

# CITTA' DI ARZIGNANO

Provincia di Vicenza



# DOCUMENTO DEL SINDACO



Ai sensi dell'art. 18 LR 11/2004

IL SINDACO  
Alessia Bevilacqua

## **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 2014 e il 2019

## **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.** Consumo del suolo

**3.3.** Il sistema urbano consolidato

**3.4.** Centri storici

**3.5.** Il Paesaggio Rurale

**3.6.** La Città Pubblica

**3.7.** Attività commerciali – ricettive

**3.8.** Perequazione, Compensazione Urbanistiche e Crediti Edilizi

**3.9.** Aree potenzialmente trasformabili e di completamento

**3.10.** Attività produttive

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

**3.12.** Aree di riqualificazione e riconversione

**3.13.** Fabbisogno complessivo di edilizia residenziale pubblica (ERP)

**3.14.** 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 e 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 e 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 dettare 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 l'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 2019, il Sindaco Alessia Bevilacqua 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, 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 invariati 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.

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.

L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente ha espresso il proprio parere motivato n. 138 in data 27.10.2015.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26.01.2015 è stata adottata la Variante 1 al PAT, che è stata approvata a seguito di Conferenza di Servizi del 23.12.2015.

## **1.2 Le Varianti al Piano degli Interventi (PI) adottate tra il 2015 e il 2019.**

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 quinquennio compreso tra il 2015 e 2019 si sono succedute le seguenti Varianti al PI:

- **Con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 18/04/2016 è stata approvata la Variante 6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 affrontando i seguenti temi:**
  1. Riclassificazione di ex aree edificabili, privandole della potenzialità edificatoria riconosciuta dai precedenti PI, quindi rendendole inedificabili, in particolare nelle modifiche introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 83, 84, 85, 86 e 87, a seguito dell'avviso pubblico scaduto il 16 novembre 2015 ai sensi dell'art. 7 della

legge regionale del Veneto 16 marzo 2015, n. 4;

2. Modifiche urbanistiche per il trasferimento dal Centro di Tezze delle attività di Concia ex Conceria Tezze in area in ATO 3 di PAT, varianti introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 89 e 92, con recepimento proposta di accordo pubblico - privato ex art.6 L.R. 11/2004;
3. Modifica perimetrazioni e modalità attuative per gli isolati B1 2150 – C1 2002, variante introdotta e identificata con i codice identificativo "ID" 90;
4. Aggiornamento cartografico puntuale per eliminazione strada di progetto inserita nei precedenti PI non più coerente con la viabilità esistente e la programmazione delle opere pubbliche, variante identificabile con il codice identificativo "ID" 91;
5. Adeguamento alla legge regionale del Veneto 28 dicembre 2012, n. 50, per l'insediamento di nuove strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati, a seguito dell'avviso pubblico scaduto il 15 giugno 2015 introducendo nel PI la nuova "Tav. 1-COM Aree e/o Strutture Dismesse e Degradale – Convenzionate" e il fascicolo "Schede Aree e/o Strutture Dismesse, Degradale o Convenzionate"; viene ribadito che, nel territorio del Comune di Arzignano, non possono insediarsi nuovi Centri Commerciali, Parchi Commerciali e/o Grandi Strutture di Vendita;
6. Modifica e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione – Operative NTA-Op del Piano degli Interventi relativamente all'articolato con aggiornamento, integrazione e modifica degli artt. 19, 24, 25, 26, 27, 29, 46BIS e 53 BIS. Per quanto riguarda la modifica dell'art. 19 principalmente si introducono indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali in adeguamento alla legge regionale del Veneto 28 dicembre 2012, n. 50 secondo peculiarità proprie del territorio del Comune di Arzignano.

L'art. 25 viene modificato per disciplinare la nuova Zona D1.1.2 Industriale di Completamento Speciale.

All'art. 26, richiamando le disposizioni dell'art. 19, viene disciplinato l'isolato D1.1.2 e vengono apportate modifiche alle attività insediabili negli isolati D1.2 e D1.3.

La modifica degli artt. 24, 46BIS e 53BIS riguarda la prestazione energetica richiesta per alcuni interventi che passa da (climatizzazione energetica invernale) almeno di "classe B" a "classe A1" utilizzando l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile (EPgl, nren), calcolato nel rispetto delle disposizioni del Decreto 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici per la determinazione della classe energetica dell'edificio.

All'art. 24 viene inoltre aggiornata la dotazione delle aree a standard minime per il residenziale a un totale di 11 mq per abitante insediabile e nuove modalità attuative per l'isolato B1 2150.

L'art. 27 è stato aggiornato alla situazione reale e modificato introducendo una revisione delle attività produttive da trasferire con particolare riguardo alle attività esistenti di lavorazione pelli nell'area Centrale di Tezze.

