



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

PIANO DEGLI INTERVENTI

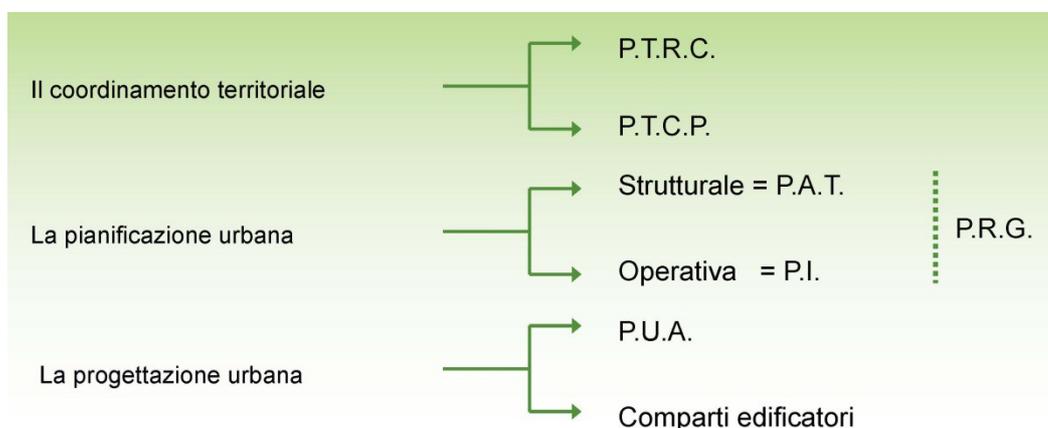
DOCUMENTO DEL SINDACO

NOVEMBRE 2013

IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	3
LA PROCEDURA.....	6
I CONTENUTI SPECIFICI DEL PI	6
1 – PI di adeguamento.....	7
2 – PI: richieste puntuali.....	8
3 – PI: aree soggette ad accordo pubblico/privato.....	8
4 – PI: edifici non funzionali al fondo.....	9
5 – PI: - centri storici.....	9
GLI ELABORATI DEL PIANO.....	10

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO E PIANO DEGLI INTERVENTI

La legge urbanistica regionale 11/2004 modifica le norme sul governo del territorio introducendo il Piano di Assetto del Territorio e successivamente il Piano degli Interventi.



Il nuovo PRG, articolato in due momenti: il “**Piano di Assetto del Territorio**” che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e il “**Piano degli Interventi**” che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell’arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del PAT, costituisce sicuramente una importante novità che condiziona l’attività degli amministratori, dei tecnici e dei professionisti.

Il Consiglio Comunale di Valeggio sul Mincio ha adottato il Piano di Assetto del Territorio con delibera di C.C. n. 13 del 07/03/2012; successivamente il PAT è stato approvato con Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26/09/2013. In data 05/11/2013 è stata pubblicata sul B.U.R. n. 94 la

delibera di G.R. del Veneto n. 1846 del 15/10/2013 con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del P.A.T., la cui efficacia decorre dal giorno 21/11/2013.

IL DOCUMENTO DEL SINDACO

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

Il Documento del Sindaco, esposto al Consiglio Comunale, rappresenta l'avvio della redazione del Piano degli Interventi.

Le previsioni del PAT possono essere recepite attraverso Piani degli Interventi tematici. Tale modalità consente una programmazione urbanistica omogenea con riduzione dei tempi amministrativi rispetto a determinati obiettivi e applicazione concreta delle strategie condivise che determina un confronto costante rispetto alla operatività dell'attuazione esecutiva (fattibilità tecnica, convenienza economica, praticabilità sociale).

