

VAR N.1 PIANO DEGLI INTERVENTI
Adeguamento alla L.R. 50/2012

Relazione programmatica



Comune di Zanè
Berti Roberto

Il Responsabile UTC
Arch. Luca Cavedon

Il Progettista
Ing. Livio Campagnolo

Realizzazione GIS con [Intergraph GeoMedia](#)
STUDIO CAMPAGNOLO ING. LIVIO
Via Meucci, 9 36042 Breganze (VI)
e-mail info@studiocampagnolo.com

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

1 - INTRODUZIONE AL P.I.

La legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004 prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale venga attuata mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), che si sostituisce al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) della previgente L.R. n. 61/1985.

Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), si articola in:

- **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** definito come *“strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale”* (art. 12), oppure **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)**, qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- **Piano degli Interventi (P.I.)**, definito come *“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”* (art. 12).

Il Comune di Zanè è dotato di P.A.T. approvato e ratificato con D.G.R.V. n. 808 del 07 maggio 2012 (B.U.R. n. 41 del 29 maggio 2012).

L'Amministrazione Comunale, che ha già completato il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale previsto dall'art. 12, comma 1, della L.R. 11/2004, intende ora procedere alla redazione di una prima variante al Piano degli Interventi (P.I.). Si rammenta che il P.I. rappresenta lo strumento urbanistico operativo in grado di concretizzare le scelte strategiche del Piano di Assetto del Territorio, i cui contenuti sono stabiliti dall'art. 17 della legge L.R. 11/2004.

In data 01 marzo '17 è stato presentato al Consiglio Comunale (D.C.C. n. 3 dell'1/03/'17), da parte del Sindaco, il Documento Programmatico Preliminare della variante n. 1 del Piano degli Interventi, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 11/2004.

2 - OBIETTIVI E FINALITÀ DEL P.I.

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T., il P.I. è finalizzato a conseguire il raggiungimento delle seguenti generali caratteristiche operative:

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

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

3 - CONTENUTI DEL P.I. - ART. 17 L.R. 11/04

I principali contenuti del P.I., redatto sulla base di previsioni quinquennali, riguardano:

- l'aggiornamento ed inserimento cartografico degli edifici dotati di agibilità rilasciate dopo l'approvazione del P.I. nonché delle aree già zonizzate ed attuate secondo le varie destinazione d'uso;
- individuazione di limitati e contenuti interventi edilizi puntuali (volumi puntuali di nuova costruzione/ampliamento ad uso residenziale);
- l'individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici, dettando criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- la definizione dei parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 della L.R. 11/04;
- la individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.), le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- la definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- la definizione delle modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- l'individuazione delle eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- la definizione e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico - in particolare con la nuova viabilità di accesso alla Scuola Primaria Unitaria e altri interventi previsti nelle programmazioni triennali - nonché di quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/'03 e s.m.i.;
- la individuazione e disciplina delle 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'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37;
- la definizione di una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt. 40, 41 e 43 della L.R. 11/04;
- lo studio per l'eventuale recepimento delle schede normative relative agli *"Edifici agricoli non più funzionali"* e della relativa disciplina mediante schedatura;
- l'adeguamento della disciplina per le zone agricole, ai sensi degli art. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004, attraverso uno specifico studio e censimento delle varie aziende agricole, una determinazione del carico biologico delle attività, una classificazione e rilievo dei manufatti a servizio che su di esse insistono, il tutto secondo le norme e le disposizioni

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

della legge regionale vigente e specificatamente il punto 5) della D.G.R.V. n. 856 del 15/05/'12 *"Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto"*;

- la definizione della normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali con l'adeguamento alla L.R. n. 50 del 28 dicembre 2012 - *"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"* e il successivo regolamento attuativo *"Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale"*;
- la definizione di eventuali minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.M. 02 aprile 1968 n. 1444 nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici e nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

4 - DISCIPLINA OPERATIVA DEL P.I.

- a) **SUDDIVIDERE** il territorio comunale in **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**;
- b) **INDIVIDUARE** le aree ove gli interventi sono subordinati:
 - alla predisposizione di P.U.A. (art. 20) o di COMPARTI urbanistici (art. 21) e **DETTARE CRITERI e LIMITI** per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.(art. 20 comma 14);
- c) **DEFINIRE i PARAMETRI** per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 (che non incidono sui criteri informativi dei P.U.A. medesimi);
- d) **INDIVIDUARE le UNITA' MINIME D'INTERVENTO**, le **DESTINAZIONI D'USO** e gli **INDICI EDILIZI**;
- e) **DEFINIRE** le modalità d'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;
 - di interesse pubblico;
 - relative a reti e servizi di comunicazione da realizzare o riqualificare (DL_{gs} 259/03);
- i) **INDIVIDUARE e DISCIPLINARE** le attività produttive:
 - da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti;
 - quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l'eventuale riconoscimento di CREDITI EDILIZI (art. 36) e l'utilizzo di eventuali COMPENSAZIONI (art. 37);

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

j) **DETTARE** la specifica disciplina con riferimento:

- ai centri storici (art. 40 comma 5);
 - a) caratteristiche tipologiche
 - b) categoria di intervento edilizio
- alle fasce di tutela e di rispetto (art. 41)

applicando art. 41 comma 2 per aree urbanizzate distanze diverse da art. 41 comma 1 lettera g)

- alle zone agricole (art. 43 comma 2);
 - a) ambiti aziende agricole esistenti
 - b) ambiti in cui non è consentita l'edificazione
 - c) ambiti per interventi di frammentazione fondiaria e attività colturali intensive
 - d) destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali
 - e) modalità costruttive di serre fisse

k) **DETTARE** la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con 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;
- ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;

L'Amministrazione Comunale ha già completato il primo percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale, previsto dall'art. 12, comma 1, della L.R. 11/2004, avendo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 di reg. in data 23 marzo 2016 il primo Piano degli Interventi (P.I. n. 1), strumento urbanistico operativo in grado di concretizzare alcune scelte strategiche del Piano di Assetto del Territorio stesso, i cui contenuti erano stabiliti nella medesima legge dall'art. 17 mentre le procedure dal successivo art. 18 della L.R. 11/2004.

A seguito della gestione operativa del vigente P.I. e in conseguenza a specifiche esigenze dei cittadini si rende opportuno redigere una prima variante al P.I. (var. n. 1 al P.I.).

Ora, mantenendo comunque valide le scelte e le direttive generali del P.A.T. - strumento urbanistico generale privo di forme rigide di programmazione attuativa e concepito come struttura organizzativa aperta alle esigenze dell'Amministrazione e dei singoli cittadini - l'Amministrazione Comunale intende determinare un nuovo progetto di coordinamento urbanistico perequato, suddiviso nelle seguenti categorie di intervento.

A - Dopo la fase valutativa delle manifestazioni di interesse pervenute, alla luce dei criteri di ammissibilità e modalità concertativa per la determinazione del “**Contributo di Sostenibilità**” dovuto al maggior carico urbanistico derivante dalle trasformazioni inerenti l'edificabilità di

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

nuove aree individuate, oltre alla verifica di compatibilità e conformità agli strumenti urbanistici vigenti comunale e sovraordinati, si è dato corso alla definizione ed elaborazione della variante n. 1 al Piano degli Interventi, contenente le relative schede progettuali, oggetto di adozione e approvazione. In forza dei “Criteri di ammissibilità e modalità per la determinazione del Contributo di Sostenibilità” – che hanno disposto l'obbligo di presentare una specifica richiesta, da parte dei soggetti interessati, per la trasformazione urbanistica – alla luce delle manifestazioni di interesse pervenute, corredate della documentazione necessaria e dell'impegnativa unilaterale debitamente sottoscritta.

L'avvio ad un nuovo Piano degli Interventi (var. n. 1 al P.I.), previsto dalla legge regionale è reso possibile in considerazione della flessibilità e dell'adattamento delle impostazioni urbanistiche del P.A.T. nonché per la facilità di correzione del percorso attuativo dell'assetto edilizio comunale.

In ogni caso, la variante al Piano degli Interventi opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive generali fornite dal P.A.T. e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successive attuazioni degli obiettivi generali del P.A.T. stesso.

B - L'art. 7 - *Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili* - della L.R. n. 4 del 16 marzo 2015 prevede la possibilità che, sulla base di precise richieste formulate e ritenute coerenti dall'Amministrazione comunale secondo le finalità di contenimento del consumo del suolo, di formulare una nuova riclassificazione di aree edificabili per privarle della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e conseguentemente renderle inedificabili. L'accoglimento di tali richieste vengono effettuate mediante l'approvazione dell'attuale apposita variante al piano degli interventi (P.I.) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”. La variante di cui all'art. 7 della L.R. n. 4 /15 non influisce sul dimensionamento del P.A.T. e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU). Complessivamente, le varianti apportate al primo P.I. sono:

N	Richiedente	Zona originaria	Tipologia di intervento
01	Proprietari del comparto produttivo D2.A/01	D2.A/01	Riconversione ZTO D2.A/01 in zona agricola
02	Dal Santo Buono - Dal Santo Laura	D1.A/14	Riconversione ZTO D1.A/14 in zona agricola
03	Silvestri Graziella - Sella Gianantonio e Alberto	B9/05	Trasformazione ZTO B9/05 in verde privato
04	Costaganna Giordano	D2.A/01	Trasformazione ZTO D2.A/01 in ZTO D1.A/15
05	Sandorè s.n.c.	Z.T.O. agricola	Modifica Scheda 03 con aumento superficie coperta
06	Dal Ferro Adriano, Maurizio e Pasqualino	C1.3/29	Correzione di errore cartografico
07	Sartori Corrado	Ed. diff.	Intervento edilizio puntuale di 600 m ³
08	Borgo Giuseppe	C1.1/11	Individuazione viabilità di piano
09	Spagnolo Odilla, Katiuscia, Leonia e Morena Marangoni Paola - Peron Eugenio - Marchesin Bruna	Z.T.O. agricola	Ampliamento della ZTO C1.3/23
10	Torresan Mario	Ed. diff.	Intervento edilizio puntuale di 500 m ³
11	Ferretto Giuseppe	Z.T.O. "F"	Ampliamento della ZTO C2.6/12
12	Toldo Agostino	Z.T.O. agricola	Ampliamento della ZTO C1.1/13

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

L'individuazione di tali nuove modifiche al Piano degli Interventi vengono allegate, in particolare ed in calce, alla presente relazione programmatica.

5 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (ART. 6 L.R. 11/04)

Non sono pervenute alla Giunta Comunale proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e delle Norme Tecniche del P.A.T.; pertanto nella var. n. 1 al P.I. non sono state introdotte "aree oggetto di perequazione" indicanti elementi di pianificazione o proposte di progetti nonché iniziative di rilevante interesse pubblico riguardanti interventi urbanistici da localizzare sia nelle aree di nuova urbanizzazione, che in quelle da recuperare o riqualificare.

6 - VARIAZIONI INTRODOTTE ALLE N.T.O.

