



**PI 2022**  **COMUNE DI VEGGIANO**

**Piano degli Interventi (PI) - Variante n.8**  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

marzo 2022

Elaborato 29



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  
Matteo CELLA, ingegnere

**Gruppo di Valutazione**

Elettra LOWENTHAL, ingegnere

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

<b>1. INTRODUZIONE .....</b>	<b>2</b>
1.1 Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04 .....	2
1.2 I contenuti della Variante 8 al Piano degli Interventi del comune di Veggiano.....	3
<b>2. COMUNE “REGISTA”VS PRIVATO “ATTORE” .....</b>	<b>5</b>
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
<b>3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO E IL BANDO PUBBLICO .....</b>	<b>14</b>
<b>4. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO .....</b>	<b>15</b>
4.1 Le trasformazioni introdotte dal P.I. numero 8.....	16
<b>5. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE E QUADRO ECONOMICO .....</b>	<b>21</b>
5.1 Sintesi del dimensionamento di Piano.....	21
5.2 Sintesi programma OO.PP. 2020/2022 .....	30
<b>6. IL CONSUMO DI SUOLO DELLA LR 14/2017 .....</b>	<b>32</b>

## 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 2021 il comune ha approvato altre 6 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 8 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:

<b>DOCUMENTO DEL SINDACO</b>	CONSIGLIO COMUNALE	Evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche e gli effetti attesi
<b>CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE</b>	INCONTRI	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
<b>ADOZIONE</b>	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.
<b>DEPOSITO</b>	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	
<b>PUBBLICAZIONE</b>	PER 30 GIORNI	
<b>OSSERVAZIONI</b>	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
<b>APPROVAZIONE</b>	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
<b>ENTRATA IN VIGORE</b>	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 8 AL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI VEGGIANO

L'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere alla stesura e alla approvazione del Variante 8 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 8 al Piano degli interventi si riassumono in:

- previsione di un ambito di nuova espansione per la predisposizione di un accordo pubblico-privato art. 6 LURV 11/2004;
- correzione di un refuso cartografico nella zona industriale a nord del territorio comunale;
- rettifica di una scheda attività da confermare n. 3 - ditta Savio Antonio di cui variante alla 7.

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

La Variante n.8 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 8 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  $\Delta$  (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 27.10.2021.

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:

#### **Previsione di zone di espansione residenziale**

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).

Con la variante numero 8 sarà valutato l'inserimento di una nuova zona di espansione ai margini del consolidato, al fine di insediare un ambito a destinazione residenziale con conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture necessarie.

#### **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. 8 sarà valutato l'inserimento di una nuova zona per edificazione residenziale di completamento attraverso la ricollocazione di una volumetria esistente prevendendo contestualmente una pubblica infrastruttura di viabilità.

#### **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 8 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 8 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.

##### **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
- <b>Elab. 07</b>	<b>Tav. 2.5 Zonizzazione</b>	<b>scala 1:2.000</b>
- <b>Elab. 08</b>	<b>Tav. 2.6 Zonizzazione</b>	<b>scala 1:2.000</b>
- 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
- <b>Elab. 18</b>	<b>Tav. 2 Zonizzazione legenda</b>	
- <b>Elab. 19</b>	<b>Tav. 3 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo mass. di suolo LR 14/2017</b>	<b>scala 1:10.000</b>
- 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 8**

---

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

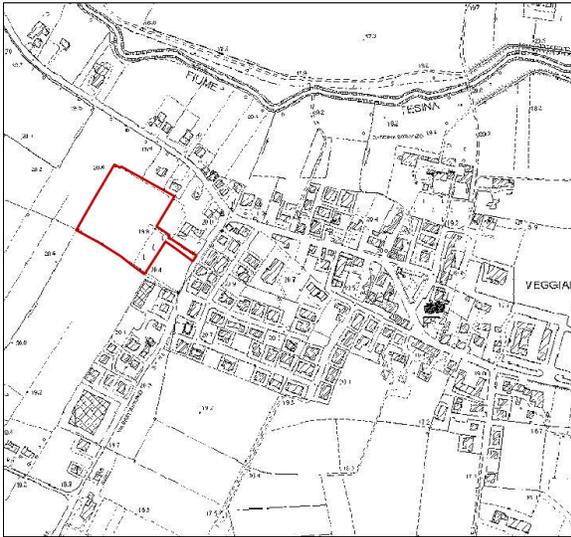
- in scala 1:5.000 intero territorio comunale
- in scala 1:2.000 intero territorio comunale

