Comune di

DOLO

Città Metropolitana di Venezia

Regione del Veneto

PI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

MAGGIO 2022

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

Art. 18 L.R. 11/2004

Sindaco	NALETTO GIANLUIGI
Assessore Urbanistica	BELLOMO MATTEO

Sommario

1. PREMESSA 5
2. IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE 5
3. LA CORNICE PROGRAMMATICA DELLA VARIANTE 6
4. CONTENUTI DELLA VARIANTE 11
5. PROCEDURA DELLA VARIANTE 17

1. PREMESSA

La LR 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale PRC in due livelli: il primo strategico cui corrisponde il PAT ed il secondo operativo denominato PI, piano degli interventi.

Dalla data di approvazione del PAT, il PRG vigente per le parti compatibili ha assunto la denominazione e la validità di **primo piano degli interventi (PI)**.

La legge regionale n.11/2004 all'art.18 introduce l'obbligo da parte del sindaco, nel momento in cui si intraprende la redazione di una variante al Piano degli Interventi, di produrre un **Documento Programmatico preliminare** (noto anche come *Documento del Sindaco*) che evidenzi, secondo le priorità dettate dal proprio programma amministrativo: le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

2. IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE

La Legge Urbanistica Regionale 23/04/2004 n° 11 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Piano di Assetto del territorio Intercomunale PATI del Comune di Dolo e Fiesso d'Artico è stato approvato con Conferenza dei Servizi del 12.04.2018, ratificata dalla Regione Veneto con delibera di Giunta regionale del 21.05.2018, n. 713, pubblicata sul B.U.R.V. n. 52 del 29.05.2018.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 58/2019 è stata approvata la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale PATI, relativa all'adeguamento alla L.R. n. 14/2017 in materia di contenimento del consumo di suolo già adottata con D.C.C. n. 42/2019.

PIANO DEGLI INTERVENTI

A seguito dell'approvazione del primo PAT ed ai sensi dell'art. 48, c. 5bis della L.R. 23.04.2004 n. 11, il PI vigente in quel momento, per le parti compatibili con il PAT, è diventato il primo Piano degli Interventi (PI) seguito da diverse varianti:

- Con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 20/12/2018, è stata approvata la **Variante n. 1 al PI** per la sicurezza stradale al piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 23/04/2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio";
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 21/02/2020 è stata approvata la successiva **Variante n. 2 al PI** che ha introdotto diverse modifiche sia cartografiche che normative anche in seguito all'accoglimento di alcune istanze ricevute dalla cittadinanza;
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2021 è stata approvata la successiva **Variante n. 3 al PI** avente come tema la messa in sicurezza sommità arginale di Via Pionca.

PIANI DI SETTORE

Con D.G.C n.108/2021 è stata approvato il masterplan per la scena urbana. Un piano/programma mirato alla definizione di un quadro di riferimento per la valorizzazione e rigenerazione urbana.

3. LA CORNICE PROGRAMMATICA DELLA VARIANTE

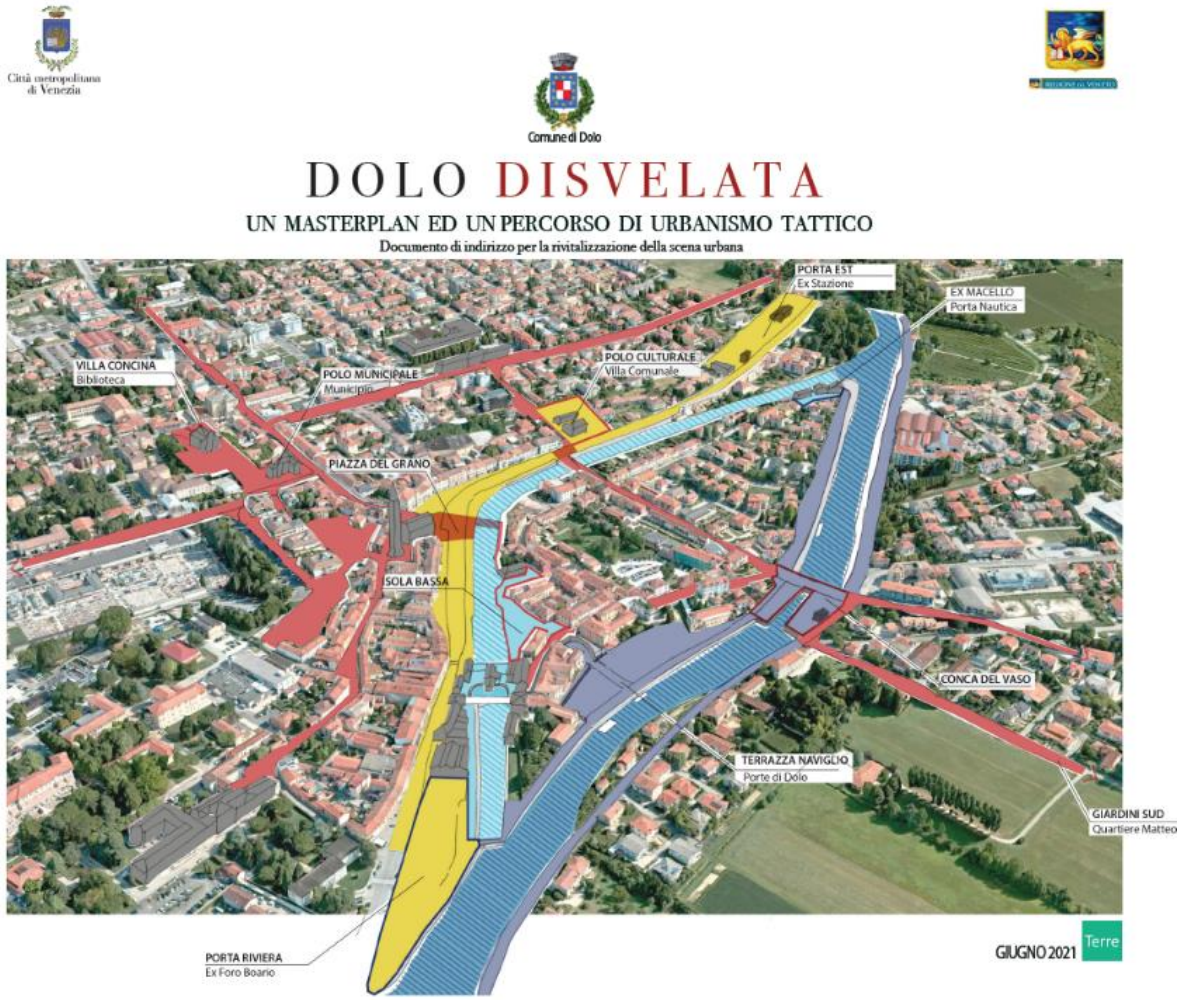
Definito il quadro di riferimento normativo e cartografico con la prima variante al PI e la cornice programmatica e di scenario per la valorizzazione urbana di cui al **MASTERPLAN DELLA SCENA URBANA** si tratta ora dare operatività al masterplan con una variante al PI che assuma il tema della rigenerazione urbana come tema centrale attraverso:

1. un aggiornamento normativo che affronti e strutturi lo strumento del credito edilizio allineando la disciplina ai contenuti della LR 14/19 e relativa DGR utilizzando inoltre il linguaggio e le definizioni della LR 14/17;
2. una rivalutazione della disciplina di alcune aree del centro strategiche ai fini dell'attuazione degli indirizzi del masterplan, in parte individuate dal masterplan stesso, in parte funzionalmente a queste connesse.

La presente variante al PI è finalizzata quindi al completamento del percorso di innovazione del piano intrapreso con la variante n.2 al PI approvata con D.C.C 7 del 21/02/2020

Tale variante oltre ad un aggiornamento della disciplina normativa ai disposti normativi regionali ha gettato le basi per affrontare il tema della rigenerazione Urbana e dell'organizzazione delle infrastrutture pubbliche provvedendo ad un riallineamento dei contenuti di piano sia grafici che normativi.

Parallelamente alla variante n1 al PI è redatto il **masterplan della scena urbana** approvato con D.G.C.108/2021 il quale rappresenta il riferimento principale della presente variante.



Il masterplan è un piano programma fondato sul riconoscimento e la messa in figura degli elementi strutturali della scena urbana: due **linee d'acqua**, due **assi urbani**, 12 **luoghi identitari.**

Tre i protagonisti di tale scena: le **acque** del fiume Brenta, le **pietre** che ne segnano i bordi e ne nobilitano le architetture, le **persone** che amano sostare, ritrovarsi dove si toccano acque che scorrono e pietre che parlano.

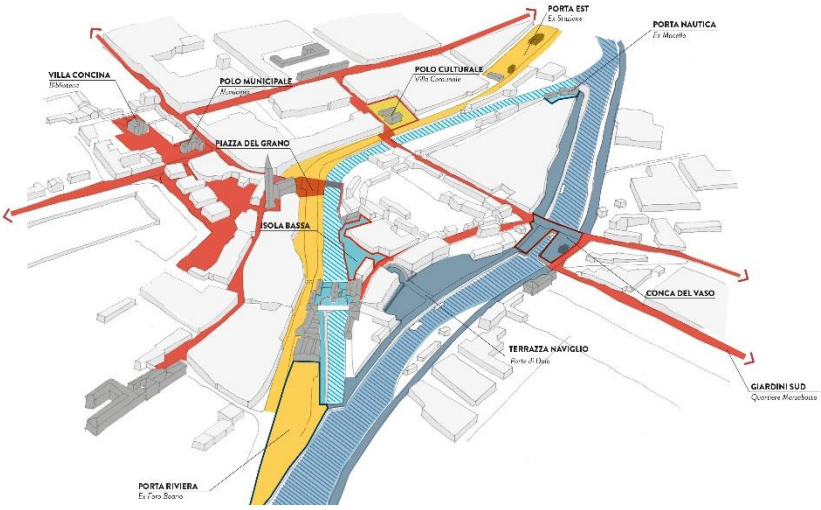
IL masterplan è un pensiero sulla città che si alimenta di sguardi inediti e che assume come riferimento **quattro immagini** e altrettante narrazioni in relazione alle quali rigenerare i luoghi identitari e le reciproche relazioni:

1. **Riviera di incontro:** la Regionale 11 alleggerita dal traffico e ridisegnata negli spazi riacquista la dimensione estetica ed il carattere di "Riviera": spazio pubblico collettivo, luogo di incontro e socializzazione, galleria urbana dove si affacciano negozi e caffè.

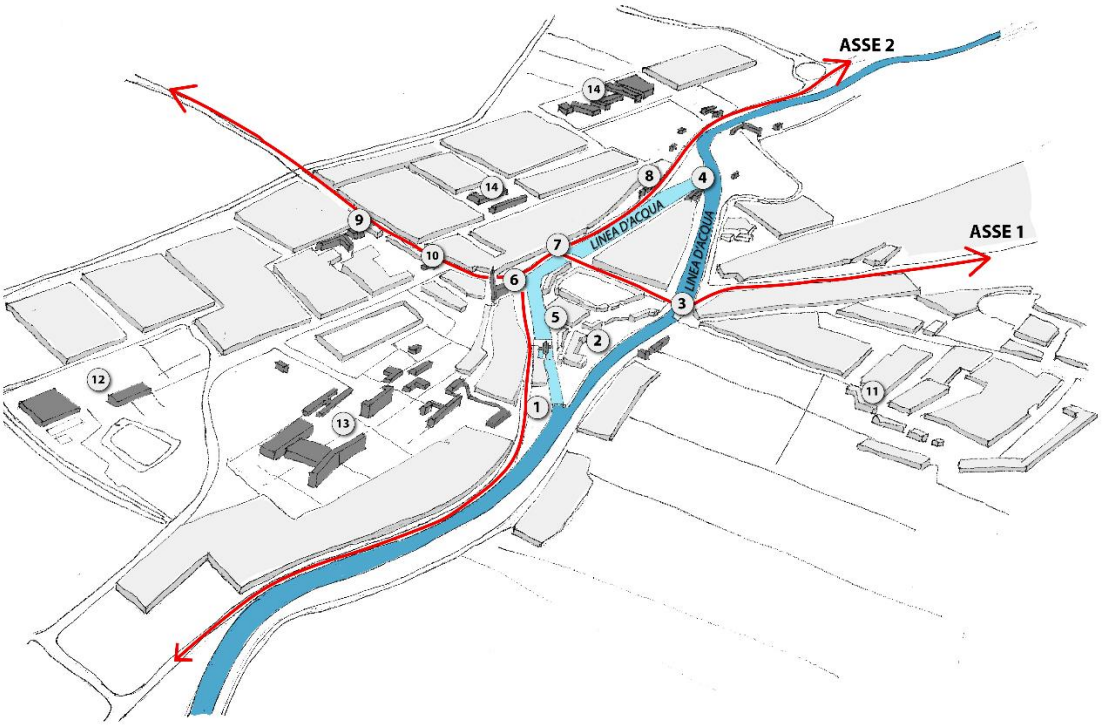
2. **Parco "la Brenta"**: Il tratto centrale del Brenta dai Molini all'ex Macello riletto come "parco d'acqua" incorniciato dalla riviera, i molini, l'isola bassa, lo squero. Luogo dove sostare, guardare, passeggiare, muoversi. Spazio dal quale recuperare lo sguardo identitario "a filo d'acqua" sulla città.

