



PI 2021 COMUNE DI VEGGIANO



Piano degli Interventi (PI) - Variante n.7
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comune di Veggiano



COMUNE DI VEGGIANO
Piazza F. Alberti, 1 - Veggiano (PD)

ADOZIONE Del. C.C. n. ____ del ____

APPROVAZIONE Del. C.C. n. ____ del ____

Il Sindaco

Arch. Simone MARZARI

Il Segretario

Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata

Il responsabile Dott. Riccardo GENNARI

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica

Raffaele GEROMETTA, urbanista

Daniele RALLO, urbanista

Lisa DE GASPER, urbanista

Valutazione idraulica

Lino POLLASTRI, ingegnere

Gruppo di Valutazione

Elettra LOWENTHAL, ingegnere

Omar FELETTI, dott. sc. nat.

MATE SC

Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)

Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911

e-mail: mateng@mateng.it

INDICE

1. Introduzione	2
1.1 Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04	2
1.2 I contenuti della Variante 7 al Piano degli Interventi del comune di Veggiano.....	3
2. COMUNE “REGISTA”VS PRIVATO “ATTORE”	5
2.1 Gli accordi procedurali	7
2.2 L’urbanistica con gli accordi.....	7
2.3 Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004.....	7
2.4 I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio	8
2.5 La procedura di attuazione ed i compiti del Piano degli Interventi.....	10
2.6 La perequazione.....	11
2.7 Direttive per la perequazione urbanistica	12
3. Il Documento del Sindaco e il bando pubblico	14
Il bando pubblico per la presentazione delle manifestazioni di interesse	17
4. Contenuti ed Elaborati di Piano	18
4.1 Le trasformazioni introdotte dal P.I. numero 7.....	19
4.2 Aggiornamento dell’apparato normativo al nuovo rec.....	30
5. Programmazione TEMPORALE E quadro economico	31
5.1 Sintesi del dimensionamento di Piano.....	31
5.2 Sintesi programma OO.PP. 2020/2022	39
6. IL CONSUMO DI SUOLO DELLA LR 14/2017.....	41

1. INTRODUZIONE

1.1 IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 11/04

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/04 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In particolare il Piano degli Interventi “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 L.R. 11/04).

Nello schema che segue vengono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC.



Il Consiglio Comunale del Comune di Veggiano ha adottato il PAT con Delibera n. 15 del 22.04.2010; il PAT è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Regione il 11.03.2014.

La Delibera di ratifica della Giunta Regionale n. 124 del 10.07.2014 è stata pubblica il 01.08.2014 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 75 e conseguentemente il PAT è divenuto efficace il 16.08.2014 (15 giorni dopo quello di pubblicazione).

Con Delibera di Consiglio Comunale numero n. 39 del 22.12.2014, il Comune di Veggiano ha adottato la Variante 1 del Piano degli Interventi, approvato con Del. C.C. n. 16 del 15.05.2015. Tra gli anni 2015 e 2016 il comune ha approvato altre 5 varianti al Piano degli Interventi per dare attuazione ad Accordi Pubblico Privato.

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura della Variante 7 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio.

Le fasi amministrative per la redazione del PI sono rappresentate nello schema che segue:

DOCUMENTO DEL SINDACO	CONSIGLIO COMUNALE	Evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche e gli effetti attesi
CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE	INCONTRI	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
ADOZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato. Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg. Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio comunale e in almeno due quotidiani a diffusione locale.
DEPOSITO	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	
PUBBLICAZIONE	PER 30 GIORNI	
OSSERVAZIONI	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
APPROVAZIONE	ENTRO 60 GG APPROVAZIONE IN CONSIGLIO COMUNALE	Entro 60 gg dal termine di presentazione delle osservazioni. Trasmissione degli elaborati alla Provincia e deposito c/o la sede comunale
ENTRATA IN VIGORE	PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO	Il piano diventa efficace 15 gg dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano

1.2 I CONTENUTI DELLA VARIANTE 7 AL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI VEGGIANO

L'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere alla stesura e alla approvazione del Variante 7 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale anche per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio e per ridefinire puntualmente alcuni aspetti cartografici e normativi del Piano degli Interventi vigente.

I principali contenuti della Variante 6 al Piano degli interventi si riassumono in:

- ridefinizione di alcuni nuclei di edificazione diffusa previsti dal PAT ed individuazione dei lotti edificabili;
- stralcio di previsioni edificatorie
- adeguamento urbanistico alla normativa sul RET recepito con DCC n. 34 del 29.09.2020;
- previsione e o riclassificazione ambiti di nuova espansione per la predisposizione di accordi pubblico-privato art. 6 LURV 11/2004;
- modifica apparato normativo in recepimento degli accordi pubblico-privato art. 6 LURV 11/2004;
- integrazione e allineamento delle Norme Tecniche Operative ai nuovi contenuti del piano e alla normativa vigente;

Le scelte sostanziali del Piano degli Interventi sono state valutate dal punto di vista sia Idraulico e che Ambientale.

2. COMUNE “REGISTA” VS PRIVATO “ATTORE”

Le Amministrazioni locali e in particolare quelle comunali si trovano di fronte alla impellente necessità di assumere decisioni complesse per fronteggiare le contingenze economiche e finanziarie che le assillano. Il legame diabolico tra oneri e attività edilizia ha portato, storicamente, tutti i comuni a utilizzare il territorio e le attività di trasformazione che lo riguardano per fronteggiare la scarsità di risorse a propria disposizione prima ancora che per rispondere agli effettivi trend socioeconomici.

Lo scenario attuale appare sostanzialmente diverso. Il gap tra ricavi e uscite nei bilanci comunali è talmente elevato che anche una politica sostenuta di “fabbricazione” reggerebbe per un tempo limitato e gli oneri legati all’attività edilizia non sono, oggi più che ieri, sufficientemente proporzionati ai costi di realizzazione e mantenimento dei servizi. D’altro lato il versante della domanda ha cambiato pelle, le aziende e la popolazione non esprimono, generalmente, una richiesta forte di edificazione che viene enfatizzata (e non compensata) dalla debole capacità di spesa che gli investitori, immobilieri e imprese di costruzioni mettono sul mercato.

L’apparato normativo e amministrativo di riferimento si è però emancipato rispetto ad alcuni diktat che condizionavano pesantemente l’efficacia dell’azione della pubblica amministrazione enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall’operatore pubblico: espropri, servizi pubblici, edilizia sovvenzionata, appalti delle opere. Oggi la possibilità di perseverare nel redigere progetti che trattano le proprietà e quindi i cittadini in termini poco uniformi appare del tutto indifendibile e l’oligarchia dei processi decisionali riguardanti il territorio ha lasciato spazio a processi partecipati, non necessariamente condivisi, aperti ai cittadini e alle associazioni economiche e sociali portatrici di interessi.

La traduzione di tali fattori nelle vicende urbanistiche porta le amministrazioni che vogliono mantenere una adeguata capacità di investimento in servizi, strutture e infrastrutture senza abbandonare il cammino verso una “democratizzazione” dei piani a confrontarsi con un nuovo glossario composto da:

- perequazione urbanistica;
- accordi tra il pubblico ed il privato;
- interesse pubblico vs opera pubblica;
- credito edilizio;
- concertazione e partecipazione;
- valutazione dei progetti;
- compensazione urbanistica;

- finanza di progetto;
- etc.

La Variante n.7 al Piano degli Interventi, rappresenta la prosecuzione di questo nuovo percorso che già delineato con il primo PI e che accompagna tecnici, amministratori e cittadini a misurarsi con una nuova “cassetta degli attrezzi” da impiegare con attenzione e umiltà senza cadere nell’errore di delegare completamente le scelte territoriali alla applicazione di modelli astratti che perseguano esclusivamente la massima retribuzione possibile consci che l’interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.

2.1 GLI ACCORDI PROCEDIMENTALI

Il tema degli Accordi con i quali la pubblica amministrazione e i privati in sede di “confronto dialettico” definiscono il contenuto del provvedimento amministrativo finale o sostituiscono quest’ultimo con essi travalica i confini della materia urbanistica e fa parte del mondo più complesso e articolato del diritto amministrativo.

A partire dall’art. 11 della Legge 241 del 1990 la disciplina degli accordi tra pubblica amministrazione e privati a fatto notevoli passi avanti. L’istituto è stato via via potenziato mediante la previsione della portata generale degli accordi sostitutivi del provvedimento, inizialmente limitata alle specifiche fattispecie previste dalla legge, dall’altro, ne è stata meglio definita la disciplina mediante la ridefinizione delle modalità di formazione degli accordi.

Invero, l’esigenza di diffondere tra le amministrazioni la pratica della definizione concordata dei procedimenti è conseguenza del fatto che, nei primi dieci anni dall’entrata in vigore della legge n. 241 del 1990, l’amministrazione per accordi non ha avuto significativa applicazione. A fronte, infatti, dell’importanza teorica dell’istituto, la possibilità di concludere il procedimento mediante accordi è stata pressoché ignorata dalle pubbliche amministrazioni, almeno al di fuori di preesistenti modelli specifici da discipline di settore, quali ad es. le convenzioni di lottizzazione o la cessione volontaria del bene espropriando.

2.2 L’URBANISTICA CON GLI ACCORDI

Ricostruire quale stato il riverbero degli accordi procedurali all’interno della materia urbanistica è operazione assai difficile e articolata. Il percorso, lungo e articolato, nasce comunque dall’esigenza di conseguire attraverso la partecipazione del privato il miglior assetto degli usi del territorio visto sempre però nell’interesse generale della collettività.

Questa esigenza, accompagnata da una forte dose di pragmatismo e concretezza è stata integrata dalla necessità di soddisfare contemporaneamente alle trasformazioni urbanistiche la domanda di opere di urbanizzazione che le amministrazioni locali non sono più in grado di finanziare con il ricorso ai fondi raccolti attraverso il versamento degli oneri dovuti per legge.

2.3 GLI ACCORDI DELLA LEGGE REGIONALE N. 11 DEL 2004

Diversi sono i casi che ci riguardano dove l’elemento premiale, di scambio, ad evidenza pubblica viene assunto “a monte” delle decisioni sulle prescrizioni urbanistiche in accoglimento di osservazioni o proposte avanzate dai privati. L’art. 6 della Legge Regionale 11 dell’aprile 2004 ci ricorda che tali accordi sono *“finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale”*.