Le 4 modifiche introdotte dalla Variante 8 al Piano degli Interventi sono riportate nell'elaborato cartografico numero 19 "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo massimo di suolo".

Le variazioni apportate dall'ottavo Piano degli Interventi si possono riassumere nella seguente casistica:

### Previsione di una nuova area di espansione residenziale

Il Piano degli Interventi variante numero 8, concede la possibilità di trasformare un ambito attualmente ad uso agricolo in zona di espansione residenziale, attraverso la realizzazione delle principali opere di urbanizzazione con Piano Urbanistico Attuativo.

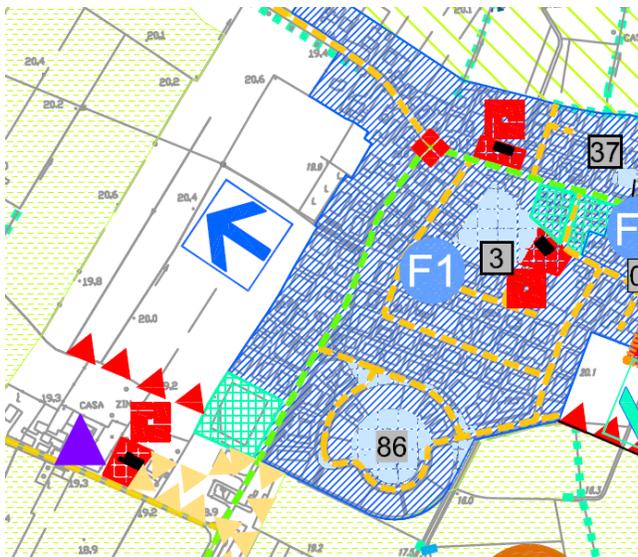


Inquadramento su CTR



Inquadramento su ortofoto

Tale previsione risulta essere in coerenza con il PAT, in quanto la tavola 4 Carta delle Trasformabilità, prevede per tale ambito una linea preferenziale di sviluppo insediativo.



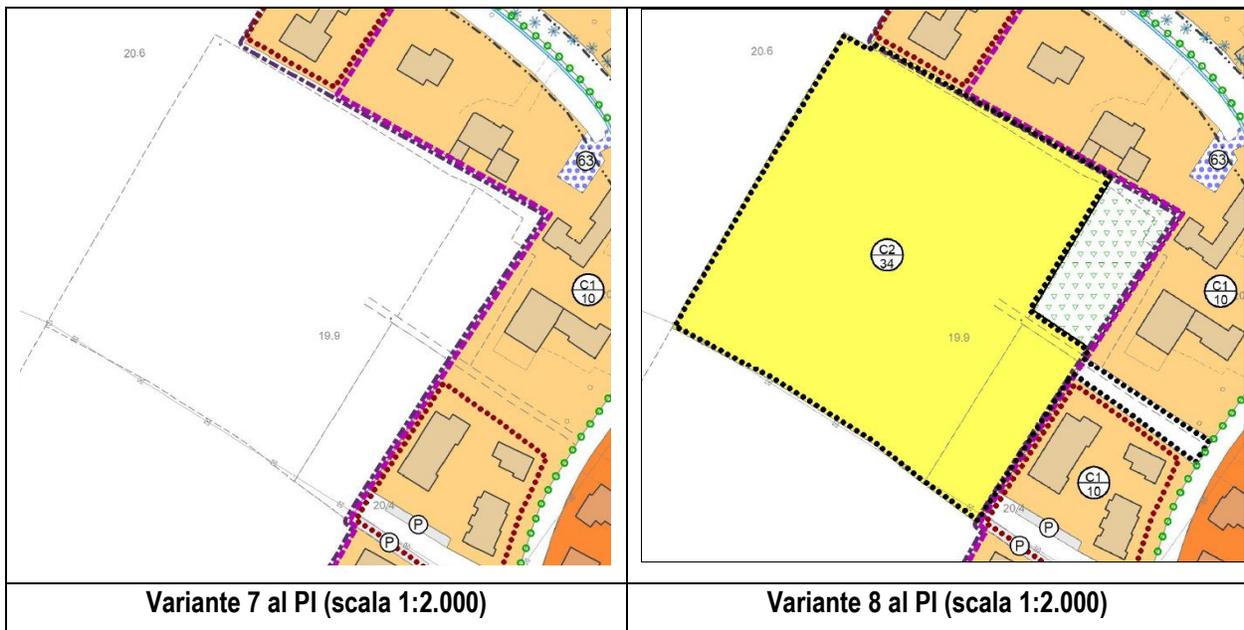
Estratto Tavola 4 Carta delle Trasformabilità del PAT di Veggiano

