

Comune di Rovolon

Variante n. 2 al primo Piano degli Interventi Documento del Sindaco

Rev. 2: 02.08.2021

1. PREMESSA.....	3
<i>Cos'è il Documento del Sindaco.....</i>	<i>4</i>
<i>I Contenuti del Piano degli Interventi</i>	<i>5</i>
<i>Procedura per la formazione del Piano degli Interventi.....</i>	<i>5</i>
<i>I requisiti</i>	<i>6</i>
<i>Comune “regista” vs privato “attore”</i>	<i>7</i>
<i>Gli accordi Pubblico/Privato</i>	<i>7</i>
2. CONTENUTI E TEMI DEL PI.....	10
<i>OBIETTIVI GENERALI DEL PI</i>	<i>10</i>
<i>TEMI PUNTUALI DEL PI</i>	<i>11</i>
<i>a) Il territorio costruito: la città consolidata e il lotto per la casa singola.....</i>	<i>11</i>
<i>b) La valorizzazione e salvaguardia del territorio agricolo</i>	<i>11</i>
<i>c) Recupero e riqualificazione dei nuclei storici e del patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>12</i>
<i>d) Il recesso delle aree edificabili – Varianti Verdi</i>	<i>13</i>
<i>e) Verifica delle aree soggette a movimenti franosi</i>	<i>13</i>
<i>f) Modifiche normative di "assestamento/aggiustamento" per il chiarimento di alcuni aspetti normativi e cartografici puntuali</i>	<i>14</i>
<i>g) Veneto 2050 e l'applicazione del credito edilizio</i>	<i>14</i>
<i>h) Valutazione ambientali delle Scelte di Piano</i>	<i>15</i>
3. PARTECIPAZIONE E COINVOLGIMENTO DEI CITTADINI	17
<i>Bando ed Avviso pubblico.....</i>	<i>17</i>

1. Premessa

Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che regola e disciplina le trasformazioni e le tutele del territorio, in coerenza con i criteri fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dalla pianificazione sovraordinata.

La legge urbanistica veneta definisce il PI quale parte operativa del PAT. In questo senso il PI assume una valenza strettamente regolamentativa della città costruita, dello spazio rurale e delle future addizioni. Il PI è di sola competenza comunale (adottato e approvato dal Consiglio Comunale) ed ha validità quinquennale. La unicità dell'ente per l'adozione e l'approvazione rende questo strumento snello e approntabile in tempi controllati, anche se deve sempre essere condiviso con l'autorità delegata per il rischio idraulico ed il rischio da frane. E' inoltre necessaria la Verifica di Assoggettabilità alla VAS al fine di valutare le scelte di piano con le tematiche relative all'ambiente.

In riferimento alla componente strutturale del PRC, il Comune di Rovolon è dotato di PAT approvato nella Conferenza di servizi del 12.11.2018 con la Provincia di Padova. A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT. Il Piano di Assetto del Territorio ratificato con DGP n. 13 del 14.02.2019 è adeguato alla nuova disciplina della LR 14/2017 sul consumo di suolo.

Successivamente all'approvazione del PAT, l'amministrazione comunale di Rovolon ha adottato con DCC n. n. 30 del 23.12.2020, la Variante 1 al Piano degli Interventi. La variante 1 ha allineato la normativa e la cartografia alle nuove disposizioni legislative (REC e disciplina sul consumo di suolo) e ai contenuti del PAT. Attualmente è in corso di approvazione.

Il PI in quanto strumento di pianificazione operativa, può anche essere predisposto per parti di territorio o per tematismi separati, fermo restando che le previsioni hanno una validità quinquennale.

Cos'è il Documento del Sindaco

La legge urbanistica regionale prevede che, prima di redigere il Piano degli Interventi e successive varianti, il Sindaco debba presentare al Consiglio Comunale una relazione programmatica preliminare (Documento del Sindaco), nella quale è illustrato il programma dei temi, delle trasformazioni urbanistiche, degli interventi previsti e delle opere pubbliche da realizzarsi nel periodo di validità del PI (5 anni).

