



**COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO**  
Provincia di Verona

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 9 DEL 31/03/2016**

**OGGETTO: SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO: ILLUSTRAZIONE DOCUMENTO DEL SINDACO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 23 APRILE 2004, N. 11.**

L'anno duemilasedici addì trentuno del mese di marzo alle ore 19:00 nella sala delle adunanze consiliari in seduta pubblica, sessione ordinaria di prima convocazione.

Previo l'osservanza di tutte le formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

TOSONI ANGELO	Presente
OLIOSI LEONARDO	Presente
VALBUSA VANIA	Presente
DAL FORNO MARCO	Presente
VESENTINI ANDREA	Presente
ANTONINI ANNA PAOLA	Presente
MAZZAFELLI SIMONE	Presente
MOLINARI ANDREA	Presente
BONFAINI FRANCESCO	Presente
DI BRAIDA PATRIZIA	Presente
TURRINA GIAMPAOLO	Presente
PERANTONI ELENA	Presente
GARDONI ALESSANDRO	Presente
MORANDINI GIAN LUCA	Presente
BERTUZZI ENRICO	Presente
BERTAIOLA FAUSTO	Presente
FOGLIA FEDERICA	Presente

Presenti n. 17

Assenti n. 0

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE PERUZZI DR. GIOVANNI.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. VESENTINI ANDREA – nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, assunta la Presidenza dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare l'oggetto sopra indicato .

**OGGETTO: SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO:  
ILLUSTRAZIONE DOCUMENTO DEL SINDACO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 23  
APRILE 2004, N. 11.**

Il Sindaco introduce il punto all'ordine del giorno, che non prevede alcuna votazione, e illustra il "Documento del Sindaco", predisposto ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 recante *Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*, che dà l'avvio al procedimento di formazione del Secondo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio.

Premesso che :

- la Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI);
- il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26.09.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15.10.2013 pubblicata in data 05/11/2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21.11.2013;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 27.11.2014 è stata approvata la 1<sup>a</sup> fase del Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 27.11.2014 è stata approvata la 2<sup>a</sup> fase del Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2015 è stata approvata la 3<sup>a</sup> e conclusiva fase del Primo Piano degli Interventi, divenuta efficace in data 14.07.2015 e che assorbe e recepisce la 1<sup>a</sup> e la 2<sup>a</sup> fase del Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio;
- nella fase di formazione del Primo Piano degli Interventi sono state valutate n. 110 manifestazioni di interesse pervenute dal 10.12.2013 (data di pubblicazione del Documento del Sindaco e dell'Avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse) fino al 02.10.2014;
- nel frattempo la Regione Veneto ha approvato la legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, pubblicata sul BUR del Veneto n. 27 del 20 marzo 2015, recante "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" il cui art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili, stabilisce che i Comuni, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della citata legge (ovvero entro il 30 settembre 2015) e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, pubblichino nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché queste siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili;

Premesso altresì che:

- il Responsabile del Settore Urbanistica in data 29.09.2015 ha pubblicato l'Avviso per la presentazione di richieste di riclassificazione di aree da edificabili a inedificabili secondo quanto stabilito dall'art. 7 della citata L.R. n. 4/2015, fissando alla data del 28.11.2015 il termine per la presentazione delle istanze come previsto dalla norma regionale;
- nei mesi successivi all'approvazione del Primo Piano degli Interventi sono maturate alcune manifestazioni di interesse che, in precedenza, non avevano sufficienti elementi di valutazione, sono emersi ulteriori casi puntuali per i quali è richiesta una modifica, sono stati evidenziate difficoltà di interpretazione o applicazione di alcune indicazioni normative o cartografiche, e sono pervenute ulteriori manifestazioni di interesse al Piano degli Interventi in numero e contenuti tali da ritenere che fosse opportuno dotare il Comune di Valeggio sul Mincio di un Secondo Piano degli Interventi, così da dare completezza allo strumento urbanistico che detta le disposizioni operative per il coerente e ordinato sviluppo del territorio;
- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 147 del 08.10.2015, ha preso atto della necessità di procedere con la predisposizione di un nuovo Piano degli Interventi che valuti le istanze di riclassificazione ai sensi del già citato art. 7 della L.R. n. 4/2015, confermando la data del 28.11.2015 quale termine per la loro presentazione, e che valuti le manifestazioni di interesse

