



Comune di Castagnaro  
Regione del Veneto  
Provincia di Verona

---

# P.I.

Piano degli Interventi | 2014/19 – var.01  
Art. 17 LR n°11/2004

elaborato P-06  
adozione - DCC. 33 del 06.11.2018  
approvazione - DCC. del 29.03.2019

Aprile 2019

---

## Relazione programmatica

Progettisti:  
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:  
Gianluca Gallato - urbanista

Indagini Agronomiche:  
Gianluca Volpin - dott.forestale





## RELAZIONE PROGRAMMATICA

Elaborato P-06

1. PREMESSA.....	4
1.1 Priorità operative .....	4
1.2 I contenuti della variante n°1 al Piano degli Interventi 2014/19 .....	5
1.3 Elaborati della variante n°1 al Piano degli Interventi 2014/19 .....	6
2. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE .....	7
3. LA VARIANTE 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 2014/19 .....	8
3.1 I contenuti specifici della 1° variante al Piano degli Interventi 2014/19 .....	8
3.2 Adeguamento alla nuova normativa regionale per il commercio – LR. 50/2012..	9
3.3 Le indicazioni a livello sovracomunale .....	11
3.4 Individuazione del centro urbano e delle aree degradate .....	13
3.5 Aree a standard nelle attività commerciali.....	14
4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO .....	16
4.1 Verifica del dimensionamento (art.74 delle NTA del PATI) .....	16
4.2 Controllo del consumo di Superficie Agricola Trasformata (art.71 delle NTA del PATI) .....	19
4.3 Verifica dei Servizi (art.74 delle NTA del PATI) .....	20
5. PRIORITA' OPERATIVE, TEMPI E QUADRO ECONOMICO .....	21
6. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	23
6.1 Verifica di assoggettabilità a VAS della variante 1 al primo PI 2014/19 .....	23
6.2 Valutazione di Compatibilità Idraulica "VCI" del primo PI.....	23



## 1. PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Esso permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il Consiglio Comunale del Comune di Castagnaro ha:

- ⇒ adottato il PATI di " Castagnaro e Villa Bartolomea" con Delibera di Consiglio Comunale n.29 del 31.07.2008 che è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Regione Veneto e il comune di Villa Bartolomea il 02.09.2009. La Delibera di ratifica della Giunta Regionale è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 86 del 23.11.2010 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace;
- ⇒ adottato il primo PI con Delibera di Consiglio Comunale n.35 del 23.12.2013 che è stato successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 23.04.2014 pertanto 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.

L'operazione di precisazione delle scelte del PATI non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI e/o varianti, che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

In ogni caso la variante n°1 al primo PI – 2014/19 - opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.

### 1.1 Priorità operative

La variante 1° al PI 2014/19 ha dato attuazione ai criteri guida contenuti nel PATI secondo le strategie e le operazioni di seguito delineate.

L'articolo 18 della LR.11/2004 prevede la redazione del Documento del Sindaco come prima fase della redazione della variante al PI.

Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione in apposita seduta del Consiglio Comune n. 33 del 18.12.2017.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di piano.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del piano che le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi. Di seguito vengono richiamate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI del prossimo quinquennio:

- ⇒ costruzione del sistema dei luoghi centrali e riorganizzazione del sistema dei servizi;



- ⇒ la razionalizzazione della rete infrastrutturale ;
- ⇒ le direttrici di sviluppo residenziale;
- ⇒ la qualificazione degli spazi urbani e d'uso pubblico;
- ⇒ la programmazione del comparto produttivo consolidato e sparso;
- ⇒ la valorizzazione e tutela del sistema naturale, ambientale ed agricolo.

I contenuti particolari e specifici trattati nel Piano degli Interventi possono essere ricondotti ai seguenti ambiti e temi:

- ⇒ il territorio costruito;
- ⇒ il territorio rurale e l'ambiente;
- ⇒ i servizi e le infrastrutture;
- ⇒ l'apparato normativo.

## 1.2 I contenuti della variante n°1 al Piano degli Interventi 2014/19

In conformità agli indirizzi amministrativi definiti nel documento programmatico preliminare, approvato con DCC n°33 del 18/12/2017, si riassumono di seguito le tematiche affrontate dalla presente variante:

- ricognizione delle “manifestazioni di interesse” presentate per la riclassificazione e/o azzeramento delle capacità edificatorie dei terreni;
- ricognizione delle “manifestazioni di interesse” presentate per l’inserimento di nuovi interventi puntuali per rispondere alle esigenze abitative dei nuclei familiari;
- valorizzazione del territorio agricolo anche mediante inserimento di attività compatibili, regolamentazione delle strutture e degli impianti funzionali all’attività agricola degli annessi rustici e degli allevamenti;
- ricognizione delle schede per attività produttive fuori zona o edifici schedati;
- allineamento alla vigente normativa e disciplina sovraordinata, adeguamento della pianificazione vigente ai dettami delle nuove norme urbanistiche nazionali e regionali, in particolare la:
  - ⇒ LR. 50/2012, per gli aspetti commerciali;
  - ⇒ LR. 30/2016, aspetti relativi ai vincoli cimiteriali, ricognizione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico e delle aree tutelate per legge, deroghe urbanistiche, ecc;
  - ⇒ DPR.380/2001, per gli interventi sul patrimonio esistente e il contributo per il rilascio del permesso di costruire;
- adeguamento delle norme tecniche operative e del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale in recepimento alle disposizioni del PAT, ai nuovi disposti normativi e che risulti funzionali ad una migliore definizione e applicazione della disciplina urbanistica comunale vigente;
- limitate modifiche e/o rettifiche e/o correzioni e/o integrazioni al PI vigente sulla base di errori riscontrati dall’Ufficio (trasposizione nuova base cartografica e correzione di errori connessi, aggiornamento dei vincoli, fasce di rispetto, zonizzazione, perimetri schede puntuali, ecc) o di segnalazioni o richieste prodotte a mezzo “manifestazioni di interesse” da parte dei privati;



La presente variante non comporta modifiche del dimensionamento e della superficie agricola utilizzata (SAU) e non incide dal punto di vista della compatibilità idraulica poiché non prevede nessuna area da assoggettare a verifica di compatibilità.

### 1.3 Elaborati della variante n°1 al Piano degli Interventi 2014/19

La variante n. 1 è composto dai seguenti elaborati, che integrano il PI:

- Elaborato P01 - Disciplina del Suolo / intero territorio A e B – scala 1:5.000;
- Elaborato P01/A - Delimitazione del centro urbano e delle aree degradate / intero territorio A e B - scala 1:5.000;
- Elaborato P02 - Disciplina del Suolo / zone significative “Capoluogo” e “Menà” - scala 1:2.000;
- Elaborato P03 - Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU / intero territorio A e B - scala 1:5.000;
- Elaborato P04 - Norme Tecniche Operative;
  - o elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – Attività produttive fuori zona (allegato A) – VARIAZIONI var. 1 PI – 2014/19;
  - o elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – nuclei rurali / beni culturali (allegato B)
  - o elaborati grafico normativi alle norme tecniche operative – costruzioni esistenti non più funzionali (allegato C)
- Elaborato P05 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Elaborato P06 - Relazione Programmatica;
- Elaborato P07 - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE);
- Elaborato P08 - Elaborati conoscitivi informatici: banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati sopraccitati;
- Elaborato P09 - Valutazione di compatibilità idraulica – asseverazione var. 1 PI – 2014/19;
- Elaborato P10: valutazione di incidenza ambientale V.Inc.A - – asseverazione var. 1 PI – 2014/19.

Rimangono validi, in quanto non oggetto di modifiche, i seguenti elaborati allegati al primo PI:

- Elaborato P04 - Norme Tecniche Operative- allegato A - Attività produttive fuori zona (allegato A) non oggetto di variazione;
- Regolamento Edilizio;



## 2. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE

Ai sensi dell'articolo 18 co.2 della LR.11/2004, l'adozione del PI è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

Il processo di consultazione, partecipazione e concertazione è stato organizzato attraverso incontri diretti ed indiretti, l'organizzazione di uno sportello informativo dedicato e la distribuzione capillare di una brochure informativa relativamente ai contenuti del piano, modalità di ascolto e le date degli incontri dedicato.

In sintesi i momenti del processo di consultazione e partecipazione sono:

- avviso pubblico per la riclassificazione delle aree edificabili e accoglimento di manifestazioni di interesse cui prot. 8407 del 01.10.2015;
- avviso pubblico per la riclassificazione delle aree edificabili e accoglimento di manifestazioni di interesse cui prot. 10727 del 10.11.2016;
- sito internet: è stata mantenuta in home page del sito istituzionale le informazioni relative al percorso di redazione del primo Piano degli Interventi.

Sulla scorta di quanto presentato, dibattuto e del materiale consegnato sotto forma documentale, non sono emersi significativi interventi tali da rendere necessaria l'integrazione o la modifica del documento programmatico preliminare, illustrato con DCC n°33 del 18/12/2017 e ricadute negative derivabili dal PI e contributi specifici.