Il Documento del Sindaco diventa perciò il punto di partenza per la redazione del nuovo PI e avvia di fatto il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche e con i diversi portatori di interesse. Diventa altresì il documento di riferimento per i professionisti che devono svolgere l'incarico.

Il presente elaborato, che rappresenta il Documento degli Obiettivi di Rovolon, definisce le esigenze che, nei prossimi 5 anni, il PI dovrà perseguire coniugando le aspettative degli abitanti con la salvaguardia del territorio attraverso la riqualificazione/valorizzazione delle sue risorse, interpretando il territorio come garante del benessere collettivo. Nel mettere al centro il bene comune "territorio", necessita anche considerare soprattutto la dimensione "qualitativa" delle previsioni, delle trasformazioni e degli interventi. Una dimensione qualitativa che ben si coniuga con le competenze operative specifiche del PI. In quest'ottica il Documento del Sindaco prefigura gli obiettivi da perseguire con il Piano, in grado di rispondere alle esigenze del territorio quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso operazione di recupero e di riqualificazione del tessuto storico;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- riqualificazione e ri-funzionalizzazione delle aree produttive esistenti e miglioramento dei servizi e delle dotazioni;
- difesa dai rischi idrogeologici.

Per tali motivi e al fine di operare adeguatamente rispetto alle necessità di qualità, l'attuazione operativa del PAT potrà riguardare diversi PI articolati secondo specifiche tematiche. Differenti PI che potranno impegnare amministrazione, tecnici e cittadini su

aspetti specifici al fine di concentrare risorse e interessi e rendere più adeguate ed efficaci le risposte del piano.

I Contenuti del Piano degli Interventi

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi collegati alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti.

I contenuti sono riconducibili alla individuazione e alla definizione:

- delle **opere** e dei **servizi pubblici** (scuole, aree verdi, parcheggi);
- delle **destinazioni d'uso** (residenziali, produttive, servizi), degli **indici** e dei **parametri** (mc/mq, altezze, distanze);
- delle **modalità di attuazione** del Piano (Piani Urbanistici Attuativi, Interventi Edilizi Diretti);
- della modalità di intervento sul **patrimonio edilizio esistente** (conservazione, ristrutturazione, demolizione ecc.);
- della disciplina delle **attività produttive in zona impropria** (destinazione d'uso consentite e eventuali ampliamenti nonché le attività da trasferire);
- della disciplina delle **zone agricole**;
- delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di **valorizzazione** e sostenibilità ambientale;
- del riconoscimento dei **crediti edilizi** o compensazioni urbanistiche.

Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale (LUR 11/04 art.18) ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispone il Documento del Sindaco e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito consiglio comunale;
2. dopo la presentazione del Documento del Sindaco e prima dell'adozione vengono attivate forme di consultazione, partecipazione con i cittadini e associazioni e concertazione con enti pubblici;
3. il Piano degli Interventi viene presentato in bozza alla Giunta Comunale e ad eventuali commissioni consiliari, ed è adottato dal Consiglio Comunale, previo eventuale parere dell'autorità competente in materia di rischio idraulico e frane;

4. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune, dando notizia e pubblicità in forma estesa (sito internet istituzionale);
5. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
6. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano o successive varianti;
7. il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo pretorio del Comune;
8. 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, le nuove infrastrutture e le aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

I requisiti

L'elaborazione del PI rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla revisione complessiva del Piano Regolatore Comunale, che dovrà rispondere ad alcuni requisiti di natura generale e disciplinare:

- **chiarezza:** se il Piano deve essere uno strumento per amministrare, come tale deve presentare una struttura ed un linguaggio facilmente comprensibili. L'impegno dell'Amministrazione è quello di costruire un Piano degli Interventi il più possibile chiaro ed accessibile;
- **capacità di interagire con gli altri strumenti di governo del Comune:** il PI racchiude in sé un quadro di governo del territorio di breve periodo (5 anni). Dovrà perciò essere in grado di assumere anche i piani di settore già approvati o in corso di redazione come il Piano delle Acque, il Piano di Zonizzazione Acustica, il Piano di Protezione Civile, etc;
- **coerenza:** con le scelte di governo sovracomunali, in quanto esistono temi e problemi che, per la loro natura e carattere di area vasta, un comune non può risolvere da solo. In tal senso i confini comunali, se da un lato sono confini amministrativi entro i quali il PI esercita la sua disciplina urbanistica, dall'altro non sono i confini entro i quali vengono concepite le scelte di governo del territorio di area vasta.

