



Comune di Roana
Regione del Veneto
Provincia di Vicenza

P.I.

II° Piano degli Interventi
variante n.1
adeguamento all'art. 4 della LR. 14/2019

Elaborato 5 - adozione

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Novembre 2023

Relazione programmatica/
dimensionamento

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista





RELAZIONE PROGRAMMATICACA

Elaborato C

| | |
|---|----|
| 1. PREMESSA..... | 4 |
| 1.1 Procedura di approvazione del Piano degli Interventi..... | 5 |
| 1.2 Elaborati che costituiscono la variante 1 al II° Piano degli Interventi..... | 6 |
| 2. LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 14/2019 - ISTITUZIONE RECREDO..... | 8 |
| 2.1 Contenuti della variante 1 al II° Piano degli Interventi..... | 8 |
| 2.2 Variazioni cartografiche della variante 1 al II° Piano degli Interventi..... | 10 |
| 2.3 Dimensionamento della variante 1 al II° Piano degli Interventi..... | 10 |
| 3. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL II°PIANO DEGLI INTERVENTI..... | 11 |
| 3.1 Verifica di assoggettabilità a VAS della variante 1 al II° Piano degli Interventi..... | 11 |
| 3.2 Valutazione di Compatibilità Idraulica "VCI" della variante 1 al II° Piano degli Interventi..... | 11 |



1. PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Esso permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il Comune di Roana è dotato di:

- “Piano di Assetto del Territorio” (P.A.T.) approvato, ai sensi del 6° comma, dell’art. 15 della L.R. 23/04/2004, n. 11, dalla Conferenza dei Servizi svoltasi in data 19/04/2012, quindi ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 704 del 02/05/2012 ed in vigore dal 07/06/2012 (pubblicazione sul BUR n. 39 del 22/05/2012 della suddetta deliberazione);
- con deliberazione n. 17 del 28/02/2013 il Consiglio Comunale ha adottato il 1° Piano degli Interventi che è stato poi approvato con deliberazione n. 36 del 22/07/2013, provvedendo così ad un primo e parziale adeguamento del P.R.G. previgente ai contenuti del P.A.T.;
- con deliberazione n. 3 del 04/02/2014 il Consiglio Comunale ha adottato la var. 2 al Piano degli Interventi che è stato poi approvato con deliberazione n. 22 del 09/04/2014;
- con deliberazione n. 36 del 29/07/2016 il Consiglio Comunale ha adottato la var. 3 al Piano degli Interventi poi approvata con deliberazione n. 42 del 04/11/2016 e poi ulteriormente approvata definitivamente giusta deliberazione n. 45 del 16/11/2017;
- con deliberazione n. 66 del 27/12/2017 il Consiglio Comunale ha adottato la var. 4 al Piano degli Interventi poi approvata con deliberazione n. 25 del 22/06/2018;
- con deliberazione n. 42 del 29/10/2018 il Consiglio Comunale ha adottato la var. 5 al Piano degli Interventi poi approvata con deliberazione n. 3 del 08/02/2019;
- con deliberazione n. 53 del 30/11/2018 il Consiglio Comunale ha adottato la var. 5B al Piano degli Interventi poi approvata con deliberazione n. 57 del 29/11/2019;
- variante 1 al PAT di recepimento della LR. 14/2017 (consumo del suolo) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 08/02/2019 poi approvata con deliberazione n. 24 del 23/05/2019;
- con deliberazione n. del il Consiglio Comunale ha adottato il II Piano degli Interventi, ad oggi vigono le norme di salvaguardia cui art. 29 della LR.11/2004.



1.1 Procedura di approvazione del Piano degli Interventi

Il PI ai sensi dell'art. 18 della LR. 11/2004 è adottato e approvato dal consiglio comunale.

La procedura per la formazione al PI è regolata dalla Legge Urbanistica Regionale all'articolo 18:

- "1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.
- 2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.
- 3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
- 4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
- 5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
- 5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.
- 6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
- 7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.



