

Egr. Sig. Sindaco del Comune di Cerea  
Via XXV Aprile, 52  
37053 Cerea [VR]

e p.c. Egr. Geom. Giuseppe Rossignoli  
Responsabile del servizio Settore edilizia  
Privata e Urbanistica

CASTELFRANCO V.TO 12 DICEMBRE 2019

Rif NG

COMMITTENTE Comune di Cerea

Commessa

OGGETTO Variante al Piano degli Interventi del Comune di Cerea:  
OFFERTA PER REDAZIONE VARIANTI PARZIALI AL P.I

Facendo riferimento alla Vostra richiesta di preventivo di spesa per la redazione di varianti puntuali al Piano degli Interventi vigente, relative sia alle Varianti Verdi di cui all'art. 7 della L.R. 4/2015 sia all'eventuale inserimento di altre circoscritte Varianti ordinarie di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004, si propone lo sviluppo delle seguenti attività e prima valutazione sull'ammontare dei costi.

Per quanto attiene alle Varianti Verdi al PI ai sensi art. 7 della L.R. 4 del 16/03/2015, introdotte dalla Regione nel novero/necessità delle varianti urbanistiche, si ricorda che – rispetto a quanto previsto in via ordinaria – a livello procedurale per tali Varianti Verdi è esclusa la necessità di dotarsi del cosiddetto “Documento del Sindaco” previsto al comma 1 art. 18 L.R. 11/04, questo alla luce dei contenuti del comma 2 art. 7 della medesima L.R. 4/15 (“... *approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6* ...”). Inoltre per tali Varianti Verdi sono escluse modifiche al calcolo del dimensionamento e al calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU), in forza dei contenuti del terzo comma art. 7 della L.R. 4/15, o lo svolgimento di particolari incontri di partecipazione e coinvolgimento con associazioni economiche e rappresentanze, gestori di servizi pubblici e di uso pubblico e della cittadinanza, dando per assodato che l'attività di coinvolgimento con la cittadinanza è risolta con la pubblicazione del Bando previsto al primo comma art. 7 della L.R. 4/15.

Per quanto attiene invece alle Varianti Ordinarie al PI ai sensi artt. 17 e 18 c. 8 della L.R. 11/2004, si reputa che queste saranno relative sia a temi trattati nel “Documento del Sindaco”, di cui al passaggio in Consiglio Comunale con DCC n. 52 del 25 ottobre 2018, non sviluppati nelle varianti precedenti, sia circoscritte modifiche allo stesso PI vigente richieste dall'Amministrazione o dalla Cittadinanza. Nello specifico, i temi trattati nel summenzionato “Documento del Sindaco” non sviluppati nelle varianti precedenti, attengono a una serie di modifiche, emerse in sede di stesura di tale documento, tese ad affinare i contenuti dello strumento urbanistico vigente. Queste saranno relative sia alla cartografia, procedendo – sulla scia delle precedenti varianti – a migliorare alcune previsioni del piano, quali i perimetri dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e degli ambiti soggetti a “Piani complessi”, sia alla Norme Tecniche Operative (NTO) del PI, affinandone in questo caso i vari contenuti, anche alla luce delle normative sovracomunali. In particolare, in sede di Varianti Ordinarie, è previsto lo sviluppo dei seguenti possibili temi, solo in parte risolti con la precedente Var. 7 IV<sup>^</sup> parte:

- ri-stesura completa del testo delle NTO, che andrà adeguato alle modifiche parziali introdotte dalle varie varianti precedenti, con eventuale allineamento delle norme di carattere generale con quelle specifiche per le diverse zone territoriali omogenee;

- aggiornamento dell'individuazione delle fasce di rispetto stradali nelle zone agricole, da riportarsi nelle tavole per le strade sovra comunali e comunali, con distanze variabili in funzione del limite dei Centri Abitati;
- individuazione fascia di rispetto di 25+25 m per il secondo oleodotto in pressione, ditta "Versalis S.p.A.", tracciante il territorio comunale da ovest a est;
- adeguamento nelle tavole del tema "Zona di rispetto D.Lgs. 42/2004 - Art. 142, lett. c) (Ex Galasso)", con verifica dei tratti effettivamente vincolati come riscontrabili sulla pianificazione sovracomunale vigente;
- eventuale perfezionamento dell'individuazione dei "siti inquinati o potenzialmente inquinati", con definizione di eventuali parti rimaste sospese;
- eventuale allineamento dei contenuti del PI al previsto adeguamento del PAT alle norme sul consumo del suolo reso obbligatorio dalla Legge Regionale n. 14/2017.

Si ricorda per altro che, viste le problematiche emerse in tema di vincoli indotti dagli allevamenti intensivi in relazione con le zone di trasformazione residenziali, d'espansione o meno, è necessario che il Comune proceda a dotarsi di una specifica "*Indagine per la classificazione degli allevamenti zootecnici*" da svilupparsi ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 856 del 15 maggio 2012 e s.m.i., al fine di conoscere l'effettiva incidenza delle relative fasce di rispetto, eventualmente da riportarsi nelle stesse Tavole di PI, analisi propedeutica anche alla stesura della tavola 1 del PAT.

Come già accennato, è ad ogni modo compresa nella presente offerta la possibilità di inserire ulteriori circoscritte modifiche allo stesso PI vigente, sulla base d'eventuali richieste dell'Amministrazione o della Cittadinanza, quali Manifestazioni d'interesse per inserimento di nuove previsioni attinenti al consolidato, qualora ammissibili.

