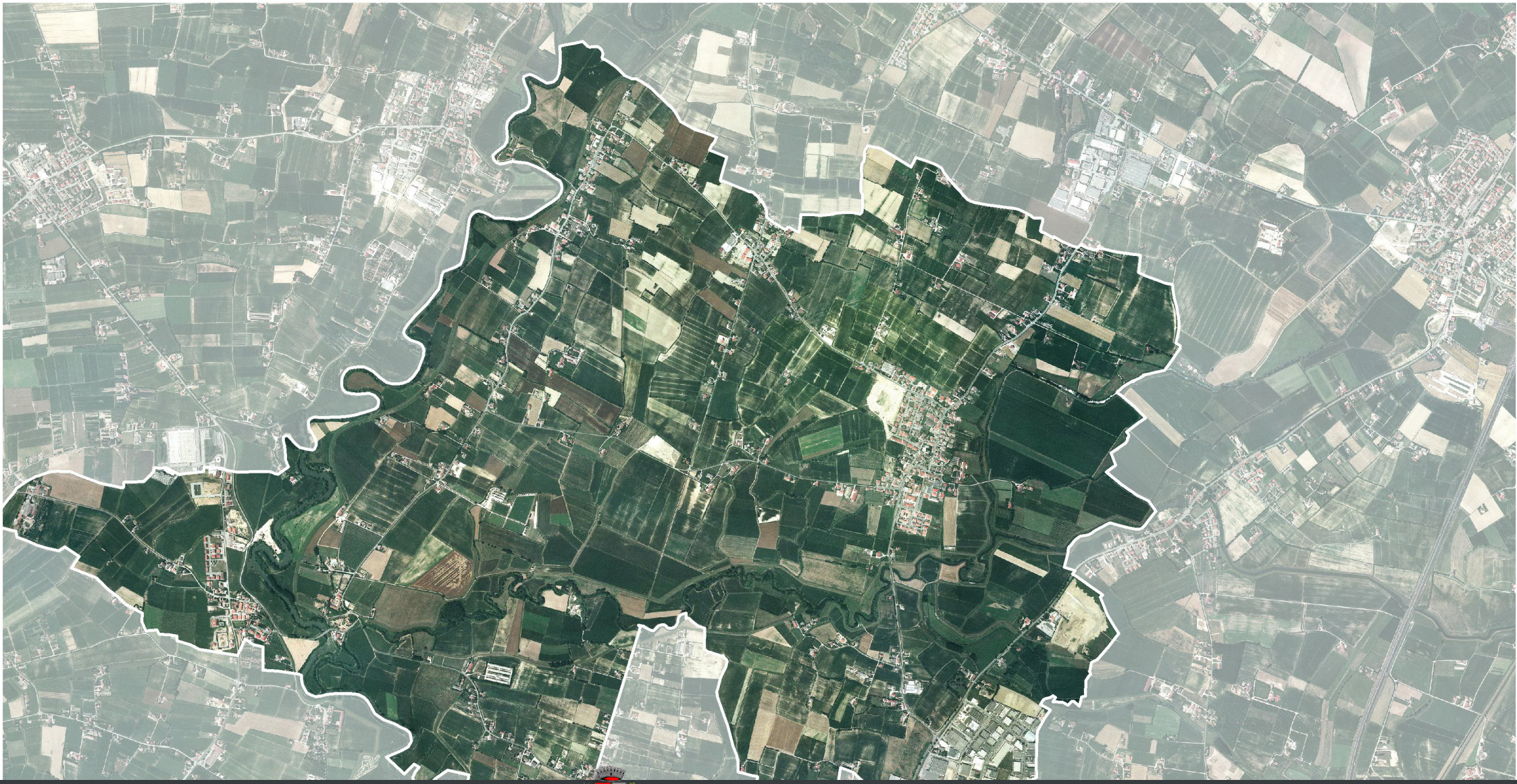


PI 2019 COMUNE DI VEGGIANO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n.6

