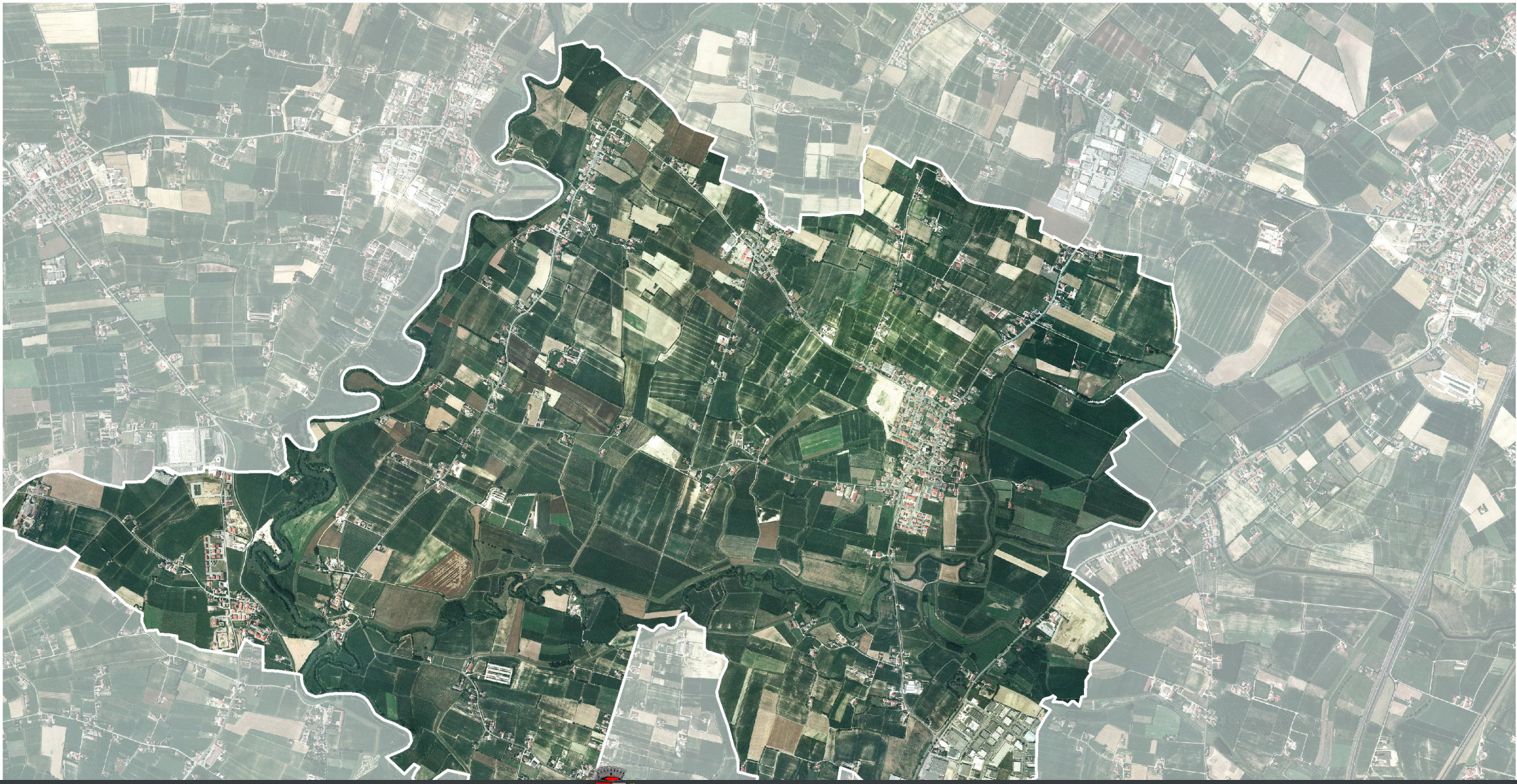


PI 2014 COMUNE DI VEGGIANO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n.1

(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

RELAZIONE PROGRAMMATICA

10.10.2014

Elaborato 29

VENETO PROGETTI

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Comune di Veggiano

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

ADOZIONE

APPROVAZIONE

Il Sindaco
Dott.ssa Anna LAZZARIN

Il Segretario
Dott.ssa Maria ANGELUCCI

Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata
Arch. Alessandro F. VILLA

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Raffaele GEROMETTA, urbanista
Daniele RALLO, urbanista
Lisa DE GASPER, urbanista

Valutazione idraulica e Piano delle Acque
Lino POLLASTRI, ingegnere

Gruppo di Valutazione
Elettra LOWENTHAL, ingegnere

Collaboratori
Giovanni TRENTANOVI, agronomo forestale
Giuliano CAVARZAN, ingegnere
Chiara LUCIANI, ingegnere

VenetoProgetti SC
Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 - Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: venetoprogetti@venetoprogetti.com

INDICE

1. Introduzione 2
1.1 Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04 2
1.2 I contenuti della Variante 1 al Piano degli Interventi del comune di Veggiano 4
2. COMUNE "REGISTA"VS PRIVATO "ATTORE" 5
2.1 Gli accordi procedimentali 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
2.8 Il percorso degli Accordi e del Piano degli Interventi 14
3. Strumenti di Pianificazione Sovraordinata 15
3.1 I contenuti e le prescrizioni del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) 15
3.2 I contenuti e le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 20
4. Il Documento del Sindaco 22
5. Contenuti ed Elaborati di Piano 26
5.1 I Vincoli ed il Sistema Ambientale 27
5.2 Le trasformazioni introdotte dal P.I. numero 1 30
5.3 La variante ai sensi della LR 50/2012 (sistema commerciale) 33
6. Programmazione temporale e quadro economico 36
6.1 Sintesi del dimensionamento di Piano 36
6.2 Sintesi programma OO.PP. 2011/2013 43
7. LA VERIFICA DI COERENZA 45
7.1 La Superficie Agricola Trasformabile 45

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.

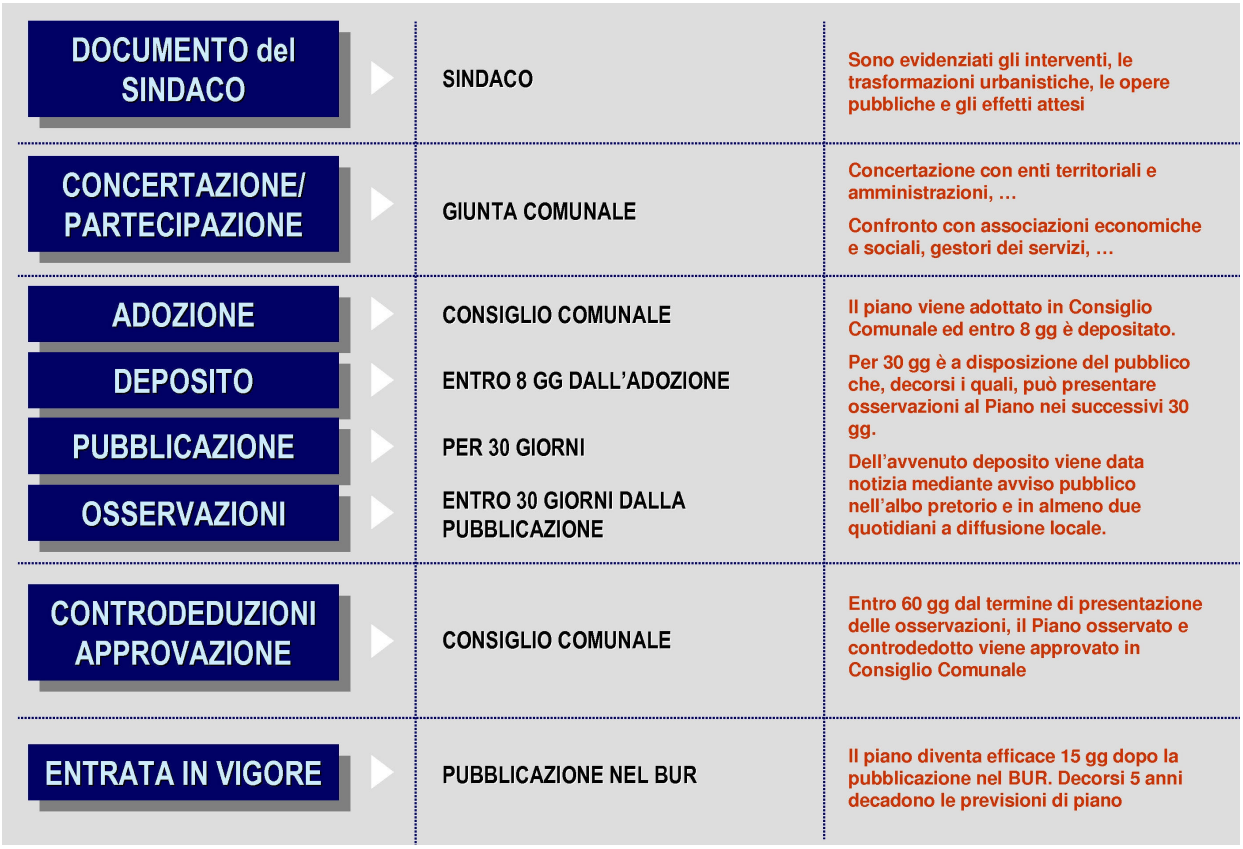
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)	PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)
1. Determina gli ambiti territoriali omogenei (ATO)	1. Suddivide il territorio in zone territoriali omogenee (ZTO)
2. Assicura la dotazione minima di servizi (dimensionamento)	2. Definisce e localizza opere e servizi pubblici e di interesse pubblico
3. Individua gli ambiti da tutelare, riqualificare e valorizzare	3. Detta la normativa per fasce di rispetto, zone agricole, aree di riconversione
4. Disciplina i centri storici	4. Definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente
5. Regolamenta la trasformabilità della zona agricola (quantità)	5. Individua le trasformazioni subordinate a valorizzazione ambientale
6. Definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo	6. Individua le aree da destinare al nuovo sviluppo insediativo
7. Individua gli ambiti destinati ai programmi complessi (Piruea)	7. Individua le aree in cui gli interventi sono subordinati a PUA
8. Disciplina le invarianti geomorfologiche, idrogeologiche, …	8. Definisce l'attuazione di interventi di trasformazione/conservazione