### 3. LA VARIANTE 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 2014/19

#### 3.1 I contenuti specifici della 1° variante al Piano degli Interventi 2014/19

Con la stesura della 1° variante al PI 2014/19 coerentemente con i contenuti e le direttive precedentemente descritti, è stato:

- Aggiornamento speditivo della base CTRN;
- stralciato le previsioni codificate negli elaborati di piano "Disciplina del Suolo" nel previgente PI ovvero: C2/10, C2/11, C2/2, D3/7;
- stralciato la scheda cui repertorio attività produttive fuori zona cui elaborato P04A n° 37, individuazione dell'attività come attività da bloccare/trasferire – art. 30 LR. 61/1985;
- adeguata la scheda n.3 redatta ai sensi della LR. 11/1987e relativa individuazione planimetrica;
- rettificato planimetrica della fascia di vincolo cui art. 142 co. 1 c) DLgs 42/2004;
- modificato alcuni articoli delle vigenti Norme Tecniche Operative vengono aggiornate per adeguarsi alla mutata normativa sovraordinata, per rispondere ad alcune problematiche emerse in sede di applicazione delle stesse. Le modifiche alle NTO sono in particolare relative ai seguenti articoli (in riferimento all'elaborato P04 - NTO del primo PI - 2014/19), ovvero:
  - o inserimento di un nuovo articolo ovvero l'articolo l'articolo 2 bis - Disposizioni di gestione - perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione;
  - o Articolo 16 bis -Permesso di costruire convenzionato – art. 28bis DPR. 380/2001;
  - o Articolo 20 - Opere di urbanizzazione, destinazioni d'uso, fabbisogno di standard;
  - o Articolo 34 - Zone residenziali;
  - o Articolo 35 - Centro storico;
  - o Art. 35 bis - Perimetro di zona di degrado soggetta a piano attuativo;
  - o Articolo 36 - Zona "B" completamento edilizio;
  - o Articolo 37 - Zona "B" piano di zona PEEP ;
  - o Articolo 38 - Zona "C1" completamento edilizio;
  - o Art. 38 bis - Zona "C1/S" edificazione diffusa;
  - o Articolo 39 - Zona "C2" espansione residenziale;
  - o Articolo 40 - Zona "D1" produttive industriali e artigianali di completamento;
  - o Articolo 41 - Zona "D2" produttive industriali e artigianali di espansione;
  - o Articolo 42 - Zona "D3" commerciale di completamento;
  - o Articolo 43 - Zona "D4/C" agroindustriale di completamento ;
  - o Articolo 44 - Zona "D4/E" agroindustriale di espansione ;
  - o Articolo 45 - Attività site fuori zona;
  - o Articolo 46 - Attività produttive da bloccare e/o trasferire ;



- o Articolo 47 - Definizioni delle schedature - attività produttive in zona impropria;
- o Articolo 48 - Zona "E" - territorio agricolo;
- o Articolo 59 - Viabilità, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi;

Le modifiche apportate sono individuate con caratteri di colore rosso (stralcio) e blu (integrazione) nell'elaborato P04 – NTO .

- recepimento delle disposizioni cui LR. 50/2012 per il comparto commerciale;
- aggiornamento degli elaborati cartografici alle modifiche apportate e della delimitazione della zonizzazione di piano a seguito di verifica puntuale o su segnalazione (manifestazione di privato o ufficio tecnico);
- stralcio dell'individuazione come viabilità di progetto della strada "Nogara-Mare" e relative fasce di rispetto stradali con contemporanea individuazione del tracciato della "Nogara-Mare" come viabilità strategia senza che quest'ultima indicazione determini vincolo preordinato all'esproprio.

### **3.2 Adeguamento alla nuova normativa regionale per il commercio – LR. 50/2012**

La Regione Veneto con la LR. 50 del 28.12.2012 e il successivo Regolamento n. 1 del 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", ha riformato e innovato la normativa riguardante le attività commerciali.

In particolare la nuova normativa ha demandato alla pianificazione comunale:

- a) la perimetrazione del centro urbano e degli ambiti interessabili da interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate;
- b) la redazione di schede descrittive delle aree degradate indicante gli obiettivi e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e ulteriori misure di tutela ritenute necessarie;
- c) la localizzazione con variante delle medie strutture con superficie di vendita da 1501 m<sup>2</sup> a 2500 m<sup>2</sup> e delle grandi strutture di vendita con superficie di vendita da 2501 m<sup>2</sup>, secondo i criteri fissati dalla nuova normativa;
- c) la determinazione delle dotazioni di parcheggio delle strutture commerciali;
- d) il recepimento della disciplina delle attività commerciali e le norme procedurali.

Per quanto concerne la disciplina del sistema commerciale la nuova normativa regionale prescrive che:

- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 m<sup>2</sup> possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale;
- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup> e le grandi strutture di vendita sono localizzate dal PI in aree idonee;



- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup> e le grandi strutture di vendita sono sempre consentite all'interno dei centri storici. Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup> e le grandi strutture di vendita all'esterno dei centri storici, vanno localizzate all'interno del centro urbano, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dimesse o degradate.

La localizzazione di tali strutture commerciali al di fuori del centro urbano, è consentita secondo il criterio dell'approccio sequenziale e della valutazione integrata degli impatti definiti nel Regolamento n. 1 del 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".

