

COMUNE DI MUSSOLENTE

Provincia di Vicenza

P.R.C.

Elaborato

A

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE PARZIALE N. 7

Relazione programmatica



Sindaco:
Cristiano Montagner

Assessore Urbanistica
Michele Ferronato

Ufficio del PAT e del PI
dott. Massimo Baggio (coordinatore)
dott.ssa Giulia Piva

Progettista
Roberto Sartor architetto

DATA Marzo 2024

INDICE

1. PREMESSE	pag. 3
1.1 Inquadramento legislativo	pag. 3
1.1.1 Piano di Assetto del Territorio	pag. 3
1.1.2 Piano degli Interventi	pag. 4
1.1.3 Documento Programmatico del Sindaco	pag. 5
2. IL PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE	pag. 6
3. CONTESTO NORMATIVO	pag. 7
3.1 Legge Regionale 06.06.2017, n. 14	pag. 7
3.2 DGRV n. 668 del 15.05.2018	pag. 8
3.3 Legge Regionale 04.04.2019, n. 14	pag. 8
3.4 DGRV n. 263 del 02.03.2020	pag. 9
3.5 Nuovo P.T.R.C.	pag. 9
4. CONTENUTI DELLA 7° VARIANTE AL P.I.	pag. 10
4.1 Varianti alla zonizzazione	pag. 10
4.2 Revisione schedatura edifici vincolati	pag. 11
4.3 Decadenza previsioni di P.I.	pag. 12
4.4 Registro fondiario del consumo di suolo	pag. 13
4.5 Recepimento P.T.R.C.	pag. 14
4.6 Modifiche cartografia e elaborati di P.I.	pag. 15
5. VERIFICA DIMENSIONAMENTO DELLA 7° VARIANTE AL P.I.	pag. 17
6. COMPATIBILITÀ DELLA 7° VARIANTE AL P.A.T./P.I.	pag. 18
7. QUADRO ECONOMICO	pag. 18

1 - PREMESSE

1.1 INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

1.1 - INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La Regione Veneto con la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio” si è dotata di una normativa urbanistica, che modifica in modo sostanziale le procedure ed i contenuti precedentemente seguiti per la redazione dei piani urbanistici, dettando norme finalizzate a:

- definire le competenze di ciascun ente territoriale;
- stabilire le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi;
- perseguire l'efficienza ambientale;
- favorire la competitività e la riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita.

La stessa legge all'articolo 2 stabilisce criteri indirizzi, metodi e contenuti cui devono dotarsi gli strumenti di pianificazione per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso la riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti ed in particolare dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica;
- utilizzo di nuove risorse territoriali solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e dal dissesto idrogeologico;
- coordinamento con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Il perseguimento di queste finalità viene attuato attraverso il confronto e la concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché attraverso il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, facendoli concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Con la Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della L.R. 25.06.1985, n.61 si trasforma in Piano Regolatore Comunale (PRC) suddividendosi in due diversi momenti: Piano di Assetto del Territorio comunale o intercomunale (PAT/PATI) e Piano degli Interventi (PI).

1.1.1 – Piano di Assetto del Territorio

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), soggetto all'approvazione provinciale, redatto sulla base di previsioni decennali, è lo strumento che “delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed

1.1.1 Piano di Assetto del Territorio

indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale”.

1.1.2 - Piano degli Interventi

1.1.2 – Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi (PI), soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che “in coerenza e in attuazione del PAT o PATI, 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”.

Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all’ente superiore preposto all’approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT/PATI.

Ai sensi dell’articolo 17 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano degli Interventi, provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell’articolo 50, comma 1, lettera b);
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all’articolo 20, comma 14;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d’uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- 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;
- 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;
- 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;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, 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.

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 all’articolo 18, comma 7 dispone che decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del PI 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.

La loro eventuale riconferma è subordinata alla richiesta al Comune di proroga del termine quinquennale, che può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU.

1.1. – Documento
Programmatico
del Sindaco

1.1.3 – Documento Programmatico del Sindaco

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 ai fini della formazione del Piano degli Interventi all'articolo 18 comma 1 dispone "Il Sindaco predispose 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."

Esso costituisce il primo momento operativo del Piano degli Interventi e fissa gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per quanto concerne la pianificazione del territorio.

Questo documento consente di avviare la redazione dello strumento da parte dell'ufficio di Piano, nonché attraverso la trasparenza delle scelte, rende possibile la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed alle associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere.

