COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

PROVINCIA DI ROVIGO

P.I. 2023

Variante parziale/puntuale n. 2 al Piano degli interventi (P.I.)

All.01 RELAZIONE PROGRAMMATICA

L SINDACO:
Natale Pigaiani

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:
Natale Pigaiani

.

TECNICO INCARICATO:
Arch. Lino De Battisti

DATA: marzo 2023

Adottato in Consiglio comunale
In data…**28/03/2023**…delibera n…**2**…
Approvato in Consiglio comunale
In data…….delibera n……..

1 PREMESSA

La Legge Regionale 23 aprile 2004 n° 11 “Norme per il governo del territorio” con i relativi atti di indirizzo, ha avviato un radicale processo di cambiamento e di innovazione che riguarda sia le modalità e le procedure della pianificazione del territorio, sia le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche-territoriali. Detta legge prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che si sostituisce al Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985, separandolo in due momenti – il piano di assetto del territorio (PAT) e il piano degli interventi (PI).
Il Piano Regolatore Comunale, dunque, si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.) “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 (P.A.T.), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- Piano degli Interventi (P.I.), “strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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).

La presente Variante n.2 al Piano degli Interventi (P.I.), attua il Piano di Assetto del Territorio Comunale ratificato con Delibera di Giunta Regionale n. 396 del 28.03.2017.

2 IL PIANO DEGLI INTERVENTI

2.1 La procedura

Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il 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).
Le fasi di approvazione sono regolamentate dall’art. 18 della L.R. 11/04:

1. *Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.*
2. *Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]*
3. *Entro otto giorni dall’adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]*
4. *Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
5. *Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
6. *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell’albo pretorio del comune.*
7. *Decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all’esproprio […]*

2.2 Gli obiettivi

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T., il P.I. è finalizzato a conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;

c) salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
d) difesa dai rischi idrogeologici.

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico, di produrre un Documento del Sindaco che stabilisca gli obiettivi della nuova pianificazione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04.

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico, che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi; è, cioè, lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione del Piano degli Interventi in coerenza con il P.A.T.

Con detto documento e la relativa illustrazione al Consiglio Comunale avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 01.03.2023, l'Amministrazione dà formale avvio alla procedura di approvazione del Piano a cui seguirà la stesura del progetto, che terrà conto delle attività di partecipazione e di consultazione già effettuate, nell'ambito del progetto di P.A.T., con i soggetti istituzionali (Regione, Provincia, Comuni limitrofi, ULSS, Consorzio di Bonifica, ecc.), con le Associazioni delle categorie economiche e con la cittadinanza.

Di seguito si esplicitano i principali contenuti del Documento programmatico (Documento del Sindaco) del PI sulla base di previsioni quinquennali, riguardano quanto previsto dall'art. 17 L.R. 11/04:

a) Recepimento dei programmi complessi a mezzo di accordi pubblico privati ai sensi della L.R. 11/2004 art. 6 con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi si possono concludere per interventi di nuova trasformazione, di riorganizzazione urbanistica. Saranno formalizzati in una convenzione con relativo interesse pubblico e recepimento nella variante al PI;
b) Accoglimento delle manifestazioni di interesse che consentano di modificare lo strumento urbanistico sia puntualmente nell'urbanizzazione consolidata che a mezzo di espansioni assoggettate ad accordi pubblico privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04;
c) Verifica con eventuale valorizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico o privati con destinazione di interesse pubblico;
d) Definizione delle zone di espansione assoggettate a piani urbanistici attuativi (PUA) o interventi unitari coerentemente con le linee preferenziali di sviluppo a destinazione residenziale/direzionale/commerciale e produttiva;
e) Richiesta di completamento e riperimetrazione dell'urbanizzazione consolidata (zone residenziali A-B-C), le richieste di intervento nella urbanizzazione consolidata riguardano ambiti già regolati dallo strumento urbanistico e consentiranno la costruzione di nuove costruzioni o ampliamento dell'edificato esistente;
f) Accoglimento manifestazioni di interesse relative al declassamento di aree edificabili in aree senza potenzialità edificatorie;
g) Accoglimento di manifestazioni di interesse per riclassificazione di aree destinate a servizi (verde, parcheggio, ecc.) non più reiterabili in destinazioni ad uso privato;
h) Richieste di riproposizioni di aree previste dallo strumento urbanistico decadute (art. 33 L.R. 11/04);
i) Accoglimento di manifestazioni relative ad interventi puntuali:
    a) edifici agricoli non più funzionali al fondo agricolo con cambi di destinazione compatibili con la zona agricola;
    b) attività produttive in zona impropria;
    c) verifica dei manufatti in zona agricola o residenziale con grado di protezione;
j) Accoglimento di manifestazioni di interesse per l'inserimento negli ambiti dell'edificazione diffusa (nuclei residenziali in ambito agricolo) con possibilità di richieste di ampliamenti e nuovi volumi residenziali in lotti liberi e/o cambi di destinazioni d'uso compatibili;
k) Accoglimento di manifestazioni di interesse puntuali che non alterino l'assetto strutturale del vigente strumento urbanistico e siano compatibili con le strategie del PAT;
l) Variazione delle vigenti norme di attuazione del PRG/PAT con adeguamento a norme sovracomunali;

I contenuti della variante parziale n. 2 al Piano degli interventi, potranno essere attuati anche per più fasi operative distinte e per i diversi tematismi previsti dalla L.R. 11/04 art. 17, anche a mezzo di varianti specifiche diversificate.
La presente variante n. 2 è parziale e puntuale è non contempla tutti i tematismi previsti dall'art. 17 della L.R. 11/04 e contemplati dal predetto Documento del Sindaco.
Detta soluzione è stata indotta dal recepimento delle manifestazioni di interesse presentate dai Cittadini è da di normative a carattere sovracomunale e dal PAT approvato.
Alcune manifestazioni di interesse non sono state inserite, in quanto prevedono un contributo straordinario (perequazione/compensazione), come da apposita delibera di C.C.. Dette manifestazioni verranno esaminate con una successiva variante al PI (n. 3).

2.3 La concertazione

La nuova Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi collegati alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti.
L'art. 18 comma 2 della L.R. 11/04 prevede che prima dell'adozione venga fatta una riunione di concertazione e partecipazione con Enti pubblici ed Associazioni economiche e sociali portatori di interessi eventualmente interessati. Detta riunione, in cui è stato illustrato la proposta di Piano, è stata fatta il giorno 15 dicembre 2022.

In detta riunione non sono emersi elementi tali da dover modificare e/integrare la proposta della variante n. 2 al PI. Si allega l'elenco degli Enti ed Associazioni invitati.

Alla Provincia di Rovigo Servizio Pianificazione Territoriale Via L. Ricchieri detto Celio, 10 45100 Rovigo PEC: ufficio.archivio@pec.provincia.rovigo.it
Al Genio Civile di Rovigo Via della Pace, 1/d 45100 Rovigo PEC: geniocivilero@pec.regione.veneto.it
Alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici Piazza San Fermo, 3/A 37121 Verona (VR) PEC: sabap-vr@pec.cultura.gov.it
Al Dipartimento Arpav di Rovigo Viale Porta Po, 87 45100 Rovigo PEC: dapro@pec.arpav.it
All'Azienda ULSS N. 5 Polesana di Rovigo Cittadella Socio-Sanitaria Viale Tre Martiri 89 45100 Rovigo PEC: protocollo.aulss5@pecveneto.it
Al Consorzio di Bonifica Adige Po Piazza Garibaldi, 8 45100 Rovigo PEC: consorzio@pec.adigepo.it
Al Corpo Forestale dello Stato Via Silvestri, 10 45100 Rovigo PEC: cp.rovigo@pec.corpoforestale.it
Alla Regione Veneto Direzione Difesa del Suolo U.O. Servizi Forestali Calle Priuli – Cannaregio, 99 30121 Venezia PEC: difesasuolo@pec.regione.veneto.it

All'Istituto Regionale Ville Venete Fondamenta Santa Lucia – Cannaregio, 23 30121 - Venezia PEC: villevenete@pecveneto.it
COMUNI CONFINANTI
Alla Camera di Commercio I.A.A. Piazza Garibaldi, 6 45100 Rovigo PEC: cciaadl@legalmail.it
Al Collegio dei Geometri di Rovigo Via Miani, 33 45100 Rovigo PEC: collegio.rovigo@geopec.it
All' Ordine Provinciale degli Architetti di Rovigo Via E. Toti, 36 45100 Rovigo PEC: archrovigo@pec.aruba.it
All' Ordine Provinciale degli Ingegneri di Rovigo Via L. Baruchello, 6/6 45100 Rovigo PEC: ordine.rovigo@ingpec.eu
All' Ordine Provinciale degli Agronomi e Forestali di Rovigo Viale Porta Adige, 45/G 45100 Rovigo PEC: protocollo.odaf.rovigo@conafpec.it
All' Ordine dei Geologi del Veneto Riviera XX Settembre, 23 30171 Mestre (VE) PEC: geologiveneto@pec.epap.it
All'Associazione Polesana Coltivatori Diretti della Provincia di Rovigo Via A. Mario, 19 45100 Rovigo PEC: associazionepolesanacoldiretti@pec.coldiretti.it
Alla Confagricoltura della Provincia di Rovigo Piazza Duomo, 2 45100 Rovigo PEC: ro.sede@confagricoltura.legalmail.it
Alla Confartigianato della Provincia di Rovigo Via A. Bonatti, 20 45100 Rovigo Email: info@confartigianatopolesine.it
Alla Confesercenti della Provincia di Rovigo Via Della Costituzione, 4/D 45100 Rovigo Email: confesercentivero@pec.confinrete.it
Alla Confindustria della Provincia di Rovigo Via A. Casalini, 1 45100 Rovigo Email: info.ro@confindustria-vero.it

3 L'URBANISTICA PARTECIPATA

3.1 Concertazione e partecipazione

Il Piano degli Interventi contiene la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione il P.I. è essere pensato come uno strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal P.A.T., individui le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza. Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano.

