



COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona



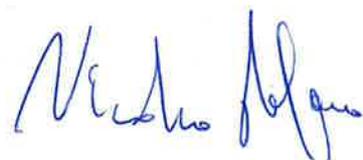
Piano degli Interventi DOCUMENTO DEL SINDACO

Ottobre 2016



IL SINDACO
(Stefano Nicotra)

1 – PREMESSA	3
1.1 - Il PAT (piano di assetto del territorio) e il PI (piano degli interventi).....	3
1.2 - Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova Legge Regionale	3
2 - I CARATTERI DEL PIANO.....	4
2.1 - La coerenza	4
2.2 - La flessibilità e i tempi certi.....	4
2.3 – La partecipazione attiva.....	4
2.4 - I contenuti specifici del primo pi di Torri del Benaco	4
3 – LA PARTECIPAZIONE E LE RICHIESTE DEI CITTADINI.....	8
4 – GLI ELABORATI DEL PIANO	9



1 – PREMESSA

Il Documento del Sindaco si propone come un documento programmatico finalizzato a restituire uno scenario dell'assetto territoriale e delle azioni strategiche, evidenziando in particolare le previsioni di trasformazione e di riqualificazione.

I contenuti essenziali sono rappresentati dai seguenti elementi:

- obiettivi generali di sviluppo, riqualificazione, salvaguardia e valorizzazione del territorio e dell'ambiente;
- obiettivi di sostenibilità, limiti e condizioni d'uso del territorio allo sviluppo sostenibile;
- contenuti operativi del piano.

La base di partenza è costituita dal riesame degli studi e delle proposte redatti in occasione del PAT, in particolare il recepimento del dimensionamento, e altri approfondimenti provenienti sia da iniziative pubbliche che private.

Si tratta quindi di un Documento che prefigura le possibili evoluzioni.

1.1 - Il PAT (piano di assetto del territorio) e il PI (piano degli interventi)

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Consiglio Comunale del Comune di Torri del Benaco ha adottato il Piano di Assetto del Territorio comunale che è stato successivamente approvato con Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona il 06 ottobre 2016.

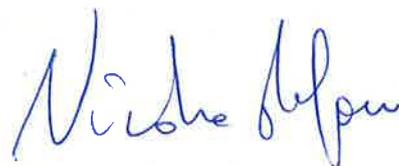
1.2 - Cos'è il Documento del Sindaco e come si colloca nella nuova Legge Regionale

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale di produrre, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale (definito Piano degli Interventi - PI), il cosiddetto Documento del Sindaco che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di assetto del Territorio, deve tracciare gli obiettivi operativi della pianificazione comunale.

Il Documento del Sindaco, esposto al Consiglio Comunale, rappresenta l'avvio della redazione del Piano degli Interventi, coinvolgendo, sin dall'inizio, i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, e più in generale i portatori di interesse, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

Il Piano degli Interventi dovrà fare attenzione ad aspetti di coerenza dello sviluppo con le indicazioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio ed inoltre porre particolare attenzione a tematismi di valenza ambientale quali:

- 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 e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- precisazione dei requisiti per l'ottenimento della prima casa.



2 - I CARATTERI DEL PIANO

La redazione del Piano degli Interventi di Torri del Benaco rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, e dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale che qui di seguito vengono esplicitati.

2.1 - La coerenza

Il Piano degli interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale che rappresenta la cornice entro la quale le scelte "operative" possono trovare attuazione nell'arco temporale dei cinque anni previsti dalla legge regionale. Il PAT ha indicato le scelte strategiche cogenti attraverso le quali vengono tutelate e salvaguardate le parti di territorio sensibili dal punto di vista ambientale, paesaggistico e culturale. Il Piano strutturale ha poi suggerito alcune direttrici sulle quali il Piano degli interventi dovrà svolgersi, lasciando però maggiore flessibilità e quindi responsabilizzando maggiormente il governo del Comune affinché le scelte operative siano sì coerenti con il PAT, ma tengano conto anche delle esigenze contingenti provenienti dal territorio.

Il Piano degli Interventi dovrà, inoltre, coordinarsi obbligatoriamente con i Piani sovraordinati, in particolare con il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), ed il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC). Viene mantenuta, nella legge regionale, la "gerarchia" tra i piani anche se viene riservata, ai livelli sotto-ordinati, la possibilità di derogare entro i criteri ed i limiti stabiliti dalla legge stessa e sempreché le modifiche proposte non alterino i contenuti sostanziali dei piani sovraordinati.

2.2 - La flessibilità e i tempi certi

Il Piano degli Interventi deve essere pensato come uno strumento flessibile e tuttavia attuabile nel breve periodo (5 anni).

Nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT, il Piano degli Interventi definisce:

- i criteri per le aree di trasformazione destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione certa; tenendo conto infatti che, decorsi i 5 anni dall'entrata in vigore del P.I. le previsioni relative alle aree di trasformazione soggette a strumenti attuativi non approvati decadono automaticamente;
- individua le nuove infrastrutture e/o le nuove aree per servizi essendo consapevoli che qualora non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi nonché i vincoli preordinati all'esproprio, esse decadono. (art. 18 comma 7 LR 11/04).

