



REGIONE DEL VENETO

Provincia di Verona

Comune di San Pietro In Cariano

Piano Regolatore Comunale

Piano degli Interventi



**Febbraio
2022**

DOCUMENTO DEL SINDACO

Sindaco:
Gerardo Zantedeschi

1. PREMESSA

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

Come precisato all'art. 12, mentre il PAT 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 PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”*.

Il PAT è stato approvato con DGP n° 16 del 14/02/20.

Il Piano degli Interventi, attuato attraverso le diverse fasi, definirà le scelte operative dell'Amministrazione Comunale in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti.

Tale operazione di sviluppo e precisazione anche delle scelte del PAT, coerentemente con quanto definito dalle Norme Tecniche, potrà avvenire anche per fasi successive, attraverso più PI, che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo predisposto dal PAT anche mediante una serie di Piani Tematici caratterizzati da una immediata funzionalità e operatività, per rispondere alle finalità di questa Amministrazione comunale e del territorio.

Il Piano degli Interventi, in coerenza con le reali necessità degli abitanti, potrà non prendere in considerazione pertanto l'intero territorio o tutte le tematiche del PAT, ma dovrà fornire comunque una definizione degli interventi più urgenti, definendo allo stesso tempo criteri condivisi che permettano all'Amministrazione e agli uffici preposti di gestire man mano che se ne presenta la necessità, le richieste di flessibilità operativa degli strumenti urbanistici.

Le tematiche da trattare saranno:

- Centri Storici, per cui le rischedature verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari, con l'obiettivo prioritario di garantire la rivitalizzazione dei centri storici, la loro riqualificazione e la valorizzazione, incentivando gli interventi di recupero edilizio anche associati a premialità di carattere urbanistico o rivolte ad incentivare l'offerta di servizi, valutando eventuali criteri di flessibilità di intervento;
- 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 e alla luce delle necessità di risparmio del territorio messe in luce dalle normative della Regione Veneto che hanno sviluppato la tematica del consumo del suolo.
- 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 e riconversione e per gli ambiti di miglioramento della qualità urbana, per i quali è stata espressa una manifestazione di interesse all'attuazione.
- Ogni altra tematica che risultasse di interesse dell'Amministrazione Comunale.

Si richiama il comma 7 dell'art. 18 della LRV n° 11/2004:

“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”.

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 delle scelte coerenti con la strumentazione urbanistica sovraordinata (soprattutto del Piano Provinciale – PTCP), lo sviluppo della tematica del credito edilizio.

In ogni caso i PI sviluppati nelle loro diverse fasi operano nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromettono con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi fissati.

1.1 Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova Legge Regionale

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 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 che viene riportata, Rif. art. 18 LRV n° 11/2004:

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

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

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato 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 Consumo del Suolo

Dall'analisi degli obiettivi e dal confronto con i dati territoriali trasmessi dai Comuni, è stata stimata la quantità massima di consumo di suolo ammessa nel Veneto fino al 2050 pari a 12.793 ettari e una "riserva" di suolo di 8530 ettari per le opportune revisioni e rideterminazioni che dovessero necessitare negli anni, avendo avuto cura, altresì, di favorire e promuovere processi di riqualificazione urbana, riqualificazione edilizia e ambientale e rigenerazione urbana sostenibile. Le trasformazioni urbanistiche che avvieranno i Comuni dovranno essere quindi indirizzate prioritariamente verso soluzioni che privilegino interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione, ai sensi degli articoli 5, 6 e 7 della L.R. n. 14/2017.

Il Piano degli Interventi verrà predisposto in coerenza con la nuova disciplina regionale, e prevederà le opportune procedure di adeguamento a quanto disposto dalla Regione Veneto, tenendo conto della DGRV nr. 1596 del 29 ottobre 2019¹.