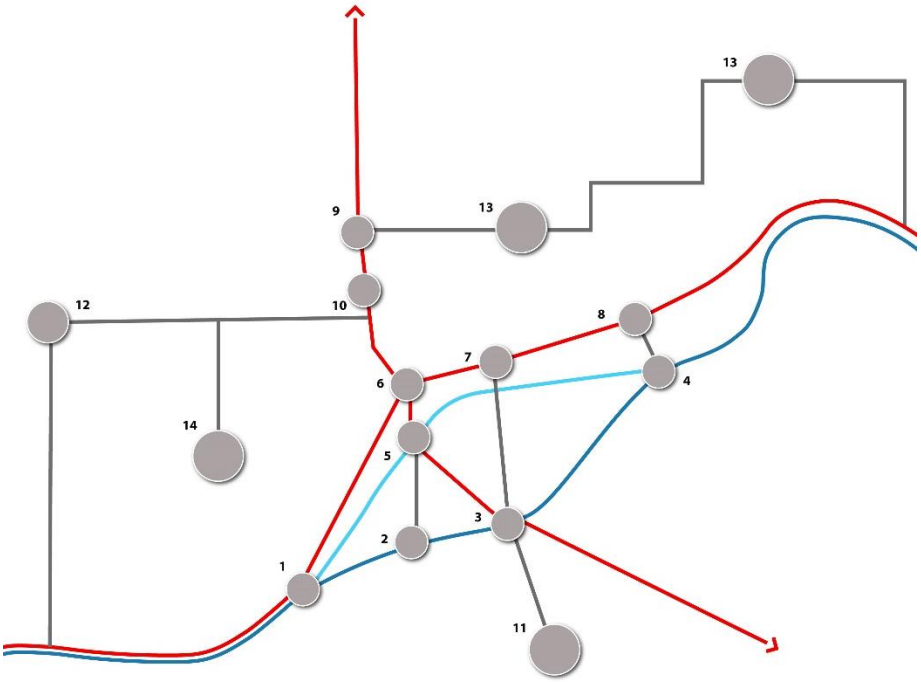
3. **Fondamenta Naviglio**: l'affaccio sud sul fiume, dal ponte dei Cavalli all'ex macello. Uno spazio riqualificato nelle architetture, ridisegnato negli spazi, riorganizzato e caratterizzato nelle funzioni che torna ad essere l'affaccio "nobile" della città e la sua porta d'acqua. Il richiamo alla "fondamenta" veneziana evocato dallo stesso toponimo è già una dichiarazione d'intenti, riportare la vita urbana lungo il fiume.

4. **Dolo città pubblica**: Villa Concina, Municipio, Duomo, Piazza del grano, Squero, villa comunale, verde pubblico, scuole, cimitero, ospedale, palazzetto, sono i protagonisti della città pubblica, tessere di un mosaico da ricomporre in figura: una città che prende forma all'incrocio di due grandi assi. Un primo "viale" a priorità pedonale, sicuro accessibile, inclusivo che, senza soluzione di continuità, da Villa Concina arriva al quartiere Matteotti comprendendo il municipio, il Duomo e piazza del Grano, lo squero, la conca del vaso. Un secondo viale che attraversa l'intero paese da est a ovest collegando gli attrattori che fanno di Dolo il Cuore pubblico dell'intera Riviera: la cittadella sportiva, il complesso ospedaliero, la cittadella scolastica con i suoi istituti superiori.



All'interno di ogni asse o tema progettuale il masterplan individua quindi una serie di luoghi strategici di rigenerazione urbana, molti dei quali già disciplinati dal vecchio PRG con scheda specifica che il PI dovrà quindi aggiornare coerentemente con la cornice strategica indicata dal masterplan ed assumendo i principi e criteri perequativi in esso contenuti.





Luoghi

1. Ex Foro Boario
2. Porte di Dolo
3. Conca del Vaso
4. Ex Macello
5. Isola Bassa
6. Piazza del Grano
7. Villa Comunale
8. Ex Stazione
9. Biblioteca
10. Municipio
11. Quartiere Marzabotto
12.Cittadella Sport
13. Cittadella Scuole
14.Cittadella Salute

LA CORNICE DISCIPLINARE DELLA VARIANTE: RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA

Per rendere competitivo ed attrattivo un territorio, nel rispetto delle sue caratteristiche peculiari, bisogna anzitutto convenire su una visione comune, ovvero su un diffuso senso di interesse e compartecipazione nella costruzione di un futuro comune e credibile, attraverso il riconoscimento e la promozione dei suoi punti di forza.

Lo strumento di pianificazione, per essere veramente efficace per la crescita di un territorio, deve entrare nell'immaginario e nelle aspettative di ciascuno attraverso un processo interattivo che veda coinvolte le amministrazioni, le forze sociali, economiche, culturali.

Il comune di Dolo prosegue il cammino per la "rigenerazione" della propria disciplina urbanistica nel mentre di un profondo e generale ripensamento del "modello città".

Un ripensamento innescato dall'emergenza sanitaria i cui effetti si sono riverberati nel modo di percepire e vivere la città, riportando al centro del dibattito collettivo e della domanda sociale gli aspetti qualitativi della dimensione urbana:

a) **il valore ambientale, sociale, funzionale degli spazi collettivi e dei servizi pubblico**, i quali, grazie ad un rinnovata fruizione, vengono sempre più interpretati come parte strutturale della città allargandone la dimensione urbana percepita e migliorandone qualità e vivibilità;
b) **l'importanza della qualità e vivibilità del proprio contesto urbano di appartenenza.** La comunità locale, dopo la restrizioni "pandemiche" esprime oggi specifiche domande, per la maggior parte riconducibili al tema della vivibilità, salute e qualità urbana: prestazionalità e prossimità dei servizi collettivi, capillarità della città pubblica (parcheggi, verde, trasporto pubblico), qualità ambientale ed architettonica dei tessuti urbani (densità, tipologie, altezze, sottoservizi), dimensione e distribuzione adeguata della rete commerciale, relazioni strutturate con il centro urbano e con il contesto territoriale (aree agricole, naturalistiche, corsi d'acqua).

