



1. PREMESSA.....	2
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	3
3. LA VARIANTE N. 8 AL P.I.	5
3.1 Gli interessi diffusi.....	7
3.2 Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio	7
3.3 Ricognizione aree di trasformazione urbanistica soggette a P.U.A. e aree a servizi	8
3.4 Il ruolo dell'operatore privato nelle trasformazioni urbanistiche	8
3.5 Master Plan "Mestrino Ovest"	9
4. CICLO DI PROGETTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	11
4.1 Concertazione = Partecipazione	12
5. MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI	13



1. PREMESSA

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale di predisporre, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico o di una sua variante, il Documento Programmatico Preliminare che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal P.A.T., indica gli obiettivi operativi della pianificazione comunale.

Il "Documento del Sindaco" rappresenta l'avvio della redazione del Piano degli Interventi, o delle sue varianti, coinvolgendo, sin dall'inizio, i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, ed i cosiddetti portatori di interesse in genere, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

Il Piano degli Interventi dovrà fare attenzione ad aspetti di coerenza dello sviluppo con le indicazioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio.

La variante n. 8 al Piano degli Interventi è di tipo "generale" e nasce prioritariamente dall'esigenze di dare risposte alle singole istanze/manifestazioni di interesse di carattere urbanistico dei vari stakeholders, dalla necessità di effettuare la ricognizione delle aree di trasformazione soggette a P.U.A. (art. 18, co. 7, L.R. 11/2004) e delle aree a servizi/standard distribuite nel territorio comunale, di implementare le strategie ed il disegno urbanistico del così Master Plan "Mestrino Ovest" approvato con D.G.C. n. 51 del 03.05.2023, e per un aggiornamento della disciplina urbanistica degli edifici di valore storico ambientale (schede "B") al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Riferimenti normativi

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

"Il Sindaco predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale" come descritto al comma 1.

Tale adempimento, secondo quanto previsto al comma 8 dell'art. 18, deve essere assolto anche per le varianti al Piano degli Interventi, per le quali sono da seguire le medesime procedure di adozione ed approvazione previste per il primo PI, il comma recita: "Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo".



2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.A.T., soggetto all'approvazione regionale (ora provinciale), viene redatto sulla base di previsioni decennali e “[...] *delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale*”.

Il P.I., invece, è soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina “*in coerenza e in attuazione del P.A.T. [...] gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità*”.

Il Comune di Mestrino fa parte, assieme ad altri 17 Comuni, del territorio della Comunità Metropolitana di Padova; il P.A.T.I. “Co.Me.Pa.” è stato ratificato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 50 del 22.02.2012 e pubblicato sul BUR n. 21 in data 16/03/2012.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato dal Consiglio Comunale con giusta deliberazione n. 13 del 10/05/2011, è stato

Riferimenti normativi

Articolo 12 della L.R. n. 11/2004

1. *La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).*

2. *Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*

3. *Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.*

4. *Il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) è lo strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a pianificare in modo coordinato scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più comuni.*

..omissis...



ratificato dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 164 del 28/06/2012 e pubblicato sul BUR n. 55 del 13/07/2012.

Ai sensi dell'art. 48, comma 5bis, della legge regionale n° 11 del 2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente (PRG), per le parti compatibili con lo stesso, è diventato il "Primo Piano degli Interventi".

Il Consiglio Comunale, con giusta delibera n. 10 del 11.04.2013 ha approvato la variante n. 2 al P.I., mentre con D.C.C. n. 51 del 28.11.2013 è stata approvata la variante parziale al Piano degli Interventi.

Inoltre con D.C.C. n. 5 del 04./03.2014 è stato approvato il progetto preliminare di sistemazione strade e marciapiede con abbattimento delle barriere architettoniche centro storico Arlesega e contestuale adozione variante parziale al P.I. ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

Successivamente sono state approvate la variante parziale al P.I. n. 3 con D.C.C. n. 24 del 24.05.2015 e la variante parziale n. 6 con D.C.C. n. 14 del 19./03.2018.

Lo strumento urbanistico vigente trova riferimento nella variante n. 7 al P.I. approvata con D.C.C. n. 18 del 30.06.2022.

