



Comune di
FUMANE

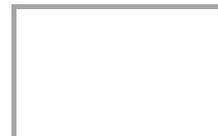
Provincia di
Verona

P.I.

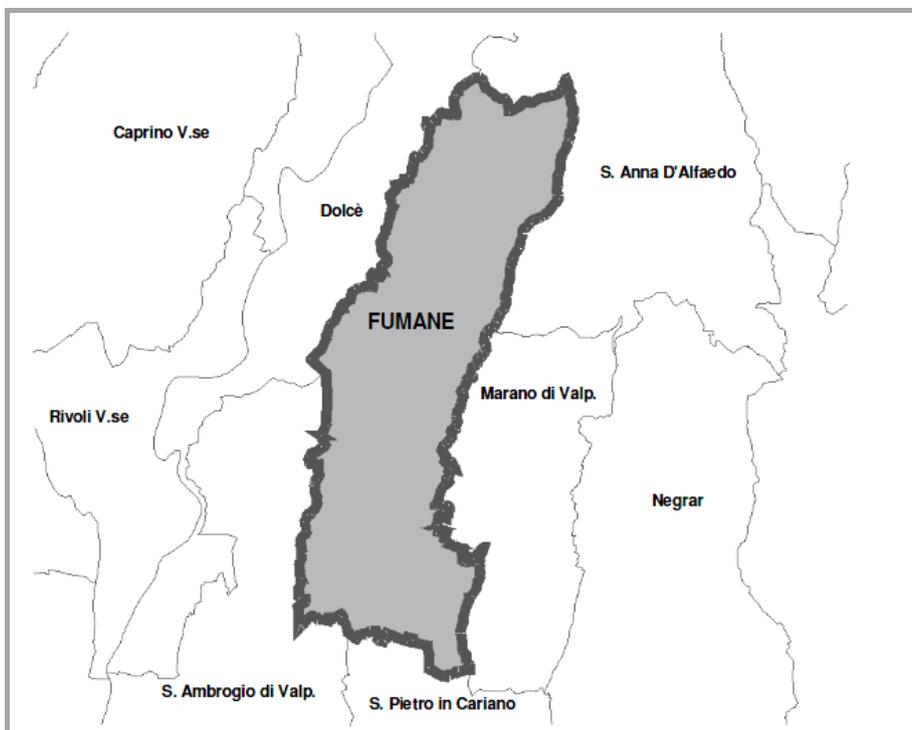
Elaborato



Scala



Relazione Programmatica



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Alberto Tavellin

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Quadro Conoscitivo
Geom. Fabiano Zanini

Comune di Fumane

Sindaco Mirco Corrado Frapporti

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Elaborato adeguato alla DCC n. 31 del 27/07/2016

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Agosto 2016

Sommario

1 – I CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
2 – LA PROCEDURA PER LA FORMAZIONE DELLA PRIMA FASE DEL PI.....	5
2.1. Le fasi della concertazione e della partecipazione.....	6
3– LA PRIMA FASE DELL’ALLINEAMENTO TRA PRG/PAT/PI.....	7
3.1 - Aggiornamento cartografico e normativo varianti PRG.....	7
4 – L’EREDITA’ DEL PAT E DEL PRG	10
5 – I DATI DEL DIMENSIONAMENTO	10
6. LA SAU.....	11
7. LE PRIORITA’ OPERATIVE	11
8. LE ZONE INSERITE IN CONFORMITA’ AL PAT	12
8.1. Ambiti di urbanizzazione consolidata (residenziale e produttiva).....	12
8.2. Ambiti di edificazione diffusa.....	12
8.3. Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva.....	13
8.4. Aree e interventi di riqualificazione e riconversione e ambiti di miglioramento della qualità urbana	13
9. LE NORME DI TUTELA E LA VINCOLISTICA.....	14
10 – LA PEREQUAZIONE	31
11 – IL CREDITO EDILIZIO E LA COMPENSAZIONE.....	33
12 - GLI ELABORATI DI PIANO.....	36
13 - IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI	37

1 – I CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del piano degli interventi all'articolo 17, comma 2, che viene di seguito riportato:

"Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b);*
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 14;*
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica".*

2 – LA PROCEDURA PER LA FORMAZIONE DELLA PRIMA FASE DEL PI

Il PAT del comune di Fumane è stato adottato con DCC n. 2 del 28/02/2013 e approvato con delibera di giunta regionale N. 342 del 25/03/2014 (B.U.R. N. 39 del 11/04/2014).

L'entrata in vigore del PAT comporta:

- La decadenza delle parti di PRG in contrasto col PAT.
- L'automatica reiterazione per cinque anni di tutti i vincoli finalizzati all'esproprio vigenti, contenuti nei PRGC diventati automaticamente il primo PI del Comune.
- La validità per cinque anni delle nuove infrastrutture e aree per servizi già contenute nei PRGC, per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dalla Legge Urbanistica Regionale che viene riportata, per estratto dell'articolo 18:

"1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi 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 con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati. 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. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio

del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

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 nell'albo pretorio del comune. 7. 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'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33. 8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo. 9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.”

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

1. Predisposizione del Documento del Sindaco che ha definito i temi del Piano, le priorità e le indicazioni procedurali di riferimento.
2. Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale. Tale documento è stato illustrato in fase preliminare in data 09/02/2015 e approvato con DCC n° 8/2015;
3. E' stato aperto un bando pubblico per raccogliere in primo luogo contributi conoscitivi per la redazione della Prima fase del Piano, e in secondo luogo per anticipare lo sviluppo normativo di eventuali tematiche di interesse comune da sviluppare nelle fasi successive del Piano degli Interventi;
4. 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;
5. Incontri pubblici e specifici di illustrazione dei contenuti e raccolta informazioni/esigenze tenutisi presso la sede comunale e richiesta di aggiornamento relativamente ad alcuni vincoli e ad alcune tematiche in Concertazione con gli Enti;
6. Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale con Delibera di Giunta Comunale;
7. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI.

2.1. Le fasi della concertazione e della partecipazione

- *Un primo incontro si è tenuto nell'Ottobre 2015 in Sala Civica a Fumane con la cittadinanza con l'obiettivo di presentare il percorso di formazione della Prima Fase del Piano degli Interventi. In tale occasione è stata predisposta la modellistica relativa alle richieste e ai contributi conoscitivi/normativi da raccogliere per una completa revisione delle tematiche territoriali.*
- *Un secondo incontro con i tecnici e con la popolazione si è tenuto il giorno 15 dicembre 2015 presso la sala civica di Fumane. In occasione di tale incontro è stata presentata la bozza di Piano relativa ai principali ambiti di intervento*
- *Un terzo incontro si è tenuto sottoforma di Consiglio Comunale aperto il giorno lunedì 18 aprile 2016 alle ore 18,00. In occasione di tale incontro si sono presentati i documenti da adottare, comprensivi di normative e di tavole grafiche.*
- *Lungo tutta la fase della predisposizione degli elaborati della Prima fase del Piano degli Interventi, è stata attivata anche una fase di richiesta materiali agli Enti gestori delle reti tecnologiche, per aggiornare la vincolistica.*

3- LA PRIMA FASE DELL'ALLINEAMENTO TRA PRG/PAT/PI

La prima fase della redazione del Piano degli Interventi ha comportato la stesura di un accurato lavoro relativo all'allineamento tra i diversi strumenti di pianificazione vigenti, per poter utilizzare tavole coerenti, aggiornate e corrette con le modifiche apportate allo strumento urbanistico post approvazioni regionale, provinciale e comunale.

E' stata pertanto riordinata la cartografia vigente, per permettere un maggiore utilizzo operativo del PRG e per una lettura di coerenza tra PRG e PAT approvato, arrivando alla predisposizione delle tavole e delle norme di PI allineate alla strumentazione comunale vigente, verificata la coerenza di tematiche e grafie.

Il Primo PI infatti deve contenere la revisione cartografica e normativa del PRG/PI in adeguamento al PAT ed a successive disposizioni normative ai sensi degli artt. 17-18 L.R. 11/2004 e s.m.i.

Infatti come l'art. 48 comma 5 della LRV n° 11/2004 dispone, con l'approvazione del PAT il vecchio PRG già dall'approvazione del PAT stesso ha acquistato il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT .

3.1 - Aggiornamento cartografico e normativo varianti PRG

Il PAT è stato approvato definitivamente con DGRV n° N. 342 del 25/03/2014 (B.U.R. N. 39 del 11/04/2014).

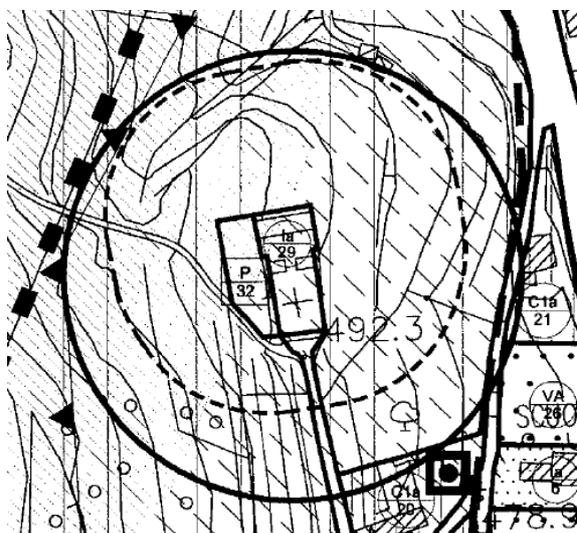
Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale, in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi.

Il PI costituisce il quadro di riferimento per gli interventi pubblici e privati su ciascuna zona del territorio comunale in rapporto alla rispettiva destinazione d'uso; costituisce quindi il complesso di prescrizioni e vincoli per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi e/o l'esecuzione degli interventi edilizi diretti.

Sono state adeguate le indicazioni grafiche e normative dalla var. 15 alla VAR. 29. Alcune indicazioni erano già presenti all'interno del Quadro Conoscitivo del PAT relativamente al tema "zone", altre, riportate puntualmente di seguito, sono state inserite-verificate, con la presente variante. Si riportano alcune delle modifiche che si ritrovano in tavola in Scala 1:5000 e 1:2000.

