

MONTECCHIO MAGGIORE

Piano degli Interventi – var4

DOCUMENTO DEL SINDACO

gennaio 2020

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 5 |
| 1 DAI PIANI DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)..... | 7 |
| 2 INNOVAZIONI E RECENTI EVOLUZIONI NORMATIVE..... | 11 |
| 3 CONTENUTI E TEMI DELLA VARIANTE AL PI 4..... | 14 |
| 4 LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI AL PI | 21 |

Premessa

Il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che regola e disciplina le trasformazioni e le tutele del territorio, in coerenza con i criteri fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dalla pianificazione sovraordinata.

La legge urbanistica regionale prevede che, prima di redigere il Piano degli Interventi, il Comune debba presentare al Consiglio Comunale il una relazione programmatica preliminare (Documento degli Indirizzi del PI o Documento del Sindaco), nella quale è illustrato il programma delle trasformazioni urbanistiche, degli interventi previsti e delle opere pubbliche da realizzarsi nel periodo di validità del Piano degli Interventi (5 anni).

Il Documento del Sindaco diventa perciò il punto di partenza per la redazione del nuovo PI e avvia di fatto il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche e con i diversi portatori di interesse.

Il presente Documento, prefigura gli obiettivi da perseguire con il Piano degli Interventi e le priorità del Comune di Montecchio Maggiore, in grado di rispondere alle esigenze del territorio, coniugando i temi della salvaguardia con la riqualificazione/valorizzazione delle risorse.

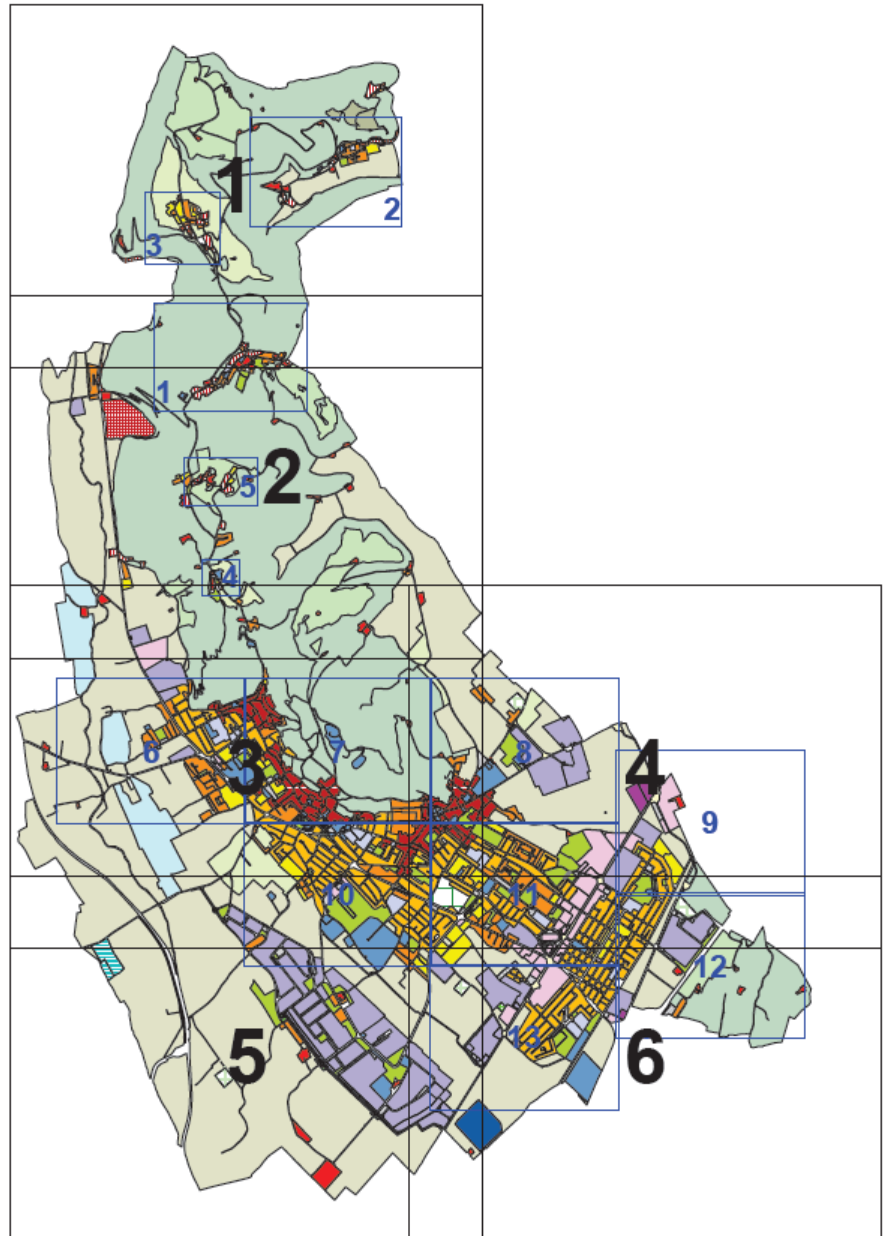
Successivamente all'approvazione del PAT, l'Amministrazione Comunale ha approvato la Variante n.01 del Piano degli Interventi, con carattere tematico, per la definizione di una serie di accordi pubblico/privati con finalità di riqualificazione della strada ex SS11 - Strada Mercato nell'ottica del progetto Vlver.

Tale Variante costituisce il primo momento di attuazione del PAT e allo stesso tempo il primo momento di adeguamento aggiornamento dello strumento urbanistico comunale, seppur in maniera tematica.

Con la Variante 2 al Piano degli Interventi il comune, ha modificato la sola disciplina normativa relativa alla monetizzazione degli standard, introducendo un nuovo tema nell'articolato delle NTO.

La più recente variante numero 3 approvata a settembre del 2019, ha apportato una serie di modifiche puntuali al PI vigente; le principali variazioni hanno interessato parti ricomprese all'interno della città consolidata, così come definita dalla Legge regionale 14/2017 e la modifica o nuova schedatura di alcuni interventi esistenti in zona agricola . La variante 3 ha demandato la trattazione delle modifiche che comportano consumo di suolo, ad un Piano degli Interventi specifico con un percorso parallelo all'adeguamento del PAT/PI alla legge sul contenimento del consumo di suolo.

La variante numero 4 del PI oltre alla legge sul consumo di suolo dovrà confrontarsi anche con le recenti innovazioni normative che riguardano il tema del regolamento edilizio e la disciplina sul riuso e recupero del patrimonio edilizio (veneto 2050).