2 - IL PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE

Ai sensi della Legge Regionale 23.04.2011, n. 11 la pianificazione comunale avviene attraverso il Piano Regolatore Comunale (PRC) articolato in una strumentazione urbanistica strutturale, ovvero il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e una operativa, ovvero il Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Mussolente ha concluso la fase relativa al PAT, in copianificazione con la Regione Veneto e Provincia di Vicenza a seguito dei seguenti principali atti formali:

- adozione del PAT con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30.11.2011
- approvazione del PAT in conferenza dei servizi in data 23.04.2013
- ratifica del PAT da parte della Provincia di Vicenza con deliberazione del Commissario Straordinario n. 90 del 07.05.2013

Con variante n. 1 al PAT il Comune di Mussolente si è adeguato a quanto previsto dalla L.R. n. 14/2017 e dalla DGRV n. 668/2018 relativamente al contenimento del consumo di suolo.

Il Comune di Mussolente a seguito dell'approvazione del PAT si è dotato di primo Piano degli Interventi adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 17.01.2014 e approvato con delibera di C.C. n. 10 del 08.04.2014, con un primo parziale adeguamento del previgente P.R.G./P.I. ai contenuti del Piano di Assetto del Territorio.

Successivamente in risposta a problematiche e necessità di carattere urbanistico, nonché per adeguamenti normativi derivati dalla legislazione nazionale o regionale, il Comune ha approvato 6 Varianti parziali al Piano degli Interventi:

- variante n. 1 – Osservazioni da ripubblicare – approvata con D.C.C. n. 41 del 22.07.2015;
- variante n. 2 – Secondo Piano degli Interventi – approvata con D.C.C. n. 2 del 19.02.2016;
- variante n. 3 – Osservazioni da ripubblicare – approvata con D.C.C. n. 33 del 28.07.2016;
- variante n. 4 – Variante n. 4 al Piano degli Interventi – approvata con D.C.C. n. 30 del 30.09.2019;
- variante n. 5 – Variante n. 5 al Piano degli Interventi – approvata con D.C.C. n. 26 del 10.05.2023;
- variante n. 6 – Variante n. 6 al Piano degli Interventi – approvata con D.C.C. n. 51 del 30.10.2023.

L'Amministrazione Comunale, ai sensi di quanto previsto all'articolo 3 delle Norme Tecniche del PAT, che dispone che l'adeguamento della pianificazione operativa al Piano strutturale possa avvenire *“in unica soluzione estesa all'intero territorio comunale o con provvedimenti parziali nel rispetto degli obiettivi generali definiti dal PAT”*, ha avviato l'iter per la redazione della Variante parziale n. 7 al Piano degli Interventi

3 – CONTESTO NORMATIVO

La Regione Veneto a seguito della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 “Norme per il governo del territorio” e successive modifiche ed integrazioni, ha proseguito ed affinato l'apparato normativo urbanistico in recepimento di istanze e necessità relative alla nuova dimensione della pianificazione urbanistica in tema di contenimento di consumo di suolo, rigenerazione e riqualificazione urbana e sostenibilità ambientale.

3.1 LEGGE REGIONALE 06.06.2017, n. 14

La Regione Veneto con la legge 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, ha avviato un ripensamento sugli obiettivi della pianificazione urbanistica regionale, che delinea nuovi scenari nell'elaborazione dei piani urbanistici.

La suddetta legge impone una rifondazione disciplinare nel contesto di un decennio di profonde modificazioni ed innovazioni del quadro legislativo in materia urbanistica ed edilizia.

Quest'ultimo si inserisce in un contesto di grandi cambiamenti sociali, acuiti dalla crisi economica ed ambientale, che hanno dato luogo a situazioni inimmaginabili solo pochi anni fa, quali l'introduzione delle cosiddette “varianti verdi” per l'inedificabilità dei suoli e piani regolatori privi di nuove previsioni edificatorie o, addirittura, di riduzione delle stesse, che prefigurano un “ripiegamento” rispetto alla grande espansione urbana degli anni scorsi.

Di fatto si prende atto della fine dell'ideologia della crescita illimitata dell'economia e dell'urbanizzazione, della produzione e del consumo di merci anche particolari quali gli edifici ed i suoli.

