimensione locale: il vicinato, la contrada, il quartiere, la parrocchia, la città.

Bisogna rigenerare il modo di costruire una città nel territorio rispettando le risorse naturali, ambientali e le strutture architettoniche che rappresentano una identità del luogo.

Saranno riconosciuti incentivi volumetrici fino all'incremento massimo del 20% dell'edificabilità col Piano degli Interventi, a seguito del miglioramento della prestazione energetica degli edifici che eventualmente potranno essere concessi senza necessità di reperire gli standard di dimensionamento insediativo e dei servizi ai sensi dell'art. 27 delle NTA del PAT a condizione vi sia l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero si provveda al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici.

Gli incrementi di efficienza nell'uso di energie consentono di migliorare l'impatto ambientale delle attività umane senza diminuire gli standard di vita, anche perseguendo nelle trasformazioni obiettivi di miglioramento della qualità architettonica, degli spazi pubblici e di risparmio energetico.

Per la formazione del Piano degli Interventi, la Giunta Comunale, ove lo riterrà necessario, adotterà un sistema di pubblicazione di uno o più bandi pubblici per la ricognizione dei bisogni e delle proposte dei residenti, degli operatori economici e dei portatori di interessi diffusi.

A titolo ricognitivo ed esemplificativo viene riportato di seguito l'elenco dei temi ritenuti fondamentali nella trasformazione del territorio e dei quali il Piano degli Interventi 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 cammino di formazione del Piano le effettive scelte operative, concrete e da ritenersi prioritarie.

Inoltre, il Piano degli Interventi, pur disciplinando e regolamentando aspetti specifici, intende agire formulando azioni organiche operando attraverso una lettura del territorio di carattere strutturale. A tal fine i temi sono stati raggruppati in ambiti di intervento come di seguito dettagliato.

Allora passo al punto "*Centri storici*" leggendo l'ultimo capoverso, perché sono i punti più significativi.

Nell'ambito dei progetti di rigenerazione edilizia e urbana saranno promossi interventi di sostituzione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche per singoli edifici, tenuto conto dell'assetto insediativo storico preesistente e del grado di tutela dell'edificio, con progettazioni innovative adottando soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata.

#### Paesaggio rurale

Il Piano degli Interventi provvederà alla disciplina delle trasformazioni in zona agricola intervenendo puntualmente prioritariamente sui seguenti aspetti:

- prevedere l’insediamento tra le funzioni compatibili alla residenza di piccole strutture turistico - ricettive extralberghiere (affittacamere, attività ricettive in esercizi di ristorazione, bed&breakfast e quant’altro), di strutture agrituristiche, di attività tipiche locali di somministrazione di alimenti e bevande (quindi locande, osterie, trattorie, bar), di piccole attività commerciali di vicinato e di piccole botteghe - laboratorio di artigiani (compatibili con la residenza senza scarichi e/o emissioni negli edifici residenziali).
- disciplinare la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonchè per il ricovero delle attrezzature necessarie alle conduzioni del fondo.

#### La città pubblica

Col Piano degli Interventi, all’interno delle aree a servizi, sarà valutata la possibilità di inserire “orti urbani” che potranno essere gestiti anche da soggetti privati.

Adesso veniamo praticamente alla parte più interessante che riguarda le aree commerciali e quant’altro.

Ho ritenuto introdurre una modifica alla proposta originaria formulata dagli uffici, che pure considero tecnicamente valida, e li ringrazio, qui è presente anche l’Architetto Mascarello, per una ragione di scelta politica e coerenza.

Nel 2011, nel corso dell’approvazione della prima variante all’allora vigente Piano degli Interventi, il PDL allora, i banchi consiliari, ha proposto un emendamento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano a tutela degli esercizi di vicinato vietando l’insediamento nel territorio del Comune di Arzignano di nuovi centri commerciali e/o parchi commerciali. Ritengo che il principio introdotto sia a tutt’oggi valido e la filosofia sottesa vada salvaguardata, anche se la legge regionale N. 50 del 2012 in materia di commercio potrebbe astrattamente aprire uno spazio per fare delle considerazioni di altro tipo.

Ribadisco, prima di tutto vanno mantenute quelle condizioni che permettano gli esercizi di vicinato di continuare ad offrire il loro prezioso servizio ai cittadini, mantenendo vivo il territorio di Arzignano e il centro storico. Ciò non esclude, tuttavia, che si possono prendere in considerazione delle proposte di diversa natura. Tale disponibilità c’è, ma deve essere collegata ad una proposta concreta ed attuale, fatta da un operatore che intenda investire nel nostro Comune, proposta sulla quale ci si possa confrontare coinvolgendo eventualmente anche le componenti associazioni di categoria. Solo in questi caso, davanti ad una situazione concreta che metta sul tavolo degli effettivi benefici per Arzignano, si potrà prendere in considerazione l’ipotesi di modificare la filosofia del 2011.

E veniamo alla parte delle attività commerciali e ricettive.

Il Piano degli Interventi vede come prioritaria la definizione della disciplina inerente gli insediamenti di attività commerciali e in particolar modo per quanto riguarda le medie strutture di vendita e gli esercizi alimentari. Col Piano degli Interventi si andrà quindi a ridefinire l’impianto normativo, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo di tali insediamenti, definendo inoltre le modalità quantitative per la dotazione degli standard urbanistici.

La localizzazione degli interventi commerciali sarà effettuata secondo il dettato normativo della LR 50/2012 e dalla DGRV 1047/2013. Il Piano degli Interventi localizzerà con variante le aree di insediamento delle medie strutture con superficie di vendita anche superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita. Al tal fine il Piano degli Interventi, o sua variante, ne favorirà la localizzazione all’interno del centro urbano, come definito dalla LR 50/2012 art. 3 comma 1 lettera m, attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate, fatte salve le aree già convenzionate. Tale localizzazione si ritiene comunque ammissibile all’interno dei centri storici di Arzignano e di Tezze di Arzignano. Al di fuori del centro urbano la localizzazione potrà essere consentita secondo il criterio dell’approccio sequenziale, così come disciplinato dalla legge regionale e proprio regolamento attuativo.

Nel territorio del Comune di Arzignano non sarà possibile insediare nuovi Centri commerciali e/o Parchi Commerciali. Il Piano degli Interventi individuerà la collocazione delle grandi strutture di vendita che dovranno prevedere idonee misure di compensazione e mitigazione ambientale al fine di garantire il positivo od equilibrato impatto rispetto agli abitanti limitrofi ed ai caratteri naturalistici e culturali delle aree circostanti definendo parametri minimi di compensazione, da realizzarsi anche all’esterno degli ambiti di intervento, preferibilmente all’interno delle aree destinate alla rete ecologica.

