



CITTA' DI OPPEANO

Provincia di Verona

N. 2 Reg. Del.

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza Straordinaria di Prima convocazione – seduta Pubblica

Oggetto: DOCUMENTO DEL SINDACO PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI - ILLUSTRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11.

L'anno **duemiladiciassette**, addì **sedici** del mese di **febbraio** alle ore **20:00**, presso l'**AUDITORIUM "DON REMO CASTEGINI" NELL'EX CHIESA DI SANTA MARIA DEGLI ANGELI IN VIA ROMA AD OPPEANO**, con inviti diramati in termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello e registrata dal Segretario verbalizzante la modifica delle presenze in corso di seduta, risultano per l'esame del punto all'ordine del giorno in oggetto:

COGNOME E NOME	PRES./ASS.	COGNOME E NOME	PRES./ASS.
GIARETTA PIETRO LUIGI	P	SALARO RAFFAELE	P
BISSOLI EMANUELA	P	MARCONI EMANUELA	A
CEOLARO LUCA	P	GALBERO MATTIA	P
MARCHI SIMONE	P	BOARETTO GIULIANO	P
MENEGHELLI ROMOLO	P	MARCHI SERENA	P
ROSSINI FILIPPO	P	MARAFETTI CLAUDIO	P
ROSSINI ISABELLA	P		

Partecipa alla seduta l'assessore esterno:

CORSINI MARA

Presente

Assiste all'adunanza la Sig.ra Mazzocco D.Ssa Chiara - SEGRETARIO COMUNALE.

Il Signor ROSSINI DR. FILIPPO nella sua qualità di PRESIDENTE, assume la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi – illustrazione ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

PREMESSO che:

- il PAT (Piano di Assetto del Territorio) del Comune di Oppeano è stato ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 2140 del 30.12.2015, pubblicata nel B.U.R. n. 5 del 19.01.2016;
- la nuova Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004 n. 11 ha introdotto sostanziali modifiche negli strumenti di pianificazione comunale, articolando il Piano Regolatore Comunale in due strumenti urbanistici distinti: il Piano di Assetto del Territorio (PAT), che contiene disposizioni strutturali e strategiche e il Piano degli Interventi (P.I.), che contiene invece disposizioni operative;
- il PAT è stato redatto sulla base di previsioni decennali e costituisce il primo obbligo normativo a cui il Comune si è adeguato al fine della futura attuazione del proprio Piano Regolatore Comunale;

ATTESO che ai sensi dell'art. 48 c.5 bis, L.R. 30/2010 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi;

RICHIAMATO l'art. 18, comma 1 della L.R. n. 11/2004, il quale prevede che prima dell'adozione del Piano degli Interventi *"Il Sindaco predispone 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"*;

RITENUTO che il *Documento del Sindaco* sia l'atto preliminare, necessario e fondamentale per poter attuare l'attività di programmazione e sviluppo del territorio comunale in coerenza con le previsioni del PAT durante il mandato conferito dai cittadini;

RITENUTO altresì che il primo nuovo Piano degli Interventi, coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del PAT sia finalizzato a conseguire il raggiungimento delle seguenti principali finalità:

- a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- c) salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- d) difesa dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;

CONSIDERATO che le priorità operative che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per questo Piano degli Interventi saranno:

- 1) allineamento della strumentazione urbanistica comunale vigente (PRG e NTA) con le norme del PAT;
- 2) verifica e conferma delle aree di trasformazione, degli ambiti dell'edificazione consolidata e dell'edificazione diffusa del PAT, sia residenziali che produttivi, definendo le possibilità di intervento e le modalità operative;

- 3) inserimento accordi di pianificazione ai sensi dell'Art. 6 L.R. 11/2004 soggetti a contributo perequativo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'art. 35 medesima legge, in particolare riguardanti ambiti di trasformazione residenziale e/o produttiva, per i quali è riscontrabile una manifestazione di interesse all'attuazione da parte di soggetti privati;

RILEVATO che l'Amministrazione Comunale con il presente provvedimento attiva la raccolta delle *"Manifestazione di Interesse"* relative alla formazione del Piano degli Interventi previa emanazione di specifico avviso (allegato sotto la lettera "B"), mediante la quale i cittadini interessati potranno presentare proposte da valutare ed eventualmente perfezionare in Accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004, prevedendo di valutare le proposte sulla base dei seguenti criteri:

- di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico / architettonica ed alla sostenibilità dell'intervento;
- di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo (realizzazione di un'opera pubblica, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.);
- di tipo economico in relazione alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione;

TENUTO CONTO che le *"Manifestazioni di interesse"* dovranno essere valutate non solo sotto il profilo di convenienza economica, ma anche per la compatibilità urbanistica, per la coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione espressi nel *"Documento del Sindaco"* in esame, per il rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T. negli Ambiti Territoriali Omogenei e per il consumo di Superficie Agricola Trasformabile nonché, infine, per la rispondenza ai contenuti delle *"Linee guida sugli accordi di pianificazione e sulla perequazione"* di competenza comunale di prossima emanazione;

CONSIDERATO che saranno anche valutate eventuali *Richieste di riclassificazione* riconducibili alle cosiddette *"varianti verdi"* di cui all'art. 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, che verranno accolte se ritenute coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, secondo i criteri di valutazione sviluppati con la D.G.C. n. 20 del 07/02/2017;

CONSIDERATO che, nell'ambito del coinvolgimento della Cittadinanza e dei portatori di interesse di cui all'art. 2, comma 2, lettera c) della L.R. n. 11/2004, saranno organizzati degli incontri pubblici, di presentazione alla cittadinanza dei contenuti del *"Documento del Sindaco"* in oggetto;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 18, comma 2 della L.R. n. 11/2004, *"L'adozione del Piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociale eventualmente interessati"*;

VISTA la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11;

SI ILLUSTRÀ

Il *"Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi Art. 18 L.R. 11/2004"* programmatico del primo nuovo Piano degli Interventi così come previsto dall'art. 18, comma 1, della Legge Regionale

23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i., che si allega (lettera "A") quale parte integrante del presente provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la presentazione del "*Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi Art. 18 L.R. 11/2004*";

VISTO il "*Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi Art. 18 L.R. 11/2004*", che viene allegato sotto la lettera "A" alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

VISTO il modello di "*Avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse relative alla formazione del Piano degli Interventi (P.I.)*" (allegato "B") e la relativa domanda (allegato "C"), che sono allegati alla presente deliberazione;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sul ruolo e competenze del Consiglio Comunale;

PRENDE ATTO

1. dell'avvenuta illustrazione del "*Documento del Sindaco*" relativo al primo nuovo Piano degli Interventi, così come previsto dall'art. 18 comma 1 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
2. del "*Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi Art. 18 L.R. 11/2004*", che viene allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
3. che con la presente deliberazione si dà avvio alla raccolta delle "*Manifestazione di Interesse*" relative alla formazione del Piano degli Interventi;
4. che, parimenti, con la presente deliberazione si dà avvio all'attività di coinvolgimento della Cittadinanza e dei portatori di interesse di cui all'art. 2, comma 2, lettera c) della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i., nonché del procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 18 comma 2 della medesima normativa.

Il Presidente pone in trattazione la proposta di delibera sopra riportata.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione del Presidente;

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata;

Rilevato che il presente provvedimento non necessita dei pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 stante la sua natura meramente politica;

Considerata la proposta meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate, che si recepiscono nel presente provvedimento;

Preso atto della proclamazione della votazione disposta dal Presidente e di seguito evidenziata:

CONSIGLIERI PRESENTI: 12
CONSIGLIERI ASTENUTI: 0
CONSIGLIERI VOTANTI: 12
VOTI FAVOREVOLI: 8
VOTI CONTRARI: 4 (Galbero, Boaretto, Marchi Serena, Marafetti)

DELIBERA

DI APPROVARE integralmente la proposta di cui in premessa, che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo.

Il Presidente pone ai voti la proposta di immediata eseguibilità della delibera in argomento ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Effettuata la votazione ed eseguito il computo dei voti si hanno i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: 12
CONSIGLIERI ASTENUTI: 0
CONSIGLIERI VOTANTI: 12
VOTI FAVOREVOLI: 8
VOTI CONTRARI: 4 (Galbero, Boaretto, Marchi Serena, Marafetti)

Proclamato l'esito della votazione il Presidente dichiara approvata la proposta di immediata eseguibilità del provvedimento.

DISCUSSIONE

Il Sindaco Giaretta dà illustrazione del punto: “Siamo giunti all’approvazione del documento che consente l’adozione del Piano degli Interventi. Prima di far intervenire l’arch. Grazioli, per gli aspetti tecnici, dò lettura integrale del Documento”.

Alle ore 20,35 esce il cons. Marchi Simone.

Presenti n. 12 consiglieri.

