



Comune di
Roverè
Veronese

Provincia di
Verona

PI

Elaborato

Documento del Sindaco

Art. 18 L.R.V n. 11/2004

TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI



Stalla del Modesto (Modesto Poggi 1843-1928) premio "Architettura Vernacolare" alla 42°
Edizione della Marmomacc – Mostra Internazionale di Pietre Design e Tecnologie di Verona.

Comune di Roverè Veronese
Il Sindaco
Stefano Marcolini



Novembre 2022

1. PREMESSA	3
1.1 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella Legge Regionale n° 11/2004	4
1.2 I Contenuti del Piano degli Interventi	5
1.3 Procedura per la formazione del Piano degli Interventi.....	5
1.4 I dati del dimensionamento	6
1.5 La superficie agricola trasformabile e l'uso del suolo a seguito dell'approvazione della I Variante al P.A.T.I. ai sensi della LRV n° 14/2017	6
2. I CONTENUTI GENERALI DEL PI IN RELAZIONE ALLA VIGENTE LEGISLAZIONE	7
3. LE PRIORITA' OPERATIVE E LE SCELTE TEMATICHE DEL TERZO P.I.	9
3.1. Ambiti di urbanizzazione consolidata.....	9
3.2. Ambiti di edificazione diffusa	9
3.3. Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale e aree di riqualificazione e riconversione ...	10
3.4. Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale e per specifiche destinazioni d'uso: Commerciale-Direzionale, Produttiva, Turistico-ricettiva	11
3.5. Centri storici e corti rurali	13
3.6. Servizi, Infrastrutture ed Attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza	14
3.7. Attività produttive in zona impropria	14
3.8. Allevamenti	15
3.9. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo.....	15
3.10. Adeguamento alla strumentazione urbanistica sovraordinata	16
3.11. Le norme di tutela e la vincolistica	16
4 – IL TEMA DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE	18
5 - IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI	19

1. PREMESSA

La legge urbanistica regionale (L.r. 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 41): il P.A.T.I. - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e il P.I. – Piano degli Interventi.

Come precisato all'art. 12, mentre il P.A.T.I. delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio (è redatto su previsioni decennali ma ha validità a tempo indeterminato), il Piano degli interventi (che ha validità cinque anni) "è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I., 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".

Il Consiglio comunale con provvedimento n. 2 del 19/03/2011, ha adottato per quanto di competenza, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dell'Unione dei Comuni di Roverè Veronese, Velo e San Mauro, divenuto efficace a seguito della pubblicazione della D.G.R.V. n. 433 del 10/04/2013 di omologazione e pubblicata sul B.U.R.V. n. 36 del 23/04/2013.

La Giunta comunale con Deliberazione n. 82 del 19.12.2013 ha poi definito gli indirizzi ed i criteri generali per determinare le modalità operative ed il beneficio pubblico da riconoscere al comune a seguito della sottoscrizione di Accordi ai sensi dall'articolo n. 6 della L.R. n. 11/2004.

Successivamente con provvedimento consigliere n. 16 del 30/12/2014, esecutivo, è stato adottato il Piano degli Interventi (P.I.) n. 1 "Intero territorio comunale".

Infine con deliberazione di Consiglio n. 5 del 21.05.2015, è stato definitivamente approvato il Piano degli Interventi (P.I.) n. 1 nel quale ha trasferito parzialmente le strategie e le prescrizioni previste dal P.A.T.I. e dato risposta alle aspettative di cittadini ed operatori sottoscrivendo 15 accordi.

Successivamente, in adeguamento ai disposti di legge, con deliberazione di Consiglio comunale n. 5 del 04/03/2020, è stata adottata la Variante urbanistica di adeguamento alla L.R. n. 14/2017 che ha parzialmente rettificato gli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" e recepito la quantità massima di consumo di suolo pari a Ha 11,76 (mq. 117.600,00). Con successiva deliberazione di Consiglio comunale n. 22 del 14/10/2020, è stata approvata la Variante urbanistica al PATI dell'Unione Comuni per il solo territorio di Roverè Veronese in adeguamento alla L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo";

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 04/03/2020, è stato approvato il Regolamento disciplinante l'attività edilizia, acquisito in Comune al Prot. n. 1199 del 20/02/2020, adeguato al Regolamento Edilizio-tipo (RET) di cui all'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R.06/06/2001, n. 380" e all'Intesa sancita in Conferenza Governo-Regioni e Comuni del 20/10/2016, recepito con D.G.R. 22/11/2017, n. 1896";

In adeguamento ai disposti ed alle norme del PTCP della Provincia di Verona (approvazione con DGR n. n.236 del 3 Marzo 2015), il comune ha adottato la Variante Parziale al PATI in conformità alle previsioni del piano sovraordinato provinciale per il solo Comune di Roverè Veronese, avvenuto con DCC n.24 del 18/12/2020.

La variante di cui sopra (Variante al Piano di Assetto del Territorio intercomunale dell'Unione dei Comuni Roverè Veronese, San Mauro di Saline, Velo Veronese per il solo territorio del Comune di Roverè Veronese), adottata con DCC 24/2019, ai sensi dell'art. 14 della LR 11/04, è stata approvata con modifiche d'ufficio richiamate nella Valutazione Tecnica Provinciale redatta dal Servizio Urbanistica in data 25 giugno 2021, quali documenti facenti parte integrante della Deliberazione n. 68 del 07/07/2021.