VARIANTE N° 22 – anno 2012

Variante parziale n. 22 al p.r.g. comunale avente ad oggetto l'individuazione di una nuova area a parcheggio, attraverso la ridefinizione e lo spostamento delle superfici pubbliche destinate alla sosta delle auto nei pressi del cimitero in localita' Mazzurega



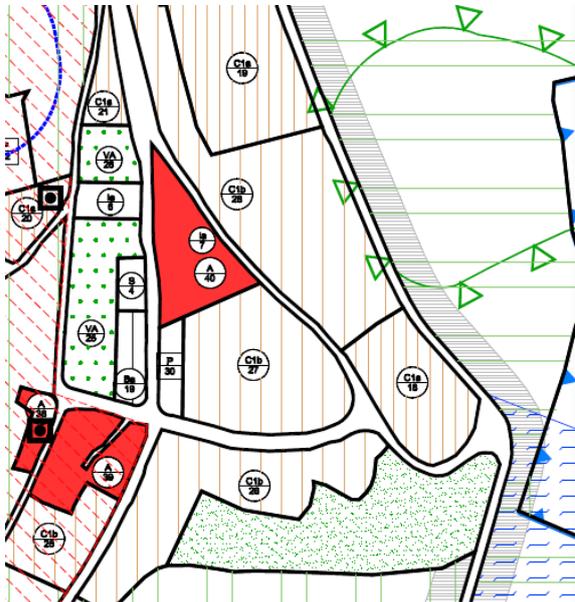
Stato vigente



Stato in variante

VARIANTE N° 24 – anno 2012

Lavori di allargamento, rettifica e messa in sicurezza della strada Molina-Breonio e opere complementari. LR 30/12/1991, n° 39, art.9 – Interventi a favore della mobilità e della sicurezza stradale



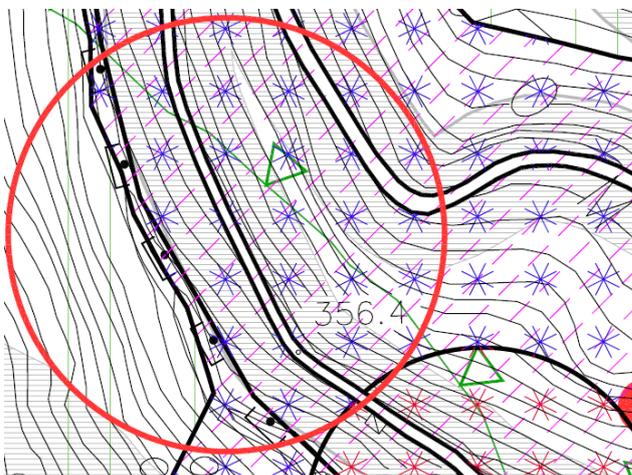
Stato vigente



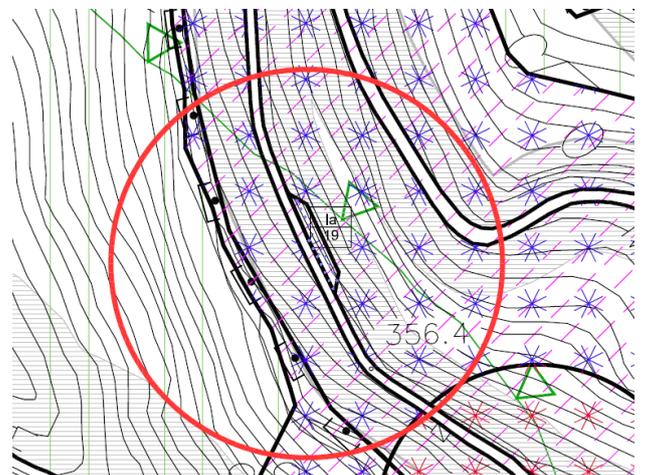
Stato in variante

VARIANTE N° 26- anno 2012

Realizzazione di un'area a servizi funzionale alle attività di studio della "Grotta di Fumane" e contestuale variante conformativa al PRG vigente



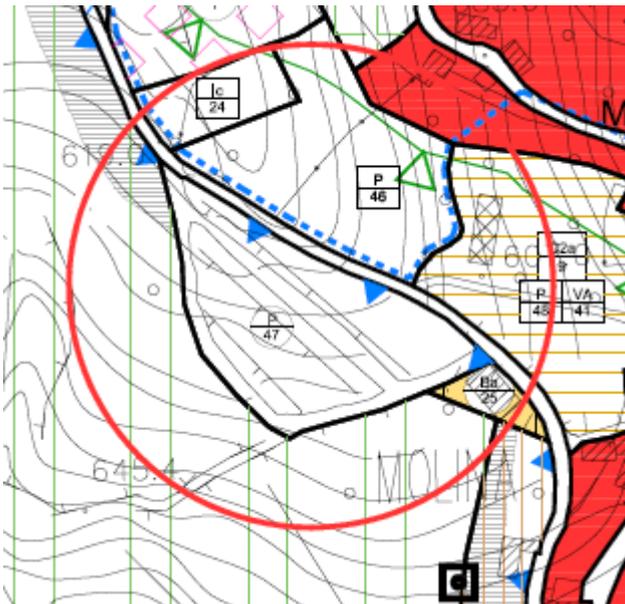
Stato vigente



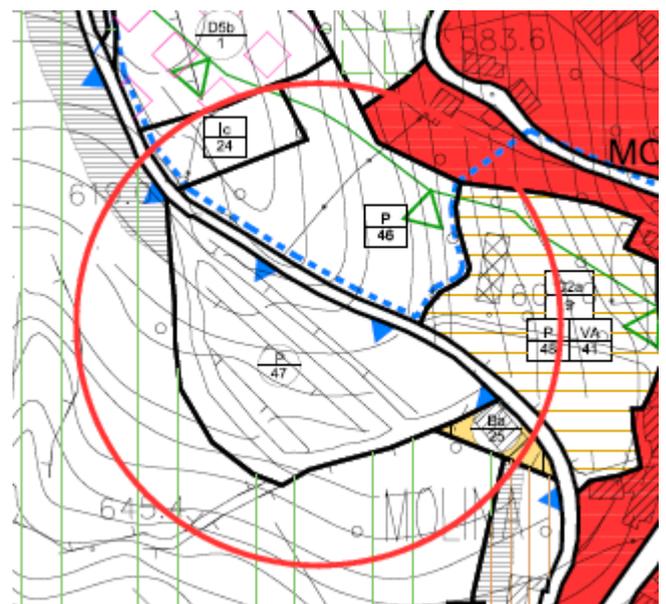
Stato in variante

VARIANTE 27 – anno 2013

Correzione individuazione parcheggio pubblico a Molina



Stato vigente



Stato in variante

VARIANTE 28 – anno 2013

Correzione Scheda attività produttiva fuori zona n° 2. Tali schede risultano vigenti con la normativa predisposta in occasione del loro inserimento sul PRG, fino a nuova rischedatura da predisporre eventualmente in variante al PI.

COMUNE DI FUMANE		N. 2d
SCHEDA DI INDAGINE ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA		
PLANIMETRIA GENERALE - INDICAZIONI DI INTERVENTO		
CONFINE DI PROPRIETÀ	LIMITE AMPLIAMENTO	VERDE ATTR. E ALBERATURE
EDIFICIO ESISTENTE	PARCHEGGIO	ACCESSO
<p>INTERVENTI AMMESSI</p> <p>E' ammesso l'ampliamento dell'edificio (3) adibito a laboratorio esistente per un massimo di mq. 300 previo abbattimento della tettoia/deposito di legname (4). Il nuovo corpo di fabbrica che conglierà l'attuale laboratorio potrà avere un'altezza verso valle di ml. 4,00 e potrà addossarsi al monte mantenendo il tetto ad una falda. Il nuovo edificio dovrà rispettare le caratteristiche formali degli edifici rurali e la muratura dovrà essere intonacata e tinteggiata.</p>		

VARIANTE N° 29 – ANNO 2013

Individuazione di un parcheggio pubblico lungo Via Marezzane – Capoluogo



Stato vigente



Stato in Variante

4 – L'EREDITA' DEL PAT E DEL PRG

Il primo passo per la redazione del PI è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PATI e la verifica dello stato di attuazione del PRG, in modo da allineare grafie e normative e predisporre un quadro conoscitivo completo sul quale innestare le successive Varianti al Piano..

Rispetto al PAT pertanto 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 contenute prevalentemente nelle tavole 1:5000 e 1:2000.

Naturalmente le trasformazioni attivate dal PI sono state verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PAT e nel rispetto della SAU trasformabile.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni del PAT attraverso una rilettura delle previsioni del PRG vigente (in ottemperanza a quanto previsto dal PAT relativamente ai Compiti del PI) condotta su questi punti:

1. Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
2. Verifica degli strumenti attuativi (sia residenziali che produttivi) previsti dal PRG e da PAT
3. Verifica delle dotazioni urbanistiche e degli Standard previste dal PRG e dal PAT, aggiornando il dimensionamento sulla base delle trasformazioni previste dal PI.
4. Verifica degli Ambiti di riqualificazione e riconversione come inseriti dal PAT, coerentemente a quanto previsto dal PRG.

5 – I DATI DEL DIMENSIONAMENTO

L'articolo 13.1.k della L.R. 11/2004, prescrive che il PAT determini "per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili."

Il carico aggiuntivo residenziale - derivante dal P.A.T. precedentemente approvato - è stato determinato in 80.000 mc (comprese le attività compatibili con la residenza), suddiviso nei diversi ATO, per un totale di 530 abitanti teorici.

Il PAT prevede nello specifico:

- per la residenza una volumetria di mc 80.000
- per le attività di industria artigianato, una superficie di zona di mq 20.000, concentrati nel solo ATO n° 1 di Fumane e Mazzurega.

Il primo Piano degli Interventi non prevede interventi che utilizzino la volumetria prevista dal PAT, in quanto non vengono inserite, e pertanto non vengono rese operative, le aree individuate in trasformazione dal PAT. Si confermano invece le lottizzazioni in corso già previste dal PRG vigente. Si rimanda a una fase successiva lo sviluppo delle linee insediative sia residenziali che produttive.

6. LA SAU

In relazione all'articolo 13.1.f della L.R. 11/2004, il PAT ha determinato "il limite quantitativo massimo della zona Agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c."

Il primo Piano degli Interventi non prevede interventi che utilizzino la superficie trasformabile prevista dal PAT, in quanto non vengono inserite, e pertanto non vengono rese operative, le aree individuate in trasformazione dal PAT. Si confermano invece le lottizzazioni in corso già previste dal PRG vigente, che non comportano consumo di SAU.

Si rimanda a una fase successiva lo sviluppo delle linee insediative sia residenziali che produttive.