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

1.2 Elaborati che costituiscono la variante 1 al II° Piano degli Interventi

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato 5 "Relazione programmatica / Dimensionamento";
- Elaborato 6 "Norme Tecniche Operative";
- Elaborato 8A "Criteri operativi per la gestione dei Credi Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)";
- Elaborato 9 "Banca dati alfa-numerica vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento";
- Elaborato 10 "Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)";
- Elaborato 11 "Valutazione (V.Inc.A)";
- Elaborato 12 "Rapporto Ambientale Preliminare (RAP)";

Il PI conferma tutto gli elaborati non soggetti a modifica con il presente II PI ovvero:

- Elaborato 1.1 "Vincoli e tutele", scala 1:5.000;
- Elaborato 1.2 "Vincoli e tutele", scala 1:5.000;
- Elaborato 1.3 "Vincoli e tutele", scala 1:5.000;
- Elaborato 1.4 "Vincoli e tutele", scala 1:5.000;
- Elaborato 2.1 "Disciplina del suolo", scala 1:5.000;
- Elaborato 2.2 "Disciplina del suolo", scala 1:5.000;
- Elaborato 2.3 "Disciplina del suolo", scala 1:5.000;
- Elaborato 2.4 "Disciplina del suolo", scala 1:5.000;
- Elaborato 3.1 "Disciplina del suolo – zone significative - Mezzaselva", scala 1:2.000;



- Elaborato 3.2 "Disciplina del suolo – zone significative – Roana Nord", scala 1:2.000;
- Elaborato 3.3 "Disciplina del suolo – zone significative – Roana Sud", scala 1:2.000;
- Elaborato 3.4 "Disciplina del suolo – zone significative – Campoverere", scala 1:2.000;
- Elaborato 3.5 "Disciplina del suolo – zone significative – Canove nord ", scala 1:2.000;
- Elaborato 3.6 "Disciplina del suolo – zone significative – Canove sud ", scala 1:2.000;
- Elaborato 3.7 "Disciplina del suolo – zone significative – Tresche Conca-Contrade ", scala 1:2.000;
- Elaborato 3.8 "Disciplina del suolo – zone significative – Tresche Nord ", scala 1:2.000;
- Elaborato 3.9 "Disciplina del suolo – zone significative – Tresche Sud ", scala 1:2.000;
- Elaborato 3.10 "Disciplina del suolo – zone significative – Cesuna ", scala 1:2.000;
- Elaborato 4 "Disciplina del suolo – Impianti ed attrezzature per gli Sport Invernali ", scala 1:20.000;
- Elaborato 7 "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" approvato con deliberazione n. 57 del 29/11/2019.
- Elaborato 8 "Registro dei crediti edilizi (RECRED)";
- Elaborato 13 "Registro del consumo di suolo".



2. LA VARIANTE DI ADEGUAMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 14/2019 - ISTITUZIONE RECRED

2.1 Contenuti della variante 1 al II° Piano degli Interventi

La presente variante ha come riferimento quanto disposto dall'art. 4 co. 2d della LR. 14/2017, la quale delega la Giunta Regionale a stabilire "le regole e le misure applicative e organizzative per la **determinazione registrazione e circolazione dei crediti edilizi**" di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004

La Regione Veneto, in attuazione dell'art. 4 LR. 14/2017 e art. 4 L.R. 14/2019, ha emanato la DGR . 263 del 02 marzo 2020.

L'allegato "A" della citata DGR contiene:

- a) i criteri operativi ai fini dell'attribuzione – in termini volumetrici – dei crediti edilizi per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- b) le modalità applicative per l'iscrizione dei "Crediti Edilizi da rinaturalizzazione" nel RECRED;
- c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
- d) i criteri operativi per la cessione sul mercato dei crediti edilizi da rinaturalizzazione di immobili pubblici.

Sulla base di questi indirizzi il PI integra il Registro Comunale Elettronico dei Crediti edilizi (RECRED) con l'elaborato 8A "Criteri operativi per la gestione dei Credi Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) che trova applicazione attraverso l'art.7bis delle NTO di PI - individuato ex novo con la presente variante integrando la disciplina del credito edilizio (CE) con il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER).

Infatti tra i crediti edilizi di cui all'art. 36 LR. 11/2004 vanno ricopresi i "crediti edilizi da rinaturalizzazione" che assumono una funzione di intervento nelle operazioni previste agli art. 6 (Interventi edilizi di ampliamento) e 7 (Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio) della LR. 14/2019.

