

COMUNE DI PIANEZZE
Provincia di Vicenza

DOCUMENTO DEL SINDACO
PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE N. 2

Ai sensi dell'art. 18, comma 1, L.R.V. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.



Indice

1.	Premessa.....	2
2.	Le azioni promosse dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale	4
3.	Programma e contenuti del Piano degli Interventi	5
4.	Interventi ammissibili del secondo Piano degli Interventi	8
5.	Perequazione pubblico/privato	10
6.	Registro dei crediti.....	12
7.	Programma opere pubbliche.....	12
8.	Limiti dimensionali.....	12

1. Premessa

Costituisce cornice strutturale del Piano degli Interventi del Comune di Pianezze il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale denominato “Area Colceresa – Marostica Ovest”, approvato in Conferenza di Servizi con Regione Veneto e Provincia di Vicenza in data 28/05/2009, il quale definisce criteri, regole e scelte strategiche e strutturali per il governo del territorio.

La delibera della Giunta Regionale Veneto n. 2716 del 15/09/2009 di ratifica dell’approvazione, ai sensi dell’art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, è stata pubblicata nel BUR n 82 del 06/10/2009.

Tale strumento pianificatorio di riferimento, sviluppato in ottemperanza a quanto stabilito dalla disciplina urbanistica introdotta dalla L.R. 11/04, è stato sviluppato in accordo tra i Comuni di Mason Vicentino, Molvena e Pianezze, anche allo scopo di meglio indagare le caratteristiche ambientali e pervenire ad un coordinamento intercomunale delle scelte strategiche di rilevanza superiore.

In quella fase di pianificazione concertata con Regione e Provincia, si è costruito anche il quadro conoscitivo del territorio, che ha permesso di individuare nel più ampio contesto sovracomunale i valori di ciascuna componente, per giungere infine ad individuare caratteri, aree e manufatti da tutelare, riqualificare o recuperare in relazione alle altre trasformazioni ammissibili.

Al completamento del Piano Regolatore Comunale previsto dalla legge regionale si perviene con la predisposizione dei Piani degli Interventi (PI), i quali sono strumenti di validità quinquennale (limitatamente alle trasformazioni territoriali soggette a Strumento Urbanistico Attuativo e vincoli preordinati all’esproprio) e assumono il ruolo operativo di attuazione delle previsioni urbanistiche tratteggiate dal PATI.

Un PRIMO PI è stato già approntato con adozione con DCC n. 3 del 16/04/2012 ed approvazione con DCC n. 24 del 24/07/2012: e dunque è già stata definita la “nuova forma” dello strumento urbanistico operativo che assume anche parti del PRG previgente in quanto risultate compatibili con le scelte e gli obiettivi del PAT.

La VARIANTE N. 1, sostenuta da specifico Documento Programmatico preliminare, illustrato nella seduta del Consiglio Comunale in data 21 aprile 2016, giusta deliberazione n. 15, è stata articolata in due stralci per assolvere con maggiore tempestività gli adempimenti di cui all’art. 7 “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili” della LR n. 4 del 16/03/2015, relativi allo stralcio delle capacità edificatorie non attuate già in essere, rimandando ad un secondo stralcio il completamento della variante pianificata.

La “VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - PRIMO STRALCIO” è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 11 del 30/03/2017 e successivamente approvata con delibera n. 32 del 26/06/2017.

Con delibera n. 4 del 11/01/2018 il Consiglio Comunale ha adottato la “VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - SECONDO STRALCIO”, successivamente approvata con delibera n. 27 del 07/05/2018, completando il percorso programmato.

Essa viene a costituire lo stato di fatto ordinato ed aggiornato della nuova fase di pianificazione ed è stata per sua natura anche il riferimento ideale per la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata ufficializzati con variante al PATI.

Il presente “Documento Preliminare al PI”, denominato anche “Documento del Sindaco” a sottolinearne lo stretto rapporto con tempi e programmi dell’Amministrazione Comunale, rappresenta l’avvio di un’ulteriore variante al PI, necessaria per gli adempimenti disposti dall’art. 48 ter della LR 11/2004 e ulteriormente dettagliati dalla DGRV 669/2018 connessi all’approvazione di un Regolamento Edilizio Tipo e al recepimento delle definizioni uniformi con ricaduta urbanistica.