A livello procedurale per la Variante ordinaria si applicherà l'art. 18 della LR 11/2004, dovendosi comunque rispettare la coerenza delle modifiche urbanistiche con i limiti di cui alla LR 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 ..." che definisce alcuni limiti specifici alle modifiche introducibili nel PRC come già esposti nel "Documento del Sindaco".

Alla luce degli incarichi già in corso e delle caratteristiche proprie della pianificazione comunale territoriale, nei limiti delle attività previste dalla presente, si propone per la variante in oggetto, che potrà risolversi in un'unica o in due distinte adozioni, una valutazione sull'ammontare dei costi complessivi che sono stimati in **€ 5.000,00** esclusi IVA e Oneri previsti per legge.

I compensi sono previsti in pagamenti distinti, con un primo step pari all'80 % all'adozione e il resto all'approvazione definitiva, e dovranno essere corrisposti entro 30 giorni su presentazione di fattura. In caso di ritardi nei pagamenti, dopo 60 gg. dalla scadenza prevista saranno corrisposti al professionista incaricato, con il saldo dei compensi, gli interessi legali raggugliati al T.U.S. stabilito dalla Banca d'Italia.

È compresa nel presente preventivo l'assistenza all'Amministrazione per la fase di concertazione, partecipazione e coinvolgimento, per il coordinamento di eventuali studi specialistici, per i lavori di adozione della variante da parte del Consiglio Comunale e per l'analisi delle eventuali osservazioni presentate.

Gli elaborati di competenza saranno tutti forniti in formato pdf e in **una** copia cartacea, sia per gli elaborati intermedi, sia per gli eventuali elaborati finali conseguenti all'adeguamento cartografico della variante alle modifiche introdotte in sede di approvazione finale.

Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 1 del 11.02.2016 ad oggetto "*Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 ... Chiarimenti in merito all'articolo 7*", ogni Variante al PI risulterà comunque soggetta a pareri, nulla/osta, valutazioni ed atti di assenso comunque denominati di competenza sovracomunale, quali quelli afferenti alla VAS, alla Valutazione di Incidenza (Vinca), alla Valutazione compatibilità idraulica,

comprese nel presente preventivo nel limite di semplici asseverazioni di non necessità di approfondimenti e/o screening di assoggettabilità.

La tempistica prevista per arrivare agli elaborati atti all'adozione è di 60 gg. dalla data di incarico e dalla fornitura di ogni documentazione atta alla stesura della variante stessa, fatti salvi eventuali ulteriori tempi per l'eventuale fase di concertazione, partecipazione e coinvolgimento, e di valutazione dell'Amministrazione: farà seguito la tempistica di legge per la pubblicazione e approvazione finale.

Non sono comprese nel presente preventivo eventuali ulteriori elaborazioni e prestazioni quali:

- l'ausilio di Accordi ai sensi art. 6 L.R. 11/04, la stesura delle previsioni di dettaglio inerenti ai Centri Storici o alle Corti Rurali, alla schedatura delle Attività produttive Fuori Zona, alla schedatura Edifici non più funzionali al fondo agricolo;
- elaborati quali Registro dei Crediti edilizi, Accordi tra soggetti pubblici e privati, Prontuario della Qualità architettonica e la mitigazione ambientale, modifiche al calcolo del dimensionamento e al calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU) etc.;
- le procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Valutazione di incidenza ai sensi della D.g.r. 3173/ 2006 (VINCA), Valutazione di compatibilità idraulica, essendo a riguardo previste le sole asseverazioni di non necessità e/o screening di assoggettabilità; nel caso di modifiche al PI vigente diverse dalle Varianti Verde e interessanti superfici superiori ai 1.000 mq cadauna e/o aree attinenti alla Rete ecologica comunale, andrà verificata la necessità di ulteriori appropriati studi idraulici e/o ambientali non compresi nel presente preventivo;
- stesura ex-novo della procedura di conformità al Piano Territoriale Coordinamento Provinciale (PTCP) del PI, non essendo previste tematiche differenti rispetto a quelle già trattate nel PI vigente;
- stesura ex-novo del Quadro Conoscitivo (QC PRC), essendo solo previsto l'inserimento nelle opportune classi del QC PRC vigente delle modifiche conseguenti alla Variante in oggetto;
- indagini specialistiche accessorie alla prestazione urbanistica, essendo per altro incluso l'eventuale loro coordinamento.

Il programma delle prestazioni proposte tiene in debito conto la dotazione disponibile in merito nel vigente Piano Regolatore Comunale (PRC, dato da PAT e PI) del Comune di Cerea.

Una volta **approvato** la variante in forma definitiva, si provvederà a produrre il DVD "P.R.C. – Quadro Conoscitivo. Var 7 PI" sulla base dell'analogo DVD già sviluppato in sede di PAT, integrato delle parti attinenti alla variante in oggetto, secondo gli indirizzi forniti dalla nota della Regione Veneto n. 322352 del 01/08/2017 ad oggetto "LR n.11/2004, art. 18, comma 5bis – Piano Regolatore Comunale (P.R.C.). Piano degli Interventi (P.I.) e relativo quadro conoscitivo (QC) aggiornato. Modalità di trasmissione alla Direzione Pianificazione Territoriale.". Per quanto attiene al Quadro Conoscitivo si ricorda che, stante la suddetta nota della Regione Veneto, per la fase di pubblicazione di ogni PI o di sue varianti il Comune deve trasmettere alla Regione l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'art. 11bis della LR 11/2004 corrispondente di fatto all'intero DATASET del Piano Regolatore Comunale, inclusi gli elaborati di progetto del PAT e del PI.

Rimanendo a disposizione per fornire i chiarimenti eventualmente necessari si inviano distinti saluti

Arch. Grazioli Nicola

