



Comune di Sona

Provincia di Verona

PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

- DOCUMENTO DEL SINDACO -

artt. 17 - 18 della L.R. 11/2004 "Norme per il Governo del Territorio"

Il Sindaco

1	PREMESSA	2
2	DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE (DOCUMENTO DEL SINDACO)	3
3	LA PROCEDURA	4
4	GLI OBIETTIVI E REQUISITI	4
5	I CONTENUTI	6
6	IL RUOLO DI ENTI, ASSOCIAZIONI E DEI PRIVATI	7
7	GLI STRUMENTI NORMATIVI: ACCORDI PUBBLICO - PRIVATO (ART. 6 L.R. 11/04)	8
7.1	La procedura degli accordi	9
8	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	10
9	LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE	10

10	IL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI SONA.....	10
10.1	prima fase.....	10
10.2	fasi successive.....	12
11	PROGRAMMAZIONE TEMPORALE	12
12	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO COMFORMEMENTE AL P.A.T.....	13
13	VERIFICA SAU (SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE).....	17
14	PRESCRIZIONI DAL P.A.T. AL P.I.	19
15	QUADRO ECONOMICO: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE ..	19
16	BANCA DATI ALFANUMERICA.....	19
17	COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	20
18	ASPETTI NORMATIVI.....	21
19	AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	22
	A) INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA	22
	B) AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE	22
	C) ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE ..	23
	D) CREDITO EDILIZIO	23
20	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE	24
21	ELABORATI DEL P.I.....	25
22	SCHEMA PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) ART. 18 L.R. 11/04	26

1 PREMESSA

Il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e il P.I. (Piano degli Interventi)

La nuova Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 sostituisce il Piano Regolatore Generale della L.R. 61/85 con il **Piano Regolatore Comunale** che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (P.I.):

- **il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale;

- il **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** è lo strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a pianificare in modo coordinato scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più Comuni;
- il **Piano degli Interventi (P.I.)** è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Comune di Sona ha intrapreso il percorso di rinnovo della strumentazione urbanistica per il governo del territorio, in conformità alle disposizioni della L.R. 11/2004, arrivando alla definizione del Piano di Assetto del Territorio, adottato (ai sensi dell'art. 14 L.R. 11/2004) dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 3 luglio 2015 e successivamente approvato con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n. 140 del 13 ottobre 2016.

A seguito approvazione del P.A.T. l'Amministrazione Comunale di Sona, ha dato avvio alla predisposizione del Piano degli Interventi con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 7 ottobre 2016 "Piano Regolatore Comunale - Accordi di Programma Pubblico/Privato - Linee Guida e Schema Tipo Accordo - Proposta per il Consiglio Comunale".

Il presente documento programmatico preliminare, detto anche **documento del Sindaco**, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 11/2004, illustra gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire con tale strumento urbanistico.

2 DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE (DOCUMENTO DEL SINDACO)

Ai sensi dell'art. 18 della sopracitata L.R. n. 11/04 il Sindaco, prima della redazione ed adozione del P.I., deve predisporre 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.

Con detto documento, e la relativa illustrazione al Consiglio Comunale, l'Amministrazione dà formale avvio alla procedura di approvazione del Piano a cui seguirà la stesura del progetto, che terrà conto delle attività di partecipazione e di consultazione già effettuate, nell'ambito del progetto P.A.T., con i soggetti istituzionali (Regione, Provincia, Comuni limitrofi, ULSS, Consorzio di Bonifica, ecc.), con le Associazioni delle categorie economiche e con la Cittadinanza.

Il Documento del Sindaco delinea i requisiti del Piano degli Interventi in coerenza con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e che troverà attuazione tramite Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.) o Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).

Nell'ambito degli indirizzi stabiliti dal P.A.T. volti alla pianificazione comunale si inseriscono la riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, finalizzate alla sostenibilità

dell'utilizzo di nuove risorse territoriali; in tale senso la relazione programmatica esprime la sostenibilità dei contenuti progettuali, nonché dei criteri stabiliti dallo stesso P.A.T., in riferimento alla Legge Regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio".

Il P.I. dovrà pertanto attuare scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal P.A.T..

3 LA PROCEDURA

Le fasi di approvazione sono regolamentate dall'art. 18 della L.R. 11/04:

- a) *Il Sindaco predisponde 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 [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.*
- b) *Il Piano [...] è adottato e approvato dal Consiglio Comunale. [...]*
- c) *Entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]*
- d) *Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
- e) *Copia integrale del Piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.*
- f) *Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.*
- g) *Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]*
[...]

4 GLI OBIETTIVI E REQUISITI

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

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

- difesa dai rischi idrogeologici.

La nuova Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi collegati alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti.

Premesso che la redazione del Piano degli Interventi si colloca all'interno dei disposti della Legge Urbanistica Regionale, rispetto alla quale rappresenta la seconda tappa del percorso operativo che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, il P.I. dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

- **la coerenza**

Il Piano degli Interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale P.A.T.; lo stesso deve essere pertanto coerente con le previsioni di tale piano strutturale.

