



# COMUNE DI MASI

35040 - PROVINCIA DI PADOVA

Piazza Libertà n. 1-3 - Tel. 0425-591130 - Fax 0425-591140 - Partita I.V.A. 01931960288 - Cod Fisc. 82001470283

COPIA

**Deliberazione N. 12**

**In data 30-04-2018**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione di **Prima** convocazione - seduta

### OGGETTO

**ILLUSTRAZIONE DOCUMENTO DEL SINDACO DI CUI ALL'ART. 18  
DELLA L.R. 23 APRILE 2004 N. 11**

L'anno **duemiladiciotto** addì **trenta** del mese di **aprile** alle ore **20:00**, nella residenza municipale, per determinazione del Sindaco con inviti diramati in data utile si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

		INGIUST.
<b>GALASSINI COSIMO</b>	Presente	
<b>CASAROTTI EMANUELE</b>	Presente	
<b>BURATO LARA</b>	Presente	
<b>Casarotti Michele</b>	Presente	
<b>Trombin Paolo</b>	Presente	
<b>Balbo Giuliana</b>	Presente	
<b>Costa Andrea</b>	Presente	
<b>Faccin Martino</b>	Presente	
<b>Roncolato Daniela</b>	Assente	
<b>Ferrari Alberto</b>	Assente	
<b>Casarotti Massimo</b>	Assente	

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Antonella Mariani.

Il Sindaco **COSIMO GALASSINI**, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a scrutatori dei Consiglieri:

Paolo Trombin

Giuliana Balbo

Martino Faccin

invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## **Deliberazione N. 12 del 30-04-2018**

**OGGETTO: ILLUSTRAZIONE DOCUMENTO DEL SINDACO DI CUI ALL'ART. 18 DELLA L.R. 23 APRILE 2004 N. 11**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **PREMESSO CHE:**

- la Regione Veneto con la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" si è dotata di una nuova normativa urbanistica, che modifica in modo sostanziale le procedure ed i contenuti finora seguiti per la redazione dei piani urbanistici;
- che l'art. 12 della L.R. 11/2004 di cui sopra, prevede che il Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della L.R. 25.06.1985, n. 61 si trasformi in Piano Regolatore Comunale (PRC) suddividendosi in due diversi momenti: Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) e Piano degli Interventi (PI);
- che il Comune di Masi si è dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) con delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 05/02/2016 successivamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 162 del 28/11/2017 e pubblicato sul B.U.R. n. 121 del 15/12/2017;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 30/03/2018 è stata approvata la VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI MASI PER LAVORI DI REALIZZAZIONE NUOVA ROTATORIA ALL'INTERSEZIONE TRA LA S.P. 91 MOCENIGA E S.P. 19 STRADONA;

#### **Considerato che:**

- è necessario procedere con la redazione del Piano degli Interventi;
- la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 ai fini della formazione del Piano degli Interventi all'articolo 18 comma 1 dispone "*Il Sindaco predisporre 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*";

**Visto** il "Documento del Sindaco" allegato alla presente in sub A;

**Vista** la Legge Regionale 23.04.2004 n. 11;

Il sindaco illustra la proposta. Il PAT è diventato esecutivo il 1° gennaio 2018. In base alla L.R. 11/2004, prima del primo PI deve essere presentato il documento del sindaco che delinea gli obiettivi della pianificazione. Andremo ad allineare il PRG al PAT, verificare le domande dei cittadini e aprire i termini per nuove manifestazioni di interesse. Dovrà essere compatibile con il PAT e sviluppare i temi ambientali, dell'edilizia ecosostenibile, della tutela dell'identità storico culturale e paesaggistica, dell'assetto idrogeologico. La pianificazione si articola a cascata in diversi livelli: piano territoriale regionale e provinciale, e il PATI che ha sviluppato il tema produttivo. Dovremo tenere conto del regolamento edilizio tipo, e della legge 14/2017 sul consumo del suolo, che dovrà essere azzerato entro il 2050. Si è calcolato che vengono consumati 8 mq al secondo, con un danno di 400 milioni all'agricoltura. Dovremo individuare dei parametri per la perequazione. Del plusvalore prodotto dalla edificabilità di un'area, almeno la metà deve essere ceduto al comune.

Burato: cosa è previsto per il volume delle case crollate?

Sindaco: andremo a individuare i fabbricati rurali, sarà redatta una scheda degli interventi possibili. Il volume demolito genererà un credito edilizio che sarà messo sul mercato per poter ricostruire altrove. Sarà redatta una scheda anche per i fabbricati dove si svolge attività in zona impropria.