Col Piano degli Interventi verrà previsto un adeguamento delle norme in linea con la legge regionale n. 11/2013 in materia di turismo che detta nuovi indirizzi per lo sviluppo e la sostenibilità del turismo veneto anche sotto il profilo urbanistico.

Verrà attuata una politica di promozione ed incentivazione all’insediamento di attività turistico - ricettive con riuso del patrimonio edilizio esistente in zone collinari.

#### Attività produttive - sportello impresa – SUAP

Potrà essere data la 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.

#### Aree di riqualificazione e riconversione.

Qui affrontiamo un’area di Arzignano. Col Piano degli Interventi si valuterà l’opportunità per l’area “ex Poletto” di una revisione delle modalità di trasformazione delle aree di riqualificazione e riconversione già in un contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi dal PAT, diverse da quelle previste nel 2007 anche attraverso Programmi integrati, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell’art. 6 della legge regionale 11/2004 o di accordi di programma ai sensi dell’art. 7 della legge regionale medesima, ma a condizione che la trasformazione promuova la definizione di nuove centralità urbane ispirate ai criteri di:

- sostenibilità ambientale per l’adeguata dotazione dei servizi in rapporto alle densità previste;
- presenza di funzioni (residenziale, commerciale/direzionale, turistico - ricettivo, artigianato compatibile) che garantiscano la vitalità dei contesti insediati;

- qualità del progetto architettonico, siamo all'ingresso della città di Arzignano, che consenta di identificare tali brani urbani come luoghi centrali;
- elevata efficienza energetica degli insediamenti.

In chiusura attuazione del piano degli interventi.

Il Piano degli Interventi potrà essere redatto in un'unica soluzione estesa all'intero territorio comunale o con provvedimenti parziali anche per temi o porzioni di territorio comunale”.

Esce il Cons. Roana. Risultano, quindi, presenti n. 14 Consiglieri ed il Sindaco.

Entra il Cons. Roana. Risultano, quindi presenti n. 15 Consiglieri ed il Sindaco.

Esce definitivamente dall'aula il Cons. Carlotto. Risultano, quindi, presenti n. 14 Consiglieri ed il Sindaco.

Il Presidente dichiara aperta la discussione.

Il Cons. **MAGNABOSCO** espone quanto segue:

“Un'osservazione e dichiarazione di voto conseguente. Quando abbiamo votato per il PAT negli scorsi Consigli Comunali io mi sono astenuto e ho espresso tutte le mie perplessità per un piano che non diminuiva le cubature possibili ma le manteneva inalterate e mi è stato detto quella volta “le manteniamo uguali non le abbiamo aumentate”, ma bisognerebbe diminuirle. In questo documento non vedo nessuna azione che vada in questo senso che mi auspicavo ci fosse poi, per cui il mio voto sarà sicuramente contrario, grazie.

Il Cons. **PERETTI** espone quanto segue:

“Era il motivo per cui avevo proposto che questo argomento rimanesse al suo posto, perché meritava anche degli approfondimenti ma ritengo che le tante persone qui presenti siano presenti per il tema principale della serata, quindi mi limiterò alla dichiarazione di voto e ad alcune osservazioni.

Ci sono degli aspetti di questo documento preliminare che io condivido, come qui si dice in pratica che si deve cercare di usare meno territorio, ci sono degli interventi nel centro storico importanti in cui l'indirizzo è quello di considerare gli edifici a seconda della loro collocazione e così via, l'aspetto energetico, ci sono delle cose positive che io condivido. Però io ho anche molte perplessità su alcuni punti e in particolare proprio sul discorso delle strutture, grandi e medie strutture di vendita che verrebbero messe nei centri di Tezze e di Arzignano, ecco questo mi lascia molto perplessa. Forse non ho capito bene ma non mi pare che questo vada nella direzione di salvare i piccoli esercizi di vicinato. Avrei poi qualche proposta, ad esempio se si vuole incentivare il centro storico perché non proporre degli sgravi anche agli oneri di urbanizzazione per chi mettesse mano alle case vecchie, tante che ci sono disseminate ad Arzignano, a Tezze, a Costo? E' una proposta, magari ci ritorneremo. Perché ad esempio non inserire le pratiche di edilizia privata in un SUAP a sè stante? Quindi cercare di spingere sull'informatizzazione. Queste sono le osservazioni principali. Comunque, ripeto, a fronte di alcuni aspetti che condivido ci sono molti aspetti critici sui quali tornerò sicuramente a chiedere spiegazioni in questo Consiglio soprattutto per quel che riguarda i centri storici, per cui il nostro voto sarà di astensione”.

Il Cons. **BRUTTOMESSO** espone quanto segue:

“Preannuncio il voto favorevole del mio gruppo, che sono io, sono da solo. Invece ho apprezzato molto la rettifica fatta dal Sindaco ed è proprio quello che secondo me non ha capito la collega Lorella, infatti con la rettifica è stato chiarito che le medio-grandi e le grandi strutture di vendita non saranno possibili nei centri storici. È stata una battaglia fatta ancora nel 2011 a cui ho partecipato sempre stando seduto qui nei banchi dell'Amministrazione Comunale ed è stata confermata anche questa volta dal Sindaco quindi a maggior ragione voterò favorevole , grazie”.

Il Cons. **STERLE** espone quanto segue:

“Quanto a cui alludeva il collega Bruttomesso è contenuto nella rettifica iniziale del Sindaco per chiarezza, almeno così ho sentito io penso di aver sentito bene. Allora, il documento ci trova concordi, possiamo dire che è una raccolta dei sogni del Sindaco, però sono dei sogni che noi come maggioranza ci impegniamo per realizzarli. In particolare in quanto attuale possessore diciamo pro-tempore della delega al turismo devo esprimere la mia massima soddisfazione per gli indirizzi che sono dati in questo documento. Il turismo è sicuramente qualcosa di nuovo che arriva in Arzignano, per cui io personalmente e tutta la maggioranza lavoreremo per portare in Arzignano una risorsa per un territorio che merita di essere valorizzato e riscoperto.

Alla luce di tutto questo, confermo il voto favorevole da parte del gruppo consiliare Forza Italia, grazie”.

