

COMUNE DI BREGANZE (VI)

VARIANTE N. 1 AL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI



L.R. 23 aprile 2004 n. 11

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE
DELLA VARIANTE n. 1 AL 2° PIANO DEGLI
INTERVENTI**

INDICE

<u>1. PREMESSA.....</u>	<u>4</u>
<u>2. RIFERIMENTI NORMATIVI.....</u>	<u>7</u>
<u>3. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO.....</u>	<u>8</u>
<u>4. CONTENUTI DELLA VARIANTE n. 1 AL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI.....</u>	<u>8</u>
<u>5. CONCLUSIONI.....</u>	<u>9</u>

1. PREMESSA

La nuova **Legge Urbanistica Regionale n° 11/2004** stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Nella nuova Legge Urbanistica Regionale n.11/2004 il Piano Regolatore Generale della Legge n. 61/1985 diventa **Piano Regolatore Comunale**, articolandosi, in:

- **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** *"strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art. 12)"*, oppure **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)**, qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- **Piano degli Interventi (PI)**, *"strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT o del PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità (art.12)"* .

Il **Comune di Breganze**, assieme ai comuni di Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano, ha partecipato dal 2005 alla formazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale – PATI denominato Terre di Pedemontana Vicentina, che, dopo un impegnativo lavoro condiviso con enti e portatori di interessi diffusi, è stato approvato nella conferenza dei servizi in data 12/09/2008. La delibera della Giunta Regionale Veneto n. 2777 del 30/09/2008 di ratifica, ai sensi dell'art. 15, comma 6, dalla L.R. 11/04, dell'approvazione del PATI, è stata pubblicata nel BUR Veneto n. 87 del 21/10/2008.

Il **PATI "Terre di Pedemontana Vicentina"** è lo strumento urbanistico vigente che definisce criteri, regole, scelte strategiche e strutturali per i territori dei Comuni interessati (Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano).

Il **Comune di Breganze** si è dotato del primo Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 3.06.2009 (delibera pubblicata nel BUR Veneto n. 50 del 19/06/2009).

A tale strumento urbanistico la precedente Amministrazione Comunale ha apportato n. 4 varianti.

L'attuale Amministrazione Comunale, insediatasi a maggio 2014, ha ritenuto di intervenire sul Piano degli Interventi, al fine di dare adeguate risposte alle esigenze abitative ed operative avanzate da cittadini ed aziende, che possono concretizzarsi solo attraverso una variante al vigente strumento urbanistico, nel rispetto beninteso degli indirizzi, vincoli e direttive del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e nel rispetto delle normative statali e regionali vigenti.

Nella seduta del Consiglio Comunale in data 29.10.2015, è stato illustrato il documento programmatico preliminare, in cui si è precisato che i contenuti avrebbero potuto trovare attuazione anche in più *tranches*.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25.02.2016 è stata approvata la **Variante n. 5 al 1° Piano degli Interventi**.

Al fine di predisporre un nuovo Piano degli Interventi, in particolare provvedendo alla pianificazione delle aree soggette a S.U.A. decadute, si è provveduto preliminarmente a determinare l'entità della perequazione e/o contributo straordinario, nonché a dare adeguata pubblicità all'iniziativa per raccogliere manifestazioni di interesse e, pertanto:

- in data 28.04.2016 con deliberazione n. 9 il Consiglio Comunale ha approvato il documento a titolo **"Linee guida per il Piano degli interventi, sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 11/2004, dell'art. 34 del PATI, dell'art. 6 delle n.t.o. del P.I. e dell'art. 16, comma 4, lett. d) ter del DPR 380/2001"**, con il quale è stato determinato il contributo straordinario, a carico dei proponenti per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, precisando che tale contributo, che attesta l'interesse pubblico, sarà erogato dalla parte privata al comune in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, oppure cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
- In data 15.06.2016 con prot. n. 7749 è stato pubblicato l'avviso pubblico per l'acquisizione di proposte finalizzate alla formazione della variante al piano degli interventi, riguardanti i seguenti temi:
 - Interventi di riqualificazione, riconversione architettonica e/o urbanistica, valorizzazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente;
 - Interventi di nuova edificazione residenziale o altra destinazione;
 - Pianificazione delle zone soggette a S.U.A. unitario obbligatorio decadute;
 - Variazione a zona agricola o a verde ambientale di zone edificabili.