Pertanto la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il PRG vigente del Comune di San Pietro in Cariano (VR) e pertanto per il prossimo PI, contenuta nella DGRV 668/2019 è la seguente:

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO DA PRG		QUANTITÀ MAX CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	SUPERFICIE TERRITORIALE PREVISTA DA SCHEDA PAT	QUANTITÀ MAX CONSUMO DI SUOLO AMMESSO DA SCHEDA PAT
				ha	%	ha	ha	ha
29	23076	San Pietro in Cariano	Verona	16,82	45%	7,57	16,15	7,27

Il PI, a seguito di procedura di conferma del suolo consumabile tramite procedura di Variante al PAT semplificata, con specifica variante al PI verificherà le possibilità operative tenendo conto del fatto che il PAT ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente*: 13,916 kmq
- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 20,252 kmq
- Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 68,7 % > 61,3%
- Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 13.915.976 mq x 1,3 % = 180.907,69 mq → 18 ha > 7,27 ha

Consumo del suolo disponibile: **7,27 ha**

In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta al suolo consumabile, del nuovo volume assentito e realizzato. La trasformazione delle aree agricole residuali da P.R.G. vigente, interne all'edificazione consolidata e che alla data di entrata in vigore del PAT non risultino aree appartenenti ad aziende agricole vitali, non consuma S.A.U. e pertanto si considera non consumi suolo ai sensi della LRV n° 14/2017.

2. LE PRIORITA' OPERATIVE

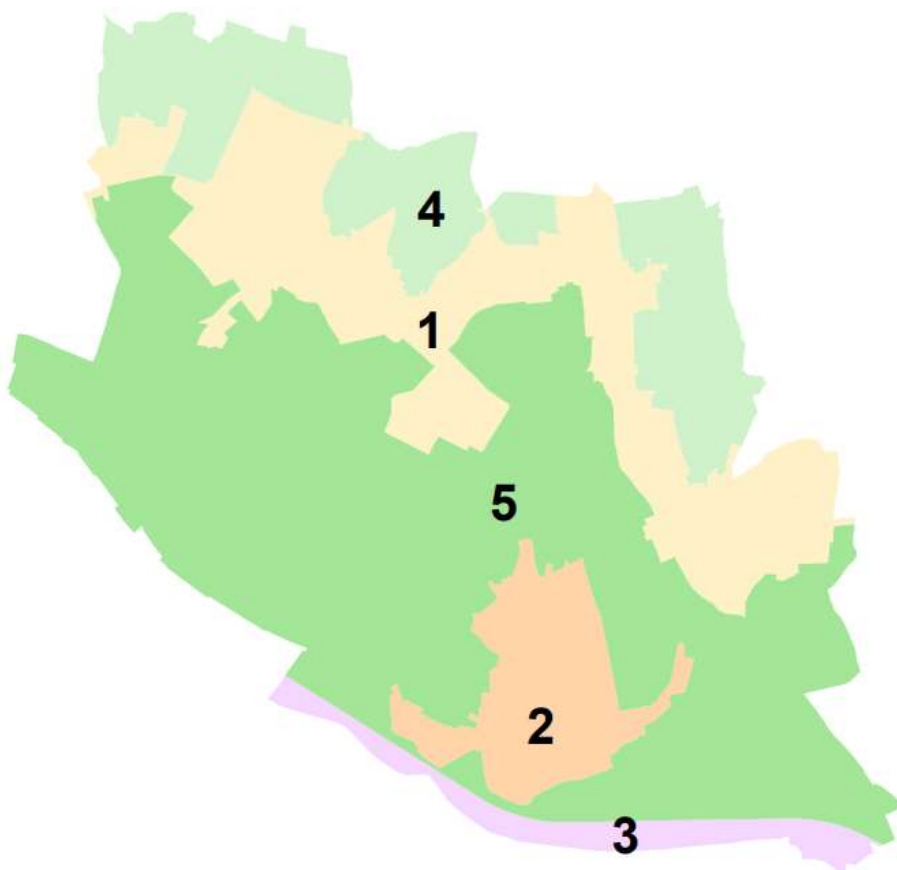
Il Piano degli Interventi si occuperà nelle diverse fasi di aggiornare e specificare la normativa degli strumenti operativi, occupandosi in modo prioritario di:

¹ Per quanto riguarda il Comune di San Pietro in Cariano (VR), la scheda informativa trasmessa con nota prot. n. 21056 in data 24 agosto 2017 (acquisita al protocollo regionale con il nr. 358603 in data 24 agosto 2017) relativamente al PRG vigente, per mero errore materiale non è stata presa in considerazione dal sistema di elaborazione per la definizione della quantità di consumo di suolo; il dato contenuto nella tabella dell'Allegato C della DGR n. 668/2018 è riferito, erroneamente, alla tabella del PAT adottato che doveva pertanto essere riportato nella Tabella 2 dell'Allegato D della citata DGR. Con nota con nota n. 21950 in data 11 settembre 2019 (acquisita al protocollo regionale con il n. 392404 in data 11 settembre 2019) il Comune ha segnalato tale errore nella DGR chiedendone pertanto il recepimento

