

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA

Provincia di Vicenza



PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE N. 6

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

artt. 17 e 18 della L.R. n. 11/2004

DOCUMENTO DEL SINDACO

MAGGIO 2020

Il Sindaco

Pellanda Luigi

Il Segretario Generale

Perozzo dott.ssa Chiara

U.T.C. - Area Urbanistica

Marcon dott. Paride Giuliano

Fasol geom. Chiara

Lago geom. Riccardo

De Agostini geom. Mara

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
VARIANTE N. 6 - PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO

I. FINALITÀ

L'art. 18 della LR Veneto 11/2004 prevede che il procedimento di formazione del Piano degli Interventi ed i successivi procedimenti di variante prendano l'avvio da un Documento Programmatico del Sindaco, che viene presentato al Consiglio Comunale.

Detto atto, usualmente denominato "Documento del Sindaco" svolge la funzione di fissare gli obiettivi della nuova pianificazione, delineando gli interventi e le realizzazioni previste nel Piano degli Interventi, in attuazione e coerenza al PAT e ai suoi principi di sostenibilità.

Di seguito, verranno illustrate le linee programmatiche sottese alla nuova Variante al Piano degli Interventi, che l'Amministrazione comunale in carica intende promuovere.

II. IL PIANO REGOLATORE VIGENTE (PAT E PI) – RIEPILOGO CRONOLOGICO

Prima di illustrare le linee programmatiche della nuova variante al Piano degli Interventi, è opportuno riepilogare i provvedimenti che hanno condotto alla approvazione del Piano Regolatore comunale (nelle sue componenti di PAT e PI) e le varianti che, successivamente alla approvazione del PAT, sono state apportate al Piano degli Interventi.

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 22.06.2010, il Comune di Tezze sul Brenta ha adottato il "*Piano di Assetto del Territorio*".

Il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 29.09.2011, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004.

Successivamente, con Deliberazione n. 1786 del 08.11.2011, la Giunta Regionale ha ratificato quanto approvato dalla Conferenza dei Servizi.

Con Deliberazione n. 9 del 27.03.2013 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante n. 1 al Piano degli Interventi.

In seguito, il Piano degli interventi è stato interessato dalle seguenti procedure di variante:

- con Deliberazione n. 71 del 29.10.2015 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante n. 2 al Piano degli Interventi;

- con Deliberazione n. 26 del 07.02.2018 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante n. 3 al

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
VARIANTE N. 6 - PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO

Piano degli Interventi;

- con Deliberazione n. 47 del 29.06.2018 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante puntuale del 4° Piano degli Interventi;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 28.12.2018 è stata adottata la Variante di adeguamento al Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvata con Conferenza dei Servizi in data 29.09.2011, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 06.06.2017, n. 14 e s.m.i. ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 13.03.2019.

Infine, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 20.11.2019 è stata adottata la *“Variante puntuale n. 5 al Piano degli Interventi vigente, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.”*.

Tale variante ha avuto carattere normativo; l'iter procedurale si è concluso con la deliberazione di approvazione n. 19, assunta dal Consiglio Comunale in data 26 febbraio 2020.

La procedura di variante – oggetto delle presenti note programmatiche - non avrà mero rilievo normativo e presenterà contenuti di pianificazione, estesi all'intero territorio comunale.

III. CONSIDERAZIONI PROGRAMMATICHE

a- L'attività di pianificazione urbanistica non può mai essere avulsa dal contesto socio/economico in cui essa viene svolta.

Diversamente, la pianificazione diviene mero esercizio di stile, inutile – perché si programma una disciplina del territorio slegata dalla realtà – o, addirittura, pericoloso – perché si delineano degli indirizzi di sviluppo che possono essere pregiudizievoli per i residenti, le attività economiche e l'ambiente.

Purtroppo, la presente variante viene a confrontarsi con una crisi economica molto grave, probabilmente epocale, che non riguarda solo i distretti economici del Nord/Est italiano, ma il Mondo intero.

Tale crisi economica ha varie paternità.

Per quanto interessa in questa sede e, in particolare modo, il territorio del Comune di Tezze sul

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
VARIANTE N. 6 - PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO

Brenta, si osserva che, da alcuni anni (quantomeno dalla crisi economica del 2008), taluni settori economici tradizionali (ad esempio ceramica, mobile tessile) hanno perso vigore, in quanto messi in difficoltà da processi di globalizzazione dell'economia.