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).

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura della Variante 1 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 rappresentare nello schema che segue:



1.2 I CONTENUTI DELLA VARIANTE 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI VEGGIANO

L'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere alla stesura e alla approvazione del Variante 1 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 (vecchio PRG).

I principali contenuti della Variante 1 al Piano degli interventi si riassumono in:

- predisposizione nuova base cartografica in recepimento a quanto previsto dalla LR 11/2004 e atti di indirizzo;
- allineamento cartografico del PI alle varianti al PRG approvate antecedentemente all'entrata in vigore del PAT;
- modifiche cartografiche di minima al fine di meglio ridefinire alcuni perimetri di zona sulla base della Carta Tecnica Regionale e aggiornamento delle situazioni consolidate dovuti alla realizzazione dei Piani attuativi e cessione delle opere pubbliche delle zone di espansione;
- adeguamento dello strumento urbanistico alla Legge Regionale 50/2012 sul sistema commerciale;
- definizione di alcuni nuclei di edificazione diffusa previsti dal PAT ed individuazione dei lotti edificabili;
- previsione e o riclassificazione ambiti di nuova espansione per la predisposizione di accordi pubblico-privato art. 6 LURV 11/2004;
- predisposizione di schede normative per la disciplina delle attività industrie sparse;
- aggiornamento della vincolistica e delle fasce di rispetto in adeguamento alla Tavola 1 del PAT Carta della Pianificazione e Vincoli;
- individuazione e disciplina edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- aggiornamento e definizione della localizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e fasce di rispetto;
- mappatura schede B e ridefinizione delle categorie di intervento;
- modifica del grado di intervento di alcuni edifici di interesse storico;
- integrazione e allineamento delle Norme Tecniche Operative ai nuovi contenuti del piano e alla normativa vigente;
- individuazione di ambiti privati per la realizzazione di attrezzature per il tempo libero;
- riclassificazione di due lotti produttivi di proprietà comunale per inserimento nel piano alienazioni.

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, immobiliaristi 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 vogliano 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.1 al Piano degli Interventi, rappresenta il consolidamento di questo nuovo percorso che si sta delineando 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 procedimentali 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 traghettati 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 intereventi Variante 1 di Veggiano ha fissato per il meccanismo di perequazione , dei criteri omogenei per le seguenti categorie di trasformazione dei diritti edificatori:

- 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)
- recupero edifici non funzionali alla conduzione del fondo (20% con atto di vincolo quindicennale 40% nel caso di alienazione a terzi prima dei 15 anni)
- individuazione immobili soggetti a credito edilizio
- riconversione delle aree di degrado LR 50/2012
- individuazione nuova zona commerciali di espansione
- area di trasformazione impianti sportivi di Trambacche
- attività fuori zona da confermare

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 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 la 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 permute 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 (Vef) ed il Valore Terreno Iniziale (Vti).

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 ancorchè senza validazione ufficiale.

2.8 IL PERCORSO DEGLI ACCORDI E DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Lo start-up del Piano degli Interventi coincide con l'approvazione del PAT che determina "automaticamente" la trasformazione del vecchio PRG in PI per le parti compatibili. Dal quadro di regole, numeri, invarianti e fragilità, trasformabilità e limiti delineato dal PAT l'Amministrazione estrapola gli obiettivi che il nuovo Piano Operativo dovrà perseguire anche e soprattutto attraverso il concorso dei privati.

Le priorità fissate dall'Amministrazione Comunale sono state coordinate al Piano delle Opere Pubbliche ed al Bilancio Comunale che rappresentano le altre componenti sostanziali dell'azione amministrativa sul territorio delineando alcuni filoni di intervento di seguito richiamati e precisati all'interno del Documento del Sindaco:

a) riqualificazione delle aree di urbanizzazione consolidata
b) riqualificazione urbana degli spazi verdi e di connessione
c) edificazione diffusa ed in zona agricola;
d) disciplina delle attività produttive fuori zona
e) adeguamento alle nuove disposizioni in materia di commercio (LR 50/2012)
f) recupero annessi non più funzionali alla conduzione del fondo
g) modifiche gradi di protezione
h) registro dei crediti edilizi

Antecedentemente all'approvazione del PAT il Comune di Veggiano, nel luglio 2013 ha pubblicato un "Avviso per l'individuazione dei fabbricati agricolo produttivi dismessi, non più funzionali o abbandonati in zona agricola", attraverso il quale ha raccolto 7 proposte e progetti di trasformazione che implementassero quelli già selezionati all'interno del PAT.

Antecedentemente all'approvazione del PAT il Comune di Veggiano, nel marzo 2012 ha pubblicato inoltre un "Avviso per l'individuazione delle aree degradate ai sensi della LR 50/2012", e un "Avviso per la presentazione di proposte per la formazione del piano degli interventi (variante n. 1 al PI)" attraverso il quale ha raccolto proposte e progetti di trasformazione che implementassero quelli già selezionati all'interno del PAT. A seguito dei due avvisi sono state raccolte circa 55 manifestazioni di interesse; le richieste dei cittadini ed imprese sono state verificate e valutate in base agli obiettivi del documento del Sindaco e in base alla rispondenza con il PAT e alla normativa vigente in materia di urbanistica.

3. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

3.1 I CONTENUTI E LE PRESCRIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (PTRC)

Il PTRC, in coerenza con il Programma Regionale di Sviluppo (PRS), è il principale strumento di programmazione territoriale della Regione Veneto. La legislazione veneta in materia urbanistica è stata recentemente modificata con la LUR 11/2004, ma il PTRC della Regione Veneto, con valenza paesaggistica ai sensi della Legge Galasso (L.431/85), approvato in via definitiva il 28 maggio del 1992, è stato redatto ai sensi della vecchia LR 61/85.

I contenuti del PTRC si possono pertanto riassumere e distinguere in tre categorie:

- una disciplina pianificatoria diretta - di carattere generale - del territorio regionale (art. 5 lett. a, b e c L.R. 61/'85); il P.T.R.C. costituisce, infatti, "il quadro di riferimento per ogni programma di intervento di soggetti pubblici e privati di rilievo regionale";
- un insieme di "direttive" nei confronti dei soggetti di pianificazione urbanistica subordinata (art. 5, punto 4 lett. d);
- l'inserzione diretta di precetti cogenti, immediatamente operanti, a contenuto positivo (prescrizioni) o negativo (vincoli) rispetto alle materie disciplinate, negli strumenti di pianificazione subordinata (art. 5, punto 5).

Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 61/1985, nei confronti della pianificazione di livello subordinato, il P.T.R.C. determina i seguenti effetti:

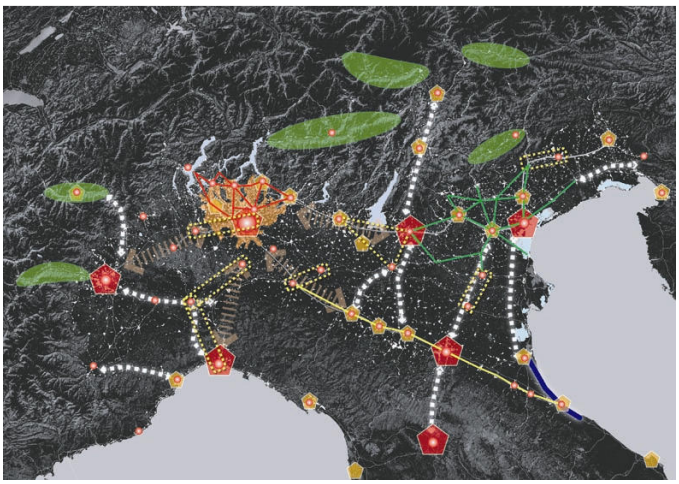
a. le "direttive" comportano l'obbligo di adeguamento da parte dei soggetti (Province, Comunità Montane e Comuni) alla pianificazione subordinata;
b. le "prescrizioni ed i vincoli" determinano l'automatica variazione dei piani di livello inferiore ed esplicano, pertanto, operatività ed efficacia immediata;
c. per i piani di settore, il P.T.R.C. esplica efficacia mediata (facendo sorgere l'obbligo dell'adeguamento) o diretta (determinando l'automatica variazione) secondo che si tratti di direttive oppure di prescrizioni e vincoli;
d. per quanto riguarda gli indirizzi e le zonizzazioni generali sul territorio regionale, ed i contenuti normativi di orientamento e di coordinamento, il P.T.R.C. esplica efficacia di disciplina prescrittiva, diretta a confermare l'azione dei soggetti pubblici e privati operanti sul territorio.

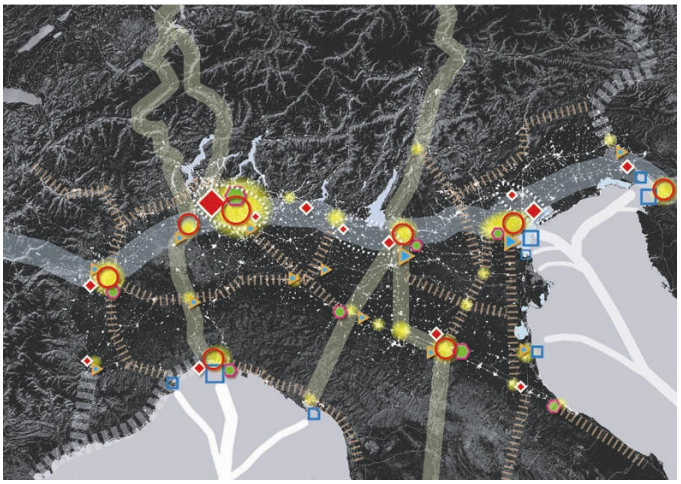
Il P.T.R.C. si articola per settori funzionali raggruppati in quattro sistemi: ambientale, insediativo, produttivo e relazionale tra i quali comunque prevale quello ambientale. Infatti il Piano considera due aspetti principali dell'ambiente: da una parte i condizionamenti che l'ambiente pone allo sviluppo delle attività umane e dall'altro l'impatto che gli interventi antropici hanno sull'ambiente.

In particolare i 4 sistemi vengono definiti dal PTRC:

Il “sistema dell’ambiente” che costituisce, con il complesso delle prescrizioni e vincoli da esso derivati, il quadro delle aree di più rigida tutela del territorio regionale, in cui sono compresi le aree ed i beni sottoposti a diversi gradi di protezione e i relativi provvedimenti di incentivazione e sviluppo accanto a quelli per il territorio agricolo di cui si considerano, in questo contesto, gli aspetti che sono parte integrante del sistema ambientale;

A. il “sistema insediativo”, nel quale vengono trattate le questioni attinenti all’armatura urbana ed ai servizi (generali ed alla persona), alle politiche della casa, alla forma urbana e agli standard urbanistici;
B. il “sistema produttivo”, nel quale vengono definite le modalità per la regolazione degli insediamenti produttivi, per la riorganizzazione di quelli esistenti e per le eventuali e/o necessarie rilocalizzazioni; sono inoltre trattati i problemi dei settori terziario e turistico con linee ed indirizzi per il loro sviluppo o la migliore organizzazione;
C. il “sistema delle relazioni”, nel quale trovano coerenza diversi programmi e deliberazioni nazionali e regionali relativi al trasporto e alle comunicazioni, e ove vengono formulate direttive per il riordino delle reti





Documento preliminare PTRC, agosto 2007, Estratti da Contesti e Scenari

Nel territorio del Comune di Veggiano, il P.T.R.C. individua in particolare nella tavola 2 "Ambiti Naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale" e in tavola 10, la zona umida a sud del centro abitato normato dall'art. 19 e l'ambito naturalistico di livello regionale lungo il corso del fiume Adige, normato dall'articolo 19 delle Norme di Attuazione.

Con Delibera di Giunta Regionale n. 372 del 17 febbraio del 2009, la Regione Veneto ha adottato il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento. La revisione di questo strumento di pianificazione a circa 15 anni dalla sua approvazione, appare necessaria per due scopi principali: migliorarne la qualità e aggiornare i contenuti recependo la nuova legislazione – in particolare in materia di ambiente e paesaggio – a livello europeo, nazionale e regionale.

La nuova LUR 11/2004 conferma la scelta compiuta nel 1986 di non separare la pianificazione territoriale dalla pianificazione paesaggistica; tale scelta si rivelò allora strategica in quanto evitò divergenze riscontrate in altre regioni e permise un maggiore controllo sulle dinamiche evolutive di sviluppo. Oggi tale scelta induce una profonda rivisitazione del tema in quanto ci si trova di fronte ad un aspetto istituzionale e legislativo fortemente modificato.

La Convenzione Europea del Paesaggio del 2000 e il recente Dlgs 42/2004, noto anche come Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio rivedono completamente il concetto di paesaggio

e di bene conosciuto ai sensi della L. 1497/1939, definendo "beni paesaggistici" il complesso di aree e d immobili "costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio" (art. 134 Dlgs 42/2004). Come già sottolineato anche la nuova L.R. 11/2004 conferma la valenza paesaggistica all'articolo 24 comma b, individuando "le zone e i beni da destinare a particolare tutela delle risorse naturali, della salvaguardia e dell'eventuale ripristino degli ambienti fisici, storici e monumentali...". In attuazione della nuova legge urbanistica il nuovo PTRC implementerà, con la collaborazione del Ministero e degli enti territoriali (Comuni e Province), la catalogazione dei numerosi beni di interesse storico, culturale, archeologico, etnoantropologico presenti nel territorio Veneto, al fine di creare una "rete territoriale" inserita nella banca dati dell'Osservatorio Territoriale.

Tutela e salvaguardia del territorio rimangono tra gli obiettivi del piano, governando parallelamente i processi di trasformazione del territorio facendo riferimento ad una sostenibilità ambientale in una concezione dinamica e non di mera conservazione.

Altro aspetto chiave riguardante l'aggiornamento delle tematiche del PTRC è sicuramente quello affrontato nello studio riguardante l'evoluzione degli scenari di sviluppo, sia su scala locale che su scala europea. Lo studio dell'evoluzione delle dinamiche socio-economiche rappresentano un aspetto importante per rendere efficace i processi di governo di un territorio, in particolare modo nella realtà veneta caratterizzata da una forte dinamicità dei processi evolutivi. Gli studi elaborati per la stesura del PTRC evidenziano una evoluzione della struttura insediativa policentrica, in cui la fascia centrale della regione Veneto che attraversa le province di Verona, Vicenza, Padova, Venezia e Treviso assume ruolo dominante essendo caratterizzata da fenomeni di addensamento di popolazione e di attività. Ridisegno e valorizzazione delle centralità urbane sono gli obiettivi di questo nuovo PTRC, perseguendo politiche di tutela e di riequilibrio degli spazi definendo il nuovo concetto della "città come motore di futuro".

Dalla lettura delle sette tavole allegate al Documento Preliminare, si riscontra la notevole importanza strategica che viene data all'area metropolitana di Verona, nodo infrastrutturale e polo strategico in cui si incrociano i due corridoi europei I e V.