All'art. 29 viene inserita la destinazione urbanistica a "Parcheggio Speciale" e la valenza a standard di particolari "Aree a verde pubblico attrezzato".

7. Revisione e aggiornamento degli elaborati che compongono il Piano degli Interventi, si faccia riferimento anche alle schede di seguito elencate in cui sono evidenziate le varianti apportate.

● **Ad inizio anno del 2017 si è proceduto all'approvazione, con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 15/03/2017, della Variante 7 al Piano degli Interventi, che ha sviluppato i seguenti temi:**

1. Riclassificazione di ex aree edificabili, privandole della potenzialità edificatoria riconosciuta dai precedenti PI, quindi rendendole inedificabili, in particolare nelle modifiche introdotte e identificate con i codici identificativi "ID"96, 97, 99, 100, 105, 110 e 111 a seguito dell'avviso pubblico scaduto il 29 marzo 2016 ai sensi dell'art. 7 della legge regionale del Veneto 16 marzo 2015, n. 4;
2. Nuova Perimetrazione del Centro Storico di Arzignano con Schedatura degli Edifici (escluso Ambito N) dettando previsioni planivolumetriche idonee all'attuazione di operazioni di riqualificazione all'interno dell'isolato A2000 per la rivitalizzazione del Centro Storico con interventi di rigenerazione edilizia e dell'isolato B12170, varianti introdotte e identificate con i Codici identificativi "ID" 93, 94 e 95;
3. Modifiche urbanistiche per la realizzazione rotatoria di San Zeno, variante introdotta e identificata con il codice identificativo "ID" 98, con recepimento proposta di accordo pubblico - privato ex art. 6 L.R.11/2004;
4. Modifica perimetrazioni e modalità attuative per gli isolati D28044 e C16010 –C26008, variante introdotta e identificata con il codice identificativo "ID" 103 e 104;

5. Riperimetrazioni con modifiche negli Ambiti di Edificazione Diffusa AdED ,varianti introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 101,102,106 e 107,109;
  6. Modifiche negli Ambiti di Edificazione Diffusa AdED51 e AdED89, con inserimento nuova edificabilità liberamente commercializzabile, varianti introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 102 e 108;
  7. Modifica e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione – Operative NTA - Op del Piano degli Interventi relativamente all'articolato con aggiornamento, integrazione e modifica degli artt. 7, 29, 71, 75, 76, 77 e 78;
  8. Revisione e aggiornamento degli elaborati che compongono il Piano degli Interventi.
- **Nella stessa data del 15.03.2017, con delibera di C.C. n. 13 è stata approvata la Variante 8 al Piano degli Interventi, nella quale sono stati trattati:**
    1. Nuova Perimetrazione del Centro Storico di Arzignano con Schedatura degli Edifici (solo per l'Ambito N) per la rivitalizzazione del Centro Storico con interventi di rigenerazione edilizia, varianti introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 93, 94 e 95;
    2. Revisione e aggiornamento degli elaborati che compongono il Piano degli Interventi.
  - **La Variante 9 al Piano degli Interventi, approvata con delibera di C.C. n. 46 del 26.07.2017, ha affrontato i seguenti temi:**
    1. Ridefinizione fascia di rispetto stradale negli isolati C1 7012 e C1 2062, in particolare nelle modifiche introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 112 e 117, a seguito dell'avviso pubblico scaduto il 29 marzo 2016 ai sensi dell'art. 7 della legge regionale del Veneto 16 marzo 2015, n. 4;
    2. Ampliamento dei tessuti urbani di Aree di Urbanizzazione Consolidata di PAT con gli isolati C1 2003, C1 3019 e C1 3027 varianti introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 114, 121 e 123 con recepimento proposte di accordo pubblico - privato ex art.6 L.R. 11/2004;
    3. Attribuzione, spostamento e ripristino nuove potenzialità edificatorie, variante introdotta e identificata con i codici identificativi "ID" 113, 115 e 116, anche con il recepimento proposte di accordo pubblico - privato ex art.6 L.R. 11/2004;
    4. Modifica ed integrazione schedature degli edifici non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, variante introdotta e identificata con i codici identificativi "ID" 119 e 120;
    5. Individuazione Area a Servizi F 19 per Sede di Associazione, variante introdotta e identificata con il codice identificativo "ID" 122;
    6. Modifica e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione – Operative NTA-Op del Piano degli Interventi relativamente all'articolato con aggiornamento, integrazione e modifica degli artt. 57, 57.1, 57.2, 57.3, 57.4, 57.5, 57.6 e 57.7;
    7. Revisione e aggiornamento degli elaborati che compongono il Piano degli Interventi.
  - **Successivamente, con delibera di C.C. n. 16 del 26.04.2018, è stata approvata la Variante n. 10 al Piano degli Interventi che recepisce i seguenti temi:**
    1. Recepimento dell'Accordo, ai sensi dell'art. 6 L.R.V. n. 11/2004, sottoscritto con la società EDICA S.r.l. il 30.01.2015 presso lo studio del Notaio Michele Colasanto al n. 165827 di Rep. e n. 38349 della Raccolta, registrato a Valdagno (VI) il 26.02.2015 al n. 1469 Serie 1T, Atto trascritto a Vicenza il 27.02.2015 al n. 3398-2562 per l'attuazione dell'area ex Filanda Tecchio, variante introdotta e identificata con il codice identificativo "ID" 124;
    2. Individuazione per la realizzazione di una Struttura di Ristoro lungo la pista Ciclopedonale, in particolare nella modifica introdotta e identificata con il codice identificativo "ID" 125;
    3. Inserimento modifiche per il recepimento di proposte di accordo presentate ai sensi dell'art. 6 L.R.V. n. 11/2004 per il settore produttivo, in particolare nelle modifiche introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 125, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 e 140;
    4. Inserimento modifiche per il recepimento di proposte di accordo presentate ai sensi dell'art. 6 L.R.V. n. 11/2004 riguardanti nuove aree residenziali, in particolare nelle modifiche introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 126 e 139;
    5. Inserimento nuovo Ambito di Edificazione Diffusa AdED 32 previsto con la Variante n. 1 al PAT con possibilità di