Contemporaneamente, in attuazione delle previsioni del PTCP e con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T.I. modificato per il solo territorio del Comune di Roverè Veronese ed in adeguamento alla L.R. n. 14/2017 prendendo atto anche dei nuovi "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata", era stato avviato il procedimento di formazione del Piano degli Interventi (P.I.) n. 2 adottato con DCC 15 del 25.05.2021 che ha sostanzialmente effettuato i necessari adeguamenti ai piani sovraordinati interessando:

- Il Sistema insediativo consolidato, residenziale, produttivo e quello del sistema dei servizi;
- gli ambiti di edificazione diffusa tra quelli individuati dal PATI stesso nella Tavola 4 - Carta della Trasformabilità;
- Le destinazioni d'uso del Sistema insediativo consolidato;
- Le destinazioni d'uso turistico ricettive del Sistema insediativo consolidato adeguate alla LR n.11/2013 Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto ;
- Il territorio agricolo- normativa con la regolazione degli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola; attività turistiche in zona agricola consone al territorio roverese,
- La Rete Ecologica locale.

- il Sistema della mobilità, anche a seguito dell'adeguamento del PATI al PTCP della Provincia di Verona.

Fatti gli adeguamenti ai diversi livelli di pianificazione sovraordinata, questa Amministrazione comunale ritiene ora necessario presentare all'organo di Governo del Consiglio, un nuovo "Documento programmatico del Sindaco" che diventa il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi n. 3 e che troverà attuazione tramite opportune iniziative urbanistiche ed edilizie di carattere maggiormente operativo volte alla pianificazione ed alla trasformazione sostenibile del territorio comunale.

Il Piano degli Interventi ha il compito di definire le scelte operative dell'Amministrazione Comunale in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal P.A.T.I. così come aggiornato.

Tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T.I., coerentemente con quanto definito dalle Norme Tecniche dello stesso potrà avvenire anche per fasi successive, attraverso più PI, che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo predisposto dal P.A.T.I.

Il Piano degli Interventi (e ciascuna sua fase), pertanto, potrà non prendere in considerazione l'intero territorio o tutte le tematiche settoriali ma dovrà fornire comunque una definizione degli interventi più urgenti, fornire un quadro d'insieme ed i criteri generali per intervenire poi successivamente con altri strumenti (varianti, accordi di programma, accordi pubblico-privato, ecc.) o con successivi eventuali P.I. di settore legati ad esigenze contingenti dell'Amministrazione.

Le scelte operative del terzo P.I. confermano il perseguimento degli obiettivi del P.A.T.I., sia in termini di sostenibilità delle scelte operative, sia in termini di attuazione delle tematiche principali, che di seguito si espongono.

Il P.I. del Comune di Roverè Veronese necessita in linea generale di:

- Verifica alla rete ecologica, anche in conformità anche a quanto previsto dalla strumentazione regionale e provinciale vigente;
- Verifica degli ambiti posti in trasformazione sulla base del buffer di 250 m dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili, in conformità a quanto previsto dalla strumentazione provinciale vigenti;
- Aggiornamento schedatura allevamenti sulla base della DGRV 856/2012, da verificare (se necessario) in relazione a eventuali ambiti da porre in trasformazione;

Il Piano degli Interventi, nell'attuazione che si prevederà a fasi tematiche, comporterà anche l'ottemperanza alle normative regionali relative alla riclassificazione di ambiti edificabili in aree prive di potenzialità edificatoria, ai sensi dell'art. 7, LRV n° 4/2015, in coerenza con le indicazioni di pianificazione di cui alla LRV n° 14/2017.

Il terzo Piano degli Interventi, in coerenza con quanto definito dalle indicazioni del P.A.T.I. e dei precedenti Piani degli Interventi, prevede pertanto di dare risposte legate a:

- **Centri Storici**, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;
- **Corti Rurali di Antica Origine**, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;
- **Edifici non più funzionali all'attività agricola**, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari e nella certificazione della non funzionalità del fabbricato ai sensi della normativa agricola;
- **Attività produttive Fuori Zona**, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;
- **Ambiti di trasformazione territoriale**, al netto delle indicazioni regionali ai sensi della LRV n° 14/2017, e con specifico interesse per gli ambiti di riqualificazione edilizia e urbanistica e riconversione e per gli ambiti di miglioramento della qualità urbana, per i quali è stata espressa una manifestazione di interesse all'attuazione.
- Verranno inoltre sviluppate tematiche aggiuntive quali la definizione degli accordi e del contributo straordinario da sviluppare in termini di perequazione, la revisione e l'aggiornamento dell'apparato normativo, la verifica della coerenza con la strumentazione urbanistica sovraordinata (soprattutto nei confronti del nuovo Piano regionale - PTRC), lo sviluppo della tematica del credito edilizio.

1.1 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella Legge Regionale n° 11/2004

La Legge urbanistica Regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, è quindi il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi, per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

1.2 I Contenuti del Piano degli Interventi

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del piano degli interventi all'articolo 17, comma 2, che viene di seguito riportato:

"Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b);*
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 14;*
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica".*

1.3 Procedura per la formazione del Piano degli Interventi.

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dalla Legge Urbanistica Regionale N° 11/2004 di cui viene riportato l'estratto dell'articolo 18:

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

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

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

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

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o

espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree 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 piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.

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

1.4 I dati del dimensionamento

L'articolo 13.1.k della L.R. 11/2004, prescrive che il PATI determini *"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."*

Il dimensionamento decennale del P.A.T.I., viene assunto nella stessa misura anche per i P.I., in quanto l'articolo 17 della L.R. 11/2004 prevede che il P.I. si rapporti con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il Terzo Piano degli interventi verificherà lo stato di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica già realizzati, alla luce degli interventi realizzati nell'arco di validità dei precedenti Piani degli Interventi e sulla base delle indicazioni regionali in ottemperanza a quanto previsto dalla LRV n° 14/2017.

1.5 La superficie agricola trasformabile e l'uso del suolo a seguito dell'approvazione della I Variante al P.A.T.I. ai sensi della LRV n° 14/2017

Il Terzo Piano degli interventi verificherà lo stato di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica, alla luce degli interventi realizzati nell'arco di validità dei precedenti Piani degli Interventi.