1 Dai Piani di Assetto del Territorio (PAT) al Piano degli Interventi (PI)

Il (PI) è concepito come un piano/programma che rappresenta la parte operativa della nuova strumentazione urbanistica comunale (Piano Regolatore Comunale costituito da PAT e PI). Esso dovrà coniugare le esigenze del territorio (espresse dai cittadini) con gli strumenti della programmazione finanziaria del Comune e con gli obiettivi strategici contenuti nel PAT.

Al fine di realizzare tali obiettivi attraverso la condivisione e la partecipazione, la redazione del PI prevede l'attivazione di una procedura di evidenza pubblica per selezionare le manifestazioni di interesse dei cittadini che richiedono di attuare le previsioni del PAT, con interventi di nuova urbanizzazione nell'ambito dell'adeguamento del piano regolatore alla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo. Tale procedura è stata svolta.

Gli interventi richiesti e gli eventuali Comparti Attuativi, potranno essere oggetto di un'ulteriore fase di negoziazione volta a definire le forme di partecipazione dei soggetti all'attuazione del piano ed eventualmente addivenire ad accordi pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 in linea con i contenuti della nuova legge regionale sul contenimento del consumo di suolo.

Il PI costituirà, inoltre, la cornice per la programmazione triennale delle opere pubbliche dando operatività all'azione amministrativa e, contemporaneamente, coerenza agli investimenti pubblici e privati sul territorio.

Il PI dovrà, come detto, definire le sue azioni verificandole rispetto agli obiettivi e contenuti dei PAT selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità ed in rapporto con le condizioni del PRG vigente.

Tali temi sono illustrati nei paragrafi a seguire.

La Variante 4 si farà carico di affrontare alcuni degli obiettivi di trasformazione già delineati dal PAT,

In continuità con il percorso metodologico utilizzato per il PAT, la Variante 4 articola gli obiettivi secondo i sistemi territoriali individuati nello stesso PAT (ambientale e storico culturale, della residenza e dei servizi, della produzione, infrastrutturale e della mobilità).

L'analisi per sistemi fornisce la principale chiave di lettura della forma del territorio e delle dinamiche che lo caratterizzano, e diventa quindi strumento fondamentale per l'approccio sia del PAT che della variante al PI.

A tal fine si fa riferimento ai quattro sistemi principali che permettono di identificare la città ed il territorio, ovvero:

- il **SISTEMA STORICO-AMBIENTALE**, che comprende il territorio agricolo con la presenza degli elementi di pregio storico-testimoniale e gli elementi di pregio ambientale;
- il **SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI**, che comprende gli insediamenti di tipo abitativo ed i servizi pubblici e privati ad essi connessi;
- il **SISTEMA PRODUTTIVO**, che comprende le tematiche legate all'artigianato, al commercio e ai servizi per le imprese e le attività economiche;
- il **SISTEMA INFRASTRUTTURALE**, che comprende la viabilità secondo una funzione gerarchica.

Per ogni sistema vengono evidenziati gli obiettivi principali e le linee di azione strategiche relative ad ogni obiettivo. Va ricordato che ogni azione può avere risultati su diversi obiettivi.

Sistema Storico-Ambientale

Rispetto a tale sistema la Variante 4 riconosce le funzionalità in termini naturalistico-ambientali degli elementi che lo caratterizzano, ne accerta i collegamenti con le parti urbane e con le aree a servizi, rappresentando specifici scenari e paesaggi ed strategie/azioni all'interno del Comune.

Gli obiettivi e le strategie/azioni individuate si riferiscono a:

- valorizzazione della cosiddetta "città verde" (o degli spazi aperti) complementare a quella degli edifici (o degli spazi costruiti), e riqualificazione degli elementi ambientali e loro "messa in rete" fisica e funzionale e percettiva;
- implementazione e ricucitura delle relazioni fisiche tra l'area urbana ed i sistemi naturali.
- salvaguardia del territorio agricolo e delle sue forme caratterizzanti (elementi tipici del paesaggio agricolo) e incentivazione della sua manutenzione quale valore aggiunto alla qualità dell'ambiente;;
- sostentamento della progettualità sviluppata in materia di percorsi ciclabili, in modo uniforme entro il territorio comunale e in connessione con i territori comunali limitrofi (temi di bordo);
- salvaguardia della quantità e della qualità delle acque, non soltanto quale insostituibile risorsa idropotabile e idro-produttiva, ma in riferimento alla sua essenziale funzione biotica che rivestono;
- individuazione delle possibili fonti di inquinamento, delle aree maggiormente vulnerabili e di quelle sottoposte a maggiore pressione;
- definizione degli specifici strumenti di tutela delle zone a maggiore naturalità (zone umide, aree vegetate...);
- favorire il recupero e riuso di edifici rurali dismessi o non più funzionali all'attività agricola;
- definizione di interventi puntuali atti a risolvere situazioni critiche dal punto di vista idrogeologico-idraulico, requisito indispensabile per definire la calibrazione delle possibilità edificatorie;
- definizione di ambiti di territorio aperto in cui limitare e/o precludere l'edificazione;
- disciplina e promozione, nel territorio aperto, delle attività economiche che si svolgano in modo compatibile con la conservazione della natura e possano risultare integrative del reddito agricolo;

Sistema della Residenza e dei Servizi

Il disegno e la progettazione del sistema dedicato alla Residenza e ai Servizi avverrà principalmente attraverso:

- riqualificazione dell'esistente, con interventi di recupero e/o valorizzazione e/o ricucitura del tessuto edilizio esistente;
- riqualificazione e riconversione di aree produttive che presentano caratteri di criticità od obsolescenza con il tessuto residenziale circostante, attraverso interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- completamento di previsioni vigenti, compatibilmente con le nuove disposizioni sul consumo di suolo, anche attraverso la eventuale ridefinizione delle regole/obiettivi di attuazione;
- adeguamento della disciplina puntuale per i centri e nuclei storici, con disposizioni circostanziate per gli edifici di valore culturale, e degli spazi aperti pubblici e privati, incentivando il recupero dell'esistente e in

generale della qualità di fruizione degli spazi pubblici;