La variazione introdotta alle N.T.O., sotto riportata con la norma vigente in parallelo per un rapido confronto, viene come qui di seguito descritta:

N.T.O. VIGENTI	N.T.O. DI VARIANTE N. 1
Art. 28 - Z.T.O. "B" <i>omissis</i> 10 - Costruzioni interrato É sempre consentito la costruzione di parti interrato, purché poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere. <i>omissis</i> Art. 29 - Z.T.O. "C" <i>omissis</i> 14 - Costruzioni interrato É sempre consentito la costruzione di parti interrato, purché poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere.	Art. 28 - Z.T.O. "B" <i>omissis</i> 10 - Costruzioni interrato É sempre consentito la costruzione di parti interrato, purché poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere; per quanto attiene alla costruzione di rampe di accesso ai piani interrati, le stesse sono ammesse ad una distanza inferiore a 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere in presenza di adeguate strutture pubbliche (marciapiede, pista ciclopeditone, parcheggio, parco, etc.) a giudizio vincolante dell'Ufficio Comunale preposto alla materia. <i>omissis</i> Art. 29 - Z.T.O. "C" <i>omissis</i> 14 - Costruzioni interrato É sempre consentito la costruzione di parti interrato, purché poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere; per quanto attiene alla costruzione di rampe di accesso ai piani interrati, le stesse

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

<i>omissis</i>	sono ammesse ad una distanza inferiore a 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere in presenza di adeguate strutture pubbliche (marciapiede, pista ciclopedonale, parcheggio, parco, etc.) a giudizio vincolante dell'Ufficio Comunale preposto alla materia. <i>omissis</i>
Art. 30 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ZONE D) <i>omissis</i> 2.8 Costruzioni interrato È sempre consentito la costruzione di parti interrato purché poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere. <i>omissis</i>	Art. 30 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ZONE D) <i>omissis</i> 2.8 Costruzioni interrato È sempre consentito la costruzione di parti interrato purché poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere; per quanto attiene alla costruzione di rampe di accesso ai piani interrati, le stesse sono ammesse ad una distanza inferiore a 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere in presenza di adeguate strutture pubbliche (marciapiede, pista ciclopedonale, parcheggio, parco, etc.) a giudizio vincolante dell'Ufficio Comunale preposto alla materia. <i>omissis</i>
Art. 31 - ZONE PRODUTTIVE “D1” DI COMPLETAMENTO <i>omissis</i>	Art. 31 - ZONE PRODUTTIVE “D1” DI COMPLETAMENTO <i>omissis</i> 3. Prescrizioni particolari Nella Z.T.O. D1A/15, a prescindere dai parametri edilizi del fabbricato esistente, non viene ammesso alcun aumento della superficie coperta, che rimane pertanto invariata.
Art. 34 - Z.T.O. “E” - EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA <i>omissis</i> 7. Costruzioni interrato Eventuali costruzioni di parti interrato potranno essere ammesse purché poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere;	Art. 34 - Z.T.O. “E” - ATTIVITÀ EDILIZIA IN ZONA AGRICOLA <i>omissis</i> 7. Costruzioni interrato Eventuali costruzioni di parti interrato potranno essere ammesse purché poste ad una distanza di 3,00 ml. dalle strade e dagli spazi pubblici in genere; per quanto attiene alla costruzione di rampe di accesso ai piani interrati, le stesse sono ammesse ad una distanza inferiore a 3,00 ml.

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

<i>omissis</i>	dalle strade e dagli spazi pubblici in genere in presenza di adeguate strutture pubbliche (marciapiede, pista ciclopedonale, parcheggio, parco, etc.) a giudizio vincolante dell'Ufficio Comunale preposto alla materia. <i>omissis</i> Art. 41 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI NON INTENSIVI <i>omissis</i> 3 - Attività amatoriali o di autoconsumo in zona agricola Viene ammessa, ad una distanza di almeno 1,50 ml. dai confini, la realizzazione di modesti manufatti in legno, delle dimensioni massime in pianta di 10,00 m² con altezza massima di 1,60 ml., aperti su almeno un lato, privi di qualsiasi fondazione stabile, e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, di animali da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare. Per attività amatoriali viene altresì ammessa (ex. art.44, comma 5 quinquies della L.R. 11/04 e s.m.i.) la realizzazione di box per il ricovero di cavalli, nel numero massimo di 2 capi, e delle relative recinzioni, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto sempre di palese rimovibilità. Per ogni animale tale box dovrà avere le seguenti caratteristiche: essere aperto su almeno un lato, avere dimensioni massime in pianta di 25 m², una altezza massima di 2,40 ml. ed essere ubicato ad una distanza minima di 20,00 ml. dalle abitazioni di terzi. La realizzazione dei manufatti sopracitati è subordinata alla presentazione in Comune di idonea comunicazione previa acquisizione del codice stalla da parte del competente ufficio dell'Ulss. 4 - Criteri nella gestione dei piccoli allevamenti e nella detenzione di animali <i>a - Alimenti</i> - Gli alimenti per gli animali devono essere somministrati in appositi contenitori evitando di spargerli sul suolo. - Gli avanzi di alimenti devono essere rimossi prima della notte.
-----------------------	---

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

	- Le scorte di alimenti devono essere conservate in modo da non permettere il deterioramento da parte dei roditori o altri animali infestanti (ad esempio in fusti di plastica o metallo meglio se ermeticamente chiusi). - L'acqua di abbeveraggio dovrà essere sostituita giornalmente. <i>b - Recinzioni\Recinti\Ricoveri, Aree esterne, Gabbie\Voliere</i> - Dovranno essere costruiti od ubicati nel rispetto delle norme urbanistico edilizie ed ambientali. - Qualora siano posti lungo strade, aree ad uso pubblico o adiacenti a proprietà private dovranno essere opportunamente schermati. - Le caratteristiche costruttive dovranno: 1. permettere facilmente la pulizia; 2. garantire un'adeguata ventilazione e salubrità; 3. essere adeguate alle necessità fisiologiche ed etologiche delle specie garantendo agli animali protezione dal sole e dalle intemperie. <i>c - Operazioni di pulizia</i> - Dovranno essere effettuate almeno giornalmente. - Gli effluenti prodotti dagli animali dovranno essere stoccati e smaltiti in modo tale da non creare problemi\disagi. - Lo stoccaggio degli effluenti potrà avvenire: 1. in concimaia costruita in modo da evitare fuoriuscite di effluenti e posta ad almeno 25 metri da case di terzi; 2. in contenitori ermetici posti ad almeno 10 metri da case di terzi; 3. nel caso di piccoli animali da compagnia la lettiera potrà essere smaltita anche nella frazione umida dei RSU nel rispetto del Regolamento Comunale smaltimento rifiuti; - I responsabili degli animali sono tenuti a pulire dagli escrementi le aree verdi, pubbliche vie e marciapiedi. <i>d - Gestione delle aree esterne</i> Le aree esterne devono essere adeguatamente sistemate e sottoposte a periodiche manutenzioni per rispettare il decoro urbano;
--	---

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE Art. 25 - Recinzione delle aree private <i>omissis</i> c. entro i limiti delle zone agricole, le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva: per documentate esigenze funzionali, lungo le strade pubbliche potranno altresì essere previste recinzioni costituite da cancellate, grigliati etc. di altezza non superiore a 1.20 ml. dalla quota del piano stradale prospettante; la forma, la tipologia ed i materiali impiegati dovranno comunque rispettare le prevalenti caratteristiche ambientali della zona di inserimento. Resta fermo in ogni caso quanto stabilito alla lettera a.2. e il rispetto dell'art.892 del Codice Civile.	Le condizioni minime per la corretta gestione sono le seguenti: - lo sfalcio e concomitante pulizia dell'area almeno 4 volte nel periodo maggio – ottobre di ogni anno solare; - smaltimento del materiale di risulta degli sfalci e delle pulizie nel rispetto del Regolamento comunale rifiuti; - divieto di tenere materiali (fieno, legno, ferro, etc.) sparsi o accumulati alla rinfusa. REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE Art. 25 - Recinzione delle aree private <i>omissis</i> c. entro i limiti delle zone agricole, le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche, in entrambi i casi di altezza inferiore a 2,00 ml., purché mascherate da vegetazione arbustiva; per documentate esigenze funzionali, lungo le strade pubbliche potranno altresì essere previste recinzioni costituite da cancellate, grigliati etc. di altezza non superiore a 1,20 ml. dalla quota del piano stradale prospettante; la forma, la tipologia ed i materiali impiegati dovranno comunque rispettare le prevalenti caratteristiche ambientali della zona di inserimento. Resta fermo in ogni caso quanto stabilito alla lettera a.2. e il rispetto dell'art. 892 del Codice Civile.
--	--

7 - QUADRO ECONOMICO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Ulteriore novità introdotta rispetto al precedente P.R.G. è data dalla quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal P.I., e dalla definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari. Il P.I. di Zanè, attualmente, non prevede particolari interventi derivanti da accordi pubblico-privato o da altri meccanismi perequativi e, pertanto, le opere pubbliche previste nella programmazione dell'ente ed individuate nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici potranno trovare parziale finanziamento, qualora disposto dal Comune, sulla base del contributo per costruzione introitato in funzione degli interventi diretti, dei Piani urbanistici attuativi e degli accordi art. 6 L.R. 11/2004 eventualmente previsti nel P.I.

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

8 - PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO

Considerando che il dimensionamento del P.A.T. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produttive del prossimo decennio è necessario che i vari P.I. definiscano quale quota di dimensionamento intendono esprimere, e quale lasciare residuale ai successivi piani operativi.

Dall'analisi delle esigenze contingenti, dalle proposte pervenute e seguenti formalizzazioni in accordi pubblico-privato, risulta coerente attribuire alla variante n. 1 del P.I., secondo le specifiche valutazioni derivanti dagli indirizzi amministrativi, e si aggiungerà una ulteriore detrazione percentuale del dimensionamento complessivo del P.A.T., allo scopo di soddisfare solamente le reali esigenze famigliari o altre obiettive situazioni contingenti: la rimanente quota di trasformabilità potrà esprimersi in tempi successivi in base ai futuri indirizzi espressi dall'amministrazione.

Logicamente e tecnicamente concatenata a tale decisione risulta anche l'attribuzione della quota di zona agricola trasformabile ad esso riservata.

Il dimensionamento della variante n. 1 al P.I., coerentemente con le osservazioni riportate nelle analisi socio-demografiche del P.A.T. vigente, è quindi calcolato come capace di soddisfare le volumetrie (o le superfici) rese disponibili e viene riportato nello specifico elaborato di piano.

La conseguente dotazione di aree a servizi calcolata sul dimensionamento del piano degli interventi, risulta soddisfatta attraverso il rispetto dei parametri dimensionali di legge. Il dimensionamento dei servizi previsti dal P.I. inoltre risulta coerente con le tipologie e quantità di servizi necessari a soddisfare le esigenze reali degli insediamenti esistenti e di nuova previsione e soddisfa altresì il carico delle aree per servizi complessive previsto dal P.A.T.