- **la chiarezza**

Il Piano degli Interventi è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti nel territorio, e come tale deve presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle norme tecniche.

- **la capacità di interagire con gli altri strumenti di governo comunali**

Il Piano degli Interventi dovrà essere in grado di recepire le indicazioni di altri strumenti di governo del territorio per fornire un quadro di breve periodo (5 anni), che verrà attuato progressivamente con la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (lottizzazioni, piani di recupero, ecc.) e degli altri Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione dei volumi esistenti, ecc.).

Esso potrà "dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori, con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica, al piano delle acque, e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica"; inoltre dovranno sempre essere rispettate le previsioni ed i contenuti del Piano di Assetto del Territorio, in particolare gli aspetti strategici di salvaguardia e i limiti di gestione del territorio dettati da criteri di sostenibilità previsti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

- **la coerenza con le scelte di governo sovracomunali**

Per tematiche che, per loro natura e dimensione territoriale, non possono essere circoscritte solamente entro i confini comunali (quali ad esempio viabilità, piste ciclopedonali, aree produttive, principali servizi, ecc.) dovranno essere coinvolti di concerto anche i relativi enti territoriali interessati.

Per quanto concerne il sistema **residenziale** saranno privilegiati gli interventi che andranno a

saturare/ ricucire/ ispessire il territorio già urbanizzato, o che vadano in continuità con l'edificato esistente e/o con l'indirizzo di nuove costruzioni per esigenze di carattere prevalentemente familiare. Sempre all'interno di tale sistema, sarà altresì privilegiato il recupero dei centri storici e degli edifici oggi abbandonati e/o non abitati presenti nelle zone residenziali, nel quadro di una progettualità finalizzata al recupero e valorizzazione dell'identità storica del territorio.

Tali obiettivi, inerenti il sistema residenziale, consentono una salvaguardia ambientale del territorio agricolo aperto, privilegiando la sostenibilità di un'edificazione di carattere non estensivo.

Per quanto attiene il recupero/riconversione ai fini residenziali di edifici e corti esistenti in zona agricola e non più funzionali al fondo, saranno preferenzialmente considerate solo le proposte di intervento rispondenti alle esigenze del nucleo familiare. In ogni caso si dovranno rispettare le caratteristiche e le tipologie formali ed architettoniche tipiche dell'edificato rurale esistente.

Per quanto attiene il recupero/riconversione di opere incongrue/elementi di degrado (es. capannoni avicoli) saranno preferenzialmente considerate le proposte di intervento comportanti richieste di credito edilizio da atterrare in zona propria entro gli A.T.O. idonei del P.A.T., e sempre nel rispetto dei limiti delle N.T. dello stesso.

Per quanto concerne il sistema turistico-ricettivo da svilupparsi in zona agricola, secondo direttive e prescrizioni del P.A.T. saranno privilegiati interventi a basso impatto ambientale, favorendo il recupero di fabbricati non più funzionali al fondo.

Per qualsiasi trasformazione urbanistico-edilizia verranno applicati dei criteri perequativi / compensativi così come meglio specificati nel relativo atto deliberativo al quale si rinvia.

5 I CONTENUTI

I principali contenuti del P.I., sulla base di previsioni quinquennali, dovranno riguardare (art. 17 L.R. 11/2004):

- la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- l'individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici, dettando criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- la definizione dei parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 della L.R. 11/04;
- la individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.), le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- la definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- la definizione delle modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;

- l'individuazione delle eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- la definizione e localizzazione delle opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché di quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- l'individuazione e la disciplina delle attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37;
- la definizione di una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt. 40, 41 e 43 della L.R. 11/04;
- la definizione della normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- la definizione di eventuali minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrico e nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

6 IL RUOLO DI ENTI, ASSOCIAZIONI E DEI PRIVATI

Il Piano degli Interventi dovrà contenere la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione il P.I. dovrà essere pensato come uno strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal P.A.T., individui le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza. Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi potrà recepire, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi successivamente elencati, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Alcune proposte del privato potranno essere oggetto di accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi; a seguito di valutazione favorevole della proposta l'Amministrazione ed il privato sottoscriveranno l'accordo. L'accordo verrà recepito dal Consiglio Comunale e quindi inserito nel Piano degli

Interventi.

L'accordo costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione (pubblicazione, deposito, controdeduzioni alle osservazioni). Infatti l'accordo verrà recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Le proposte di iniziativa privata dovranno necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano triennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

Nel periodo di validità del Piano degli Interventi potranno essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori bandi promossi dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico.

Nel contempo il Piano degli Interventi potrà anche accogliere, da Enti ed Associazioni, proposte di miglioramento ed affinamento della sua struttura, formulate a garanzia di sua maggior flessibilità e capacità di interagire con il tessuto gestionale e socio-economico.

7 GLI STRUMENTI NORMATIVI: ACCORDI PUBBLICO - PRIVATO (ART. 6 L.R. 11/04)

Il P.I. recepirà le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale. L'art. 6 della L.R. 11/2004, rubricato "accordi tra soggetti pubblici e privati", ha introdotto nell'Ordinamento regionale l'istituto dell'accordo procedimentale (sostitutivo o integrativo del provvedimento amministrativo):

"1. I Comuni [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

2. Gli Accordi [...] sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale [...]

3. L'Accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione [...]. L'Accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato."