3.2 Gli strumenti normativi: accordi pubblico – privato (art. 6 L.R. 11/04)

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

a) l'Amministrazione Comunale rende noto, attraverso un avviso pubblico la possibilità di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico;
b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo;
c) l'Amministrazione Comunale raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
d) le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante dello strumento urbanistico.

I progetti di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano pluriennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

4 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T. approvato e degli strumenti di pianificazione sovraordinata, individua gli interventi di tutela e valorizzazione e disciplina gli usi e le modalità di intervento sul territorio. In particolare il Piano degli Interventi, assieme al Piano di Assetto del Territorio, deve coordinarsi con due strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata: il P.T.R.C. della Regione Veneto approvato Delibera di Consiglio Regionale n.62 del 30 giugno 202 ed il P.T.C.P. della Provincia di Rovigo (approvato con D.G.R. n. 683 del 17 aprile 2012 e pubblicata sul B.U.R. n. 39 del 22/05/2012).

5 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Giacciano con Baruchella è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato attraverso Conferenza di Servizi congiunta tra Comune, Provincia e Regione il 25.06.2015 e ratificato dalla Regione Veneto. La Delibera di ratifica della Giunta Regionale n. 396 in data 28.03.2017 è stata pubblicata il 18.04.2017 nel Bollettino Ufficiale della Regionale n.38 e conseguentemente il P.A.T. è entrato in vigore il giorno 04.05.2017, ed il PRG vigente ha acquisito il valore e l'efficacia di primo Piano degli Interventi (P.I.), ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della L.R.11/2004.
Successivamente a tale data il Comune di Giacciano con Baruchella ha provveduto ad approvare la Variante 1 al Piano degli Interventi ("Varianti Verdi"), giusta deliberazione di Consiglio Comunale n.ro 23 del 12.07.2018.
Con delibera di C.C. n. 29 del 29.12.2020 è stata approvata la variante al PAT in recepimento stato a quanto approvato dalla Regione Veneto con DGR n. 668/18 che ha determinato la superficie massima consumabile fino al 2050. In detta variante al PAT, redatta ai sensi della L.R. 14/17 (contenimento del consumo del suolo), sono stati delimitati gli ambiti di urbanizzazione consolidata, precisando che la superficie consumabile è di Ha.6,79. Detta superficie è stata normata con l'art. 51 bis delle NTA del PAT.

6 STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE

Come si avrà in seguito modo di illustrare, questa seconda Variante al Piano degli Interventi del Comune di Giacciano con Baruchella, si configura come una "variante di assestamento" del P.R.G. vigente (che – come noto - con l'approvazione del acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le parti compatibili con il P.A.T..", ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 11/2004) che non "stravolge" i criteri informatori del P.R.G. vigente, quanto razionalizzarne i contenuti in attuazione delle disposizioni contenute nel P.A.T., dando nel contempo risposta alle esigenze dei cittadini e degli operatori economici locali che nel frattempo si sono evidenziate nell'intento di governare, in modo sicuramente più efficace di quanto è stato sinora possibile fare, gli effetti delle scelte in esso contenute in particolare per quanto riguarda gli insediamenti residenziali ed i relativi servizi.

Si premette che per l'elaborazione della seconda variante al P.I. si è fatto riferimento agli obiettivi indicati della relazione del P.A.T., che di seguito si elencano

a) difesa del suolo e dall'ambiente,
b) difesa dei centri storici,
c) valutazione degli ambiti residenziali in relazione alle nuove esigenze abitative,
d) individuazione degli ambiti di intervento ove procedere con piani attuativi sia a destinazione residenziale che produttivi;
e) riqualificazione dell'insediato urbano,
f) riqualificazione delle aree produttive,
g) riorganizzazione del sistema della mobilità.

Si è partiti quindi dall'analisi delle strategie del P.A.T. demandate dalle Norme Tecniche al Piano degli Interventi, ed all'analisi degli interventi puntuali demandati al PI ed individuati nelle tavole progettuali, con particolare riferimento alle tav. n°1 – pianificazione e vincoli – e della tav. n°4 – trasformabilità.
In particolare si sono valutate le scelte strategiche relative ai sevizi e alle infrastrutture, e ci si rapporterà con il programma pluriennale delle oo.pp. ed i relativi bilanci pluriennali comunali, nonché con gli eventuali Piani di Settore esistenti, Piani Urbanistici Attuativi vigenti, programmati, attuati o in corso di attuazione, al fine di consentire una programmazione coerente con le strategie assunte dal P.A.T.I.
Da ultimo, a seguito dell'entrata in vigore della nuova Legge Regionale 6 giugno 2017 n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", si è proceduto alla verifica della coerenza con la Variante al P.A.T. di adeguamento (di cui all'art. 14 della stessa legge regionale).

7 PROGRAMMA OPERATIVO

Fermo restando che allo stato attuale il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Giacciano con Baruchella riveste, come definito dalla nuova legge, "il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.", l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dare avvio alla predisposizione del Piano degli Interventi, finalizzato all'attuazione dello scenario di assetto del territorio delineato dal P.A.T., per parti omogenee di territorio e/o per temi, sempre nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni, direttive ed obiettivi definiti dallo strumento strutturale.
Il Piano degli Interventi, da predisporsi nel corso del mandato di questa Amministrazione Comunale, anche attraverso più fasi o tematismi specifici, troverà attuazione attraverso i seguenti tematismi:

- sovrapposizione del PRG vigente strutturato per la verifica di coerenza tra l'urbanizzazione attuata rispetto alla previsione della urbanizzazione consolidata e diffusa prevista dal P.A.T.I comprese le strategie, tutele e vincoli;
- individuazione ed il raffronto tra le attuali zone residenziali del PRG e le aree di **urbanizzazione diffusa** mediante eventuale riperimetrazione delle ZTO individuate come ambiti dal P.A.T., al fine di normare l'esistente ed individuare nuovi volumi predeterminati;

- recepire gli **interventi puntuali** di edificazione/ampliamento ad uso residenziale, proposti attraverso specifiche richieste dagli aventi titolo in ambiti marginali di aree edificate e già dotati e autonomamente serviti da urbanizzazioni e reti tecnologiche pubbliche **(urbanizzazione consolidata)** mediante riperimetrazione delle ZTO ed ulteriori nuove manifestazioni di interesse riguardanti anche interventi posti all'interno della stessa urbanizzazione consolidata;
- recepire le manifestazioni di interesse relative allo **stralcio di aree ora edificabili** nel vigente PRG/PI al fine di riclassificarle in ambito agricolo;
- verificare la **dotazione dei servizi** complessiva anche alla luce dei nuovi parametri relativi agli standard minimi relativi agli abitanti teorici insediabili e di quanto previsto nella suddetta prima variante al PI, stabilendo gli interventi necessari per raggiungere lo standard dimensionale e qualitativo adeguato alla domanda esistente e potenziale;
- istituire il **Registro elettronico dei crediti edilizi;** viene previsto il sistema tecnico/amministrativo che garantisce la gestione di tale nuovo istituto normativo conformemente ai criteri generali ed alla disciplina di cui alle L.R. 11/2004, 14/2017 e 14/2019;
- redigere il **Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale**, coerentemente con le vigenti norme in materia del PRG;
- **adeguare le NTO** con:
    - il recepimento delle nuove disposizioni di legge e dei necessari adeguamenti dovuti anche alla realizzazione operativa delle fasi che precedono;
    - la revisione e semplificazione della normativa edificatoria, in armonia con le norme del P.A.T. approvato;
    - l'inserimento di modifiche regolamentari di cui è stata evidenziata la necessità anche in fase istruttoria delle disposizioni stesse;
    - il recepimento delle decisioni comunali in materia di programmazione dei piani di settore.
    - la predisposizione di uno schema di convenzione tipo per i nuovi P.U.A.;

8 PROGRAMMAZIONE TEMPORALE

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano.
Oltre ad essa restano comunque salde alcune regole, in parte previgenti, che il P.I. rispetta:

a) dalla data dell'adozione del P.I., fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni;
b) l'approvazione del P.I. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;
c) i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

La novità più rilevante rispetto al P.R.G. è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. 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. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04. Alcune varianti proposte prendono atto della decadenza di dette aree di espansione riclassificandole in zone "E" Agricole.

9 VARIANTI PUNTUALI ALLA VARIANTE N. 2 AL PI

Sostanzialmente la variante al PI n. 2, oltre all'allineamento con le prescrizioni del PAT, delle Leggi sovraordinate e alla variante n. 1 (variante verde), recepisce le manifestazioni di interesse proposte dai privati. Le manifestazioni pervenute sono state 17di cui: n. 10 accolte , n. 6 saranno valutate con la variante n. 3 in quanto oggetto di contributo straordinario e n. 1 ritirata. Di seguito sinteticamente sono descritte le manifestazioni accolte.