**OGGETTO: ILLUSTRAZIONE DOCUMENTO DEL SINDACO DI CUI ALL'ART. 18  
DELLA L.R. 23 APRILE 2004 N. 11**

COMUNE DI  
**MASI**  
PROVINCIA DI PADOVA

**PRIMA VARIANTE AL PIANO  
DEGLI INTERVENTI**

---

**DOCUMENTO  
DEL SINDACO**

IL SINDACO:  
GALASSINI COSIMO

APRILE 2018

PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI - DOCUMENTO DEL SINDACO



## **PREMESSA**

Con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 122 del 28 novembre 2017 è stato definitivamente ratificato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Masi, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 in data 02-05-2016 e approvato in sede di Valutazione Tecnica Regionale VTR n. 47 del 19.10.2017.

Il Decreto del Presidente della Provincia è stato quindi pubblicato sul BUR n. 121 del 15 dicembre 2017 e il PAT è entrato in vigore dopo il quindicesimo giorno dalla sua pubblicazione.

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte del Comune, nel momento in cui intraprende la redazione o la variante dello nuovo strumento urbanistico generale (in questo caso il Piano degli Interventi -PI), di produrre un atto preliminare, il così detto "Documento del Sindaco" che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio, esprime e delinea gli obiettivi operativi della pianificazione comunale.

Il Documento del Sindaco, esposto al Consiglio Comunale, rappresenta quindi l'avvio della redazione del Piano degli Interventi, coinvolgendo, sin dall'inizio, i cittadini, gli enti, le associazioni economiche e sociali, ed i cosiddetti portatori di interesse in genere, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

In questo senso l'Amministrazione Comunale, intende dare seguito alla fase ricognitiva già attuata con la redazione del PAT, con l'approfondimento e verifica ed eventuale conferma delle istanze pregresse, e riaprendo i termini per l'eventuale segnalazione di ulteriori manifestazioni di interesse. Allo scopo sarà quindi riattivato lo "sportello del Piano" secondo le modalità già sperimentate con il PAT. Dell'iniziativa si darà adeguata pubblicità mediante avvisi pubblici e pubblicazione sul sito Web del Comune di Masi.

Il Piano degli Interventi deve inoltre garantire la coerenza dello sviluppo con le indicazioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio e porre particolare attenzione a temi di valenza ambientale quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;



- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei valori storici, paesaggistici e ambientali del territorio comunale;
- tutela dell'assetto idraulico.

La redazione del Piano degli Interventi rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, e dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale relativi alla coerenza riguardo al PAT.

Il Piano degli Interventi rappresenta quindi lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale del Comune, che rappresenta invece il contesto di riferimento sostanziale entro il quale le scelte "operative" trovano attuazione nell'arco temporale dei cinque anni previsti dal punto 7 dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Il P.A.T. ha indicato le scelte strategiche attraverso le quali vengono tutelate e salvaguardate le parti di territorio sensibili dal punto di vista ambientale, paesaggistico e culturale. Il Piano strategico ha poi suggerito alcune direttrici sulle quali il Piano degli interventi dovrà svolgersi, lasciando però adeguata flessibilità affinché le scelte operative tengano conto anche delle esigenze contingenti provenienti dal territorio. Il Piano degli Interventi dovrà, inoltre, coordinarsi con i Piani sovraordinati, in particolare con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale del Montagnanese (P.A.T.I.), il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), ed il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC).

Il percorso di adeguamento e allineamento del PRG al PAT non avviene necessariamente mediante una completa ristesura di tutti i temi. Gli indirizzi regionali hanno chiarito che comunque il PRG vigente, per quanto compatibile con le indicazioni e prescrizioni del PAT, di fatto rappresenta già il primo P.I. e mantiene tutta la sua validità. Questo approccio permette di affrontare il tema della pianificazione e programmazione di livello comunale secondo criteri di processualità e diretta relazione con la dimensione gestionale del Piano stesso, in una relazione stretta fra bisogni – strategie – interventi.



In base agli obiettivi e alle opportunità di seguito descritte il primo Piano degli Interventi di Masi viene proposto in primo luogo a immediata soluzione delle "urgenze pregresse", ovvero per la soluzione delle istanze e proposte rilevate già in sede di redazione del PAT e che in tale sede sono risultate compatibili con i criteri di assetto determinati, ma anche di eventuali nuove istanze maturate nel frattempo, e nel "divenire" dei processi socio economici ed insediativi più attuali.