A seguito del suddetto avviso, sono pervenute n. 9 istanze di variante al vigente piano degli interventi.

L'Amministrazione Comunale ha quindi provveduto alla formazione del 2° Piano degli Interventi, in attuazione degli obiettivi di sviluppo previsti dal P.A.T.I. e del documento programmatico (deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29.10.2015) e sulla scorta delle proposte pervenute a seguito dell'avviso pubblico in data 15.06.2016 prot. n. 7749; con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 7.03.2017, il **Comune di Breganze si è dotato del 2° Piano degli Interventi (P.I.)**.

L'art. 6 della L.R. n. 11/2004 conferisce ai Comuni, nei limiti delle competenze di cui alla medesima legge, la possibilità di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Nell'avviso pubblico *"Acquisizione di proposte finalizzate alla formazione di ulteriore variante al Piano degli Interventi"*, in data 15.06.2016 prot. n. 7749 e nel precedente documento programmatico

preliminare del Sindaco (deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29.10.2015), l'Amministrazione ha manifestato la propria volontà di recepire, proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, come prevede l'art. 6 della L.R. 11/2004, riguardanti, tra l'altro: "Interventi di riqualificazione, riconversione architettonica e/o urbanistica, valorizzazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente".

La ditta Ali S.p.a., in data 29.03.2017 al n. prot. 4199, **ha depositato una proposta di accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. n. 11/2004**. Con tale proposta intende ottenere la modifica di destinazione urbanistica dell'area di proprietà, da zona agricola a zona produttiva-commerciale, da attuarsi mediante specifica variante al vigente Piano degli Interventi, **che consenta l'insediamento di una media struttura di vendita con superficie inferiore a mq. 1.500, come ammette l'art. 17 delle n.t.o. del P.I. per le zone produttive, da assoggettarsi, comunque, a strumento urbanistico attuativo.**

A fronte di tale previsione urbanistica, la "ditta proponente" si impegna a corrispondere al Comune di Breganze, il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, in parte mediante versamento monetario ed in parte mediante realizzazione di un'area verde e parcheggio pubblico, nell'area antistante la proprietà della ditta, che verrebbero poi cedute al Comune, con manutenzione ordinaria e straordinaria che rimarrebbero in capo alla ditta proponente.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 25 in data 11.05.2017 ad oggetto: *-Presa d'atto della proposta di accordo pubblico/privato, ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004, presentata dalla ditta Ali S.p.a.-*, si è deliberato quanto segue:

- o Di prendere atto della proposta di accordo pubblico/privato prodotta ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, ed acquisita in data 29.03.2017 prot. n. 4199, da parte della Ditta Ali S.p.a.
- o Di proporre al Consiglio Comunale, competente in materia pianificatoria, il recepimento del presente accordo proposto (come eventualmente ulteriormente perfezionato), con apposita variante al vigente 2° Piano degli Interventi, a partire dal provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione, e alla sua conferma con l'approvazione, formandone parte integrante, in conformità alle vigenti disposizioni normative.
- o Di dare indirizzo al Responsabile dell'Area N. 3 Urbanistica Edilizia del Comune al fine di affidare l'incarico ad un libero professionista, di valutare la proposta presentata e, se condivisa dall'Amministrazione Comunale, di redigere una specifica variante al 2° Piano degli Interventi (PI) vigente, al fine di recepire nello strumento urbanistico la proposta in questione, valorizzando anche le professionalità che hanno operato in precedenza.