Il Cons. **CISCO** espone quanto segue:

“Intanto io volevo ringraziare il Sindaco per la rettifica che è stata abbastanza esplicitiva, visti anche gli argomenti trattati in Commissione. A parte questo, devo specificare che giustamente questo è il libro dei sogni, il suo libro dei sogni e sento che bisogna rispettare i sogni di ognuno, quindi ritengo che nel rispetto voterò astenuta e nonostante ci siano delle cose su cui concordo perché ci sono dei punti su cui mi ritrovo come linea, poi ce ne sono degli altri in cui non mi ritrovo ma è anche normale sul confronto, però credo che se uno ha un sogno deve perseguirlo, grazie”.

Nessun altro Consigliere avendo chiesto la parola, il Presidente pone ai voti l'argomento che viene approvato, per alzata di mano, con il seguente risultato:

PRESENTI	N. 15
VOTANTI	N. 11
FAVOREVOLI	N. 10
CONTRARI	N. 1 ( <b>Un'altra Arzignano</b> : Magnabosco)
ASTENUTI	N. 4 ( <b>Lista Civica Peretti</b> : Panarotto, Peretti, Roana) <b>PD per Arzignano</b> : Cisco)

Pertanto,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Arzignano è stato approvato in sede di Conferenza di servizi in data 9.12.2008 ed il verbale di approvazione è stato successivamente ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3969 del 16.12.2008, pubblicata sul BUR della Regione Veneto n. 2 del 6 gennaio 2009;
- Con delibera di Giunta Comunale n. 327 del 20.11.2013 è stato adottato il Documento Preliminare e il Rapporto Ambientale Preliminare;
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26.01.2015 è stata adottata La Variante 1 al PAT;
- Il Primo Piano degli Interventi PRG/PI è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28.04.2009;
- La Variante 1 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 14.01.2012;
- La Variante 2 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 25.07.2012;
- La Variante 3 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 09.04.2013;
- La Variante 4 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 02.04.2014;
- La Variante 5 al Piano degli Interventi (PI) è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014;

**Richiamato** l'art. 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, che recita: *"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"*;

**Considerato** che viene assegnato al Sindaco il compito di *"predisporre il documento"*, propedeutico al procedimento di formazione del Piano degli Interventi che viene qualificato molto spesso come il *"Piano del Sindaco"* stante lo stretto rapporto con gli altri atti e/o strumenti di programmazione dell'attività amministrativa comunale;

**Ritenuto** che il *Documento del Sindaco* sia l'atto preliminare, necessario e fondamentale per poter attuare l'attività di programmazione e sviluppo del territorio comunale in coerenza con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio durante il mandato conferito dai cittadini;

**Preso atto** che, ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, *"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"*.

**Visto** il parere della Commissione Consiliare Permanente 3<sup>a</sup> nella seduta del 19/10/2015;

**Udita** l'illustrazione del *"Documento del Sindaco"* da parte del Sindaco, allegato alla presente deliberazione;

**Considerato** che sono stati assolti gli obblighi di pubblicazione in *"Amministrazione Trasparente"*;

**Vista** la Legge Regionale 23 aprile 2004 n.11 e successive modifiche ed integrazioni;

**Viste** le Norme di Attuazione del vigente Piano di Assetto del Territorio;

**Visti** gli allegati pareri previsti dall'art.49 del D.Lgs. 18.08.2000, n°267 e del vigente regolamento in materia di controlli interni;

**VISTO** l'esito della votazione sopra riportata;

Visto lo Statuto Comunale;

### DELIBERA

1. di prendere atto dell'avvenuta illustrazione del "*Documento del Sindaco – Programmatico per il Piano degli Interventi*" da parte del Sindaco, allegato alla presente deliberazione, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.;
2. di prendere atto del vigente Piano degli Interventi come da ultima variante 5 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 24.09.2014;
3. di dare atto che con la presente deliberazione si dà avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione, rivolto alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ad integrazione delle previsioni di cui al primo Piano degli Interventi – PRG/PI vigente per poter attuare il Piano Regolatore Comunale, con altri enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i..

Considerata la necessità di dare attuazione alla presente entro brevi termini, il Presidente propone di votare l'immediata eseguibilità del provvedimento, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D. Lgs. 267/200, che viene approvata, per alzata di mano, con il seguente risultato:

PRESENTI	N. 15
VOTANTI	N. 11
FAVOREVOLI	N. 10
CONTRARI	N. 1 ( <b>Un'altra Arzignano</b> : Magnabosco)
ASTENUTI	N. 4 ( <b>Lista Civica Peretti</b> : Panarotto, Peretti, Roana) <b>PD per Arzignano</b> : Cisco)

Allegato alla deliberazione di C.C. n. 74 del 22/10/2015.

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Stefania Di Cindio

**COMUNE DI ARZIGNANO**

**C.C. n. 74 del 22/10/2015**

OGGETTO

**PIANO DEGLI INTERVENTI - ILLUSTRAZIONE DEL “DOCUMENTO DEL SINDACO” AI SENSI DELL’ART. 18, COMMA 1, DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11 E S.M.I.**

Parere tecnico del Responsabile del Servizio:

**FAVOREVOLE alla presa d’atto**

li, 14/10/2015

Il Dirigente del Settore Gestione del Territorio  
F.to Alessandro Mascarello

Parere contabile del Responsabile di Ragioneria:

**L’atto non comporta oneri diretti o indiretti sulla situazione economico/finanziaria dell’ente**

li, 22/10/2015

Il Dirigente del Settore Economico Finanziario  
F.to Alessandra Maule

# Allegato alla deliberazione di C.C. n.74 del 22.10.2015

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

F.to Enrico Marcigaglia

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Stefania Di Cindio

# CITTA' DI ARZIGNANO

## Provincia di Vicenza



# DOCUMENTO DEL SINDACO

Ai sensi dell'art. 18 LR 11/2004

IL SINDACO  
Dr. Giorgio Gentilin

## **1. PREMESSA**

1.1 L'evoluzione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) nella Città di Arzignano

1.2 Le Varianti al Piano degli Interventi (PI) adottate tra il 2009 e il 2014

## **2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI**

2.1 Elaborati del Piano degli Interventi

2.2 Procedimento di formazione del Piano degli Interventi

## **3. STRUTTURA ED OBIETTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

**3.1 La partecipazione dei privati**

**3.2. Il sistema urbano consolidato**

**3.3 Centri storici**

**3.4 Il Paesaggio Rurale**

**3.5 La Città Pubblica**

**3.6 Attività commerciali – ricettive**

**3.7 Perequazione, Compensazione Urbanistiche e Crediti Edilizi**

**3.8 Aree potenzialmente trasformabili e di completamento**

**3.9 Attività produttive - Sportello Impresa – SUAP**

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

**3.11 Aree di riqualificazione e riconversione**

**3.12 Fabbisogno complessivo di edilizia residenziale pubblica (ERP)**

**3.13 Il sistema informativo ed il monitoraggio**

## **4. ATTUAZIONE DEL PI**

## 1. PREMESSA

La riforma in materia urbanistica avvenuta con la promulgazione della Legge Regionale del Veneto 23 Aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" ha introdotto 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 PAT e il Piano degli Interventi PI.