- applicazione, in tutti gli interventi edificatori, dei principi perequativi, o, più in generale di condizioni per cui al vantaggio del singolo si accompagna un beneficio per l'ambiente e/o la collettività;
- definizione di nuovi ambiti per lo sviluppo degli insediamenti da attuare solo se congiuntamente alla realizzazione di attrezzature di servizio per la collettività;
- contenimento del fenomeno della diffusione edilizia nel territorio aperto, a favore del completamento e integrazione degli insediamenti consolidati esistenti. Gli eventuali nuovi interventi edificatori consentiti negli ambiti di edificazione diffusa non potranno appesantire o aggravare situazioni critiche già presenti (carenza di opere di urbanizzazione adeguate o mancanza di idonea accessibilità dalla strada o pesanti problemi idraulici, ecc...);
- mantenimento e potenziamento dei servizi a scala territoriale e locale;
- in materia di verde pubblico, devono esserne tutelati i ruoli (protezione, mitigazione, qualificazione ambientale e paesaggistica) che svolge all'interno del tessuto edificato, incentivandone la diffusione
- riqualificare i centri attraverso alcune operazioni di "progetto di suolo" sugli spazi aperti, attraverso l'uso del "verde" come elemento di arredo;
- verificare e migliorare l'accessibilità ai servizi, collegandoli tra loro con percorsi ciclopedonali
- verifica dei fabbisogni delle infrastrutture di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive, ricreative e fieristiche) rispetto a quelle esistenti;

- potenziamento dei servizi legati alla sicurezza della mobilità, in particolare quelli legati alla rete delle piste ciclabili.

Sistema della produzione

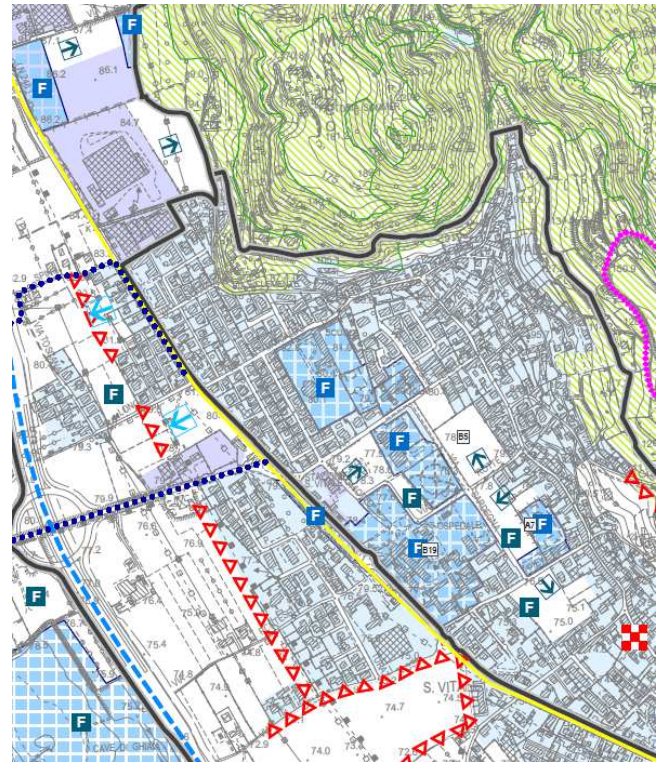
La Variante 4 riconosce e recepisce gli obiettivi individuati per il sistema produttivo in sede di PTCP, e consolidati in sede di PAT, al fine di promuovere una pianificazione coordinata mediante:

- lo sviluppo dei servizi comuni alle imprese;
- la regolamentazione delle trasformazioni attraverso lo strumento del SUAP e i relativi di criteri di utilizzo;
- la regolamentazione e incentivazione del trasferimento delle attività produttive che, per ciclo produttivo, per i materiali impiegati e le emissioni prodotte, costituiscono dei potenziali impatti sullo stato delle componenti atmosferica, idrica e del suolo;
- l'utilizzo dei nuovi strumenti introdotti dalla legge regionale urbanistica quali la compensazione e il ricorso al credito edilizio per trasferire le attività in zona impropria o per migliorare la qualità complessiva;
- in linea con la nuova disciplina regionale in materia di commercio (L.R. n. 50/2012), favorire interventi per il miglioramento dell'articolazione commerciale in territorio comunale, in modo coerente in termini di accessibilità e inserimento urbanistico (distretti del commercio);
- il miglioramento ambientale delle attività produttive con riduzione dei potenziali impatti su aria, acqua, suolo e sottosuolo.

Sistema infrastrutturale e della mobilità

Gli obiettivi e le azioni della Variante 4 per quanto concerne il sistema infrastrutturale, della mobilità e delle relazioni, fanno riferimento a:

- riconoscere e valorizzare la nuova rete infrastrutturale (bretella sud di collegamento tra futuro asse SPV e nuovo casello autostradale e potenziamento di Via Melaro) come nuovo asset infrastrutturale di scala territoriale, da cui ridefinire i punti di entrata/uscita al centro urbano e alle funzioni principali, in modo gerarchico e funzionale (matrice delle strade);
- assumere gli assi ciclabili esistenti e di progetto anche per potenziare il ruolo dei percorsi escursionistici verso reti di natura sovra comunale;
- promuovere forme di “slow mobility” anche attraverso accordi pubblico-privato che possano portare all’incremento della rete ciclabile comunale;
- promuovere la gerarchizzazione della rete stradale, con azioni finalizzate alla riduzione del traffico di attraversamento dei centri urbani e alla messa in sicurezza delle zone residenziali e scolastiche, attraverso l’applicazione di meccanismi di “traffic calming” e zone a 30 km/h, in attuazione ai principi del Codice della Strada;
- verificare e qualificare i punti di sosta e di fermata entro il centro urbano, anche e soprattutto in relazione ai servizi e alle funzioni principali.



Estratto PAT - Carta della Trasformabilità

2 Innovazioni e recenti evoluzioni normative

2.1 La flessibilità del Piano degli Interventi

L'impianto dato dalla LR 11/04 al PI è innovativa rispetto all'impianto del "vecchio" PRG in quanto spinge nella direzione del coordinamento con strumenti di settore (vedi opere pubbliche e piani settoriali), con la programmazione temporale e con la concertazione con le parti private (vedi articolo 6 della Legge Regionale n. 11 del 2004).

L'agilità del Piano degli Interventi consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socioeconomiche del territorio.

Il Comune di Montecchio Maggiore ha già intrapreso il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio con la redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) nel confronto del quale il PRG previgente riveste "...il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili...".

Successivamente il comune si è dotato delle seguenti varianti tematiche:

- Variante PI **numero 1** tematica di adeguamento alla LR 50/2012 e specifica GR 1047/2013 sul commercio approvata con DCC n. 06 del 21.03.2016;
- Variante PI **numero 2** tematica di modifica normativa sul tema della monetizzazione degli standard approvata con DCC n. 42 del 23.07.2018
- Variante PI **numero 3** tematica riguardanti schede puntuali e modifiche di minima allo zoning all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, modifiche normative e alle schede, approvata con DCC n. 72 del 30/09/2019.

