



Comune di
Tregnago

Provincia di
Verona

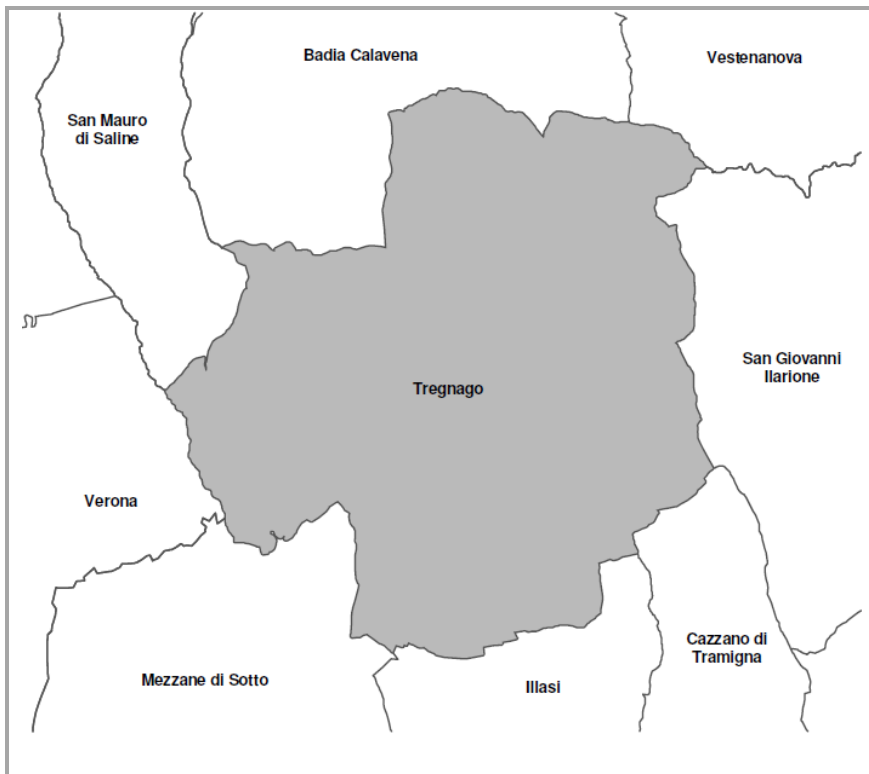
P.I.

Elaborato

RP

RELAZIONE DI PROGETTO

PIANO DEGLI INTERVENTI



Comune di Tregnago
Sindaco Renato Ridolfi

Progettisti incaricati

Ing. Mario Medici
Arch. Nicola Grazioli
collaboratore:
Geom. Fabiano Zanini

37132 Verona
Via Mons. Giacomo Gentilin, 62

Novembre 2015

INTRODUZIONE ALLA RIADOZIONE NOVEMBRE 2015	4
PREMESSA	6
1 - LA PROCEDURA	9
2 - GLI ELABORATI DI PIANO	9
3 - L'EREDITA' DEL P.A.T. E DEL P.R.G.	11
4 - TEMI PROGETTUALI PRINCIPALI	16
5 - LE ZONE AGRICOLE	19
6 - LE ZONE F A STANDARD	22
7 - GLI ACCORDI	22
8 - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI e QUADRO ECONOMICO	29

INTRODUZIONE ALLA RIADOZIONE NOVEMBRE 2015

Il Piano degli Interventi del Comune di Tregnago è stato adottato con D.C.C. n° 24 del 29 giugno 2015.

Nei termini previsti dalla L.R. 11/04 art. 18, a seguito dell'adozione dello strumento urbanistico, sono pervenute alcune osservazioni da parte di cittadini nonché, da parte degli enti competenti, il rilascio del parere sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.I.

Il Gruppo Consigliare Tregnago Partecipa, con nota in data 31 agosto 2015, ha rilevato alcune criticità del Piano degli Interventi adottato, segnalando:

- punto A) assenza nel P.I. adottato di uno specifico elaborato denominato "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", come previsto dall'art. 17, comma 5, lett.d) della L.R.11/04;
- punto B) mancato rispetto nel PI adottato del rapporto con il bilancio triennale delle opere pubbliche, in considerazione che nel P.I. ci sono zone a servizi di progetto non contenute nel bilancio triennale;
- punto C) incidenza aree di salvaguardia urbanistica;
- punto D) mancanza elaborati di dettaglio degli accordi soggetti a PUA.

Nel merito di tali osservazioni l'Amministrazione comunale, in contraddittorio con gli uffici provinciali competenti, ha rilevato la sussistenza formale del rilievo mosso al solo punto A), sebbene si potesse riscontrare che nel Piano degli Interventi inizialmente adottato erano presenti ed attive tutta una serie di indirizzi e norme attinenti alla qualità architettonica ed alla mitigazione ambientale, contenendo tutti tali indirizzi, "diffusi" nel testo normativo adottato, riportati parte in forma diretta e parte in forma di semplice richiamo delle norme contenute nel P.A.T. vigente, mancando eventualmente solo una dettagliata elencazione e/o raccolta in un unico testo.

L'Amministrazione comunale ha pertanto ritenuto opportuno procedere in autotutela all'annullamento della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 29.06.2015, provvedendo quindi a nuova adozione, previo adeguamento degli elaborati del piano, con introduzione delle seguenti modifiche:

- inserimento nel fascicolo "**Allegato A alle N.T.O**" di uno specifico CAPO "G" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, contenente le attenzioni da tenersi per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale tratte e/o sviluppate dalle norme del P.I. e dal PAT vigente;
- inserimento nel fascicolo delle "**Norme Tecniche Operative**" di alcuni miglioramenti, conseguenti all'approvazione delle osservazioni ritenute accoglibili pervenute da parte di cittadini, nonché all'apporto collaborativo sviluppato sulle norme del PI adottato dall'Ufficio Tecnico comunale;
- inserimento di alcune modifiche cartografiche alle **Tavole di piano**, conseguenti all'approvazione delle osservazioni ritenute accoglibili pervenute da parte di cittadini (con esclusione di quelle richiedenti lo sviluppo di nuovi accordi ai sensi art. 6 L.R. 11/04), nonché conseguenti al parere espresso dal

Genico Civile di Verona sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.I. comportante lo stralcio dal Primo PI dell'area a parcheggio in località Marcemigo posto in zona di pericolosità idraulica P4, con parallela ridefinizione delle limitrofe zone F3 per parco;

- integrazione della presente "**Relazione di Progetto**" in funzione dei riscontri effettuati.

PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T./P.A.T.I.) e il Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.). Il P.R.C. permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il P.A.T. è stato adottato con deliberazione di C.C. n. 23 del 28.11.2012 avente ad oggetto: "PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI TREGNAGO (P.A.T.) adozione ai sensi dell'art. 15 della LR n. 11/2004".

Il P.A.T. è stato approvato con VTR n. 33 del 06.06.2013, Conferenza di Servizi in data 11.07.2013 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della LR 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1351 del 30.07.2013. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 72 del 20.08.2013.

L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione delle scelte operate nel P.A.T.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 27/10/2014 è stato illustrato il "Documento del Sindaco" contenente gli intenti del Primo Piano degli Interventi, così come previsto dall'articolo 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. e si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concentrazione sullo strumento urbanistico in formazione con gli enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi degli articoli 5 e 18 comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.

In concomitanza con la suddetta illustrazione del Documento del Sindaco, con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 27/10/2014, sono state approvate le "Linee guida per il Piano degli Interventi sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR. n. 11/2004 e sugli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR. n. 11/2004", contenente nel dettaglio:

Allegato n. 1 "Linee guida per il Piano degli Interventi sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR. n. 11/2004 e sugli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR. n. 11/2004";

Allegato n. 2 "Criteri per la definizione del contributo perequativo per il Piano degli Interventi e relative modalità di elargizione";

Allegato n. 3 schema di "Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004".

In particolare per quanto attiene al contributo perequativo, all'interno dei Criteri suddetti, si sono sviluppati con l'Amministrazione una serie di Specifici parametri riduttivi, tra loro cumulabili, da attribuirsi in funzione del caso specifico di trasformazione, nel dettaglio:

- S.1 - 10 % nel caso di interventi ai fini residenziali o assimilabili che comportino interventi di eliminazione e/o sostituzione di elementi di degrado quali quelli di cui all'art. 11.4 - Opere incongrue, dell'Art. 11.5 - Interventi di riordino del territorio: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture o dell'art. 16.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture delle N.T. del P.A.T.;

- S.2 - 30 % nel caso di interventi relativi a destinazioni d'uso residenziali che rispondono ad esigenze abitative di ordine familiare cioè vincolate all'istituzione di un atto unilaterale d'obbligo per la non alienazione e la non locazione della nuova volumetria nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, fatto salvo l'obbligo della restituzione dell'ammontare della riduzione, rivalutato in base all'adeguamento Istat, nel caso di non ottemperanza dell'atto unilaterale stesso;
- S.3 - 20 % nel caso di interventi relativi a destinazioni d'uso turistico-ricettive o compatibili, cioè vincolate all'istituzione di un atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento di tale destinazione per la nuova volumetria nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, fatto salvo l'obbligo della restituzione dell'ammontare della riduzione, rivalutato in base all'adeguamento Istat, nel caso di non ottemperanza dell'atto unilaterale stesso;
- S.4 - 20 % nel caso di interventi di nuova trasformazione soggetti a PUA che perseguono o l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari delle aree interessate dagli interventi residenziali e quelli interessati da standard di piano, prevedendo l'applicazione di meccanismi di Perequazione urbanistica di cui all'art. 17 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della Perequazione urbanistica, DISPOSIZIONI GENERALI punto 1 e 2 e MODALITA' DI ATTUAZIONE punto 9 delle N.T. del P.A.T., e/o per interventi che perseguono il recupero di Crediti Edilizi di cui all'Art. 18 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del Credito edilizio delle N.T. del P.A.T.;
- S.5 - 10 % in tutti i casi di accordi pubblico-privati ai sensi art. 6 L.R. 11/04 che giungeranno a stipula con il primo Piano degli Interventi comunale.