Le scelte che l'Amministrazione si appresta a fare in coerenza con il quadro strategico del PAT potranno avere uno sviluppo temporale per fasi affinché sia facilmente attuabile il controllo di gestione delle scelte urbanistiche che avranno ripercussioni anche sulla programmazione dei lavori pubblici e la fiscalità locale.

2.3 - La partecipazione attiva

Il PI sarà sviluppato in collaborazione con i cittadini che saranno informati delle diverse fasi e invitati a segnalare le proprie esigenze e le scelte di carattere generale che considerano prioritarie.

2.4 - I contenuti specifici del primo pi di Torri del Benaco

Il primo PI consiste nella revisione degli elaborati del PRG per renderli conformi alla nuova legge urbanistica e alle prescrizioni del PAT e degli strumenti sovraordinati; in questo modo, inoltre, si porterà il PRG vigente ad assumere la forma e le funzioni di un piano degli interventi diventando così un pienamente operativo.



Il primo passo per la redazione del PI è dato dalla lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PAT e la verifica dello stato di attuazione del PRG.

Rispetto al PAT vanno recuperate tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme che possono avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni. Queste indicazioni tradotte in forma operativa verranno inserite nella serie di tavole 1/5000 dedicate alla tematica delle tutele e nelle parti riferite al sistema ambientale della normativa.

Naturalmente le trasformazioni da attivare con il PI vanno verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PAT e nel rispetto della SAU trasformabile.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni sul tessuto consolidato individuato dal PAT attraverso una rilettura delle previsioni del PRG vigente condotta sui seguenti punti:

1. Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
2. Verifica degli strumenti attuativi previsti in modo da distinguere tra:
 - a) quelli attuati e conclusi con cessione delle opere che possono essere considerati come aree edificate già completate;
 - b) quelli con convenzione sottoscritta o progetto presentato che sono automaticamente accolti e confermati dal PI;
 - c) quelli non ancora avviati per i quali si sono valutate caso per caso le opzioni possibili: annullare il PUA e dare indicazioni diverse, confermare il PUA, confermare il PUA ma con modifiche.

Il disegno del tessuto consolidato riconosce a Torri del Benaco una complessità di componenti che la zonizzazione tradizionale tende a semplificare in modo eccessivo facendo riferimento sostanzialmente agli indici di edificabilità e a una catalogazione delle destinazioni d'uso rigida e poco flessibile.

Il territorio comunale, attraverso il PI verrà suddiviso in zone omogenee classificate indicativamente come segue:

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ZONA A	parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.
ZONA B	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale con presenza di funzioni accessorie alla residenza. Attualmente le zone B sono distinte in tipologie, che necessariamente dovranno essere riviste in base anche alle possibili attuazioni previste.
ZONA C	parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o scarsamente edificate. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.

ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE

tessuto produttivo D	parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi per impianti artigianali e di servizio
Zone turistiche	destinate ad attività ricettive e ristorative

ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ambiti destinati all'agricoltura E	parti di territorio destinate all'agricoltura..
------------------------------------	---

ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE A DOTAZIONI URBANISTICHE

AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E I CIMITERI.

La trasformazione dell'attuale apparato normativo è la fase maggiormente complessa del PI, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione ormai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo che, in linea di principio, potrebbe anche essere assai diversa da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative (in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione) si può operare attraverso:

- integrazione e adeguamento alle normative di livello superiore
- formazione nuovi articoli normativi in adeguamento al PAT

Per quanto concerne integrazione dell'attuale normativa, particolare rilevanza assumono: l'adeguamento degli standard urbanistici a quanto disposto dalla LR 11/2004, la definizione dei criteri perequativi; l'introduzione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi degli articoli 6 e 7 della LR 11/2004.

Altro momento fondamentale per la definizione del nuovo apparato normativo, è quello della definizione delle "tutele". Si tratta di recepire da subito le direttive e prescrizioni del PAT al fine di introdurre quelle disposizioni normative atte a ridurre e/o eliminare le criticità ambientali presenti nel territorio comunale ed evidenziate nel Rapporto Ambientale.

L'apparato normativo sarà articolato per titoli, in particolare saranno

- introdotti e pianificati gli strumenti attuativi previsti dalla LR 11/2004;
- fornite indicazioni per l'applicabilità e la realizzabilità del modello perequativo;
- introdotti gli accordi pubblico-privato per l'attuazione di ambiti complessi nei quali si ravvisa un evidente interesse pubblico per la realizzazione;
- introdotte per ciascuna zona norme riferite alla trasformabilità sia in termini di parametri che di possibilità di usi diversi secondo un criterio che privilegia la complessità tipica degli insiemi urbani piuttosto che la monofunzionalità;
- rivisti i temi delle dotazioni urbanistiche sulla base dei nuovi indirizzi normativi integrando l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le indicazioni degli atti di indirizzo regionali, al fine di un loro adeguamento a nuovi aspetti ed esigenze della pianificazione territoriale;
- ridefinite le quantità di standard urbanistici in recepimento della LR 11/2004 e del PAT;
- riviste le norme nelle zone agricole a seguito dei cambiamenti importanti che la LR 11/2004 ha introdotto.

