



**Comune di
TREGNAGO**

Provincia di
Verona

P.I.

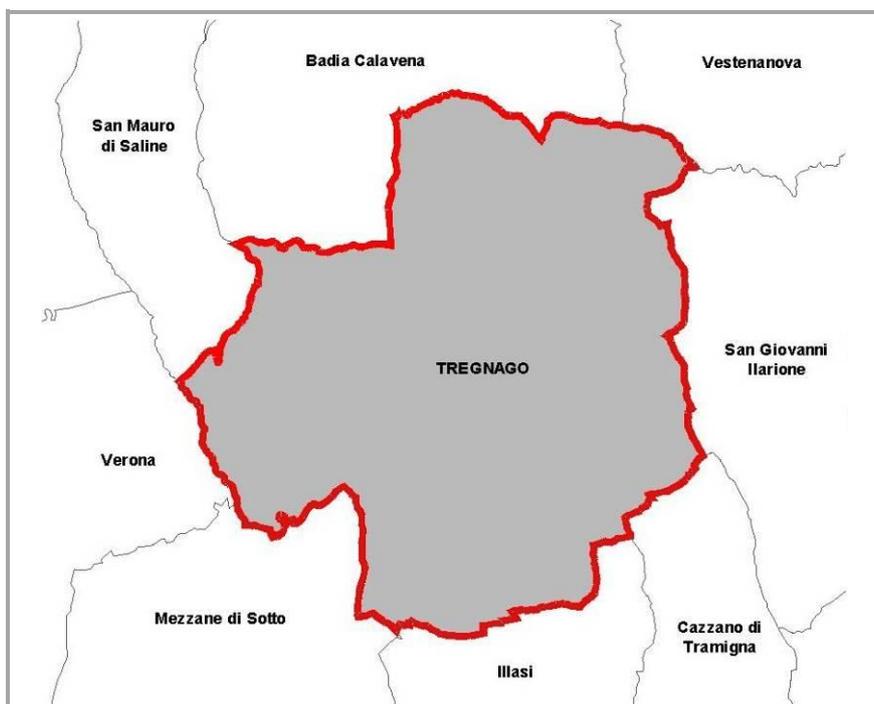
Elaborato

DS

Scala

**Documento del Sindaco
Art. 18 L.R. 11/2004**

**NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI
PRIMA FASE**



Comune di Tregnago
Sindaco Renato Ridolfi

Progettisti incaricati
Ing. Mario Medici
Arch. Nicola Grazioli

37132 Verona
Via Mons. Giacomo Gentilin, 62

Ottobre 2014

SOMMARIO

1.	<i>PREMESSA</i>	3
2.	<i>IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE... </i>	4
3.	<i>PASSAGGIO DAL PAT AL PI.....</i>	5
4.	<i>PEREQUAZIONE E ACCORDI DI PIANIFICAZIONE.....</i>	8
5.	<i>PRINCIPALI CONTENUTI STRATEGICI DEL PAT DA ESPLICARE NEL PI... </i>	10
6.	<i>I DATI DEL DIMENSIONAMENTO</i>	14
7.	<i>LA SAU TRASFORMABILE</i>	16
8.	<i>IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI</i>	17
9.	<i>PROCEDURA PER LA FORMAZIONE DEL PI</i>	17

1. PREMESSA

La Legge urbanistica regionale L.R. 11/2004 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO" ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione: il PAT o PATI, Piano di Assetto del Territorio comunale o Intercomunale, e il **PI – Piano degli Interventi**.

Come precisato all'art. 12 di tale Legge, mentre il PAT/PATI delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il PI è *"lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT/PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità"*.

Il PI – detto altrimenti il "Piano del Sindaco" – ha una validità di 5 anni e, quale principale caratteristica, ha l'iter di approvazione interamente nelle competenze del Consiglio Comunale.

