

Comune di San Giorgio delle Pertiche

Provincia di Padova
Regione Veneto



PI

PIANO DEGLI INTERVENTI

(Art. 18 Legge Regionale n° 11/2004)

Documento Programmatico Preliminare 2018

IL SINDACO:

Ing. Piergiorgio Prevedello

GIUGNO 2018

INDICE

1	- PREMESSA	1
1.1.	IL PIANO REGOLATORE COMUNALE IN RIFERIMENTO ALLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE	1
1.2.	LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO STRUTTURALE VIGENTE A SAN GIORGIO DELLE PERTICHE	1
1.3.	IL PIANO REGOLATORE GENERALE DIVENTATO PIANO DEGLI INTERVENTI	2
1.4.	MODALITÀ E PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PI E DELLE SUE VARIANTI.....	2
1.5.	L'AVVIO DEI LAVORI DEL PI: IL DOCUMENTO PRELIMINARE 2018 E LA PARTECIPAZIONE	3
2	- OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE	3
3	- CONTENUTI GENERALI E FORMA DEL PI	5
3.1.	CONTENUTI GENERALI	5
3.2.	DOCUMENTI DEL PI.....	6
3.3.	LA FORMA DIGITALE.....	6
4	- PARTECIPAZIONE	7
4.1.	LE ESIGENZE PREGRESSE DELLA POPOLAZIONE	7
4.2.	GLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO	7
4.3.	LA RACCOLTA E LA VALUTAZIONE DELLE ISTANZE	8
5	- CONTENUTI PRIORITARI DEL PI 2018	9
5.1.	ADEGUAMENTO NORMATIVO	9
5.2.	RECEPIMENTO DEI CONTENUTI STRUTTURALI DEL PAT E DEL PATI.....	9
5.3.	RACCORDO CON IL PI (PRG) PREVIGENTE	10
5.4.	LA RISPOSTA ALLE ESIGENZE DELLA POPOLAZIONE	10
5.5.	LA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO	10
5.6.	L'ADEGUAMENTO ALLA LR N° 50/2012	11
5.7.	IL DIMENSIONAMENTO.....	11
5.8.	IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO	12
5.9.	LA SOSTENIBILITÀ.....	12

1 - PREMESSA

1.1. Il Piano Regolatore Comunale in riferimento alla legge urbanistica regionale

La Legge Regionale n° 11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio articolando il Piano Regolatore Comunale (PRC) in uno strumento di carattere strutturale, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) o intercomunale (PATI) ed in uno strumento di natura operativa, il Piano degli Interventi (PI).

Mentre il PAT e il PATI delineano le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il PI è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT e del PATI, 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.

Il 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.

Per la definizione di interventi di rilevante interesse pubblico alcuni contenuti del PI possono essere adottati anche previa formazione di accordi tra il Comune e soggetti privati nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

1.2. La pianificazione di livello strutturale vigente a San Giorgio Delle Pertiche

Il livello pianificatorio di tipo strutturale e strategico del Comune di San Giorgio delle Pertiche comprende il PATI tematico del Camposampierese e il PAT, redatti secondo i principi di cui alla LR n° 11/2004.

Il PATI del Camposampierese, redatto ai sensi dell'art. 15 LR n° 11/2004, è stato adottato dal Comune di San Giorgio delle Pertiche con Delibera di Consiglio Comunale n° 50 del 27/12/2012 e riadottato con DCC n° 50 del 28/12/2013 a seguito della decisione dei Comuni del Camposampierese di implementarlo con ulteriori tematismi d'interesse sovracomunale.

Il PATI è stato approvato nella Conferenza di servizi del 11/04/2014, ratificata con delibera della Giunta Provinciale n° 94 del 29/05/2014.

Il PATI del Camposampierese ha trattato in maniera coordinata le scelte strategiche di rilevanza intercomunale relative ai seguenti temi:

- sistema ambientale;
- difesa del suolo;
- servizi a scala territoriale;
- settore turistico-ricettivo;
- sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale;

- sistema produttivo;
- sviluppo economico delle fonti di energia rinnovabile.