Il PAT 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.

In particolare con il PAT si provvede a:

- verificare ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
- disciplinare 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;
- individuare gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- recepire i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;
- individuare gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- determinare il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, secondo le modalità indicate nello specifico atto d'indirizzo;
- dettare una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP);
- dettare una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- assicurare il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi;
- individuare le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- determinare, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- definire le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- precisare le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione;
- dettare i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive in relazione alle specificità territoriali del comune;
- individuare le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche;
- individuare i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- stabilire i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico;

- elaborare la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

Il primo Piano di Assetto del Territorio PAT del Comune di Arzignano è stato approvato in sede di Conferenza di servizi in data 9 dicembre 2008, successivamente ratificato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3969 del 16/12/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 2 del 6 Gennaio 2009 ed in vigore il 21 Gennaio 2009;

Il PI è lo strumento operativo che deve rapportarsi 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, che in coerenza e in attuazione del PAT sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite dallo specifico atto d'indirizzo;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo o di comparti urbanistici;
- definire i parametri per individuazione delle varianti ai Piani Urbanistici Attuativi PUA;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- 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.

Il Primo Piano degli Interventi PI della Città di Arzignano è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 28.04.2009.

A seguito della conferma elettorale del 2014 il Sindaco Dr. Giorgio Gentilin è chiamato a predisporre e a presentare al Consiglio Comunale, il "Documento del Sindaco" che è il punto di partenza per la redazione delle future Varianti al Piano degli Interventi che l'Amministrazione Comunale intenderà adottare consentendo la partecipazione ai Cittadini, agli Enti Pubblici e alle Associazioni economiche e sociali, ai "portatori di interesse" in generale, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

### **1.1 L'evoluzione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) nella Città di Arzignano.**

Come anticipato, il PAT 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 invariabili 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.

Nel 2008 è stato approvato il PAT di Arzignano, uno dei primi piani approvati con la nuova disciplina della legge di riforma urbanistica regionale (LR 11/2004) che sconta pertanto tutte le incertezze della prima stagione “pionieristica” di applicazione.

Già tale caratteristica porta alla necessità di revisionare alcuni aspetti del piano vigente a seguito delle successive esperienze di applicazione della legge regionale. Esperienze che hanno portato, soprattutto in virtù della redazione dei Piani degli Interventi, ad un atteggiamento di maggior “flessibilità” delle regole dei PAT offerte ai PI.

Inoltre, l’ approvazione di strumenti sovraordinati quali il PTRC e la sua successiva Variante 1 con valenza paesaggistica (con DGRV n. 427 del 10 aprile 2013, è stata adottata una Variante parziale con attribuzione di valenza paesaggistica al PTRC adottato con DGRV n.372 del 17 febbraio 2009), il PTCP di Vicenza (approvato con D.G.R. n. 708 del 02/05/2012) oltre al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione (adottato con Del.Com.Istit. 3/2012) rappresentano, in quanto piani sovraordinati intervenuti successivamente, un’ulteriore necessità di aggiornamento/adequamento del PAT.

Con la delibera di Giunta Comunale n. 309 del 30.10.2013 sono stati approvati il Primo e il Secondo Report di Monitoraggio VAS del PAT ai sensi dell’art. 51 delle NTA del PAT della Città di Arzignano.

Il Documento Preliminare avente i contenuti di cui all’art. 3 comma 5 della LR 11/2004 e il Rapporto Ambientale Preliminare, propedeutici alla formazione della Variante 1 al PAT della Città di Arzignano sono stati sottoposti all’esame ed approvazione da parte della Giunta Comunale con deliberazione n. 327 del 20/11/2013. Con tale provvedimento della Giunta Comunale è stato altresì disposto di:

- richiedere alla Regione Veneto che il Rapporto Ambientale Preliminare predisposto, sia esaminato dalla Commissione regionale VAS per la Verifica di non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante 1 al PAT della Città di Arzignano;
- richiedere alla Provincia di Vicenza di avviare la procedura concertata prevista ai sensi dell’art. 15 della L.R. n. 11/2004 nella formazione della Variante 1 al PAT della Città di Arzignano;
- approvare l’Accordo di Pianificazione da sottoscrivere con la Provincia di Vicenza, secondo lo schema allegato alla deliberazione del Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza n. 159 del 26.07.2013 che ha adottato le Linee Guida per i procedimenti di formazione dei PAT ai sensi della L.R. n. 11/2004.

E’ avvenuta l’Approvazione delle Modalità di consultazione, Partecipazione e Concertazione relativa alla Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio PAT ai sensi dell’art. 15 della L.R.V. n. 11/2004 da parte della Giunta Comunale con deliberazione n. 328 del 20/11/2013.

Il Documento Preliminare e il Rapporto Ambientale Preliminare della Variante 1 al PAT della Città di Arzignano, il 22 novembre 2013, sono stati trasmessi alla Commissione Regionale VAS per la verifica di assoggettabilità alla procedura VAS.

Il giorno 9 gennaio 2014 è stata svolta una giornata per la consultazione, partecipazione e concertazione mediante una serie di incontri di presentazione, con Istituzioni ed Enti, Associazioni professionali, di categoria e Associazioni ambientali, sociali e culturali, nel corso dei quali i soggetti coinvolti sono stati invitati a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche da individuare nella Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio della Città di Arzignano.

Il Direttore di Sezione Coordinamento Commissioni (VAS VINCA NUVV) con parere n. 10 del 20.02.2014 ha espresso parere di Assoggettare alla procedura VAS la variante n. 1 del PAT del Comune di Arzignano;

Con nota di trasmissione della presa d'atto della Commissione Regionale VAS del 26.02.2014, con prot. n. 107794 del 12.03.2014, viene evidenziato che il parere espresso di Assoggettare alla procedura VAS la variante n. 1 del PAT del Comune di Arzignano, è da intendersi quale parere sul Rapporto Ambientale Preliminare;

La Provincia di Vicenza e il Comune di Arzignano hanno quindi sottoscritto in data 21/03/2014 l'accordo per la redazione in forma concertata della Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (prot. n. 21021 del 21/03/2014);

La variante 1 al PAT è stata illustrata in una seduta pubblica finalizzata alla presentazione delle scelte definitive e alla verifica di quanto emerso nelle fasi precedenti del percorso di redazione della variante. L'incontro si è svolto il 21 novembre 2014 alle 20,30 presso la sala della biblioteca comunale di Arzignano.