Le nuove disposizioni normative introducono per la prima volta il concetto di consumo di suolo definito come *“incremento annuale netto della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle già impermeabilizzate che sono ripristinate a superficie naturale e seminaturale”*.

La legge regionale 14/2017 prevede il contenimento del consumo di suolo, con l'obiettivo del suo azzeramento nel 2050 in adeguamento alle direttive comunitarie, introducendo da subito il passaggio dall'urbanistica dell'espansione a quella della rigenerazione del tessuto insediativo esistente, dal consumo di suolo agricolo e naturale, al suo recupero e valorizzazione, nella consapevolezza dell'assoluta importanza delle funzioni ecosistemiche che lo stesso garantisce e del suo essere risorsa limitata e non rinnovabile.

Altre innovazioni della legge regionale 14/2017 riguardano quanto contenuto agli articoli 5, 6, 7 e 8 in relazione agli interventi di:

- riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente per il miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica ed incremento della sicurezza dai rischi degli insediamenti;

3.1 LEGGE
REGIONALE
06.06.2017, N. 14

- riqualificazione urbana con perimetrazione degli ambiti urbani degradati da assoggettare a specifiche indicazioni progettuali;
- ambiti da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana sostenibile;
- interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente.

**3.1 DGRV n. 668 del
15.05.2018**

3.2 DGRV n. 668 del 15.05.2018

La Regione Veneto con la DGR n. 668 del 15 maggio 2018 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125 CR del 19 dicembre 2017” ha individuato per i comuni del territorio regionale il consumo massimo di suolo consentito fino al 2050.

Tale individuazione è stata effettuata sulla base del quadro conoscitivo delle dinamiche territoriali in atto in termini di quantità e velocità di consumo di suolo rispetto al periodo considerato (andamento demografico, tensione abitativa, espansione insediativa, pratiche agricole, ecc.).

I Comuni dotati di PAT con specifica variante sono stati chiamati ad individuare e disciplinare negli elaborati di Piano la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti secondo le modalità indicate nella DGRV 668/2018.

Tale perimetrazione consente di individuare gli ambiti all’interno dei quali le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non comportano consumo di suolo.

Esternamente a tale perimetrazione, ad esclusione dei casi previsti dall’articolo 12 della L.R. 14/2017, le trasformazioni urbanistiche danno luogo a consumo di suolo.

**3.3 LEGGE
REGIONALE
06.06.2019, N. 14**

3.3 LEGGE REGIONALE 04.04.2019, n. 14

La Legge Regionale 04 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 – Norme per il governo del territorio in materia di paesaggio”, nell’ambito del contenimento del consumo di suolo e della rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, individua politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, con premialità ed incrementi volumetrici.

Tali premialità interessano interventi negli edifici esistenti e di riqualificazione del tessuto edilizio, prevedendo l’utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero operazioni di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali, ottenibili con la demolizione di edifici e superfici che hanno reso l’area impermeabile.

L’utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione è consentito solo ai Comuni dotati del Registro Elettronico Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED).

Altre disposizioni riguardano premialità volumetriche negli interventi in zona agricola e per gli edifici in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

3.4 DGRV n. 668 del
15.05.2018

3.4 DGRV n. 263 del 02.03.2020

Con la DGR n. 263 del 02 marzo 2020 la Giunta Regionale del Veneto ha emanato “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edili. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione”.

La suddetta DGR in attuazione di quanto previsto dalle leggi regionali 14/2017 e 14/2019 contiene i criteri per l’omogenea applicazione dei crediti edilizi nel territorio veneto con specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

3.5 NUOVO P.T.R.C.

3.5 NUOVO P.T.R.C.

Quanto precedentemente illustrato va inserito in un contesto del quadro urbanistico variato dal nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) della Regione Veneto, adottato con DGR n. 372 del 17 febbraio 2009, successiva variante con contenuti paesaggistici DGR n. 427 del 10 aprile 2013, e approvato con DGR n. 62 del 30 giugno 2020; il nuovo PTRC è entrato in vigore il primo agosto 2020.

Rispetto al precedente P.T.R.C. si è passati da uno strumento essenzialmente “conservativo”, basato cioè su misure prevalentemente vincolistiche e di protezione del patrimonio naturalistico ed ambientale, a un Piano di regolazione dello sviluppo nell’ottica del recepimento dei concetti di sostenibilità e sussidiarietà innestati dall’Unione Europea.