1. rettifiche planimetriche causate dalla sovrapposizione di diverse basi cartografiche: il PRG era stato redatto su base cartografica non aggiornata, la presente variante, conformemente agli atti di indirizzo regionali su carta tecnica Regionale numerica. Detta sovrapposizione ha comportato lievi disallineamenti delle zone omogenee territoriali rispetto alle proprietà catastali con conseguenti rettifiche di incongruenze marginali delle destinazioni d'uso dello stato di fatto con le previsioni del PRG;
2. modifiche di zone con previsioni di strumenti urbanistici preventivi (C2 residenziale di espansione), in zone di completamento (B o C1), in quanto aree di piccole dimensioni consolidate, già dotate delle principali opere di urbanizzazione primarie;
3. riclassificazione di una piccola area esistente consolidata con destinazione terziaria esistente confermate (D4bis) a destinazione residenziale di completamento;
4. riclassificazioni di piccole aree con edifici esistenti con destinazione di zona del vigente PRG a centro storico a destinazioni residenziali di completamento, detti edifici non rivestono caratteristiche tipologiche/ambientali consone con la destinazione di zona vigente a centro storico.
5. riperimetrazione di una zona NRA (nuclei di edificazione diffusa) ex E4 nel PRG e diffusa nel PAT per comprendere area di proprietà;
6. riclassificazione di area agricola E" in zona produttiva "D FER" con destinazione specificatamente destinata ad impianti per la produzione di energia da fondi rinnovabile, considerati dall'art. 12 comma 1 del D.Lgs 387/03 opere di pubblica utilità indifferibili e urgenti, soggetta ad accordo negoziale tra pubblico e privato;
7. riclassificazione di un'area di proprietà del comunale di mq. 4.370 da zona agricola a zona residenziale di espansione (C2) soggetta a strumento urbanistico preventivo;
8. riclassificazione di un'area da zona agricola di mq. 2450 in zona residenziale di completamento estensiva C1, consolidata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primarie,
9. modifica delle NTO per adeguarle alle prescrizioni del PAT a Leggi sovraordinate, e per accogliere manifestazioni di interesse puntuali a carattere normativo;
10. istituzione del Registro elettronico dei crediti Edilizi (RECRED).

10 TABELLA CON ELENCO VARIANTI PROPOSTE

La presente tabella elenca le manifestazioni di interesse presentate, vi è una sintesi della richiesta con un parere tecnico e la superficie di aree e volumi aggiunti o stralciati ed al PRG/PI vigente. Alcune manifestazioni di interesse non sono state inserite, in quanto prevedono un contributo straordinario (perequazione/compensazione), come da apposita delibera di C.C.. Dette manifestazioni verranno esaminate con una successiva variante al PI (n. 3).

N	NOMINATIVO	OGGETTO SINTETICO RICHIESTA	PARERE TECNICO PREVENTIVO	CONSUMO DI SUOLO -MQ…… +MQ……	DIMENSIONAMENTO -MC…… +MC……
1		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA CENTRO STORICO A/1 CONSOLIDATA A ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE B/2	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE LOTTO CON FABBRICATO	NON CONSUMA SUOLO	
2		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA AGRICOLA "E" A ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "B"	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE A ZTO "C/2/ DI ESPANSIONE PEREQUAZIONE/CONTRIBUTO STRAODINARIO (VAR 3 PI)		
3		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA AGRICOLA "E" A ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "B"	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE A ZTO "C/2 DI ESPANSIONE PEREQUAZIONE/CONTRIBUTO STRAODINARIO (VAR 3 PI)		
4		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA AGRICOLA "E" A ZONA "D" COMMERCIALE	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE A ZTO " D" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE PEREQUAZIONE/CONTRIBUTO STRAODINARIO (VAR 3 PI)		
5		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA AGRICOLA "E" A ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "B"	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE CON RICLASSIFICAZIONE IN ZONA C1 ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO DOTATA DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE	CONSUMA SUOLO + MQ. 2.450	+ MC. 2.450
6		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA AGRICOLA "E" A ZONA RESIDENZIALE DI RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C/2"	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE PEREQUAZIONE/CONTRIBUTO STRAODINARIO (VAR 3 PI)		
7		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA RESIDENZIALE "C2" A ZONA DI COMPLETAMENTO "B"	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE CON RICLASSIFICAZIONE IN ZONA C1 ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA E DOTATA DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE	NON CONSUMA SUOLO	
8		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA AGRICOLA "E" A ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "B"	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE A ZTO "C/2 DI ESPANSIONE PEREQUAZIONE/CONTRIBUTO STRAODINARIO (VAR. 3 PI)		
9		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA PRODUTTIVA D4BIS A ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "B2"	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE DA ZONA PRODUTTIVA D4BIS (ATTIVITA' TERZIARIE CONFERMATE) A ZONA "C1" ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA DOTATA DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE	NON CONSUMA SUOLO	

10		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA RESIDENZIALE "C2" A ZONA DI COMPLETAMENTO "B"	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE CON RICLASSIFICAZIONE IN ZONA C1 ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATA E DOTATA DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE	NON CONSUMA SUOLO	
11		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA AGRICOLA "E" A ZONA RESIDENZIALE DI RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C/2"	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE A ZTO "C/2 PEREQUAZIONE/CONTRIBUTO STRAODINARIO (VAR.3)		
12		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA CENTRO STORICO "A" A ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "B/2".	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE LOTTO CON FABBRICATO	NON CONSUMA SUOLO	
13		RICLASSIFICAZIONE DA ZONA AGRICOLA "E2" A ZONA "NRA" NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE AMPLIAMENTO FUNZIONALE DI UNA ZONA NRA ESISTENTE	NON CONSUMA SUOLO	.
		RICLASSIFICAZIONE AREA DA AGRICOLA "E" A ZONA PRODUTTIVA D -FER	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE A DESTINAZIONE SPECIFICATAMENTE FER RITIRATA		
14		RICLASSIFICAZIONE AREA DA AGRICOLA "E" A ZONA PRODUTTIVA D -FER	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE ZONA "D" A DESTINAZIONE SPECIFICATAMENTE "FER" IMPIANTI DA FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE	NON CONSUMA SUOLO COMBINATO DISPOSTO TRA ART. 2 L.R. 17/2022- ART. 2 COMMA 1 LETT. E L.R. 14/17- ART. 12 COMMA 1 D.LGS 387/03 (opera di pubblica utilità indifferibili e urgenti)	
15	COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA	RICLASSIFICAZIONE AREA DA AGRICOLA "E" A ZONA RESIDENZIALE "C2" DI ESPANSIONE	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO PREVENTIVO	CONSUMA SUOLO + MQ. 4370	+ MC. 4.807
16	COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA	RICLASSIFICAZIONE DA ZONA A SERVIZI "F2" A VERDE PRIVATO	TECNICAMENTE ACCOGLIBILE	NON CONSUMA SUOLO	

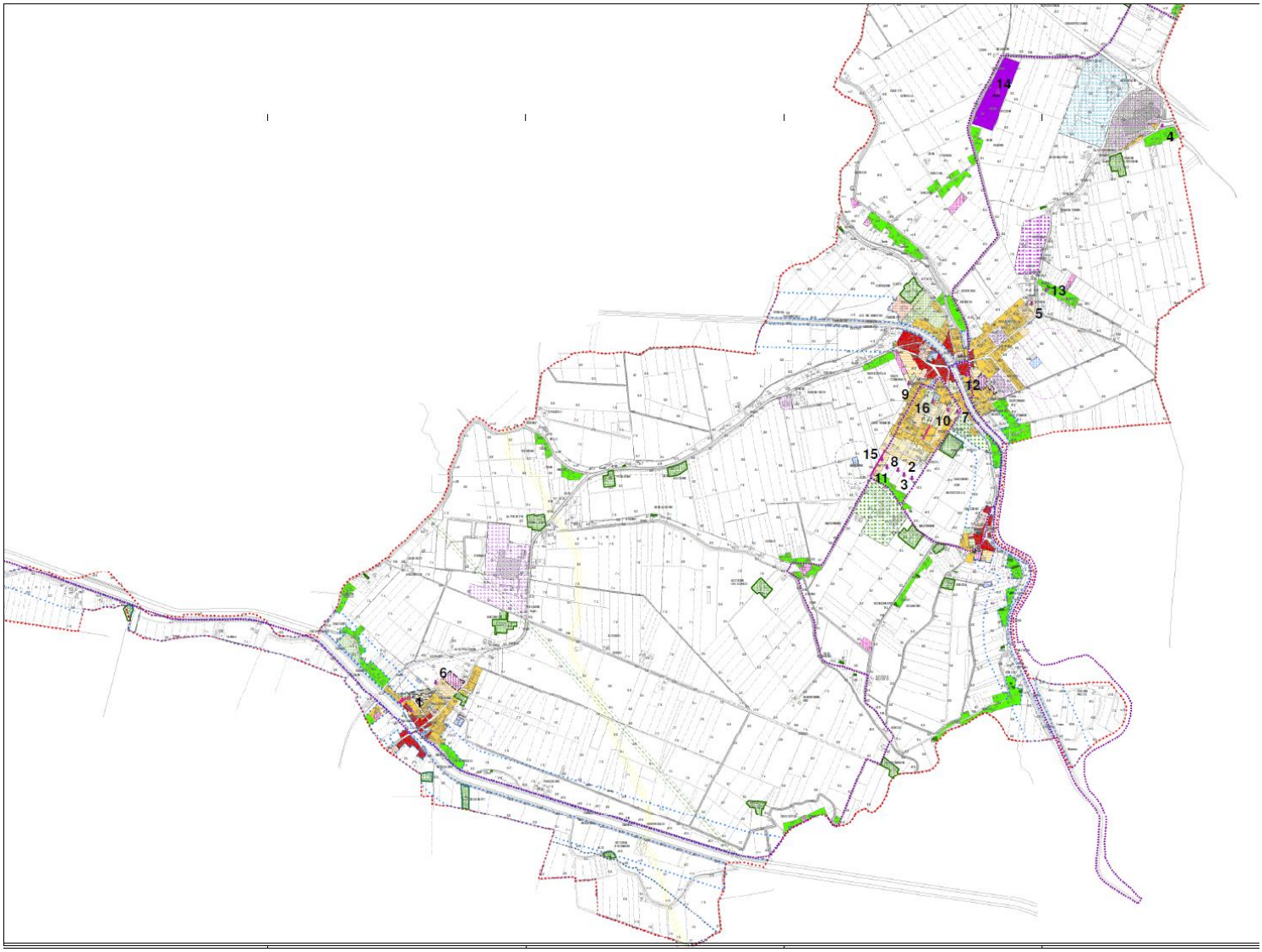
Variazione del dimensionamento della variante n. 1 al PI (variante verde)
stralciati mq. 8.900 di aree residenziali;
stralciati mq. 14.600 di aree produttive.

