



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Provincia di Verona

2 PI

Elaborato

d08

01

Scala

Relazione tecnica

Il Sindaco
Angelo Tosoni

Il Segretario comunale
Dott. Giovanni Peruzzi

Settore Urbanistica -
Edilizia Privata
Arch. Anna Grazi

Il progettista
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin

GRUPPO DI LAVORO
Marisa Fantin
Irene Pangrazi
Martina Caretta
Lucia Colognesi

DATA ottobre 2016

SOMMARIO

1.	IL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI	4
2.	LA PROCEDURA	4
3.	LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.....	5
4.	NORME TECNICHE OPERATIVE	7
5.	IL DIMENSIONAMENTO	12

1. IL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26/09/2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15/10/2013 pubblicata in data 05/11/2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21/11/2013.

Successivamente è stato redatto il primo Piano degli interventi che è divenuto efficace in data 14.07.2015.

Il primo PI ha provveduto all'adeguamento del PRG vigente, nel rispetto dei contenuti del PAT con questa articolazione:

- ridisegno degli elaborati grafici in scala 1/5000 e 1/2000 per adeguarli alla nuova base cartografica, alle modifiche introdotte dalla normativa e dal PAT;
- revisione dell'apparato normativo;
- adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela in relazione alle indicazioni del PAT.

Dopo la chiusura del primo Piano degli Interventi sono state depositate presso gli uffici comunali alcune manifestazioni di interesse ritenute di particolare rilevanza.

Di qui la decisione di procedere con un nuovo Piano degli Interventi (verbale di deliberazione della Giunta Comunale 147 del 08/10/2015. Volendo dare la maggiore diffusione possibile del percorso urbanistico in atto, è stato pubblicato un bando con una prima scadenza fissata per il 28 nov 2015 e poi prorogato per tutto il tempo di stesura del PI.

A seguito dell'approvazione del PTCP della Provincia di Verona, divenuto efficace dal 1 aprile 2015, le modifiche apportate sono state valutate anche con criteri di coerenza e conformità rispetto alle prescrizioni del PTCP.

Oltre alle tradizionali Manifestazioni di interesse, è stato pubblicato anche un bando specifico per le cosiddette Varianti Verdi che sono state oggetto della Quarta variante al Primo PI.

2. LA PROCEDURA

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

1. Il Sindaco predispose un documento (...) e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione (...).
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. (...).
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione (...).

3. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

A seguito della diffusione del bando, e anche oltre la scadenza fissata, sono pervenute **70** proposte da parte dei cittadini corrispondenti al seguente elenco.

N	INTESTATARIO RICHIESTA	RICHIESTA IN LOCALITA'	VIA	TIPO DI RICHIESTA
53	FORONI MARTA	FORONI		CAMBIO ZONA
111	LUGOBONI MARIO	BUSETTA		NUOVA CORTE RURALE
112	LUGOBONI MARIO	BUSETTA		
113	PASINI MARCO per TIRO SPORTIVO VALEGGIO	CORTE CATERINA		NUOVA ZONA F
114	ROMETTO VITTORINA per VEGA SRL	BRUGHERIO		CAMBIO D'USO
115	MARCHESINI LUCIANA	FRATI		NUOVA AREA RESIDENZIALE
116	MORSELLI DORINO VANTI SRL		POZZOLO-ROVERBELLA	NUOVA ZONA PRODUTTIVA
117	BIGHELLI FERRUCCIO	ARIANO		CAMBIO DESTINAZIONE D'USO IN PARCHEGGIO PRIVATO
118	MORSELLI LUCIANO	ALLA PACE		NUOVA ATTIVITA'
119	COMI SAS di DAMIAN GIULIO & C.	VALEGGIO	MURARI	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE
120	PEROTTI PAOLO per STULZ SPA		G. GOTTARDI	NUOVA ZONA PRODUTTIVA
121	DALMOLIN SILVANA e PACCHIONI DENIS	BORGO SAN FRANCESCO	ISONZO	NUOVA AREA RESIDENZIALE
122	MULARO MASHA		STRADA MAZZI (LATERALE)	
123	BEDONI ALBERTO	LE COSTE		MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE E CAMBIO D'USO
124	BEDONI ALBERTO	LE COSTE		MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE
125	BEDONI ALBERTO	LE COSTE		MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE E CAMBIO D'USO
126	BEDONI ALBERTO	LE COSTE		MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE E CAMBIO D'USO
127	BEDONI ALBERTO	LE COSTE		MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE
128	VENTURINI FAUSTO		G. GOTTARDI	ERRORE CARTOGRAFICO
129	TONOLLI GIULIANO per CORTE TONOLLI S.S. SOCIETA' AGRICOLA	TONOLLI		NUOVA ZONA RICETTIVA
130	ZANE TARCISIO, ZANE MARCO, CAPRINI LUCIA	COGOLO		NUOVA ZONA A SERVIZI PRIVATI
131	GIACOMAZZI GIOVANNI		Casa Primavera	CAMBIO D'USO
132	FORONI MARIO per MF1 SRL		ARTIGIANATO	NUOVA ZONA PRODUTTIVA
133	MEZZANI COSTRUZIONI SRL		G. GOTTARDI	NUOVA ZONA RESIDENZIALE
134	MASOLA MAURA e STANGHELLINI ANDREA	SANTA LUCIA		NUOVA AREA RESIDENZIALE
135	FRANCHINI MARIO		GOITO	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE
136	CORDIOLI MARIA LUIGIA		PRIMO MAGGIO	NUOVA ZONA RESIDENZIALE