La L.R. 11/2004 introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione del PI, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione e in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Il presente **Documento del Sindaco**, illustrato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi del Comune di Tregnago, per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

La L.R. 11/2004 fissa i contenuti propri del PI all'articolo 17, comma 2, che viene di seguito interamente riportato:

"Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT/PATI) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b);*
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 14;*
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*
- k) 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 e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica".*

3. PASSAGGIO DAL PAT AL PI

L'iter del Piano di Assetto del Territorio ha visto la copianificazione tra il Comune di Tregnago, la Provincia di Verona e la Regione Veneto. L'avvio della procedura è avvenuto con DGC n. 164 del 12.11.2009 di adozione del Documento Preliminare del PAT e relativo schema di accordo di pianificazione per la formazione del piano stesso, e in seguito con DGC n. 82 del 10.06.2010, di adozione del documento preliminare integrato e modificato come da richieste della Direzione Urbanistica della Regione e del Rapporto Ambientale Preliminare ed di approvazione dello schema di Accordo di Pianificazione; la conclusione è avvenuta con la Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 1351 del 30.07.2013 di approvazione definitiva del piano.

L'entrata in vigore del PAT ha comportato, ai sensi dell'art. 48 comma 5bis della L.R. 11/2004 e s.m.i., che il P.R.G. vigente sia diventato a tutti gli effetti Piano degli Interventi (PRG/PI.0), fatta salva la decadenza delle parti di PRG in contrasto col PAT.

Nel merito del PRG, si ricorda che la Regione ha approvato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale, con deliberazione della Giunta Regionale n° 227 del 27 gennaio 1987, alla quale sono state apportate nel tempo delle Varianti parziali.

Ora l'Amministrazione Comunale con il **nuovo Piano degli Interventi** effettivo (PI) può procedere a definire le nuove scelte di trasformazione urbanistica del territorio, procedendo parallelamente ad armonizzare la normativa del PRG al quadro di regole e di obiettivi strategici definiti dal PAT.

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del PAT il PI sarà finalizzato a conseguire il raggiungimento dei seguenti **principali obiettivi**:

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

In sede di formazione del PI ai sensi dell'art. 18 della LRV 11/2004, l'Amministrazione Comunale, rapportandosi con il bilancio comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del PAT e sulla base del quadro conoscitivo aggiornato,

provvederà ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale, al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge.

Ai sensi dell'art. Art. 1.1 - Disposizioni per il Piano degli Interventi (PI) delle Norme Tecniche del PAT, si prevede che l'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT avverrà per fasi successive, mediante varianti al PI che predispongano l'attuazione dello scenario di sviluppo per temi e/o per parti di territorio, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore: ogni fase o variante al PI sarà tenuta a operare nel rispetto generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

In particolare le **priorità operative** che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per questa **Prima Fase del PI**, oggetto del presente Documento, sono riconducibili ai seguenti Temi:

- 1° TEMA:** estensione della trattazione normativa all'intero territorio comunale con adeguamento delle Norme Tecniche del PRG vigente ai nuovi contenuti normativi introdotti dal PAT sulla scorta della L.R. 11/04, con particolare attenzione ai meccanismi d'attuazione del Piano ed alle forme di perequazione urbanistica introdotte dalla normativa regionale;
- 2° TEMA:** sviluppo del repertorio dei Vincoli, delle Invarianti e delle Fragilità presenti sul territorio trasposte dalle nuove valutazioni introdotte dal PAT;
- 3° TEMA:** sviluppo delle previsioni nelle zone urbane, residenziali e produttive, consolidate e di trasformazione, sulla base di una gradualità di priorità e con particolare attenzione agli interventi di nuova urbanizzazione residenziale e produttiva, di Recupero e Riqualificazione nei Centri Storici, nonché degli Accordi tra soggetti pubblici e privati;
- 4° TEMA:** sviluppo delle previsioni nelle zone agricole, con particolare attenzione alla sottozonizzazione delle stesse, alla definizione degli ambiti di tutela, alla puntualizzazione degli ambiti di Edificazioni Diffuse.