Si riporta un riepilogo dei dati derivanti dalle varianti accolte che comportano una variazione del carico insediativo a carattere residenziale:

superficie aggiunta rispetto alla previsione del vigente PI (var. 1)	mq. 6.820
volume aggiunto rispetto alla previsione del vigente PI (var.1)	mc. 7.257

11 INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA PUNTUALE DELLE VARIANTI NEL PI

La sottoelencata tavola individua numericamente le varianti rispetto al PRG/PI di cui alla sopracitata tabella.



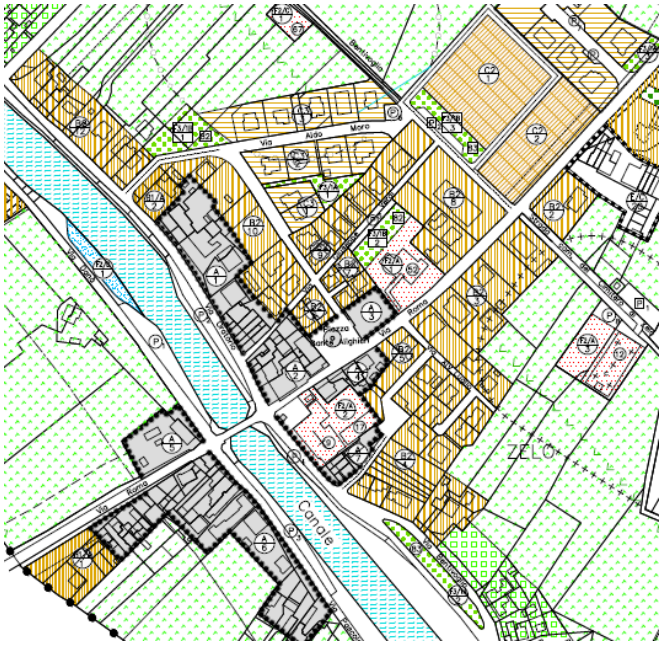
12 INDIVIDUAZIONE PUNTUALE DELLE VARIANTI

Non sono rappresentate la varianti che non comportano modifiche cartografiche e le varianti che saranno oggetto di valutazione con la variante al PI n. 3

Variante n. 1 :
Oggetto sintetico della proposta: riclassificazione di un lotto con fabbricato in zona centro storico A/1 consolidata a zona residenziale di completamento B/2

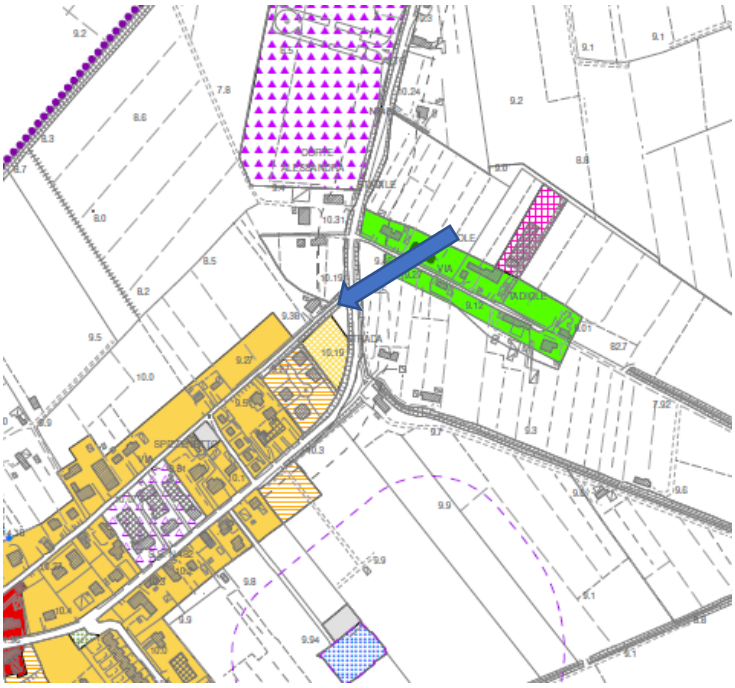
Stato di variante

stato vigente

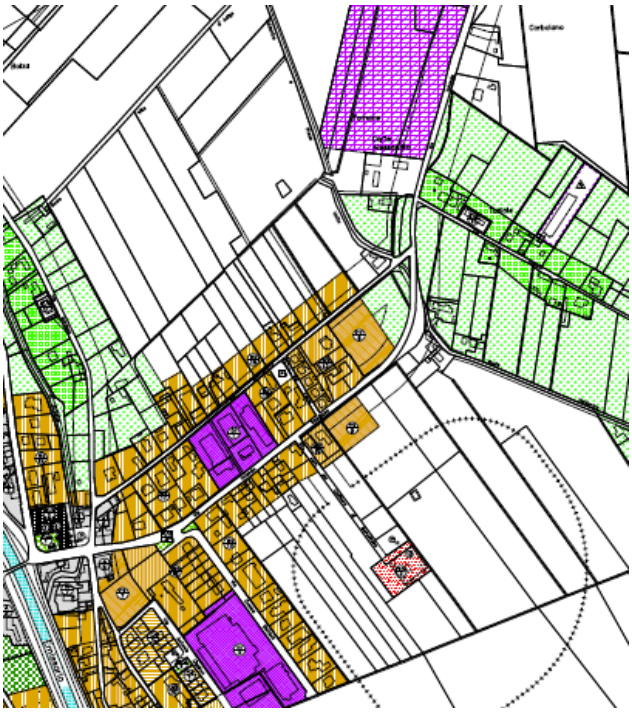


Variante n. 5 :
Oggetto sintetico della proposta: riclassificazione da zona agricola “E” a zona residenziale di completamento “C1” estensiva di completamento

Stato di variante



stato vigente

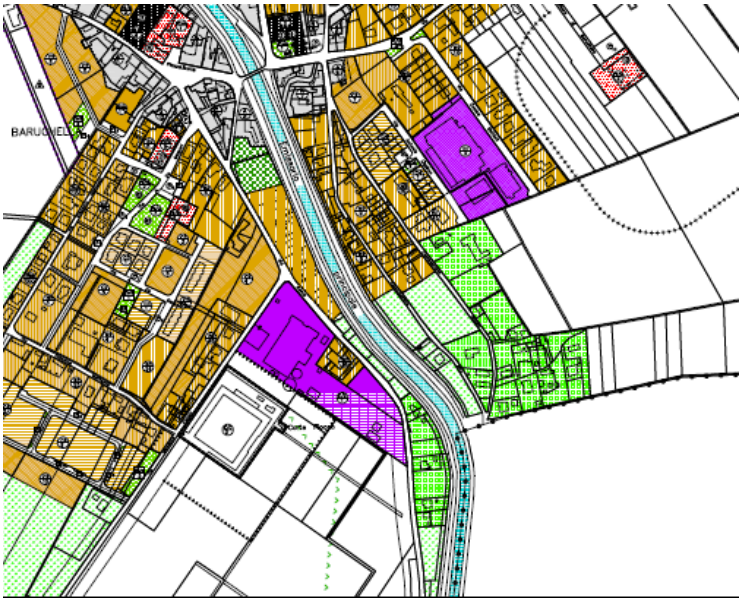


variante n. 7: I

oggetto sintetico della proposta: riclassificazione da zona residenziale “C2” a zona di completamento “C1” estensiva di completamento

