



PI 2019



COMUNE/CITTA' DI MONTECCHIO MAGGIORE

Piano degli Interventi (PI) - Var. 03
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Relazione Programmatica



ADOZIONE

D.C.C. n. _____ del _____

APPROVAZIONE

D.C.C. n. _____ del _____

Il Sindaco

Milena CECCHETTO

L'assessore all'urbanistica

Gianluca PERIPOLI

Il Segretario comunale

Dott. Costanzo BONSANTO

Il Dirigente Servizio Urbanistica

Arch. Francesco MANELLI

Il Caposervizio Servizio Urbanistica

Geom. Luigi SCHIAVO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Lisa DE GASPER

Gruppo di Valutazione

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI

Dott. Sc. Amb. Lucia FOLTRAN

Geologia e Microzonazione Sismica

Geologo Gino LUCCHETTA

Contributi specialistici

Urbanista Fabio ROMAN

Urbanista Fabio FASAN

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it



Relazione Programmatica



pag2

P I . v a r 3 - R e l a z i o n e P r o g r a m m a t i c a

Cap_1. Introduzione alla Var. 03 al Piano degli Interventi

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 Montecchio Maggiore ha adottato il PAT con Delibera C.C. n. 42 del 30.09.2013; il PAT è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi in data 15.05.2014. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale (Deliberazione del Commissario Straordinario n.100 del 28.05.2014) stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto e conseguentemente il PAT è divenuto efficace 15 giorni dopo.

Successivamente L'Amministrazione Comunale da redatto una prima variante al Piano degli Interventi, a carattere parziale, attuative di n.3 Accordi pubblico/privati sottoscritti. Il Consiglio Comunale del Comune di Montecchio Maggiore ha approvato la Variante tematica con Delibera C.C. n. 06 del 21.03.2016. La Variante 01 al PI era anche di adeguamento comunale alla LR 50/2012 e specifica GR 1047/2013 sul commercio. E' seguita quindi una variante puntuale a carattere normativo.

La volontà della Amministrazione è ora quella di procedere alla stesura della Var. 3, a carattere puntuale, al Piano degli Interventi, in ottemperanza alla legge urbanistica regionale, al fine di 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:

DOCUMENTO del SINDACO	SINDACO	Sono evidenziati gli interventi, le trasformazioni urbanistiche, le opere pubbliche e gli effetti attesi
CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE	GIUNTA COMUNALE	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
ADOZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato. Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg. Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio e in almeno due quotidiani a diffusione locale.
DEPOSITO	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	
PUBBLICAZIONE	PER 30 GIORNI	
OSSERVAZIONI	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
CONTRODEDUZIONI APPROVAZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Entro 60 gg dal termine di presentazione delle osservazioni, il Piano osservato e controdedotto viene approvato in Consiglio Comunale
ENTRATA IN VIGORE	PUBBLICAZIONE NEL BUR	Il piano diventa efficace 15 gg dopo la pubblicazione nel BUR. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano

Il PI quindi permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva e/o l'adeguamento dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni. L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione alle scelte operate nel PAT.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

Cap_2. Glossario e procedure

Il Documento Programmatico Preliminare

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 Programmatico Preliminare, o Documento del Sindaco, che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di Piano.

La versione ufficiale relativa a questo documento è stata presentata dall'Amministrazione Comunale di Montecchio Maggiore in apposita seduta del Consiglio Comune, laddove è stato adottato come documento di avvio alla redazione del P.I..

Il Documento del Sindaco diventa quindi 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.

Il Documento del Sindaco è l'elemento preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione del Piano degli Interventi.

I temi del PI

Riclassificazione di aree urbanizzate/edificabili

Altro tema di piano è la riclassificazione puntuale di alcune aree da edificate/edificabili ad agricolo e/o verde privato, in risposta a specifiche richieste o manifestazioni di interesse, anche con riferimento alla procedura delle Varianti Verdi.

Modifiche puntuali alle schedature di Piano

Altro tema facente parte del progetto urbanistico della Variante è l'adeguamento puntuale di alcune schede di piano relative ai compendi edilizi posti in zona agricola (ENF Edifici non funzionali al fondo agricolo) e relative ai compendi edilizi di valenza storico architettonica o ambientale (Schede B e Schede B1).

Modifiche alle norme

La variante riporta alcune modifiche puntuali alle norme di Piano, derivanti dall'accoglimento di specifiche manifestazioni di interesse e altresì dall'accoglimento di segnalazione raccolte dall'UT.