Inoltre rappresenta una tappa del progressivo allineamento dell'intero PRG alle indicazioni del PAT, quali la struttura normativa e il sistema delle indicazioni puntuali del PRG vigente. In questo senso assumono particolare rilevanza alcuni temi innovativi introdotti recentemente dal legislatore regionale, in particolare per quanto riguarda il consumo del suolo (L.R. 14/2017) e il Regolamento Edilizio Tipo, per cui si delinea anche un "obbligo" per il Comune di adeguare la propria strumentazione locale.

Infine con l'occasione dovranno essere definiti alcuni parametri e criteri "perequativi" secondo quanto già introdotto con il PAT e dalla L.R. 11/2004, ma anche rispetto alle più recenti modifiche normative nazionali relative al "contributo straordinario" di cui all'art. dall'art. 16 punto 4) d-ter del testo unico per l'edilizia dpr 380/2001 come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), della legge n. 164 del 2014.



## **CONTENUTI SPECIFICI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il primo Piano degli Interventi in attuazione del PAT del Comune di Masi viene quindi proposto per garantire una risposta a segnalazioni e/o ai bisogni espressi dalla popolazione.

Nel periodo di redazione del PAT si sono raccolte e analizzate circa 56 segnalazioni e istanze inerenti alla strumentazione urbanistica vigente, oltre a 5 osservazioni allo strumento adottato. Si tratta ora di riprendere questo percorso, verificarlo nella sua "attualità", tradurlo operativamente in "conseguenze dirette" dal punto di vista attuativo. Deriva la necessità di raccogliere in prima istanza le situazioni di maggiore urgenza e di attuabilità diretta e "semplice" dal punto di vista operativo, al fine di non differirne ancora la soluzione in ragione di altri temi più complessi e affrontabili separatamente.

I temi riguardano quindi quello dell'intervento diretto (il completamento, zone di urbanizzazione consolidata e dell'edificazione diffusa) e di alcune previsioni puntuali, quali la schedatura dei fabbricati ai sensi dell'ex art 10 della L.R. 24/85 e dell' ex art. 28 della L.R. 61/85 e degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo. Inoltre il primo Piano degli interventi deve operare il "riallineamento" della normativa vigente alle Norme Tecniche del PAT e agli istituti introdotti con la Legge Regionale n. 11/2004 in particolare riguardo al credito edilizio, alla compensazione e perequazione.

Con la pubblicazione del presente "Documento del Sindaco" sarà quindi pubblicata sul sito web del Comune una apposita modulistica per la formalizzazione delle istanze (allegata in calce al presente Documento), a conferma delle precedenti istanze o per nuove segnalazioni.

Sarà in ogni caso cura dell'ufficio di piano (ufficio tecnico comunale e tecnico progettista) verificare la corretta informazione e verifica di tutte le istanze pregresse.

Parallelamente verrà indetto a breve un incontro pubblico per l'illustrazione alla cittadinanza delle linee strategiche.



Un importante aspetto relativo al dimensionamento del Piano è dato la recente normativa relativa al “consumo del suolo” di cui alla L.R. n° 14 del 6 giugno 2017, con cui vengono introdotte sostanziali modifiche riguardo il dimensionamento dei piani urbanistici generali, sia riguardo le quantità “trasformabili”, sia riguardo ai parametri su cui verificare tali quantità, con cui di fatto viene superato il riferimento alla Superficie Agraria Utilizzata (SAU) del PAT redatti in precedenza. In via provvisoria, ovvero fino a quando la Regione non determinerà nuovi e più precisi parametri (all’art. 4 punto 2 lett.a) entro marzo 2018<sup>1</sup>, il consumo del suolo è limitato al 30% e oltre tale data al 50% della quantità di massima espansione prevista dallo strumento vigente (nel caso di Masi, dato dalla presenza di un PRG vigente e da un PAT adottato). In realtà il 19 dicembre 2017 la Giunta Regionale ha elaborato la proposta di Delibera che oggi è ancora al vaglio della competente Commissione Consiliare e al Consiglio delle Autonomie locali (CAL). Secondo tale ipotesi la quantità di “espansione” ovvero di superficie trasformabile assegnata al Comune di Masi risulterebbe pari a 10,20 ha (102.000 mq), indistintamente fra settore produttivo e residenziale

Va sottolineato che questo limite interviene per quanto riguarda le previsioni di nuova espansione, ovvero per quelle aree che allo stato attuale risultano ancora non urbanizzate, agricole, destinate o meno all’edificabilità; ovvero le zone C2 (per la componente residenziale) del P.I. vigente rimaste fin qui completamente inattuata e quelle “possibili” in forza delle previsioni del PAT lungo le direttrici di espansione indicate.

