



COMUNE DI ZANE'  
PROVINCIA DI VICENZA



Verbale di deliberazione del **CONSIGLIO COMUNALE**  
I convocazione pubblica seduta

REG. N. 7

Oggetto:

**ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO DEL SINDACO,  
CONTENENTE I CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA  
PEREQUAZIONE URBANISTICA, RELATIVO AL PRIMO PIANO  
DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI ZANE'**

Il giorno QUINDICI del mese di APRILE DUEMILAQUINDICI nella solita sala delle adunanze.

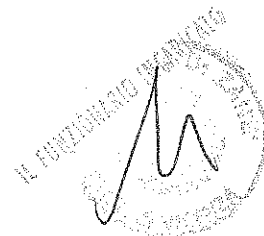
Con lettera di convocazione trasmessa nei modi e nelle forme di legge, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del sig. BERTI Roberto, Sindaco, e con la partecipazione del Segretario Comunale CECCHETTO dott.ssa Maria Teresa.

Fatto l'appello risultano:

|                         |    |                     |   |
|-------------------------|----|---------------------|---|
| BERTI ROBERTO           | P  | ZAVAGNIN ADALBERTO  | P |
| BUSIN ALBERTO           | P  | DAL PONTE MONICA    | P |
| CAMPO MARIA GIULIA      | P  | LANARO ALESSANDRA   | P |
| BORGO FRANCESCA         | Ag | BALASSO ANTONIO     | P |
| BORTOLATTO MICHELA      | P  | LAZZARETTO GIOVANNI | P |
| BRAZZALE FLAVIO PALMINO | P  | POZZER GIUSEPPE     | P |
| GOZZER LUIGI            | P  | CAROLLO SILVIA      | P |
| CAPPOZZO GIUSEPPE       | P  |                     |   |

Presenti n. 14 assenti n. 1

Essendo quindi legale l'adunanza, il Presidente invita il Consiglio a discutere sull'oggetto suindicato.



## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO che la Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio ( P.A.T. ) e disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi ( P.I.);

VISTO che il Comune di Zanè è dotato del Piano di Assetto del Territorio, approvato in data 03/05/2012 in sede di Conferenza dei Servizi, ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera n. 808 del 07/05/2012 pubblicata sul BUR n. 41 del 29/05/2012, efficace dal 13/06/2012;

CONSIDERATO che la procedura per la redazione del Piano degli Interventi prevista dalla sopra citata Legge Urbanistica Regionale ha inizio con la predisposizione da parte del Sindaco di un elaborato denominato “ Documento del Sindaco ” che fissa gli obiettivi della nuova pianificazione;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 18, comma 1 della L.R. 11/2004 *“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”* ;

RITENUTO presentare al Consiglio Comunale il “Documento del Sindaco” del P.I., documento che contiene anche i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica, quale atto propedeutico per la redazione del primo Piano degli Interventi del Comune di Zanè;

### DISCUSSIONE :

- Sindaco: Spiega il provvedimento negli elementi focali come contenuti sia nella deliberazione che nell'atto del documento del Sindaco. Continua specificando che è presente il Capo Ufficio Tecnico per ogni eventuale informazione di natura tecnica.
- Lazzaretto: Abbiamo letto con interesse gli atti ma non siamo assolutamente d'accordo. In merito alle opere pubbliche previste nel documento del Sindaco, reperiamo la costruzione delle scuole, intervento che sta molto a cuore anche a noi. Non si sa però dove l'opera sarà fatta e come sarà realizzata: pare messa lì come in un libro dei sogni. Se sarà realizzata, dove lo sarà? Le due aree possibili sono in allocazioni diverse: una è di esclusiva proprietà comunale con possibilità di far partire l'opera subito con molto risparmio di spesa alle casse

