



P.I.\_2016



Comune/Città di MONTECCHIO MAGGIORE

Piano Regolatore Comunale - Var. n.02  
LR 11/2004

**PIANO degli INTERVENTI**

A\_Elaborato 01  
Documento del Sindaco



Data  
22.09.2016  
Versione  
1.0

## 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 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 dieci 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 Viver.*

*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.*

*La presente variante al Piano degli interventi (di seguito Variante02) completerà l'adeguamento/aggiornamento al PAT e quindi completerà il nuovo Piano Regolatore Comunale del Comune di Montecchio Maggiore.*

*Essa comprenderà al suo interno anche la definizione di una serie di studi e valutazioni a supporto e a complemento del piano urbanistico che faranno riferimento a:*

- studio di microzonazione sismica locale, quale supporto alle scelte di pianificazione ed elemento proprio delle regole del piano;

- studio sulle aree di attenzione geologica già avviato in sede di PAT, in concertazione con la Regione e in adeguamento al PAT;

- studio sul patrimonio immobiliare locale finalizzato alle valutazioni economiche del piano, alla definizione delle regole della perequazione urbanistica, e alla predisposizione di adeguate forme di incentivazione e di premialità volumetrica.



*"L'amministrazione procedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione."*

Legge Regionale n. 11/2004, articolo 5, comma 2

## 1 Gli obiettivi derivati dal PAT

La Variante02 si farà carico di affrontare alcuni degli obiettivi di trasformazione già delineati dal 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.

In continuità con il percorso metodologico utilizzato per il PAT, la Variante02 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 della variante al PL.

A tal fine si fa riferimento ai quattro sistemi principali che permettano 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 Variante02 riconosce le funzionalità in termini naturalistico-ambientali degli elementi che lo caratterizzano, ne accentua 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

perceettiva;

- 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 biofica 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...);
- configurazione di un progetto di rete ecologica comunale mediante la realizzazione di corridoi (ecologici) capaci di disegnare delle connessioni fisiche e relazionali dagli ambienti naturali esterni alle aree centrali del sistema insediativo, sia attraverso una connessione fisica e relazionale tra il sistema collinare e l'ambito agricolo, anche e soprattutto mediante una messa in rete degli spazi e delle funzioni esistenti e mediante il ricorso a tecniche e progettualità differenti (dal vial alberati ai parchi urbani lineari ai corridoi ambientali);
- 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

Nella Variante02 si farà fronte alla nuova domanda abita-



tivo attraverso la definizione di strategie, regole e strumenti capaci di agire in modo flessibile e puntuale sul territorio, entro gli obiettivi (di indirizzo e dimensionali) definiti in sede di PAT, e delle ulteriori indicazioni raccolte successivamente alla pubblicazione del Bando pubblico. Ciò 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 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;
- predisposizione delle condizioni per le zone di espansione previste dal vigente PRG e non attuate o attuate solo in parte;
- 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 saranno strettamente limitati alla soddisfazione di esigenze familiari e non potranno appesantire o aggravare situazioni critiche già presenti (carezza 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 essere tutelati i ruoli (protezione, mitigazione, qualificazione ambien-

tale e paesaggistica) che svolge all'interno del tessuto edificato, incentivandone la diffusione

- riqualificare i centri minori attraverso alcune operazioni di "progetto di suolo" sugli spazi aperti non definiti, attraverso l'uso del "verde" come elemento di anodo;
- verificare e migliorare l'accessibilità ai servizi, collegandoli tra loro con percorsi ciclopedonali
- verifica del fabbisogno 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 parcheggi ed accorpamento, dove possibile, delle aree a verde in modo da renderle maggiormente.

#### Sistema della produzione

La Variante02 riconosce e recepisce gli obiettivi individuati per il sistema produttivo in sede di PTCR 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 criteri di utilizzo;
- il potenziamento e la sistemazione delle aree, rivedendo gli standard, per dotare le stesse di aree verdi di mitigazione (rapporto superficie permeabile / superficie impermeabile secondo gli standard europei o comunque prestazionali) attraverso comunque l'accordo con i privati e le associazioni di categoria per l'acquisizione delle risorse;
- 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'aumento della qualità urbana delle zone produttive, attraverso il miglioramento della funzionalità complessiva di questi, e una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- 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 i mi-



glioramento dell'articolazione commerciale in territorio comunale, in modo coerente in termini di accessibilità e inserimento urbanistico;

- 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 Variante02 per quanto concerne il sistema infrastrutturale, della mobilità e delle relazioni, fanno riferimento a:

- riconoscere e valorizzare la nuova rete infrastrutturale in corso di realizzazione (bretella sud di collegamento tra futuro asse SPV e nuovo casello autostradale e bretella di Via Melara) come nuovo asse 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.