137	BUNIOTTO LUCIANO	FORNELLO		CAMBIO D'USO
138	BRIGHENTI FRANCA		SP 55 VISCONTEA	MODIFICA VINCOLO
139	BERSANI ALESSIO		MALAVICINA	MODIFICA VINCOLO
140	INGA SIGURTA' GIUSEPPE		CAVOUR	MODIFICA DI ZONA
141	LUGOBONI MARIO	BUSETTA		
142	ZAMPERINI MARIA LAURA	FORNELLO		MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE
143	ZENARI RAFFAELLA	CAMPANELLA		CAMBIO D'USO
144	TONOLLI SILVANA		GIOTTO	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE
145	STANGHELLINI GIULIANO	SANTA LUCIA AI MONTI		NUOVA AREA RESIDENZIALE
146	QUAINI PAOLO	BORGHETTO	GIOTTO	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE
147	PRUDENTE MAURIZIO	RIDOLFA		NUOVA AREA EDIFICABILE
148	OLIOSI GIOVANNI	ARIANO		MODIFICA PERIMETRO
149	MIGLIORANZO GIORGIO		SILE	NUOVA AREA RESIDENZIALE
150	MARTELLI MAURO	VANONI	CASA VALBUSA 6A	MODIFICA DI ZONA
151	MARTELLI MAURO	CASA TOMMASI		CAMBIO D'USO
152	GHELLERI GILBERTO	BUSETTA		CAMBIO D'USO
153	CALDANA MASSIMO	ARIANO		MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE
154	BONTEMPINI VINCENZO	FONTANELLO	STR. PROV. MONGABIA	MODIFICA VINCOLO
155	ANTONINI ELENA		CASTELLO	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE
156	QUAINI PAOLO	FRATI		NUOVA AREA RICETTIVA
157	DARRA CARLO		SAN GAETANO	NUOVA AREA PRODUTTIVA
158	BIGHELLI FERRUCCIO	ARIANO		CAMBIO DESTINAZIONE D'USO IN PARCHEGGIO PRIVATO
159	MARCHESINI MAURO	BORGHETTO	STRADA VISCONTEA	CAMBIO DI ZONA
160	SOC. KOVER sas di GOTTARDI BRUNO		MONZAMBANO	CAMBIO DI ZONA
161	BOVI ADRIANO BOVI PAOLINO		BUONARROTI	CAMBIO DI ZONA
162	PIZZAMIGLIO NICOLA	VANONI REMELLI	LEVATA	CAMBIO DI ZONA
163	MENEGONI ALDO	CASA VITTORIA	VALEGGIO	CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE
164	CORDIOLI PASQUINO	CORRADINA		CAMBIO D'USO E RISTRUTTURAZIONE
165	FORONI FLAVIO		RAFFAELLO SANZIO	CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE
166	BALDASSARI LUISELLA		DEL GARDA	NUOVA ZONA RESIDENZIALE
167	TOFFOLI LUIGI	FONTANELLO		MODIFICA DI PREVISIONE PUNTUALE
168	CRESSONI GIOVANNI	PASINI		REVISIONE FASCIA RISPETTO ALLEVAMENTO
169	AMBROSI ANDREA	CAMPUZZO		CAMBIO D'USO

Tutte le richieste sono state analizzate e per ciascuna è riportata nel fascicolo allegato una descrizione sintetica, il parere tecnico, le specificazioni e, nel caso di accoglimento totale o parziale, la modifica degli elaborati conseguente.

