

INDICE

1.	IL CONTESTO NORMATIVO.....	3
1.1	L'iter di approvazione	3
2.	IL Primo Piano degli Interventi di Pozzoleone.....	4
2.1	Obiettivi, contenuti e priorità del PI.....	4
3.	IL PIANO DEGLI INTERVENTI DI POZZOLEONE NELLA SUA ATTUAZIONE SUCCESSIVA E RELATIVE VARIANTI PARZIALI.....	6
3.1	Il ruolo dei privati.....	6
3.2	Le scelte dell'Amministrazione.....	7

1. IL CONTESTO NORMATIVO

La legge urbanistica regionale all'articolo 2 stabilisce criteri indirizzi, metodi e contenuti cui devono essere dotati 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 le operazioni di riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti;
- tutela del paesaggio rurale;
- utilizzo di nuove risorse territoriali con riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo sovracomunali.

La nuova Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 per il governo del territorio ha introdotto un nuovo concetto di pianificazione urbanistica comunale prevedendo l'abbandono del vecchio Piano Regolatore Generale PRG – introdotto dalla ex L.R. 61/85 - con un nuovo Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in due strumenti urbanistici: il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)** se redatto da più Comuni, costituito da disposizioni strutturali e strategiche e dal **Piano degli Interventi (PI)** contenente disposizioni operative in applicazione alle disposizioni del PATI.

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.

1.1 L'iter di approvazione

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per il governo del territorio prevede all'art. 12 un nuovo concetto di pianificazione urbanistica comunale prevedendo la sostituzione del vecchio Piano Regolatore Generale - P.R.G. – introdotto dalla L.R. 61/85, con un nuovo Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in due strumenti urbanistici:

1. il Piano di Assetto del Territorio (PAT) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) se redatto da più Comuni, costituito da disposizioni strutturali e strategiche;
2. il Piano degli Interventi (PI) contenente disposizioni operative, come il vecchio PRG.

L'iter di approvazione del PRC del Comune di Pozzoleone è così costituito, viste poi le successive due varianti parziali:

- con Deliberazione del Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza n. 287 del 23.10.2012 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei Comuni di Bressanvido e Pozzoleone a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi del 12.10.2012, protocollo n. 76704, di cui costituiscono parti integranti la Valutazione Tecnica Provinciale Urbanistica n. 2 del 03.08.2012, protocollo n. 58826, il parere del Comitato Tecnico Intersettoriale n. 2 del 03.08.2012, protocollo n. 58825, i pareri della Commissione V.A.S. n. 67 del 07.11.2011,

- n. 11 del 29.02.2012 e n. 31 del 18.4.2012, nonché il decreto del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica n. 61 del 27.07.2012, di validazione del Quadro Conoscitivo del Piano;
- sul Bollettino Ufficiale Regione del Veneto (BUR) n. 101 del 07.12.2012 è stata pubblicata la predetta deliberazione del Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza n. 287 del 23.10.2012, cosicché il PATI dei Comuni di Bressanvido e Pozzoleone è divenuto efficace il 22.12.2012;
 - con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09.04.2014 è stato approvato, ai sensi dell'articolo 18, della LR 11/2004, il Piano degli Interventi del Comune di Pozzoleone;
 - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 22.12.2015 è stata approvata la variante n. 1 al primo PI del Comune di Pozzoleone;
 - con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 22.08.2017 è stata approvata la variante n. 2 al primo PI del Comune di Pozzoleone.

Nella redazione delle varianti parziali al Piano degli Interventi, come in occasione della predetta variante, devono sempre essere rispettate le previsioni ed i contenuti del Documento del Sindaco del **primo** Piano degli Interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 10.01.2013 al quale questo Documento ne prende atto in tutto le sue disposizioni generali che sono state già oggetto di concertazione.

2. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI DI POZZOLEONE

2.1 Obiettivi, contenuti e priorità del PI

I contenuti del Piano degli Interventi sono definiti dalla Legge Regionale n. 11 del 2004 e s.m.i. e riguardano principalmente le procedure di attuazione delle scelte progettuali mediante nuovi strumenti di accordo pubblico/privato e l'integrazione con gli altri strumenti comunali e sovracomunali di pianificazione/programmazione e ambientali.

Il primo Piano degli Interventi ha affrontato i tematismi di stretta necessità sociale e urbanistica, in recepimento delle scelte strategiche del PATI dove il Piano degli Interventi ne è la diretta applicazione così da dare una risposta alle più urgenti esigenze e richieste sociali e urbanistiche.

In particolare, considerato che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano le previsioni dello stesso PI, ai sensi dell'art. 18, comma 7, L.R. 11/2004, decadono se non ancora approvate, il Piano e le successive varianti parziali hanno cercato di soddisfare le reali ed attuali esigenze del territorio, al fine di rispondere in modo più adeguato possibile a tali esigenze, ritenendo opportuno adempiere alla scelte attraverso la concertazione con la popolazione, gli enti locali e sovraordinati alla pianificazione, così da definire le scelte e le priorità recependo le richieste puntuali che i singoli cittadini durante l'anno possono fare.

La suddetta formulazione di proposte di intervento puntuale da parte dei privati permette, successivamente, di valutare le proposte e le richieste pervenute e, se ritenute compatibili con il PATI e pertinenti agli obiettivi e ai contenuti del PI, di recepirle.

Pertanto gli obiettivi del Primo Piano degli Interventi che in questo Documento Programmatico si confermano sono:

- a. **dare una risposta alla domanda abitativa** mediante l'individuazione di aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI, preferenzialmente in continuazione delle aree residenziali presenti, anche e soprattutto in relazione alle proposte di intervento da parte di proprietari degli immobili, nonché di operatori interessati, oggetto di accordi pubblico - privati.

A tal fine i punti salienti che il PI e le successive varianti devono attuare sono:

- la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della L.R. n. 11/2004;
 - l'individuazione di eventuali nuove zone residenziali di espansione e di completamento, in continuazione del consolidato esistente;
 - l'individuazione delle aree in cui gli interventi potranno avvenire o con intervento diretto o subordinati alla predisposizione di apposito PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
 - eventuali correzioni e aggiustamenti delle zone consolidate esistenti nel rispetto dell'art. 19.1, primo comma delle Direttive delle N.T. del PATI che permette al PI, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, di discostarsi, entro i limiti indicati dal PATI dai perimetri da questo delineati per le *Aree di Urbanizzazione Consolidata*;
 - eventuale individuazione, su richiesta di privati promotori, di eventuali nuove zone a servizi di interesse pubblico;
 - la definizione dei parametri per l'individuazione delle Varianti ai P.U.A. di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. n. 11/2004;
 - l'individuazione delle unità minime di intervento, delle destinazioni d'uso e degli indici edilizi delle nuove aree individuate;
- b. disciplinare l'intera Zona agricola mediante:**
- la ridefinizione dalle Tavole del PRG, in base alla L.R. 11/2004 e s.m.i., dell'individuazione della Z.T.O. – Zona Territoriale Omogenea agricola E non recependo la suddivisione delle sottozone di PRG, ma disciplinandola puntualmente in considerazione dello studio specialistico agronomico elaborato con il PI;
 - un Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale da seguire in caso di intervento in Zona agricola, con particolare riferimento al tema degli interventi di mitigazione ambientale;
 - la ridefinizione del repertorio normativo del PRG vigente relativamente alle tipologie caratteristiche edilizie consentite;
 - l'individuazione dei *nuclei rurali* in recepimento e aggiornamento delle *edificazioni diffuse* di cui alla Tav. 4 e agli artt. 19.2 e 22 delle N.T. del PATI, quali aggregazioni edilizie in ambito rurale che hanno perso i connotati legati alla conduzione del fondo e che pertanto hanno connotati legati più alla destinazione residenziale e/o compatibile. In tali aggregazioni edilizie il PI opera, nelle aree non sottoposte alla formazione di un PUA o di una progettazione unitaria, individuando limitati e puntuali interventi di nuova edificazione e/o riordino e/o recupero edilizio ad uso residenziale e/o compatibile, per rispondere preferenzialmente alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, di cui alle richieste pervenute;
 - la definizione dei *edifici non più funzionali alle esigenze del fondo* al fine del loro riutilizzo e riconversione a destinazione anche diversa da quella agricola, e comunque residenziale e compatibili;
 - l'individuazione gli *allevamenti* zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto;
 - la disciplina delle *serre e vivai, strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici*.
- c. verificare la dotazione di servizi complessiva e in ogni polarità urbana del territorio comunale, stabilendo gli interventi necessari per raggiungere lo standard dimensionale e qualitativo adeguato alla domanda esistente e potenziale. Pertanto il dimensionamento sarà aggiornato in base anche alle nuove aree di sviluppo.**
- d. verificare il dimensionamento**
- e. disciplinare l'attuazione della trasformazione urbanistica perequativa attraverso la Perequazione, il Credito edilizio e gli accordi pubblico – privati;**
- f. recepire le norme relative ai vincoli, alla pianificazione di livello superiore, alle fasce di rispetto o servitù, in riferimento al PATI;**