comunali. Non sapendo però nulla sulla previsione dell'intervento, è difficile essere d'accordo sul punto. Sull'altra prospettazione di area, ricordiamo che vi esiste un vincolo per l'elettrodotto e si tratta poi di discutere anche sull'alienazione con i proprietari interessati. Circa i criteri e le modalità di perequazione, non ci siamo proprio. La Legge Regionale 11 parla di concertazione e collaborazione, l'attività va condivisa con la cittadinanza, le associazioni, ecc. e noi non siamo neppure mai stati interpellati anche se mi scuso per non essere intervenuto alla riunione fatta lunedì, ma in materia, non è stato fatto nulla. In ordine alla monetizzazione, forse dovevano essere creati a monte i criteri: per esempio, prima coloro con figli che devono sposarsi. Sarebbe stato meglio porre un criterio preventivo piuttosto che invece chiamare a casa i cittadini come ci è stato riferito sia stato fatto. Forse bisognava prendere i sette ambiti territoriali distinguendoli, magari nei due centrali prevedendosi parte del lotto, per esempio, per parcheggi necessari. In realtà, manca chiarezza su tutto ciò che si intende fare. Non c'è la forbice relativa ai valori di riferimento per l'analisi pertinente al plus valore. Da tempo si dice che l'U.T.C è oberato di lavoro ma avrebbe potuto elaborare la perizia sulla differenza tra il valore iniziale e finale in modo da chiarire, ab origine, i sistemi e i valori medesimi. In definitiva, non siamo quindi d'accordo sull'esposizione del Documento del Sindaco.

— Sindaco: Parto rispondendo dall'ultima considerazione. Con la nuova amministrazione comunale abbiamo dato all'Ufficio Tecnico priorità di lavori. Questo Documento era, in effetti, una priorità; si tratta di un percorso iniziato con la precedente amministrazione comunale che è proseguito. È stato elaborato un bando e sono state esaminate tutte le richieste pervenute per valutarne la compatibilità o meno. Abbiamo poi chiamato gli interessati spiegando e chiedendo se erano ancora interessati; si tratta di un sistema utilizzato in via normale da molti altri Comuni. Tutto quanto al fine di sapere quanti mq. sarebbero stati necessari e da utilizzare tenendo conto che Zanè ne ha a disposizione circa 30.000. Bisognava capire le reali esigenze degli interessati. Dopo le votazioni abbiamo ricontattato i professionisti dei cittadini richiedenti ed alcune persone si sono ritirate mentre altre hanno mantenuto la richiesta. A quel punto abbiamo avuto il polso delle reali esigenze e chiamati gli interessati con cognizione avendo a base l'ambito e il plus valore. Chiarito il tutto, si è dato termine per le valutazioni. Sono stati dati in effetti tempi precisi agli interessati prevedendo il 30 settembre quale scadenza per i casi di tipo diverso. Ci troviamo di fronte anche ad esigenze e richieste di ritrasformazione dell'area in agricola, per esempio, da parte di soggetti che da molti anni pagano molto in tasse e non intendono mantenere area edificabile. Abbiamo effettuato un percorso cosciente e coerente per necessità dichiarate, il tutto nella massima trasparenza ed elaborazione. In merito all'opera pubblica della scuola.

abbiamo conferito l'incarico tecnico per lo studio di fattibilità; sappiamo bene che noi abbiamo un'idea diversa rispetto alla vostra. Lo studio incaricato ha analizzato tutto con lo storico degli ultimi dieci anni e parametri relativi alla presenza scolastica. Abbiamo incontrato anche il Preside e gli Insegnanti e stiamo ipotizzando altri incontri, anche con la cittadinanza, per una scuola allocata nel miglior sito che sarà identificato dal medesimo studio di fattibilità. Sarà infatti presentata una proposta da valutare anche con riferimento all'allocazione definitiva oltre che alla strutturazione dell'immobile.