È ancora vitale il comparto economico legato ad elevate componenti tecniche e specialistiche (ad esempio la meccanica di precisione).

Peraltro, anche le realtà produttive più solide sono state messe in seria difficoltà dalla pandemia provocata dalla diffusione del virus Covid -19.

Conforta la constatazione che il tessuto sociale, costituito dalle persone residenti a Tezze sul Brenta, è solido e sano, ed ha dato buona prova di sé nel periodo di quarantena.

Conforta anche l'idea che, nei periodi di crisi, si creano o prospettano nuove opportunità di benessere e sviluppo: la presente variante si propone anche di aiutare – nei limiti del possibile - i cittadini e le aziende a cogliere le opportunità dei tempi.

b- Una corretta pianificazione e programmazione urbanistica non solo deve tenere conto delle attuali condizioni economiche e sociali, ma esige anche una scrupolosa ricognizione delle scelte pianificatorie del passato.

L'attuale PAT è stato progettato in un periodo economico florido, caratterizzato da una crescente domanda di costruzioni per la residenza e per l'insediamento di attività produttive.

Il degrado economico conseguente alla crisi del 2008 impone di meditare su scelte urbanistiche o edificatorie dei primi anni 2000, che adesso appaiono obsolete o, comunque, meritevoli di aggiornamento.

È questo il caso di lottizzazioni, risalenti nel tempo, il cui iter amministrativo ha subito un arresto procedimentale o attuativo.

E invero, si segnalano alcuni casi di PdL, regolarmente approvati dal Comune, ma non attuati dai lottizzanti, i quali non hanno più sottoscritto la convenzione di lottizzazione, oppure non hanno avviato le opere di urbanizzazione.

È anche il caso dei proprietari di annessi rustici, non più funzionali alla conduzione del fondo, i quali avevano chiesto di poter mutare la destinazione d'uso di detti immobili (da agricola a

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
VARIANTE N. 6 - PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO

residenziale) e poi non hanno più attuato, in tutto o in parte, la modificazione licenziata dal Comune.

La presente variante costituirà l'occasione per un interpello dei soggetti coinvolti in piani attuativi, rimasti inattuati, e dei proprietari di annessi rustici, non riconvertiti in residenza, al fine di comprendere se essi abbiano ancora interesse alle trasformazioni edilizie, originariamente progettate.

Andranno anche ripensati risalenti indirizzi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbanistica, riguardanti porzioni del territorio comunale, caratterizzate dalla presenza di vecchi insediamenti produttivi, in tutto o, in parte, dismessi.

In un quadro economico vivace, caratterizzato dalla costante domanda di fabbricati per la residenza, era stato naturale pensare che i vecchi capannoni, spesso in zona impropria, fossero destinati alla demolizione, per lasciare spazio a nuove residenze.

Tali valutazioni vanno ripensate, tenuto conto del fatto che, da anni, il mercato dei fabbricati residenziali è debole e, nell'ambito del territorio comunale, esiste una apprezzabile offerta di aree già lottizzate e di lotti disponibili per l'edificazione.

La presente variante costituisce anche l'occasione per valutare se i vecchi insediamenti produttivi possano avere nuova vita, potendo essere utilizzati per attività produttive a basso impatto ambientale, od essere riconvertiti per finalità commerciali o direzionali.

c- La pianificazione urbanistica deve anche confrontarsi con un tessuto normativo - regionale, nazionale ed europeo – chiaramente ispirato a principi di contenimento del consumo del suolo.

La normativa attuale si propone l'obiettivo di "consumo zero" entro la data del 2050.

L'idea del legislatore, nazionale ed europeo, è che il pianificatore debba tutelare al massimo le porzioni di territorio rimaste inedificate, e che debbano essere incentivati gli interventi di riqualificazione urbanistica.

La tutela del territorio inedificato costituisce valido presidio per l'ambiente.

In questo contesto normativo, la presente variante al PI si propone di valorizzare quelle richieste di "riconversione a verde" di aree del territorio comunale, che, nelle originarie

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
VARIANTE N. 6 - PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO

previsioni urbanistiche di Piano e nelle successive varianti, erano state destinate a trasformazione a fini residenziali o produttivi.

