

**COMUNE DI S. ZENONE DEGLI EZZELINI**

Provincia di Treviso

**P.R.C.**

Elaborato

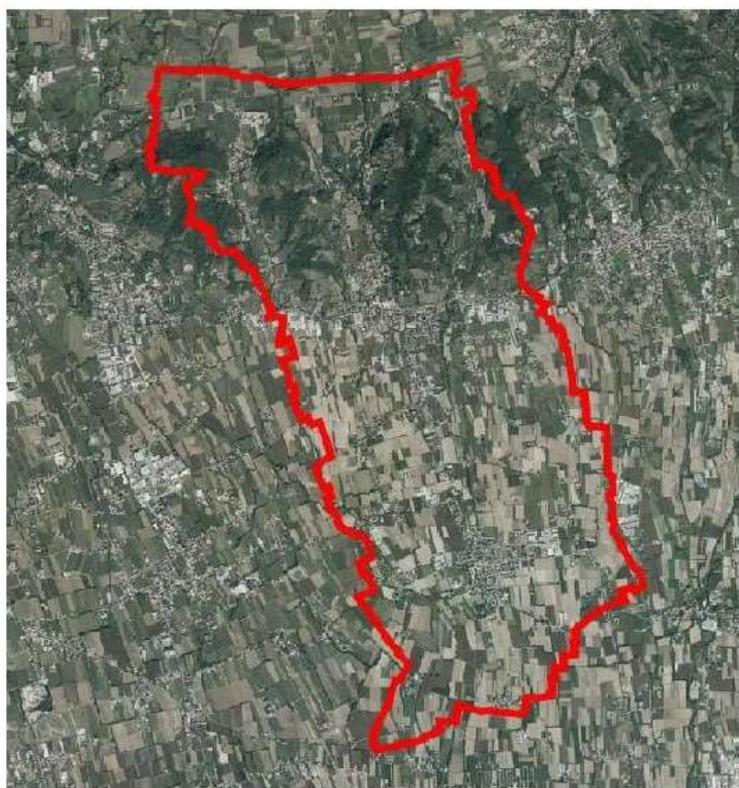


Scala



## 2° PIANO DEGLI INTERVENTI

### Documento programmatico del Sindaco



Il Sindaco:  
Fabio Marin

L'Assessore all'Urbanistica  
Filippo Tombolato

Il Segretario Comunale:  
Giorgio Zen

Ufficio del PATI e del PI  
geom. Emilio Furlan (coordinatore)  
arch. Gianni Baratto

DATA Aprile 2020

## INDICE

1 - Premessa	pag. 3
1.1 - Inquadramento legislativo	pag. 3
1.2 - Il Piano di Assetto del Territorio	pag. 3
1.3 - Il Piano degli Interventi	pag. 4
1.4 - Il Documento Programmatico del Sindaco	pag. 5
2 – Il Piano Regolatore Comunale vigente	pag. 6
2.1 – Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - Obiettivi	pag. 6
2.2 – Previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale	pag. 9
2.3 – Variante al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale	pag. 10
2.4 – Il Piano degli Interventi vigente	pag. 12
2.5 – Dimensionamento del Piano degli Interventi	pag. 15
2.6 – Aspetti demografici	pag. 16
2.7 – Conclusioni	pag. 17
3 – Contesto socio-economico e normativo	pag. 19
3.1 – Quadro normativo	pag. 19
3.2 –L’innovazione urbanistica della L.R. n. 14/2017	pag. 19
4 – Il 2° Piano degli Interventi	pag. 21
4.1 – Adeguamento all’articolo 18, comma 7 della L.R. n. 11/2004	pag. 22
4.2 –Adeguamento dell’articolo 7 della L.R. n. 4/2015	pag. 24
4.3 – Recepimento della L.R. n. 14/2017	pag. 24
4.4 – Opportunità e rischi della Superstrada Pedemontana Veneta	pag. 25
4.5 – Adeguamento al Piano Comunale delle Acque	pag. 25
4.6 - Varianti di assestamento e adeguamento	pag. 25

## 1 - PREMESSA

### 1.1 - Inquadramento legislativo

La Regione Veneto con la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio” si è dotata di una normativa urbanistica, che modifica in modo sostanziale le procedure ed i contenuti precedentemente seguiti per la redazione dei piani urbanistici, dettando norme finalizzate a:

- definire le competenze di ciascun ente territoriale;
- stabilire le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi;
- perseguire l'efficienza ambientale;
- favorire la competitività e la riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita.

La stessa legge all'articolo 2 stabilisce criteri indirizzi, metodi e contenuti cui devono dotarsi gli strumenti di pianificazione per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso la riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti ed in particolare dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica;
- utilizzo di nuove risorse territoriali solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e dal dissesto idrogeologico;
- coordinamento con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Il perseguimento di queste finalità viene attuato attraverso il confronto e la concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché attraverso il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, facendoli concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Con la Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della L.R. 25.06.1985, n.61 si trasforma in Piano Regolatore Comunale (PRC) suddividendosi in due diversi momenti: Piano di Assetto del Territorio comunale o intercomunale (PAT/PATI) e Piano degli Interventi (PI).

### 1.2 – Il Piano di Assetto del Territorio

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), soggetto all'approvazione provinciale, redatto sulla base di previsioni decennali, è lo strumento 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 della comunità locale”.

### 1.3 – Il Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi (PI), soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che “in coerenza e in attuazione del PAT o PATI, 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”. Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all’ente superiore preposto all’approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT/PATI.

Ai sensi dell’articolo 17 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano degli Interventi, provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell’articolo 50, comma 1, lettera b);
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all’articolo 20, comma 14;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d’uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- 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;
- 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;
- 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;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, 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.

Il procedimento di formazione del Piano degli Interventi all’articolo 18 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 prevede:

- la predisposizione di un Documento programmatico da parte del Sindaco da presentare in Consiglio Comunale;
- consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, prima dell’adozione del Piano;
- adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano;
- deposito, pubblicazione e formulazione di eventuali osservazioni;
- controdeduzioni sulle osservazioni e approvazione definitiva del Piano da parte del Consiglio Comunale.

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 dispone che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI 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.

La loro eventuale riconferma è subordinata all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica.

#### **1.4 – Il Documento Programmatico del Sindaco**

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 ai fini della formazione del Piano degli Interventi all'articolo 18 comma 1 dispone "Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale."

Esso costituisce il primo momento operativo del Piano degli Interventi e fissa gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per quanto concerne la pianificazione del territorio.

Questo documento consente di avviare la redazione dello strumento da parte dell'ufficio di Piano, nonché attraverso la trasparenza delle scelte, rende possibile la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed alle associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere.

Con lo scadere del quinquennio di cogenza del Piano degli Interventi vigente, la nuova Amministrazione Comunale intende, attraverso questo primo momento operativo, attivare il processo di formazione del 2° Piano degli Interventi al fine di:

- verificare ed eventualmente confermare le previsioni di Piano ai sensi dell'articolo 18, comma 7, della Legge Regionale 23.04.2004, n.11, sulla decadenza di previsioni relative ad aree soggette a PUA non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi prive di progetti esecutivi, a vincoli preordinati all'esproprio;
- recepire gli obblighi normativi introdotti dalla L.R. n. 4/2015 sulle cosiddette "varianti verdi";
- recepire le modifiche normative introdotte dalla L.R. 14/2017;
- attuare, anche in funzione del punto precedente, l'assestamento di previsioni urbanistiche ed integrazioni e modifiche dell'apparato normativo e regolamentare;
- mettere in atto politiche pubbliche in grado di approfittare delle opportunità e di contrastare i rischi dell'apertura della Superstrada Pedemontana Veneta;
- recepire la normativa ed attuare gli interventi di difesa dal rischio idraulico previsti dal Piano comunale delle acque;
- attuare accordi pubblico privati per la riqualificazione urbana e per la realizzazione di opere pubbliche e di difesa dal rischio idrogeologico e idraulico;
- recepire quanto contenuto nella DGRV 263/2020 sui crediti edilizi.

