



COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona

Viale F.lli Lavanda, 3 - Cap. 37010

☎ 0456205888 - fax 0456205800

P.IVA 00661030239

www.comune.torridelbenaco.vr.it

comune@torridelbenaco.vr.it

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N° 76 del 15/04/2019

OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI N.2. PRESA D'ATTO ED APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DEL SINDACO.

L'anno duemiladiciannove addì quindici del mese di aprile alle ore 13:30, nella Sede Municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Nicotra Stefano la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Comunale Dott.ssa Elisa Conforto.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	NICOTRA STEFANO	Presente	
<u>2</u>	Vice Sindaco	GIRAMONTI UGO		Assente
<u>3</u>	Assessore	BERTELLI DONATELLA	Presente	

PRESENTI: 2

ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI N.2. PRESA D'ATTO ED APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DEL SINDACO.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- la nuova pianificazione urbanistica comunale, derivante dalla L.R. del Veneto n. 11/2004, si attua attraverso il Piano Regolatore Comunale (PRC) che è formato da due strumenti: il Piano di Assetto del Territorio (d'ora innanzi PAT) ed il Piano degli Interventi (d'ora innanzi PI);
- il PAT è un piano strategico di tipo strutturale che fornisce prescrizioni, vincoli e direttive da sviluppare in sede di PI. Quest'ultimo, invece, è uno strumento operativo che previsa l'attuazione degli interventi in coerenza con il PAT;
- il PAT del Comune di Torri del Benaco è stato elaborato in copianificazione con la Regione Veneto, validato dalla stessa struttura regionale in data 04.04.2014, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.9 del 09.04.2014, Valutazione Ambientale Strategica approvata dalla Commissione Regionale VAS in data 08.03.2016, approvato in Conferenza di Servizi in data 06.10.2016 e ratificato con delibera della Provincia di Verona n. 189 in data 29.12.2016;
- successivamente è stato adottato il P.I. in data 10.07.2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30, e approvato in data 24.02.2018 con deliberazione di Consiglio Comunale n.12, ripubblicato per alcuni ambiti che sono stati approvati con deliberazione n. 47 del 17.10.2018;
- è stata poi adottata la variante n. 1 al PAT con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 in data 27.04.2018 , che a seguito della trasmissione alla Provincia di Verona per la definitiva approvazione è stata approvata con deliberazione del Presidente n. 27 del 21.03.2019 con condizioni e prescrizioni e pubblicata all'albo pretorio online in data 25.03.2019 n. rep. 2019-170902-0001011;

CONSIDERATO che a seguito dell'approvazione della variante n. 1 al P.A.T. è necessario procedere alle fasi relative all'approvazione del Piano degli Interventi n. 2 con l'avvio della concertazione;

VISTO il documento sottoscritto dal Sindaco che illustra le azioni di trasformazioni territoriali che dovranno essere oggetto del Piano degli Interventi, presentato con prot. n. 6497 del 12.04.2019;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto del Comune;

VISTO il vigente regolamento di contabilità;

PRESO ATTO che il responsabile del servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 attestando ai sensi dell'articolo 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'adozione del presente atto;

RILEVATO che il suddetto provvedimento non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economica-finanziaria nonché sul patrimonio dell'ente e, pertanto, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., non è dovuto il parere di regolarità contabile;

CON voti favorevoli unanimi, espressi nei modi e nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) Di prendere atto del documento del Sindaco del Piano degli Interventi n. 2 in premessa esposto, e di approvarne il relativo contenuto;

2) Di dare atto che il documento del Sindaco è depositato agli atti del Servizio di Edilizia Privata.

Successivamente la Giunta Comunale, vista l'urgenza del provvedimento in discussione, con separata votazione, espressa nei modi e nelle forme di legge,

DELIBERA

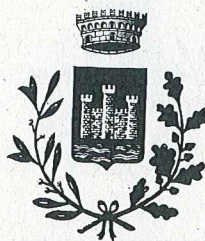
Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Nicotra Stefano

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Elisa Conforto

(atto sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

Viale F.lli Lavanda, 3 - Cap. 37010 - P.IVA 00661030239

☎ 0456205888 ☎ Fax 0456205800

www.comune.torridelbenaco.vr.it

Area Edilizia Privata
Urbanistica

PROPOSTA DI GIUNTA N. 88 DEL 15/04/2019

OGGETTO: PIANO DEGLI INTERVENTI N.2. PRESA D'ATTO ED APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DEL SINDACO.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Note:

15/04/2019

Il Responsabile
Valentino Peroni / INFOCERT SPA
(parere sottoscritto digitalmente)

COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di VERONA

12 APR. 2019

PROT.

6497



COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona



Piano degli Interventi n. 2 DOCUMENTO DEL SINDACO

Aprile 2019



Il sindaco
STEFANO NIGOTRA

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.....	5
2.1 - La coerenza.....	5
2.2 - La flessibilità e i tempi certi	6
2.3 - La partecipazione attiva	6
2.4 - I contenuti specifici del P.I. n. 2 di Torri del Benaco.....	6
3 – LA PARTECIPAZIONE E LE RICHIESTE DEI CITTADINI.....	8
4 – GLI ELABORATI DEL PIANO	10

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; successivamente è stata adottata la Variante n. 1 al PAT che è stata approvata dal Presidente della Provincia con deliberazione n. 27 del 21/03/2019.