In precedenza, con avviso pubblicato in data 10.12.2013, l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un "Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse relative alla formazione del primo Piano degli Interventi P.I.", finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione, e relativo schema di "*Manifestazione di interesse*" messo a disposizione della cittadinanza.

L'Amministrazione Comunale, con i suddetti provvedimenti, ha attivato la raccolta delle Manifestazione di Interesse per accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004 relativi alla formazione del Piano degli Interventi, prevedendo di valutare le proposte non solo sotto il profilo di convenienza economica, ma anche per la compatibilità urbanistica, per la coerenza e gli obiettivi dell'Amministrazione e del "Documento del Sindaco" nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei) e della SAU (Superficie Agricola Trasformabile).

In seguito a tale raccolta sono pervenute numerose richieste da parte dei cittadini, che sono state vagliate in collaborazione con l'Ufficio tecnico, verificando per ognuna la loro fattibilità in particolare in coerenza con le previsioni del P.A.T.: al vaglio ha fatto seguito una specifica comunicazione inviata dal Comune ad ogni richiedente con la quale - a seconda dell'esito della valutazione effettuata - si è dato avviso di:

- di accordo accoglibile con allegato "*Quadro di sintesi proposta*" sviluppato alla luce della fattibilità dell'intervento e contenente la prima quantificazione dell'ammontare del Contributo perequativo, nonché una "*Prima Bozza Accordo pubblico-privato*";
- di necessità approfondimento dati per l'Accordo;
- di non necessità Accordo;
- di Accordo non accoglibile.

Per tutti è stata data la piena disponibilità di ulteriori approfondimenti da aversi o presso gli Uffici o direttamente in sede di tavolo tecnico.

Al fine di valutare il contenuto delle Manifestazione di Interesse, con ognuno degli interessati e il proprio tecnico di fiducia, si sono tenute varie sedute di tavoli tecnici, con presenti un rappresentante dello Studio Medici e i membri dell'Ufficio Tecnico e dell'Amministrazione, per approfondire e perfezionare le proposte di accordo. Durante tali incontri si è in particolare provveduto a stabilire le effettive possibilità di attuazione delle proposte avanzate dagli interessati, in particolare chiarendo i contenuti dell'Accordo, verificandone la compatibilità con i contenuti delle suddette Linee guida e del P.A.T., e quantificando l'ammontare del Contributo perequativo richiesto.

Non tutte le circa 60 manifestazioni d'interesse pervenute si sono trasformate in Accordo pubblico-privato, rimanendo alla fine 10 le proposte concretizzate, per le quali si è potuto procedere al previsto passaggio di condivisione in Giunta Comunale, a cui ha fatto seguito a giugno la sottoscrizione di tutte le proposte di Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, poi inserite nel progetto del presente Primo Piano degli Interventi.

Si può quindi notare come, sin dalla presentazione del Documento del Sindaco, è stato posto in essere il percorso di pubblicizzazione e consultazione per la redazione del Piano di Interventi con la cittadinanza, le associazioni economiche e sociali, gli enti pubblici coinvolti nel processo di governo del territorio, secondo quanto disposto dall'art. 5 e dall'art. 18 comma 2 della L.R. 11/2004.

Infine, si deve precisare che l'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T. non deve essere intesa nella sua totalità in capo al Primo P.I., ma avverrà selettivamente in più fasi successive, attraverso più P.I. che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

In ogni caso il primo P.I. opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

Il percorso che ha portato alla redazione della prima fase del P.I. è stato pertanto trasparente e condiviso, e la versione finale dello strumento approvato è il frutto di una serie numerosa d'incontri tra amministrazione, progettisti, tecnici, proprietari di aree, abitanti.

1 – LA PROCEDURA

L'entrata in vigore del P.A.T. ha comportato:

- La decadenza delle parti di P.R.G. in contrasto col P.A.T.
- L'automatica reiterazione per cinque anni di tutti i vincoli finalizzati all'esproprio vigenti, contenuti nei PRGC diventati automaticamente il primo P.I. del Comune.
- La validità per cinque anni delle nuove infrastrutture e aree per servizi già contenute nei P.R.G., per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LRV. n. 11/2004, la prima fase del Piano degli Interventi del Comune di Tregnago è stata redatta secondo la seguente procedura:

- Predisposizione del Documento del Sindaco che ha definito i temi del Piano, le priorità e le indicazioni procedurali di riferimento;
- Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
- Divulgazione degli obiettivi principali da perseguire con il Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorire la partecipazione, secondo le modalità previste dalla normativa regionale;
- Predisposizione Bando pubblico per la raccolta delle manifestazioni d'interesse e delle proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n. 11/04 e finalizzate alla predisposizione degli elaborati del P.I.;
- Incontri specifici relativi alle manifestazioni di interesse tenutisi presso la sede comunale;
- Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del P.I. e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale. Le verifiche sono state effettuate tecnicamente e in seguito sono state oggetto di Giunta Comunale.
- Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il P.I.

2 – GLI ELABORATI DI PIANO

Il P.I., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art. 17 della L.R.V. n° 11/2004, è costituito dai seguenti elaborati:

- tavola **T.1 N** "PI-Carta dei vincoli, invariati e fragilità Intero territorio comunale–nord", Novembre 2015, scala 1:5.000;
- tavola **T.1 S** "PI-Carta dei vincoli, invariati e fragilità Intero territorio comunale–sud", Novembre 2015, scala 1:5.000;
- tavola **T.2 N** "PI-Carta della zonizzazione Intero territorio comunale–nord", Novembre 2015, scala 1:5.000;
- tavola **T.2 S** "PI-Carta della zonizzazione Intero territorio comunale–sud", Novembre 2015, scala 1:5.000;

- tavola **T.3 1.N** “PI-Carta della zonizzazione Zone significative –Tregnago nord”, Novembre 2015, scala 1:2.000;
- tavola **T.3 1.S** “PI-Carta della zonizzazione Zone significative –Tregnago sud”, Novembre 2015, scala 1:2.000;
- tavola **T.3 2** “PI-Carta della zonizzazione Zone significative –Cogollo, Scorgnano”, Novembre 2015, scala 1:2.000;
- tavola **T.3 3** “PI-Carta della zonizzazione Zone significative –Colombara, Marcemigo, Monte Tomelon, Centro”, Novembre 2015, scala 1:2.000;
- tavola **T.3 4** “PI-Carta della zonizzazione Zone significative –Carbonari, Rancani, L’Antane, Finetti”, Novembre 2015, scala 1:2.000.
- Fascicolo **NTO** - “Norme Tecniche Operative”, Novembre 2015
- Fascicolo **NTO ALL A** - “Allegato A alle Norme Tecniche Operative”, Novembre 2015, contenente:
 - Capo “**A**” – Criteri di schedatura delle Attività produttive confermate con scheda
 - Capo “**B**” – Criteri di individuazione di nuovi edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo
 - Capo “**C**” – Criteri di localizzazione impianti di comunicazione elettronica
 - Capo “**D**” – Schede planimetriche “**CS**” e “**CR**”
 - Capo “**E**” – Dimensionamento consumo “**S.A.U.**” E “**S.A.U.T.**” residua del P.I.
 - Capo “**F**” – Registro dei crediti edilizi
 - Capo “**G**” – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Fascicolo **RA** - “Registro Accordi pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 L.R. 11/2004”, Giugno 2015;
- Fascicolo **FZ** - “Attività produttive confermate con scheda”, Giugno 2015;
- Fascicolo **VCI** - “Valutazione di Compatibilità Idraulica”, Novembre 2015;
- Fascicolo **DI** - “Dichiarazione Valutazione Ambientale Strategica e Dichiarazione Rete Natura 2000”, Giugno 2015;
- Fascicolo **RI** - “Relazione illustrativa”, Novembre 2015;
- DVD **QC** - DVD contenente la banca dati alfa-numerica e vettoriale relativa all'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di progetto, Novembre 2015.

3 – L'EREDITA' DEL P.A.T. E DEL P.R.G.

Il primo passo per la redazione del P.I. è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del P.A.T. e la verifica dello stato di attuazione del P.R.G..

Rispetto al P.A.T. sono state recuperate tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme che potevano avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni.

Queste indicazioni sono state tradotte in forma operativa e sono ora riportate a livello grafico nelle tavole alle diverse scale, e tradotte in normativa nel fascicolo delle Norme Tecniche Operative.

Le trasformazioni attivate dal P.I., tutte identificabili negli Accordi pubblico-privato sottoscritti ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, si sono rivelate essere contenute, rimanendo nel margine di esclusione delle stesse dalle verifiche rispetto al dimensionamento per ATO del P.A.T.