## 2 - IL PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE

Ai sensi della Legge Regionale 23.04.2011, n. 11 la pianificazione comunale avviene attraverso il Piano Regolatore Comunale (PRC) articolato in una strumentazione urbanistica strutturale, ovvero il Piano di Assetto del Territorio (PAT/PATI) e una operativa, ovvero il Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini unitamente al Comune di Fonte, ha concluso la fase relativa al PATI a seguito dei seguenti principali atti formali:

- adozione del PATI con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 03.12.2008
- approvazione del PATI in conferenza dei servizi in data 06.05.2009
- ratifica del PATI da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1790 in data 16.06.2009
- pubblicazione del PATI sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 55 del 07.07.2009.

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini si è dotato di Piano degli Interventi con approvazione di C.C. n. 43 del 29.10.2012.

Successivamente il Comune di S. Zenone degli Ezzelini, in risposta a problematiche e necessità di carattere urbanistico, nonché per adeguamenti normativi derivati dalla legislazione nazionale o regionale, ha approvato 13 Varianti parziali al Piano degli Interventi.

Prima di affrontare i contenuti programmatici del 2° Piano degli Interventi, si riassumono brevemente i principali contenuti del PATI e del PI, al fine di disporre del quadro generale sul quale il nuovo Piano viene ad operare.

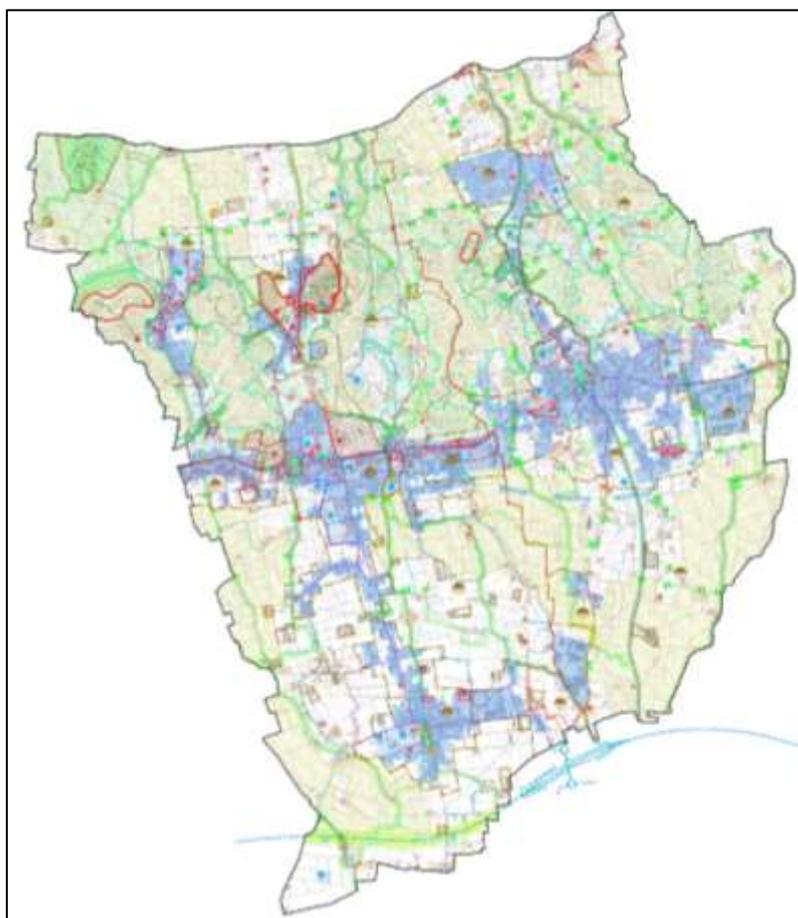
### 2.1 - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale - Obiettivi

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, ovvero la strumentazione urbanistica comunale di tipo strutturale, è stato redatto in conformità dei contenuti richiesti dalla L.R. 11/2004. Nella stesura del PATI del Comune di S. Zenone degli Ezzelini sono stati fissati i seguenti obiettivi programmatici:

#### *sistema insediativo*

- riqualificazione delle parti urbane degradate e/o in conflitto funzionale anche con riconversione e rilocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili
- rafforzamento dell'attuale sistema insediativo centrato sul capoluogo e le frazioni; contenimento di nuove previsioni edificatorie finalizzate prioritariamente al completamento dell'esistente in risposta alle necessità locali
- aumento del verde nelle zone urbane sia pubblico che privato al fine contrastare l'inquinamento dell'aria e per la definizione di un sistema continuo a rete di verde da affidare a specifico Piano del Verde
- recupero del patrimonio edilizio con riduzione del consumo di suolo agricolo
- consolidamento e riqualificazione dei nuclei rurali e delle aree di edificazione diffusa in zona agricola, con recupero laddove necessario di standard e viabilità
- riutilizzo delle aree dismesse o di insediamenti da rilocalizzare per le necessità insediative
- blocco dell'edificazione nella zona collinare
- miglioramento e consolidamento delle aree di frangia e periurbane, in rapporto alle necessità insediative locali, con interventi di mitigazione ed integrazione ambientale e di recupero di standard ed infrastrutture

- potenziamento degli standard anche in funzione del superamento delle attuali carenze, migliorandone la quantità e qualità dell'offerta attraverso l'attuazione di quanto previsto dai Programmi complessi (cittadelle dell'ambiente, della cultura, del sociale e dello sport).



PATI – Carta delle trasformabilità

#### *sistema produttivo*

- riqualificazione, riconversione e riorganizzazione degli insediamenti produttivi
- incentivazione alla riconversione degli insediamenti produttivi lungo la S.P. n.248 verso destinazioni direzionali e commerciali (Programma Complesso “Strada Mercato”)
- rilocalizzazione delle attività incompatibili con il contesto insediativi ed ambientale
- stralcio di alcune aree del PRG vigente relative alle nuove aree produttive nell’ambito ovest di S. Zenone
- nuove aree per insediamenti produttivi e terziari in prossimità del casello della nuova pedemontana (programma complesso “Cittadella del Terziario e dell’Innovazione”) per il sostegno alle nuove attività in particolare di elevato livello tecnologico e la rilocalizzazione di quelle impattanti e/o incompatibili
- sostegno alle attività turistiche e sociali.

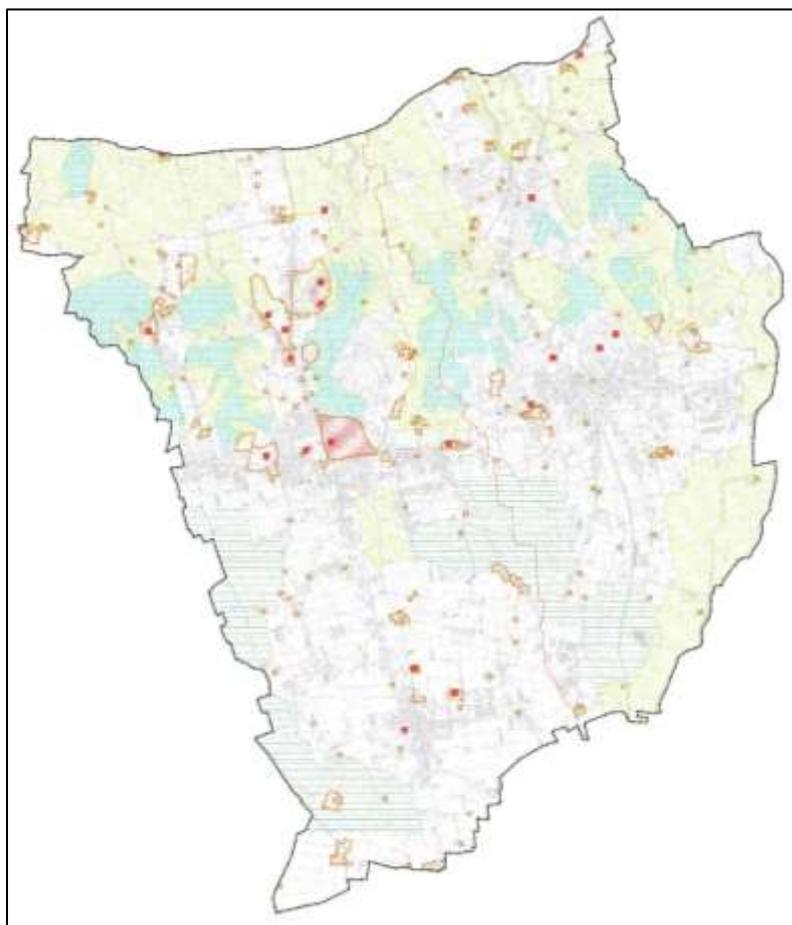
#### *sistema relazionale*

- riduzione del traffico all’interno dell’area comunale in particolare nelle aree urbane, con modifiche della rete stradale principale (nuova pedemontana e circonvallazione alla S.P. n. 248) e incentivazione a mobilità alternative (pedonale, ciclabile)

- tutela degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico ed acustico dal traffico veicolare lungo le principali arterie stradali
- potenziamento dei percorsi ciclabili e pedonali e delle aree a traffico limitato o pedonali
- opere di mitigazione ambientale nel contesto del potenziamento e/o realizzazione della nuova viabilità in particolare di quella maggiormente impattante.