I dati a cui fare riferimento, a seguito dell'approvazione del PAT, sono:

Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio = (S.A.U. massima) x 1,30% = 14.894.066,50 mq x 0,65% = **96.811,43 mq.**

In sede di P.I. la quantità di "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" può subire un incremento massimo del 10%, alzando, eventualmente, il limite massimo suindicato.

7. LE PRIORITA' OPERATIVE

Il primo PI di Fumane avvia il processo di aggiornamento degli strumenti urbanistici in adeguamento alla LRV N° 11/04, ma per poter garantire la continuità gestionale, per quanto compatibile con il PAT, aggiorna la normativa del PRG, arricchendo la normativa vigente (adeguata alle norme vigenti) di allegati tecnici relativi a:

- schedature di fabbricati non più funzionali al fondo
- Modello di attuazione di interventi all'interno dei nuovi ambiti di edificazione diffusa inseriti in cartografia e in normativa in coerenza con quanto previsto dal PAT.

Il PAT del comune di Fumane è stato approvato con delibera di giunta regionale N. 342 del 25/03/2014 (B.U.R. N. 39 del 11/04/2014).

Il primo PI di Fumane avvia il processo di aggiornamento degli strumenti urbanistici in adeguamento alla LRV N° 11/04 e si occupa di aggiornare la normativa del PRG e la cartografia di base, sviluppando i seguenti temi:

1. Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto in un puntuale controllo della corrispondenza con la normativa vigente, fino al dettaglio della definizione di indicazioni progettuali da inserire nel prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale.
2. Conversione delle previsioni vigenti del PRG in disciplina operativa del PI, con particolare approfondimento delle tematiche legate alla zona agricola, ma anche integrando le norme esistenti con le indicazioni del PAT e con le tematiche puntuali relative ad ambiti di

edificazione diffusa e centri storici. In tema di recupero di edifici non più funzionali al fondo, il primo PI definisce una specifica normativa che attraverso precisi criteri progettuali permetta l'individuazione e la riconversione dei fabbricati previa puntuale schedatura, nei margini di flessibilità previsti dalla normativa.

3. Compilazione e aggiornamento del Quadro Conoscitivo;
4. Individuazione delle possibilità di intervento sulla base delle reali necessità legate all'operatività degli strumenti urbanistici vigenti e alle reali richieste da parte dei cittadini e/o delle imprese, verificando l'attuazione dei Piani Attuativi e predisponendo le norme relative a crediti edilizi e perequazione da utilizzare in attuazione di interventi progettuali in una fase successiva del piano;
5. Trattazione dei temi relativi all'aggiornamento delle valutazioni idrogeologiche e geologiche, soprattutto volgendo l'attenzione ad alcune porzioni di territorio in cui vi sono problematiche e/o situazioni meritevoli di attenzione e di tutela e che in sede di redazione del piano di assetto del territorio non hanno trovato completa analisi e/o coerenza con altre evidenze.
6. La prima fase del PI, nell'ottica del risparmio del consumo del suolo, non inserisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo né residenziale, né extra residenziale.

Nel medesimo contesto verranno anche trattati i temi che portarono con percorso autonomo alla verifica della conformità del piano comunale di protezione civile con le previsioni urbanistiche di cui al P.A.T., dell'aggiornamento delle infrastrutture di telecomunicazione e delle valutazioni in idrogeologiche e geologiche, soprattutto volgendo l'attenzione ad alcune porzioni di territorio in cui vi sono problematiche e/o situazioni meritevoli di attenzione e di tutela e che in sede di redazione del piano di assetto del territorio non hanno trovato completa analisi e/o coerenza con altre evidenze.

8. LE ZONE INSERITE IN CONFORMITA' AL PAT

8.1. Ambiti di urbanizzazione consolidata (residenziale e produttiva)

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione e le aree a servizi pubblici.

Le possibilità operative sono:

- Intervento edilizio diretto, una volta operativo il Piano degli Interventi.

Il PAT prevede che il PI sviluppi le tematiche relative all'urbanizzazione consolidata, declinando le tematiche e le norme all'interno delle ZTO, riproponendo (aggiornata) la normativa di PRG vigente.

Il PI, oltre ad individuare le Zone Territoriali Omogenee, ha la facoltà di precisare meglio i limiti di tali ambiti, sulla base di considerazioni specifiche (limiti di proprietà, elementi morfologici che emergono ad una scala di dettaglio), di definire lo strumento di attuazione in alternativa all'intervento edilizio diretto e viceversa, di precisare le funzioni compatibili e di stabilire modalità d'intervento e contesti prioritari rispetto ad altri che per le modalità presenti nel P.A.T. sarebbero più impattanti o, comunque, non sufficientemente motivati e congrui.

In una seconda fase, a seguito di limitate ripermetrazioni degli ambiti di edificazione consolidata, dovranno essere definite la possibilità operativa in termini di indici stereometrici per tutte le aree inserite ex novo rispetto alle indicazioni del PRG e le modalità di attuazione mediante la predisposizione di accordi pubblico/privato.

La revisione normativa e la definizione delle indicazioni di attuazione generale, verrà effettuata in tutto il territorio comunale, coerentemente a quanto disposto dal PAT e indipendentemente dalle specifiche richieste.

8.2. Ambiti di edificazione diffusa

Il tema non era presente sul PRG, ed è stato inserito (insieme alla normativa di dettaglio e alla modellistica di riferimento), all'interno della prima fase del PI.

Tale tema verrà però sviluppato in fasi successive, in quanto l'attuazione di tali aree sarà assoggettata per le nuove edificazioni a uso familiare e non speculativo, ad accordi pubblico/privato.

Gli ambiti di "edificazione diffusa" comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati.

Il PAT ha previsto di affidare al PI il compito di precisare i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT e di definire specifiche zone di intervento, consentendo limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, e disciplinando gli interventi ammissibili, in genere l'azione sarà di contenimento e volta alla riqualificazione dell'edificazione diffusa.

Il PI conferma pertanto le individuazioni degli ambiti di edificazione diffusa, dando indicazioni progettuali e stereometriche generali, prevedendo modalità di gestione delle singole richieste al fine di favorire le esigenze familiari anche correggendo eventuali errori materiali o di evidente contraddittorietà.

8.3. Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva

Il PAT ha individuato le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, distinguendo quelle residenziali da quelle produttive.

Nell'attuale contingenza del settore immobiliare il primo PI ha ritenuto di non inserire nessuna nuova area in trasformazione in attuazione di aree previste in trasformazione dal PAT, confermando esclusivamente di ambiti (anche non ancora attuati) già presenti nel PRG e identificati come ZTO C2. In fasi successive verranno prese in considerazione le sole nuove aree di trasformazione legate a proposte operative da parte dei Comune di privati, sulla base dell'art. 6 della LRV n° 11/04, e comunque sempre nell'ottica del risparmio del consumo di suolo e della tutela dell'ambiente, armonizzando le scelte ad una valutazione sulla qualità oggettiva dell'intervento e sulle ricadute che questo rappresenterà sul territorio, sull'ambiente e sul paesaggio, secondo un principio generale svolto tramite misure premiali aventi come indice la "qualità" – intesa nel contesto di una valutazione multidisciplinare delle proposte - e tale da aumentare il valore aggiunto delle scelte che verranno ad essere effettuate nei prossimi anni all'interno del territorio comunale.

8.4. Aree e interventi di riqualificazione e riconversione e ambiti di miglioramento della qualità urbana

Il PAT ha individuato aree di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Il Primo PI ha inserito in tavola le aree legate al tema, facendo riferimento alle norme generali che rimandano a una successiva attuazione di proposte legate alla riqualificazione degli ambiti attraverso proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004.

8.5. Centri storici e corti rurali

Il PAT ha individuato:

- Centri storici.
- Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico: corti rurali e manufatti significativi.
- Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete
- Edifici e complessi di valore monumentale/testimoniale

Per le succitate categorie di ambiti ed elementi il PAT prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione. La normativa del PI si arricchisce di nuovi approfondimenti, confermando gli ambiti già previsti dal PRG.

Novità del Primo PI è la predisposizione di un'apposita normativa legata alla definizione dei crediti edilizi e alle possibilità premiali in ambiti ampliati di centro storico, con la finalità di perseguire il risparmio del suolo e di compattare i margini già edificati, favorendo interventi di ricucitura dei fronti attraverso nuove edificazioni calibrate nella volumetria e armonizzate con il contesto, da sviluppare progettualmente in una seconda fase del PI.

8.6. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Il PI individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, da attuare con specifiche normative di dettaglio nelle fasi successive del Piano, anche a fronte delle modalità previste per il versamento del contributo perequativo approvate con apposito Atto di Indirizzo.

Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema contemplando le possibilità dei cambi d'uso esclusivamente sulla base di specifiche richieste da recepire in fase di redazione del PI o nei modi ammessi dalla normativa vigente.

Si è ritenuto invece utile definire già nella prima fase una normativa che attraverso precisi criteri progettuali permetta l'individuazione e la riconversione dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo in modo flessibile.

9. LE NORME DI TUTELA E LA VINCOLISTICA

La disciplina fondamentale per le zone agricole è fissata dagli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004. Il PI dovrà approfondire la disciplina relativa agli edifici con valore storico-ambientale, le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, nonché i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Vincoli paesaggistici e monumentali

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici, adeguandoli allo stato di fatto. Il PI deve individuare, su idonea cartografia gli ambiti tutelati, sia in via diretta che indiretta, ai sensi del D. L.vo 42/2004. Inoltre, prevede la tutela del contesto ambientale più prossimo ai beni in oggetto, prefissando, con criteri storici, l'area di pertinenza degli stessi e salvaguardandone con visuali, vedute e contesti figurativi, fatto salvo l'eventuale ambito di Vincolo Monumentale, ai sensi del D. L.vo 42/2004.

Il PI contiene previsioni atte a mantenere l'integrità materiale del bene, assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali, consentire le destinazioni d'uso compatibili con il monumento e favorirne la fruizione da parte del pubblico.

Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore

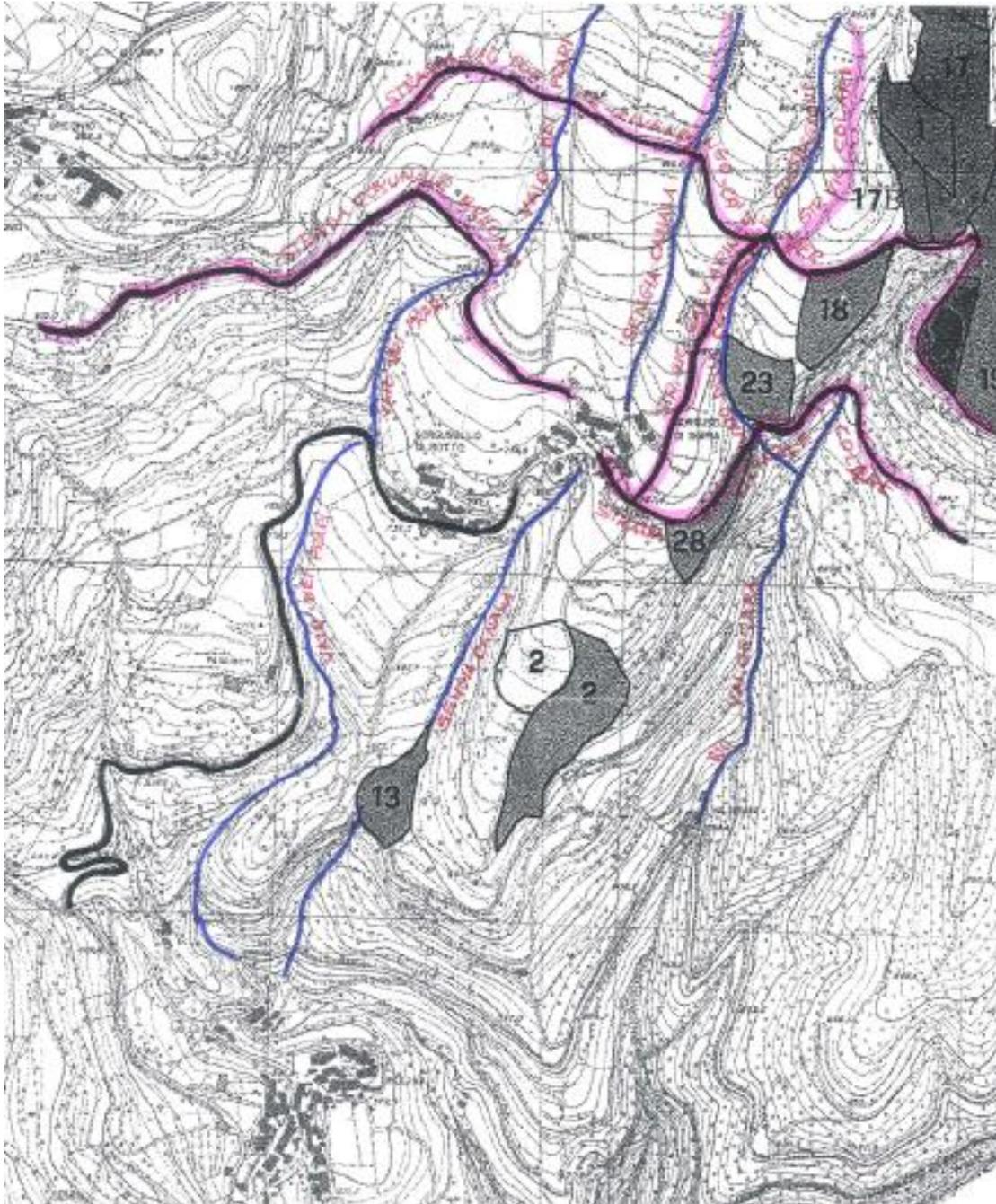
Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata, verificando anche la conformità del Piano alle indicazioni degli strumenti provinciali recentemente approvati.

Altri vincoli

Il PI recepisce e aggiorna il seguente quadro dei vincoli e delle fasce di rispetto:

stradali, cimiteriali, tecnologiche, le zone di tutela relative all'idrografia principale, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico. Viene infatti aggiornata l'individuazione degli Impianti radio base rispetto a quelli inseriti nel PAT, attraverso la verifica con i dati ufficiali dell'ARPAV.

Il PI recepisce e aggiorna il quadro delle disposizioni relative alla invariante, inserendo in tavola progettuale anche i temi dei Vaj e dei terrazzamenti e predisponendo apposita normativa.



Si riporta di seguito l'elenco dei beni vincolati verificati sul Sito del Ministero:

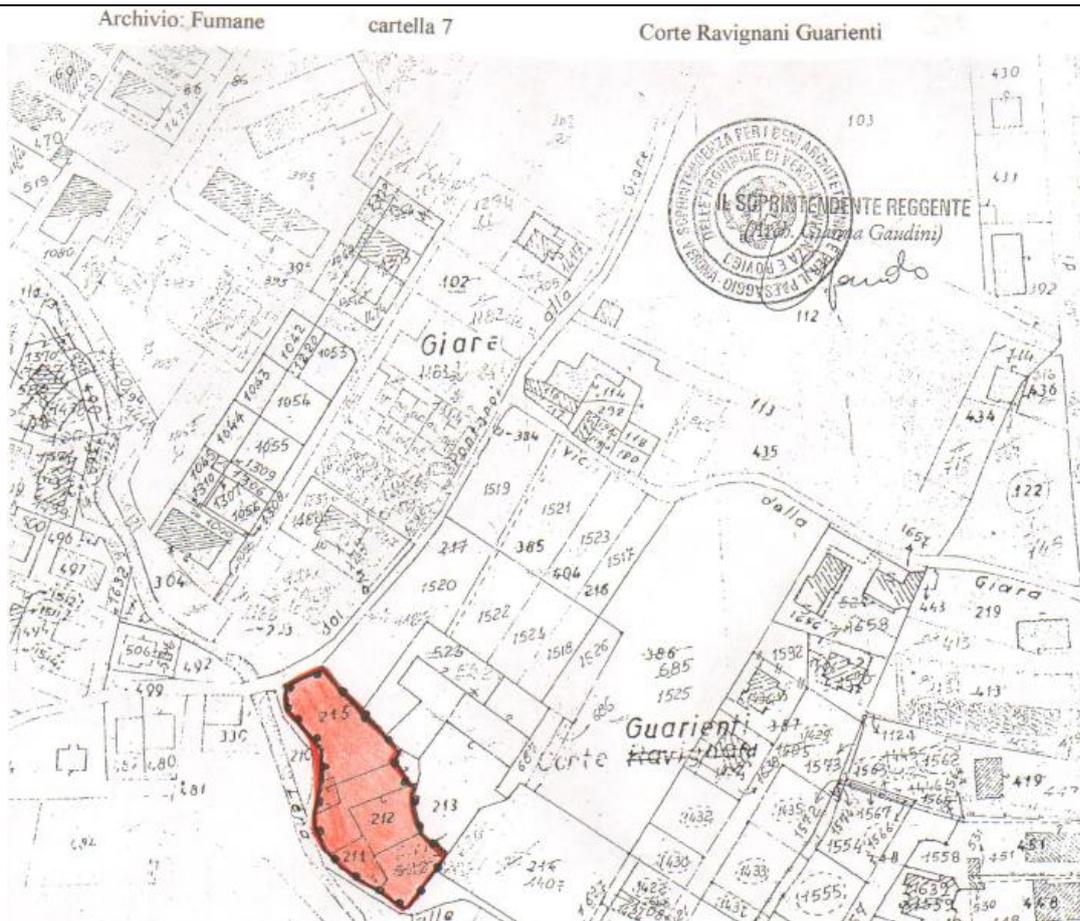
Comune	Località	Ubicazione	Denominazione	Provvedimento Ministeriale
Fumane (VR)	San Micheletto		chiesa di S. Micheletto	15/11/2001
Fumane (VR)	Loc. Piani		Corte Ravignani Guarienti	13/12/2005
Fumane (VR)	Castello di Manune		Chiesa dei Santi Fabiano e Sebastiano con sacrestia e spazi scoperti	17/07/2014
Fumane (VR)			Chiesa di San Zeno Vecovo	
Fumane (VR)	Breonio	via Primo maggio 18	Casa curatale con annessi	25/05/2015
Fumane (VR)	Molina	via Bacilieri 1	Chiesa di Sant'Urbano	22/07/2008
Fumane (VR)	Breonio	Contrada Breonio	Chiesa di San Marziale	08/08/2011
Fumane (VR)		via Ca' Melchiorri	villa Ravignani ora Baietta	23/01/1999
Fumane (VR)	Cavalo	Via degli Alpini 15	Malga Cavalo detta anche Turnaria	06/05/2014
Fumane (VR)		via Della Torre 19	villa Della Torre e parco	13/03/2001
Fumane (VR)	Cavalo	Via Molino 1	Casa Aroozzi	9/12/2014
Fumane (VR)	Breonio	Via Risorgimento 2	Canonica della chiesa dei Santi Giovanni e Marziale (ex Asilo infantile)	22/03/2011
Fumane (VR)	Cavalo	Via San Zeno snc	Complesso chiesa parrocchiale di San Zeno vescovo	9/12/2014
Fumane (VR)	Vaio	via Vaio	chiesa di S.Maria del Degnano	06/02/1973; DDR 24/07/2013 (di rettifica del DDR 03/06/2013 e del DM 6/02/1973)
Fumane (VR)	Volta	via Volta 14	villa Selle	03/10/1970 09/12/1960

I Beni vincolati

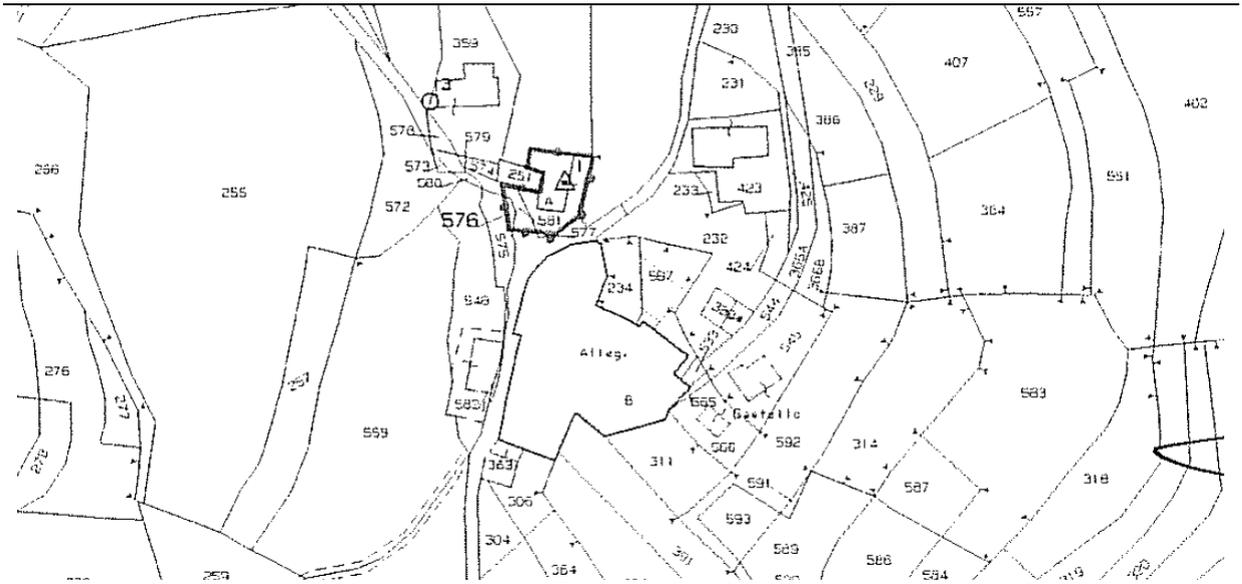
Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	San Michele
Ubicazione	
Denominazione	chiesa di S. Michele
Provvedimento Ministeriale	15/11/2001
Trascrizione in Conservatoria	05/10/2002 n.4049rg n.27819rp
Foglio catastale	40
Particelle *	69-77
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto



Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	Loc. Piani
Ubicazione	
Denominazione	Corte Ravignani Guarienti
Provvedimento Ministeriale	13/12/2005
Trascrizione in Conservatoria	20/02/2006 n. rg 7245 e n. rp 4518
Foglio catastale	38
Particelle *	215-211-212 parte, 213 parte
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto



Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	Castello di Manune
Ubicazione	
Denominazione	Chiesa dei Santi Fabiano e Sebastiano con sacrestia e spazi scoperti
Provvedimento Ministeriale	17/07/2014
Trascrizione in Conservatoria	15/09/2014 n. 29032 rg e n. 20348rp
Foglio catastrale	20
Particelle *	A-576.581
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto



Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	Breonio
Ubicazione	via Primo maggio 18
Denominazione	Casa curatale con annessi
Provvedimento Ministeriale	25/05/2015
Trascrizione in Conservatoria	24/09/2015 n. 32918 r.g. - n. 21600 r.p.
Foglio catastale	4
Particelle *	220 sub 1-2-3-4
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto



Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	Molina
Ubicazione	via Bacilieri 1
Denominazione	Chiesa di Sant'Urbano
Provvedimento Ministeriale	22/07/2008
Trascrizione in Conservatoria	31/10/2008 n.45960rg n.28819rp
Foglio catastale	1
Particelle *	A
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto

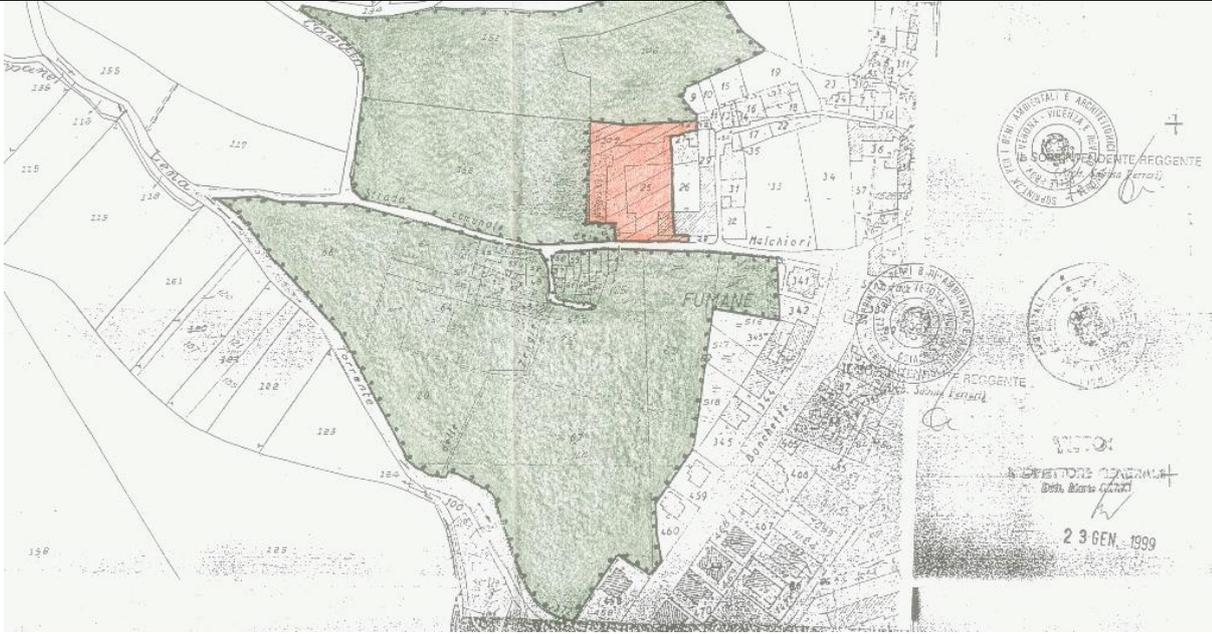


Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	Breonio
Ubicazione	Contrada Breonio
Denominazione	Chiesa di San Marziale
Provvedimento Ministeriale	08/08/2011
Trascrizione in Conservatoria	n.39 del 29/09/2011 n.36504 rg n.22829 rp
Foglio catastale	4 allegato B
Particelle *	B
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto

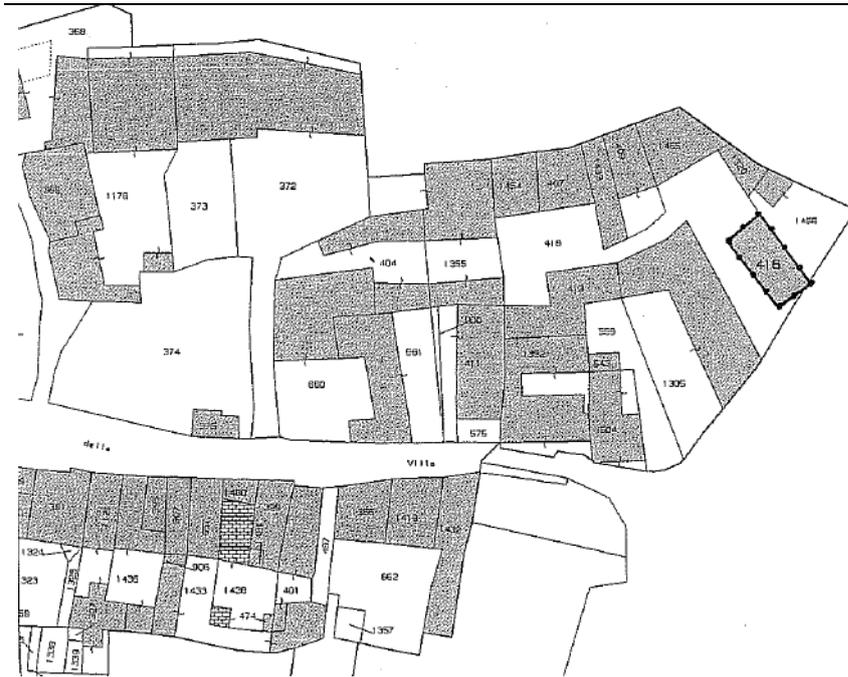


Piano degli Interventi – Comune di Fumane -VR-

Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	
Ubicazione	via Ca' Melchiorri
Denominazione	villa Ravignani ora Baietta
Provvedimento Ministeriale	23/01/1999
Trascrizione in Conservatoria	11/06/2001 n. 22068rg n. 15291rp (vincolo diretto); 11/06/2001 n. 22067rg n. 15290rp (vincolo indiretto)
Foglio catastrale	38 (ex 21) 35 (ex 18)
Particelle *	(vincolo diretto) fg. 38 : 25-26 parte fg. 35 : 107 ; (vincolo indiretto) fg. 35 : 151-106-152 , fg. 38 : 66-20-64-589-590-591-592-593-585-586-587-588-47-504-65-51-54-55-595-50-53-62-46-1025-596-597-598-48-67-58-57-56-59-61-60-62-63-1415-1414-69-515-1128
Modifiche catastali **	(vincolo diretto) fg. 38 : 25 parte
Tipo di vincolo	Diretto ed indiretto



Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	Cavalo
Ubicazione	Via degli Alpini 15
Denominazione	Malga Cavalo detta anche Turnaria
Provvedimento Ministeriale	06/05/2014
Trascrizione in Conservatoria	30/05/2014 n. 16745rg e n.11713 rp
Foglio catastrale	27
Particelle *	416
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto



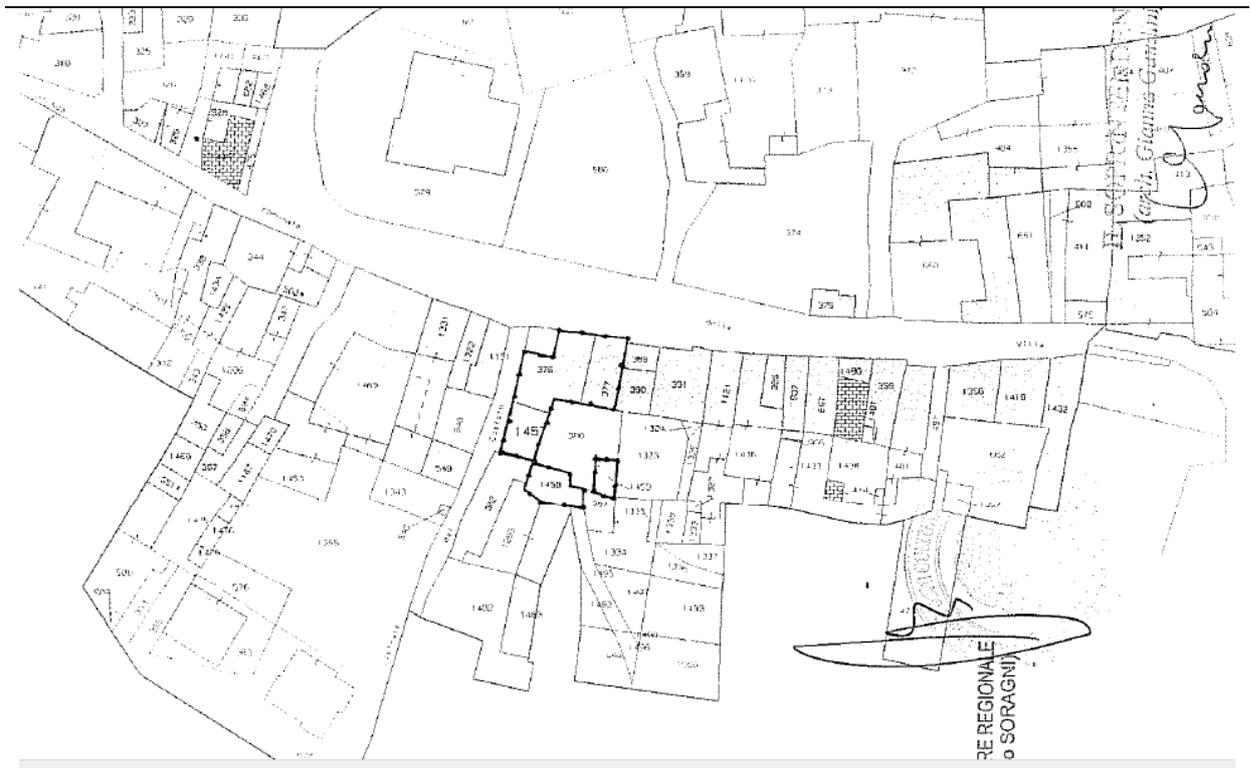
IL DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Ugo SORAGNI)