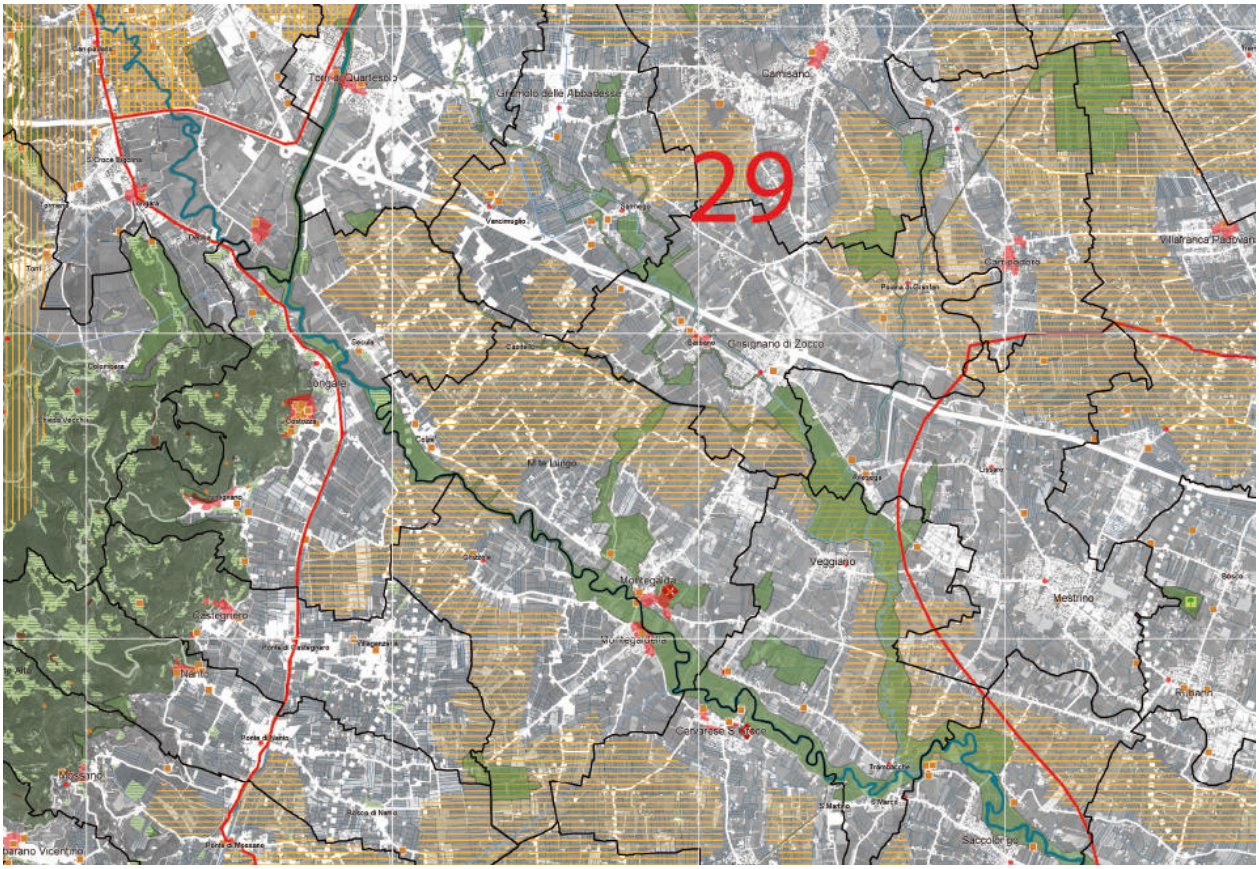
Dall'analisi delle tavole in scala 1:250 000, si legge come la realtà urbana di Veggiano sia fortemente legata all'aree metropolitane di Padova e Vicenza. In particolare:

- tavola 1 "Uso del Suolo": il territorio di Veggiano è individuato nel sistema del territorio rurale come area agropolitana ed area ad elevata utilizzazione agricola.
- tavola 2 "Biodiversità": sono individuati i corridoi ecologici lungo i principali fiumi: Bacchiglione e Tesina;
- tavola 5 sviluppo economico ricettivo turistico e rurale: è individuato il sistema della strada regionale 11 come strada mercato e aree produttive complesse con tipologia prevalentemente commerciale.

Nella tavola 09 "Sistema del Territorio Rurale e della Rete Ecologica - Ambito 29 sono evidenziati:

- il Sistema della Rete Ecologica: corridoi ecologici;

- il Sistema del Territorio Rurale: aree ad elevata utilizzazione agricola



PTRC – Tav. 09 – Estratto Ambito 29

3.2 I CONTENUTI E LE PRESCRIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Con Delibera Giunta Regionale n.4234 del 29/12/2009 è stato approvato il PTCP Padova.

Con Delibera di Consiglio Provinciale n.55 del 22/09/2011 vi è stata la Presa d'atto della versione definitiva del Piano adeguata alle prescrizioni regionali e la successiva (11/11/2011) Pubblicazione sul B.U.R. ai sensi del' art. 23 L.R. 11/04 .

Secondo la legge regionale (art. 22) il P.T.C.P.:

- acquisisce, previa verifica, i dati e le informazioni necessarie alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale provinciale;
- recepisce i siti interessati da habitat naturali e da specie floristiche e faunistiche di interesse comunitario e le relative tutele;
- definisce gli aspetti relativi alla difesa del suolo e alla sicurezza degli insediamenti determinando, con particolare riferimento al rischio geologico, idraulico e idrogeologico e alla salvaguardia delle risorse del territorio, le condizioni di fragilità ambientale;
- indica gli obiettivi generali, la strategia di tutela e di valorizzazione del patrimonio agro-forestale e dell'agricoltura specializzata in coerenza con gli strumenti di programmazione del settore agricolo e forestale;
- detta le norme finalizzate alla prevenzione e difesa dall'inquinamento prescrivendo gli usi espressamente vietati in quanto incompatibili con le esigenze di tutela;
- riporta le aree a rischio di incidente rilevante di cui al decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334 "Attuazione della direttiva 96/82/CE relative al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", così come individuate e perimetrate dalla Regione ai sensi della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 e successive modificazioni;
- riporta i vincoli territoriali previsti da disposizioni di legge;
- individua e precisa gli ambiti di tutela per la formazione di parchi e riserve naturali di competenza provinciale nonché le zone umide, i biotopi e le altre aree relitte naturali, le principali aree di risorgiva, da destinare a particolare disciplina ai fini della tutela delle risorse naturali e della salvaguardia del paesaggio;
- individua e disciplina i corridoi ecologici al fine di costruire una rete di connessione tra le aree protette, i biotopi e le aree relitte naturali, i fiumi e le risorgive;
- perimetra i centri storici, individua le ville venete e i complessi e gli edifici di pregio architettonico, le relative pertinenze e i contesti figurativi;
- indica gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio, i sistemi delle infrastrutture, le attrezzature, gli impianti e gli interventi di interesse pubblico di rilevanza provinciale;

- formula i criteri per la valorizzazione dei distretti produttivi di cui alla legge regionale 4 aprile 2003, n. 8 "Disciplina dei distretti produttivi ed interventi di politica industriale locale";
- individua, sulla base dei criteri di cui all'articolo 24, comma 1, lettera g), gli ambiti per la pianificazione dei nuovi insediamenti industriali, artigianali, turistico-ricettivi e delle grandi strutture di vendita;
- individua gli eventuali ambiti per la pianificazione coordinata tra più comuni;
- individua i comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti i cui PAT possono essere redatti in forma semplificata.

Il quadro di riferimento operativo della provincia si completa, con l'attuazione della L.R. 06.03.1984, n° 11, che trasferisce alle province le deleghe amministrative relative alla protezione delle bellezze naturali (D.P.R. n° 616) quali:

- la concessione delle autorizzazioni o nullaosta per le loro modificazioni;
- l'apertura di strade e cave;
- la posa in opera di cartelli ed altri mezzi di pubblicità;
- l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dall'inclusione dei beni nei relativi elenchi;
- l'adozione di provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

4. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

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 26.03.2014.

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 nuovo Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nello spirito della trasparenza e con l'apporto degli utenti finali.

Gli obiettivi fissati dal documento del sindaco sono i seguenti:

Aree di Urbanizzazione Consolidata

Le azioni da attivare con il Piano degli Interventi per le aree di urbanizzazione consolidata sono le seguenti:

- interventi di qualificazione dei luoghi centrali, intese come le parti del territorio, piazze, strade, percorsi, servizi, attrezzature collettive di livello urbano, interne ai centri abitati, che costituiscono in generale gli spazi privilegiati per le relazioni sociali, il gioco e lo sport;
- interventi finalizzati alla riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi verdi e di connessione. Questi dovranno attuarsi attraverso operazioni di riqualificazione e/o modificazione, tendenti alla creazione di una successione continua e coordinata di spazi aperti, pavimentati o a verde, progettati per consentire l'integrazione spaziale fra i diversi contesti residenziali urbani e da questi verso gli spazi aperti naturali ed il territorio agricolo.