*paesaggio*

- difesa del patrimonio di antica origine
- riduzione del consumo di suolo agricolo
- individuazione di manufatti ed aree di interesse storico, architettonico, paesaggistico, monumentale, archeologico ed identitario
- recupero e valorizzazione delle aree di interesse archeologico (Colle Castellaro a S. Zenone degli Ezzelini).



PATI – Carta delle Invarianti

*sistema ambientale*

- individuazione della rete ecologica comunale
- tutela delle aree di risorgiva
- potenziamento e completamento della rete fognaria
- monitoraggio degli scarichi da insediamenti civili, produttivi ed agricoli
- monitoraggio dei consumi idrici ed incentivazione al risparmio della risorsa acqua

- elaborazione di un Piano di Tutela degli Acquiferi da realizzarsi (con l'ARPAV), per affrontare le problematiche di salvaguardia della falda dai nitrati di origine agricola e dai prodotti fitosanitari
- difesa dai rischi (idraulico, sismico, idrogeologico, ecc.)
- individuazione delle penali edificatorie e delle aree a rischio sismico e relative norme di tutela degli insediamenti in relazione ai diversi livelli di rischio
- individuazione delle aree a rischio idraulico ed idrogeologico e relative norme di tutela degli insediamenti in relazione ai diversi livelli di rischio
- individuazione e disciplina attività a rischio di incidente rilevante
- riduzione delle emissioni in atmosfera, con incentivazione agli interventi di bioedilizia e edilizia sostenibile
- tutela dall'inquinamento elettromagnetico (elettrodotti, impianti radio base), radon e luminoso.

## 2.2 - Previsioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Le previsioni in termini edificatori e di dotazione di servizi previsti dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale sono riassunte nella seguente tabella 1.

<b>TABELLA 1: DIMENSIONAMENTO PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO</b>								
ATO	nuovo volume residenza	nuova superficie produttiva	nuova superficie comm. direz.	nuovo volume turistico	aree per istruzione	aree di interesse comune	aree a verde e sport	aree a parcheggi
1.Residenzial e Liedolo	16.500	0	1.000	3.000	4.555	11.350	28.311	4.265
2.Residenzial e Sopracastello	15.000	0	1.000	4.500	0	0	0	2.901,5
3.Rurale collinare	30.000	0	0	9.000	0	0	43.762	0
4.Produttivo est	764	8.000	0	0	0	593	3.838,5	5.402
5.Residenzial e S. Zenone	89.236	4.000	6.000	3.000	38.312	72.542	79.703	30.633
6.Produttivo ovest	0	8.000	0	0	0	0	839	2.457,30
7.Rurale pianeggiante	27.000	0	0	6.000	0	0	10.731	0
8.Residenzial e Cà Rainati	90.000	6.000	4.000	3.000	10.323,6	27.371,3	28.293	7.439
9.Produttivo Cà Rainati	12.000	60.000	60.000	0	0	0	0	5.454
<b>Totale</b>	<b>280.500</b>	<b>86.000</b>	<b>72.000</b>	<b>28.500</b>	<b>53.190,6</b>	<b>111.865,3</b>	<b>195.447,5</b>	<b>58.551,8</b>

Si ricorda che per quanto concerne le previsioni della volumetria residenziale e delle superfici produttive, commerciali, direzionali e turistiche si tratta di quantità aggiuntive a quelle residuali del previgente PRG.

La volumetria residenziale residua di PRG è stata quantificata in sede di PATI in mc 264.852.

La superficie complessiva degli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali di PRG individuata dal PATI è pari a mq 689.990.

Il PATI prevede per il Comune di S. Zenone degli Ezzelini una Superficie Agricola Trasformabile massima di mq 182.318.

### 2.3 - Variante al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini ha adottato la Variante n. 1 al PATI in adeguamento alla L.R. 14/2017 ed alla DGRV n. 668/2018.

Con la suddetta Variante sono stati perimetrati gli ambiti di urbanizzazione consolidata e definita la quantità massima di consumo di suolo ammessa nel territorio comunale fino al 2050.

La legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, all'articolo 2 definisce gli ambiti di urbanizzazione consolidata ovvero le parti nelle quali non avviene consumo di suolo: *"l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola"*.

Come definito all'articolo 12, comma 1, lett. a), gli interventi previsti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, come perimetrati dalla Variante n. 1 al PATI, non comportano consumo di suolo, non incidendo, quindi, sulla quantità massima di consumo di suolo individuato per il Comune di San Zenone degli Ezzelini dalla DGRV n. 668/2018.

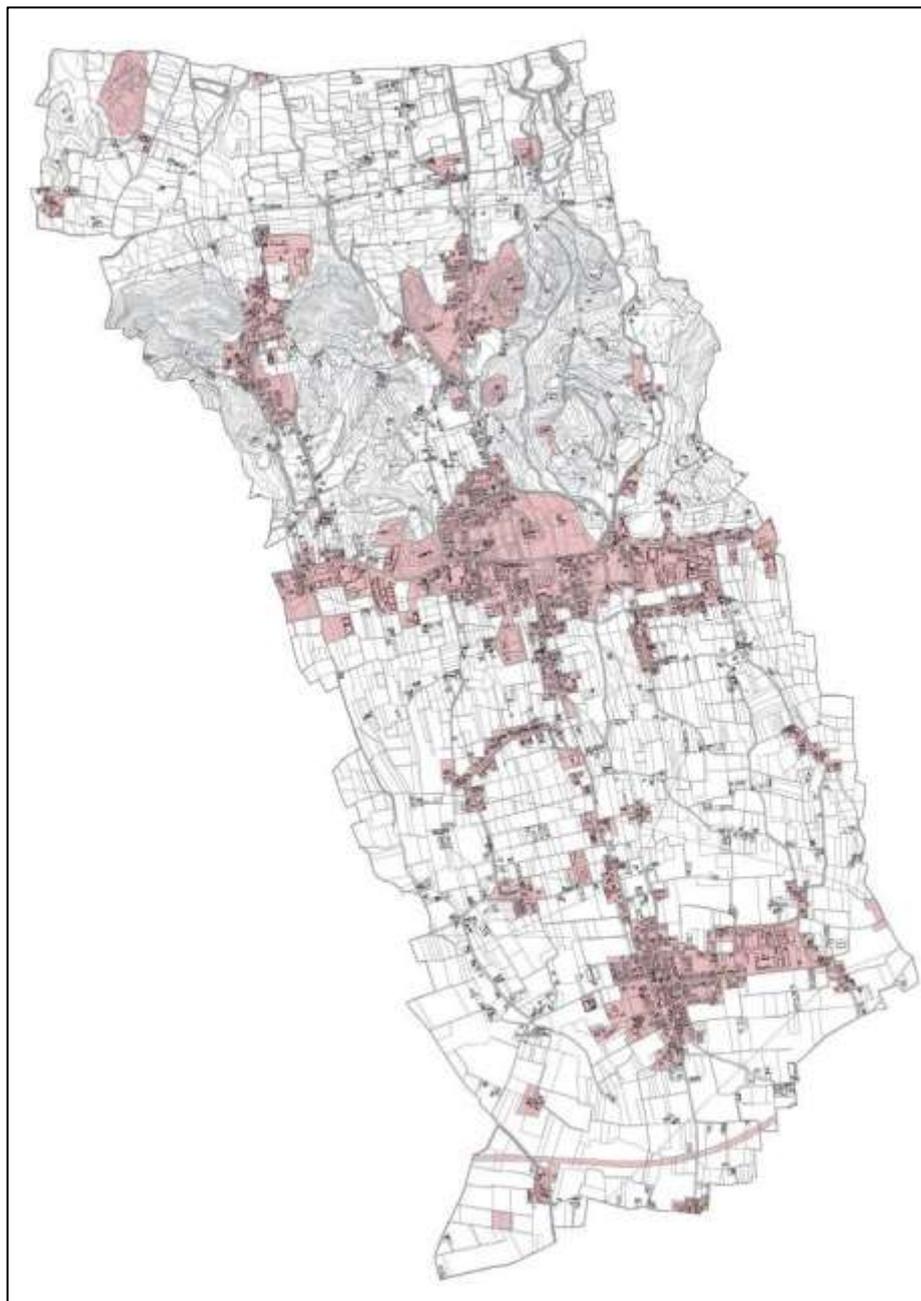
Quest'ultima dispone "che per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi o sue varianti".

