

1. Premessa

Il Piano degli Interventi (PI) come stabilito dall'art. 17 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio (PATI), approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 410 del 12.04.2011, a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi del 28.12.2010.

La presente relazione illustra i contenuti e le fasi di redazione del nuovo strumento urbanistico del comune di Veronella, delineando i principi e le linee guida sulle quali si è fondata la stesura del piano.

Il PI si relazione al bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

Il primo P.I. del Comune di Veronella avvia il processo di aggiornamento degli strumenti urbanistici, e provvede ad operare una innovazione nella struttura normativa preesistente al fine di articolarla in modo coordinato con la disciplina del P.A.T.I.

Rispetto a questa situazione di transizione verso il nuovo Piano Regolatore Comunale, il P.I. è stato diviso in fasi; nella prima fase si è occupato prioritariamente di:

1. effettuare una conversione delle previsioni vigenti del P.R.G. in disciplina operativa del P.I.;
2. recepire o integrare nelle previsioni urbanistiche gli accordi pubblico-privato (art. 6, L.R. 11/04) sottoscritti dai soggetti promotori e relativamente ai quali il Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 in data 23/11/2011 ha espresso parere favorevole;
3. individuare interventi puntuali di modifica dello strumento generale previgente attraverso specifiche richieste dagli aventi titolo e considerati dall'Amministrazione Comunale necessari a soddisfare esigenze particolari e non più rinviabili di cittadini del Comune di Veronella.

Nella seconda fase il P.I. si è impegnato a:

1. disciplinare il Centro Storico e gli edifici di valore storico-culturale esterni al Centro Storico;
2. una sostanziale conferma dell'attuale suddivisione in zone territoriali omogenee, con parziale riclassificazione di alcuni tessuti insediativi a seguito di analisi urbanistica degli stessi;

3. recepire o integrare nelle previsioni urbanistiche gli accordi pubblico-privato (art. 6, L.R. 11/04) sottoscritti dai soggetti promotori e relativamente ai quali il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole;
4. individuare interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale proposti attraverso specifiche richieste dagli aventi titolo e necessari a soddisfare esigenze particolari e non più rinviabili, relativamente ai quali il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole.

Nella terza fase oggetto della presente relazione il P.I. provvede a:

1. recepire o integrare nelle previsioni urbanistiche gli accordi pubblico-privato (art. 6, L.R. 11/04) sottoscritti dai soggetti promotori e individuare interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale proposti attraverso specifiche richieste dagli aventi titolo e necessari a soddisfare esigenze particolari e non più rinviabili, relativamente ai quali il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole;
2. Rimodulare l'indice fondiario dell'attuale zona territoriale "B", a seguito delle osservazioni tardive presentate dai cittadini di Veronella.

Le previsioni d'insieme del Piano sono state presentate, valutate, discusse negli incontri tecnici con Giunta e Commissioni, e in sedute tematiche pubbliche effettuate prima e durante la redazione del P.I.

2. La cornice pianificatoria

Il presente Piano degli Interventi è lo strumento pianificatorio in attuazione del Piano di Assetto del Territorio e costituisce il nuovo piano regolatore comunale redatto ai sensi della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004.

Il presente piano si colloca in una cornice pianificatoria costituita da:

- a livello regionale dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) approvato con DGR n° 3359 del 30 dicembre 2010;
- a livello comunale è vigente il Piano Regolatore Generale approvato con DGR n° 827 del 19.02.1985 a cui ha fatto seguito la redazione di una variante generale approvata con D.G.R. n° 3686 del 13.10.1998; ai quali si aggiunge l'approvazione del I° Piano degli Interventi fase 1 approvato con D.C. comunale n 23 del 07/06/2012 e fase 2 approvato con D.C. comunale n 37 del 23/09/2013

3. Le fasi di formazione

La formazione del Piano degli Interventi 3 fase fa riferimento al documento programmatico predisposto dal Sindaco in cui sono stati evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi, illustrato nel corso del Consiglio Comunale poi deliberato con DCC n. 39 del 28/09/2012.

Il documento, preliminare al PI, ha delineato i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi (PI), al quale è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del Territorio, conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge urbanistica regionale (L.R.11/04) e dalle normative sovraordinate.

Il Piano degli Interventi viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale, a differenza del Piano Regolatore Generale (PRG) e del PAT stesso.

Questa terza stesura del Piano degli Interventi interviene solo sulla riformulazione dell'indice fondiario della zona "B" sistema insediativo residenziale attuale a seguito delle osservazioni tardive riferite alla seconda fase in cui è stata rivista la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b), con la conferma della precedente

suddivisione in zone territoriali omogenee, con parziale riclassificazione di alcuni tessuti insediativi a seguito di analisi urbanistica degli stessi.