Il contenuto di questi accordi è in funzione della variazione del Piano poiché la diversa destinazione/regolamentazione del territorio comporta nuovi o diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti dal piano urbanistico. Sempre l'Art. 6 ci ricorda che *"l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede [...]"* ed inoltre che *"l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato [...]"*. Si tratta cioè di una "codeterminazione" della fisionomia degli assetti urbanistici pubblico-privato a monte delle vigenti norme del Piano Regolatore Comunale, concordate proprio in funzione della modificazione degli assetti esistenti.

2.4 I RIFERIMENTI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

L'attenzione si sposta a questo punto sulla definizione di "regole di ingaggio" preventive che possano guidare l'Amministrazione nel determinare l'oggetto degli accordi successivamente trahettati all'interno del Piano degli Interventi.

Vi è quindi la necessità di determinare preventivamente alcune invarianti degli accordi che permettono all'Amministrazione di limitare i rischi legati all'esercizio del suo potere discrezionale nel fissare i contenuti del Piano. Il Piano di Assetto del Territorio recependo quanto previsto dall'Art. 35 della Legge regionale 11/2004 ha fissato tali criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica e la implementazione degli accordi.

Per quanto riguarda i principi si fa riferimento all'Art A.2 delle Norme Tecniche che traduce il "verbo perequativo" nello strumento che *"persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla necessaria dotazione territoriale, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. (...) Per plusvalore economico si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area."*

L'amministrazione utilizza un principio guida (il calcolo economico) senza abdicare al proprio potere discrezionale della pianificazione degli usi del suolo che richiede invece soluzioni caso per caso. L'amministrazione con il progetto normativo del PAT e la fissazione dei principi cui richiamare i nuovi istituti giuridici (perequazione ma anche compensazione urbanistica e credito edilizio) si è espressa preventivamente sui termini del possibile scambio indipendentemente dalle proposte presentate conservando in suo capo la fissazione delle regole urbanistiche da adottare.

Lo stesso articolo del PAT fissa i contenuti dell'avviso pubblico per la formazione del bando e detta alcuni criteri per la valutazione delle manifestazioni di interesse presentate a seguito del bando.

La norma del PAT fissa il valore massimo della perequazione per la definizione nel Piano degli Interventi *“Essa dovrà orientativamente essere quantificata in una percentuale non superiore al 50% del plusvalore, salvo diversa e motivata determinazione in sede di P.I.”* I

La norma del Piano di Assetto del Territorio richiama, a titolo esemplificativo, quali possono essere gli utilizzi delle aree cedute:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione
- urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi ed infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari;
- realizzazione di E.R.P. interventi di compensazione/mitigazione ambientale indicati
- dalla V.A.S.;- dotazioni territoriali definite dalla disciplina regionale.

Il piano degli interventi Variante 1 di Veggiano ha fissato per il meccanismo di perequazione, dei criteri omogenei per le seguenti categorie di trasformazione dei diritti edificatori. La variante 7 ha riconfermato questi criteri ovvero:

- individuazione lotti edificabili in ED (10% con atto di vincolo quindicennale 40% nel caso di alienazione a terzi prima dei 15 anni)
- individuazione lotti edificabili in zona C1 di espansione (10% con atto di vincolo quindicennale 40% nel caso di alienazione a terzi prima dei 15 anni)
- edifici non funzionali (20% con atto di vincolo quindicennale 40% nel caso di alienazione a terzi prima dei 15 anni)

2.5 LA PROCEDURA DI ATTUAZIONE ED I COMPITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La successione delle attività e dei contenuti del Piano Strutturale (il PAT) rispetto al Piano Operativo (il PI) sembrano a questo punto sufficientemente delineati. Il Piano di Assetto del territorio ha individuato determinati ambiti di trasformazione stabilendo i criteri d'intervento, i parametri cui attenersi, la massima superficie agricola utilizzabile (SAU). Il rapporto che deve esistere tra vuoti e costruito, il rispetto degli standards, del dimensionamento delle dotazioni territoriali e di tutti i profili operativi sono rinviati alla pianificazione operativa del Piano degli interventi la cui attuazione è regolata dalle convenzioni urbanistiche.

I termini di attuazione della perequazione (e quindi gli accordi) sono, sempre nello stesso articolo riconducibili a:

- il Piano degli Interventi (PI);
- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- i Comparti Urbanistici;
- gli atti di programmazione negoziata;

demandando al Piano degli Interventi l'individuazione delle aree interessate e le "modalità di attuazione definendo le specifiche destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e la quota di aree e la tipologia di opere da cedere al Comune sulla base di:

- a) indirizzi e prescrizioni riportati nelle Norme Tecniche (NT);
- b) condizioni inerenti alla localizzazione e le qualità specifiche delle singole aree articolate a titolo indicativo in:
 - aree già destinate a usi urbani a maggiore o minore densità;
 - aree già destinate alle attività produttive;
 - aree dismesse o sottoutilizzate;
 - aree agricole con maggiore o minore vocazione alla trasformazione edificatoria;
 - aree di rilevante qualità ambientale;
- c) condizioni di diritto inerenti le destinazioni d'uso previste dal PRGC vigente alla data di approvazione del primo PAT per le singole aree articolate, a titolo indicativo, in:
 - aree destinate alla residenza;
 - aree destinate alla produzione;
 - aree destinate a standard non attuati;
 - aree destinate all'agricoltura;
 - aree destinate alla riqualificazione urbana."

2.6 LA PEREQUAZIONE

Il principio della perequazione urbanistica consiste nel riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso individuata dalla Pubblica Amministrazione (suoli edificatori e non), ma nasca invece dalla situazione in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.

Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano regolatore, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi. In tale prospettiva la pianificazione urbanistica cessa di essere esclusivamente discrezionale ed impositiva, ma si basa sul consenso dei privati.

Strumenti della pianificazione urbanistica sono:

- a) la classificazione del territorio;
- b) la determinazione dell'indice convenzionale di edificabilità;
- c) l'individuazione dei criteri della gestione del piano perequativo.

La funzionalità del piano perequativo può dirsi realizzata se sono attuate le previsioni del piano medesimo. Ma tale attuazione presuppone, di regola, il raggiungimento di un accordo fra i soggetti ad esempio attraverso la formazione di consorzi oppure un piano di permuta e/o reciproche cessioni. Ciò in coerenza con l'evoluzione in senso "partecipato e consensuale" della disciplina urbanistica (chi non aderisce è naturalmente soggetto ad altri meccanismi e procedure).

2.7 DIRETTIVE PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Come innanzi accennato, al fine di non ritardare le possibili iniziative dei privati, soprattutto se ritenute di concreto ed immediato interesse anche per l'Amministrazione Comunale, si è proceduto a definire i criteri e le modalità applicative per la determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica da cedere secondo quanto previsto dalle norme tecniche vigenti, in attuazione della perequazione urbanistica.

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati.

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed "è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi".

Abbiamo già anticipato che le decisioni urbanistiche dell'Amministrazione Comunale riguardanti l'ampliamento del perimetro della città o la riconversione di parte delle aree in essa comprese comporta la generazione di nuovo valore.

Per misurare questo nuovo valore ci sono almeno due possibilità:

- a) la prima è quella di fotografare i valori al momento in cui il piano diventa efficace e quindi la destinazione dell'area cambia, ad es., da agricola a residenziale.
- b) la seconda è di sviluppare direttamente il progetto e quindi di fotografare i valori successivamente alla trasformazione delle aree secondo quanto previsto dal piano. In questa ipotesi il numero delle variabili che entrano in gioco sono numerose: il costo delle opere di urbanizzazione, il costo delle costruzioni, gli oneri primari-secondari ed il costo di costruzione, il costo del denaro, gli anni di durata dell'investimento, il valore finale di vendita degli edifici, etc.

Per limitare il numero di variabili da trattare su cui la parte privata e quella pubblica dovrebbero comunque trovare un accordo si ritiene conveniente, rispetto ai tempi a disposizione, optare per l'ipotesi a). individuando un valore ex-ante ed un valore ex-post.

In questo caso, il nuovo valore che per comodità possiamo chiamare Δ (delta) è quindi il risultato della differenza tra il Valore Edificabile Finale (V_{ef}) ed il Valore Terreno Iniziale (V_{ti}).

Il Vti è legato principalmente a:

- la posizione e le caratteristiche del terreno
- l'eventuale presenza di immobili
- l'uso attuale
- la destinazione urbanistica attuale
- mentre il Vef a:
 - gli indici fondiari/territoriali di progetto
 - le destinazioni d'uso di progetto
 - la posizione e le caratteristiche del terreno.

Potrebbe entrare nel calcolo sopra indicato, sommati al Vti o indifferentemente sottratti al Vef, gli eventuali costi aggiuntivi sostenuti dal privato per rendere effettivamente utilizzabile il terreno (comunque prima delle urbanizzazioni) quali a titolo esemplificativo:

- a) le bonifiche
- b) la messa in sicurezza idraulica del fondo
- c) altro

I dati da utilizzare per la definizione dei diversi fattori/variabili in gioco possono essere:

- a) le tabelle utilizzate per il calcolo dell'ICI,
- b) i dati della Agenzia del demanio che però si riferisce solo agli immobili e non ai terreni edificabili,
- c) le tabelle annuali prodotte dalla Provincia suddivise per Regione Agraria che stabiliscono il VAM (Valore Agricolo Medio) ai fini del DPR 327/2001 art.41, Testo Unico per gli Espropri,
- d) i dati mercato immobiliare derivanti da Osservatori o da stampa specialistica ancorché senza validazione ufficiale.

3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO E IL BANDO PUBBLICO

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Veggiano in apposita seduta del Consiglio Comune tenutasi il 05.05.2021.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di piano. Di seguito vengono richiamate le linee guida, suddivise per ambiti e temi, espresse nel Documento Preliminare che sono state di riferimento per la redazione dello strumento urbanistico comunale, in coerenza con quanto definito dal PAT.

Il Documento del Sindaco diventa il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati.

Gli obiettivi fissati dal documento del sindaco sono i seguenti:

Il consumo di suolo e la rinaturalizzazione del territorio

Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere a zero entro il 2050.