Comune “regista” vs privato “attore”

Le Amministrazioni locali si trovano di fronte ad un gap tra ricavi e uscite nei bilanci comunali talmente elevato che anche una politica sostenuta di “fabbricazione” reggerebbe per un tempo limitato. D’altro lato il versante della domanda è cambiato completamente: le aziende e la popolazione non esprimono più una forte richiesta di nuova edificazione tout court da immettere nel mercato ma di edificazione mirata. La domanda latente è quella fisiologica per soddisfare le esigenze familiari le esigenze della piccola e media impresa artigianale, le esigenze del commercio di media struttura o di vicinato.

L’apparato normativo e amministrativo di riferimento si è però evoluto rispetto ad alcuni temi che condizionavano pesantemente l’efficacia dell’azione della pubblica amministrazione, enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall’operatore pubblico come per es. l’esproprio per la realizzazione delle opere pubbliche.

Questo scenario porta le amministrazioni a confrontarsi con un nuovo glossario definito anche dalla Legge Urbanistica Regionale composto da concetti nuovi come la **perequazione urbanistica**, gli **accordi tra pubblico e privato** e il **credito edilizio** o dalla recente normativa statale del cd **contributo straordinario**.

Il Piano degli Interventi (PI) cerca quindi di consolidare questo nuovo percorso che porta a misurarsi con nuove regole che perseguono il giusto equilibrio tra beneficio pubblico e interesse privato.

Gli accordi Pubblico/Privato

L’art. 6 della Legge Regionale 11 dell’aprile 2004 disciplina gli accordi Pubblico/Privato (art.6) specificando che sono *“finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale”*.

Il contenuto di questi accordi è in funzione della variazione del Piano poiché la diversa destinazione e regolamentazione del territorio comporta nuovi e diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti dal piano urbanistico tradizionale (il PRG).

Sempre l’Art. 6 ricorda che *“l’accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede [...]”* ed inoltre che *“l’accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato [...]”*.

È onere della Amministrazione determinare l'oggetto degli accordi e soprattutto la valenza pubblica del progetto per poi traghettarlo all'interno del Piano degli Interventi.

Le norme del PAT approvato, hanno già definito i criteri dell'applicazione della "Perequazione urbanistica", finalizzata a:

- perseguire un'equa distribuzione dei diritti edificatori fra i proprietari degli immobili interessati;
- adeguare la dotazione di infrastrutture e servizi pubblici;
- adeguare la dotazione di aree per l'edilizia convenzionata;
- favorire l'attuazione degli interventi di compensazione urbanistica e credito edilizio di cui agli artt. 36 e 37 della l.r. 11/2004.

Nella disciplina del PAT viene prevista la possibilità di attivare in sede di PI il meccanismo della perequazione, indicando in sede di pianificazione operativa le seguenti modalità operative:

- a) gli usi specifici e le destinazioni d'uso consentite;
- b) l'inclusione di eventuali aree contermini o di riferimento all'ambito previste a servizi qualora non già di disponibilità dell'Amministrazione comunale;
- c) gli indici edificatori minimi e massimi;
- d) i termini temporali per l'attuazione degli interventi;
- e) l'entità delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e dei servizi;
- f) le eventuali alternative alla cessione delle aree nel rispetto delle singole modalità perequative, ivi comprese cessioni alternative di opere anche fuori ambito.