4. Iter di approvazione

Entro otto giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale il piano viene depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

Copia del Piano approvato, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione. Quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune, il piano diventa efficace.

Il Piano degli Interventi ha validità di cinque anni, trascorsi i quali 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.

5. I contenuti del Piano degli Interventi

Il PI oggetto della presente Relazione illustrativa/dimensionamento sarà formato da:

- a. gli elaborati grafici a diverse scale;
 - Tav. 1/A CARTA DEI VINCOLI
 - Tav. 1/B CARTA DEI VINCOLI
 - Tav. 1/C CARTA DEI VINCOLI
 - Tav. 2/A CARTA DELLE ZONE TERRITORIALI
 - Tav. 2/B CARTA DELLE ZONE TERRITORIALI
 - Tav. 2/C CARTA DELLE ZONE TERRITORIALI
 - Tav. 3/A CARTA DELLE ZONE SIGNIFICATIVE
 - Tav. 3/B CARTA DELLE ZONE SIGNIFICATIVE
 - Tav. 3/C CARTA DELLE ZONE SIGNIFICATIVE
 - Tav. 3/D CARTA DELLE ZONE SIGNIFICATIVE
 - Tav. 3/E CARTA DELLE ZONE SIGNIFICATIVE
 - Tav. 7 NORME TECNICHE OPERATIVE.
 - Tav. 8 FASCICOLO DEGLI ACCORDI
 - Tav. 9 RELAZIONE PROGRAMMATICA – DIMENSIONAMENTO
 - All. 1 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA – RELAZIONE
 - All. 1.A VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- All. 1.B VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
SCHEDE DEGLI INTERVENTI
- ASSEVERAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

6. Elaborati del Piano degli Interventi

Nella I° fase del P.I. la *carta delle zone territoriali* ha recepito la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), in conformità alle previsioni del Piano di Assetto del Territorio.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei sono stati a loro volta suddivisi in zone territoriali omogenee, mantenendo la zonizzazione funzionale che era propria della pianificazione previgente, adeguando tuttavia determinate classificazioni al fine di rendere il PI interleggibile al PATI. Questa scelta venne dettata dall'esigenza di rendere lo strumento pianificatorio efficace nel minor tempo possibile nonché operare in una transizione più semplice il passaggio tra il PRG vigente ed il nuovo PI.

Nella II° fase di redazione del PI si è operato per aggiornare la zonizzazione funzionale, configurando le classificazioni al fine di rendere lo strumento pianificatorio più efficace e corrispondente alle nuove esigenze urbanistiche.

L'operazione è volta a garantire la stesura di una disciplina coerente al disposto dell'art. 17 della L.R. 11/04 attraverso le seguenti operazioni:

- suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b), con conferma parziale dell'attuale suddivisione in zone territoriali omogenee e riclassificazione di alcuni tessuti insediativi a seguito di analisi urbanistica degli stessi;
- individuazione di zone perequazione urbanistica in particolare per l'applicazione degli accordi pubblico privato;
- individuazione degli interventi edilizi puntuali con l'applicazione degli accordi pubblico privato (volumi puntuali di nuova costruzione/ampliamento ad uso residenziale);
- definizione della disciplina relativa al Centro Storico e per gli edifici di valore storico-culturale esterni al Centro Storico in coerenza con le disposizioni del P.A.T.I.

In questa terza fase di redazione del PI è stato aggiornato il dimensionamento della zonizzazione "B" in risposta alle osservazioni dei cittadini, alla seconda fase del P.I. giunte fuori termine, in questo modo si è reso lo strumento pianificatorio più efficace e corrispondente alle esigenze urbanistiche.

L'operazione è stata integrata con l'individuazione di zone perequazione urbanistica in particolare per l'applicazione degli accordi pubblico privato e l'individuazione degli interventi edilizi puntuali con l'applicazione degli accordi pubblico privato (volumi puntuali di nuova costruzione/ampliamento ad uso residenziale);

Gli elementi più significativi presenti nella Carta delle zone territoriali e nella carta dei vincoli e della pianificazione territoriale vengono rappresentate nell'elaborato "Zone Significative" il quale viene redatto in scala 1:2000 per le aree interessanti i nuclei insediativi principali del comune (capoluogo e frazioni).

In questo elaborato sono inoltre presenti gli aggiornamenti alle indicazioni relative alle capacità insediative relative alle singole zone territoriali omogenee, sulla scorta delle indicazioni e delle prescrizioni presenti nella normativa di piano.

Costituiscono parte integrante del piano le **proposte** relative agli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Tali elaborati hanno lo scopo di regolare l'attuazione degli ambiti che sono oggetto di accordo e che saranno sottoposti a specifica convenzione.

Ogni convenzione riporta le indicazioni relative ai parametri urbanistici ed agli indici edificatori ammissibili nell'area, con le destinazioni d'uso ivi ammissibili, ai sensi e per gli effetti degli accordi siglati tra l'amministrazione comunale ed i soggetti privati in sede di redazione del Piano degli Interventi.