A riguardo dei dati di dimensionamento, così come già evidenziato nel sin dal "Documento del Sindaco per il Nuovo Piano degli Interventi PRIMA FASE", il carico aggiuntivo residenziale determinato dal P.A.T. 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;

A riguardo, pur non ritenendo particolarmente significativo questo parametro, dato che le modifiche introdotte nel Primo P.I. non risultano in tal senso particolarmente incisive e che – per altro – si sono tolte alcune aree di espansione già previste dal PRG vigente, si reputa comunque corretto fornire nella tabella allegata alla fine di questo capitolo il quadro denominato "*Primo PI - Carico insediativo aggiuntivo per residenza e attività compatibili con la stessa e verifica standard urbanistici*", riportante per ATO il dato riepilogativo delle nuove volumetrie inserite dal P.I. nonché il calcolo riepilogativo degli standard necessari in funzione delle stesse.

Si riscontra inoltre che il P.I. non ha avuto necessità di incorrere ai meccanismi previsti dal P.A.T. per incrementare i carichi del dimensionamento residenziale previsti dal P.A.T. stesso.

È comunque fatta salva la possibilità che eventuali successive varianti al P.I. potranno, nel rispetto del fabbisogno complessivo residenziale comunale indicato dal P.A.T., 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.

Per quanto attiene al carico aggiuntivo attività produttive determinato dal P.A.T. 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.

Si riscontra che il P.I. non ha incrementato in maniera significativa tali superfici, limitandosi ad un riordino delle aree produttive esistenti nei limiti già indicati dal P.A.T., e non ha quindi avuto necessità di incorrere ai meccanismi di incremento dei carichi del dimensionamento previsti dal P.A.T. stesso.

È comunque fatta salva la possibilità che eventuali successive varianti al P.I. potranno per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato dal P.A.T., 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.

Anche per quanto attiene al rispetto della **SAU** trasformabile, le azioni di trasformazione attivate dal P.I. rientrano prevalentemente nelle condizioni di "non trasformazione di zona agricola" previste all'Art. 25.4 - Utilizzo della zona agricola delle Norme Tecniche del P.A.T., trattandosi nella metà dei casi o di "*individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria*" o di "trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (SAU)", portando a un consumo di SAU pari a **37.146 mq** per tutte le trasformazioni attivate dal P.I., a fronte di una *Zona agricola Utilizzata trasformabile (S.A.U.T.)* pari a 240.640 mq, peraltro ulteriormente incrementabile del 10 % in sede di P.I., cioè al valore di *Zona Agricola Utilizzata Trasformabile Incrementata (S.A.U.T.I.)* = S.A.U.T. + 10% pari a 264.704 mq massimi. Siamo quindi a un consumo di SAU attorno al 15,44 % della SAU trasformabile.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni sul tessuto consolidato individuato dal P.A.T. attraverso una rilettura delle previsioni del P.R.G. vigente condotta su questi punti:

1. Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente e con il P.R.G. 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 P.I.;
 - 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.
3. Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal P.R.G. distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione, verificando il dimensionamento e valutando la necessità di mantenere o meno previsioni di P.R.G.

Per quanto attiene invece alla eredità "tecnica" del **P.R.G. vigente**, il Primo P.I. comunale, fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica, mantiene l'efficacia dei seguenti elaborati del P.R.G., per le parti compatibili con il PRC e nei limiti esposti dalle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I. stesso:

"Elaborati di progetto" del P.R.G. vigente

nei limiti indicati all'articolo 76 - Regime parziale ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle NTO:

- *Tav. 23 - Tregnago: P.R.G. categorie d'intervento e uso degli scoperti (1.1.000)*
- *Tav. 24 - Cogollo: P.R.G. categorie d'intervento e uso degli scoperti (1.1.000)*
- *Tav. 25 - Frazione di Marcemigo: P.R.G. categorie d'intervento e uso degli scoperti (1.1.000)*
- *Tav. 26 - Frazione di Scornano: P.R.G. categorie d'intervento e uso degli scoperti (1.1.000)*
- *Tav. 27 - Frazione di Centro e Roccolo: P.R.G., categorie d'intervento e uso degli scoperti (1.1.000 - 1.2.000)*
- *Tav. 28 - Frazioni di Finetti e Zambelli: P.R.G., categorie d'intervento e uso degli scoperti (1.1:000 - 1:5.000)*
- *Tav. 29 - Frazione di Rancani: P.R.G. categorie d'intervento e uso degli scoperti (1.1.000)*
- *Tav. 30 - altri centri storici: P.R.G. categorie d'intervento e uso degli scoperti (1.1.000)*

"Elaborati relativi alla variante ai sensi della L.R. 24/85 (tutela ed edificabilità delle zone agricole)" del P.R.G. vigente

nei limiti indicati all'articolo 76 - Regime parziale ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle NTO:

- *Elenco dei manufatti schedati*
- *Schede normative di tutela:*
 - *Fascicolo 1*
 - *Fascicolo 2*

"Elaborati relativi alla variante ai sensi dell'art. 126 L.R. 61/85 ex L.R. 11/87 (insediamenti produttivi, commerciali e alberghieri localizzati in difformità dalle destinazioni di piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona)" del P.R.G. vigente

nei limiti indicati all'articolo 76 - Regime parziale ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle NTO:

- a) *Tavola unica: Ubicazione delle ditte richiedenti, in scala 1.10.000*
- b) *Fascicolo "Relazione e norme di attuazione" con tabella "Analisi delle strutture produttive, commerciali, ecc. per la redazione della variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 5/3/87, N° 11"*
- c) *Schede indagine urbanistica ex L.R. 11/87*

"Elaborati relativi alla variante ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 33/85 (impianto di autodemolizione)" P.R.G. vigente

e relativi elaborati grafici, nei limiti indicati all'articolo articolo 29 - Z.t.o. "Da" autodemolizione delle NTO

"Elaborati relativi alla variante parziale Parco Archeologico Industriale" del P.R.G. vigente

come adeguati alle modifiche di ufficio introdotte dalla VTR n. 298 del 17.11.2004 allegata alla DGR n. 222 del 28.01.2005 di approvazione della variante parziale stessa, nei limiti indicati all'articolo 70 - Piano Urbanistico Attuativo Vigente "Ex cava Monte Tomelon" delle NTO.

"Regolamento Edilizio" del P.R.G. vigente

nei limiti che tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica e edilizia sono comunque soggette alle vigenti leggi statali e regionali, ai contenuti delle Norme Tecniche del P.A.T. ed alle presenti N.T.O. e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente e degli altri Regolamenti comunali.

Si tratta prevalentemente degli elaborati di dettaglio relativi alla gestione degli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale, attinenti alla disciplina degli ambiti contenuti nei Perimetri Centro storico, nei Perimetri Corte rurale di antica origine, nei Perimetri Archeologia industriale del P.A.T. nonché, infine, a quanto riguarda i Manufatti di arte popolare.

Per tali ambiti il Primo P.I. comunale attua una **prima fase di regime parziale**, in coerenza quindi con le disposizioni della pianificazione comunale vigente (P.R.G.) in quanto compatibile con gli obiettivi del P.A.T., provvedendo in particolare a mantenere l'efficacia dei suddetti elaborati del P.R.G. vigente e redigendo una corrispondenza tra le diverse categorie di intervento vigenti nel P.R.G., le classi di valore A.1, A.2, A.3 e A.4 previste dal P.A.T. e la disciplina dei gradi di intervento del P.I., al fine di rendere effettiva l'applicazione delle norme di tutela del P.A.T. stesso.

Nella **fase di regime ordinario** in tali ambiti l'Amministrazione comunale provvederà tramite una specifica variante di P.I. e sulla base di precise analisi storiche e territoriali, a rielaborare o rifare ex-novo l'intera disciplina inerente tali ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale, procedendo in particolare ad applicare in pieno quanto previsto alle DIRETTIVE E COMPITI DEL P.I. dell'Art. 12.1 - Centri storici e Corti rurali e all'Art. 13 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle Norme Tecniche del P.A.T. vigente.

Primo PI - Carico insediativo aggiuntivo per residenza e attività compatibili con la stessa e verifica standard urbanistici

TAV. 4.1 - Comune di TREGNAGO	PAT			Primo PI			carico insediativo residuo per futuri PI		
	Volume residenziale insediativo mc 1	Volume attività compatibili con la residenza mc 2	Totale volume complessivo integrato mc 3=1+2	Volume residenziale insediativo mc 1	Volume attività compatibili con la residenza mc 2	Totale volume complessivo integrato mc 3=1+2	Volume residenziale insediativo mc 1	Volume attività compatibili con la residenza mc 2	Totale volume complessivo integrato mc 3=1+2
ATO Ambito									
1 Tregnago Capoluogo	110 627	22 125	132 752	10 913	2 183	13 095	99 714	19 943	119 657
2 Cogollo	72 314	14 463	86 777	4 583	917	5 500	67 731	13 546	81 277
3 Scorgnano	3 305	661	3 966				3 305	661	3 966
4 Marcemigo	8 546	1 709	10 255				8 546	1 709	10 255
5 Castagnini	4 000	800	4 800				4 000	800	4 800
6 Fondovalle	2 400	480	2 880				2 400	480	2 880
7 Collina Ovest	4 800	960	5 760				4 800	960	5 760
8 Collina Est	7 200	1 440	8 640				7 200	1 440	8 640
totali	213 192 mc	42 638 mc	255 830 mc	15 496 mc	3 099 mc	18 595 mc	197 696 mc	39 539 mc	237 235 mc

