



Comune di Sovizzo
Provincia di Vicenza



DOCUMENTO DEL SINDACO DEL IV PI - PIANO DEGLI INTERVENTI
art. 18, comma 1, L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.

Indice

1. IL PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE: PAT E PI	4
2. IL PI, SUO PROCEDIMENTO E SUA EFFICACIA	4
3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	5
4. IL PRC DI SOVIZZO: PAT E PI	5
5. OBIETTIVI E PRIORITÀ DEL IV PIANO DEGLI INTERVENTI DI SOVIZZO.....	6
5.1 Rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo momento	6
5.2 Verifica e revisione dei criteri perequativi definiti con D.G.C. n. 47 del 25.03.2014	8
5.3 Esame dei vincoli a scadenza quinquennale	8
5.4 Revisione di tutte le Zone residenziali soggette a PUA non attuate e valutazione delle richieste di Varianti Verdi ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015.....	9
5.5 Revisione e/o integrazioni delle schedature degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo	10
5.6 Redazione di eventuali accordi pubblico-privati o atti unilaterali d'obbligo resi ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004.....	10
5.7 Eventuali modifiche correttive alle perimetrazioni intervenute nella zonizzazione del Piano degli Interventi vigente	10
5.8 Crediti edilizi.....	10

1. IL PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE: PAT E PI

La Legge Regionale n. 11 del 2004 "Norme per il Governo del Territorio" prevede all'art. 12 che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il PRC - Piano Regolatore Comunale - articolato in disposizioni strutturali e strategiche, contenute nel **Piano di Assetto del Territorio (PAT o PATI** se Piano Intercomunale) ed in disposizioni operative, contenute nel **Piano degli Interventi (PI)**.

In particolare, come previsto dall'art. 12 della L.R. 11/2004, commi 2 e 3:

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

2. IL PI, SUO PROCEDIMENTO E SUA EFFICACIA

Il PI è lo strumento generale comunale di natura operativa, pianificatoria e programmatica che sostituisce il vecchio PRG mantenendo, dopo attenta verifica di compatibilità con il PAT, una parte dei suoi contenuti ed integrandoli con nuove scelte strategiche operative.

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

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

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

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

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

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

3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

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

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

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

4. IL PRC DI SOVIZZO: PAT E PI

Il **PRC** di Sovizzo è costituito da

- **PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)**, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 51 del 15/11/2011, approvato con Conferenza di Servizi del 04/06/2013 e successivamente ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Provinciale n. 118 del 18/06/2013, pubblicata nel B.U.R. n. 63 del 26/07/2013;
- **PRG-PI**, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 54 del 29/11/2013, successivamente approvato con delibera n. 8 del 18/02/2014, costituito principalmente dalla trascrizione delle parti del PRG previgente compatibili con le scelte e gli obiettivi del PAT, senza introdurre previsioni di nuove trasformazioni edilizie;

- **PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 5 del 04/02/2014, successivamente approvato con delibera n. 13 del 09/04/2014;
- variante al PI denominata **SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**, adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del 15/01/2016, successivamente approvata con delibera n. 24 del 19/05/2016;
- variante al PI denominata **TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**, adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 22 del 17/05/2018, successivamente approvata con delibera n. 26 del 26/07/2018.

5. OBIETTIVI E PRIORITÀ DEL IV PIANO DEGLI INTERVENTI DI SOVIZZO

Gli obiettivi e le priorità prefissate dall'Amministrazione Comunale che intende perseguire con il IV PIANO DEGLI INTERVENTI,

tenuto conto:

- del PAT approvato e vigente;
- del PI e delle relative successive Varianti puntuali approvate e vigenti;
- di quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;
- che ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33;
- che, per quanto succitato, **le previsioni del PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI del Comune di Sovizzo sono decadute**, essendo quel PI stato approvato con DCC n. 13 del 9/04/2014 tempestivamente pubblicata;
- che il Piano degli Interventi, avendo una durata temporale, deve essere "mirato" a soddisfare le reali ed attuali esigenze del territorio, al fine di rispondere in modo più adeguato possibile a tali necessità;
- che, conseguentemente, **risulta necessario procedere con una revisione generale dei contenuti e degli elaborati del PIANO DEGLI INTERVENTI vigente**;

sono finalizzati sinteticamente a quanto di seguito descritto.