9 – REGISTRO CREDITI EDILIZI

Il credito edilizio (art. 36 della L.R. 11/04) viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e dell'eliminazione degli elementi di degrado, purché non realizzati in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi. Il Piano degli Interventi, per conseguire tale obiettivo di riordino urbanistico e definito dall'art. 52 delle Norme Tecniche Operative, non prevede l'individuazione di edifici da assoggettare con apposita simbologia all'istituto del credito edilizio e quindi il P.I. non prevede:

- l'individuazione degli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi;
- l'attribuzione alle varie zone territoriali di indici di edificabilità differenziati;
- l'eventuale recupero del credito in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

positiva.

10 - SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMATATA

Con il P.A.T. si è determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto 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) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Zanè, la quantità di SAU trasformabile in dieci anni secondo le previsioni del P.A.T. ammonta complessivamente a **30.435 m²**, a partire dalla data di approvazione del piano stesso (07 maggio 2012).

Il consumo di area agricola derivante dalla approvazione del primo P.I. è risultato pari a circa **19.725 m²**, con un residuo trasformabile quindi per i successivi P.I. ancora di **10.710 m²**.

La determinazione della SAU trasformata con la presente var. n. 1 al P.I. risulta:

Zona agricola trasformata dal P.I.	Destinazione di zona		Superficie m ²
	P.I. vigente	var. n. 1 al P.I.	
	Zona agricola	ATO_2 - Ambito insediativo "Campagne"	1.158
	Zona agricola	ATO_5 - Ambito rurale nord	500
	Zona agricola	Sedime delle nuove edificazioni puntuali nelle zone diffuse	184
	TOTALE		1.842

L'ulteriore consumo di zona agricola risulta di circa **1.842 m²**, cioè pari al **17,199%** rispetto ai complessivi residui **10.710 m²** della superficie totale residua ancora trasformabile; la SAU ora disponibile per i future varianti al P.I. risulta di conseguenza pari a **8.868 m²**.

Le individuazioni cartografiche delle previsioni di variante e delle relative superfici interessate dalla trasformazione in riferimento alla SAU vengono specificatamente precisate nelle schede allegate in calce alla presente relazione programmatica della var. n. 1 del P.I.

Tuttavia, nel pratico calcolo successivo, secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle N.T.A. del P.A.T., non concorrono al consumo di superficie:

- le aree già inserite nel P.R.G. con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;
- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore (es. autostrade, superstrade, ferrovie, aeroporti e opere accessorie);
- i parchi pubblici di interesse comunale;

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04;
- tutte le aree a standard che possono avere utilizzi simili a quelli agricoli, escluse le nuove edificazioni;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa trasformazione in SAU dell'area individuata.

Viene ammessa, la conversione di SAU con destinazione urbanistica diversa (ad es. trasferimento di attività produttive o superfici previste dal P.R.G. previgente), purché vi sia una trasposizione di pari superficie, all'interno dell'ambito SAU.

Si ricorda nuovamente che le varianti introdotte in base all'art. 7 - *Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili* - della L.R. n. 4 del 16 marzo 2015 non influiscono sul dimensionamento del P.A.T. e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

Infine, l'individuazione degli interventi previsti nella presente Var. n. 1 al P.I. vengono riportati in calce alla presente relazione.

11 - COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Con il Piano degli Interventi sono state recepite le norme di tutela idraulica elaborate in sede di P.A.T. ed estese a tutto il territorio comunale, in coerenza con quanto previsto dall'All. "A" della D.G.R.V. n. 2948 del 6 ottobre 2009; con il primo P.I. inoltre erano già state elaborate le norme generali di salvaguardia da applicare alle trasformazioni urbanistiche su tutto il territorio comunale.

Adesso, in considerazione che la variante n. 1 al P.I. non prevede trasformazioni territoriali **superiori ad 0,1 h_a**, ai fini della compatibilità idraulica si è prodotta l'asseverazione richiamando l'applicazione delle norme idrauliche vigenti in quanto per gli interventi di trasformazione su superfici con estensione **inferiore a 0,1 h_a** (Classe di Intervento: trascurabile impermeabilizzazione potenziale), **sarà sufficiente adottare buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili**, compatibilmente la funzione cui deve svolgere l'intervento di progetto (All. "A" della DGRV n. 2948 del 6 ottobre 2009).

12 - COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

La compatibilità ambientale degli interventi è ricercata attraverso l'introduzione di un sistema innovativo di sfruttamento degli indici di edificabilità stabiliti dal P.I., che privilegia ed incentiva realizzazioni urbanistiche ed edilizie di elevata sostenibilità.

Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge o regolamento comunale, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali energetici rispetto allo standard regolamentare, consentendo un incentivo volumetrico in funzione dei livelli raggiunti.

L'incentivo è costituito dallo scomputo dal calcolo del volume urbanistico, in deroga ai limiti

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

edilizi di zona, di quota parte della volumetria delle strutture e murature perimetrali esterne fino ad una percentuale massima del **60 %**; ciò in considerazione del fatto che le stesse, oltre ad altri accorgimenti operativi riportati nel *“Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”*, costituiscono elemento prioritario e sostanziale per il miglioramento delle prestazioni energetiche di un fabbricato.

13 - ELABORATI DELLA VAR. N. 1 DEL P.I.

Sono elementi costitutivi della var. n. 1 del P.I. gli elaborati di seguito indicati:

- | | | |
|----------------|--|---------------|
| - Tavola 13.1 | Intero territorio comunale | scala 1:5.000 |
| - Tavola 13.1a | Zona significativa Area “Centro Storico” | scala 1:2.000 |
| - Tavola 13.1b | Zona significativa Area “Campagne” | scala 1:2.000 |
| - Tavola 13.1c | Zona significativa Area Nord | scala 1:2.000 |
- Relazione programmatica
 - Norme tecniche operative (N.T.O.)
 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
 - Registro dei crediti edilizi
 - Allegato A – Verifica del Dimensionamento
 - Allegato B – Disciplina delle attività produttive fuori zona
 - Relazione in merito all’analisi e all’individuazione degli allevamenti zootecnici
 - Studio di compatibilità idraulica.

Si fa presente inoltre che il “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”, l’Allegato C – “Edifici individuati come beni ambientali ai sensi dell’art. 10 L.R. 24/85” nonché l’Allegato D – “Schede B, Annessi rustici non più funzionali” non sono stati oggetto di alcuna variazione e pertanto rimangono inalterati rispetto all’originario P.I.

Breganze, aprile 2017

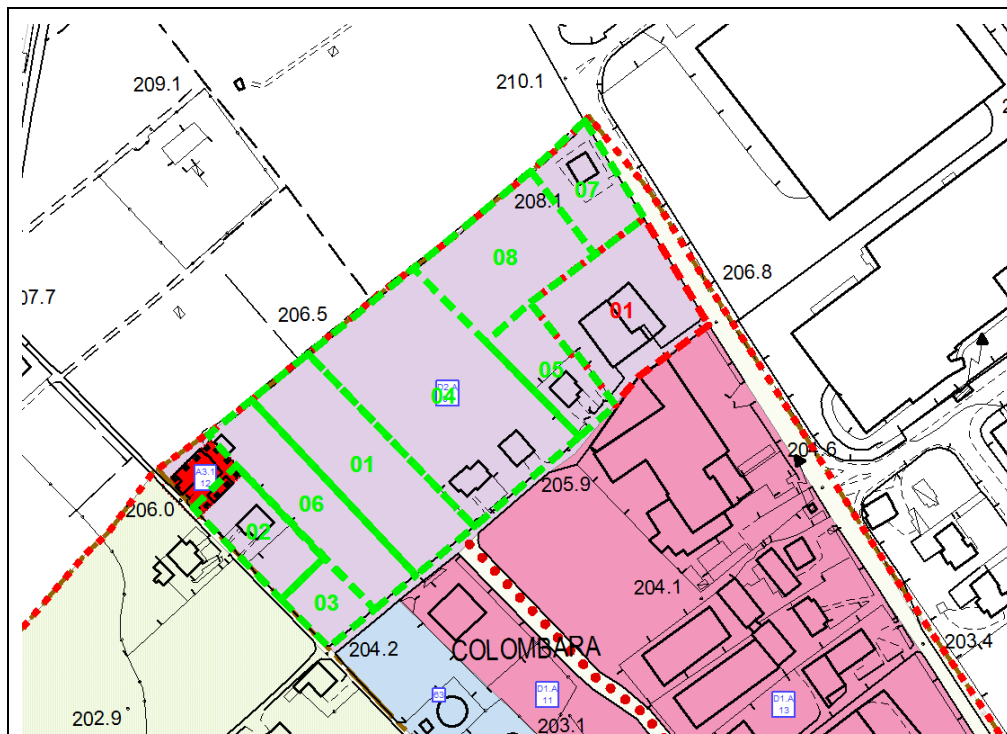
IL TECNICO

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

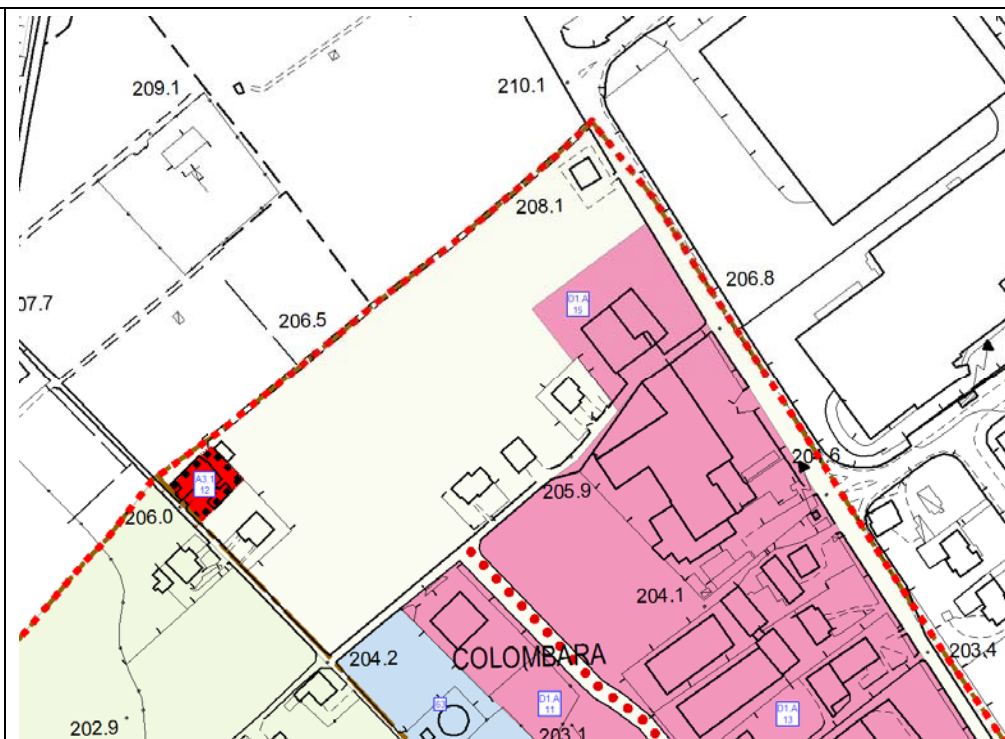
“Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi” ART. 18 L.R. 11/04		
Sindaco predispone documento e lo illustra al Consiglio Comunale	-	PRIORITÀ
	-	TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
	-	INTERVENTI
	-	OPERE PUBBLICHE
	-	EFFETTI ATTESI
Forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con:	-	ENTI PUBBLICI
	-	ASSOCIAZIONI ECONOMICHE
	-	ASSOCIAZIONI SOCIALI
IL CONSIGLIO COMUNALE ADOTTA IL PI		
Periodo per la pubblicazione del piano dopo l'adozione	8 gg	
Deposito del PI a disposizione del pubblico	30 gg	
Successivo periodo dove chiunque può formulare osservazioni	30 gg	
Approvazione del piano in base alle decisioni del consiglio comunale sulle osservazioni pervenute entro	60 gg	
Dopo 15 gg dalla pubblicazione nell'albo pretorio il Piano diventa efficace		
Decorsi 5 anni dalla data di efficacia del piano decadono	aree di	- trasformazione
		- espansione
	- nuove infrastrutture	soggette a strumenti attuativi (PUA) non approvati
	- aree per servizi	
	- vincoli preordinati all'esproprio	con Progetti Esecutivi non approvati
		art. 34