Pertanto, verranno esaminate le domande di “varianti verdi”.

La presente variante al PI sarà anche l’occasione per confrontarsi con un istituto giuridico di recente genesi: il Credito da Rinaturalizzazione.

d- La corretta pianificazione urbanistica esige sempre un adeguato supporto normativo.

Nel riepilogo cronologico, illustrato nel precedente paragrafo II), si è già evidenziato il fatto che la normativa di PAT e PI è già stata interessata da recenti modifiche ed adeguamenti.

Pertanto, la presente variante al PI non si propone radicali interventi sulle norme di attuazione al PI, ma semmai gli aggiustamenti ed adeguamenti resi necessari dalle scelte pianificatorie, che saranno approvate.

Peraltro, la variante sarà l’occasione per una riflessione su alcuni profili applicativi dell’istituto della perequazione urbanistica.

La vigente normativa prevede che, in presenza di trasformazioni urbanistiche comportanti un aumento di valore delle aree, il proprietario sia tenuto alla corresponsione di un contributo straordinario (usualmente denominato perequazione).

L’esperienza delle trasformazioni urbanistiche, deliberate dal Comune nell’ultimo decennio, insegna che, talora, in caso di perequazione di monetaria, i soggetti tenuti al pagamento si sono resi inadempienti ai propri obblighi.

Oppure è capitato che i promotori delle modificazioni urbanistiche vi abbiano rinunciato, dopo che i tecnici comunali e i professionisti, incaricati dal Comune, avevano ampiamente esaminato ed istruito la pratica.

Ora è bene ricordare che uno dei principi cardine di ogni forma di contrattazione è quello dell’azione secondo buona fede.

Tale principio opera anche nelle contrattazioni finalizzate alle trasformazioni urbanistiche.

Preliminarmente alla variante si provvederà ad aggiornare la disciplina della corresponsione del contributo di perequazione, ispirandolo al principio di buona fede.

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
VARIANTE N. 6 - PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO

Per evitare che siano presentate domande di trasformazione urbanistica non adeguatamente meditate o che il contributo perequativo non sia tempestivamente corrisposto, la presente variante introdurrà modalità di pagamento della perequazione che prevedano generalmente la sua corresponsione in concomitanza alla definitiva approvazione della trasformazione urbanistica.

e- La presente variante non vuole avere solo una funzione di ricognizione dell'esistente; essa si propone anche finalità di sviluppo.

Del resto, la pianificazione urbanistica assolve anche le funzioni di strumento per il sostegno dell'economia e di soddisfazione di esigenze di residenti ed aziende.

A partire dal 2019, sono prevenute agli uffici alcune richieste di trasformazione urbanistica.

La presente variante costituirà l'occasione per l'esame di tutte le manifestazioni di interesse che sono pervenute e di quelle che la cittadinanza e gli imprenditori potranno formulare dopo l'avvio della procedura di variante.

Il vaglio delle manifestazioni di interesse avverrà considerando la loro incidenza in termini di miglioramento della qualità urbana e territoriale, e di benefici effetti per il tessuto socio economico del Comune.

Ovviamente, potranno essere assentite le modifiche che risultino rispettose delle prescrizioni della vigente normativa e delle previsioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio.

IV. TEMI PROGETTUALI E OBIETTIVI DI TRASFORMAZIONE

La presente Variante n. 6 al Piano degli Interventi affronta alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione già delineati dal P.A.T..

Essi, sono stati selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità a seguito di una costante attività di monitoraggio delle esigenze della cittadinanza e delle realtà produttive locali, nell'alveo degli indirizzi programmatici enunciati nel precedente paragrafo.

I temi e le questioni che si affronteranno con la Variante n. 6 al Piano degli Interventi vigente sono di seguito elencati:

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
VARIANTE N. 6 - PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO

1. Analisi delle “Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale”.

Si procederà ad una valutazione degli interventi atti a conseguire il consolidamento e la riqualificazione edilizia ed urbanistica del tessuto edilizio.

Nell’ambito della procedura di variante, si darà corso alla ricognizione delle strutture produttive esistenti (in particolar modo di quelle dismesse e di quelle in zona impropria), ipotizzando le tipologie di intervento più idonee ad un loro nuovo o differente utilizzo.