Di fatto l'attuazione dei suddetti accordi costituisce l'unica componente di carico insediativo aggiuntivo del piano.

Le **Norme Tecniche Operative**, in questa terza fase del P.I. riportano come unica modifica l'adeguamento dell'indice fondiario della zona "B".

Tutte le informazioni utili alla redazione del Piano degli Interventi, nonché le informazioni contenute negli elaborati di piano, sono contenute in **una banca dati alfa-numerica e vettoriale** che sarà completata con la terza fase del P.I..

Completa il quadro della documentazione allegata al Piano degli Interventi il regolamento edilizio già vigente alla data di adozione del piano.

7. Tempistiche

Il Piano degli Interventi del comune di Veronella vede la sua completa redazione in più fasi temporali:

- una prima fase in cui sono state sviluppate le tematiche utili a mettere lo strumento pianificatorio previgente nelle condizioni tali da divenire esecutivo in tempi ristretti;
- una seconda fase relativa all'aggiornamento della trattazione disciplinare dei Centri Storici, nuova Zonizzazione, "Prontuario per la Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale", nonché la trattazione di ulteriori manifestazioni di interesse/accordi pubblico-privato e risoluzione di problematiche di carattere gestionale.
- una terza fase che darà completa attuazione alle tematiche di competenza del PI con la trattazione del territorio aperto, con il monitoraggio della VAS, nonché la trattazione di ulteriori manifestazioni di interesse/accordi pubblico-privato, oltre che la definizione attuativa delle azioni previste dal P.A.T.I. negli A.T.O. del Sistema Ambientale, Paesaggistico e del Sistema Insediativo nel rispetto degli obiettivi generali del P.A.T.I.

8. Il dimensionamento

Il Piano di Assetto del Territorio definisce i limiti fondamentali del dimensionamento: le quantità aggiuntive relative ai nuovi abitanti teorici insediabili (le nuove volumetrie) e la quantità di Superficie Agricola Utilizzata destinabile alla trasformazione ad usi non agricoli.

Il carico insediativo definito dal Piano degli Interventi si colloca all'interno dei limiti definiti dal Piano di Assetto del Territorio. Ad ogni modo, così come definito dal PATI stesso, il P.I. può prevedere una variazione della capacità insediativa dell'A.T.O. fino al massimo del 10% e tale quantità può essere trasferita in altre A.T.O. e comunque nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del Piano.

Il PI in questa terza fase definisce il carico insediativo in relazione a quanto contenuto nello strumento urbanistico previgente (1° e 2° Piano degli Interventi) con la semplice aggiunta del carico insediativo legato all'attuazione degli accordi sottoscritti e come esemplificato nelle successive tabelle di

“VERIFICA DIMENSIONAMENTO PER ATO”.

“VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA”.

VERIFICA DIMENSIONAMENTO PER ATO								
RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA DEL P.I. 3° FASE								
ATO	AMBITO	Abitanti residenti	P.A.T.I.			P.I.		
			Abitanti aggiuntivi	TOTALE Abitanti	Volume complessivo aggiuntivo	Abitanti aggiuntivi	TOTALE Abitanti	Volume complessivo aggiuntivo
		ab.	ab.	ab.	mc	ab.	ab.	mc
1°	Zerpa Desmontà	146	42	188	6.300	27	173	4.528
2°	Veronella Alta	391	113	504	16.950	0	391	0
3°	S.Gregorio	2.163	1.016	3.179	152.400	192	2.355	29.220
4°	Capoluogo	1.097	629	1.726	94.350	15	1.112	2.320
5°	Miega Giavone	283	133	416	19.950	10	293	1.540
6°	Produttivo Veronella	84	25	109	3.750	17	101	2.520
TOTALE		4.164	1.958	6.122	293.700	261	4.425	39.985

9. Superficie agricola utilizzata

Con il PATI si è determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Veronella, la quantità di SAU trasformabile in dieci anni ammonta a 241.516 mq. a partire dall'anno 2010.

Tuttavia, nel calcolo successivo, secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle NTA del PATI, non concorrono al consumo di superficie:

- le aree già inserite nel PRG con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- gli ambiti di edificazione diffusa;
- le aree disciplinate per le attività produttive in zona impropria;
- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04;

I nuovi interventi previsti dal PI che determinano un consumo di SAU, sono riportati nella tabella seguente:

SUPERFICIE MASSIMA DISPONIBILE	mq	241.516
SUPERFICIE UTILIZZATA per gli accordi (1+2+6+8+9+11+12+13+14+15+16+17+18+21+ 22+23+24+25+28)	<u>mq</u>	<u>35.994</u>
<u>SUPERFICIE A SAU RIMANENTE</u>	mq	<u>205.522</u>