



Comune di Gambugliano
Provincia di Vicenza



DOCUMENTO DEL SINDACO DEL II° P.I. – PIANO DEGLI INTERVENTI
art. 18, comma 1, L. R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.

Indice

1. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE: P.A.T. E P.I.	3
2. IL P.I. , SUO PROCEDIMENTO E SUA EFFICACIA	3
3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	4
4. IL P.R.C. DI GAMBUGLIANO: P.A.T. E P.I.	4
5. OBIETTIVI E PRIORITÀ DEL II° P.I. DI GAMBUGLIANO	6
5.1 Rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo momento	6
5.2 Verifica e revisione dei criteri perequativi definiti con D.C.C. n. 11 del 19.04.2012	8
5.3 Esame dei vincoli a scadenza quinquennale	8
5.4 Revisione di tutte le Zone residenziali inattuate e valutazione delle richieste di Varianti Verdi ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015.....	8
5.5 Revisione e/o integrazioni delle schedature degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e relativi criteri di ammissibilità delle istanze.....	10
5.6 Redazione di eventuali accordi pubblico privati o atti unilaterali d'obbligo resi ai sensi dell'art.6 e 7 della L.R. 11/2004	10
5.7 Eventuali modifiche correttive alle perimetrazioni intervenute nella zonizzazione del primo Piano degli Interventi.....	10

1. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE: P.A.T. E P.I.

La Legge Regionale n. 11 del 2004 "Norme per il Governo del Territorio" prevede all'art.12 che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il P.R.C. - Piano Regolatore Comunale - articolato in disposizioni strutturali e strategiche, contenute nel **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T. o P.A.T.I.** se Piano Intercomunale) ed in disposizioni operative, contenute nel **Piano degli Interventi (P.I.)**.

In particolare, come previsto dall'art. 12 della L.R. 11/04, commi 2 e 3:

- 2) *Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*
- 3) *Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.*

2. IL P.I. , SUO PROCEDIMENTO E SUA EFFICACIA

Il P.I. è lo strumento generale comunale di natura operativa, pianificatoria e programmatica che sostituisce il vecchio P.R.G. mantenendo, dopo attenta verifica di compatibilità con il P.A.T., una parte dei suoi contenuti ed integrandoli con nuove scelte strategiche operative.

Il Piano degli Interventi, e sue successive Varianti, è un Piano di esclusiva competenza comunale; infatti il procedimento di formazione del P.I. avviene ai sensi dell'18 della L.R. 11/2004 ed è sinteticamente composto dalle seguenti fasi:

- Il Sindaco predispone un documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e lo illustra nel corso di un Consiglio Comunale.
- Successivamente il Sindaco divulga tale documento mediante concertazione, partecipazione e consultazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche, sociali e no-profit e con la cittadinanza.
- Il PI conformativo è adottato e approvato dal Consiglio Comunale.
- 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.
- Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
- Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione nell'albo pretorio del Comune.

- Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano decadono le previsioni non attuate ed i PUA non convenzionati.

In particolare, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. 11/2004.

In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004 e s.m.i. che prevede:

- nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza;
- nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La legge regionale di Governo del Territorio n. 11/2004 e s.m.i. prevede all'art. 18 che l'Ente Locale che intende dotarsi del Piano degli Interventi, debba predisporre un **Documento dove il Sindaco evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.**

Il Documento deve essere illustrato presso la sede del Comune nel corso di Consiglio Comunale.

Tale documento pertanto deve esplicitare gli obiettivi e in particolare le "priorità" di trasformazione o intervento sul territorio comunale che il Sindaco intende affrontare e prevedere nel Piano degli Interventi.

4. IL P.R.C. DI GAMBUGLIANO: P.A.T. E P.I.

Il **P.R.C.** di Gambugliano è costituito da:

- **P.A.T.** la cui predisposizione è stata avviata nel 2005, adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 28 del 12.12.2007 e definitivamente approvato con D.G.R.V. n. 1453 del 19.05.2009 dalla Regione Veneto;
- **Primo P.I.** approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 24 del 22.07.2011, esecutiva, il cui verbale di approvazione è stato pubblicato all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune dal giorno 22.07.2011 al giorno **06.08.2011**, pertanto il Piano è divenuto **efficace** da questo ultimo giorno;
- **Varianti puntuali al primo Piano degli Interventi**, tutte approvate, quali in particolare:
 - Variante al P.I. n.1 approvata con D.C.C. n. 3 del 08.02.2011;

- variante al P.I. n.2 approvata con D.C.C. n. 30 del 24.09.2012;
- variante al P.I. n.3 approvata con D.C.C. n. 2 del 16.01.2013;
- variante al P.I. n.4 approvata con D.C.C. n. 37 del 23.10.2013;
- variante al P.I. n.5 approvata con D.C.C. n. 6 del 07.04.2014;
- variante al P.I. n.5bis approvata con D.C.C. n. 20 del 24.06.2014;
- variante al P.I. n.6 approvata con D.C.C. n. 21 del 24.06.2014;
- variante al P.I. n.7 approvata con D.C.C. n. 6 del 05.05.2016.