Alle ore 20,40 esce il cons. Emanuela Marconi.

Presenti n. 11 consiglieri.

Alle ore 20,45 rientra il cons. Marchi Simone.

Presenti n. 12 consiglieri.

Sindaco Giaretta: “Ho voluto leggere il Documento a titolo informativo. Invito l’architetto Grazioli per la spiegazione delle parti tecniche”.

Arch. Grazioli: “Il Sindaco si è soffermato su 26 varianti al PRG adottate sino ad oggi.

Il territorio è molto attivo ed ha avuto necessità di molte attenzioni. Le varianti saranno superate una volta portata a compimento la pianificazione urbanistica col Piano degli Interventi (P.I.) che potrà essere approvato direttamente nella sede comunale. Dò per lette le parti dell’elenco delle varianti”.

Dà quindi lettura delle procedure di formazione del P.I. e prosegue: “L’obiettivo è quello di aggiornare il PRG ed adeguarlo alle esigenze di governo del territorio”.

Cons. Galbero: “Alcune considerazioni ed una domanda finale. Tra le principali finalità del Piano degli Interventi ci sono a) la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole; b) la tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione; c) la salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche; d) la difesa dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico. Come si fa a conciliare lo sviluppo sostenibile con 1.154.767 mq di aree destinate ad attività produttive? È un tentativo di fare cassa. Nella variante PAQE erano previsti 8 mln di mq. di produttivo, ma in realtà purtroppo i metri quadrati se ne sono già andati. Siamo ben lontani se penso ai 2.250.000,00= Euro che dovevano venire dal Centro Logistico Feniletto, sono molti meno, la macchina si è inceppata; il centro sportivo ed il centro Feniletto sono 2 o è un refuso”.

Arch. Grazioli: “Può anche essere un refuso”.

Cons. Galbero: “Un altro inciso che c’entra poco, ma visto che si parla di finalità storiche, volete dire a chi scrive, una volta per tutte, che il centro logistico Feniletto si trova in località Campagnon, sul territorio di Cadeglioppi, non in altri luoghi, come pure la “Villa Feniletto” che ricade anch’essa nel territorio di Cadeglioppi. Occorre valorizzare il recupero di altre realtà che vanno già in questo senso. Infine, sarei curioso di sapere, visto che c’è

stato un vuoto di parecchi anni tra la composizione del PAT ed il Piano del Sindaco, se questa accelerazione abbia a che fare, e in che maniera, con la presentazione ufficiale della Legge sul “consumo del suolo zero” in Regione, visto che oggi è presente il Consigliere Regionale forse ce lo può spiegare, cioè se abbiamo accelerato per mettere in salvaguardia 1.700.000,00 mq. di terreno”.

Sindaco Giaretta: “E’ solo una coincidenza, perché con l’Arch. Grazioli si parla della presentazione del Documento del Sindaco al Consiglio da alcuni mesi. Si è trattato di una sospensione per i tempi tecnici necessari per l’approfondimento del Piano degli Interventi. Si valutava tra le altre cose anche se organizzare le serate di presentazione alla cittadinanza prima o dopo l’illustrazione del Sindaco. Se vogliamo invitare il Consigliere Regionale, visto che è qui presente, ce lo può spiegare”.

Cons. Galbero: “Mi fa piacere la coincidenza”.

Vicesindaco Ceolaro: “A fine del Consiglio te lo spiega, visto che hai sempre la malizia”.

Cons. Galbero: “Sto parlando italiano, sto semplicemente chiedendo se la legge regionale, votando questo stasera, va in salvaguardia o no”.

Arch. Grazioli: “Reputo che il procedimento previsto dalla L.R. 11/2004 porti necessariamente all’adozione del Piano degli Interventi”.

Cons. Galbero: “Sto semplicemente chiedendo, non è per malizia come pensate voi”.

Sindaco Giaretta: “Da cittadini siamo tutti orgogliosi e soddisfatti nel vedere quello che sta nascendo per lo sviluppo del territorio comunale. L’arch. Grazioli diceva che da Castelfranco ad Oppeano non si vede un cantiere aperto. E non è l’unica realtà che sta nascendo. Anche a Mazzantica c’è un ampliamento di 20.000,00= mq. ed a breve altre proposte di ampliamento di aziende. Dobbiamo credere tutti in questo piccolo grande paese. Intanto prendiamo a cuore l’occupazione”.

Cons. Marafetti: “Nell’impianto della delibera si fa riferimento ad una delibera del Consiglio non ancora pubblicata. Sarà una coincidenza in accelerazione. Ringrazio il Sindaco per la lettura. Ci arriva in mano una documentazione impegnativa alle 12,30, alcuni documenti ufficiali allegati non reperibili. In un’ottica di tipo espansivo va bene, ma iniziamo a consumare in maniera sensata il territorio. Il rapporto con la SAU è del 2011”.

Arch. Grazioli: “Quello del 2011 è il dato di partenza”.

Alle ore 21,10 esce il cons. Galbero.

Presenti n. 11 consiglieri.

Cons. Marafetti: “Il rapporto deve tener conto del dato numerico. Torno sul centro logistico Feniletto, ci sono ombre sulla viabilità. Al di là dell’impegno edilizio di usufruire dell’immobile, si farà un contratto di locazione per 5 anni. La minoranza aveva cercato di

mettere in luce il problema del dimensionamento del depuratore. Aggiungendo questi spazi, queste criticità sono da tener presenti”.

Alle ore 21,11 rientra il cons. Galbero.

Presenti n. 12 consiglieri.

Sindaco Giaretta: “Per quanto riguarda il consumo del territorio, l’azienda che si è instaurata nel nostro Comune stava facendo delle valutazioni se costruire 5 Km. più a sud e quindi il traffico pesante non sarebbe diminuito, solo l’uscita.

Per quanto riguarda l’impianto di depurazione, questa potrebbe essere un’opportunità da sfruttare perché sappiamo tutti che abbiamo problemi con il depuratore, magari cogliamo l’occasione per un ampliamento. Il depuratore è di dimensioni ridotte e potrebbe essere che collegando la linea alla zona San Francesco potremmo collegare quelle famiglie per andare a scaricare nel nuovo depuratore. Poi con la perequazione interverremo su Ponte Asta con opere di miglioria”.

Cons. Marchi Serena: “Il consumo del suolo con capannoni chiusi, non la vedo come un’opportunità. Non credo che sia il consumo del suolo, ma mi pare che sia la tutela dell’identità storica. Dare la possibilità di tramutare la destinazione urbanistica di aree che dopo saranno prive di insediamenti produttivi. Io sarei molto cauta con i termini”.

Sindaco Giaretta: “Dobbiamo intenderci sul termine di opportunità. Un’azienda che aveva chiesto di impiantarsi sul nostro territorio si è spostata ad Isola Rizza. Il contratto di locazione è di 10 anni, non di 5, che io sappia. Non mancano giorni che non ricevo telefonate.

E’ un’azienda tedesca con certi criteri ed un certo stile di gestione dell’attività ed il modo di formare il personale. Buona parte del personale infatti verrà preparato in Austria: è un’opportunità da sfruttare, credo. Se le aziende vogliono investire, dobbiamo solo ringraziare. Abbiamo avuto l’Ambasciatore coreano in visita ad un’azienda di Vallese, con la presenza del Consigliere Regionale on. Alessandro Montagnoli. E’ stata una visita costruttiva e gratificante, una nel nostro Comune ed una in provincia di Rovigo con 60 dipendenti. tutte le persone assunte sono italiane a parte i 3 coreani.

Credo possa anche incrementare il livello residenziale delle frazioni vicine. E’ inutile che facciamo finta di non capire”.

Cons. Marafetti: “Volevo segnalare al Sindaco che quella stessa ditta tedesca era stata per certo tempo in Grecia poi ha smobilitato tutto. Se l’investimento fosse stato diretto, sarebbe stato più garantito”.

Cons. Marchi Simone: “Sono state usate aree già dichiarate produttive. A parte la discoteca ed il Gruppo Ambroso, che sono falliti, altri capannoni chiusi non ve ne sono”.

**Oggetto: DOCUMENTO DEL SINDACO PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI - ILLUSTRAZIONE AI
SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11.**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

Il Presidente
F.to ROSSINI DR. FILIPPO

Il Segretario comunale
F.to Mazzocco D.Ssa Chiara

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che la presente deliberazione del C.C. dell'Ente è copia conforme all'originale ed è stata inserita in apposita sezione (albo pretorio) del sito informatico del Comune all'indirizzo www.comune.oppeano.vr.it oggi 27-03-17, ove vi rimarrà pubblicata per giorni quindici consecutivi ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. n. 267/2000.

Lì, 27-03-17

Il Funzionario Incaricato
F.to ZERMIANI NADIA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che questa deliberazione è divenuta esecutiva ad ogni effetto ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. n. 267/2000.