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

A - INDIVIDUAZIONE DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE



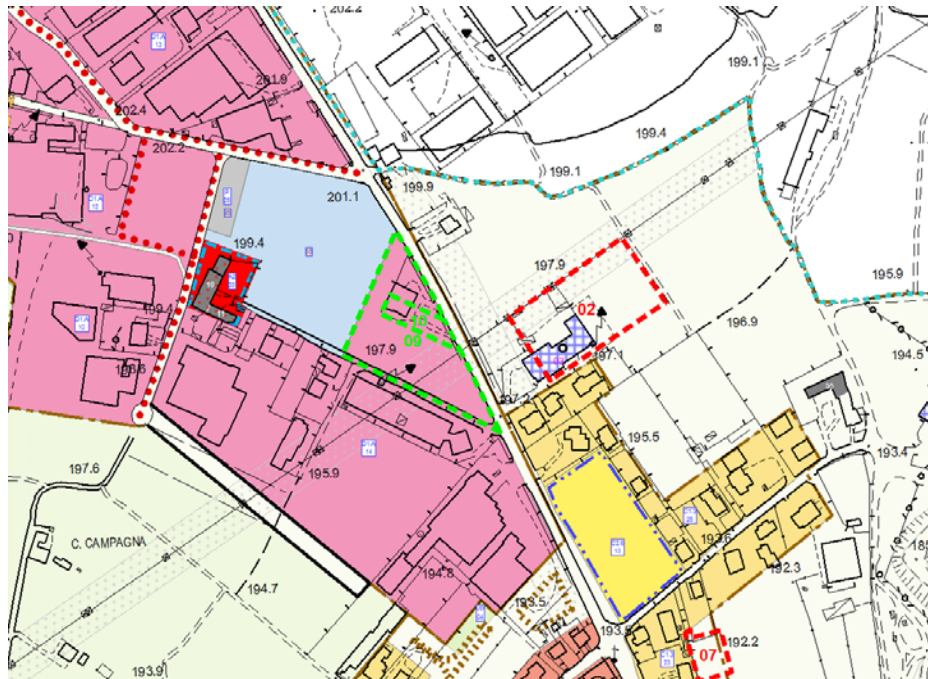
P.I. vigente



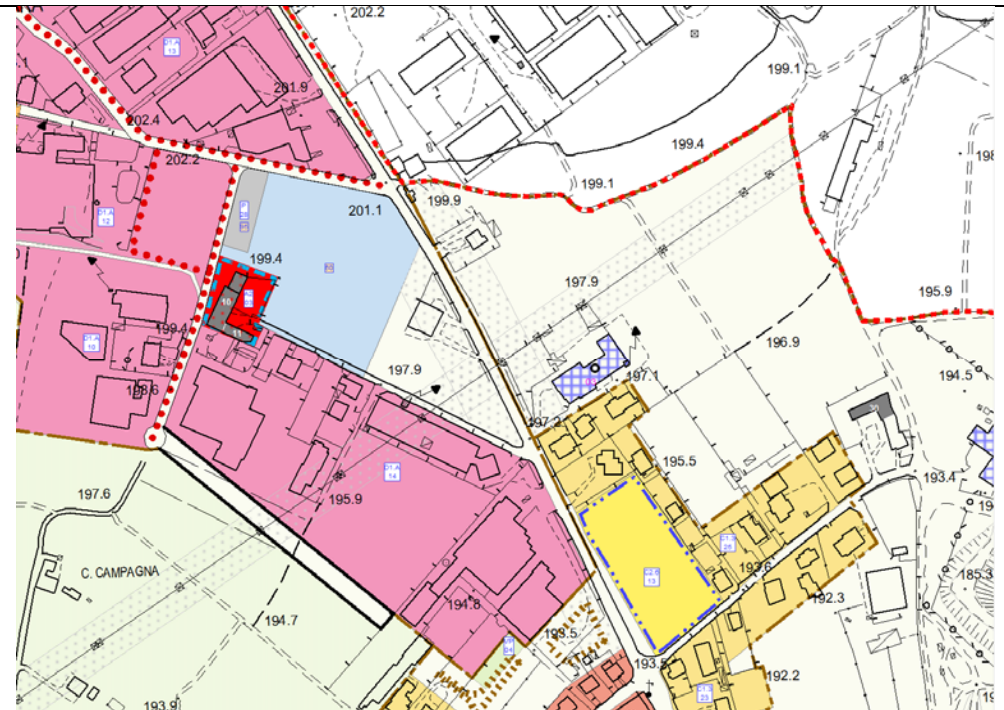
Var. n. 1 del P.I.

01	Riconversione in zona agricola E di un'area individuata in Z.T.O. D2.A/01 produttiva della superficie di 31.198 m ²	===== m²
Ditta	Proprietari del comparto produttivo D2.A/01	

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.



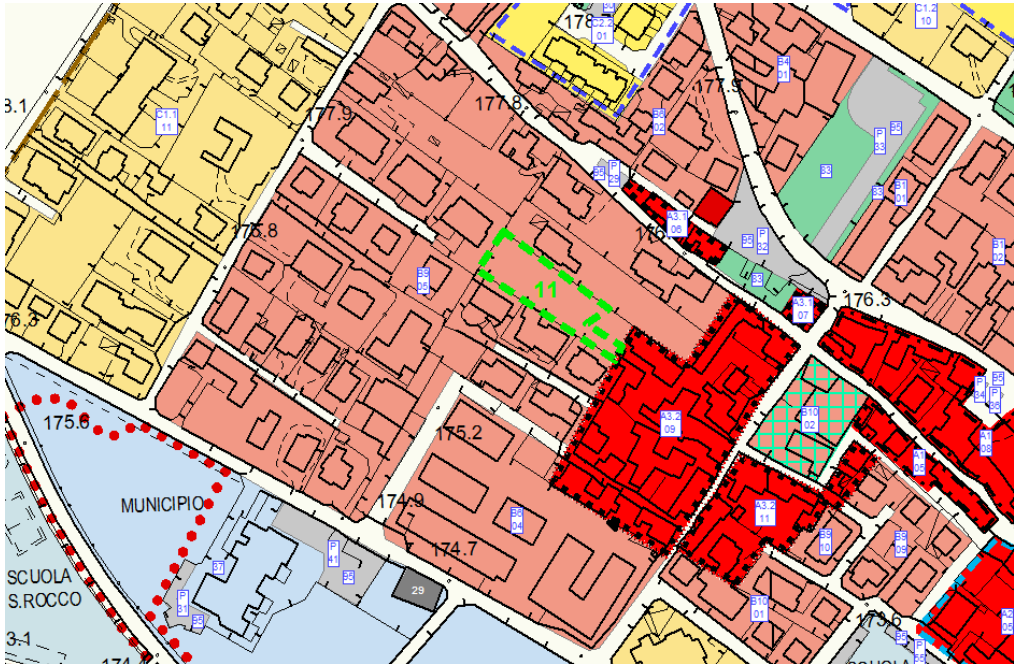
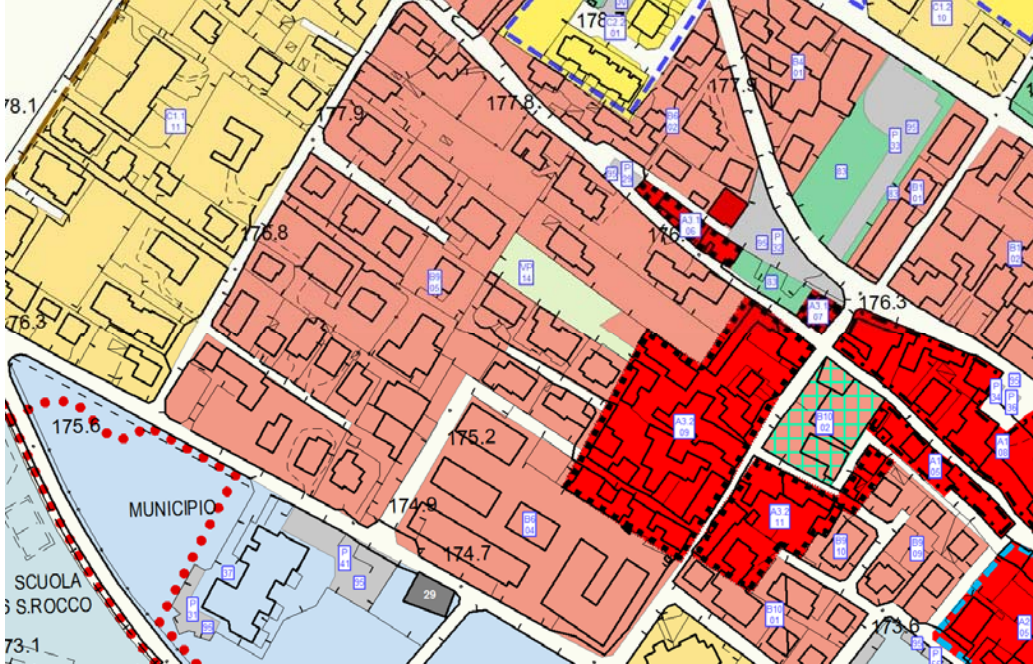
P.I. vigente