pervenute dopo l'approvazione del Primo Piano degli Interventi, stabilendo la medesima data del 28.11.2015 quale termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse all'inserimento in un nuovo Piano degli Interventi, demandando al Responsabile del Settore Urbanistica il compito di dare diffusione a tale seconda iniziativa mediante pubblicazione di opportuni avvisi alla popolazione sul sito istituzionale e mediante affissione di manifesti;

- la medesima Giunta Comunale, con deliberazione n. 165 del 05.11.2015, ha definito i criteri per la valutazione delle istanze di riclassificazione delle aree da edificabili a inedificabili che non pregiudichino l'interesse pubblico e al contempo l'interesse privato, rimanendo nella discrezionalità dell'ente la valutazione dell'opportunità della riclassificazione dell'area;

Rilevato che:

- la Provincia di Verona, con propria nota prot. n. 10650 del 09.02.2016, acquisita agli atti del Comune al prot. n. 2696 del 09.02.2016, ha informato gli enti locali che i provvedimenti di approvazione dei piani degli interventi devono riportare l'attestazione che detti piani e le loro varianti sono adeguati al PTCP – Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 236 del 3 marzo 2015, pubblicato sul B.U.R. n. 26 del 17.03.2015 e divenuto efficace il 01.04.2015, come previsto dal combinato disposto degli articoli 12,13 e 17 della L.R. n. 11/2004;
- a seguito di tale comunicazione si rende necessario e obbligatorio provvedere all'adeguamento del Piano degli Interventi allo strumento provinciale urbanistico sovra ordinato;

Dato atto che la procedura per la formazione del Piano degli Interventi è regolata dall'art. 18 della Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 che viene di seguito riportato:

1. *Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziali, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di apposito Consiglio comunale.*
2. *Il piano degli interventi è adottato e approvato dal Consiglio Comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*
3. *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna;*
4. *Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
5. *Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.*
6. *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune.*
7. *Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.*
8. *Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.*
9. *L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;*

Rilevato che il Documento del Sindaco, che oggi viene illustrato al Consiglio Comunale, costituisce il punto di partenza per la redazione del Secondo Piano degli Interventi e consentirà, ai sensi del sopra citato art. 18 della L.R. n. 11/2004, la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse generale, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza, in coerenza con gli indirizzi del PAT e con i contenuti del vigente Primo Piano degli Interventi e sue varianti;

Visto l'allegato "Documento del Sindaco" predisposto predisposto ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, che si allega alla presente comunicazione quale parte integrante e

sostanziale;  
tutto ciò premesso  
con l'illustrazione al Consiglio Comunale del "Documento del Sindaco" previsto dall'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 recante *Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio* il Sindaco medesimo dà l'avvio al procedimento di formazione del Secondo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio.



**COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO**  
Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
VESENTINI ANDREA

IL SEGRETARIO GENERALE  
PERUZZI DR. GIOVANNI



**SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI  
DEL COMUNE DI  
VALEGGIO SUL MINCIO (VERONA)**

**DOCUMENTO DEL SINDACO**

**MARZO 2016**

**SOMMARIO**

1. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE.....	3
2. I TEMI DEL PI NEL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	4
3. ADEGUAMENTO AL PTCP DELLA PROVINCIA DI VERONA.....	6
4. ADEGUAMENTO ALLA LR 50/2012 POLITICHE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE NELLA REGIONE DEL VENETO.....	7
5. IL DIMENSIONAMENTO.....	8
6. LA PROCEDURA.....	9

## 1. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Il comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26/09/2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15/10/2013 pubblicata in data 05/11/2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21/11/2013;

Successivamente è stato redatto il primo PI, il cui procedimento si è sviluppato in tre fasi, delle quali l'ultima si è conclusa con l'approvazione del Primo Piano degli Interventi con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2015, divenuto efficace in data 14.07.2015.