Il PAT del Comune di San Giorgio delle Pertiche, redatto ai sensi dell'art. 14 LR n° 11/2004, a completamento di quanto non già trattato dal PATI, è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 4 del 05/03/2014 ed è stato approvato con Decreto del Presidente della provincia di Padova in data 06/06/2017, pubblicato sul BUR n° 60 del 23/06/2017 ed entrato in vigore il 08/07/2017.

1.3. Il Piano Regolatore Generale diventato Piano degli Interventi

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di San Giorgio delle Pertiche, vigente al momento dell'approvazione del PAT, era costituito dal progetto di piano regolatore approvato nel 1995, successivamente modificato ed aggiornato con numerose varianti parziali redatte ai sensi della legge regionale n° 61/1985.

Nel 2017, a seguito dell'approvazione del PAT il PRG vigente, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della LR n° 11/2004, è diventato il PI per le sole parti compatibili con il PAT.

1.4. Modalità e procedimento di formazione del PI e delle sue varianti

Il procedimento di formazione del PI e delle sue varianti è descritto all'articolo 18 della LR n° 11/2004 il quale non fa alcuna distinzione di procedimento tra varianti generali e varianti parziali.

Il primo atto per dare avvio ai lavori di formazione del nuovo PI è la presentazione da parte del Sindaco di un documento preliminare al Consiglio Comunale.

Dopo la presentazione del documento preliminare al Consiglio Comunale vanno svolte iniziative per la consultazione e la partecipazione e per la concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati alla formazione del nuovo PI.

L'art. 4 delle Norme Tecniche del PAT, prevede che *“L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire anche per fasi successive, attraverso più PI, che ne predispongono l'attuazione per parti limitate di territorio e/o per temi”*.

Lo stesso art. 4 prevede inoltre che *“ogni PI è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale dei vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso”*.

In sostanza il “nuovo PI” potrebbe anche essere formato attraverso più varianti che prevedono l'attuazione delle previsioni del PAT e del PATI per singoli sistemi funzionali o per parti di territorio dovendo comunque, al fine di delineare un quadro unitario per l'applicazione degli istituti giuridici non previsti dal PRG (credito edilizio, perequazione) e delle misure di mitigazione ambientale, prevedere l'aggiornamento del suo corpo normativo.

La valutazione sulla modalità di redazione del nuovo PI, se attraverso una variante generale o attraverso più varianti tematiche sarà eseguita dall'Amministrazione Comunale dopo la raccolta e la valutazione delle istanze dei cittadini relative alla trasformabilità del territorio, in attuazione e coerenza al PAT e al PATI ed ai principi di sostenibilità.

Il documento programmatico preliminare 2018 costituisce pertanto il documento a cui farà riferimento il nuovo PI, anche se sviluppato attraverso più varianti che interessano parti limitate di territorio e/o singoli temi.

L'adozione del nuovo PI o di una sua variante tematica, dovrà avvenire con deliberazione del Consiglio Comunale, a cui seguirà la pubblicazione (entro 8 giorni dalla data di adozione) per trenta giorni consecutivi. In seguito potranno essere formulate le osservazioni per ulteriori trenta giorni. Il Consiglio Comunale provvederà a controdedurre le osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il PI entro i sessanta giorni successivi.

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

1.5. L'avvio dei lavori del PI: il documento preliminare 2018 e la partecipazione

Il documento programmatico preliminare 2018 è lo strumento attraverso il quale vengono fissati gli obiettivi della pianificazione operativa.

Nel documento programmatico preliminare sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Dopo la illustrazione del documento programmatico preliminare da parte del Sindaco in un'apposito consiglio comunale e prima di dare avvio ai lavori di progettazione del nuovo PI, al fine di consentire la massima partecipazione dei cittadini, delle associazioni economiche e sociali e di tutti i portatori di interessi diffusi, l'Amministrazione Comunale pubblicherà un avviso con allegate le linee guida e la modulistica atta a favorire la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale da parte dei cittadini e della comunità.