L'esperienza vissuta nella pandemia ha confermato gli assunti sui quali è iniziato il percorso di rigenerazione della pianificazione urbanistica di Dolo, ovvero la necessità che la città diventi rete, connessione, servizi, soccorso, solidarietà, spazio ambientalmente qualificato.

Nell'obbligata stanzialità abbiamo acquisito maggiore consapevolezza di quanto sia essenziale migliorare la qualità delle nostre città, che tornano ad essere ancora una volta luogo antropologico e fisico per una nuova idea di sviluppo la quale non può prescindere dai principi di sostenibilità, resilienza ed economia circolare mentre il degrado urbano e l'inadeguatezza di alcuni tessuti urbani, si sono manifestati anche sul piano sanitario, come fattori di rischio.

Il piano urbanistico nel suo ruolo di cabina di regia dello sviluppo e delle trasformazioni territoriali, deve riorganizzarsi per introiettare tali principi nella sua disciplina operativa.

La Legge Regionale 14/2017 apre la strada introducendo una profonda innovazione nella direzione del contenimento del consumo di suolo ed incentivo alla rigenerazione. La successiva Legge "Veneto 2050" completa il quadro promuovendo la rigenerazione "sostenibile" tramite premialità volumetriche, utilizzo del credito e deroghe agli strumenti di pianificazione.

Fatta salva quindi la cornice strutturale definita dal PATI spetta ora ai "piani di nuova generazione" riorganizzarsi sul paradigma della qualità. Per fare ciò il Piano deve:

a) assumere obiettivi chiari e collettivamente condivisi attraverso la predisposizione di una Vision "operativa"
b) attrezzarsi e ripensarsi dal punto di vista della "forma" (interpretazione territoriale e unità elementari), la disciplina e zonizzazione di piano riadattate sulla forma della città, assumendo l'isolato urbano come unità elementare ed il rinforzo del suo valore ecosistemico come obiettivo e traiettorie evolutiva;
c) essere in grado di tradurre i principi statutari di sostenibilità ambientale e qualità urbana in azioni operative, tarate su obbiettivi che si esprimono nella forma di parametri concreti e misurabili avendo ben chiaro lo stato di partenza, ovvero la caratterizzazione dei tessuti edilizi dal punto di vista della forma, della qualità architettonica, della vivibilità e qualità ambientale

Si dovrà quindi procedere ad un riallineamento della disciplina urbanistica alla luce del mutato scenario socioeconomico, di una crescente sensibilità nei confronti del tema paesaggistico/ambientale e di un rinnovato scenario legislativo incardinato sui temi della tutela del suolo e della rigenerazione urbana (LR 14/2017 e LR 14/2019).

Oltre alle questioni di scenario vi è poi lo strumento stesso del PI che va profondamente ripensato, fatto salvo il rispetto dei suoi contenuti disciplinari di cui alla LR 11/2004 e la cornice strutturale e strategica definita dal PATI.

La legge Regionale 14/2017 (legge sul consumo di suolo) indica la strada per la revisione dello strumento introducendo una profonda innovazione nella direzione del contenimento del consumo di suolo ed incentivo alla rigenerazione.

La successiva legge "Veneto 2050" completa il quadro promuovendo la rigenerazione tramite premialità volumetriche, utilizzo del credito ed agevolandone l'attuazione con il ricorso alle deroghe agli strumenti di pianificazione.

Per questi motivi il "**quanto**" del piano, ovvero il suo dimensionamento è ormai un tema privo di connotazione strategica in presenza di uno scenario dove: la nuova edificazione langue, la quantità massima di consumo di suolo è fissata per legge e la rigenerazione utilizza i crediti edilizi di fatto extra dimensionamento del PAT.

Il "**dove**" delle trasformazioni è anch'esso fortemente contingentato in termini di discrezionalità: l'urbanizzazione consolidata è fissata una volta per tutte e la quantità massima di consumo di suolo comporta un taglio significativo delle previsioni di PAT con una "ritirata" complessiva entro i limiti della pianificazione del vecchio PRG. Due sono quindi le domande le cui risposte spettano ora al piano: "**perché**" ma soprattutto "**come**".

Ovvero quali le ragioni che sostanziano l'intervento, la sua sostenibilità e le ricadute collettive (*perché*) e quali i caratteri estetici, qualitativi e prestazionali delle trasformazioni (*come*).

Alla luce di tale scenario, appare evidente come una disciplina di piano per isole autoreferenziali e fondata su presupposti meramente quantitativi non sia in grado di guidare l'evoluzione dei tessuti edilizi nella direzione della qualità ovvero di fornire adeguati parametri prestazionali che il progetto urbano deve raggiungere ma soprattutto non sia in grado di introiettare nelle trasformazioni urbane il principio di reciprocità.

Tale principio si applica nell'ambito della disciplina della perequazione e compensazione urbanistiche e consente una rilettura di tali strumenti in termini di corrispondenza biunivoca tra interesse privato e interesse comune, ovvero:

- O*gni attività sia concepita come un processo di continuo scambio pubblico/privato avente l'obiettivo di stabilire e mantenere mutue convenienze e responsabilità tra le parti*
- *L'investimento/intervento privato che come contropartita collabora al miglioramento della città pubblica ed il territorio servito e qualificato che conferisce valore aggiunto all'intervento privato.*

Un circolo virtuoso che lega interesse pubblico e privato garantendo qualità urbana ed ambientale, servizi, funzionalità, bellezza, attrattività, qualità della vita, socialità, benessere, vitalità del commercio e valore immobiliare.