La nuova normativa commerciale attribuisce al PI la competenza di determinare la dotazione di parcheggi in relazione alla domanda di sosta indotta e all'accessibilità nei seguenti ambiti:

- a) centro storico, individuando dotazioni di parcheggi anche in deroga alla LR. 11/2004 nel caso di medie e grandi strutture di vendita, attraverso apposita convenzione con il Comune, anche in riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali;
- b) per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici e per gli esercizi di vicinato nei centri storici, il PI definisce le dotazioni di parcheggi anche in deroga alla LR. 11/2004;
- c) le grandi strutture di vendita al di fuori del tessuto storico T1 le dotazioni di parcheggi anche in deroga alla LR. 11/2004 sono stabilite:
  - le grandi strutture di vendita del settore alimentare devono avere una superficie di area libera di almeno 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della superficie di vendita, ed in ogni caso non meno di 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della superficie lorda di pavimento;
  - le grandi strutture di vendita del settore non alimentare generico e grande distribuzione devono avere una superficie di parcheggio destinata ai clienti di almeno di 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della superficie di vendita, ed in ogni caso non meno di 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della superficie lorda di pavimento; tali quantità possono essere ridotte del 50% nel caso di specifiche tipologie di vendita (mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami).

Infine la nuova normativa semplifica le norme procedurali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 m<sup>2</sup>, relative alla apertura, ampliamento, riduzione di superficie, mutamento di settore merceologico, trasferimento di sede, sub ingressi, assoggettandoli a SCIA da presentare al SUAP; sospensione e cessazione delle attività sono soggette a mera comunicazione.

Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup> è richiesta autorizzazione rilasciata dal SUAP, tranne che le riduzioni di superfici, i mutamenti di settore merceologico e subingressi che sono assoggettati a SCIA. Per le grandi strutture di vendita l'apertura, l'ampliamento il trasferimento di sede,



la trasformazione di tipologia sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal SUAP.

### 3.3 Le indicazioni a livello sovracomunale

In materia di commercio, la pianificazione di livello sovracomunale contiene le seguenti indicazioni:

Il nuovo PTRC adottato con DGRV. 427 del 10.04.2013 indica gli indirizzi generali per la pianificazione territoriale regionale relativamente alle grandi strutture di vendita, sotto riportati:

- ⇒ prevedere la rilocalizzazione delle grandi strutture di vendita esistente e la previsione di nuove strutture mediante l'individuazione di ambiti intercomunali nei quali realizzare una copianificazione urbanistica unitaria;
- ⇒ favorire la razionalizzazione delle rete distributiva esistente anche mediante la rilocalizzazione, il riordino e la concentrazione della stessa in aree prossime agli accessi alle infrastrutture primarie, evitando l'edificazione senza soluzione di continuità lungo le stesse, al fine di regolare in modo maggiormente efficiente i flussi di traffico indotti dall'insediamento delle strutture;
- ⇒ prevedere la rilocalizzazione delle grandi strutture di vendita esistente e la previsione di nuove strutture mediante l'individuazione di ambiti Intercomunali nei quali realizzare una copianificazione urbanistica unitaria;
- ⇒ consentire l'integrazione con altre destinazioni compatibili con la prevalente funzione commerciale;
- ⇒ incentivare il risparmio di suolo, favorendo interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, interventi di recupero e riqualificazione di fabbricati e aree edificate dismesse e degradate e interventi che non comportino significativo aumento di consumo di suolo;
- ⇒ favorire gli insediamenti commerciali nelle aree nelle quali sussiste una idonea dotazione di infrastrutture e servizi esistenti, al fine di assicurare una maggiore sostenibilità economica, sociale, territoriale e ambientale degli insediamenti nel territorio;
- ⇒ garantire la sostenibilità socio-economica nonché la valorizzazione urbana e sociale dei centri storici maggiori e minori.

Per i centri storici e urbani, il Piano regionale prevede i seguenti indirizzi:

- ⇒ individuazione di aree o edifici che consentano l'insediamento di strutture di vendita, valorizzando e modernizzando una rete commerciale costituita prevalentemente da negozi di vicinato e da medie strutture di piccole dimensioni;
- ⇒ risposta alle varie esigenze della popolazione, ai differenti stili di vita, possibilità e modalità di consumo, indicando limiti dimensionali che garantiscano l'equilibrio complessivo della rete commerciale.



Il PTCP della Provincia di Verona, approvato con DGRV. 236 del 03.03.2015, prevede la seguente disposizione nelle Norme Tecniche:

Art. 67 – Attuazione delle grandi strutture di vendita:

1. I Comuni in sede di redazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004 potranno prevedere nuove superfici destinate alla grande distribuzione commerciale come ampliamento delle aree commerciali dove sono insediate grandi strutture di vendita autorizzate al momento dell'adozione del PTCP, osservando i seguenti indirizzi:
  - a. non consentire, salvo motivate eccezioni, entro uno stesso comparto di pianificazione attuativa, la commistione di attività commerciali con attività produttive diverse da quelle classificate artigianali di servizio alla persona e all'abitare;
  - b. condizionare gli ampliamenti di aree destinate alla grande distribuzione commerciale alla contestuale approvazione di un piano di ricomposizione urbana che riqualifichi tutta l'area già occupata da strutture commerciali, anche sotto il profilo infrastrutturale e trasportistico;
  - c. la viabilità a servizio delle grandi strutture di vendita dovrà essere collegata direttamente alla rete primaria, utilizzando dove possibile la rete viabilistica esistente, o anche attraverso la realizzazione di una adeguata rete complementare dedicata, evitando comunque che i flussi di traffico generati ed attratti dall'ampliamento delle grandi strutture di vendita gravitino all'interno delle aree residenziali;
  - d. prevedere la realizzazione di un'area piantumata, localizzata all'interno del territorio comunale, di estensione equivalente alla superficie a standard di aree a verde computato secondo la vigente normativa, aggiuntiva rispetto agli standards minimi a verde già prescritti dalla legislazione di settore. Tale superficie, tutta o in parte, potrà essere monetizzata su richiesta del Comune, il quale dovrà destinare i proventi al recupero di aree verdi degradate o alla realizzazione/riqualificazione di parchi verdi pubblici;
  - e. disporre che le reti tecnologiche a servizio degli insediamenti destinati alla grande distribuzione siano progettate con soluzioni tecniche che prevedano il riutilizzo delle acque reflue e piovane depurate, da impiegarsi per attività di innaffiamento e di lavaggi di mezzi e piazzali, per usi antincendio, per usi industriali, per innaffiamento zone verdi e simili, ecc.;
  - f. tenere in considerazione quanto previsto dal Piano Energetico Regionale e dalla normativa o dai provvedimenti regionali in materia, allo scopo di prevedere che gli edifici sede di grandi strutture di vendita siano progettati e realizzati conformemente ai criteri dell'architettura biosostenibile e del risparmio energetico con utilizzo di energia da fonti rinnovabili;
  - g. favorire la valorizzazione dei prodotti locali.



2. In deroga alle previsioni del comma 1, i Comuni, applicando gli indirizzi di cui alle lettere a., b., c., d., e., f., g. del comma precedente, fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di commercio, potranno prevedere:

- a. la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita localizzate nell'ambito di piani di riqualificazione di porzioni rilevanti di territorio urbano degradate e/o dismesse ove ciò risponda all'interesse pubblico di dotare il territorio di tale tipologia di servizi e determini un adeguato incremento degli standards urbanistici primari e secondari;
- b. la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita per accorpamento di superfici esistenti se e come previsto dalla normativa di settore al momento dell'adozione degli strumenti stessi.

### 3.4 Individuazione del centro urbano e delle aree degradate

La nuova legge definisce centro urbano la porzione di centro abitato come definito dal "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche, e delle zone prive di urbanizzazione o di edificazione. Per aree o strutture dismesse e degradate sono da intendere quelle che presentano:

- degrado edilizio (edifici di scarsa qualità, obsoleti, inutilizzati o sottoutilizzati, nonché inadeguati sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale, ecc.);
- degrado urbanistico (impianti eterogenei, disorganici o incompiuti, carenza di spazi pubblici ed aree libere, presenza di attrezzature ed infrastrutture incompatibili, ecc);
- degrado socio-economico (condizioni di abbandono degli immobili, sovrappollamento o utilizzi impropri, impoverimento economico, sociale o di emarginazione, ecc.).

Come richiesto all'articolo 2 co. 6 del Regolamento, è stata redatta una tavola in scala 1:5000 (Elaborato P01A) "Delimitazione del centro urbano e delle aree degradate", contenente l'individuazione del centro urbano secondo le caratteristiche fissate dall'articolo 3 della LR. 50/2012.

Partendo dalla delimitazione del centro abitato si è individuato il centro urbano, comprendente le parti caratterizzate da tessuto urbano consolidato, escludendo le zone produttive periferiche e quelle prive di urbanizzazione o di edificazione.

All'interno del centro urbano, in base ai criteri richiesti dalla nuova normativa, saranno perimetrati gli ambiti avente le caratteristiche di area dismessa e degradata; per ognuna di queste aree sarà redatta una specifica scheda descrittiva che illustra gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e ulteriori misure di tutela ritenute necessarie.

Non sono state individuate nuove aree per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m<sup>2</sup> e/o grandi strutture di vendita al di fuori del centro urbano.



### 3.5 Aree a standard nelle attività commerciali

Il Piano degli Interventi ha recepito la nuova normativa delle attività commerciali, adattandola però alle specifiche caratteristiche del territorio comunale.

Il recepimento della nuova legislazione di settore interessa l'apparato normativo in particolare per quanto concerne gli aspetti relativi alla dotazione di parcheggi a servizio delle attività commerciali, con specifica attenzione a quelle del settore alimentare che generalmente necessitano di maggiori spazi di parcheggio. In questo senso la nuova normativa regionale affida ai piani urbanistici comunali la determinazione delle superfici a parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alla legge regionale 11/2004.