2 – OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

Gli obiettivi generali della pianificazione generale del comune di San Giorgio delle Pertiche sono stati definiti nei Piani di Assetto del Territorio intercomunale (PATI) e comunale (PAT). Essi costituiscono il quadro di riferimento all'interno del quale va redatto il Piano degli Interventi e costituiranno quadro di riferimento anche per le sue successive varianti.

Si riportano di seguito gli obiettivi generali per estratto dall'art. 1 delle Norme Tecniche del PAT, riferiti ai vari sistemi funzionali:

a) Sistema ambientale e paesaggistico:

- i. Risorse naturalistiche ed ambientali: mantenere le risorse naturalistiche e la biodiversità, potenziare e migliorare il verde urbano, la tutela e la ricomposizione del paesaggio, la tutela e la valorizzazione del patrimonio rurale, con attribuzione di ruolo prioritario per la riqualificazione degli ambiti;
- ii. Difesa e prevenzione dall'inquinamento: tutela e ricomposizione del sistema idrografico; tutela delle falde acquifere; tutela della qualità dell'aria;
- iii. Energia: incentivare il risparmio energetico e l'impiego delle fonti energetiche rinnovabili;
- iv. Difesa del suolo: garantire la sicurezza idraulica del territorio;
- v. Paesaggio di interesse storico-culturale: salvaguardare le attività e le sistemazioni agrarie ambientalmente sostenibili, i valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio; favorire la conservazione e ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità; tutelare gli elementi costitutivi del paesaggio di interesse storico culturale prevedendo appropriate tutele ed interventi di recupero e valorizzazione;

b) Sistema insediativo:

- i. Assetto fisico-funzionale: promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane attraverso il consolidamento e il riequilibrio delle potenzialità urbane del territorio, mediante recupero, riuso e riqualificazione, con inserimento di nuove funzioni compatibili con la residenza e nuovi servizi;
- ii. Individuazione delle opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi e con riferimento ai fabbisogni locali, nel rispetto del principio dello sviluppo sostenibile;
- iii. Settore produttivo primario: limitare il consumo di suolo agricolo, tutelare le aziende agricole professionali, promuovere la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, migliorare la compatibilità ambientale delle attività agricole e zootecniche;
- iv. Settore produttivo secondario e terziario:
 - 1) definizione della configurazione del settore produttivo, in termini di riconversione/consolidamento degli insediamenti esistenti e definizione del dimensionamento delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali in coerenza con il principio dello sviluppo sostenibile;

- 2) sviluppo di una progettualità strategica, orientata a creare e rafforzare i fattori territoriali di competitività favorendo la costruzione di strategie cooperative e di investimento in progetti e istituzioni comuni, favorendo funzioni sin qui solo in parte sfruttate, quali la comunicazione, il marketing e più in generale l'immagine anche architettonica delle aziende;
 - 3) sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione;
 - v. Settore turistico-ricettivo: promozione del sistema della ricettività diffusa in area agricola; individuazione di aree e strutture idonee vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva;
 - vi. Servizi: elevare la qualità della vita aumentando la quantità e la qualità dei servizi;
- c) Sistema infrastrutturale:
- i. Infrastrutture a scala sovra comunale: partecipare ai processi di pianificazione sovraordinata e di area vasta;
 - ii. Infrastrutture a scala locale: razionalizzazione e riqualificazione della rete viaria locale.

3 - CONTENUTI GENERALI E FORMA DEL PI

3.1. Contenuti generali

I contenuti del Piano degli Interventi, ovvero della variante generale al PI derivato dal previgente PRG, finalizzata all'adeguamento integrale alle previsioni del PAT, sono stabiliti dall'art. 17 della LR n° 11/2004, il quale assegna al PI i seguenti compiti:

- 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 P.U.A. o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;*
- c) *definire i parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. 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.