La Variante n. 7 del PI si muoverà quindi all'interno dei binari fissati dalla legge limitando l'urbanizzazione del territorio salvaguardando il suolo agricolo e in linea con i contenuti della LR 14/2017 e della DGR 668 di attuazione della legge.

Il contenimento del consumo di suolo diviene così uno dei principali obiettivi di questo piano degli interventi puntando alla rinaturalizzazione del territorio compromesso, attraverso misure volte al miglioramento della qualità urbana della città consolidata e degli spazi aperti anche mediante l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

Ridefinizione delle zone di completamento residenziali

Le previsioni del Piano sono articolate in base alle principali destinazioni d'uso (residenziale, produttiva, servizi, agricola), alle modalità di attuazione (strumenti preventivi, interventi edilizi direttivi, interventi pubblici) ed alle grandezze edilizie ed urbanistiche (metri cubi, metri quadri, altezze, densità).

Le specifiche esigenze delle proprietà private, e/o delle pubbliche amministrazioni richiedono una "manutenzione" continua dei perimetri delle richiamate zone territoriali omogenee anche attraverso l'inclusione e/o esclusione di porzioni o di lotti di terreno.

Lotti a volumetria predefinita

Tra gli obiettivi primari definiti dal PAT vi è il contenimento del consumo di suolo e la localizzazione di lotti di completamento ai margini delle aree di urbanizzazione consolidata o entro il perimetro delle aree ad edificazione diffusa già individuate in sede di PAT.

Con la variante n. 6 sarà valutato l'inserimento di nuovi lotti a volumetria predefinita ai margini del consolidato e/o entro l'edificazione diffusa per la costruzione di edifici preferibilmente di carattere non speculativo.

Ridisegno del tessuto produttivo e commerciale

Il territorio comunale di Veggiano è contraddistinto dalla presenza di due zone artigianali - commerciali: la più grande a nord del territorio lungo la SR 11, caratterizzata dalla presenza di un mix di funzioni artigianali, industriali e commerciali e quella più piccola a sud del territorio, in prossimità del centro di San Marco, ai confini con il territorio del comune di Cervarese Santa Croce.

In tali aree, il Piano degli Interventi potrà prevedere, compatibilmente con gli obiettivi di sostenibilità del PAT, progetti di ristrutturazione urbanistica funzionali alla riconversione degli insediamenti esistenti nelle nuove destinazioni.

Modifiche ai gradi di protezione

Con il Piano degli Interventi si vuole predisporre l'aggiornamento dei gradi di protezione degli edifici, qualora sia accertata una situazione architettonica e di diritto diversa da quella rilevata originariamente. Costituiscono criteri di valutazione, l'integrità dell'edificio, il suo valore architettonico, la rarità, la presenza di vincoli.

Il recesso delle aree edificabili - Varianti Verdi

La Regione Veneto ha introdotto con la Legge n. 4/2015 la possibilità di valutare ed eventualmente accogliere le richieste di riclassificazione di aree edificabili al fine di privare tali aree della potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente, rendendole quindi inedificabili.

Il PI valuterà pertanto le istanze pervenute, verificando la loro coerenza con le finalità della LR 4/2015 e, in caso affermativo, riclassificherà la zona in coerenza con il contesto urbanistico in cui è inserita e garantendo il rispetto dei requisiti di inedificabilità.

Modifiche normative

Con la variante n. 7 saranno introdotte modifiche normative derivanti da approvazione di leggi statali o regionali, normative di aggiustamento date dalla pratica della gestione quotidiana. In particolare saranno aggiornate le Norme Tecniche con le definizioni del nuovo REC aventi incidenza urbanistica.

IL BANDO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il Piano degli Interventi del Comune di Veggiano, riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano stesso; è stata infatti attivata la procedura prevista dall'art. 6 della L.R. 11/04, che introduce la possibilità di "concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico" e dall'art. 4 delle N.T. del PAT che definisce i criteri generali e le modalità di attuazione del sistema perequativo.

Il Piano degli Interventi ha attuato la partecipazione attraverso la pubblicazione di un bando per la presentazione delle manifestazioni di interesse per la formazione della variante 7 al Piano degli Interventi. Il bando è stato pubblicato a dicembre 2020 all'Albo Pretorio Comunale e nel sito internet del Comune con scadenza 31 gennaio 2021.

A seguito della pubblicazione del bando sono pervenute 20 manifestazioni di interesse per la variante al PI numero 7, le quali sono state valutate rispetto ai seguenti criteri:

- a) compatibilità con gli strumenti di pianificazione:
 - Piano di Assetto del Territorio e relativa Valutazione Ambientale Strategica;
 - Documento del Sindaco del Piano degli Interventi.
- b) qualità urbanistica, architettonica e socio-economica, valutata in termini di:
 - riqualificazione, recupero e riuso del patrimonio edilizio;
 - aumento di qualità ambientale o sociale e di benessere;
 - risposta ad esigenze alloggiative proprie delle famiglie;
 - promozione di interventi di qualità edilizia/architettonica.
- c) qualità ecologico ambientale, valutata in termini di:
 - eliminazione e/o mitigazione di opere incongrue e/o elementi di degrado;
 - promozione di interventi di qualità idrogeologica (sicurezza idraulica, ecc);
- d) coerenza urbanistica con lo stato di fatto, valutata in termini di:
 - vicinanza con l'edificato esistente;
 - accessibilità;
 - presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature).
- e) coerenza con la Legge Regionale 14/2017 sul Contenimento del consumo di suolo, valutata in termini di:
 - sostenibilità ambientale, sociale ed economica,
 - efficienza energetica e promozione di interventi edilizia sostenibile (risparmio energetico);
 - minore consumo di suolo o contenimento del consumo di suolo agricolo.
 - soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

4. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO

Con la Delibera di ratifica della Giunta Regionale n. 124 del 10.07.2014, pubblicata il 01.08.2014 nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 75 il PAT è divenuto efficace il 16.08.2014 (15 giorni dopo quello di pubblicazione). Da tale data il primo PI è divenuto il Piano Regolatore Vigente approvato con delibera di G.R.V. n° 201 del 24 gennaio 1992 e successive sue varianti.

Con Delibera di Consiglio Comunale numero n. 39 del 22.12.2014, il Comune di Veggiano ha adottato la Variante 1 del Piano degli Interventi, approvato con Del. C.C. n. 16 del 15.05.2015.

La presente Variante 7 ha da un lato l'obiettivo di dare risposta alle richieste dei cittadini e delle imprese presentate successivamente al Primo PI.

Diventa quindi di fondamentale importanza la scelta dell'amministrazione di dare risposta concreta con le varianti puntuali al PI, adeguando le trasformazioni urbanistiche alle effettive esigenze i cittadini ed imprese favorendone la realizzabilità.

La presente variante numero 7 modifica solo parte degli elaborati complessivi del Primo PI.

Si riporta di seguito l'elenco elaborati completo, evidenziando in nero gli elaborati oggetto di modifica dalla presente variante. In grigio sono riportati gli elaborati che rimangono invariati.

1. ELABORATI GRAFICI

-	Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale Nord - Veggiano	scala 1:5.000
-	Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale Sud – Trambacche, S. Marco	scala 1:5.000
-	Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 07	Tav. 2.5 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 08	Tav. 2.6 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 09	Tav. 2.7 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 10	Tav. 2.8 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 11	Tav. 2.9 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 12	Tav. 2.10 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 13	Tav. 2.11 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 14	Tav. 2.12 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 15	Tav. 2.13 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 16	Tav. 2.14 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 17	Tav. 2.15 Zonizzazione	scala 1:2.000
-	Elab. 18	Tav. 2 Zonizzazione legenda	
-	Elab. 19	Tav. 3 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo mass. di suolo LR 14/2017	scala 1:10.000
-	Elab. 20	Tav. 4.1 Centri abitati e Centro urbano LR 50/2012 - Nord	scala 1:5.000

- Elab. 21 Tav. 4.2 Centri abitati e Centro urbano LR 50/2012 - Sud scala 1:5.000
- Elab. 22 Tav. 5.1 Schede B – patrimonio edilizio storico esistente - Nord scala 1:5.000
- Elab. 23 Tav. 5.2 Schede B – patrimonio edilizio storico esistente - Sud scala 1:5.000

SCHEDATURE

- Elab. 24 Schede – Edifici non funzionali alla conduzione del fondo
- Elab. 25 Schede – Allevamenti zootecnici
- Elab. 26 Schede – Aree degradate ai fini commerciali

ELABORATI DESCRITTIVI

- Elab. 27 Norme Tecniche Operative
- Elab. 28 Dimensionamento
- Elab. 29 Relazione Programmatica
- Elab. 30 Consumo di Suolo
- Elab. 31 Registro Crediti Edilizi
- Elab. 32 Prontuario Qualità Architettonica

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Elab. 33 Rapporto Ambientale Preliminare per Verifica di Assoggettabilità a VAS
- Elab. 34 Relazione tecnica - Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza
- Elab. 35 Valutazione di Compatibilità idraulica

ELABORATI INFORMATICI

- Elab. 36 DVD banche dati e file pdf elaborati

ELABORATI DI CONFRONTO

Elab. 37 Tavola ambiti modificati con variante al PI n. 6 scala 1:10.000

4.1 LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL P.I. NUMERO 7

Le tavole della zonizzazione e delle previsioni di piano sono state redatte su due scale:

- in scala 1:5.000 intero territorio comunale
- in scala 1:2.000 intero territorio comunale

Le 16 modifiche introdotte dalla Variante 7 al Piano degli Interventi sono riportate nell'elaborato cartografico numero 19 "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo massimo di suolo".