Va segnalato che con l’approvazione del PAT il dimensionamento di sviluppo in termini volumetrici (metri cubi e non metri quadrati come invece per il parametro sul consumo) di suolo è stato ridotto rispetto alla proposta iniziale

<sup>1</sup> Estratto art 4 punto 2 lett. a) LR 14/2017

2. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, stabilisce entro centottanta giorni dall’entrata in vigore della presente legge:

a) la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale nel periodo preso a riferimento, in coerenza con l’obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050, e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei, anche sulla base del “Documento per la pianificazione paesaggistica” di cui all’Allegato B3 della deliberazione della Giunta regionale n. 427 del 10 aprile 2013, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 39 del 3 maggio 2013, tenendo conto, sulla base delle informazioni disponibili in sede regionale e di quelle fornite dai comuni con le modalità e nei termini indicati al comma 5, dei seguenti aspetti:





idrogeologica e sul bilancio “ecosistemico” nell’uso territorio, che è, e rimane, una risorsa limitata, non riproducibile, da salvaguardare. Da ciò deriva un sempre maggiore attenzione ai temi del recupero, del riuso, della riqualificazione urbana e della qualità degli interventi, aspetti per altro già introdotti nei criteri di sostenibilità proposti dal PAT.

Successivamente alla pubblicazione del provvedimento regionale i Comuni hanno a disposizione 180 giorni per adeguare il proprio strumento urbanistico generale.

Certamente la tendenza futura non potrà che essere volta ad un maggiore e migliore utilizzo della quantità esistenti, mediante percorsi di recupero, vporizzazio ed eventuale ricorso allo strumento de “credito edilizio”



## Centro Storico e edifici tutelati (ex art. 10 L.R. 24/85)

---

Con la variante Variante Parziale al PRG approvata con D.G.R.V. N.° 1438/2006 per "individuazione Centro Storico, modifiche alla zonizzazione residenziale – aggiornamento tav. 14" il Piano comunale è stato adeguato alla LR 80/80 con un progetto specifico e di dettaglio per il centro storico, con una struttura normativa confermata ne PAT. Non si pone pertanto una specifica necessità di adeguamento della previsione generale. Potranno essere ltrassi valutate proposte migliorative volte a dare maggiore attuabilità a percorsi di recupero e valorizzazione del tessuto centrate storicizzato

Analogamente per gli edifici sparsi tutelati potranno essere valutae proposte secondo criteri analoghi a quanto sopra richiamato.



## **Zone di edificazione consolidata:**

Il Pat individua gli ambiti di “edificazione consolidata” in riferimento al tessuto urbano, ovvero zone a carattere residenziale già delineate in riferimento al PRG vigente e alla stratificazione del sistema insediativo sul territorio comunale<sup>2</sup>. Per questi prevede fra l’altro la conservazione e consolidamento del tessuto edilizio ed urbano, degli edifici di interesse architettonico ed ambientale, il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia, il miglioramento della qualità delle costruzioni con incentivazione dell’edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile, il completamento e consolidamento del tessuto edilizio ed urbanistico;

In estrema sintesi sono ambiti destinati al completamento e alla “densificazione”.

Il Pat, nel dimensionamento degli interventi compatibili per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) definisce il nuovo carico aggiuntivo complessivo. Si tratta di una indicazione rispetto alla quale valgono ovviamente tutte le norme di flessibilità proprie del PAT stesso. Per questa prima fase di attuazione, in riferimento agli obiettivi specifici, contingenti e di “immediatezza”, ci si propone di verificare la compatibilità delle segnalazioni dei cittadini che esprimono un fabbisogno diretto anche in relazione alla attualità e all’“urgenza” delle richieste stesse. In relazione alla puntualità degli interventi si propone un modello normativo prevalentemente connesso alla tipologia del “lotto Libero” con quantità e modalità predeterminate.

Secondo quanto disposto dall’art. 16 punto 4) ter dell DPR 380/2001 anche tali interventi saranno soggetti a criteri perequativi. A tale proposito, con atto amministrativo specifico, saranno determinati i parametri e criteri quantitativi in rapporto all’effettivo “beneficio” (volume edificabile) al fine di garantire la necessaria omogeneità e trasparenza dell’azione amministrativa.

---

<sup>2</sup> estratto art. 37.1 delle NT: *Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree di urbanizzazione consolidata ovvero le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati. La trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati.*



## Edificazione diffusa

Una componente del sistema insediativo e del “presidio” del territorio è determinata dalla residenzialità sparsa e diffusa sul territorio, di derivazione agricola, e che ha ormai perso quasi del tutto il rapporto funzionale con la produzione primaria (almeno in termini di formazione del reddito dei nuclei familiari insediati), ma che mantiene un positivo rapporto con l'ambiente e il paesaggio storicamente sedimentato. Per questi ambiti il PAT pone un obiettivo di “conservazione” e riproduzione dello specifico modello socio economico e territoriale<sup>3</sup>

Anche per questi ambiti si propone un percorso di rilettura determinato dal fabbisogno diretto espresso dalla popolazione, che coerentemente rappresenta l'unico sostanziale criterio di previsione e dimensionamento degli interventi compatibili. Anche in questo caso le previsioni saranno verificate anche in relazione alla attualità e all'urgenza” delle richieste stesse, secondo il “metodo” del rilevamento, raccolta e verifica che caratterizza l'approccio del Piano degli Interventi, secondo i limiti, quantità ed indicazioni già disposte dal PAT.

Anche in questo caso si opererà secondo quanto disposto dall'art. 16 punto 4) ter dell DPR 380/2001, e anche tali interventi saranno soggetti a criteri perequativi.

<sup>3</sup> estratto art. 41 delle NT: *Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua gli ambiti di aggregazione extraurbana di edificazione diffusa .*

*Interessano parti del territorio periurbano e rurale dove l'edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade, assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in riconoscibili nuclei abitativi. La formazione di questi ambiti è spesso quella spontanea, con episodi di densificazione di derivazione rurale ma che con il tempo hanno in parte, o del tutto, perso il loro rapporto funzionale diretto che la produzione agricola, almeno come fattore prevalente di formazione del reddito e sono caratterizzate da:*

*riconoscibilità dei limiti fisici (recinzioni delle aree di pertinenza, discontinuità morfologica, cambi culturali, ecc.) dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;*

*identificazione della viabilità di accesso comune (normalmente una strada pubblica secondaria) già dotata delle principali opere di urbanizzazione;*

*frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale o compresenza di funzioni sia collegate che indipendenti dal fondo agricolo*

*L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del P.A.T. ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al P.I..*



## **Edifici non funzionali alla conduzione del fondo**

Con la ricognizione dei bisogni già ampiamente richiamata, sono emerse alcune segnalazioni riguardo ad annessi rustici e altri fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo; anche per queste situazioni si opererà ad una specifica schedatura per codificare interventi di recupero riqualificazione anche mediante eventuale applicazione dell'istituto del credito edilizio. A tale scopo l'opportunità e le modalità di segnalazione da parte dei diretti interessati (modulistica) sarà disposta mediante avviso pubblico e pubblicazione sul sito web del comune.

Anche in questo caso sarà valutata la condizione perequativa secondo il modello omogeneo e coerente a quanto fin qui già richiamato.

## **Attività produttive in zona impropria**

Il PAT non prevede nuove zone di espansione a destinazione produttiva, bensì rinvia al P.I. la ricognizione delle attività esistenti, in particolare quelle in zona "impropria"<sup>4</sup>. Ove necessario, o segnalato, si procederà alla predisposizione di schede di intervento codificato, unitamente alla definizione di criteri utili all'applicazione della normativa vigente riguardo lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), con particolare riguardo agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. 55/2012

Anche in questo caso si opererà secondo quanto disposto dall'art. 16 punto 4) ter dell DPR 380/2001, e anche tali interventi saranno soggetti a criteri perequativi.

---

<sup>4</sup> estratto art. 34 della NT del PAT;:

### **Direttive**

*Il PI attua una ricognizione delle attività produttive in zona impropria; elabora inoltre la normativa per la disciplina degli interventi di miglioramento, di ampliamento e di dismissione delle attività in zona impropria nonché quelle da trasferire.*

*Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT, disciplinando l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dimesse.*



## **Ambiti di espansione residenziale**

Sempre con lo stesso metodo di rapporto con le esigenze e segnalazioni rilevate, risulta necessario rivedere alcune delle previsioni di espansione del vigente PRG, rimodulandone modalità attuative e parametri secondo l'evoluzione più recente delle dinamiche insediative reali.