*"Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA)."*

*Legge Regionale n. 11/2004, articolo 17, comma 1*

## 2 I contenuti e il percorso della Variante02

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 contornito del quale il PRG previgente riveste "...il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili...".

Successivamente il comune si è dotato di una specifica Variante01 tematica.

La presente Variante02 al Piano degli Interventi ha finalità generali che anche in virtù di quanto contenuto nel precedente capitolo, si possono così riassumere:

- 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.

La Variante02 al Piano degli Interventi quindi avrà come riferimento, oltre alla precedente Variante01, anche e soprattutto il PRG, rispetto al quale sarà strumento di raccordo, di transizione graduale dal "vecchio" strumento al nuovo Piano Regolatore Comunale.

### 2.1 I contenuti e i temi della Variante02

In conformità con tali riflessioni, con le previsioni del PAT e con la normativa regionale, la Variante02 al Piano degli Interventi, nel dettaglio:

- detterà le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale, rapportandosi con:
  - il bilancio pluriennale comunale;
  - il programma triennale delle opere pubbliche;
- darà attuazione alle previsioni di PAT tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), soprattutto in virtù delle manifestazioni di interesse dei cittadini;
- sottoporrà a specifica normativa d'uso e di valorizzazione ambientale il territorio includente i beni ambientali;

- attuerà la perequazione, disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
- disciplinerà gli interventi di trasformazione definiti nel PAT, da realizzare per conseguire gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio.
- individuerà e disciplinerà gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo le regole di attribuzione/riconoscimento dei diritti generati;
- verificherà lo stato di attuazione del PUA nei Centri Storici con l'aggiornamento di quelli scaduti nonché la elaborazione nelle parti non ancora ad esse assoggettate;
- assicurerà la tutela e la conservazione quantitativa e qualitativa del territorio agricolo;
- ammetterà in zona agricola gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola destinati alla residenza e alle strutture agricolo-produttive, così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 e disciplinerà gli interventi puntuali o di recupero dei fabbricati esistenti;
- predisporrà le norme tecniche operative e il prontuario della qualità architettonica delle trasformazioni e del paesaggio in genere, nonché criteri applicativi della perequazione.

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004, la Variante seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il Bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa.

In attuazione ed in coerenza con il PAT vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno la Variante e quindi la programmazione del territorio di Montecchio nel prossimo quinquennio:

1. crescita equilibrata di centro e frazioni;
2. rigenerazione, recupero e valorizzazione del territorio e del paesaggio storico;



3. ricucitura e riordino del tessuto urbano e produttivo esistente;
4. disegno organico della città di nuova formazione;
5. mantenimento e valorizzazione delle attività economiche;
6. ricognizione e qualificazione dei servizi;
7. mobilità: ruoli e gerarchie;
8. 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.

**2.1.1 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 Superficie Agricola Trasformabile (SAT) 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.

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.

L'opportunità di questo approccio è quella di andare a "sfruttare" la seconda 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:

- staccare le previsioni edificabili che i cittadini (interessi diffusi) segnalano come inattuabili;

- inserire le proposte coerenti con gli obiettivi e le strategie definite nel PAT.

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.

### 2.1.2 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.

**2.1.3 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;
- rifunionalizzazione.

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.

**2.1.4 Disegno organico della città nuova** In coerenza con gli obiettivi espressi dal PAT, la Variante dovrà **accompagnare la crescita fisiologica** del territorio comunale.

le, 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**.

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 (costituito e non). Quest'ultimo tema riconosce nella sequenza urbana Alte Ceccato-Piazza T.Fracon-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. In connessione con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche,

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

- rispetto e valorizzazione delle visuali prospettive dell'edificato e salvaguardia di vedute (sistema della quinta collinare);
- sceita dei materiali di impiego nella riqualificazione degli spazi liberi pubblici e privati;
- 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...);
- definizione di interventi che prevedano la creazione, riqualificazione ed adeguamento di percorsi pedonali e ciclopedonali;
- organizzazione funzionale delle aree di sosta e di fermata pubbliche o pertinenziali esistenti o di previsione.

Al fine del miglioramento della qualità dei servizi e delle attrezzature pubbliche, il Progetto di Suolo coordina gli interventi attraverso, principalmente:

- 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;
- sequenze di aree verdi, individuando la modalità di connessione tra gli spazi aperti attraverso l'utilizzo di elementi vegetali quali quinte boscate, filari alberati, siepi, aree verdi.