L'amministrazione comunale, inoltre, ha adeguato il P.A.T. ai disposti della L.R. 14/2017 approvando la variante n. 1 con D.C.C. n. 17 del 30.06.2022.



3. LA VARIANTE N. 8 AL P.I.

I principali contenuti della variante n. 8 al P.I. sono inquadrati non solo nelle scelte strategiche del P.A.T., ma anche nelle disposizioni regionali sul contenimento del consumo di suolo (L.R. 6 giugno 2017 n. 14 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*) ed in quelle relative al recupero edilizio, alla riqualificazione urbana ed alla rinaturalizzazione dei suoli (L.R. 4 aprile 2019, n. 14 *“Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*).

I principali temi della variante n. 8 al Piano degli Interventi si possono riassumere nei seguenti punti:

- recepimento delle istanze/manifestazioni di interesse presentate dai vari stakeholders SENZA CONSUMO DI SUOLO EX LR 14/2017;
- ricognizione delle aree di trasformazione urbanistica soggette a P.U.A. e delle aree a servizi (standard) verde pubblico con eventuale loro riconversione;
- recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente tramite riconversione di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e rivisitazione/aggiornamento della disciplina urbanistica degli edifici di valore testimoniale (schede “B” ex art.10 LR 24/1985) datati anno 1996;
- implementazione delle strategie e del disegno urbanistico previsto per il comparto ovest del territorio comunale nello specifico Master Plan approvato con Del GC n°51/2023;
- comparto fabbricato comunale “Casa ex Segretario”

Riferimenti normativi.

L.R. n°14 del 06/06/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della LR 23 aprile 2004, n°11”.

Principi

1. Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.

2. Il presente Capo detta norme per il contenimento del consumo di suolo assumendo quali principi informativi: la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 *“Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*.

Obiettivi

Sono obiettivi delle politiche territoriali e, in particolare, degli strumenti di pianificazione:

..omissis..

f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;

..omissis..

m) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e della città, su basi di equilibrio economico-finanziario di programmazione temporale dei procedimenti e delle iniziative in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione.”.



- opportuni aggiornamenti cartografici e normativi.



3.1 Gli interessi diffusi

In ottica di favorire la partecipazione ed il coinvolgimento dei privati operatori e dei cittadini in generale, l'Amministrazione comunale pubblicherà uno specifico avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse sui cosiddetti "interessi diffusi", per la redazione della presente variante, così da poter dare il maggior numero di risposte alle esigenze anche puntuali dei singoli cittadini attraverso la variante al P.I.

Le manifestazioni di interesse vanno considerate come contributi alla formazione della variante n. 8 al P.I. per orientare le scelte dell'Amministrazione.

3.2 Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio

PATRIMONIO STORICO E CULTURALE

La presente variante al P.I. favorirà il recupero e la riqualificazione edilizia tramite la rivisitazione della disciplina urbanistica degli edifici di valore storico e ambientale di cui agli articoli 37.7 e 37.8 delle N.T.O. e l'eventuale aggiornamento del grado di protezione assegnato, al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare adeguandolo a nuovi parametri costruttivi e di qualità del vivere dei nostri giorni.

EDIFICI NON UTILIZZATI/DISMESSI IN ZONA AGRICOLA

La variante al P.I. affronterà il tema dell'edificazione in ambito rurale relativamente al cambio di destinazione d'uso e/o recupero di fabbricati dismessi e/o non più funzionali alla conduzione del fondo, favorendo così nel contempo il riutilizzo del patrimonio edilizio e contrastando il consumo di suolo;

Lo strumento urbanistico, pertanto, identificherà le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola (art. 37.10 delle N.T.O.) con definite direttive e prescrizioni al fine di consentire utilizzazioni diverse da quelle attuali.

Riferimenti normativi.

L.R. n. 14 del 04 aprile 2019 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11" disciplina il tema della rinaturalizzazione dei suoli e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Art. 1 - Finalità.

1. La Regione del Veneto, nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

2. Per le finalità di cui al comma 1, la presente legge, in particolare, promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione. ..omissis..

Art. 2 - Definizioni.