3.2. Documenti del PI

Il Piano degli interventi, sulla base di quanto previsto dall'art. 17, punto 5 della LR n° 11/2004, è composto dai seguenti documenti:

- a) I documenti illustrativi del Piano:
 - una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) i documenti progettuali:
 - gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
 - le norme tecniche operative;
 - il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
 - il registro dei crediti edilizi, che deve assumere la forma di registro elettronico (RECRED);
- c) i documenti di valutazione:
 - la valutazione di compatibilità idraulica;
 - la valutazione ambientale strategica (qualora necessaria);
 - la valutazione di incidenza ambientale (qualora necessaria);
- d) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

3.3. La forma digitale

Tutti i documenti del PI saranno in formato digitale e saranno redatti in conformità agli specifici atti d'indirizzo regionali i quali forniscono indicazioni sia sul formato dei file di tipo geografico, sia sulla codifica delle informazioni al fine di creare le condizioni per lo scambio e l'integrazione dei dati della pianificazione nel territorio regionale.

Il dataset del PI costituirà pertanto parte integrante del dataset previsto dall'art. 10 della LR n° 11/2004 (il cosiddetto Quadro Conoscitivo) che corrisponde di fatto al dataset dell'intero Piano Regolatore Comunale.

Gli elaborati cartografici, in particolare, saranno generati attraverso l'utilizzo di software di tipo GIS in modo da fornire informazioni territoriali georiferenziate.

4 – PARTECIPAZIONE

4.1. Le esigenze pregresse della popolazione

La regione veneto, con l'intento di obbligare i comuni a dotarsi della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla L.R. n° 11/2004, ha fortemente limitato la possibilità di eseguire varianti urbanistiche (anche le modeste varianti manutentive dei vecchi Piani Regolatori Generali, salvo poche eccezioni) fino a quando i comuni stessi non si fossero dotati del Piano di Assetto del Territorio.

La formazione del Piano di Assetto del Territorio di San Giorgio delle Pertiche ha comportato tempi abbastanza lunghi, soprattutto per le procedure amministrative di formazione del nuovo Piano, che hanno visto coinvolti una pluralità di enti che hanno competenza in materia di governo del territorio e l'alternarsi dei ruoli e dei passaggi di competenze tra regione e provincia per la sua approvazione.

In questo lungo periodo il Comune non ha pertanto potuto dare risposte alle richieste dei cittadini che manifestavano esigenze di trasformazioni urbanistico-edilizie anche modeste dei propri immobili e rivolte a soddisfare bisogni di tipo familiare e non speculativo.

La prova di ciò è emersa in maniera evidente durante le fasi di consultazione e partecipazione per la formazione del nuovo PAT, ove la prevalenza degli interventi e delle richieste da parte dei cittadini ha riguardato l'aggiunta di nuovo edificato a margine dei tessuti consolidati o all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione e non interferenti con ambiti di valore ambientale o paesaggistico.

A queste esigenze il Comune ha già dato parzialmente risposta con l'applicazione del Piano Casa regionale, ma rimangono ancora in attesa di risposta varie richieste che potranno essere soddisfatte solo attraverso la redazione del PI.

4.2. Gli accordi pubblico/privato

Le Norme Tecniche del PAT all'art 5 comma 1 prevedono che *“Il Comune può concludere accordi, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”*.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, in funzione degli obiettivi di sostenibilità ambientale; della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana, del recupero del patrimonio storico-architettonico, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dell'ammodernamento/rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni /compensazioni ambientali e paesaggistiche ecc., derivanti dagli interventi proposti; dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che la proposta determina.

Nel Piano degli Interventi di San Giorgio delle Pertiche tutti gli interventi di consistenza significativa che presentano contenuto di rilevante interesse pubblico saranno sottoposti ad accordo pubblico privato al fine di garantire una maggiore efficacia e realizzabilità delle previsioni pianificatorie comunali.