Il primo PI ha provveduto all'adeguamento del PRG vigente, nel rispetto dei contenuti del PAT con questa articolazione:

- ridisegno degli elaborati grafici in scala 1/5000 e 1/2000 per adeguarli alla nuova base cartografica, alle modifiche introdotte dalla normativa e dal PAT;
- revisione dell'apparato normativo;
- adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela in relazione alle indicazioni del PAT.

Sono inoltre state valutate le richieste puntuali presentate dai cittadini, dalle imprese e dai tecnici. Si è trattato di 110 richieste articolate in: individuazione di lotti liberi, schedatura degli edifici non più funzionali al fondo per i quali si consente la destinazione d'uso residenziale, previsioni di dimensioni contenute che riguardano l'urbanizzazione consolidata, cambio del grado di protezione di alcuni edifici soggetti a schedatura puntuale, interventi complessi che coinvolgono trasversalmente tematiche diverse: viabilità, sviluppo economico, qualità urbana.

Successivamente all'approvazione definitiva del PI sono intervenute modifiche alla legge urbanistica regionale. In particolare l'art. 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 recante *Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali* ha introdotto le cosiddette "varianti verdi" che danno la possibilità, a chiunque abbia interesse, di presentare la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché queste siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

Nel medesimo periodo sono inoltre maturate alcune manifestazioni di interesse che in precedenza non avevano sufficienti elementi di valutazione, sono emersi ulteriori casi puntuali per i quali è richiesta una modifica, sono stati evidenziati difficoltà di interpretazione o applicazione di alcune indicazioni normative o cartografiche.

Tutto questo ha portato l'Amministrazione comunale a ritenere opportuna la predisposizione di un secondo Piano degli Interventi.

Per avere un quadro della situazione, il Comune ha emanato un bando per la raccolta delle richieste di cittadini che chiedono la riclassificazione di aree edificabili in proprietà affinché queste siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) e siano rese inedificabili. Le istanze dovevano essere presentate a partire dal giorno 29.09.2015 ed entro il giorno 28.11.2015.

A seguito della pubblicazione del Bando sono pervenute 7 richieste di annullamento dell'edificabilità delle aree. Successivamente a tale data sono pervenute ulteriori richieste, in numero di 2. Tenuto conto che l'art. 7 della L.R. n. 4/2015 prevede che ogni anno vadano raccolte le richieste che perverranno nei 60 giorni successivi al 31 gennaio, si ritiene opportuno prendere in considerazione anche le istanze pervenute oltre il 28.11.2015.

Con specifico atto di indirizzo della Giunta Comunale, contenuto nella deliberazione n. 147 del 08.10.2015, l'Amministrazione ha inoltre ritenuto opportuno riaprire i termini per la raccolta di manifestazioni di

interesse all'inserimento nel Secondo PI, stabilendo la data del 28.11.2015 quale termine per la loro presentazione.

Alla data del 28.11.2015 sono pervenute 47 richieste, alcune delle quali erano state viste anche nel primo PI. Successivamente sono pervenute ulteriori n. 4 richieste, ancorché fuori termini.

Nel frattempo la Provincia di Verona, con propria nota prot. n. 10650 del 09.02.2016, acquisita agli atti del Comune al prot. n. 2696 del 09.02.2016, ha informato gli enti locali che i provvedimenti di approvazione dei piani degli interventi devono riportare l'attestazione che detti piani e le loro varianti sono adeguati al PTCP – Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 236 del 3 marzo 2015, pubblicato sul B.U.R. n. 26 del 17.03.2015 e divenuto efficace il 01.04.2015, come previsto dal combinato disposto degli articoli 12,13 e 17 della L.R. n. 11/2004.