Gli elaborati costituenti la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio PAT del Comune di Arzignano, redatti dai progettisti sono stati sottoscritti dal Comune e dalla Provincia di Vicenza in data 22.01.2015.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26.01.2015 è stata adottata la Variante 1 al PAT, che oggi attende il pronunciamento della Regione Veneto con il parere motivato della Commissione Regionale VAS;

## **1.2 Le Varianti al Piano degli Interventi (PI) adottate tra il 2009 e il 2014.**

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

In seguito all'approvazione del PAT, l'Amministrazione di Arzignano ha adottato il Primo Piano degli Interventi PI 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 deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28/04/2009.

Nel corso del 2011 è iniziato il procedimento di formazione della Variante 1 al PI, approvata con delibera di C.C. n. 4 del 14.01.2012 con i contenuti previsti dall'art. 17 della L.R. n. 11/2004, a seguito delle numerose richieste pervenute, affrontando i seguenti temi:

- 1 Ambiti di edificazione diffusa: per il recupero e la rivitalizzazione delle contrade con rafforzamento dell'identità delle famiglie nelle aree a edificazione diffusa mediante la realizzazione di nuove abitazioni principalmente secondo due tipi di intervento e il riconoscimento del ricorso all'istituto del credito edilizio come compensazione.
- 2 Svincolo Aree P.E.E.P. convenzionate: per lo svincolo dalla destinazione a P.E.E.P. di terreni fabbricabili, già oggetto di convenzione, e per il loro conseguente inserimento nella variante 1 al piano degli interventi quali terreni per l'edilizia residenziale liberamente commerciabile.
- 3 Modifica modalità di attuazione per interventi edilizi ed urbanistici: per aree già edificabili inserite nel precedente PRG, che non sono riuscite ad attivarsi o nelle quali sono stati approvati PUA si sono previsti degli aggiornamenti degli ambiti, degli isolati e di alcune previsioni progettuali dettate dal primo Piano degli Interventi.
- 4 Rivisitazione disciplina per attività commerciali in ambiti di edificazione consolidata: per rispondere al principio di liberalizzazione nell'offerta di servizi alla cittadinanza a carattere commerciale lungo via dell'Industria, via Vicenza e via Chiampo è previsto un aggiornamento delle normative tecniche di attuazione di riferimento e l'individuazione di isolati sui quali rendere possibile l'insediamento di medie strutture di vendita.

- 5 Recepimento accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 23 aprile 2004 n.11: per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
- 6 Definizione disciplina inerente la perequazione urbanistica, la compensazione e il credito edilizio: per passare alle fasi operative nel rispetto dell'art. 43 del PAT nella disciplina dei nuovi istituti previsti dalla legge regionali 11/2004.
- 7 Revisione con modifiche ed integrazione apparato normativo delle NTA - operative: viene effettuata la modifica e l'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale/Primo Piano degli Interventi relativamente all'articolato normativo.
- 8 Adeguamento del Primo Piano degli Interventi al Piano Generale del Traffico Urbano adottato con delibera di Giunta Comunale n.175 del 20 giugno 2011 e approvato con delibera di C.C. n.57 del 27 luglio 2011.

Nei primi mesi del 2012 si è proceduto alla formazione della Variante 2 al Piano degli Interventi, approvata con delibera di C.C. n. 44 del 25.07.2012, che riguardava il recepimento di alcuni indirizzi contenuti all'interno del Documento del Sindaco che, coerentemente alle disposizioni del PAT, sviluppa i seguenti temi:

- 1 Ampliamento dell'area destinata all'impianto di depurazione e della zona industriale per dare risposta alle esigenze della Società Acque del Chiampo Spa anche al fine di migliorare i cicli depurativi prevedendo la realizzazione di una nuova viabilità di accesso all'area industriale di via Ferraretta;
- 2 Recepimento proposta di accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 23 aprile 2004 n.11, prevedendo una trasformazione urbanistica, in particolare per le modifiche inerenti la proprietà della società SICIT 2000 Spa;
- 3 Revisione ed integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione Operative NTA- Op;
- 4 Aggiornamento allegato "A" delle NTA- Op a seguito dell'entrata in vigore della "Manovra salva Italia" in particolare all'art. n. 45 comma 1 della legge n. 214 del 2011;

A seguire si è proceduto alla formazione della Variante 3 al Piano degli Interventi, approvata con delibera di C.C. n. 13 del 09.04.2013, che anche a seguito di segnalazioni raccolte con gli "avvisi pubblici", ha sviluppato i seguenti temi:

- 1 Schedatura degli edifici con possibilità di cambio d'uso annessi agricoli non più funzionali alle esigenze per la conduzione dei fondi agricoli;
- 2 Modifiche in Ambiti di edificazione diffusa;
- 3 Revisione Schedatura aree per Edilizia Residenziale Pubblica ERP – ERS previa verifica della percentuale del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa da soddisfare attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica come previsto dall'art. 27 NTA del PAT;
- 4 Revisione schedatura edifici di interesse storico, architettonico e ambientale sparsi sul territorio "Schede B";
- 5 Revisione ed integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione Operative NTA- Op;
- 6 Inserimento trasformazioni urbane;
- 7 Recepimento accordi ex art. 6 LR 11/2004.

Nella Variante 4 al Piano degli Interventi, approvata con delibera di C.C. n. 13 del 02.04.2014 si sono sviluppati i seguenti temi prioritari:

- 1 Revisione percorsi pedonali e/o ciclabili in adeguamento al Piano Generale del Traffico Urbano adottato con delibera di Giunta Comunale n.175 del 20 giugno 2011 e alla programmazione per la realizzazione delle opere pubbliche.
- 2 Svincolo dalla destinazione a PEEP –ERP – ERS di terreni fabbricabili, già oggetto di convenzione negli isolati C2 2072 e C2 8001, recependo due proposte perequative presentate dai proprietari delle aree.
- 3 Recepimento di proposte di accordo pubblico - privato ex art.6 L.R. 11/2004: per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, in particolare per le n. 2 modifiche individuate con codice identificativo "ID" numeri 70 e 71 nella variante 4 al PI più le n. 2 per lo svincolo aree PEEP – ERP – ERS negli isolati C2 2072 e C2 8001.