Per quanto riguarda l'**adeguamento in materia di programmazione del commercio al dettaglio** conseguenti alla nuova LR 50/2012 e Reg. Regionale n. I dei 21/6/2013: vengono previste, in sintesi, le seguenti prestazioni: definizione del perimetro del centro urbano (art. 3 LR50/12), predisposizione del bando per l'individuazione delle aree o strutture dismesse e degradate (art. 2 DGR 1047/2013) e delle schede urbanistiche relative, definizione dei criteri per l'insediamento di attività commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq, definizione dei criteri per il reperimento delle aree a standard e per la stipula degli accordi e convenzioni.

In adeguamento alla LR 11/2004 verrà predisposto anche il Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale.

Con la modifica all'art. 16 del DPR 380/2001 introdotta dalla L. 164/2014 è stato fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variazione urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione come "contributo straordinario". Tale principio viene assunto come indicatore della **quota perequativa**.

Ogni anno, in base ai valori venali minimi relativi alle aree edificabili ai fini dell'imposta IMU stabilita dal Comune, la quota perequativa da cedere al comune – sotto forma di aree, opere o monetizzata – viene così determinata:

quota perequativa = (valore in €/mq dell'area prima della variazione urbanistica – valore in €/mq dell'area determinatosi con la variazione urbanistica introdotta dal Piano)/2

quale correttivo per la determinazione del valore si ritiene di introdurre una riduzione dovuta all'IRPEF che si assume come scaglione medio il valore del 30% al fine di evitare di far pagare una "tassa" su un contributo da versare al Comune

Il PAT ha determinato la **superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile** in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva **non maggiore a 20.665 mq.**

Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il PI dovrà valutare le quote da inserire alla luce dei dimensionamenti del PAT per ogni singolo ATO

	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO		
	AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE		
ATO	Nuovo volume residenziale mc	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150) n°	Volume commercio servizi, turismo mc
1	14.100	94	23.566
2	6.265	42	15.961
3	8.000	54	11.615
4	0,00	0	0
5	0	0	0
6	0	0	0
TOTALE	28.365	190	51.143

Nicola Jacon

3 - LA PARTECIPAZIONE E LE RICHIESTE DEI CITTADINI

L'Amministrazione fornirà le proprie direttive e indicazioni durante incontri dedicati alle questioni di carattere generale per la messa a punto degli obiettivi e dei criteri di lavoro. Una volta delineato il quadro generale, il PI sarà discusso nelle sedi individuate dall'AC (Consiglio Comunale, assemblee di cittadini, incontri con associazioni e tecnici) durante le quali saranno presentate dall'Amministrazione e dai progettisti le scelte in modo da raccogliere contributi e indicazioni. Durante l'elaborazione del PI i cittadini, oltre che attraverso gli opportuni bandi che saranno attivati, potranno presentare segnalazioni, che saranno poi discusse direttamente con gli amministratori e con l'ufficio tecnico.

A partire dalle richieste già presentate dai cittadini in occasione del PAT, verrà resa pubblica, attraverso un **bando**, la volontà dell'Amministrazione di procedere a esaminare le richieste puntuali.

Nel bando saranno esplicitate le caratteristiche delle domande che verranno prese in esame e gli eventuali requisiti

Le tematiche previste dal bando saranno riferite a:

- modifiche di destinazione d'uso;
- recupero di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- recupero, riqualificazione e riconversione...;
- aree di trasformazione;
- ambiti di sviluppo insediativo;
- attività produttive in zona impropria;
- gradi di intervento su edifici tutelati;
- aree degradate e interventi destinati al settore commerciale;
- varianti verdi, modifica della destinazione da edificabile ad agricola.

Il procedimento di formazione del Piano viene così definito (art.18 LR 11/04)

- Il Sindaco predispose il documento (...) e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.
- 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 (...).
- 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 (...).
- Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
- Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
- Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione (...).

Si tratta di procedure che mettono al centro la partecipazione e il Consiglio Comunale quale luogo deputato ad adottare ed approvare il piano.

Tutte le fasi di elaborazione saranno quindi condotte in modo trasparente e garantendo la partecipazione dei cittadini.



4 – GLI ELABORATI DEL PIANO

Il PI è formato da:

- a) Relazione programmatica con individuazione dei tempi, le priorità operative e il quadro economico degli interventi contenuti nel PI;
- b) Verifica del dimensionamento;
- c) Norme tecniche operative;
- d) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale; Repertorio degli accordi (es art. 6 e 7 LR 11/2004)
- e) Elaborati grafici di progetto:
 - Tavole di Progetto P.I. intero territorio comunale sc. 1:5000 *
 - Tavole di Progetto P.I. zone significative sc. 1:2000 *
- f) Registro dei crediti edilizi
- g) Aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento

Elaborati di Valutazione

- h) Dichiarazione di non Necessità della procedura di Valutazione di Incidenza (VIncA) ai sensi della DGR 3173/2006
- i) Compatibilità idraulica.

Nicola Stefan