Il Comune di Montecchio Maggiore si appresta a varare una revisione complessiva dello strumento operativo di governo delle trasformazioni urbanistiche anche in virtù di quanto contenuto nel precedente capitolo. Le attività si possono riassumere in:

- adeguamento al PRG vigente mediante una riformulazione complessiva non solo della "disciplina" delle trasformazioni ma anche della "struttura" del piano;
- aggiornamento del PRG vigente e dei suoi limiti in quanto concepito e strutturato secondo schemi, obiettivi e regole superati dalla normativa;
- formulazione di una adeguata dimensione operativa per l'attuazione degli obiettivi, strategici e di tutela, previsti dal PAT;
- aggiornamento della disciplina urbanistica alle recenti innovazioni normative.

La Variante 4 al Piano degli Interventi quindi avrà come riferimento, oltre alle precedenti Varianti, anche e soprattutto il PRG, rispetto al quale sarà strumento di raccordo, di transizione graduale dal "vecchio" strumento al nuovo Piano Regolatore Comunale.

2.2 Il contenimento del consumo di suolo

Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba **tendere a zero entro il 2050**. L'aumento delle infrastrutture, lo sviluppo delle industrie, l'urbanizzazione diffusa e i fenomeni di speculazione edilizia hanno infatti progressivamente messo in crisi il sistema ambientale, rompendo gli equilibri ecologici e creando delle fratture nelle città, contendendo

spazio all'agricoltura e occupando terreni non adatti all'insediamento, come gli ambiti a sofferenza idraulica. Il principio del risparmio di suolo agricolo cerca di invertire questa tendenza.

Il tema è stato tradotto dal legislatore regionale nella nuova **legge regionale n. 14 del 2017** sul contenimento del consumo di suolo e nella successiva deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018, che fissava in 4,28 ettari la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il territorio comunale, riducendola fortemente rispetto alla quantità di SAU approvata con il PAT pari a ha 20,77. Successivamente il comune ha inviato una lettera di osservazione sulle modalità di calcolo del carico aggiuntivo di PAT da parte della Regione. La regione ha accolto le osservazioni e dopo il nuovo invio della scheda rivista secondo le disposizioni della DGR n. 668 del 15 maggio 2018, è stata approvata dalla Giunta Regionale con DGR nr. 30 del 15 gennaio 2019, la nuova quantità di consumo di suolo ammessa per Montecchio Maggiore pari a **ha 13,72**.

La Variante n. 4 del PI si dovrà muovere all'interno dei binari fissati dalla legge limitando l'urbanizzazione del territorio e la salvaguardia del suolo agricolo e dovrà essere in linea con i contenuti della Variante numero 1 al PAT di adeguamento alla LR 14/2017, in corso di redazione.

Il contenimento del consumo di suolo diviene così uno dei principali obiettivi di questo piano degli interventi; oltre all'adeguamento dell'apparato normativo introducendo il nuovo **registro sul consumo di suolo**, sarà verificata la conferma delle zone di espansione del PRG pre-vigente, decadute in applicazione all'art. 18 della Legge Regionale Urbanistica 11/2004.

Si ricorda che in forza dell'articolo 48 della stessa legge, a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi. Il PAT è stato

approvato il 28.05.2014 ed è quindi intervenuta a maggio 2019 la decadenza delle "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.

2.3 La legge veneto 2050

Il tema della rinaturalizzazione del suolo compromesso e della rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio, è stato anche oggetto dell'approvazione di una nuova legge da parte del Consiglio Regionale Veneto: la legge regionale 14/2019 nominata legge "Veneto 2050".

L'obiettivo della riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione del patrimonio edilizio, passa attraverso l'individuazione di misure volte al miglioramento della qualità urbana della città consolidata e degli spazi aperti anche mediante la demolizione di manufatti incongrui e l'utilizzo dell'istituto del credito edilizio. Il PI potrà individuare opere incongrue o elementi di degrado da demolire prevedendo la ricollocazione dei volumi in aree idonee, la rinaturalizzazione del suolo di aree compromesse, la riqualificazione di aree pubbliche o private, nonché la sicurezza delle aree dichiarate a pericolosità geologica ed idraulica.

Saranno definite nel Piano degli Interventi le regole di applicazione operative dell'istituto del credito edilizio. Già il PAT all'articolo 5 delle norme Tecniche, definisce quali obiettivi del credito edilizio, il miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie. Gli interventi potranno riguardare:

- interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle

specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante, ne risultano in contrasto;

- elementi di degrado, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- interventi di miglioramento della qualità urbana,;
- completamento e razionalizzazione della rete viaria;
- elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico, dagli annessi rustici, dagli insediamenti produttivi fuori zona, etc.;
- interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica;

Il problema maggiore rimane quello di trovare o avere a disposizione "aree di atterraggio" dove ricollocare i volumi o le superfici. Anche in questo caso l'operazione deve passare attraverso un accordo Pubblico/Privato in cui la valenza pubblica del progetto diventa il ripristino ambientale e la valorizzazione delle "aree di decollo".

2.4 L'adeguamento della disciplina urbanistica al nuovo Regolamento Edilizio Tipo

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017, la Regione Veneto recepisce il

Regolamento Edilizio Tipo in base all'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni.

I comuni dopo una serie di proroghe devono adeguare i propri Regolamenti Edilizi vigenti e aggiornare i riferimenti alle disposizioni sovra ordinate in materia edilizia entro il 30.09.2020. La legge urbanistica regionale 11/2004 "sgancia" il Regolamento Edilizio dal Piano urbanistico Comunale, identificandolo come un mero regolamento comunale.

La legge regionale 15/2018 introduce un nuovo articolo alla Legge Urbanistica Regionale 11/2004, che obbliga i Comuni ad adeguare con apposita variante, gli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica. Le procedure di adeguamento sono le medesime di quelle previste per l'adeguamento degli strumenti urbanistici alle nuove disposizioni sul consumo di suolo. La variante 4 Variante al PI adeguerà le norme tecniche operative al fine di allineare la disciplina urbanistica alle "definizioni uniformi" aventi incidenza sulle previsioni urbanistiche dimensionali (vedi anche Allegato B della DGR n. 669 del 15 maggio 2018).

Tra le "definizioni uniformi" codificate in sede di Conferenza Unificata tra Governo, Regioni e Autonomie locali, quelle di portata maggiore riguardano le modalità di calcolo del volume, la modalità di calcolo delle distanze e la determinazione del numero di piani.