- 4 Modifica e l'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione – Operative NTA-Op del Piano degli Interventi relativamente all' articolato nella parte quinta con aggiornamento, integrazione e modifica artt. 19, 25, 26, e 33 il tutto come meglio evidenziato nel fascicolo della comparazione sinottica delle NTA-Op.

Nel 2014 è stata redatta la Variante 5 al Piano degli Interventi che è stata approvata con delibera di C.C. n. 66 del 24.09.2014 nella quale si sono affrontati i seguenti temi:

1. Modifica di alcune "Schede B" del Piano degli Interventi, ed in particolare alle schede "B1 012", "B2 025", "B2 120" e "B2 125" meglio calibrando il grado di tutela e gli interventi ammissibili in relazione agli edifici interessati dalla specifica Scheda.
2. Modifica urbanistica di aree, destinate prima in attrezzature a parco e per gioco e lo sport "86 - Parco Urbano" in area destinata a verde privato;
3. Aggiornamenti cartografici puntuali per maggiore dettaglio nelle previsioni di PI o a seguito di approvazione di PUA già collaudati per gli isolati C2 2109, C1 2096, C1 1005, C2 1009 e C2 5003;
4. Riperimetrazione degli Ambiti di Edificazione Diffusa AdED 34, AdED 75 e AdED 95.
5. Parziale recepimento di proposte di accordo pubblico - privato ex art.6 L.R. 11/2004 per aree nel Centro Storico di Arzignano: per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, in particolare per le n. 2 modifiche individuate con codice identificativo "ID" numeri 73 e 74 nella variante 5 al PI;
6. Modifica e l'integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione – Operative NTA-Op del Piano degli Interventi relativamente all' articolato con aggiornamento, integrazione e modifica di alcuni articoli;

Tra il 2009 e il 2014 attraverso le Varianti al Piano degli Interventi, si è avviata un'evoluzione continua negli strumenti di pianificazione comunale al solo fine di incentivare gli investimenti e gli interventi edilizi sostenibili nel territorio, cercando di rispondere ai bisogni e alle esigenze dei cittadini, delle famiglie e degli imprenditori nel rispetto dell'ambiente.

## **2.1 Elaborati del Piano degli Interventi**

Il Piano degli Interventi è formato dai seguenti elaborati ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della Legge Regionale del Veneto 23 Aprile 2004, n. 11 :

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 Attuazione - Operative;
4. il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
5. il Registro dei crediti edilizi;
6. 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).

## 2.2 Procedimento di formazione del Piano degli Interventi

L'iter di formazione del Piano degli Interventi è disciplinato dall'art. 18 della Legge Regionale del Veneto 23 Aprile 2004, n. 11 :

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 PI 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 per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.
8. Le varianti al PI 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 PIANO DEGLI INTERVENTI

Il presente Documento del Sindaco definisce, in coerenza e in attuazione del PAT, gli obiettivi e le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il Piano degli Interventi.

Nel recepire ed interpretare le indicazioni della LRV 11/2004, il carattere di operatività del PI di Arzignano consiste nell'attuare le previsioni strategiche del PAT congiuntamente a rispondere alle esigenze ritenute contingenti dalla programmazione comunale di settore, rapportandosi in particolar modo con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche ed il bilancio pluriennale comunale.

Lo sviluppo urbano che in passato ha puntato molto, se non tutto, su parametri quantitativi, per rispondere ad una crescente domanda di abitazioni, aree fabbricabili, infrastrutture e servizi, oggi dove orientarsi sempre più verso parametri di qualità, contrapponendo alla crescita del consumo di suolo, l'idea della riqualificazione urbana anche con il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Nella convinzione che la qualità urbana non è proporzionale ai metri quadrati disponibili per attrezzature e servizi, ma nasce dalle relazioni che si instaurano tra l'ambiente e i suoi abitanti, bisogna rinvigorire, anche attraverso il Piano degli Interventi, una serie di relazioni legate alla dimensione locale: il vicinato, la contrada, il quartiere, la parrocchia, la città.

Bisogna rigenerare il modo di costruire una città nel territorio rispettando le risorse naturali, ambientali e le strutture architettoniche che rappresentano un'identità nel luogo.

Saranno riconosciuti incentivi volumetrici fino all'incremento massimo del 20% dell'edificabilità con il PI, a seguito del miglioramento della prestazione energetica degli edifici che eventualmente potranno essere concessi senza necessità di reperire gli standard di dimensionamento insediativo e dei servizi ai sensi dell'art. 27 delle NTA del PAT a condizione vi sia l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero si provveda al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici.

Gli incrementi di efficienza nell'uso di energia consentono di migliorare l'impatto ambientale delle attività umane senza diminuire gli standard di vita anche perseguendo nelle trasformazioni obiettivi di miglioramento della qualità architettonica, degli spazi pubblici e di risparmio energetico.

Per la formazione del Piano degli Interventi, la Giunta Comunale ove lo riterrà necessario adotterà un sistema di pubblicazione di uno o più bandi pubblici per la ricognizione dei bisogni e delle proposte dei residenti, degli operatori economici e dei portatori di interessi diffusi.

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 Piano degli Interventi, pur disciplinando e regolamentando aspetti specifici, intende agire formulando azioni organiche operando attraverso una lettura del territorio di carattere strutturale. A tal fine i temi sono stati raggruppati in ambiti di intervento, come di seguito dettagliato.

### **3.1 La partecipazione dei privati**

Il Piano degli Interventi potrà recepire, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi elencati nel presente documento, le proposte di progetti ed iniziative che contengano interventi di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato saranno stabiliti mediante appositi documenti definiti per i diversi temi progettuali descritti nel proseguo del presente documento.

Linee guida e criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della LR 11/04 potranno quindi di volta in volta essere approvati dalla Giunta Comunale e rese note attraverso successivi avvisi pubblici.

Le proposte di accordo che, secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del Piano degli Interventi.

Le proposte di iniziativa privata dovranno necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano triennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare una risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

Nel periodo di validità del Piano degli Interventi potranno essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori bandi promossi dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico.

### **3.2. Il sistema urbano consolidato**

Il PI, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio ed individua aree di trasformazione - rigenerazione urbana, precisandone le modalità di attuazione.

Nelle aree di trasformazione che saranno individuate dal PI, gli interventi di trasformazione saranno subordinati a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione insufficienti o mancanti, in tali zone il PI definirà la densità fondiaria e i parametri urbanistico-edilizi nei limiti quantitativi definiti per ciascun ATO.

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

Il PI potrà prevedere la ridefinizione dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti o a nuova edificazione, attraverso interventi di "completamento", utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di PUA.