Si rende pertanto necessario e obbligatorio provvedere all'adeguamento del Piano degli Interventi allo strumento urbanistico provinciale sovra ordinato.

Tale obbligo comporta un allungamento nei tempi di predisposizione del Secondo Piano degli Interventi, e pertanto - in analogia alle richieste per "Varianti verdi" - si ritiene di poter prendere in considerazione anche le manifestazioni di interesse pervenute oltre il 28.11.2015.

## 2. I TEMI DEL PI NEL DOCUMENTO DEL SINDACO

Il secondo Piano degli Interventi, naturalmente previa verifica di coerenza con il PAT, con gli strumenti sovraordinati e con la normativa vigente, prevede i contenuti che sono di seguito elencati e che derivano per la maggior parte dalle manifestazioni di interesse pervenute. Tutte le manifestazioni dovranno essere valutate in ragione della compatibilità urbanistica, ma anche della visione del territorio di Valeggio sul Mincio che questa Amministrazione intende promuovere.

1. Revisione e aggiornamento degli elaborati del primo Piano degli Interventi evidenziando eventuali refusi o aspetti grafici e normativi che nell'uso si sono rivelati non chiari o di complicata applicazione con l'obiettivo di migliorare la funzionalità e la lettura del Piano.
2. Definizione dei criteri perequativi relativi ad interventi di tipo non residenziale.
3. Analisi delle manifestazioni di interesse pervenute che si possono raggruppare nei seguenti tematismi:
  - Edifici non funzionali al fondo per i quali è richiesta la possibilità di cambio d'uso.
  - Edifici schedati per i quali è chiesto un grado di protezione meno vincolante. Queste richieste nella maggior parte dei casi hanno la finalità di consentire l'applicazione del cosiddetto "Piano casa" agli edifici compresi nei nuclei storici o nelle contrade. Nell'esaminare tali richieste, oltre a valutare la coerenza del grado di protezione con l'edificio schedato, sarà importante evitare che l'applicazione degli ampliamenti e degli spostamenti di sedime consentiti dal "Piano casa" porti a un impianto edilizio che stravolge quello originario.
  - Revisione di vincoli: fasce di rispetto stradali, allevamenti intensivi e altri. In questi casi si tratterà di verificare l'elemento generatore del vincolo e se questo può essere modificato. Non è tanto una scelta urbanistica quanto la verifica di una corretta applicazione della normativa.
  - Inserimento di una nuove aree residenziali. Una prima verifica va fatta con le previsioni del PAT; saranno poi valutate le condizioni di contesto e l'accessibilità. Quando la zona interessata supera determinate dimensioni verrà anche chiesto di approfondire gli elaborati con uno schema insediativo e verrà valutata l'opportunità di passare attraverso un accordo pubblico/privato per fissare i parametri e concordare la quota perequativa,
  - Nuove zone o modifiche relative ad attività produttive e ricettive. E' un settore particolarmente complesso perché richiede di considerare l'inserimento delle nuove attività, l'impatto sull'intorno e in alcuni casi sulla viabilità. Come per il punto precedente anche in questo caso alcune richieste dovranno essere valutate nel contesto di un accordo pubblico/privato che consente, oltre a stabilire i rapporti perequativi, di avere un maggiore controllo di quanto verrà realizzato.
  - Varianti verdi: queste saranno valutate seguendo i criteri che sono stati definiti con deliberazione di Giunta Comunale n. 165 del 05.11.2015, al fine di non pregiudicare l'interesse pubblico e al contempo l'interesse privato, rimanendo nella discrezionalità dell'ente la valutazione dell'opportunità della riclassificazione dell'area, e che di seguito sono riportati:
    - a) le istanze dovranno riguardare aree la cui trasformazione, mediante riclassificazione, sia coerente con le finalità di contenimento dell'uso del suolo;
    - b) saranno privilegiate le istanze che interessano zone di tutela paesaggistica, ambientale o affini, aree contigue alla zona agricola, alle aree a parco e alle ville storiche;
    - c) le aree oggetto di richiesta non devono essere già urbanizzate, dotate delle principali infrastrutture, degradate o dismesse o sottoutilizzate, in quanto sono proprio queste le aree dove orientare prioritariamente gli interventi di riqualificazione e/o di trasformazione-urbanistico edilizia, salvo che gli aventi titolo non si impegnino alla rinaturalizzazione o riconversione all'uso agricolo delle stesse;

