PIANO REGOLATORE COMUNALE
SESTA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTO DEL SINDACO

art.18 L.R. 11/2004 " Norme per il governo del territorio"

Illustrato al Consiglio Comunale del 27/04/2015 (delibera n.….)

1. PREMESSA

Con Delibera Consiliare n.6 del 10.01.2008 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale denominato "Terre di Pedemontana Vicentina", ai sensi dell'art.15 della L.R. 23 aprile 2004, n.11 e s.m.i.; con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n.2777 del 30.09.2008 (pubblicato sul B.U.R. n.87 del 21.10.2008) è stata ratificata – ai sensi dell'art.15, comma 6, della L.R. 11/2004 – l'approvazione del PATI dei Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano, a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi tenutasi il 12.09.2008, vigente a partire dal 27 settembre 2008 a seguito della pubblicazione nel B.U.R.

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Sarcedo è costituito da:

1. Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) tra i Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano ratificato, ai sensi dell'art.15, comma 6, della L.R. 11/2004, ratificato con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 2777 del 30.09.2008;

2. Piano degli Interventi, la cui efficacia è assunta dal Piano Regolatore Generale vigente per le sue sole parti compatibili con il P.A.T.I., ai sensi dell'art.48, comma quinto, della L.R. 11/2004.

3. Le seguenti varianti al Piano degli Interventi:

- Prima Variante approvata con delibera consiliare n.11 del 14.04.2009 e vigente dal 16.05.2009 (a seguito di apposita pubblicazione sul B.U.R. n.36 del 01.05.2009, ai sensi dell'art.18, comma sesto, della L.R. 11/2004, nella formulazione al tempo vigente);

- Seconda Variante approvata con delibera consiliare n.61 del 29.12.2010 e vigente dal 28.01.2011;

- Terza Variante – denominata "Sarcedo turistica" – limitatamente all'Ambito Territoriale Omogeneo n.2 (ATO 2 così come definito dal P.A.T.I.). approvata a seguito della deliberazione consiliare n.40 del 29.11.2011 e la cui efficacia è al momento sospesa per ricorso al TAR pendente;

- Quarta Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera consiliare n.12 del 02/05/2013 e vigente dal 02.12.2013;

- Variante alle Norme Tecniche Operative adottata con delibera di Consiglio Comunale n.2 del 02/03/2015;

- Quinta Variante al Piano degli Interventi adottata con delibera di Consiglio Comunale n.9 del 16/03/2015 (variante cartografica ZAI, vincoli e stazioni radio base).

2. CONTENUTI E PROCEDURE

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'art.17 della L.R. 11/2004 ed alcune prime indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali. Per quanto riguarda l'iter di approvazione, questo è fissato dall'art.18 della L.R. 11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco di un documento programmatico preliminare al Consiglio Comunale, solitamente denominato "Documento del Sindaco", la cui finalità è fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi e le realizzazioni previste nel Piano degli Interventi in attuazione e coerenza al PAT e ai suoi principi di sostenibilità.

Il Documento del Sindaco è il punto di partenza non solo per la redazione del primo piano degli interventi, ma anche, come in questo caso, per le successive revisioni del Piano degli Interventi; esso avvia la partecipazione consentendo e garantendo ai portatori di interesse in genere (cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali) che le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

Per quanto riguarda l'iter di approvazione del Piano degli Interventi, questo è fissato dall'articolo 18 della LR n.11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco di un documento preliminare al Consiglio Comunale.

Il Piano degli Interventi sarà successivamente adottato in Consiglio Comunale e dopo la pubblicazione (30 gg per il deposito e 30 gg per le osservazioni) il Consiglio Comunale provvederà a contro dedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il Piano degli Interventi.