4.3. La raccolta e la valutazione delle istanze

Per la raccolta o la conferma delle manifestazione d'interesse e delle proposte da parte dei proprietari delle aree e degli operatori aventi titolo verrà pubblicato un apposito Avviso Pubblico. L'avviso pubblico, corredato di linee guida e modulistica specifica per varie tipologie di intervento, riporterà i termini e le modalità di presentazione delle richieste e le procedure di valutazione per la loro accoglibilità ed inserimento nel Piano degli interventi.

Questa modalità di operare, che sottende la volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere prioritariamente con l'attuazione di quelle previsioni che danno risposte ai bisogni reali ed attuali della comunità, comporta l'esercizio di una pianificazione trasparente e partecipata, mirata al raggiungimento di due obiettivi chiave: la costruzione di una prospettiva comune rispetto alla progettazione dello sviluppo futuro del territorio comunale e il consolidamento dei rapporti fra l'amministrazione e i cittadini.

Con questa ottica saranno programmati vari momenti di incontro tra l'amministrazione e i cittadini nelle varie fasi di formazione del piano:

- successivamente alla presa d'atto del documento programmatico preliminare da parte del Consiglio Comunale ed alla predisposizione delle linee guida e criteri generali al fine di illustrarne i contenuti e raccogliere, anche attraverso l'avviso pubblico, le manifestazioni d'interesse;
- dopo l'adozione, con la pubblicazione del Piano degli interventi, con la possibilità da parte dei cittadini di presentare delle osservazioni in merito ai suoi contenuti.

In questo contesto, nei limiti della LR n° 11/2004 e sulla base delle previsioni del PAT e del PATI, il PI potrà recepire le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate dai privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche comunali. Le proposte dovranno coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione (piano triennale delle opere pubbliche) di cui rappresenteranno una delle principali risorse con contestuale garanzia della fattibilità e dei tempi di esecuzione. Le proposte saranno inoltre valutate in funzione dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che le stesse determinano.

5 - CONTENUTI PRIORITARI DEL PI 2018

5.1. Adeguamento normativo

Il Piano Regolatore Generale vigente a seguito dell'approvazione del PAT è diventato il PI per le sole parti compatibili con il PAT. Tuttavia tale evoluzione non comporta l'automatico recepimento dei contenuti innovativi del PATI e del PAT per cui è importante procedere in all'elaborazione di un nuovo PI, in particolare per le seguenti ragioni:

- Il PRG che risale come impianto agli anni '90 (approvato dalla regione nel 1995). Pur essendo stato integrato e modificato con diverse varianti, non si può considerare più attuale per una efficace gestione del territorio;
- Il vecchio PRG diventato PI all'approvazione del PAT presenta dei limiti evidenti per i quali non può comunque essere considerato equivalente al PI, essendo stato concepito e strutturato secondo schemi, regole, obiettivi generali e riferimenti normativi superati.

Il nuovo PI dovrà quindi prevedere l'adeguamento normativo generale al fine di delineare un quadro unitario anche per l'applicazione degli istituti giuridici non previsti dal PRG o comunque, se previsti, da adeguare alle più recenti disposizioni normative:

- la definizione normativa e più in generale della strategia per l'applicazione della "perequazione urbanistica", intesa come definizione dei criteri e dei modi per ottenere l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri conseguenti alla urbanizzazione del territorio, in coerenza con le scelte strategiche del PAT e del PATI;
- il "credito edilizio" e la "compensazione urbanistica" come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale e urbana;
- le modalità di applicazione del "contributo straordinario" in favore del Comune, previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR n° 380/2001, in misura proporzionale al plusvalore economico conseguente alla modifica operata dalle nuove previsioni urbanistiche.

Vanno inoltre integrate nelle Norme Tecniche Operative del PI le definizioni uniformi contenute all'allegato 1A) dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-tipo (RET) di cui all'art. 4 comma 1-sexies del DPR n° 380/2001. In questo modo verrà data piena operatività anche alle definizioni uniformi che presentano rilevanza urbanistica, in adempimento alle indicazioni fornite dalla Regione con l'art. 48ter della LR n° 11/2004.