Tali adempimenti hanno ora, in virtù della LR 14/2019, scadenza al 31 dicembre 2019 e seguono una procedura di fatto ordinaria per il PI, consentendo di accogliere anche eventuali ulteriori manifestazioni di interesse compatibili con il disegno strutturale di PATI, nel solco della fase precedente e che siano finalizzate principalmente al soddisfacimento di esigenze familiari della popolazione residente.

Anche la terza fase assorbirà dunque gli adempimenti di cui all’art. 7 “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili” della LR n. 4 del 16/03/2015, relativi al possibile stralcio delle capacità edificatorie non attuate già in essere.

Con specifico bando verranno formalmente sollecitate le eventuali manifestazioni di interesse dei cittadini per la definizione di nuove trasformazioni edilizie compatibili con il PATI, le quali potranno essere oggetto di compensazioni perequative pubblico/privato in totale analogia con la fase precedente come di seguito riproposto.

Questo Documento intende presentare:

- la definizione delle azioni promosse in relazione agli obiettivi generali del PATI;
- la verifica del dimensionamento da attuarsi nel quinquennio, anche con riferimento al consumo di suolo Superficie Agricola Trasformabile (SAT).

Il PATI ha posto come obiettivo principale la sostenibilità nel rispetto delle varie componenti (terra, aria, acque, fattori socio-economici) quali risorse primarie che vanno tutelate anche in futuro al fine di salvaguardare le qualità riconosciute nel nostro territorio.

Il principio di sostenibilità deve essere dunque qui esplicitamente richiamato, a costituire linee guida per le azioni ammesse dal Piano e non solo guidare le verifiche “a posteriori”.

Sotto il profilo insediativo, ad esempio, è essenziale difendere la sostenibilità della struttura già delineata, incentivando il rafforzamento del tessuto insediativo esistente senza stravolgerne ritmo e natura.

2. Le azioni promosse dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Gli obiettivi e le scelte strutturali del PATI dovranno essere sviluppate e calibrate su ogni singola particolare realtà territoriale con il linguaggio e gli strumenti operativi del Piano degli Interventi.

TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E DEL PAESAGGIO NATURALE

Valorizzare il sistema idrico esistente aumentando la qualità delle acque e il recupero delle sorgenti e dei corsi d’acqua per usi potabili e/o domestici.

Mitigare le fonti di inquinamento atmosferico provenienti da aziende, circolazione stradale o altri fattori.

DIFESA DEL SUOLO

Individuare e governare le aree sottoposte maggiormente a rischio di dissesto idrogeologico e di esondazione.

PAESAGGIO AGRARIO

Salvaguardare le attività agricole e i valori ambientali presenti sul territorio.

Salvaguardare il paesaggio agrario e relativo patrimonio vegetale.

PAESAGGIO DI INTERESSE STORICO

Salvaguardare gli edifici, i giardini di interesse storico – architettonico e le aree di pertinenza dei fabbricati rurali caratteristici.

Salvaguardare la viabilità storica e gli itinerari di interesse, prevedendone il recupero e la creazione di circuiti completi ed interconnessi con i comuni limitrofi.

Salvaguardare gli elementi significativi dei centri storici anche attraverso una specifica normativa per ciascun singolo edificio.

SISTEMA INSEDIATIVO

Tutelare i suoli a maggior vocazione agricola.

Disciplinare le strutture precarie e gli spazi pertinenziali scoperti al fine di realizzare un decoroso riordino degli insediamenti ed il miglioramento complessivo delle condizioni paesaggistiche e ambientali.

ATTIVITA' PRODUTTIVE

Mitigare le zone produttive esistenti.

Prevedere nuove aree produttive, commerciali, direzionali, in relazione alle strutture esistenti.

Recuperare standard nelle zone in cui essi risultino carenti.

SETTORE TURISTICO RICETTIVO

Valorizzare le emergenze peculiari del territorio e migliorarne visibilità ed accessibilità, individuando ad esempio itinerari segnalati, percorsi ciclabili e percorsi pedonali.

MOBILITA'

Prevedere un sistema di mobilità locale integrata per il collegamento tra i centri.

Prevedere nuove strade connessione tra le zone industriali e la viabilità territoriale.

Sono inoltre stati individuati dal PATI ambiti geograficamente e funzionalmente più vocati alla trasformazione, pur nella consapevolezza che le indicazioni dimensionali specifiche dei singoli ATO e le robuste limitazioni al consumo di suolo comunale condurranno ad attuazioni sensibilmente parziali entro tali ambiti.