calcolo standard urbanistici Primo PI

ATO Ambito	Abitanti esistenti ab. 4	Abitanti teorici aggiunti con il Primo PI ab. 5	Totale abitanti teorici con il Primo PI ab. 6=4+5	Standard urbanistici abitanti esistenti mq 7	Standard urbanistici abitanti aggiunti con il Primo PI mq 8	Totale Standard urbanistici abitanti teorici mq 9=7+8	Standard urbanistici attività comp.li con la residenza aggiunti con il Primo PI mq 10	Totale Standard urbanistici richiesti con il Primo PI mq 11=9+10	Standard urbanistici previsti mq 12	Differenza standard richiesti / previsti con il Primo PI mq 13=11-12
	1 Tregnago Capoluogo	3 413	49	3 462	102 390	1 468	103 858	546	104 403	220 784
2 Cogollo	635	21	656	19 050	616	19 666	229	19 895	36 987	17 092
3 Scorgnano	66		66	1 980		1 980		1 980	3 042	1 062
4 Marcemigo	222		222	6 660		6 660		6 660	5 001	-1 659
5 Castagnini	88		88	2 640		2 640		2 640	540	-2 100
6 Fondovalle	56		56	1 680		1 680		1 680	17 507	15 827
7 Collina Ovest	266		266	7 980		7 980		7 980	90 084	82 104
8 Collina Est	208		208	6 240		6 240		6 240	9 586	3 346
totali	4 954 ab	69 ab	5 023 ab	148 620 mq	2 084 mq	150 704 mq	775 mq	151 479 mq	383 531 mq	232 052 mq

note:

colonna 2 data da un 20% colonna 1

colonna 7 e 8 ottenute considerando 30 mq per abitante (10 mq primario; 20 mq secondario)

colonna 10 ottenuta considerando 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (quest'ultima data da colonna 2 divisa 4 mt di h teorica interna)

4 - TEMI PROGETTUALI PRINCIPALI

Le priorità operative che l'Amministrazione Comunale ha perseguito per questa **Prima Fase** del P.I. sono riconducibili ai seguenti Temi:

- 1° TEMA:** estensione della trattazione normativa disciplinare all'intero territorio comunale con adeguamento delle Norme Tecniche del P.R.G. vigente ai nuovi contenuti normativi introdotti dal P.A.T. 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 P.A.T.
- 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 Riqualficazione dei 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 ad Edificazioni Diffuse.

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

- 5° TEMA:** ristesa totale ed aggiornamento delle previsioni di dettaglio già vigenti nei Centri Storici di P.R.G., rivisti come da P.A.T., 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 P.R.G., 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 P.A.T. e/o di Attività produttive Fuori Zona, nonché stesura della schedatura Edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo.

Nella seconda fase è altresì previsto un approfondimento delle previsioni nelle zone agricole sulla base di opportune indagini specialistiche, con eventuale ulteriore puntualizzazione della sottozonizzazione delle stesse zone.

In particolare il P.I. ha provveduto a suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee (Z.T.O.) ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 n. 1444, e dell'art. 17 della L.R. 11/2004.

Le Z.T.O. individuate nel territorio di Tregnago sono:

I. zone residenziali:

- Z.t.o. di tipo **A** Centri Storici;
- Z.t.o. di tipo **B** di completamento;
- Z.t.o. di tipo **Bs** di completamento speciale;
- Z.t.o. di tipo **C1** di espansione;
- Z.t.o. di tipo **C1s** di edificazione diffusa
- Z.t.o. di tipo **C2** di espansione;
- Z.t.o. di tipo **C2s** di espansione speciale;
- Z.t.o. di tipo **ASU** di sviluppo della qualità urbana e territoriale;
- Z.t.o. di tipo **Verde privato**;

II. zone per insediamenti produttivi e commerciali:

- Z.t.o. di tipo **D1** industriale di completamento;
- Z.t.o. di tipo **D2** industriale di espansione;
- Z.t.o. di tipo **Da** autodemolizione;
- Z.t.o. di tipo **Dc** attività commerciali;

III. zone destinate ad usi agricoli;

- Z.t.o. di tipo **E** agricola

IV. zone destinate ad attività di interesse comune:

- Z.t.o. di tipo **F1** per l'istruzione;
- Z.t.o. di tipo **F2** per attrezzature d'interesse comune;
- Z.t.o. di tipo **F3** attrezzate a parco, gioco e sport;
- Z.t.o. di tipo **F4** di parcheggio;

L'inserimento di nuovi ambiti di espansione residenziale **C2** di espansione, che il Documento del Sindaco prevedeva come possibilità operativa, ha interessato nel primo P.I. solo un'area posta alle Saline, per la quale è stato raggiunto uno specifico Accordo pubblico/Privato ai sensi dell'Art. 6 della LRV n° 11/2004; altri Accordi sono stati raggiunti nel merito di aree di completamento dell'edificato esistente.

La prima fase del P.I. ha comunque operato nel rispetto del quadro generale di trasformazioni previste dal P.A.T., e le scelte che ha effettuato non comportano nessuna preclusione per possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

Per quanto attiene agli ambiti di riqualificazione e riconversione previsti dal P.A.T., questi sono stati trasformati in zone di tipo **ASU** di sviluppo della qualità urbana e territoriale, eccettuate le aree per le quali si sono raggiunti alcuni specifici Accordi pubblico/Privato ai sensi dell'Art. 6 della LRV n° 11/2004 ritenute idonee per interventi di trasformazione e sviluppo della qualità urbana e territoriale.

Nel merito delle Zone "**C1s**" di edificazione diffusa, che risultano esser un tema totalmente nuovo rispetto al P.R.G., corrispondono ad aree a prevalente destinazione residenziale quasi completamente edificate, come date dagli insediamenti diffusi nel territorio agricolo, caratterizzate comunque da una presenza edilizia significativa.

In tali ambiti il P.I. verifica e conferma gli ambiti dell'edificazione diffusa del P.A.T., definendo le possibilità di intervento e le modalità operative, confermando l'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa prevista dal P.A.T.: la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti, confermando la necessità di attuare all'interno di tali ambiti interventi non speculativi e prevalentemente legati agli usi familiari: sono fatti salvi i diritti edificatori per l'edificazione residenziale legati all'imprenditoria agricola.

Oltre a ridefinire l'intera zonizzazione comunale, il P.I. ha provveduto a dettagliare tutti i valori e le tutele presenti nel territorio.

Nel dettaglio, oltre ai **Perimetri Centro storico**, di **Corte rurale di antica origine**, dei **Perimetri Archeologia industriale** e, infine, delle individuazioni dei **Manufatti di arte popolare** per i quali cui il P.I. provvede a recuperare gli elaborati del P.R.G. Vigente – nei limiti sopradetti al punto 3 – L'EREDITA' DEL P.A.T. E DEL P.R.G. - il P.I. ha indica con specifica grafia identificativa anche i seguenti ulteriori **Valori e Tutele**:

- **Edifici soggetti a tutela dal P.A.T.;**
- **Edifici soggetti a salvaguardia dal P.A.T.;**
- **Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - edifici e aree vincolati;**
- **Contesti figurativi dei complessi monumentali;**
- **Pertinenze scoperte da tutelare;**
- **Coni visuali;**
- **Aree a rischio archeologico;**
- **Ville Venete da I.R.V.V.;**
- **Giardini e parchi storici;**
- **Filari alberati;**
- **Grandi alberi significativi;**
- **Corsi e specchi d'acqua principali.**

5 – LE ZONE AGRICOLE

Il Primo P.I. prevede la revisione totale degli ambiti agricoli, sia sulle tavole di progetto che nell'impianto normativo.

L'art. 44 della LR n. 11/2004, al comma 1, stabilisce che nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o a strutture agricolo-produttive, così come definite nella DGR n. 3178/04.

Tali interventi sono consentiti, sulla base di un piano aziendale redatto ai sensi del comma 3, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti al comma 2 del citato articolo 44.

Gli interventi edilizi consentiti per l'ampliamento di case esistenti, per usi agrituristici, per nuove case di abitazione e per strutture agricole produttive sono disciplinati dal comma 4 dell'articolo 44.

Nel merito degli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola, il Primo P.I., riscontrata l'assenza di richieste di tal tipo, si è limitato a fornire la disciplina da applicarsi, disciplinata dal P.A.T. e dal P.I. ai sensi dell'articolo 43 della LRV n. 11/2004, nonché i relativi "Criteri di individuazione di nuovi edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo".

Il primo P.I. rivede le indicazioni progettuali già previste dal P.R.G. vigente, aggiornando la disciplina alla normativa vigente: le tavole di P.I. individuano la ZTO "E" generica che è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e s.m.i.