Risultano invece demandati ad una **Seconda Fase**, comunque legata organicamente alla presente prima fase in oggetto, i seguenti Temi:

- 5° TEMA:** ristesura totale ed aggiornamento delle previsioni di dettaglio già vigenti nei Centri Storici di PRG, rivisti come da PAT, con aggiornamento alle necessità puntuali sopravvenute nel territorio relativamente ai gradi di intervento e uso del suolo;

6° TEMA: aggiornamento puntuale delle previsioni di dettaglio già vigenti nelle Corti Rurali di PRG, con aggiornamento alle necessità puntuali sopravvenute nel territorio relativamente ai gradi di intervento;

7° TEMA: stesura delle previsioni di dettaglio inerenti la schedatura delle Strutture Turistiche Ricettive rilevate dal PAT e/o di Attività produttive Fuori Zona, nonché stesura della schedatura Edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo.

Nella **Prima Fase** sarà comunque dato seguito a tutte le richieste provenienti dalla Cittadinanza anche se inerenti a tematiche il cui sviluppo è demandato alla seconda fase, procedendo allo sviluppo delle richieste con eventuali specifiche schede NU di progetto, nei limiti di una possibile elaborazione cartografica e normativa.

4. PEREQUAZIONE E ACCORDI DI PIANIFICAZIONE

L'Amministrazione Comunale, sulla scorta delle nuove procedure introdotte dalla L.R. 11/04 e previste dal PAT, ritiene opportuno che, per recuperare alla collettività una quota del plusvalore di cui beneficiano le proprietà private, nei casi di previsioni di trasformazioni urbanistiche del territorio dal contenuto discrezionale, da prevedersi ex novo nel PI, sia necessario introdurre uno specifico **contributo perequativo straordinario di urbanizzazione**.

Nei casi quindi di trasformazione urbanistica che necessitano di una previsione urbanistica nuova rispetto a quanto indicato nel PRG vigente con conseguente modifica delle capacità edificatorie dell'area, il **contributo perequativo straordinario di urbanizzazione**, calcolato sulla base della differenza tra i valori ai fini IMU dell'area trasformata e dell'area attuale, andrà versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri urbanistici ed edilizi ordinari.

L'Amministrazione intende contenere l'importo di tale contributo per interventi ritenuti strategici, quali quelli per la valorizzazione del territorio, o il sostegno alla permanenza o reinserimento di famiglie di residenti, o per l'incentivazione di specifiche categorie di attività. A tal fine l'Amministrazione prevede delle deduzioni del contributo perequativo, particolarmente nei seguenti casi:

- che comportino eliminazione di elementi di degrado;
 - che perseguono l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari delle aree interessate tramite meccanismi di Perequazione urbanistica o il recupero di Crediti Edilizi;
 - relativi a destinazioni d'uso residenziali che rispondono ad esigenze abitative di ordine familiare;
 - relativi a destinazioni d'uso turistico-ricettive o compatibili;
 - in tutti i casi di accordi che giungeranno a stipula con il nuovo Piano degli Interventi;
- nonché, infine, potranno essere previste ulteriori specifiche deduzioni per interventi ritenuti particolarmente meritori per l'interesse pubblico e/o per eventuali intese pregresse già in itinere.

Il Comune dovrà vincolare il contributo perequativo per la realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o finalizzarlo al mantenimento delle stesse. Per quanto attiene alle opere pubbliche da realizzarsi con il PI, si richiama quale strumento di riferimento il "Programma triennale delle opere pubbliche", di cui si allega la Scheda 2, considerando che le opere ivi indicate

sono relative al triennio 2014-2016 ed attengono ad interventi particolarmente significativi, vicini o superiori ai 100.000 €.