La DGRV n. 668/2018 ha fissato per il Comune di San Zenone degli Ezzelini una quantità massima di consumo di suolo di 16,68 ettari. La Superficie Agricola Trasformabile del PATI vigente è stata definita pari a 19,23 ettari.

In adeguamento a quanto contenuto nella DGRV 668/2018 si è calcolato il residuo effettivo di SAU trasformabile del Piano degli Interventi vigente:

Consumo di suolo massimo Comune di S. Zenone d. Ezzelini	16,68 ettari
SAU trasformabile PAT di S. Zenone d. Ezzelini	19,23 ettari
SAU trasformata Piano degli Interventi	3,10 ettari
<b>SAU trasformabile residua PI</b>	<b>13,58 ettari</b>

In considerazione che la DGRV 668/2018 impone di considerare il valore più restrittivo tra il consumo massimo di suolo ammesso per il Comune di San Zenone degli Ezzelini (16,68 ettari) e quello residuo del Piano degli Interventi (3,10 ettari) la presente Variante n. 1 al PATI fissa in 13,58 ettari il consumo massimo di suolo massimo.



Variante n. 1 PATI – Aree di urbanizzazione consolidata

Si ricorda, comunque, che ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 sono sempre possibili in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma2, lett. a):

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 (LR 14/2017), con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55;

- e) gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g) gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei piani d'area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Va infine ricordato come la normativa regionale prevede che il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate.

Ciò significa che la quantità di suolo consumabile attribuito ad ogni singolo Comune, potrà essere oggetto di modifiche sulla base di interventi di rinaturalizzazione.

## 2.4 – Il Piano degli Interventi vigente

Il Piano degli Interventi vigente è stato oggetto dalla sua approvazione ad una serie di varianti che, oltre a recepire le istanze provenienti dal tessuto socio-economico comunale, hanno attuato un adeguamento alle normative a carattere nazionale e regionale che in questi ultimi anni, con grande frequenza, hanno interessato la pianificazione urbanistica.

L'attuale strumentazione operativa del Piano degli Interventi presenta un'organizzazione progettuale e normativa i cui contenuti a grandi linee possono essere individuati in:

### *spazio insediativo*

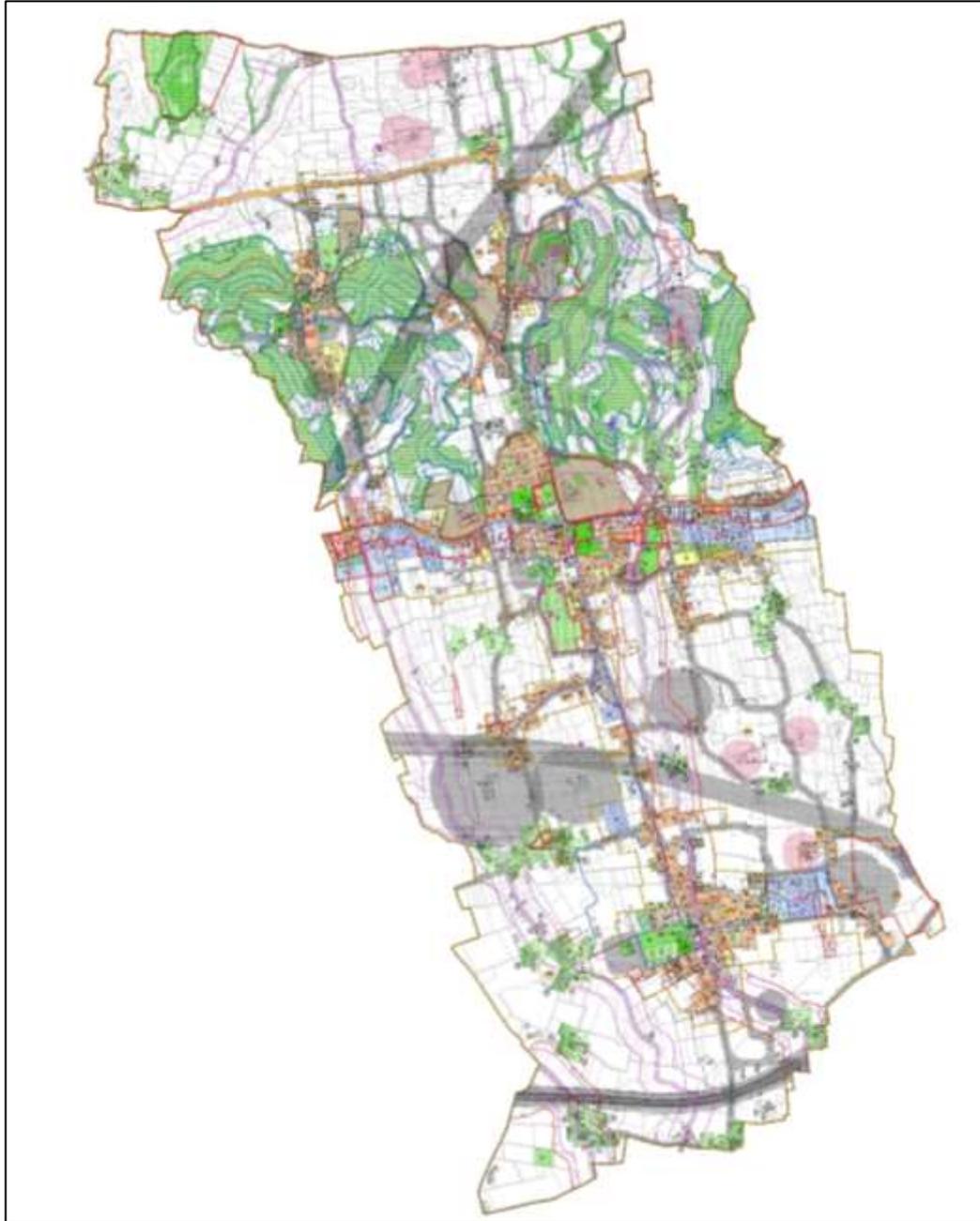
- specifica disciplina dei centri storici e degli immobili di valore storico-culturale;
- consolidamento delle aree residenziali;
- riduzione del consumo di suolo agricolo;
- controllo delle espansioni residenziali e produttive anche con specifiche schede normative;
- recepimento della normativa regionale sul settore commerciale;
- individuazione negli ambiti di edilizia diffusa di possibilità edificatorie legate ad esigenze locali;
- applicazione del principio della negoziazione e della trasparenza con sottoscrizione di accordi pubblico- privato di cui all'articolo 6 della L.R. 11/2004, per la condivisione con soggetti privati dell'attuazione delle previsioni del PRC;
- definizione di una normativa quadro per gli istituti della perequazione e compensazione urbanistica e del credito edilizio;
- dotazione di Norme Tecniche Operative e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale per la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici, adeguati agli indirizzi ed obiettivi della legge urbanistica regionale;

### *risorse culturali*

- tutela del patrimonio storico, architettonico, ambientale ed identitario;
- individuazione di ambiti per la formazione di parchi archeologici di interesse comunale;