Va però sottolineato che il lungo tempo trascorso dall’adozione alla sua definitiva approvazione, ha forse reso tale strumento meno capace di cogliere i profondi mutamenti innestati dalle crisi economica ed ambientale.

Dal punto di vista operativo l’articolo 81 delle Norme Tecniche del nuovo P.T.R.C. prevede che le Province, la Città metropolitana di Venezia e i Comuni entro 12 mesi dall’entrata in vigore del Piano, adeguino i propri strumenti territoriali ed urbanistica ai contenuti dello stesso, ai sensi dell’articolo 3 e del comma 5 dell’articolo 12, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. L’inutile decorso del termine comporta l’applicazione dei poteri sostitutivi ai sensi dell’articolo 30 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

L’adeguamento degli strumenti urbanistici può avvenire anche con più varianti parziali, che devono comunque riguardare singole tematiche o ambiti territoriali omogenei.

Il recepimento del P.T.R.C. va quindi attuato nel rispetto dei diversi livelli di pianificazione in primis il P.T.C.P..

In tale contesto il recepimento del P.T.R.C. nella strumentazione urbanistica comunale sarà relazionato a quanto verrà definito a livello urbanistico superiore e/o con le Linee guida regionali per gli strumenti urbanistici comunali, con una specifica distinzione tra direttive e prescrizioni delle norme del P.T.R.C..

In ogni caso le varianti alla pianificazione urbanistica comunale dovranno evitare previsioni che possano contrastare con i contenuti della pianificazione regionale.

4 – CONTENUTI DELLA 7° VARIANTE AL P.I.

Il Sindaco nella seduta di Consiglio Comunale n. 50 del 30.10.2023 ha illustrato il Documento programmatico del Sindaco con contenuti della Variante n. 7 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. 23.04.2004 n. 11.

Tali contenuti sono descrivibili in:

- individuazione di nuove aree edificabili e/o lotti puntuali anche sulla base delle richieste pervenute dai cittadini;
- riuso di edifici non più funzionali al fondo agricolo;
- ricognizione della schedatura degli edifici di interesse storico;
- verifica della decadenza di previsioni di piano ai sensi dell'art. 18, comma 7 della L.R. 23.04.2004 n. 11;
- recepimento di richieste di “varianti verdi” ai sensi della L.R. 4/2015;
- modifiche e/o integrazioni alle Norme Tecniche Operative;
- redazione degli elaborati relativi al consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017;
- recepimento di alcune indicazioni del nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento;
- modifiche alla cartografia.

Sono pervenute all'Amministrazione Comunale cinquantaquattro (54) richieste di variante al vigente Piano degli Interventi che riguardavano: variazioni della zonizzazione, modifica o stralci di gradi di protezione di fabbricati vincolati, cambi di destinazione di edifici, eliminazione delle possibilità edificatorie (varianti verdi), cambio d'uso di edifici non più funzionali al fondo rustico e modifiche normative.

Le richieste pervenute sono state oggetto valutazione da parte del professionista incaricato, con gli Uffici comunali competenti per verificare la loro coerenza con i contenuti del Piano Regolatore Comunale.

4.1 VARIANTI ALLA ZONIZZAZIONE

4.1 VARIANTI ALLA ZONIZZAZIONE

Alla luce delle precedenti considerazioni con la Variante n. 7 al P.I. sono state oggetto di accoglimento 30 richieste riguardanti modesti ampliamenti o ridefinizioni delle aree edificabili in contiguità con quelle esistenti per il soddisfacimento di esigenze familiari, stralci di aree edificabili (varianti verdi), cambi di destinazione di edifici esistenti, individuazione di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo; è stata parzialmente accolta una richiesta di modifica/integrazione di articoli delle Norme Tecniche Operative.

Le richieste accolte sono state oggetto di redazione di 30 Schede puntuali. Altre 5 Schede puntuali hanno interessato la riconferma di aree oggetto di decadenza delle previsioni di piano di cui all'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004 e indicazioni provenienti dall'Amministrazione Comunale.

Le otto richieste di modifica dei gradi protezione degli edifici, sono state valutate in sede di ricognizione della schedatura vigente.

Non sono state accolte dodici richieste in contrasto con la pianificazione comunale vigente o che avrebbero dovuto richiedere una Variante al Piano di Assetto del Territorio. Non sono state inoltre prese in considerazione quattro richieste ricadenti entro gli ambiti di faglia sismica in quanto non attuabili in assenza della conclusione degli studi sismici tuttora in corso.