5.1 RISPONDERE ALLE REALI NECESSITÀ SOCIALI ED URBANISTICHE DI QUESTO MOMENTO

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

a) divulgazione di apposito avviso pubblico con il quale sarà reso noto che:

- l'Amministrazione Comunale sta dando inizio al IV PIANO DEGLI INTERVENTI;
- prima di procedere alla redazione del IV PIANO DEGLI INTERVENTI l'Amministrazione Comunale intende effettuare un'indagine conoscitiva delle reali necessità pianificatorie, al fine di redigere la "revisione" del PI vigente mirata a rispondere alle concrete attuali esigenze della popolazione. A tal fine si invitano i cittadini ed i soggetti portatori di interessi diffusi sul territorio a presentare le proprie richieste e necessità pianificatorie, mediate la compilazione di apposito modulo ritirabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune o scaricabile dal sito internet, comprendendo tra queste anche le richieste di *"riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili"* ai sensi della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili";

b) valutazione di tutte le richieste pervenute mediante:

- valutazione ed istruttoria di tutte le richieste di pianificazione pervenute, verificando la loro compatibilità tecnica/urbanistica con il PAT, con il PI vigente, con la strumentazione urbanistica sovracomunale vigente, con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico-programmatici dell'Amministrazione;
- redazione di un resoconto dell'istruttoria redatta delle richieste pervenute, riportando su un apposito elaborato gli estremi della richiesta (nome del richiedente, numero e data di protocollo comunale di ricezione), il nome del richiedente, un riassunto della richiesta e sua individuazione negli elaborati del PAT e del PI vigente e la proposta di risposta motivata, specificando in caso di sua accettazione totale o parziale nel IV PIANO DEGLI INTERVENTI le modalità di accoglimento e la eventuale perequazione dovuta;

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

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

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

d) redazione del IV PIANO DEGLI INTERVENTI e sua approvazione

Una volta valutate le proposte dei privati in relazione al PAT e ai corrispondenti incrementi di valore da compensare come contributo straordinario perequativo, nonché a seguito della sottoscrizione degli eventuali accordi o atti prodromici alle trasformazioni urbanistiche concordate, si procederà alla redazione del IV PIANO DEGLI INTERVENTI che affronterà sinteticamente i contenuti specificati nei capitoletti seguenti.

Successivamente si procederà alla adozione e approvazione del IV PIANO DEGLI INTERVENTI mediante:

- adozione in Consiglio Comunale;
- 30 gg di deposito;
- 30 gg per la presentazione di eventuali osservazioni;
- valutazione delle eventuali osservazioni pervenute e redazione delle controdeduzioni alle stesse;
- redazione degli eventuali adeguamenti agli elaborati di Piano adottato in base all'accoglimento delle osservazioni pervenute;
- approvazione del Piano adeguato in Consiglio Comunale;
- approntamento del supporto digitale necessario ed adempimenti procedurali conseguenti necessari per l'efficacia del Piano.

5.2 VERIFICA E REVISIONE DEI CRITERI PEREQUATIVI DEFINITI CON D.G.C. N. 47 DEL 25.03.2014

In considerazione della realtà attuale di mercato edilizio e ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i. e del D.P.R. n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter) e c. 4-bis che definisce il "*contributo straordinario*", saranno verificati ed eventualmente ricalibrati i criteri perequativi e le modalità della loro applicazione definiti con D.G.C. n. 47 del 25.03.2014 valutando l'opportunità anche di definire e allegare il modello di accordo pubblico-privato e di atto unilaterale d'obbligo da seguire.

5.3 ESAME DEI VINCOLI A SCADENZA QUINQUENNALE

Considerato che, come sopra specificato, le previsioni del PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI sono cronologicamente decadute, si procederà all'esame dei vincoli a scadenza quinquennale che appunto non hanno trovato attuazione nei cinque anni decorsi dall'entrata in vigore del PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI per, principalmente, assenza di indirizzi amministrativi ovvero per manifesta impossibilità di essere sostenute a carico del bilancio comunale.

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

- aggiornando il dimensionamento di tutto il Piano, ovvero verificando che sia sempre garantita la dotazione minima di standard agli abitanti insediabili che saranno ricalcolati a seconda degli interventi previsti;
- adeguando le Tavole grafiche e le relative Norme Tecniche Operative delle zone interessate;
- eventualmente aggiornando il calcolo del rapporto con il carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT per l'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) di appartenenza della zona interessata.

5.4 REVISIONE DI TUTTE LE ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A PUA NON ATTUATE E VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTI VERDI AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015

Sempre in considerazione della sopravvenuta decadenza delle previsioni del PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, saranno ripianificate tutte le zone residenziali, principalmente di espansione, con obbligo di PUA rimaste ad oggi inattuate e saranno valutate le eventuali relative richieste di riclassificazione o di stralcio di capacità edificatoria (*Varianti Verdi*) ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015.