### *spazio agricolo*

- definizione di un "progetto" delle zone agricole, in considerazione dell'estrema articolazione e complessità delle situazioni territoriali;
- tutela e preservazione dei suoli a vocazione agricola o silvio-pastorale;
- disciplina degli allevamenti zootecnici;
- salvaguardia delle caratteristiche produttive e culturali del settore primario;
- salvaguardia del paesaggio agricolo;



Zonizzazione e vincoli PI vigente

*sostenibilità ambientale*

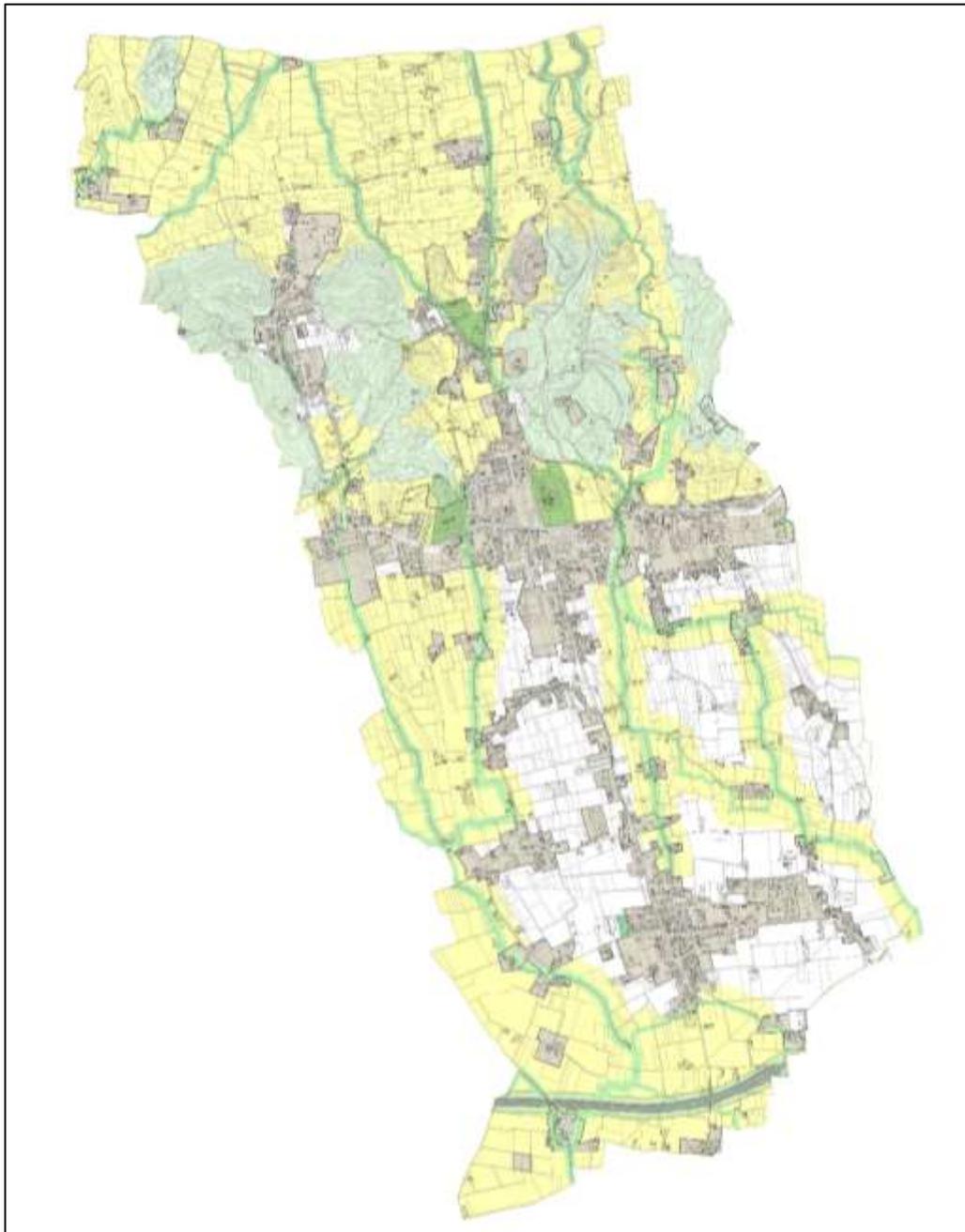
- definizione della rete ecologica comunale a precisazione ed integrazione di quella del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- introduzione del principio della sostenibilità degli interventi, con verifica degli effetti generati da trasformazioni di significativa consistenza e definizione degli eventuali interventi di mitigazione o compensazione ambientale;
- incentivi per la qualità degli interventi di trasformazione;

*difesa dai rischi*

- definizione di specifica disciplina per l'invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali;
- compatibilità geologica e sismica negli interventi edilizi;
- tutela dall'inquinamento dell'aria, acustico e del radon;
- disciplina delle aree a rischio industriale rilevante;
- definizione di norme di prevenzione del rischio.

*viabilità*

- potenziamento della mobilità lenta.



Rete ecologica comunale

## 2.5 - Dimensionamento del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi vigente è stato redatto conservando le previsioni del previgente Piano Regolatore Generale, qualora coerenti con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, dando risposta alle richieste e domande insediative e di servizi provenienti dalla cittadinanza.

L'attuale Piano degli Interventi è il risultato di queste istanze, che nel quinquennio di vigenza ha progressivamente recepito le istanze dei residenti, in un momento di profonde trasformazioni sociali derivate dalla crisi economica che interessa l'intera nazione.

Nella seguente tabella 2 sono riportati le previsioni edificatorie e di servizi del vigente PI.

<b>TABELLA 2: DIMENSIONAMENTO PIANO DEGLI INTERVENTI</b>					
ATO	volume residenziale	superficie produttiva	superficie commerciale/direzionale	volume turistico	aree a standard
1.Residenziale Liedolo	1.200	0	0	0	47.981,8
2.Residenziale Sopracastello	4.700	0	0	0	6.129,5
3.Rurale collinare	3.879	0	0	2.134	204.118
4.Produttivo est	764	0	0	0	9.833,5
5.Residenziale S. Zenone	13.734	0		0	218.842,7
6.Produttivo ovest	0	0	0	0	3.296,3
7. Rurale pianeggiante	9.500	0	0	0	10.731
8.Residenziale Cà Rainati	1.607	700	00	0	73.426,9
9.Produttivo Cà Rainati	1.544	0		0	5.454
<b>TOTALE</b>	<b>36.928</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>2.134</b>	<b>579.813,7</b>

La SAU trasformata con il primo PI è stata pari a mq 48.300.

Alla luce di tali dati si possono fare alcune considerazioni relative alla pianificazione urbanistica del PRC.

### *Residenza*

Il confronto dei dati relativi al volume residenziale, sottolineano che a fronte di una potenzialità edificatoria del PATI pari a mc 280.500, siano stati inseriti nelle previsioni del PI mc 36.928 (13,2%).

Il mancato recepimento di gran parte delle espansioni residenziali del PATI evidenzia come la produzione edilizia residenziale abbia interessato in larga misura le aree del consolidato urbano; ed è in questo ambito che si è indirizzata buona parte del soddisfacimento delle necessità abitative; in tale contesto un ruolo preminente hanno svolto i Piani Casa regionali, rivolti verso l'ampliamento/recupero del patrimonio edilizio esistente.

Di converso scarsi sono stati gli interventi su aree edificabili di espansione ed operazioni su aree dismesse o sottoutilizzate da riconvertire o riqualificare.

Altro dato di riflessione riguarda la consistente domanda di stralci dell'edificabilità che ha interessato il territorio comunale e recepita nelle varianti al PI anche in applicazione della normativa regionale sulle cosiddette "varianti verdi". Questo fenomeno, che può essere spiegato

nella volontà di evitare le tassazioni immobiliari, testimonia però anche una raggiunta “maturità” insediativa ed il venir meno delle logiche espansive che hanno contraddistinto l’urbanistica fino al precedente decennio.

*Attività produttive, commerciali e direzionali*

Per il settore produttivo, la stagnazione dell’economia si è riflessa nella ridotta pianificazione di nuovi interventi edilizi da parte delle imprese, che sono di fatto molto diminuiti.