Lì, 22-04-17

Il Funzionario Incaricato
ZERMIANI NADIA



**CITTA' di
OPPEANO**

*Provincia di
Verona*

P.I.

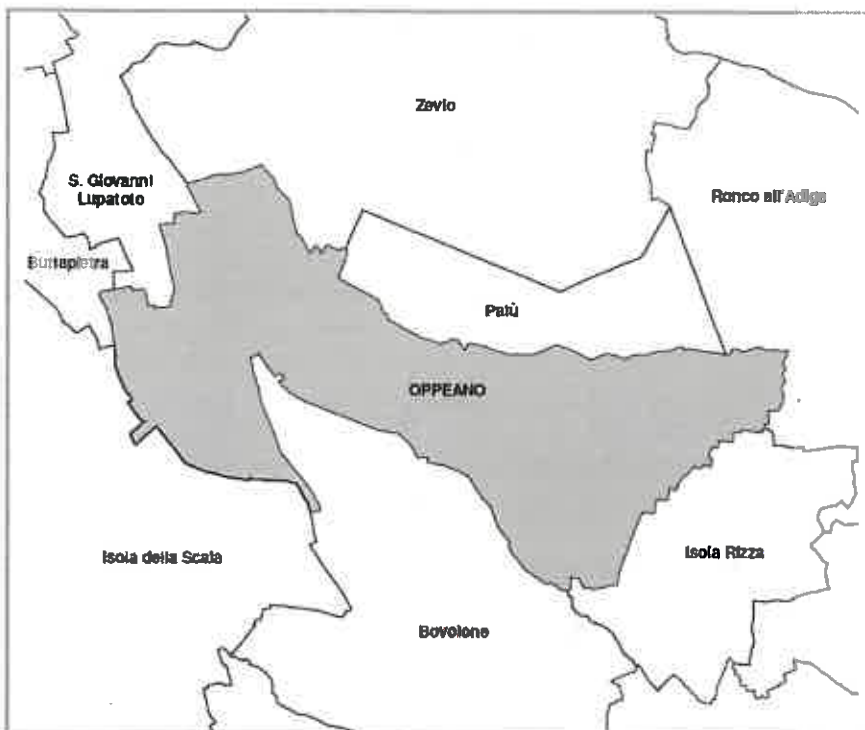
Elaborato

DS

Scala

ALLEGATO A

**DOCUMENTO DEL SINDACO
per il Piano degli Interventi
Art. 18 L.R. 11/2004**



Comune di Oppeano
Sindaco Rag. Giaretta Pietro Luigi

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE	3
3. PASSAGGIO DAL PAT AL PI.....	5
4. PEREQUAZIONE E ACCORDI DI PIANIFICAZIONE	8
5. PRINCIPALI CONTENUTI STRATEGICI DEL PAT DA ESPLICARE NEL PI	10
6. I DATI DEL DIMENSIONAMENTO.....	12
7. LA SAU TRASFORMABILE	16
8. IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI	17
9. STATO DELLA DOTAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....	18
8. PROCEDURA PER LA FORMAZIONE DEL PI	24

1. PREMESSA

La Legge urbanistica regionale L.R. 11/2004 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO" ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione: il PAT, Piano di Assetto del Territorio comunale, e il **PI – Piano degli Interventi**.

Come precisato all'art. 12 di tale Legge, mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il PI è *"lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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"*.

Il PI – detto altrimenti il "Piano del Sindaco" – ha una validità di 5 anni e, quale principale caratteristica, ha l'iter di approvazione interamente nelle competenze del Consiglio Comunale.

La L.R. 11/2004 introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione del PI, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione. e in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Il presente **Documento del Sindaco**, illustrato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del primo nuovo PI del Comune di Oppeano, per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte di Piano siano definite secondo principi di trasparenza.

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

La L.R. 11/2004 fissa i contenuti propri del PI all'articolo 17, comma 2, che viene di seguito interamente riportato:

"Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) 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'art. 50, comma 1, lettera b);*
- b) *individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) *definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 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".*

Sempre all'articolo 17, ma al comma 2, è stabilito che il PI è 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) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;*
- e) il registro dei crediti edilizi;*
- f) 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)."*

3. PASSAGGIO DAL PAT AL PI

L'iter del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ha visto la copianificazione tra il Comune di Oppeano e la Regione Veneto. L'avvio della procedura è avvenuto con la DGC n. 142 del 06.06.2008 di approvazione del Documento Preliminare del PAT e relativo schema di accordo di pianificazione per la formazione del Piano stesso, mentre la conclusione è avvenuta con la Delibera della Giunta Regionale del Veneto n° 2140 del 30.12.2015 di ratifica ai sensi dell'art.15, comma 6° della L.R. 11/2004 e approvazione definitiva del Piano.

Per quanto attiene invece al Piano Regolatore Generale (PRG), il Comune di Oppeano è dotato di una variante generale approvata in forma definitiva con DGRV n. 3776 del 06.12. 2005, base sostanziale alla quale ha poi apportato nel tempo successive Varianti parziali di assestamento e/o di integrazione, come dettagliatamente indicato al capitolo *"STATO DELLA DOTAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE"*.

L'entrata in vigore del PAT ha comportato che il PRG vigente è diventato a tutti gli effetti Piano degli Interventi (PRG/PI.0), fatta salva la decadenza delle parti di PRG in contrasto col PAT stesso; con tale passaggio si è anche avuta l'automatica reiterazione, per cinque anni, delle previsioni di nuove infrastrutture ed aree per servizi confermabili nel PRG/PI.0 e dei relativi vincoli finalizzati all'esproprio.

Ora l'Amministrazione Comunale con il primo Piano degli Interventi (PI) effettivo può procedere a definire le nuove scelte di trasformazione urbanistica del territorio, procedendo parallelamente ad armonizzare la normativa del PRG al quadro di regole e di obiettivi strategici definiti dal PAT.

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi della L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", il PI sarà finalizzato in particolare a conseguire il raggiungimento delle seguenti **principali finalità**:

- a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- c) salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- d) difesa dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico.

In particolare le **priorità operative** che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per il Piano degli Interventi saranno:

- I)** allineamento della strumentazione urbanistica comunale vigente (PRG e NTA) con le norme del PAT.
- II)** verifica e conferma delle aree di trasformazione, degli ambiti dell'edificazione consolidata e dell'edificazione diffusa del PAT, sia residenziali che produttivi, definendo le possibilità di intervento e le modalità operative.
- III)** inserimento accordi di pianificazione ai sensi dell'Art. 6 L.R. 11/2004 soggetti a contributo perequativo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'art. 35 medesima legge, in particolare riguardanti ambiti di trasformazione residenziale e/o produttiva, per i quali è riscontrabile una manifestazione di interesse all'attuazione da parte di soggetti privati.

Per quanto attiene in particolare agli ambiti di trasformazione non è prevista l'individuazione di direzioni di sviluppo insediativo diverse da quelle indicate dal PAT, che sono ritenute comunque prioritarie e sufficienti dall'Amministrazione. Le aree di trasformazione del PAT si configurano quindi come gli unici ambiti all'interno dei quali sono confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PAT, nonché i relativi servizi, e nelle quali preferenzialmente mettere in atto gli strumenti della Perequazione urbanistica e far atterrare i diritti edificatori derivanti dal Credito edilizio o dalla Compensazione urbanistica, così come previsti dagli indirizzi generali delle presenti Norme.

Il Piano degli Interventi definirà le scelte operative dell'Amministrazione Comunale in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal PAT.

Tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT, coerentemente con quanto definito dall'Art. 1.1 - Disposizioni per il Piano degli Interventi (PI) delle NT del PAT e di quanto previsto dall'art. 17 c. 1 della L.R. 11/2004, potrà avvenire per fasi operative successive, attraverso più varianti al PI, che predispongano l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo predisposto dal PAT, fatto salvo che ogni variante al PI è tenuta a operare nel rispetto generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Il Piano degli Interventi, in coerenza con le reali necessità degli abitanti, potrà pertanto non prendere in considerazione tutte le tematiche contenute nel PAT, ma dovrà fornire comunque una definizione degli interventi più urgenti, definendo allo stesso tempo criteri condivisi che permettano all'Amministrazione e agli uffici preposti di gestire man mano

che se ne presenta la necessità, le richieste di flessibilità operativa degli strumenti urbanistici.