- Busin: abbiamo iniziato il PAT nel 2012 con una rilevante azione pubblica e di coinvolgimento dei cittadini; abbiamo così identificato le aree per l'edificazione. Voi avete affermato che abbiamo telefonato a qualcuno: abbiamo invece operato con massima trasparenza in tutta l'attività. Il bando per le richieste è stato esposto in tutto il territorio comunale, sono giunte le istanze dei cittadini, è stata posta una adeguata tempistica per l'analisi e verifica, il tutto con una azione di massima trasparenza.
- Lazzaretto : Ribadisco che ci è stato detto che alcuni sono stati chiamati a casa e mi è stato confermato che i criteri ci stanno già.
- Busin : Lei ha detto "ad un mio vicino è stato telefonato"; abbiamo invece sempre operato con massima trasparenza.
- Brazzale : Anche sul valore, abbiamo spiegato il tutto in termine di Regolamento IMU. Anche tu, in Commissione, avevi rilevato che si tratta di un momento difficile e che il valore può cambiare.
- Lazzaretto : Il Sindaco ha detto che i valori ci sono già.
- Sindaco : Le persone volevano sapere quanto sarebbero andate a spendere; abbiamo quindi effettuato una stima e, specificandola agli interessati, abbiamo fatto presente che tutto può variare. In pratica, è stata data ai richiedenti un'idea su quello che si sarebbe poi dovuto pagare. Circa la consultazione, l'attività inizia come previsto al punto 2) del deliberato.

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Responsabile Ufficio Tecnico e di legittimità del Segretario Comunale;

Con n. 8 voti favorevoli e n. 4 voti contrari (Balasso, Lanaro, Dal Ponte, Lazzaretto), su n. 14 presenti e 12 votanti, espressi per alzata di mano;

## D E L I B E R A

- 1) di prendere atto dell'avvenuta illustrazione, da parte del Sindaco, del "Documento del Sindaco", che contiene anche i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica, allegato sub.

A) alla presente deliberazione, così come previsto dall'art. 18 comma 1° della L.R. 11/2004 e s.m.i.,  
come finalizzato alla redazione del primo Piano degli Interventi del Comune di Zanè;

- 2) di dare atto che con la presente deliberazione si dà avvio al procedimento di consultazione,  
partecipazione e concertazione dello strumento urbanistico in formazione, ai sensi dell'art. 18 comma  
2° della L.R. 11/2004 e s.m.i..

cel  
)

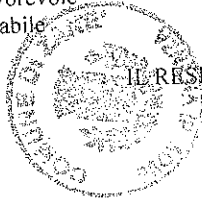
Comune di Zanè  
[Signature]

UFFICIO RAGIONERIA  
VISTO: si attesta la relativa copertura finanziaria dell'impegno di spesa  
VISTO: si esprime parere favorevole per la regolarità contabile

UFFICIO Tecnico  
VISTO: parere favorevole per la regolarità tecnico-amministrativa

UFFICIO DEL SEGRETARIO GENERALE  
VISTO: parere favorevole sotto il profilo della legittimità

IL RAGIONIERE



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Cavedon Arch. Luca



IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Cecchetto dott.ssa Maria Teresa

IL SINDACO

F.to Berti Roberto



IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Cecchetto dott.ssa Maria Teresa

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' IN CORSO DI PUBBLICAZIONE PER QUINDICI GIORNI DA OGGI ALL'ALBO PRETORIO

ZANE'. LI'

17 APR. 2015



IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Cecchetto dott.ssa Maria Teresa

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.



IL FUNZIONARIO INCARICATO

*[Handwritten signature]*



PUBBLICAZIONE  
Pubblicata per 15 giorni dal 17 APR. 2015

DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

ESECUTIVITA'  
Divenuta esecutiva per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione del 28 APR. 2015



IL SEGRETARIO GENERALE

*[Handwritten signature]*

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

di C.C. n. 7 del 15/04/2015

V. IL SINDACO

IL SEGRETARIO



COMUNE DI ZANÈ

AREA TECNICA/TRIBUTI

Via Mazzini, 21 Tel. 0445 385144 Fax 0445 385100

C.F. 00241790245

www.comune.zane.vi.it - ufficio.tecnico@comune.zane.vi.it



## PIANO DEGLI INTERVENTI

# DOCUMENTO DEL SINDACO

Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, art. 18 comma 1

### Premessa

Il Documento del Sindaco costituisce il primo passo nella redazione del Piano degli Interventi e viene redatto ai sensi della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 art. 18.