Inoltre il Primo P.I. provvede ad individuare con apposita grafia nelle Tavole in scala 1:5000, 1:2000 del P.I. gli **ambiti agricoli di salvaguardia** individuati per la Zona agricola **E** del territorio agricolo. In tali ambiti le possibilità di intervento risultano diversificate in ragione della presenza nel P.A.T. o di AZIONI STRATEGICHE, inerenti a specifiche linee preferenziali di sviluppo insediativo, o di VALORI E TUTELE, inerenti la rete ecologica e/o ambiti di tutela agricola. Gli Ambiti agricoli di salvaguardia individuati nelle Tavole del P.I. possono risultare tra loro sovrapposti, e risultano disciplinati in **7** categorie:

- **Ambito agricolo E.SR di salvaguardia rurale:** sono individuate le parti di Zona agricola **E** interessate dalla presenza di ambiti di tutela agricola per i quali deve essere salvaguardata l'elevata utilizzazione agricola in presenza di agricoltura consolidata e l'interesse paesaggistico connotato da elementi tradizionali eterogenei ad alta integrità ecologico-paesaggistica: tali ambiti nascono dall'unione nel P.I. delle "Aree di produzione cerasicola e vini DOC" e "Terrazzamenti e Muri a secco" individuati quali invariati dal P.A.T.
- **Ambito agricolo E.SE di salvaguardia ecologica:** sono individuate le parti di Zona agricola **E** interessate dalla presenza di componenti strutturanti la rete ecologica territoriale, quali specificatamente:
 - a. le "Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)";
 - b. i "Corridoi ecologici principali e secondari" inseriti considerando nelle sole ATO di tipo AGRICOLO-FLUVIALE e COLLINARE una fascia di m. 30 in proiezione orizzontale da ogni lato del corridoio, come previsto al punto 4 PRESCRIZIONI dell' Art. 12.12 - Corridoi ecologici principali e secondari delle Norme del P.A.T., risultante, data la sovrapposizione con i Buffer zone,

attorno all'asta del Progno di Illasi.

- **Ambito agricolo E.SP di salvaguardia paesaggistica:** sono individuate le parti di Zona agricola **E** interessate dalla presenza di un importante sistema paesaggistico, caratterizzato da elementi agricoli tradizionali, alta integrità paesaggistica, continuità spaziale, come racchiusi tra il Progno di Illasi, le pendici delle colline occidentali di Tregnago e l'abitato ad elevato valore storico-testimoniale di Marcemigo: tale sistema è già individuato come "Ambito di tutela agricolo-paesaggistica: Piana di Marcemigo" tra i Valori e Tutele della Tavola 4.a – Carta della Trasformabilità del P.A.T.
- **Ambito agricolo E.SNA di salvaguardia naturalistico-ambientale:** sono individuate le parti di Zona agricola **E** interessate dalla presenza di un importante sistema naturalistico ambientale, individuate dal P.A.T. quali aree preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali a valenza naturalistico-ambientale nelle quali preferenzialmente attuare misure di miglioramento di configurazioni ambientali incomplete e/o degradate o interventi di fruizione ambientale ed ecologica contestualmente agli interventi di trasformazione più significativi: tale sistema è individuato come "Ambiti di tutela naturalistico-ambientale" tra i Valori e Tutele della Tavola 4.a – Carta della Trasformabilità del P.A.T. come costituito dai seguenti ambiti:
 - a. Valle di Mezzane;
 - b. Valle Tramigna;
 - c. Monte Bellocca e Monte Perdonega.
- **Ambito agricolo E.SUA di salvaguardia urbanistico-agroindustriale:** sono individuate le parti di Zona agricola **E** interessate dalla presenza nel P.A.T. di "Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso: Agroindustriale", non ancora poste in attuazione nel P.I. e per le quali deve essere salvaguardata la possibilità di interventi organici di trasformazione futura dell'area: previa stesura di una specifica variante al Primo P.I. comunale, soggetta ad Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 tra l'Amministrazione comunale e il privato proponente, in tali ambiti sarà possibile localizzare alcune delle potenzialità edificatorie di carattere Agroindustriale previste dal P.A.T., comprendente destinazioni d'uso agroindustriali, comprese le iniziative collegate all'agricoltura o alla lavorazione dei suoi prodotti che per esigenze tecniche o igienico-sanitarie devono essere ubicate in zone particolari, e funzioni compatibili nel rispetto della legislazione di settore, oltre ai relativi servizi e standard, nel rispetto delle norme e del dimensionamento del P.A.T. e delle disposizioni degli strumenti sovraordinati regionali.
- **Ambito agricolo E.SUP di salvaguardia urbanistico-produttiva:** sono individuate le parti di Zona agricola **E** interessate dalla presenza nel P.A.T. di "Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso: produttivo", non ancora poste in attuazione nel P.I. e per le quali deve essere salvaguardata la possibilità di interventi organici di trasformazione futura dell'area: previa stesura di una specifica variante al P.I., soggetta ad Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 tra l'Amministrazione comunale e il privato proponente, in tali ambiti sarà possibile localizzare alcune delle potenzialità edificatorie di carattere produttivo previste dal P.A.T., nonché

i relativi servizi, nel rispetto delle norme e del dimensionamento del P.A.T. e delle disposizioni degli strumenti sovraordinati regionali.

- **Ambito agricolo E.SUR di salvaguardia urbanistico-residenziale:** sono individuate le parti di Zona agricola **E** interessate dalla presenza di "Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale" non ancora poste in attuazione nel P.I. e per le quali deve essere salvaguardata la possibilità di organici interventi di trasformazione futura dell'area: previa stesura di una specifica variante al P.I., soggetta ad Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 tra l'Amministrazione comunale e il privato proponente, in tali ambiti sarà possibile localizzare alcune delle potenzialità edificatorie di carattere residenziale previste dal P.A.T., nonché i relativi servizi, nel rispetto delle norme e del dimensionamento del P.A.T. e delle disposizioni degli strumenti sovraordinati regionali.

Per quanto attiene agli ambiti agricoli di salvaguardia urbanistica, non essendo ancora stati definiti per tali ambiti i nuovi interventi di sviluppo insediativo previsti dal P.A.T. vigente, il P.I. provvede per gli stessi ad inserire specifici ambiti agricoli che - lontani dal permettere, senza opportuna variante al P.I., interventi di trasformazione del territorio - si limitano a tutelare la possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T.

Si richiamano in tal senso i contenuti delle seguenti norme del P.A.T. vigente dove sono stabiliti specificatamente tali compiti per il P.I., riportando anche il corrispondente ambito agricolo di salvaguardia previsto dal P.I. adottato:

- Art. 11.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, Direttive e compiti del PI, punto 3 (vedere "Ambito agricolo E.SUR di salvaguardia urbanistico-residenziale" di cui all'omonimo articolo 51 delle N.T.O. P.I.);
- Art. 11.8 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso, Direttive e compiti del PI, punto 3 (vedere sia l'"Ambito agricolo E.SUA di salvaguardia urbanistico-agroindustriale" di cui all'omonimo articolo 49 delle N.T.O., che l'"Ambito agricolo E.SUP di salvaguardia urbanistico-produttiva" di cui all'omonimo articolo 50 delle N.T.O. P.I.).

Si richiamano in tal senso anche i contenuti dell'Art. 11.6 - Limiti fisici alla nuova edificazione, Direttive e compiti del PI, punto 3 delle N.T. del P.A.T. vigente, che parimenti demanda al P.I. la disciplina degli interventi ammissibili per le parti di territorio comprese nei limiti fisici alla nuova edificazione nei quali non viene previsto di attuare al momento interventi di sviluppo insediativo e per i quali deve essere comunque tutelata la possibilità di futuri organici interventi di sviluppo insediativo.

Sulla scorta di tali direttive del P.A.T. vigente, il P.I. adottato ammette per questi ambiti gli interventi previsti per la Zona agricola **E** salvo che gli stessi non comportino opere o funzioni d'uso in contrasto diretto o indiretto alla futura trasformazione dell'area, avendo il P.I. l'obbligo di salvaguardare la possibilità di organici interventi edificatori di carattere agroindustriale, produttivo ovvero residenziale a seconda della natura delle linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal P.A.T. vigente.

Infine, nel merito della zona agricola, in sede di stesura del P.I. si è inoltre riscontrata la necessità di una eventuale Variante al P.I., da svilupparsi in ambito

interdisciplinare tra competenze urbanistiche, paesaggistiche e agronomiche, specifica per il territorio agricolo aperto che permetta di approfondire ulteriormente le tematiche di **tutela e sviluppo** di tale territorio.

6 – LE ZONE F A STANDARD

La prima fase del P.I. individua e riclassifica sulla base di valutazioni effettuate sul P.A.T., le zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, effettuando la distinzione tra zone già attuate e ambiti ancora in progetto.

Il P.I. aggiorna pertanto le possibilità operative dell'attuazione delle aree a standard, ammettendo interventi da attuare in modo da realizzare ambiti qualificanti del tessuto urbano.

Le aree a standard possono infatti essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti istituzionalmente competenti o di privati, in concessione o di proprietà degli stessi; l'utilizzo e l'esercizio degli impianti devono essere in questi casi regolati da apposita convenzione registrata e trascritta.

7 – GLI ACCORDI

L'iter procedurale approvato con la delibera di Consiglio Comunale prevede la presentazione delle "Manifestazioni di interesse" da parte di soggetti privati, da sottoporsi poi ai seguenti passaggi:

- valutazione di coerenza, cui ha fatto seguito una specifica di possibile condivisione, ovvero di rigetto della Manifestazioni di Interesse;
- affinamento delle manifestazioni di interesse presentate in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione;
- condivisione delle manifestazioni di interesse in sede di Giunta Comunale.