A seguito dell'approvazione della variante n. 1 al PAT si rende necessaria la predisposizione del Piano degli Interventi n. 2 che dovrà apportare alcune modifiche ritenute opportune dall'Amministrazione Comunale oltre che previste dalla stessa variante n. 1 al PAT.

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, illustrato 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.

A. Il Piano degli Interventi n. 2 dovrà fare attenzione ad aspetti di coerenza dello sviluppo con le indicazioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio e soprattutto nella sua variante n. 1 come sotto indicato:

1. piano di Riqualificazione urbanistica e funzionale del Waterfront, che prefiguri un progetto che affronti il tema della riconfigurazione sia funzionale che morfologica della fascia urbana promuovendo una innovata fruibilità del fronte in questione (aree di sosta dei mezzi/aree pedonali e di sosta/sistema infrastrutturale);
2. aree di urbanizzazione programmata ed edifici con destinazione turistica alberghiera: si potrà prevedere la modifica in destinazioni residenziali con i particolari limiti dell'art. 14 della variante n. 1 al PAT solamente per le casistiche, secondo quanto riportato per estratto:

- *“aree turistico-alberghiere convenzionate, in presenza di documentato interesse pubblico-stabilito o da preventivo accordo di programma o direttamente dal P.I.;*
 - *aree turistico-alberghiere con interventi diretti in assenza di Piano attuativo, aventi superficie non superiore a mq. 2.000;*
 - *strutture costituite da edifici oggetto di cambio di destinazione turistico - alberghiero con intervento definito con scheda;*
 - *strutture esistenti a destinazione turistiche-alberghiere, attive e non attive, prive di spazi esterni destinati ai servizi necessari per adeguare la struttura alle dotazioni minime alberghiere alla data di approvazione della variante 1° al P.A.T. “.*
3. adeguamento dello strumento urbanistico alle condizioni e prescrizioni impartite dalla provincia di Verona a seguito dell'approvazione della variante n. 1 al PAT;
 4. incentivazione della crescita delle attività turistiche, motore economico vitale per il paese;
 5. possibilità di interventi sul sistema infrastrutturale e sulle dotazioni di servizi (parcheggi); (incentivazione alla proprietà privata per la disponibilità a cedere in uso pubblico terreni per parcheggi);
 6. previsione di una edificazione libera dal vincoli di prima casa, secondo quanto previsto dalla variante n. 1 al PAT;
 7. riordino dei centri storici sia con colori e materiali tipici;
 8. difesa dai rischi idrogeologici, attraverso idonee previsioni di fasce di rispetto;
 9. previsione di nuova edificazione entro il tessuto dell'ambito consolidato e di quello immediatamente circostante previsto dalla variante n. 1 al P.A.T. con lotti di dimensioni limitate e volumetrie/superfici necessarie per abitazioni unifamiliari/bifamiliari; con tali operazioni sarà possibile anche lo spostamento di volumetrie e/o superfici da un'area all'altra;
 10. individuazione delle nuove infrastrutture e/o le nuove aree per servizi (se necessarie per garantire il corretto dimensionamento relativamente alle previsioni di nuova edificazione);
 11. previsioni di norme relative alla riqualificazione delle aree circostanti, con ripiantumazione e rimboschimento;
 12. definizione degli accordi di programma già approvati;
 13. modifiche di destinazione d'uso;
 14. recupero di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
 15. recupero, riqualificazione e riconversione di edifici;
 16. attività produttive in zona impropria;
 17. gradi di intervento su edifici tutelati, in particolare i centri storici, analizzando il singolo caso;
 18. aree degradate (riutilizzo anche con demolizioni e ricostruzioni e crediti edilizi se richiesti);
 19. varianti verdi, modifica della destinazione da edificabile ad agricola (se richiesta);
 20. trasformazione di aree programmate e non a servizi, in aree residenziali.

- B. Il Piano degli Interventi n. 2 dovrà adeguare le previsioni urbanistiche territoriali (se necessarie) anche per la realizzazione di opere pubbliche come da elenco che segue:
- a. riqualificazione della viabilità delle frazioni di Pai ed Albisano e della località Crero;
 - b. porto del capoluogo;
 - c. pista ciclopeditone lungo la costa del lago di Garda con pontili ad uso attracco; (da coordinare con il sistema del waterfront);
 - d. valorizzazione delle aree lacuali, con particolare riferimento all'area Lido Bagni e a quella a confine con il comune di Garda (località Brancolino);
 - e. realizzazione di un ecocentro;
 - f. previsione della realizzazione di collettori fognari secondari e rete dell'acquedotto comunale, con particolare interesse del tratto località Canevini-località Brancolino, via Volpara fino al confine con il comune di Garda e località Le Moie;
 - g. realizzazione di percorsi ciclopeditoni per una valorizzazione turistica completa;
- C. Il Piano degli Interventi n. 2 dovrà predisporre le Norme Tecniche Operative che dovranno comprendere le seguenti azioni:
- 1. integrazione e adeguamento alle normative di livello superiore;
 - 2. formazione nuovi articoli normativi in adeguamento al PAT, alla sua variante e al Regolamento Edilizio Tipo;
 - 3. indicazioni per l'applicabilità e la realizzabilità del modello perequativo;
 - 4. introduzione degli accordi pubblico-privato per l'attuazione di ambiti complessi nei quali si ravvisa un evidente interesse pubblico per la loro realizzazione, anche attraverso P.U.A.;
 - 5. introduzione per ciascuna zona di 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 loro monofunzionalità;
 - 6. rivisitazione dei 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 in particolare diversificando la prima casa, la seconda casa, il settore alberghiero e il settore commerciale;
 - 7. ridefinizione delle quantità di standard urbanistici in recepimento della LR 11/2004 e del PAT;