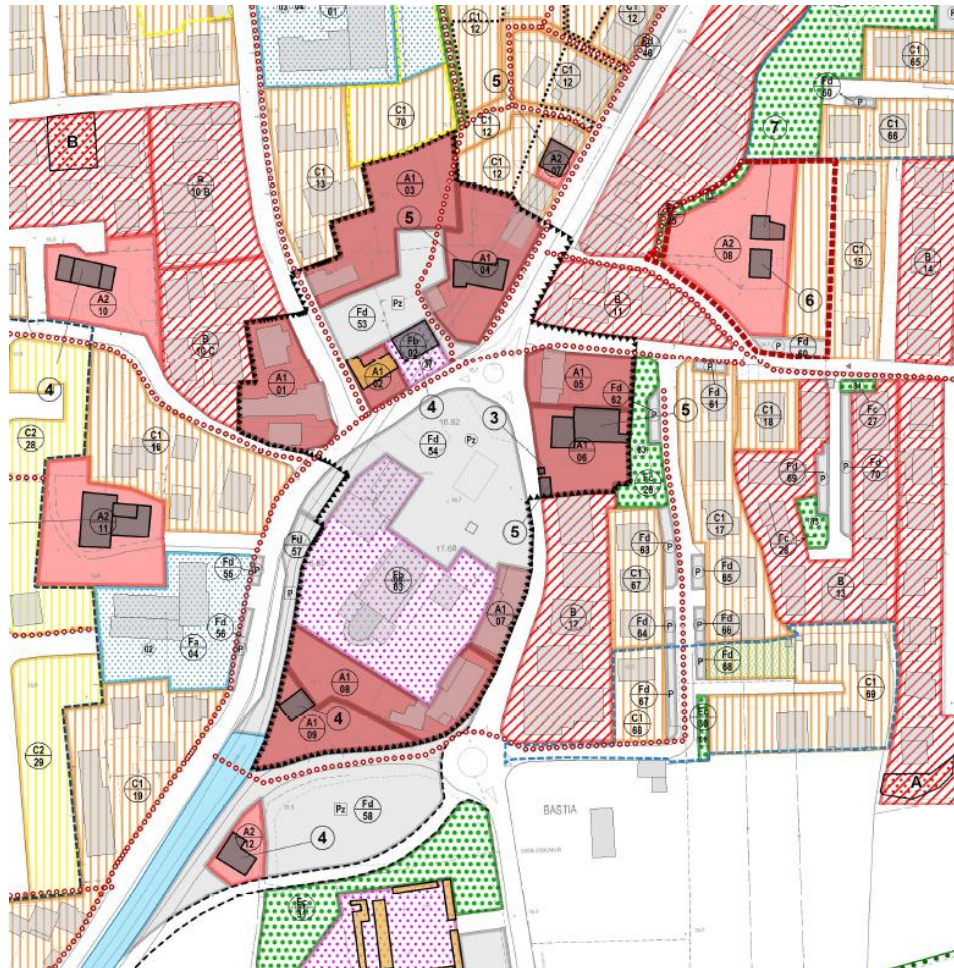
Sempre il PAT prevede che il PI attivi, quando necessario, gli interventi perequativi con procedure di evidenza pubblica, ovvero attraverso bandi per la raccolta delle manifestazioni di interesse compatibili con le previsioni di PAT e con gli obiettivi del Piano degli Interventi. Le proposte potranno essere presentate dai singoli cittadini o dagli operatori immobiliari, che evidenzino un significativo interesse pubblico.

Il Piano degli Interventi numero 1 ha definito i criteri per l'applicazione dei meccanismi perequativi; i nuovi accordi inerenti la variante n. 2 al primo PI dovranno rispettare quanto già disciplinato in merito al tema della perequazione.

La variante n. 2 al primo PI definirà anche gli indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio e della nuova disciplina della LR 14/2019 (Veneto 2050), ovvero una quantità volumetrica riconosciuta ai proprietari di edifici identificati come opere incongrue da

demolire, individuati come elementi di degrado da eliminare, o proprietari di aree interessate da interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica e architettonica.

Nel Piano degli Interventi dovranno essere specificate le modalità attuative per l'applicazione di questi nuovi strumenti.