3 Contenuti e temi della variante al PI 4

3.1 Temi della variante 4

Di seguito si descrivono i contenuti principali della Variante 4 al PI, declinati per temi e casistiche. Le richieste preventive per la formazione della variante dovranno essere coerenti da un lato con gli obiettivi e i criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale con il PAT e dall'altro, con i principi fissati dalla nuova legge regionale sul contenimento del consumo di suolo (LR 14/ 2017).

In linea generale, le proposte di intervento dovranno risultare idonee ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

L'amministrazione comunale ha individuato un elenco delle tematiche da sottoporre alla strumentazione urbanistica operativa (PI). Tematiche coerenti con le linee programmatiche e strategiche del PAT approvato.

Partendo dagli obiettivi del PAT descritti nel capitolo precedente e dalle considerazioni preliminari espresse in premessa, vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno la Variante e quindi la programmazione del territorio di Montecchio nel prossimo quinquennio:

- crescita equilibrata di centro e frazioni;
- rigenerazione, recupero e valorizzazione del territorio e del paesaggio storico;
- ricucitura e riordino del tessuto urbano e produttivo esistente;
- disegno organico della città di nuova formazione;
- mantenimento e valorizzazione delle attività economiche;

- ricognizione e qualificazione dei servizi;
- mobilità: ruoli e gerarchie;
- miglioramento della qualità della vita nelle aree urbane e nel territorio aperto;

Gli stessi obiettivi possono essere anche raggruppati per temi, rispettivamente legati ai sistemi della residenza, delle attività economiche, dei servizi, delle infrastrutture per la mobilità e dell'ambiente.

3.1.1 Crescita equilibrata centro/frazioni

La Variante si dovrà configurare come strumento in grado di accompagnare la crescita equilibrata e sostenibile del centro e delle frazioni, agendo prioritariamente sull'esistente, nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT). Il limite della quantità massima di consumo di suolo fissata dalla regione è infatti uno dei principali condizionamenti per la Variante.

Da una prima verifica sullo stato di attuazione delle zone residenziali, emerge che il PRG vigente ha ancora una capacità o potenzialità riguardante lottizzazioni residenziali (e non) non realizzate, ma comunque prive di edificabilità, come spiegato al precedente punto 2.2..

In coerenza con gli obiettivi espressi dal Piano di Assetto del Territorio, il Piano degli Interventi dovrà verificare se nei prossimi cinque anni queste aree possano effettivamente essere utilizzate, ed eventualmente ricercare delle alternative alla domanda di residenzialità del territorio. Considerate le dinamiche demografiche, per rispondere ed indirizzare la domanda di alloggi residenziali si agirà preferibilmente sulla riqualificazione o valorizzazione delle aree esistenti e previste, nonché sulla trasformazione di specifici ambiti territoriali che rappresentano l'occasione

per risolvere nodi infrastrutturali e carenze di servizi a livello comunale, in coerenza anche con gli obiettivi di ridefinizione e completamento del sistema insediativo esistente. Per l'individuazione degli ambiti esterni alla città consolidata da sviluppare, al fine di porre tutti i proprietari delle aree sullo stesso piano, si è ritenuto necessario attivare una procedura di evidenza pubblica con il bando di agosto 2019.

L'opportunità di questo approccio è quella di andare a "sfruttare" la quarta Variante al Piano degli Interventi qui avviata nella sua procedura per calibrare e/o ricalibrare l'edificabilità su misura delle esigenze edificatorie (esigenze, opportunità...), con una lettura che deve essere necessariamente doppia:

- stralciare le previsioni edificabili che i cittadini (interessi diffusi) segnalano come inattuabili;
- inserire le proposte coerenti con gli obiettivi e le strategie definite nel PAT e connessi con i criteri del contenimento del consumo di suolo.

Il bando predisposto ad agosto 2019 per l'eventuale riproposizione delle aree di espansione non attuate del PRG pre-vigente e per l'attuazione delle linee di sviluppo insediativo del PAT definisce i criteri per la formazione della graduatoria delle aree da trasformare sulla base dei seguenti criteri:

1_area in prossimità a struttura pubblica esistente che necessita di implementazione delle superfici pubbliche e concreta disponibilità della proprietà di cedere aree ed eventualmente realizzare le opere, in aggiunta al fabbisogno di standard previsto per lo strumento attuativo;

2_area già classificata dal PRG come zona di espansione;

3_area la cui realizzazione comporti il potenziamento delle reti infrastrutturali e/o delle reti tecnologiche all'esterno dell'ambito, in modo tale da creare un beneficio che vada al di fuori dell'ambito stesso;

4_area la cui realizzazione comporti in termini di interesse pubblico la realizzazione di opere diverse da quelle di cui ai punti 1 e 3.

In questo senso il Piano assumerà due livelli di approccio: strategico rispetto alle scelte da definire, operativo o fisico rispetto alle azioni di ricucitura fisica richieste e/o possibili.

3.1.2 Rigenerazione recupero e valorizzazione del territorio e del paesaggio storico

La qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico. Attraverso la normativa e gli elaborati della Variante si dovrà perseguire il recupero di un diverso e migliore assetto del capoluogo e delle frazioni/località. Particolare attenzione dovrà essere riservata agli accessi rispetto alla mobilità locale e ai collegamenti con la viabilità di livello territoriale.

La rigenerazione urbana e la riqualificazione delle aree degradate o non più compatibili con il tessuto adiacente sono alcuni dei temi principali sui quali si dovrà esprimere la Variante, anche in rapporto all'obiettivo di contenere il consumo di suolo e di riorganizzare e valorizzare parti di città che allo stato attuale sembrano essere poco valorizzate e/o incompatibili rispetto al tessuto urbano circostante.

3.1.3 Ricucitura del tessuto urbano

All'interno dei centri urbani sono presenti alcuni ambiti che presentano disordine urbanistico e condizioni di criticità.

Sarà compito della Variante indicare azioni di:

- riequilibrio;
- ricucitura;
- ridisegno;
- rifunzionalizzazione.

attraverso l'edificazione finalizzata alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione o alla riqualificazione di quelle esistenti, anche mediante l'applicazione degli istituti innovativi introdotti dalla LR 11/2004.

3.1.4 Disegno organico della città nuova

In coerenza con gli obiettivi espressi dal PAT, la Variante dovrà accompagnare la crescita fisiologica del territorio comunale, indirizzando, ove possibile, la nuova domanda abitativa, oltre che sulla riconversione di alcune aree/attività, sulla trasformazione di specifici ambiti territoriali che rappresentano l'occasione per risolvere carenze di servizi a livello territoriale o frazionale.