Edificazione Diffusa e lotti a volumetria predefinita

All'interno del PAT sono state individuate le aree a "edificazione diffusa" o "nuclei di urbanizzazione diffusa". Tali aree sono riservate ad assolvere alla domanda degli "interessi diffusi" cioè dei piccoli proprietari che vogliono/possono edificare una casa singola/binata per il figlio su lotto di proprietà.

Il PAT ha individuato una dozzina di queste aree assegnando una potenzialità edificatoria limitata. Il Piano degli Interventi dovrà andare ad individuare i singoli lotti a cui assegnare una volumetria predefinita per poter realizzare la prima abitazione. Il parere di approvazione della Provincia di Padova ha fissato 4 criteri per l'individuazione dell'edificazione diffusa da verificare in sede di PI che sono:

- Superficie Territoriale maggiore 10.000
- Indice fondiario esistente maggiore 0.5 mc/mq
- rapporto copertura maggiore 7.5%
- Volume previsto dal PI (500 x n lotti) inferiore al 25% del volume esistente

In linea con le disposizioni della Provincia di Padova, in alcuni casi, per alcuni agglomerati potranno essere anche progettati piccoli interventi di riqualificazione per inserire spazi pubblici (parcheggi, verde, ecc.). Queste opere potranno essere anche poste a carico dei privati che interverranno con la modalità del Permesso di Costruire Convenzionato.

Accordi Pubblico-Privato

Lo scenario attuale di contingenza economica e finanziaria che ha interessato negli ultimi anni le PA, . ha portato, 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.

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.

La Variante n. 1 al Piano degli Interventi, rappresenta un occasione per il nuovo percorso non ancora ben delineato 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, e consci che l'interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.

L'art. A.2 del PAT approvato, disciplina la "Perequazione urbanistica", prevedendo la possibilità di attivare in sede di PI, "una procedura di evidenza pubblica, invitando i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati a trasmettere [...] proposte d'intervento".

"L'avviso pubblico dovrà contenere:

- I principali obiettivi d'interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali [...];

- La quantità massima di SAU trasformabile in ogni singola ATO nei termini di validità del PI;
- Destinazioni d'uso e parametri dimensionali;
- Schema di atto unilaterale d'obbligo [...];
- Schema tipo della relazione illustrativa e delle norme tecniche finalizzata ad una omogeneità e chiarezza di rappresentazione delle istanze sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivati al Comune e ai soggetti proponenti."

Direttive per il calcolo della perequazione

Per non ritardare le possibili iniziative dei privati, soprattutto se ritenute di concreto ed immediato interesse anche per l'Amministrazione Comunale, verranno definite con il PI alcuni criteri e 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.

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.

Adeguamento Normativa commercio

La nuova legge regionale sul commercio (LR 50/2012) impone alle Amministrazioni Comunali l'adeguamento degli strumenti urbanistici e di governo del territorio in relazione alle innovazioni introdotte nell'individuazione e classificazione delle strutture di vendita: IL PI in particolare deve:

- Individuare il perimetro del Centro Urbano e delle Aree degradate;
- Individuare le aree funzionalmente connesse al centro storico;
- Individuare i parametri dimensionali e funzionali.

Annessi non funzionali alla conduzione del fondo

IL PI prevede il riconoscimento di alcuni annessi agricoli come non più funzionali alla conduzione del fondo, e quindi la possibilità di riconvertirne la volumetria verso la destinazione residenziale, fatte salve le condizioni di compatibilità e sostenibilità dal punto di vista ambientale e territoriale. Si tratta anche in questo caso di interventi non speculativi.

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.

Registro crediti edilizi

Con la presente variante viene anche introdotto il Registro dei Crediti Edilizi, ovvero un foglio elettronico di registrazione e gestione del processo di generazione e "atterraggio" dei crediti edilizi, strumento urbanistico introdotto dalla legge urbanistica regionale.

Prontuario Qualità Architettonica

Le indicazioni del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale costituiscono "migliore pratica" o "migliore prassi" e raccolgono le esperienze che hanno permesso di ottenere migliori risultati relativamente ai contesti cui si riferiscono. Darà indicazioni rispetto a:

- realizzazione aree verdi
- installazione pannelli solari e fotovoltaici
- realizzazione nuove infrastrutture

Formazione del Piano delle Acque

Parallelamente al Piano degli Interventi, verrà quindi anche sviluppato il Piano delle Acque.

Una prima attenta e puntuale analisi di ogni fossato presente nel territorio comunale, dei manufatti idraulici e delle dinamiche idrogeologiche, permetterà di evidenziare i punti critici e definire una serie di regole prescrittive per la manutenzione e funzionalità dei fossi e per orientare gli interventi di manutenzione delle stesse, oltre che gli interventi edilizi in maniera tale da non aggravare il livello di rischio.

5. 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.

La presente Variante 1 ha l'obiettivo da un lato di accogliere le richieste dei cittadini e delle imprese presentate con le manifestazioni di interesse dall'altro ordinare sia a livello grafico che normativo il nuovo strumento urbanistico senza il rischio di creare dubbi a livello procedurale sia per gli uffici comunali che per i tecnici e i privati cittadini che operano nel territorio comunale

Gli elaborati conoscitivi , propositivi e di valutazione della variante 1 sono i seguenti:

ELABORATI DI ANALISI – AGGIORNAMENTO QC

-	Elab. A.01	Tav. A1 Aggiornamento CTR	scala 1:10.000
-	Elab. A.02	Tav. A2 Stato di attuazione del PRG	scala 1:10.000
-	Elab. A.03	Tav. A3 Manifestazioni di interesse	scala 1:10.000
-	Elab. A.04	Elenco Manifestazioni di interesse	
-	Elab. A.05	Schede Analisi Nuclei Edificazione Diffusa	
-	Elab. A.06	Schede patrimonio edilizio storico esistente 1989	
-	Elab. A.07	Schede patrimonio edilizio storico esistente 1998	

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 SAU e SAT intero territorio comunale	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 Registro Fondiario SAU
- Elab. 31 Registro Crediti Edilizi
- Elab. 32 Prontuario Qualità Architettonica

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Elab. 33 Relazione sullo stato di attuazione del PAT e del monitoraggio VAS
- Elab. 34 Procedura di valutazione di incidenza - dichiarazione
- 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. 1 scala 1:10.000

Nel percorso di revisione del Piano Regolatore Comunale, il P.I. ha affrontato alcune tematiche prioritarie ed alcuni strumenti innovativi introdotti dalla L.R. 11/04:

1. la perequazione, il credito edilizio e la compensazione urbanistica
2. l'aggiornamento e la rivisitazione cartografica del primo PI (PRG vigente alla data di entrata in vigore del PAT – agosto 2014)
3. l'adeguamento alle nuove normative sui vincoli di carattere ambientale e tecnologico
4. l'allineamento del sistema normativo al PAT e alla nuova disciplina edilizia ed urbanistica

5.1 I VINCOLI ED IL SISTEMA AMBIENTALE

La redazione del Piano degli Interventi si è basata anche su una verifica e ridefinizione dei vincoli tecnologici, ambientali e monumentali. In particolare i vincoli determinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 divisi in:

I vincoli individuati sono quelli determinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", suddivisi in:

- vincolo paesaggistico relativo ai corsi d'acqua vincolati dal D.Lgs 42/2004 (ex 431/85 "Galasso") riguardante i seguenti corsi d'acqua: Fiume Bacchiglione, Fiume Tesina, Fiume Tesinella, Fiume Ceresone Grande, Fiume Ceresone Piccolo;
- vincolo monumentale (ex. L. n. 1089/1939) vincolato ai sensi art. 10 D.Lgs. 42/2004 che comprende gli immobili sottoposti a tutela da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e le relative pertinenze. I beni vincolati in comune di Veggiano sono: il complesso di Villa Tommasini, la Barchessa di Capodivacca Selvatico Estense;

In relazione al sistema di pianificazione di livello sovracomunale incidono sul territorio comunale di Veggiano i seguenti strumenti:

- Il PTRC che individua il sistema del Fiume Bacchiglione, Tesina e Ceresone tra gli ambiti naturalistici di livello regionale sottoposto alle disposizioni dell'Art. 19 delle Norme di Attuazione del piano regionale;
- Il PTCP della Provincia di Padova (vedi capitolo pianificazione sovraordinata);
- Il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, approvato con DPCM 21 novembre 2013 e successive varianti e il Decreto Segretariale n .46 del 05/08/2014 dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione che individua la quasi totalità del territorio in zona di pericolosità P1 e P2.