L'area ricade in zona - *P1 pericolosità idraulica moderata* - del nuovo PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni). Per la descrizione della normativa di riferimento si rimanda all'elaborato 35 Valutazione di Compatibilità Idraulica.

La zona C2/34 di nuova espansione soggetta ad Obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo, è collocata in prossimità del centro di Veggiano, con ingresso da via S. Antonio, per un'estensione complessiva di circa **17.240 mq**. Nel perimetro dell'obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo è ricompresa anche una porzione di zona bianca (destinazione viabilità ex C1/10) da cui avverrà l'accesso alla nuova lottizzazione.

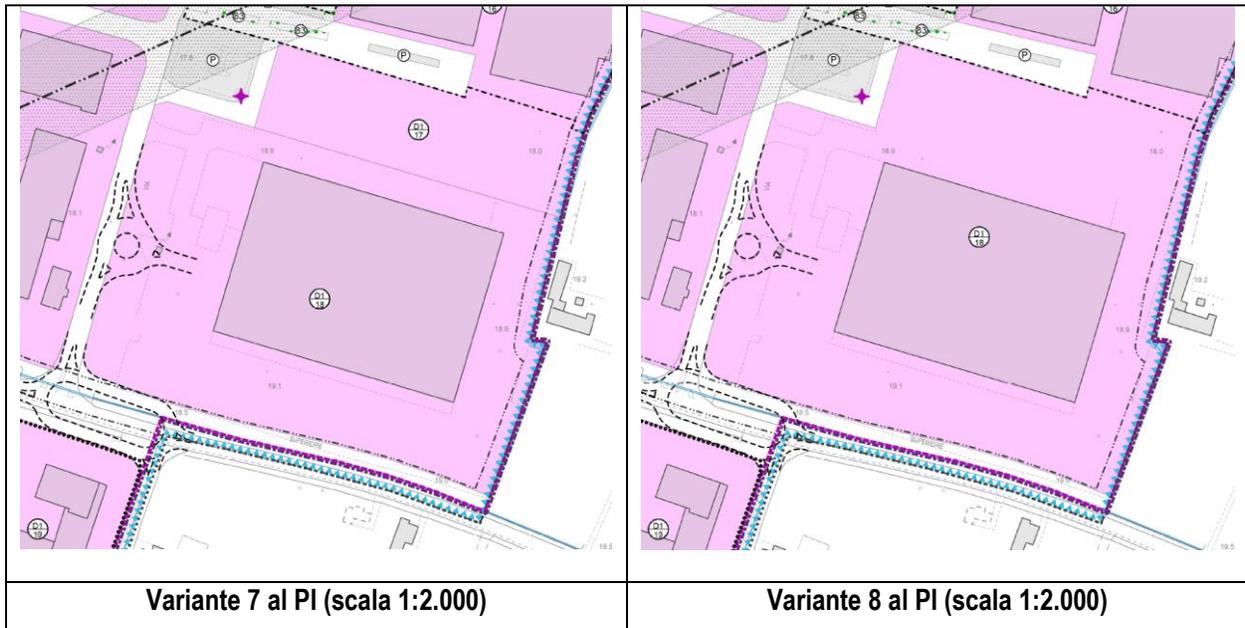
Per tale zona il repertorio normativo prevede un indice di edificabilità territoriale di 0,8 mc/mq, che moltiplicato per l'intera estensione dell'ambito genera una potenzialità edificatoria massima di **13.792 mc**.