### **3.3 Centri storici**

Saranno definite delle azioni mirate al recupero del Centro Storico di Arzignano, del Centro di Tezze, del Centro di Costo e delle frazioni favorendo interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la revisione delle schede dei singoli edifici, al fine di garantire un'adeguata valorizzazione e riqualificazione.

Il PI attraverso la predisposizione di Piani di Recupero PdR e/o la schedatura puntuale degli edifici, promuoverà azioni volte a:

- rivitalizzare i centri storici anche attraverso la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio;
- incentivare la rigenerazione edilizia degli edifici fatiscenti, crollati, demoliti e/o edifici privi di valore storico - testimoniale, anche con progettazioni innovative di qualità;
- promuovere la crescita sostenibile ed inclusiva del sistema commerciale nel rispetto degli indirizzi di cui alla legge regionale veneto 28.12.2012, n. 50.

Nell'ambito dei progetti di rigenerazione edilizia e urbana saranno promossi interventi di sostituzione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche per singoli edifici, tenuto conto dell'assetto insediativo storico preesistente e del grado di tutela dell'edificato, con progettazioni innovative adottando soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata.

### **3.4 Il Paesaggio Rurale**

Zona agricola

Il PI provvederà alla disciplina delle trasformazioni in zona agricola intervenendo puntualmente prioritariamente sui seguenti aspetti:

- Ambiti di Edificazione Diffusa AdED: attraverso il recepimento delle indicazioni perimetriche del PAT (Tav.4) e definizione della disciplina urbanistica di dettaglio così come previsto dall'art.31 delle NTA del PAT;
- prevedere l'insediamento tra le funzioni compatibili alla residenza di piccole strutture turistico – ricettive extralberghiere (affittacamere, attività ricettive in esercizi di ristorazione, bed and breakfast, ecc.), di strutture agrituristiche, di attività tipiche locali di somministrazione di alimenti e bevande (locande, osterie, trattorie, bar), di piccole attività commerciali di vicinato e di piccole botteghe-laboratorio di artigiani (compatibili con la residenza senza scarichi e/o emissioni) negli edifici residenziali.
- Rivitalizzazione delle contrade rurali anche con il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- conferma, aggiornamento ed integrazione degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo: individuazione, sulla scorta delle segnalazioni pervenute, di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo che sarà finalizzata alla riconversione degli stessi a destinazione diversa da quella agricola;

- conferma, modifica ed integrazione delle schede degli edifici in zona agricola con attribuzione del grado di tutela, la volumetria massima per le nuove edificazioni e la modalità di intervento (diretta, diretta con schedatura puntuale, PUA).
- disciplinare la realizzazione degli allestimenti e/o appostamenti per l'esercizio dell'attività venatoria – caccia, anche fissi, come disciplinati dalla legge regionale 9 dicembre 1993, n. 50 “Norme per la protezione della fauna selvatica e per il prelievo venatorio” e successive modificazioni, dalla legge regionale 24 settembre 2013, n. 23 “Rideterminazione del termine di validità del piano faunistico-venatorio regionale approvato con legge regionale 5 gennaio 2007, n. 1” e successive modificazioni, nonché dai relativi provvedimenti attuativi.
- disciplinare la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.
- risposta alle esigenze abitative degli abitanti insediati nelle contrade, finalizzando gli interventi sulla riqualificazione, recupero, riuso del patrimonio edilizio esistente nonché all'eliminazione o mitigazione degli elementi di degrado presenti nel territorio anche attraverso meccanismi di perequazione e credito edilizio per la previsione di azioni di miglioramento (parcheggi, interventi minori sulla viabilità minore);

#### Edifici di valore ambientale

Il PI definirà specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni culturali oggetto di tutela, degli edifici di valore ambientale e delle aree circostanti di pertinenza, anche se non vincolate ex DLgs 42/04, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche, anche in deroga alle destinazioni d'uso generali di zona purché finalizzate a garantirne la conservazione e la tutela del bene nel rispetto degli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

La schedatura degli edifici di valore ambientale vedrà con il PI una revisione circa gli aspetti inerenti 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.

### 3.5 La Città Pubblica

Il PI definirà le disposizioni operative per quanto attiene il programma triennale delle opere pubbliche.

Il PI 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.

Con il PI in località Tezze nello sviluppo urbanistico entro i limiti fisici alla nuova edificazione, nelle aree di completamento insediativo, nelle aree di riqualificazione e riconversione, negli ambiti interessati dal passaggio del Canale di progetto individuato dal PAT, si dovrà provvedere alla realizzazione di detto canale secondo le indicazioni e prescrizioni che saranno impartite dall'Amministrazione Comunale e dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

Sarà incentivata la promozione – a livello intercomunale – della fruizione del territorio aperto anche per il tempo libero (percorsi ciclopedonali, ippovie) legata anche alla funzione agrituristica e di ristorazione e all'ambito di eccellenza del golf;

L'esproprio di aree per servizi sarà limitato a quelle che non sia possibile acquisire con lo strumento della perequazione o mediante accordi bonari.

Con il PI all'interno delle aree a servizi sarà valutata la possibilità di inserire “orti urbani” che potranno essere gestiti anche da soggetti privati.

### **3.6 Attività commerciali – ricettive**

Il PI 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. Con il PI si andrà quindi a ridefinire l'impianto normativo, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo di tali insediamenti, definendo inoltre le modalità quantitative per la dotazione degli standard urbanistici.

La localizzazione degli interventi commerciali sarà effettuata secondo il dettato normativo della LR 50/2012 e dalla DGRV 1047/2013. Il PI localizzerà con variante le aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita anche superiore a 1500 mq e delle grandi strutture di vendita. A tal fine il PI, o sua variante, ne favorirà la localizzazione all'interno del centro urbano, come definito dalla LR 50/2012 art 3 c. 1 lett. m, attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate, fatte salve le aree già convenzionate. Tale localizzazione si ritiene comunque ammissibile all'interno dei centri storici di Arzignano e Tezze. Al di fuori del centro urbano la localizzazione potrà essere consentita secondo il criterio dell'approccio sequenziale, così come disciplinato dalla Legge Regionale e proprio regolamento attuativo.

Nel territorio del Comune di Arzignano non sarà possibile insediare nuovi Centri Commerciali e/o Parchi Commerciali. Il PI individuerà la collocazione delle grandi strutture di vendita che dovranno prevedere idonee misure di compensazione e mitigazione ambientale al fine di garantire il positivo ed equilibrato impatto rispetto agli abitanti limitrofi ed ai caratteri naturalistici e culturali delle aree circostanti, definendo parametri minimi di compensazione, da realizzarsi anche all'esterno degli ambiti di intervento, preferibilmente all'interno delle aree destinate alla rete ecologica.