Gli Accordi definiti dall'articolo 6 della L.R. 11/2004 assumono una specifica caratterizzazione in base alle seguenti peculiarità:

1. *L'Accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede:* questa prima parte del comma 3 suggella a pieno diritto la collocazione dell'Accordo nell'ambito dell'iter di adozione/approvazione dello strumento di pianificazione urbanistica: il Piano degli

Interventi.

Questo significa che riguardo l'aspetto procedurale gli Accordi accompagnano la formazione dello strumento urbanistico fin dalla fase di adozione (che recepisce l'Accordo) e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e, in merito agli effetti giuridici, gli Accordi sono condizionati all'efficacia del P.I. e quindi alla sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

2. *I Comuni [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico*: il Comune ha, dunque, la possibilità di valutare quali progetti e/o iniziative siano di "rilevante interesse pubblico", tale da legittimare l'inserimento nel PI delle proposte avanzate da parte del privato.

Pertanto, a ragione si può sostenere che la legge regionale ha dato dignità definitiva agli accordi con i privati sulla base di alcuni presupposti.

Innanzitutto, le proposte di progetti e iniziative devono essere di rilevante interesse pubblico (il che esige una ponderazione particolare degli interessi in gioco).

L'oggetto degli accordi deve riguardare il livello cosiddetto operativo della pianificazione generale e ciò lo si arguisce dalla terminologia usata che parla di "proposte di progetti ed iniziative" (questi progetti, quindi, sembrano riguardare più il P.I. anziché il P.A.T., ma ciò non toglie che possano essere già concepiti con la precisazione che essi sono comunque accessori).

Il contenuto degli accordi deve essere discrezionale (di più, deve essere controverso e controvertibile per definizione) ma *non deve arrecare pregiudizio ai diritti dei terzi e deve rispettare le norme e la pianificazione sovraordinata*.

L'Accordo deve sostanziarsi in un *atto scritto*. Tale atto, come si diceva, accede all'atto di pianificazione e deve essere recepito dal provvedimento di adozione; esso (l'accordo) deve essere già concluso con un'autonoma procedura, ma secondo parte della dottrina i suoi effetti devono considerarsi condizionati all'efficacia dello strumento urbanistico cui l'accordo accede.

7.1 LA PROCEDURA DEGLI ACCORDI

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

- l'Amministrazione Comunale ha già proceduto, in via preliminare, a mettere a conoscenza della cittadinanza, attraverso un avviso pubblico della possibilità di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico;
- i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo;
- l'Amministrazione Comunale raccoglie le proposte di accordo che, a seguito loro istruttoria/valutazione, quelle ritenute accoglibili saranno deliberate in Giunta Comunale, recepite nel PI con apposita scheda norma, e sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale (in

sede di adozione del P.I.) per un esplicito giudizio di merito;

- le proposte di Accordo che secondo parere del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante dello strumento urbanistico.

I progetti di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano pluriennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

8 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T. e degli strumenti di pianificazione sovraordinata, individua gli interventi di tutela e valorizzazione e disciplina gli usi e le modalità di intervento sul territorio. In particolare il Piano degli Interventi, assieme al Piano di Assetto del Territorio, deve coordinarsi con due strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata: il P.T.R.C. della Regione Veneto (adottato nel febbraio 2009), ed il P.T.C.P. della Provincia di Verona (approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015 e pubblicata sul B.U.R. n. 26 del 17 marzo 2015).

9 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Sona è dotato di P.R.G. approvato in data 14 ottobre 1997 con delibera di Giunta Regionale n. 3544, e successive varianti, il quale acquista la valenza di Piano degli Interventi per le parti non in contrasto con il P.A.T., conformemente a quanto stabilito dall'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/04.

10 IL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI SONA

Fermo restando che:

- allo stato attuale il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sona riveste, come definito dalla nuova legge, "il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.",
- che anche le previsioni del P.R.G. contenute nel P.I. hanno durata quinquennale, dopodichè decadono;

l'Amministrazione Comunale di Sona ha ritenuto dar avvio alla predisposizione del Piano degli Interventi, finalizzato all'attuazione dello scenario di assetto del territorio delineato dal P.A.T., per parti omogenee di territorio e/o per temi, sempre nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni, direttive ed obiettivi del P.A.T..