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

aprile 2019

DOCUMENTO DEL SINDACO

Indice

Pag. 5 **1 PREMESSA**
La struttura del Documento
Il PAT ed il PI
Cos'è il documento del Sindaco e la LUR
Pag. 6 I contenuti del Piano degli Interventi
Procedura per la formazione del PI

Pag. 7 **2 TEMI E PROBLEMI**
Il consumo di suolo e la rinaturalizzazione del territorio
Pag. 8 Accordi pubblico-privati: il contributo dei privati alla costruzione della "città pubblica"
Pag. 9 Gli accordi della L.R. n. 11/2004 del Veneto ed i contenuti del PAT
Direttive per il calcolo della perequazione urbanistica

Pag. 11 **3 I CONTENUTI DEL PI**
Ridefinizione delle zone di completamento residenziali
Lotti a volumetria predefinita
Ridisegno del tessuto produttivo e commerciale
Pag. 12 Modifiche ai gradi di protezione
Il recesso delle aree edificabili - Varianti Verdi
Modifiche normative

Il Documento del Sindaco è un atto programmatico che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita alla Variante al Piano degli Interventi in coerenza con il PAT.

1. Premessa

La struttura del Documento

Il Documento del Sindaco è lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione ed alla costruzione del Piano degli Interventi. Esso rappresenta il punto di partenza per la redazione del primo PI e delle successive varianti.

Il PAT ed il PI

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 "Norme per il Governo del Territorio" articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI) .

Il P.I. è pertanto uno strumento pianificatorio e programmatico di natura operativa che sostituisce il vecchio P.R.G. e rispetto al quale, pur mantenendo una parte dei suoi contenuti, li integra con nuove scelte operative, dopo attenta verifica di compatibilità con il P.A.T. ed il suo impianto strategico.

Il Piano degli Interventi, assume una connotazione programmatica e deve pertanto rapportarsi 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.

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

In considerazione del suo carattere snello sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, il Piano degli Interventi permette all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio. Dopo il primo PI di allineamento al PAT, il Comune ha approvato ulteriori 5 varianti ed è attualmente in corso di redazione la variante n. 6, oggetto del presente Documento del Sindaco.

Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella Legge Urbanistica Regionale

La Legge Urbanistica Regionale introduce l'obbligo da parte del Comune nel momento in cui intraprende la redazione del nuovo strumento urbanistico generale definito, **Piano degli Interventi**, di produrre un **Documento del Sindaco** che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione.

Il **Documento del Sindaco** diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo **Piano degli Interventi** 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 nel massimo della partecipazione e con *efficacia ed efficienza*.

Più in dettaglio il Documento del Sindaco evidenzia, "secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli "effetti attesi".

I contenuti del Piano degli Interventi

La nuova Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi collegati alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti. Questi contenuti sono riconducibili alla individuazione e definizione di:

- opere e servizi pubblici (scuole, aree verdi, parcheggi);
- sicurezza idraulica del territorio;
- destinazioni d'uso (residenziali, produttive, servizi), indici e parametri edilizi (mc/mq, altezze, distanze);
- modalità di attuazione del Piano degli Interventi (Piano Urbanistico Attuativo) e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione);
- disciplina delle attività produttive in zona impropria;
- disciplina delle zone agricole;
- trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale.

Procedura per la formazione del PI

Gli aspetti procedimentali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispone il Documento del Sindaco e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
2. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
3. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi;
4. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
5. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
6. il Piano degli Interventi diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

2. Temi e problemi

In materia di assetto del territorio la Regione Veneto ha riformato nel 2004 la propria disciplina promulgando la LR n. 11 "Norme per il governo del Territorio e in materia di paesaggio" che ha riorganizzato la struttura degli strumenti di pianificazione e ne ha fissato nuovi criteri e indirizzi. Le finalità della Legge sono state declinate sulle nuove parole chiave dello sviluppo sostenibile e durevole, della tutela delle identità storico-culturali, della tutela del paesaggio rurale e della messa in sicurezza del territorio.