I dati evidenziano nel PI una modesta richiesta di nuove superfici produttive, commerciali; tale situazione è spiegabile, da un lato nel ripiegamento degli investimenti nel settore produttivo dovuti alla crisi economica, dall’altro nell’utilizzazione delle residue possibilità edificatorie del previgente PRG.

Rimane il fatto della notevole distanza tra previsioni di PATI e l’effettiva richiesta dell’apparato produttivo; il meccanismo ad “orologeria” della legge urbanistica regionale ha comunque consentito l’adeguamento della pianificazione urbanistica alla domanda di aree produttive, senza comportare consumo di suolo agricolo.

*Standard e SAU*

Le dotazioni di standard di PI risultano superiori a quelle previste dal PATI e prefigurano una dotazione 77 mq/abitante, cioè molto più ampia di quella minima prevista dalla L.R. 11/2004 (30 mq/abitante).

Per quanto concerne la Superficie Agricola Trasformabile il PI individua una superficie di mq 48.300 inferiore a quella prevista dal PATI di mq 182.318. In realtà la superficie realmente trasformata a seguito del PI è sicuramente ancora inferiore in quanto, delle superfici teoricamente trasformabili, solo in parte è stata oggetto di attuazione.

## 2.6 – Aspetti demografici

Alcune interessanti riflessioni sulla situazione insediativa nel territorio comunale possono venire dalla lettura dei principali dati anagrafici comunali riportati nella seguente tabella 3.

TABELLA 3: DATI DEMOGRAFICI (2007-2019)					
anno	residenti	famiglie	residenti/ famiglie	saldo migratorio	saldo naturale
2007	7.338	2.435	3,01	-7	+62
2008	7.383	2.458	3,00	-38	+52
2009	7.413	2.486	2,98	+3	+68
2010	7.459	2.501	2,98	+2	+43
2011	7.391	2.550	2,89	-16	+4
2012	7.362	2.563	2,87	-82	+47
2013	7.461	2.570	2,90	+59	+40
2014	7.411	2.570	2,88	-75	+25
2015	7.411	2.600	2,85	-28	+28
2016	7.502	2.646	2,83	+56	+35
2017	7.435	2.640	2,81	-94	+27
2018	7.392	2.651	2,78	-67	+24
2019	7.379	2.678	2,75		

Fonte: dati comunali

I dati si riferiscono al lasso temporale che coincide con il periodo di elaborazione e approvazione del PATI e del vigente PI.

Il dato, non affatto scontato, di una crescita pressochè costante del numero dei residenti fino al 2016, è quello maggiormente interessante in quanto coincidente con gli anni della crisi che ha colpito le economie occidentali ed in particolare quella italiana.

Rispetto ad una diminuzione di residenti, che ha interessato il territorio regionale, il Comune di S. Zenone degli Ezzelini, presenta una situazione in controtendenza, di crescita del numero dei residenti aumentati nel periodo considerato di 164 unità pari al 2,2%.

A partire dal 2016 è leggibile una inversione di tendenza con una diminuzione del numero dei residenti che si attesta ai valori del 2008.

Altro dato interessante è quello che la crescita di abitanti fino al 2016 non risulta dovuta al saldo migratorio (differenza immigrati/emigrati) che, soprattutto in relazione alla crisi economica, si presenta negativo di 126 unità, quanto piuttosto al saldo naturale (differenza nati/morti) sempre costantemente positivo e complessivamente pari nel periodo a 404 unità.

Dopo il 2016 il saldo complessivo diviene negativo a causa dell'aumento di quello migratorio e una sostanziale tenuta di quello naturale.

Quest'ultimo dato testimonia di una consistente presenza di classi giovanili e di una certa stabilità nella composizione delle classi d'età.

Le famiglie residenti sono sempre aumentate. Questa maggiore crescita del numero di famiglie deriva da due fattori diversi ma coesistenti: da un lato il naturale aumento dovuto al maggiore numero di residenti, dall'altro la diminuzione del numero di componenti per famiglia andamento oramai irreversibile a livello nazionale.

Va comunque sottolineato che questo dato risulta superiore a quello provinciale che tende ad avvicinarsi a una media di due componenti per famiglia.

Va aggiunto inoltre che l'apertura della Superstrada Pedemontana Veneta prevista nell'anno in corso garantisce un'opportunità di ulteriore crescita per tutto il territorio di San Zenone degli Ezzelini che deve essere governata.

## 2.7 - Conclusioni

E' doveroso premettere che una valutazione sull'attuazione delle previsioni urbanistiche del PRC risulta difficile, viste le diverse situazioni socio-economiche nelle quali sono stati redatti il PATI ed il PI, ma soprattutto a causa del progressivo deteriorarsi delle condizioni economiche del nostro Paese, che hanno comportato significative modifiche nei comportamenti sociali.

Va poi sottolineato come, in un contesto di difficoltà di reperimento di risorse da parte dei Comuni necessarie alla realizzazione/manutenzione delle opere pubbliche e gli scenari tuttora incerti del quadro economico e sociale, stanno comportando profonde modifiche anche su un settore, quale quello del "mattone", considerato da sempre come ideale bene rifugio da parte di famiglie e operatori.

In realtà i livelli di tassazione sui beni immobiliari, stanno tuttora spingendo alla cautela non solo i privati cittadini, ma anche gli operatori del settore edilizio, operando una uscita dallo stesso, che spesso si materializza con richieste di stralci di possibilità edificatorie riconosciute dagli strumenti urbanistici.

Tale fenomeno, se non guidato, potrebbe portare ad un svilimento della pianificazione urbanistica, ragione per la quale vanno accantonati sostegni a previsioni unicamente speculative, concentrando l'attenzione a realtà e situazioni che possono concretamente divenire occasioni di sviluppo e miglioramento insediativo.

Per quanto concerne il settore produttivo, i dati sottolineano un momento di stasi nella pianificazione di nuovi interventi da parte delle imprese, quale riflesso della stagnazione economica; la specifica posizione geografica di S. Zenone degli Ezzelini e la rete infrastrutturale del territorio comunale, che verrà fortemente potenziata dalla realizzazione del vicino casello sulla nuova pedemontana veneta, consentono però di ipotizzare nel futuro una maggiore vivacità, in particolare se venissero confermati i segni di ripresa produttiva.

In prospettiva, anche per quanto concerne la residenza, la buona dotazione di servizi e un territorio ricco di spazi di valore ambientale, paesaggistico e naturalistico, portano ad ipotizzare una tenuta dell'appeal abitativo del territorio comunale.

### 3 CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E NORMATIVO

#### 3.1 Quadro normativo

La pianificazione urbanistica è stata interessata negli ultimi anni da una evoluzione della normativa a livello nazionale, ma soprattutto regionale, che ha delineato nuovi scenari nell'elaborazione dei piani urbanistici, in particolare per quanto concerne il contenimento del consumo di suolo ed i temi legati alla riqualificazione edilizia, alla rigenerazione urbana ed alla sostenibilità ambientale.

La recente legge regionale 6 giugno 2017; n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” impone una ulteriore rifondazione disciplinare dopo un decennio di profonde modificazioni ed innovazioni del quadro legislativo in materia urbanistica ed edilizia.

Quest'ultimo si inserisce in un contesto di grandi cambiamenti sociali, acuiti dalla crisi economica ed ambientale, che hanno dato luogo a situazioni inimmaginabili solo pochi anni fa, quali l'introduzione delle cosiddette “varianti verdi” per l'inedificabilità dei suoli e piani regolatori privi di nuove previsioni edificatorie o addirittura di riduzione delle stesse, che prefigurano un “ripiegamento” della grande espansione urbana degli anni scorsi.

Di fatto si prende atto della fine dell'ideologia della crescita illimitata dell'economia e dell'urbanizzazione, della produzione e del consumo di merci anche particolari quali gli edifici.

Non vanno comunque dimenticate alcune contraddizioni nell'elaborazione delle leggi urbanistiche regionali quali ad esempio, quelle relative agli sportelli unici per le attività produttive e i Piani casa. In particolare questi ultimi si sono posti sempre più come piani regolatori concorrenti a quelli comunali, con esiti non sempre condivisibili.