Il perimetro dei centri storici individuato nelle tavole di progetto, è tratto da quello presente nel PRG vigente e dall'Atlante dei Centri Storici del Veneto ai sensi della Leggere regionale 80/80 e comprende i centri di Veggiano e Santa Maria di Veggiano.

I vincoli tecnologici individuati sono relativi a:

- elettrodotti. EDISON SPA Strà – Marghera (220 Kv), Ferrovie dello Stato Montegalda Padova(132 Kv), ENAL TernaDugale – Camin (380 kv). Per quanto riguarda l'elettrodotto di progetto individuato dal PAT legato alla realizzazione della Linea ad Alta Velocità Alta Capacità Verona – Padova, si è ritenuto di non riportarlo in cartografia di PI in quanto scaduti i termini di cui all'Art. 165 D. Lgs. 163/2006. Di tale scelta progettuale è stata data comunicazione ad RFI mediante raccomandata _____
- Cimitero di Veggiano e Trambacche e la relativa fascia di rispetto
- gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, 2 impianti (protezione civile e wind) localizzati in prossimità del centro di Veggiano;
- depuratore localizzato in comune di Mestrino ma con fascia di rispetto ricadente in comune di Veggiano

Sono inoltre rappresentati i seguenti elementi con relative fasce di rispetto:

- fiumi e torrenti e fascia di rispetto idraulico
- corsi d'acqua consortili fascia di rispetto idraulico

- infrastrutture per la mobilità ed il trasporto. E' stata verificata ed aggiornata la classificazione delle strade e le relative fasce di rispetto anche in relazione al perimetro dei centri abitati riportato in tavola;
- allevamenti zootecnici con relative fascia di rispetto rispetto alle residenze civili concentrate e residenze civili sparse

Dal punto di vista ambientale il Piano identifica anche una zona di tutela ambientale e paesaggistica (E di interesse paesaggistico) che comprende principalmente le aree golenali del Fiume Bacchiglione, Tesina, Tesinella Ceresone Grande e Piccolo

5.2 LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL P.I. NUMERO 1

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 50 modifiche introdotte dalla Variante 1 al Piano degli Interventi sono riportate nell'elaborato cartografico numero 37 "Tavola ambiti modificati con variante 1 al PI".

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

Aggiustamenti cartografici di zona

Non sono stati perimetrale nell'elaborato 37 le variazioni dovute a

- aggiustamenti di minima della perimetrazione delle zone, su elementi della carta tecnica regionale o su elementi fisici dello stato di fatto del territorio o in programmazione;
- aggiornamenti relativi al recepimento di varianti;
- recepimento contenuti del PAT.

Individuazione nuove ambiti di completamento residenziale e inserimento lotti edificabili

Riguardano modifiche di zone residenziali di completamento già esistenti e individuazione di nuove zone di completamento residenziale con conseguente perimetrazione dei lotti a volumetria predefinita (800 mc cadauno).

Interessano le modifiche numero 10, 11, 12, 13, 35, 40.

Riclassificazioni lotti a standard in lotti di completamento produttivi

Riguarda la riclassificazione di due aree a standard di proprietà comunale in zone produttive D1 ai fini della loro valorizzazione e inserimento nel piano alienazioni.

Interessano le modifiche numero 4 e 5

Individuazione nuove aree di espansione commerciale

Riguarda l'inserimento di un'area di espansione a destinazione commerciale D2.

Interessa la modifica numero 1.

Individuazione aree degradate da destinare a Medie e Grandi strutture di vendita ai sensi LR 50/2012

Riguarda l'individuazione di due aree degradate ai sensi della LR 50/2012 per la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita. Tali aree sono anche individuate nell'Elaborato 26 "Aree degradate ai fini commerciali".

Interessano le modifiche numero 2 e 3.

Schede Normative attività produttive in zona impropria

Riguarda il riconoscimento di attività produttive fuori zona; per tali zone non è previsto l'ampliamento di superfici ma solo il recupero di quelle esistenti.

Interessano le modifiche numero 19 e 20

Modifica Grado di Protezione degli Edifici

Riguarda la modifica dei Gradi di Protezione degli edifici parametrati sulla nuova suddivisione delle modalità di interevento; interessano le modifiche 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39.

Edifici non funzionali alla conduzione del fondo

Riguarda l'individuazione di 6 edifici non funzionali alla conduzione del fondo per il recupero della volumetria. Gli edifici sono schedati nell'elaborato numero 24 "Schede – Edifici non funzionali alla conduzione del fondo".

Interessa le modifiche numero 24, 25, 26, 27, 28 e 29.

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 ex novo.

Nell'elaborato di analisi A.05 Schede Analisi Nuclei edificazione Diffusa sono verificati i requisiti di cui alle prescrizioni provinciali. Nelle aree ED sono stati inoltre introdotti nuovi lotti edificabili con volumetria predefinita pari a 500 mc cadauno.

Interessano le modifiche numero 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 34, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50

Individuazione immobili da inserire nel registro dei Crediti Edilizi

Riguarda l'individuazione di due immobili, uno localizzato in area di pericolosità idraulica elevata e l'altro caratterizzato da un avanzato stato di degrado, per i quali si chiede il trasferimento della volumetria in altro luogo.

Al momento di adozione del PI i proprietari degli immobili non hanno saputo indicare le aree di atterraggio del credito.

I due crediti sono stati riportati nell'elaborato 31 Registro dei Crediti Edilizi senza indicare gli estremi catastali e di zoning delle aree di atterraggio.

Interessa le modifiche numero 30 e 36

Individuazione e riperimetrazione aree a standard e attrezzature per il tempo libero di tipo privato

Riguarda la modifica della perimetrazioni di alcune aree a standard (mod numero 41 e 42) e l'individuazione di un complesso sportivo ricreativo in località Trambacche. L'intervento prevede la localizzazione di un impianto sportivo con la presenza di campi da tennis e maneggio in prossimità dell'attuale complesso esistente a destinazione ricettivo turistica. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio di proprietà privata ad uso pubblico.

Interessa le modifiche numero 21, 22, 23, 41, 42.

Aggiornamento apparato normativo

- revisione dell'apparato delle Norme Tecniche Operative conseguente il recepimento dell'entrata in vigore del PAT e alla nuova normativa urbanistica ed edilizia;

- definizione criteri sulla Perequazione e sul Credito Edilizio
- rivisitazione normativa sul tema della vincolistica (elettrodotti, allevamenti, ecc)
- regolamentazione recupero annessi non funzionali alla conduzione del fondo
- adeguamento normativa legge commercio
- rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e industriali esistenti e di completamento;
- revisione normativa di usi e modalità di intervento per centri storici e gradi di protezione
- regolamentazione dei manufatti minori che non generano volumi o superfici (garage, gazebo, pensiline, pompeiane, altro…);
- adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard specificando quanto deve essere a carico del privato nel momento in cui realizza un piano attuativo;
- regolamentazione Sportello Unico Attività Produttive
- regolamentazione edificazione in Nuclei Edificazione Diffusa
- implementazione dell'attività edilizia in relazione all'applicazione del Codice della Strada in merito alle fasce di rispetto;
- divieto piani interrati in relazione al rischio idraulico;;
- riformulazione di alcune definizioni e modalità di calcolo di parametri edilizi ed urbanistici;
- introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici laddove necessario;

5.3 LA VARIANTE AI SENSI DELLA LR 50/2012 (SISTEMA COMMERCIALE)

La nuova Legge regionale sul commercio privilegia l'inserimento della media e grande distribuzione prima nel Centro Storico o meglio Centro Abitato, successivamente nelle "aree degradate", sfavorendo in sostanza la possibilità di individuare nuove aree commerciali di espansione e affrontando il tema dello "stop al consumo di suolo".

La nuova legge regionale n. 50/2012 promuove lo sviluppo del sistema commerciale ponendo in primo piano i seguenti obiettivi (Art. 2, lett. d), e), f)):

a) salvaguardare la sostenibilità territoriale ed ambientale ed il risparmio di suolo, incentivando il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
b) assicurare la coerenza e l'integrazione tra la pianificazione urbanistica e territoriale e gli indirizzi in materia di insediamenti commerciali;
c) rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano, favorendo la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali.