- g. **dara atto che il PRC, PATI e PI hanno aggiornato gli elaborati del PRG** adeguandolo ai nuovi contenuti del P.I. e agli atti di indirizzo regionali;
- h. considerato che il PATI ha determinato in limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) e S.T.C. (Superficie Agricola Comunale), il P.I. **determinando l'aggiornamento e l'ammontare della S.A.T.** (Superficie Agricola Trasformabile) utilizzata per gli interventi previsti, anche in riferimento all'ultimo atto di indirizzo regionale approvato definito dalla LR 14/2017;
- i. redigere la **banca dati alfa – numerica e vettoriale del P.I.** che contiene l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento del P.A.T.I. e gli studi specialistici attuati con il PI, nonché le informazioni contenute negli elaborati dello stesso Piano.

3. IL PIANO DEGLI INTERVENTI DI POZZOLEONE NELLA SUA ATTUAZIONE SUCCESSIVA E RELATIVE VARIANTI PARZIALI – I TEMI DELLA TERZA VARIANTE PARZIALE DEL PI IN CONTINUITÀ' CON IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL PRIMO PI

3.1 Il ruolo dei privati

Il Piano degli Interventi deve essere pensato come uno strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT, individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), quale limite di validità del Piano degli Interventi.

Questa impostazione del Piano viene accompagnata da appositi strumenti di gestione del territorio introdotti dalla Legge 11/04 e riconosciuti nel PAT (perequazione urbanistica, credito edilizio, compensazione edilizia, etc.) che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi potrà recepire le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Alcune proposte del privato potranno essere oggetto di accordi finalizzati alla determinazione di previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi; a seguito di una valutazione favorevole della proposta, l'Amministrazione ed il privato sottoscrivono l'accordo che può essere anche nella forma dell'atto d'obbligo (art. 6 LR 11/04). L'accordo o l'atto d'obbligo viene recepito dal Consiglio Comunale in sede di adozione del Piano degli Interventi e delle sue successive varianti.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione (pubblicazione, deposito, controdeduzione alle osservazioni).

Infatti l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Le proposte di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

3.2 Le scelte dell'Amministrazione

I recenti cambiamenti introdotti dalla Regione Veneto sulle modalità di programmazione e gestione del territorio sono molto rilevanti, soprattutto per il loro aspetto ambientale. Si passa da un sistema di gestione del territorio basato sulla LR n. 61/85 durato circa 30 anni, a quello per il Veneto 2050 per i prossimi 30 anni. Questo fa capire come il recepimento di tale cambiamento non possa essere visto come un momento ordinario, ma bensì straordinario nella sua importanza, nella sua mole di dati e nelle sue ricadute sul sistema di gestione del territorio.