Ciò premesso, si evidenziano le **tematiche** principali che il PI avrà il compito di affrontare:

- A)** estensione della trattazione normativa disciplinare all'intero territorio comunale con adeguamento delle norme operative del PRG ai nuovi contenuti normativi introdotti dal PAT sulla scorta della L.R. 11/2004, con particolare attenzione allo sviluppo del repertorio dei Vincoli, delle Invarianti e delle Fragilità vigenti sul territorio;
- B)** sviluppo delle previsioni nelle zone urbane, residenziali e produttive, consolidate e di trasformazione, sulla base di una gradualità di priorità e con particolare attenzione negli interventi di trasformazione urbanistica sia ai nuovi meccanismi introdotti dalla L.R. n° 11/2004 – quali gli accordi pubblico/privato, la perequazione urbanistica e la gestione del credito edilizio – sia alle disposizioni in itinere relative al contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità insediativa;
- C)** sviluppo delle previsioni nelle zone agricole, con particolare attenzione alla riclassificazione delle stesse, alla definizione degli ambiti di tutela, alla puntualizzazione degli ambiti ad Edificazioni Diffusa;
- D)** allineamento al PAT ed eventuale integrazione delle previsioni di dettaglio già vigenti nel PRG con aggiornamento alle necessità puntuali sopravvenute nel territorio, relativamente ai gradi di intervento nei Centri Storici e nelle Corti Rurali, alla schedatura delle Attività produttive Fuori Zona, all'individuazione puntuale degli Edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo.

Per quanto attiene in particolare alle previsioni di dettaglio già vigenti nel PRG, si ritiene prioritario con il primo PI di sviluppare una normativa di riferimento che definisca i criteri progettuali per lo sviluppo ed eventuale integrazione delle schedature di PRG dove necessario.

Sarà comunque dato seguito a tutte le richieste condivisibili provenienti dalla Cittadinanza, procedendo allo sviluppo delle richieste con eventuali specifiche schede NU di progetto, nei limiti di una possibile elaborazione cartografica e normativa.

4. PEREQUAZIONE E ACCORDI DI PIANIFICAZIONE

L'Amministrazione Comunale, sulla scorta di quanto già sviluppato in sede di Variante di "Adeguamento Piano Regolatore Generale alla variante n. 4 al P.A.Q.E.", ritiene opportuno che, per recuperare alla collettività una quota del plusvalore di cui beneficiano le proprietà private, nei casi di previsioni di trasformazioni urbanistiche del territorio dal contenuto discrezionale sia necessario introdurre uno specifico **contributo perequativo straordinario di urbanizzazione**.

Nei casi quindi di trasformazione urbanistica che necessitano di una previsione urbanistica nuova rispetto a quanto indicato nel PRG vigente con conseguente modifica delle capacità edificatorie dell'area, il **contributo perequativo straordinario di urbanizzazione** – calcolato sulla scorta di quanto previsto dall'art. 16 commi 4 lett. d-ter) e 4-bis del DPR n. 380 del 06.06.2001 come modificato dall'art. 17 c. 1 della L. n. 164 del 11.11.2014 (vedere estratto posto a seguire) – andrà versato dal soggetto attuatore in considerazione del maggior valore delle aree interessate dalla trasformazione urbanistica generata dal PI, in aggiunta al pagamento degli oneri urbanistici ed edilizi ordinari.

Estratto art. 17 c. 1 della L. n. 164 del 11.11.2014

« "d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, e' suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed e' erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilita', edilizia residenziale sociale od opere pubbliche";
4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali" »;

L'Amministrazione Comunale intende contenere l'importo di tale contributo per interventi ritenuti strategici, quali quelli per la valorizzazione del territorio, o il sostegno alla permanenza o reinserimento di famiglie di residenti, o per l'incentivazione di specifiche categorie di attività. A tal fine l'Amministrazione potrà valutare delle deduzioni del contributo perequativo, quali nei seguenti casi:

- relative a destinazioni d'uso residenziali che rispondono ad esigenze abitative di ordine familiare;
- che comportino eliminazione di elementi di degrado;
- relative a destinazioni d'uso turistico-ricettive o compatibili;
- che perseguono l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari delle aree interessate tramite meccanismi di Perequazione urbanistica o il recupero di Crediti Edilizi;
- casi di accordi che giungeranno a stipula con il primo Piano degli Interventi;
- per interventi ritenuti particolarmente meritori per l'interesse pubblico e/o per eventuali intese pregresse già in itinere.

Il Comune dovrà vincolare il contributo perequativo per la realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o finalizzarlo al mantenimento delle stesse. Per quanto attiene alle opere pubbliche da realizzarsi con il PI, si richiama quale strumento di riferimento il "Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2017-2018-2019", allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 128 del 02.11.2016, considerando che le opere ivi indicate attengono ad interventi particolarmente significativi.

Inoltre, l'Amministrazione Comunale ritiene che per giungere alla piena operatività delle trasformazioni urbanistiche, e dei conseguenti progetti edilizi, sia necessario dare importanza alla stipula di **accordi "pubblico-privati"** al fine di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari/operatori privati come previsto all'art. 6 della L.R. 11/2004, ricercando forme perequative dirette di contribuzione privata alla realizzazione della "città pubblica", quali la realizzazione di opere pubbliche o la cessione al Comune di aree/strutture.

Al fine di applicare la perequazione urbanistica e per gestire la stipula degli accordi "pubblico-privati", l'Amministrazione Comunale intende dotarsi di criteri comuni da esplicitarsi con l'adozione in Consiglio Comunale di specifiche **Linee guida** a cui dovrà poi uniformare la propria attività, aggiornando quanto già sviluppato in precedenza con la D.C.C. n. 4 del 07.02.2011 ad oggetto *"Adeguamento Piano Regolatore Generale alla variante n. 4 al P.A.Q.E. Approvazione criteri generali e schema di convenzione."*, estendendo l'azione anche a settori differenti dal produttivo, ed allineando i criteri ai contenuti delle Norme Tecniche del PAT, della L.R. 11/2004 e della normativa di più recente emanazione in materia.

5. PRINCIPALI CONTENUTI STRATEGICI DEL PAT DA ESPLICARE NEL PI

Valutati gli obiettivi e compiti assegnati dalla L.R. 11/2004 al PI, si riportano a seguire le principali **classi di trasformazione urbanistica** dal contenuto discrezionale, individuate dall'Amministrazione sulla base delle azioni di piano contenute nel PAT vigente, nei limiti dallo stesso previsti:

- T.1 NUOVE AREE DI ESPANSIONE:** attuazione tramite strumenti urbanistici attuativi (PUA) di interventi di sviluppo insediativo residenziale o produttivo/commerciale;
- T.2 NUOVE AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE:** attuazione tramite PUA di interventi di riorganizzazione urbana nelle "*Aree di riqualificazione e riconversione*" prevedendo tramite PUA il cambio di destinazione d'uso di grosse volumetrie esistenti eccedenti rispetto gli indici e parametri urbanistici di PRG;
- T.3 NUOVE AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE O PRODUTTIVE:** individuazione di nuovo volume edificabile e/o modifica della capacità edificatoria dell'area, anche derivanti da aree agricole;
- T.4 NUOVI VOLUMI IN CENTRO STORICO O CORTI RURALI:** previsione puntuale di nuovo calibrato volume residenziale o assimilabile all'interno dei Centri Storici o delle Corti Rurali;
- T.5 NUOVE AREE A SERVIZI PRIVATE:** individuazione di nuovi Servizi di interesse comune privati, collocati in ambiti a "*Servizio di interesse comune di maggior rilevanza*" o nelle "*Linee preferenziali di sviluppo insediativo per servizi di interesse comune*", da disciplinare attraverso la stipula di una convenzione/accordo tra i privati e l'Amministrazione Comunale;
- T.6 CAMBIO DI DESTINAZIONI D'USO:** conversione di edifici esistenti da attuarsi nei Centri Storici o nelle Corti Rurali, o nelle zone agricole per l'individuazione di nuovi Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo;
- T.7 AMPLIAMENTO ATTIVITA' FUORI ZONA:** ampliamenti di attività produttive fuori zona confermabili, eventualmente da disciplinare attraverso schedatura attuativa, soggetta alla stipula di una convenzione/accordo tra i privati e l'Amministrazione Comunale.

Tali azioni di trasformazione urbanistica saranno rese possibili tramite l'adozione nel PI di una suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee cui farà seguito la definizione dei relativi parametri urbanistici quali:

- modalità attuative e operative;
- destinazioni d'uso ammesse;

- parametri stereometrici, quantitativi e qualitativi per gli interventi previsti;
- definizione delle superfici minime a servizi;
- modalità di intervento negli edifici esistenti;
- caratteristiche morfologiche e architettoniche dell'impianto urbanistico;
- progettazione del sistema della viabilità.

Il PAT assegna inoltre **ulteriori obiettivi e compiti al PI**, aggiuntivi rispetto alle azioni di trasformazione urbanistica, da svilupparsi anche in più fasi operative con successive varianti del Piano degli interventi, necessari in particolare per l'allineamento della strumentazione urbanistica operativa ai contenuti del PAT.