Tali interventi di trasformazione urbanistica, alcuni dei quali già individuati dal PAT come "linee preferenziali di sviluppo insediativo" saranno attuati mediante uno specifico Piano Urbanistico Attuativo, a meno che non si tratti di lotti di modeste dimensioni.

Tali interventi saranno inseriti all'interno di un processo più complessivo di riqualificazione e rigenerazione del tessuto insediativo (pubblico e privato) nei vari centri urbani.

In particolar modo si evidenzia l'opportunità di un progetto complessivo di valorizzazione del centro di **Alte Ceccato**, in continuità con gli interventi definiti nella Var.01 al Piano degli Interventi (qualificazione asse ex SS11) e con le strategie del PAT al riguardo; il nuovo asset infrastrutturale in corso di costruzione (bretella di Alte Ceccato, nuovo casello autostradale, Superstrada Pedemontana Veneta....) costituisce un'opportunità rilevante in quanto va a sgravare quella parte di città dal traffico di attraversamento (traffico anche di tipo pesante) riconsegnando alla stessa una dimensione "più urbana". Questa sua "riclassificazione" permette di perseguire una serie di politiche e azioni capaci di lavorare sui materiali urbani (arredi, edilizia, spazio pubblico) al fine di favorire una qualificazione complessiva dell'ambito, sia internamente sia in connessione con il resto del territorio (costruito e non). Quest'ultimo tema riconosce nella sequenza urbana Alte Ceccato-Piazza T. Fraccon-Piazza Carli l'asse urbano forte di connessione tra Alte Ceccato e il centro urbano di Montecchio Maggiore, laddove gli spazi pubblici

costituiscono l'elemento ordinatore principale dello spazio urbano, sia fisicamente che funzionalmente.

In attuazione degli obiettivi, il Piano può promuovere quindi, al suo interno o a partire dallo stesso, progetti finalizzati alla valorizzazione dello spazio pubblico, denominati "**Progetto di Suolo**"; la finalità del Progetto di Suolo consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici e privati, l'integrazione degli spazi esistenti con quelli di nuova realizzazione, nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio, nel migliorare la qualità dei centri urbani e nel valorizzare luoghi e percorsi a valenza ambientale e paesaggistica.

Il Comune può promuovere la redazione di progetti su aree pubbliche o di uso pubblico secondo gli indirizzi seguenti:

- a. rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute (sistema della quinta collinare);
- b. scelta dei materiali di impiego nella riqualificazione degli spazi liberi pubblici e privati;
- c. riqualificazione degli spazi pubblici tenendo in considerazione tutti gli elementi che li connotano (strade, viali, corsi, piazze, marciapiedi, aree verdi, arredo urbano, illuminazione pubblica, aree di pertinenza, servizi ...);
- d. definizione di interventi che prevedano la creazione, riqualificazione ed adeguamento di percorsi pedonali e ciclopeditoni;
- f. organizzazione funzionale delle aree di sosta e di fermata pubbliche o pertinenti esistenti o di previsione.

Al fine del miglioramento della qualità dei servizi e delle attrezzature pubbliche, il Progetto di Suolo coordina gli interventi attraverso, sequenze di servizi e spazi pubblici, individuando la modalità di connessione tra i servizi e le attrezzature pubbliche per caratterizzare unitariamente i diversi progetti sotto il profilo formale e funzionale.

3.1.5 Mantenimento e valorizzazione delle attività economiche

All'interno dello scenario socio-economico attuale, la Variante si dovrà configurare come strumento capace di **valorizzare le attività economiche e le risorse esistenti**, migliorandone gli standard interni ed esterni, anche in relazione agli obiettivi e alle strategie definite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dalla normativa specifica al riguardo, in continuità alla prima Variante PI già approvata.

In generale il sistema della **piccola impresa e dell'impresa familiare**, nei suoi momenti di rapporto con la trama fondiaria e immobiliare, devono essere in grado di esprimersi, anche attraverso un nuovo glossario composto dagli istituti della perequazione urbanistica e del credito edilizio, nonché dagli accordi tra soggetti pubblici e privati.

3.1.6 Ricognizione e qualificazione dei servizi

Un'altra attività della Variante consiste nella ricognizione degli standard individuati dal PRG o previsti dai Piani Urbanistici Attuativi. Gli obiettivi principali sono:

- la qualificazione dei servizi esistenti, in rapporto alla domanda della popolazione;
- la quantificazione degli standard non ancora acquisiti dal Comune;
- la conferma ovvero la ridefinizione delle aree per servizi non ancora realizzate.

L'analisi **qualitativa** è effettuata in merito ad una serie di criteri valutativi, come ad esempio:

- tipologia di servizio e utenti;
- consistenza;
- localizzazione;
- accessibilità.

L'analisi **quantitativa** delle aree sarà effettuata con riferimento a:

- i parametri minimi del decreto ministeriale DM 1444/68, che classifica gli standard in:

- a) istruzione (4,50 mq/abitante);
 - b) attrezzature di interesse comune (2,00 mq/abitante);
 - c) aree verdi (9,00 mq/abitante);
 - d) parcheggi (2,50 mq/abitante).
- i parametri della legge regionale n. 11/2004, che ha alzato il livello di servizi minimo, passando dai 27,50 mq/abitante (vecchia legge regionale) ai 30 mq/abitante;
 - il dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT) per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), che recepisce i parametri delle normative vigenti.

La crescita demografica, sia in termini di popolazione che di famiglie negli ultimi anni ha generato una nuova e diversa domanda nel settore dei servizi pubblici.

Compito della Variante è quello di creare i presupposti per riequilibrare il rapporto tra i cittadini e la consistenza delle strutture di pubblica utilità secondo nuovi criteri quali:

- le **Strutture scolastiche**, oltre che essere dimensionate e opportunamente quantificate, dovranno essere studiate anche e soprattutto sotto il profilo qualitativo e della sicurezza.
- il **Verde** dovrà essere analizzato sotto il profilo quantitativo e qualitativo, con l'obiettivo di costruire una città verde complementare alla città costruita, in grado di garantire il "respiro" dei centri urbani e la connessione delle principali risorse culturali.
- i **Parcheggi** dovranno essere dimensionati rispetto alle sofferenze della sosta, e in rapporto ai livelli di mobilità del territorio e ai servizi.

3.1.7 Mobilità: ruoli e gerarchie

I luoghi dell'abitare e dei servizi sono imprescindibilmente legati alle infrastrutture per la mobilità, in termini di:

- funzioni;
- caratteristiche tecniche e geometriche;
- accessi.