Tra la nuova zona di espansione e la zona C1/10, viene confermato un ambito a destinazione agricola-Verde privato.



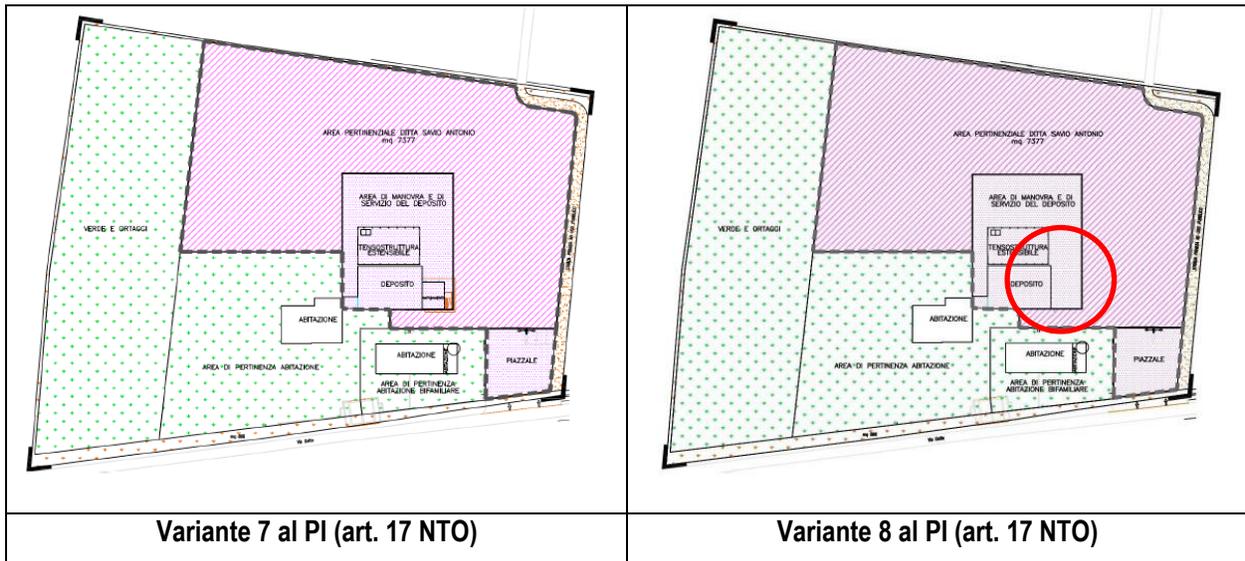
### Unione zone produttive D1

Il Piano degli Interventi con la Variante 8, unisce due zone produttive esistenti (D1/17 e D1/18) nella nuova zona D1/18, che fanno riferimento ad una proprietà unica. Gli indici e i parametri urbanistici di zona non sono variati.



### Modifica Attività da confermare numero 3 - Scheda Savio

In riferimento all'Attività da confermare numero 3, la Variante è intervenuta puntualmente nella scheda presente all'art. 17 delle NTO, con l'aggiornamento dei fabbricati soggetti a titoli edilizi già rilasciati.



Per quanto attiene la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, si ritiene che le modifiche relative all'unione delle zone D1/17-D1/18 e le modifiche relative alla scheda Attività da confermare numero 3, rientrino tra i casi di esclusione. Per quanto attiene la modifica relativa all'introduzione della zona C2 con obbligo di PUA, tale ambito è stato valutato in sede di PAT (valutazione linee preferenziali di sviluppo) e il PUA sarà soggetto a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del d.lgs 152/2006 (vedi art. 10.5 Prescrizioni Particolari delle NTO).