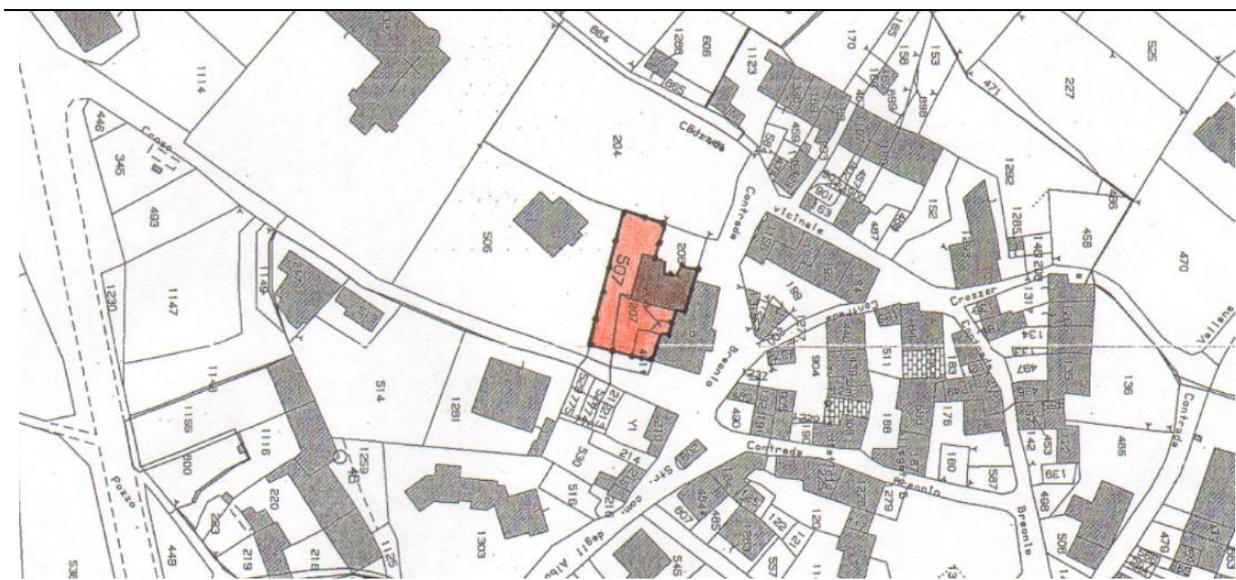
Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	
Ubicazione	via Della Torre 19
Denominazione	villa Della Torre e parco
Provvedimento Ministeriale	13/03/2001
Trascrizione in Conservatoria	25/02/2002 n.7349rg n.5184rp
Foglio catastale	37 (ex 20) 35 (ex 18)
Particelle *	211-212-213-214-215-216-285-289-257 (Fg.37) 158-125-126 (Fg.35)
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto



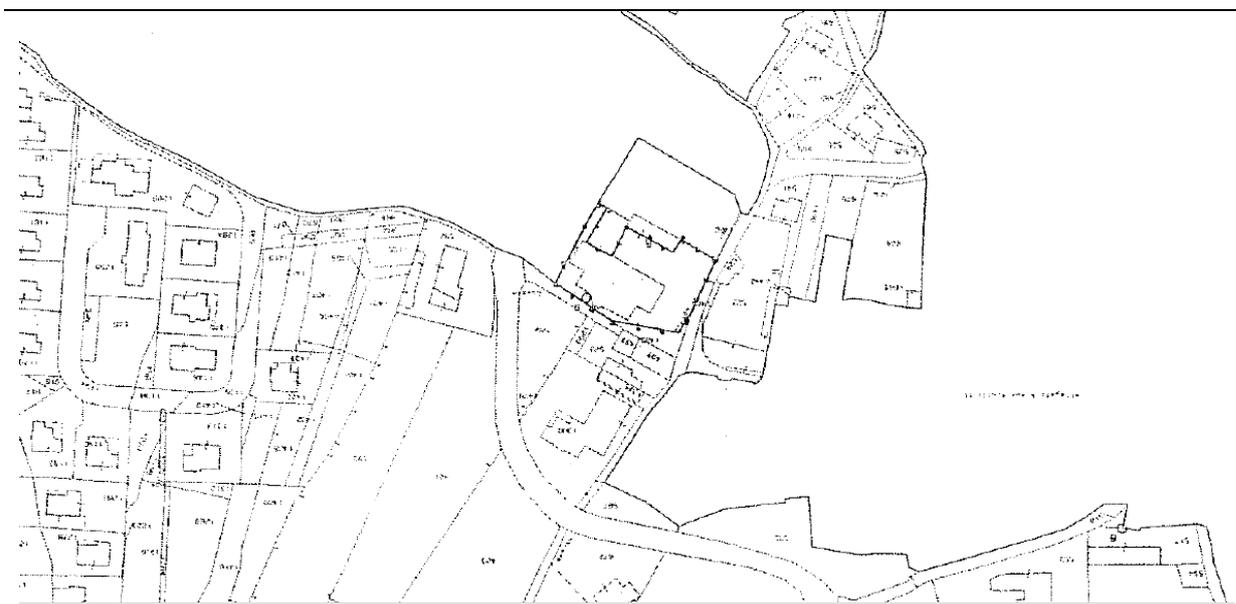
Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	Cavalo
Ubicazione	Via Molino 1
Denominazione	Casa Arcozzi
Provvedimento Ministeriale	9/12/2014
Trascrizione in Conservatoria	10/02/2015 n.4032rg n.2710rp
Foglio catastale	27
Particelle *	376 sub 1-3-4-5-6-1457-1458-1459CF; 376parte-377-1457-1458-1459
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto



Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	Breonio
Ubicazione	Via Risorgimento 2
Denominazione	Canonica della chiesa dei Santi Giovanni e Marziale (ex Asilo infantile)
Provvedimento Ministeriale	22/03/2011
Trascrizione in Conservatoria	16/02/2012 n.6010 rg n.4260 rp
Foglio catastale	11 C.F; 4 allegato B
Particelle *	207-501 (C.F.); 507parte-207-208-461parte
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto



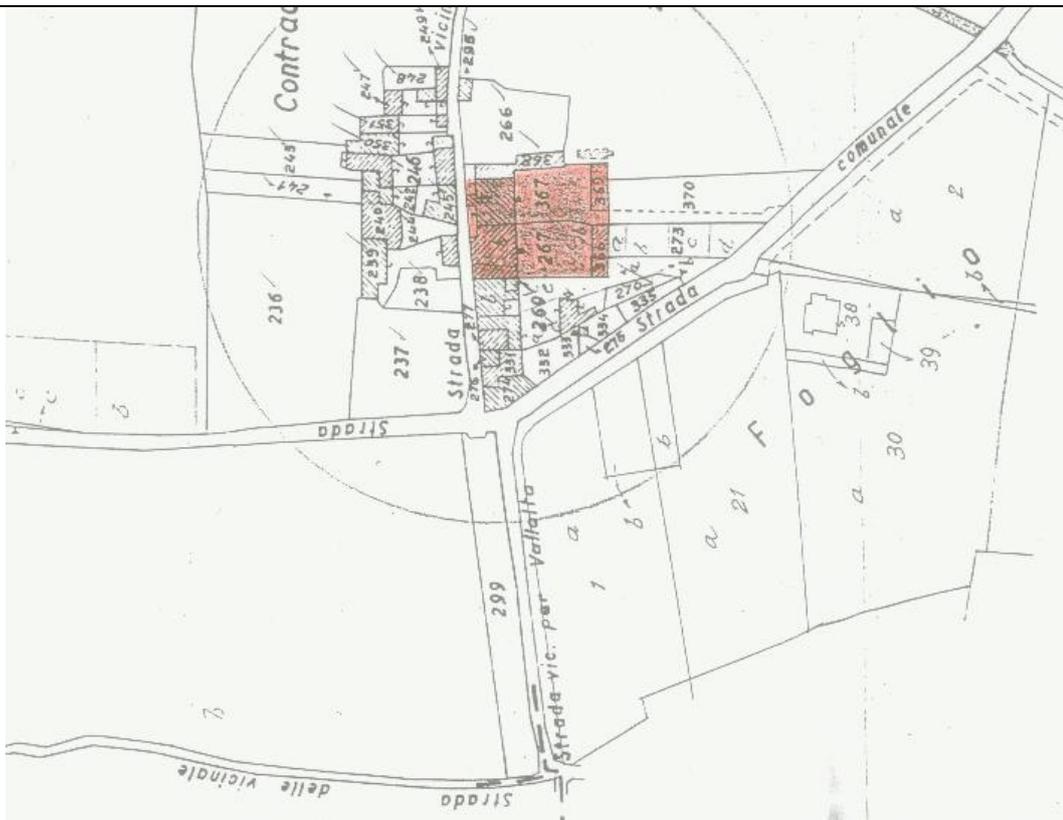
Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	Cavalo
Ubicazione	Via San Zeno snc
Denominazione	Complesso chiesa parrocchiale di San Zeno Vescovo
Provvedimento Ministeriale	9/12/2014
Trascrizione in Conservatoria	10/02/2015 n.4033rg n.2711rp
Foglio catastale	27
Particelle *	B sub 1-3parte-4CF; Bparte
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto



Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	Vaio
Ubicazione	via Vaio
Denominazione	chiesa di S.Maria del Degnano
Provvedimento Ministeriale	06/02/1973; DDR 24/07/2013 (di rettifica del DDR 03/06/2013 e del DM 6/02/1973)
Trascrizione in Conservatoria	12/06/1980 n.14353rg n.10594rp
Foglio catastale	23 ora 42
Particelle *	263
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto



Comune	Fumane
Provincia	VR
Località	Volta
Ubicazione	via Volta 14
Denominazione	villa Selle
Provvedimento Ministeriale	03/10/1970 09/12/1960
Trascrizione in Conservatoria	05/01/1971 n.151rg n.110rp, 23/11/1970 n.21480rg n.16597rp; 04/02/1961 n.1922rg vol.3235 n.1393rp
Foglio catastale	21 ora 38
Particelle *	267/1-267/2-267/3-367-366 a-366 b-369
Modifiche catastali **	
Tipo di vincolo	Diretto



10 – LA PEREQUAZIONE

Dall'atto di indirizzo:

L'Art. 35 della LR 11/2004 definisce gli *obiettivi* della perequazione urbanistica, che “*persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali*”.