Sarà pertanto valutato dal punto di vista urbanistico e pianificatorio, sempre in coerenza con il PAT, se tali zone debbano essere riclassificate, in coerenza con la programmazione urbanistica in atto e in congruenza con la sua localizzazione e dimensione, senza compromettere i diritti edificatori di terzi e pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o eventuali accordi di interesse pubblico.

Per tale scopo:

- saranno valutate le richieste che perverranno di revisione delle zone residenziali e quelle di *"riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili"* ai sensi della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, art. 7 **"Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili"**;
- saranno contattati i soggetti privati interessati, sia che abbiano fatto la richiesta di variante urbanistica che non, per comprendere le loro aspettative e necessità al fine di prevedere nel IV PIANO DEGLI INTERVENTI solamente quelle zone residenziali per le quali effettivamente si ha la volontà di attuarle o che l'Amministrazione abbia prefissata una determinata programmazione urbanistica.

Conseguentemente saranno aggiornati gli elaborati del PI, ed in particolare:

- sarà aggiornato il dimensionamento del Piano degli Interventi che, a seguito di stralcio o riduzione di capacità edificatoria delle zone residenziali, verificherà la diminuzione di abitanti insediabili e della relativa dotazione minima degli standard necessari e il rapporto con il carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT per l'ATO di appartenenza della zona interessata;
- trattandosi del primo Piano degli Interventi che dovrà rendere conto del consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 e della DGR 668/2018, previa apposita variante semplificata al PAT, sarà avviata la computazione del suolo impegnato/consumato con nuovi interventi;
- saranno adeguate le Tavole grafiche e le relative Norme Tecniche Operative delle zone interessate;
- in relazione alla natura degli interventi urbanistici di variante sarà redatta idonea documentazione in tema di **verifica di assoggettabilità VAS**, potenzialmente anche facilitata, comunque esplicitata ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.

Si specifica inoltre che ai richiedenti di *Varianti verdi* si intende loro comunicare con apposita nota che si è già provveduto ad affidare l'incarico professionale per la redazione del IV PIANO DEGLI INTERVENTI il quale valuterà anche l'istanza di *Variante verde* e verificherà la coerenza di quanto richiesto con le finalità di contenimento del consumo di suolo della L.R. 4/2015, così come meglio esplicitato dalla relativa Circolare del Presidente della Giunta

Regionale n. 1 del 11.02.2016; conseguentemente, se con il IV PIANO DEGLI INTERVENTI si riterrà l'istanza coerente, essa sarà recepita nel Piano medesimo.

5.5 REVISIONE E/O INTEGRAZIONI DELLE SCHEDATURE DEGLI EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

Per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo si intende:

- valutare le eventuali richieste da parte dei soggetti interessati che perverranno di riconoscimento di *Edificio non più funzionali alla conduzione del fondo* e conseguentemente, se ritenute accoglibili e supportate dalla necessaria attestazione di natura agronomica, formalizzarle come interventi del IV PIANO DEGLI INTERVENTI;
- verificare la necessità di ricalibrare le modalità di calcolo e di applicazione del relativo criterio perequativo definito con D.G.C. n. 47 del 25.03.2014.

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

In considerazione delle richieste di variante urbanistica del IV PIANO DEGLI INTERVENTI che perverranno e della revisione delle modalità di calcolo e di applicazione dei criteri perequativi definiti con D.G.C. n. 47 del 25.03.2014 si procederà alla redazione di eventuali accordi pubblico-privati o atti unilaterali d'obbligo dove sostanzialmente il soggetto interessato si impegna a determinati "obblighi" (solitamente redazione di opere pubbliche o di versare una determinata perequazione, se monetizzata) nel caso in cui il IV PIANO DEGLI INTERVENTI preveda l'intervento richiesto.

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

In considerazione della programmazione urbanistica che si intende intraprendere e delle richieste di variante urbanistica del IV PIANO DEGLI INTERVENTI che perverranno, saranno valutate le necessità di correggere e ridefinire le perimetrazioni delle zonizzazioni previste nel Piano degli Interventi vigente, anche in considerazione delle proprietà e confini catastali.

5.8 CREDITI EDILIZI

Il IV PIANO DEGLI INTERVENTI affronterà anche il tema del riconoscimento eventuale di crediti edilizi, originati dalla demolizione di opere incongrue segnalate su sollecitazione di apposito bando.

Compatibilmente con la natura degli interventi di variante verranno recepite le indicazioni del *Tavolo Tecnico Permanente* della Direzione Pianificazione Territoriale Regionale, ammodernando l'apparato grafico-normativo del Piano degli interventi e formalizzando il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Sovizzo,

il Sindaco
Paolo Garbin