- 1) recepimento dei vincoli e delle prescrizioni del PAT, anche verificandoli rispetto alla cartografia provinciale e regionale;
- 2) approfondimento delle tematiche legate alla zona agricola;
- 3) compilazione e aggiornare il Quadro Conoscitivo;
- 4) individuazione all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e diffusa le possibilità operative in termini di indici stereometrici o di potenzialità edificatoria, verificando anche le destinazioni compatibili;
- 5) Individuazione delle possibilità di intervento sulla base delle reali necessità legate all'operatività degli strumenti urbanistici vigenti e alle reali richieste da parte dei cittadini e/o delle imprese;
- 6) risposta a necessità puntuali degli operatori sul territorio di San Pietro In Cariano, con particolare attenzione alle proposte volte a riqualificare ambiti territoriali, a definire le possibilità operative all'interno dei centri storici e delle corti rurali, per favorire il riutilizzo delle volumetrie esistenti e ammettere un mix di funzioni che caratterizza la qualità del vivere anche all'interno dei piccoli centri;
- 7) Individuazione ambiti di trasformazione urbanistica legati alle reali necessità del territorio, sulla base dell'applicazione di accordi ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/2004.

Il Piano degli Interventi terrà in considerazione la pianificazione del territorio considerando tutte le ATO come di seguito elencate:

- A.T.O. del sistema insediativo-residenziale
- A.T.O. del sistema insediativo-produttivo
- A.T.O. del sistema ambientale
- A.T.O. N. 1 – CITTA' LINEARE
- A.T.O. N. 2 – CASTELROTTO-CORRUBIO
- A.T.O. N. 3 – PRODUTTIVO
- A.T.O. N. 4 – AGRICOLO-COLLINARE
- A.T.O. N. 5 – AGRICOLO



2.1. Le tematiche da trattare

2.1.1. Ambiti di urbanizzazione consolidata (residenziale e produttiva)

Identificazione:

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione e le aree a servizi pubblici.

Scelte operative:

- Con i PI precedenti è stata definita all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata la possibilità operativa in termini di indici stereometrici per tutte le aree confermate dal PI in conformità al PRG.
- Si valuteranno 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 cediti edilizi. Di fondamentale importanza è la verifica delle possibilità operative ammesse in attuazione della LRV n° 14/2017.
- 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 zone oggi parte di ambiti consolidati, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

2.1.2. Ambiti di edificazione diffusa a destinazione residenziale

Identificazione:

Gli ambiti di "edificazione diffusa" comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati e sono individuati dal PAT (Rif. Art. 3.10).

Scelte operative:

- Il PI ha confermato le individuazioni degli ambiti di edificazione diffusa, dando indicazioni progettuali e stereometriche generali, prevedendo modalità di gestione delle singole richieste al fine di favorire le esigenze familiari anche correggendo eventuali errori materiali o di evidente contraddittorietà.
- Si valuteranno 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 cediti edilizi. Di fondamentale importanza è la verifica delle possibilità operative ammesse in attuazione della LRV n° 14/2017.
- 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 zone oggi parte di ambiti consolidati, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

2.1.3. Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva

Identificazione:

Il PATI ha individuato le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, distinguendo quelle residenziali da quelle produttive.

Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi, di norma, mediante Piani Urbanistici Attuativi.

Verranno revisionate le aree inserite dal Primo Piano degli Interventi, ritenendo di includere nel PI esclusivamente gli ambiti da assoggettare 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”.*

Scelte operative:

- Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema a seguito della predisposizione di uno specifico bando/avviso pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, volto a verificare l'effettivo interesse delle aziende presenti sul territorio a usufruire delle possibilità operative date dal PI.
- Nell'attuale contingenza del settore immobiliare dai precedenti PI sono state riconfermate le zone già previste nel previgente PRG. Le possibilità di risagomatura per le aree inserite *ex novo* rispetto alle indicazioni del PRG come confermate dal PI, devono fare riferimento a specifica richiesta, verificatane la fattibilità tecnico-urbanistica e ambientale. Le richieste dovranno essere attuate sottoforma di Accordo/Atto Unilaterale d'obbligo, e dovranno essere coerenti con la normativa comunale vigente in termini di perequazione e di utilizzo di crediti edilizi e comunque sempre armonizzando le scelte ad una valutazione sulla qualità oggettiva dell'intervento e sulle ricadute che questo rappresenterà sul territorio e sull'ambiente, secondo un principio generale svolto tramite misure premiali aventi come indice la “qualità” – intesa nel contesto di una valutazione multidisciplinare delle proposte - e tale da aumentare il valore aggiunto delle scelte che verranno ad essere effettuate nei prossimi anni all'interno del territorio comunale.
- L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i relativi parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI, nel rispetto del dimensionamento degli ATO.
- 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 zone oggi parte di ambiti consolidati, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

Coerenza con il PTCP e con il PTRC

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 e con il PTRC approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 2020 (senza valenza di piano paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004), rispetto alle quali il PI dovrà verificare la coerenza delle scelte strategiche e operative.

2.1.4. Aree e interventi di riqualificazione e riconversione e sviluppo delle tematiche legate alla presenza di elementi di degrado

Identificazione:

Il PAT ai sensi dell'Art. 3.12 delle NT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Si richiamano dal PAT gli Ambiti di Intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e alla riqualificazione:

1-Contine,

2- Ricamadora,

3-Ex Lonardi,

4-Beghini,

5-Cantine Bolla,

6-Ex Merci,

7-Ex Lavanderie

Scelte operative:

- Il P.I. provvederà alla revisione degli ambiti e alla eventuale redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero ambientale, urbanistico ed edilizio di tali aree e manufatti, ad individuare in modo puntuale l'area di intervento, a disciplinare gli interventi ammissibili e a definire gli eventuali cambi di destinazione d'uso ove possibile, al fine di definirne gli utilizzi compatibili con la zona omogenea di riferimento ed i relativi parametri urbanistici, stabilendo i criteri di recupero, ampliamento e/o nuova costruzione nonché la dotazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e gli interventi di mitigazione ambientale da adottarsi.
- Il P.I. provvederà ad attuare le azioni previste attraverso l'elaborazione di un accordo, così come previsto dall'art. 6 e 7 della L.R. 11/2004.
- Si ritiene di includere nel PI esclusivamente gli ambiti per i quali verrà manifestata in sede di definizione delle scelte operative la volontà di realizzare quanto previsto dal PAT, preferibilmente sottoponendo gli ambiti a proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/04.
- Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene utile sviluppare questo tema a seguito della predisposizione di uno specifico bando/avviso pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, volto a verificare l'effettivo interesse delle aziende presenti sul territorio a usufruire delle possibilità operative date dal PI, anche alla luce della normativa regionale legata alla tematica dei crediti edilizi.
- Si ritiene necessaria la revisione delle possibilità operative all'interno dei Centri Storici operando dove necessario anche individuando specifici ambiti di riqualificazione e riconversione coerenti con il tessuto storico.

2.1.5. Ambito territoriale cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione- Ambiti di tutela paesaggistica da pianificazione vigente

Identificazione:

Le aree incluse in tali ambiti sono inedificabili sopra il livello del suolo, qualora nell'azienda agricola vi siano aree alternative, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione dell'azienda stessa, per le finalità di edificabilità delle zone agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse. Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78 nonché gli ampliamenti con i parametri e le modalità previste dal P.I.

E' ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

Nelle more di quanto previsto nelle direttive, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalla vigente normativa di PRG.

Scelte operative:

- La finalità di tale ambito è incentivare il ripristino e la tutela ambientale dei caratteri del paesaggio naturale.
- Il P.I. ne preciserà i perimetri, ridefinendone anche i confini, qualora ne ricorrano le condizioni ecologiche e naturalistiche, senza ridurre la consistenza complessiva delle singole aree.

2.1.6. Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e servizi di interesse sovra comunale

Identificazione:

1) Polo scolastico provinciale

Trattasi del polo scolastico di San Pietro in Cariano, individuato dal P.T.C.P. quale polo scolastico di rilievo provinciale.