A seguito delle attività svolte, per il Primo P.I. sono state valutate le seguenti manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati:

N. prog. richi esta	Nominativo	Data - prot.
1	COSTALONGA FEDERICO	12/08/2013 - n. 8042 16/01/2014 - n. 481
2	REGE' MARCO e GENNARI LOREDANA	08/10/2013 - n. 10233 23/12/2013 - n. 12772
3	VENTURINI MARA e VENTURINI MAURO	04/12/2013 - n. 12216 14/01/2014 - n. 374
4	FIOCCO CORRADO FIOCCO SAVERIA	23/12/2013 - n. 12790 e 13/02/2014 - n. 1546
5	CHIEPPE SONIA	23/12/2013 - n. 12818
6	FINETTO RAFFAELLA e BEVILACQUA MARIANO	27/12/2013 - n. 12888

N. prog. richi esta	Nominativo	Data - prot.
7	SPADA GINO	07/01/2014 - n. 82
8	ZAPPELLI BRUNA	16/01/2014 - n. 480
9	ADAMI LUIGINA	17/01/2014 - n. 500
10	ANSELMI MARIA GRAZIA ANSELMI LINA	22/01/2014 - n. 658
11	RAMA ELIANA	23/01/2014 - n. 739
12	ALDEGHERI GAETANO	24/01/2014 - n. 747
13	BUSTI GIOVANNI	24/01/2014 - n. 748
14	POMARI MARCELLO	24/01/2014 - n. 749
15	ALBERTO MICHELANGELO MARANI MILANESE FERA BRUNO	24/01/2014 - n. 775
16	CHIAVEGATTO LORENZO	28/01/2014 - n. 869
17	ANSELMI ALDO	28/01/2014 - n. 870
18	FACCIOLI VINCENZO	29/01/2014 - n. 909
19	CANDELO COSTANZA	30/01/2014 - n. 934
20	GRIGOLI ORNELLA	30/01/2014 - n. 944 29/12/2014 - n. 12093
21	CASTAGNA GIOVANNA	30/01/2014 - n. 961
22	PARROCO DI TREGNAGO	01/02/2014 - n. 1038
23	BATTISTI ANDREA	01/02/2014 - n. 1039
24	MERZARI OTTAVIO	01/02/2014 - n. 1040
25	SABAINI ADOLFO	01/02/2014 - n. 1041
26	ZORZI CARLOTTA	01/02/2014 - n. 1042
27	ZORZI MICHELE	01/02/2014 - n. 1043
28	CARPENE RINO	12/02/2014 - n. 1469
29	MARCHI DAMIANO	13/02/2014 - n. 1545
30	DAL MOLIN TIZIANA	14/02/2014 - n. 1576
31	GABRIELLI PIETRO	17/02/2014 - n. 1632
32	DAL FORNO DIOMIRO	17/02/2014 - n. 1635
33	TANARA ANGELO	17/02/2014 - n. 1636
34	RANCAN ANTONIO	20/02/2014 - n. 1794
35	DON GERMANO MERZI	21/02/2014 - n. 1842
36	BORTOLI CLAUDIO GIUSEPPE	05/03/2014 - n. 2265
37	BUSTI RENZO	7/03/2014 - n. 2402
38	BRAGANTINI PAOLA	23/04/2014 - n. 3894
39	CRACCO PAOLO	28/05/2014 - n. 5014
40	ROSSELLI GIULIANO	23/06/2014 - n. 5861
41	KARL KERSHBAUMER	09/07/2014 - n. 6454
42	POMARI MARCELLO	21/07/2014 - n. 6868
43	MARINELLI RAFFAELLA	29/07/2014 - n. 7111
44	KARL KERSHBAUMER	11/08/2014 - n. 7578
45	MARISA MARAGNO	08/09/2014 - n. 8279

N. prog. richi esta	Nominativo	Data - prot.
46	AZIENDA AGRICOLA LUCCHI GIULIANO	10/11/2014 - n. 10615
47	DAL FORNO FRANCESCO	20/11/2014 - n. 11028
48	PERLATO VITTORIO	24/11/2014 - n. 11113
49	ZACCARIA ELDA	01/12/2014 - n. 11305
50	PERLATI TIZIANO	18/02/2014 - n. 1685 18/02/2014 - n. 1698
51	BRUTTI LEONE e BRUTTI ANGELO	05/12/2014 - n. 11457 16/12/2014 - n. 11767 18/12/2014 - n. 11836
52	PENTANGELO GIOVANNI	11/12/2014 - n. 11624
53	ZANINI DAVIDE	12/12/2014 - n. 11674
54	ANSEMI CORRADO	31/12/2014 - n. 12189
55	STOPPELE ARNALDO	12/01/2015 - n. 254
56	FERRARI RINO	12/01/2015 - n. 255
57	RANCAN CLAUDIO e RANCAN DANIELA	16/01/2015 - n. 410
58	CARPENE RINO	09/02/2015 - n. 1093
59	TURCO ERMENEGILDO	20/02/2015 - n. 1460
60	DA RONCO MARCO	24/02/2015 - n. 1553
61	SANTELLANI SANDRO	24/02/2015 - n. 1555
62	ZERBATO CLAUDIO	27/02/2015 - n. 1708

Come illustrato in precedenza, gli interventi proposti sono stati valutati non solo sotto il profilo della convenienza economica, ma anche e soprattutto per la compatibilità urbanistica, per la coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione espressi nel "Documento del Sindaco" nel rispetto di quanto stabilito con le linee guida e dei criteri stabiliti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 27/10/2014.

Con Delibera di Giunta Comunale sono stati condivisi in quanto compatibili sotto il profilo della compatibilità urbanistica, della convenienza economica, coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione espressi nel "Documento del Sindaco" ed i criteri stabiliti dalla delibera di Consiglio Comunale, i seguenti Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004:

N° accordo	Nominativo
A.1	Sig. Marco Rege' e Sig.ra Loredana Gennari
A.2	Sig. Corrado Fiocco
A.3	Sig. Gino Spada
A.4	Sig. Aldo Anselmi
A.5	Sig. Pietro Gabrielli
A.6	Sig.ra Raffaella Marinelli e Sig. Sergio Marinelli
A.7	Sig. Gabriele Stoppele

N° accordo	Nominativo
A.8	Sig. Rino Ferrari e Sig. Luigi Ferrari
A.9	Sig. Michele Zorzi e Sig. Claudio Zorzi
A.10	Sig.ra Carlotta Zorzi

Si riporta a seguire l'elenco esteso degli Accordi sottoscritti, con sommario delle principali specifiche definite; per l'individuazione cartografica degli stessi Accordi si rimanda alle Tavole del P.I. o allo specifico fascicolo "RA - Registro Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.r. 11/2004" contenente copia completa degli Accordi stessi.

N°	Nome	Specifiche da accordo	Dest Urb
A.1	Sig. Marco Rege' e Sig.ra Loredana Gennari	La proposta, nello spirito di una reciproca collaborazione, prevede l'iniziativa di individuare l'Area quale zona residenziale edificabile tramite intervento edilizio diretto prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di Zto Bs residenziale di completamento con $if=0,6$ mc/mq, altezza massima 4,5 m e perimetro Ambito accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/04.	Zona Bs – residenziale di completamento, con intervento diretto e indici come da Accordo
A.2	Sig. Corrado Fiocco	La proposta, nello spirito di una reciproca collaborazione, prevede l'iniziativa di individuare l'Area quale zona residenziale di espansione edificabile tramite PUA prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di Zto C2 speciale residenziale di completamento con $if=0,6$ mc/mq, altezza massima 4,5 m, perimetro obbligo di Piano Urbanistico Attuativo e perimetro Ambito accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/04.	Zona C2s2 – residenziale di completamento soggetto a P.U.A e con indici come da Accordo
A.3	Sig. Gino Spada	La proposta, nello spirito di una reciproca collaborazione prevede la divisione in 2 parti come individuate nella localizzazione catastale prevista dallo schema che si allega al presente contratto identificandolo con la lettera "A"; più precisamente: PARTE A: si individua una porzione dell'Area (1.230 mq.) quale zona residenziale edificabile tramite intervento edilizio diretto, prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di ZTO A Centro Storico con sagoma nuovo volume edificabile parte fuori terra (Volume massimo = 2.685 mc., altezza massima 6,5 m.; obbligo di allineamento su Via Piazza Nuova con i fabbricati esistenti nel mappale n. 984 e su Via Unità d'Italia con i fabbricati esistenti nel mappale n. 986; parte scantina pertinenziale, con accesso tramite rampa su Via Piazza Nuova, da non conteggiarsi come volumetria) e parte interrato (Volume massimo = 1.160 mc. , struttura totalmente ipogea con altezza fuori terra = 0, area di manovra rampa di accesso al piano scantinato edificio fuori terra da ritenersi pertinenziale a quest'ultimo e pertanto esclusa dal conteggio del volume) e, unitamente alla successiva Parte B, perimetro Ambito accordo ai sensi dell'articolo 6 L.R.V. 11/2004 e perimetro di Piano di recupero urbano (P.d.R.U.); la parte nord interna al lotto, interessata dal volume interrato, risulterà inoltre individuata come "Pertinenze scoperte da tutelare"; PARTE B: si individua la porzione dell'Area (600 mq.) quale area a parcheggi con accesso da Via Unità d'Italia per standard di P.I. da cedere al Comune, prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di ZTO F "Servizi e impianti di interesse comune: parcheggi" in Centro Storico e, unitamente alla precedente Parte A, perimetro Ambio accordo ai sensi dell'articolo 6 L.R.V. 11/2004 e perimetro di Piano di recupero urbano (P.d.R.U.); la parte nord interna al lotto risulterà inoltre individuata come "Pertinenze scoperte da tutelare".	Ambito unitario soggetto a PdRU con Zona F4 e Zona A con nuova volumetria calibrata come da Accordo
A.4	Sig. Aldo Anselmi	La proposta, nello spirito di una reciproca collaborazione, prevede l'iniziativa di individuare l'Area quale zona residenziale	Zona B – residenziale di