5.2. Recepimento dei contenuti strutturali del PAT e del PATI

Il nuovo PI dovrà recepire i contenuti strutturali del PAT e del PATI, con l'adeguamento della disciplina sui vincoli e la pianificazione di livello superiore, sulle invarianti rappresentate dalle

risorse territoriali geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, paesaggistiche, ambientali, storico-culturali ed agricolo produttive, vale a dire le risorse territoriali ed ambientali assimilabili alle categorie di "beni" la cui presenza è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di Piano.

Il nuovo PI dovrà inoltre recepire le indicazioni del PAT e del PATI sulle fragilità del territorio e cioè sui problemi di diversa natura che condizionano l'uso del territorio e qualche volta lo limitano oppure che esprimono delle criticità legate a disfunzioni, pressioni o rischi che nonostante non impediscano l'utilizzo del territorio, necessitano di operazioni preventive al fine della conservazione delle qualità ambientali e della qualità della vita.

5.3. Raccordo con il PI (PRG) previgente

Rispetto alla situazione di transizione verso il nuovo Piano Regolatore Comunale, il PI si occuperà in primo luogo di assicurare una disciplina coerente all'esistente, per non generare vuoti normativi o incertezze procedurali anche nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenesse di predisporre il "primo PI" attraverso più varianti riferite a singoli sistemi funzionali o parti di territorio.

Poiché con l'entrata in vigore del PAT alcune parti del territorio comunale presentano previsioni incompatibili nel rapporto PAT/PRG, il primo PI dovrà provvedere alla definizione della corretta disciplina urbanistica.

5.4. La risposta alle esigenze della popolazione

Nonostante il Piano Casa, nelle sue varie edizioni, abbia già dato e possa ancora dare risposta a varie esigenze di tipo abitativo di molti cittadini è necessario che il PI intervenga nei casi in cui continuano a permanere particolari esigenze di tipo familiare.

Nel quadro di questo programma operativo si inserisce l'impegno di affrontare le esigenze puntuali della popolazione, valutando attentamente le proposte e i contributi espressi direttamente dai singoli cittadini.

La possibilità di soddisfare le singole necessità particolari, nonché le modalità specifiche con cui sarà possibile pervenirvi, dovrà tuttavia inevitabilmente confrontarsi e trovare congruenza con il quadro di riferimento definito dalla legislazione urbanistica, dal PATI e dal PAT, orientati verso obiettivi di sostenibilità nella gestione del territorio e delle sue risorse.

5.5. La trasformabilità del territorio

Le previsioni del PAT e del PATI che comportano trasformazioni territoriali di consistenza urbanisticamente significativa saranno di norma attuate dal PI attraverso la conclusione di accordi pubblico privato che potranno recepire i progetti e le iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi dovranno rispondere alle prestazioni e caratteristiche fissate nelle specifiche "Linee guida e criteri generali" stabiliti dal Comune.

La scelta di operare attraverso accordi pubblico/privato per le principali previsioni di trasformazione edilizia consentirà di prevedere solo gli interventi che portano essere effettivamente attuati nell'arco temporale di cinque anni ed evitare la decadenza delle previsioni non attuate prevista dall'art. 18 comma 7 della LR n° 11/2004, il quale stabilisce che *"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"*.

Le proposte di trasformazione del territorio saranno valutate anche in funzione delle espansioni già previste dal previgente PRG o già in corso di trasformazione attraverso Piani Attuativi, in modo da rendere operative le nuove trasformazioni ammesse dal PAT in modo graduale privilegiando le proposte che comportano minor consumo di suolo.

5.6. L'adeguamento alla LR n° 50/2012

Nella Regione Veneto la normativa di riferimento per lo sviluppo del sistema commerciale è costituita dalla legge Regionale n° 50 del 28/12/2012 e dal Regolamento Regionale n° 1 del 21/06/2013.