Le variazioni apportate dal settimo Piano degli Interventi si possono riassumere nella seguente casistica:

Stralcio e modifica delle previsioni edificatorie

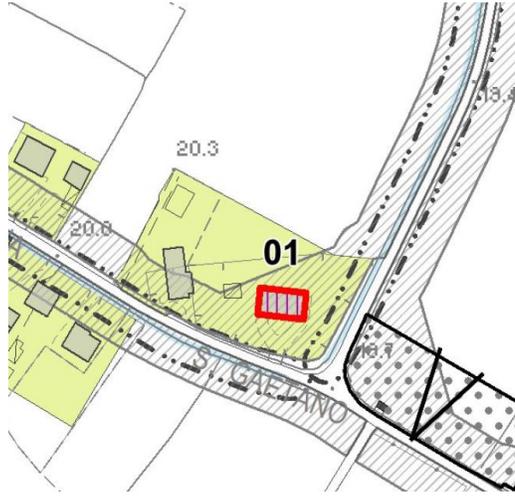
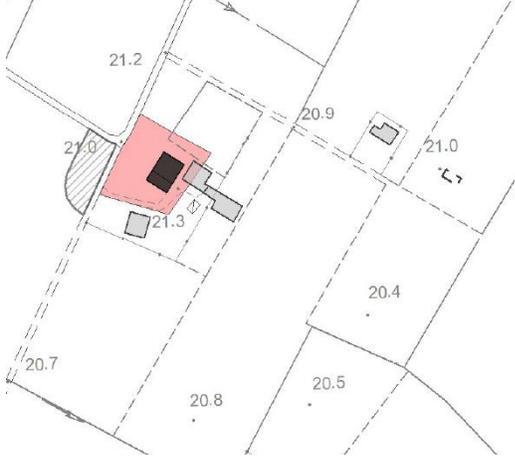
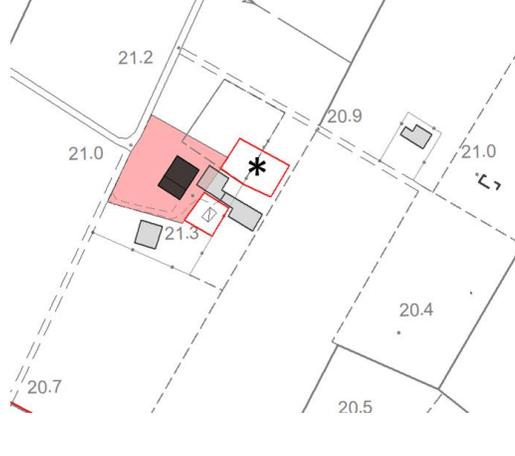
Il Piano degli Interventi concede la possibilità di valutare ed eventualmente accogliere le richieste di riclassificazione di aree edificabili al fine di privare tali aree della potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e renderle quindi inedificabili.

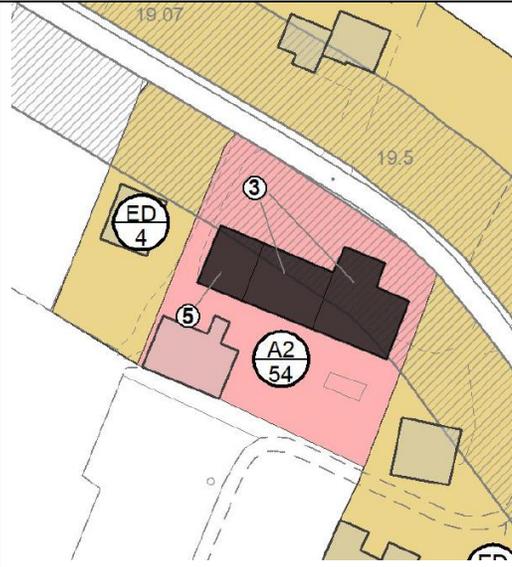
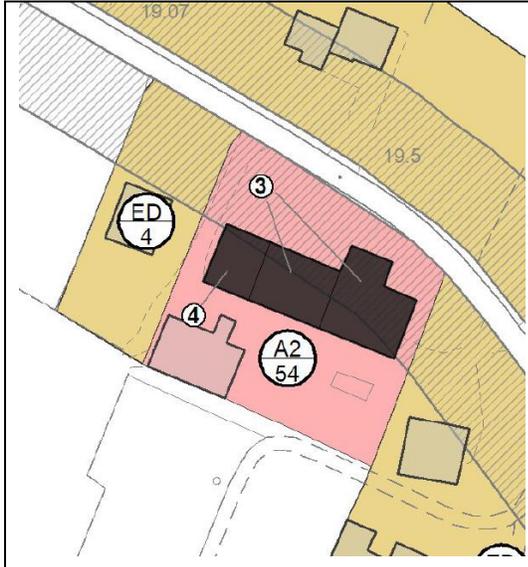
Le richieste di recesso dell'edificabilità si sposano con la filosofia della nuova legge regionale sul contenimento del consumo di suolo, che punta alla salvaguardia delle aree naturali e seminaturali.

PI vigente	Proposta Variante n. 7	Modifiche
		<p>Interessa la modifica numero 4 e prevede la ripermetrazione in riduzione del lotto D e lo stralcio della zona C1 con conseguente riclassificazione a zona E agricola. Rimane invariata la potenzialità edificatoria del lotto di tipo D (500 mc).</p>

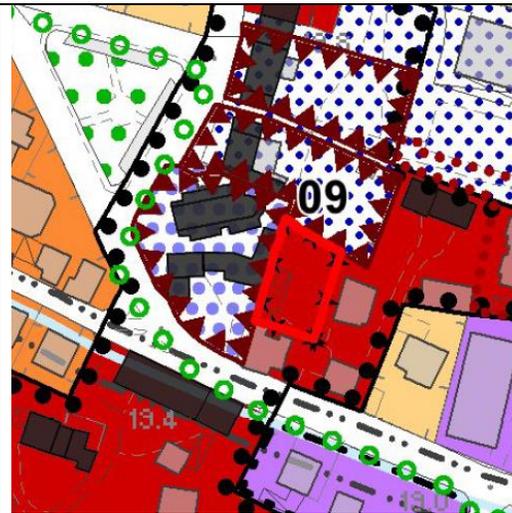
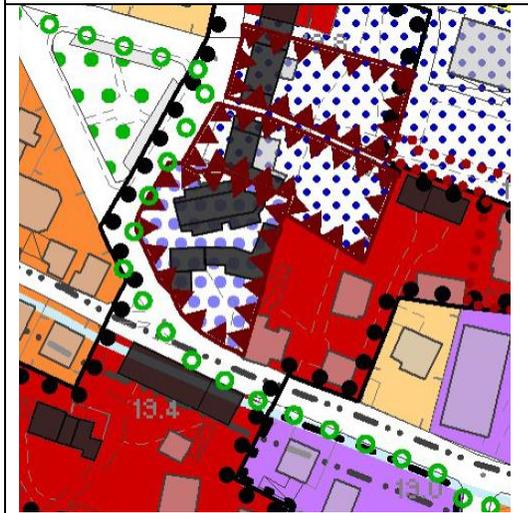
Modifica Gradi di Intervento e interventi puntuali su edifici esistenti

In riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, la Variante è intervenuta puntualmente con la modifica di una scheda relativa ad un edificio con grado di protezione e alla normativa relativa a due edifici (uno in zona agricola e uno in centro storico) al fine di consentire l'intervento di demolizione e ricostruzione per la riqualificazione urbanistico-edilizia dell'ambito. Un'ulteriore modifica del PI riguarda l'introduzione della possibilità di ampliamento di un edificio in fascia di rispetto stradale secondo quanto disposto dall'art. 41 legge regionale 11/2004.

PI vigente	Proposta Variante n. 7	Modifiche
		<p>Interessa la modifica numero 1 e riguarda l'inserimento in cartografia e normativa (art. 22.4) della possibilità di ampliare l'edificio esistente attualmente collocato in fascia di rispetto stradale; l'ampliamento è consentito per il 20% del volume esistente per adeguamento igienico – sanitario e adeguamento alle norme di sicurezza ed eliminazione delle barriere architettoniche, purché tale ampliamento sia realizzato sul lato opposto a quello fronteggiante la strada</p>
		<p>Interessa la modifica numero 3 e riguarda l'introduzione in normativa (articolo 18.1) di una prescrizione puntuale al fine di consentire la demolizione con ricostruzione per pari volume con traslazione della sagoma all'interno del lotto di proprietà. Il sedime e la pertinenza del fabbricato oggetto di demolizione dovranno essere ripristinati a superficie naturale ad uso agricolo</p>



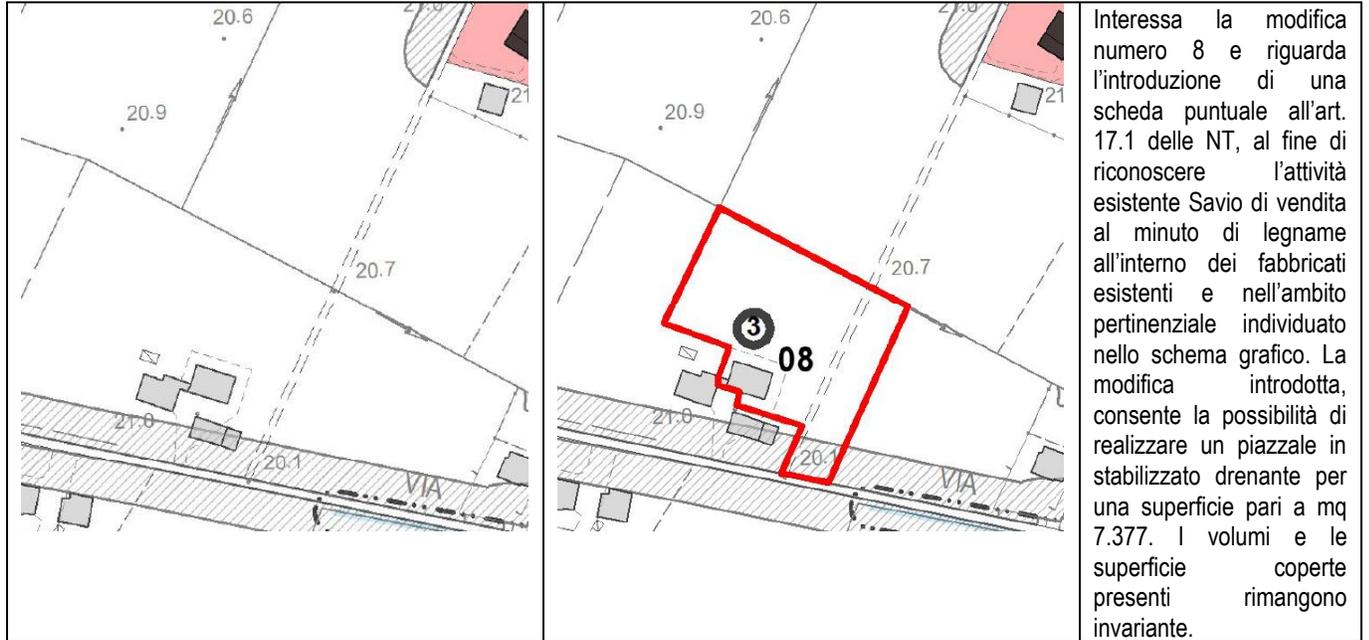
Interessa la modifica numero 5 e riguarda il cambio di grado di protezione di un edificio da 4 "Ristrutturazione edilizia" a 5 "Demolizione senza ricostruzione".