All'interno di questo principio appare chiaro come una Vision territoriale collettivamente condivisa e fondata su di un'idea strutturata di città pubblica, sia un requisito minimo per garantire che la ricaduta collettiva dell'intervento privato risulti proporzionata ed efficace, ovvero si contribuisca a realizzare "ciò che serve". Il principio di reciprocità rappresenta quindi il modello in base al quale devono riorganizzarsi le relazioni tra iniziativa privata e bene pubblico. Non più una città che cresce e si sviluppa per parti autoreferenziali, ma trasformazioni reinterpretate e riviste con riferimento al complesso di relazioni che tengono assieme architetture, luoghi e persone.

La città di Dolo ha già compiuto i primi passi in questa direzione dotandosi degli strumenti indispensabili per un riallineamento della disciplina di Piano con l'approvazione del **MASTERPLAN PER LA SCENA URBANA**, avente i contenuti di cui al precedente paragrafo

Sulla base di tale strumento si può ora procedere con un riallineamento dei contenuti del PI vigente in particolare per quanto riguarda le schede progetto riferite ai nodi strategici individuati dal masterplan e descritti al paragrafo seguente,

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente variante al PI affronta il tema della Rigenerazione Urbana secondo due contenuti principali:

a) **Contenuti della variante in relazione alla disciplina del piano**: aggiornamenti disciplinari mirati ad agevolare gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale assumendo la disciplina del credito edilizio introdotta dalla LR 14/19;

b) **Contenuti della variante in riferimento al disegno del piano**: aggiornamenti delle schede progetto riferite alle aree strategiche del masterplan prevedendo un riallineamento della contropartita pubblica indicata nelle schede vigenti ai principi e criteri perequativi indicati dal MASTERPLAN DELLA SCENA URBANA ed inoltre un raccordo con la disciplina del credito edilizio ed i principi della LR 14/19 Veneto 2050.

Nell'ambito della variante potranno inoltre essere affrontate alcune modifiche puntuali che appartengono al normale regime di "governo" ed evoluzione del piano in risposta a richieste che provengono dalla cittadinanza o dagli uffici comunali e sono compatibili e coerenti con l'attuale disciplina del PRC.

1.1 Contenuti della variante in relazione alla disciplina del piano

Per quanto riguarda l'aggiornamento della disciplina ovvero le varianti che interessano aspetti normativi, i temi principali prevedono un riallineamento/adeguamento delle Norme Operative ai recenti disposti normativi Regionali in particolare il recepimento della disciplina di cui alla LR.14/19 relativamente ai manufatti incongrui e all'aggiornamento della disciplina del credito edilizio.

La variante seguirà il seguente percorso:

- attivazione della procedura per la raccolta delle richieste di individuazione dei manufatti incongrui;
- redazione della disciplina normativa del credito edilizio;
- Individuazione dei manufatti incongrui;
- definizione delle condizioni di rinaturalizzazione;
- Individuazione aree per atterraggio dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Riferimento normativo

Per la disciplina dei crediti edilizi, fatti salvi i contenuti di cui alla LR 11/2004 si assumono come riferimento i contenuti dell' allegato A alla DGR n. 263 del 02 marzo 2020.

L'atto di indirizzo è stato emanato dalla Giunta regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. d) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 e dell'art. 4, comma 1, lett. b) della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 46, comma 1, lett. c) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

L'atto contiene i criteri per l'omogenea applicazione dei crediti edilizi nel territorio veneto e detta le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione. L'atto di indirizzo detta altresì una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, prevedendo in particolare:

a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, i crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;

b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e) del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;

c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;

d) i criteri operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5 della L.R. 14/2019.

L'atto è composto sia da disposizioni cogenti con valore precettivo (es. tenuta del RECRED), sia da contenuti dal valore didascalico od esemplificativo che i Comuni, nella loro autonomia, potranno liberamente recepire o dai quali, viceversa, motivatamente discostarsi per dettare un'autonoma disciplina (es. metodo di stima dei crediti edilizi da rinaturalizzazione).

Formazione del credito

I crediti edilizi possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione.

I crediti edilizi sono "liberamente commerciabili" (art. 36, co. 4, L.R. 11/2004; art. 4 co. 5 L.R. 14/2019), la loro circolazione, una volta istituti, sarà demandata al libero mercato e pertanto anche il loro valore sarà determinato dall'incontro della domanda e dell'offerta di questi.

L'art. 36 della L.R. 11/2004. prevede che possano essere riconosciuti crediti edilizi a seguito di quattro tipologie di operazioni:

1) demolizione delle opere incongrue,

2) eliminazione degli elementi di degrado,

3) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana,

4) interventi di riordino delle zone agricole.

La recente L.R. 14/2019 "Veneto 2050" ha ritenuto di definire l'espressione unica "manufatti incongrui" sia le ipotesi di **opere incongrue e che di elementi di degrado**, inoltre ha ritenuto di definire "**crediti edilizi da rinaturalizzazione**" quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui (cioè dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, secondo la terminologia derivante dall'art. 36 della L.R. 11/2004 e dall'art. 5 della L.R. 14/2017).

Per quanto riguarda l'individuazione delle opere incongrue ed elementi di degrado e l'attribuzione del relativo credito si precisa che, dovranno essere redatta apposita variante al PI finalizzata:

a. all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
- localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
- costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
- differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;

b. alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;

c. all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo

Decollo e atterraggio del credito

Per quanto sopra con le innovazioni introdotte dalla LR 14/17 e 14/19 emerge una articolazione nelle modalità di generazione e utilizzo del credito sulla base di un ormai consolidata interpretazione disciplinare del territorio che vede lo stesso articolato nei due grandi ambiti delle aree di urbanizzazione consolidate e aree agricole o spazi aperti:

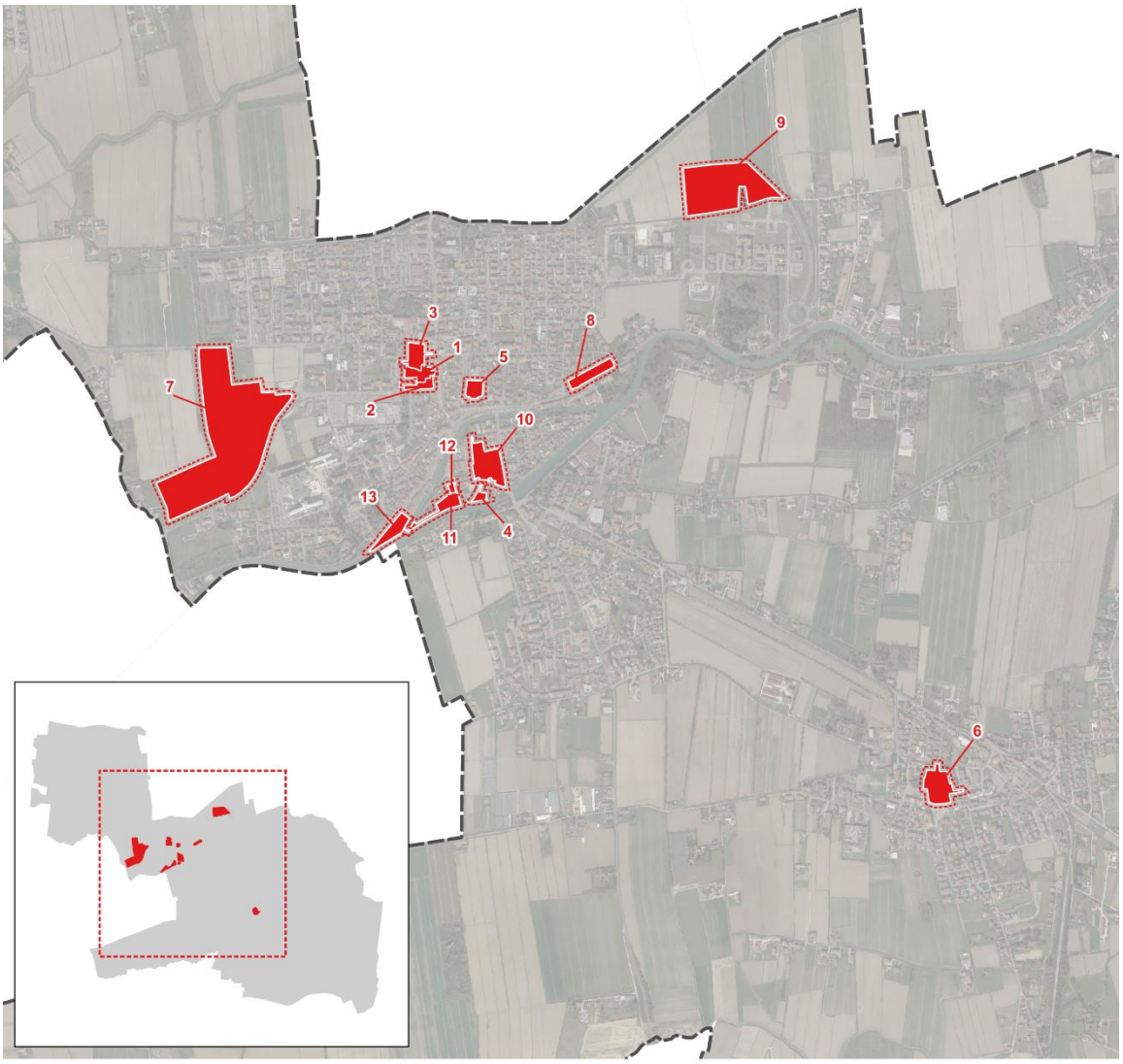
a) Il credito edilizio che si genera all'interno dell'area agricola a seguito degli interventi di cui all'art.5 della LR14/17 ovvero demolizione di opere incongrui ed elementi di degrado con rinaturalizzazione del suolo potrà essere utilizzato negli interventi di ampliamento o riqualificazione ai sensi dell'art.6 e 7 della LR14/19 solo in area di urbanizzazione consolidata.

b) il credito che si genera all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata potrà essere localizzato sempre all'interno delle medesime aree sulla base di criteri individuati dal PI con apposita variante. La quantità massima di credito che potrà essere generata con questo tipo di interventi deve essere attentamente valutata con riferimento al dimensionamento del Piano

1.2 Contenuti della variante in relazione al disegno del piano

La rigenerazione delle aree degradate della città o che richiedono di essere rigenerate in quanto in via di dismissione o inutilizzate o che meritano di essere valorizzate potrà essere collegata alla realizzazione degli interventi sulla città pubblica pervisti dal masterplan. In questo senso il masterplan assume il significato di repertorio dei progetti strategici da realizzarsi come contributo perequativo nell'ambito degli interventi di Rigenerazione urbana.

Con riferimento al disegno del Piano la variante dovrà affrontare principalmente il tema dell'allineamento tra gli indirizzi del masterplan della scena urbana e la disciplina delle aree strategiche indicate dal masterplan o ad esse funzionalmente collegate. In via indicativa e non esaustiva la variante si occuperà aggiornare sulla base dei presupposti precedentemente descritti la pianificazione dei seguenti luoghi strategici;