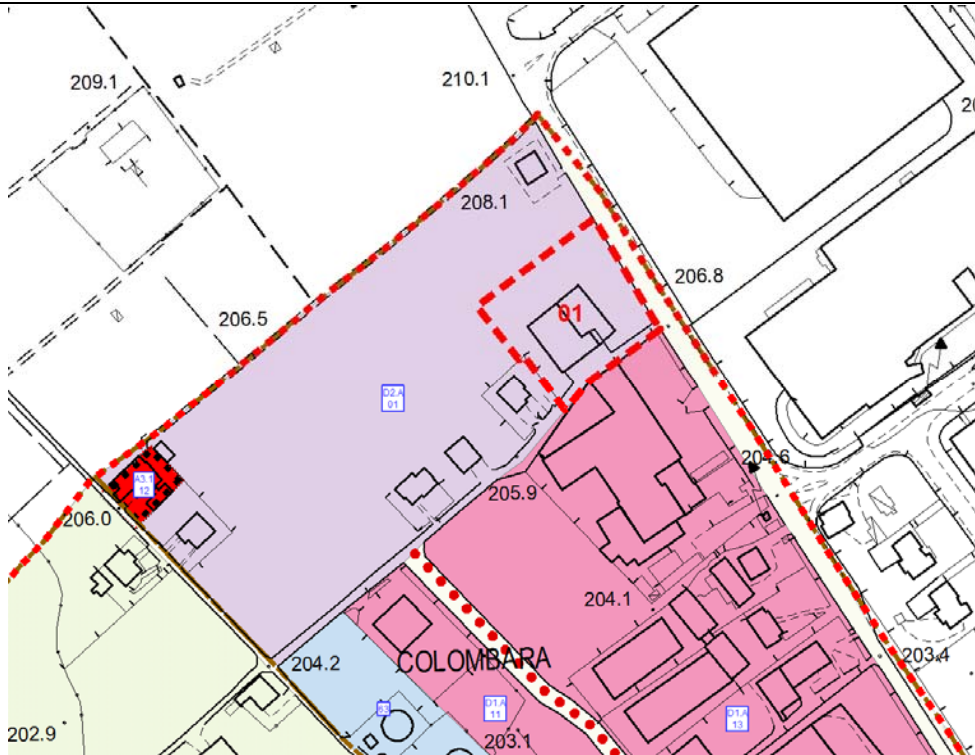
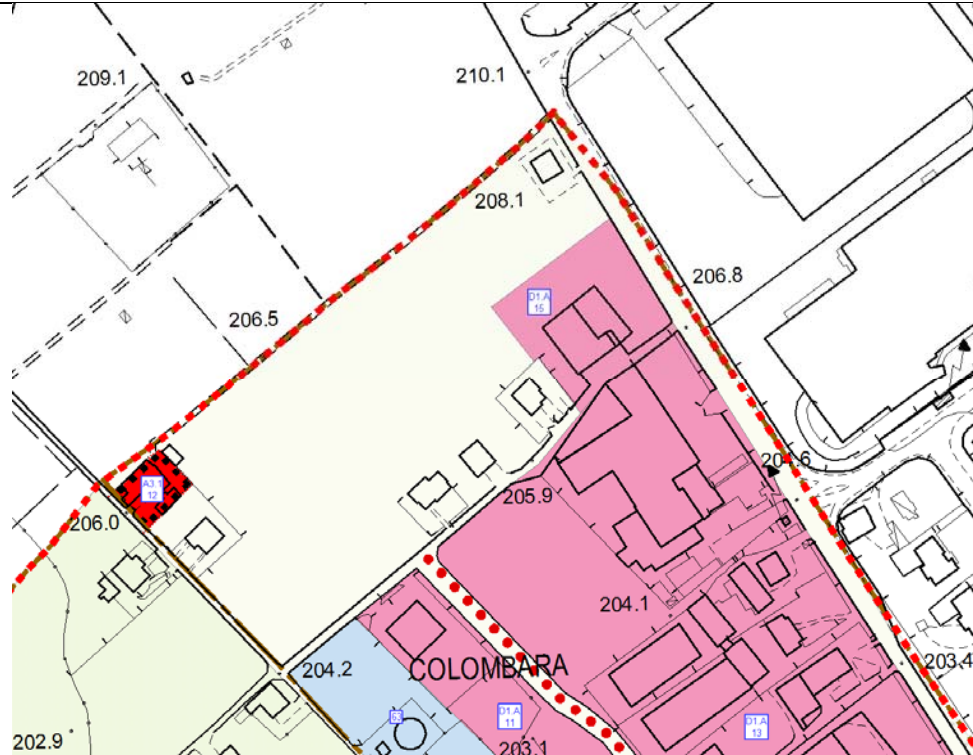
Var. n. 1 del P.I.

02	Riconversione in zona agricola E di un'area individuata in Z.T.O. D1.A/14 produttiva della superficie di 8.210 m ²	===== m²
Ditta	Dal Santo Buono - Dal Santo Laura	

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

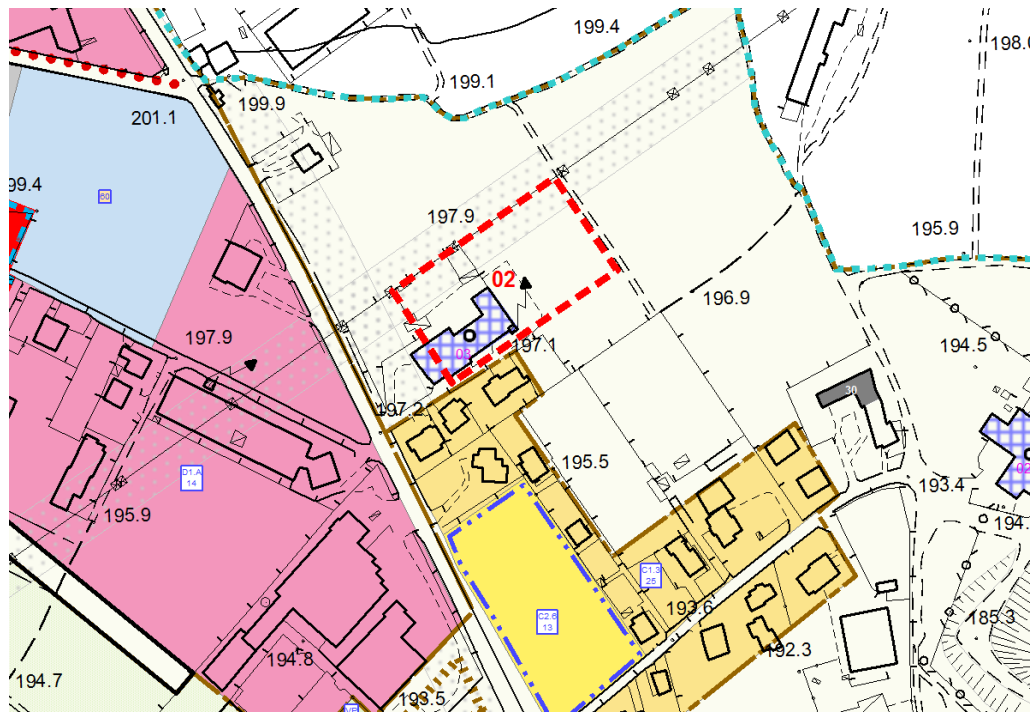
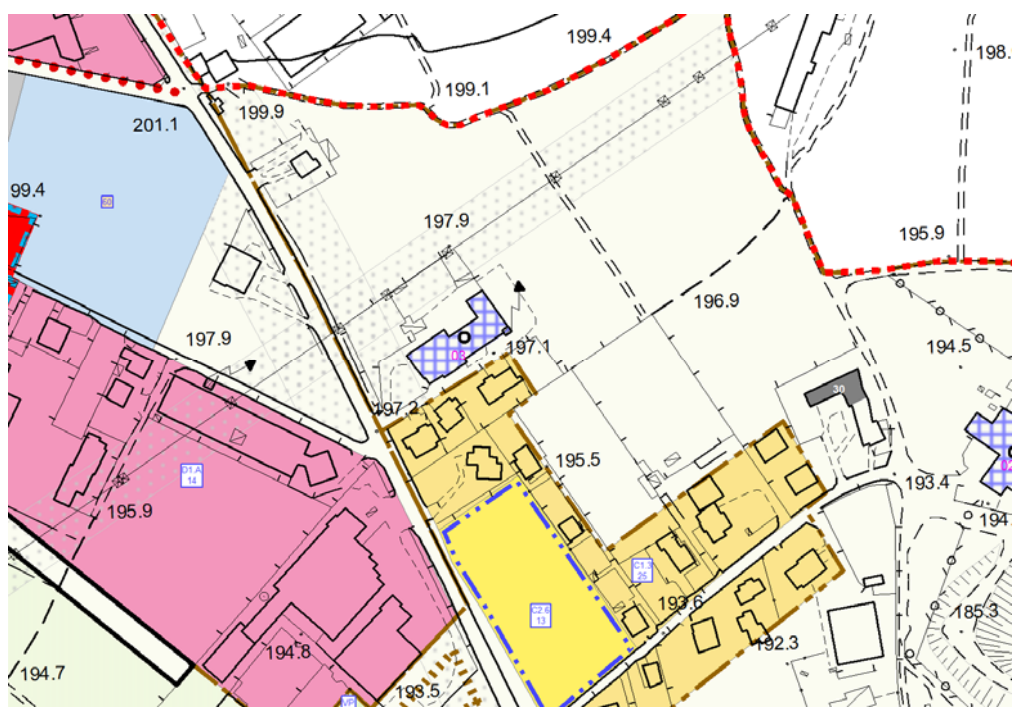
			
P.I. vigente		Var. n. 1 del P.I.	
03	Riconversione in zona a Verde Privato (V.P.P.) di un'area individuata in Z.T.O. B9/05 residenziale della superficie di 1.777 m ²		===== m ²
Ditta	Silvestri Graziella - Sella Gianantonio - Sella Alberto		