1. Ai fini della presente legge, si intende per:

..omissis..

b) manufatti incongrui: le opere incongrue o gli elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale, secondo quanto previsto dall'articolo d) crediti edilizi da rinaturalizzazione: capacità edificatoria di cui al comma 4, dell'articolo 36, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4;



3.3 Ricognizione aree di trasformazione urbanistica soggette a P.U.A. e aree a servizi

La variante n. 8 al Piano degli Interventi effettuerà una ricognizione delle aree di trasformazione urbanistica – sia di carattere residenziale che di carattere produttivo – soggette a P.U.A. ai sensi dell'art. 18, co. 7 della L.R. 11/2004 ed una ricognizione ed eventuale revisione delle aree a servizi (standard) sparse nel territorio comunale, al fine di una migliore fruizione per la collettività.

3.4 Il ruolo dell'operatore privato nelle trasformazioni urbanistiche

La legge urbanistica regionale all'art. 6 prevede la possibilità per i Comuni di poter concludere accordi con operatori privati per assumere a livello operativo nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

- ⇒ i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo;
- ⇒ l'Amministrazione Comunale raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- ⇒ gli accordi devono essere adottati e approvati con lo stesso procedimento previsto dalla L.U.R. per lo strumento cui gli stessi "accedono";
- ⇒ una volta recepite dal Consiglio Comunale, le proposte di accordi costituiranno parte integrante dello strumento urbanistico.

Gli elementi peculiari che caratterizzano gli accordi pubblico-privati (ex art. 6 LR 11/2004) sono:

- ⇒ l'accordo costituisce parte del Piano degli Interventi ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità;

Riferimenti normativi.

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

"...omissis..."

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

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

...omissis..."



- ⇒ l'accordo è portatore di un "rilevante interesse pubblico", tale da legittimare l'inserimento nel P.I. delle proposte avanzate;
- ⇒ il rilevante interesse pubblico è definito dal programma pluriennale delle opere pubbliche e gli interventi di nuovo sviluppo insediativo o di riqualificazione, devono concorrere all'attuazione di tale programma.

Gli accordi recepiti nello strumento di pianificazione verranno sottoscritti in forma pubblica mediante apposita.

3.5 Master Plan "Mestrino Ovest"

Il Master Plan "Mestrino Ovest" – approvato con D.G.C. 51 del 03.05.2023 – definisce un nuovo assetto urbanistico del comparto ovest del territorio comunale con l'obiettivo di "disegnare" una vera e propria porta di accesso.

Di seguito si riportano gli indirizzi principali contenuti nella relazione del Master Plan per la trasformazione del comparto.

- ⇒ Porta ovest: riconoscere l'identità dei luoghi significa valorizzare la vocazione commerciale del "punto di accesso" da ovest: lungo la S.R. l'ambito sarà costituito da una piastra commerciale, con il retro urbano a carattere residenziale a "cucire" la residenzialità diffusa a sud del territorio comunale.
- ⇒ Edificazione diffusa: valorizzare la residenzialità diffusa e miglioramento dell'assetto insediativo per integrare le opere di urbanizzazione mancanti, riordinare dal punto di vista morfologico e percettivo l'edificato e le aree scoperte, favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.
- ⇒ Tessuto urbano misto: riconoscere la presenza di attività artigianali/commerciali all'interno

Riferimenti normativi.

Articolo 6 della L.R. n. 11/2004

1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.

