



## COMUNE DI ZANÈ

AREA TECNICA/TRIBUTI

Via Mazzini, 21 Tel. 0445 385144 Fax 0445 385100

C.F. 00241790245

[www.comune.zane.vi.it](http://www.comune.zane.vi.it) - [ufficio.tecnico@comune.zane.vi.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.zane.vi.it)

---

# DOCUMENTO DEL SINDACO

Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, art. 18 comma 1

## QUARTA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

### Premessa

Il Comune di Zanè è dotato di Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.), redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni, approvato nella conferenza dei servizi in data 03.05.2012, il cui verbale di approvazione è stato ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 808 del 07.05.2012, pubblicata sul B.U.R. n. 41 del 29.05.2012 e del Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 23 marzo 2016, esecutivo dal 09 aprile 2016, e successive varianti:

- n. 1 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 27 settembre 2017, esecutiva dal 28 ottobre 2017 ;
- n. 2 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 31 luglio 2019, esecutiva dal 26 settembre 2019 ;
- n. 3 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 7 dell'11 marzo 2020, esecutiva dal 12 maggio 2020 ;

- il Comune di Zanè con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 10 marzo 2021 ha approvato la variante n. 1 al P.A.T. di adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017, esecutiva dal 27 marzo 2021.

### Obiettivi della Quarta Variante al Piano degli Interventi

L'Amministrazione Comunale con la Quarta Variante al Piano degli Interventi intende procedere con l'attività pianificatoria in coerenza con gli obiettivi e le finalità contenute nel Documento del Sindaco del primo Piano degli Interventi illustrato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 15 aprile 2015, che con il presente documento si intende integralmente confermato.

Con la Quarta Variante al P.I. si avrà particolare cura di proseguire il percorso intrapreso con le precedenti varianti nel valutare le esigenze abitative delle famiglie, sia di chi risiede e sia di chi desidera mantenere una vicinanza all'originale nucleo familiare, definendo requisiti, obblighi, agevolazioni e le modalità per operare in tal senso nelle aree trasformabili e di edificazione diffusa. A tale scopo l'Amministrazione Comunale con "Avviso alla Cittadinanza" datato 06/04/2021 prot. n. 3549 ha invitato chiunque fosse interessato a presentare puntuali istanze da valutare.

Le nuove aree edificabili verranno definite mediante lo schema indicato nel P.A.T. e nel P.I. che prevede una attenta ridefinizione dei perimetri edificati esistenti, attuati tramite interventi di "ricucitura" degli ambiti edificati, nel mantenimento comunque della bipartizione del territorio comunale identificata negli ambiti del "Capoluogo" e delle "Campagne".

Altri obiettivi puntano alla tutela del territorio agricolo, del paesaggio e dell'ambiente mediante strumenti di pianificazione che tendono al minor consumo del territorio, al riuso ed alla valorizzazione degli edifici esistenti, all'adozione di energie alternative ed a tecniche costruttive per il risparmio energetico ed al miglioramento dell'ambiente nei suoi fondamentali elementi:

- Acqua
- Aria
- Suolo

In tale contesto con la Quarta Variante al P.I. proseguirà la valorizzazione di un sistema ambientale sostenibile volto alla qualificazione del territorio edificato e non.

La Quarta Variante riguarderà questi specifici aspetti, volendo pure rispondere in modo efficace ad alcune specifiche esigenze manifestate dalla cittadinanza in sede di redazione del PAT.

Il Comune di Zanè nell'ultimo trentennio in base alle programmazioni urbanistiche approvate è stato esempio di grande espansione e vitalità edilizia contraddistinguendosi nella ricerca di orientare tale crescita edilizia verso forme architettoniche ed urbanistiche fattori di una qualità di vita ottimale.

E' indubbio che la crescita della città diffusa ha conseguentemente consumato territorio ed ambiente ma sempre ricercando un corretto equilibrio tra aree edificate e contesti vergini con il risultato di aver mantenuto all'oggi ampie porzioni di territorio comunale alla originaria destinazione agricola.

La lungimiranza delle scelte urbanistiche degli anni '80 di aver assegnato precise destinazioni all'uso del suolo con l'individuazione delle aree produttive a ridosso delle aree industriali di Schio e Carrè/Piovene, delle zone destinate alle funzioni politiche/scolastiche/amministrative (polo che comprende il Municipio, la Scuola secondaria di primo grado, la nuova erigenda Scuola Primaria Unitaria, la scuola materna parrocchiale e Nido Integrato, l'Ufficio Postale e la Biblioteca Comunale), la zona destinata agli impianti sportivi, hanno portato ad una crescita ordinata della città pubblica con complessi edilizi ben inseriti nel contesto locale e serviti ottimamente dai servizi pubblici.

Considerate tali peculiarità del territorio comunale ma anche l'attuale fase congiunturale del settore edilizio ed il crescente interesse al recupero ed efficientamento del patrimonio edilizio esistente, con la Quarta Variante al P.I. si è voluto limitare l'uso del suolo agricolo ben al di sotto dei limiti imposti dalla normativa regionale in materia di consumo del suolo, preferendo agire sulla salvaguardia e la valorizzazione

del verde e del patrimonio ambientale esistente, nonché, per il riutilizzo e l'adeguamento dell'edificato attualmente non abitato.