N°	Nome	Specifiche da accordo	Dest Urb
		edificabile tramite intervento edilizio diretto prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di Zto B speciale residenziale di completamento con Vmax = 600 mc, altezza massima 6,5 m e perimetro Ambito accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/04: tramite ulteriore futuri accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 sarà possibile lo sfruttamento delle capacità edificatorie residue fino ad un if minore o uguale a 1,5 mc/mq.	completamento, con intervento diretto e indici come da Accordo
A.5	Sig. Pietro Gabrielli	La proposta, nello spirito di una reciproca collaborazione, prevede l'iniziativa di individuare l'Area quale zona residenziale edificabile tramite intervento edilizio diretto prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di Zto B speciale residenziale di completamento con Vmax = 600 mc, altezza massima 4,5 m e perimetro Ambito accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/04: tramite ulteriore futuri accordi sarà possibile lo sfruttamento delle capacità edificatorie residue fino ad un if minore o uguale a 0,6 mc/mq.	Zona Bs – residenziale di completamento soggetto a P.U.A e con indici come da Accordo
A.6	Sig.ra Raffaella Marinelli e Sig. Sergio Marinelli	La proposta, nello spirito di una reciproca collaborazione prevede la divisione dell'ambito in 2 parti come individuate nell' "Allegato A di localizzazione ambito Accordo": PARTE A: si individua una porzione dell'Area (650 mq) quale residenziale edificabile tramite intervento edilizio diretto, prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di Zto B residenziale di completamento con Volume max = volume esistente, altezza max = altezza esistente e, unitamente alla successiva Parte B, perimetro Ambito accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/04: PARTE B: si individua una porzione dell'Area (6.170 mq) quale residenziale edificabile tramite PUA, prevedendo che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di Zto B speciale residenziale di completamento con Vmax = 11.500 mc, altezza massima 6,5 m, perimetro obbligo di Piano Urbanistico Attuativo comprendente anche le aree a parcheggio esistenti su Via C. Cipolla, che andranno integrate nel progetto globale di realizzazione standard di PUA e, unitamente alla precedente Parte A, perimetro Ambito accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/04:	Parte A: Zona B – residenziale di completamento con intervento diretto e indici come da Accordo Parte B: Zona C1 – residenziale di espansione soggetto a PdR e con indici come da Accordo
A.7	Sig. Gabriele Stoppele	La proposta, nello spirito di una reciproca collaborazione prevede la divisione in 2 parti come individuate nello schema di localizzazione catastale, che si allega al presente contratto identificandolo con la lettera "A"; più precisamente: PARTE A: si individua una porzione dell'Area (175 mq. corrispondente ad una fascia di m. 5 dal confine comunale o marciapiedi attuale) quale area a parcheggi per standard di P.I., prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di ZTO F "Servizi e impianti di interesse comune: parcheggi" e, unitamente alla successiva Parte B, perimetro Ambito accordo ai sensi dell'articolo 6 della L.R.V. 11/2004, area da cedersi al Comune comprensiva di opere; PARTE B: si individua la porzione dell'Area (350 mq.) quale zona residenziale edificabile tramite intervento edilizio diretto, prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di ZTO B residenziale di completamento con if=1,2 mc/mq, altezza massima 6,5 m e, unitamente alla precedente Parte A, perimetro Ambito accordo ai sensi dell'articolo 6 L.R.V. 11/2004, e, inoltre: la proposta ricade quindi nella casistica della Classe T.4 "Conversione aree servizi in aree di completamento residenziale" di cui alle Linee Guida approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 27 ottobre 2014.	Zona F4 Zona B – residenziale di completamento, con intervento diretto e indici come da Accordo
A.8	Sig. Rino Ferrari e Sig. Luigi Ferrari	La proposta, nello spirito di una reciproca collaborazione prevede la divisione dell'Area in 2 parti come individuate nello schema di localizzazione ambito Accordo: PARTE A: si individua una porzione dell'Area, compresa ad ovest in una fascia di 15 metri dal muro di argine del Progno e a nord in una fascia di 10 metri dal margine settentrionale della strada comunale, quale zona per viabilità e standard, prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di Viabilità di Progetto e Zto F "Zone per servizi ed attrezzature" e, unitamente alla successiva PARTE B,	Ambito unitario soggetto a PdRU con Viabilità di progetto, Zona F3 e Zona C1 – residenziale di espansione con indici come da Accordo

N°	Nome	Specifiche da accordo	Dest Urb
		<p>perimetro Ambito accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/04, soggetto ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA); nella fascia di 15 metri dal muro di argine del Progno non interessata al passaggio della futura variante alla SP10, potranno eventualmente essere realizzati parcheggi e/o aree a verde di standard di PUA;</p> <p>PARTE B: si individua la porzione dell'Area non inclusa nella precedente PARTE A, unitamente al tratto di strada comunale in essa ricadente, quale zona residenziale edificabile tramite PUA prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di Zto B speciale residenziale di completamento con Vmax=5.500 mc, altezza massima 6,5 m e, unitamente alla precedente PARTE A, perimetro Ambito accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/04 soggetto ad obbligo di PUA;</p> <p>la proposta altresì prevede:</p> <p>che il Comune in sede di PUA si impegna a cedere al Proponente il tratto di viabilità comunale ricadente nella suddetta PARTE B pari a 516 mq;</p> <p>che il Proponente in sede di PUA, oltre agli standard e oneri previsti dalla normativa vigente, si impegna:</p> <p>a realizzare e cedere al Comune una nuova viabilità a due corsie e relativi marciapiedi, viabilità che si svilupperà sui margini ovest e nord dell'Area andando ad innestarsi a nord-est su Via Aleardi in corrispondenza dell'imbocco con Via Don Calabria, garantendo inoltre il collegamento viario con il guado esistente;</p> <p>a demolire tutti i fabbricati principali e/o accessori presenti nell'area, individuati o meno come Opera incongrua dal P.A.T.;</p> <p>a realizzare le barriere per il controllo delle emissioni acustiche e delle polveri connesse al futuro passaggio della variante alla SP10, l'esecuzione delle quali – se concordato in sede di convenzione al PUA stesso – potrà essere demandata al momento dell'effettiva realizzazione della Variante alla SP10, rimanendo comunque la spesa a carico esclusivo del Proponente o aventi causa;</p> <p>a mettere in atto nell'edificazione opportune attenzioni per il rispetto del contesto storico-architettonico del Centro Storico limitrofo, adottando opportune attenzioni tipologiche e costruttive;</p> <p>che in sede di P.I., o in fase attuativa del PUA nei limiti consentiti dalla normativa vigente, l'ambito di intervento del PUA possa dal Comune venire esteso anche fuori dall'Ambito previsto dal presente Accordo, al solo fine di razionalizzare e migliorare il tracciato della suddetta nuova viabilità.</p>	
A.9	Sig. Michele Zorzi e Sig. Claudio Zorzi	<p>La proposta, nello spirito di una reciproca collaborazione, prevede l'iniziativa di individuare una nuova volumetria produttiva turistico-ricettiva normata da una "Scheda attività turistico-ricettiva confermata" riferita a tutta l'attività turistico-ricettiva esistente da includersi nel PP vigente, prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di Zona F2 "Aree per attrezzature d'interesse comune - servizi convenzionati" inclusa in PUA, perimetro Ambito accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/04 e coincidente perimetro "Attività turistico-ricettiva confermata con scheda" il cui schema è allegato al presente Accordo e avente i seguenti contenuti principali;</p> <p>DATI RIFERITI ALL'ATTIVITA':</p> <p>superficie coperta esistente = 992 mq nuova superficie coperta di progetto = 470 mq pari ad un incremento del $470/992 \cdot 100 = 47\%$ altezza max nuovi edifici di progetto = 3,50 m n° piani max nuovi edifici di progetto = 1 (semi-interrato)</p> <p>DATI RIFERITI ALL'ABITAZIONE:</p> <p>superficie coperta esistente = 50 mq nuova superficie coperta di progetto di progetto = 0 altezza max nuovi edifici di progetto = 0 n° piani max nuovi edifici di progetto = 0</p> <p>DATI RIFERITI AL LOTTO:</p> <p>superficie fondiaria esistente = 8.097 mq</p>	<p>Ambito unitario soggetto a PUA (variante) di Zona F2 – aree per attrezzature d'interesse comune: parco archeologico industriale convenzionato e Attività turistico/ricettiva confermata con scheda n.1</p>