Nel dettaglio la suddivisione per tipologia delle richieste accolte riguardano:

- n. 4 “varianti verdi” ai sensi dell’articolo 7 della L.R. 4/2015, ovvero richieste di eliminazione di possibilità edificatorie consentite dal vigente P.I., con riclassificazione delle aree in zona agricola o a verde privato;
- n. 3 individuazione di edifici non più funzionali al fondo agricolo, subordinata alla presentazione della relazione agronomica da parte di tecnico abilitato, che attesti la non funzionalità dei fabbricati interessati;
- n. 2 cambi della destinazione d’uso di edifici esistenti;
- n. 8 trasformazioni della classificazione urbanistica di aree, comprendente l’ambito di obbligo accordo pubblico-privato;
- n. 14 ampliamenti o variazione di aree edificabili;
- n. 1 individuazione di fabbricato degradato oggetto di credito edilizio;
- n. 3 riconferme totali o parziali delle aree di espansione inattuata e riconfermate dalla presente Variante.

4.2 REVISIONE SCHEDATURA EDIFICI VINCOLATI

4.2 REVISIONE SCHEDATURA EDIFICI VINCOLATI

La ricognizione della schedatura degli edifici vincolati come beni architettonici ed ambientali, è stata l’operazione maggiormente complessa e ha riguardato tutti gli edifici schedati. La ricognizione ha interessato un numero minore di edifici rispetto ai 203 precedentemente schedati, in quanto alcuni sono stati oggetto di declassamento nei precedenti Piani degli Interventi, oppure non più esistenti.

Al fine di giungere ad una corretta valutazione sono stati analizzati i catasti storici disponibili e la precedente schedatura anche al fine di verificare nella pratica l’applicazione delle normative di tutela urbanistica del P.I..

Sono state prodotte 189 schede con un impianto parzialmente diverso rispetto alle precedenti, contenenti anche una descrizione delle caratteristiche essenziali degli edifici.

Ai gradi di protezione architettonica è stata collegata una simbologia a colori riportata anche nelle tavole di P.I. in scala 1:2000, al fine di consentire l’immediata individuazione nella cartografia di piano del grado di tutela attribuito ai fabbricati vincolati.

La schedatura ha riguardato anche gli edifici o loro parti per i quali non si prevedono più tutele, motivando le ragioni dell’eliminazione dei vincoli architettonici.

Va sottolineato che gli interventi ammessi dalle schede degli edifici vincolati, fanno riferimento unicamente ai criteri ed alle indicazioni operative di cui all’articolo 3 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale. Questi criteri “sovrastano” quanto generalmente ammesso dall’articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nelle definizioni degli interventi in particolare quelli di ristrutturazione edilizia;

4.3 DECADENZA PREVISIONI DI P.I.

per questi ultimi non saranno sempre possibili demolizioni e ricostruzioni con modifica del sedime, sagoma, ecc. in quanto la scheda edificio limita tali possibilità a quanto consentito nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale. Questa precisazione è stata oggetto di inserimento nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale di uno specifico comma.

4.3 DECADENZA PREVISIONI DI P.I.

Sullo sfondo degli obblighi cui è soggetta la pianificazione urbanistica comunale, vi sono gli adempimenti della Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11 previsti all'articolo 18 comma 7. Tale dispositivo normativo recita *“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 sono stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché a vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tale ipotesi, **fino ad una nuova disciplina urbanistica**, si applica l'articolo 33.”*.

In termini concreti significa che le previsioni urbanistiche rientranti nelle succitate fattispecie, sono soggette a decadenza in assenza di una nuova disciplina urbanistica che ne preveda l'eventuale riconferma. In mancanza di tale atto le aree per le quali intervenga la decadenza ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 11/2004, assumono la valenza di “aree non pianificate” disciplinate all'articolo 33 della suddetta legge.

Ai sensi dell'articolo 33 della legge regionale n. 11/2004 nelle aree non pianificate fino all'approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, si applicano le seguenti disposizioni:

- aree esterne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza,
- aree interne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

L'articolo 34 della legge regionale n. 11/2004 disciplina i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio. Essi hanno durata quinquennale e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

Il Piano degli Interventi quantifica le risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili, stabilendo criteri e modalità per provvedervi, nonché le modalità di copertura dei relativi oneri finanziari. Il Comune può definire, anche su proposta dei proprietari interessati, forme alternative all'espropriazione, quali la permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure la diretta partecipazione alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici localizzati dal PI su immobili dagli stessi posseduti.