Con il recente recepimento da parte del Consiglio Comunale di Pozzoleone della quantità di suolo consumabile fino al 2050, assegnata dalla Regione e pari a 10,84 ettari, inizia il cambiamento strutturale nella gestione del territorio e quindi da questo momento in poi, fino al 2050, tutte le prossime varianti al Piano degli Interventi dovranno essere improntate al risparmio del consumo di suolo, così come previsto dalla LR 14/2017.

L'Amministrazione comunale intende quindi privilegiare gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente.

In questo senso l'Amministrazione, dopo il recepimento della citata legge 14/2017 sul Piano di Assetto del Territorio, ha definito il perimetro degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (all'interno dei quali non si consuma suolo tramite impermeabilizzazione).

Inoltre, ai sensi della nuova legge regionale 14/2019 (Veneto2050), nelle prossime varianti al Piano degli Interventi, la quantità di suolo consumabile rappresenterà una quantità limitata e riducibile a zero entro il 2050 e deve quindi essere consumata con parsimonia e oculatezza, per non compromettere la gestione fisiologica del territorio per le generazioni che in futuro dovranno risiedere e lavorare in questo territorio.

Vengono quindi indicate le linee guida che questa Amministrazione, ritiene di adottare per dare evidenza pubblica dei criteri con cui si andrà a consumare il suolo, nei limiti e con le prescrizioni riportate negli elaborati del PAT/PATI (Carta della Trasformabilità e Norme Tecniche).

Gli interventi di nuova edificazione, all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, saranno consentiti:

- per l'insediamento nel territorio comunale di nuovi nuclei familiari che portino e mantengano la residenza aumentando la popolazione residente attraverso l'attuazione di nuovi Piano Urbanistici Attuativi (PUA);
- per la ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti o a nuova edificazione, la quale potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di "completamento", in coerenza con quanto previsto dall'art. 20 della LR 11/2004 e s.m.i., utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di PUA.

Per le nuove edificazioni che richiedono la predisposizione di un PUA e non ricadono nei casi del comma precedente, l'Amministrazione, ai sensi del comma 4bis dell'articolo 17 della LR 11/2004, valuterà se siano individuabili nuovi ambiti in base al livello di saturazione dei PUA già presenti nel Piano degli Interventi.

Per la conferma dei PUA esistenti e non ancora attuati, l'Amministrazione ritiene di precisare i cambiamenti introdotti dal legislatore regionale proprio per il contenimento del consumo di suolo, dove sono stati aggiunti i seguenti commi all'articolo 18 della LR 11/2004:

DOCUMENTO DEL SINDACO
TERZA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI POZZOLEONE

- 7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

Oltre a questi criteri di carattere generale per la politica di gestione del territorio, nello specifico le prossime varianti puntuali al Piano degli Interventi (dopo l'entrata in vigore della legge sul consumo di suolo) conterranno:

- un "allineamento" delle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio del Piano degli Interventi con le definizioni del nuovo Regolamento Edilizio Unico Regionale, il cui testo è stato in gran parte concordato nel tavolo tecnico tra i Capoluoghi di Provincia del Veneto e la Regione e che verrà portato in approvazione con variante specifica al P.I., ai sensi dell'articolo 48ter della LR 11/04;
- recependo le richieste dei privati cittadini in coerenza con le previsioni di PAT e PI;

Per quanto riguarda le cosiddette "varianti verdi" sarà valutato il ripristino a zona agricola di aree edificabili purché non si determinino evidenti enclavi del tessuto insediativo esistente, nel qual caso dovrà essere utilizzato lo strumento del verde privato (zona residenziale priva di edificabilità).

In caso di richiesta futura di ripristino dell'edificabilità, questa verrà valutata e soggetta allo strumento della perequazione. In ogni caso non dovranno essere preclusi diritti di terzi che non partecipino alle istanze specifiche di eliminazione delle potenzialità edificatorie.