Per alcune richieste è stato espresso un parere non definitivo (Accolta a condizione o In attesa di integrazioni); si tratta di richieste che possono essere compatibili, ma per le quali è necessario un approfondimento legato alla individuazione delle opere compensative, a una più dettagliata descrizione dei luoghi e dei manufatti, a una migliore comprensione degli esiti della trasformazione.

Tali richieste potranno essere riconsiderate se nella fase delle osservazioni verranno integrate le parti mancanti.

4. NORME TECNICHE OPERATIVE

Le richieste non comportano sostanziali modifiche alle norme tecniche operative. Gli uffici comunali stanno raccogliendo suggerimenti e segnalazioni per una migliore comprensione dei contenuti delle norme. Qualora tali modifiche non siano sostanziali esse verranno introdotte con una specifica osservazione.

Due le modifiche rilevanti apportate al testo delle Norme Tecniche Operative.

La prima integrazione riguarda l'art. 71 che viene modificato in adeguamento al PTCP. La nuova stesura è la seguente:

In attuazione alla prescrizione del art 47 e 48 e 50 del PTCP in merito agli elementi della rete ecologica, si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO2. Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO2 emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari etc.) da realizzarsi con barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore a seguito della valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.

Nel caso non fosse possibile attuare tale forma di compensazione in loco dovrà essere realizzata in altre aree comunali con preferenza all'interno della medesima ATO e nelle aree facenti parte della "rete ecologia".

In sede di progetto dovranno essere previste essenze che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato e dovrà essere effettuato il calcolo della CO2 assimilata. Si potrà adottare uno o più criteri fra i seguenti al fine di determinare la biomassa da impiantare. Sarà compito dell'Ufficio Tecnico Comunale la valutazione della congruità delle scelte proposte:

- *l'indice di Riequilibrio Ecologico nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;*
- *l'indice di Riequilibrio Ambientale nei giardini privati (quelli pertinenti al lotto edificabile) dovranno essere progettati e realizzati considerando che almeno un 30% dello scoperto risultante dalla eventuale massima edificazione sia destinato alla messa a dimora di alberature tipiche del luogo ed a verde inerbito; alberate con essenze d'alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o a strade, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;*
- *l'indice di Riequilibrio Paesaggistico per gli interventi in zone produttive soggette a ristrutturazione urbanistica dovranno essere messe a dimora lungo la viabilità e i confini filari di alberature autoctone ad alto fusto atte a mascherare e mitigare le aree nella misura di 0.5 alberi ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone.*

Tale modifica normativa deve essere verificata caso per caso nelle trasformazioni che interessano la rete ecologica e va verificato se esiste la possibilità di individuare gli ambiti di compensazione o se si debba procedere con la monetizzazione. In questo caso un valore equo per la piantumazione è di € 44.08 a pianta. Il costo tiene conto non solo del costo della pianta ma di tutte le operazioni necessarie alla riuscita dell'operazione compresa la manutenzione degli impianti per 5 anni.

La verifica verrà svolta durante la fase di presentazione delle osservazioni ed è necessario che si concluda con esito positivo perché sia confermata l'area di nuovo insediamento.

La seconda modifica riguarda i criteri perequativi che sono stati aggiornati sia per adeguarli alla normativa statale che per meglio calibrarli sulla realtà economica di Valeggio sul Mincio.

Le condizioni sociali ed economiche attuali, infatti, rendono opportuno pensare alle tradizionali dinamiche proprie dello sviluppo locale e al loro rapporto con la programmazione del territorio a partire da tre direttrici che oggi impegnano le Amministrazioni Comunali:

- Il reperimento di risorse per il governo del territorio;
- Un modello di pianificazione concreto e coerente con le istanze provenienti dai cittadini e dal mondo delle imprese che unisca a una visione di insieme delle scelte l'attenzione per la domanda effettiva;
- Un progetto di infrastrutturazione e strutturazione sempre più attento alle caratteristiche prestazionali piuttosto che alla quantità.

Nel campo della pianificazione comunale questi tre obiettivi sono sempre più collegati allo strumento dell'accordo tra le parti che un tempo era finalizzato alla realizzazione di particolari previsioni, mentre oggi viene largamente utilizzato per regolamentare le attuazioni.