In conclusione va sottolineato come, ad ogni approvazione di varianti al Piano degli Interventi, vengono a configurarsi termini quinquennali di validità per gli ambiti di trasformazione ed espansione, le nuove infrastrutture ed aree per servizi, nonché di vincoli preordinati all'esproprio, oggetto di tali varianti. Viene a configurarsi quindi una sorta di meccanismo ad “orologeria” che vede validità temporali diversificate all'interno delle stesse tipologie urbanistiche, in relazione alla data della loro approvazione nel Piano degli Interventi.

L'entrata in vigore di una “nuova” disciplina urbanistica azzera tale situazione facendo ripartire i termini della decadenza delle previsioni urbanistiche.

Ricognizione della decadenza di previsioni urbanistiche ambiti soggetti a PUA

Il Piano degli Interventi per quanto concerne gli ambiti soggetti a PUA si è articolato nei seguenti momenti:

- individuazione di aree per le quali è intervenuta, o sta per intervenire, la decadenza ai sensi del comma 7 articolo 18 legge regionale n. 11/2004;
- verifica delle condizioni per una loro eventuale riconferma.

La ricognizione ha interessato le aree di espansione i cui interventi sono subordinati a strumento attuativo e per i quali non sia intervenuta l'approvazione.

Sulla base di un avviso pubblico i cittadini interessati dalla decadenza di aree di espansione inattuata, sono stati invitati a far pervenire all'Amministrazione Comunale l'eventuale richiesta di riconferma dell'edificabilità delle aree di proprietà.

La Legge Regionale n. 11/2004 ha introdotto il versamento di un contributo straordinario a carico dei proprietari intenzionati a richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale.

A seguito del confronto con le proprietà interessate sono state confermate totalmente o parzialmente alcune aree oggetto di varianti descritte nel Fascicolo Schede ai numeri 31, 32 e 33.

4.4 REGISTRO FONDIARIO DEL CONSUMO DI SUOLO

4.4 REGISTRO FONDIARIO DEL CONSUMO DI SUOLO

La Delibera della Giunta Regionale n. 668 del 15.05.2018, pubblicata nel BURV n. 51 del 25.05.2018, individua la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.

Il Comune di Mussolente con la Variante 1 al PAT ha adeguato la propria strumentazione urbanistica alle disposizioni regionali sul consumo di suolo.

Nell'Allegato D alla DGRV n. 668/2018 è stata definita per il Comune di Mussolente la quantità massima di consumo di suolo fino al 2050 in 18,16 ettari.

La DGRV n. 668/2018 dispone "che per i Comuni dotati di P.A.T. la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del P.A.T., ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del P.I. o sue varianti".

La DGRV n. 668/2018 ha fissato per il Comune di Mussolente una quantità massima di consumo di suolo di 18,16 ettari. La Superficie Agricola Trasformabile del P.A.T. vigente è stata calcolata in 15,77 ettari.

In considerazione la DGRV 668/2018 impone di considerare il valore più restrittivo tra il consumo massimo di suolo ammesso per il Comune di Mussolente (18,16 ettari) e quello residuo effettivo residuo del Piano di Assetto del Territorio (15,77 ettari), il consumo di suolo ancora ammissibile è quindi pari a **15,77 ettari**.

Alla luce delle seguenti considerazioni e di quanto previsto dalla Variante 1 al P.A.T. è stato istituito il Registro fondiario del consumo di suolo, ovvero l'elaborato che individua gli interventi edilizi o di trasformazione urbanistica che determinano consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017. Esso si articola in:

- codifica numerica dell'intervento;
- i dati anagrafici del richiedente/titolare;

- la localizzazione dell'intervento e della z.t.o. del P.I.;
- consumo di suolo massimo consentito nelle aree interessate;
- il consumo di suolo effettivo a seguito degli interventi attuati;
- l'eventuale area riportata a superficie naturale o seminaturale come definite all'articolo 2 della L.R. 14/2017.

Il Registro consente di determinare il consumo teorico di suolo e quello effettivo al fine di fornire al Comune uno strumento operativo necessario per definire le politiche urbanistiche comunali.