Scelte operative

In adeguamento al P.T.C.P., il P.I. redige uno studio per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive del polo in questione, secondo i seguenti criteri:

- possibilità di ampliamento delle strutture esistenti rispetto alle esigenze manifestate e da prevedersi per il futuro;
- razionalizzazione e riqualificazione dell'offerta scolastica in termini di prestazioni educative e
- dei livelli di servizio, compresa l'eventuale connessione con impianti ricreativo-sportivi di rilievo;
- l'utilizzo versatile e flessibile delle strutture esistenti e da inserire;
- la raggiungibilità attraverso linee normali di trasporto pubblico locale.
- Sulla base dei risultati delle suddette valutazioni, la Provincia ed il Comune sottoscrivono un accordo di programma secondo quanto previsto dall'art. 73 delle Norme Tecniche del P.T.C.P.

Fino all'approvazione degli accordi di programma di cui all'Art.73.2 delle Norme Tecniche del P.T.C.P., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).

2) Impianti sportivi provinciali

Trattasi del polo scolastico di San Pietro in Cariano, individuato dal P.T.C.P. quale polo scolastico di rilievo provinciale agli Artt. 87, 88.1.c, 89 delle Norme Tecniche del P.T.C.P.

Scelte Operative

In adeguamento al P.T.C.P., il P.I. valorizza gli impianti individuati dal P.A.T. prevedendo le infrastrutture necessarie alla migliore fruibilità delle stesse, quali parcheggi, attività di ristorazione e rifocillo, attrezzature particolari connesse con l'attività specifica ludico-sportiva praticabile, connessione con i sistemi di mobilità, specificando le caratteristiche che devono avere nella realizzazione.

Scelte operative:

Il PI conferma gli ambiti previsti dal PAT e aggiorna l'individuazione di porzioni di territorio da destinare a servizi di interesse pubblico, sulla base del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

2.1.7. Piste/Percorsi ciclabili

Al fine del completamento e potenziamento dei collegamenti che interessano il territorio verrà verificata la necessità di revisionare la rete ciclopedonale integrando i percorsi ciclabili già esistenti oltre che la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, qualità del vivere

e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche) anche al fine di orientare la domanda di mobilità verso comportamenti sostenibili e corretti dal punto di vista ambientale.

I percorsi ciclabili e pedonali per la mobilità alternativa saranno definiti dal PI facendo in modo che i tracciati, ove necessario, corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti. Il PI favorirà le operazioni di costruzione e manutenzione prescrivendo le modalità di realizzazione degli interventi in continuità e coerenza con il programma opere pubbliche del Comune e con le iniziative dell'Amministrazione comunale.

Scelte operative:

Il PI prevede modalità di attuazione della rete di progetto, aggiornando eventuali ulteriori tratti di piste ciclopedonali di concreta realizzazione e recependo progetti, anche a carattere sovra comunale, che dovessero essere sostenuti dall'Amministrazione comunale.

2.1.8. Centri storici e corti rurali

Identificazione:

Il PAT individua:

- Centri storici.
- Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico: corti rurali e manufatti significativi.
- Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete
- Edifici e complessi di valore monumentale/testimoniale
- Siti UNESCO

Per le succitate categorie di ambiti ed elementi il PAT prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio 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 rivitalizzazione dei centri storici presenti sul territorio e del patrimonio storico culturale dato dalle corti di antica origine.

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 PI, considerando in primis la possibilità di recupero e/o la revisione delle possibilità edificatorie ad oggi previste dallo strumento urbanistico 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, favorendo gli interventi di riconversione che comportino mix funzionali.

La rivitalizzazione dei centri storici riveste un'importanza fondamentale per la città non solo sul piano urbanistico, ma anche su quello artistico, socio-ambientale, commerciale, turistico, artigianale e di relazione sociale: la ricchezza culturale e identitaria che offre un centro storico è certamente da tutelare ponendo particolare attenzione agli interventi che si realizzano, coniugando il rispetto architettonico a soluzioni moderne ed innovative che sappiano convivere con la storia dei luoghi valorizzandoli.

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.

