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



Comune di Zevio



DOCUMENTO DEL SINDACO

Maggio 2018

PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Nella nuova Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 il Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985 diventa **Piano Regolatore Comunale (PRC)**, articolandosi in:

- **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** *“strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale”* (art. 12);
- **Piano degli Interventi (P.I.)**, *“strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., 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).

La nuova Legge Regionale 6 giugno 2017 n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11”, ha imposto nuove modalità di approccio alla pianificazione finalizzate al contenimento del consumo di suolo, alla riqualificazione, rigenerazione e miglioramento delle qualità insediativa e di fatto comporterà una sensibile diminuzione della superficie trasformabile a suo tempo determinata dal P.A.T..

Tale obbligo impone all'Ente di ripensare alle modalità di trasformazione territoriale fin qui utilizzate, rivedendo le strategie fin qui adottate per perseguire comunque quei valori di qualità ambientale che devono essere garantiti ai cittadini, nella logica imposta dal legislatore regionale.

RINNOVO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA – PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Comune di Zevio ha già intrapreso il percorso di rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio, in conformità con la nuova Legge Urbanistica Regionale, con l'approvazione definitiva del Piano di Assetto del Territorio, concertato con la Regione Veneto e la Provincia di Verona. Il P.A.T. è stato definitivamente approvato a seguito di ratifica della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 881 del 22 maggio 2012, pubblicata sul BUR n. 45 del 12 giugno 2012.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 28.02.2013 è stato approvato il Piano degli Interventi 1^ fase di allineamento del P.R.G. previgente alle prescrizioni e alle direttive del P.A.T. approvato), strumento pienamente vigente da 25.04.2013.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 28.07.2014 è stata approvata la 2^ fase del Piano degli Interventi, in vigore dal 16.08.2014.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 28.01.2016 è stata approvata la 3^ fase del Piano degli Interventi, in vigore dal 12.03.2016.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 06.04.2017 è stata approvata la 4^ fase del Piano degli Interventi, in vigore dal 13.05.2017.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 26.04.2017 è stata adottata la Variante n. 1 al P.A.T., attualmente in corso di approvazione.

QUINTA FASE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La quinta fase del Piano degli Interventi opererà nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. per non compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T., nonché degli indirizzi contenuti nella Variante n. 1 allo stesso, adottata con la deliberazione sopra citata.

Il nuovo strumento urbanistico, nel suo processo di elaborazione, seguirà il percorso e adotterà criteri e metodologie già sperimentati nel P.A.T., in coerenza con le indicazioni della legge:

- Adottando un processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locali, programmando occasioni di contatto e confronto fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze locali, anche al fine di individuare alcune priorità sulle azioni da intraprendere, in particolare gli obiettivi enunciati nel presente Documento Preliminare del Sindaco, divengono punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la

cittadinanza, per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto di territorio;

- Tenendo in debito conto, in particolare nella gestione del sistema insediativo produttivo e commerciale, i fabbisogni delle aziende insediate e le esigenze espresse, riferendoli al complesso degli obiettivi del presente Documento del Sindaco;
- Puntando alla valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, alla tutela e valorizzazione dei beni storico culturali - ambientali da inserire nei processi di complessiva riqualificazione della vita degli insediamenti, ma anche su una forte componente progettuale di innovazione.
- Affrontando i problemi urbanistici facendo corrispondere agli inevitabili incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità, e in tale operazione sarà sorretto anche dalle analisi e valutazioni specialistiche che ad esso si accompagnano (Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S., Valutazione di incidenza ambientale - V.Inc.A. e Studio di Compatibilità Idraulica).