Le verifiche verranno effettuate utilizzando le indicazioni date dalla normativa vigente e in corso di approvazione relativamente alla tematica del risparmio di suolo, in ottemperanza alla LRV 14/2017.

Si calcola per il Comune di Roverè V.se la quantità massima di consumo di suolo ammesso dalla Regione per un totale di Ha 11,76 (mq. 117.600,00) **di suolo consumabile** da DGRV 688/2018.

2. I CONTENUTI GENERALI DEL PI IN RELAZIONE ALLA VIGENTE LEGISLAZIONE

La redazione del Piano degli Interventi, comporta le seguenti operazioni:

a. Adeguamento del P.I. ai contenuti del P.A.T.I., a revisione di quanto già definito con i precedenti Piani degli Interventi: dal punto di vista cartografico sarà necessario innanzitutto verificare la correttezza della cartografia dei precedenti PI, aggiornando grafie e tematiche in coerenza con la Pianificazione sovraordinata e in allineamento ai contenuti del quadro conoscitivo del P.A.T.I., e a tutte le varianti nel frattempo divenute efficaci ed a tutti gli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti.

La predisposizione del PI comprende la revisione di grafie e tematismi, verificando eventuali errori cartografici o la necessità di ridefinire tematismi grafici per una migliore lettura dello strumento urbanistico;

b. Adeguamento delle Norme tecniche Operative ai contenuti della normativa regionale e statale, verificando e integrando quanto già approvato secondo le opportunità e le necessità riscontrate dall'esperienza operativa;

c. definizione della zonizzazione specifica (aree a servizi, viabilità, definizione indice ZTO di completamento, uniformate alle destinazioni ammesse per tipo di zona) **delle aree interessate dai PUA convenzionati e/o collaudati, alla luce di quanto realizzato negli anni di validità dei precedenti P.I.;**

d. banca dati aggiornata: tutto il P.I. deve essere costruito in formato digitale in coerenza con il QC del P.A.T.I. e gli elaborati devono essere forniti anche su banca dati alfa-numerica;

e. definizione delle operazioni monitoraggio VAS, verificata attraverso la predisposizione del Rapporto Preliminare ai sensi della normativa vigente;

f. definizione della zonizzazione specifica e della disciplina per la realizzazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati a terra;

f. identificazione delle aree e della disciplina specifica per le parti del territorio comunale interessate da usi civici;

g. sottoscrizione accordi (art. 6 e art.17 comma 4) per l'attuazione di alcuni interventi del P.A.T.I. (es. concertazione, atti d'obbligo, accordi pubblico-privato): sulla scorta dell'esperienza ormai maturata sul tema, è opportuna la sottoscrizione di specifici atti da concordare tra le parti prima di dare attuazione agli interventi di maggior rilevanza, verificati sempre l'interesse pubblico delle proposte e la definizione del contributo straordinario in termini di importi perequativi (con specifico riferimento all'art. 16 4ter DPR 380/2011 e smi).

In coerenza con quanto ormai consolidato sul tema, si propone di delineare un percorso operativo che comporti la definizione delle tematiche principali legate alla perequazione e alla formalizzazione delle procedure di accordo, tematiche introdotte ma non sviluppate nel dettaglio dal Primo/secondo P.I.

Verrà quindi prevista la predisposizione di un apposito bando/avviso pubblico finalizzato alla ricognizione delle proposte dei residenti, degli operatori economici e dei portatori di interessi diffusi relativamente alle aree di edificazione diffusa, aree di edificazione consolidata, aree agricole, attività produttive fuori zona, edifici non più funzionali all'attività agricola e revisione/aggiornamento di tutti gli edifici schedati dal PRG/PI vigente, includendo anche le possibili proposte legate alla revisione normativa dell'apparato vigente.

h. registro crediti edilizi: stabilito già dalla L.r.11/2004 è il riferimento per il controllo della "creazione" e "atterraggio" dei crediti edilizi. Essendo note le criticità dello strumento (di tipo fiscale e tecnico/giuridico) e in attesa dell'atto di indirizzo regionale sull'argomento si propone in questa prima fase di non attivare il credito in assenza di accordo preventivo tra tutte le parti interessate. Il registro verrà aggiornato predisponendo l'opportuno percorso normativo dettato dalla LRV n° 14/2019;

i. prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale: elaborato integrativo dell'apparato normativo. Tale elaborato già inserito con il Primo Piano degli Interventi verrà adeguato alle indicazioni normative vigenti anche alla luce dell'esperienza operativa legata all'utilizzo delle Norme di PI oggi vigenti.

I. Attuazione per fasi del Piano degli Interventi

Il Documento del Sindaco definisce i principali obiettivi da perseguire, nell'ottica di un ordinato sviluppo del territorio e alla luce delle normative vigenti e in continua evoluzione in materia urbanistica e ambientale.

Si prevede che il Terzo Piano degli Interventi possa essere attuato anche attraverso Varianti puntuali e tematiche che si configurino come fasi attuative del Documento del Sindaco predisposto in termini generali, da attivare sulla base di esigenze contingenti e di necessità specifiche.

Ciascuna fase dovrà comunque fare riferimento agli obiettivi generali del Documento del Sindaco, essere coerente con le indicazioni generali di piano, essere verificata rispetto alle indicazioni normative sovraordinate ed essere attuata in riferimento alle tematiche definite come priorità operative.

3. LE PRIORITA' OPERATIVE E LE SCELTE TEMATICHE DEL TERZO P.I.

3.1. Ambiti di urbanizzazione consolidata

Identificazione:

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono in generale i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo.

Possibilità operative: Intervento edilizio diretto, eventualmente convenzionato.

Sono le aree che restano sostanzialmente confermate nell'attuale consistenza, in cui si possono realizzare direttamente interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili secondo le modalità previste dalla normativa del Piano di Interventi in conformità con le indicazioni generali del P.A.T.I.