- d) qualora le aree oggetto di richiesta presentino caratteristiche disomogenee, è facoltà dell'amministrazione comunale procedere alla parziale riclassificazione;
- e) le aree da riclassificare saranno valutate rispetto alla loro estensione, ubicazione, coerenza rispetto al contesto urbanistico di inserimento, presenza di opere di urbanizzazione;
- f) le aree da riclassificare non dovranno precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni / destinazioni urbanistiche rilevanti. In particolare le istanze non dovranno pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad esempio negli ambiti di espansione già inseriti nel PI, per i quali dovrà essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del necessario Piano Urbanistico Attuativo;
- g) le aree dovranno essere dotate di autonoma edificabilità, escludendo pertanto le aree di pertinenza degli edifici esistenti determinate applicando, inversamente, i rapporti di copertura stabiliti dalle norme di zona;
- h) le aree non dovranno, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle zone edificabili, in particolare lungo le strade;
- i) l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale futura variazione del Piano degli Interventi;
- j) le aree riclassificate e rese inedificabili non genereranno credito edilizio, non potranno essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali, e non potranno essere oggetto di opere che ne comportino l'impermeabilizzazione, compromettendo l'uso agricolo, o a verde, o ecologico ambientale.

### 3. ADEGUAMENTO AL PTCP DELLA PROVINCIA DI VERONA

A seguito dell'approvazione del PTCP della Provincia di Verona, divenuto efficace dal 1 aprile 2015, i provvedimenti di approvazione dei piani degli interventi devono riportare l'attestazione che detti piani e le loro varianti sono adeguati al PTCP.

Poiché sia il PAT che il primo PI sono antecedenti a tale obbligo, la verifica di conformità deve essere fatta nel contesto di questo secondo PI.

Le tematiche interessate sono riportate nelle Norme del piano provinciale e corrispondono al seguente elenco:

1. vincoli ambientali (articoli da 5 a 7)
2. ambiti di interesse storico (articoli da 8 a 10)
3. aree soggette a dissesto idrogeologico (articoli da 11 a 20)
4. fragilità ambientale (articoli da 21 a 36)
5. difesa dall'inquinamento (articoli da 37 a 45)
6. rete ecologica (articoli da 46 a 51)
7. aree agricole e forestali (articoli da 52 a 54)
8. sistema insediativo produttivo (articoli da 55 a 62)
9. sistema insediativo residenziale (articoli da 63 a 64)
10. grandi strutture di vendita (articoli da 65 a 68)
11. sistema insediativo turistico e ricettivo (articoli da 69 a 70)
12. sistema infrastrutturale scolastico (articoli da 71 a 74)
13. sistema infrastrutturale per la mobilità su gomma (articoli da 75 a 83)
14. sistema di trasporto pubblico per il trasporto di persone e merci (articoli da 84 a 86)
15. sistema del tempo libero ludico e sportivo (articoli da 87 a 90)
16. sostenibilità degli insediamenti ed opere (articoli da 91 a 93)
17. sistema paesaggistico (articoli da 94 a 96)

Per tutte le tematiche elencate il PTCP prevede che sia verificata la compatibilità dello strumento urbanistico comunale con i contenuti, gli obiettivi e le prescrizioni del PTCP stesso e, se del caso, adeguati gli elaborati.