Il Piano degli Interventi, da predisporre nel corso del mandato di questa Amministrazione Comunale, anche attraverso più fasi o tematismi specifici, troverà attuazione attraverso:

1) prima fase:

Primo Piano degli Interventi secondo linee di indirizzo operativo formulate con D.G.C. n. 189 del 7 ottobre 2016 "Linee guida". Pertanto in tale prima fase il P.I. si dovrà occupare prioritariamente ed indicativamente dei seguenti tematismi:

- effettuare la sovrapposizione/allineamento delle indicazioni fornite dal P.A.T. con le previsioni del P.R.G. previgente, mantenendo la stessa zonizzazione di Z.T.O. Questo consentirà di avere una lettura più immediata della cartografia di Piano coerente con le N.T.A. che dovrà recepire le prescrizioni e i vincoli del P.A.T. al fine di acquisire gli effetti del primo P.I., detta elaborazione dovrà essere eseguita informaticamente in base a quanto previsto dalla L.R. 11/2004 e successivi atti di indirizzo in formato SHP;
- individuare le previsioni urbanistiche frutto di accordi pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/2004) a seguito di indagini e relative manifestazioni di interesse dai soggetti promotori nell'ambito delle aree trasformabili. Le previsioni urbanistiche vanno identificate/individuate in conformità alle direttive/prescrizioni del P.A.T. (possibile verifica di assoggettabilità V.A.S. degli interventi);
- verificare/correggere errori/imperfezioni della cartografia di P.R.G.;
- verificare le manifestazioni di interesse relative allo stralcio di aree ora edificabili nel vigente P.R.G./P.I. al fine di riclassificarle in ambito agricolo o verde privato;
- verificare le aree edificabili nel P.R.G. con interventi diretti, per valutarne la disponibilità di standard e l'eventuale necessità di una pianificazione urbanistica attuativa (P.U.A.);
- rettificare gli errori formali sull'individuazione e attribuzione del grado di protezione degli edifici nel centro storico per le unità edilizie oggetto di puntuale osservazione;
- aggiornare le attività produttive "fuori zona" con quelle oggetto di puntuale osservazione;
- verificare la dotazione complessiva dei servizi, anche alla luce dei nuovi parametri relativi agli standards minimi, relativi agli abitanti teorici insediabili, stabilendo gli interventi necessari per raggiungere lo standard dimensionale e qualitativo adeguato alla domanda esistente e potenziale, con dotazioni di standard a parcheggio adeguati alle esigenze urbane e favorendo dotazioni di aree a verde/ parco urbano concentrate e non parcellizzate ad innalzamento della qualità urbana degli insediamenti;
- istituire il registro dei crediti edilizi, prevedendo il sistema tecnico/amministrativo che garantisca la gestione di tale nuovo istituto normativo conformemente ai criteri generali ed alla disciplina di cui alla L.R. 11/2004. Per l'atterraggio dei crediti edilizi saranno privilegiati interventi su lotti appositamente individuati a tale scopo all'interno di P.U.A.;
- redigere il prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale, coerentemente con le vigenti norme in materia del P.R.G.;

- adeguare le N.T.O. del P.I. con:
 - il recepimento delle nuove disposizioni di legge e dei necessari adeguamenti dovuti anche alla realizzazione operativa delle fasi che precedono;
 - la revisione e semplificazione della normativa edificatoria, in armonia con le norme del P.A.T. approvato;
 - l'inserimento di modifiche regolamentari di cui si è evidenziata la necessità in fase di recepimento delle disposizioni stesse;
 - il recepimento delle decisioni comunali in materia di programmazione dei piani di settore.

2) fasi successive:

Definizione attuativa delle azioni strutturali significative previste dal P.A.T. negli A.T.O. del sistema Paesaggistico-Ambientale e del sistema Insediativo, nel rispetto degli obiettivi generali del P.A.T., con particolare riguardo a quelle finalizzate alla tutela e valorizzazione del Centro Storico del Capoluogo, dei Centri Storici Minori, del Territorio Rurale e alla riqualificazione delle periferie sia per quanto attiene l'edificato esistente che per le aree degradate.

In sede di tali fasi operative dovrà essere aggiornata la banca dati del quadro conoscitivo del P.A.T. così come, d'intesa con la Provincia di Verona, la Regione Veneto e l'ARPAV, dovrà essere attivata da parte dell'Amministrazione Comunale:

- la redazione del Piano delle Acque;
- la redazione del Piano di Monitoraggio delle varie azioni del P.I. provvedendo a redigere periodicamente uno specifico rapporto al fine di verificarne il loro stato di attuazione e delle relative opere perequative stabilite, così come per verificare / aggiornare il censimento degli allevamenti e relative fasce di rispetto.

11 PROGRAMMAZIONE TEMPORALE

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di Piano.

Oltre ad essa restano comunque valide alcune regole, in parte previgenti, che il P.I. rispetta:

- a) dalla data dell'adozione del P.I., fino all'entrata in vigore, si applicheranno le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "*Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei Piani Regolatori*" e successive modificazioni;
- b) l'approvazione del P.I. comporterà la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace. Comporterà anche la decadenza di tutte le trasformazioni urbanistiche approvate, seppur compatibili col

- P.A.T., ma non compiute secondo le tempistiche previste dalla normativa vigente;
- c) i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. avranno durata di cinque anni e potranno essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

La novità più rilevante rispetto al P.R.G. è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadranno 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. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.

12 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO CONFORMEMENTE AL P.A.T.

Il P.A.T. ha diviso il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) per i quali è stato fatto corrispondere uno specifico quadro normativo caratterizzato da descrizione, dati identificativi, quali la denominazione, i limiti geografici, la superficie territoriale, la popolazione residente, i carichi urbanistici esistenti, le dotazioni di servizi; carico insediativo aggiuntivo, standard urbanistici, abitanti previsti.