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

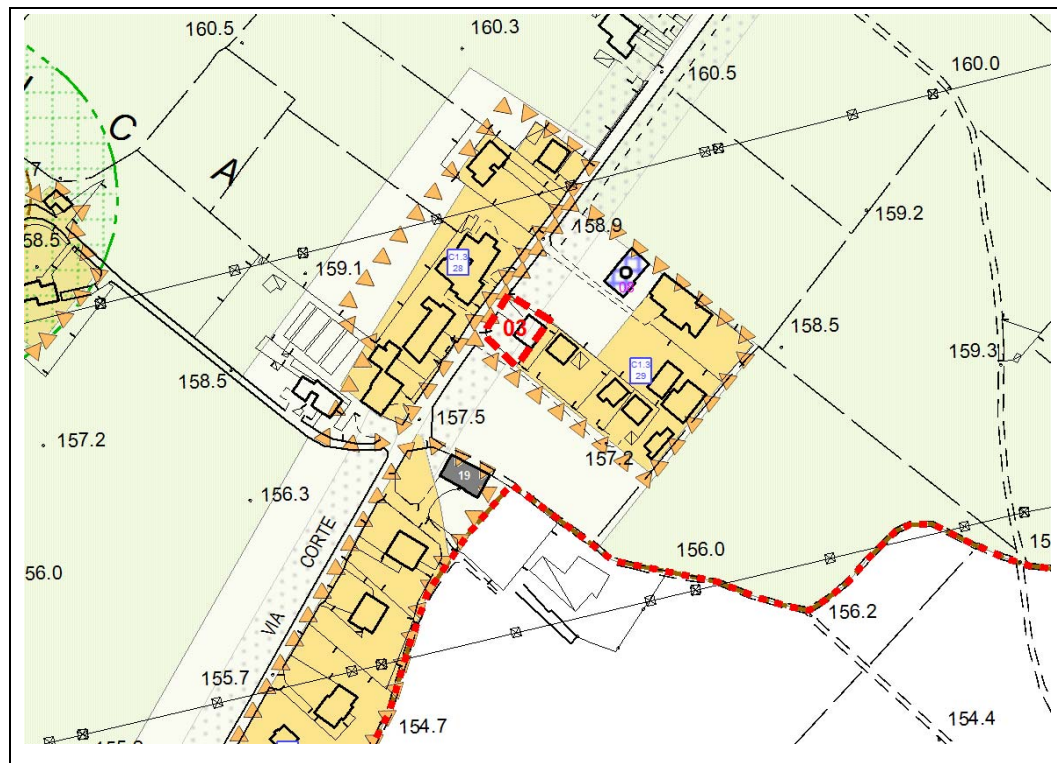
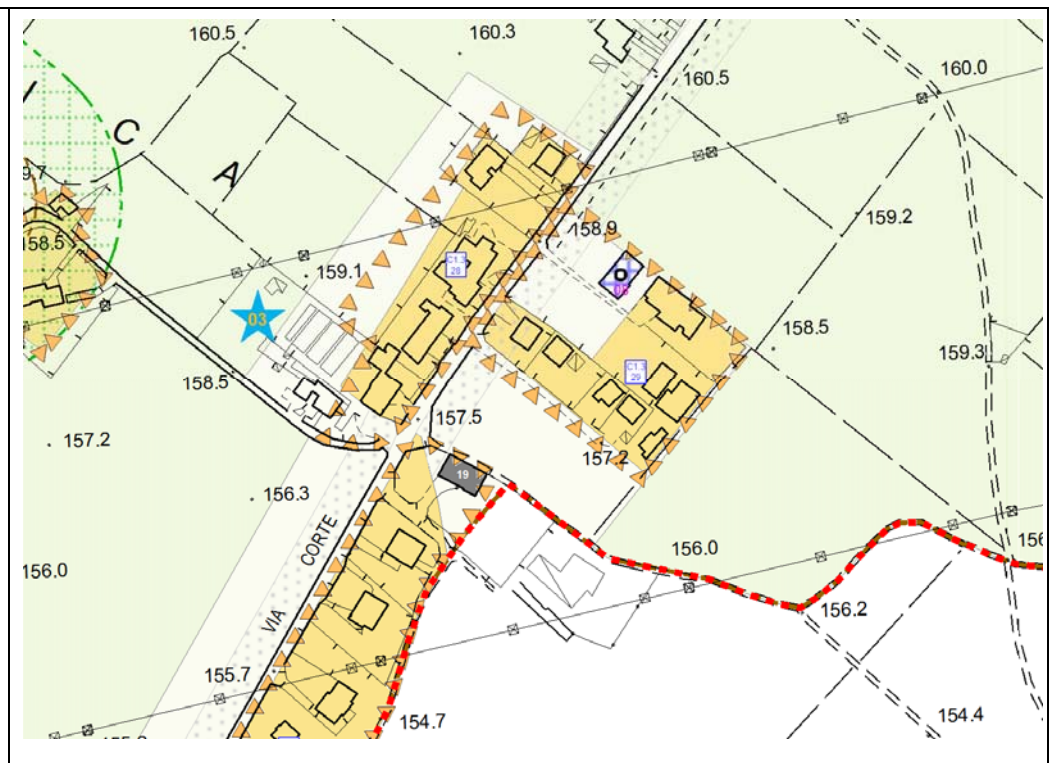
				
P.I. vigente		Var. n. 1 del P.I.		
04	Trasformazione di una zona produttiva D2.A/01 in zona produttiva D1.A/15 della superficie di 4.931 m ² , senza possibilità di aumento della superficie coperta.			===== m²
Ditta	Costaganna Giordano			

===== m²

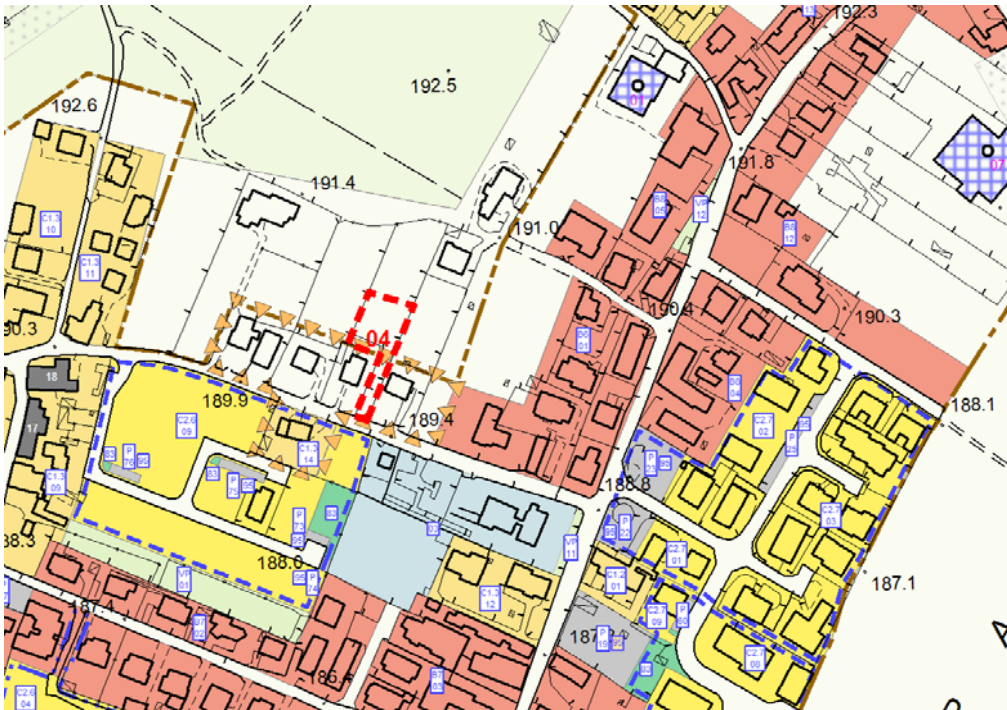
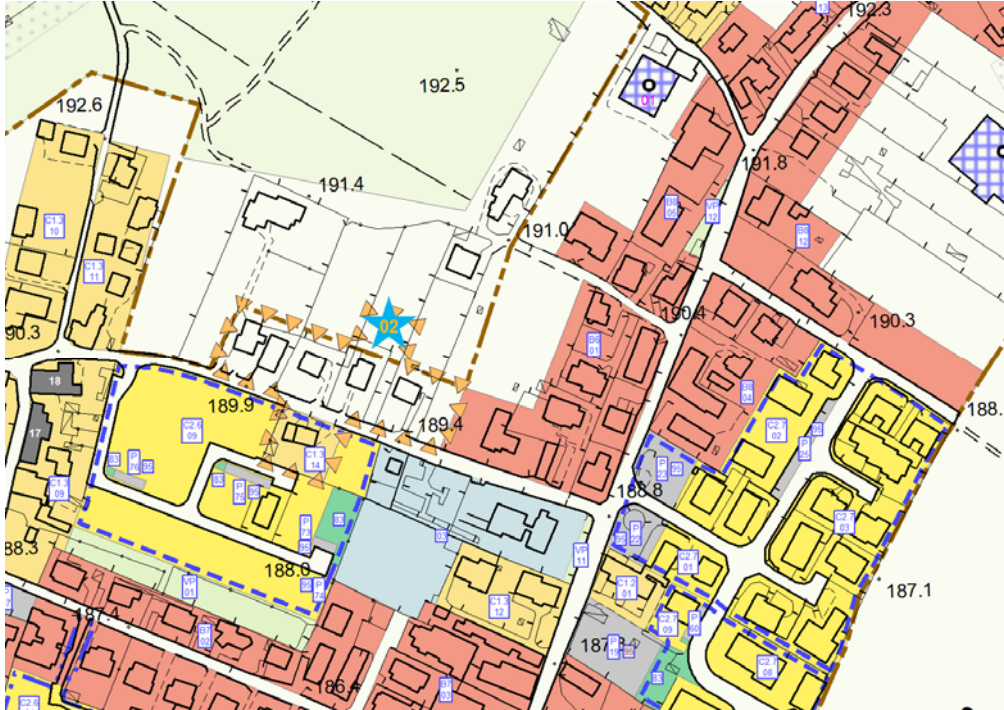
Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

			
P.I. vigente		Var. n. 1 del P.I.	
05	Modifica scheda n. 03 della attività produttiva posta fuori zona omogenea, con possibilità di aumento della superficie coperta di 500 m ² .		500 m²
Ditta	Sandorè s.n.c.		

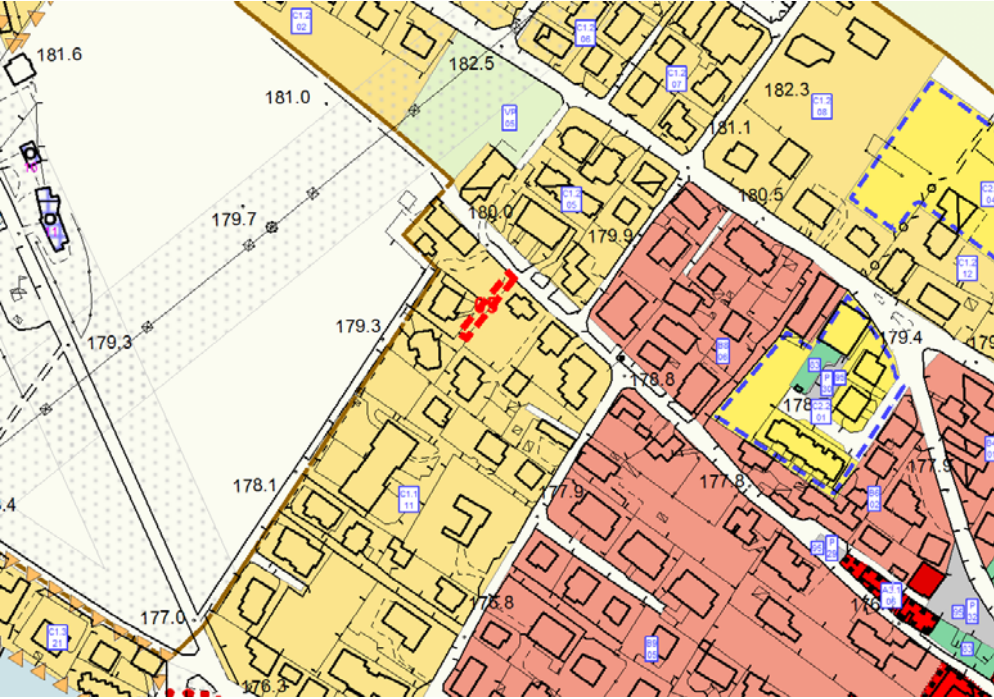
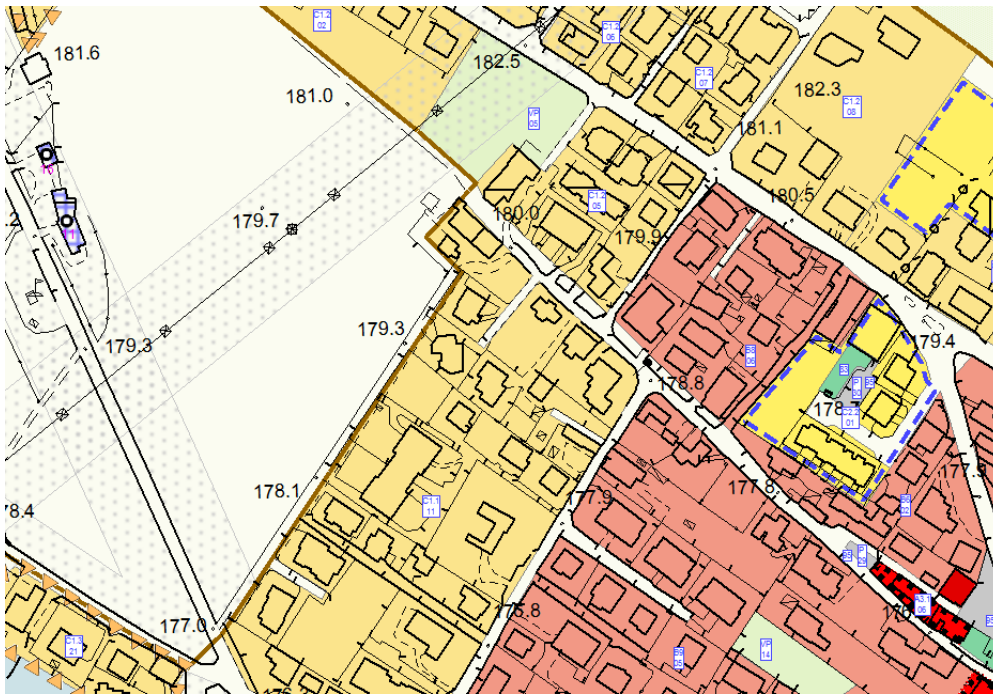
Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