Obiettivo della Variante è di studiare il rapporto tra il sistema della mobilità e quello insediativo, in particolare distinguendo:

- **Mobilità territoriale:** le infrastrutture vanno classificate per la funzione che rivestono e di come esse siano rapportate ai servizi;
- **Mobilità urbana e locale:** dovrà essere separata dalle infrastrutture di grande scorrimento del territorio;
- **Accessi e arredo urbano:** la lettura dei principali punti di accesso ai quartieri residenziali permette di fare alcune riflessioni in merito ai temi della sicurezza e della moderazione del traffico nelle aree urbane, specialmente con riguardo ai servizi sensibili (es. scuole).

3.1.8 Miglioramento della qualità della vita

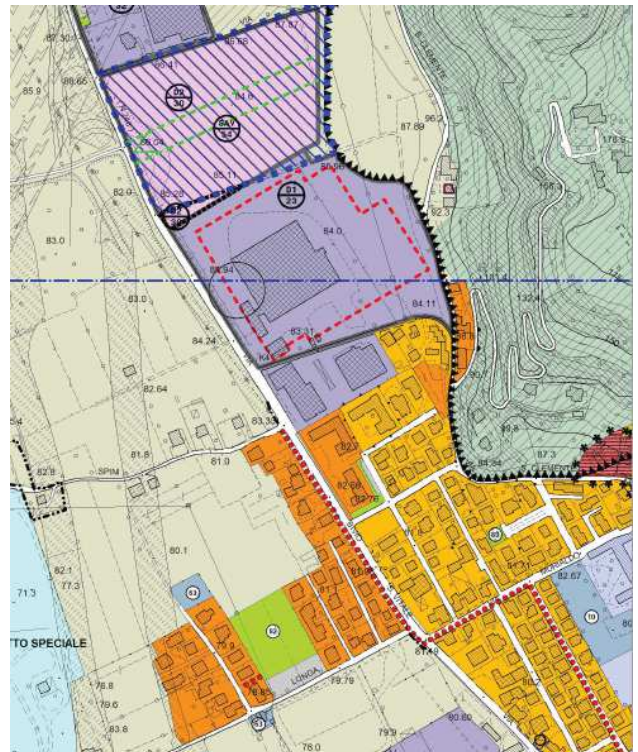
Il PAT attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi di carattere ambientale che dovranno essere monitorati dalla Variante attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Con l'adozione di misure di monitoraggio degli effetti ambientali dell'attuazione del Piano è inoltre possibile individuare gli effetti positivi e negativi imprevisti e di conseguenza adottare opportune misure correttive.

L'attività di monitoraggio rappresenta quindi lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale può verificare con cadenza periodica la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e gli obiettivi di miglioramento della

sostenibilità generale che ci si è posti in fase di redazione.

Il monitoraggio trova concreta attuazione nella misurazione periodica di indicatori appositamente selezionati. Esso dovrà avere riscontro nell'attività di reporting, che ha la funzione di conservare la memoria del piano al fine di comprendere le azioni correttive da attivare. L'archivio dei rapporti ha anche la funzione di processo di apprendimento che avviene anche attraverso errori (di previsione, di valutazione, etc.).



3.2 Il percorso della Variante 4

Gli aspetti procedurali della Variante 4 sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- predisposizione del Documento del Sindaco e sua illustrazione nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- raccolta, analisi e valutazione delle manifestazioni ricevute;
- predisposizione di una bozza della Variante 4 e successiva definizione delle scelte;
- sottoscrizione degli accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, relativamente alle proposte accettate;
- adozione della Variante 4 in Consiglio Comunale, previo i necessari pareri (compatibilità idraulica, ecc.);
- pubblicazione e deposito della Variante per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune e successivi trenta giorni per la formulazione delle osservazioni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale controdeduce le osservazioni ed approva la Variante 4;
- la Variante 4 diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

3.3 Nuovi strumenti: perequazione, contributo straordinario e credito edilizio

Obiettivo primario della Variante 4 è la traduzione dei criteri stabiliti dal PAT in merito ai temi della perequazione urbanistica e del trasferimento dei diritti edificatori (credito edilizio).

L'impiego di tali istituti giuridici, espressamente codificati dalla legge regionale n. 11/2004 e

dall'art. 16 del DPR 380/2001, prevede innanzitutto che l'amministrazione comunale individui le aree destinate alla trasformazione urbanistica.

L'applicazione della perequazione urbanistica / contributo straordinario, si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere, e/o con il pagamento di una somma, in misura corrispondente al 50% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica degli ambiti di intervento. In subordine, laddove non vi siano le condizioni giuridiche ed oggettive per la cessione, si provvede al conguaglio economico. Per plus-valore economico si intende la differenza tra il valore finale (il valore di mercato degli immobili e/o aree a seguito della diversa potenzialità edificatoria e/o della diversa destinazione di zona attribuita dal PI) e il valore iniziale (il valore degli immobili nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica).

La Variante dovrà procedere quindi alla ulteriore definizione di tali strumenti attraverso la negoziazione trasparente per arrivare a sottoscrivere degli Accordi P/P secondo i moderni dettami del vocabolario dell'urbanistica, già recepiti dal PAT in termini di obiettivi.

3.4 Gli accordi pubblico-privato

Il PAT e la legge urbanistica regionale prevedono che le operazioni immobiliari che producono un surplus con l'approvazione dello strumento urbanistico possano essere soggette a specifici Accordi pubblico/privato.

L'Accordo diventa efficace nel momento in cui il Piano è approvato e diventa cogente. Il Piano degli Interventi dovrà definire le modalità di attuazione dell'Accordo e di corresponsione della perequazione e/o contributo straordinario.

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) di cui sopra, corrisponde all'incremento del loro valore di

mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi.

3.5 Le sostenibilità della Variante

La sostenibilità costituisce il continuum entro cui opera l'attività Amministrativa. Si possono riconoscere tre tipi di sostenibilità, per un piano urbanistico:

- sostenibilità ambientale;
- sostenibilità sociale;
- sostenibilità economica.

Sostenibilità ambientale

La ricerca della sostenibilità ambientale mira a lasciare alle generazioni future un territorio che sia più vivibile, dal punto di vista urbanistico e ambientale, rispetto alla situazione ricevuta in eredità dalle generazioni attuali. A tal fine la Variante definirà strategie e azioni per uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, riducendo l'impatto ambientale delle trasformazioni in termini di consumo di suolo, di emissioni inquinanti e di utilizzo di energie da fonti rinnovabili, al fine di valorizzare l'esistente e avviare una tutela attiva per il futuro. L'obiettivo della minimizzazione del consumo di suolo mira alla sostenibilità del territorio, laddove viene data valenza e rilevanza alle risorse che lo caratterizzano, compresa la

vivibilità dello stesso nelle sue funzioni ambientali e urbane.