Interessa la modifica numero 9 che prevede l'individuazione di una zona di degrado, in centro storico di Veggiano vicino alla chiesa, al fine di consentire un intervento di demolizione e ricostruzione con traslazione del volume, al centro dell'area individuata; l'intervento di ricostruzione, per pari volume a quello esistente, consentirà l'allontanamento del manufatto, dall'attuale area pertinenziale della chiesa/oratorio.

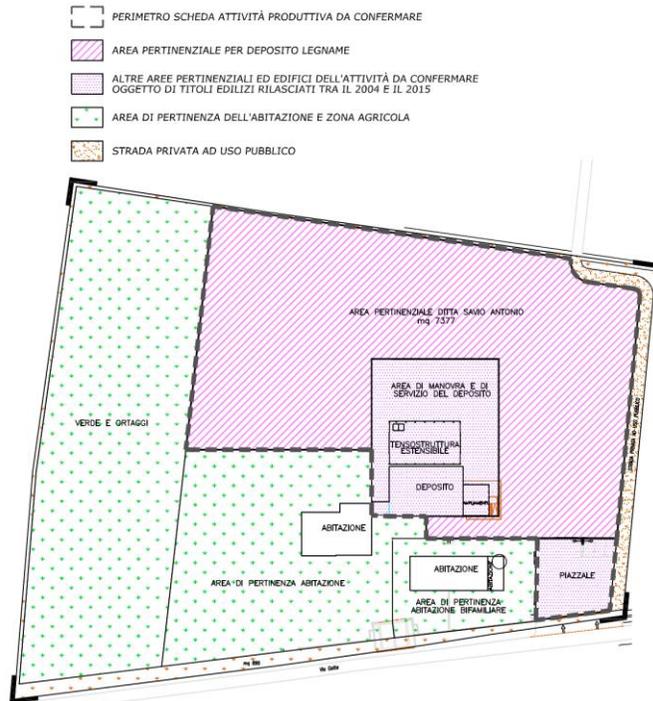
Individuazione attività da confermare

L'articolo 17 delle Norme Tecniche del PI disciplina le attività produttive in difformità di zona, suddividendole in quelle da bloccare o trasferire per le quali è prevista la ricollocazione e in quelle da confermare; con la presente variante si individua una nuova attività da confermare con scheda prevista all'articolo 17.1.



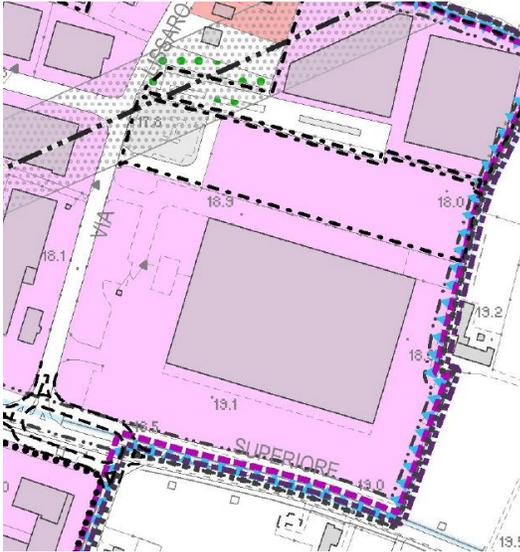
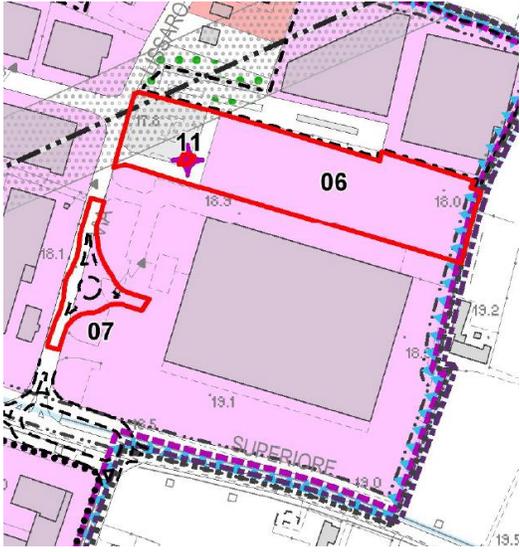
Interessa la modifica numero 8 e riguarda l'introduzione di una scheda puntuale all'art. 17.1 delle NT, al fine di riconoscere l'attività esistente Savio di vendita al minuto di legname all'interno dei fabbricati esistenti e nell'ambito pertinenziale individuato nello schema grafico. La modifica introdotta, consente la possibilità di realizzare un piazzale in stabilizzato drenante per una superficie pari a mq 7.377. I volumi e le superficie coperte presenti rimangono invariante.

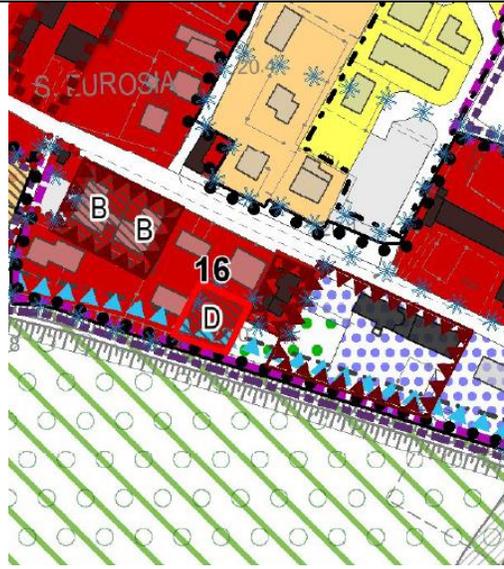
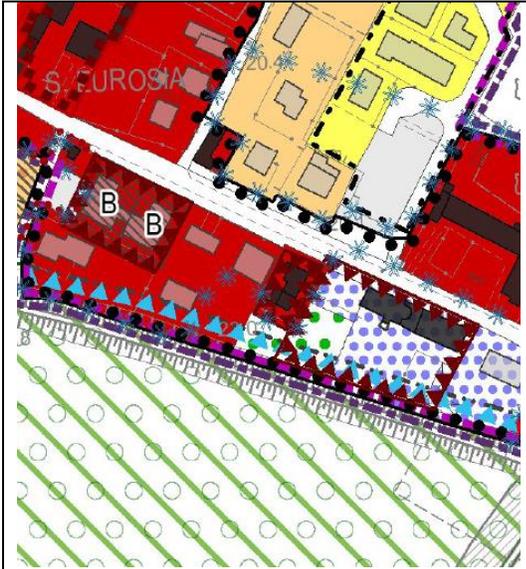
Scheda attività da confermare numero 3 Savio Antonio



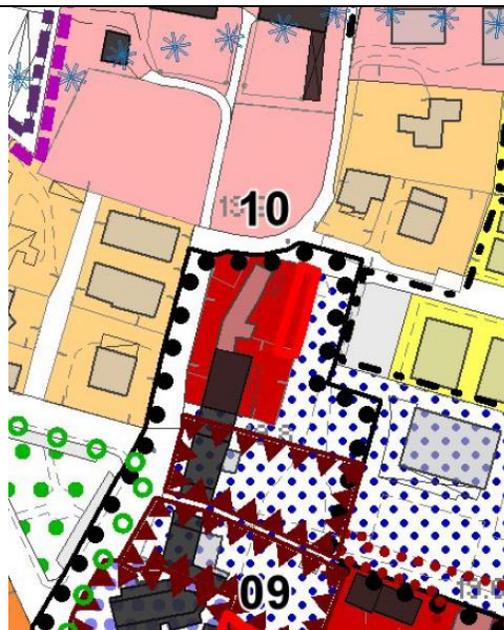
Individuazione e riclassificazione di nuovi ambiti di completamento produttivo e residenziale e inserimento lotti edificabili

Riguardano modifiche del perimetro delle zone residenziali, centro storico e produttive di completamento già esistenti, modifica delle modalità attuative e individuazione di nuove zone di completamento residenziale con conseguente perimetrazione dei lotti a volumetria predefinita (500 mc cadauno).