Inoltre, l'Amministrazione Comunale ritiene che per giungere alla piena operatività delle trasformazioni urbanistiche, e dei conseguenti progetti edilizi, sia necessario dare importanza alla stipula di **accordi "pubblico-privati"**, al fine di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari/operatori privati come previsto all'art. 6 della L.R. 11/04, ricercando forme perequative dirette di contribuzione privata alla realizzazione della "città pubblica", quali la realizzazione di opere pubbliche o la cessione al Comune di aree/strutture.

In tal senso l'Amministrazione ha già avviato nei primi mesi del 2014 una specifica attività di formazione del Primo Piano degli Interventi tramite apposizione di "AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE RELATIVE ALLA FORMAZIONE DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)" e predisposizione di apposito schema tipo di "Manifestazione di interesse", per raccogliere proposte da valutare ed eventualmente perfezionare in Accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004.

Al fine di applicare la perequazione urbanistica e per gestire la stipula degli accordi "pubblico-privati", l'Amministrazione Comunale intende dotarsi di criteri comuni da esplicitarsi con l'adozione in Consiglio Comunale di specifiche **Linee guida**, sviluppate sulla base dei contenuti della L.R. 11/2004 e delle Norme Tecniche del PAT, a cui dovrà poi uniformare la propria attività.

5. PRINCIPALI CONTENUTI STRATEGICI DEL PAT DA ESPLICARE NEL PI

Valutati gli obiettivi e compiti assegnati dalla L.R. 11/2004 al PI, si riportano a seguire le possibili **classi di trasformazione urbanistica** dal contenuto discrezionale, tutte assoggettate al **contributo perequativo straordinario di urbanizzazione**, individuate dall'Amministrazione sulla base delle azioni di piano contenute nel PAT vigente:

- T.1 NUOVE AREE DI ESPANSIONE:** attuazione tramite strumenti urbanistici attuativi (PUA) di interventi di sviluppo insediativo residenziale o produttivo/commerciale;
- T.2 NUOVE AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE:** attuazione tramite PUA di interventi di riorganizzazione urbana nelle "Aree di riqualificazione e riconversione" o nelle "Aree di miglioramento della qualità urbana";
- T.3 NUOVE AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE O PRODUTTIVE:** conversione aree agricole o equiparabili per individuazione di nuovo volume edificabile e/o modifica della capacità edificatoria dell'area, all'esterno di ambiti tutelati e previa ripermimetrazione puntuale o ridefinizione delle ZTO di PRG;
- T.4 CONVERSIONE AREE SERVIZI IN AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE:** riconversione di porzioni di zone a servizi non ancora attuate in zone residenziali, se in presenza di "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale", previa verifica degli standard urbanistici richiesti;
- T.5 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DI GROSSE VOLUMETRIE IN RESIDENZIALE:** cambio di destinazione d'uso a residenziale o compatibile di grosse volumetrie esistenti eccedenti rispetto agli indici e parametri urbanistici di PRG, da attuarsi in Ambiti di urbanizzazione consolidata o di edificazione diffusa;
- T.6 NUOVI VOLUMI IN CENTRO STORICO O CORTI RURALI:** previsione puntuale di nuovo calibrato volume per destinazioni d'uso consentite dal PAT all'interno dei Centri Storici o delle Corti Rurali, ove ammesso dal PAT;
- T.7 CAMBIO DI DESTINAZIONI D'USO IN CENTRO STORICO O CORTI RURALI:** conversione di edifici esistenti con cambio di destinazioni d'uso consentite dal PAT, da attuarsi nei Centri Storici o nelle Corti Rurali e per l'individuazione di nuovi Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo;
- T.8 NUOVE AREE A SERVIZI PRIVATE:** individuazione di servizi di interesse comune privati, da disciplinare attraverso la stipula di una convenzione/accordo tra i privati e l'Amministrazione Comunale;

T.9 AMPLIAMENTO ATTIVITA' FUORI ZONA: ampliamenti delle Strutture turistico ricettive o di attività produttive fuori zona confermate, eventualmente da disciplinare attraverso schedatura attuativa, soggetta alla stipula di una convenzione/accordo tra i privati e l'Amministrazione Comunale;

T.10 NUOVE AREE PER IMPIANTI PRODUZIONE ENERGIA RINNOVABILE: previsione di progetti speciali di rilevanza comunale o sovracomunale destinati all'accoglimento di strutture tecnologiche finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili di cui all'art. 36 - Criteri di localizzazione impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, delle N.T. del PAT.