Per l' **Ambito territoriale cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione- Villa Serego (Pedemonte) in cui** si applicano gli artt. 59 e l'Art.62bis del P.T.R.C. 2013 gli interventi da prevedere dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, da NT di PAT:

- salvaguardia del carattere paesaggistico dell'area prevedendo idonei interventi per la valorizzazione della villa e dell'organizzazione spaziale del contesto urbano e rurale a questa afferente, anche mediante l'inibizione di nuove espansioni insediative, con possibili azioni perequative;
- incentivazione della demolizione di opere incongrue, anche individua dal P.I., e l'eliminazione di eventuali elementi di degrado che compromettono la natura rurale dell'area e le esigenze di tutela dell'insediamento di villa palladiano, prevedendo il loro eventuale trasferimento in diversa zona, anche mediante riconoscimento di credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004;
- promozione del trasferimento delle nuove costruzioni, eventualmente già previste all'interno dell'area dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, mediante forme di perequazione edilizia e assegnazione di compensazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004;
- conservazione degli elementi naturali e paesaggistici che costituiscono il carattere rurale delle aree circostanti la villa, dell'assetto viario storico e dell'originaria connessione tra la villa e i corsi d'acqua che ne garantivano l'approvvigionamento idrico;
- qualificazione dei terreni agricoli quali luoghi di conservazione delle pratiche rurali tradizionali ovvero quali luoghi deputati a praticare un'agricoltura esemplare e di ricerca ovvero quali parchi rurali tematici;
- promozione di opportuni interventi per incentivare la visitazione delle Ville e dei relativi contesti.

2.1.9. Attività produttive in zona impropria

Il PAT ha demandato al PI la definizione delle seguenti disposizioni, inerenti le attività produttive/commerciali in zona impropria:

a) il PI individua, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
4. alla dotazione di opere di urbanizzazione;

b) rispetto a tale valutazione il PI stabilisce le attività da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto;

c) per le attività da eliminare/trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art. 17, lettera "i" della L.R. 11/2004.

L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali; d) per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, secondo i criteri contenuti delle Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001.

Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinate, 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.

Alla luce della nuova normativa su crediti edilizi, si ritiene necessario verificare le possibilità operative che consentano cambi di destinazione d'uso coerenti con la struttura insediativa caratteristica di San Pietro In Cariano, favorendo interventi di rinaturalizzazione o di recupero di fabbricati al fine di rendere possibili insediamenti di attività non impattanti capaci di riutilizzare fabbricati esistenti, di favorire nuove possibilità di sviluppo e di creare mix funzionali con la funzione di volano per altre attività presenti sul territorio.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale 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.

2.1.10. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Il tema delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola è centrale nella pianificazione operativa (art. 43 della LR 11/2004) e la Pianificazione Operativa (PI) definirà le modalità di riconversione dei fabbricati.

La possibilità di riutilizzare a fini residenziali fabbricati esistenti che hanno perduto la connotazione e l'utilizzo agricolo, è fondamentale nella logica di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ed è altrettanto importante nel soddisfare esigenze abitative che, senza sottrarre superficie agricola, consentano la permanenza sul territorio di un presidio fondamentale per la tutela e conservazione del territorio stesso.

Compiti del PI da NT PAT:

Il PI individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo. 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;
- 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;
- sono oggetto di analisi agronomica che definisca la possibilità di riutilizzare a fini residenziali fabbricati esistenti che hanno perduto la connotazione e l'utilizzo agricolo.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio 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.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema contemplando le possibilità dei cambi d'uso esclusivamente sulla base di specifiche richieste da recepire in fase di redazione del PI o nei modi ammessi dalla normativa vigente. Si ritiene utile definire una normativa che attraverso precisi criteri progettuali permetta l'individuazione e la riconversione dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo in modo flessibile.

2.1.11. Aggiornamenti normativi

In coerenza con le norme di PAT, il PI definirà direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche contenute nelle tavole di PAT, relativamente ai seguenti temi:

- centri storici, alle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici ed ai complessi di valore monumentale e testimoniale, al fine di definire:
 - previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;
 - per ogni categoria di cui sopra, gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;
 - i margini di flessibilità ammessi.
- zone di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004;
- zone agricole:
 - le destinazioni d'uso compatibili degli 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;
 - i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

4 – IL TEMA DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

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 RECREC 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 verificato e aggiornato il 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 adeguato alle specifiche comunali.

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. PEREQUAZIONE

Il PI preciserà le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale 11/2004 e ai sensi dell'art. 16, c.4, lett d) ter del DPR 380/2001 e smi.

6 - IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale 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 PI verrà corredato, come previsto dalla normativa regionale, dalla individuazione degli indicatori territoriali ed ambientali necessari per valutare gli impatti derivanti dalle trasformazioni previste dal PI stesso.

San Pietro In Cariano , Febbraio 2022

Il Sindaco

Gerardo Zantedeschi