La Tavola n. 4.1, "Carta delle Trasformabilità" evidenzia la suddivisione del territorio comunale in A.T.O. così articolati:

Sistema Insediativo

- A.T.O. n. 1 Lugagnano
- A.T.O. n. 1A Palazzolo / Sona
- A.T.O. n. 1B San Giorgio in Salici

Sistema Produttivo

- A.T.O. n. 2 Lugagnano
- A.T.O. n. 2A Giacomona
- A.T.O. n. 2B Presa

Sistema Ambientale

- A.T.O. n. 3 Agricolo di Pianura
- A.T.O. n. 3A Agricolo Morenico

Ogni A.T.O. specifica il dimensionamento per quanto riguarda le varie destinazioni d'uso. Per la residenza e per i servizi si riportano le tabelle di sintesi sottostanti:

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER A.T.O.

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA

A.T.O.	AMBITO	Abitanti Residenti	Abitanti aggiuntivi P.A.T. (abitanti da volume 1+2)	Volume Res.le residuo P.R.G. 1)	Volume Res.le aggiuntivo P.A.T. 2)	Volume complessivo aggiuntivo P.A.T. (compreso volume residuo PRG) 1+2
		ab.	ab.	mc.	mc.	mc.
1	Lugagnano	8.761	1.486	95.740	112.260	208.000
1A	Palazzolo / Sona	4.804	1.046	16.270	130.230	146.500
1B	San Giorgio in Salici	1.490	500	39.100	30.900	70.000
2	Produttivo Lugagnano	57	0	0	0	0
2A	Giacomona	62	0	0	0	0
2B	Presa	2	0	0	0	0
3	Agricolo di pianura	640	36	0	5.000	5.000
3A	Agricolo morenico	1.934	107	0	15.000	15.000
TOTALE		17.750	3.175	151.110	293.390	444.500

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

(negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, strutture legate alla promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali, ecc.)

444.500 mc. x 12% = 53.340 mc. / h. 3,00 mt. = 17.780 mq

A.T.O.	AMBITO	Sup. residua P.R.G. Vigente	Volume previsto P.A.T.	Sup. prevista P.A.T.	Sup. complessiva aggiuntiva P.A.T.
		mq.	mc.	mq.	mq.
1	Lugagnano	0	22.000	7.333	7.333
1A	Palazzolo / Sona	0	16.000	5.333	5.333
1B	San Giorgio in Salici	0	6.000	2.000	2.000
2	Produttivo Lugagnano	0	0	0	0
2A	Giacomona	0	0	0	0
2B	Presa	0	0	0	0
3	Agricolo di pianura	0	1.340	447	447
3A	Agricolo morenico	0	8.000	2.667	2.667
TOTALE		0	53.340	17.780	17.780

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' TURISTICO/RICETTIVE

A.T.O.	AMBITO	Volume residuo P.R.G. Vigente mq.	Volume previsto P.A.T. mc.	Volume complessivo aggiuntivo P.A.T. mc.
1	Lugagnano	0	10.000	10.000
1A	Palazzolo / Sona	0	5.000	5.000
1B	San Giorgio in Salici	0	0	0
2	Produttivo Lugagnano	0	10.000	10.000
2A	Giacomona	0	10.000	10.000
2B	Presa	0	0	0
3	Agricolo di pianura	0	5.000	5.000
3A	Agricolo morenico	0	20.000	20.000
TOTALE		0	60.000	60.000

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA, ARTIGIANATO e COMMERCIO

(anche per grandi strutture di vendita)

A.T.O.	AMBITO	Superficie residua P.R.G. Vigente mq.	Superficie prevista P.A.T. mq.	Superficie complessiva P.A.T. mq.
1	Lugagnano	0	0	0
1A	Palazzolo / Sona	14.617	0	14.617
1B	San Giorgio in Salici	0	0	0
2	Produttivo Lugagnano	0	192.262	192.262
2A	Giacomona	182.063	0	182.063
2B	Presa	0	6.000	6.000
3	Agricolo di pianura	0	0	0
3A	Agricolo morenico	5.029	0	5.029
TOTALE		201.709	198.262	399.971

Per quanto attiene gli standard, la nuova legge urbanistica stabilisce che devono essere rapportati a 30 mq per abitante teorico incrementando quelli previsti dalla precedente L.R. 61/85 che erano pari a 27,5 mq/ab. La legge non specifica la suddivisione interna tra le tipologie di standard (scuole, attrezzature comuni, verde-sport e parcheggi). La scelta è lasciata ai Comuni nella redazione della strumentazione urbanistica, fermo restando, però i riferimenti “minimi” fissati dal Decreto Interministeriale del 1968 n. 1444.

L’art. 31 della L.R. 11/2004 al punto 3, specifica che le “dotazioni minime di aree per servizi” devono essere almeno pari a:

- a) mq. 30 per abitante teorico relativamente alla destinazione residenziale,
- b) mq. 10 ogni 100 mq di “superficie delle singole zone” relativamente alla destinazione artigianale - industriale,
- c) mq. 100 ogni 100 mq di “superficie lorda di pavimento” relativamente alla destinazione commerciale-direzionale.