Gli accordi contenuti negli strumenti di pianificazione sono regolati principalmente dalla **Legge Regionale 11/2004** che all'art. 6 recita:

Art. 6 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.

1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.

Sotto il profilo metodologico, la valutazione del plusvalore generato dalla variante urbanistica e la conseguente stima del beneficio pubblico si articolano quindi nelle seguenti fasi:

- 1 la stima del valore di mercato dei beni prima della variazione degli strumenti urbanistici;
 - 2 la stima del valore di mercato dei beni dopo la variante al piano;
 - 3 la stima del plusvalore determinato da tale decisione amministrativa sulla base della differenza dei due valori precedentemente stimati;
 - 4 la determinazione del beneficio pubblico calcolato sulla base della percentuali di ripartizione del plusvalore e delle modalità di corresponsione stabilite dall'Amministrazione comunale.
- sono successivamente individuate sulla base di scelte politiche effettuate dall'Amministrazione.

Occorre tuttavia evidenziare che, attraverso la modifica apportata all'**art. 16 del D.P.R. 380/2001** con la L.164/2014, il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario. Tale ripartizione rispecchia peraltro le modalità di accordo impiegate nell'ambito delle principali esperienze realizzate sul territorio nazionale. La legge nazionale chiarisce, inoltre, le modalità di corresponsione del contributo straordinario. Tale contributo, infatti, può essere corrisposto all'amministrazione in forma di versamento finanziario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche o servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento; mediante cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità; sotto forma di opere pubbliche.

Anche l'Amministrazione Comunale di Valeggio sul Mincio ha ritenuto di adottare questo criterio di ripartizione dei benefici pubblici e privati.

Nel primo PI sono stati valutati gli interventi di dimensioni contenute, generalmente realizzabili con intervento edilizio diretto.

Questo secondo PI ha affrontato, oltre a modifiche analoghe a quello precedente (modifiche di grado di protezione, cambi di destinazione d'uso), alcune questioni che richiedono un approfondimento urbanistico diverso e che possono inquadrarsi tra gli interventi da assoggettare ad accordo pubblico privato.

Questa formula consente di approfondire caso per caso le proposte valutando non solo gli aspetti meramente urbanistici, ma anche prospettando alcune soluzioni di maggiore dettaglio al fine di un corretto inserimento dei nuovi interventi nel territorio.

La metodologia seguita nell'esaminare le proposte è stata la seguente:

1. Valutazione tecnica sulla compatibilità urbanistica rispetto alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti;
2. Valutazione politica sulla rispondenza della proposta agli obiettivi e al disegno di territorio dell'Amministrazione;
3. Valutazione urbanistica sulla bontà della proposta, sulle soluzioni prospettate e verifica delle ipotesi possibili;
4. Valutazione dell'entità della trasformazione in termini di incidenza sulle strutture esistenti e in prospettiva sull'assetto futuro.

Una volta chiarita la coerenza della trasformazione, per avviare una valutazione economica dell'intervento e quindi la ricaduta in termini perequativi della trasformazione si è ritenuto che non fosse possibile determinare per astratto tali valori, ma che si dovesse tenere conto dell'aspetto negoziale che è implicitamente contenuto nel meccanismo dell'accordo pubblico privato.

Ciò in forza della constatazione che le diverse casistiche non sono ripetibili, ma ciascuna presenta problematiche, condizioni e ripercussioni diverse.

Per contro l'Amministrazione ha deciso di dotarsi di un quadro di riferimento che consentisse, pure nella specificità di ogni accordo, di garantire una equità di trattamento.

Il punto di partenza sono i valori già attribuiti dal primo PI alle trasformazioni di minore entità che comunque è stato valutato a partire dalla differenza tra valore iniziale e valore conseguente alle trasformazioni introdotte dal Piano. Questa valutazione di base è stata estesa per analogia alle trasformazioni riguardanti le zone diverse dalla residenza.

La tabella che segue è da considerare come una base di partenza per la valutazione del contributo perequativo con il fine di garantire una base di confronto e di equità di trattamento tra i diversi casi.