Con il PI verrà previsto un adeguamento delle norme in linea con la legge regionale n. 11/2013 in materia di turismo che detta nuovi indirizzi per lo sviluppo e la sostenibilità del turismo veneto anche sotto il profilo urbanistico.

Verrà attuata una politica di promozione ed incentivazione all'insediamento di attività turistico-ricettive con riuso del patrimonio edilizio esistente in zone collinari;

### **3.6 Perequazione, Compensazione Urbanistiche e Crediti Edilizi**

Nell'attuazione delle trasformazioni urbane con il PI verrà ricorso all'istituto della perequazione urbanistica, della compensazione e del credito edilizio nel rispetto di quanto disciplinato all'art. 43 delle NTA del PAT.

Il PI individuerà e disciplinerà gli ambiti in cui è prevista l'applicazione della perequazione e compensazione urbanistiche nonché l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere e delle compensazioni da soddisfare.

La perequazione urbanistica va applicata ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA) ed agli atti di programmazione negoziata al fine di consentire al Comune di realizzare servizi ed infrastrutture contestualmente agli interventi edilizi ed urbanistici. Per tale tematica si ritiene prioritaria la definizione di criteri perequativi inerenti le aree sottoposte a P.E.E.P.

Il ricorso al credito edilizio potrà acconsentire interventi importanti ai fini della riqualificazione territoriale ed ambientale. Sarà mantenuto attivo il registro dei crediti edilizi, stabilito dalla LRV 11/2004 quale strumento per il monitoraggio della "creazione" e "atterraggio" dei crediti edilizi stessi.

La compensazione urbanistica potrà garantire al Comune l'acquisizione di immobili oggetto di vincolo espropriativo.

### **3.8 Aree potenzialmente trasformabili e di completamento**

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.

### **3.9 Attività produttive - Sportello Impresa - SUAP**

Si prevede l'attivazione delle procedure "Sportello Unico per le Attività Produttive" (SUAP) per le imprese che ne faranno richiesta, considerato uno strumento innovativo di semplificazione amministrativa ed operativa nel rispetto di quanto disciplinato dalla Regione Veneto con la legge regionale 31.12.2012, n. 55.

Nei casi previsti dall'art. 4 LR 55/2012, si applicano le disposizioni dell'art. 8 del DPR 160/2010, così come integrate dalla normativa regionale di riferimento.

Le Attività produttive esistenti in zona impropria da bloccare - trasferire - meritevoli di ampliamento e/o conferma, saranno individuate dal PI e regolamentate da apposita scheda d'intervento nel rispetto delle direttive dell'art. 46 delle NTA del PAT.

Il PI perseguirà prioritariamente azioni rivolte:

- Al riconoscimento della zona produttiva nell'ATO 3 del PAT (Zona Industriale) come Polo produttivo della vallata e fulcro centrale della filiera del distretto della concia: in questo ambito di eccellenza vanno favoriti gli insediamenti delle attività di supporto ed integrative al distretto della concia e ammesse anche tutte le attività, comprese quelle direttamente legate alla lavorazione della pelle e dei prodotti chimici, purché compatibili con i principi del Bilancio Ambientale Positivo;
- al conseguimento di un bilancio ambientale positivo come requisito necessario per il nuovo insediamento, trasferimento di attività produttive;

- al trasferimento di attività esistenti di lavorazione della pelle da contesti residenziali in aree all'interno dell'ATO 3 del PAT.
- attuazione di meccanismi di perequazione e compensazione urbanistica/crediti edilizi per attuare il trasferimento delle attività insediate in aree non coerenti con le previsioni del PAT (opere incongrue e aree di riconversione);
- a favorire una migliore qualità architettonica ed una maggiore efficienza energetica anche con l'utilizzo di tecnologie e materiali innovativi e ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

Potrà essere data la 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.

### **3.10 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, direzionali e ricettive e nel contempo di offrire nuovi servizi alla città.

### **3.11 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 verrà data la possibilità di riqualificare e di riconvertire dette aree a condizione gli interventi siano rivolti al miglioramento della qualità urbana e a offrire nuovi servizi alla città di Arzignano.

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 qual'è quello della compensazione e/o della perequazione urbanistica a favore della città.

Con il PI potrà essere prevista la riconversione delle aree di prima industrializzazione per fornire un nuovo brano di città caratterizzato dalla riqualificazione degli spazi afferenti la roggia, aumento delle aree e delle dotazioni di servizi (es. verde..), edilizia ma attraverso forti contenuti di risparmio energetico.

Con il PI si valuterà l'opportunità per l'Area "ex Poletto" di una revisione delle modalità di trasformazione delle aree di riqualificazione e riconversione già in un contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi dal PAT, diverse da quelle previste nel 2007 anche attraverso Programmi Integrati, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR11/'04 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR medesima, ma a condizione che la trasformazione promuova la definizione di nuove centralità urbane ispirate ai criteri di:

- sostenibilità ambientale per l'adeguata dotazione dei servizi in rapporto alle densità previste;
- presenza di funzioni (residenziale, commerciale/direzionale, turistico-ricettivo, artigianato compatibile) che garantiscano la vitalità dei contesti insediativi;
- qualità del progetto architettonico che consenta di identificare tali brani urbani come luoghi centrali.
- elevata efficienza energetica degli insediamenti.

### **3.12 Fabbisogno complessivo di edilizia residenziale pubblica (ERP)**

E' in programma una rivisitazione delle previsioni relative al fabbisogno per il Comune di Arzignano del volume da destinare all'edilizia residenziale pubblica (ERP), mantenendo comunque una percentuale superiore al 20%.

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 verrà valutata 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.

### **3.13 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 l'elaborazione degli indicatori previsti all'art. 51 delle NTA 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 Q.C. 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.

## **4. ATTUAZIONE DEL PI**

Attraverso la redazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti, il Comune di Arzignano affronta il percorso della disciplina in materia di governo del territorio (LRV 11/2004) attuando il Piano Regolatore Comunale (PRC).

In ogni caso il Piano degli Interventi e le sue varianti dovrà porre attenzione al sistema delle coerenze rispettando le previsioni strutturali e strategiche del PAT e mantenendo salve le indicazioni del PRG/PI vigente, il quale rimarrà valido per le parti non in contrasto con il PAT.

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).

Il PI potrà essere redatto in unica soluzione estesa all'intero territorio comunale o con provvedimenti parziali anche per temi o porzioni di territorio comunale.

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 all'esproprio.