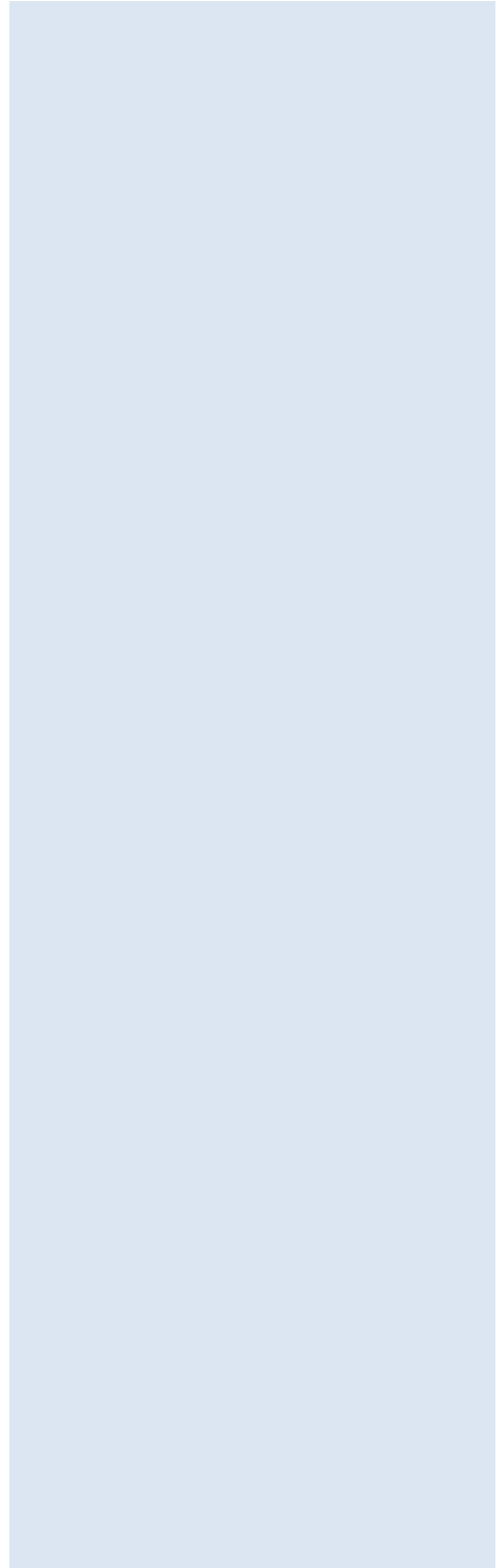
Con il termine **Master Plan** si identificano - in genere - le strategie di indirizzo attraverso le quali, uno o più soggetti (pubblici o privati) delineano le azioni di programmazione finalizzate all'ottenimento di un risultato atteso. In urbanistica, in genere, il Master Plan è una sorta di "Piano d'Azione": vi sono delineati gli obiettivi da raggiungere, definite le competenze, le responsabilità e gli strumenti che i singoli attori del processo decisionale debbono compiere.

Il **Master Plan** è un documento di indirizzo strategico che sviluppa un'ipotesi complessiva sulla programmazione di un territorio o parte di esso, suggerendo una ipotesi progettuale, i soggetti interessati, le possibili fonti di finanziamento, gli strumenti e le azioni necessari alla sua attuazione.



dell'edificato residenziale dislocate nel fronte lungo la S.R. "11", a dettare regole per migliorare l'integrazione tra le destinazioni urbanistiche presenti.

La presente variante al P.I. provvederà a tradurre nello strumento urbanistico gli indirizzi sopra descritti, attraverso la variazione della destinazione d'uso di una parte della Z.T.O. "D1/4" in area per parcheggio e operando una revisione della disciplina della zona "R.R." (ambito di riqualificazione e riconversione) tale da riconoscerne la specificità dei luoghi, il carattere "diffuso" del sistema insediativo e misto "residenziale produttivo" di quello che si sviluppa lungo la S.R. "11", con l'intento di eliminare – laddove possibili – i vincoli procedurali previsti dalla normativa vigente per la trasformazione dell'area.





4. CICLO DI PROGETTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Gli aspetti procedurali del P.I. sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- il Sindaco predispose il Documento Programmatico Preliminare (“Documento del Sindaco”) e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- dopo la presentazione del “Documento del Sindaco” viene attivata la fase di consultazione, partecipazione e concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate e con tutta la cittadinanza, sugli obiettivi del Piano, al fine dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle relative modalità operative;
- il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall’adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30;
- nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell’albo pretorio del Comune.

Riferimenti normativi.

Articolo 17 della L.R. n. 11/2004

1. 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).

2. Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a :

a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell' articolo 50, comma 1, lettera b);

b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;

c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;

d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;

e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;

f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;

g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;

h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;

i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all' articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all' articolo 37;

j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;

k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;

..omissis..



4.1 Concertazione = Partecipazione

L'articolo 18, comma 2, della L.R. 11/2004 prevede che la fase di redazione e l'adozione del P.I. siano procedute da forme di consultazione: "[...] Il piano degli interventi è adottato e approvato dal Consiglio Comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati".