LA PROCEDURA

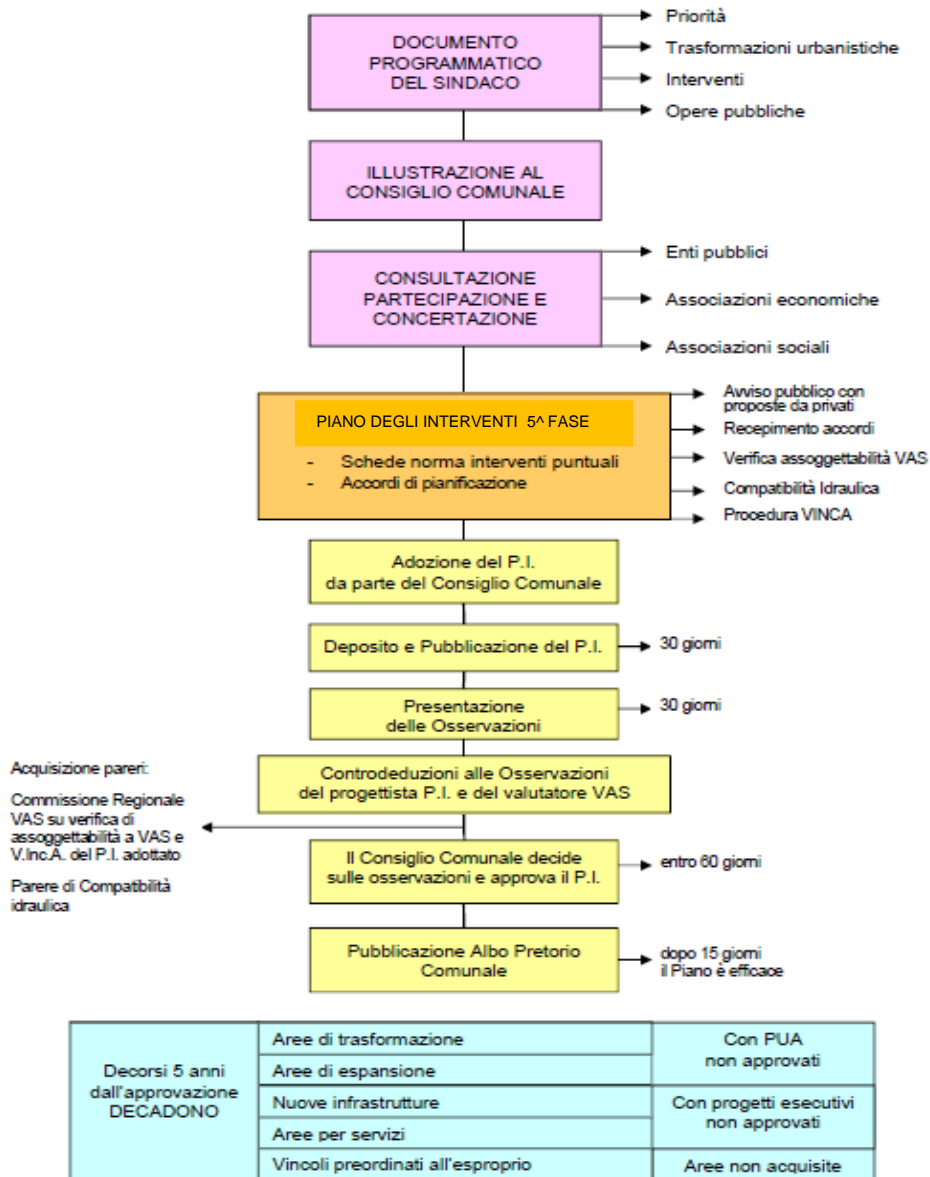
Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2004, la 5^ fase del Piano degli Interventi dell'intero territorio del Comune di Zevio sarà redatto secondo la seguente procedura:

- Predisposizione del Documento del Sindaco, che evidenzia le linee guida a cui si conformeranno le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche eventualmente da realizzarsi nonché gli effetti attesi;
- Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
- Divulgazione dei contenuti del Documento del Sindaco al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorirne la partecipazione;
- Incontri pubblici di illustrazione dei contenuti;
- Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti, individuazione di quelli coerenti con i contenuti del P.A.T. e della Variante n. 1 adottata, conformi alla normativa urbanistica ovvero agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
- Stesura finale degli elaborati grafici e normativi che formano il P.I.;

- Richiesta di parere di Compatibilità Idraulica;
- Adozione del P.I. da parte del Consiglio Comunale;
- Deposito e pubblicazione del P.I. adottato per 30 giorni e presentazione delle osservazioni nei successivi 30 giorni;
- Acquisizione osservazioni, valutazione e controdeduzioni alle stesse e parere del valutatore V.A.S.;
- Acquisizione parere di Compatibilità Idraulica;
- Acquisizione pareri Enti competenti in materia Ambientale e parere Commissione Regionale V.A.S. di verifica di assoggettabilità a V.A.S. e V.Inc.A. del Piano adottato;
- Entro i successivi 60 giorni il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni pervenute e approva il Piano degli Interventi;
- Il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Quanto sopra viene riassunto nel seguente schema:

L.R. n. 11/04 art.18 – Procedimento di formazione del Piano degli interventi – 5ª fase



OBIETTIVI DELLA QUINTA FASE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Quinta fase del Piano degli Interventi del Comune di Zevio verrà sviluppata, anche in considerazione della fase economica contingente del settore edile, con una pianificazione parziale rispetto ai temi delineati dal P.A.T., ma comunque in grado di raggiungere i seguenti obiettivi:

- ridefinizione degli indici di edificabilità alla luce delle nuove indicazioni normative nella logica di attuare una maggiore densità edilizia sulle aree oggetto di trasformazione;
- rideterminazione dei valori di perequazione sulla base di nuovi elementi che potranno essere anche non esclusivamente quelli previsti dalla normativa, ma potrebbero tradursi

in vantaggi sociali per la collettività in relazione ai servizi da convenzionarsi in funzione anche del momento economico che stiamo attraversando;