5. OBIETTIVI E PRIORITÀ DEL II° P.I. DI GAMBUGLIANO

Gli obiettivi e le priorità prefissate dall'Amministrazione comunale che intende perseguire con il II° Piano degli Interventi,

tenuto conto:

- del P.A.T. approvato e vigente;
- del P.I. e delle sue successive Varianti puntuali approvate e vigenti;
- di quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;
- che ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.R.11/2004, 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;
- che, per quanto succitato, **le previsioni del primo Piano degli Interventi del Comune di Gambugliano trovano la loro decadenza in data 06.08.2016**, essendo divenuto efficace, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il giorno 06.08.2011;
- che il Piano degli Interventi, avendo una durata temporale, deve essere "mirato" a soddisfare le reali ed attuali esigenze del territorio, al fine di rispondere in modo più adeguato possibile a tali necessità;
- che, conseguentemente, **risulta necessario procedere con una revisione generale dei contenuti e degli elaborati del primo Piano degli Interventi;**

sono finalizzati sinteticamente a quanto di seguito descritto.

5.1 RISPONDERE ALLE REALI NECESSITÀ SOCIALI ED URBANISTICHE DI QUESTO MOMENTO

Per rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo momento, si è ritenuto opportuno far **partecipare la popolazione e gli enti locali alla pianificazione prima dell'adozione del II° P.I., al fine di definire le scelte e le priorità dello stesso Piano secondo principi di massima trasparenza ed equità**, mediante una **attiva concertazione e partecipazione**, tramite le seguenti fasi:

- a) **divulgazione di apposito avviso pubblico di prot. n. 471 del 15.02.2016** con il quale si è reso noto che:
 - l'Amministrazione sta dando inizio al II° P.I.;
 - prima di procedere alla redazione del II° P.I. l'Amministrazione intende effettuare un'indagine conoscitiva delle reali necessità pianificatorie, al fine di redigere la "revisione" del primo P.I. mirata a rispondere alle concrete attuali esigenze della popolazione. A tal fine si invitano i cittadini ed i soggetti portatori di interessi diffusi sul territorio a presentare le proprie richieste e necessità pianificatorie, mediate la compilazione di apposito modulo ritirabile presso l'Ufficio Tecnico del

Comune o scaricabile dal sito internet, comprendendo tra queste anche le richieste di *"riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili"* ai sensi della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili";

b) valutazione di tutte le richieste pervenute mediante:

- valutazione ed istruttoria di tutte le richieste di pianificazione pervenute, verificando la loro compatibilità tecnica/urbanistica con il P.A.T., con il primo P.I., con la strumentazione urbanistica sovracomunale vigente, con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico - programmatici dell'amministrazione;
- redazione di un resoconto dell'istruttoria redatta delle richieste pervenute, riportando su un apposito elaborato, gli estremi della richiesta (nome del richiedente, n. e data di protocollo comunale di ricezione), il nome del richiedente, un riassunto della richiesta e sua individuazione negli elaborati del P.A.T. e del primo P.I. e la proposta di risposta motivata, specificando in caso di sua accettazione totale o parziale nel II° P.I. le modalità di accoglimento e la eventuale perequazione dovuta;

c) incontri o informazione ai soggetti richiedenti e/o tecnici operanti nel territorio sulle riposte redatte alle relative richieste di pianificazione

I richiedenti saranno informati ed edotti della risposta formulata mediante corrispondenza telematica e/o vari incontri, in particolare:

- spiegando le valutazioni redatte alle richieste pervenute, ovvero se ritenute accoglibili o non accoglibili;
- chiedendo eventuali integrazioni e/o delucidazioni alle richieste pervenute;
- per le richieste ritenute accoglibili, chiedendo o proponendo la proposta di atto unilaterale d'obbligo o accordo pubblico- privato dove sostanzialmente saranno specificati gli obblighi da assumere sia dal soggetto interessato per la eventuale perequazione dovuta che dal Comune per l'indicazione nel II° P.I. delle relative trasformazioni urbanistiche richieste e concordate.

d) redazione del II° Piano degli Interventi e sua approvazione

Una volta stabilite le linee guida di revisione del primo P.I. proposte dall'Amministrazione, nonché valutate le proposte dei privati ritenute accoglibili ed eventualmente sottoscritti gli accordi o atti per tutte le trasformazioni urbanistiche richieste, si procederà alla redazione del II ° Piano che affronterà sinteticamente i contenuti specificati nei capitoletti seguenti.