Il processo partecipativo finalizzato alla costruzione delle politiche di sviluppo del territorio comunale deve porsi alcuni principali obiettivi tra i quali:

- coinvolgere la comunità locale nella costruzione della vision comune dello sviluppo territoriale;
- utilizzare la conoscenza specifica del territorio, coinvolgendo i vari stakeholders locali;
- mettere a frutto le competenze progettuali presenti fra gli abitanti;
- contribuire a fare della costruzione del piano un evento nel quale la società locale sia mobilitata con continuità.

Il Documento del Sindaco sarà quindi sottoposto alla fase di evidenza pubblica, così che tutti avranno la possibilità in ogni momento di presentare osservazioni, manifestazioni di interesse, proposte di variazione dello strumento urbanistico, ecc.

Riferimenti normativi.

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.

2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

..omissis..

Articolo 11bis della L.R. n. 11/2004

1. L'aggiornamento del quadro conoscitivo predisposto dal comune, ai sensi dell'articolo 17, comma 5, lettera f), per il piano degli interventi (PI) e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del monitoraggio e dello svolgimento delle attività dell'osservatorio di cui all'articolo 8.

..omissis..



5. MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI

Il P.I. si rapporta al Programma triennale delle Opere Pubbliche vigente al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal P.A.T. e che verranno attuati nel P.I. e nelle sue varianti.

Per la realizzazione della "Città Pubblica", oltre alla perequazione, l'Amministrazione comunale potrà trovare nella compensazione e nel credito edilizio (CE)/credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) gli strumenti da privilegiarsi per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

Le Amministrazioni locali si trovano di fronte ad un gap tra entrate e uscite nei bilanci comunali talmente elevato che le ha progressivamente portate a confrontarsi con un nuovo glossario composto da concetti nuovi come la perequazione urbanistica, gli accordi tra pubblico e privato e il credito edilizio.

Il Piano degli Interventi, quale strumento urbanistico di carattere operativo, cerca quindi di consolidare questo nuovo percorso che porta a misurarsi con un nuovo set di strumenti che persegue il giusto equilibrio tra beneficio pubblico e interesse privato.

Mestrino, Aprile 2024

IL SINDACO

dott. Marco Agostini

Valutazione Ambientale Strategica VAS

La V.A.S. evidenzia la congruità delle scelte degli strumenti di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità degli stessi, alle possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione, individuando le alternative assunte nell'elaborazione del piano, gli effetti significativi, le misure di mitigazione e/o compensazione, il piano di monitoraggio e le modalità della consultazione.

È necessario realizzare, nella redazione del Piano degli Interventi, un sistema di monitoraggio integrato che consenta di raccogliere ed elaborare informazioni relative al perseguimento degli orientamenti e/o prescrizioni ambientali proposti dal Rapporto Ambientale del P.A.T., in modo da individuare e interpretare eventuali scostamenti rispetto alle previsioni e, quindi, valutare la necessità di ri-orientare le scelte del programma e in particolare i criteri attuativi.

Valutazione di Incidenza Ambientale VINCA

L'obbligo di effettuare la valutazione d'incidenza riguarda tutti i piani, progetti e interventi che possono comportare incidenze significative negative sui siti della rete Natura 2000 è disciplinato dalla recente D.G.R.V. n. 1400 del 29/08/2017, nuova "Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative"

Lo studio per la valutazione d'incidenza prevede l'effettuazione della selezione preliminare (screening). Nei casi in cui siano evidenziate incidenze significative negative su habitat o specie, dovrà essere sempre effettuata la valutazione appropriata affinché il piano, progetto, o intervento possa avere esito favorevole per l'approvazione.

La D.R.G.V. 1400/2017 prevede anche, all'allegato "E", la possibilità di dichiarare la non necessità della V.Inc.A. motivando opportunamente le scelte di piano e la loro incidenza nulla rispetto ai siti della Rete Natura 2000.

Valutazione di Compatibilità Idraulica VCI

Lo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) è un elaborato tecnico destinato a valutare l'impatto di nuove previsioni urbanistiche in rapporto all'esistente assetto idraulico ed idrogeologico. In linea generale la V.C.I. definisce la progettualità strategica in ordine alla realizzazione di idonee misure compensative dell'alterazione provocata da nuove previsioni urbanistiche.

Con la D.G.R.V. 1322/2006 attraverso l'introduzione del concetto di "invarianza idraulica" e precisando più in dettaglio i contenuti della V.C.I.