Nel 2012 sono stati introdotti ulteriori provvedimenti che hanno aggiornato la disciplina del commercio (LR 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del **sistema commerciale** nella Regione del Veneto) e dell'insediamento delle attività produttive (LR 55/2012 "Procedure urbanistiche semplificate di **sportello unico per le attività produttive** e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica …) che hanno prodotto rilevanti impatti sugli strumenti di pianificazione comunale sia in termini di adeguamento che di introduzioni di nuove disposizioni che interferiscono con la materia urbanistica degli enti locali.

Nel 2017 viene appprovata la Legge Regionale n. 14 "Disposizioni per il contenimento del **consumo di suolo**" e della successiva deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018. Il nuovo dispositivo regionale è figlio del dibattito su scala europea riguardante il consumo del suolo e la salvaguardia del territorio inedificato che ha portato la Commissione Europea a prefigurare degli scenari in cui l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere ad arrivare a zero entro il 2050. Tale scenari, secondo la Legge, devono essere tradotti nei piani comunali nei modi e tempi fissati dal provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018 con cui la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei. L'ultima e vera grande novità legislativa è la recente legge regionale numero 14 del 4 aprile 2019 "politiche per la **riqualificazione urbana** e la **rinaturalizzazione del territorio**" che ha sostituito il precedente "piano casa". Obiettivo della legge è il contenimento del consumo di suolo nonché l'attivazione processi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, anche attraverso la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e l'individuazione di manufatti incongrui da demolire, attarverso l'utilizzo dell'istituto del credito edilizio.

Il consumo di suolo e la rinaturalizzazione del territorio

Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere a zero entro il 2050. L'aumento delle infrastrutture, lo sviluppo delle industrie, l'urbanizzazione diffusa e i fenomeni di specu-

lazione edilizia hanno infatti progressivamente messo in crisi il sistema ambientale, rompendo gli equilibri ecologici e creando delle fratture nelle città, contendendo spazio all'agricoltura e occupando terreni non adatti all'insediamento, come gli ambiti a sofferenza idraulica. Il principio che si identifica per invertire questa tendenza e da usare come riferimento per la redazione del prossimo PI è quello del risparmio di suolo agricolo ovvero la spinta verso la ri-naturalizzazione del suolo.

Il tema è stato tradotto dal legislatore regionale nella nuova legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo e nella successiva deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018 oltre che nella recentissima legge denominata "Veneto 2050".

La Variante n. 6 del PI si muoverà quindi all'interno dei binari fissati dalla legge limitando l'urbanizzazione del territorio salvaguardando il suolo agricolo e in linea con i contenuti della LR 14/2017 e della DGR 668 di attuazione della legge.

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

Il PI potrà individuare opere incongrue o elementi di degrado da demolire prevedendo la ricollocazione dei volumi in aree idonee, la rinaturalizzazione del suolo di aree compromesse, la riqualificazione di aree pubbliche o private, nonché la messa in sicurezza delle aree dichiarate a pericolosità idraulica.

IL PAT di Veggiano fissava già alcuni criteri e fattispecie per l'applicazione del credito edilizio. L'art. A2 del PAT delinea le seguenti finalità:

- eliminare elementi contrastanti con i vincoli, valori e tutele, invarianti e fragilità definiti dal P.A.T.
- demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui s'inseriscono;
- acquisire aree da destinare a servizi;
- migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche,adeguamenti stradali e relativi incroci;
- riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione del fondo e insediamento produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, qualora non ne fosse possibile la riqualificazione;
- realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate per la realizzazione della rete ecologica,

Accordi pubblico-privati: il contributo dei privati alla costruzione della "città pubblica"

Le Amministrazioni locali ed in particolare quel-

le 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.