stato di variante

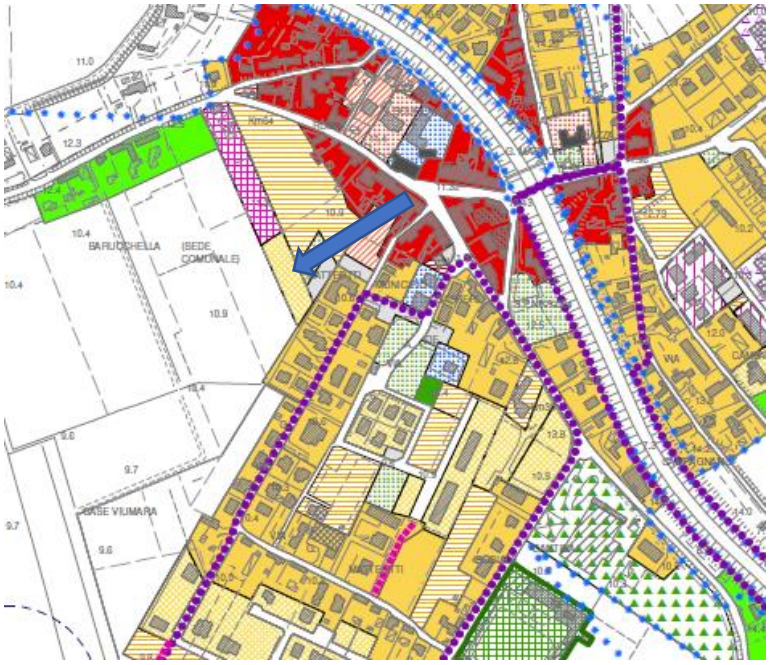
stato vigente



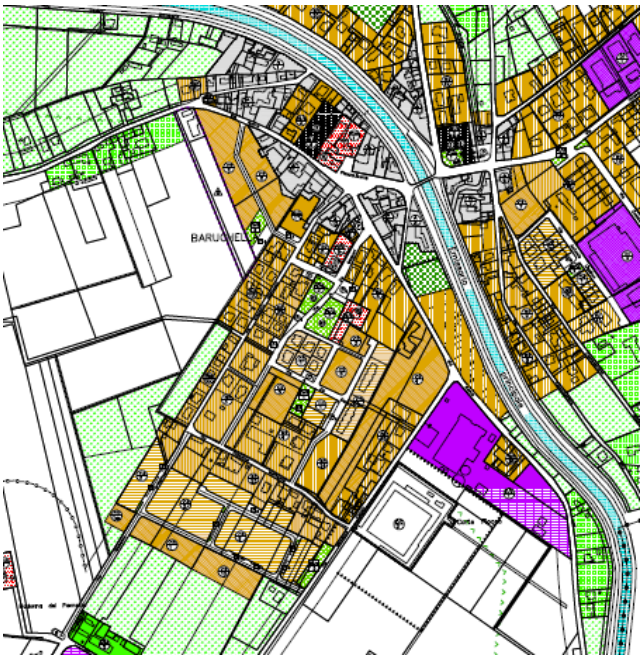
Variante n. 9

oggetto sintetico della proposta: riclassificazione da zona produttiva D4 bis a zona “C1” estensiva di completamento

Stato di variante



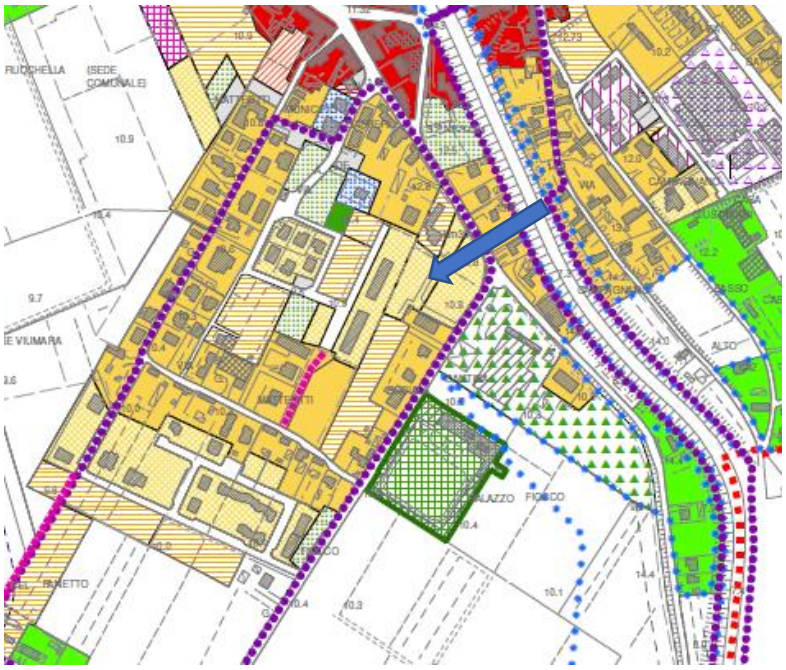
stato vigente



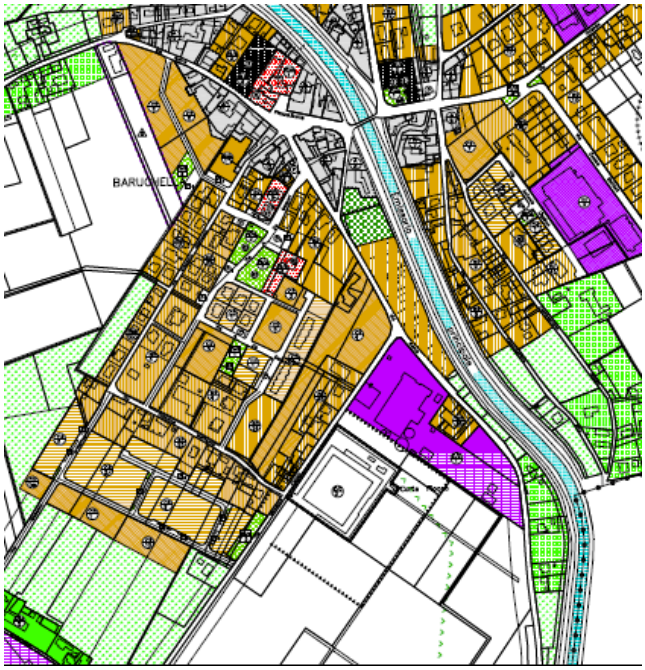
Variante n. 10:

oggetto sintetico della proposta: riclassificazione da zona residenziale “C2” a zona “C1” estensiva di completamento

Stato di variante



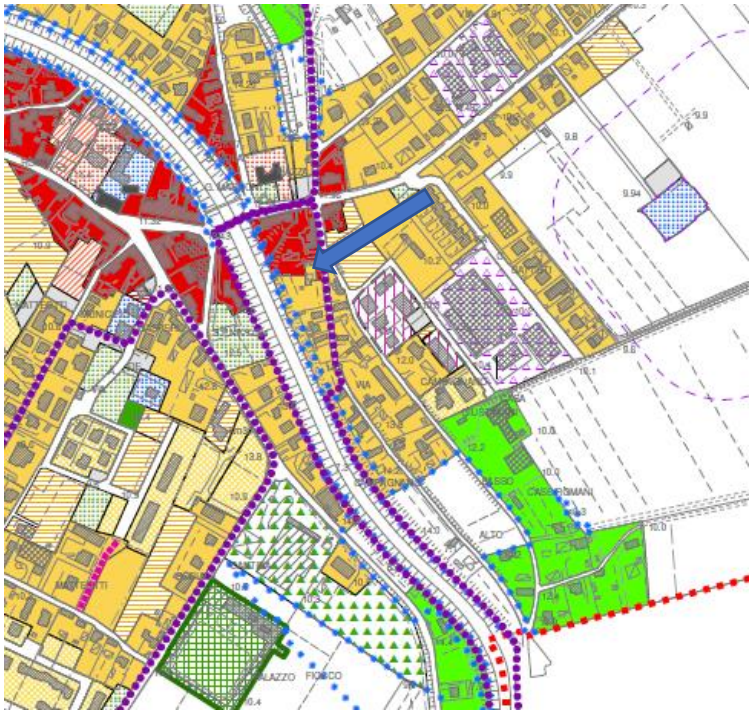
stato vigente



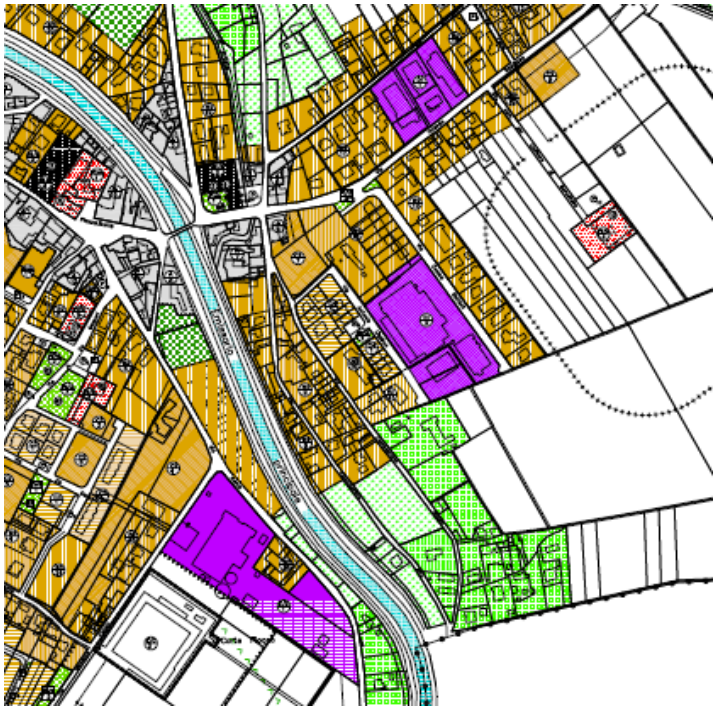
Variante n. 12:

oggetto sintetico della proposta: riclassificazione di un fabbricato in zona centro storico “A” a zona residenziale di completamento “B/2”.