I contenuti del primo PI sono stati definiti secondo questi criteri:

1. **Il contenuto del primo PI deve necessariamente contemplare la revisione degli elaborati del PRG** per renderli conformi alla nuova legge urbanistica, alle prescrizioni del PAT e agli strumenti sovraordinati.
2. Il primo PI non intende dare corso a tutte le trasformazioni previste dal PAT. Si intende utilizzare l'opportunità data dalla legge urbanistica di **concepire il Piano degli Interventi come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo**, commisurato agli obiettivi dell'Amministrazione. Questa scelta tiene conto della possibilità, una volta definito il quadro generale con il primo PI, di fare PI specifici anche limitati a un solo comparto urbanistico una volta che siano mature le scelte relative a quell'ambito.
3. Seguendo un criterio di fattibilità e concretezza, **saranno avviati quegli interventi che meglio rispondono all'interesse pubblico**. Ciascun intervento verrà, quindi, sottoposto a un attento esame nel quale verrà valutata l'opportunità della trasformazione tenendo conto dei seguenti punti:
 - ✦ Interesse pubblico alla attuazione dello strumento,
 - ✦ limiti di cubatura e/o di indici edilizi,
 - ✦ interventi soggetti a perequazione,
 - ✦ prossimità con l'edificato esistente,

‡ prossimità alla viabilità esistente,

‡ contenimento del consumo di suolo agricolo.

Le richieste più rilevanti verranno assoggettate ad un accordo pubblico/privato che definisca gli obblighi reciproci e garantisca l'attuazione delle opere pubbliche o la loro monetizzazione.

4. L'introduzione della nuova legge urbanistica (2004) ha congelato in questi anni tutti gli strumenti regolamentari del Comune, bloccando la possibilità di rispondere a bisogni ed aspettative puntuali. Durante l'elaborazione del PAT sono state raccolte **alcune istanze puntuali** che verranno vagliate e, se corrispondenti ai criteri illustrati di seguito, introdotte all'interno del PI.
5. Saranno introdotti i **criteri perequativi** sui quali misurare l'interesse pubblico delle trasformazioni definiti da un accordo specifico e quelli da applicare a tutti gli altri casi in cui il PI determini un evidente incremento di valore rispetto a quanto già consentito dal PRG.

LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della Lr 11/2004, il primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio sarà redatto secondo la seguente procedura:

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Incontri con i privati per chiarire meglio i contenuti delle proposte e definire la quantificazione e le modalità perequative;
3. Esame delle richieste pervenute durante l'elaborazione del PAT e successivamente in previsione del PI;
4. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI;
5. Adozione del PI in Consiglio comunale;
6. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale.
7. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
8. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
9. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

I CONTENUTI SPECIFICI DEL PI

L'Amministrazione comunale di Valeggio sul Mincio intende recepire le previsioni del PAT attraverso Piani degli Interventi tematici in modo da rendere più omogenea e veloce la programmazione urbanistica.

Il primo PI consiste nella revisione degli elaborati del PRG per renderli conformi alla nuova legge urbanistica e alle prescrizioni del PAT e degli strumenti sovraordinati e avrà per oggetto previsioni puntuali e specifiche e in particolare:

1. richieste puntuali

2. accordi
3. edifici non funzionali al fondo
4. centri storici
5. gradi di tutela degli edifici

Sulla base dell'entità delle richieste verrà stabilito se organizzare un PI per ciascuna tematica o raggruppare più tematiche.

1 - PI di adeguamento

La legge regionale 11/04 prevede che i piani regolatori generali vigenti mantengano la loro efficacia fino all'approvazione del primo PI. A seguito dell'approvazione di tale piano, i piani regolatori generali vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

Il primo lavoro da condursi in sede di redazione del PI è costituito dalla verifica di compatibilità tra PAT e PRG. Tale lavoro deve essere costruito puntualmente in quanto il PRG acquista funzione di PI ma si tratta di un PI "supplente" in quanto: forma, disegno di piano e norme sono inevitabilmente predisposte ai sensi della LR 61/85 ora abrogata. Il primo atto consisterà nella ridefinizione delle norme di attuazione del PRG "traducendole" in Norme Tecniche Operative, come previsto dalla legge regionale, e quindi in grado di superare le contraddizioni tra la legge in vigore e quella abrogata.