Successivamente si procederà alla adozione e approvazione del II° Piano mediante:

- adozione in Consiglio Comunale del Piano;
- 30 gg di deposito del Piano;
- 30 gg per la presentare di eventuali osservazioni al Piano;
- valutazione delle eventuali osservazioni pervenute e redazione delle controdeduzioni alle stesse;
- redazione degli eventuali adeguamenti agli elaborati di Piano adottato in base all'accoglimento delle osservazioni pervenute;

- approvazione del Piano adeguato in Consiglio Comunale.

5.2 VERIFICA E REVISIONE DEI CRITERI PEREQUATIVI DEFINITI CON D.C.C. N. 11 DEL 19.04.2012

In considerazione della realtà attuale di mercato edilizio e ai sensi della L.R. n. 11/2004 e s.m.i e del D.P.R. n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter) e 4 – bis che definisce il “*contributo straordinario*”, saranno verificati e rivisti i criteri perequativi e le modalità della loro applicazione definiti con D.C.C. n. 11 del 19.04.2012 mediante apposita Delibera di Consiglio Comunale valutando l’opportunità anche di definire e allegare il modello di accordo pubblico – privato e di atto unilaterale d’obbligo da seguire.

5.3 ESAME DEI VINCOLI A SCADENZA QUINQUENNALE

Considerato che, come sopra specificato, le previsioni del primo Piano degli Interventi trovano la loro decadenza in data 06.08.2016, si procederà all’esame dei vincoli a scadenza quinquennale che appunto non hanno trovato attuazione nei cinque anni di vigenza del primo P.I. per, principalmente, assenza di indirizzi amministrativi ovvero per manifesta impossibilità di essere sostenute a carico del bilancio comunale.

In particolare per tali vincoli si valuterà la possibilità e necessità o di non riconfermarli o di reiterarli, adeguando conseguentemente gli elaborati del P.I. ed in particolare:

- aggiornando il dimensionamento di tutto il Piano, ovvero verificando che sia sempre garantita la dotazione minima di standards agli abitanti insediabili che saranno ricalcolati a seconda degli interventi previsti;
- adeguando le Tavole grafiche e le relative Norme Tecniche Operative delle Zone interessate;
- eventualmente aggiornando il calcolo della S.A.U. e della S.A.T. ed il rapporto con il carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T. per l’A.T.O. di appartenenza della zona interessata.

5.4 REVISIONE DI TUTTE LE ZONE RESIDENZIALI INATTUATE E VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTI VERDI AI SENSI DELL’ART. 7 DELLA L.R. 4/2015

Sempre in considerazione che il prossimo 06 agosto decadranno le previsioni del Primo PI relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, saranno revisionate di tutte le zone residenziali principalmente di espansione con obbligo di P.U.A. (le Z.T.O. C.2) rimaste, per le più varie motivazioni, ad oggi inattuate e saranno valutate le relative richieste di “declassificazione” o di *Varianti Verdi* ai sensi dell’art. 7 della L.R. 4/2015.

Saranno pertanto valutate dal punto di vista urbanistico e pianificatorio, sempre in coerenza con il P.A.T., se tali zone debbano essere riclassificate, in coerenza con la programmazione urbanistica in atto e in congruenza con la sua localizzazione e dimensione, senza compromettere i diritti edificatori di terzi e pregiudicare l’attuabilità di previsioni di piano o eventuali accordi di interesse pubblico.

Per tale scopo:

- saranno valutate le richieste che perverranno di “riclassificazione” delle zone residenziali e quelle di “*riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano*

rese inedificabili” ai sensi della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, art. 7 “**Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili**”;

- saranno contattati i soggetti privati interessati, sia che abbiamo fatto la richiesta di variante urbanistica che non, per comprendere le loro aspettative e necessità al fine di prevedere nel II° Piano degli Interventi solamente quelle Zone residenziali per le quali effettivamente si ha la volontà di attuarle o che l’Amministrazione abbia prefissata una determinata programmazione urbanistica.

Conseguentemente saranno aggiornati gli elaborati del P.I., ed in particolare:

- sarà aggiornato il dimensionamento del Piano degli Interventi che, a seguito di stralcio o “declassificazione” delle zone residenziali, verificherà la diminuzione di abitanti insediabili e della relativa dotazione minima degli standards necessari e il rapporto con il carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T. per l’A.T.O. di appartenenza della zona interessata;
- sarà verificata la necessità della verifica del calcolo della S.A.U. – Superficie Agricola Utilizzata e della S.A.T. - Superficie Agricola Trasformabile presupponendo che gli interventi di declassificazione comporteranno “ripristino” di S.A.U. e aggiornamento della S.A.T.;
- saranno adeguate le Tavole grafiche e le relative Norme Tecniche Operative delle Zone interessate;
- sarà redatta per ciascuna Variante Verde accolta la relativa **Verifica di Assoggettabilità VAS** ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 152/2006.