Con la perequazione urbanistica le amministrazioni innovano quindi le modalità di acquisizione degli immobili destinati allo sviluppo delle attrezzature collettive, dei servizi e delle infrastrutture lasciando all'esproprio per pubblica utilità un ruolo secondario.

L'innovazione delle modalità di acquisizione dei suoli è per molte amministrazioni un passaggio obbligato.

Il significativo onere economico e la modesta operatività dell'esproprio rendono necessario il ricorso a strumenti innovativi capaci di restituire efficacia all'azione amministrativa.

Sulla base della tradizionale pianificazione, negli anni l'amministrazione ha individuato le aree destinate alle attrezzature collettive e alle infrastrutture, da reperire attraverso la strumentazione normativa vigente, quindi principalmente attraverso lo strumento dell'esproprio, con tutti i limiti che tale strumento ha avuto e ha tuttora.

Si tratta di limiti procedurali e temporali, infatti spesso il procedimento espropriativo è complesso e delicato sotto il profilo procedurale.

Ma sono evidenti anche limiti di natura economica, infatti dopo la sentenza 348/07 della Corte Costituzionale, l'indennità di esproprio rappresenta un valore non compatibile con le risorse finanziarie a disposizione per la maggioranza delle amministrazioni soprattutto nel caso di esproprio di aree edificabili. Inoltre, la Corte Costituzionale, con la sentenza 179/99, e quindi il Testo unico in materia di esproprio, hanno posto un limite alla durata dei vincoli, stabilendo la necessità, in caso di reiterazione, di un'adeguata motivazione e di un indennizzo a favore della proprietà.

L'impiego dello strumento perequativo, se opportunamente normato e gestito in termini di assoluta trasparenza del procedimento, consente alle amministrazioni di raggiungere diversi risultati, visto che comunque alla base di tutte le operazioni è essenziale la valutazione dell'interesse pubblico ad attuarle.

La perequazione può diventare strumento di efficienza e di efficacia delle scelte di pianificazione, assicurando all'amministrazione la possibilità di acquisire senza costi le dotazioni territoriali necessarie alla collettività con l'accordo della proprietà.

Inoltre, il principio perequativo permette una superiore equità del piano ponendo la proprietà fondiaria in condizione di relativa indifferenza rispetto alle scelte del pianificatore. In questo modo la perequazione supera l'intrinseca natura discriminatoria del diritto urbanistico che assegnando diverse destinazioni d'uso ai suoli determina diverse valorizzazioni fondiari e produce disuguaglianze tra i proprietari fondiari.

A partire dalle *indicazioni normative contenute nell'art. 35*, il processo attuativo della perequazione urbanistica è il seguente:

- il PAT determina i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione;
- Il PI con Pua, comparti urbanistici e atti di programmazione negoziata disciplinano gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente assicurando l'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra i proprietari indipendentemente dalle destinazioni d'uso pubbliche o private assegnate alle singole aree;
- Il Pua ovvero i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata definiscono le aree di concentrazione dell'edificato e le dotazioni territoriali oggetto di cessione.
- Rispetto alle fasi operative illustrate nelle fasi precedenti del documento, merita evidenziare che l'art. 35 della LRV n° 11/2004, non indica il momento in cui procedere alla loro elaborazione.

La divisione tra disposizioni strutturali (PAT) e disposizioni operative (PI) determina quindi nuove modalità di applicazione del principio operativo nella prassi e le scelte circa il rapporto fra le fasi operative prima illustrate e il livello di piano.

L'articolazione del piano urbanistico nei due livelli pianificatori rappresentati dal PAT e dal PI determina, rispetto all'impiego nei Piani regolatori tradizionali, specifiche modalità di applicazione della perequazione nella pratica.

In particolare, le indicazioni normative contenute nell'art. 35 della LRV n° 11/2004, consentono alle Amministrazioni di sviluppare nel PAT e nel PI le regole d'impiego dello strumento in funzione del livello di flessibilità che si intende raggiungere.

In occasione della Prima fase del PI viene predisposta una Delibera da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, al fine di definire:

i temi principali legati alla perequazione

le modalità di attuazione

i valori di riferimento legati a una metodologia di calcolo trasparente su cui basare il calcolo del contributo perequativo.

La delibera sulle modalità di gestione e approvazione degli accordi si arricchisce dell'opportuna modulistica da utilizzare nelle successive fasi del PI, al momento della definizione di proposte operative e progettuali:

ALLEGATO A) "LINEE GUIDA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI, SULLA PEREQUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. N. 11/2004 E SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004"

ALLEGATO B) SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ALLEGATO C) SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

ALLEGATO D) CRITERI, VALORI E MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO CORRISPONDENTE AL BENEFICIO PUBBLICO LEGATO AGLI ACCORDI

La procedura viene definita come di seguito:

Dopo la pubblicazione dell'avviso per la raccolta delle Manifestazioni di interesse, e la raccolta delle istanze pervenute nei modi precedentemente descritti, l'iter procedurale prevede i seguenti passaggi:

- valutazione e affinamento delle Manifestazioni di interesse in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione ed eventualmente incontri con i tecnici pianificatori se non già precedentemente valutate;
- condivisione in sede di Giunta Comunale delle Manifestazioni di interesse e delle proposte di Accordo in caso di richieste precedentemente protocollate e integrate a seguito della valutazione dell'interesse pubblico e attraverso la definizione delle modalità di versamento dell'importo perequativo;
- definizione con Delibera di Giunta Comunale delle manifestazioni di interesse ritenute accoglibili sulla base dei criteri prima esposti e finalizzate al perseguimento dell'interesse pubblico;
- presentazione formalizzata da parte dei proponenti delle proposte di accordo sulla base dello schema "Atto Unilaterale d'obbligo propedeutico alla stipula degli Accordi ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004", completo dei relativi elaborati esplicativi sulla base di quanto disposto dalla DGC.
- Recepimento delle proposte di Accordo pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 nell'adozione del Piano degli Interventi. L'atto Unilaterale d'obbligo è sottoscritto come proposta esclusivamente dal proponente. Gli accordi costituiscono parte integrante del PI risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- A seguito dell'adozione del Piano degli Interventi gli accordi vengono sottoscritti tra le parti sottoforma di "Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'Art. 6 della LRV n° 11/2004", previo versamento del Contributo perequativo, in toto o in parte come definito dall'accordo stesso, o fornitura di eventuali opportune garanzie economiche finanziarie;
- gli "Accordi pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004", saranno sottoposti all'approvazione finale da parte del Consiglio Comunale con l'approvazione del PI.

L'Accordo diverrà attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie; i Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o dei progetti edilizi per le richieste dei relativi Permessi di Costruire.

L'Amministrazione potrà con un nuovo PI di ricognizione ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004, far decadere le previsioni relative all'Accordo solamente per quelle aree in cui, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA; in tale ipotesi, il proponente privato non potrà alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione comunale stessa.

11 – IL CREDITO EDILIZIO E LA COMPENSAZIONE

La promozione di interventi di riqualificazione ambientale e urbana e di acquisizione di immobili da parte dell'amministrazione per mezzo di crediti edilizi rappresenta una delle innovazioni di maggiore interesse nel campo degli strumenti innovativi di gestione dei piani urbanistici introdotta dalla Lr 11/2004.

I possibili ambiti di impiego dei crediti edilizi sono puntualmente definiti all'art. 36 dove si afferma che spetta al Piano di assetto del territorio l'individuazione di opere incongrue, elementi di degrado, interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola che possono essere attuati attraverso il riconoscimento dei crediti edilizi.

Il credito edilizio può essere definito come una quantità di volumetria (o superficie) edificabile attribuita dall'amministrazione ad un operatore privato allo scopo di attivare un processo di trasformazione o conservazione dell'ambiente fisico.

Il credito edilizio può rappresentare inoltre la quantità volumetrica riconosciuta a titolo compensativo ai proprietari di beni immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio qualora tali beni vengano ceduti all'Amministrazione (art. 37).

Nella prospettiva dell'amministrazione, l'innovazione è significativa: la riqualificazione del territorio e l'acquisizione degli immobili necessari alle dotazioni territoriali avviene attraverso la corresponsione alla proprietà di un potenziale di edificazione da impiegare nelle aree di trasformazione urbana. Nella prospettiva della proprietà, l'adesione ai nuovi meccanismi di gestione del piano consente una valorizzazione degli immobili destinati a progetti pubblici con tempi e valori più coerenti rispetto alle proprie attese.

Il principio di equivalenza fra il valore dei manufatti oggetto di cessione e l'ammontare dei diritti edificatori riconosciuti a titolo di credito edilizio non è irrilevante per l'elaborazione da parte dell'Amministrazione delle scelte circa l'identificazione delle aree di impiego dei crediti edilizi. Infatti, l'ammontare dei crediti varia in modo significativo in ragione del valore delle aree di "atterraggio" delle volumetrie.

In termini generali, qualora le aree destinate a ricevere i crediti siano caratterizzate da valori fondiari relativamente elevati (tradizionalmente si tratta delle aree centrali o semicentrali) l'ammontare di crediti edilizi, in termini di volumetrie o superfici, riconosciuti risulterà significativamente inferiore rispetto alla quantità di crediti da riconoscere nel caso le aree di "atterraggio" siano poste nelle località periferiche.

L'affinamento del progetto urbanistico e del modello gestionale predisposto dalle Amministrazioni dovranno quindi considerare con attenzione l'effetto moltiplicativo dei crediti edilizi in ragione della localizzazione individuata.

Infine, va evidenziato come, a fronte della durata quinquennale delle prescrizioni del PI, le Amministrazioni dovranno parimenti definire le condizioni temporali di efficacia dei crediti.