La LR n° 50/2012 ha dato disposizioni per lo sviluppo del commercio al dettaglio in area privata, adeguando l'ordinamento regionale ai principi generali del diritto europeo e statali, con particolare riferimento alla direttiva 2006/123/CE (Direttiva Bolkestein), relativa ai servizi nel mercato interno, nonché al DLgs 26/03/2010 n° 59, di recepimento della citata direttiva.

La LR n° 50/2012 intende garantire la libertà di esercizio dell'attività commerciale, prevedendo al contempo l'esercizio di un controllo pubblico, preventivo o successivo, a tutela di motivi imperativi di interesse generale tra i quali la tutela dell'ambiente urbano, del territorio, della sicurezza, della conservazione del patrimonio storico ed artistico.

Per tali finalità è necessario che il nuovo Piano degli Interventi comunale recepisca i criteri e gli indirizzi dettati dalle disposizioni sopra citate, favorendo la localizzazione delle medie e delle grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree dismesse e degradate.

5.7. Il dimensionamento

Stante i diversi orizzonti temporali PAT e del PI e della possibilità di sviluppare gli obiettivi del PAT attraverso più PI, risulta coerente distribuire il dimensionamento urbanistico del PAT su un set di più strumenti, non dimenticando tuttavia l'intervallo temporale che intercorre tra la programmazione e pianificazione degli interventi di trasformazione del territorio e la concreta disponibilità di nuove volumetrie immobiliari.

Considerando che il dimensionamento del PAT è calcolato per soddisfare le esigenze abitative del prossimo decennio mentre il PI ha un'orizzonte temporale di cinque anni si ritiene che il primo PI possa essere dimensionato per un utilizzo parziale della volumetria disponibile, da impiegare prioritariamente per interventi di rigenerazione urbana. La quantificazione della volumetria da utilizzare nel primo PI verrà effettuata successivamente alla raccolta delle proposte di trasformazione che perverranno al comune a seguito dell'avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni d'interesse.

5.8. Il contenimento del consumo di suolo

Il Piano degli Interventi ha come obiettivo generale la progressiva riduzione del consumo di suolo in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzerarlo al 2050 ed in adempimento alle disposizioni di cui alla LR n° 14/2017 che da disposizioni per il contenimento del consumo di suolo nel territorio regionale.

La quantità di suolo consumabile per i singoli comuni è stabilita dalla DGR n° 668 del 15/05/2018 come previsto dall'art. 4 comma 2 lett.a) della LR n° 14/2017. A partire da questa data il comune ha a disposizione 18 mesi per adeguare il proprio strumento urbanistico generale attraverso una specifica variante.

Il PI di San Giorgio delle Pertiche verrà adeguato nei termini previsti, procedendo anche in tempi più brevi nel caso la variante assuma la forma di variante generale.

Qualsiasi variante venga adottata dal comune, anche di tipo parziale o tematico, sarà comunque ispirata a criteri di contenimento del consumo di suolo, in particolare dando priorità, nella valutazione delle proposte di trasformazione da parte di privati, a quelle che prevedono interventi di recupero e rigenerazione urbana e comunque a quelli che comportano un minor consumo di suolo.

5.9. La sostenibilità

Partendo dal presupposto che i caratteri generali, l'assetto e la qualità complessiva del territorio che oggi riscontriamo sono anche e in buona parte il risultato della somma, giustapposizione e stratificazione degli interventi minuti operati nel tempo, è necessario che ogni nuovo intervento, indipendentemente dalla sua dimensione, non solo non sia contrastante con gli obiettivi di sostenibilità espressi dal PAT, ma altresì cooperi attivamente, per la sua parte, al miglioramento della qualità della vita e del territorio e allo sfruttamento equo e sostenibile delle rispettive risorse.

Il PI, al fine di ricercare la sostenibilità ambientale, prevederà l'attuazione degli interventi secondo le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale e definirà le tipologie di intervento da assoggettare a mitigazione e/o compensazione, garantendo la realizzazione degli interventi di mitigazione e/o compensazione contestualmente alla trasformazione delle aree.