In particolare, considerato che la Regione Veneto – Commissione regionale VAS asserisce la necessità di predisporre per le “Varianti Verdi” ai sensi dell’art. 7 della L.R. 4/2015 il Rapporto Ambientale Preliminare R.A.P. finalizzato ad ottenere il parere di non assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. 152/2006 e D.Lgs. 4/2008, commi 1 e 2, e della DGR 1717 del 03/10/2013, per ciascuna trasformazione urbanistica di Variante verde sarà predisposto il **R.A.P. – Rapporto Ambientale Preliminare**.

Il R.A.P. sarà elaborato in ottemperanza alle procedure delle vigenti disposizioni regionali (DGRV 791/2009, DGR 1646/2012 e DGR 1717/2013), con l’obiettivo di accompagnare la richiesta di Verifica di Assoggettabilità a VAS (art. 12 D.Lgs. 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 4/2008).

Il R.A.P., con riferimento ai criteri di cui all’allegato I del D.Lgs 4/08 sinteticamente si articolerà nei seguenti argomenti:

- **Oggetto della Verifica di Assoggettabilità:** illustra le caratteristiche dell’intervento oggetto di Variante verde con l’indicazione del contesto di riferimento, degli obiettivi/azioni, dell’iter attuativo, tenendo conto, in particolare, degli elementi previsti dall’Allegato I, punto 1, del D.Lgs 152/06.
- **Aspetti ambientali pertinenti:** contiene la sintesi delle tendenze rilevanti, delle sensibilità e delle criticità delle diverse componenti ambientali.
- **Valutazione degli effetti attesi:** contiene ed illustra l’analisi degli effetti che l’attuazione dell’intervento di Variante verde potrebbe comportare tenendo conto, in particolare, degli elementi previsti dall’Allegato I, punto 2, del D.Lgs 152/06.
- **Consultazione con le Autorità Ambientali:** comprende l’elenco dei soggetti con competenze ambientali da consultare

- **Considerazioni conclusive:** che sintetizzano le motivazioni che portano ad esprimere il parere di assoggettabilità a VAS o la sua esclusione.

Si specifica inoltre che ai richiedenti di *Varianti verdi* si intende loro comunicare con apposita nota che si è già provveduto ad affidare l'incarico professionale per la redazione del II° PI il quale valuterà anche l'istanza di *Variante verde* e verificherà la coerenza di quanto richiesto con le finalità di contenimento del consumo di suolo della L.R. 4/2015, così come meglio esplicitato dalla relativa Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 1 del 11.02.2016; conseguentemente, se con il II° PI si riterrà l'istanza coerente, essa sarà recepita nel Piano medesimo.

5.5 REVISIONE E/O INTEGRAZIONI DELLE SCHEMATURE DEGLI EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO E RELATIVI CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE ISTANZE

Per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, in considerazione della D.C.C. n. 19 del 21.05.2012 relativa alla "*approvazione per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo - art. 9 septies del PAT - dei criteri di ammissibilità delle istanze*" si intende:

- verificare la necessità di revisionare i suddetti criteri di ammissibilità delle istanze riportando la relativa normativa nelle N.T.O. – Norme Tecniche Operative di P.I.;
- valutare le eventuali richieste da parte dei soggetti interessati che perverranno di riconoscimento di *Edificio non più funzionali alla conduzione del fondo* e conseguentemente, se ritenute accoglibili, redigere le relative schemature che diverranno parte integrante del II° PI;
- verificare la necessità di revisionare le modalità di calcolo e di applicazione del relativo criterio perequativo definito con D.C.C. n. 11 del 19.04.2012.

5.6 REDAZIONE DI EVENTUALI ACCORDI PUBBLICO PRIVATI O ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO RESI AI SENSI DELL'ART.6 E 7 DELLA L.R. 11/2004

In considerazione delle richieste che perverranno di variante urbanistica al II° P.I. e della revisione delle modalità di calcolo e di applicazione dei criteri perequativi definiti con D.C.C. n. 11 del 19.04.2012 redazione di eventuali accordi pubblico – privati o atti unilaterali d'obbligo dove sostanzialmente il soggetto interessato si impegna a determinati "obblighi" (solitamente redazione di opere pubbliche o di versare una determinata perequazione, se monetizzata) nel caso in cui il II° PI preveda l'intervento richiesto.

5.7 EVENTUALI MODIFICHE CORRETTIVE ALLE PERIMETRAZIONI INTERVENUTE NELLA ZONIZZAZIONE DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

In considerazione della programmazione urbanistica che si intende intraprendere e delle richieste di variante urbanistica al II° PI che perverranno, saranno valutate le necessità di correggere e ridefinire le perimetrazioni delle zonizzazioni previste nel primo Piano degli interventi, anche in considerazione delle proprietà e confini catastali.

Il Sindaco
