

---

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO  
**PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)**  
**Sesta fase**  
( Art. 18 L.R. n° 11/2004)

---



**Comune di Zevio**



---

**DOCUMENTO DEL SINDACO**

**DICEMBRE 2020**

## PREMESSA

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Zevio è costituito dal:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con verbale di Conferenza di Servizi del 03.05.2012, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 881 del 22.05.2012, pubblicato sul B.U.R.V. n. 45 del 12.06.2012 e in vigore dal 27.06.2012;
- 1° Piano degli Interventi (P.I.), la cui efficacia è stata assunta prima dal Piano Regolatore Generale vigente per le sue sole parti compatibili con il P.A.T.I., ai sensi dell'art. 48, comma quinto, della L.R. 11/2004, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 28.02.2013, pubblicato il 10.04.2013, in vigore dal 25.04.2013, di allineamento del previgente P.R.G. con il P.A.T..
- P.I. 2° fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 28.07.2014, in vigore dal 16.08.2014;
- P.I. 3° fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 28.01.2016, in vigore dal 12.03.2016;
- P.I. 4° fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 06.04.2017, in vigore dal 13.05.2017.

Successivamente a completamento della pianificazione strategica sono adottate:

- Variante n. 1 al P.A.T. con l'obiettivo di risolvere le criticità evidenziate in precedenza durante la fase di gestione del P.A.T. stesso e creare le condizioni per sviluppare un primo monitoraggio delle tematiche urbanistiche definite dallo strumento generale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 26.04.2017.
- Variante n. 2 al P.A.T. per l'adeguamento alla L.R. n. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del Consumo di suolo e modifiche della L.R. n. 11/2004" ed alla D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018 "Individuazione della quantità massima del consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2 lettera a) della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017" ed all'intesa tra Governo, Regioni e Comuni, recependo il Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) secondo quanto indicato dalla Provincia di Verona con le "Linee Guida per l'adeguamento dei piani comunali vigenti" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 24.11.2020.

E' attualmente in corso la Fase n. 5 al Piano degli Interventi, presentata dal Sindaco con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 31.07.2018, con la fase di concertazione e di

verifica istruttoria delle proposte pervenute.

Nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. senza compromettere con le proprie scelte le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso, sia possibile intervenire sullo strumento urbanistico con “successive varianti” al P.I..

All'interno di questo quadro in continua evoluzione l'Amministrazione intende procedere con una nuova fase del Piano degli Interventi con l'intenzione di affrontare prioritariamente le tematiche afferenti il Centro Storico andando a dare una risposta concreta alle numerose istanze pervenute ed in ogni caso procedere a riscontrare anche altre istanze che dovessero essere ritenute condivisibili dall'Amministrazione.

Con il presente Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, quale punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi si avvierà la fase formativa dello strumento che in base alle richieste e manifestazioni pervenute potrà svilupparsi con più modifiche, tematismi o fasi, tale “articolazione” dipenderà essenzialmente dalle normative oggi vigenti che prevedono diversi percorsi di redazione ed approvazione delle varianti.

## INQUADRAMENTO NORMATIVO - PROCEDURE

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17, che viene di seguito riportato:

*1. Il piano degli interventi (P.I.) 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 (P.U.A.).*

*2. Il P.I. in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (P.A.T.) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:*

*a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);*

***b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;***

*c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'articolo 20, comma 14;*

*d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*

***e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;***

***f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;***

*g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*

*h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*

*i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*

***j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di***

*rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*

*k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;*

*...omissis...*

Sono messi in evidenza i contenuti propri del Piano degli Interventi relativi sia alla disciplina dei Centri Storici con le modalità di intervento, di trasformazione e conservazione per la salvaguardia del tessuto storico oltre le modifiche alla esistente pianificazione.

Si ritiene di porre in essere una verifica anche degli interventi di cui alla L.R. 11/87, ampliamenti produttivi fuori zona, analizzando gli interventi attuati e quelli non per ridefinirne i contesti in cui sono inseriti e valutarne la portata al fine di mitigare il loro eventuale impatto sul tessuto esistente. ai sensi dell'art. 17 co. 2 lettera (i) della L.R. 11/04.