I contenuti di carattere generale che verranno valutati nel Piano degli Interventi sono raggruppati, per semplicità espositiva e di lettura, per ambiti e temi:

- l'urbanizzazione consolidata e l'edificazione diffusa
- il territorio aperto e l'ambiente
- i servizi e le infrastrutture
- l'apparato normativo

Tale elenco, formulato a fini ricognitivi, non ha lo scopo di indicare tutti i contenuti delle attività di pianificazione comunale da svolgere per il raggiungimento di ogni specifico obiettivo, ma piuttosto di esemplificare quanto il Piano degli Interventi si troverà ad analizzare, regolamentare e progettare, tenendo sempre in considerazione il fatto che non necessariamente le tematiche sono esaustive e che il PI potrà, per alcune problematiche, limitarsi ad indicare solo i principi guida da sviluppare con ulteriori strumenti pianificatori.

Tale elenco potrà essere integrato con quanto emergerà dalle osservazioni dei cittadini e delle categorie sociali, nonché dai pareri degli enti territoriali e di settore nella fase di consultazione e partecipazione.

2 - PI: richieste puntuali

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

Nel bando saranno esplicitate le caratteristiche delle domande che verranno prese in esame e gli eventuali requisiti. A titolo di esempio:

- ‡ zone compatibili
- ‡ limiti di cubatura e/o di indici edilizi
- ‡ necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione
- ‡ interventi soggetti a perequazione
- ‡ prossimità con l'edificato esistente;
- ‡ prossimità alla viabilità esistente;
- ‡ presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- ‡ impegno alla cessione gratuita dell'eventuale area necessaria ad: ampliamento della sede stradale, realizzazione di marciapiedi e/o pista ciclabili, altri interventi di pubblico interesse;
- ‡ demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
- ‡ contenimento del consumo di suolo agricolo;
- ‡ impegno alla realizzazione di edilizia sostenibile.
- ‡

3 - PI: aree soggette ad accordo pubblico/privato

Saranno presi in esame gli ambiti di trasformazione già indicati nel PRG ma non ancora attuati e i nuovi ambiti introdotti dal PAT.

Come nel caso precedente nel bando saranno esplicitate le caratteristiche delle domande che verranno prese in esame e gli eventuali requisiti. A titolo di esempio:

- ‡ Interesse pubblico alla attuazione dello strumento
- ‡ limiti di cubatura e/o di indici edilizi
- ‡ interventi soggetti a perequazione
- ‡ prossimità con l'edificato esistente;

- ‡ prossimità alla viabilità esistente;
- ‡ contenimento del consumo di suolo agricolo;
- ‡ impegno alla realizzazione di edilizia sostenibile.
- ‡

In particolare verranno stabilite le quote massime di edificazione nei cinque anni di validità del PI ripartite secondo le diverse destinazioni d'uso. All'interno di questa soglia, nel caso di manifestazioni di volontà in quantità superiori, verrà stabilita una graduatoria di preferenza secondo criteri che saranno esplicitati nel bando stesso.

4 - PI: edifici non funzionali al fondo

Saranno invitati gli interessati a presentare una richiesta per la trasformazione d'uso di edifici situati in zona agricola e non più funzionali al fondo. Anche in questo caso saranno definiti i criteri di selezione delle richieste:

- ‡ Caratteristiche degli edifici interessati
- ‡ Limite massimo di cubatura trasformabile
- ‡ prossimità con l'edificato esistente;
- ‡ prossimità alla viabilità esistente;
- ‡ presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- ‡ demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
- ‡ contenimento del consumo di suolo agricolo;
- ‡ impegno alla realizzazione di edilizia sostenibile.
- ‡

5 - PI: - centri storici

Data la condizione dell'attuale piano per il centro storico sarà necessaria una revisione complessiva degli aspetti normativi generali. Per quanto riguarda le schedature degli edifici e le indicazioni puntuali, queste verranno rese compatibili con la normativa e saranno oggetto di revisione per una più chiara e agevole attuazione.