In questo senso la definizione di questi standard nel PI è il risultato di alcune riflessioni che hanno riguardato:

- le esperienze presenti nel territorio comunale;
- le specifiche caratteristiche dei tessuti urbani del comune ed in particolare della conformazione urbanistica dei centri storici;
- la struttura della viabilità veicolare.

Ritenendo condivisibili gli obiettivi della nuova legge regionale, tendenti ad interessare le aree urbane ed in particolare i centri urbani, nella pianificazione delle aree commerciali, invertendo le politiche fin qui seguite, sono state previste dotazioni minime di parcheggio comunque relazionate alle suesposte caratteristiche del territorio comunale:

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR.50/2012)	
Centro storico - zone A	
Tipologia commerciale	Standard a Parcheggi (F4)
Esercizi di vicinato (Sv < 250 m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"><li>- se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti. In ogni caso dovrà almeno essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci.</li><li>- per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> di SIp.</li></ul>
Medie strutture di vendita (251 m <sup>2</sup> < Sv < 2500 m <sup>2</sup> ): <ul style="list-style-type: none"><li>- alimentare e misto</li></ul>	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv e non meno di 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di SIp
<ul style="list-style-type: none"><li>- non alimentare generico e grande fabbisogno</li></ul>	0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv e non meno di 0,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di SIp



DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR.50/2012) Tutte le zone ad esclusione del Centro storico - zone A	
Tipologia commerciale	Standard a Parcheggi (F4)
Esercizi di vicinato ( $S_v < 250 \text{ m}^2$ )	$0,40 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di Slp
Medie strutture di vendita ( $251 \text{ m}^2 < S_v < 2500 \text{ m}^2$ ): <ul style="list-style-type: none"><li>- alimentare e misto</li><li>- non alimentare generico e grande fabbisogno</li></ul>	$1,00 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di $S_v$ , ovvero non essere inferiori a $0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della Slp  $0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della Slp
Grandi strutture di vendita ( $S_v < 2500 \text{ m}^2$ ): <ul style="list-style-type: none"><li>- alimentare e misto</li><li>- non alimentare generico e grande fabbisogno</li></ul>	$1,80 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di $S_v$ , ovvero non essere inferiori a $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della Slp  $1,0 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di $S_v$ , ovvero non essere inferiori a $0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della Slp ***  ***Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 % nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.

Per quanto concerne la localizzazione delle strutture commerciali il piano prevede:

- gli esercizi di vicinato sono consentiti nelle zone residenziali (ZTO: A,B,C) e in quelle industriali (D1, D2 e D3) comunale qualora non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale;
- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a  $500 \text{ m}^2$  possono essere insediate all'interno del centro urbano nelle zone B purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale;
- le medie strutture con superficie di vendita fino a  $2.500 \text{ m}^2$  possono essere insediate all'interno del centro urbano nelle zone D3 purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale;
- le medie strutture con superficie di vendita fino a:
  - o  $400 \text{ m}^2$ , fatte salve quelle esistenti, nelle ZTO C1/s potranno essere localizzate nelle aree o strutture dismesse e degradate;
  - o  $500 \text{ m}^2$ , fatte salve quelle esistenti, nelle ZTO C1 e C/2 potranno essere localizzate nelle aree o strutture dismesse e degradate;
- Le medie strutture con superficie di vendita fino a  $2.500 \text{ m}^2$  non sono consentite all'interno dei centri storici - tessuto T1 - (salvo nelle aree o strutture dismesse e degradate specificamente individuate), sia per le loro ridotte dimensioni e caratteristiche, sia in quanto coincidono con le ville storiche e relative pertinenze.



## 4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

### 4.1 Verifica del dimensionamento (art.74 delle NTA del PATI)

Nel presente capitolo viene effettuata la verifica del dimensionamento conformemente alle disposizioni e ai comandi del PATI. La sintesi delle tabelle sottostanti trova una corretta corrispondenza con gli elaborati predisposti per il PI e crea i presupposti per una coerente gestione rispetto a: dimensionamento residenziale e turistico/ricettivo, controllo del consumo di SAT e verifica dei servizi.

Considerando che il dimensionamento del PATI è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produttive del prossimo decennio è necessario che il PI definisca quale quota di dimensionamento intende esprimere e quale lasciare residuale ai successivi piani operativi.

L'attuazione del Piano degli Interventi è conforme ai disposti dell'art.74 delle NTA del PATI, sia per quanto riguarda i volumi e/o le superfici previsti che per i trasferimenti di quote tra un ATO e l'altro.

La presente variante non comporta modifiche del dimensionamento e della superficie agricola utilizzata (SAU) e non incide dal punto di vista della compatibilità idraulica poiché non prevede nessuna area da assoggettare a verifica di compatibilità.



## DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI 2014-2019

ATO	Volume residenziale di progetto PATI m <sup>3</sup>	Volumetria residenziale utilizzata nel primo PI m <sup>3</sup>	Volumetria residenziale residua m <sup>3</sup>	Superficie produttiva di progetto PATI m <sup>2</sup>	Superficie produttiva utilizzata nel primo PI m <sup>2</sup>	Superficie produttiva residua m <sup>2</sup>	Superficie commerciale/direzionale prevista dal PATI m <sup>2</sup>	Superficie commerciale/direzionale utilizzata del primo PI m <sup>2</sup>	Superficie commerciale/direzionale residua del Primo PI m <sup>2</sup>
ATO 3 - Ambito urbano Castagnaro	108.000	1.760	106.240	10.000	258	9.742	20.000	3.186	16.814
ATO 4 - Ambito urbano Menà	60.000	300	59.700	130.000	122.298	7.702	40.000	0	40.000
ATO 6b - Ambito rurale seminativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATO 7 - Ambito rurale delle bonifiche	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Tot.</b>	<b>168.000</b>	<b>2.060</b>	<b>165.940</b>	<b>140.000</b>	<b>122.556</b>	<b>17.444</b>	<b>60.000</b>	<b>3.186</b>	<b>56.814</b>

## DIMENSIONAMENTO VAR. N°1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 2014-2019

ATO	Volumetria residenziale residua primo PI m <sup>3</sup>	Volumetria residenziale utilizzata nella Var.1 PI m <sup>3</sup>	Volumetria residenziale residua Var.1 PI m <sup>3</sup>	Superficie produttiva residua primo PI m <sup>2</sup>	Superficie produttiva utilizzata nella Var. 1 al PI m <sup>2</sup>	Superficie produttiva residua Var.1 PI m <sup>2</sup>	Superficie commerciale/direzionale residua primo PI m <sup>2</sup>	Superficie commerciale/direzionale utilizzata nella Var. 1 al PI m <sup>2</sup>	Superficie commerciale/direzionale residua Var. 1 PI m <sup>2</sup>
ATO 3 - Ambito urbano Castagnaro	106.240	0	106.240	9.742	0	9.742	16.814	0	16.814
ATO 4 - Ambito urbano Menà	59.700	0	59.700	7.702	0	7.702	40.000	0	40.000
ATO 6b - Ambito rurale seminativo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATO 7 - Ambito rurale delle bonifiche	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Tot.</b>	<b>165.940</b>	<b>0</b>	<b>165.940</b>	<b>17.444</b>	<b>0</b>	<b>17.444</b>	<b>56.814</b>	<b>0</b>	<b>56.814</b>



Sono fatte salve le volumetrie e le superfici non attuate del previgente PRG, ovvero :

Intervento - riferimento elaborati PRG previgente	Superficie m <sup>2</sup>	Volume m <sup>3</sup>	ATO	Note
C2/10	7.910	7.910	4	stralciata con var. 1 al PI 2014/19
C2/11	4.170	4.170	4	stralciata con var. 1 al PI 2014/20
D3/7	14.530		3	stralciata con var. 1 al PI 2014/21
C2/2	12.650	12.650	3	stralciata con var. 1 al PI 2014/22
C2/7	14.140	14.140	4	ridotta superficie con il PI 2014/19
<b>Tot. volumetrie residenziali non attuate del previgente PRG</b>		<b>38.870</b>		
<b>Tot. Superfici D non attuate del previgente PRG</b>	<b>14.530</b>			



#### 4.2 Controllo del consumo di Superficie Agricola Trasformata (art.71 delle NTA del PATI)

L'attuazione del Piano degli Interventi rispetta la quantità massima di SAT prevista dal PATI, determinata ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c della LR. 11/2004.

Verifica del consumo della Superficie Agricola Trasformata Piano degli Interventi 2014-2019			
ATO	SAT (previsione PATI)	BILANCIO interventi del PI 2014/19	SAT disponibile per i prossimi PI
	(A)	(B)	(C)
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
3	437.900	3.953	311.649
4		122.298	
6B		0	
7B		0	
<b>Totale</b>	<b>437.900</b>	<b>126.251</b>	<b>311.649</b>

#### Verifica della Superficie Agricola trasformata var. n°1 al Piano degli Interventi 2014-2019

ATO	SAT disponibile (residuo PAT)	BILANCIO interventi PI	SAT disponibile per i prossimi PI	Ambiti inedificabili	Previsioni PRG da ricollocare
	(A)	(B)	(C) = (A) - (B)	art. 7 LR. 4/2015	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
3	311.649	0	311.649	0	27.180
4		0			26.220
6b		0			0
7b		0			0
<b>Totale</b>	<b>311.649</b>		<b>311.649</b>	<b>0</b>	<b>53.400</b>



#### 4.3 Verifica dei Servizi (art.74 delle NTA del PATI)

La verifica del dimensionamento delle aree per servizi alla residenza si basa sulla capacità insediativa teorica prevista dal Pl. L'analisi dello stato di fatto indica già una sufficiente dotazione di aree e attrezzature a servizi distribuite nei vari aggregati urbani che compongono il territorio insediativo comunale.

