

COMUNE DI MONTECCHIA DI CROSARA (VR)

VARIANTE N.9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

L.R. 23 aprile 2004 n. 11

RELAZIONE PROGRAMMATICA

“DOCUMENTO DEL SINDACO”

L.R. 11/2004 art. 18

ILLUSTRATO nella seduta di
Consiglio Comunale del 19 novembre 2025

PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

I Comuni di Montecchia di Crosara, S. Giovanni Ilarione, Roncà e Vestenanova hanno approvato il P.A.T.I. denominato "P.A.T.I. dell'Alpone" con D.G.R. n. 1267/2011.

L'Amministrazione di Montecchia ha provveduto a redigere nel 2012 un Piano degli Interventi Intero Territorio Comunale adeguando lo strumento alle direttive del P.A.T.I. successivamente completato con alcune varianti per dare risposta concreta alle esigenze di operatori e cittadini.

Ora visto le nuove normative nazionali e regionali rivolte al contenimento del consumo di suolo ed incentivanti il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio storico esistente, si intende agevolare gli interventi di riqualificazione e rigenerazione richieste dai privati modificando ed aggiornando la normativa, ormai superata, dei centri e nuclei storici.

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte del Comune, nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi (P.I.), di produrre una Relazione Programmatica, definita anche "Documento del Sindaco", che fissi gli obiettivi e gli scopi del nuovo strumento.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per i professionisti per la redazione del Piano degli Interventi e per consentire la partecipazione ai Cittadini, agli Enti Pubblici e alle Associazioni economiche e sociali, ai "portatori di interesse" in generale, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

PERCORSO PROCEDURALE

L'art. 12 della Legge Regionale 11/2004, chiarisce che "... il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T.I., 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 della mobilità. ...".

Il P.I. in oggetto sarà formato da:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) le norme tecniche operative;
- d) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c)."

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dall'articolo 18 della Legge:

1. Il sindaco predispone un documento "Documento del Sindaco" in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzare 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 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.

5 bis. Il comune trasmette alla Giunta Regionale l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione all'albo pretorio; la trasmissione del Q.C. 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 della L.R. 11/04. In tali casi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree da adottarsi entro il termine di 180 giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi 2 e 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

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.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T. può avvenire in più fasi successive attraverso la redazione di più P.I. e/o varianti al P.I. che propongano l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti del territorio e/o per temi.

In ogni caso ogni P.I. è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale dei vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

APPLICAZIONE DELL'ART.15 DELLE N.T. DEL P.A.T.I., DEGLI ARTT. 6 E 35 DELLA L.R. 11/2004 E DELL'ART.16 PUNTO 4 LET.D-TER E 4 BIS DEL DM 380/2001 E S.M.I.

Trattasi di un “Contributo di Sostenibilità “ da riconoscere alla collettività, in attuazione delle norme sopra citate, in opere, cessione di aree o monetizzazioni sempre con finalità di interesse pubblico. Il “Contributo di Sostenibilità” si configura come principio di equa distribuzione tra i cittadini, rappresentati dall'Amministrazione, di servizi ed opere a fronte dei diritti edificatori concessi con modifiche urbanistiche sulla base di:

- consumo del territorio ai fini edificatori;
- utilizzo del dimensionamento volumetrico previsto dal PAT;
- localizzazione territoriale degli interventi;

Il comune può concludere Accordi con soggetti privati per assumere proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica. L'Amministrazione può altresì accogliere, con le medesime finalità, Atti Unilaterali d'Obbligo con cui i proponenti si impegnano, a seguito delle modifiche urbanistiche concesse, a riconoscere alla collettività un “Contributo di Sostenibilità” sotto forma di monetizzazioni. Il comune si è dotato di Linee Guida con cui definisce valori economici diversificati in relazione all'entità delle volumetrie richieste dall'intervento stesso ed alla collocazione territoriale ed in relazione alle differenti destinazioni residenziali, produttive, commerciali o terziarie.

DIMENSIONAMENTO

La Regione Veneto con la Dgr n.668/2018 sul contenimento del consumo di suolo, ha determinato in ha 18,60 la superficie che può essere impermeabilizzata nell'ambito delle future trasformazioni urbanistiche. Il dato è stato recepito con una Variante al PAT e la variante n.7.2 al P.I. ha determinato un residuo di suolo pari a mq 183.500.

QUADRO CONOSCITIVO

Il Comune deve provvedere all'aggiornamento delle banche dati del PAT (Quadro Conoscitivo), ai sensi del comma 3 della sezione prima – fondamenti generali – degli atti di indirizzo e darne atto contestualmente alla pubblicazione dello strumento approvato nell'albo pretorio ai sensi della L.R.14/2017.

OBIETTIVI E CONTENUTI DEL P.I. N.9

In particolare il P.I. interviene per:

- l'aggiornamento dello strumento urbanistico a seguito di emanazione di disposizioni legislative ed eventualmente procedere, se richiesto dalla Provincia, al controllo di conformità con il PTCP;
- la valutazione delle richieste di riclassificazione di aree ai sensi dell'art.7 della L.R. 5/2015 “Varianti Verdi”;
- l'aggiornamento della normativa relativa ai Centri Storici e la nuova realizzazione o modifica delle schedature degli edifici;
- l'individuazione e schedatura di edifici non più funzionali al fondo;
- la ridefinizione di qualche zonizzazione a seguito di precisi rilievi planimetrici;
- la predisposizione di schemi direttori relativamente al settore produttivo, anche isolato, soggette ad accordo, per risolvere problemi complessi legati all'inserimento paesaggistico ambientale, agli insediamenti ed alla produzione;
- nuovi lotti residenziali in ispessimento dell'area urbana consolidata in capoluogo e nelle frazioni a completare e consolidare i tessuti residenziali esistenti;
- rimodulazione di alcuni articolati normativi al fine di un miglioramento delle trasformazioni edilizie;
- ricognizione della validità delle aree previste in trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati e 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 della L.R. 11/04. Se decaduti i vincoli o le previsioni sarà necessario procedere ad una nuova disciplina urbanistica delle aree;

Visto la complessità degli obiettivi e il nuovo Regolamento Regionale in ordine alla Valutazione Ambientale e valutazione di Incidenza la procedura pianificatoria potrà essere realizzata in più fasi.