3. Programma e contenuti del Piano degli Interventi

L'adeguamento del PI ai contenuti previsti dal PAT e dalla Legge Regionale n. 11 del 2004 non potrà che essere definito con gradualità per fasi successive, sull'impianto già tracciato e nel rispetto del disegno strategico delineato dal PATI.

Tenuto conto del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e di quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 11/2004, i contenuti del primo Piano degli Interventi di Pianezze devono comunque ottemperare alle disposizioni dettate dall'art. 17 della L.R. 11/04 ed in particolare:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera b) della stessa L.R. 11/04;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (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, della legge 11/04;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;

- e) definire le modalità d'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 di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
- 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'art. 36 della L.R. 11/04 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37 della stessa L.R. 11/04;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- 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.
- l) Prevedere la trasformazione urbanistica utilizzando gli strumenti previsti dalla L.R. 11/2004 e s.m.i. della concertazione e perequazione urbanistica

La "SECONDA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI" sarà sviluppata sulla base di specifiche esigenze di natura personale e sociale, sempre incrociate con il disegno complessivo di PATI, che i cittadini manifesteranno e che saranno state sollecitate con avvisi pubblici dedicati.

Tutte le domande di competenza urbanistica saranno sottoposte ad un'istruttoria tecnico – ambientale da parte del gruppo di lavoro, coordinato dall'Ufficio Tecnico, in particolare per le necessarie discussioni in sede di Commissione Urbanistica.

Le manifestazioni di interesse possono essere presentate dai soggetti titolari del diritto di proprietà o altro diritto reale degli immobili interessati e/o altri soggetti, che ne abbiano la disponibilità per effetto di documentati accordi e di procura. Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà per comunione pro diviso o pro indiviso, la proposta dovrà essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

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

- a) qualità urbanistica del progetto, intesa come aderenza ai criteri e alle indicazioni contenuti nel PATI;
- b) soluzione di criticità ambientali, in particolare quelle individuate dal PATI in sede di VAS;
- c) dichiarazione di adesione alle forme perequative di seguito definite;

- d) caratteristiche di complementarietà rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e/o dall'Amministrazione Pubblica in genere;
- e) significatività degli interventi proposti, anche in virtù della partecipazione congiunta di più soggetti, pubblici e/o privati;
- f) grado di idoneità dell'area o dell'immobile, in rapporto alla funzione prevista e al suo livello di integrazione con i servizi;
- g) brevità dei tempi necessari alla cantierabilità dell'intervento;
- h) disponibilità a realizzare e/o gestire gratuitamente o a contribuire alla realizzazione e/o alla gestione di opere pubbliche, oltre a quelle necessarie per l'attuazione delle aree oggetto della proposta;
- i) qualità della proposta in termini di innovazione tecnica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari.

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

Le proposte di trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio potranno riguardare, a titolo esemplificativo:

- a) Interventi di riqualificazione in genere;
- b) Interventi di nuova edificazione entro gli ambiti residenziali/produttivi consolidati;
- c) Interventi di nuova edificazione in corrispondenza delle "linee preferenziali di sviluppo insediativo" del PATI;
- d) Interventi di recupero di edifici dismessi o non più funzionali alla conduzione del fondo;
- e) Interventi per il mantenimento, l'ampliamento o la dismissione delle attività produttive in zona impropria;
- f) Interventi per recupero del patrimonio edilizio o adeguamenti funzionali in edifici/complessi di valore architettonico-testimoniale.

La variante sarà ancora una volta occasione di "revisione migliorativa dell'apparato cartografico, e dell'articolato normativo espressamente riallineato al regolamento edilizio ricomposto sul modello tipo (RET) e alle connesse definizioni uniformi.

Si evidenzia che le proposte di nuova edificazione e di cambio d'uso con recupero di edifici dismessi o non più funzionali alla conduzione del fondo saranno sottoposte alla sottoscrizione di Accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004. In ciascun accordo dovrà essere definito con precisione il beneficio pubblico che potrà avere sostanza di cessione di aree e/o di realizzazione di opere pubbliche o nella sua monetizzazione. Le opere potranno essere realizzate contestualmente all'intervento

o, a discrezione dell'amministrazione comunale, comprese tra quelle previste nei Programmi triennali delle opere pubbliche.