Compiti del PI da NT P.A.T.I.:

Il P.I., oltre ad individuare le Zone Territoriali Omogenee, ha la facoltà di precisare meglio i limiti di tali ambiti, sulla base di considerazioni specifiche (limiti di proprietà, elementi morfologici che emergono ad una scala di dettaglio), di definire lo strumento di attuazione in alternativa all'intervento edilizio diretto e viceversa, di precisare le funzioni compatibili e di stabilire modalità d'intervento e contesti prioritari rispetto ad altri che per le modalità presenti nel P.A.T.I. sarebbero più impattanti o, comunque, non sufficientemente motivati e congrui.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, favorendo le tematiche che permettono di risagomare ambiti consolidati, verificato il bilancio territoriale delle aree consolidate, anche attraverso nuove politiche comunali di incentivazione del credito edilizio, in relazione al quale verrà predisposta apposita normativa di dettaglio.

Verranno definite le opportune azioni legate alla LRV n° 14/2019 in tema di crediti edilizi.

Scelte operative:

E' stata definita già con il Primo e Secondo Piano degli Interventi all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata la possibilità operativa in termini di indici stereometrici.

Si valutano con il Terzo Piano degli Interventi (e con le successive fasi/PI tematici da attuare attraverso varianti che ne confermino comunque obiettivi e linee operative) le proposte di risagomatura di ambiti esistenti in coerenza con le caratteristiche morfologiche delle aree, anche attraverso il ricorso allo strumento dell'accordo pubblico/privato e delle modalità operative date dall'utilizzo dei crediti edilizi. Di fondamentale importanza è la verifica delle possibilità operative ammesse in attuazione della LRV n° 14/2017 e della LRV n° 14/2019.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni eventuale attivazione di P.I. tematico.

E' sempre possibile l'attuazione degli interventi attraverso l'attivazione di accordi ex art. 6, LRV n° 11/2004.

3.2. Ambiti di edificazione diffusa

Identificazione:

In questa categoria sono comprese gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.

Possibilità operative: Intervento edilizio diretto con limitazioni dimensionali.

Compiti del PI da NT P.A.T.I.:

Il P.A.T.I. ha previsto un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa, affidando al P.I. il compito di individuare i servizi e le opere di urbanizzazione necessarie alla riqualificazione di tali contesti costruiti, consentendo limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è la limitazione del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano lo sviluppo di aggregati rurali per ammettere le destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, Country house, locande, ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.

Scelte operative:

Sarà necessario pertanto precisare per gli ambiti di edificazione diffusa sia le azioni di riqualificazione sia gli interventi di completamento mediante nuovi lotti edificabili, definendo in generale gli indici stereometrici e valutando la coerenza dei requisiti edilizi dei fabbricati esistenti in relazione al contesto già edificato.

E' stata definita con il Primo Piano degli Interventi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa la possibilità operativa in termini di indici stereometrici, pertanto andranno verificati lo stato di attuazione delle indicazioni di Piano e la possibilità di definire le corrette destinazioni d'uso ammissibili, alla luce della normativa vigente.

Si valuteranno con il Terzo Piano degli Interventi (e con le successive fasi da attuare attraverso varianti/PI tematici che ne confermino comunque obiettivi e linee operative) le proposte di risagomatura di ambiti esistenti in coerenza con le caratteristiche morfologiche delle aree, anche attraverso il ricorso allo strumento dell'accordo pubblico/privato e delle modalità operative date dall'utilizzo dei crediti edilizi, verificando allo stesso tempo la normativa attuativa con l'obiettivo di risparmiare il suolo al momento non edificato rendendo coerenti con il contesto insediativo e con le normative ambientali gli insediamenti di edifici che oggi hanno perso la propria funzione prioritaria legata all'utilizzo agricolo del territorio.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

E' sempre possibile l'attuazione degli interventi attraverso l'attivazione di accordi ex art. 6, LRV n° 11/2004.

3.3. Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale e aree di riqualificazione e riconversione

Identificazione aree miglioramento qualità urbana:

Si tratta di aree edificate e/o urbanizzate interessate da:

- ambiti territoriali con particolari situazioni insediative non concluse o dismesse;
- vuoti urbani particolarmente significativi, collocati anche in ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale.

Verranno tenute in considerazione le indicazioni normative e procedurali di cui alla nuova legge regionale sul consumo del suolo.

Identificazione aree di riqualificazione e riconversione:

Il P.A.T.I. ha individuato le aree e gli interventi di riqualificazione e riconversione, definendo azioni volte alla rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

Verranno tenute in considerazione le indicazioni normative e procedurali di cui alla nuova legge regionale sul consumo del suolo.

Possibilità operative:

- 1) Prima del PI che inserisca gli ambiti nella programmazione operativa:
Interventi nei limiti di cui alla lett. a), b), c), d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001
- 2) Con il PI che inserisce gli ambiti nella programmazione operativa:
 - approvazione di P.U.A. di cui all'art. 19, L.R.V. 11/04 o PDC convenzionato;

- interventi pubblici e combinati pubblico/privato con particolare attenzione all'interesse pubblico e alla tematica del risparmio del suolo.

Compiti del P.I. da NT P.A.T.I.:

Nelle aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale il P.I. dovrà indicare, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Spetta inoltre al P.I., individuare le priorità di intervento, dettando i limiti di densità territoriale e fondiaria entro i quali sarà ammessa la rilocalizzazione della volumetria esistente legittimamente costruita e stabilire le modalità di trasformazione in credito edilizio della volumetria eccedente.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è la limitazione del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate.

La fattibilità tecnico-urbanistica degli interventi dovrà essere valutata a seguito delle indicazioni normative espresse dalla nuova strumentazione normativa vigente in materia di consumo di suolo, e verificate le indicazioni e le possibilità di attuazione date dal PTCP vigente relativamente alle aree produttive.