In sintesi l'iter procedurale può essere così riassunto:

1. stesura e presentazione in Consiglio Comunale del documento del Sindaco e avvio della partecipazione (gli accordi seguono l'iter del Piano degli Interventi del quale costituiscono parte integrante)
2. fase di partecipazione tra presentazione e adozione del Documento del Sindaco
3. adozione in Consiglio Comunale del Piano degli Interventi
4. deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica
5. periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni
6. nei 60 giorni successivi il Consiglio Comunale discute le osservazioni e decide sulle stesse per l'approvazione del Piano degli Interventi
7. copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione
8. il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

3. TEMI PROGETTUALI E OBIETTIVI DI TRASFORMAZIONE

La Variante n.6 al Piano degli Interventi affronta alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione già delineati dal P.A.T.I., selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità a seguito di una costante attività di monitoraggio delle esigenze della cittadinanza.
I temi e le questioni che si affronteranno con la Variante n.6 al Piano degli Interventi vigente sono illustrati nei paragrafi a seguire.
In via generale, comunque, saranno affrontate le seguenti tematiche:

- introduzione di modesti adeguamenti e variazioni al fine di regolamentare situazioni puntuali
- definizione delle procedure attuative relative ai Crediti Edilizi
- risposta ad esigenze familiari
- negoziazione pubblico/privato
- riduzione di edificabilità (c.d. "Varianti Verdi" rif. L.R. 16/03/2015, n.4)
- verifica delle aree destinate a servizi e non acquisite: eventuale conferma delle previsioni di acquisizione e nuove previsioni, quali, ad esempio, il mantenimento della destinazioni a servizi degli istituti scolastici, strada di connessione tra via Vecellio e Ca' Bonate, previsione di una indicazione di un percorso ciclo pedonale in via Ca' Ronzani

3.1 Modifiche di situazioni puntuali

La variante n.6 al Piano degli Interventi ha come oggetto l'introduzione di un insieme di modifiche puntuali del Piano degli Interventi vigente, richieste all'Amministrazione Comunale dagli aventi titolo, le quali necessitano di essere valutate per verificarne la coerenza con gli obiettivi del P.A.T.I. e con la normativa vigente.

Si tratta di richieste relative a limitate modifiche ai perimetri della zona edificabile per consentire una migliore organizzazione dei volumi nel lotto, di modifiche alla destinazione d'uso, di modesti incrementi della volumetria edificabile, etc.

Con la redazione della Variante queste richieste verranno esaminate caso per caso per verificarne la fattibilità in rapporto alla coerenza con strumenti e norme vigenti ed in rapporto al contesto urbanistico specifico.

3.2 Definizione delle procedure attuative relative ai Crediti Edilizi

Con la Variante n.6 al Piano degli Interventi verranno definiti i criteri, le modalità e le procedure attuative per l'applicazione dei "crediti edilizi". Il credito edilizio è un istituto giuridico previsto dalla legge urbanistica regionale del Veneto finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico e ambientale del territorio comunale.

La disciplina dei crediti edilizi si articola e specifica mediante:

- la definizione dei parametri e delle modalità di conversione di volumi da demolire o riqualificare:
il credito edilizio consiste in una quantità volumetrica riconosciuta, ad esempio, a seguito della realizzazione di interventi di riconversione, demolizione e/o rimozione di opere incongrue, di elementi di degrado, di manufatti in contrasto con l'ambiente; di riordino della zona agricola; di cessione di aree o edifici soggetti a esproprio ed in alternativa ad esso

- i criteri che regolano la trasferibilità dei crediti da un ambito territoriale ad un altro:
il trasferimento dei crediti edilizi da un ambito territoriale omogeneo ad un altro è soggetto a criteri di coerenza di trasferibilità in rapporto alle destinazioni di zona, alle particolari situazioni urbanistiche (per esempio esclusione della possibilità di trasferire e utilizzare i crediti edilizi in Zona A, etc.)

- l' individuazione cartografica di specifici ambiti di formazione ed eventuale atterraggio dei crediti edilizi:
oltre alla disciplina generica degli interventi di riqualificazione ai quali è attribuita la formazione di crediti edilizi (per esempio interventi di aumento del verde, di spazi per attrezzature pubblici e per la mobilità sostenibile) il la Variante n.6 al Piano degli Interventi potrà individuare specifiche situazioni nelle quali sono previsti interventi associati alla formazione di crediti edilizi. Inoltre potranno essere individuate aree edificabili (pubbliche o private) destinate all'atterraggio dei crediti edilizi, specificamente disciplinate

- il Registro dei crediti edilizi:
i crediti edilizi saranno annotati nel "registro dei crediti edilizi", che sarà redatto nella prevista variante al Piano degli Interventi, pubblicato digitalmente e conservato presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

3.3 Risposte ad esigenze familiari
Le richieste pervenute all'Amministrazione Comunale dalla cittadinanza riguardano in molti casi esigenze familiari espresse in termini di domanda di ampliamento o di adeguamento della propria disponibilità immobiliare.