Per quanto riguarda l'inserimento di nuove zone edificabili residenziali all'interno degli ambiti individuati dal PATI come "Linee preferenziali di sviluppo insediativo", verranno accolte le richieste di individuazione nuove zone residenziali che determinano volumetrie non superiori a 1.000 mc e l'indice di densità fondiaria non dovrà risultare superiore a 1,00 mc/mq.

Carattere fondamentale delle espansioni residenziali strutturate dovrà essere a dotazione infrastrutturale dei sistemi urbanizzati proposti.

4. Interventi ammissibili del secondo Piano degli Interventi

All'interno delle aree di edificazione diffusa individuate nel PATI, verranno valutate le richieste per l'inserimento di interventi puntuali di nuova edificazione: pur con la necessaria flessibilità per la fase autorizzativa finale, si procederà ad inserire il sedime di tali interventi per meglio controllare un tessuto delicato.

All'interno di tali aree verranno sempre consentiti interventi di recupero a fini abitativi di annessi ed edifici rurali, purché non a discapito di attività agricole produttive.

Verranno valutate le richieste di variazione del grado di intervento assegnato dal vigente PI, sulla base di adeguata documentazione descrittiva e fotografica, atta a dimostrare che l'edificio e/o la porzione di edificio ha un valore architettonico-culturale diverso da quello assegnato dal piano.

All'interno delle zone agricole, verranno valutate le richieste di mutamento d'uso da annessi rustici a residenza.

Verranno valutate le modifiche ai perimetri delle zone residenziali soggette ad intervento edilizio diretto purché la modifica non determini incrementi volumetrici rispetto alla zonizzazione vigente o eventualmente comporti un incremento necessario per consentire l'edificazione di una abitazione (massimo 800 mc. comprensivi della volumetria già riconosciuta dal vigente s.u.).

Verranno valutate e definite le istanze per interventi di trasposizione volumetrica di edifici individuati come opere incongrue dal PATI, o altri casi assimilabili che dovessero emergere per iniziativa dei proponenti, la demolizione dei quali dovrà comunque comportare una riqualificazione ambientale complessiva (dell'area originaria ed anche di quella di destinazione).

Analogamente saranno definiti eventuali interventi puntuali di nuova costruzione per trasposizione di volumetrie di edifici oggetto di demolizione per l'esecuzione della Superstrada a pagamento Pedemontana Veneta.

Verranno valutate le proposte di modifica del perimetro dei SUA, purché non comportino incrementi volumetrici e siano finalizzate a favorirne l'attuazione, migliorando i limiti degli ambiti in relazione ai confini di proprietà o agli elementi fisici presenti (strade, corsi d'acqua, ecc.).

Per quanto riguarda le cosiddette "varianti verdi" sarà valutato il ripristino a zona agricola di aree edificabili purché non si determinino evidenti enclavi del tessuto insediativo esistente, nel qual caso dovrà essere utilizzato lo strumento del verde privato (zona residenziale priva di edificabilità).

In caso di richiesta futura di ripristino dell'edificabilità, questa verrà valutata e soggetta allo strumento della perequazione. In ogni caso non dovranno essere preclusi diritti di terzi che non partecipino alle istanze specifiche di eliminazione delle potenzialità edificatorie.

Potranno altresì essere valutati mutamenti di zone già edificabili (urbanizzazione consolidata di PATI) con definizione puntuale di destinazioni compatibili non già consentite, ricalibrazione dei parametri urbanistici o variazione della modalità di attuazione (strumento urbanistico attuativo SUA o intervento edilizio diretto IED).

Sarà infine effettuata una specifica ricognizione dell'eventuale avvenuta ulteriore decadenza delle previsioni vigenti soggette a SUA.

Trattasi della pianificazione delle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati previste nel 1° PI, per le quali è intervenuta la decadenza per il decorso del termine quinquennale e di cui all'art. 18, comma 7, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, che dispone testualmente: *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, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33."*

Le aree verranno nuovamente analizzate e pianificate di concerto con i proprietari che manifesteranno specifico interesse.