Stato di variante



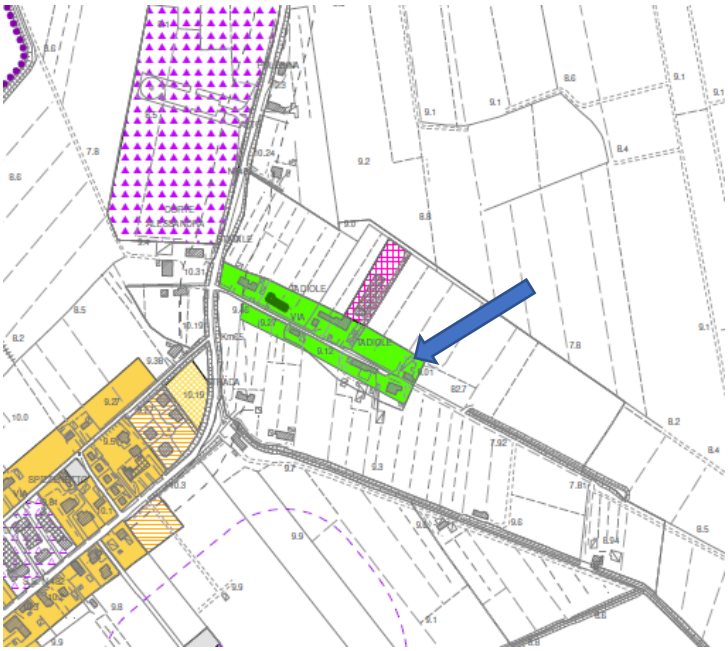
stato vigente



Variante n. 13:

oggetto sintetico della proposta: riclassificazione da zona agricola “E2” a zona “NRA” nuclei residenziali in ambito agricolo.

Stato di variante



stato vigente

Variante n. 14:

oggetto sintetico della proposta: riclassificazione area da agricola “E” a zona produttiva D -FER (impianti da fonti di energia rinnovabile)

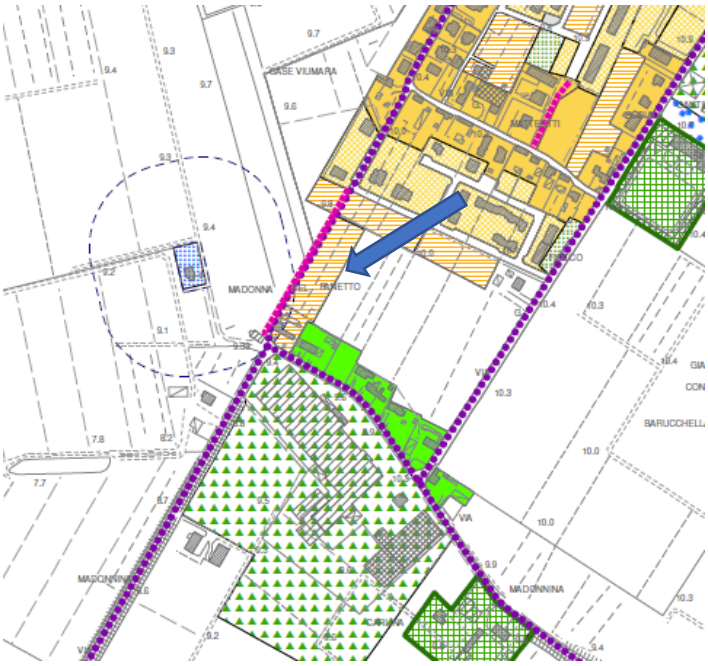
Stato di variante

stato vigente

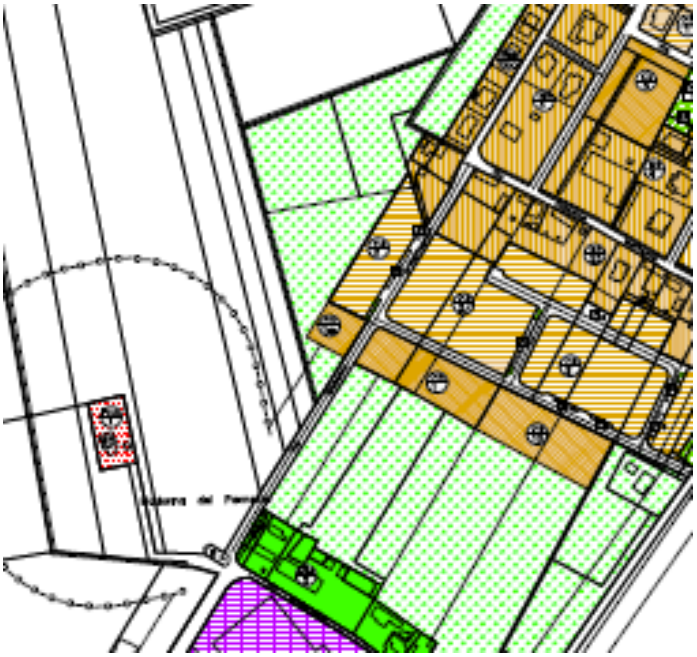
Variante n. 15: COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

oggetto sintetico della proposta: riclassificazione area da agricola “E” a zona residenziale “C2” di espansione, con prescrizione di rispettare del rispetto del vincolo del depuratore

Stato di variante



stato vigente

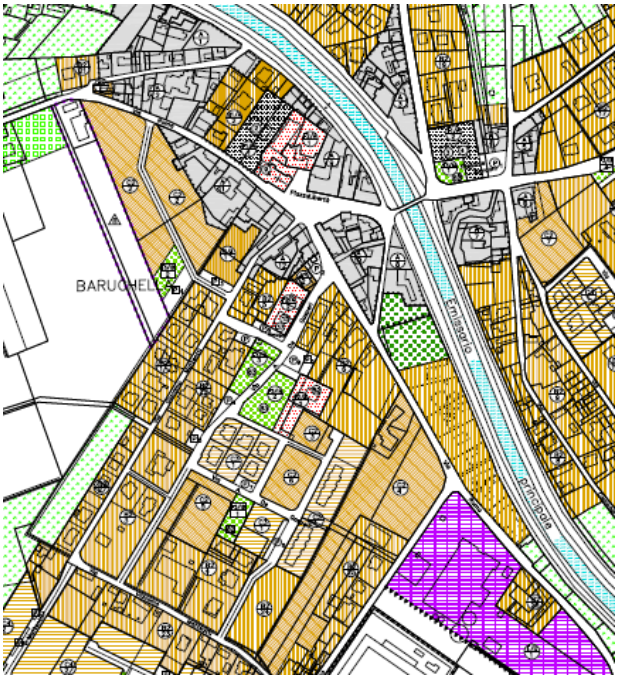


Variante n. 16: COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

oggetto sintetico della proposta: riclassificazione da zona a servizi “F2” a verde privato

Stato di variante

stato vigente



13 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO COMFORMEMENTE AL P.A.T

Il P.A.T. ha diviso il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) per i quali sono state previste le destinazioni, dotazioni di servizi; carico insediativo aggiuntivo, standard urbanistici, abitanti teorici aggiuntivi.

Dai dati riportati negli elaborati di piano si evince pertanto che il P.A.T. ha previsto per il Comune di Giacciano con Baruchella un carico urbanistico aggiuntivo residenziale pari a **mc. 35.730**, un carico aggiuntivo produttivo/commerciale/direzionale/ pari a **mq. 55.000** ed un carico urbanistico per attività terziarie pari a mc. **50.000.**
La successiva variante al Piano degli Interventi ai sensi della L.R. n. 4/2015 art. 7 ("Varianti Verdi"), coerentemente con quanto definito dal P.A.T., si è limitata a recepire le manifestazioni d'interesse dei cittadini, meritevoli di accoglimento, che hanno richiesto la riclassificazione di aree di proprietà da edificabili a non edificabili. Conseguentemente con la Variante n. 1 al P.I., approvata con deliberazione consiliare n. 23 del 12.07.2018, sono state accolte n. 6 richieste di riclassificazione di aree edificabili in aree non edificabili, per complessivi mq. 23.500 circa.

Il carico aggiuntivo residenziale, come specificato al precedente punto 10:
superficie aggiunta rispetto alla previsione del vigente PI (var. 1) mq. 6.820
volume aggiunto rispetto alla previsione del vigente PI (var.1) mc. 7.257
la volumetria aggiunta corrisponde ad un aumento degli abitanti insediabili di n. 48, con la variante n. 1 (variante verde sono stati stralciati mc. 8.900 per complessivi abitanti n. 59. Risulta pertanto il saldo negativo, confermando, conseguentemente il dimensionamento dei servizi del previgente PRG.

14 VERIFICA STANDARD DEL PIANO COMFORMEMENTE AL P.A.T

Per quanto attiene gli standard, la nuova legge urbanistica stabilisce che devono essere rapportati a 30 mq per abitante teorico. La legge non specifica la suddivisione interna tra le tipologie di standard (scuole, attrezzature comuni, verde-sport e parcheggi). La scelta è lasciata ai comuni nella redazione della strumentazione urbanistica, fermo restando, però i riferimenti "minimi" fissati dal Decreto Interministeriale del 1968 n.1444.
L'art.31 della LURV al punto 3, specifica che le "dotazioni minime di aree per servizi" devono essere almeno pari a:
a) mq.30 per abitante teorico relativamente alla destinazione residenziale, suddivisi nella presente variante al PI in: mq. 2,5 per istruzione, 4,5 per interesse comune, 15 per sport e verde e 8 per parcheggi;
b) mq.10 ogni 100mq di "superficie delle singole zone" relativamente alla destinazione artigianale-industriale,
c) mq.100 ogni 100mq di "superficie lorda di pavimento" relativamente alla destinazione commerciale-direzionale.
d) mq. 15 ogni mc. 100 per turismo, oppure mq. 10 ogni 100 mq. nel caso di insediamenti all'aperto.