## 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 (m<sup>3</sup> 58.000) e la volumetria aggiuntiva prevista dal P.A.T di m<sup>3</sup> 377.000 (m<sup>3</sup> 435.000 – m<sup>3</sup> 58.000), di cui m<sup>3</sup> 50.000 vengono mantenuti come risorsa disponibile per eventuali localizzazioni e previsioni del P.I., altri m<sup>3</sup> 52.000 vengono mantenuti per perequazione e credito edilizio; i restanti m<sup>3</sup> 275.000, più i m<sup>3</sup> 58.000 di volumetria residua del PRG, (per un totale di m<sup>3</sup> 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 <b>residenziale</b> aggiuntivo <b>PRG</b>	mc	38 500	0	0	0	0	<b>38 500</b>
carico insediativo <b>residenziale</b> aggiuntivo <b>PAT</b>	mc	145 000	5 000	10 500	129 000	5 000	<b>294 500</b>
carico insediativo residenziale aggiuntivo <b>totale</b>	mc	<b>183 500</b>	<b>5 000</b>	<b>10 500</b>	<b>129 000</b>	<b>5 000</b>	<b>333 000</b>
nuovi abitanti teorici (242 mc/abitante)	mc/ab	<b>758</b>	<b>21</b>	<b>43</b>	<b>533</b>	<b>21</b>	<b>1 376</b>
carico insediativo aggiuntivo per perequazione e credito	mc						<b>102 000</b>
<b>Totale</b> carico insediativo residenziale	mc						<b>435 000</b>
Totale abitanti teorici (carico res. PAT + pereq.credito)	abitanti						<b>1.798</b> arrotonda a <b>1.800</b>
carico <b>produttivo</b> aggiuntivo mq superficie territoriale	mq	<b>0</b>	<b>72 262</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72 262</b>
carico insediativo <b>commerciale</b> aggiuntivo	mq sut	<b>12 333</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 333</b>

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	<b>133 840</b>
carenze standard complessivi in residenziale	mq	<b>8 160</b>
maggiori standard complessivi in residenziale	mq	21 100
carenze standard complessivi in produttivo	mq	<b>13 653</b>
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	<b>6 000</b>
Lotti in zona C1	mc	0	0	4 400	0	0	<b>4 400</b>
Edifici non funzionali alla conduzione del fondo	mc	4 236	0	719	0	0	<b>4 955</b>
Individuazione nuove aree commerciali LR 50/2012 *	mq sut	0	24 880		0	0	<b>24 880</b>
Individuazione nuove zone produttive D1	mq sup territ	0	16 895	0	0	0	<b>16 895</b>

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	<b>500</b>
Lotti in zona C1	mc	0	0	2.100	0	500	<b>2.600</b>
Edifici non funzionali alla conduzione del fondo	mc	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Individuazione nuove aree commerciali LR 50/2012 *	mq sut	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Individuazione nuove zone produttive D1	mq sup territ	0	0	0	0	0	<b>0</b>

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	<b>600</b>
Lotti in zona C1/zone espansione C2	mc	-4 470	0	0	0	0	0	<b>-4 470</b>
Edifici non funzionali alla conduzione del fondo	mc	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Individuazione nuove aree commerciali LR 50/2012 *	mq slp	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Individuazione nuove zone produttive D	mq sup territ	0	480	0	0	0	-1 030	<b>-550</b>

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	<b>-1 500</b>
Edifici non funzionali alla conduzione del fondo	mc	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Individuazione nuove aree commerciali LR 50/2012 *	mq slp	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Individuazione nuove zone produttive D	mq sup territ	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>

Con la **variante 8** al PI sono state introdotte i seguenti carichi aggiuntivi suddivisi per ATO e tema:

CARICO AGGIUNTIVO VAR 8 PI CONTEGGIO PER ATO		unità	1	2	3	4	5	totale
Lotti in edificazione diffusa	mc	0	0	0	0	0	0	0
Lotti in zona C1/zone espansione C2	mc	<b>13 972</b>	0	0	0	0	0	<b>13 972</b>
Edifici non funzionali alla conduzione del fondo	mc	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Individuazione nuove aree commerciali LR 50/2012 *	mq slp	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Individuazione nuove zone produttive D	mq sup territ	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>