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dalla Legge Urbanistica Regionale che viene riportata, per estratto dell'articolo 18:

*1. Il Sindaco predisponde un documento in cui sono evidenziati, 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 un 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 con le modalità di cui all'art. 32 della legge n. 69 del 2009 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.*

*5 bis. Il Comune trasmette alla Giunta Regionale l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione*

*nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del Piano.*

*6. Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo Pretorio 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'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.*

*7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.*

*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 (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.*

## **OBIETTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI: TRASFORMAZIONI URBANISTICHE, GLI INTERVENTI, LE OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARSI NONCHÉ GLI EFFETTI ATTESI**

Il Piano degli Interventi (P.I.) così come il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) si configura come strumento di elaborazione partecipata per cui gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e non ultimi i cittadini devono disporre tempestivamente di un'effettiva opportunità di esprimere in termini congrui il proprio parere sulla proposta di piano prima dell'adozione del Piano o del programma o dell'avvio della relativa procedura legislativa.

L'avvio del percorso partecipativo avviene con l'illustrazione del presente Documento del Sindaco, il quale pone degli obiettivi di pianificazione che saranno affrontati nella variante al Piano degli Interventi.

Gli obiettivi che si intendono prioritariamente perseguire sono di seguito illustrati:

- modifica alle previsioni del Piano ricadenti all'interno degli ambiti di Centro Storico con il fine di agevolare il recupero e la riqualificazione dei tessuti urbanizzati ed antropizzati garantendo il più possibile il contenimento del consumo di suolo; modifiche ai gradi di protezione o possibilità di intervento su manufatti esistenti saranno oggetto di precisa valutazione sulla base delle richieste puntuali corredate da approfondite analisi e documentazione storica.

Resta impregiudicata la possibilità, anche in questo Piano, di riscontrare specifiche esigenze, rappresentate dagli aventi titolo e condivise dall'Amministrazione, relative ad interventi puntuali o interventi di limitate dimensioni sul consolidato esistente od a trasformazioni che possano richiedere consumo di SAU.

Alla luce dell'evoluzione normativa regionale sul contenimento del Consumo di Suolo (L.R. n. 14/2017) e sulle nuove possibilità offerte dalla L.R. n. 29/2019 (VENETO 2050) per la rigenerazione urbana e non l'Amministrazione intende avviare un percorso partecipativo e di coinvolgimento per permettere interventi nei tessuti urbani di carattere puntuale e non solo.

Il Piano degli interventi sarà corredato da:

- elaborati cartografici necessari alla localizzazione modifiche
- estratto delle norme oggetto di modifica
- Quadro Conoscitivo Comunale aggiornato e integrato
- Valutazione di Compatibilità Idraulica o Asseverazione di non necessità

- Relazione di compatibilità sismica o Asseverazione di non necessità
- *Verifica di Assoggettabilità a VAS (D.G.R.V. 791/2009) o Valutazione Semplificata di Sostenibilità Ambientale (D.G.R.V. 61/2020) – D.G.R.V. n. 1400/2017 Allegato E.*

## **IL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE**

Compito del P.I. è di raccordarsi con il programma triennale delle opere pubbliche in modo da migliorare ed adeguare le infrastrutture pubbliche presenti sul territorio comunale e non solo in quanto è intenzione attuare attraverso lo strumento delle perequazione

- interventi di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana in area consolidata o nelle immediate vicinanze che miglioreranno la qualità della struttura insediativa assieme alla sua funzionalità;
- interventi mirati alla riqualificazione e integrazione della viabilità, anche attraverso l'eliminazione di criticità esistenti, che consentiranno una maggiore funzionalità della mobilità, sia locale che territoriale e/o di attraversamento;

e più in generale utilizzare lo strumento della perequazione, oltre che la realizzazione di opere pubbliche o di opere e attività necessarie all'attuazione dei programmi dell'Amministrazione, anche, per quanto possibile, al fine di ottenere, se necessario, il riequilibrio di bilancio senza modificare, in aumento, la tassazione comunale.

## **Indice generale**

PREMESSA.....	2
INQUADRAMENTO NORMATIVO - PROCEDURE.....	4
OBIETTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI: TRASFORMAZIONI URBANISTICHE, GLI INTERVENTI, LE OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARSI NONCHÉ GLI EFFETTI ATTESI .....	7
IL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE .....	9