#### 4. ADEGUAMENTO ALLA LR 50/2012 POLITICHE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE NELLA REGIONE DEL VENETO

L'organizzazione del sistema commerciale del Comune è stabilita dalla Lr. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e del "Regolamento" n.1 del 21 giugno 2013, che la Giunta Regionale ha approvato in attuazione della sopracitata legge n.50.

La nuova Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", emanata in conformità ai principi contenuti nella direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi nel mercato interno ed al D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59 "Attuazione della direttiva 2006/123/C relativa ai servizi nel mercato interno" e successive modifiche ed integrazioni, all'art. 30 ha abrogato la precedente Legge Regionale del 13 agosto 2004, n. 15 "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto". Conseguentemente, sono modificati i criteri generali per l'insediamento delle attività commerciali di vendita al dettaglio, la cui localizzazione non deve più tendere all'allontanamento dai centri urbani, ma anzi, con una inversione di rotta, concentrare le attività commerciali in genere principalmente nei centri storici e nelle zone già urbanizzate.

La Regione Veneto con delibera di Giunta Regionale n. 1047, del 18.06.2013, ha approvato il Regolamento Regionale n. 1 del 21.06.2013 ad oggetto "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50", pubblicato sul B.U.R. n. 53 del Veneto del 25.06.2013 ed entrato in vigore il 26.06.2013;

La sopra richiamata L.R. n. 50/2012 prevede che il Comune, nel termine di 180 giorni dall'entrata in vigore del Regolamento applicativo, termine prorogato ad un anno con la L.R. 32 del 29.11.2013, adegui alla nuova disciplina, gli strumenti urbanistici e territoriali; il termine suddetto **era stato** quindi prorogato al 25.06.2014.

La procedura indicata dalla normativa vigente per l'adeguamento del PI è quella prevista per tutti i piani degli interventi, ma deve essere redatta con le precisazioni e i passaggi introdotti dall'art. 2 del Regolamento Regionale che prevede:

1. al comma 1 che lo strumento urbanistico comunale, e cioè il Piano degli Interventi, localizzi anche con variante, le nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1500 e delle grandi strutture di vendita, favorendo la localizzazione nel centro urbano, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate.
2. al comma 6 che il Comune individui:
  - il "centro urbano", avente le caratteristiche di cui all'art. 3, comma 1, lettera m) della L. R. n. 50/2012, quale "porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 8), del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzato dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione";
  - le "aree degradate da riqualificare" precisando che per aree o strutture dismesse e degradate si intendono gli ambiti che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:
    - a) degrado edilizio;
    - b) degrado urbanistico;
    - c) degrado socio-economico.

## 5. IL DIMENSIONAMENTO

Nel valutare le diverse trasformazioni si dovranno rispettare anche i parametri dimensionali del PAT.

La massima Superficie Agricola Trasformabile calcolata dal PAT corrisponde a 636.316 mq ad essa vanno sottratte le superfici consumate con il primo PI pertanto rimangono disponibili **575.208 mq.**

Il volume nuovo o residuo di PRG, ripartito tra le diverse destinazioni d'uso e i 4 ATO, definito dal PAT corrisponde alla seguente tabella:

### DIMENSIONAMENTO DEL PAT

ATO	RESIDENZA					commerciale e direzionale (mq)	produttivo (mq)	turistico (mq)
	volume residuo prg	abitanti teorici	volume previsto pat	abitanti teorici	carico insediativo totale			
1	120.573	804	85.200	568	205.773	25.000	200.000	10.000
AREE SERVIZI		24.115		7.040	41.155	25.000	20.000	1.000
2	55.767	372	32.100	214	87.867			25.000
AREE SERVIZI		11.153		6.420	17.573	-	-	2.500
3	5.400	36	23.100	154	28.500			2.000
AREE SERVIZI		1.080		4.620	5.700	-	-	200
4	5.928	40	9.600	64	15.528			10.000
AREE SERVIZI		1.186		1.920	3.106	-	-	1.000
<b>TOTALE</b>	<b>187.668</b>	<b>1.251</b>	<b>150.000</b>	<b>1.000</b>	<b>337.668</b>	<b>50.000</b>	<b>220.000</b>	<b>50.700</b>
AREE SERVIZI		37.534		30.000	67.534	25.000	20.000	4.700