È volontà dell'Amministrazione Comunale soddisfare tali richieste qualora vi siano le seguenti condizioni:
- coerenza con il P.A.T.I. che si specifica, in particolare, nel rispetto dei criteri di sostenibilità fissati dal P.AT.I. stesso e nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica che si intendono perseguire nella pianificazione urbanistica comunale;
- motivate necessità che possono essere soddisfatte con modesti interventi edilizi, siano essi di nuova costruzione, ampliamento o adeguamento di edifici residenziali esistenti.

A tal fine la valutazione delle richieste espresse dai cittadini terranno conto di alcuni criteri operativi:

- si valuterà la non esistenza all'interno del territorio comunale di immobili utilizzabili o terreni edificabili che possano soddisfare le esigenze espresse nella domanda presentata;
- si considereranno necessarie le esigenze espresse qualora l'attuale abitazione del richiedente o del famigliare che andrà a risiedere nell'immobile oggetto di intervento non sia proprietà e/o non si trovi all'interno del territorio comunale di Sarcedo e vi sia l'intenzione di avvicinarsi ai familiari;
- si cercheranno di soddisfare le situazioni nelle quali l'abitazione in cui il richiedente o familiare del richiedente risiede stabilmente abbia dimensioni insufficienti e/o risulti funzionalmente inadeguata.

Qualora il soddisfacimento della richiesta implichi nuovo consumo di SAU dovranno essere garantite in apposita convenzione:

- inalienabilità del fabbricato, prima che siano trascorsi anni 10 (dieci) dall'avvenuta agibilità dell'edificio;
- inalienabilità del lotto inedificato, nei 5 (cinque) anni successivi all'efficacia del Piano degli interventi.

Nel caso, entro i termini sopra descritti, si dovesse procedere alla vendita a soggetti diversi da quelli individuati puntualmente nella convenzione, la stessa prevederà le modalità per rispettare l'interesse pubblico con il trasferimento al Comune di una parte del plusvalore generato

dall'operazione immobiliare.

3.4 Negoziazione pubblico/privato

La Variante al Piano degli Interventi n.6 potrà prevedere l'introduzione di nuovi interventi di trasformazione e di nuova edificabilità nei casi per i quali sia individuato un beneficio pubblico ai sensi della LR11/2004; in questi casi sarà prevista la sottoscrizione di accordi pubblico/privato atti a garantire interventi di interesse pubblico quali a titolo esemplificativo:

- la riqualificazione degli spazi centrali del capoluogo;
- la riqualificazione di aree dismesse/degradate ;
- il miglioramento delle condizioni di accessibilità ciclo-pedonale delle aree centrali urbane (sia del capoluogo che delle frazioni), dei servizi e delle attrezzature pubbliche e private;
- la realizzazione di tracciati ciclopedonali previsti dal PI anche in funzione della valorizzazione turistica dell'intero territorio comunale.

Nella definizione degli accordi sarà data la massima trasparenza ed informazione del loro contenuto e del rilevante interesse pubblico individuato.

3.5 riduzione di edificabilità

Alcune richieste di modifica del Piano degli Interventi vigente pervenute all'Amministrazione Comunale riguardano la richiesta di rinunciare a possibilità edificatorie previste dallo strumento urbanistico comunale attraverso l'individuazione di:

- ambiti soggetti a convenzione interni ai perimetri di zone agricole per aggregazioni rurali consolidate (ZARC);
- riduzione dei perimetri di zone edificabili.

Tali richieste verranno valutate sotto il profilo della coerenza urbanistica e della compatibilità con le problematiche relative alla finanza locale.

il Sindaco
Luca Cortese