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 redigere progetti che trattano le proprietà e quindi i cittadini in termini poco uniformi appare inopportuno. I processi decisionali riguardanti il territorio devono diventare processi partecipati e condivisi, aperti ai cittadini e alle associazioni economiche e sociali portatrici di interesse.

Gli accordi della L.R. n. 11/2004 del Veneto ed i contenuti nel PAT

L'art. 6 della Legge Regionale 11 dell'aprile 2004 disciplina 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.

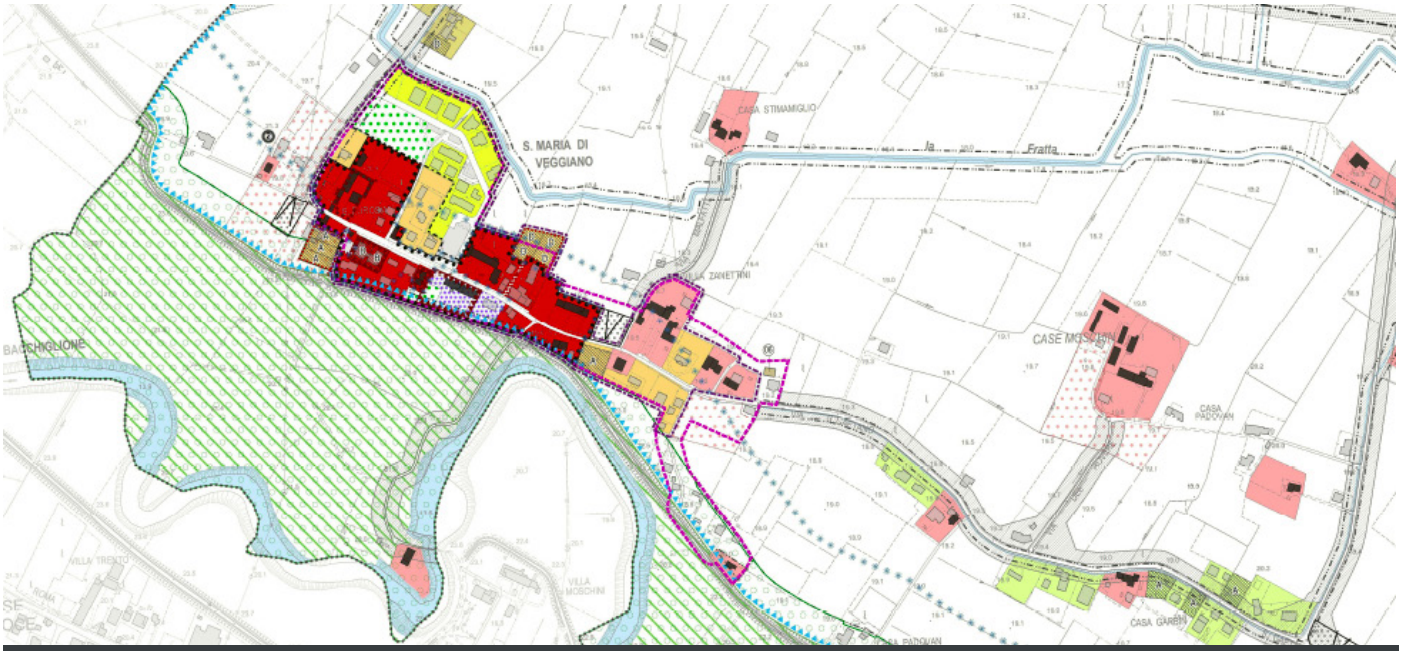
Sempre l'Art. 6 ci ricorda che "*l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede […]*" ed inoltre che "*l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato […]*".

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.

Direttive per il calcolo della perequazione urbanistica

Per non ritardare le possibili iniziative dei privati, soprattutto se ritenute di concreto ed immediato interesse anche per l'Amministrazione Comunale, vengono definiti 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**.