In particolare **spetta al PI** di:

1. Perseguire per i **Centri storici, Corti rurali e edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati** l'obiettivo prioritario di coniugare la tutela del patrimonio edilizio storico con le necessità di reintrodurre tali ambiti nelle dinamiche sociali e territoriali. In particolare si procederà alla revisione della normativa di PRG vigente, introducendo in primo luogo norme flessibili per i gradi di intervento sull'edificato, nonché permettendo, nel rispetto della normativa del PAT, nuove edificazioni a saturazione degli spazi vuoti esistenti e la riqualificazione funzionale dei volumi inutilizzati e degli ambiti degradati, prestando particolare attenzione ai meccanismi di recupero edilizio ed urbano, con il fine di produrre comunque edilizia di qualità per creare un tessuto abitato coerente con l'esistente.

Spetta inoltre al PI, sulla base di più precise analisi storiche e territoriali, revisionare le segnalazioni ricognitive del PAT relative alle Pertinenze scoperte da tutelare, ai Coni visuali nonché agli "Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati", contestualizzando le segnalazioni ed individuando puntualmente le aree, i fabbricati e i manufatti da assoggettarsi a tutela.

Infine, per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale andranno sviluppati in una specifica "Guida metodologica e normativa" gli indirizzi di progettazione urbanistica ed edilizia, sulla base di quanto già indicato dal PAT all'Art. 13.4 - Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI.

2. Definire in relazione ai **Limiti fisici alla nuova edificazione e alle linee preferenziali di sviluppo insediativo**, la disciplina degli interventi comunque ammissibili sulle parti di territorio già edificate incluse in tali ambiti, nonché quelli comunque ammissibili nelle aree nelle quali non viene previsto di attuare – in tale PI –

interventi di trasformazione urbanistica e per i quali deve essere comunque tutelata la possibilità di interventi edificatori futuri.

3. Individuare negli **Ambiti di urbanizzazione consolidata** tutte le aree che costituiscono standard o spazi pubblici esistenti o di progetto, con una valutazione puntuale delle relative funzioni assegnate.
4. Puntualizzare, riorganizzare e aggiornare gerarchicamente la rete del **Sistema relazionale** prevista dal PAT, sia esistente che di progetto, nei limiti delle proprie competenze.
5. Definire i requisiti obbligatori o raccomandati per la qualità edilizia e urbanistico-ambientale degli edifici e degli spazi aperti, sulla base di quanto già indicato dal PAT, ed attinenti in particolare:
 - a. ai criteri ed indirizzi per il benessere abitativo e per la progettazione edilizia sostenibile;
 - b. alle azioni di Mitigazione e Compensazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico, relativi al sistema idraulico, agli effetti del sistema dei trasporti o dell'illuminazione diffusa;
 - c. alle compensazioni ambientali da realizzarsi negli ambiti rurali contestualmente agli interventi di trasformazione più significativi.

6. I DATI DEL DIMENSIONAMENTO

L'articolo 13 comma 1 lettera k) della L.R. 11/2004, prescrive che sia competenza del PAT il determinare *"per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili."*

In particolare il PAT di Oppeano è dimensionato considerando le seguenti esigenze:

- Residenza;
- Attività compatibili con la residenza;
- Industriale e artigianale;
- Commerciale
- Standard e Nuove aree a servizi.

Il FABBISOGNO COMPLESSIVO COMUNALE si traduce in un CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO valutato per singolo ATO come riportato nell'Allegato 2 - Schede direttive

degli ATO e Tabelle riepilogative inserito nelle NT del PAT, assieme agli Standard urbanistici previsti per le diverse possibili destinazioni nonché alla loro verifica per la residenza e le attività compatibili con la stessa.

Il carico aggiuntivo residenziale integrato determinato dal PAT ammonta complessivamente a 356.063 mc comprese le attività compatibili con la residenza, calcolati sulla base di una previsione totale di 1.879 abitanti teorici di progetto pari a circa 734 famiglie teoriche.

Nello specifico il PAT prevede:

- per la **residenza** una volumetria di **mc 296.720**;
- per le **attività compatibili con la residenza**, quali le attività commerciali e artigianali di servizio, gli uffici, le attività ricettive, o a queste assimilabili, una volumetria di **mc 59.343**;

In sede di approvazione definitiva del PAT, si è provveduto anche a calcolare i volumi residenziali residui di PRG, da considerare nel carico aggiuntivo residenziale integrato del PAT e dati dalle aree di espansione di PRG ancora da attuarsi confermate dal PAT, che ammontano complessivamente a **119.000 mc**. Il carico insediativo aggiuntivo "puro" del PAT ammonta quindi a **237.063 mc**, che potranno essere spesi nel PI in nuovi ambiti di espansione residenziale non ancora presenti nel PRG.

Occorre specificare che, sommando il carico aggiuntivo integrato di **356.063 mc** con gli altri volumi residenziali residui di PRG posti in aree consolidate nel PAT stimati dal PAT in **255.000 mc**, dati dall'edificabilità di ambiti non soggetti a PUA o a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione ovvero approvati e convenzionati, si ha un **CARICO COMPLESSIVO RESIDENZIALE FINALE di 611.063 mc**.

Si rimanda ai contenuti dell'Allegato 2 - Schede direttive degli ATO e Tabelle riepilogative alle NT del PAT, che evidenzia la divisione per ATO dei suddetti carichi.

Per la residenza, come da art. 28 delle NT del PAT, sono escluse dal **CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO**:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- l'edificabilità legata ad ambiti di urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa, se non soggetta a PUA.

Sempre come da art. 28 delle NT del PAT, nel rispetto del fabbisogno complessivo comunale indicato dal PAT, **il PI potrà** in particolare:

- aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%;

- rivedere la quota di cui al punto precedente, aumentandola fino ad una quantità non maggiore del 30%, per i seguenti tipi di interventi, se promossi e coordinati dalla pubblica Amministrazione, potendo comunque la stessa riservare quote specifiche dei volumi già assegnati per tali finalità:
 - a) per gli interventi insediativi in cui è prevista l'attuazione di forme di Perequazione urbanistica e/o una riserva o cessione di aree per l'edilizia residenziale pubblica (ERP) tramite l'attribuzione alle zone di indici di edificabilità differenziati;
 - b) per gli interventi insediativi in cui è previsto il recupero di quote di Credito edilizio tramite l'attribuzione alle zone di indici di edificabilità differenziati;
 - c) per gli interventi edilizi a elevata sostenibilità ambientale e/o volti ad elevare la qualità dell'abitare mediante iniziative di innovazione tecnologica.

Il carico aggiuntivo attività produttive determinato dal PAT ammonta complessivamente a 1.154.767 mq di aree a destinazione "Industriale e artigianale", suddivise tra i 3 diversi ATO, e di **124.066 mq** di area a destinazione "Commerciale", localizzate nei ATO 1 e 2.

Sostanzialmente il PAT ha determinato i parametri teorici di dimensionamento produttivo provvedendo ad una revisione delle aree di espansione di PRG ancora da attuarsi, non avendo il PAT previsto alcuna nuova sostanziale direttrice di espansione, ma provveduto anzi a ridimensionare alcune previsioni di PRG o tramite esclusione – concorde alle richieste dei proprietari – di porzioni significative di aree di PRG non più appetibili, o tramite piccole risagomature in funzione di un migliore disegno urbano.

Anche in questo caso, in sede di approvazione definitiva del PAT, si è provveduto a calcolare i volumi produttivi o commerciali residui di PRG, da considerare nel carico aggiuntivo del PAT e dati dalle aree di espansione di PRG ancora da attuarsi confermate dal PAT, che ammontano complessivamente a **1.112.000 mq** per le aree produttive e a **122.000 mq** per le aree commerciali. Il carico insediativo aggiuntivo "puro" del PAT ammonta quindi a **42.767 mq** per le aree produttive e a **2.066 mq** per le aree commerciali, che potranno essere spesi nel PI negli ambiti previsti da PAT e non ancora presenti nel PRG.

Per quanto attiene alle aree a destinazione "Industriale e artigianale" occorre specificare che, sommando il carico aggiuntivo con gli altri volumi residui di PRG posti in aree consolidate nel PAT stimati dal PAT in **549.000 mq**, dati dall'edificabilità di ambiti non soggetti a PUA o da strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione ovvero approvati e convenzionati, si ha un CARICO COMPLESSIVO PRODUTTIVO FINALE di **1.703.767 mq**, rimanendo invece invariato il dato delle destinazioni commerciali, essendo nullo in questo caso il residuo di PRG.

Si rimanda ai contenuti dell'Allegato 2 - Schede direttive degli ATO e Tabelle riepilogative inserito nelle NT del PAT, che evidenzia la divisione per ATO dei suddetti carichi.