La progressiva diminuzione del consumo di suolo per l'urbanizzazione, che la normativa urbanistica impone in maniera sempre più incisiva, dovrà quindi accompagnarsi ad un efficace consolidamento delle strategie di piano degli strumenti urbanistici, nell'affrontare i temi del dismessio urbano, del restauro territoriale, della tutela delle aree agricole e del paesaggio, della salvaguardia della biodiversità.

In sintesi si va verso una elaborazione di piani comunali di riordino e consolidamento e non più di dilatazione dell'urbanizzato, consapevoli però di agire in contesti territoriali già fortemente configurati, nei quali devono prevalere politiche urbanistiche di riuso e recupero del capitale fisso sociale.

#### 3.2 L'innovazione urbanistica della L.R. 14/2017

Il secondo Piano degli Interventi non potrà non affrontare i nuovi scenari indotti dalla recente legge regionale 14/2017 sul contenimento del suolo, in particolare per quanto riguarda i temi della riqualificazione edilizia, della rigenerazione urbana e della sostenibilità ambientale.

L'introduzione di nuove modalità di calcolo di consumo di suolo impone una ulteriore rifondazione disciplinare dopo un decennio di profonde modificazioni ed innovazioni del quadro legislativo in materia urbanistica ed edilizia.

In considerazione del fatto che nella nuova legislazione si rendono possibili nuovi consumi di suolo solo con la contemporanea rigenerazione di suolo “consumato”, il Piano degli Interventi sarà chiamato a definire con la maggiore chiarezza possibile i limiti urbani definendo:

- aree consolidate, ovvero ambiti edificati con assetti urbani definiti;
- aree di riqualificazione, ovvero ambiti edificati con assetti urbani da riqualificare e rigenerare;

- aree di rarefazione, ovvero spazi aperti o scarsamente edificati da liberare da edificazioni;
- aree di densificazione, ambiti e tessuti nei quali trasferire le volumetrie liberate (vedi crediti edilizi).

L'obiettivo finale di questa operazione è quello di una sempre più netta divisione tra ambiti urbani e spazi aperti, dopo una stagione nella quale questi limiti erano indefiniti e sempre in mutazione.

La legge regionale 14/2017 ha comportato integrazioni e modifiche alla legge urbanistica regionale 11/2004 introducendo da subito delle novità nell'elaborazione degli strumenti urbanistici comunali quali:

- la definizione di interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale con politiche di riordino degli insediamenti degradati, incompatibili o a rischio con il contesto territoriale e di miglioramento della qualità edilizia;
- la perimetrazione di ambiti soggetti a riqualificazione urbana con elaborazione di specifiche discipline normative per gli ambiti urbani degradati;
- il riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.

Una volta definito il relativo atto di indirizzo regionale il PRC dovrà anche individuare e disciplinare gli ambiti soggetti a rigenerazione urbana sostenibile.

In questo contesto la continuazione del modello di pianificazione urbanistica basato sullo "zoning", ovvero della rigida divisione tra funzioni, quale strumento adeguato a pianificare nel futuro il territorio potrà risultare obsoleto; con un suo superamento, per alcuni versi già previsto nell'urbanistica regionale, il Piano degli Interventi verrà ad assumere in maniera sempre più compiuta il ruolo di "progetto urbano".

#### 4 - IL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI

Alla luce delle considerazioni precedentemente svolte si dovrà articolare l'elaborazione del secondo Piano degli Interventi.

Questo fatto non comporta la formazione di uno strumento urbanistico strutturalmente diverso da quello attuale, ipotesi del resto impraticabile visto il quadro di riferimento definito dal PATI, quanto invece, l'introduzione di aggiornamenti e modifiche che garantiscano al Piano una maggiore efficacia e rispondenza alle problematiche emergenti dal territorio comunale.

In questo contesto il 2° Piano degli Interventi si configura quale momento di verifica di previsioni edificatorie indirizzate allo sviluppo del territorio e alla attuabilità degli interventi, con riferimento:

- a quanto contenuto all'articolo 18 comma 7 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11
- all'adeguamento all'articolo 7 della Legge Regionale 16.04.2015, n.4
- al recepimento della Legge Regionale 06.06.2017, n.14
- ad una efficace risposta alle esigenze del territorio e della comunità sociale.

Ciò comporta una necessaria ricognizione sull'attuazione delle previsioni del vigente Piano degli Interventi, anche per identificare possibili problematiche che possono averne impedita la realizzazione.

Questa fase può risultare quindi utile, sia per fornire una verifica di quanto realizzato dal PI, sia per ridefinirne alcuni obiettivi ed azioni per la sua completa attuazione.

A tal proposito si ricorda l'utilità della fase di monitoraggio prevista dalla VAS per i Piani urbanistici comunali, nel rispetto della direttiva della Comunità Europea sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) n.12 del 2001 che prevede esplicitamente all'articolo 10 l'attuazione del monitoraggio: *“Gli stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune”*.

Il procedimento di VAS fa del monitoraggio uno dei momenti fondamentali di gestione del Piano Regolatore Comunale consentendo:

- la verifica di attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di Piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti del Piano agli obiettivi prefissati.

Il PATI del Comune di S. Zenone degli Ezzelini dispone che si determinino le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del Piano stesso, al fine di individuare gli impatti previsti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

In tale quadro dovrà essere effettuata la fase di monitoraggio relativamente agli indicatori individuati in sede di PATI. Dai risultati del monitoraggio, in particolare degli indicatori che maggiormente attengono alla pianificazione urbanistica, potranno venire all'Amministrazione Comunale utili input per la gestione del territorio.

Infine, in relazione a quanto descritto, il secondo Piano degli Interventi sarà redatto:

- in coerenza con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio e del Rapporto Ambientale;
- in coerenza con la pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano Territoriale Regionale di Coordinamento);

- con l'obiettivo del soddisfacimento di esigenze locali;
- nel contesto della fattibilità e finanziabilità in rapporto alla programmazione economica locale ed ai vincoli di spesa.

Di seguito si evidenziano le linee programmatiche che si intendono perseguire con il nuovo Piano degli Interventi in riferimento ai principali contenuti dello stesso.

#### 4.1 - Adeguamento all'articolo 18 comma 7 della L.R. n.11/2004

Sullo sfondo degli obblighi cui è soggetta la pianificazione urbanistica comunale, vi sono gli adempimenti della Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11 previsti all'articolo 18 comma 7. Tale dispositivo normativo recita *“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 sono stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché a vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tale ipotesi, **fino ad una nuova disciplina urbanistica**, si applica l'articolo 33.”*.

In termini concreti significa che le previsioni urbanistiche rientranti nelle succitate fattispecie, sono soggette a decadenza in assenza di una nuova disciplina urbanistica che ne preveda l'eventuale riconferma. In mancanza di tale atto le aree per le quali intervenga la decadenza ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 11/2004, assumono la valenza di “aree non pianificate” disciplinate all'articolo 33 della suddetta legge.

Ai sensi dell'articolo 33 della legge regionale n. 11/2004 nelle aree non pianificate fino all'approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, si applicano le seguenti disposizioni:

- aree esterne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza,
- aree interne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

L'articolo 34 della legge regionale n. 11/2004 disciplina i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio. Essi hanno durata quinquennale e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

Il Piano degli Interventi quantifica le risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili, stabilendo criteri e modalità per provvedervi, nonché le modalità di copertura dei relativi oneri finanziari. Il Comune può definire, anche su proposta dei proprietari interessati, forme alternative all'espropriazione, quali la permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure la diretta partecipazione alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici localizzati dal PI su immobili dagli stessi posseduti.

In conclusione va sottolineato come, ad ogni approvazione di varianti al Piano degli Interventi, vengono a configurarsi termini quinquennali di validità per gli ambiti di trasformazione ed espansione, le nuove infrastrutture ed aree per servizi, nonché di vincoli preordinati all'esproprio, oggetto di tali varianti. Viene a configurarsi quindi una sorta di meccanismo ad “orologeria” che vede validità temporali diversificate all'interno delle stesse tipologie urbanistiche, in relazione alla data della loro approvazione nel Piano degli Interventi.