In questo contesto verrà, attraverso il bando, reso noto che si sta intervenendo sugli edifici del centro storico in modo da raccogliere volontà e segnalazioni puntuali.

Analogamente ai casi precedenti verrà stabilita una griglia di requisiti o di preferenzialità nell'esame e nell'accoglimento delle richieste.

GLI ELABORATI DEL PIANO

Il PI è formato da:

- a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) le norme tecniche operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) il registro dei crediti edilizi;
- f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

In una logica di standardizzazione della lettura e rappresentazione delle informazioni presenti negli elaborati di analisi e di progetto ogni voce di legenda sarà costituita da uno dei 4 livelli geometrici possibili, aree, linee, punti, simboli, e da una loro specifica veste grafica, così come previsto dagli atti d'indirizzo. A questi elementi geometrici, saranno agganciate delle informazioni tali da rendere univoca la loro identificazione e che permetterà allo stesso tempo una chiave di collegamento (link) per eventuali banche dati associate o associabili agli stessi elementi.

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
PROVINCIA DI VERONA

AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

OGGETTO: Richiesta di inserimento nel P.I. - Piano degli Interventi

Il sottoscritto

C.F. residente a

in via n.....

in qualità di proprietario dell'edificio / dell'area sito/sita in via
di questo Comune,

F O R M U L A

- richiesta di edificazione residenziale fino a 800 mc
- richiesta di modifica di grado di protezione
- richiesta di inserimento di nuova area edificabile a destinazione residenziale
- richiesta di inserimento di nuova area edificabile a destinazione _____

- richiesta di classificazione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo
- altro _____

C H I E D E

di poter realizzare i seguenti interventi:

A tal fine dichiara che:

A.1 L'edificio e/o gli edifici in questione sono in proprietà

- esclusiva
- in comproprietà con i signori
-
- altro

L'edificio è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sez.Fg.
mapp. n. sub.....

A.2 I dati metrici del fabbricato esistente sono i seguenti:

superficie coperta	mq	.....
piani fuori terra	n°	.....
piani interrati	n°	.....
volume costruito fuori terra	mc	.....
superficie dell'area di pertinenza	mq	.....

A.3 I dati metrici del fabbricato richiesto sono i seguenti:

superficie coperta	mq	.....
piani fuori terra	n°	.....
piani interrati	n°	.....
volume costruito fuori terra	mc	.....
superficie dell'area di pertinenza	mq	.....

A.4 L'edificio insiste su un area provvista delle seguenti opere di urbanizzazione e/o sottoservizi:

- Viabilità
- Rete elettrica
- Rete idrica
- Rete fognaria
- Gas
- Altro (PRECISARE)

B.1 L'area in questione è in proprietà

- esclusiva
- in comproprietà con i signori
-
- altro

L'area è identificata al Catasto Terreni alla Sez. Fg. mapp.
ed ha una superficie fondiaria di mq.....

B.2 La richiesta è la seguente:

destinazione d'uso	.....
edificabilità (indice territoriale)	mc/mq
altezza	m
tipologia	.....
altro	.....

Si allegano alla presente:

- individuazione e dati del soggetto proponente (copia del documento identificativo);
- estratto con individuazione dell'area e/o dell'edificio;
- estratto catastale con individuazione dell'area e/o dell'edificio;
- estratto del PRG vigente con individuazione dell'area;
- foto dell'area e del contesto;
- superficie fondiaria;
- indicazione di massima del volume richiesto;
- titoli abilitativi;
-

NB. Possono essere allegati tutti i documenti ritenuti utili ad una migliore comprensione della richiesta

.....,/...../.....
(luogo) (data)

Il dichiarante

Per comunicazioni indico i seguenti recapiti:

cognome e nome

indirizzo

telefono

e-mail

*** L'Amministrazione si riserva di contattare l'interessato qualora fosse necessario integrare o approfondire la richiesta**