Si potranno quindi introdurre modifiche alle attuali previsioni di urbanizzazione secondo le direttrici e i limiti di espansione indicati dal PAT (zone territoriali omogenee C2).

Considerati gli obiettivi di "adeguamento" posti per la Prima Variante al Piano degli Interventi, potranno essere considerate le eventuali proposte di nuova espansione rientranti nei limiti e valutazioni già determinate con la V.A.S. del PAT, in ossequio alla DGRV 1717/2013 all..A, ovvero aree ad esclusiva destinazione residenziale e di dimensione inferiore ai tre ettari;



### **Accordi pubblico - privato**

Altro aspetto è il recepimento attuativo degli eventuali accordi pubblico-privato previsti dalla normativa vigente, coerentemente alle nuove strutture normative previste in particolare ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004.

Va segnalato che anche per contenute dimensioni unitarie di intervento (lotti liberi, completamenti ecc.) saranno introdotti meccanismi compensativi, e per certi aspetti perequativi, volti al consolidamento e al ristoro delle infrastrutturazioni urbanistiche necessarie, ampiamente compatibili con le dimensioni del "vantaggio economico" derivante per le ditte interessate, secondo semplici procedure standardizzate e verificabili (rapporto standard/volume), previo forme di accordo.



## **Commercio e grandi strutture di vendita**

In relazione alla normativa riguardante la pianificazione comunale in merito alla localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq di cui L.R. n.50 del 28 dicembre 2012, al regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 secondo la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004 con il Piano degli Interventi, secondo quanto previsto all'art. 2 punto 3 lettera b del Regolamento si provvede a:

- cartografare la perimetrazione del centro storico, verificandone le condizioni strutturali specifiche in relazione alla compatibilità per l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq
- cartografare la perimetrazione del centro abitato individuato ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, delle aree zonizzate all'interno di tale perimetro verificandone le condizioni strutturali specifiche in relazione alla compatibilità per l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq
- cartografare e verificare le aree di degrado presenti sul territorio comunale valutandone le condizioni strutturali specifiche in relazione alla compatibilità per l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq
- cartografare la perimetrazione delle aree di "polarità commerciale esistente" valutandone le condizioni strutturali specifiche in relazione alla compatibilità per l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq, lo stato di attuazione e le disposizioni normative correlate
- Conformare il Piano degli Interventi alla disciplina di cui L.R. n.50 del 28 dicembre 2012, al regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 secondo la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004



## **Apparato normativo**

Anche la struttura normativa (Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione) del PRG vigente risente del tempo intercorso dalla loro redazione a oggi, anche se i testi sono stati più volte integrati ed "aggiustati" nel tempo. Appare soprattutto indispensabile riorganizzare una struttura normativa che renda conto dei nuovi istituti disposti con la riforma della Legge Urbanistica Regionale in particolare riguardo a: "credito edilizio", "perequazione urbanistica", "compensazione urbanistica" "incentivi per la qualità degli interventi" anche in relazione agli obiettivi di compatibilità ambientale del PAT.

Rispetto al testo normativo, si segnalano inoltre le attività da non trascurare nella redazione del nuovo testo normativo:

- la rivisitazione della normativa sulle zone residenziali esistenti e di completamento;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- la ridefinizione delle modalità e dei parametri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la definizione degli interventi di bio-architettura e le modalità di incentivazione;
- la regolamentazione dei manufatti minori che non generano volumi
- la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela in relazione alle indicazioni del P.A.T.;
- definizione delle modalità di incentivazione della qualità architettonica ed edilizia degli interventi, con particolare riguardo alle forme di contenimento dei consumi energetici e l'utilizzo di fonti energetiche alternative e non inquinanti, e in riferimento all'esperienza pregressa del "Piano Casa".

Secondo principi di necessaria flessibilità e snellezza, la prima variante al Piano degli interventi potrà prendere in considerazione anche problematiche non espressamente indicate nel presente documento, ritenute rilevanti dai tecnici incaricati o che conseguiranno alle consultazioni ed ai contributi di partecipazione dei cittadini, così come per altre tematiche il P.I. potrà limitarsi



a definire criteri di carattere generale, rinviando per il dettaglio operativo a successivi interventi programmatori.



## **Elaborati del Piano**

Al fine di non appesantire il percorso di redazione e approvazione del nuovo Piano lo stesso potrà articolarsi per fasi, eventualmente anche mediante la predisposizione di documenti distinti in base alla necessità o meno di procedere alla verifica di assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) secondo il casi di esclusione di cui alla DGRV 1717 del 03.10.2013.