La legge introduce anche novità importanti. Gli standard possono essere anche realizzati dai privati e convenzionati. Ciò permette di non procedere alla pratica dell’esproprio. Lo standard può inoltre essere ricavato in sede di “perequazione” con la cessione preventivata in sede di piano attuativo. Il comma 6 specifica che “il conseguimento degli standard (...) può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata”. Per la quantificazione numerica la legge riporta il concetto di “abitante teorico” rapportato ai 150 mc. (detto anche abitante equivalente). Il calcolo degli abitanti teorici deve essere effettuato “sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d’uso”. Per i Piani Attuativi sono fissate anche ulteriori regole. I P.U.A. con destinazione residenziale di nuova formazione devono prevedere opere di urbanizzazione primarie: “spazi riservati a parco, gioco e sport” e “parcheggio” nella misura minima fissata dalle N.T.O. per abitante teorico da insediare”. Il conseguimento degli stessi è assicurato al Comune mediante “la cessione di aree o con vincoli di destinazione d’uso pubblico”. Qualora all’interno del PUA non sia possibile reperire le aree standard o lo sia solo parzialmente, è consentita la “monetizzazione” oppure la “compensazione”, cioè la cessione dell’area da parte del privato in cambio di credito edilizio (art.37). In ogni caso i P.U.A. devono prevedere un assetto insediativo atto a garantire un loro idoneo inserimento nelle preesistenze per tipologie, organizzazione delle aree a standard a verde e parcheggio, e raccordo della viabilità interna di servizio con la viabilità comunale esistente.

La legge introduce anche una nuova definizione di standard. Sono considerati standard le attrezzature ed i servizi:

- a) per l’istruzione,
- b) per l’assistenza, i servizi sociali e sanitari,

- c) per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile,
- d) per le attività culturali, associative e politiche,
- e) per il verde, per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport, i parchi urbani, le aree boscate,
- f) per la libera fruizione per usi collettivi (le piazze, per es.)
- g) per i parcheggi, gli spazi di sosta, le attrezzature per la mobilità e la rete dei percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

Il calcolo del dimensionamento degli standard è stato attuato attraverso l'esplicitazione della Domanda e dell'Offerta. Per Domanda si intende il fabbisogno richiesto applicando l'indice per tipologia di standard per abitante teorico. L'Offerta è rappresentata dalle aree presenti e previste nel Piano. Gli abitanti di riferimento sono la somma di quelli insediati e di quelli insediabili rapportati al parametro di 140 mc/ab stabiliti dal P.A.T..

Rispetto al totale degli abitanti insediabili (abitanti esistenti e abitanti insediabili nelle aree di nuova previsione o residue del P.R.G. vigente) viene verificato il fabbisogno minimo delle aree a standard secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 11/2004 e D.M. 1444/68) e da quanto definito dal P.A.T., rapportato al parametro di mc/ab per abitante teorico insediabile, privilegiando nelle aree di espansione, la realizzazione di standard a parcheggio, concentrando le superfici per il verde in aree maggiormente estese, centrali e già previste nella pianificazione urbanistica previgente. Comunque dovrà essere garantita una dotazione minima a parcheggio pari a 1 posto auto ogni 150 mc realizzabili.

Le aree libere di completamento con superficie maggiore a mq 2.000 saranno soggette a P.U.A..

13 VERIFICA SAU (SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE)

Il P.A.T. ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto dal rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) e la superficie territoriale comunale (S.T.C.), secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004 articolo 50, comma 1, lett. c)

Secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni, non concorrono al consumo di superficie:

- le aree già inserite nel P.R.G. con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;
- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore
- i parchi di interesse comunale;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004;

- tutte le aree a standard che possono avere utilizzi simili a quelli agricoli escluse le nuove edificazioni;
- tutte le aree interessate da ambiti: “pertinenze scoperte da tutelare” e “Indirizzi e criteri per i contesti figurativi dei complessi monumentali e delle ville venete” delle norme del P.A.T.;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa trasformazione in S.A.U. dell'area individuata.

Conseguentemente il P.A.T. ha determinato il limite quantitativo massimo della superficie agricola trasformabile S.A.T..

Si riporta il calcolo S.A.U.:

Il P.A.T. determina, per il Comune di Sona, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola:

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente¹: 31,37387 kmq.

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 41,126 kmq.

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 76,29% > 45,4%

Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 - D.G.R. n. 3956 del 11.12.2007= 53,46 ha

S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 9,5% della superficie boscata comunale

S.A.U. massima = 31.373.869 mq + 50.787 mq = 31.424.656 mq

Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 31,4246 kmq x 1,30% = 408.521 mq.

In relazione alle azioni strategiche del P.A.T. e in considerazione dell'accertata necessità di riqualificare ampi margini degli insediamenti verso il territorio aperto agricolo, con conseguente prevedibile maggiore estensione delle pertinenze edificate per la formazione di fasce di mitigazione. La quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (408.521 mq) subirà un incremento massimo del 10% pari a 408.521 mq + 40.852 mq = 449.373 mq.