PI vigente	Proposta Variante n. 7	Modifiche
		<p>Interessa le modifiche numero 6 e 7 e riguardano l'eliminazione del perimetro di SUA vigente riportato in cartografia di PI vigente in quanto trattasi di errore cartografico. L'area essendo già dotata delle principali opere di urbanizzazione sarà soggetta ad Intervento Edilizio Diretto. L'altra modifica introdotta nella zona D1, riguarda l'inserimento di una rotonda di progetto per la modifica della viabilità esistente; la maggior parte dell'opera ricade all'interno della zona D e sarà realizzata dai privati. Nelle zone D1/17 e D1/18 è stata modificata l'altezza massima dei fabbricati da 9.50 a 9.80.</p>



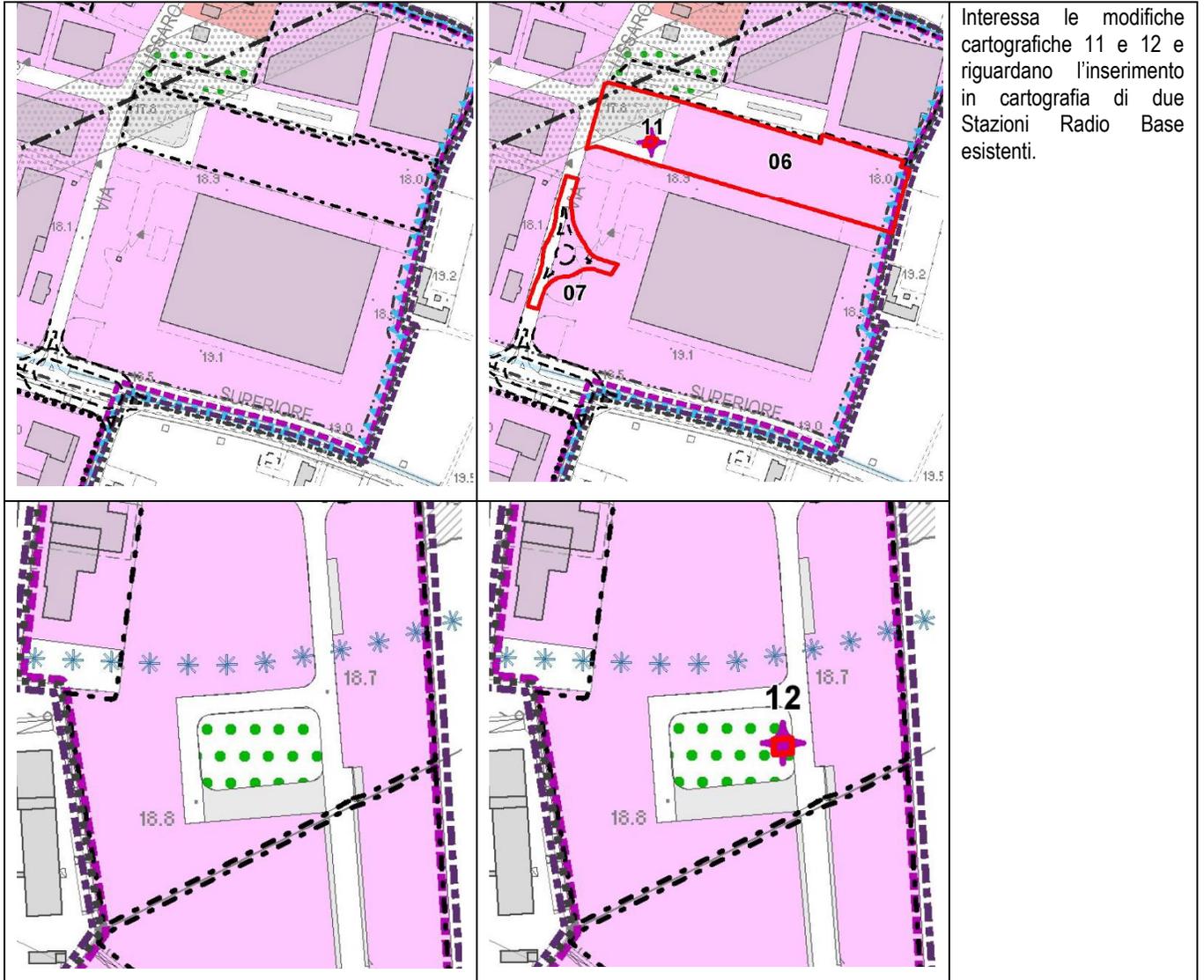
Interessa la modifica numero 16 che prevede l'inserimento in una zona A esistente di un lotto edificabile di tipo D (500 mc). La volumetria concessa è in linea con la tipologia dell'isolato a cui appartiene l'area.



Interessa la modifica numero 10 che prevede la riclassificazione da zona F1 a zona A1 in quanto trattasi di correzione di errore cartografico; l'area oggetto di modifica risulta essere di proprietà privata essendo compresa entro la recinzione che delimita la pertinenza della limitrofa zona A1.

Aggiornamento cartografico vincoli

Con la presente variante 7 sono state recepite in cartografia due stazioni radio base esistenti e presenti nel territorio comunale.



Individuazione e riclassificazione di zone a standard

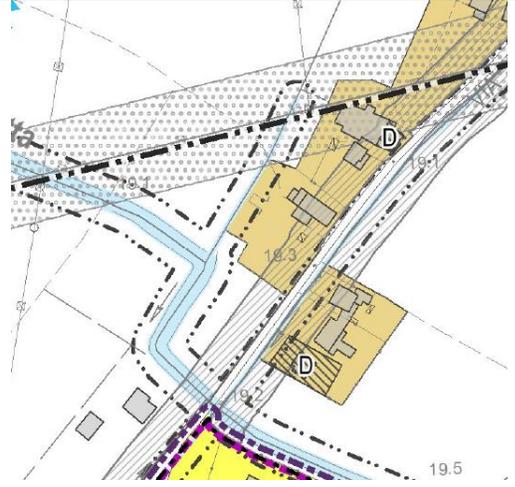
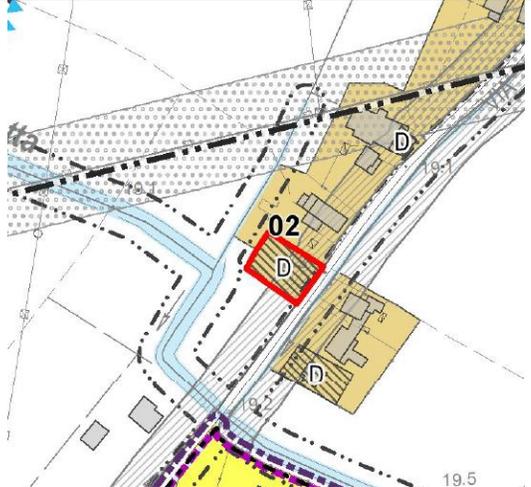
La città pubblica è rappresentata da tutti gli spazi ed edifici di uso collettivo ovvero gli spazi che i cittadini ed imprese usufruiscono ogni giorno per le pratiche sociali, la scuola, la strada, la piazza, il parcheggio, il depuratore ecc.

Con la variante al PI numero 7 si sono introdotte alcune modifiche allo zoning al fine di rendere attuabili le scelte dell'amministrazione per la realizzazione del nuovo magazzino comunale.

PI vigente	Proposta Variante n. 7	Modifiche
		<p>Interessa le modifiche numero 13 14 e 15 e riguardano la riclassificazione a zona F2 di una parte di viabilità e parcheggi della lottizzazione San Lorenzo e di una zona C3 non attuata. Lo standard ospiterà la nuova sede del magazzino comunale.</p>

Individuazione Nuclei di Edificazione Diffusa e inserimento lotti edificabili

Riguarda l'inserimento nel PI di alcuni nuclei di edificazione diffusa presenti nel PAT. Alcuni Nuclei di edificazione diffusa erano già presenti nel PRG come zone C1.1 ovvero insediamenti realizzati lungo strade rurali preesistenti posti in zona agricola esternamente ai centri abitati. Altri Nuclei ED sono stati introdotti con il Piano degli interventi.

PI vigente	Proposta Variante n. 7	Modifiche
		<p>Interessa la modifica numero 2 e riguarda l'inserimento di un lotto edificabile di tipo D (500 mc) per la realizzazione di un edificio uni-bifamiliare. La zona Ed era già presente nel Pi vigente.</p>

Aggiornamento apparato normativo

- recepimento normativo sulla nuova disciplina introdotta dal Regolamento Edilizio Comunale approvato con DCC n. 34 del 29.09.2020;
- introduzione modifica puntuale articolo 6.2 zone A1 centro storico (vedi modifica numero 16)
- introduzione modifica puntuale articolo 17 per inserimento scheda normativa attività da confermare numero 3 (vedi modifica numero 8 e 9)
- introduzione modifica puntuale articolo 18.1 (vedi modifica numero 3)
- introduzione modifica puntuale articolo 22.3 (vedi modifica numero 1)
- aggiornamento del repertorio normativo.

Conferma previsioni Variante al PI numero 1 di cui alla LR 11/2004 art. 18

Considerando che il Comune di Veggiano ha approvato il Piano degli Interventi (P.I.) n. 1, con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15.05.2015 sono trascorsi 5 anni dall'entrata in vigore del Primo PI; secondo quanto disposto dall'art. 18 della LR 11/2004 che prevede che *"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"*, si

confermano con questa variante le previsioni urbanistiche delle zone **C2/5 C2/6 C2/7** soggette a **Strumento Attuativo e relative zone a standard non attuate**.

4.2 AGGIORNAMENTO DELL'APPARATO NORMATIVO AL NUOVO REC

A seguito delle recenti disposizioni in materia regolamento edilizio tipo, è stato necessario apportare delle modifiche in recepimento della legislazione normativa nazionale e regionale.

Il Comune di Veggiano ha elaborato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC) in recepimento del Regolamento Edilizio Tipo (c.d. RET) definito in sede di Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni ed i Comuni. L'obiettivo comune definito a livello nazionale (e declinato poi nell'atto di recepimento del RET dalle Regioni) è quello di uniformare e semplificare i regolamenti edilizi comunali, prevedendo che essi non debbano riprodurre le disposizioni statali e regionali che incidono sull'attività edilizia, bensì:

- siano ordinati ad alcuni principi generali;
- siano fondati su un unico "vocabolario" edilizio utilizzabile univocamente dai tecnici professionisti;
- siano sviluppati secondo le specificità e le caratteristiche dei territori e nel rispetto della piena autonomia locale.

Con l'Intesa in Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 il Governo, le Regioni ed i Comuni hanno adottato il Regolamento Edilizio Tipo (RET) contenente l'indice di riferimento per la stesura dei regolamenti edilizi comunali e 42 definizioni uniformi, valesse a livello nazionale. A livello regionale, la Regione Veneto ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo con deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed ha quindi definito alcune linee guida e suggerimenti operativi per la stesura dei regolamenti edilizi, quest'ultime recepite con deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018.

Richiamata la volontà della Regione di individuare un percorso di recepimento del regolamento tipo che coniugasse le esigenze di armonizzazione della disciplina edilizia con le esigenze di semplificazione tecnico-amministrativa, il Comune di Veggiano ha redatto un nuovo regolamento edilizio in coerenza con lo schema nazionale e regionale. L'obiettivo che tale regolamento si prefigge è quello di riformulare la normativa edilizia-urbanistica attraverso:

- la semplificazione dell'impianto strutturale in allineamento a quello nazionale/regionale;
- l'uniformazione di alcune definizioni nazionali dei parametri urbanistico-edilizi (che sono 42).

5. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO

Il presente capitolo risponde ai requisiti previsti dall'art. 17 della L.R. 11/04, comma 1 "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)" e comma 5 dove specifica che tra gli elaborati del P.I. vi deve essere "una relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico".

In tal senso si prendono a riferimento e a confronto le seguenti componenti:

- il dimensionamento del piano degli interventi;
- la quantificazione economica delle aree a standard da realizzare;
- il programma triennale delle opere pubbliche 2014-2016.

5.1 SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Il PAT ha costruito degli scenari demografici partendo dai dati sulla popolazione residente alla data del 2007.

Dal 2001 al 2007 la popolazione ha subito un incremento di 1108 unità pari al 37,92% del 2001. Successivamente a tale data a seguito della realizzazione di interventi di edilizia residenziale la popolazione ha continuato a crescere fino ad arrivare alle 4.615 unità del 2012.

Il PAT ha costruito il dimensionamento valutando anche il fabbisogno edilizio arretrato ed insorgente per sovraffollamento rappresentato dal rapporto di una stanza per abitante. Le unità aggiuntive generate da questo conteggio sono pari a 222 nuovi abitanti equivalenti alle quali vanno aggiunte 1.310 abitanti aggiuntivi per incremento naturale della popolazione e 271 per variazione media dei nuclei familiari. Il totale dei nuovi abitanti del PAT di Veggiano è quindi pari a circa 1.800 abitanti teorici nuovi.

Dalle analisi sul patrimonio edilizio comunale esistente emerge che il consumo medio di volume residenziale è pari a 242 mc/abitante (976.610 mc esistenti/4.030 ab.) coerente con il rapporto abitanti/vano pari a 0,62, corrispondente a $m^3 150/0,62 = 242 m^3/ab$, tenuto conto che quest'ultimo rapporto è riferito al dato del 31.12.2007. La volumetria residenziale complessiva in progetto, comprensiva delle previsioni del P.R.G. vigente non attuate ($m^3 58.000$) è pari a ab. equiv. $1.800 \times 242 m^3/ab = m^2 435.600$, arrotondata a 435.000.

ATO	unità	totale
abitanti insediati	abitanti	4 030
volume residenziale esistente	mc	976 570
abitante teorico	abitanti	242

Il fabbisogno sarà soddisfatto utilizzando la volumetria residua del P.R.G. vigente (m³ 58.000) e la volumetria aggiuntiva prevista dal P.A.T di m³ 377.000 (m³ 435.000 – m³ 58.000), di cui m³ 50.000 vengono mantenuti come risorsa disponibile per eventuali localizzazioni e previsioni del P.I., altri m³ 52.000 vengono mantenuti per perequazione e credito edilizio; i restanti m³ 275.000, più i m³ 58.000 di volumetria residua del PRG, (per un totale di m³ 333.000) vengono suddivisi nelle cinque A.T.O. in base ad una valutazione delle specifiche condizioni locali di accessibilità, vicinanza agli insediamenti esistenti, situazione ambientale, ecc..

Si precisa che il P.I. potrà, entro il limite massimo stabilito dai precedenti articoli, modificare i carichi aggiuntivi nei singoli A.T.O.

Complessivamente il dimensionamento del PAT, suddiviso per ATO è così articolato:

ATO -CARICO AGGIUNTIVO	unità	1	2	3	4	5	totale
carico insediativo residenziale aggiuntivo PRG	mc	38 500	0	0	0	0	38 500
carico insediativo residenziale aggiuntivo PAT	mc	145 000	5 000	10 500	129 000	5 000	294 500
carico insediativo residenziale aggiuntivo totale	mc	183 500	5 000	10 500	129 000	5 000	333 000
nuovi abitanti teorici (242 mc/abitante)	mc/ab	758	21	43	533	21	1 376
carico insediativo aggiuntivo per perequazione e credito	mc						102 000
Totale carico insediativo residenziale	mc						435 000
Totale abitanti teorici (carico res. PAT + pereq.credito)	abitanti						1.798 arrotonda a 1.800
carico produttivo aggiuntivo mq superficie territoriale	mq	0	72 262	0	0	0	72 262
carico insediativo commerciale aggiuntivo	mq sut	12 333	0	0	0	0	12 333

Il PAT fa il censimento degli standard esistenti e li quantifica con le seguenti dimensioni.

STANDARD ESISTENTI	unità	totale
F1 - istruzione	mq	13 530
F2 - attrezzature di interesse collettivo	mq	21 590
F3 - verde pubblico	mq	71 940
F4 - parcheggi	mq	26 780
Totale residenza	mq	133 840
carenze standard complessivi in residenziale	mq	8 160
maggiori standard complessivi in residenziale	mq	21 100
carenze standard complessivi in produttivo	mq	13 653
maggiori standard complessivi in produttivo	mq	1 604

In base alle previsioni di PAT sul sistema residenziale commerciale e produttivo il PAT stima il seguente carico aggiuntivo di servizi.

STANDARD CARICO AGGIUNTIVO		
residenziale totale	mq	87 000
produttivo	mq	7 226
commercio direzionale	mq	12 333

Con la **variante 1** al PI sono state introdotte i seguenti carichi aggiuntivi suddivisi per ATO e tema:

CARICO AGGIUNTIVO VAR 1 PI CONTEGGIO PER ATO	unità	1	2	3	4	5	totale
Lotti in edificazione diffusa	mc	4 000	0	0	2 000	0	6 000
Lotti in zona C1	mc	0	0	4 400	0	0	4 400
Edifici non funzionali alla conduzione del fondo	mc	4 236	0	719	0	0	4 955
Individuazione nuove aree commerciali LR 50/2012 *	mq sut	0	24 880		0	0	24 880
Individuazione nuove zone produttive D1	mq sup territ	0	16 895	0	0	0	16 895

Con la **variante 5** al PI sono state introdotte i seguenti carichi aggiuntivi suddivisi per ATO e tema:

CARICO AGGIUNTIVO VAR 5 PI CONTEGGIO PER ATO	unità	1	2	3	4	5	totale
Lotti in edificazione diffusa	mc	500	0	0	0	0	500
Lotti in zona C1	mc	0	0	2.100	0	500	2.600
Edifici non funzionali alla conduzione del fondo	mc	0	0	0	0	0	0
Individuazione nuove aree commerciali LR 50/2012 *	mq sut	0	0	0	0	0	0
Individuazione nuove zone produttive D1	mq sup territ	0	0	0	0	0	0

Con la **variante 6** al PI sono state introdotte i seguenti carichi aggiuntivi suddivisi per ATO e tema:

CARICO AGGIUNTIVO VAR 6 PI CONTEGGIO PER ATO		unità	1	2	3	4	5	totale
Lotti in edificazione diffusa	mc	-300	0	-800	1 700	0	0	600
Lotti in zona C1/zone espansione C2	mc	-4 470	0	0	0	0	0	-4 470
Edifici non funzionali alla conduzione del fondo	mc	0	0	0	0	0	0	0
Individuazione nuove aree commerciali LR 50/2012 *	mq slp	0	0	0	0	0	0	0
Individuazione nuove zone produttive D	mq sup territ	0	480	0	0	0	-1 030	-550

Con la **variante 7** al PI sono state introdotte i seguenti carichi aggiuntivi suddivisi per ATO e tema:

CARICO AGGIUNTIVO VAR 7 PI CONTEGGIO PER ATO		unità	1	2	3	4	5	totale
Lotti in edificazione diffusa	mc	500	0	0	0	0	0	500
Lotti in zona C1/zone espansione C2	mc	0	0	500	-2 000	0	0	-1 500
Edifici non funzionali alla conduzione del fondo	mc	0	0	0	0	0	0	0
Individuazione nuove aree commerciali LR 50/2012 *	mq slp	0	0	0	0	0	0	0
Individuazione nuove zone produttive D	mq sup territ	0	0	0	0	0	0	0

Dopo l'approvazione della Variante 1 – 6 e la variante 7 al PI rimarrà un carico aggiuntivo residuo da consumare con le prossimi varianti pari a :

RESIDUO DIMENSIONAMENTO CARICO AGGIUNTIVO PAT DOPO VARIANTE 1 AL P.I. - CONTEGGIO PER ATO		unità	1	2	3	4	5	totale
carico insediativo residenziale aggiuntivo totale	mc	179 500	5 000	6 100	127 000	5 000	0	322 600
carico insediativo aggiuntivo per perequazione e credito	mc	97 045						
carico produttivo aggiuntivo mq superficie territoriale	mq	0	55 367	0	0	0	0	55 367
carico insediativo commerciale aggiuntivo mq	mq slp	12 333	0	0	0	0	0	12 333

RESIDUO DIMENSIONAMENTO CARICO AGGIUNTIVO PAT DOPO VARIANTE 1 + 5 AL P.I. - CONTEGGIO PER ATO	unità	1	2	3	4	5	totale
--	--------------	----------	----------	----------	----------	----------	---------------

carico insediativo residenziale aggiuntivo totale	mc	179.000	5.000	4.000	127.000	4.500	319.500
carico insediativo aggiuntivo per perequazione e credito	mc	97.045					
carico produttivo aggiuntivo mq superficie territoriale	mq	0	55.367	0	0	0	55.367
carico insediativo commerciale aggiuntivo mq	mq slp	12.333	0	0	0	0	12.333

RESIDUO DIMENSIONAMENTO CARICO AGGIUNTIVO PAT DOPO VARIANTE 1 + 5+6 AL P.I. - CONTEGGIO PER ATO	unità	1	2	3	4	5	totale
--	--------------	----------	----------	----------	----------	----------	---------------

carico insediativo residenziale aggiuntivo totale	mc	183 770	5 000	4 800	125 300	4 500	323 370
carico insediativo aggiuntivo per perequazione e credito	mc	97.045					
carico produttivo aggiuntivo mq superficie territoriale	mq	0	54 887	0	0	1 030	55 917
carico insediativo commerciale aggiuntivo mq	mq slp	12 333	0	0	0	0	12 333

RESIDUO DIMENSIONAMENTO CARICO AGGIUNTIVO PAT DOPO VARIANTE 1 - 6 + 7 AL P.I. - CONTEGGIO PER ATO	unità	1	2	3	4	5	totale
--	--------------	----------	----------	----------	----------	----------	---------------

carico insediativo residenziale aggiuntivo totale	mc	183 270	5 000	4 300	127 300	4 500	324 370
carico insediativo aggiuntivo per perequazione e credito	mc	97.045					
carico produttivo aggiuntivo mq superficie territoriale	mq	0	54 887	0	0	1 030	55 917
carico insediativo commerciale aggiuntivo mq	mq slp	12 333	0	0	0	0	12 333

Il dimensionamento di Piano ha calcolato gli abitanti teorici insediabili ed il relativo fabbisogno minimo di aree a standard basandosi sul parametro definito dalla L.R. 11/04 (150 mc/ab) come previsto dall'art. A3 pag 15 del PAT.