L'approccio per "step" successivi potrà anche avvenire in relazione a diverse aree tematiche fra quelle descritte ai paragrafi successivi.

Ovvero caso, in forza del presente Documento, si potranno produrre varianti formalmente distinte, con procedimenti amministrativi fra loro separati e asincroni.

Secondo principi di necessaria flessibilità e snellezza, la variante al Piano degli interventi potrà prendere in considerazione anche problematiche non espressamente indicate nel presente documento, che conseguiranno alle consultazioni ed ai contributi di partecipazione dei cittadini, così come per altre tematiche il P.I. potrà limitarsi a definire criteri di carattere generale, rinviando per il dettaglio operativo a successivi interventi programmatori.

Come previsto dall'art. 17, punto 5 della L.R. 11/2004 il Piano è composta dai seguenti elaborati:

- 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 con il relativo Repertorio Normativo e le Schede di intervento codificato
- d) il nuovo Regolamento Edilizio
- e) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- f) il registro dei crediti edilizi;
- g) 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).



ALLEGATI : MODULISTICA PER MANIFESTAZIONE INTERESSE P.P. 2018

Spazio riservato all'Ufficio Protocollo



al Signor Sindaco del  
Comune di  
MASI

Spazio riservato all'ufficio

PROPOSTA  
N°

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L' INSERIMENTO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il/la sottoscritto/a .....  
nato a ..... il ..... residente  
a ..... in via .....  
recapiti: telefono ..... e-mail ....., in qualità di:

proprietario,  comproprietario  .....<sup>1</sup>, degli immobili di seguito descritti

in nome e per conto di altri comproprietari/aventi titolo che sottoscrivono:

- 2. ....
- 3. ....
- 4. ....
- 5. ....
- 6. ....
- 7. ....
- 8. ....

.....<sup>2</sup> della società/ente/associazione.....

Con sede legale a .....; indirizzo .....

altro .....

- 1.  Interventi di riqualificazione urbanistica/edilizia del Centro Storico
- 2.  Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di espansione residenziali/produttive
- 3.  Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di completamento residenziali/produttive
- 4.  Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree esterne al centro urbano di edificazione diffusa
- 5.  modifica indicazioni puntuali del PRG
- 6.  Interventi su annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo  
(con compilazione della scheda scaricabile dal sito internet del comune)
- 7.  Interventi su edifici produttivi in zona impropria
- 8.  schedatura del fabbricato quale opera incongrua
- 9.  Revisione o nuova schedatura edifici di valenza storico testimoniale (edifici con grado di protezione e/o vincoli);
- 10.  Proposta di Accordo ex art.6 LR 11/2004
- 11.  Riscontro errori grafici
- 12.  Ripristino a zona agricola
- 13.  Considerazioni di carattere generale
- 14.  Altro (specificare) .....

<sup>2</sup> Carica ricoperta all'interno della società/ente/associazione

PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI - DOCUMENTO DEL SINDACO



1.  L'area/gli immobili oggetto della presente richiesta è/sono è ubicata/i in via/piazza ..... n. .... ed è/sono censita/i in Catasto al Foglio ..... Mappale/i .....
2.  Il PRG classifica l'area suddetta/i come ZTO (zona territoriale omogenea) .....
3.  estremi ultima pratica edilizia : .....

**INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE**

**Esistente (dati stereometrici stato attuale):**

1.  Superficie territoriale interessata: mq .....
2.  Destinazione d'uso. ....
3.  Volume esistente: .....
4.  Altri dati: .....

**richiesta di modifica (dati stereometrici conseguenti modifica) :**

1.  Superficie territoriale interessata: mq .....
2.  Destinazione d'uso. ....
3.  Volume: .....
4.  Altri dati: .....
5.  Descrizione sintetica della proposta .....

**MASI li** .....

**richiedenti:**

_____	_____
_____	_____
_____	_____

**Allegati:**

- Planimetrie e/o schemi grafici con proposte di modifica
- Documentazione fotografica
- Cartografia con evidenziate le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale
- .....

I dati personali inseriti nella presente osservazione, ai sensi degli artt. 13 e 23 del D.Lgs 196/2003, saranno trattati esclusivamente per le finalità di gestione del procedimento di formazione del Piano degli Interventi e degli adempimenti connessi.