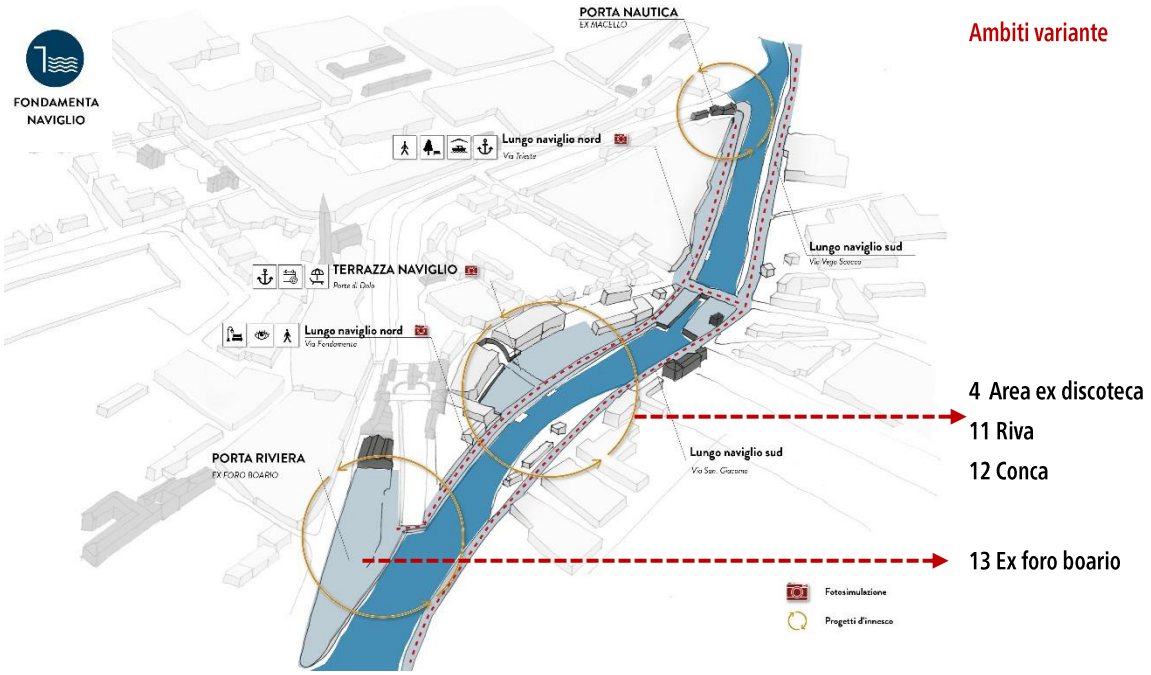


1 - Ex Cantina Ermolao
2 - Municipio e aree adiacenti
3 - Villa Concina
4 - Area discoteca "Moron"
5 - Ex cinema Excelsior
6 - PN 23 - Sambruson
7 - Aree Sportive ad ovest di Dolo
8 - Riqualificazione area deposito ACTV
9 - Nuovo deposito ACTV / Caserva VdF / Protezione Civile
10 - Casa di riposo e parcheggio
11 - Riva
12 - Conca
13 - Foro Boario

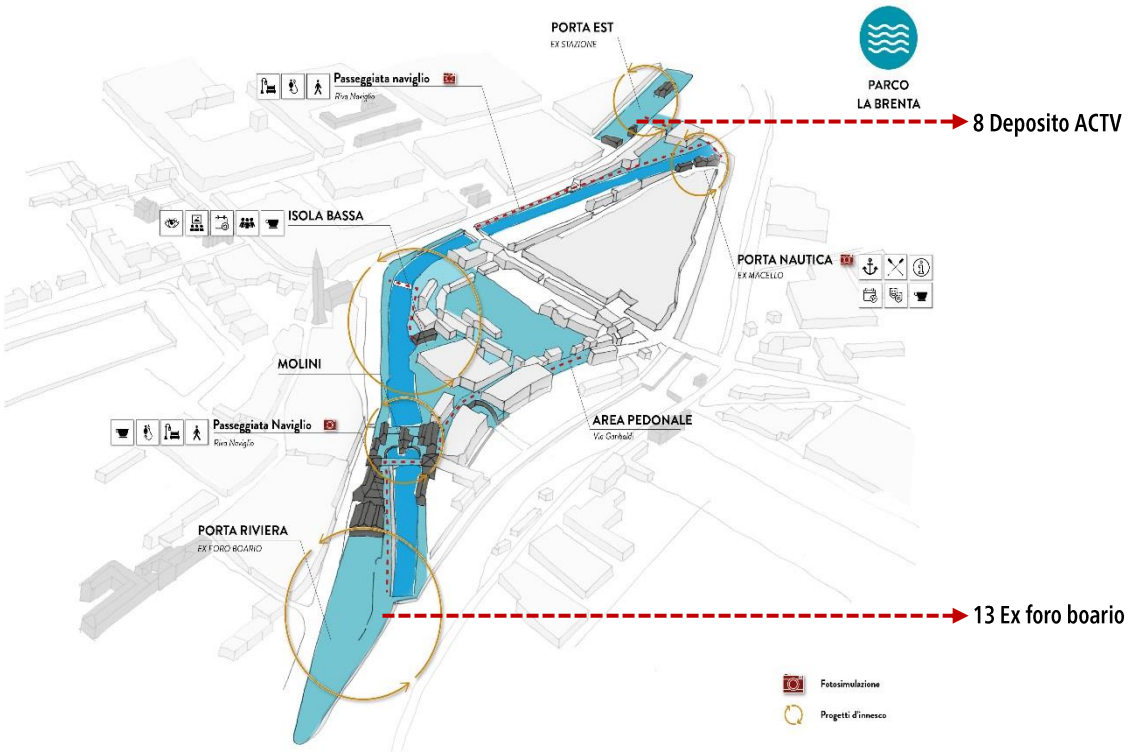
Nel ridefinire la disciplina dei luoghi strategici trattati dalla variante, in particolare per quanto riguarda il contributo di ogni trasformazione alla qualificazione della città pubblica si dovrà fare riferimento ai contenuti del masterplan il quale indica per ognuno l'ambito prevalente di valorizzazione e quali luoghi debbano essere oggetto di una progettazione unitaria in quanto strettamente correlati sia in termini formali che funzionali.

Nelle immagini seguenti è riportata la localizzazione dei luoghi oggetto di variante compresi all'interno del masterplan con riferimento ai quattro scenari strategici