Il primo PI ha modificato la tabella precedente, pertanto il volume ad oggi disponibile per il secondo PI è quello di cui alla tabella che segue:

ATO	RESIDENZA					COMMERCIALE E DIREZIONALE (mq)	PRODUTTIVO (mq)	TURISTICO (mq)
	VOLUME RESIDUO PRG	ABITANTI TEORICI	VOLUME PREVISTO PAT	ABITANTI TEORICI	CARICO INSEDIATIVO TOTALE			
1	117.893	786	77.524	517	195.417	22.833	197.552	10.000
2	60.867	406	20.199	135	81.066	15.375	20.000	23.970
3	9.900	66	20.323	135	30.223	-	-	2.000
4	5.928	40	8.900	59	14.828	-	-	9.700
	<b>194.588</b>	<b>1298</b>	<b>126.496</b>	<b>846</b>	<b>321.534</b>	<b>38.208</b>	<b>217.552</b>	<b>45.670</b>

Per quanto riguarda le aree a servizi, considerate le trasformazioni introdotte con il primo PI, e a seguito dell'approvazione della Variante n. 2 al Primo PI, approvata con D.C.C. n. 64 del 17.09.2015 (che ha variato in adeguamento al Piano delle Alienazioni la destinazione di una zona F di mq 4.494 trasformandola in zona D produttiva) la situazione è la seguente, calcolata su 14950 residenti, dei quali 14796 da anagrafe e 154 da calcolo dei nuovi abitanti teorici inseriti con il primo PI:

<b>ZONE F</b>	<b>mc</b>	<b>mc/abitante</b>
PER L'ISTRUZIONE	32836	2,20
PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	137226	9,18
PER ATTREZZATURE A PARCO GIOCO SPORT	382109	25,56
PER PARCHEGGI	198631	13,29
		<b>50,22</b>
NON ANCORA DESTINATE	84362	5,64
<b>TOTALE ZONE F</b>	<b>835164</b>	<b>55,86</b>

## 6. LA PROCEDURA

Il Comune ha già provveduto alla pubblicazione di due bandi: il primo in applicazione dell'art. 7 della L.R. n.4/2015 "Varianti verdi" e il secondo per raccogliere segnalazioni, richieste e proposte da inserire nel Secondo Piano degli Interventi, entrambi con scadenza il 28.11.2015.

Si è inoltre stabilito di esaminare anche le due tipologie di istanze che perverranno oltre tale termine, seppur in un congruo limite che consenta di effettuare tutte le valutazioni e verifiche del caso.

Tutte le richieste pervenute sono state catalogate e sottoposte ad un primo esame per verificare la completezza delle informazioni e metterne in luce le principali caratteristiche. Tale esame dovrà essere approfondito nel corso della stesura del PI in modo da raccogliere un quadro certo dello stato di fatto, da capire le reali intenzioni e verificare se e quando ricorrere allo strumento dell'accordo.

Una volta presentato il Documento del Sindaco in Consiglio Comunale, i passi successivi previsti dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004, sono i seguenti:

1. Redazione della bozza del Piano degli Interventi;
2. Adozione del Piano degli Interventi;
3. Dopo il deposito gli elaborati rimangono a disposizione per trenta giorni, nei successivi trenta giorni si possono formulare osservazioni;
4. Valutazione delle osservazioni pervenute;
5. Approvazione del Piano degli Interventi in Consiglio Comunale.