**IN CASO DI PROPOSTA DI ACCORDO NEGOZIALE EX ART.6 LR 11/2004:**

- Proposta di scheda normativa comprendente:
  - la cartografia con evidenziate le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale
  - l'indicazione dei parametri dimensionali, delle parti che si propone di destinare all'intervento privato e quelle oggetto di cessione gratuita al Comune e/o indicazione delle eventuali opere pubbliche previste in realizzazione da cedere successivamente al Comune;
  
- Relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento contenente:
  - le valutazioni di massima relative alla compatibilità ambientale degli interventi;
  - le indicazioni relative alle modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi e l'indicazione temporale per la realizzazione degli stessi a partire dalla data di perfezionamento dell'accordo;
  - la valutazione di massima delle convenienze del programma di intervento proposto, comprendente a determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato.
  - l'indicazione dell'arco temporale di perfezionamento dell'accordo a partire dalla data di approvazione del piano degli interventi
  
- .....
- .....
- .....

**MASI - II** .....

Richiedente .....	2. ....
3 .....	4 .....
5 .....	6 .....
7 .....	8 .....

Il richiedente riconosce che le previsioni urbanistiche conseguenti alle richieste relative all'incremento di superficie edificabile e/o di capacità edificatoria saranno soggette all'istituto della perequazione di cui all'art. 35 della L.R. 11/2004, i cui criteri e modalità di attuazione saranno definiti dal PI sulla base dell'incremento di valore dei terreni oggetto di intervento

**NOTE**

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.

I dati personali inseriti nella presente osservazione, ai sensi degli artt. 13 e 23 del D.Lgs 196/2003, saranno trattati esclusivamente per le finalità di gestione del procedimento di formazione del Piano degli Interventi e degli adempimenti connessi.



COMUNE DI  
MASI (Pd)  
PIANO DEGLI INTERVENTI

SEGNALAZIONE ANNESSO  
RUSTICO NON FUNZIONALE  
ALLA CONDUZIONE DEL  
FONDO

<b>RICHIEDENTE:</b>	
<b>DATI CATASTALI DEL FONDO AGRICOLO</b>	

**SCHEDA TECNICA AGRONOMICA (da redigere a firma di tecnico abilitato in materie agronomiche):**

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA E DEL FONDO AGRICOLO DI PERTINENZA:	
CONDUZIONE*	A TITOLO PRINCIPALE
	A TITOLO NON PRINCIPALE
	AFFIDAMENTO A TERZISTI
	ASSELENTE
GODIMENTO*	PROPRIETA'
	AFFITTO
	ALTRO
FONDO**	SUPERFICIE TOTALE mq
	SUPERFICIE COLTIVATA (S.A.U) mq
COLTURE**	SEMINATIVO mq
	FRUTTETO - VIGNETO mq
	ORTICOLE mq
	BOSCO CEDUO mq
STRUTTURE**	SUPERFICIE COPERTA PARTE RUSTICA TOTALE mq
	SUPERFICIE COPERTA RESIDENZIALE mq
	SUPERFICIE COPERTA DA ALLEVAMENTI ZOOTECNICI mq
	ALTRE STRUTTURE AZIENDALI mq
NOTE:	

**CARATTERISTICHE DEI MANUFATTI:**

CARATTERISTICHE E DATI STEREOMETRICI DEI MANIFATTI OGGETTO DI INTERVENTO		
SUPERFICIE COPERTA		MQ
SUPERFICIE UTILE		MQ
VOLUME		MC
PIANI		N°
STRUTTURE	MATERIALI	CONSERVAZIONE ***
FONDAZIONI		
MURATURA		
SOLAI		
COPERTURA		
SERRAMENTI		
ANNO DI COSTRUZIONE		
ESTREMI ULTIMA PRATICA EDILIZIA		
NOTE:		

\*\*\*: BUONO/MEDIOCRE/CATTIVO

PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI - DOCUMENTO DEL SINDACO



Verbale letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to Antonella Mariani

**IL PRESIDENTE**

F.to COSIMO GALASSINI

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

(Art. 124 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Io sottoscritto Messo Comunale attesto che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno ~~11~~ **11 MAG. 2018** all'albo pretorio reg. n. 181 ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

Masi, li 11 MAG. 2018

**IL MESSO COMUNALE**

F.to ALESSIA LISSANDRIN

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Masi, li 11 MAG. 2018

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Antonella Mariani



**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

SI CERTIFICA che la su estesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio del Comune senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Masi, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to Antonella Mariani