	INCR /RID	AGRICOLO	RESIDENZIALE (zone B e C)	PRODUTTIVO (zone D e D3)	TURISTICHE (zone D5 int. pubbl.)	TURISTICO (zone D6 villaggi e campeggi)	TURISTICO alberghiero	COMMERCIALE
INDICI DI EDIFICABILITA'			mc/mq	rapp. cop. 50%	mc/mq 0,1	mc/mq 0,3	assenti	assenti
INDICI PER CALCOLO PEREQUAZIONE		€/mq	€/mc edificabile	€/mq edificabile	€/mq sup territoriale	€/mq sup territoriale	€/mc edificabile	come la zona
VALORE PEREQUATIVO		€ -	€ 30,00	€ 15,00	€ 10,00	€ 10,00	€ 40,00	
A -INDICATORI URBANISTICI								
A1 riqualificazione di aree degradate	meno			-50%			da -10% a -50%	da -10% a -50%
A2 insediamento in aree adiacenti con analoga destinazione d'uso	meno			-4%				
A3 occupazione di aree agricole libere non adiacenti	più			da+10% a+25%	da+10% a+15%	da+10% a+15%	da+10% a+25%	da+10% a+25%
A4 riconoscimento di attività produttiva fuori zona	meno			-50%				
A5 intervento in aree a vincolo paesaggistico	più			da+10% a+25%	da+10% a+25%	da+10% a+25%	da+10% a+25%	da+10% a+25%
A6 assenza o carenza di infrastrutture	più			da+20% a+30%	da+10% a+25%	da+10% a+25%	da+10% a+25%	da+20% a+30%
A7 riordino di aree a vincolo paesaggistico	meno			da -5% a -10%	da -5% a -15%	da -5% a -15%	da -5% a -15%	da -5% a -15%
A8 cessione aree (oltre lo standard)	meno			meno valore superficie	meno valore superficie	meno valore superficie	meno valore superficie	meno valore superficie
A9 realizzazione opere pubbliche (oltre lo standard)	meno		meno valore opera	meno valore opera	meno valore opera	meno valore opera	meno valore opera	meno valore opera
B -INDICATORI AMBIENTALI								
B1 tecniche di bioedilizia	meno			da -5% a -10%	da -5% a -10%	da -5% a -10%	da -5% a -10%	da -5% a -10%
B2 capacità di risparmio energetico e produzione di energia alternativa	meno			da -5% a -10%	da -5% a -10%	da -5% a -10%	da -5% a -10%	da -5% a -10%
C -INDICATORI SOCIALI								
C1 edilizia agevolata	meno		-50%					
C2 sviluppo o consolidamento dell'occupazione	meno			da-10% a -30%	-30%	-30%	-30%	-30%
C3 convenzione d'uso pubblico	meno			da -5% a -20%	-20%	-20%	-20%	-20%

Sistema di lettura della tabella

INDICI DI EDIFICABILITÀ: dalle NTO del PI sono stati riportati i diversi indici di edificabilità che nel caso delle aree residenziali sono mc/mq e variano a seconda dell'area, nel caso delle zone produttive l'indice non è legato al volume edificabile, ma alla quantità di area copribile; sono mc/mq anche gli indici delle zone turistiche (si tratta di aree prevalentemente all'aperto); le attività turistiche e commerciali non hanno una zona propria, ma sono compatibili con altre zone omogenee.

INDICI PER IL CALCOLO DELLA PEREQUAZIONE: per valutare le quantità da assoggettare a perequazione si è tenuto conto delle modalità in cui sono espressi gli indici e dunque:

- Nelle zone residenziali la base sono i mc edificabili
- Nelle zone produttive i mq di superficie coperta consentiti
- Nelle zone turistiche all'aperto la superficie territoriale destinata all'attività
- Nelle zone turistiche e nelle zone commerciali si fa riferimento alla zona di appartenenza, dunque mc se in area residenziale e mq se in area produttiva

VALORE PEREQUATIVO: è il valore di base calcolato sulla stima del plus valore introdotto dal PI

INDICATORI: le trasformazioni sono di diverso tipo, alcune hanno una forte incidenza altre possono contribuire ad avviare operazioni di recupero per esempio di aree degradate. Questi indicatori servono a calibrare il valore perequativo non solo su quanto consentito dal PI ma anche sugli obiettivi che la trasformazione permette di conseguire. Sono quindi percentuali da applicare al valore iniziale che vanno in riduzione nel caso di operazioni che portano benefici e cioè:

- A1 riqualificazione di aree degradate, si fa riferimento al caso di interventi che demoliscono ad esempio elementi di degrado e recuperano aree ed edifici esistenti;
- A2 insediamento in aree adiacenti ad altre con analoga destinazione d'uso, si fa riferimento ad interventi in zone confinanti ad altre già edificate tali da utilizzare le infrastrutture esistenti e ridurre al minimo il consumo di suolo;
- A7 riordino di aree a vincolo paesaggistico, quando l'intervento contribuisce alla riqualificazione di aree vincolate;
- A8 cessione aree (oltre lo standard), nel caso sia concordato con l'Amministrazione la cessione gratuita di aree o lotti o parti di edificio che sono ritenuti importanti per l'uso pubblico;
- A9 realizzazione opere pubbliche (oltre lo standard), nel caso che il contributo perequativo sia compensato con la realizzazione di opere pubbliche sempre indicate dall'Amministrazione;
- B1 utilizzo di tecniche di bioedilizia, in considerazione del minore impatto dell'intervento
- B2 capacità di risparmio energetico e produzione di energia alternativa, come il punto precedente
- C1 risposta alla domanda di edilizia agevolata, nel caso sia concordato con l'Amministrazione di riservare in tutto o in parte alla vendita a prezzi calmierati in modo da favorire l'accesso alle fasce deboli;
- C2 sviluppo o consolidamento dell'occupazione, con particolare riferimento alle attività produttive e solo nel caso che vi sia un significativo incremento dei posti di lavoro;
- C3 convenzione d'uso pubblico, nel caso di servizi privati come i parcheggi, o piscine o altro che devolvano parte degli introiti al pubblico o che prevedano accessi gratuiti o a prezzi agevolati.

Nel valutare come utilizzare i diversi indicatori, provando ad applicare la tabella ad alcune delle richieste pervenute, si ritiene che non debba essere fatta la somma algebrica delle diverse voci, ma che si debbano scegliere le più significative o prevalenti rispetto all'intervento.

Sempre nel merito delle valutazioni perequative dall'applicazione delle NTO del primo PI sono emersi alcuni aspetti che potrebbero essere meglio definiti e che modificherebbero gli articoli come segue.

Art. 9 PEREQUAZIONE

La perequazione urbanistica si applica agli interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità

edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel PAT e confermati dal PI.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

L'Amministrazione può, motivatamente, consentire la monetizzazione della quota perequativa.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare entro 1 anno dalla data di efficacia del PI nel quale sono inseriti.

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento ai seguenti parametri, determinati sulla base del capitolo "Verifica dei valori perequativi" contenuto nella relazione che forma parte integrante del PI:

- Interventi di nuova edificazione:
 - Residenziale valore della perequazione 30€/mc di volume edificabile;
 - Produttivo valore della perequazione 15€/mq di superficie coperta edificabile;
 - Turistico zone D5 e D6 valore della perequazione 10€/mq di superficie territoriale interessata;
 - Turistico alberghiero valore della perequazione 40€/mc di volume edificabile;
 - Commerciale, non avendo zona propria assume i valori della zona dove viene realizzato.
- I valori di cui alla voce precedente nel caso di accordo pubblico/privato sono assoggettati alla verifica della tabella degli indicatori allegata alle presenti Norme.
- Interventi di cambio d'uso di fabbricati esistenti da rurali ad artigianali: valore della perequazione 20€/mq di superficie coperta;
- Interventi di cambio d'uso di fabbricati esistenti diversi dal punto precedente: valore della perequazione 20€/mc;
- Riconoscimento di credito edilizio: valore della perequazione 20€/mc del volume del credito;
- Modifica del grado di protezione di un fabbricato che comporti l'esonero dall'obbligo di demolizione: valore della perequazione 20€/mc.

Nel caso di interventi di cui all'Art. 13 potranno essere stabilite modalità perequative diverse nel rispetto dell'interesse pubblico prevalente.

Non sono soggetti alla perequazione gli interventi di demolizione degli elementi di degrado indicati nella Tavola 4 del PAT in quanto tale individuazione è indice di un interesse pubblico finalizzato al riordino e al recupero degli ambiti.

La realizzazione degli interventi edilizi negli ambiti soggetti a PUA è subordinata all'avvenuta cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto, della quota perequativa e/o della eventuale monetizzazione calcolata con le modalità sopra esposte.

5. IL DIMENSIONAMENTO

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (**SAU**) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore a **636.313 mq**.

Per il calcolo della SAU trasformata dal Piano degli Interventi si rimanda alle analisi agronomiche.