Ciò significherà ridurre le nuove urbanizzazioni che consumano territorio agricolo e prediligere, piuttosto, i piccoli interventi edilizi a favore di famiglie e privati per uso personale, continuare nella riscoperta delle eccellenze naturalistiche presenti (roggia "Di Thiene") favorendo la riscoperta, l'utilizzo o la nascita di nuovi spazi verdi per la collettività, come pure favorire ed agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Come si può agevolmente comprendere l'obiettivo è favorire e perseguire una migliore qualità della vita dei nostri cittadini.

Con la variante in argomento si procederà alla redazione della Microzonazione sismica di livello 1-2-3 del territorio di Zanè secondo le linee guida approvate dalla regione Veneto con D.G.R. n. 1572 del 06/09/2013 e successiva D.G.R. 1381 del 12/10/2021 e della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

### **Attività produttive**

In coerenza con l'attività di riqualificazione delle zone produttive esistenti e delle attività produttive fuori zona intrapresa con il primo Piano degli Interventi, la Quarta Variante proseguirà l'azione di incentivare e favorire il mantenimento e la crescita dei livelli occupazionali, il riuso e l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, garantendo comunque la dotazione e l'adeguamento degli standard urbanistici.

### **Le opere pubbliche**

Con la Quarta Variante al P.I. si confermano le principali opere pubbliche indicate nel Documento del Sindaco del primo Piano degli Interventi illustrato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 15 aprile 2015 di seguito descritte e previste nelle programmazioni triennali attinenti:

- Scuola Primaria Unitaria, a tal riguardo verrà inserita nella cartografia la nuova viabilità pertinente ;
- nuovo percorso ciclo-pedonale lungo Via Corte;
- nuovo percorso ciclo-pedonale lungo Via Mazzini;
- nuovo percorso ciclo-pedonale da Via Leonardo da Vinci a Via Garziere ;
- sicurezza pedonale delle principali viabilità dei centri abitati;
- rotatoria dell'incrocio via Trieste/Monte Pasubio/Cuso.

### **Norme Tecniche Operative**

Con la Quarta Variante al P.I. verranno apportati alcuni aggiornamenti alle N.T.O. necessari per una migliore interpretazione delle stesse e per adeguarlo alle definizioni contenute nel nuovo Regolamento Edilizio.

### **Nuovo Regolamento Edilizio**

Con la Quarta Variante al P.I. si procederà con l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio secondo lo schema di Regolamento Edilizio Tipo ( R.E.T.) approvato in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni

ed Autonomie Locali pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16/11/2016 n. 268 e dalla Delibera di Giunta Regionale Veneta n. 1896 del 22/11/2017.

### **Perequazione**

In base alle indicazioni della L.R. 11/2004 può definirsi:

#### **PEREQUAZIONE**

l'equa distribuzione dei diritti edificatori, riconosciuti dagli atti di pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni infrastrutturali connesse (opere di urbanizzazione), tra i proprietari degli immobili compresi in un determinato ambito di intervento; la perequazione viene attuata all'interno di una programmazione negoziata definendo i "comparti urbanistici" oggetto di trasformazione da realizzare unitariamente, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche dei singoli immobili ivi compresi; (art. 35 L.R. 11/04).

### **Accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004**

Con la Prima Variante al P.I. viene implementata l'azione di incentivare la stipula di accordi ai sensi dell'art. 6 L.R.11/2004 quale strumento preferenziale per l'attuazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico che il Comune, nei limiti delle proprie competenze, può assumere ai vari livelli della propria pianificazione. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui si riferisce ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso.

Una volta approvato, l'accordo determina:

- l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli obblighi assunti negli strumenti di pianificazione sott'ordinati ed in sede di rilascio dei successivi titoli edilizi;
- l'impegno per il privato alla realizzazione degli interventi e delle obbligazioni assunte in tempi certi.

Per la stipula degli accordi si confermano i "Criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica" di cui all'"Allegato A" del Documento del Sindaco approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 15 aprile 2015 che con il presente documento si intendono integralmente riconfermati .

### **Elaborati della Quarta Variante al P.I.**

Ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 11/2004 la Quarta Variante al Piano degli Interventi è formata da:

- 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;

- d)** 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) ;

## QUARTA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

### CRITERI E MODALITA' PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

( artt. 6, 17, 35 della L.R. 11/2004)

#### **Finalità**

Con il presente documento l'Amministrazione Comunale di Zanè intende esprimere dei criteri utili a guidare le relazioni che intercorreranno tra il privato cittadino/impresa e la Pubblica Amministrazione nella stesura della Quarta Variante al Piano degli Interventi relativamente alle seguenti tematiche:

- trasformazioni di aree a destinazione residenziale per soddisfare esigenze di carattere familiare;
- trasformazione di aree residenziali non a fini familiari;
- trasformazioni di aree ad uso diverso dal residenziale

Il P.A.T. assume come principio fondamentale della pianificazione urbanistica la perequazione urbanistica intesa come *“equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio”* e ne promuove l’attuazione con il Piano degli Interventi e successive varianti.