Estratto PI numero 1 – Tavola zoning scala 1:2.000 Bastia

2. Contenuti e Temi del PI

Il PI è concepito nella legge anche come un piano/programma che oltre a regolamentare la parte operativa, conformativa per la proprietà privata, dovrebbe coniugare anche la programmazione delle opere pubbliche del quinquennio di validità dello stesso confrontandosi anche con le disponibilità finanziarie del comune. L'elenco delle opere pubbliche e delle relative risorse viene però programmato dal comune con il bilancio annuale e con l'allegata previsione triennale.

Il PI costituisce quindi la cornice per la programmazione triennale dando operatività all'azione amministrativa e coerenza agli investimenti pubblici e privati sul territorio.

OBIETTIVI GENERALI DEL PI

In attuazione ed in coerenza con il P.A.T. vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno i P.I. nel prossimo periodo di validità del PAT:

- **la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole:** il Piano definirà obiettivi, strategie e azioni per uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, al fine di valorizzare e tutelare l'esistente e avviare una tutela attiva per il futuro, considerando l'esistente come il telaio del paesaggio da valorizzare;
- **la tutela delle identità locali storico-culturali e della qualità degli insediamenti e dei nuclei storici attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione:** il Piano degli Interventi svilupperà strategie, strumenti e azioni per la tutela delle identità e degli elementi caratterizzanti il territorio comunale, anche attraverso la definizione di micro-interventi urbanistici, e in relazione alla domanda (interessi diffusi);
- **la riqualificazione e ri-funzionalizzazione delle aree produttive esistenti e miglioramento dei servizi e delle dotazioni:** il Piano degli Interventi censirà le attività presenti nel tessuto produttivo delle aree non-sature e provvederà all'eventuale l'ampliamento delle destinazioni d'uso consentite, riqualificando le aree anche attraverso la previsione di migliore accessibilità, verde, parcheggi e servizi alle imprese;
- **la salvaguardia e la valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche:** il Piano degli Interventi definirà obiettivi, strategie e azioni per la

salvaguardia attiva del tessuto storico (centro storico ed edifici di pregio e valenza storico-architettonica), delle forme del paesaggio rurale e naturalistico;

- la **difesa dai rischi idrogeologici**: il Piano degli Interventi definirà una serie di strumenti, strategie e azioni per la difesa dal suolo e la difesa dai rischi idrogeologici.

Dalle valutazioni emerse in sede di dibattito durante la stesura del PAT e analizzando le osservazioni dei cittadini e dei portatori di interesse del PI 1 le questioni emerse possono essere sintetizzate in una serie di tematiche di cui proporre l'approfondimento in sede di PI.

Queste sono riassumibili nei seguenti punti.

TEMI PUNTUALI DEL PI

a) Il territorio costruito: la città consolidata e il lotto per la casa singola

Tra gli obiettivi primari definiti dal PAT e ora dalla nuova legge LR 14/17 vi è il contenimento del consumo di suolo e la localizzazione di lotti di completamento ai margini delle aree di urbanizzazione consolidata, cioè della città costruita e dotata dei servizi.

Il PAT, seguendo questa esigenza, ha individuato una serie di aree intercluse tra i margini delle aree urbanizzazione consolidata e lungo i limiti di ridefinizione del margine per poter dare una risposta concreta ai cittadini.

In sede di Piano degli Interventi si dovranno ridefinire i perimetri delle aree edificabili, circoscrivendoli alle reali esigenze dei cittadini e indicando le volumetrie consentite nel rispetto dei limiti dimensionali per ATO dati dal PAT.

Il Piano degli Interventi dovrà prevedere i lotti a "volumetria pre-definita" in cui inserire le nuove edificazioni, fermo restando il monitoraggio ed il controllo della superficie agricola prescritta dallo strumento urbanistico superiore (PAT).