Le manifestazioni di interesse accolte e i volumi che influiscono sul dimensionamento, suddivisi per ATO, sono quelli riportati nella tabella che segue:

N°	ATO	RICHIEDENTE	TIPO DI INTERVENTO	PARERE TECNICO	NUOVO VOLUME RESID	CAMBIO D'USO IN RESID	SUP. COMM.	VOLUME TURISTICO/RICET.
2	1	CORRADINI DINO CORRADINI MARIA	VARIANTE VERDE	ACCOLTA				
119	1	COMI SAS di DAMIAN GIULIO & C.	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE	ACCOLTA				
135	1	FRANCHINI MARIO	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE	ACCOLTA				
121	1	DALMOLIN SILVANA e PACCHIONI DENIS	NUOVA AREA RESIDENZIALE	ACCOLTA A CONDIZIONE	10.656			
133	1	MEZZANI COSTRUZIONI SRL	NUOVA ZONA RESIDENZIALE	ACCOLTA A CONDIZIONE	23.000		1.800	
10	1	PEROTTI GRAZIELLA	VARIANTE VERDE	PARZ. ACCOLTA				
144	1	TONOLLI SILVANA	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE	PARZ. ACCOLTA	220			
151	1	MARTELLI MAURO	CAMBIO D'USO	PARZ. ACCOLTA		3.000		
155	1	ANTONINI ELENA	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE	PARZ. ACCOLTA	360			
TOT	1				34.236	3.000	1.800	-
1	2	CORDIOLI LORIS	VARIANTE VERDE	ACCOLTA				
7	2	TOFFOLI GINETTO	VARIANTE VERDE	ACCOLTA				
11	2	CORDIOLI LUCIANO	VARIANTE VERDE	ACCOLTA				
111	2	LUGOBONI MARIO	NUOVA CORTE RURALE	ACCOLTA		5.095		
114	2	ROMETTO VITTORINA per VEGA SRL	CAMBIO D'USO	ACCOLTA		740		
141	2	LUGOBONI MARIO		ACCOLTA				
152	2	GHELLERI GILBERTO	CAMBIO D'USO	ACCOLTA				400
160	2	SOC. KOVER sas di GOTTARDI BRUNO	CAMBIO DI ZONA	ACCOLTA				75
134	2	MASOLA MAURA e STANGHELLINI ANDREA	NUOVA AREA RESIDENZIALE	ACCOLTA A CONDIZIONE	10.976			
6	2	TOFFOLI LUIGI	VARIANTE VERDE	PARZ. ACCOLTA				

N°	ATO	RICHIEDENTE	TIPO DI INTERVENTO	PARERE TECNICO	NUOVO VOLUME RESID	CAMBIO D'USO IN RESID	SUP. COMM.	VOLUME TURISTICO/RICET.
123	2	BEDONI ALBERTO	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE E CAMBIO D'USO	PARZ. ACCOLTA		1.843		
124	2	BEDONI ALBERTO	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE	PARZ. ACCOLTA				
125	2	BEDONI ALBERTO	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE E CAMBIO D'USO	PARZ. ACCOLTA				
126	2	BEDONI ALBERTO	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE E CAMBIO D'USO	PARZ. ACCOLTA				
137	2	BUNIOTTO LUCIANO	CAMBIO D'USO	PARZ. ACCOLTA		381		
TOT	2				10.976	8.059	-	475
5	3	VANONI GIUSEPPE BOSCHINI GABRIELLA	VARIANTE VERDE	ACCOLTA				
8	3	VANONI GIOVANNI	VARIANTE VERDE	ACCOLTA				
113	3	PASINI MARCO per TIRO SPORTIVO VALEGGIO	NUOVA ZONA F	ACCOLTA				
128	3	VENTURINI FAUSTO	ERRORE CARTOGRAFICO	ACCOLTA				
163	3	MENEGONI ALDO	CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE	ACCOLTA				
164	3	CORDIOLI PASQUINO	CAMBIO D'USO	PARZ. ACCOLTA		800		
TOT	3					800	-	-
9	4	BOVI ADRIANO BOVI PAOLINO	VARIANTE VERDE	ACCOLTA				
117	4	BIGHELLI FERRUCCIO	CAMBIO DESTINAZIONE D'USO IN PARCHEGGIO PRIVATO	ACCOLTA				
130	4	ZANE TARCISIO, ZANE MARCO, CAPRINI LUCIA	NUOVA ZONA A SERVIZI PRIVATI	ACCOLTA				
138	4	BRIGHENTI FRANCA	MODIFICA VINCOLO	ACCOLTA				
TOT	4							-
TOT					45.212	11.859	1.800	475