Scelte operative:

Si ritiene di includere nel P.I. esclusivamente gli ambiti soggetti all'attivazione degli Accordi Articolo 6.

Particolare attenzione verrà posta alle proposte che hanno come obiettivo principale il recupero e lo sviluppo di funzioni residenziali, produttive, turistiche e legate alla valorizzazione del territorio e delle sue specificità, valutando anche le possibilità di valorizzare e implementare la funzione residenziale in contesti territoriali connessi al tessuto storico e strategici per lo sviluppo del paese e delle frazioni.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature/proposte progettuali oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

3.4. Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale e per specifiche destinazioni d'uso: Commerciale-Direzionale, Produttiva, Turistico-ricettiva**Identificazione:**

Il P.A.T.I. individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale ed extra residenziale, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune, per quello che riguarda specifiche destinazioni d'uso delle aree.

Verranno tenute in considerazione le indicazioni normative e procedurali di cui alla nuova legge regionale sul consumo del suolo.

Possibilità operative:**1) Prima del P.I.:**

In tali aree, in assenza di P.U.A., erano ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

2) Con il Primo/Secondo P.I. sono stati inseriti gli ambiti posti in trasformazione dal PATI, per i l'attuazione dei quali era necessaria l'approvazione di P.U.A. di cui all'art. 19, L.R.V. 11/04.**3) Il Terzo P.I. sulla base delle funzioni previste dal PATI e a seguito di verifica della reale interesse all'attuazione delle aree, anche in coerenza con le indicazioni della strumentazione urbanistica e normativa sovraordinata, subordinerà gli interventi all'approvazione di un P.U.A. o PDC convenzionato che preveda la soluzione complessiva delle**

problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi, secondo i criteri della sostenibilità, da attuare in modo unitario e/o per stralci funzionali omogenei.

Compiti del P.I. da NT P.A.T.I.:

Spetta al P.I., individuare le priorità e criteri di intervento, l'estensione delle zone interessate, i parametri di edificazione, gli strumenti attuativi, modalità di trasformazione degli ambiti di espansione, disciplinando le destinazioni d'uso ammesse.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è la limitazione del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessarie azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate. Saranno pertanto valutate le proposte che risulteranno coerenti con lo sviluppo di aree già edificate, a completamento di ambiti per i quali sono già presenti opere di urbanizzazione, valutando comunque le necessità di completamento delle stesse in rapporto alle specificità degli ambiti analizzati.

Per quanto riguarda gli ambiti produttivi con particolare riferimento alle realtà produttive esistenti e consolidate sul territorio verrà favorito l'aggiornamento e la riqualificazione delle strutture produttive nonché, delocalizzazioni e nuove previsioni produttive in ciascuna delle quattro frazioni; il tutto nel rispetto dei contenuti e delle previsioni dei livelli di pianificazione sovraordinati.

Scelte operative:

Si ritiene di includere nel Terzo P.I. esclusivamente gli ambiti per i quali verrà manifestata in sede di definizione delle scelte operative la volontà di realizzare quanto previsto dal P.A.T.I., preferibilmente sottoponendo gli ambiti a proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/04.

La fattibilità tecnico-urbanistica degli interventi dovrà essere verificata a seguito delle indicazioni normative espresse dalla nuova strumentazione normativa vigente in materia di consumo di suolo, e verificate le indicazioni e le possibilità di attuazione date dal PTCP vigente relativamente alle aree produttive.

Nell'attuale contingenza del settore immobiliare si ritiene di prevedere solo le nuove aree di trasformazione sulla base di specifiche richieste legate a concrete proposte operative da parte dei privati, con particolare attenzione per la realizzazione di ambiti in cui creare un mix funzionale grazie all'insediamento di attività di artigianato di servizio alla persona e di esercizi di vicinato.

Tali possibilità vengono incentivate anche all'interno degli ambiti interessati da lottizzazioni già previste dagli strumenti urbanistici.

Verranno revisionate le aree inserite dal Primo e Secondo Piano degli Interventi, ritenendo di includere nel PI esclusivamente gli ambiti soggetti all'attivazione degli Accordi Articolo 6, anche in riferimento all'art. 18, comma 7 della LRV n° 11/2004, che di seguito si riporta:

*"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".*

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

Le aree soggette a trasformazione per specifiche destinazioni d'uso dovranno necessariamente essere confrontate nella loro consistenza e operatività con le indicazioni progettuali del PTCP approvato con DGRV n° n. 236 del 3 marzo 2015, rispetto alle quali il PI dovrà verificare la coerenza delle scelte strategiche e operative.

Dovranno essere verificate e aggiornate anche le indicazioni relative alla LRV n. 50 del 28 dicembre 2012 - Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto.

3.5. Centri storici e corti rurali (Beni Culturali)

Identificazione:

Il P.A.T.I. disciplina gli interventi per le porzioni del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti di pertinenza che sono considerate, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.

Sono in particolare oggetto delle presenti norme:

- gli ambiti dei centri storici;
- il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico costituito da corti e nuclei rurali di antica origine, comprensivo degli edifici e relativo scoperto di pertinenza;
- altri edifici sparsi di tipo puntuale di valore storico-ambientale in ambiti diversi dai centri storici e dalle corti rurali di cui ai punti precedenti quali baiti e malghe dismessi.

Possibilità operative:

A seguito dell'approvazione dei precedenti P.I.:

- sono ammessi tutti gli interventi come disciplinati dal PRG e sono possibili modifiche ai gradi di protezione e ai gradi di intervento.
- Per gli edifici non schedati dal PRG il P.I. provvede alla schedatura sulla base delle categorie di valore definite dal P.A.T.I.