5. Perequazione pubblico/privato

La perequazione urbanistica non persegue solamente l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari delle aree interessate dagli interventi strutturati indipendentemente dalla destinazione finale dei sedimi di proprietà, ma mira anche a garantire l'adeguato sviluppo delle opere pubbliche mediante il ritorno alla collettività di una quota dell'incremento del valore dell'immobile beneficiato da una nuova previsione urbanistica prima assente.

La perequazione è definita nella misura minima del 40% già dall'art. 32 del PATI, in tale sede certamente riferita alle espansioni strutturate da attuarsi a mezzo di PUA, e viene qui quantificata per nuove edificazioni ad intervento diretto e cambi d'uso di edifici rurali non più funzionali, nella misura minima del 25% dell'incremento di valore dei suoli.

L'incremento verrà calcolato considerando i valori IMU deliberati dall'Amministrazione Comunale, integrati con i valori agricoli medi (VAM): tali valori verranno applicati alle destinazioni dei suoli oggetto di trasformazione prima e dopo la stessa, ricavandone l'incremento.

La percentuale di perequazione potrà essere ridotta al 10% qualora ricorrano contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:

- l'accordo preveda la realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per soddisfare le esigenze abitative proprie e/o dei famigliari fino al secondo grado (figli, fratelli, nipoti diretti);
- venga realizzata una volumetria massima di 500 mc; qualora l'intervento riguardi una volumetria maggiore non si avrà diritto alla riduzione, ovvero la perequazione verrà calcolata sull'intero volume applicando il parametro del 25%;
- il beneficiario si impegni a non cedere l'immobile, a non affittarlo nemmeno parzialmente né a costituire sullo stesso diritti reali di godimento a favore di persone diverse da quelle indicate nella prima condizione, per un periodo di 10 anni dalla data del certificato di agibilità del fabbricato;
- il beneficiario si impegni a trasferire la residenza nell'immobile oggetto dell'agevolazione entro 6 mesi dalla data dell'agibilità e mantenervi la residenza per 10 anni da tale data.

Si precisa che il calcolo della perequazione nei casi di trasformazione urbanistica nelle aree rurali e nel tessuto residenziale storico avverrà secondo i seguenti criteri:

- per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici dovrà essere fatto riferimento alla superficie equivalente generata dalla divisione del volume esistente con un indice fondiario teorico di 0,5 mc/mq;

- per quanto riguarda la realizzazione di nuovi volumi nel tessuto residenziale storico si considererà una superficie equivalente generata dalla divisione del nuovo volume con un indice fondiario teorico di 1,0 mc/mq.

Qualora per esigenze sopravvenute, con la sola esclusione della causa di morte del beneficiario, la ditta che ha sottoscritto l'accordo o i suoi aventi causa, intendessero vendere o affittare o costituire altri diritti reali di godimento a terzi sull'immobile prima dei termini sopra indicati, dovranno comunicarlo al Comune corrispondendo un indennizzo-penale pari alla differenza tra la perequazione generica e quella condizionata, maggiorato del 50%.

L'importo così rivalutato e maggiorato sarà proporzionato al periodo residuo rispetto ai tempi sopra definiti alla data di richiesta dello svincolo.

Il beneficio pubblico può essere soddisfatto mediante:

- cessione gratuita di aree necessarie per la realizzazione di opere pubbliche già programmate, prioritariamente nella disponibilità del soggetto proponente;
- realizzazione e/o contributo alla realizzazione di opere pubbliche;
- cessione al Comune di aree infrastrutturate con adeguata potenzialità edificatoria;
- cessione al Comune di crediti edilizi.

Ai fini perequativi, si potranno comprendere anche aree distinte e non contigue all'intervento per il quale si applica la perequazione urbanistica.

L'accordo dovrà rivestire la forma di scrittura privata con firma autenticata, registrato e trascritto con spese a carico della ditta privata e riporterà la clausola *"la cessione dell'immobile a favore di persone diverse dai famigliari oltre il II° grado (figli, fratelli, nipoti diretti) è subordinata alla preventiva comunicazione al Comune e all'assolvimento dell'obbligo del pagamento dell'indennizzo penale. Lo svincolo degli obblighi contenuti nel presente accordo avverrà con delibera di Giunta Comunale di presa d'atto del pagamento dell'indennizzo- penale"*.