La prima fase del Piano degli Interventi ha definito una base normativa di riferimento, nell'ottica di risparmiare territorio e di incentivare iniziative di ricucitura di margini edificate calibrate e tipo logicamente armonizzate con il contesto.

Si è pertanto predisposto un regolamento sui crediti edilizi, completo di scheda tecnica da compilare.

La definizione alla base del ragionamento è che per credito edilizio si intende il diritto alla edificazione di una quantità volumetrica, riconosciuta all'avente titolo su un immobile, a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione di opere incongrue, di eliminazione degli

elementi di degrado, di riordino della zona agricola o della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 ed alle corrispondenti norme del PAT.

Le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Il P.I. individuerà caso per caso ai sensi dell'art. 18 delle N.T. del PAT, le opere incongrue, gli elementi di degrado, le opere di riordino della zona agricola o gli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, a cui assegnare in misura anche differenziata crediti edilizi per gli edifici oggetto di demolizione, stabilendo anche le specifiche modalità di attribuzione dei crediti e del loro utilizzo. I crediti edilizi potranno sorgere anche dall'istituto della compensazione urbanistica (di cui all'art. 37 L.R. 11/2004) qualora il P.I. ne faccia applicazione seguendo i criteri e le direttive previsti dal PAT.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di previsione di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Tema delicato è quantificare il valore del credito.

Il credito edilizio corrisponde alla conversione del valore economico dell'immobile da trasformare in diritti edificatori, da utilizzare in sede diversa, individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene trasformando o anche di terzi cessionari. Il credito edilizio da spendere nelle apposite aree di atterraggio previste dal PI, o negli ambiti per i quali la normativa o gli accordi sottoscritti prevedono l'utilizzo di incentivi volumetrici provenienti da forme di riutilizzo di crediti edilizi, si calcola in termini di "valore", definito a seguito di opportune valutazioni tecnico/economiche, supportate da perizie di stima.

Calcolo del volume di credito da iscrivere sul registro e corrispettivo in mc da spendere nelle forme previste per l'atterraggio, possono non corrispondere in termini di mc calcolati, ma devono equivalersi in termini di "valore" dei diritti edificatori.

Pertanto il corrispondente volume da utilizzare deve essere parametrato in funzione della nuova destinazione e dell'individuazione territoriale delle zone per valori immobiliari omogenei.

Ai sensi delle NT del PAT, la misura dei crediti edilizi, espressa in mc o in mq, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale, e il valore unitari di mercato (€mc -€mq edificabile) dell'ambito territoriale individuato per l'utilizzazione dei diritti edificatori espressi dal credito edilizio, incrementata di una percentuale, da definire in sede di valutazione specifica, ma che comunque non potrà superare il 20%.

I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.

I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità volumetrica assegnata) possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree o su edifici che saranno individuati nel P.I. (anche a seguito di accordi di urbanistica negoziata) quali aree di "atterraggio" dei crediti stessi.

Il P.I. individuerà le aree o gli edifici sui quali è possibile utilizzare i crediti edilizi, assegnando ai predetti immobili un indice di edificabilità od una quantità volumetrica (aggiuntiva o sostitutiva di quella ordinaria), riservati esclusivamente ai crediti edilizi.

Non è consentito utilizzare i crediti edilizi ad di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.

Qualora e fino a quando non sussistano aree dedicate per ospitare volumetrie derivanti da crediti edilizi il credito stesso sarà inutilizzabile, salvo l'obbligo del Comune di provvedervi.

Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione di zona, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Pertanto al progetto inerente l'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento.

La normativa relativamente all'atterraggio dei crediti edilizi riveste sicuramente importanza dal punto di vista progettuale e del perseguimento degli obiettivi di tutela dell'ambiente che sono alla base del PI di Fumane. Si riporta l'articolo presente all'interno del Regolamento:

ART. 9

AREE DI ATTERRAGGIO DEI CREDITI

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene sulle aree e/o edifici anche di proprietà pubblica nelle forme e nei modi previsti dalle N.T.A. del P.I..

E' sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in A.T.O. diversi da quello in cui l'immobile è localizzato, tra quelli previsti dal P.A.T.

Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione di zona, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Pertanto al progetto inerente l'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento.

Il corrispondente volume da utilizzare deve essere parametrato in funzione della nuova destinazione e della zonizzazione dei valori immobiliari.

Il credito è innanzi tutto un potenziale di edificazione da impiegare, in alternativa o in concorso con l'applicazione della perequazione urbanistica, nelle aree di trasformazione urbanistica, quali:

- **le aree trasformabili a seguito di decadenza degli strumenti attuativi previsti dal PRG, confermati nel Piano degli Interventi.** Per tali aree vale l'art. 18, c.7 della LRV n° 11/2004:

"7. 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'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33".

All'interno delle aree trasformabili a seguito di decadenza degli strumenti attuativi previsti dal PRG la volumetria edificabile sarà data dall'utilizzo dei crediti edilizi. In alternativa, a seguito di accordo pubblico/privato in Variante al PI, la volumetria può essere riacquisita tramite versamento del contributo perequativo.

- **le aree trasformabili di cui alla tavola 4, comprese all'interno dei "limiti fisici della nuova edificazione" che saranno soggette a strumento - attuativo;**
- **le aree di completamento specificamente individuate dal PI come ZTO C - B,** nelle quali è possibile collocare volumetrie di credito edilizio in aggiunta agli indici massimi esistenti fino a +10% del volume ammissibile, fatti salvi i diritti di terzi e la disciplina delle distanze prevista dalla normativa comunale, che non può essere derogata. Tale volume si aggiunge agli interventi già ammissibili ai sensi dell'**Art. 36 – Dimensionamento** nel PAT, come di seguito definiti: *" in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e del territorio aperto, per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale, gli ampliamenti funzionali degli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 mc per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal P.I. per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili."*
- **gli ambiti di centri storici da risagomare e rischedare sulla base di specifici accordi pubblico/privato,** per la quota di volume eccedente l'indice di 0,5 mc/mc, fino all'indice massimo di 2 mc/mc, valutata con Delibera di Giunta la possibilità operativa data dal contesto territoriale di inserimento, dal sistema della vincolistica e dai valori storico-culturali e paesaggistico-ambientali caratterizzanti l'area. In tali ambiti la realizzazione di volume utilizzando credito edilizio comporterà l'esonero dal versamento del contributo perequativo, valutato l'interesse pubblico all'attuazione dell'intervento, dato dal riordino ambientale e paesaggistico che comporta la demolizione di opere incongrue.

13 - IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Il Piano di Assetto del Territorio attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Il PI dovrà essere corredato, come previsto dalla normativa regionale, dalla individuazione degli indicatori territoriali ed ambientali necessari per valutare gli impatti derivanti dalle trasformazioni previste dal PI stesso, come richiesto in adeguamento delle indicazioni normative dalla stessa DGRV di approvazione.

Si riporta di seguito l'elenco degli indicatori integrati dalle indicazioni della Regione Veneto in occasione dell'espressione del parere VAS, che avrebbe dovuto essere aggiornato prima dell'approvazione del PAT stesso, all'interno dell'art. 37 delle NT del PAT, per assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, e gli effetti cumulativi ancorché non direttamente derivanti dalle azioni di piano:

	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	FONTE	NOTE/PERIODICITA' MONITORAGGIO
BIODIVERSITA'	Dotazione di verde pubblico (totale e procapite)	Mq ed ubicazione	comune	annuale
	Funzionalità dei corridoi ecologici		comune	annuale
	Aree dedicate alla rete ecologica	mq	Comune	annuale
ACQUE	Dati e studi disponibili relativi alla qualità delle acque dei corpi idrici (superficiali e sotterranei) presenti in ambito comunale	varie	Vari (ARPAV, Provincia, etc)	annuale
	Episodi di contaminazione (riguardanti falde, pozzi e corsi d'acqua)	n., localizzazione, caratteristiche	Comune, ASL, ARPAV	annuale
	Pozzi per approvvigionamento idropotabile	n.	Comune	annuale
	Pozzi per approvvigionamento industriale	n.	Comune	annuale
	Prelievi di acque sotterranee	mc	Comune/Enti gestori	annuale
RUMORE	Classificazione acustica (valori misurati per la redazione del Piano di Zonizzazione acustica e successivi aggiornamenti)	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune	annuale
	Dati relativi alla rumorosità delle strade in particolare vicino agli ambiti edificati ad uso residenziale	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune/Arpav/Provincia	annuale

	Interventi di bonifica acustica	n., ubicazione e tipologia	Comune/Arpav/Provincia	annuale
ELETTROMAGNETICO	Sorgenti di inquinamento elettromagnetico o elementi vulnerabili posti in prossimità degli stessi (abitazioni, scuole, ecc)	N., caratteristiche	ARPAV, Enti Gestori	annuale
ILLUMINOTECNICO	Controllo emissioni - fonti verso la volta celeste	n., ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale
	Emissioni legate agli impianti di illuminazione pubblica	n., ubicazione e caratteristiche	Comune	annuale
POPOLAZIONE	Residenti	n.	Comune	annuale
	Alloggi sfitti - disabitati	n., caratteristiche	ISTAT; Comune	annuale
	Attuazione sup. espansioni residenziali	mq, mc	Comune	annuale
	Superficie urbanizzata	mq.	Comune	annuale
ATTIVITA' PRODUTTIVE	"Equipaggiamento verde" delle aree produttive (aree verdi, presenza alberi, filari, siepi)	Caratteristiche quantitative e qualitative	Comune	annuale
	Aziende con sistemi di gestione ambientali	n., settore, tipologia, % sul totale	Comune	annuale
	Aziende e superfici ad agricoltura biologica	Ubicazione e tipologia	Comune	annuale
	Intensità agricola (area utilizzata per agricoltura intensiva)	Mq.	Comune	annuale
TRASPORTO E MOBILITA'	Parco veicolare circolante	n. veicoli per categoria	ACI	biennale
	Tratte viabilistiche e punti maggiormente critici per incidentalità	Ubicazione e caratteristiche	Comune, Polizia stradale	biennale
	Mobilità ciclabile e pedonale	Km., ubicazione, tipologie	Comune	biennale
ENERGIA	Consumi, gas metano	Mc/ab/anno	Ente gestore	annuale
	Consumi energia elettrica	kWh/ab/anno	Ente gestore	annuale
	Produzione locale di energia da fonte rinnovabile	n., ubicazione, tipologia kW/anno	Comune, gestori	Mensile/annuale
	% Raccolta differenziata	t/anno	Ente gestore	annuale