Compiti del PI da NT P.A.T.I.:

In coerenza con i dettami del P.A.T.I., che prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei tessuti urbani e degli ambiti di interesse culturale, costituiti da edifici, manufatti puntuali e lineari, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, il Piano degli Interventi definisce gli interventi ammessi, segnatamente orientati a conservare e valorizzare tali elementi in modo da consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei centri storici, delle corti rurali e dei nuclei sparsi e dei più significativi elementi di specifica valenza paesaggistico-ambientale.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è la limitazione del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate, con particolare interesse alla valorizzazione dei centri storici presenti sul territorio e al patrimonio storico culturale dato dalle corti di antica origine, dalle malghe e baiti.

Per questi ultimi, in coerenza con i dettami del PATI e nel rispetto dell'organismo architettonico, verranno resi possibili dei cambi di destinazione d'uso atti a favorire il riutilizzo ad uso residenziale di villeggiatura, turistico ricettivo, ristorazione e vendita dei prodotti tipici locali.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale da parte dei singoli soggetti, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal P.I., considerando in primis la possibilità di recupero e/o edificazione di nuovi volumi coerentemente con il contesto storico in cui sono inseriti i manufatti, mantenendo i caratteri tipologici e coloristici legati alla tradizione costruttiva storica locale (es. elementi significativi caratteristici, materiali costruttivi locali come pietra e legno, balconi e loggiati, elementi tipologici tradizionali...).

A tal fine gli interventi prevederanno analisi di dettaglio legate alle tipologie costruttive della tradizione locale, al fine di dare un riferimento storico con l'obiettivo di riproporre edificazioni di qualità non solo a livello funzionale ma anche a livello estetico, per meglio connotare l'identità paesaggistica dei luoghi.

Verrà revisionata la normativa vigente, allineando eventuali discrepanze rilevate a seguito dell'utilizzo operativo della normativa del Piano degli Interventi, sviluppando al contempo una serie di tematiche che favoriscano il recupero degli edifici esistenti e la definizione di un tessuto edilizio coerente con la morfologia del contesto, garantendo margini di flessibilità operativa esclusivamente finalizzati al miglioramento della qualità abitativa e al completamento di ambiti da riqualificare.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

3.6. Servizi, Infrastrutture ed Attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza

Identificazione:

I Servizi di interesse comunale/sovracomunale di maggior rilevanza sono attrezzature, pubbliche o private di interesse pubblico, destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale ecc.), la cui influenza può estendersi oltre i confini comunali.

Compiti del PI da NT P.A.T.I.:

Tra tutte le attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza definite dal P.A.T.I. bisognerà localizzare solo quelle compatibili con le risorse che il comune potrà attivare nel primo P.I. tenendo conto del contributo che potrà essere fornito dai privati mediante gli accordi di pianificazione.

Scelte operative:

Con riferimento alle necessità comunali si ritiene di avviare la realizzazione nella prima fase del PI per quello che riguarda le zone a servizi inserite ex novo dal P.A.T.I., solo di quelle opere di interesse comune che faranno parte di specifici accordi di pianificazione che interesseranno le parti di territorio dove la revisione della pianificazione urbanistica sarà attiva fin da subito.

Rimane fatta salva la possibilità di realizzare zone a servizi già nella disponibilità dell'Amministrazione o già previste nella Pianificazione comunale vigente, fatta salva la possibilità di rendere operativa la loro realizzazione tramite forme di accordo art.6 LRV 11/04.

Verranno revisionate le aree inserite dai precedenti Piani degli Interventi, ritenendo di includere nel PI esclusivamente gli ambiti soggetti all'attivazione degli Accordi Articolo 6, anche in riferimento all'art. 18, comma 7 della LRV n° 11/2004, che di seguito si riporta:

*“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”.*

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

3.7. Attività produttive in zona impropria

Possibilità operative:

Rispetto alla nuova disciplina urbanistica, sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI ai sensi dell' Art. 13.5 – “Opere incongrue” delle norme.

Per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – “Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture” delle norme di P.A.T.I.

Compiti del PI da NT P.A.T.I.:

Rispetto alle principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina già individuate dal PRG e per le quali il P.A.T.I. ha definito i criteri generali di attuazione, spetta al PI indicare le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.

Il percorso di allineamento normativo è già stato intrapreso con il Primo/Secondo PI. Il Terzo PI agirà in coerenza con quanto già previsto dalle normative, adeguando e integrando la normativa di Piano alle indicazioni di carattere sovraordinato e sulla base delle reali esigenze espresse dalla popolazione.

Per le attività a cui è concesso un ampliamento il P.I. valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – “Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture” delle norme del P.A.T.I.

Il compito di disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento delle attività da trasferire sarà affidato al P.I., che dovrà inoltre definire le modalità di convenzionamento per l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni.

Inoltre, il P.I. deve definire la disciplina delle attività esistenti da confermare, (senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO) stabilendo le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

OBIETTIVI: il Piano degli Interventi riconosce le attività in essere e sviluppa politiche che favoriscano il mantenimento delle attività in essere, ammettendone lo sviluppo ai sensi della normativa vigente, con particolare attenzione per le attività che favoriscono lo sviluppo delle attività storiche e di valorizzazione del territorio e della sua economia, verificando allo stesso tempo anche eventuali azioni di mitigazione di impatti di attività esistenti.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione specifica delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema attraverso la revisione puntuale delle indicazioni normative riferite alle schedature ancora in vigore nel Piano, verificate le reali esigenze e analizzate le necessità puntuale delle Ditte ancora in attività, integrando anche la normativa di P.I. con le possibilità operative date dal ricorso allo strumento dello Sportello Unico attività produttive di cui alla LRV 55/2012 e smi.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di P.I. tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

3.8. Allevamenti

Il P.A.T.I., sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato i principali allevamenti zootecnici intensivi. Il P.I., sulla base della verifica degli allevamenti più a ridosso dell'abitato, dovrà definire cartograficamente i limiti di rispetto determinati dagli allevamenti intensivi esistenti nonché le distanze dalle residenze civili relative agli allevamenti zootecnici di elevate dimensioni dismessi, ai sensi della normativa vigente.