L'entrata in vigore di una “nuova” disciplina urbanistica, come previsto dal presente Documento, azzerava tale situazione facendo ripartire i termini della decadenza delle previsioni urbanistiche.

#### *Ricognizione della decadenza di previsioni urbanistiche ambiti soggetti a PUA*

La redazione del secondo Piano degli Interventi per quanto concerne gli ambiti soggetti a PUA si articolerà nei seguenti momenti:

- individuazione di aree per le quali è intervenuta, o sta per intervenire, la decadenza ai sensi del comma 7 articolo 18 legge regionale n. 11/2004;
- verifica delle condizioni per una loro eventuale riconferma;
- individuazione di eventuali nuove condizioni urbanistiche per la loro riconferma (ad esempio la perequazione urbanistica).

La ricognizione dovrà interessare le aree di trasformazione ed espansione i cui interventi sono subordinati a strumento attuativo e per i quali non sia intervenuta l'approvazione.

Una volta individuate, per tali aree saranno fatte opportune valutazioni, anche con le proprietà interessate, per la loro eventuale riconferma.

In tal senso va ricordato che il Comune di S. Zenone degli Ezzelini ha previsto, nel primo Piano degli Interventi, che le aree recepite direttamente dal PRG, non siano per un periodo transitorio soggette a perequazione urbanistica, come invece previsto per gli ambiti soggetti a PUA individuati dal PI. In questo contesto la loro riconferma potrà prevedere una omogeneizzazione in termini perequativi.

Qualora non si ravvisassero le condizioni per la loro riconferma, il nuovo Piano degli Interventi provvederà ad una loro nuova disciplina urbanistica che tenga conto degli obiettivi del PATI e dalle condizioni di sostenibilità previste dalla VAS.

Tale ricognizione potrà comportare modifiche ed integrazioni al dimensionamento di Piano sia in termini di previsioni edificatorie che di consumo di suolo.

La Legge Regionale n. 14/2017 ha introdotto il versamento di un contributo straordinario a carico dei proprietari che volessero richiedere al comune la proroga del termine quinquennale, da destinare a interventi di rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione.

#### *Ricognizione decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio*

Analogamente alle aree soggette a strumentazione attuativa con mancata approvazione, va attuata una ricognizione dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio per i quali dopo cinque anni non si siano avviati i relativi procedimenti espropriativi.

Tale ricognizione può essere l'occasione per un ripensamento relativamente all'attuazione di queste previsioni che può articolarsi secondo i seguenti momenti:

- individuazione delle previsioni non attuate;
- verifica della loro effettiva necessità anche a seguito della suddivisione del territorio comunale per ATO;
- reiterazione dei vincoli;
- individuazione di forme alternative per la loro attuazione anche con il concorso dell'iniziativa privata;
- compatibilità con il dimensionamento di PATI.

Tale fase risulta particolarmente importante alla luce di quanto previsto dalla giurisprudenza costituzionale sulla reiterazione dei vincoli; questione quest'ultima di grande importanza in un contesto di penuria di risorse finanziarie a disposizione dei Comuni dovuta alla crisi economica, che non può che dare luogo alla ricerca di forme diverse per la realizzazione/mantenimento di servizi di interesse pubblico, attraverso interventi che prevedano il concorso da parte di privati.

#### **4.2 – Adeguamento all'articolo 7 della L.R. n. 4/2015**

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini intende operare l'adeguamento del Piano degli Interventi alla Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 “Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali” ed in particolare dell'articolo 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.

Attraverso la pubblicazione di questo documento e mediante l'affissione di apposito avviso da pubblicare sul sito internet comunale e da esporre nei luoghi pubblici del comune si intende rendere noto alla cittadinanza la possibilità di presentare richiesta di riclassificazione delle aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili al fine di privarle della relativa tassazione immobiliare.

L'Amministrazione Comunale con l'ausilio degli uffici tecnici comunali e del tecnico incaricato, analizzerà le richieste pervenute, valutando quelle accettabili nel rispetto dei principi informatori della pianificazione urbanistica comunale.

#### **4.3 – Recepimento della L.R. n. 14/2017**

Con il secondo Piano degli Interventi verranno recepiti alcuni contenuti della legge regionale 14/2017, che riguarderanno:

- definizione di interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale con politiche di riordino degli insediamenti degradati, incompatibili o a rischio con il contesto territoriale e di miglioramento della qualità edilizia;
- perimetrazione di ambiti soggetti a riqualificazione urbana con elaborazione per gli ambiti urbani degradati di specifiche schede normative;
- disciplina per il riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.

In realtà il recepimento della legge regionale 14/2017 avrà conseguenze più ampie nella pianificazione comunale, in conseguenza dell'introduzione del principio del risparmio di consumo di suolo.

Particolare attenzione sarà posta alla riqualificazione dei siti degradati e agli interventi di demolizione di opere incongrue con ripristino del suolo naturale o seminaturale, favorendo e incentivando ogni forma di attuazione.

Altro aspetto affrontato dalla legge regionale 14/2017 è quello relativo alla determinazione dei crediti edilizi. Con la DGR n. 263/2020 la Regione ha indicato la modalità per la loro individuazione ed il trasferimento nella pianificazione urbanistica, con particolare attenzione alla categoria dei crediti edilizi da rinaturalizzazione. In tale contesto il secondo Piano degli Interventi potrà attivare le procedure previste dalla DGR n. 263/2020.

#### **4.4 – Opportunità e rischi della Superstrada Pedemontana Veneta**

Con il secondo Piano degli Interventi saranno messe in atto politiche pubbliche che riguarderanno in particolar modo:

- la salvaguardia e la messa in sicurezza del centro di Cà Rainati e di San Zenone;

- la promozione di Accordi pubblico privati in grado di dare avvio all'ambito strategico individuato nel PATI come cittadella del terziario e dell'innovazione;
- lo sviluppo turistico e di un'edilizia residenziale a favore delle giovani coppie;

#### **4.5 – Adeguamento al Piano Comunale delle Acque**

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini intende operare l'adeguamento del Piano degli Interventi al Piano Comunale delle Acque attualmente in corso di perfezionamento. La pianificazione delle opere e degli interventi di difesa dal rischio idraulico, ivi compresa la relativa regolamentazione, verranno opportunamente concertati con le associazioni di categoria e rese note alla cittadinanza.

Il secondo PI verificherà con particolare cura gli aspetti di carattere paesaggistico ed ambientale che le indicazioni del Piano Comunale delle Acque consentiranno di attivare.

#### **4.6 – Varianti di assestamento e adeguamento**

Con il secondo Piano degli Interventi verranno anche affrontate alcune esigenze e problematiche emerse in relazione alle aree residenziali e produttive.

In questo senso andranno anche valutate le richieste giunte all'Amministrazione Comunale da parte della cittadinanza, riguardanti ambiti di trasformazione, oppure di previsioni edificatorie puntuali, con conseguente adeguamento del dimensionamento di Piano di possibilità edificatorie.

Particolare rilevanza sarà data alla salvaguardia, valorizzazione e riutilizzo degli immobili esistenti in zona agricola, mediante politiche residenziali a scopo familiare e a favore dei giovani.

Sarà cruciale, inoltre, il legame tra la pianificazione urbanistica, la programmazione delle opere pubbliche e la difesa dal rischio idrogeologico e idraulico, la cui attuazione potrà trovare riferimento negli accordi pubblico privati.

Attraverso lo strumento dell'accordo pubblico privato saranno favoriti gli interventi di riqualificazione delle aree e di edifici fatiscenti in zone centrali. Saranno favoriti, inoltre, tutti quegli interventi finalizzati a migliorare le situazioni in cui la copresenza di tessuto residenziale e di attività produttive risultano inconciliabili.

Anche alla luce delle suddette modifiche si prevede la modifica ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, operando degli aggiustamenti normativi, funzionali ad una migliore definizione e applicazione della disciplina urbanistica e delle regole perequative.

L'iter di formazione del Piano degli Interventi sarà quello usuale previsto per all'articolo 18 della L.R. n. 11/2004.

Data la complessità delle questioni evidenziate nel presente documento programmatico, esse potranno essere affrontate anche attraverso più varianti specifiche.