Analoga analisi interesserà gli annessi rustici già qualificati come “non più funzionali alla conduzione del fondo”, soffermandosi, in particolare, su quelli che abbiano già costituito oggetto di istanza e/o procedimento di cambio di destinazione d’uso.

I proprietari dei fabbricati produttivi dismessi potranno prospettare ipotesi di utilizzo degli immobili differenti rispetto a quelle originarie, purché compatibili con i principi di miglioramento della qualità urbana e territoriale.

I proprietari degli annessi rustici saranno chiamati ad illustrare le ragioni della mancata o incompleta modifica della destinazione d’uso, e ad evidenziare il permanere di interesse alla modifica stessa.

2. Analisi dello stato attuazione di piani urbanistici ad iniziativa privata

Si procederà alla ricognizione dei piani urbanistici ad iniziativa privata (Piani di Lottizzazione forme di pianificazione similare), soffermandosi in particolare:

- sui piani che non hanno ancora acquisito efficacia per mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- sui piani che si caratterizzano per il fatto che, nonostante le relative procedure siano state portate a compimento, essi sono rimasti privi di materiale attuazione.

In sede di approvazione della presente variante, i lottizzanti saranno contattati dagli Uffici comunali, al fine di verificare le ragioni della mancata stipula della convenzione di lottizzazione o della attuazione del piano.

In ogni caso, verrà verificato il perdurante interesse dei lottizzanti alla attuazione del piano

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
VARIANTE N. 6 - PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO

approvato dal Comune e, in assenza di detto interesse, saranno previste soluzioni urbanistiche differenti.

3. “Varianti Verdi” previste e disciplinate dall’art.7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 e dalla Circolare regionale n. 1 dell’11 febbraio 2016

In sede di variante saranno esaminate le richieste volte ad ottenere la qualificazione come aree agricole di aree qualificate come edificabili dal vigente Piano degli Interventi;

4. Esame ed eventuale riscontro alle manifestazioni di interesse, finalizzate all’inserimento nel Piano degli Interventi di nuove aree Residenziali/Produttive.

Le manifestazioni di interesse saranno proposte come da modulistica predisposta dagli uffici.

Eventuali manifestazioni di interesse, pervenute prima dell’avvio della presente procedura di variante, potranno costituire oggetto di richiesta di integrazione documentale.

5. Esame ed eventuale riscontro alle manifestazioni di interesse riguardanti adeguamenti e variazioni alle Norme Tecniche Operative e Prontuario per la qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Si invita la cittadinanza a proporre soluzioni che contribuiscano alla riqualificazione urbanistica-ambientale del territorio.

6. Aggiornamento della disciplina della perequazione urbanistica contenuta nell’Atto di Indirizzo “*Criteri perequativi per il piano degli Interventi*”.

Preliminarmente alla variante si procederà ad aggiornare le modalità di corresponsione della perequazione (nelle ipotesi in cui il contributo straordinario sia corrisposto in forma monetaria).

In particolare, saranno previste due distinte discipline:

a) Perequazione in ipotesi di trasformazione urbanistica approvata con precedenti varianti (fino a Variante n. 5 al PI);

a-1) In tale evenienza, il contributo perequativo dovrà essere corrisposto al Comune entro il termine massimo di 180 giorni dalla data della richiesta che verrà formulata dagli uffici a seguito approvazione dell’atto di aggiornamento della disciplina della perequazione urbanistica, come contenuta nell’Atto di Indirizzo “*Criteri perequativi per il piano degli Interventi*”.

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
VARIANTE N. 6 - PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO

a-2) Il pagamento del contributo perequativo potrà essere corrisposto anche in due rate, con le seguenti modalità:

- 50% entro 60 giorni dalla data della richiesta che verrà formulato dagli uffici sulla base dei parametri più favorevoli, salvo possibilità di conguaglio;
- 50% entro i 120 giorni successivi al versamento della prima rata.

a-3) Qualora lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie dell'area, interessata dalla variante, sia stata legittimata con titolo giuridico differente da quello previsto nella variante stessa, il contributo perequativo sarà ugualmente dovuto.