Riassumendo, si riportano le principali classificazioni urbanistiche individuate dal PAT indicando sommariamente per ognuna di esse le possibili classi di trasformazione urbanistica.

	CLASSI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA POSSIBILI									
	T.1	T.2	T.3	T.4	T.5	T.6	T.7	T.8	T.9	T.10
AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA			SI	SI	SI				SI	
AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA			SI		SI				SI	
SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA								SI		
AREE E INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE		SI								
AREE DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA	SI	SI								
LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO	SI									
CENTRI STORICI, CORTI RURALI		SI				SI	SI			
ZONE AGRICOLE CONSOLIDATE							SI	SI	SI	SI

Tali azioni di trasformazione urbanistica saranno rese possibili tramite l'adozione nel PI di una specifica suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, cui farà seguito la definizione dei relativi parametri urbanistici quali:

- modalità attuative e operative;
- destinazioni d'uso ammesse;
- parametri stereometrici, quantitativi e qualitativi per gli interventi previsti;
- definizione delle superfici minime a servizi;
- modalità di intervento negli edifici esistenti;
- caratteristiche morfologiche e architettoniche dell'impianto urbanistico;
- progettazione del sistema della viabilità.

Il PAT assegna inoltre **ulteriori obiettivi e compiti al PI**, rispetto alle suddette azioni di trasformazione urbanistica, necessari in particolare per l'allineamento della strumentazione urbanistica comunale vigente (PRG e NTA).

In particolare **spetta al PI** di:

- 1.** Perseguire per i **Centri storici** e le **Corti rurali** l'obiettivo prioritario di coniugare la tutela del patrimonio edilizio storico con le necessità di reintrodurre tali ambiti nelle dinamiche sociali e territoriali. In particolare, nella seconda Fase di PI, si procederà alla revisione della normativa di PRG vigente, introducendo in primo luogo norme flessibili per i gradi di intervento sull'edificato, nonché permettendo, nel rispetto della normativa del PAT, nuove edificazioni a saturazione degli spazi vuoti esistenti e la riqualificazione funzionale dei volumi inutilizzati e degli ambiti degradati, prestando particolare attenzione ai meccanismi di recupero edilizio ed urbano, con il fine di produrre edilizia di qualità per creare un tessuto abitato coerente con l'esistente. Spetta inoltre al PI, sulla base di più precise analisi storiche e territoriali, revisionare le segnalazioni ricognitive del PAT relative alle Pertinenze scoperte da tutelare, ai Contesti figurativi dei complessi monumentali e ai Coni visuali, contestualizzando le segnalazioni ed individuando puntualmente le aree, i fabbricati e i manufatti da assoggettarsi a tutela.
- 2.** Definire in relazione ai **Limiti fisici alla nuova edificazione e alle linee preferenziali di sviluppo insediativo**, la disciplina degli interventi ammissibili sulle parti di territorio già edificate incluse in tali ambiti, nonché quelli ammissibili nelle aree nelle quali non viene previsto di attuare – in tale PI – interventi di trasformazione urbanistica e per i quali deve essere comunque tutelata la possibilità di interventi edificatori futuri. Per quanto attiene in particolare agli ambiti di trasformazione, si ricorda che non è prevista l'individuazione di **linee preferenziali di sviluppo insediativo** diverse da quelle indicate dal PAT, che sono ritenute dall'Amministrazione prioritarie e sufficienti, essendo per altro che eventuali diverse direzioni di sviluppo richiedono per la loro localizzazione competenze sovracomunali, ovvero una specifica variante al PAT.
- 3.** Individuare negli **Ambiti di urbanizzazione consolidata** tutte le aree che costituiscono standard o spazi pubblici esistenti o di progetto, con una valutazione puntuale delle diverse aree a servizi e relative funzioni assegnate.
- 4.** Puntualizzare, riorganizzare e aggiornare gerarchicamente la rete del **Sistema relazionale** prevista dal PAT, sia esistente che di progetto, provvedendo nei limiti delle proprie competenze a:

- revisionare il sistema di circolazione afferente ai punti di conflitto, differenziando gli interventi di riqualificazione e razionalizzazione della rete;
- precisare i tracciati dati come "indicativi" dal PAT, garantendo ed eventualmente ampliando la funzione ad essi attribuita;
- verificare l'eventuale approvazione di progetti da parte degli Enti sovracomunali competenti, procedendo nel caso all'aggiornamento/adeguamento del tracciato sulle tavole del PI;
- individuare puntualmente gli ambiti in cui permettere le Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità, programmate o meno;
- precisare per i Percorsi pedonali/ciclopedonali la rete continua di collegamenti che deve essere progettata in modo da garantire sicurezza e fluidità all'utenza, soprattutto nei nodi di intersezione con la viabilità motorizzata, potendo in particolare indicare soluzioni circa i materiali per la realizzazione dei percorsi e la costituzione di ambiti di sosta;
- infine, tutelare opportunamente da interventi di nuova edificazione i tracciati stessi.

6. I DATI DEL DIMENSIONAMENTO

L'articolo 13 comma 1 lettera k) della L.R. 11/2004, prescrive che sia competenza del PAT/PATI il determinare "per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili."

Il carico aggiuntivo residenziale determinato dal PAT ammonta complessivamente a mc 255.830 (comprese le attività compatibili con la residenza), suddiviso nei vari ATO, per un totale di 956 abitanti teorici aggiunti.

Il PAT prevede nello specifico:

- per la **residenza** una volumetria di **mc 213.192**;
- per le **attività compatibili con la residenza**, quali le attività commerciali e artigianali di servizio, gli uffici, le attività ricettive, o a queste assimilabili, una volumetria di **mc 42.638**;

Per la residenza, nel rispetto del fabbisogno complessivo comunale indicato dal PAT, **il PI potrà** in particolare:

- aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%;
- rivedere la quota di cui al punto precedente, aumentandola fino ad una quantità non maggiore del 30%, per i seguenti tipi di interventi:
 - a) per gli interventi insediativi in cui è prevista l'attuazione di forme di Perequazione urbanistica e/o una riserva o cessione di aree per l'edilizia residenziale pubblica tramite l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati;
 - b) per gli interventi insediativi in cui è previsto il recupero di quote di Credito edilizio tramite l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati;
 - c) per gli interventi edilizi a elevata sostenibilità ambientale e/o volti ad elevare la qualità dell'abitare mediante iniziative di innovazione tecnologica finalizzati al benessere abitativo ed al risparmio energetico.

Il carico aggiuntivo attività produttive determinato dal PAT ammonta complessivamente a 226.904 mq, di cui 88.077 mq previsti per le aree di trasformazione agroindustriale di Castagnini e 138.827 mq ripartiti tra le aree di trasformazione produttiva di Castagnini e di Cogollo.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, il **PI potrà**, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, prevedere la possibilità di limitati adeguamenti

tecnologici o di ampliamento, per l'integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi se carenti, per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

Sono **esclusi** dai suddetti carichi insediativi residenziali e produttivi aggiuntivi:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati prima dell'approvazione del PAT;
- l'edificabilità legata ad ambiti di urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa, se non soggetta a PUA;
- gli eventuali ampliamenti di attività produttive esistenti.