La legge prevede che in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici alla nuove disposizioni normative e a condizione che lo strumento urbanistico preveda una destinazione urbanistica compatibile (previsione urbanistica di aree idonee all'insediamento di strutture con sv > 1.500 mq) alla data del 01/01/2013 (entrata in vigore LR 50/2012), possono essere rilasciate autorizzazioni per:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (1.500 < mq < 2.500)

a) apertura, ampliamento, trasferimento di sede e trasformazione di tipologia all'interno dei centri storici; al fine della trasformazione di tipologia è soggetta ad autorizzazione commerciale esclusivamente la trasformazione da media struttura in forma di esercizio singolo a media struttura in forma di medio centro commerciale, come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera f) della legge regionale, in seguito denominato "medio centro commerciale";
b) apertura di medie strutture di vendita ubicate al di fuori dei centri storici, a condizione che si tratti di interventi di recupero e di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate;
c) per le medie strutture di vendita autorizzate alla data di entrata in vigore della legge regionale al di fuori dei centri storici è consentito il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'ampliamento fino al raggiungimento del limite dimensionale massimo di 2.500 metri quadrati, per il trasferimento di sede, nonché per la trasformazione di tipologia, a condizione che lo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della legge regionale lo consenta e nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale ed edilizia. Al fine della trasformazione di tipologia è soggetta ad autorizzazione commerciale esclusivamente la trasformazione da media struttura in forma

di esercizio singolo a media struttura in forma di medio centro commerciale. Per quanto concerne il profilo viabilistico si applicano le disposizioni di cui al presente regolamento.

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (mq > 2.500)

a) grandi strutture di vendita all'interno dei centri storici;
b) aree con destinazione urbanistica per grandi strutture di vendita o parchi commerciali

Per le aree già idonee (al 01/01/2013) all'insediamento di strutture commerciali con sv > 1.500 mq, la Conferenza dei Servizi valuta la compatibilità dell'intervento applicando la cosiddetta "valutazione integrata degli impatti"

a) esame di ammissibilità (Comune)
b) verifica compatibilità ambientale (Provincia/Regione)
c) verifica condizioni di sostenibilità (Provincia/Regione)

A seguito dell'avviso pubblico per l'individuazione di aree degradate, sono state raccolte due richieste di inserimento nel PI di aree degradate, poste entrambe nella zona industriale artigianale (ZTO D1) di Veggiano, lungo la SR 11. Una è localizzata a sud della regionale nell'area adiacente all'attuale zona commerciale Iperlando; l'altra è localizzata a nord della regionale in prossimità della rotonda che porta al centro del paese.

Per tali aree in deroga a quanto previsto dallo strumento urbanistico per le zone D1, è consentito l'insediamento degli esercizi di vicinato, delle medie e grandi strutture di vendita previa:

- sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privati ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
- redazione di un PUA;
- verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e verifica e rispetto della procedura per la valutazione di incidenza tenendo presente i casi di esclusione di cui alle disposizioni regionali.

La descrizione dello stato di fatto e l'analisi del degrado edilizio, urbanistico e socio-economico sono riportati nell' nell'elaborato 26 "Schede - Aree degradate ai fini commerciali"

Negli elaborati 20 e 21 Tavola 4 "Centri Abitati e centro urbano LR 50/2012" sono individuati i centri urbani e i centri storici ai sensi dell'art. 3 della LR 50/2012.

Il centro storico di fatto coincide con il perimetro riportato nelle Tavole 1 e 2 del PI individuato ai sensi della LR 80/1980. Il perimetro comprende le zone A di interesse storico ambientale e le parti di tessuto storico ricomprese entro le zone a standard.

I centri urbani sono stati perimetrali partendo dall'individuazione del centro abitato ai sensi del codice della strada, adattando il perimetro dell'ambito alle previsioni del PI.

6. 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.

6.1 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 m³ 150/0,62 = 242 m³/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 (m³ 58.000) è pari a ab. equiv. 1.800 x 242 m³/ab = m² 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 teoriti (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.

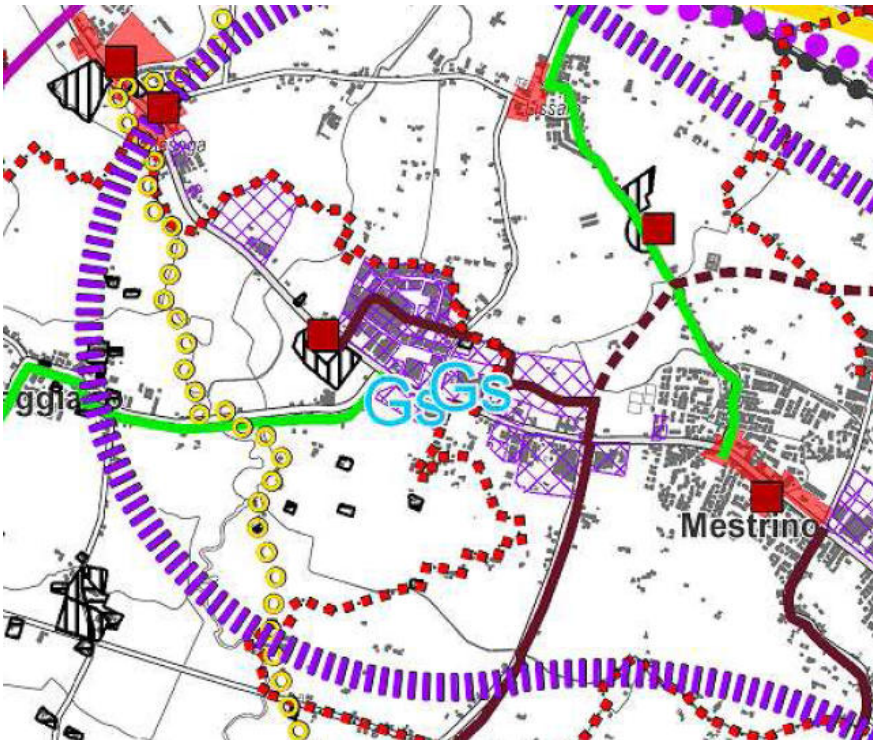
STANDARD CARICO AGGIUNTIVO		
residenziale totale	mq	87 000
produttivo	mq	7 226
commercio direzionale	mq	12 333

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

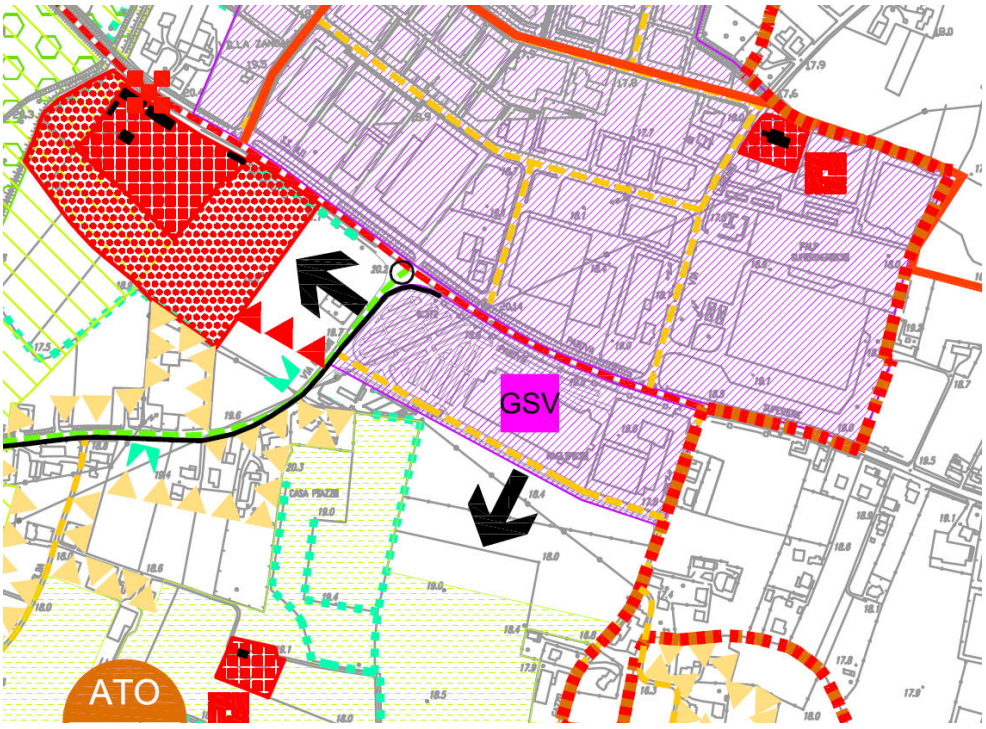
CARICO AGGIUNTIVO VAR 1 PI CONTEGGIO PER ATO	unità	1	2	3	4	5	totale
Lotti in edificazione diffusa	mc	3 500	0	0	1 500	0	**5 000**
Lotti in zona C1	mc	0	0	4 000	0	0	**4 000**
Edifici non funzionali alla conduzione del fondo	mc	4 736	0	719	0	0	**5 455**
Individuazione nuove aree commerciali LR 50/2012 *	mq sut	0	24 880		0	0	**24 880**
Individuazione nuove zone produttive D1	mq sup territ	0	8 225	0	0	0	**8 225**

Il carico aggiuntivo previsto per le aree commerciali individuate ai sensi della LR 50/2012 (aree degradate 13.300 mq e individuazione nuova zona D2 11.580 mq) non è stato conteggiato in sede di redazione del PAT in quanto fa riferimento ad una normativa approvata dopo l'adozione del PAT (22.04.2010).