Dopo l'approvazione delle Varianti 1 – 7 e la variante 8 al PI rimarrà un carico aggiuntivo residuo da consumare con le prossimi varianti pari a :

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

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

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

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

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

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

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

<b>RESIDUO DIMENSIONAMENTO CARICO AGGIUNTIVO PAT DOPO VARIANTE 1 - 7+8 AL P.I. - CONTEGGIO PER ATO</b>	<b>unità</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>totale</b>
--	--------------	----------	----------	----------	----------	----------	---------------

carico insediativo residenziale aggiuntivo totale	mc	169 298	5 000	4 300	127 300	4 500	<b>310 398</b>
carico insediativo aggiuntivo per perequazione e credito	mc	<b>97 045</b>					
carico produttivo aggiuntivo mq superficie territoriale	mq	0	54 887	0	0	1 030	<b>55 917</b>
carico insediativo commerciale aggiuntivo mq	mq slp	12 333	0	0	0	0	<b>12 333</b>

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 parametrize 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. L'inserimento della nuova area di espansione C2 prevista dalla variante numero al PI numero 8, ha portato un incremento di 92 abitanti teorici.

<b>Abitanti Residenti 2007 (dato PAT)</b>	4.030
<b>Abitanti residenti 2012 (dato var. 1 PI)</b>	4.615
<b>Abitanti teorici residuo PRG vigente volume residenziale PI (150 mc/ab)</b>	553
<b>Abitanti teorici var 1 P.I. 150 mc/ab)</b>	85
<b>Abitanti teorici var 5 P.I. 150 mc/ab)</b>	21
<b>Abitanti teorici var 6 P.I. 150 mc/ab)</b>	-26
<b>Abitanti teorici var 7 P.I. (150 mc/ab)</b>	-7
<b>Abitanti teorici var 8 P.I. (150 mc/ab)</b>	<b>92</b>
<b>Abitanti insediati + abitanti teorici PRG vigente + abitanti teorici var. 1-8 PI</b>	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. 1-8 PI
<b>Fa</b>	18 404	3 756	22 160	20 768	24 003
<b>Fb</b>	12 040	8 036	20 076	20 768	24 003
<b>Fc</b>	55 679	43 998	99 677	69 225	80 009
<b>Fd</b>	59 038	6 409	65 447	16 153	18 669
<b>Totale</b>	<b>145 161</b>	<b>62 199</b>	<b>207 360</b>	<b>126 913</b>	<b>146 684</b>

### L.R. 11/04

Standard	Realizzati	Non Realizzati	Totale (mq)	Fabbisogno Residenti	Fabb abitanti insediati +abitanti teorici PRG e var. 1-8 PI
30 mq/ab	145 161	62 199	207 360	138 450	160 018

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. 1-8 PI
<b>Fa</b>	18 404	3 756	22 160	20 768	24 003
<b>Fb</b>	12 040	8 036	20 076	20 768	24 003
<b>Fc</b>	55 679	43 998	99 677	76 148	88 010
<b>Fd</b>	59 038	6 409	65 447	20 768	24 003
<b>Totale</b>	<b>145 161</b>	<b>62 199</b>	<b>207 360</b>	<b>138 450</b>	<b>160 018</b>

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 1-8 PI
<b>mq ab</b>	31	39

## 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
<b>Totali</b>	<b>515.000,00</b>	<b>710.000,00</b>	<b>500.000,00</b>	<b>1.725.000,00</b>

**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
<b>TOTALE</b>			<b>1.345.540,69</b>							

## **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. 8 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 **3,16 ha** (31 572 mq) della quantità massima prevista;
- Con la Variante 8 si prevede un ulteriore consumo di suolo pari a **1,74 ha** determinando quindi un residuo complessivo pari a **7,25 ha** da utilizzare per i futuri PI;

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.