Considerando il dato ISTAT al 2012 per il quale la popolazione residente risulta pari a 4.615 abitanti, il calcolo per le dotazioni di standard sono state parametrare sugli abitanti residenti al 2012 + gli abitanti derivanti dal residuo di PRG + gli abitanti derivanti dalle nuove previsioni del PAT per un totale di 5.253 abitanti.

Con il Piano degli Interventi numero 1 sono stati individuati 85 nuovi abitanti teorici. Con la variante numero 5 si vanno ad aggiungere 21 nuovi abitanti teorici, con la variante numero 6 a seguito dello stralcio di numerose aree sono diminuiti gli abitanti teorici di 26 unità per un totale di 5.250 abitanti circa. Con la variante numero al PI numero 7 essendo stati stralciati complessivamente circa 1.000 mc, abbiamo un calo di 7 abitanti teorici.

Abitanti Residenti 2007 (dato PAT)	4.030
Abitanti residenti 2012 (dato var. 1 PI)	4.615
Abitanti teorici residuo PRG vigente volume residenziale PI (150 mc/ab)	553
Abitanti teorici var 1 P.I. 150 mc/ab)	85
Abitanti teorici var 5 P.I. 150 mc/ab)	21
Abitanti teorici var 6 P.I. 150 mc/ab)	-26
Abitanti teorici var 7 P.I. (150 mc/ab)	-7
Abitanti insediati + abitanti teorici PRG vigente + abitanti teorici var. 1 PI	5.242

La verifica delle aree a standard previste dal Piano, suddivise tra realizzate o da realizzare, e il fabbisogno espresso dagli abitanti insediati e dagli abitanti insediabili, è stata effettuata sia ai sensi della L.R. 61/85, che definiva i mq/ab minimi di aree per servizi suddivisi per tipologia, che ai sensi della vigente normativa, la L.R. 11/04, che prevede un minimo di 30 mq/ab complessivo di aree per standard. Tale verifica porta ai seguenti schemi di sintesi:

L.R. 61/85

Tipo standard	Realizzati (mq)	Non Realizzati (mq)	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti mq	Fabb abitanti insediati +abitanti teorici PRG e var. 1-7 PI
Fa	18 404	3 756	22 160	20 768	23 589
Fb	12 040	8 036	20 076	20 768	23 589
Fc	55 679	43 998	99 677	69 225	78 630
Fd	59 038	6 409	65 447	16 153	18 347
Totale	145 161	62 199	207 360	126 913	144 155

L.R. 11/04

Standard	Realizzati	Non Realizzati	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti	Fabb abitanti insediati +abitanti teorici PRG e var. 1-7 PI
30 mq/ab	145 161	62 199	207 360	138 450	157 260

Poiché la L.R. 11/04 prescrive un minimo di servizi pubblici per abitanti complessivi, il Piano degli Interventi ha definito dei parametri minimi suddivisi per tipologia di standard:

F1 - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

F2 - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altri

F3 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

F4 - aree per la sosta.

Sulla base delle valutazioni sull'attuale rapporto tra abitanti insediati e aree a standard realizzate, è stata quantificata l'attuale dotazione di standard in Comune di Veggiano, suddivisa per tipologia.

Dalla combinazione delle suddette valutazioni le aree a standard del P.I. (30 mq/abitante) sono calcolate secondo la seguente ripartizione:

- F1 4,5 mq/ab
- F2 4,5 mq/ab
- F3 16,5 mq/ab
- F4 4,5 mq/ab

per un totale di 30 mq/ab.

La verifica della dotazione di aree a standard rispetto al fabbisogno espresso secondo i parametri sopra descritti risulta la seguente:

Standard	Realizzati	Non Realizzati	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti	Fabb abitanti insediati + abitanti teorici PRG e var. 1-7 PI
Fa	18 404	3 756	22 160	20 768	23 589
Fb	12 040	8 036	20 076	20 768	23 589
Fc	55 679	43 998	99 677	76 148	86 493
Fd	59 038	6 409	65 447	20 768	23 589
Totale	145 161	62 199	207 360	138 450	157 260

In tutti gli scenari elaborati, la dotazione/previsione di aree per servizi risulta soddisfare il fabbisogno espresso dagli abitanti insediabili. Il dato per abitante insediato e teorico risulta essere il seguente.

	standard realizzati / ab residenti	totale standard / ab residenti + PRG vig + var 1-7 PI
mq ab	31	40

5.2 SINTESI PROGRAMMA OO.PP. 2020/2022

Il programma triennale delle opere pubbliche e l'elenco annuale 2014 delle opere pubbliche è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 90 del 8.11.2019.

Il Programma delle OO.PP. del 2020 è composto dalle seguenti schede:

1. Quadro delle risorse disponibili dove sono indicati i mezzi di finanziamento;
2. Articolazione della copertura finanziaria;
3. Elenco annuale.

Il programma triennale è riferito ai soli lavori di singolo importo superiori a 100.000,00 €.

Si riportano di seguito le schede del programma OO.PP.:

Quadro delle risorse disponibili:

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			Importo Totale
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	
Entrate con destinazione vincolata per legge	0	495.000,00	130.000,00	625.000,00
Entrate acquisite con mutuo	0	0	150.000,00	150.000,00
Entrate acquisite con apporti di capitali Privati	0	0	0	0
Stanzamenti di bilancio	0	215.000,00	220.000,00	435.000,00
Finanziamenti acquisibili ai sensi DL 310/1990	0	0	0	0
Risorse derivanti da trasferimenti di immobili	515.000,00	0	0	515.000,00
Totali	515.000,00	710.000,00	500.000,00	1.725.000,00

Elenco degli interventi in programma:

c o d. a m m	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice istat			Tipologia	Settore e sottosettore	Descrizione intervento	Stima dei costi del programma			
		Reg.	Prov.	Com				Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Capital e privato
1	2020	05	028	096	07	01.01 - Stradali	Manutenzione straordinaria strade ZI – 1° stralcio	300.000,00	0,00	0,00	0,00
2	2020	05	028	096	07	05.08 – sociali scolastiche	Riorganizzazione uffici e manutenzione straordinaria facciate sede municipale	215.000,00	0,00	0,00	0,00
3	2021	05	028	096	09	05.08 – sociali scolastiche	Efficientamento energetico scuola primaria Manzoni	0,00	260.000,00	0,00	0,00
4	2021	05	028	096	01	01.01 - Stradali	Realizzazione prolungamento pista ciclabile SP 38 Trambacche	0,00	250.000,00	0,00	0,00
5	2021	05	028	096	04	01.01 - Stradali	Riqualificazione area centrale via Roma	0,00	200.000,00	0,00	0,00
6	2022	05	028	096	01	05.12 – sport spettacolo tempo libero	Realizzazione nuovo campo da calcio Veggiano	0,00	0,00	150.000,00	0,00
7	2022	05	028	096	01	05.12 – sport spettacolo tempo libero	Parco via mons. Canella	0,00	0,00	200.000,00	0,00
8	2022	05	028	096	08	05.12 – sport spettacolo tempo libero	Efficientamento energetico palestra comunale	0,00	0,00	150.000,00	0,00

Elenco Annuale:

Cod. Unico Intervento	CUP	Descrizione Intervento	Importo	Finalità	Conformità		Priorità	Conformità urbanistica	Verifica vincoli amb	Stato Progettazione Approvazione
					Urb.	Amb.				
		Manutenzione straordinaria strade ZI – 1° stralcio	300.000,00	MIS	S	S	2	si	si	1
		Riorganizzazione uffici e manutenzione straordinaria facciate sede municipale	215.000,00	MIS	S	S	2	si	si	1
TOTALE			1.345.540,69							

6. IL CONSUMO DI SUOLO DELLA LR 14/2017

La presente Variante al PI prevede l'adeguamento del Piano Operativo alla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo, in coerenza con i principi ed i criteri stabiliti dalla suddetta Variante al PAT. A tal fine la Variante al PI predispone una cartografia denominata "Elab. 19 Ambiti di urb. consolidata e consumo massimo di suolo LR 14/2017", la quale riporta il perimetro degli interventi oggetto di Variante e quello degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo.

L'attività preliminare e/o propedeutica condotta in sede di elaborazione della Variante riguarda quanto enunciato dall'articolo 22 della LR 14/2017 inerente la predisposizione della verifica sulle possibilità di riorganizzazione del tessuto edilizio esistente che, in assenza di disposizioni regionali più precise, pare opportuno venga operata sul Piano di Assetto del Territorio e sul Piano degli Interventi.

La verifica del consumo di suolo relativo alla Variante n. 7 al Piano degli Interventi viene effettuata ai sensi e secondo i criteri della L.R. 14/2017:

- La Regione con DGRV 668 del 15/05/2018 ha assegnato al Comune di Veggiano un consumo di suolo massimo pari a **12.14 ha pari a 121.400 mq**;
- Il PI vigente erode complessivamente **24.195 mq** della quantità massima prevista;
- Con la Variante si prevede un ulteriore consumo di suolo pari a **7.377 mq** determinando quindi un residuo complessivo pari a **8,98 ha** da utilizzare per i futuri PI;
- Si rileva inoltre che con la Variante n. 7 al PI sono state stralciate aree per complessivi **585 mq** circa.

Per i dati di dettaglio si rimanda all'elaborato. 19 Ambiti di urb. consolidata e consumo massimo di suolo LR 14/2017 e all'elaborato 30 Registro Consumo di Suolo.

Tale dato andrà incrociato con il dimensionamento di cui al capitolo 5 Dimensionamento del Piano della presente relazione.