### 2.1.5 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.

### 2.1.6 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 dal 27,50 mq/abitante (vecchia legge regionale) al 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 dimen-

sionate e opportunamente quantificate, dovranno essere studiate anche e soprattutto sotto il profilo qualitativo.

- I **Servizi di interesse comune** dovranno essere censiti al fine di predisporre un bilancio sulla qualità dell'offerta. Assume particolare rilevanza l'offerta socio-culturale, legata alle associazioni.

- 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.

**2.1.7 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. ~~In tale contesto assumono particolare rilievo le proposte di ipotesi di nuovo ponte sul Piave e la conseguente riclassificazione urbana della SP attuale;~~
- **Mobilità urbana e locale:** dovrà essere separata dalle infrastrutture di grande scartamento 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).

### 2.1.8 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 fra 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.).

## 2.2 Il percorso della Variante02

Gli aspetti procedurali della Variante02 sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

1. predisposizione del Documento del Sindaco e sua illustrazione nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
2. contestuale pubblicazione di un Bando pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse per essere inseriti nella Variante02 da parte dei cittadini;
3. raccolta, analisi e valutazione delle manifestazioni ricevute e loro eventuale inserimento nella Variante02;
4. predisposizione di una bozza della Variante02 e successiva definizione delle scelte;
5. adozione della Variante02 in Consiglio Comunale, previo i necessari pareri (compatibilità idraulica, ecc.);
6. pubblicazione e deposito della Variante per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune e successivi trenta giorni per la formulazione delle osservazioni;
7. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale controdeduce le osservazioni ed approva la Variante02;
8. la Variante02 diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

## 2.3 Il percorso partecipativo

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 Variante02, 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.

Uno dei modi proposti per concietizzare tali principi interessa la pubblicazione del "Bando per la raccolta di manifestazioni di interesse" di cui ai punti 2 e 3 dell'elenco.

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 Variante02. Come anticipata, tale Piano completa lo strumento di pianificazione territoriale comunale (Piano Regolatore Comunale-PRC) in sostituzione del tradizionale PRG. L'accoppiata PAI-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 Variante02 le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità.

Vale anche la pena di ricordare la natura eminentemente "comunale" della procedura di approvazione della Variante02 che rende "semplice" la predisposizione di eventuali varianti in accoglimento di necessità intervenute successivamente.

Al fine di raccogliere l'effettivo interesse dei cittadini di essere inseriti nella Variante02, si prevede, come già detto, la predisposizione di un apposito Bando Pubblico di invito.

Il Bando riporterà i termini e le modalità di presentazione delle richieste, le quali potranno avere come oggetto, non solo le trasformazioni urbanistiche, ma tutto ciò che risulta previsto dal PAI e non attualmente conforme al PRG. Il presente Documento diventerà quindi uno specifico allegato a cui il Bando farà riferimento anche per la valutazione delle proposte.

Le proposte ricevute saranno, infatti, esaminate e valutate secondo i criteri di seguito riportati:

1. aderenza delle richieste alle finalità del presente Documento;
2. qualità urbanistica della richiesta, intesa come aderenza ai criteri e alle indicazioni contenuti nel PAI;
3. soluzione delle criticità ambientali individuate dalla VAS del PAI;
4. caratteristiche di complementarietà della richiesta rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e/o dall'Amministrazione Pubblica in genere;
5. caratteristiche di complementarietà della richiesta rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
6. significatività della richiesta, 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. grado di conferibilità dell'intervento;
9. 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;
10. qualità della richiesta in termini di innovazione tecnica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bio-climatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari.

I criteri sopraelencati saranno utilizzati avendo riguardo alle situazioni specifiche ed in particolare tenendo conto dell'entità dell'intervento (edilizio, urbanistico, ecc.) e della specifica situazione del contesto.

## 2.4 Nuovi strumenti: perequazione e credito edilizio

Obiettivo primario della Variante02 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, prevede innanzitutto che l'amministrazione comunale individui le aree destinate alla trasformazione urbanistica.

L'applicazione della perequazione urbanistica si concretizza con la **cessione gratuita al Comune di aree e/o opere in misura proporzionale al 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 Pt) e il **valore iniziale** (il valore degli immobili nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica). Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzate dallo stesso per realizzare **Opere Pubbliche, Edilizia Residenziale Pubblica, parchi urbani e rurali, fasce boscate** ed altri interventi di riqualificazione ambientale oppure anche come **"aree di atterraggio" dei crediti edilizi**. A tal fine le operazioni immobiliari devono essere condotte attraverso il ricorso ai nuovi strumenti della **perequazione e del credito edilizio** anche con riferimento al recente istituto del **contributo straordinario** per gli interventi.

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.

## 2.5 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 aumentare 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.