Cap_3. Il progetto della Var. 03 al Piano degli Interventi

L.R. 14/2017 sul contenimento del Consumo di suolo – criteri per l'individuazione delle aree trasformabili

Con LR 06/06/2017 n. 14 la Regione ha introdotto misure per il contenimento del consumo di suolo e che la Giunta Regionale con deliberazione n. 668 del 15/5/2018 ha individuato la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale, con l'obiettivo di “consumo zero” nel 2050, assegnando al Comune di Montecchio Maggiore la possibilità di utilizzare ha 4,28.

In data 22/9/2018 è stato notificato ricorso straordinario al Presidente della Repubblica contro la DGRV n. 668 del 15/5/2018 e che conseguentemente il Consiglio Comunale con deliberazione n. 66 del 5/11/2018 ha sospeso le determinazioni sulle richieste di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, fino alla definizione di un chiaro quadro normativo relativo al suolo consumabile che sarà determinato con l'approvazione della variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale prevista dall'art. 13 comma 10 della LR 14/2017.

A seguito dei rilievi formulati dal nostro Comune in data 16/2/2018 (prima dell'emanazione della DGRV n. 668 del 15/5/2018), la Regione ha provveduto solo ora a rettificare con DGRV n. 30 del 15/1/2019 la superficie assegnata originariamente, per portarla ad ha 13,72.

In vista della variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale resa obbligatoria dalla normativa regionale, si è ritenuto necessario fissare dei criteri per la scelta delle aree del PRG vigente (zone di espansione) e del PAT

vigente (ricadenti nelle “linee di sviluppo insediativo”) che potranno concorrere al consumo di suolo.

La L.R. 11/2004 all'art. 17, comma 4 bis prevede che qualora risulti necessario individuare zone nelle quali risulti necessario individuare aree in cui programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune proceda all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica e che la procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

Pertanto, per una questione di trasparenza, al fine di porre tutti i proprietari delle aree sullo stesso piano, si è ritenuto necessario attivare una procedura di evidenza pubblica, per formare una graduatoria sulla base di un punteggio che tenga conto, in scala decrescente, delle seguenti caratteristiche:

1_ aree in prossimità a struttura pubblica esistente che necessiti di implementazione delle superfici pubbliche e concreta disponibilità della proprietà di cedere aree ed eventualmente realizzare le opere, in aggiunta al fabbisogno di standard previsto per lo strumento attuativo;

2_ area già classificata dal PRG come zona di espansione;

3_ area la cui realizzazione comporti il potenziamento delle reti infrastrutturali e/o delle reti tecnologiche all'esterno dell'ambito, in modo tale da creare un beneficio che vada al di fuori dell'ambito stesso;

4_ area la cui realizzazione comporti in termini di interesse pubblico la realizzazione di opere diverse da quelle di cui ai punti 1 e 3.

Nel caso di punteggio pari si è data preferenza alle aree che “impegnavano” maggiormente in termini di beneficio pubblico.

Si evidenzia che, complementariamente a questa procedura, con D.C.C. n.66 del 05.11.2018 è stata definita la sospensione delle determinazioni sulle richieste di approvazione di nuovi piani urbanistici attuativi all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ad esclusione delle varianti di piani già approvati, fino alla definizione di un chiaro quadro relativo al suolo consumabile, e che sarà determinato solo con l'approvazione della variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale (PAT), così come prevista dall'art.13 comma 10 della LR 14/2017.

Gli elaborati di Piano

La Variante n.3 al Piano degli Interventi è formata dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

ELABORATI GRAFICI

- Elab. 01 Estratto cartografia - Zonizzazione scala 1:2.000 - scala 1:5.000

SCHEDATURE

- Elab. 02 Schede B – Schede B1

ELABORATI DESCRITTIVI

- Elab. 03 Norme Tecniche Operative - estratto articoli modificati
- Elab. 04 Dimensionamento - Tabelle Zone
- Elab. 05 Relazione Programmatica
- Elab. 06 Concertazione e partecipazione

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Elab. 07 Verifica di Assoggettività a Valutazione Ambientale Strategica
- Elab. 08 Relazione Tecnica - Dichiarazione di Non Necessità della procedura di Valutazione di Incidenza
- Elab. 09 Asseverazione di Compatibilità Idraulica

ELABORATI INFORMATICI

- Elab. 10 DVD banche dati e file pdf elaborati

Il ruolo dei privati nella costruzione del Piano

Il Piano degli Interventi si delinea come documento progettuale destinato a contenere la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione, il PI deve essere pensato come uno strumento flessibile che nell'ambito degli indirizzi pianificatori di fondo dettati dal PAT individua le azioni programmatiche destinate ad essere realizzate nel breve periodo, pena la loro decadenza.

Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo determinate alle forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione dei contenuti del Piano.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi recepisce, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi successivamente elencati, le proposte di progetti ed iniziative, prevalentemente a carattere puntuale, presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Definizione del bilancio del dimensionamento di Piano

Il metodo di definizione e costruzione del dimensionamento di Piano viene perseguito attraverso una serie di step metodologici che ne permettono contestualmente la verifica e la coerenza sia con la pianificazione previgente sia con le strategie/azioni di Piano.

Il dimensionamento per Zto

Passo successivo metodologico è la comparazione, a partire dalla nuova zonizzazione di Piano, del dimensionamento di piano rispetto alle nuove previsioni. Anche in questo l'obiettivo è la definizione del bilancio del dimensionamento di piano, in consumo e in recupero di potenzialità edificatoria di piano.

Il quadro successivo riporta la sintesi degli interventi di piano, anche nei loro dati dimensionali, aventi ricaduta diretta sul dimensionamento complessivo di piano.

Zto Va01PI	Zto Var02PI	Oggetto modifica Sintesi	Superficie mq	IET/IEF Mc/mq	Dimensionamento Consumo - mc	Dimensionamento Recupero - mc
Viab	Vp	Riclassificazione da sede stradale di previsione a Verde Privato				
Vp	B/16	Riclassificazione da Verde Privato a zona residenziale consolidata	688	2,00	1376	
Fb	Vp	Riclassificazione da Servizi di interesse comune a Verde Privato				
C1/27	E3	Riclassificazione da zona residenziale di completamento a zona agricola	329	1,20		395
Fb	Vp	Riclassificazione da Servizi di interesse comune a Verde Privato				
C1/51	E2b	Riclassificazione da zona residenziale di completamento a zona agricola	109	1,20		130
C2/16	C1/74	Riclassificazione da zona di espansione C2 a zona di completamento residenziale C1	11853	1,00		3147
Fc	A	Riclassificazione da Servizi a verde gioco e sport a Centro Storico				
D2/15	B/46	Riclassificazione da destinazione produttiva a destinazione residenziale di completamento – l'area è esistente di fatto e il dimensionamento previsto è pari all'esistente				
C2/PIRU	B/32	Riclassificazione da zona di espansione C2 a zona di completamento residenziale B – l'area è edificata				
C2/4	E3	Riclassificazione da zona residenziale di espansione a zona agricola	5011	1,50		7516
Viab	D2/11	Stralcio previsione di viabilità di progetto entro la zona produttiva D2/11				
Vp	C1/28	Riclassificazione da Verde Privato a residenziale di completamento C1	181	1,20	217	
D1/24	E2b	Riclassificazione da destinazione produttiva a zona agricola	14723			
Totale					1593	11188

La Variante prevede poi, in maniera puntuale, anche con definizione di aggiornamento di schedatura esistenti o la loro nuova scrittura.

Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF)

Il Piano prevede il recupero e riconversione a destinazione d'uso residenziale di fabbricati con destinazione agricolo-produttiva non più funzionali alla conduzione del fondo, fino ad un massimo di 600 mc ciascuno.

La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle zone agricole ed autorizzati alla data del 28.05.2014 (approvazione del PAT) e legittimi e/o legittimati; e per questi è propedeutica all'intervento la dimostrazione della non funzionalità del fabbricato alla conduzione del fondo, che dovrà essere documentata da una analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato, da presentarsi insieme al progetto edilizio. Tale carico di dimensionamento è considerato in bilancio rispetto al volume esistente.

Edifici in fascia di rispetto stradale (edifici di cui all'art. 41 LR 11/2004)

Per n.4 fabbricati residenziali individuati ai sensi dell'art. 41 comma 4 ter della LR 11/2004, è consentito un ampliamento pari al 20% del volume esistente per adeguamento igienico – sanitario e adeguamento alle norme di sicurezza ed eliminazione delle barriere architettoniche, da realizzarsi in aderenza al corpo principale esistente ed entro l'ambito già pertinenziale.

Tale ampliamento dovrà essere realizzato sul lato opposto a quello che fronteggia la strada e non dovrà comportare pregiudizi rispetto alle esigenze di sicurezza e tutela della circolazione.

Tale carico di dimensionamento è considerato in bilancio rispetto al volume esistente.

Schede B-B1

Il progetto di Piano prevede quindi l'adeguamento di Schede puntuali B1 di Piano (edifici e compendi edilizi a valenza storico architettonica e ambientale). Le schede puntuali definiscono il contesto edilizio e pertinenziale nonché le regole di intervento sugli stessi.

Indirizzo per il contributo aggiuntivo

Il piano prevede che, in sede di attuazione del Permesso di Costruire, l'UT provvederà alla stima del contributo straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001, che dovrà essere pari al 50% rispetto al plus valore generato dall'intervento.