La volumetria aggiunta corrisponde ad un aumento degli abitanti insediabili di n. 48, con la variante n. 1 (variante verde sono stati stralciati mc. 8.900 per complessivi abitanti n. 59. Risulta pertanto il saldo negativo, confermando, conseguentemente il dimensionamento dei servizi del previgente PRG.

15 VERIFICA DELLA QUANTITA' DI CONSUMO DI SUOLO PREVISTA DALLA VARIANTE

Con Delibera di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicata sul BURV n. 51 del 25.05.2018, la Regione ha determinato l'individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.

A seguito di tale provvedimento, a cui si rinvia per i contenuti analitici e di formazione, le trasformazioni urbanistiche che avvieranno i Comuni, andranno dunque indirizzate prioritariamente verso soluzioni che privilegino interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione, ai sensi degli articoli 5, 6 e 7 della L.R. n.

14/2017, con utilizzazione delle aree esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata, secondo le quantità indicate nell'Allegato C "Ripartizione quantità massima di consumo di suolo", solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo disponibile con interventi che garantiscano la massima compatibilità ambientale.

Tale principio, già enunciato all'articolo 2 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", viene ulteriormente sviluppato dalla L.R. n. 14/2017 che assume, tra i principi informatori, la riduzione progressiva del consumo di suolo, la rinaturalizzazione del suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione.

La sottostante tabella riporta i valori relativi alla sintesi delle considerazioni svolte per la determinazione della quantità di consumo di suolo per ASO (Ambiti Sovracomunali Omogenei) e per singolo comune:

					CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001÷0,05=-0,50%; 0,06÷0,10=-1%; 0,11÷14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
9	24043	Gambellara	Vicenza	34,64	20,78	85,31%	17,73	0,00%	0,00%	-0,50%	**17,64**	
9	24044	Gambugliano	Vicenza	7,05	4,23	85,31%	3,61	0,00%	0,00%	-1,50%	**3,55**	
16	23036	Garda	Verona	231,66	139,00	75,35%	104,73	0,00%	0,00%	0,00%	**20,88**	①
12	28041	Gazzo	Padova	23,20	13,92	95,00%	13,23	0,00%	0,00%	-0,50%	**13,16**	
20	29027	Giacciano con Baruchella	Rovigo	14,07	8,44	80,00%	6,76	0,50%	0,00%	0,00%	**6,79**	
8	26032	Giavera del Montello	Treviso	1,03	0,62	80,00%	0,50	0,00%	0,00%	-1,50%	**1,03**	③
11	26033	Godega di Sant'Urbano	Treviso	28,80	17,28	95,00%	16,42	-0,50%	0,00%	-1,50%	**16,09**	

Dalla lettura della tabella sopra riportata emerge che sono stati assegnati al Comune di Giacciano con Baruchella 6,79 Ha, come quantità massima di consumo di suolo ammesso fino al 2050, pari a circa 67.900 mq.

La L.R. 14/17 prevede una verifica della quantità massima di consumo di suolo assegnata in funzione del residuo effettivo di S.A.U. trasformabile Il testo deliberato con D.G.R.V. n. 668/2018 prevede che: «[…] *per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del PI o sue varianti; mentre per i Comuni dotati di solo PRG, la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 non attuate ed esterne al consolidato[…]*»

Il saldo S.A.U. è superiore a quanto determinato dal provvedimento, si conferma pertanto la quantificazione della DGRV in 6,78 Ha..

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata vengono definiti dall'art. 2, comma 1, lett. e), come: *«l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi*

dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 ;»

Da tale definizione si riscontra che questi nuovi ambiti non sembrano coincidere con gli omonimi previsti dalla L.R. 11/2004, la quale si limitava a definirli come le aree in cui *«sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche»*.

Tale perimetrazione, ai fini pratici, ha il compito di definire il limite entro il quale gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono sempre consentiti senza determinare consumo di suolo. La nuova definizione, tuttavia, ha lasciato alcuni margini interpretativi che allo stato attuale non sono stati chiariti definitivamente, neanche a seguito delle ulteriori specificazioni avvenute ad opera della D.G.R.V. n. 668 del 15.05.2018.

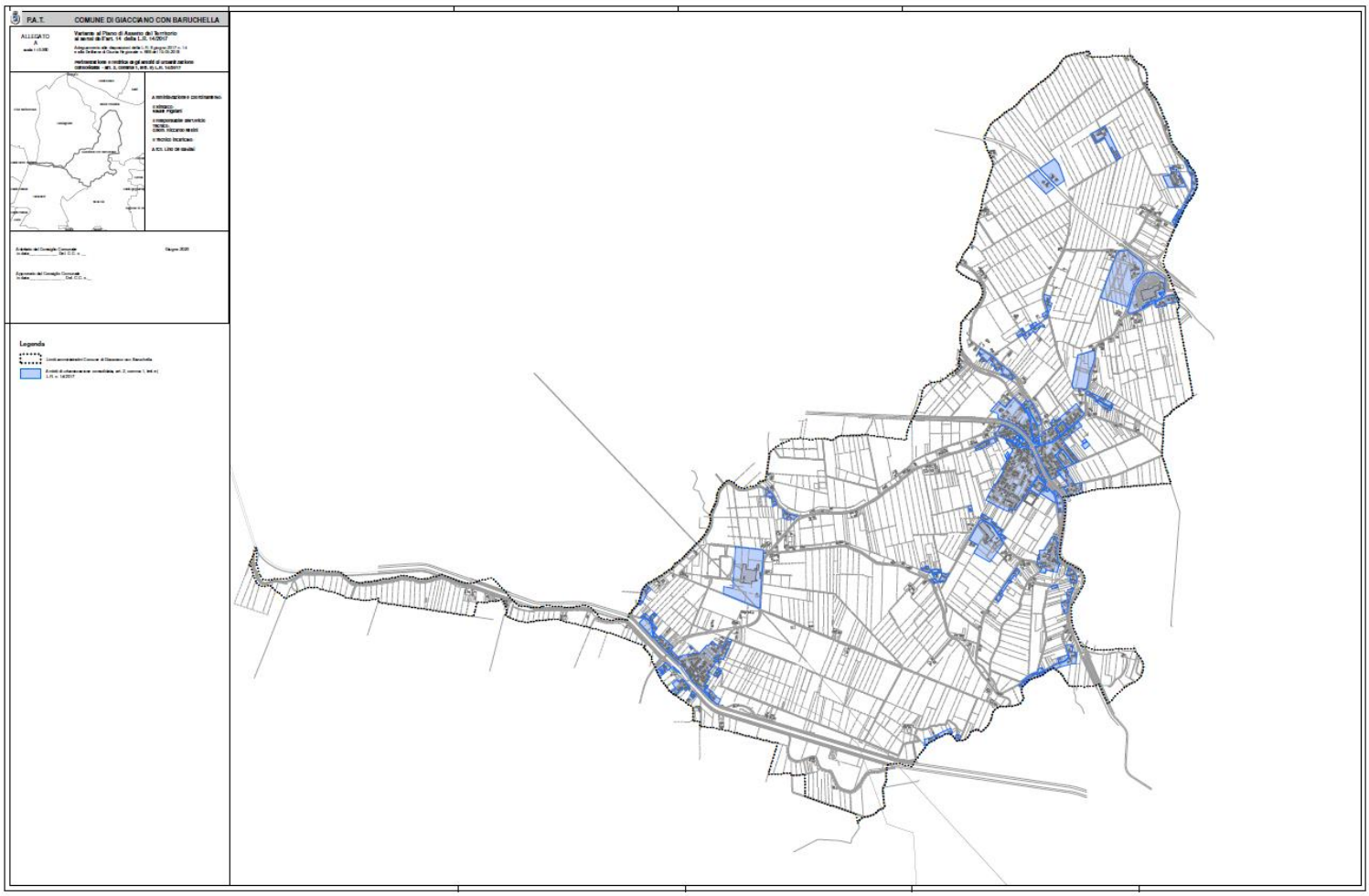


Tavola allegata alla delibera di adeguamento del PAT alla L.R. 14/17

16 PRESCRIZIONI DEL P.A.T.. AL P.I

Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel pare VAS e dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli *obiettivi* descritti nel Rapporto Ambientale.

17 QUADRO ECONOMICO: PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE

La legge regionale 11/04 introduce l'obbligo di rapportarsi con il bilancio pluriennale e con il programma delle opere pubbliche e conseguentemente con la quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal P.I. con relativa definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari.
Dette previsioni sono soddisfatte dalla stipulazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 che comporteranno i relativi introiti desunti dall'interesse pubblico dell'intervento perequativo.
Per la definizione del quadro economico si rimanda al programma delle opere pubbliche.
Va ricordato infine che il P.I. dovrà raccordarsi con il programma delle opere pubbliche in modo da migliorare ed adeguare le infrastrutture pubbliche presenti sul territorio comunale.