In merito alle dotazioni dei **servizi pubblici** saranno verificati i fabbisogni di infrastrutture e i servizi di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, ecc.) rispetto a quelle esistenti in relazione alle dinamiche demografiche, alle previsioni urbanistiche e allo stato di attuazione delle opere.

b) La valorizzazione e salvaguardia del territorio agricolo

Altro obiettivo primario del PAT è la valorizzazione e tutela del territorio agricolo attraverso due azioni principali:

1. la valorizzazione e promozione della rete di itinerari legati a varie funzioni (escursionismo, ciclo-turismo, ciclo-agonismo, turismo equestre) e del Parco dei Colli, attraverso interventi di miglioramento delle dotazioni e servizi di supporto (aree parcheggio, punti ristoro) e diffusione informativa e coordinamento della segnaletica, al fine di promuovere un turismo sostenibile e compatibile con il territorio collinare.
2. La salvaguardia del territorio agricolo al fine di favorire anche un progetto di valorizzazione agro-turistica del territorio che ha valenze ambientali, naturalistiche e culturali; le azioni previste dal PAT indicano il cambio d'uso e la ristrutturazione degli edifici abbandonati o (ove possibile) la demolizione con rilocalizzazione dei volumi incongrui attraverso gli istituti del credito edilizio e della perequazione, al fine di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio agricolo.

La volumetria non utilizzata degrada il territorio agricolo ma può assumere una certa importanza sia per rispondere alle esigenze dei cittadini (riutilizzo ai fini residenziali) sia per avviare processi di riconversione e riqualificazione del paesaggio agrario. L'obiettivo principale rimane comunque il recupero ed il riutilizzo della volumetria esistente abbandonata anche per non consumare nuovo territorio agricolo. Tre possono essere le modalità attuative:

1. recupero **dell'edificio non funzionale alla conduzione del fondo ai fini residenziali** ove consistenza, accessibilità e presenza di sotto-servizi lo consentano;
2. recupero dell'edificio per **ricovero temporaneo di cose o persone** per un periodo e d'uso limitato ove vi sia presenza di adeguata accessibilità;
3. **ri-localizzazione** dell'edificio ai fini del recupero di aree coltivabili in ambiti compatibili con le previsioni del PI.

c) Recupero e riqualificazione dei nuclei storici e del patrimonio edilizio esistente

Il territorio comunale si contraddistingue per la presenza del centro storico di Rovolon e di altri nuclei e località isolate con forti connotazioni storiche.

Il Piano degli Interventi definirà strumenti e sistemi per il recupero e la valorizzazione dei volumi inutilizzati ai fini residenziali, al fine di migliorare la qualità urbana e la fruibilità di spazi aperti e luoghi pubblici e aumentare la dotazione di standard e di opere pubbliche delle frazioni.

Per i centri caratterizzati da una vocazione ed utilizzo di tipo turistico-ricettivo o di ristorazione il Piano degli Interventi potrà prevedere forme di recupero verso destinazione

ricettive di modesta entità e di piccole strutture commerciali connesse al turismo rurale (B&B, agriturismo, albergo diffuso, ecc.) ai fini di fornire dei servizi funzionali ad una domanda turistica legata a percorsi escursionistici, cicloturismo, ippovie.

Il Piano degli Interventi potrà rivedere inoltre i Gradi di Protezione degli edifici e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio storico esistente.

In sede di PI si dovrà procedere ad una ricognizione delle casistiche puntuali per la verifica della fattibilità dei singoli interventi, che potrebbe avvenire anche attraverso il ricorso ad un bando pubblico.

d) Il recesso delle aree edificabili – Varianti Verdi

La Regione Veneto ha introdotto con la Legge n. 4/2015 la possibilità di valutare ed eventualmente accogliere le richieste di riclassificazione di aree edificabili al fine di privare tali aree della potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente, rendendole quindi inedificabili. Le richieste di recesso dell'edificabilità si sposano con la filosofia della nuova legge regionale sul contenimento del consumo di suolo, che punta alla salvaguardia delle aree naturali e seminaturali.

Il PI valuterà pertanto le istanze pervenute, verificando la loro coerenza con le finalità della LR 4/2015 e, in caso affermativo, riclassificherà la zona in coerenza con il contesto urbanistico in cui è inserita e garantendo il rispetto dei requisiti di inedificabilità.

e) Verifica delle aree soggette a movimenti franosi

In sede di approvazione del PAT, la Regione Veneto (V.T.R. n. 31 del 18.04.2018.) ha dettato delle prescrizioni in merito alla verifica delle aree assoggettate a movimenti franosi.