Per le attività produttive e commerciali, come da art. 28 delle NT del PAT, sono escluse dal CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- l'edificabilità legata ad ambiti di urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa, se non soggetta a PUA;
- gli eventuali ampliamenti di **attività produttive** esistenti di cui all'Art. 31 - Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria.

Sono inoltre esclusi dal carico insediativo aggiuntivo **commerciale** gli eventuali insediamenti di medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati.

Infine, il **PAT ha definito anche il Dimensionamento e Standard di piano** per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevedendo un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. 11/04.

Per i dati, si rimanda alla tabella Tav. 4 - Verifica standard urbanistici sul carico insediativo aggiuntivo per residenza e attività compatibili con la stessa, contenuta nell'Allegato 2 - Schede direttive degli ATO e Tabelle riepilogative inserito nelle NT del PAT, che evidenzia la verifica degli standard urbanistici sul carico aggiuntivo per residenza e attività compatibili con la stessa. In queste il passaggio dal fabbisogno del volume residenziale agli standard di progetto avviene considerando i 30 mq/ab indicati dalla Regione.

Si specifica che il PAT in Tav. 4 - Carta della Trasformabilità non ha sottratto aree standard ma, come da Atti di indirizzo regionali, o li ha posti nell'urbanizzazione consolidata, oppure li ha evidenziati come servizi di maggiore rilevanza esistenti e di progetto. In tal senso si rimanda alla tabella Tab. 7 - Repertorio Aree per servizi di interesse comune di maggior rilevanza di programmazione vigente o di nuova previsione di sviluppo insediativo, contenuta nel allegato alle NT del PAT, relativa sia alle aree per "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza" esistenti o di programmazione, sia alle "Linee preferenziali di sviluppo insediativo per servizi di interesse comune" previste dal PAT, fatto salvo che altre direttrici di crescita per servizi di interesse comune sono da ritenersi comunque ammesse e non costituiscono variante al PAT, sempre che assicurino

il rispetto di quanto previsto all'Art. 11.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per servizi di interesse comune delle NT del PAT.

7. LA SAU TRASFORMABILE

Il calcolo della "Superficie Agricola Utilizzata trasformabile è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano perché è integralmente disciplinato dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lett. C) "SAU" della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni. Pertanto la quantità di "Zona agricola massima trasformabile nel decennio" (SAU trasformabile) non è utilizzata nel PAT come dato progettuale in sé, ma è indicata quale limite al PI.

Il PAT non ha quindi fatto coincidere l'entità superficiale delle aree poste entro il perimetro del limite fisico all'edificazione con il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo comunque obbligo – ai sensi dell' art. 13, comma 1, lett. F della L.R. 11/2004 – al rispetto del rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC). Infatti l'art. 13, comma 1, lett. f) della L.R. 11/2004, assegna al PAT il solo compito di stabilire il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile e non di determinarla geometricamente, con intenti conformativi, spettando invece al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. a), suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee, comprese quelle agricole.

Nello specifico, in relazione all'articolo 13 comma 1 lettera f) della L.R. 11/2004, il PAT ha determinato *"il limite quantitativo massimo della zona Agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c."* ammontante specificatamente a:

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)

rilevata da foto aeree 2011= **kmq 36,652728**

- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.) = **kmq 46,807**

- Rapporto S.A.U. / S.T.C.= $36,65/46,807 = 78,3\% > 61,3\%$

- Zona Agricola Utilizzata Trasformabile (S.A.U.T.)= S.A.U. x 1,3% = **mq 476.485**

Il PAT ammette la possibilità, in sede di PI, di usufruire dell'incremento massimo del 10%, ammesso dallo specifico atto di indirizzo di cui alla DGRV n. 3178/2004 e s.m.i. per

motivate esigenze legate all'attuazione degli obiettivi strategici delineati dal PAT, e pertanto fino al limite di:

$$\begin{aligned} & - \text{Zona Agricola Utilizzata Trasformabile Incrementata (S.A.U.T.I.)=} \\ & = \text{S.A.U.T.} \times 1,10 = \mathbf{mq\ 524.133} \end{aligned}$$

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito alle metodologie di calcolo per la definizione della "Zona agricola massima trasformabile", o eventuali modifiche al regime d'uso del suolo protrattesi per almeno 3 anni e comprovate da opportune indagini agronomiche, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PAT.

8. IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Il Piano di Assetto del Territorio attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dall'Amministrazione comunale attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

In particolare, ai sensi del Titolo VIII – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PAT, IN RAPPORTO ALLA VAS delle NT del PAT, il PI dovrà prevedere la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale, dovendo in particolare garantire la contestualità degli interventi di trasformazione più significativi previsti dal PAT con le eventuali misure di carattere compensativo di cui all'Art. 16.2 - Compensazione ambientale delle NT del PAT.

9. STATO DELLA DOTAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Come premesso l'iter del **Piano di Assetto del Territorio** (PAT) ha visto la sua conclusione con la Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2140 del 30.12.2015 di ratifica ai sensi dell'art.15, comma 6° della L.R. 11/2004 che, sulla scorta della valutazione tecnica regionale n. 75 del 16.12.2015 e degli altri pareri raccolti, ha sancito l'approvazione definitiva del Piano.

Per quanto attiene invece al **Piano Regolatore Generale** (PRG), il Comune di Oppeano è dotato di una "Variante Generale 2002 al PRG approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione del 1995" approvata in forma definitiva con DGRV n. 3776 del 06.12. 2005. Al momento dell'adozione del Documento Preliminare del PAT alcune varianti urbanistiche al PRG erano in corso di adozione, mentre altre erano in fase di approvazione definitiva presso la Regione Veneto. In particolare, una variazione particolarmente significativa si è avuta con la "*Variante di adeguamento del Piano Regolatore Generale alla variante n. 4 al PAQE*" di recepimento delle modifiche introdotte nel territorio dalla Variante 4 al Piano di Area Quadrante Europa (PAQE). Di fatto, con l'approvazione della Variante n. 4 al PAQE avvenuta nel marzo 2010, l'intero territorio comunale si è trovato inserito nel Piano di Area, vedendo l'attribuzione di considerevoli possibilità di crescita relative ad aree per Centri Logistici o per nuove attività produttive/commerciali posizionate sulla SS 434, previsioni strategiche che per divenire operative hanno richiesto, nei tempi fissati dalla normativa, l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale alle previsioni del piano di Area.

In tal senso l'Amministrazione comunale ha quindi sviluppato, con notevole dispendio di attenzioni e tempi, la variante urbanistica la cui procedura si è attivata dal febbraio 2011 e che ha comportato il raggiungimento di considerevoli intese e accordi ai sensi art. 6 e art. 11 della L.R. n. 11/2004. Conseguentemente a tali impegni, con l'anno 2010 l'attività di progettazione del PAT ha subito una pausa di arresto, dovuta sia ai nuovi contenuti strategici portati a sviluppo per Oppeano dalla Variante 4 al PAQE sia all'esigenza di sviluppare una nutrita serie di varianti urbanistiche minori al PRG le principali delle quali legate al "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare dell'Ente*" sviluppato nell'aprile 2010.

Ciò premesso, sono nel seguito riassunti i principali provvedimenti urbanistici attinenti al PRG e relative varianti:

1. *Variante Generale al PRG approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 4949 del 26.09.1995*

Varianti generali ai sensi dell'art. 49 L.R. n. 61/1985.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 33 del 22.07.2002)
- esame osservazioni (DCC n. 53 del 17.12.2002)
- prima approvazione ai sensi art. 45 (modifiche di ufficio) e 46 (proposte di modifica) (DGRV n. 3103 del 01.10.2004)
- controdeduzioni del Comune (DCC n. 2 del 14.01.2005)
- parere Dirigente Regionale (parere n. 414 del 26.10.2005)
- approvazione finale (DGRV n. 3776 del 06.12. 2005)

2. *Varianti Urbanistiche per riclassificazione spazi di mediazione.*

Varianti ai sensi dell'art. 50, comma 9, L.R. n. 61/1985.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 7 del 02.03.2002)
- parere Dirigente Regionale (prot. n. 3436/47.01 del 19.07.2002)
- approvazione (DCC n. 35 del 30.07.2002)

3. *Varianti Urbanistiche per modifica perimetro ambito produttivo.*

Varianti ai sensi dell'art. 50, comma 4, L.R. n. 61/1985.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 31 del 31.07.2003)
- approvazione (DCC n. 45 del 29.09.2003)

4. *Varianti Urbanistiche per modifica N.T.A. Zone C2 - sottozona a, b, c.*

Varianti ai sensi dell'art. 50, comma 4, L.R. n. 61/1985.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 54 del 16.11.2003)
- approvazione (D. Commissario Prefettizio n. 7 del 16.01.2004)

5. *Varianti Urbanistiche per modifica previsioni viarie.*

Varianti ai sensi dell'art. 50, comma 4, L.R. n. 61/1985.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 55 del 16.11.2003)
- approvazione (D. Commissario Prefettizio n. 8 del 16.01.2004)

6. *Varianti Urbanistiche di rilocalizzazione di due aree produttive a seguito approvazione generale P.R.G. avvenuta con D.G.R.V. 3103 del 01.10.2004, aree oggetto di proposta di modifica d'ufficio ex art. 46 della L.R. 61/85.*

Varianti ai sensi dell'art. 50, comma 3, L.R. n. 61/1985 (approvazione regionale).

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 3 del 14.01.2005)
- presa d'atto mancata presentazione osservazioni (DCC n. 25 del 23.03.2005)
- approvazione (.....)

7. *Varianti Urbanistiche per modificazione destinazione terreno nel Capoluogo, da Zona B a Zona F, area Caserma dei Carabinieri, con rilocalizzazione in altre aree.*

Varianti ai sensi dell'art. 50, comma 3, L.R. n. 61/1985 (approvazione regionale).

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 19 del 28.02.2005)
- approvazione (DGRV n. 257 del 06.02.2007)

8. Variante Urbanistica per varie modifiche alla zonizzazione ed al contenuto delle Norme Tecniche e del Regolamento Edilizio Comunale.

Variante ai sensi dell'art. 50, comma 3, L.R. n. 61/1985 (approvazione regionale).

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 16 del 28.02.2005)
- prima approvazione ai sensi art. 45 (modifiche di ufficio) e 46 (proposte di modifica per punto 6 "Area soggetta a riqualificazione ambientale mediante Credito Edilizio") (DGRV n. 4099 del 19.12.2006)
- controdeduzione del Comune (DCC n. 2 del 30.01.2007)
- approvazione definitiva (DGRV n. 2296 del 24.07.2007)

9. Variante Urbanistica per previsione di nuova strada di Piano in Frazione Vallese.

Variante ai sensi dell'art. 50, comma 4 lett. g), L.R. n. 61/1985.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 8 del 11.02.2005)
- approvazione (DCC n. 26 del 23.03.2005)

10 Variante Urbanistica per individuazione aree per installazione impianti radiobasi.

Variante ai sensi dell'art. 50, comma 4 lett. l), L.R. n. 61/1985.

Fasi principali:

- adozione (DCC 21 del 28.02.2005)
- approvazione (DCC n. 38 del 07.04.2005)

11 Variante Parziale per modificazione destinazione terreno nel capoluogo, da zona E a zona C2, di proprietà Cucco Guigo

Variante ai sensi dell'art. 50, comma 9, lett. a), L.R. n. 61/1985.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 18 del 28.02.2005 confermata con DCC n. 36 del 07.04.2005)
- parere Dirigente Regionale (prot. n. 375471 del 23.05.2005)
- approvazione (DCC n. 70 del 21.07.2005)

12 Variante Urbanistica per modifica R.E.C. e N.T.A.

Variante ai sensi dell'art. 50, comma 4 lett. l), L.R. n. 61/1985.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 27 del 23.03.2005)
- approvazione (DCC n. 27 del 23.03.2005)

13 Variante Urbanistica per area Ditta Bruno Santo.

Variante ai sensi dell'art. 50, comma 4 lett. b), L.R. n. 61/1985.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 17 del 28.02.2005)
- approvazione (DCC n. 37 del 07.04.2005)

14 Variante Urbanistica per previsioni aree a standard e altro.

Variante ai sensi dell'art. 50, comma 4, L.R. n. 61/1985.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 49 del 28.08.2006)
- approvazione (DCC n. 81 del 30.10.2006)

15 Variante Urbanistica per ampliamento nuove aree edificabili (ex Bonomi, area produttiva in prosieguo P.I.P., ampliamento Zona B cimitero Capoluogo, aree residenziali Cà degli Oppi Via Sorio, riduzione Zone F Plurimetali, ampliamento Zona B Via Cadelferro)

Variante ai sensi dell'art. 50, comma 9, L.R. n. 61/1985.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 39 del 29/06/2006)
- analisi osservazioni (DCC n. 48 del 28/08/2006)
- parere favorevole della Provincia per i punti dal 1 al 4, negativo punto 6, condizionato punto 5 (DGP n. 67 del 03/05/2007)
- parere Dirigente Regionale (prot. n. 483942/57/09 del 03/09/2007)
- approvazione punti dal 1 al 4 e opposizione punto 5 (DCC n. 61 del 25/09/2007)

- 16** *Variante urbanistica per modificazioni N.T.A. e Regolamento Edilizio. Art. 50, comma 4, lett. I), L.R. n. 61/1985 (aree per attività di interesse comune). Variante ai sensi comma 4 lett. I), L.R. n. 61/1985.*

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 45 del 19/07/2008)
- approvazione (DCC n. 55 del 29/09/2008)

- 17** *Variante urbanistica parziale per previsione aree a standard e altro. Variante ai sensi comma 4, L.R. n. 61/1985.*

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 12 del 09/03/2009)
- approvazione (DCC n. 27 del 20/04/2009)

- 18** *Variante urbanistica parziale per perimetrazione ambito di intervento Variante ai sensi comma 4, L.R. n. 61/1985.*

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 18 del 22/02/2010)
- approvazione (DCC n. 35 del 19/04/2010)

- 19** *Variante urbanistica parziale delle aree ricomprese nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune. Variante ai sensi dell'art. 50, comma 4, L.R. n. 61/1985.*

Note da delibere:

- il punto di partenza di tale variante urbanistica – ed altre analoghe che si svilupperanno con autonoma procedura – è riconducibile al “Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune per l’anno 2010”;
- il suddetto Piano, approvato secondo la procedura di cui l’art. 58, comma 2, della Legge 6/08/2008, n. 133, ha visto ad oggi le seguenti fasi e integrazioni:
 - approvazione anno 2010 (DCC n. 30 del 19/04/2010)
 - prima integrazione (DCC n. 59 del 11/06/2010)
 - ulteriore aggiornamento (DCC n. 96 del 04/11/2010)
 - approvazione anno 2011 (DCC n. 25 del 18/04/2011)
 - prima integrazione 2011 (DCC n. 61 del 30/06/2011)
 - seconda integrazione 2011 (DCC n. 108 del 28/11/2011)

Fasi principali:

- prima adozione (DCC n. 34 del 19/04/2010)
- esame osservazioni ed approvazione (DCC n. 58 del 11/06/2010)
- revoca delle DCC n. 34 del 19/04/2010 di adozione e n. 58 del 11/06/2010 di approvazione (DCC n. 88 del 12/10/2010)
- seconda adozione limitatamente all’area comunale di mq. 11.869 sita in via Marco Biagi a Vallese (DCC n. 89 del 12/10/2010)
- Esame osservazioni ed approvazione (DCC n. 106 del 18/11/2010)

- 20** *Variante urbanistica parziale di trasformazione da Zona E2 a zona S.T. - Servizi Tecnici (nuovo depuratore e ecocentro) e a viabilità (accesso impianti sportivi del*

capoluogo ed eliminazione viabilità in prossimità del PIP).

Variante ai sensi comma 4, L.R. n. 61/1985

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 82 del 30/09/2010)
- esame osservazioni ed approvazione (DCC n. 105 del 18/11/2010)

21 *Varianti urbanistica parziale per il fabbricato sito in Oppeano Capoluogo e 2 fabbricati rurali adibiti ad allevamento avicolo e manufatti accessori connessi ubicati in Oppeano*

Varianti ai sensi comma 4, L.R. n. 61/1985.

Note da deliberare:

- variante sviluppata nell'ambito del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare dell'Ente, previo aggiornamento Piano alienazioni con DCC n. 96 del 04/11/2010 approvata secondo l'art. 58, c. 2, della Legge 133/2008.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 97 del 04/11/2010)
- approvazione (DCC n. 119 del 12/12/2010)

22 *Varianti urbanistica parziale per area comunale sita in Vallese di mq. 12.200.*

Varianti ai sensi comma 4, L.R. n. 61/1985.