7. LA SAU TRASFORMABILE

Il calcolo della "Superficie Agricola Utilizzata trasformabile" è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano perché è integralmente disciplinato dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lett. C) "SAU" della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni. Pertanto la quantità di "Zona agricola massima trasformabile nel decennio" (SAU trasformabile) non è utilizzata nel PAT come dato progettuale in sé, ma è indicata quale limite al PI.

Nello specifico, in relazione all'articolo 13 comma 1 lettera f) della L.R. 11/2004, il PAT ha determinato *"il limite quantitativo massimo della zona Agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c."*

Ai sensi della normativa vigente, il PAT ha ammesso la possibilità in sede di PI di usufruire dell'incremento massimo del 10%, ammesso dallo specifico atto di indirizzo di cui alla DGRV n. 3178/2004 e s.m.i. per motivate esigenze legate all'attuazione degli obiettivi strategici delineati dal PAT.

Pertanto il limite di **Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio** rilevata dal PAT ammonta complessivamente a **264.704 mq.**

Come si rileva nelle Disposizioni generali fissate dal PAT per l'utilizzo della SAU, **non si considera trasformazione** di zona agricola:

- la conferma degli ambiti di trasformazione già previsti e delle previsioni consolidate del PRG vigente, o di Varianti allo stesso anche se solo adottate prima dell'adozione del PAT;
- la realizzazione di opere pubbliche statali o di competenza regionale;
- la realizzazione di aree ricreative piantumate e a verde destinate ad attività sportive, parchi per divertimento, parchi giardino, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione e la loro realizzazione tramite riuso degli ambiti di escavazione, attività della protezione civile, culturali e sociali in genere e destinazioni similari, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione;
- l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria;
- la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (SAU);
- il rimboschimento di aree o il riuso degli ambiti di escavazione.

8. IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Il Piano di Assetto del Territorio attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Il PI dovrà essere corredato, come previsto dalla normativa regionale, dall'individuazione degli indicatori territoriali ed ambientali necessari per valutare gli impatti derivanti dalle trasformazioni previste dal PI stesso.

9. PROCEDURA PER LA FORMAZIONE DEL PI

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dall'articolo 18 della L.R. 11/2004 che viene riportato, per estratto:

"1. Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale.

2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal Consiglio Comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune."

Il Sindaco

Renato Ridolfi

SCHEDA 2:PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2014 - 2016

DELL'AMMINISTRAZIONE DEL COMUNE DI TREGNAGO (VR)

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. Pro gr.	Cod. int. Amm.	CODICE ISTAT			CODICE NUTS	Tipologia	Categori a	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PRIORITA'	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA (migliaia di Euro)				Cessione Immobili S/N	Apporto cap. privato	
		Reg.	Prov.	Com.						Primo anno 2014	Secondo anno 2015	Terzo anno 2016	Totale		Importo (migliaia di Euro)	Tipologia
1	1	005	023	087	ITD31	05	A0537	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DELLA CASA DEL CUSTODE ALL'INTERNO	1	120			120	N	0	
2	1	005	023	087	ITD31	01	A0509	REALIZZAZIONE DI UN MAGAZZINO INTERRATO DA DESTINARSI A DEPOSITO PER LA PROTEZIONE	1	673			673	N		99
3	1	005	023	087	ITD31	01	A0509	REALIZZAZIONE N. 192 LOCULI INTERRATI PRESSO IL CIMITERO DI TREGNAGO - II° STRALCIO	2		105		105	N	105	99
4	1	005	023	087	ITD31	01	A0101	AMPLIAMENTO E SISTEMAZIONE PARCHEGGIO C/O IMPIANTI SPORTIVI E CIMITERO	3		120		120	N	0	
5	1	005	023	087	ITD31	01	A0439	REALIZZAZIONE ZONA INDUSTRIALE	3			200	200	N	200	99

TOTALE

793	225	200	1218		305	
-----	-----	-----	------	--	-----	--

TREGNAGO 08/10/2013

Il Responsabile del Programma
F.to Francesca Strazza