- apertura dei termini, mediante avviso pubblico, agli operatori privati per la presentazione di proposte, compatibili con il P.A.T. approvato e con la Variante n. 1 adottata, dirette all'esecuzione di interventi significativi nel territorio comunale che perseguano obiettivi di rilevante interesse pubblico;
- sviluppare alcuni degli interventi di nuova trasformazione urbanistica previsti dal P.A.T. e confermati dalla Variante n. 1 adottata, privilegiando quelli di tipo residenziale ma comunque valutando anche eventuali interventi nel settore produttivo e terziario mediante azioni concertate con i privati da sviluppare mediante Accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/04;
- sviluppare interventi puntuali sull'edificato esistente conformi alle direttive del P.A.T. e Variante n. 1 adottata con l'elaborazione di specifiche schede norma finalizzate all'intervento edilizio diretto o da convenzionarsi in relazione alle dimensioni degli stessi in accordo con l'esigenza di intraprendere un percorso che abbia come finalità il recupero, la rigenerazione ed il riuso del tessuto edilizio all'interno del consolidato e non solo;
- recuperare edifici o aree non più funzionali alla conduzione del fondo destinandoli ad altre attività compatibili con la zona agricola e col contesto in cui sono inseriti;
- individuazione degli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi delle pianificazione al fine di favorire la riqualificazione delle aree anche attraverso forme di compensazione incidenti sull'area stessa, senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse (ai sensi dell'art. 3 bis del D.P.R. n. 380/01);
- riqualificare le attività produttive fuori zona e le attività produttive collegate alle cave esaurite attuando le opportune misure di mitigazione per favorire l'inserimento ambientale delle stesse;
- programmare la riqualificazione dei servizi, delle strutture e delle infrastrutture esistenti oltre che il loro potenziamento, secondo le previsioni del programma triennale dei Lavori Pubblici, attivando le necessarie sinergie di investimento con gli operatori privati sollecitati dalle ipotesi di trasformazione prefigurate dal P.A.T. approvato e confermati o individuati dalla Variante n. 1 adottata;
- procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e come da parere Commissione Regionale V.A.S. n. 58 del 13.10.2011 (punto 2.1);
- procedura V.Inc.A prevista dalla vigente normativa relativamente agli interventi inseriti nel P.I. 5^ fase;

- verifica di compatibilità idraulica del Piano degli Interventi - 5^ fase.

CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE

La redazione del Piano degli Interventi, così come il Piano di Assetto del Territorio, di cui alla Legge Regionale n. 11/2004 prevede una fase di consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali interessati. Tali disposizioni sono previste anche nella direttiva europea sulla V.A.S. secondo cui “Le autorità e il pubblico devono disporre tempestivamente di un’effettiva opportunità di esprimere in termini congrui il proprio parere sulla proposta di piano o di programma e sul rapporto ambientale che la accompagna, prima dell’adozione del piano o del programma o dell’avvio della relativa procedura legislativa”. La stessa direttiva comunitaria, ai sensi dell’articolo 6, esplicita l’esigenza di forme di partecipazione dei soggetti portatori di interessi nel processo di formazione dei piani.

La partecipazione, finalizzata a raccogliere opinioni diffuse e agevolare il dibattito sulle intenzioni operative, richiede un confronto tra parte tecnica, soggetto politico amministrativo e cittadini che si attui lungo tutta la fase di elaborazione del Piano.

I vantaggi derivanti da questo approccio sono molteplici:

- la costruzione condivisa e trasparente del P.I.;
- l’opportunità di prendere decisioni con maggiore consapevolezza e conoscenza dei problemi;
- la possibilità di raggiungere in minor tempo la condivisione e l’accordo sui temi di sviluppo del territorio evitando il rallentamento del processo strutturale nelle successive fasi di attuazione;
- la possibilità di dialogare con chi vive il territorio: la partecipazione pubblica può fornire ai progettisti contributi importanti ed una visione più articolata su aspetti particolarmente critici;
- l’occasione per la cittadinanza di essere parte attiva nel delineare le nuove linee di sviluppo.

Al fine di rendere partecipe la cittadinanza alla nuova pianificazione urbanistica, verranno programmati incontri pubblici di presentazione degli obiettivi della quinta fase del Piano degli Interventi raccogliendo nel contempo eventuali richieste e suggerimenti.

EFFETTI ATTESI DALL’ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Miglioramento generale e puntuale della qualità della vita attraverso:

- implementazione dei servizi esistenti e della qualità ambientale del contesto urbano collegati alle opere o interventi pubblici da realizzarsi e mediante anche il reperimento di nuove aree a standard eccedenti i minimi di legge;
- 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;
- riqualificazione urbanistica, funzionale ed ambientale delle aree produttive, attraverso interventi di mitigazione destinati alla riduzione dell'impatto dagli stessi prodotti;
- creazione di strutture o servizi in grado di dare risposte concrete in termini di ospitalità ai cittadini versanti in condizioni momentaneamente di disagio economico o fisico;
- 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 il riequilibrio di bilancio senza modificare, in aumento, la tassazione comunale.