In tal senso tutte le aree di trasformazione urbanistica, indipendentemente dal loro grado di trasformazione, devono contribuire anche alla realizzazione della “città pubblica” in termini di cessione di aree a servizi, realizzazione di opere pubbliche, monetizzazione commisurate al valore della edificabilità concessa.

In tale principio ricadono anche le Aree Produttive che per effetto del PI e successive varianti possono essere riqualificate da zona industriale ed artigianale esistente in zone produttive “miste”, aperte all'insediamento di nuove attività economiche commerciali/direzionali .

#### **Valori economici di riferimento**

La quota perequativa è commisurata al “vantaggio economico” generato dalla trasformazione urbanistica concessa dal P.I. e successive varianti. Tale valore è definito come differenza tra il valore finale dell’area ( $V_f$ ) e quello iniziale ( $V_i$ ), prima della trasformazione urbanistica, determinati da idonea perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale anche sulla base ai disponibili storici valori riferiti alle imposte.

**Vantaggio economico = Valore finale ( $V_f$ ) - ( $V_i$ )**

#### **Quota perequativa**

La quota perequativa da corrispondere al Comune per la trasformazione urbanistica dell'area è **determinata nella percentuale del 33% del vantaggio economico generato.**

L'importo dovrà essere corrisposto al Comune con le seguenti modalità:

- **20% alla stipula dell'accordo tra Comune e soggetto privato;**
- **80% a saldo, al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato;**

## **Bonus per la trasformazione di aree residenziali a fini familiari o per l'adeguamento di aziende produttive insediate compatibili con la residenza**

Per esigenze abitative delle famiglie l'Amministrazione Comunale concede un Bonus per i primi 300 mc. che non saranno conteggiati ai fini del vantaggio economico da assoggettare alla quota perequativa. Tale agevolazione potrà essere concessa anche nel caso di trasformazioni di aree residenziali che consentano l'ampliamento, finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario ed al mantenimento dei livelli occupazionali, di attività produttive esistenti nel territorio compatibili con la residenza.

L'assegnazione del Bonus è condizionata all'assunzione per i beneficiari dei seguenti impegni, da inserire nell'accordo tra Comune e privato:

- di presentare la domanda per il rilascio del permesso di costruire entro il termine di 18 ( diciotto) mesi dalla data di efficacia della Quarta Variante al Piano degli Interventi ;
- di non vendere il fabbricato realizzato per 10 anni dalla data di agibilità;
- il nucleo familiare, a cui fa capo il richiedente, non deve essere proprietario di un'abitazione residenziale idonea al nucleo familiare stesso.

## **Tempi per la realizzazione di trasformazioni urbanistiche non agevolate**

Per la trasformazione di aree non interessate da Bonus il termine per presentare la domanda per il rilascio del permesso di costruire non potrà superare i 30 (trenta) mesi dalla data di esecutività della Quarta Variante al Piano degli Interventi.

Tali tempi, fatti salvi particolari accordi da stipulare, possono essere modificati, su domanda di parte, a giudizio esclusivo della P.A. per finalità di interesse pubblico.

## **Penale in caso di mancato rispetto degli accordi sottoscritti tra il Comune di Zanè ed i soggetti privati.**

A garanzia degli accordi pattuiti per la trasformazione urbanistica attuata con la Quarta Variante al Piano degli Interventi l'acconto da versare alla stipula dell'accordo tra il Comune ed il soggetto privato , o una sua percentuale viene considerata penale e non verrà restituita nel caso tali accordi non vengano rispettati.

Vengano stabilite le seguenti penali calcolate in percentuale sulla quota perequativa in base alla volumetria richiesta:

Volumetria richiesta - mc	Penale= Percentuale sulla quota perequativa da non restituire nel caso di mancato rispetto degli accordi pattuiti.
Fino a 2000	20%
Da 2001 fino a 5000	15%
Oltre 5000	10%

Tali percentuali , fatti salvi particolari accordi da stipulare , possono essere modificate , su domanda di parte , a giudizio esclusivo della P.A. per finalità di interesse pubblico.

## **Mancato rispetto delle clausole di accordo**

Il mancato rispetto da parte del privato delle clausole contenute nell'accordo comporta il decadimento dello stesso con la restituzione da parte dell'Ente delle somme versate (acconto e saldo) con esclusione della cauzione e di interessi e rivalutazioni di sorta.

Nel caso di mancato rispetto dei termini di presentazione della domanda per il rilascio del permesso di costruire, dei termini di vendita e di proprietà di abitazione residenziale idonea al nucleo familiare, per edifici realizzati per esigenze abitative che hanno usufruito del bonus, sarà richiesto il versamento dell'intera quota perequativa comprensiva del bonus inizialmente assegnato.

L'Ente in caso di decadimento dell'accordo potrà procedere alla nuova assegnazione del volume ad altri richiedenti tramite variante al PI.