Si riporta le prescrizioni contenute nella citata DGR. 263/2020 (Cap. 1 – 1/3 parte prima)

"Le valutazioni devono essere effettuate sulla base di metodi e criteri equilibrati ed omogenei, da prefigurarsi nel P.A.T. e da tradursi operativamente in una disciplina di dettaglio nel P.I. dove devono essere specificate anche le modalità di "emissione" del credito edilizio".



La messa a punto dei dispositivi, compensativi e premiali richiede che la loro illustrazione si avvalga di una terminologia univoca, allo scopo di risultare quanto più chiara possibile. Pertanto si definisce un sintetico glossario, che riprende -ove esistenti -le definizioni esposte nei documenti indicati quale fonte ufficiale.

Crediti edilizi [CE]: quantità volumetrica o superficiale riconosciuta a seguito della demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale o a fronte della cessione all'Amministrazione di aree o edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità.

[Fonte: LR n. 11 del 2004]

Crediti edilizi da rinaturalizzazione [CER]: capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo.

[Fonte: LR n. 14 del 04 aprile 2019]

Rinaturalizzazione dei suoli: si intende l'intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali, attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.

[Fonte: LR n. 14 del 2017]

Manufatti incongrui: per manufatti incongrui si intendono le opere incongrue o gli elementi di degrado di cui alla lettera f) del comma 1, dell'art. 2 della L.R. n. 14/2017 individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale. Rientrano tra i manufatti incongrui gli edifici individuati dal Piano di Assetto del Territorio e gli edifici individuati dal comune attraverso specifica variante al Piano degli Interventi, mediante attivazione di procedura ad evidenza pubblica ai sensi della LR. 14/2019, finalizzata a raccogliere richieste alla classificazione di "manufatti incongrui", da parte degli aventi titolo.

[Fonte: LR n. 14 del 2019]

Zone di isovalore [Zi]: porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

[Fonte: Manuale della Banca Dati delle Quotazioni OMI]



Mappa dei Valori Immobiliari: elaborato che, riassumendo la situazione del mercato immobiliare locale e individuando sul territorio le zone di isovalore, costituisce la base per gestire il trasferimento di diritti edificatori e di crediti edilizi, e per valutare la sostenibilità economica e la convenienza pubblica delle operazioni di trasformazione urbana.

2.2 Variazioni cartografiche della variante 1 al II° Piano degli Interventi

La variante 1 al II° PI non prevede modifiche cartografiche.

2.3 Dimensionamento della variante 1 al II° Piano degli Interventi

Le variazioni apportate dalla variante 1 al II° PI non incidano sul dimensionamento urbanistico generale e non determinano consumi di suolo ai sensi della LR. 14/2017.



3. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL II°PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1 Verifica di assoggettabilità a VAS della variante 1 al II° Piano degli Interventi

Il PI, coerentemente con i "comandi" del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e dell'allegato Rapporto Ambientale valuta "la contestualità degli interventi previsti dal PAT" stesso di ogni singolo intervento previsto.

Il 2°Piano degli interventi è sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e valutazione di incidenza ambientale "V.Inc.A" come previsto dalla normativa vigente.

Si demanda agli elaborati di Verifica di assoggettabilità a VAS cui DGR.545/2022 in riferimento ai specifici endoprocedimenti successivi alla adozione del II° PI.

3.2 Valutazione di Compatibilità Idraulica "VCI" della variante 1 al II° Piano degli Interventi

I contenuti della variante 1 al II° PI non comportano trasformazioni territoriali. Nell'elaborato "10 - Asseverazione di non necessita alla valutazione di compatibilità idraulica (VCI)" è stata predisposta l' asseverazione della non necessità della valutazione idraulica DGR.2948/2009 come previsto dalla normativa.

L'asseverazione costituisce esclusivamente valutazione in merito alla compatibilità idraulica della variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi della DGR. 2948 del 06/10/2009, al fine di evitare ogni aggravio della situazione idraulica del territorio, restano pertanto fatti salvi tutti le ulteriori valutazioni idrauliche necessari ai fini dell'approvazione dei progetti esecutivi.

Tale asseverazione sarà inviata, prima dell'adozione della variante, all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio. Tale struttura regionale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento potrà formulare motivate obiezioni e richiedere la valutazione di compatibilità idraulica. Decorso questo termine la verifica si intende positiva.