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione

¹ rilevata da foto aeree 2008

della Zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T..

14 PRESCRIZIONI DAL P.A.T. AL P.I.

Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

Il Piano Comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel parere V.A.S., dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli *obiettivi* descritti nel Rapporto Ambientale.

15 QUADRO ECONOMICO: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

La Legge Regionale 11/2004 introduce l'obbligo di rapportarsi con il bilancio pluriennale e con il programma triennale delle opere pubbliche e conseguentemente con la quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal P.I. con relativa definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari.

Dette previsioni sono soddisfatte dalla stipulazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 che comporteranno i relativi introiti desunti dall'interesse pubblico dell'intervento perequativo.

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

Va ricordato infine che il P.I. dovrà raccordarsi con il programma triennale delle opere pubbliche in modo da migliorare ed adeguare le infrastrutture pubbliche presenti sul territorio comunale.

16 BANCA DATI ALFANUMERICA

La prima variante al Piano degli Interventi dovrà essere costruita utilizzando ed aggiornando il quadro conoscitivo predisposto per il P.A.T., sempre mediante l'utilizzo del software "Gis". In conformità alle disposizioni contenute nella L.R. n. 11/2004 e nei collegati Atti di Indirizzo previo aggiornamento delle seguenti classi di informazioni:

- base cartografica CTRN: dovranno essere aggiornate sia le informazioni relative alla viabilità, con l'inserimento - come si è già avuto modo di evidenziare - di alcune opere pubbliche e delle strade realizzate nell'ambito di P.U.A., che quelle dei fabbricati utilizzando allo scopo le ortofoto digitali e/o le mappe catastali aggiornate fornite dalla Agenzia del Territorio;
- vincoli e tutele: alla luce delle verifiche effettuate con i competenti uffici comunali e delle modifiche della zonizzazione introdotte dal Piano dovranno essere aggiornati alcuni dei temi relativi ai vincoli (fasce di rispetto stradale, allevamenti, cimiteri);

- zonizzazione di piano: si dovrà provvedere ad aggiornare il tema della classificazione di zona del P.A.T. con quanto modificato dal P.I..

17 COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi sarà il risultato di un'attività di trasposizione e coordinamento delle indicazioni del P.R.G. vigente con i contenuti del P.A.T. e, per quanto riguarda le modifiche alla zonizzazione, della valutazione e del recepimento delle richieste presentate dai privati (Manifestazioni di Interesse) in conformità agli obiettivi dichiarati nel presente Documento Programmatico.

Le modifiche che verranno apportate dal P.I., rispetto all'attuale P.R.G., dovranno risultare conformi sia alle indicazioni del P.A.T. e alle sue N.T. sia per quanto concerne il consumo di S.A.U., che per l'utilizzazione della capacità insediativa aggiuntiva prevista dal P.A.T..

Si tratterà infatti in prevalenza di ambiti di dimensioni contenute situati in continuità con gli insediamenti esistenti, e che costituiranno il naturale completamento e/o consolidamento, che non dovranno contrastare – pur con qualche evidente forzatura - con gli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T. in conformità alle richiamate disposizioni delle Norme Tecniche del P.A.T. medesimo che consentono al Piano degli Interventi (anche in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio), la possibilità di operare modesti scostamenti dei perimetri delle zone individuate funzionali “al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza” e/o all'individuazione “di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente”.

In tal senso si ritiene opportuno ribadire come le scelte che verranno operate nella redazione del Piano si porranno in continuità con gli indirizzi e gli obiettivi generali definiti dal P.A.T., ed indicati come prioritari nel Documento Programmatico, ma anche dallo stesso Piano Regolatore vigente e non altereranno in alcun modo l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. Vale la pena ricordare che il P.I. subordinerà gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edificatorio mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica qualora l'opera da realizzarsi sia da intendersi di interesse collettivo e non esclusivo dell'intervento considerato.

Alle Norme Tecniche Operative si accompagnerà inoltre il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale che costituirà un primo strumento (che potrà essere successivamente

integrato ed ampliato) per promuovere il miglioramento della qualità urbana ed ambientale. Gli stessi elaborati saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 17 della L.R. n. 11/2004 e delle Direttive e Prescrizioni previste dal P.T.C.P. della Provincia di Verona e del P.T.R.C..

18 ASPETTI NORMATIVI

Il testo delle Norme Tecniche (ora Norme Tecniche Operative) saranno aggiornate pur conservando la precedente impostazione in particolare per quanto attiene la disciplina degli interventi relativi alle diverse zone territoriali con la sola esclusione, come detto, di quelle agricole. Saranno introdotte le finalità, l'efficacia del Piano degli Interventi ed il suo rapporto con i diversi strumenti di pianificazione precisando le modalità applicative della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati.

Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale avrà efficacia su tutto il territorio comunale e si applicherà sia nei nuovi interventi che in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché agli interventi ricadenti all'interno delle zone rurali e quelli riguardanti il sistema del verde con particolare riferimento agli ambiti di invariante paesaggistica ed ambientale individuati dal P.A.T..