nuova edificazione di 600 mc edificio "Tipo B", in particolare nella modifica introdotta e identificata con il codice identificativo "ID"127;

6. Modifica agli Ambiti di Edificazione Diffusa AdED 15, AdED 31, AdED 55, AdED88, in particolare nelle modifiche introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 128, 129, 130 e 131;
  7. Individuazione nucleo Rurale Minore in Località Costo, in particolare nella modifica introdotta e identificata con il codice identificativo "ID" 138;
  8. Integrazione e verifica del dimensionamento sul fabbisogno PEEP – ERP – ERS, nell'apposito fascicolo della Schedatura delle aree per edilizia residenziale pubblica, a seguito delle modifiche introdotte con la presente variante al PI, per accertare che il volume residuo rappresenti una percentuale compresa all'interno del range definito dalla normativa regionale, rispetto al dimensionamento residenziale messo in gioco con la Variante 10 al Piano degli Interventi;
  9. Modifica e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione – Operative NTA – Op del Piano degli Interventi relativamente all'articolato con aggiornamento, integrazione e modifica degli artt. 29, 33 e 37.
  10. Revisione e aggiornamento degli elaborati che compongono il Piano degli Interventi (si faccia riferimento alla documentazione che compone la Variante 10 al Piano degli Interventi).
- **La Variante n. 11 di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29/07/2019 ha approvato la nuova schedatura puntuale del complesso immobiliare denominato "Ex poligono di Tiro a Segno", sito in via Tiro a Segno, appartenente alla Categoria del Demanio Pubblico dello Stato, ramo Artistico Storico e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano N.C.E.U. fg 3, m.n. 478 sub. 1 e sub.2, N.C.T. fg 3, m.n. 1209 – 95 – 382 – 381, finalizzata alla valorizzazione urbanistica mediante rifunzionalizzazione del bene.**
  - **La Variante 12 al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 11/05/2020, ha recepito come interventi prioritari:**
    1. Nuova Perimetrazione del Centro Storico di Tezze con Schedatura degli Edifici dettando previsioni planivolumetriche idonee all'attuazione di operazioni di riqualificazione all'interno dell'isolato A 1000 per la rivitalizzazione del Centro Storico con interventi di rigenerazione edilizia, varianti introdotte e identificate con i codici identificativi "ID"142;
    2. Modifica interventi per alcuni Edifici del Centro Storico di Arzignano (Schede Edifici 4C, 5C, 10H, 11H, 12H, 28H, 16N, 39Q e 43Q) e nuova Scheda Edificio 28D (eliminazione schede Edifici 28D, 29D, 30D, 31D, 32D e 33D) dettando previsioni planivolumetriche idonee all'attuazione di operazioni di riqualificazione all'interno dell'isolato A 2000 per la rivitalizzazione del Centro Storico con interventi di rigenerazione edilizia;
    3. Riclassificazione di ex aree edificabili, privandole della potenzialità edificatoria riconosciuta dai precedenti PI, quindi rendendole inedificabili, in particolare nelle modifiche introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 159, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale del Veneto 16 marzo 2015, n.4;
    4. Modifiche urbanistiche con varianti introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 146, 148, 152, 154 con recepimento proposta di accordo pubblico - privato ex art.6 L.R. 11/2004;
    5. Identificazione nuove Schede C per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, ricadenti in zona agricola nelle varianti introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 145, 151,153;
    6. Individuazione area assoggettata a Piano di Recupero nell'isolato C1 2080 modifica introdotta e identificata con il codice identificativo "ID"143;
    7. Modifiche negli Ambiti di Edificazione Diffusa AdED 84, AdED 34, AdED 23, AdED15, AdED17, AdED 93 e AdED25, anche inserimento nuova edificabilità liberamente commercializzabile, varianti introdotte e identificate con i codici identificativi "ID" 149, 150, 160, 161, 162, 163 e164;
    8. Modifica perimetrazioni e modalità attuative per gli isolati C1 6008, C1 6016, D1.2 1012, C2 8027 e C2 8051, variante introdotta e identificata con i codici identificativi "ID" 155, 156, 157 e 158;
    9. Altre modifiche meglio evidenziate negli elaborati che compongono la Variante 12 al Piano degli Interventi;