18 BANCA DATI ALFANUMERICA

La prima variante al Piano degli Interventi è stata costruita utilizzando ed aggiornando il quadro conoscitivo predisposto per il P.A.T.I., sempre mediante l'utilizzo del software "Gis", in conformità alle disposizioni contenute nella L.R. n. 11/2004 e nei collegati Atti di Indirizzo previo aggiornamento delle seguenti classi di informazioni:
- base cartografica CTRN: aggiornate sia le informazioni relative alla viabilità, con l'inserimento – come si è già avuto modo di evidenziare - di alcune opere pubbliche e delle strade realizzate nell'ambito di P.U.A., che quelle dei fabbricati utilizzando allo scopo le ortofoto digitali e/o le mappe catastali aggiornate fornite dalla Agenzia del Territorio;
- vincoli e tutele: aggiornati alcuni dei temi relativi ai vincoli (in modo particolare le aree soggette a vincolo monumentale e archeologico sulla base dei dati forniti dalla Soprintendenza);
- zonizzazione di piano: è stato aggiornato il tema relativo alla zonizzazione di piano con le previsioni della presente Variante n.2.

19 COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La prima variante al Piano degli Interventi è il risultato di un'attività di trasposizione e coordinamento delle indicazioni del P.R.G. vigente con i contenuti del P.A.T. e, per quanto riguarda le modifiche alla zonizzazione, della valutazione e del recepimento delle richieste presentate dai privati (Manifestazioni di Interesse) in conformità agli obiettivi dichiarati nel Documento Programmatico.
Le modifiche che sono state apportate dal P.I., rispetto all'attuale P.R.G. sono conformi sia alle indicazioni del P.A.T. e alle sue NTA, sia che per l'utilizzazione della capacita insediativa aggiuntiva prevista dal P.A.T..
Si tratta infatti in prevalenza di ambiti di dimensioni contenute situati in continuità con gli insediamenti esistenti.

20 VERIFICA DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

la D.G.R.V. n. 2948 del 06.10. 2009 "valutazioni di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici –modalità operative ed indicazioni tecniche" definisce che detta verifica si applica agli strumenti urbanistici generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale tale da modificare il regime idraulico esistente. Nel caso che dette varianti non producano una modifica del regime idraulico con una invarianza, è necessario produrre una asseverazione della non necessità della valutazione idraulica.

21 VERIFICA DELLA NECESSITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS)

La necessità della verifica di valutazione ambientale è legiferata dall'art. della L.R. 11/04, in particolare il comma 4 bis. determina:
" In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 3, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" ed ai fini della verifica di sostenibilità ambientale di piani e di programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2 del

medesimo articolo 6, la Giunta regionale predispone una scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano o del programma".
La giunta Regionale con DGR nr. 61 del 21 gennaio 2020 ha approvato la scheda di verifica facilitata di sostenibilità ambientale che determina gli interventi e la varianti agli strumenti urbanistici che sono soggetti a verifica di valutazione, nel rispetto dei principi contenuti nell'articolo 12 del decreto legislativo n. 152 del 2006, precisamente sono soggetti a compilazione della relativa scheda facilitata gli interventi di:

a) le varianti al PAT o al PI:

1) conseguenti a modifiche o a correzioni della normativa, non sostanziali e di modesta entità;
2) conseguenti alla correzione cartografica dei perimetri degli ambiti dei PUA, nel limite del 10 per cento della superficie;
3) conseguenti alla procedura di sportello unico per le attività produttive di cui alla legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";
4) riguardanti la modificazione d'uso di singoli edifici esistenti;
5) previste dall'articolo 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali";
6) conseguenti all'approvazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico, nonché al recupero funzionale di ambiti o complessi immobiliari dismessi dal Ministero della Difesa;

b) i PUA e le relative varianti:

1) che abbiano una prevalente destinazione residenziale, la cui superficie di intervento non superi i tre ettari e che non interessino un'area tra quelle indicate dall'articolo 6, comma 2, lettera b), del decreto legislativo n. 152 del 2006;
2) conseguenti ad accordi di programma di cui all'articolo 7, già oggetto di VAS.

L'autorità procedente, ovvero il proponente, trasmette la scheda, debitamente compilata in ogni sua parte, all'autorità regionale competente in materia di VAS. L'autorità regionale si esprime con parere motivato entro quarantacinque giorni dal ricevimento della scheda, nel caso in cui verifichi la non sussistenza di potenziali effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o delle varianti .
Qualora l'autorità regionale competente in materia di VAS, valutati i contenuti della scheda, verifichi l'esistenza di potenziali effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani o delle varianti, si deve procedere con la verifica di valutazione ambientale (VAS).
La presente variante n. 1 al Piano degli interventi (PI) non rientra tra le casistiche elencate nella scheda facilitata, conseguentemente viene prodotto il Rapporto ambientale preliminare, che dovrà essere trasmesso dopo l'adozione della variante alla Commissione VAS Regionale, la quale avrà 90 gg per esprimere un parere motivato

22 ASPETTI NORMATIVI

Il testo delle Norme Tecniche (ora Norme Tecniche Operative) hanno conservato l'impostazione per quanto attiene la disciplina degli interventi relativi alle diverse zone territoriali. Sono introdotte le finalità, l'efficacia del Piano degli Interventi ed il suo rapporto con i diversi strumenti di pianificazione precisando le modalità applicative della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati.
Il Prontuario avrà efficacia su tutto il territorio comunale e si applicherà sia nei nuovi interventi che in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché agli interventi ricadenti all'interno delle zone rurali e quelli riguardanti il sistema del verde con particolare riferimento agli ambiti di invariante paesaggistica ed ambientale individuati dal P.A.T.
L'apparato normativo del nuovo Piano degli Interventi si completerà con il Registro dei crediti edilizi, anch'esso previsto dalla L.R. n.11/2004, ove dovranno essere annotati i crediti edilizi che saranno attivati nell'attuazione del P.I..

23 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il P.I. detta le linee ed i criteri inerenti:

22.1 INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti che saranno individuati dal Piano degli Interventi potranno essere assoggettabili a perequazione; seguiranno i criteri e le modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

22.2 AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:

L' "area oggetto di perequazione" costituirà ambito di attuazione degli accordi negoziali.

Il Comune utilizzerà le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.

22.3 CREDITO EDILIZIO:

Il PI individuerà le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.

24 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione; la localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato.

25 ELABORATI DI PROGETTO

a) Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

   Elaborato C1 - Zonizzazione intero territorio (sc. 1:5.000);

   Elaborato C2 - Zonizzazione intero territorio (sc. 1:5.000);

   Elaborato D1 - Zone significative (sc. 1:2.000);

   Elaborato E1 - Vincoli e tutele (scala 1:10.000);

b) Elaborati descrittivi e normativi:

Elaborato 01 – Relazione Programmatica

Elaborato 02 - Norme Tecniche Operative;

Elaborato 03 - Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

Elaborato 04 - Registro elettronico dei crediti edilizi (RECRED).

c) Elaborati di consultazione:

Individuazione varianti (scala 1:10.000);

d) Elaborati di competenza approvazione sovracomunale:

Elaborato 05 – Verifica della valutazione di incidenza ambientale (VINCA);

Elaborato 06 – Verifica della valutazione ambientale strategica (VAS-RAP));

Elaborato 07 – Verifica della valutazione di compatibilità idraulica (VCI)

e) Elaborati informatici:

Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché gli elaborati di progetto.

Gli elaborati non modificati con la presente variante n. 2 al PI, rimangono efficaci come approvati dalle rispettive varianti agli strumenti urbanistici.

26 PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL (PI) ART. 18 L.R. 11/04

<table>
<tr><td colspan="5">LR 11/04 ART 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi"</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">Sindaco predispone documento e lo illustra al Consiglio Comunale</td><td colspan="3">PRIORITA'</td></tr>
<tr><td colspan="3">TRASFORMAZIONI URBANISTICHE</td></tr>
<tr><td colspan="3">INTERVENTI</td></tr>
<tr><td colspan="3">OPERE PUBBLICHE</td></tr>
<tr><td colspan="3">EFFETTI ATTESI</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">Forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con</td><td colspan="3">ENTI PUBBLICI</td></tr>
<tr><td colspan="3">ASSOCIAZIONI ECONOMICHE</td></tr>
<tr><td colspan="3">ASSOCIAZIONI SOCIALI</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="5">CONSIGLIO COMUNALE ADOTTA IL PI</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6"></td><td colspan="2">8 GG</td><td rowspan="6">MAX 128 GG</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">DEPOSITO DEL PI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO</td><td>30 GG</td></tr>
<tr><td colspan="2">CHIUNQUE PUO' FORMULARE OSSERVAZIONI</td><td>30 GG</td></tr>
<tr><td colspan="2">entro 60 GG</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Dopo 15 gg. pubblicazione nell’albo pretorio il Piano diventa efficace previo invio in Regione del quadro conoscitivo aggiornato</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Decorsi 5 anni decadono</td><td rowspan="2">aree di</td><td>trasformazione</td><td rowspan="2">con PUA non approvati</td></tr>
<tr><td>espansione</td></tr>
<tr><td colspan="2">nuove infrastrutture</td><td rowspan="2">con Progetti Esecutivi non approvati</td></tr>
<tr><td colspan="2">aree per servizi</td></tr>
<tr><td colspan="2">vincoli preordinati all'esproprio</td><td>art. 34</td></tr>
</table>