La Commissione Territorio nella seduta congiunta con la Commissione Sviluppo Economico e Programmazione, in data 31.05.2017 verb. n. 3/2017, anche sulla scorta della relazione in data 29.05.2017 a firma dell'ing. Zanella Luca, si è espressa favorevolmente sull'accettazione dell'accordo pubblico/privato presentato dalla ditta Ali S.p.a., da perfezionare sull'importo della perequazione e sull'occupazione a favore dei cittadini di Breganze.

La Ditta Ali S.p.a. in data 07.06.2017 al n. prot. 7227, ha integrato e modificato la proposta di accordo presentato in precedenza, e la proponente, a fronte della modifica della previsione urbanistica come sopra descritta, si impegna a corrispondere al Comune di Breganze il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001, pari ad Euro 800.370,00, che corrisponde al 50% del plusvalore dell'area derivante dalla trasformazione urbanistica da introdursi con specifica variante al P.I., precisando che il contributo di cui sopra verrebbe assolto come segue:

- in parte mediante versamento monetario per Euro 579.760,00;
- in parte mediante realizzazione di un'area a verde e parcheggio pubblico, nell'area antistante la proprietà della ditta, che verrebbero poi cedute al Comune, con manutenzione ordinaria e straordinaria in capo alla ditta proponente, del valore di Euro 220.610,00 (comprensivo del costo delle opere e dell'area).

Ad ulteriore beneficio pubblico la proponente si impegna altresì:

- all'assunzione di n. 40 nuovi dipendenti da reperire, per quanto possibile, nel territorio comunale, entro dodici mesi dalla data di attivazione del nuovo punto vendita;
- alla rinuncia allo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da eseguirsi in sede di strumento urbanistico attuativo, per l'infrastrutturazione dell'area;
- a fornire e porre in opera l'arredamento della costruenda sala polifunzionale comunale di prossima realizzazione in Via Gen. Maglietta, con prevalente utilizzo scolastico, quali: luci, palco e sedute, del valore di Euro 80.000,00 IVA compresa.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 31 in data 8.06.2017 ad oggetto "*Proposta di accordo pubblico/privato, ai sensi art. 6 della l.r. 11/2004, presentata dalla ditta Ali' S.p.a.: dichiarazione di interesse pubblico.*", si è deliberato quanto segue:

- Di dichiarare di rilevante interesse pubblico la proposta di accordo pubblico/privato prodotta ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, ed acquisita in data 29.03.2017 prot. n. 4199 come perfezionata ed integrata in data 7.06.2017 al prot. n. 7227, da parte della Ditta Ali' S.p.a.;
- Di proporre al Consiglio Comunale, competente in materia pianificatoria, il recepimento dell'accordo, così come perfezionato, da ultimo in data 7.06.2017 al n. 7227, con apposita variante al vigente 2° Piano degli Interventi, in conformità alle vigenti disposizioni normative.

Per la redazione del PI o di una variante che lo riguardi, la legge urbanistica regionale stabilisce che il Comune, nel momento in cui intraprende la redazione del piano, redige un Documento, definito anche "Documento del Sindaco", che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi.

La disciplina del piano degli interventi è radicalmente innovativa, in quanto impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano.

Il PI, proprio in virtù delle sue caratteristiche operative, è uno strumento flessibile che può interessare in tutto o in parte il territorio comunale, oppure disciplinare solo alcune tematiche.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti dall'art. 17 della L.R. n. 11/2004, nonché da alcune indicazioni inserite in diversi atti di indirizzo regionali.

L'art. 18 della suddetta Legge Regionale definisce l'iter di approvazione del piano.

Dopo la presentazione del Documento del Sindaco, il Piano degli Interventi sarà successivamente adottato dal Consiglio Comunale e depositato presso la sede del Comune a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi decorsi i quali chiunque potrà formulare le proprie osservazioni entro i successivi trenta giorni.

Dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito internet del Comune, su almeno due quotidiani locali, nonché a mezzo di manifesti affissi nelle bacheche e nei principali luoghi pubblici.

Il Consiglio Comunale approverà lo strumento urbanistico esprimendo il proprio parere in merito alle osservazioni pervenute.

Il piano diventerà efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

3. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO

Il procedimento di formazione del P.I. è, come sopra descritto, regolamentato dall'art. 18 della L.R. 11/2004. Interessa in questa sede particolarmente il punto 1 dell'articolo citato: *"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"*.

L'articolo, quindi, assegna al "Sindaco" la funzione di predisporre i contenuti del P.I. attraverso un documento programmatico da sottoporre al Consiglio comunale in una "apposita" seduta.

Il "documento programmatico del sindaco" è, quindi, particolarmente opportuno non solo in relazione al processo di partecipazione alle scelte operative del P.I., ma anche in riferimento alla concreta possibilità di attuazione delle previsioni del P.I..

Con tale documento si evidenziano i contenuti della variante n. 1 al 2° Piano degli Interventi.

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE n. 1 AL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI

La variante n. 1 al 2° Piano degli Interventi del Comune di Breganze avrà i seguenti contenuti:

A) Area ditta Ali S.p.a.

Viene recepita nel vigente 2° Piano degli Interventi la proposta di accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e art. 6 delle n.t.o. del vigente PI, presentata in data 29.03.2017 prot. n. 4199 come perfezionata ed integrata in data 7.06.2017 al prot. n. 7227, dalla ditta Ali S.p.a., finalizzata ad ottenere la modifica di destinazione urbanistica dell'area di proprietà, da zona agricola a zona produttiva-commerciale, che consenta l'insediamento di una media struttura di vendita con superficie di vendita inferiore a mq. 1.500, come ammette l'art. 17 delle n.t.o. del P.I. per le zone produttive, da assoggettarsi, comunque, a strumento urbanistico attuativo, con contestuale realizzazione di un'area verde e di un parcheggio pubblico e relativa viabilità, nei pressi del casello della Superstrada Pedemontana Veneta.

Tale proposta si inserisce coerentemente all'interno del quadro delle scelte urbanistiche di livello comunale previste dal P.A.T.I., in quanto nella Carta della Trasformabilità (Elaborato 4.3), l'area *de quo* è indicata come "linee preferenziali di sviluppo insediativo" con destinazione d'uso produttiva.

La proposta ha un rilevante interesse pubblico, soprattutto sotto il profilo della riqualificazione e valorizzazione degli ambiti territoriali interessati dalla trasformazione urbanistica, in quanto il sito a ridosso della costruenda Superstrada Pedemontana Veneta a sud e a confine con la zona industriale a nord, ha perso qualsiasi significato di interesse e valenza conservativa agricola, trovandosi infatti oppresso e sacrificato tra dette importanti infrastrutture industriali e viarie di interesse Regionale che, di fatto, ne deteriorano la possibilità di utilità allo scopo agricolo, con il rischio che rimanga un sito di risulta, abbandonato e degradato nella zona periferica comunale.

La proposta risulta, altresì, di rilevante interesse pubblico anche sotto il profilo degli aspetti economici delle operazioni proposte a beneficio della comunità amministrata, stante le considerazioni sopra esposte, avuto riguardo che sia assicurata alla collettività un'idoneo ritorno di quota del valore aggiunto, determinato dalla proposta stessa (contributo straordinario) con la conseguente positiva ricaduta dei benefici sul territorio breganzese compresi, tra gli altri, gli effetti positivi sull'occupazione e sull'economia generale del paese.

5. CONCLUSIONI

L'intervento sopra descritto sarà intrecciato con le previsioni urbanistiche vigenti e come già ribadito, nel pieno rispetto dei vincoli, delle direttive e delle prescrizioni contenute nel P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina".

Breganze, lì 12.06.2017

IL SINDACO
(Avv. Piera Campana)