Tra il 2014 e il 2019, attraverso le Varianti suindicate, è proseguita l'evoluzione, già precedentemente avviata, 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 :

- 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 Attuazione -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).

## **2.2 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 predispose 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 con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
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 della LR 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della medesima legge regionale.
8. Le varianti al PI sono adottate e approvate con le procedure di cui al medesimo articolo 18 della legge regionale 11/2004.
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 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 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 proseguito 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 resi noti 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. Consumo del suolo**

La L.R. 14/2017 e i successivi atti applicativi hanno introdotto nella pianificazione urbanistica la necessità prioritaria di ridurre il consumo di suolo non urbanizzato del territorio veneto.

E' stato assegnato ad ogni Comune un valore massimo di consumo del suolo da utilizzare fino al 2050, che sostituisce quanto precedentemente introdotto dalla L.R. 11/04 la quale demandava al PAT la quantificazione facendo riferimento alla superficie agricola trasformabile.

Con decreto del dirigente regionale n. 17 del 05.02.2020 al Comune di Arzignano è stata assegnata una quantità pari a 35,11 ha. Va ora formata la variante del PAT per l'adeguamento a tale quantità e alla correlata individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

### **3.3. 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.

In caso di intervento soggetto a PUA, il rilascio dei titoli autorizzativi inerenti alla costruzione degli immobili, potrà avvenire solo dopo che saranno completamente realizzate, collaudate e cedute le opere di urbanizzazione, con la sola esclusione del manto di usura stradale.

### **3.4. Centri storici**

Saranno definite delle azioni mirate al recupero dei Centri Storici di Arzignano, Tezze e 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.

### **3.5. Il Paesaggio Rurale**

#### **Zona agricola**

Il PI provvederà alla disciplina delle trasformazioni in zona agricola intervenendo puntualmente e 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 e 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 e 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.

### **3.6. 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 standard 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 (potenziamento delle strutture dedicate allo sport all'interno dei quartieri, percorsi ciclopeditoni, ippovie) legata anche alla funzione agrituristica, di ristorazione, ricettiva 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.

### **3.7. 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 della 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 e integrazione delle strutture alberghiere nel territorio anche con riutilizzo del patrimonio edilizio esistente in zone collinari.

### **3.8. Perequazione, Compensazione Urbanistiche e Crediti Edilizi**

Nell'attuazione delle trasformazioni urbane con il PI si farà 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.

### **3.9. 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 risulta possibile a mezzo di varianti al Piano degli Interventi (PI) da attuarsi alla luce delle richieste pervenute da proprietari, aventi titolo di immobili o portatori di interessi locali e delle proposte di accordo ritenute vantaggiose in termini di utilità pubblica, rilevando il vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica, comunque con una quota non inferiore al 40%, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale in conformità a quanto previsto dalle Norme tecniche attuative del Piano degli Interventi.

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.

Le proposte d'intervento di trasformazione urbanistica saranno valutate secondo i seguenti criteri:

- dimostrazione del rilevante interesse pubblico;
- qualità dell'intervento proposto dal punto di vista urbanistico, architettonico, della sostenibilità energetica e ambientale;
- convenienza pubblica in termini di quota percentuale di vantaggio economico a favore della Città di Arzignano.

### **3.10. Attività produttive**

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 e parte nell'ATO 1 del PAT (Zona Industriale – Artigianale) 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.

### **3.11. 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.

### **3.12. 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 che 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;
- compresenza 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.

### **3.13. 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 che gli interventi siano rivolti al miglioramento della qualità urbana e offrire nuovi servizi alla città.

### **3.14. 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 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.

## **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 dovranno porre attenzione al sistema delle coerenze rispettando le previsioni strutturali e strategiche del PAT e mantenendo salve le indicazioni del PRC/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.