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operato attraverso uno schema di calcolo nel quale saranno considerati:

1. il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica calcolato sulla base dei valori agricoli medi (VAM) della provincia di Padova e/o in riferimento a specifiche perizie di stima;
2. una quantificazione parametrica degli oneri e delle spese necessarie per l'utilizzo ante urbanizzazione/edificazione (spese tecniche, fiscali, finanziarie, etc. variabile a seconda delle circostanze dal 20 al 40%);
3. una quantificazione parametrica delle aree a servizi da cedere per la realizzazione di opere ed interventi di interesse pubblico;
4. il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica basato sulle tabelle IMU vigenti nel Comune.

Le operazioni immobiliari che avvengono nel territorio si possono ricondurre, per questo tematismo, a due grosse tipologie:

a) l'edificazione per il libero mercato,

b) l'edificazione per le esigenze familiari.

La prima avviene, solitamente, attraverso la presentazione di un progetto di urbanizzazione di una area vasta, un piano di lottizzazione o un progetto-piano complesso.

La seconda avviene attraverso la presentazione di un progetto edilizio per un singolo edificio di nuova costruzione o di recupero di un rustico dismesso.

Entrambe le operazioni hanno una ricaduta economica vantaggiosa per chi la realizza. La prima attraverso la vendita del prodotto finito, la seconda perché abbatte il costo di realizzazione intervento sul costo del terreno. Entrambe, con modalità e percentuali diverse, devono contribuire alla perequazione/compensazione.

Se per la prima la quota del Surplus, tra valore ex ante ed ex post, oscillerà tra 40 e 60%, per la seconda, dato il carattere prettamente di esigenza familiare, oscillerà tra il 10 ed il 30%. Fermo restando che in questo secondo caso l'operatore dovrà sottoscrivere una Convenzione impegnandosi a non vendere l'abitazione per un periodo di tempo prestabilito.

3. I contenuti della var. PI n. 6

L'elaborazione della variante numero 6 al Piano degli Interventi, riguarderà alcune modifiche puntuali di tipo cartografico e normativo sui seguenti temi:

Ridefinizione delle zone di completamento residenziali

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

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

Le valutazioni effettuate sulle manifestazioni già espresse dai cittadini, potranno tradursi in una modifica di carattere cartografico con l'introduzione di nuove puntuali zone e sulla riclassificazione di zone residenziali di completamento o di espansione esistenti o con modifiche puntuali di carattere normativo su previsioni già presenti nel piano urbanistico.

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 il primo ed il quinto PI sono stati già individuati e normati questa tipologia di lotti a volumetri predefinita (tipo A 800 mc, tipo D 500 mc) per dare risposta ad alcune richieste puntuali di edificazione attraverso intervento edilizio diretto.

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

Ridisegno del tessuto produttivo e commerciale

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

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

Sul territorio sono presenti, altre attività artigianali sparse che rientrano in quella caratteristica di "mixitè" del territorio contemporaneo, di cui co-

stituiscono contemporaneamente sia opportunità sia criticità rispetto ai tessuti abitativi, al traffico, all'ambiente. Compito del PI sarà quello di riordinare il tessuto produttivo sparso attraverso il censimento ed il riordino della classificazione delle attività produttive in zona impropria.

Modifiche ai gradi di protezione

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.

Con la variante n. 6 al PI saranno valutate modifiche puntuali ai singoli gradi di intervento degli edifici per dare attuazione ad interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio storico.

Il recesso delle aree edificabili - Varianti Verdi

La Regione Veneto ha introdotto con la Legge n. 4/2015 la possibilità di valutare ed eventualmente accogliere le richieste di riclassificazione di aree edificabili al fine di privare tali aree della potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente, rendendole quindi inedificabili. Le richieste di recesso dell'edificabilità si sposano con la filosofia della nuova legge regionale sul contenimento del consumo di suolo, che punta alla salvaguardia delle aree naturali e seminaturali.

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

Modifiche normative

Con la variante n. 6 saranno introdotte modifiche normative derivanti da approvazione di leggi statali o regionali, normative di aggiustamento date dalla pratica della gestione quotidiana.