N°	Nome	Specifiche da accordo	Dest Urb
		<p>nuova superficie fondiaria di progetto = invariata mq superficie minima vincolata a verde = ≥ 5 mq ogni 100 mc mq superficie minima vincolata a parcheggio = ≥ 10 mq ogni 100 mc</p> <p>NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI PROGETTO: l'intervento di ampliamento deriva dall'applicazione dei contenuti Art. 11.9 "Strutture turistico/ricettive" DIRETTIVE E COMPITI DEL P.I., punto 4, lett. a), terzo punto elenco delle Norme Tecniche del P.A.T., ma è comunque subordinato all'approvazione di una variante al PP "Monte Tomelon", da svilupparsi ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04 e s.m.i, che veda il recepimento delle previsioni contenute nella "Scheda attività turistico-ricettiva confermata", prevedendo in particolare l'ampliamento dell'ambito del PP e della zona a servizi al perimetro della scheda: sono comunque fatti salvi eventuali contenuti del P.U.A. "Monte Tomelon" ancora vigenti.</p>	
A.10	Sig.ra Carlotta Zorzi	<p>La proposta, nello spirito di una reciproca collaborazione, prevede l'iniziativa di individuare una nuova volumetria produttiva turistico-ricettiva normata da una "Scheda attività turistico-ricettiva confermata" riferita a tutta l'attività turistico-ricettiva esistente da includersi nella Corte Rurale esistente prevedendo quindi che assuma nel P.I. la destinazione urbanistica di Zona agricola con Corte Rurale con sagoma di "Nuova edificazione" (Volume massimo = 238 mc, struttura semi-ipogea con altezza massima = 3,50 e disegno planimetrico come riportato nell'"Allegato A di localizzazione ambito Accordo"), perimetro Ambito accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/04 e coincidente perimetro "Attività turistico-ricettiva confermata con scheda" il cui schema è allegato al presente Accordo e avente i seguenti contenuti principali;</p> <p>DATI RIFERITI ALL'ATTIVITA': superficie coperta esistente = 264 mq (stima) nuova superficie coperta = 136 mq pari ad un incremento del $136/264 \cdot 100 = 51,1\%$ altezza max nuovi edifici = 3,5 m n° piani max nuovi edifici = 1 (semi-interrato)</p> <p>DATI RIFERITI ALL'ABITAZIONE: superficie coperta esistente = 0 mq nuova superficie coperta = 0 altezza max nuovi edifici = 0 n° piani max nuovi edifici = 0</p> <p>DATI RIFERITI AL LOTTO: superficie fondiaria esistente = 2.788 mq nuova superficie fondiaria = invariata mq superficie minima vincolata a verde = ≥ 5 mq ogni 100 mc mq superficie minima vincolata a parcheggio = ≥ 10 mq ogni 100 mc</p> <p>NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI PROGETTO: al momento di stesura dell'Accordo nel fabbricato esistente risulta in via di autorizzazione una struttura ricettiva alberghiera ai sensi LR 11/2013, Art. 24 - Strutture ricettive alberghiere e s.m.i., quale dipendenza alberghiera affiliata ad un "albergo diffuso", rientrante quindi al comma 2 lettera d), Art. 24; l'intervento di ampliamento previsto sarà possibile solo ai fini turistico-ricettivi e solo previo autorizzazione nel fabbricato esistente di una struttura ricettiva alberghiera comunque classificata ai sensi Art. 24 - Strutture ricettive alberghiere o Art. 27 - Strutture ricettive complementari della LR 11/2013 e s.m.i, purché nei limiti di superficie indicati alla precedente voce "Dati riferiti all'attività".</p>	Zona agricola E con perimetro Corte Rurale di antica origine C.46 e Attività turistico/ricettiva confermata con scheda n.2

Nel merito dei contenuti grafici degli accordi pubblico-privato sottoscritti per il Primo P.I., si specifica che gli schemi grafici allegati agli stessi sono atti alla funzione minima loro assegnata, che è quella di individuare esattamente l'ambito oggetto dell'atto stesso a cui fanno riferimento, non essendo stata riscontrata la necessità di sviluppare in sede di P.I. ulteriori dettagli, essendo gli stessi

demandabili o ai contenuti generali delle N.T.O. del P.I. o alla fase di sviluppo prevista per i P.U.A. qualora posti come obbligatori.

In particolare si rileva che le aree soggette a P.U.A. inserite nel P.I. tramite accordi pubblico-privato saranno definite in sede di stesura di tale tipo di strumento attuativo, giusto il contenuto dell'Art. 3 "Attuazione degli interventi" degli stessi accordi pubblico-privato sottoscritti che cita "*Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire. In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati, ...*", permettendo in tal modo una gestione più efficace dei P.U.A., altrimenti legati alle procedure del P.I.

Si specifica inoltre che la presenza in alcuni accordi sottoscritti di ulteriori elaborati grafici di dettaglio, quali la Scheda planimetrica "CS" o "CR" o la "Scheda attività turistico/ricettiva confermata con scheda", è riscontrabile laddove l'intervento diretto necessita, come da contenuti generali delle NTO del P.I., di particolari specifiche di dettaglio, come è per l'appunto il caso degli interventi in Centro Storico e nelle Corti Rurali o di attività produttive confermate con scheda.

8 – PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI e QUADRO ECONOMICO

Una componente di forte innovazione del P.I. rispetto al precedente P.R.G. è data dalla individuazione di una precisa programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano, che il P.I. individua sulla base della normativa vigente, quali:

- a. dalla data dell'adozione del P.I. fino all'entrata in vigore si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità dell'art. 29 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dell'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- b. l'approvazione del primo P.I. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti, dei permessi di costruire e delle denunce d'inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi titoli abilitativi siano stati ritirati precedentemente all'approvazione;
- c. i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata, come da forme di legge in vigore: in particolare alcuni vincoli, posti in luoghi strategici e con dimensioni e destinazioni indispensabili per la comunità, potranno necessariamente essere reiterati secondo il procedimento previsto all'art. 34 comma 4 della LR 11/2004, ovvero secondo quanto previsto all'art. 37 della stessa.

In particolare, la novità più rilevante rispetto al P.R.G. è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. 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, secondo quanto previsto all'articolo 2 - Applicazione e contenuti del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) delle N.T.O. In caso di decadenza, fino a una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della LR 11/04.

All'interno di questo quadro temporale di riferimento il Comune di Tregnago identifica la seguente programmazione temporale:

1. ultimazione della revisione e semplificazione della normativa edificatoria, in armonia con le norme del P.A.T. vigente;
2. applicazione delle perequazioni urbanistiche al fine di realizzare le opere pubbliche collegate o meno;
3. sviluppo dei servizi e programmazione delle opere e degli interventi pubblici e di interesse pubblico, sia sulla base dei contributi di perequazione percepiti a seguito degli accordi art. 6 L.R. 11/2004 previsti nel P.I., sia sulla base del contributo per urbanizzazione/costruzione introitato in funzione degli interventi previsti nel P.I.;
4. definizione delle questioni emergenti per le quali vengono previsti lo sviluppo e la definizione delle modalità di intervento in fasi di P.I. successivi.

Inoltre, prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della LR 11/2004, cioè decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano, e in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione sostanziale del P.I., la Giunta dovrà presentare al Consiglio Comunale un Rapporto di monitoraggio ambientale che, ai sensi dell'art. 38 "Previsioni di sostenibilità del PAT in rapporto alla VAS" delle N.T.O. del P.A.T. vigente, verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS del P.A.T., con particolare riferimento allo stato degli indicatori territoriali ed ambientali individuati dal P.A.T. per valutare gli impatti derivanti dalle trasformazioni previste e attuate dal P.I.

Per quanto attiene al quadro economico il P.I., anche in considerazione della difficile situazione economica e della difficoltà di programmazione dei finanziamenti dagli enti sovracomunali, demanda necessariamente ai Programmi triennali e Elenchi annuali dei lavori pubblici la quantificazione puntuale delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal piano medesimo, i criteri e le modalità per provvedervi e le modalità di copertura dei relativi oneri finanziari.

In tal senso la stima dei costi si potrà articolare in tre voci:

- l'esproprio di aree per servizi, limitato a quelle che non sia possibile acquisire con lo strumento della perequazione o mediante accordi bonari;
- la costruzione di infrastrutture;
- la costruzione di edifici e l'attivazione di servizi;

da svilupparsi e dettagliarsi nei bilanci pluriennali e nei programmi delle opere pubbliche connessi ai bilanci stessi.

Le risorse finanziarie saranno sostanzialmente i proventi in funzione degli interventi diretti, dei Piani urbanistici attuativi previsti nel P.I. derivanti da:

- oneri di urbanizzazione e costi di costruzione introitati in funzione degli interventi diretti o dei Piani urbanistici attuativi;
- contributi di perequazione percepiti a seguito degli accordi art. 6 L.R. 11/2004 previsti nel P.I.;
- imposte locali sugli immobili come l'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) e la Tassa sui Servizi Indivisibili (Ta.S.I.) per la quota parte che resta ai Comuni;

nonché da co-finanziamenti dallo Stato, Regione o Provincia, il tutto in relazione ai bilanci comunali.

Si ricorda che il P.I., sin dal "Documento del Sindaco per il Nuovo Piano degli Interventi PRIMA FASE" si è rapportato con il bilancio triennale delle opere pubbliche riportandone in allegato copia della "*Scheda 2: programma triennale delle opere pubbliche 2014-2016 Articolazione della copertura finanziaria*"; si rileva inoltre che, nei tempi di stesura e approvazione del P.I., l'Amministrazione pubblica si è dotata di successivi programmi triennali delle opere pubbliche.

Nel merito delle opere pubbliche previste nelle suddette programmazioni triennali si riscontra che tutti tali interventi trovano il necessario riscontro in aree e azioni di trasformazione a servizi previsti dal P.I., permettendone quindi la programmazione e poi l'attuazione.

Evidentemente il P.I., che ha una durata superiore a quella del bilancio triennale delle opere pubbliche, riporta anche ulteriori possibili aree e azioni di trasformazione a servizi, che potranno entrare nella programmazione dei successivi bilanci triennali, fatto ovviamente salvo quanto detto in precedenza cioè che, secondo quanto previsto all'art. 18 comma 7 L.R. n. 11/2004, "*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 di cui all'art. 34*".