Il presente documento delinea i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi (PI), al quale è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo sovraordinato ed in particolare della L.R. 11/2004. Tale documento manifesta la scelta strategica dell'Amministrazione comunale attraverso priorità, trasformazioni urbanistiche ed interventi sia privati che pubblici da realizzare.

A seguito dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale previgente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT, ai sensi dell'art. 48 comma 5 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

Al fine tuttavia di rendere effettivamente efficace il primo Piano Regolatore Comunale e di consentire la gestione degli aspetti pianificatori comunali, viene redatto il primo Piano degli Interventi, con lo scopo, non secondario, di dare effetto agli accordi ex art. 6 L.R. 11/2004 sulla base dei criteri e delle modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della L.R. 11/2004.

Il Comune di Zanè è dotato del Piano di Assetto del Territorio, approvato in data 03/05/2012 in sede di Conferenza dei Servizi, ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera n. 808 del 07/05/2012 pubblicata sul BUR n. 41 del 29/05/2012, ed ha acquisito efficacia dal 13/06/2012.

Il Piano degli Interventi, definito dall'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, rappresenta lo strumento operativo con il quale l'Amministrazione Comunale dà attuazione al Piano di Assetto del Territorio (PAT) comunale. L'approvazione del P.I. è legata al valore conformativo dei suoli, individuandone destinazioni e parametri urbanistici con funzioni operative gestionali.

La forma giuridica del Piano degli Interventi è innovativa, in quanto impone, nella programmazione e nei tempi d'attuazione delle previsioni anche il reperimento delle risorse finanziarie necessarie in rapporto al

bilancio pluriennale e a quello del programma triennale delle opere pubbliche, consentendo la partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e dei contenuti del Piano.

La legge urbanistica regionale, oltre a definire temporalmente la durata del P.I. in cinque anni di validità, chiede in effetti uno sforzo nella fase partecipativa di concretezza finanziaria e temporalità degli interventi.

Con il Piano degli Interventi cambia sensibilmente il ruolo dell'Amministrazione Comunale nella gestione dell'attuazione della pianificazione comunale delineata dal PAT; i temi e gli ambiti di applicazione di intervento vengono definiti dal PI, approvato dal Consiglio Comunale, nei limiti di quanto stabilito dal PAT. Il PI non deve essere pertanto visto come una variante generale allo strumento regolatore da redigersi ogni cinque anni, bensì come un flusso continuo nella conduzione urbanistica a livello comunale. Si tratta, quindi, di uno strumento di tipo tecnico snello e di pronto intervento rispetto alle esigenze locali, correlato al bilancio comunale ed al piano delle opere pubbliche, sensibile alle variazioni del contesto in cui si colloca.

### **Contenuto del Piano degli Interventi**

Il contenuto del Piano degli Interventi è previsto dall'art. 17, comma 2, della L.R. 11/2004 riportato di seguito:

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 articolo 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;

### **Elaborati del Piano degli Interventi**

Ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 11/2004 il Piano degli Interventi è formato da:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) le norme tecniche operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) il registro dei crediti edilizi;
- f) 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) ;

### **Procedimento e formazione del Piano degli Interventi**

L'iter di formazione del Piano degli Interventi è disciplinato dall'art. 18 della LR 11/2004 che così recita:

- 1) Il Sindaco predispose 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 nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale. 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.
- 6) Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
- 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'art. 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33.
- 8) Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.
- 9) L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

### Obiettivi del Piano degli Interventi

L'Amministrazione Comunale intende procedere nei tempi più rapidi possibili ad un primo adeguamento della strumentazione urbanistica in vigore (P.R.G.) modificando il PRG, quale Piano degli Interventi, a conclusione del percorso indicato dalla nuova legge urbanistica.

A partire dal primo P.I. si avrà particolare cura nel valutare le esigenze abitative delle famiglie, sia di chi risiede e sia di chi desidera mantenere una vicinanza rispetto all'originale nucleo familiare, definendo requisiti, obblighi, agevolazioni e modalità per operare in tal senso nelle aree trasformabili e di edificazione diffusa.