L'apparato normativo del nuovo Piano degli Interventi si completerà con il Registro dei crediti edilizi, anch'esso previsto dalla L.R. n. 11/2004, ove dovranno essere annotati i crediti edilizi che saranno attivati nell'attuazione del P.I..

19 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il P.I. detta le linee ed i criteri inerenti:

A. INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti che saranno individuati dal Piano degli Interventi potranno essere assoggettabili a perequazione; seguiranno i criteri e le modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.
3. Faranno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.I..

4. Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.
5. Resterà in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione e della "convenienza pubblica". Dalla perequazione si escludono le aree a standard di urbanizzazione primaria e secondaria, le quali devono essere cedute e/o monetizzate.
6. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, verrà determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).
7. Ai sensi dell'art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., potranno essere individuate, con varianti al P.I. aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione da attivare mediante procedure di evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti dal P.A.T.; in questo caso l'Amministrazione comunale seleziona la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A..
8. La procedura si concluderà con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

B. AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:

1. L'"area oggetto di perequazione" costituirà ambito di attuazione degli accordi negoziali.
2. Il Comune utilizzerà le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.
3. Nelle aree oggetto di perequazione il Comune promuoverà la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.

4. I proprietari dei suoli potranno partecipare pro-quota alla divisione delle volumetrie costruibili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.
5. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune potrà procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
6. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

C. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE:

1. L'urbanizzazione e l'edificazione saranno attuate mediante:

P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, che potranno interessare, nel rispetto delle disposizioni specifiche:

- l'intero ambito perequativo;
 - un comparto all'interno dell'ambito perequativo;
 - più ambiti perequativi discontinui.
2. Nel caso l'intervento sia limitato ad un comparto (unità minima di intervento), ovvero escluda parte dell'ambito perequativo, lo strumento attuativo dovrà essere inquadrato all'interno di una "progettazione coordinata" estesa all'intero ambito.
 3. Gli accordi stipulati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente.
 4. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, potranno partecipare pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A..
 5. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune potrà procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
 6. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.
 7. Gli standard urbanistici richiesti saranno calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo definito dalle N.T.O..
 8. L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

D. CREDITO EDILIZIO:

1. Il P.I. individuerà le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.
2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.
3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. Gli ambiti in cui sarà consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T. per gli A.T.O., saranno zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Di preferenza, il credito edilizio dovrà atterrare in zone proprie, identificate dalle linee preferenziali di sviluppo, e comunque all'interno degli A.T.O. idonei (A.T.O. del sistema insediativo).
6. L'entità del credito sarà determinata con disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri conformi alle N.T. del P.A.T., che partendo dalla superficie legittimata prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
 - a) della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
 - b) dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
7. Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 verrà attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi saranno liberamente commerciabili.

20 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

1. La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
2. In particolare l'allegato al Rapporto Ambientale alla V.A.S. del P.A.T. - "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione" ha delineato le prescrizioni da attuarsi contestualmente agli interventi che determinano un aumento del carico urbanistico all'interno del territorio comunale del P.A.T. Tale allegato costituirà norma integrativa alle del N.T.O. del P.I..
3. Per le restanti misure di compensazione non quantificabili (es. realizzazione di piste ciclabili che inducano la riduzione dell'uso degli autoveicoli) si rimanda a quanto riportato nell'allegato al Rapporto Ambientale del P.A.T. "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione".
4. Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;
5. La localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato e alla lettera l) dell'articolo citato il prontuario per la mitigazione ambientale.
6. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle incombenze sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali che saranno determinate dall'Amministrazione.

21 ELABORATI DEL P.I.

1. Relazione programmatica
2. Elaborati grafici
3. Norme tecniche operative
4. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
5. Registro dei Crediti Edilizi
6. Banca dati alfanumerica e vettoriale

SCHEMA PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

ART. 18 L.R. 11/04

L.R. 11/04 ART. 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi"			
Sindaco predisporre documento e lo illustra al Consiglio Comunale	PRIORITA'		
	TRASFORMAZIONI URBANISTICHE		
	INTERVENTI		
	OPERE PUBBLICHE		
	EFFETTI ATTESI		
Forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con approvazione VCI	ENTI PUBBLICI		
	ASSOCIAZIONI ECONOMICHE		
	ASSOCIAZIONI SOCIALI		
CONSIGLIO COMUNALE ADOTTA IL P.I. CON APPROVAZIONE VCI			
	8 GG		
DEPOSITO DEL P.I. A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO	30 GG		
CHIUNQUE PUO' FORMULARE OSSERVAZIONI	30 GG		
	entro 60 GG		
CONSIGLIO COMUNALE decide sulle osservazioni ed APPROVA il P.I.			
Dopo 15 gg. pubblicazione nell'albo pretorio il Piano diventa efficace			
Decorsi 5 anni decadono	aree di	trasformazione	con P.U.A. non approvati
		espansione	
	nuove infrastrutture		con Progetti Esecutivi non approvati
	aree per servizi		
vincoli preordinati all'esproprio		art. 34	