Si incentiverà comunque la possibilità di perequazioni degli allevamenti sulla base di disposizioni pianificate dall'Amministrazione.

3.9. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo**Compiti del P.I. da NT P.A.T.I.:**

Il P.I. individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, da redigersi sulla base di una schedatura puntuale che potrà o meno coinvolgere tutti i fabbricati esistenti in zona agricola. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- se vengono precisate anche le relative aree di pertinenza che non potranno essere computate ai fini dell'edificabilità nella zona agricole in cui ricadono, ancorché facenti parte della stessa proprietà;
- vengono tutelati e valorizzati nelle valenze storiche-architettoniche-testimoniali eventualmente presenti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto non più funzionali alle esigenze del fondo le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo che sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, i servizi di interesse pubblico, le attività turistico-ricettive e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio.

Particolari procedure semplificate potranno essere adottate per i fabbricati ricadenti in ambiti di edificazione diffusa, dove il PI potrà definire puntualmente i limiti entro cui è ammessa la ricomposizione urbanistica degli stessi annessi agricoli non più funzionali.

Particolare attenzione verrà posta al recupero edilizio e funzionale delle malghe e dei baiti, valutando le possibilità di riutilizzo del patrimonio ai fini residenziali, turistico ricettivi e di vendita di prodotti locali anche attraverso l'attivazione di un PI tematico.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è la limitazione del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessarie azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate, con particolare interesse alla valorizzazione dei fabbricati esistenti in stretta coerenza con il territorio in cui sono inseriti.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema contemplando le possibilità dei cambi d'uso esclusivamente sulla base di specifiche richieste da recepire in fase di redazione del P.I. o nei modi ammessi dalla normativa vigente, prevedendo specifiche schedature che valutino l'inserimento paesaggistico e il carico urbanistico previsto dalla riconversione dei volumi.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

3.10. Adeguamento alla strumentazione urbanistica sovraordinata

Il Piano territoriale Provinciale è stato approvato con DGRV n° 236 del 3 marzo 2015. Il P.A.T.I del Comune di Roverè è adeguato alle indicazioni di detto Piano Territoriale.

A seguito dell'approvazione del PTRC con deliberazione di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020 (BUR n. 107 del 17 luglio 2020) le indicazioni del Piano degli Interventi dovranno essere verificate in termini di coerenza con lo strumento di pianificazione regionale.

3.11. Le norme di tutela e la vincolistica

La disciplina fondamentale per le zone agricole è fissata dagli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004. Il P.I. dovrà approfondire la disciplina relativa agli edifici con valore storico-ambientale, le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, nonché i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

In ogni caso, una particolare attenzione sarà riservata alla individuazione e comprensione dei problemi delle principali aziende agricole presenti nel territorio che si caratterizzano per dimensione, addetti e per attività qualificanti dal punto di

vista ambientale e paesaggistico (produzioni tipiche e specializzate, forme di coltivazione di tipo tradizionale, presenza di biotopi, edifici storici, interesse allo sviluppo agritouristico e attività compatibili, ecc).

Tali realtà vanno riconosciute, identificate, denominate e valorizzate anche prevedendo una specifica disciplina per promuovere attività economiche compatibili con la conservazione della natura che possano risultare integrative del reddito agricolo (servizi ambientali, ricreativi, ricettivi e per il tempo libero, ecc), in coerenza con gli obiettivi di PATI di valorizzazione e sviluppo del territorio.

Vincoli paesaggistici

Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici, adeguandoli allo stato di fatto e verificando le disposizioni provinciali e regionali.

Il Terzo P.I. verifica su idonea cartografia gli ambiti tutelati già individuati dalla cartografia vigente, con particolare attenzione alla disciplina della Rete ecologica e alle indicazioni normative e procedurali di cui alla DGRV 1400/2017 relativamente ai Siti di Interesse Comunitario e alle Zone di Protezione Speciale facenti parte della Rete Natura 2000.

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata, considerando soprattutto le disposizioni della nuova strumentazione regionale, con particolare riferimento all'art. 80 e all'art. 81 delle NT e alla tematica degli "Ambiti di interesse naturalistico-ambientale".

Altri vincoli

Il P.I. recepisce e aggiorna il seguente quadro dei vincoli e delle fasce di rispetto: stradali, cimiteriali, tecnologiche, le zone di tutela relative all'idrografia principale, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Le invarianti di natura idrogeologica, paesaggistica, ambientale, agricola, storico-monumentale

Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro delle disposizioni relative alle invarianti, valorizzando l'ambiente e il territorio attraverso interventi finalizzati a sviluppare la vocazione turistico-didattica del paese.

Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni

A dicembre 2021 è stato adottato e pubblicato nel sito dell'Autorità di Bacino l'Aggiornamento e Revisione del Piano Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA).

Le prescrizioni sono coerenti con quelle del Piano di Assetto Idrogeologico ma le completano e le superano per la parte del rischio idraulico. Il Piano ha una valenza sovraordinata per cui gli strumenti urbanistici si devono adeguare e per quanto riguarda alcune individuazioni cartografiche diventa immediatamente operante e attiva le norme di salvaguardia.

La normativa adottata incide direttamente sia sul livello edilizio sia dà indicazioni prescrittive per i nuovi strumenti urbanistici comunali generali e attuativi, pertanto diventa fondamentale tenere in considerazione le normative del PGRA in coerenza con le cartografie allegate al Piano.