				
P.I. vigente		Var. n. 1 del P.I.		
06	Ampliamento della Z.T.O. C1.3/29 per una superficie di 597 m ² - Correzione di un errore di trasposizione cartografica da P.R.G.			==== m²
Ditta	Dal Ferro Adriano, Maurizio e Pasqualino			

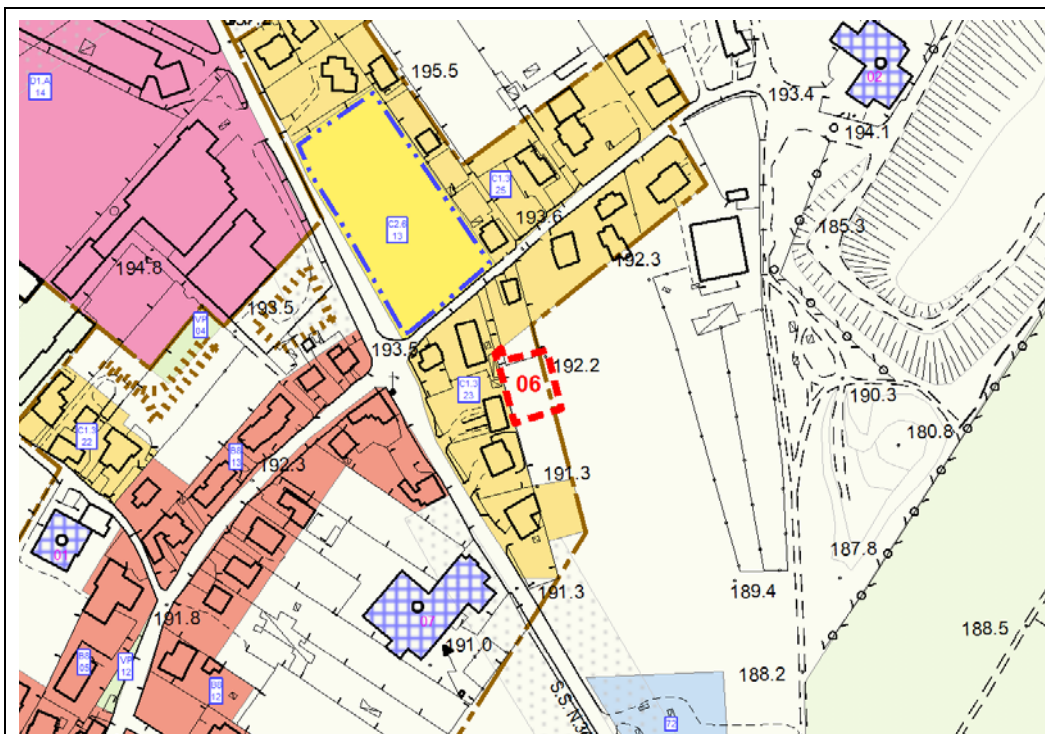
Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

			
P.I. vigente		Var. n. 1 del P.I.	
07	Individuazione di un intervento edilizio puntuale di 600 m ³ in zona diffusa, con riperimetrazione del perimetro di intervento entro i limiti previsti dal P.A.T.		100 m²
Ditta	Sartori Corrado		

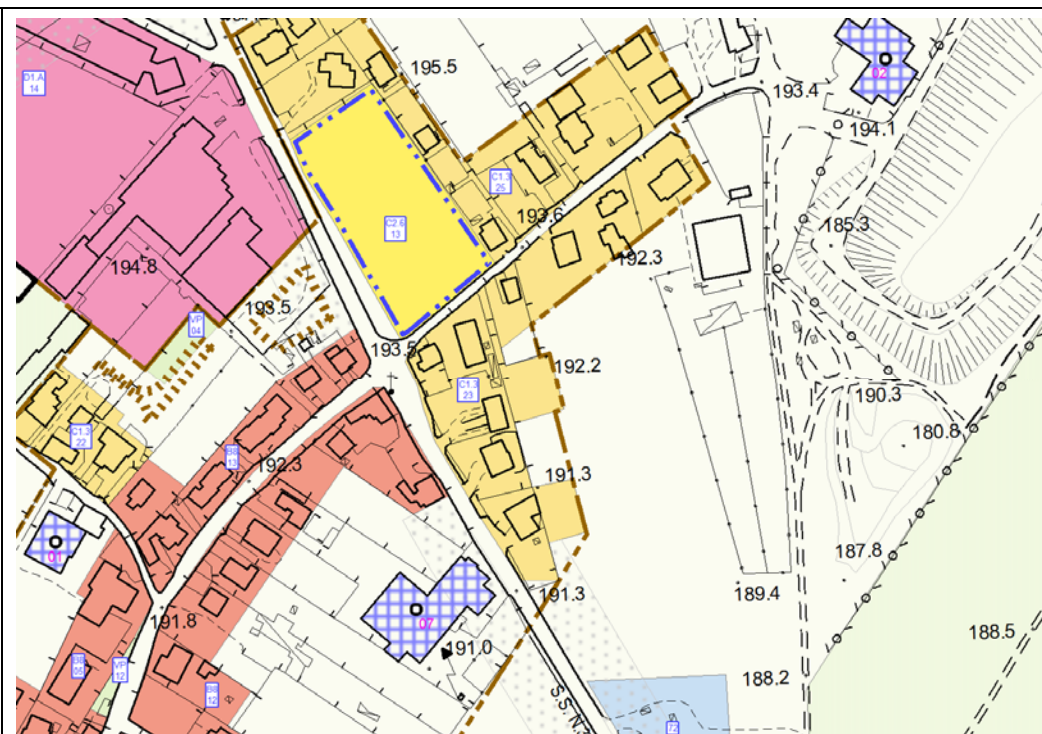
Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

			
P.I. vigente		Var. n. 1 del P.I.	
08	Riduzione della Z.T.O. C1.1/11 della superficie di 229 m ² per l'individuazione di una viabilità di piano.	==== m ²	
Ditta	Borgo Giuseppe		

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.