##### Verifica standard (esistenti+progetto)

Fa (m <sup>2</sup> )	Fb (m <sup>2</sup> )	Fc (m <sup>2</sup> )	Fd (m <sup>2</sup> )	TOT (m <sup>2</sup> )
52.938	51.756	85.265	39.213	<b>229.171</b>

##### Standard necessari LR n. 11/2004 abitanti teorici

abitanti insediati (01/01/2018 Istat)	abitanti insediabili	Fa (m <sup>2</sup> )	Fb (m <sup>2</sup> )	Fc (m <sup>2</sup> )	Fd (m <sup>2</sup> )	TOT (m <sup>2</sup> )	TOT (m <sup>2</sup> ) 30mq/ab*
3.749	53	52.938	51.756	85.265	39.213	229.171	<b>60</b>

\*la ripartizione dei 30 mq/ab è una prima ipotesi definita per il controllo complessivo



## 5. PRIORITA' OPERATIVE, TEMPI E QUADRO ECONOMICO

La legge urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17, co. 2 ed il procedimento di formazione ed efficacia all'articolo 18. Nello specifico, quest'ultimo anticipa alla pratica di pianificazione operativa un documento redatto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

### Priorità operative

Il documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 18.12.2017. (DCC n. 33 ), al quale si rimanda per un'esauritiva trattazione, ha definito le priorità operative da attuare con la var. 1 al primo Piano degli Interventi 2014/19. Perseguendo una linea d'azione coerente con la visione strategica del PAT ha focalizzato la propria attenzione sullo sviluppo e realizzazione di alcuni dei progetti attuabili sul territorio e prefigurati dal PATI stesso, selezionando in particolari quelli ritenuti:

- necessari, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita della comunità;
- finanziabili, in considerazione della programmazione economica locale e dei vincoli di spesa;
- fattibili, in ragione del percorso di condivisione e costruzione del consenso compiuto con gli altri attori coinvolti.

### Tempi

Il Piano degli Interventi 2014/19 ha validità temporale quinquennale, decorsi i quali, ai sensi dell'articolo 18, co.7 della LR . 11/2004, decadono le previsioni relative allo strumento operativo in vigore.

L'attuazione del Piano con le modalità sopra espresse dovrebbe quanto meno velocizzare l'iter di approvazione delle aree di trasformazione, rendendo lo strumento maggiormente flessibile.

### Quadro economico

La LR. 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. Per la definizione del quadro economico si rimanda al programma triennale delle opere pubbliche.

I nuovi interventi previsti dal PI derivano da accordi tra soggetti pubblici e privati o meccanismi perequativi. Per quanto concerne gli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale, o attraverso accordi con i privati.



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).



## 6. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI

### 6.1 Verifica di assoggettabilità a VAS della variante 1 al primo PI 2014/19

Il PI, coerentemente con i "comandi" del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e dell'allegato Rapporto Ambientale, ha valutato "la contestualità degli interventi previsti dal PAT" stesso di ogni singolo intervento previsto.

La variante 1 al primo PI 2014/19 ha ricondotto gli interventi, tradotti operativamente, alle azioni di piano previste e valutate dalla VAS a livello strutturale; nello specifico ha "contestualizzato" ogni operazione alla "struttura" definita dal PATI verificandone la coerenza o meno con i diversi sistemi.

Tale operazione, necessaria ai fini della valutazione del piano, è stata opportuna per la verifica di sostenibilità di ogni singolo intervento, ottemperando parallelamente alle prescrizioni fornite dalla VAS. Pertanto, la "contestualizzazione" della variante 1 al primo PI 2014/19 con le azioni previste dal PATI ha permesso di ricondurre gli interventi operativi ad una "dimensione" misurata e valutata a livello strutturale, garantendo la corretta chiusura del procedimento amministrativo di valutazione, necessario per il regolare espletamento dello strumento VAS.

Considerato:

- la DGR. 1717 del 03 ottobre 2013 ad oggetto "Preso d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS" Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. ;
  - i contenuti della VAS approvata del PATI di "Castragnaro e Villa Bartolomea";
- La variante 1 al primo PI 2014/19 non è sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità o a VAS in quanto meramente attuativo di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PATI.

### 6.2 Valutazione di Compatibilità Idraulica "VCI" del primo PI

I contenuti della variante 1 al primo PI 2014/19 non determinano trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico.

Nell'elaborato P09 "asseverazione della non necessità della valutazione idraulica DGR.2948/2009" come previsto dalla normativa regionale è stata prodotta l'asseverazione di non necessità della valutazione idraulica.

Tale asseverazione sarà inviata, prima dell'adozione della variante, all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio. Tale struttura regionale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento potrà formulare motivate obiezioni e richiedere la valutazione di compatibilità idraulica. Decorso questo termine la verifica si intende positiva.