La localizzazione di previsione della GSV nell'ambito della zona industriale-commerciale localizzata lungo la SR 11 è confermata anche dalla previsione del PTCP della Provincia di Padova e dalla linea preferenziale di sviluppo del PAT riferita al polo produttivo provinciale.



Estratto tavola 4.a Sistema Insediativo Infrastrutturale del PTCP di Padova



Estratto tavola 4 Carta delle Trasformabilità del PAT

Dopo l'approvazione della Variante 1 al PI rimarrà un carico aggiuntivo residuo da consumare con ile prossimi varianti pari a :

RESIDUO DIMENSIONAMENTO CARICO AGGUNTIVO PAT DOPO VARIANTE 1 AL P.I. - CONTEGGIO PER ATO	unità	1	2	3	4	5	totale
carico insediativo residenziale aggiuntivo totale	mc	180 000	5 000	6 500	127 500	5 000	**324 000**
carico insediativo aggiuntivo per perequazione e credito	mc	**96 545**					
carico produttivo aggiuntivo mq superficie territoriale	mq	0	64 037	0	0	0	**64 037**
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 parametrate sugli abitanti residenti al 2012 + gli abitanti derivanti dal residuo di PRG + gli abitanti derivanti dalle nuove previsioni del PAT per un totale di 5.255 abitanti.

Abitanti residenti 2012 (dato var. 1 PI)	4 615
Abitanti teorici residuo PRG vigente volume residenziale PI (150 mc/ab)	544
Abitanti teorici var 1 P.I. 150 mc/ab)	96
Abitanti insediati + abitanti teorici PRG vigente + abitanti teorici var. 1 PI	5 255

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 PI
F1	18 404	3 756	22 160	20 768	23 649
F2	12 040	4 827	16 867	20 768	23 649
F3	56 083	48 280	104 363	69 225	78 831
F4	65 738	15 196	80 934	16 153	18 394
Totale	**152 264**	**72 059**	**224 323**	**126 913**	**144 523**

L.R. 11/04

Standard	Realizzati	Non Realizzati	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti	Fabb abitanti insediati +abitanti teorici PRG e var. 1 PI
30 mq/ab	**152 264**	**72 059**	**224 323**	**138 450**	**157 662**

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 PI
F1	18 404	3 756	22 160	20 768	23 649
F2	12 040	4 827	16 867	20 768	23 649
F3	56 083	48 280	104 363	76 148	86 714
F4	65 738	15 196	80 934	20 768	23 649
Totale	**152 264**	**72 059**	**224 323**	**138 450**	**157 662**

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 PI
mq ab	33	43

6.2 SINTESI PROGRAMMA OO.PP. 2011/2013

Il programma triennale delle opere pubbliche e l'elenco annuale 2014 delle opere pubbliche è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____.

Il Programma delle OO.PP. 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*			
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	*Disponibilità Finanziaria Secondo anno*	*Disponibilità Finanziaria Terzo anno*	*Importo Totale*
Entrate con destinazione vincolata per legge	895.540,69	0	0	895.540,69
Entrate acquisite con mutuo	0	0	0	0
Entrate acquisite con apporti di capitali Privati	0	0	0	0
Trasferimento di immobili ex art. 19, c. 5-ter L. n. 109/94	0	0	0	0
Stanziamenti di bilancio	450.000,00	285.000,0	0	735.000,00
Totali	**1.345.540,69**	**285.000,00**	**0**	**1.630.540,69**

Articolazione della copertura finanziaria:

N. progr	Codice istat			Tipologia	Categoria	Descrizione intervento	Stima dei costi del programma		Cessione immobili		Apporto del capitale privato	
	Reg.	Prov.	Com				Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	S/N	Importo	Tipologia
1	05	028	096	09	A06 90	Lavori di ampliamento della scuola media L. da Vinci - 1° Stralcio	750.000,00	0	0	N	0	
2	05	028	096	01	A01 01	Realizzazione pista ciclabile lungo la S.P. 38 - 72 a Trambacche - 2° Stralcio	0	170.000,0	0	N	0	
3	05	028	096	01	A01 01	Realizzazione pista ciclabile lungo la S.P. 38 - 72 a Trambacche - 3° Stralcio	0	115.000,00	0	N	0	
4	05	028	096	01	E10 99	realizzazione di una nuova struttura polivalente	595.540,69	0	0	N	0	

Elenco Annuale:

Cod. Int. Amm.ne	Cod. Unico Intervento	Descrizione Intervento	Importo	Finalità	Conformità		Priorità	Stato Progettazione Approvazione	Tempi esecuzione	
					Urb.	Amb.			Trim./Anno inizio lavori	Trim./Anno fine lavori
		Lavori di Ampliamento della scuola media L. da Vinci - 1° Stralcio	750.000,00	MIS	S	S	1	PP	3°/2014	3°/2016
		realizzazione di una nuova struttura polivalente	595.540,69	MIS	S	S	1	PD	1°/2014	4°/2014
		TOTALE	**1.345.540,69**							

7. LA VERIFICA DI COERENZA

7.1 LA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE

Nella logica della riduzione del consumo di suolo, la legge regionale ha fissato una norma rigida per controllare tale fenomeno.

La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del P.A.T. attraverso l'applicazione di un preciso indice pre-stabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti.

Per il comune di Veggiano, la Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) massima trasformabile è stata stabilita in 187.411 mq.

In fase di redazione ed implementazione del Piano degli Interventi è quindi necessario valutare quanta S.A.U. viene consumata dagli interventi previsti dal Piano, in conformità con il PAT.

A tal fine è stato redatto un elaborato cartografico in cui viene rappresentato l'uso del suolo effettivo, le aree di urbanizzazione consolidata e le aree compromesse (elaborato 19 "SAU e SAT intero territorio Comunale").

In particolare:

1. Le aree di urbanizzazione consolidata rappresentano le ZTO A, B, C, D, F del P.I. vigente. Tali aree sono quindi comprensive di quelle definite del PAT. Gli interventi che ricadono su aree consolidate non consumano S.A.U. secondo quanto stabilito dagli atti di indirizzo della L.R. 11/04.
2. Gli interventi che ricadono nelle aree identificate come utilizzate a fini agricoli "erodono" il quantitativo massimo di SAU trasformabile.

Dall'analisi della casistica sopra riportata in relazione alle modifiche introdotte dal Piano degli Interventi risulta la seguente tabella di sintesi:

Aree di nuova espansione individuate nel P.I. n. 3

Le aree di trasformazione della Variante 1 al PI che consumo Superficie Agricola Utilizzata sono riportate nell'elaborato 19 SAU e SAT intero territorio Comunale

Le quantità sono riportate nella seguente tabella.

INTERVENTI SU AREE SAU del PAT

Num. riferimento	***Superficie (mq)***
1	*19 156*
2	*500*
3	*500*
4	*500*
5	*1 042*
6	*1 252*
7	*500*
8	*500*
9	*500*
10	*500*
11	*10 290*
12	*4 356*
13	*10 902*
TOTALE PI 1	***50 500***
TOTALE PI 1 HA	***5.0***

Per le categorie sopra definite, i dati di sintesi risultano essere:

Consumo Superficie Agricola Utilizzata

Totale SAU trasformabile massima prevista dal PAT	*187 411*
Totale consumo SAU PI 1	*50 500*

SAU RESIDUA MQ	***136 911***
SAU RESIDUA HA	***13.7***

Complessivamente il consumo massimo di SAU previsto dalla Variante n. 1 al Piano degli Interventi è pari a 50.500 mq lasciando un residuo per i prossimi PI di 13.7 ha. Tale dato andrà incrociato con il dimensionamento di cui al capitolo 6.1 Dimensionamento del Piano della presente relazione.