Al Registro fondiario del consumo di suolo è collegata la cartografia nella quale sono evidenziate:

- le aree non agricole;
- le aree di urbanizzazione consolidata;
- le aree che determinano consumo di suolo con la codifica numerica.

Il suddetto Registro dovrà essere aggiornato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, ad ogni variazione del P.I. che comporti consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

A seguito delle modifiche introdotte dalla presente Variante n. 7, nonché delle trasformazioni urbanistiche oggetto dei precedenti Piani degli Interventi, sono state individuate e cartografate le aree che comportano consumo di suolo.

4.5 RECEPIMENTO P.T.R.C.

4.5 RECEPIMENTO P.T.R.C.

La Variante n. 7 ha avviato il processo di recepimento del nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) della Regione Veneto.

La Regione Veneto individua come aree strategiche di interesse pubblico ai fini della mobilità regionale, le aree ricadenti in uno o più comuni afferenti ai caselli autostradali ed agli accessi delle superstrade a pedaggio, esistenti e previsti dal progetto relativo all'infrastruttura, per un raggio di 2000 metri dal baricentro geometrico dell'area del casello. Gli interventi di trasformazione urbanistica, che possono presentare una rilevanza tale da richiedere una riorganizzazione e riqualificazione del sistema infrastrutturale e insediativo, sono disciplinati dell'articolo 40 delle Norme Tecniche del P.T.R.C..

Questo primo adeguamento del P.I. di Mussolente ha riguardato l'individuazione dell'ambito che ricade nelle prescrizioni/indicazioni dell'articolo 40 delle Norme Tecniche del P.T.R.C., ovvero la parte del territorio comunale di Mussolente interessata dal casello Superstrada Pedemontana Veneta di Loria-Mussolente.

In queste aree, tenuto conto della loro rilevanza, sono favorite forme di rigenerazione urbana sostenibile, ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale n. 14/2017, sulla base dei criteri e degli obiettivi indicati dalla Giunta regionale.

Nell'ottica di una riorganizzazione e riqualificazione del sistema infrastrutturale e insediativo, lo sviluppo urbanistico di queste aree è subordinato al rispetto di quanto contenuto all'articolo 40 del P.T.R.C. e delle relative linee guida della DGR 258 del 15.03.2022.

La parte sud del territorio comunale ricade entro il raggio di 2000 metri derivati dal casello SPV Loria-Mussolente.



Regione Veneto PTRC-Individuazione ambito casello SPV Loria-Mussolente

**4.6 MODIFICHE
CARTOGRAFIA E
ELABORATI DI P.I.**

4.6 MODIFICHE CARTOGRAFIA E ELABORATI DI P.I.

Cartografia

La cartografia del Piano degli Interventi è stata redatta unicamente su base CTR alle scale 1:5000 e 1:2.000.

Dalla cartografia sono state eliminate le indicazioni relative a “Ambiti modificati con il primo Piano degli Interventi” e Ambiti modificati con il secondo Piano degli Interventi” in quanto a volte privi di una vera e propria valenza urbanistica e trasferiti su uno specifico elaborato.

E’ stata unificata la grafia relativa alle zone di verde privato completandone la numerazione.

Gli edifici soggetti a tutela architettonica ed ambientale nelle tavole in scala 1:2.000 sono stati distinti attraverso simbologia a colori per una immediata visualizzazione del grado di tutela.

Si è redatto uno strumento già utilizzato con le Varianti 4 e 5 al P.I., ovvero il Fascicolo Schede contenente le modifiche apportate nella Variante 7 al Piano degli Interventi, con la redazione di 35 nuove Schede Puntuali, con la medesima numerazione della cartografia di piano.

Norme Tecniche Operative

Sono stati modificati e/o integrati i seguenti articoli delle Norme Tecniche Operative:

- Articolo 10 - Modalità di attuazione del PI (Accesso ai lotti) – relativamente all’impegno, nei casi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione che comportino l’aumento di unità rispetto alle esistenti in numero pari o superiore a 3 alloggi, dell’allargamento della viabilità a ml 6;
- Articolo 22 Autorimesse e costruzioni accessorie – è stato stralciato l’obbligo, nel caso di realizzazione di coperture piane, la formazione di terrazze;
- Articolo 45 Z.T.O. di tipo E: Zone agricole – Disciplina generale – al punto 8 Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo – viene sempre consentita la presentazione da parte dei privati, di richieste di individuazione di edifici non più funzionali al fondo rustico, con allegata la relazione agronomica che ne attesti la non funzionalità. Il Consiglio Comunale, previa valutazione della documentazione prodotta da parte del Responsabile del servizio, delibera l’individuazione della non funzionalità dell’edificio, definendo altresì le quantità di superficie e/o volume per i quali è consentito il cambio d’uso, le destinazioni ammissibili e le relative prescrizioni in ordine a: integrazione ambientale, eventuale dotazione di standard e perequazione urbanistica qualora dovuta;
- Articolo 54 Verde privato – si prevede l’eliminazione della condizione che l’ampliamento una tantum di 150 mc, ammesso nelle zone a verde privato, sia realizzabile esclusivamente per motivazioni di adeguamento igienico – sanitari e/o funzionali.

Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale

E’ stata già precedentemente indicata l’integrazione apportata alle indicazioni operative dell’articolo 3 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, per gli interventi su edifici tutelati dal P.I., per i quali i criteri del Prontuario “sovrastano” quelli ammessi dall’articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., con particolare riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia.

Criteri perequativi

E’ stato oggetto di integrazione l’articolo 2.1. Nuove edificazioni in aggiunta a quanto già ammesso dal P.R.G. - con un comma riguardante l’eliminazione della franchigia perequativa (600 mc) nel caso di interventi che comportino consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017; sono stati stralciati i successivi commi per i casi riguardanti soggetti disabili, che vengono trasferiti, per una maggiore chiarezza, nel nuovo articolo 5.

Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

E’ stato redatto un nuovo elaborato contenente la documentazione relativa agli edifici rurali per i quali è dichiarata la non funzionalità alle esigenze del fondo.

Registro fondiario del consumo di suolo

Nel precedente paragrafo 4.4 sono state descritte le caratteristiche di questo nuovo elaborato richiesto dalla Variante n. 1 al PAT in adeguamento alla L.R. 14/2017 e alla DGRV n. 668/2018.

5 – VERIFICA DIMENSIONAMENTO DELLA 7° VARIANTE AL P.I.

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 14/2017 e della DGRV 668/2018 viene superata la verifica al limite del consumo di suolo tramite la S.A.U. trasformabile.

La verifica del consumo di suolo va attuata con le modalità richieste dalle succitate disposizioni normative, come già previsto nel Piano Regolatore Comunale di Mussolente, con l'approvazione della Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio.

La L.R. 14/2017 definisce il consumo di suolo come *“incremento annuale netto della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle già impermeabilizzate che sono ripristinate a superficie naturale e seminaturale”*.

Con la presente Variante il Piano degli Interventi si è adeguato alle disposizioni regionali della L.R. 14/2017, approntando l'apposito Registro fondiario del consumo di suolo, affiancato nella cartografia di P.I. dalla Tavola 5 – Verifica consumo di suolo, nella quale sono individuate le aree esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata, che determinano consumo di suolo.

Questo calcolo è stato effettuato comprendendo anche le modifiche territoriali introdotte dai precedenti Piani degli Interventi.

Come descritto nel precedente paragrafo 4.4, il consumo di suolo massimo ammissibile per il Comune di Mussolente fino al 2050 è fissato in mq 157.700.

Con la presente Variante il Registro fondiario del consumo di suolo ha individuato 22 aree che configurano un consumo di suolo pari a mq 43.786, inferiore a quello massimo consentito per il Comune di Mussolente di mq 157.700. Rimangono disponibili per trasformazioni territoriali esterne all'area di urbanizzazione consolidata mq 113.914.

6 – COMPATIBILITA' DELLA 7° VARIANTE A P.A.T./P.I.

Le modifiche introdotte dalla 7° Variante al Piano degli Interventi risultano complessivamente di portata modesta e coerenti con il dimensionamento aggiuntivo del Piano di Assetto del Territorio.

Le trasformazioni urbanistiche introdotte dalla Variante interessano casi di limitata estensione poste in continuità con gli insediamenti esistenti rispetto ai quali costituiscono naturale completamento e/o consolidamento. Per quanto concerne le previsioni relative aree di lottizzazione decadute in quanto inattuata e oggetto di proroga con la presente Variante, gli effetti ambientali delle stesse sono stati considerati nei precedenti piani urbanistici comunali.

7 - QUADRO ECONOMICO

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti nella 7° Variante al Piano degli Interventi non comportano oneri a carico del Comune in quanto di competenza di privati o derivati da meccanismi perequativi.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).