Il Piano degli Interventi di Rovolon sarà accompagnato da uno Studio di approfondimento Geologico che verificherà la carta della fragilità del PAT con la ripermimetrazione delle aree di frana, attraverso un'approfondita verifica degli elaborati inerenti le analisi geologiche ed idrogeologiche agli atti d'ufficio, nonché redazione di indagini geognostiche di dettaglio.

f) Modifiche normative di "assestamento/aggiustamento" per il chiarimento di alcuni aspetti normativi e cartografici puntuali

Come il PRG il Piano degli Interventi, è composto da una serie di elaborati a scala adeguata (1:5.000 e 1:2.000) che riportano gli elementi di vincolo e di nuovo assetto delle aree in un unico elaborato che potrà idealmente diventare una sorta di "Carta unica del Territorio", e rappresentare un ulteriore passaggio nella semplificazione della gestione del piano. La Carta Unica, che contiene l'insieme delle informazioni necessarie alla disciplina delle trasformazioni, ha come riferimento la base dati informatica già costruita per il PAT. La Carta è accompagnata da un apparato normativo che, a sua volta, si propone come unificazione normativa (Norme Tecniche Operative - NTO) di riferimento per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio. Tale normativa è stata predisposta in continuità con il PRG vigente e punta a raccogliere in un unico testo le regole per l'edificazione e le trasformazioni urbanistiche.

Le previsioni del Piano sono articolate in base alle principali destinazioni d'uso (residenziale, produttiva, servizi, agricola), alle modalità di attuazione (strumenti preventivi, interventi edilizi direttivi, interventi pubblici) ed alle grandezze edilizie ed urbanistiche (metri cubi, metri quadri, altezze, densità).

Con l'applicazione e l'uso della disciplina vigente, emergono necessità di modifiche cartografiche e normative puntuali al fine di perfezionare lo strumento urbanistico in uso. Con la variante n. 2 saranno introdotte eventuali modifiche normative, e/o correzioni cartografiche materiali, derivanti da approvazione di leggi statali o regionali di aggiustamento date dalla pratica della gestione quotidiana.

g) Veneto 2050 e l'applicazione del credito edilizio

Il tema della rinaturalizzazione del suolo compromesso e della rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio, è stato anche oggetto dell'approvazione di una nuova legge da parte del Consiglio Regionale Veneto: la legge regionale 14/2019 nominata legge "Veneto 2050".

L'obiettivo della riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione del patrimonio edilizio, passa attraverso l'individuazione di misure volte al miglioramento della qualità urbana della città consolidata e degli spazi aperti anche mediante la demolizione di manufatti incongrui e l'utilizzo dell'istituto del credito edilizio. Il PI, anche attraverso la pubblicazione del bando ai sensi dell'art.4 comma 2 della LR 17/2019, potrà individuare opere incongrue o elementi di degrado da demolire prevedendo la ricollocazione dei

volumi in aree idonee, la rinaturalizzazione del suolo di aree compromesse, la riqualificazione di aree pubbliche o private, nonché la sicurezza delle aree dichiarate a pericolosità idraulica e geologica.

Tra le finalità della nuova legge vi è la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione di tali aree anche attraverso l'assegnazione di premialità volumetriche. Saranno definite nel Piano degli Interventi le regole di applicazione operative dell'istituto del credito edilizio.

Gli interventi potranno riguardare:

- interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;
- elementi di degrado, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- completamento e razionalizzazione della rete viaria;
- elementi di riordino della zona agricola e forestale;
- interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica;
- aree in cui la destinazione pubblica è preminente;
- ambiti ed aree di urbanizzazione consolidata nei quali l'intervento di trasformazione e/o nuova edificazione è in contrasto con le caratteristiche idrauliche e/o geomorfologiche dei terreni.