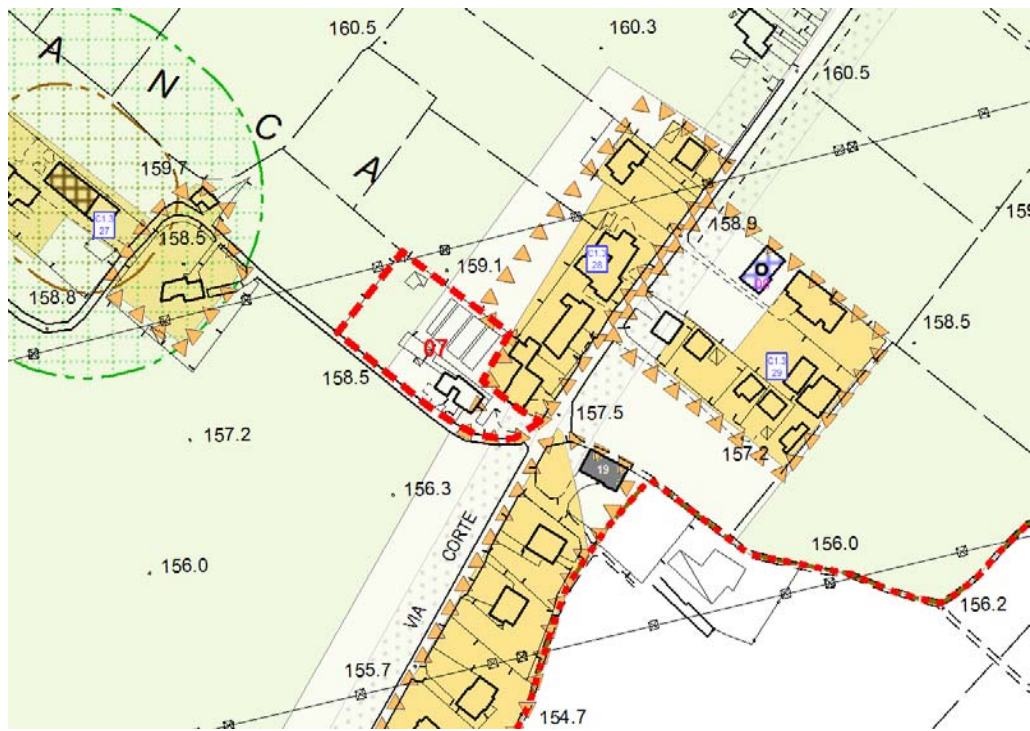
P.I. vigente



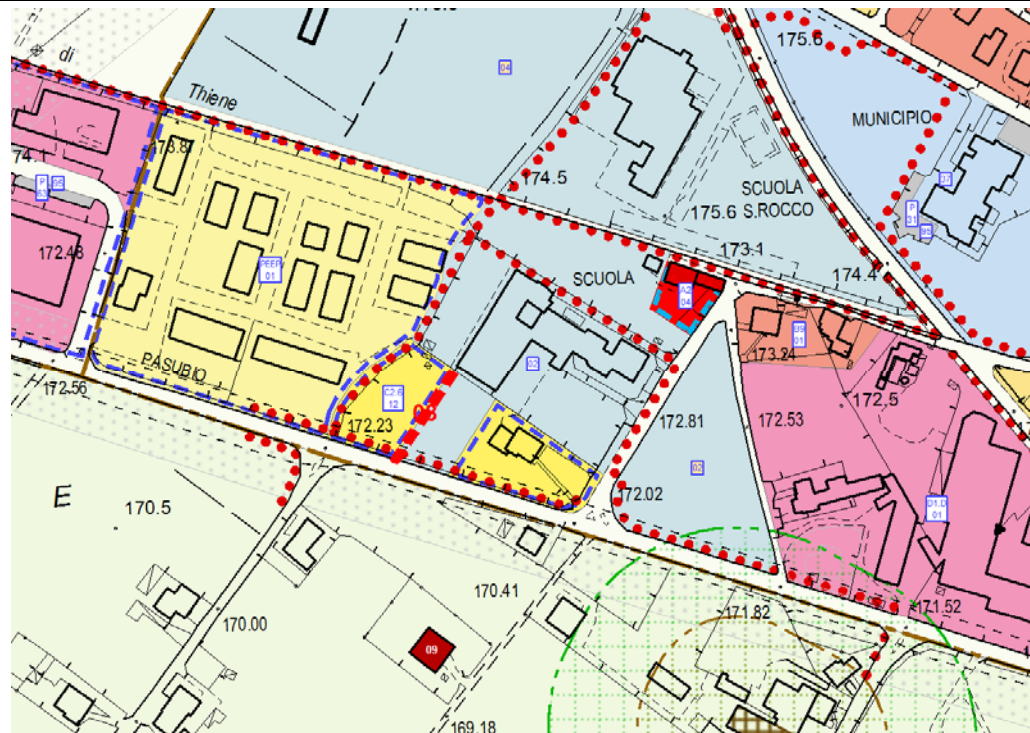
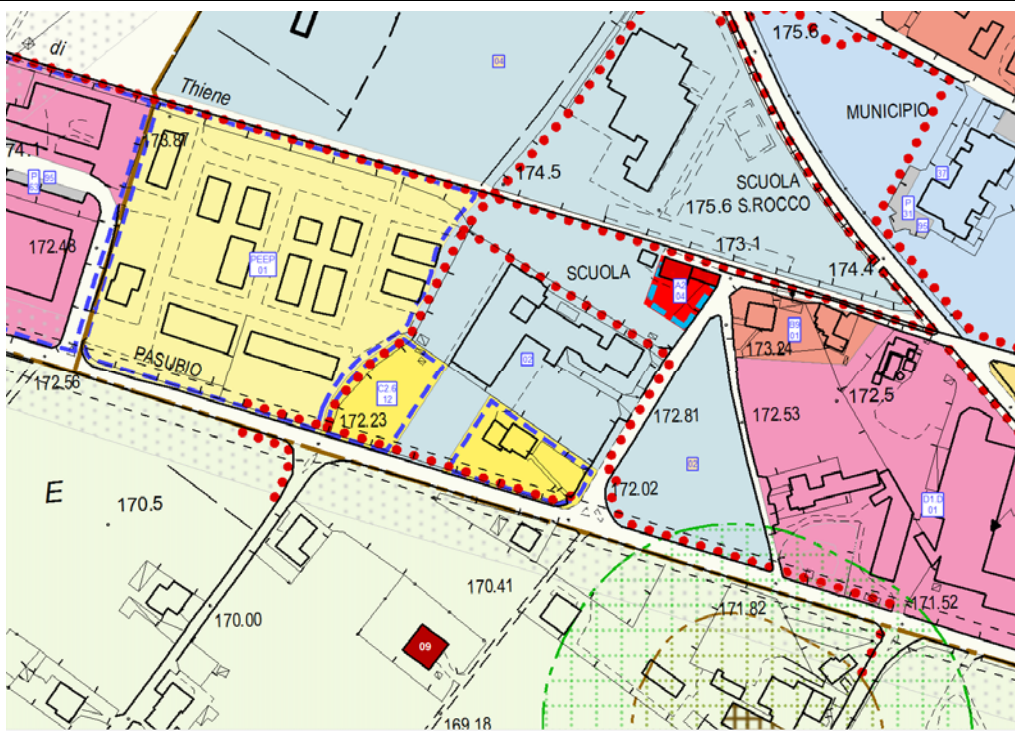
Var. n. 1 del P.I.

09	Ampliamento della Z.T.O. C1.3/23 residenziale per una superficie di 955 m ² .	955 m²
Ditta	Spagnolo Odilla, Katuscia, Leonia e Morena - Marangoni Paola - Peron Eugenio - Marchesin Bruna	

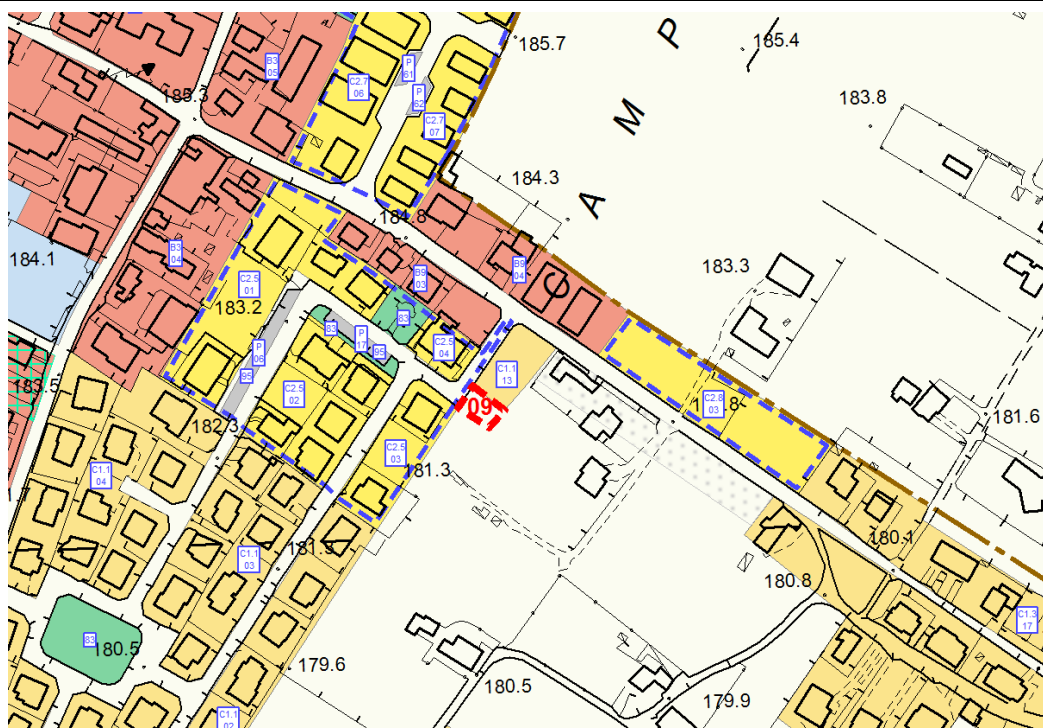
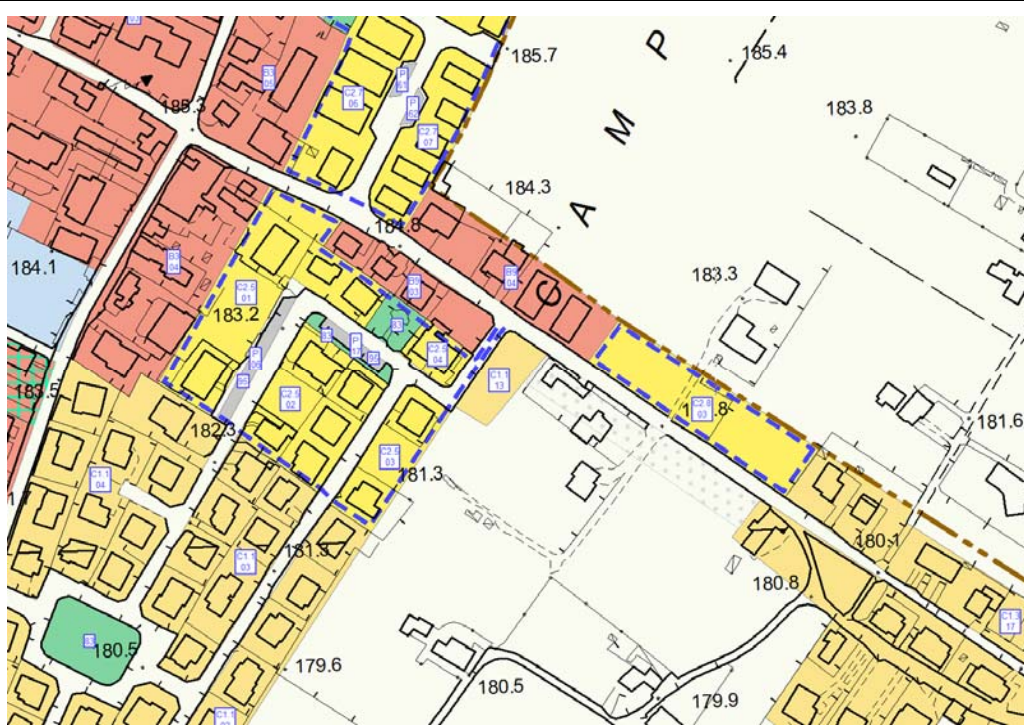
Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

			
P.I. vigente		Var. n. 1 del P.I.	
10	Individuazione di un intervento edilizio puntuale di 500 m ³ in zona diffusa, con riperimetrazione del perimetro di intervento entro i limiti previsti dal P.A.T.		84 m²
Ditta	Torresan Mario		

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

			
P.I. vigente		Var. n. 1 del P.I.	
11	Ridefinizione in riduzione del perimetro di una zona F con ampliamento della Z.T.O. C2.6/12 residenziale per una superficie di 56 m ² .		===== m²
Ditta	Ferretto Giuseppe		

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

			
P.I. vigente		Proprietari del comparto produttivo D2.A/01Var. n. 1 del P.I.	
12	Ampliamento della Z.T.O. C1.1/13 residenziale per una superficie di 203 m ² .		203 m²
Ditta	Toldo Agostino		

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I.

SOMMARIO

1 - INTRODUZIONE AL P.I.	1
2 - OBIETTIVI E FINALITÀ DEL P.I.	1
3 - CONTENUTI DEL P.I. - ART. 17 L.R. 11/04	2
4 - DISCIPLINA OPERATIVA DEL P.I.	3
5 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (ART. 6 L.R. 11/04)	6
6 - VARIAZIONI INTRODOTTE ALLE N.T.O.	6
7 - QUADRO ECONOMICO DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	10
8 - PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO.....	11
9 – REGISTRO CREDITI EDILIZI	11
10 - SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMATA.....	12
11 - COMPATIBILITÀ IDRAULICA	13
12 - COMPATIBILITÀ AMBIENTALE.....	13
13 - ELABORATI DELLA VAR. N. 1 DEL P.I.....	14
A - INDIVIDUAZIONE DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE	16