Il primo Piano degli Interventi ha inserito modifiche che hanno sottratto quote di volume da quanto previsto dal PAT, il secondo Piano degli Interventi deve valutare il dimensionamento a partire dal quadro ereditato dal precedente PI che è il seguente:

SITUAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO DEL PAT DOPO IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI (FASI 1,2,3 e varianti 1,2,3,4)								
	RESIDENZA							
ATO	VOLUME RESIDUO PRG	ABITANTI TEORICI	VOLUME PREVISTO PAT	ABITANTI TEORICI	CARICO INSEDIATIVO TOTALE	COMMERCIALE E DIREZIONALE (mq)	PRODUTTIVO (mq)	TURISTICO (mq)
1	117893	785,95	77524	516,83	195417	22833	197552	10000
2	60867	405,78	20199,47	134,66	81066,47	15375	20000	23970
3	9900	66,00	20323	135,49	30223	0	0	2000
4	5928	39,52	8900	59,33	14828	0	0	9700
TOTALE	194588	1297,25	126946,47	846,31	321534,47	38208	217552	45670

Il secondo Piano degli Interventi interviene sul dimensionamento complessivo secondo la tabella che segue:

MODIFICHE INTRODOTTE CON IL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI									
	RESIDENZA								
ATO	VOLUME RESIDUO PRG	AB. TEOR.	VOL NUOVO	VOL CAMBIO D'USO	CARICO INSEDIATIVO TOTALE	AB. TEOR.	COMM. E DIREZ. (mq)	PRODUTT. (mq)	TURISTICO (mq)
1	0	0,00	34236	3000	37236	248,24	1800		
2	0	0,00	10976	8059	19035	126,90			475
3	0	0,00	0	800	800	5,33	0		0
4	0	0,00	0	0	0	0,00	0		0
TOT	0	0	45212	11859	57071	380,47	1800	0	475

Di conseguenza il dimensionamento residuo rispetto a quanto consentito dal PAT diventa il seguente:

RESIDUO DEL PAT								
	RESIDENZA							
ATO	VOLUME RESIDUO PRG	ABITANTI TEORICI	VOLUME PREVISTO DAL PAT	CARICO INSEDIATIVO TOTALE	ABITANTI TEORICI	COMMERCIALE E DIREZIONALE (mq)	PRODUTTIVO (mq)	TURISTICO (mq)
1	117.893,00	785,95	40.288,00	158.181,00	1.054,54	21.033,00	197.552,00	10.000,00
2	60.867,00	405,78	1.164,47	62.031,47	413,54	15.375,00	20.000,00	23.495,00
3	9.900,00	66,00	19.523,00	29.423,00	196,15	-	-	2.000,00
4	5.928,00	39,52	8.900,00	14.828,00	98,85	-	-	9.700,00
TOT	194.588,00	1.297,25	69.875,47	264.463,47	1.763,09	36.408,00	217.552,00	45.195,00

Inoltre l'incremento volumetrico prodotto dal secondo PI ha aumentato gli abitanti teorici di 380,47 unità.

A partire dal quadro generale delle aree a standard, la situazione diviene la seguente:

	mc	mc/ abitante	DM 1444/68	PAT
PER L'ISTRUZIONE	32836	2,09	4,50	
PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	137226	8,73	2,00	
PER ATTREZZATURE A PARCO GIOCO SPORT	399881	25,44	9,00	
PER PARCHEGGI	221168	14,07	2,50	
		50,33	18,00	30,00
NON ANCORA DESTINATE	88856	5,65		
TOTALE ZONE F	879967	55,98		
abitanti al 30 giugno 2016	15.184			
nuovi abitanti teorici PRIMO PI	154			
nuovi abitanti teorici Varianti Verdi 2016 (1PI-var4)	0,00			
nuovi abitanti teorici SECONDO PI	380,47			
totale abitanti per verifica standard	15718,47			

Nei dati riportati non sono stati conteggiati né gli standard aggiuntivi previsti dagli accordi pubblico-privato, né gli standard nuovi introdotti dal secondo PI che riguardano l'ampliamento di alcuni parcheggi e la realizzazione di strutture private con funzioni ricreative e didattiche. In entrambi i casi si tratta, infatti, di standard solo previsti e non realizzati: verranno quindi inseriti nel calcolo nel momento in cui saranno attuati.