Quest'ultimo infatti classifica le aree in oggetto in cinque macroambiti legati alla pericolosità idraulica:

- 1) le aree fluviali,
- 2) le aree a pericolosità elevata (P3),
- 3) le aree a pericolosità media (P2),
- 4) le aree a pericolosità moderata,
- 5) le aree di attenzione idraulica.

Microzonazione sismica

Nel confermare le disposizioni della D.G.R. n. 1572 del 3 settembre 2013 e della successiva D.G.R. n. 899 del 28 giugno 2019, è stato approvato nel 202 il nuovo elenco aggiornato dei Comuni assoggettati alle disposizioni dei predetti provvedimenti.

Si richiama pertanto la DGRV n. 1381 del 12 ottobre 2021- Linee guida regionali per gli Studi di Microzonazione Sismica per gli strumenti urbanistici comunali. Modifiche alla D.G.R. 1572/2013 e chiarimenti sulle modalità applicative.

Il PI terrà in considerazione quanto predisposto dagli studi specialistici di cui il Comune si doterà in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa.

4 – IL TEMA DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

Crediti edilizi da rinaturalizzazione

La D.G.R. Veneto 02/03/2020, n. 263 **contiene i criteri per l'omogenea applicazione dei crediti edilizi** nel territorio regionale e detta le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione. Il provvedimento **detta, altresì, una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione** prevedendo in particolare:

- 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;
- 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 L.R. Veneto 23/04/2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
- le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
- 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. Veneto 14/2019.

Il provvedimento è articolato in tre parti:

- la **prima**, ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della L.R. Veneto 14/2017 (lettera d)) contiene misure applicative ed operative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi;
- la **seconda**, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della L.R. Veneto 14/2019 (lettera b)) detta i criteri attuativi e le modalità operative per attribuire crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- la **terza**, che si riferisce ad entrambe le sezioni di crediti edilizi, prevede le modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED.

La deliberazione è composta 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).

Il Terzo Piano degli Interventi approfondirà la tematica dei crediti da rinaturalizzazione, ritenendo che **la promozione di interventi di riqualificazione ambientale e urbana e di acquisizione di immobili** da parte dell'Amministrazione comunale **per mezzo di crediti edilizi rappresenti una delle innovazioni di maggiore interesse nel campo degli strumenti innovativi di gestione dei piani urbanistici introdotta dalla legge urbanistica regionale** (L.R. Veneto 11/2004).

Verrà prevista una procedura urbanistica con i seguenti contenuti:

- individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione darà origine ai CER;
- individuare e disciplinare l'ambito di pertinenza soggetto a rinaturalizzazione;
- prevedere specifica normativa per indicare il CER attribuito ai singoli manufatti incongrui, le modalità per l'attivazione e il definitivo inserimento nel RECRED del CER a seguito dell'avvenuto intervento demolitorio e della rinaturalizzazione del suolo dell'ambito individuato;
- individuare le eventuali aree riservate all'utilizzo dei CER, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

L'art. 36 della L.R. 11/2004 prevede che nel PI siano individuati e disciplinati gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati.

La quantità massima di capacità edificatoria da destinarsi all'emissione di crediti edilizi è determinata quindi in sede di PI, nel rispetto dei parametri e dei limiti complessivi stabiliti dal PAT (ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lett. k) considerando da un lato le quote necessarie per avviare e attuare i meccanismi che implicano il ricorso all'istituto da parte del Comune, e dall'altro le quantità complessive di edificazione programmate nell'arco temporale di efficacia delle nuove previsioni del PI.

Il ricorso al credito edilizio non può prescindere infatti, come si è detto, dalla certezza della piena utilizzabilità dei diritti edificatori espressi dal valore ad esso attribuito (nei termini di efficacia stabiliti), e tale riscontro non può che avvenire in sede di formazione del piano degli interventi.

L'efficacia temporale del credito va quindi stabilita in rapporto alle previsioni del PI connesse agli interventi che danno diritto a tale riconoscimento e al suo concreto utilizzo.

Verrà predisposto un RECRED sulla base delle indicazioni di legge completo di Regolamento di Gestione dei Crediti.

Si utilizza come base l'Allegato "D": Proposta di Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla DGC n° 263/2020

Si richiamano le tematiche dei due istituti del "credito edilizio" e del "credito edilizio da rinaturalizzazione":

CREDITO EDILIZIO

L'istituto del credito edilizio trova la sua fonte nell'articolo 36 della L.R. Veneto 23/04/2004, n. 11 (*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*) che definisce i crediti edilizi, da annotarsi in apposito registro e liberamente commerciabili, come una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e di eliminazione degli elementi di degrado.

In data 06/04/2019 è entrata in vigore la L.R. Veneto 04/04/2019, n. 14 (*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*) che, in attuazione della L.R. Veneto 06/06/2017, n. 14 (*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*), mira a promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, mediante a loro demolizione e il riconoscimento di specifici crediti edilizi da rinaturalizzazione.

CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE

I crediti edilizi da rinaturalizzazione **rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi** di cui all'articolo 36 della L.R. Veneto 11/2004 e rivestono un ruolo centrale nell'impianto normativo di "Veneto 2050" in quanto rappresentano gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole introdotte dalla nuova legge che, in tal modo, ne incentiva l'utilizzo; infatti, sia per gli interventi di cui all'articolo 6 che per quelli previsti dall'articolo 7 della L.R. Veneto 14/2019, la massima percentuale di ampliamento ammissibile è raggiungibile proprio mediante l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

5 - IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Il Piano di Assetto del Territorio attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Il P.I. dovrà essere corredato, come previsto dalla normativa regionale, dalla individuazione degli indicatori territoriali ed ambientali necessari per valutare gli impatti derivanti dalle trasformazioni previste dal P.I. stesso, e verrà verificato nelle scelte operative attraverso la predisposizione del Rapporto Ambientale all'interno della procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS.

Rovere' Veronese, 02 Novembre 2022.



IL SINDACO
Stefano Marcolini