Note da deliberare:

- variante sviluppata nell'ambito del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare dell'Ente, previo aggiornamento Piano alienazioni con DCC n. 96 del 04/11/2010 approvata secondo l'art. 58, c. 2, della Legge 133/2008.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 98 del 04/11/2010)
- approvazione (DCC n. 120 del 12/12/2010)

23 *Adeguamento Piano Regolatore Generale alla variante n. 4 al P.A.Q.E.*

Varianti ai sensi comma 9 lett. c) della L.R. n. 61/1985 (approvazione regionale)

Note da deliberare:

- il punto di partenza di tale variante è riconducibile alla DGRV n. 828 del 15/03/2010 con la quale è stata approvata la variante n. 4 al Piano di Area Quadrante Europa (PAQE), ai sensi dell'art. 25, comma 9, della L.R. n. 11/2004;
- tale variante era finalizzata a rendere coerenti gli scenari di sviluppo e di valorizzazione disegnati dal PAQE con le mutate condizioni di crescita socio-economica segnalate dalle Amministrazioni comunali ricomprese nel relativo ambito, ampliato con la stessa Variante 4 all'intero territorio comunale di Oppeano;
- per quanto concerne il Comune di Oppeano, gli adeguamenti oggetto del citato provvedimento regionale riguardano in particolare gli artt. 18 (galleria di Villafontana), 18/bis (filiera delle eccellenze di Oppeano) e 85/bis (filiera ricreativa dei paesaggi di Oppeano), e si riferiscono ad un elenco di specificità da valorizzare ed implementare;
- il Comune di Oppeano ha ritenuto di dare applicazione a tale normativa perseguendo ove possibile intese ai sensi art. 6 e art. 11 della L.R. n. 11/2004 da sottoscrivere con i privati delle aree interessate, previa approvazione degli indirizzi e dei criteri generali ai quali uniformare l'attività dell'Amministrazione;
- le aree che risultano alla fine interessate da accordi rivolti all'Adeguamento Piano Regolatore Generale alla variante n. 4 al P.A.Q.E ammontano complessivamente a circa 940.000 mq relative ad aree per Centri Logistici e/o per attività produttive/commerciali o a servizi, per un importo di beneficio complessivo

previsto da corrispondere al Comune calcolabile complessivamente in circa 8 milioni di euro previsti, come parziale finanziamento degli oneri, per la esecuzione di varie opere pubbliche quali la realizzazione;

- nuove scuole materne di Vallese;
- nuove scuole materne di Oppeano;
- interconnessione tra la SS 434, Via Cadalora e Via del Lupo;
- rotatoria e viabilità Via Cadalora – Cimitero Cadeglioppi;
- centro sportivo Feniletto;
- pista ciclabile Oppeano – Cadeglioppi;
- centro polifunzionale Cadeglioppi;
- centro sportivo di eccellenza di Feniletto.

Fasi principali:

- Approvazione criteri generali e schema di convenzione (DCC n. 4 del 07/02/2011), con adozione di:
 - *"Criteri di indirizzo per la formulazione di accordi ai sensi dell'art. 6 .L.R. 11/2004 per l'adeguamento alla variante 4 al P.A.Q.E.";*
 - *"(schema di) Convenzione per adeguamento alla variante n. 4 al Piano di Area Quadrante Europa dell'area destinata a ...".*
 - Avviso pubblico le modalità e i termini di presentazione istanze (data 14/02/2011 con proroga al 15/04/2011 tramite DGC 37/2011)
 - Approvazione vari schemi di accordo con i proprietari di aree ricomprese nel PAQE tramite specifiche Delibere di Giunta Comunale in data 05/08/2011), riguardanti nel dettaglio l'approvazione di accordo con:
 - *ditta Immobiliare Galvan Srl* (DGC n. 122 del 05.08.2011)
 - *ditta Maculan F.Ili* (DGC n. 123 del 05.08.2011)
 - *ditta Società Agricola Tieffe S.r.l.* (DGC n. 124 del 05.08.2011)
 - *ditta Agrisviluppo Società Agricola* (DGC n. 125 del 05.08.2011)
 - *azienda agricola Anselmi Renzo* (DGC n. 126 del 05.08.2011)
 - *Fondazione G.A.V. Onlus* (DGC n. 127 del 05.08.2011)
 - *ditta Grigoli Roberto* (DGC n. 128 del 05.08.2011)
 - *ditta Metinvest* (DGC n. 129 del 05.08.2011)
 - *ditta NLMK, già Verona Steel* (DGC n. 130 del 05.08.2011)
 - *ditta Faedo* (DGC n. 131 del 05.08.2011)
 - *ditta Gianello e altri* (DGC n. 132 del 05.08.2011)
 - adozione ai sensi c. 9 lett. c) L.R. 61/85 (DCC n. 79 del 16/09/2011)
 - controdeduzione alle osservazioni (DCC n. 96 del 28/10/2011)
 - parere Dirigente Regionale (prot. n. 595053 del 21/12/2011)
 - presa d'atto parere regionale, approvazione relativamente ai punti 2 e 3 dello stesso, formulazione opposizione in ordine ai punti 1 e 4 del parere del Dirigente Regionale. (DCC n. 121 del 30/12/2011)
 - approvazione definitiva e modifica DCC n. 121 del 30/12/2011 in ordine al punto 4 del parere regionale (DCC n. 12 del 19/03/2012)
- 24 Variante urbanistica parziale per area di proprietà comunale sita in Oppeano da zona E2 a Zona B55.**
Variante ai sensi comma 9, L.R. n. 61/1985 (approvazione regionale)

Note da deliberare:

- variante sviluppata nell'ambito del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare dell'Ente, previo approvazione Piano alienazioni 2011 con DCC n. 25 del 18/04/2011 approvata secondo l'art. 58, c. 2, della Legge

133/2008.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 40 del 26/04/2011)
- parere del Dirigente Regionale (nota prot. n. 386496 del 12/08/2011)
- approvazione (DCC n. 69 del 03/09/2011)

- 25** *Variante urbanistica parziale per area comunale sita in Vallese di mq. 7.150,00.*
Variante ai sensi comma 4, L.R. n. 61/1985.

Note da deliberare:

- variante sviluppata nell'ambito del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare dell'Ente, previo prima integrazione Piano alienazioni 2011 con DCC n. 61 del 30/06/2011 approvata secondo l'art. 58, c. 2, della Legge 133/2008.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 70 del 03/09/2011)
- approvazione (DCC n. 88 del 21/10/2011)

- 26** *Variante urbanistica parziale per trasformazione area a standard sita in Via Isolo in zto D1 "completamento produttivo".*
Variante ai sensi comma 4, L.R. n. 61/1985.

Note da deliberare:

- variante sviluppata nell'ambito del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare dell'Ente, previo seconda integrazione Piano alienazioni 2011 con DCC n. 108 del 28/11/2011 approvata secondo l'art. 58, c. 2, della Legge 133/2008.

Fasi principali:

- adozione (DCC n. 116 del 30/12/2011)
- approvazione (DCC n. 3 del 12/02/2013)

8. PROCEDURA PER LA FORMAZIONE DEL PI

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dall'articolo 18 della L.R. 11/2004 che stabilisce:

- "1. Il sindaco predispone 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 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 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, 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 [Vedere anche l'articolo 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 che introduce le varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili individuando le relative procedure, n.d.r.].

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.

Successivamente alla presa d'atto del Documento del Sindaco, sarà dato avvio alla fase di concertazione, con la pubblicazione sul sito del Comune del presente Documento con l'invito a presentare richieste di modifiche allo strumento urbanistico da parte della cittadinanza e dei portatori di interesse sul territorio. Tutte le richieste che perverranno, nonché quelle già pervenute nel periodo che è intercorso tra l'approvazione del PAT e l'avvio del PI, saranno valutate in base alle loro fattibilità in relazione ai contenuti del PAT, degli obiettivi del presente documento, dei contenuti delle suddette "Linee Guida" e – se condivise dalla Giunta Comunale – saranno fatte proprie dall'Amministrazione nel PI.

In tale contesto saranno anche valutate eventuali richieste riconducibili alle cosiddette "varianti verdi" di cui all'art. 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, che verranno accolte se ritenute coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, secondo i criteri di valutazione sviluppati con la D.G.C. n. 20 del 07/02/2017, procedendo ad una eventuale conseguente modificazione della strumentazione urbanistica.

Nell'ambito del coinvolgimento di cui all'art. 2, comma 2, lettera c) della L.R. n. 11/2004, saranno organizzati degli incontri pubblici di presentazione alla cittadinanza dei contenuti

del presente Documento. Prima dell'adozione del Piano saranno inoltre tenuti gli incontri di consultazione, partecipazione e concertazione di cui all'art. 5 della L.R. n. 11/2004 con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, come previsto dall'art. 18 c. 2 della L.R. 11/2004.

Conclusa la fase di concertazione e di stesura, il Piano sarà adottato e approvato in Consiglio Comunale e, entro otto giorni, depositato presso la sede comunale per trenta giorni, a disposizione del pubblico, che potrà formulare osservazioni entro i successivi trenta. Nei successivi sessanta giorni il Consiglio Comunale deciderà in merito alle osservazioni e approverà il Piano. Quindici giorni dopo la pubblicazione sul BUR dell'avvenuta approvazione, il Piano diventerà efficace.

Oppeano, febbraio 2017

Il Sindaco

Rag. Giaretta Pietro Luigi