Sostenibilità sociale

La ricerca della sostenibilità sociale punta a creare un territorio che sia un luogo dove vivere e crescere. Per fare questo, la Variante si propone di valutare l'offerta dei servizi e delle attrezzature di interesse comune, sia nel capoluogo che nelle frazioni, e di aumentarne l'efficacia attraverso forme sinergiche che sfruttino la messa in rete degli spazi ed il collegamento con la mobilità lenta. Di non secondaria importanza, il recupero di aree periferiche e il riutilizzo, con nuove destinazioni d'uso, di aree produttive dismesse, al fine di riqualificare il tessuto insediativo esistente.

Sostenibilità economica (sia privata che pubblica).

La ricerca della sostenibilità economica del piano, può essere considerata al fine di generare un sistema territoriale catalizzatore di opportunità e risorse. Ciò può favorire la riduzione della spesa pubblica negli interventi di trasformazione urbanistica, anche attraverso la definizione di regole e strumenti più flessibili e quindi adeguati a confrontarsi con il più dinamico (rispetto al piano) mercato.

Anche in questo caso lo strumento dell'Accordo pubblico privato può consentire adeguate forme di incentivazione agli interventi e di coniugazione dei molteplici interessi presenti sul territorio.

4 La partecipazione dei cittadini al PI

Nelle recenti esperienze di pianificazione, i metodi dell'ascolto della comunità e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare, anche per l'elaborazione della Variante 4, tali metodiche, oltre a recepire i dettami della Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi:

- la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro di Montecchio Maggiore;
- il consolidamento di modalità innovative nel rapporto tra Amministrazione e Cittadini.

Un processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo della città deve porsi alcuni principali obiettivi tra i quali:

- coinvolgere la comunità locale nella costruzione di una visione comune dello sviluppo della città, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione territoriale ed economico-sociale;
- utilizzare la conoscenza specifica del territorio da parte di abitanti e attori organizzati presenti nella città, che costituisce una fonte essenziale per la formulazione di un progetto capace di cogliere le diverse dimensioni della situazione locale;
- mettere a frutto gli spunti progettuali presenti fra gli abitanti.

Tra le principali ragioni di questa scelta vi è il particolare momento di scarsità di risorse che si sta vivendo e quindi la necessità di programmare le trasformazioni con particolare attenzione alle effettive esigenze e quindi alla loro realizzabilità.

Una ulteriore ragione di questa scelta deriva dalla condizione fiscale che le aree assumeranno una

volta inserite nella Variante 4. Come anticipato, tale Piano completa lo strumento di pianificazione territoriale comunale (Piano Regolatore Comunale-PRC) in sostituzione del tradizionale PRG. L'accoppiata PAT-PI rende, perciò, attuative le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi le condizioni fiscali previste sia per le aree fabbricabili (IMU) che per la scadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio delle aree pubbliche. Da ciò deriva l'opportunità di inserire nella Variante 4, tra le aree che consumano suolo, le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità e cioè le aree per le quali siano state presentate le istanze a seguito del bando di agosto 2019, scaduto il 21.10.2019.

Al tema della fiscalità delle scelte urbanistiche, va aggiunto anche il tema che lega la Variante 4 alla quantità massima di consumo di suolo che il comune di Montecchio Maggiore ha a disposizione fino al 2050.

Nel 2017 con la Variante 2 al Piano degli Interventi sono stati organizzati una serie di incontri sul territorio (7 date tra dicembre 2016 e gennaio 2017) ed è stato pubblicato il bando al fine di raccogliere l'effettivo interesse dei cittadini di essere inseriti nella Variante. A seguito della pubblicazione del primo bando con scadenza 28.02.2017, sono pervenute 175 richieste di modifica del PI vigente.

A seguito dell'emanazione della Legge Regionale 14/2017 *Contenimento del consumo di suolo*, il comune di Montecchio ha stabilito in via cautelativa con DCC n. 66 del 5.11.2018, la sospensione delle determinazioni sulle richieste di approvazione di nuovi piani urbanistici attuativi all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Le proposte ricevute sono state comunque esaminate e valutate secondo i criteri di seguito riportati:

1. aderenza alle finalità del presente Documento del Sindaco;
2. qualità urbanistica della richiesta, intesa come aderenza ai criteri e alle indicazioni contenuti nel PAT;
3. soluzione delle criticità ambientali individuate dalla VAS del PAT;
4. caratteristiche di complementarietà rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e/o dall'Amministrazione Pubblica in genere;
5. caratteristiche di complementarietà rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
6. significatività degli interventi proposti, anche in virtù dell'iniziativa congiunta di più soggetti, pubblici e/o privati;
7. grado di idoneità dell'area o dell'immobile, in rapporto alla funzione prevista e al suo livello di integrazione con i servizi;
8. disponibilità a realizzare e/o gestire gratuitamente o a contribuire alla realizzazione e/o alla gestione di opere pubbliche, oltre a quelle necessarie per l'attuazione delle aree oggetto della proposta;
9. qualità della proposta in termini di innovazione tecnica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari;
10. coerenza con la Legge Regionale 14/2017 sul Contenimento del consumo di suolo,

Delle 175 manifestazioni raccolte con il bando del 2017, circa la metà hanno trovato risposta con il Piano degli Interventi Variante 03. Le proposte che riguardavano le aree esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/2017,

sono state rinviate ad un successivo Piano degli Interventi, in attesa dell'adeguamento del PAT alla legge sul consumo di suolo.

Pertanto a marzo 2019 al fine di porre tutti i proprietari delle aree sullo stesso piano e di verificare l'interesse attuale anche di coloro che hanno presentato le proposte in precedenza, si è stabilito di attivare una procedura di evidenza pubblica per stilare una graduatoria delle aree potenzialmente trasformabili in edificabili, in vista della variante di adeguamento al PAT/PI prevista dalla L.R. 14/2017. L'avviso per la formazione della graduatoria in attuazione della DCC n° 19 del 11/03/2019 è stato pubblicato ad Agosto 2019, scaduto il 21.10.2019.

Sulla base dei principi esplicitati nel bando è stata stilata la graduatoria e sulla base dei criteri sopraelencati, sarà valutato l'accoglimento o meno delle istanze, avendo riguardo alle situazioni specifiche ed in particolare tenendo conto dell'entità dell'intervento (edilizio, urbanistico, ecc.) e della specifica situazione del contesto.