Il problema maggiore rimane quello di trovare o avere a disposizione "aree di atterraggio" dove ricollocare i volumi o le superfici. Anche in questo caso l'operazione dovrà passare attraverso un accordo Pubblico/Privato in cui la valenza pubblica del progetto diventa il ripristino ambientale e la valorizzazione delle "aree di decollo".

h) Valutazione ambientali delle Scelte di Piano

Contestualmente alla redazione degli elaborati cartografici e normativi che definiscono le modalità gestionali del Piano degli Interventi, sono predisposti una serie di elaborati che valutano la compatibilità delle scelte di piano con gli aspetti naturalistici ambientali ed idrogeologici. Tra questi vi sono:

- **Valutazione di Compatibilità Idraulica:** nel piano sono contenute le analisi e le valutazioni idrauliche per le nuove previsioni edilizie. Potranno essere previste nell'apparato normativo delle prescrizioni per realizzare opere di compensazione idraulica. La valutazione dovrà essere vidimata dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica antecedentemente l'adozione del Piano.
- **Verifica di Assoggettabilità alla VAS** che valuterà le scelte della variante n. 2 al primo PI dal punto di vista ambientale, naturalistico e paesaggistico;
- **Valutazione di Incidenza ambientale:** la presenza nell'ambito del sito SIC dei Colli Euganei comporta necessariamente la verifica del rispetto delle disposizioni di cui alla DGRV 2299/2014 e pertanto della relazione di Incidenza ovvero lo screening.

3. Partecipazione e coinvolgimento dei cittadini

Nelle recenti esperienze di pianificazione, i metodi dell'ascolto della comunità e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare anche per l'elaborazione del PI tali metodiche, oltre a recepire la Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: a) la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro di Rovolon e b) il consolidamento di modalità innovative nel rapporto tra Amministrazione e Cittadini.

I temi da trattare nel PI sono parecchi e tutti molto importanti. Per attuarli potranno essere necessari anche più PI, come peraltro previsto dalla legge regionale. A tal fine compito dell'Amministrazione è quello di individuare le priorità per cercare di affrontare e risolvere i problemi più urgenti.

Si rammenta, a conferma di questa necessità, anche l'importante variazione della condizione fiscale che subiranno le aree una volta inserite nel PI. Come noto, il PI rende finalmente attuabili le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi diventano definitive le condizioni delle aree inserite, sia in relazione alla fiscalità (IMU) sia per la decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio. Da ciò deriva l'opportunità di inserire nei PI le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità.

Bando ed Avviso pubblico

Diventa perciò opportuno far partecipare i cittadini in maniera attiva alla definizione delle aree da inserire nel PI e quindi associando la scelta delle trasformazioni urbanistiche alle effettive esigenze e quindi favorendone la realizzabilità. Ciò può avvenire attraverso la raccolta di specifiche richieste come risposta ad un Avviso Pubblico che inviti i cittadini a manifestare il proprio interesse per l'inserimento delle aree di proprietà nel PI al fine della loro edificabilità.

L'Avviso riporterà i termini e le modalità di presentazione delle richieste, le quali potranno avere come oggetto qualsiasi trasformazione/azione in attuazione del PAT.

Le proposte ricevute saranno, infatti, esaminate e valutate principalmente secondo

i criteri di seguito riportati:

1. aderenza alle finalità del presente Documento del Sindaco;
2. qualità urbanistica della richiesta, intesa come aderenza ai criteri e alle indicazioni contenuti nel PAT;
3. soluzione delle criticità ambientali individuate dalla VAS del PAT;
4. caratteristiche di complementarietà rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e/o dall'Amministrazione Pubblica in genere;
5. caratteristiche di complementarietà rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
6. significatività degli interventi proposti, anche in virtù dell'iniziativa congiunta di più soggetti, pubblici e/o privati;
7. grado di idoneità dell'area o dell'immobile, in rapporto alla funzione prevista e al suo livello di integrazione con i servizi (accessibilità, sotto-servizi ecc.);
8. qualità della proposta in termini di innovazione tecnica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di eco-sostenibilità oltre i minimi regolamentari;
9. compatibilità dell'intervento proposto rispetto alle problematiche di carattere idrogeologico ed idraulico.

I criteri sopraelencati saranno utilizzati avendo riguardo alle situazioni specifiche ed in particolare tenendo conto dell'entità dell'intervento (edilizio, urbanistico, ecc.) e della specifica situazione del contesto.