2 - I CARATTERI DEL PIANO

La redazione del Piano degli Interventi n. 2 di Torri del Benaco rappresenta la terza 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 n. 2 sarà lo strumento operativo della variante n. 1 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. La variante al PAT ha indicato le scelte

strategie 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 n. 2 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 n. 2 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 n. 2 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 e della variante n. 1 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 P.I. n. 2 di Torri del Benaco

Il secondo PI consiste nella parziale revisione degli elaborati del primo P.I. per renderli conformi alle prescrizioni della variante n. 1 al PAT e degli strumenti sovraordinati; in questo modo, per essere un piano pienamente operativo.

Il primo passo per la redazione del PI n. 2 è dato dalla lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni della variante n. 1 PAT e la verifica dello stato di attuazione del P.I. vigente.

Rispetto alla variante n. 1 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 n. 2 vanno verificate rispetto al dimensionamento per ATO della variante n. 1 PAT e nel rispetto della SAU trasformabile.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni sul tessuto consolidato individuato dalla variante n. 1 PAT attraverso una rilettura delle previsioni del P.I. vigente condotta sui seguenti punti:

1. Aggiornamento della 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 n. 2;
 - 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 territorio comunale, consolidando quanto già previsto dal P.I. vigente attraverso il PI n. 2 verrà ancora 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.
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 ATTIVITÀ 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 n. 2, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, la strumentazione precedente divenuta conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo che, in linea di principio, potrebbe anche essere assai diversa da quella attuale, per effetto dell'obbligo di inserire le definizioni previste dal R.E.T..

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative si può operare attraverso:

- integrazione e adeguamento alle normative di livello superiore
- formazione nuovi articoli normativi in adeguamento alla variante n. 1 al PAT e al Regolamento Edilizio Tipo.

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; gli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi degli articoli 6 e 7 della LR 11/2004.

Altro momento per la definizione del nuovo apparato normativo, è quello della ridefinizione delle "tutele". Si tratta di recepire da subito le direttive e prescrizioni della variante n. 1 al PAT al fine di valutare l'introduzione di quelle disposizioni normative atte a ridurre e/o eliminare le eventuali criticità ambientali presenti nel territorio comunale.

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;

Per quanto riguarda l'**adeguamento in materia di programmazione del commercio al dettaglio** conseguenti alla nuova LR 50/2012 e Reg. Regionale n. 1 del 21/6/2013: vengono previste e/o mantenute, 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 aggiornato anche il vigente 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 determinatosi con la variazione urbanistica introdotta dal Piano - valore in €/mq dell'area prima della variazione urbanistica)/2

La variante n. 1 al PAT ha determinato la **superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile anche in base a quanto previsto dall'allegato C alla D.G.R.V n. 668 del 15/05/2018**. Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il PI dovrà valutare le quote da inserire alla luce del dimensionamento del PAT per ogni singolo ATO; ovviamente la capacità edificatoria dovrà essere adeguatamente sostenuta dalla previsione della realizzazione di aree a servizi (parcheggi e verde) in misura adeguata secondo le vigenti disposizioni legislative.

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 n. 2 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 n. 2 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 della variante n. 1 al 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;
- spostamento di volumetrie e/o superfici edificabili;
- 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;
- modifiche delle Norme Tecniche Operative.

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

- Il Sindaco predispone 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 n. 2 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 *
 - Tavole Centri Storici e Corti Rurali (se necessari a fronte di modifiche ai gradi di protezione e/o alle destinazioni d'uso del suolo)
- 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;
- j) Verifica agronomica;
- k) Verifica antisismica;
- l) Altri elaborati necessari in previsioni di disposizioni legislative nel contempo sopravvenute.
- m) VAS/Verifica Assoggettabilità VAS, se richiesta dalla variante n. 1 al PAT.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

Viale F.lli Lavanda, 3 - Cap. 37010 - P.IVA 00661030239

☎ 0456205888 ☎ Fax 0456205800

www.comune.torridelbenaco.vr.it

Allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale N° 76 del 15/04/2019

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La Deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune e vi rimarrà fino al 01/05/2019.

E comunicata ai Capigruppo Consiliari.

Data, 16/04/2019

Funzionario

Francesca Lombardi / INFOCERT SPA