Le nuove aree edificabili verranno definite mediante lo schema indicato nel P.A.T. che prevede una attenta ridefinizione dei perimetri edificati esistenti, attuati tramite interventi di "ricucitura" degli ambiti edificati, nel mantenimento comunque della bipartizione del territorio comunale identificata negli ambiti del "Capoluogo" e delle "Campagne".

Altri obiettivi puntano alla tutela del territorio agricolo, del paesaggio e dell'ambiente mediante strumenti di pianificazione che tendono al minor consumo del territorio, al riuso ed alla valorizzazione degli edifici esistenti, all'adozione di energie alternative ed a tecniche costruttive per il risparmio energetico ed al miglioramento dell'ambiente nei suoi fondamentali elementi:

- Acqua
- Aria
- Suolo

In tale contesto, con il Piano degli Interventi, si punta alla valorizzazione di un sistema ambientale sostenibile volto alla qualificazione del territorio edificato e non.

Il primo PI riguarderà questi specifici aspetti, volendo pure rispondere in modo efficace e coerente ad alcune specifiche e locali esigenze manifestate dalla Cittadinanza in sede di redazione del PAT.

Il Comune di Zanè, nell'ultimo trentennio, in base alle programmazioni urbanistiche approvate è stato esempio di grande espansione e vitalità edilizia contraddistinguendosi nella ricerca di orientare tale crescita edilizia verso forme architettoniche ed urbanistiche finalizzate ad una qualità di vita ottimale.

E' indubbio che la crescita della città diffusa ha conseguentemente consumato territorio ed ambiente, sempre comunque ricercandosi un corretto equilibrio tra aree edificate e contesti vergini con il risultato di aver mantenuto, all'oggi, ampie porzioni di territorio comunale alla originaria destinazione agricola.

La lungimiranza delle scelte urbanistiche degli anni '80 di aver assegnato precise destinazioni all'uso del suolo con l'individuazione delle aree produttive a ridosso delle aree industriali di Schio e Carrè/Piovene, delle zone destinate alle funzioni politiche/scolastiche/amministrative (polo che comprende il Municipio, la Scuola secondaria di primo grado, la scuola materna parrocchiale e Nido Integrato, l'Ufficio Postale e la Biblioteca Comunale), la zona destinata agli impianti sportivi, hanno portato ad una crescita ordinata della città pubblica con complessi edilizi ben inseriti nel contesto locale e serviti ottimamente dai servizi pubblici.

Considerate tali peculiarità del territorio comunale, ma anche l'attuale fase congiunturale del settore edilizio ed il novero del patrimonio edilizio esistente o in via di realizzazione, con il PAT, l'Amministrazione, tenuto conto dei limiti imposti dalla normativa regionale, ha voluto limitare l'uso del

suolo agricolo preferendo agire sulla salvaguardia e valorizzazione del verde e patrimonio ambientale esistente, nonché, per il riutilizzo e l'adeguamento dell'edificato attualmente non abitato.

Ciò significherà ridurre le nuove urbanizzazioni che consumano territorio agricolo e prediligere, piuttosto, i piccoli interventi edilizi a favore di famiglie e privati per uso personale, continuare nella riscoperta delle eccellenze naturalistiche presenti (roggia "Di Thiene") favorendo la riscoperta, l'utilizzo o la nascita di nuovi spazi verdi per la collettività, come pure favorire ed agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Come si può agevolmente comprendere, l'obiettivo è favorire e perseguire una migliore qualità della vita dei nostri cittadini.

### **Centro Storico e zone residenziali consolidate**

Si prevedono azioni mirate al recupero del Centro Storico e delle zone degradate soggette a Piani di Recupero mediante la conferma dei Piani Urbanistici Attuativi già presenti; in tal senso si opererà in revisione/aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio individuato come bene ambientale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85.

Pur confermando l'impianto originario del P.R.G. , per le zone residenziali consolidate il P.I. provvederà ad eseguire limitate variazioni alle capacità edificatorie concesse come legate ad una razionalizzazione e riordino delle zone territoriali omogenee prevedendo nelle nuove Norme Tecniche Operative del P.I. un aggiornamento nei criteri di reperimento degli standard.

### **Aree ed attività commerciali**

Il Piano degli Interventi , alla luce delle nuove normative introdotte dalla Regione Veneto in materia di commercio ( L.R. 28/12/2012 n. 50 e Regolamento Regionale n. 1 del 21/06/2013 " Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale") disciplinerà gli insediamenti per le attività commerciali. Con il P.I. si armonizzerà la disciplina commerciale a quella urbanistica secondo i migliori standards pertinenti.

### **Aree produttive**

Il Piano degli interventi prevedere la riqualificazione della zona industriale ed artigianale esistenti con l'obiettivo di trasformarle in zone produttive "miste", aperte all'insediamento di nuove attività economiche commerciali/direzionali , per incentivare e favorire il mantenimento e la crescita dei livelli occupazionali , il riuso e l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, garantendo comunque la dotazione e l'adeguamento degli standard urbanistici . Le zone produttive di espansione saranno valutate in sede di redazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Per quanto attiene alle attività produttive fuori zona, il Piano degli Interventi opererà attraverso una revisione delle schede di intervento.

### **Zone agricole**

La disciplina fondamentale per le zone agricole è fissata dagli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004.

Per le zone agricole il PI persegue la continuità produttiva anche con il riordino, se motivato, delle componenti insediative e colturali.

Il PI detterà norme specifiche per la tutela delle aziende agricole, individuate mediante indagine agronomica, con specifico riguardo ai miglioramenti fondiari, oltre che finalizzate alla salvaguardia degli assetti fondiari maggiormente integri ed al paesaggio rurale.

Il PI individuerà i criteri di realizzazione delle nuove strutture agricole e residenziali a servizio del fondo ed inoltre, per quanto concerne il patrimonio edilizio di interesse, detterà norme specifiche volte a conservarne, per quanto possibile, il valore testimoniale.

### **Allevamenti**

Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato i principali allevamenti zootecnici. Il PI dovrà definire cartograficamente i limiti di rispetto determinati dagli allevamenti esistenti nonché le distanze dalle residenze civili e dalle zone territoriali omogenee. A tal fine dovrà essere condotta una specifica analisi aziendale.

### **Le opere pubbliche**

L'articolo 17 della L. R. 11/2004 stabilisce che il "Documento del Sindaco", preliminare alla stesura del Piano degli Interventi, deve definire le opere ed i servizi pubblici da realizzare.

La normativa propone pertanto un rapporto stretto fra Pianificazione Urbanistica e Programma Triennale delle opere pubbliche adottato, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, riconoscendone la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica illustrati dal P.A.T.

In fase di redazione del Piano degli Interventi sono previste le seguenti opere pubbliche principali:

- Scuola Primaria Unitaria;
- Nuovo percorso ciclo-pedonale da via Michelangelo a via S. Benedetto;
- Nuovo percorso ciclo-pedonale da via Leonardo da Vinci a via Garziere;
- Sicurezza pedonale delle principali viabilità dei centri abitati;
- Rotatoria dell'incrocio via Trieste/Monte Pasubio/Cuso (da realizzarsi a cura della Provincia di Vicenza in quota finanziata anche dal Comune di Zanè);
- Ristrutturazione generale delle strutture sportive comunali;
- Percorso ciclo-pedonale di via Corte;

Tutte le citate opere sono ritenute focali e primarie alla realtà.

### **Norme Tecniche Operative**

Il nuovo PI conterrà necessariamente un adeguamento generale delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente. Le nuove Norme Tecniche Operative del P.I. conterranno modifiche che riguarderanno prioritariamente gli adeguamenti normativi nel frattempo intercorsi e l'eliminazione delle parti non coerenti con il PAT, oltre a quanto altro necessario per rendere operativo i contenuti del PI. Saranno anche posti in

essere gli adeguamenti che nel corso della gestione dell'attuale impianto regolamentare si sono evidenziati inadeguati nella più consona interpretazione.

### **Credito edilizio, compensazione e perequazione**

In base alle indicazioni della L.R. 11/2004 può definirsi:

#### **CREDITO EDILIZIO**

la possibilità di acquisire un diritto edificatorio, liberamente commerciabile, in conseguenza delle azioni del P.A.T. con riferimento alla demolizione di opere incongrue e/o di elementi di degrado o per interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale; i crediti sono annotati su un registro che fa parte integrante del P.I. che ne disciplina l'utilizzo all'interno del territorio comunale.

Gli immobili, le aree e gli ambiti territoriali soggetti alle predette forme di "negoziazione" dei diritti edificatori tra pubblico e privato, fatti salvi gli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, verranno individuate all'interno del Piano degli Interventi, che disciplinerà altresì le modalità e tempi di trasferimento delle aree e degli immobili al Comune.

#### **COMPENSAZIONE**

il recupero di adeguata capacità edificatoria da parte di proprietari di ambiti od aree soggette al vincolo espropriativo, anche attraverso l'istituto del credito edilizio, previa cessione all'ente pubblico dell'area oggetto di vincolo (art. 37 L.R. 11/04).

#### **PEREQUAZIONE**

l'equa distribuzione dei diritti edificatori, riconosciuti dagli atti di pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni infrastrutturali connesse (opere di urbanizzazione), tra i proprietari degli immobili compresi in un determinato ambito di intervento; la perequazione viene attuata all'interno di una programmazione negoziata definendo i "comparti urbanistici" oggetto di trasformazione da realizzare unitariamente, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche dei singoli immobili ivi compresi; (art. 35 L.R. 11/04). La perequazione si attua con i criteri e le modalità di cui all'allegato A) del presente documento.

### **Accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004**

Il PI incentiva la stipula di accordi ai sensi dell'art. 6 L.R.11/2004 quale strumento preferenziale per l'attuazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico che il Comune, nei limiti delle proprie competenze, può assumere ai vari livelli della propria pianificazione. Gli accordi 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 di terzi.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento

urbanistico cui si riferisce ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso.

Una volta approvato, l'accordo determina:

- l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli obblighi assunti negli strumenti di pianificazione sott'ordinati ed in sede di rilascio dei successivi titoli edilizi;
- l'impegno per il privato alla realizzazione degli interventi e delle obbligazioni assunte in tempi certi.

ALLEGATO A)

**CRITERI E MODALITA' PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE  
URBANISTICA**

( artt. 6, 17, 35 della L.R. 11/2004)

**Finalità**

Con il presente documento l'Amministrazione Comunale di Zanè intende esprimere i criteri utili a guidare le relazioni che intercorreranno tra il privato cittadino/impresa e la Pubblica Amministrazione nella stesura del Piano degli Interventi relativamente alle seguenti tematiche:

- trasformazioni di aree a destinazione residenziale per soddisfare esigenze di carattere familiare;
- trasformazione di aree residenziali non a fini familiari;
- trasformazioni di aree ad uso diverso dal residenziale

Il P.A.T. assume come principio fondamentale della pianificazione urbanistica la perequazione urbanistica intesa come *“equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio”* e ne promuove l'attuazione con il Piano degli Interventi.

In tal senso tutte le aree di trasformazione urbanistica, indipendentemente dal loro grado di trasformazione, devono contribuire anche alla realizzazione della *“città pubblica”* in termini di cessione di aree a servizi, realizzazione di opere pubbliche, monetizzazione commisurate al valore della edificabilità concessa.

In tale principio ricadono anche le Aree Produttive che per effetto del PI possono essere riqualificate da zona industriale ed artigianale esistente in zone produttive *“miste”*, aperte all'insediamento di nuove attività economiche commerciali/direzionali.

**Valori economici di riferimento**

La quota perequativa è commisurata al *“vantaggio economico”* generato dalla trasformazione urbanistica concessa dal P.I. Tale valore è definito come differenza tra il valore finale dell'area (Vf) e quello iniziale (Vi), prima della trasformazione urbanistica, determinati da idonea perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale anche sulla base dei disponibili storici valori riferiti alle imposte.

**Vantaggio economico = Valore finale (Vf) - (Vi)**

**Quota perequativa**

La quota perequativa da corrispondere al Comune per la trasformazione urbanistica dell'area è **determinata nella percentuale del 33% del vantaggio economico generato.**

L'importo dovrà essere corrisposto al Comune con le seguenti modalità:

- 20% alla stipula dell'accordo tra Comune e soggetto privato;
- 80% a saldo, al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato;

**Bonus per la trasformazione di aree residenziali a fini familiari o per l'adeguamento di aziende produttive insediate compatibili con la residenza**

Per esigenze abitative delle famiglie, l'Amministrazione Comunale concede un Bonus per i primi 300 mc. che non saranno conteggiati ai fini del vantaggio economico da assoggettare alla quota perequativa. Tale agevolazione potrà essere concessa anche nel caso di trasformazioni di aree residenziali che consentano l'ampliamento, finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario ed al mantenimento dei livelli occupazionali, di attività produttive esistenti nel territorio compatibili con la residenza.

L'assegnazione del Bonus è condizionata all'assunzione per i beneficiari dei seguenti impegni, da inserire nell'accordo tra Comune e Privato:

- presentare la domanda per il rilascio del permesso di costruire entro il termine di 18 ( diciotto) mesi dalla data di efficacia del Piano degli Interventi ;
- non vendere il fabbricato realizzato per 10 anni dalla data di agibilità;
- il nucleo familiare, a cui fa capo il richiedente, non deve essere proprietario di un abitazione residenziale idonea al nucleo familiare stesso;

**Tempi per la realizzazione di trasformazioni urbanistiche non agevolate**

Per la trasformazione di aree non interessate da Bonus il termine per presentare la domanda per il rilascio del permesso di costruire non potrà superare i 30 (trenta) mesi dalla data di esecutività del Piano degli Interventi.

Tali tempi, fatti salvi particolari accordi da stipulare, possono essere modificati, su domanda di parte, a giudizio esclusivo della P.A. per finalità di interesse pubblico.

**Penale in caso di mancato rispetto degli accordi sottoscritti tra il Comune di Zanè ed i soggetti privati**

A garanzia degli accordi pattuiti per la trasformazione urbanistica attuata con il Piano degli Interventi l'acconto da versare alla stipula dell'accordo tra il Comune ed il soggetto privato, o una sua percentuale, viene considerata penale e non verrà restituita nel caso tali accordi non vengano rispettati.

Vengono stabilite le seguenti penali calcolate in percentuale sulla quota perequativa in base alla volumetria richiesta:

| Volumetria richiesta - mc | Penale = Percentuale sulla quota perequativa da non restituire nel caso di mancato rispetto degli accordi pattuiti. |
|---------------------------|---|
| Fino a 2.000              | 20%   |
| Da 2.001 fino a 5.000     | 15%   |
| Oltre 5.000               | 10%   |

Tali percentuali, fatti salvi particolari accordi da stipulare, possono essere modificate, su domanda di parte, a giudizio esclusivo della P.A. per finalità di interesse pubblico.



### **Mancato rispetto delle clausole di accordo**

Il mancato rispetto da parte del privato delle clausole contenute nell'accordo comporta il decadimento dello stesso con la restituzione da parte dell'Ente delle somme versate (acconto e saldo) con esclusione della penale, calcolata secondo l'operatività descritta al precedente punto, e di interessi e rivalutazioni di sorta.

Nel caso di mancato rispetto dei termini di presentazione della domanda per il rilascio del permesso di costruire, dei termini di vendita e di proprietà di abitazione residenziale idonea al nucleo familiare, per edifici realizzati per esigenze abitative che hanno usufruito del bonus, sarà richiesto il versamento dell'intera quota perequativa comprensiva del bonus inizialmente assegnato.

L'Ente, in caso di decadimento dell'accordo, potrà procedere alla nuova assegnazione del volume ad altri richiedenti tramite variante al PI.