a- 4) Il mancato versamento del contributo perequativo, entro i termini sopra illustrati, comporterà la decadenza della trasformazione urbanistica, già approvata dal Comune, con conseguente reviviscenza della pristina classificazione urbanistica.

b- 5) Nell'ipotesi di mancata approvazione della Variante al PI, l'Amministrazione comunale provvederà alla restituzione delle somme versate a titolo di pagamento del contributo perequativo ed alla restituzione della polizza fideiussoria.

b) Perequazione in ipotesi di trasformazione urbanistica approvata con varianti successive alla Variante n. 5 al PI.

b- 1) Il contributo perequativo verrà calcolato dagli uffici in sede di istruttoria della Variante al PI. L'importo sarà comunicato al soggetto che abbia formulato manifestazione di interesse, con invito ad integrare la documentazione, già prodotta, mediante deposito di atto d'obbligo recante anche l'impegno al versamento del contributo perequativo.

b- 2) Il contributo perequativo sarà corrisposto con le seguenti modalità:

- 50 % contestualmente alla presentazione dell'atto d'obbligo, unitamente a polizza fideiussoria, rilasciata da primario istituto di credito o assicurativo operante nello Stato Italiano, a garanzia del pagamento del rimanente 50%;
- 50 % entro 90 giorni dalla approvazione della Variante al PI, pena l'escussione della polizza fideiussoria.

b- 3) Il contributo perequativo potrà anche essere corrisposto in unica soluzione,

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
VARIANTE N. 6 - PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO

contestualmente alla consegna di atto d'obbligo.

In alternativa al pagamento dell'intero importo, é anche consentita la consegna di polizza fideiussoria per il complessivo contributo perequativo.

b- 4) La fideiussione prevederà espressamente l'escussione a prima richiesta, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

b- 5) Nell'ipotesi di mancata approvazione della Variante al PI, l'Amministrazione comunale provvederà alla restituzione delle somme versate a titolo di acconto per contributo perequativo e della polizza fideiussoria.

7. Registro dei “Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione” ai sensi dell’art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019 e D.G.R.V. n. 263 del 02.03.2020.

In data 6 aprile 2019 è entrata in vigore la legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 “*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*.”

Detta legge si è proposta l’obiettivo di contenere il consumo del suolo, mediante interventi di rinaturalizzazione delle aree occupate da manufatti incongrui, da demolire con conseguente riconoscimento di specifici crediti edilizi da rinaturalizzazione.

L'articolo 4, comma 1, della legge regionale n. 14/2019 “*Veneto 2050*” ha stabilito che la Giunta regionale, con il provvedimento di cui all'articolo 4, della legge regionale 14/2017, dettasse una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione e, in particolare, stabilisse:

- i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
- le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi di cui

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
VARIANTE N. 6 - PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO

all'articolo 17, della legge regionale 11/2004, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;

- le modalità per accertare la demolizione e la rinaturalizzazione;
- i criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5 della legge regionale n. 14/2017.

La disciplina predetta è stata dettata D.G.R.V. n. 263 del 02.03.2020.

Il Comune di Tezze sul Brenta è chiamato a regolare il Registro dei “*Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione*”.

V. IL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

La variante al Piano degli Interventi sarà adottata ed approvata dal Consiglio Comunale secondo i termini previsti dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004 che si riportano di seguito:

- entro 8 (otto) giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 (trenta) giorni consecutivi presso la sede del comune,
- decorso il suddetto termine chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30 (trenta) giorni,
- nei 60 (sessanta) giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni pervenute il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva definitivamente il piano.

VI. CONSIDERAZIONI FINALI

L'avvio della procedura di variante avviene con la piena consapevolezza che essa non è strumento sufficiente a rimediare alle gravi difficoltà generate dall'attuale situazione di crisi economica.

Peraltro, è certo che la presente variante potrà essere uno strumento valido e utile per il benessere dei singoli, la tenuta del tessuto sociale e lo sviluppo delle aziende che operano a Tezze del Brenta.

**COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA
VARIANTE N. 6 - PIANO DEGLI INTERVENTI
DOCUMENTO DEL SINDACO**

Da questa constatazione nasce l'invito a tutte le componenti, sociali ed economiche, del Comune a dare un fattivo contributo ai fini della migliore redazione del Piano degli Interventi.

Il Sindaco
Luigi Pellanda