Lo stesso indennizzo-penale sarà dovuto anche nel caso in cui chi ha usufruito dell'agevolazione non trasferisca la residenza nell'immobile oggetto dell'agevolazione entro 6 mesi dalla data dell'agibilità e non vi mantenga la residenza per 10 anni da tale data.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di richiedere ai soggetti proponenti approfondimenti, precisazioni e la definizione di dettaglio dei contenuti delle proposte stesse, nonché l'eventuale sottoscrizione di idonee garanzie di carattere economico quale impegno per la realizzazione delle opere perequative.

Per il calcolo del vantaggio economico finale dell'operazione, è ammessa anche una perizia di stima sottoscritta da tecnico abilitato, alla condivisione della quale si potrà giungere anche in contraddittorio sulla base di analoghe valutazioni di iniziativa comunale.

6. Registro dei crediti

Il registro dei crediti edilizi è uno dei documenti richiesti dalla L.R. 11/2004 come parte del PI.

Compatibilmente con la natura degli interventi di variante verranno recepite le indicazioni del Tavolo Tecnico Permanente della Direzione Pianificazione Territoriale Regionale, ammodernando l'apparato grafico-normativo del Piano degli interventi.

7. Programma opere pubbliche

Il PI riprende il programma triennale delle opere pubbliche alle quali si ritiene di essere in grado di dare attuazione anche dal punto di vista economico.

La taglia delle manifestazioni di interesse attese induce ad ipotizzare che nessuna ulteriore opera pubblica possa essere necessariamente propedeutica alla trasformazione urbanistica.

8. Limiti dimensionali

La SAU trasformabile non costituisce più limite alla trasformazione territoriale, sostituita dalla **quantità massima di consumo di suolo** definita in **3,71 ha** con apposita variante al PATI: il PI dovrà istituire il nuovo registro specifico e regolare le opportune azioni di monitoraggio future.

Per quanto riguarda i carichi insediativi disponibili la situazione articolata per ATO è quella riportata nella relazione programmatica del secondo stralcio della variante 1 al primo PI:

VERIFICA CARICHI INSEDIATIVI (+utilizzati / - recuperati)					
	ATO 3 (Edificato)	ATO 4 (Collina)	ATO 7 (Edificato)	ATO 10 (Pianura)	ATO 11 (Produttivo)
RESIDENZIALE (mc)					
PATI	35 000	3 000	62 500	18 000	2 000 -
PI	+5 971	+1 850	+2 691	+800	+1 200 -
PI var. 1 - I stralcio	-1 216	+1 600 <i>Trasferiti dall'ATO 7 (art. 37 NT PATI): -1 600</i>	-10 335 <i>Trasferiti all'ATO 4 (art. 37 NT PATI): +1 600</i>	0	0 -
PI var. 1 - II stralcio	-360	+3 140 <i>Trasferiti dall'ATO 7 (art. 37 NT PATI): -1 990</i>	-7 635 <i>Trasferiti all'ATO 4 (art. 37 NT PATI): +1 990</i>	+12 421	-400 -
Per PI var. 2	30 605	0	74 189	4 779	1 200 =
COMMERCIALE (mq)					
PATI	0	0	2 000	0	0 -
PI	0	0	0	0	0 -
PI var. 1 - I stralcio	0	0	0	0	0 -
PI var. 1 - II stralcio	0	0	0	0	0 =
Per PI var. 2	0	0	2 000	0	0 =
DIREZIONALE (mc)					
PATI	0	0	0	0	0 -
PI	0	0	0	0	0 -
PI var. 1 - I stralcio	0	0	0	0	0 -
PI var. 1 - II stralcio	0	0	0	0	0 =
Per PI var. 2	0	0	0	0	0 =
PRODUTTIVO (mq)					
PATI (aggiuntivo)	0	0	0	0	27 088 +
PATI (residuo di PRG)	0	0	0	0	13 029 -
PI	0	0	0	0	+22 079 -
PI var. 1 - I stralcio	0	0	0	0	0 -
PI var. 1 - II stralcio	0	0	-1 791	0	0 =
Per PI var. 2	0	0	1 791	0	18 038 =
TURISTICO (mc)					
PATI	0	0	0	0	0 -
PI	0	0	0	0	0 -
PI var. 1 - I stralcio	0	0	0	0	0 -
PI var. 1 - II stralcio	0	0	0	0	0 =
Per PI var. 2	0	0	0	0	0 =

Non è infine aprioristicamente prevedibile il contributo algebrico della fase di stralcio a seguito delle richieste di "variante verde".