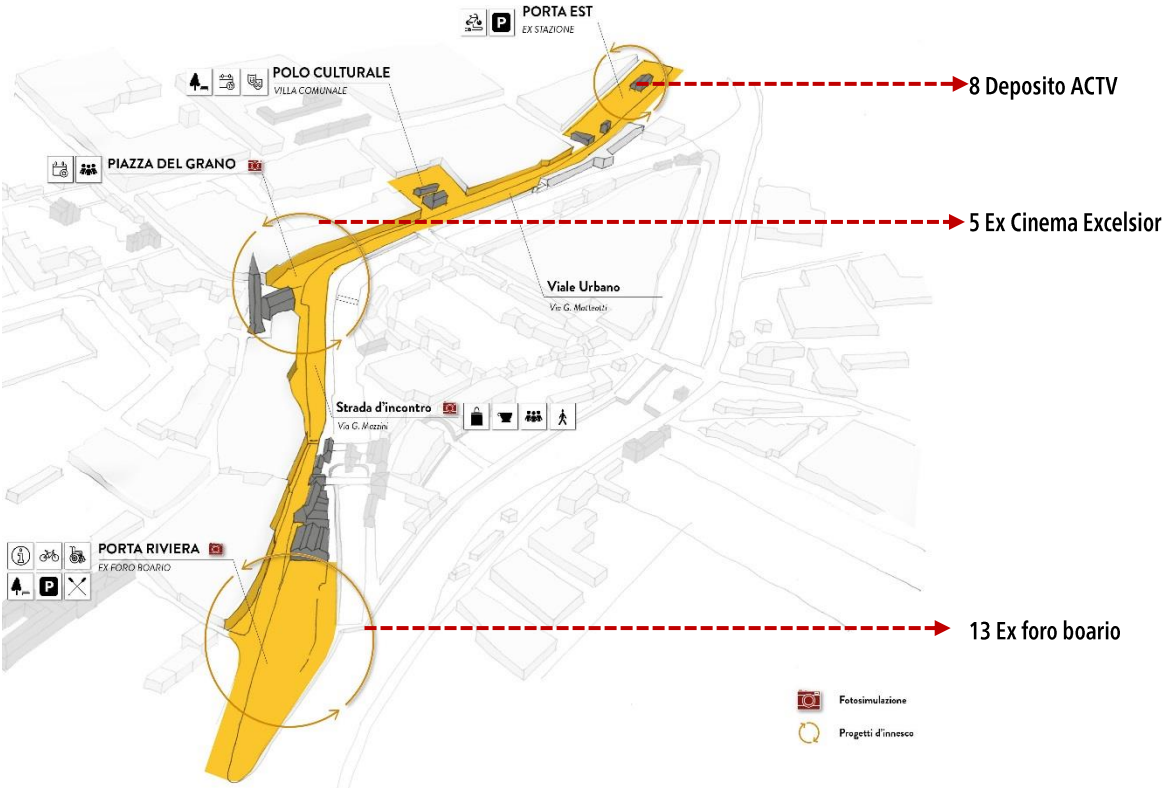
FONDAMENTA NAVIGLIO



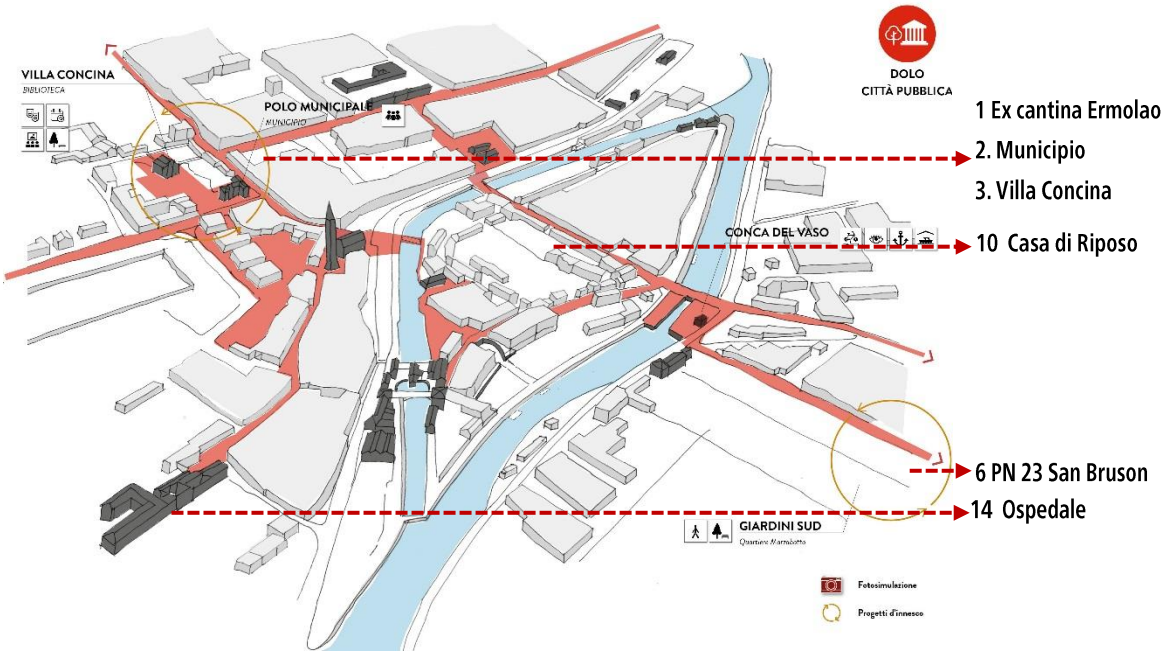
PARCO LA BRENTA



RIVIERA DI INCONTRO



CITTA' PUBBLICA



CONTENUTI DELLA VARIANTE IN RELAZIONE ALLA MANUTEZIONE DEL PIANO

Si tratta di alcune varianti puntuali che appartengono al normale regime di "governo" ed evoluzione del piano in risposta a richieste che provengono dalla cittadinanza o dagli uffici comunali e sono compatibili e coerenti con l'attuale disciplina del PRC.

A solo titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Modifiche puntuali alla disciplina attuativa
- Modifiche cartografiche e seguito di errori presenti nel piano od allineamento allo stato di fatto dei luoghi
- Modifiche normative di riallineamento

5. PROCEDURA DELLA VARIANTE

La procedura per l'approvazione delle varianti al vigente P.I. è definita dall'art. 18 della L.R. 11/2004, di seguito riassunta:

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

PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE: prima dell'adozione si dovrà procedere con forme di consultazione, partecipazione e concertazione con altri Enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessate.

ELABORAZIONE DELLE VARIANTI AL P.I.: la redazione delle diverse varianti al P.I. avverrà in due fasi: la prima consisterà nella redazione di una bozza delle varianti, la seconda nella predisposizione degli elaborati finali

ACQUISIZIONE PARERI ENTI TERZI: prima dell'adozione le varianti dovranno essere trasmesse agli Enti competenti, quali Ulss2, Genio Civile e Consorzio di Bonifica per la formulazione dei pareri di competenza. Tali pareri dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione delle varianti.

ADOZIONE: la variante al P.I. è adottata dal Consiglio Comunale.

DEPOSITO: entro otto (8) giorni dall'adozione le varianti al P.I. saranno depositate a disposizione del pubblico per trenta (30) giorni consecutivi presso il Comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009.

PERIODO DESTINATO ALLE OSSERVAZIONI: entro i successivi trenta giorni (30) chiunque potrà formulare osservazioni.

VERIFICA: della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

APPROVAZIONE: nei sessanta (60) giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva le varianti al P.I.

TRASMISSIONE E DEPOSITO: copia integrale delle varianti al P.I. approvate sono trasmesse alla Città Metropolitana e depositate presso il Comune per la libera consultazione. Il Comune trasmette inoltre alla Giunta Regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis della L.R. 11/2004.

EFFICACIA: le varianti al P.I. diventano efficaci quindici (15) giorni dopo la pubblicazione nell'albo on-line dell'avviso dell'avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune.