



Comune di  
**FUMANE**

Provincia di  
Verona

**P.I.**  
**Seconda Fase**

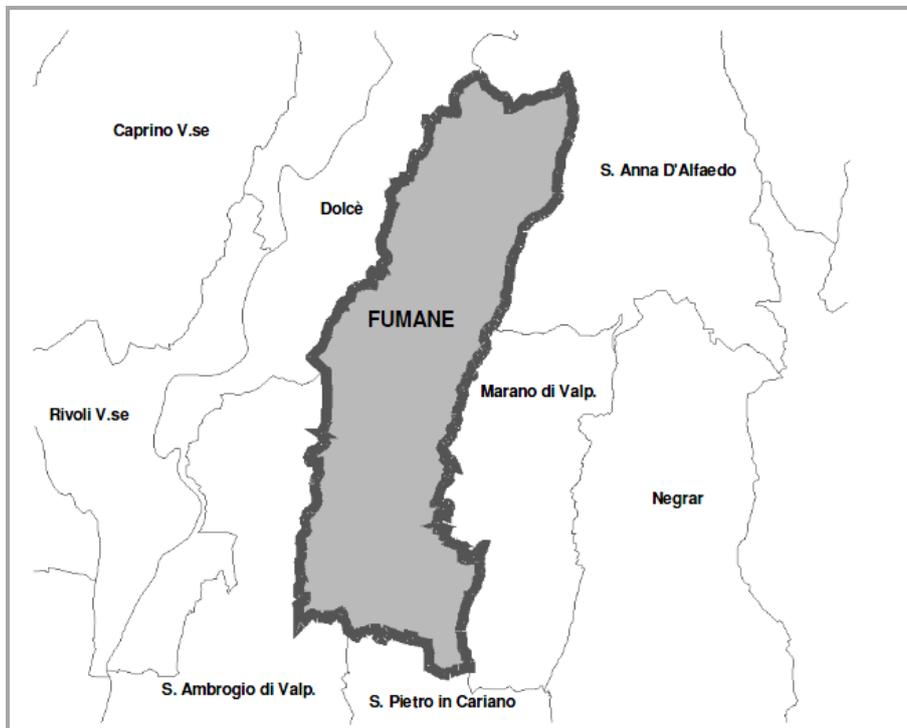
Elaborato



Scala



## Relazione Programmatica



### GRUPPO DI LAVORO

**Ufficio Tecnico Comunale**  
Arch. Andrea Marzuoli

**Progettista incaricato PI**  
Arch. Emanuela Volta

### COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

**Quadro Conoscitivo**  
Dott. Arcangelo Condomitti

### Comune di Fumane

Sindaco Mirco Corrado Frapporti

### Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Base: elaborato adeguato alla DCC n. 31 del 27/07/2016  
Elaborato adeguato alla DCC n. 59 del 17/12/2018

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

Gennaio 2019

<b>1 – I CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>4</b>
<b>2 – LA PROCEDURA PER LA FORMAZIONE DELLA SECONDA FASE DEL PI.....</b>	<b>4</b>
2.1. Le fasi della concertazione e della partecipazione.....	7
<b>3 – LA PRIMA FASE DELL’ALLINEAMENTO TRA PRG/PAT/PI .....</b>	<b>7</b>
<b>4. LE PRIORITA’ OPERATIVE .....</b>	<b>8</b>
<b>5. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE .....</b>	<b>10</b>
<b>6 – LE TEMATICHE TRATTATE.....</b>	<b>11</b>
✓ LA TEMATICA DEI FABBRICATI NON PIU’ FUNZIONALI AL FONDO .....	11
<b>7 – VERIFICA DEI DATI DEL DIMENSIONAMENTO.....</b>	<b>20</b>
<b>8 - LA SAU DETERMINATA DAL PAT .....</b>	<b>22</b>
<b>9 – GLI ACCORDI.....</b>	<b>23</b>
<b>10. ACCORDI E NON FUNZIONALI .....</b>	<b>83</b>
<b>11. MODIFICHE NON ASSOGGETTATE AD ACCORDO.....</b>	<b>107</b>
<b>12 - LA NORMATIVA AGGIORNATA .....</b>	<b>115</b>
• TITOLI EDILIZI: IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	115
• LE FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI .....	115
• LE TECNICHE AGRARIE E LA SALVAGURDIA DELL’AMBIENTE.....	115
• LE AREE AGROINDUSTRIALI .....	115
• LE ATTIVITA’ PRODUTTIVE FUORI ZONA .....	115
• LE ZONE RESIDENZIALI .....	115
• DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL PAT E DEL PI .....	115
• ZONE A STANDARD .....	115
• ZONE AGRICOLE .....	115

- **NORME GENERALI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.....** 115
- **FASCIA DI RISPETTO STRADALE .....** 115
  
- 13 – LA PEREQUAZIONE .....** 116
  
- 14 - GLI ELABORATI DI PIANO.....** 118

## 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 SECONDA 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 contributo 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.

Il **Piano degli Interventi Prima Fase** (avente come tema principale l'allineamento tra PRG/PAT) è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 27/07/2016 ai sensi dell'art. 18, comma 2 e 6, della L.R. n° 11/2004.

La **Variante Parziale n° 1 al Piano degli Interventi – Variante Verde** - è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 25.09.2017 ai sensi dell'art. 7, LRV n° 4/2015.

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LRV. n. 11/2004, anche la seconda 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 presentato con DCC n° 28 del 05/06/2017;
3. E' stato aperto un bando pubblico per raccogliere in primo luogo contributo conoscitivi per la redazione della Seconda 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.

La seconda fase del Piano degli Interventi si configura come la prima fase progettuale del Piano Comunale, in quanto è con questa fase che verranno individuate le linee di sviluppo della pianificazione comunale, sulla base degli obiettivi dichiarati in fase di illustrazione del Documento del Sindaco. La pianificazione si connota pertanto come variante di carattere generale, in riferimento a numerose sentenze tra cui si richiama quella del T.A.R. Brescia n. 131/2018 in si legge, in quanto riassuntiva della linea giurisprudenziale corrente: *"2. E' necessario a questo punto richiamare, sinteticamente, alcuni consolidati principi giurisprudenziali sulla materia oggetto del contendere:*

- *nella formazione dello strumento urbanistico e nelle scelte che presiedono all'approvazione di varianti generali, l'amministrazione vanta di regola un'ampia potestà discrezionale per cui, salva l'esistenza di un piano attuativo approvato e convenzionato, nessun affidamento deriva dalla diversa destinazione pregressa della medesima area: l'autorità pianificatoria può anche apportare modificazioni «peggiorative» rispetto agli interessi del proprietario, in capo al quale è configurabile nulla più che una generica aspettativa al mantenimento della destinazione urbanistica gradita, ovvero a una reformatio in melius, analoga a quella di ogni altro proprietario di aree che aspiri ad una utilizzazione comunque proficua dell'immobile (T.A.R. Toscana, sez. I – 16/1/2017 n. 38 e la propria giurisprudenza menzionata);*
- *le scelte urbanistiche compiute dalle autorità preposte alla pianificazione territoriale attengono al merito dell'azione amministrativa e non sono sindacabili, a meno che risultino inficiate da arbitrarietà o irragionevolezza manifeste, ovvero da travisamento dei fatti in ordine alle esigenze che si intendono nel concreto soddisfare; è vero tuttavia, che "la verifica e la scelta della destinazione edificatoria, pure riservate al potere discrezionale, devono raccordarsi con la più generale disciplina urbanistica e rivelarsi altresì soddisfattive dell'interesse pubblico al corretto ed armonico utilizzo del territorio, nel contemperamento delle varie esigenze della popolazione che su tale ambito insiste ed opera ..." (T.A.R. Lombardia Milano, sez. II – 16/1/2017 n. 102 e giurisprudenza richiamata);*
- *all'interno della pianificazione urbanistica possono trovare spazio anche esigenze di tutela ambientale ed ecologica, tra le quali spicca proprio la necessità di evitare l'ulteriore edificazione e di mantenere un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi (Consiglio di Stato, sez. V – 9/9/2013 n. 4472);*
- *l'urbanistica, ed il correlativo esercizio del potere di pianificazione, non possono essere intesi, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, così offrendone una visione affatto minimale, ma devono essere ricostruiti come intervento degli Enti esponenziali sul proprio territorio, in funzione dello sviluppo complessivo ed armonico del medesimo, per cui l'esercizio dei poteri di pianificazione territoriale ben può tenere conto delle esigenze legate alla tutela di interessi costituzionalmente primari, tra i quali rientrano quelli contemplati dall'articolo 9 della Costituzione (T.A.R. Lombardia Milano, sez. II – 27/2/2017 n. 451, che risulta appellata);*
- *per costante giurisprudenza, la destinazione di un'area a verde agricolo non deve rispondere necessariamente all'esigenza di promuovere specifiche attività di coltivazione, e quindi essere funzionale ad un uso strettamente agricolo del terreno, ben potendo giustificarsi con le esigenze dell'ordinato governo del territorio, tra le quali la necessità di impedire ulteriori edificazioni o un congestionamento delle aree, ovvero di garantire l'equilibrio delle condizioni di vivibilità, compensando gli effetti dell'espansione dell'aggregato urbano (cfr., ex multis, T.A.R. Marche – 22/9/2017 n. 722; Consiglio di Stato, sez. IV – 28/6/2016 n. 2897; T.A.R. Campania Napoli, sez. IV – 7/3/2014 n. 1430; Consiglio di Stato, sez. IV – 12/2/2013 n. 830; 27/1/2012 n. 425);*

- *anche laddove si fosse al cospetto di aree ampiamente urbanizzate, non per questo se ne può escludere la rilevanza dal punto di vista ambientale, poiché tali dati di fatto si prestano a far emergere un interesse alla conservazione del suolo ineditato, per ragioni di compensazione ambientale (T.A.R. Lombardia Milano, sez. II – 21/2/2017 n. 434)“.*

## **2.1. Le fasi della concertazione e della partecipazione**

- *Un primo incontro si è tenuto il giorno 16/06/2017 in Sala Civica a Fumane con i tecnici del territorio con l'obiettivo di presentare il percorso di formazione della Seconda Fase del Piano degli Interventi.*
- *Un seconda giornata di incontri con i tecnici su appuntamento individuale si è tenuta il giorno 03/07/2017 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fumane.*
- *Un terzo incontro si è tenuto presso la sede comunale il giorno 06/11/2017 con i legali incaricati di seguire la tematica delle cave.*
- *Lungo tutta la fase della predisposizione degli elaborati della Seconda fase del Piano degli Interventi, è stata attivata anche una fase di richiesta materiali agli Enti gestori delle reti tecnologiche, per aggiornare la vincolistica e per verificare le normative vigenti. Si riportano di seguito gli Enti coinvolti, anche in sede di richiesta di parere sul Rapporto Ambientale Preliminare alla Commissione Regionale VAS*
- *Sono stati organizzati incontri specifici con i richiedenti, in particolare su appuntamento anche in data 16/02/2017 presso l'UTC.*

Al fine di completare e aggiornare la documentazione di Piano, si sono infatti invitati i principali Enti interessati allo sviluppo del territorio a dare indicazioni/informazioni utili ad aggiornare i temi riguardanti vincoli, fragilità e invariants.

### **UNITÀ PERIFERICA GENIO CIVILE DI VERONA**

PIAZZALE CADORNA N. 2  
37126, VERONA (VR)  
e-mail: [geniovr@regione.veneto.it](mailto:geniovr@regione.veneto.it)

### **CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE**

STRADA DELLA GENOVESA, 31/E  
37135 VERONA  
Email: [CONSORZIO@BONIFICAVERONESE.IT](mailto:CONSORZIO@BONIFICAVERONESE.IT)

### **ARPAV DI VERONA**

VIA ALBERTO DOMINUTTI, 8  
37135 VERONA (VR)  
Pec: [dapvr@pec.arpav.it](mailto:dapvr@pec.arpav.it)

### **AZIENDA ULSS 9 SCALIGERA**

SEDE LEGALE VIA VALVERDE 42 – 37122 VERONA  
PEC: [protocollo.aulss9@pecveneto.it](mailto:protocollo.aulss9@pecveneto.it)

## **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 .

La versione del PI approvato, come aggiornato a seguito dell'approvazione della I Variante Verde con DCC n° 42 del 25.09.2017, è stata utilizzata come base per la predisposizione degli elaborati del PI Seconda Fase, fase progettuale vera e propria che comprende i temi raccolti a seguito del bando di raccolta delle manifestazioni di interesse.

#### **4. LE PRIORITA' OPERATIVE**

Il primo PI di Fumane ha avviato 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, ha aggiornato la normativa del PRG, arricchendo la normativa vigente (adeguata alle norme vigenti) di allegati tecnici utili a poter attuare nella Seconda Fase gli interventi relativi alle tematiche che nel PRG non erano presenti, o non erano trattate in modo completo. Pertanto la Prima Fase del PI ha definito le nuove normative e le relative documentazioni in tema di:

- schedature di fabbricati non più funzionali al fondo;
- Attuazione di interventi all'interno dei nuovi ambiti di edificazione diffusa inseriti in cartografia e in normativa in coerenza con quanto previsto dal PAT (modelli specifici).

Sulla base delle indicazioni predisposte dal Primo PI, la Seconda fase dà attuazione a quanto raccolto attraverso le manifestazioni di interesse presentate a seguito del Bando pubblico, con particolare attenzione alla predisposizione di accordi pubblico/privato.

La Seconda Fase del Piano degli Interventi elenca all'interno del Documento del Sindaco illustrato con DCC n° 28 del 05/06/2017 ha definito le tematiche da trattare:

##### **Ambiti di urbanizzazione consolidata (residenziale e produttiva)**

###### **Scelte operative:**

- *Con la prima fase è stata definita all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata la possibilità operativa in termini di indici stereometrici per tutte le aree confermate dal PI in conformità al PRG.*
- *Le possibilità di risagomatura per le aree inserite ex novo rispetto alle indicazioni del PRG come confermate dal PI Prima Fase, fanno riferimento a specifica richiesta, verificatane la fattibilità tecnico-urbanistica. Le richieste, raccolte a seguito di presentazione di bando pubblico, dovranno essere attuate sotto forma di Accordo/Atto Unilaterale d'obbligo, e dovranno essere coerenti con la normativa comunale vigente in termini di perequazione e di utilizzo di crediti edilizi.*
- *Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema a seguito della predisposizione di uno specifico bando/avviso pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, volto a verificare l'effettivo interesse delle aziende presenti sul territorio a usufruire delle possibilità operative date dal PI.*

##### **Ambiti di edificazione diffusa**

###### **Scelte operative:**

- *Il PI ha confermato 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.

- Le possibilità di risagomatura per le aree inserite ex novo rispetto alle indicazioni del PRG come confermate dal PI Prima Fase, fanno riferimento a specifica richiesta, verificatane la fattibilità tecnico-urbanistica. Le richieste, raccolte a seguito di presentazione di bando pubblico, dovranno essere attuate sottoforma di Accordo/Atto Unilaterale d'obbligo, e dovranno essere coerenti con la normativa comunale vigente in termini di perequazione e di utilizzo di crediti edilizi.
- Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema a seguito della predisposizione di uno specifico bando/avviso pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, volto a verificare l'effettivo interesse delle aziende presenti sul territorio a usufruire delle possibilità operative date dal PI.

### **Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva**

#### **Scelte operative:**

- Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema a seguito della predisposizione di uno specifico bando/avviso pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, volto a verificare l'effettivo interesse delle aziende presenti sul territorio a usufruire delle possibilità operative date dal PI.
- Nell'attuale contingenza del settore immobiliare si è ritenuto nella prima fase del PI di confermare le zone già previste nel previgente PRG. Le possibilità di risagomatura per le aree inserite ex novo rispetto alle indicazioni del PRG come confermate dal PI Prima Fase, fanno riferimento a specifica richiesta, verificatane la fattibilità tecnico-urbanistica. Le richieste dovranno essere attuate sottoforma di Accordo/Atto Unilaterale d'obbligo, e dovranno essere coerenti con la normativa comunale vigente in termini di perequazione e di utilizzo di crediti edilizi. e comunque sempre armonizzando le scelte ad una valutazione sulla qualità oggettiva dell'intervento e sulle ricadute che questo rappresenterà sul territorio e sull'ambiente, 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.
- L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i relativi parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI, nel rispetto del dimensionamento degli ATO.

### **Aree e interventi di riqualificazione e riconversione**

#### **Scelte operative:**

- Si ritiene di includere nel PI esclusivamente gli ambiti per i quali verrà manifestata in sede di definizione delle scelte operative la volontà di realizzare quanto previsto dal PAT, preferibilmente sottoponendo gli ambiti a proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/04.
- Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema a seguito della predisposizione di uno specifico bando/avviso pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, volto a verificare l'effettivo interesse delle aziende presenti sul territorio a usufruire delle possibilità operative date dal PI.

### **Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e servizi di interesse sovra comunale**

#### **Identificazione:**

#### **Scelte operative:**

Il PI conferma gli ambiti previsti dal PAT e aggiorna l'individuazione di porzioni di territorio da destinare a servizi di interesse pubblico, sulla base del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

### **Piste/Percorsi ciclabili**

#### **Scelte operative:**

Il PI conferma la rete individuata dal PAT e prevede modalità di attuazione della rete di progetto, aggiornando eventuali ulteriori tratti di piste ciclopedonali di concreta realizzazione e recepimento

progetti, anche a carattere sovra comunale, che dovessero essere sostenuti dall'Amministrazione comunale.

#### **Centri storici e corti rurali**

##### **Scelte operative:**

*Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal PI.*

*Si rimanda a una seconda fase operativa la nuova schedatura completa ed aggiornata degli edifici.*

#### **Attività produttive in zona impropria**

##### **Scelte operative:**

*Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema a seguito della predisposizione di uno specifico bando/avviso pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, volto a verificare l'effettivo interesse delle aziende presenti sul territorio a usufruire delle possibilità operative date dal PI.*

#### **Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo**

##### **Scelte operative:**

*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 ritiene utile definire 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.*

## **5. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

A seguito della pubblicazione del Bando pubblico e della raccolta delle manifestazioni di interesse sono state presentate 37 manifestazioni di interesse. Tali richieste sono state valutate con DGC n°22 del 05/02/2018 - PRESA D'ATTO E DETERMINAZIONI IN MERITO MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA INSERIRE NELLA SECONDA FASE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

## 6 – LE TEMATICHE TRATTATE

### ✓ LA TEMATICA DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO

Si richiama in primo luogo la normativa vigente del PI, allineata al PAT con la Prima Fase del PI stesso, già integrata dalla presente Fase del PI. Si evidenziano in rosso le modifiche/correzioni/integrazioni inserite:

#### ART. 76 - EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO

1. *Ai sensi dell'Art. 32 -Territorio agricolo" del PAT, l'individuazione degli edifici non funzionali e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. attraverso una schedatura delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo in riferimento all'articolo 43 della L.R. n.11/2004, comma,lett.d) nel rispetto delle direttive che seguono:*
  - *le caratteristiche funzionali e planivolumetriche;*
  - *i riferimenti catastali;*
  - *l'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;*
  - *la tipologia e consistenza degli allevamenti;*
  - *l'elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazione relative alla superfici, ai volumi e loro uso;*
  - *riconoscimenti di aiuti agro ambientali diretti al reddito, indennità compensativa;*
2. *La valutazione sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed altresì da una valutazione de carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse);*
3. *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;*
  - *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;*
4. *Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel P.I.*

#### Art. 76.1 – NORME ATTUATIVE PER LA SCHEDATURA DEI NON FUNZIONALI

1. *Le valutazioni fondamentali della non funzionalità rispetto alle attività agricole sono:*
  - *di tipo architettonico – strutturale*
  - *di tipo agricolo - produttivo.*
2. *I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato possono essere i seguenti:*
  - *non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);*
  - *esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).*
3. *Ai sensi dell'art. 43 della LRV n. 11/2004 il PI individua le destinazioni d'uso ammissibili nelle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto per gli edifici con valore storico-ambientale relativamente alle modalità di intervento.*
4. *Il cambio d'uso dei fabbricati non funzionali alla conduzione del fondo e il recupero di fabbricati con destinazioni d'uso sia residenziale che diversa da quella residenziale in ambiti di edificazione diffusa, nei centri storici, nelle corti di antica origine e nelle zone agricole, è soggetto a contributo perequativo.*
5. ~~*In Rif. all'Art. 32 -Territorio agricolo" del PAT vigente, l'individuazione degli edifici non funzionali e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. attraverso una schedatura delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo ai sensi dell'articolo 43 della L.R. n.11/2004, comma,lett.d) nel rispetto delle direttive che seguono:*~~
  - ~~• *le caratteristiche funzionali e planivolumetriche;*~~
  - ~~• *i riferimenti catastali;*~~

- ~~l'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;~~
  - ~~la tipologia e consistenza degli allevamenti;~~
  - ~~l'elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazione relative alla superfici, ai volumi e loro uso;~~
  - ~~riconoscimenti di aiuti agro ambientali diretti al reddito, indennità compensativa;~~
6. ~~la valutazione sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed altresì da una valutazione de carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse);~~
7. ~~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;~~
  - ~~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;~~
8. ~~non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel P.I.;~~

## **Art. 76.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI PER I FABBRICATI NON FUNZIONALI NEI CENTRI STORICI E NELLE CORTI RURALI**

1. Negli ambiti di Centro Storico e nelle Corti Rurali di antica origine sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza; (L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale - il ricavo di più di due unità residenziali, comprese quelle esistenti)
- commercio al dettaglio;
- uffici pubblici e privati;
- sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di mq. 150 per unità locale;
- attività artigianali limitatamente ai piani terra e a condizione che non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19 novembre 1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987 e s.m.i.) e non siano fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità;
- alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
- banche;
- sedi di enti, associazioni, ecc.;
- cinema, teatri e altri luoghi di svago
- accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)
- artigianato artistico e manuale
- attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio

## **Art. 76.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI PER I FABBRICATI NON FUNZIONALI NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA E NELLA ZONA AGRICOLA**

1. Negli ambiti di edificazione diffusa e nella zona agricola sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazioni d'uso residenziali;
- strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, ecc.;
- attività di ristorazione;
- fabbricati finalizzati alla promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali e attività di commercio legate all'attività florovivaista;
- piccole lavorazioni artigianali di servizio, di artigianato artistico, non nocive né inquinanti e compatibili con l'uso agricolo e residenziale, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, con un volume massimo di 1001 mc., una superficie utile di calpestio di 251 mq., un indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq.;
- accessori alla residenza (garage, cantina, ripostiglio)

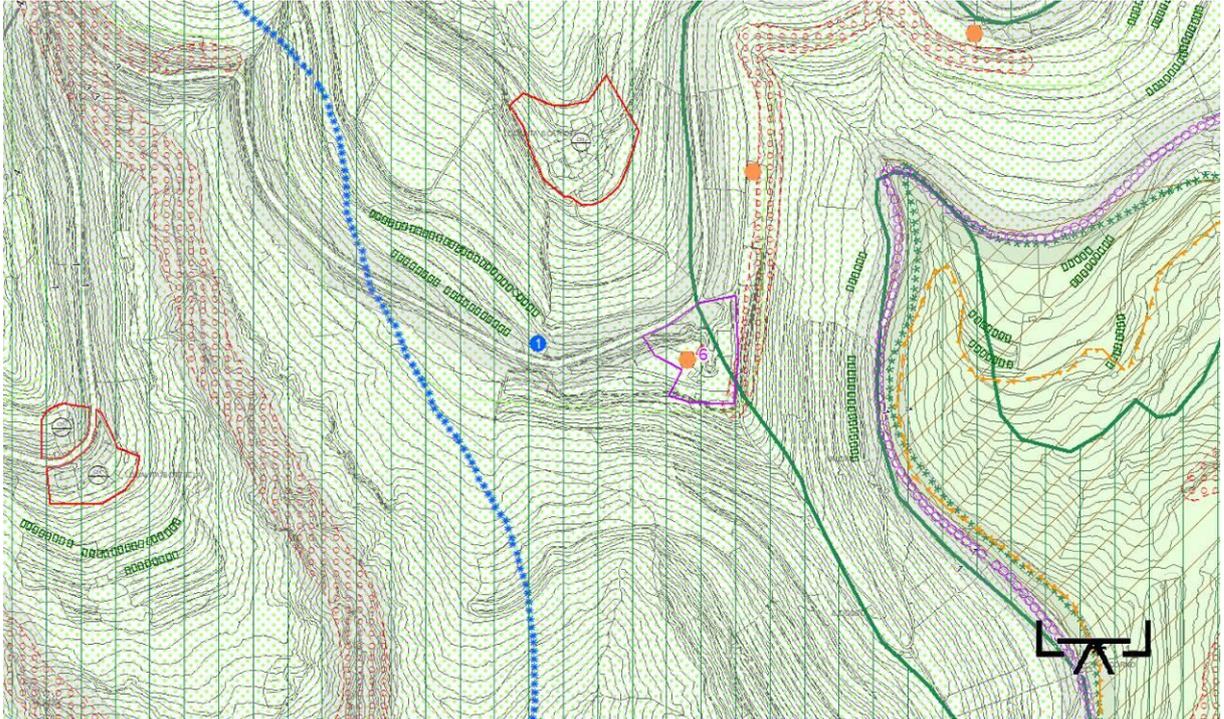
- uffici pubblici e privati;
- studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali ( ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali)
- attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio

#### **Art. 76.4 - MODALITÀ DI RECUPERO DEI FABBRICATI NON FUNZIONALI AL FONDO**

1. I fabbricati non più funzionali al fondo agricolo schedati dal Piano degli Interventi sono raccolti e definiti con schede puntuali che sono raccolte nel Fascicolo allegato alle presenti NTO: *“Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo”*.
2. Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.
3. Per volumi esistenti sono da intendersi i volumi legittimi o legittimati e misurati all’atto della pratica edilizia, le quantità riportate sulla scheda sono indicative e andranno eventualmente conguagliate in fase di sottoscrizione di accordo.
4. Gli interventi sono disciplinati con permesso di costruire che prevede l’obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti dei sottoservizi.
5. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, ed ogni altro onere per l’urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell’area.
6. Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, per i quali si rimanda alle Norme del PAT.
7. Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all’esercizio dell’agricoltura ai sensi della LRV n° 11/2004, per cinque anni dalla data di rilascio dell’agibilità del fabbricato esistente recuperato.
8. In caso di destinazioni d’uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d’uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.
9. Per edifici non funzionali al fondo, la richiesta di cambio d’uso deve essere formalizzata attraverso la compilazione della specifica scheda progettuale corrispondente al Modello raccolto nello specifico allegato alle presenti NTO.
10. Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale sulla base del Modello di richiesta previsto al precedente comma devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati.
11. La relazione agronomica, redatta a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere quanto previsto dall’ **Art. 32 - Territorio agricolo”** del PAT e nello specifico indicare:
  - descrizione dell’azienda eventualmente in attività e dei fabbricati;
  - identificazione catastale dell’azienda e del fabbricato per il quale si richiede il cambio di destinazione d’uso;
  - ordinamento produttivo aziendale con la ripartizione colturale attuale delle superfici, in caso di azienda agricola in attività.
12. Non è consentita per gli annessi rustici alcuna variazione della destinazione d’uso se non entro i limiti delle destinazioni ammesse nelle zone urbanistiche ove gli stessi ricadono, ovvero per gli ampliamenti di cui alla LRV n° 11/04.
13. In caso di necessità di recupero di fabbricati non funzionali situati in zona agricola, le domande che perverranno ~~successivamente alla data di adozione del presente PI~~, saranno raccolte dall’Ufficio tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto all’Art. 18, LRV n° 11/2004, comportando pertanto variante al PI.
14. In particolari casi di volumetrie consistenti e/o di fabbricati localizzati in ambiti di pregio paesaggistico e ambientale, il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l’intervento a convenzionamento.

---

Alla data di redazione della Prima Fase del PI era presente un solo fabbricato schedato al n° 1 come non più funzionale al fondo. Si riporta estratto delle tavole del PI:



A seguito della pubblicazione del Bando pubblico e della raccolta delle manifestazioni di interesse sono state richieste nuove schedature . Tali richieste sono state valutate con DGC n°22 del 05/02/2018 - PRESA D'ATTO E DETERMINAZIONI IN MERITO MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA INSERIRE NELLA SECONDA FASE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.

<b>ACCORDI RIFERITI A SCHEDATURE DI EDIFICI NON FUNZIONALI</b>		
<b>N. ACC.</b>	<b>NOME</b>	<b>N. PROT.</b>
NF_2	GASPARINI DARIO	4381/2017
NF_4	STERZA PAOLA MARIA	4908/2017
NF_5	MICHELAZZI ANDREA	4906/2017
NF_6	FASOLI GIANLUIGI	7776/2015
NF_7	ALLEGRI NI NICOLA	4783/2017
NF_8	ZIVELONGHI FIORELLA	4926/2017

**SCHEMA TIPO DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004"**

tra

**IL COMUNE DI FUMANE**

e il

SIG. \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in FUMANE, presso la sede comunale, che nella sua qualità di \_\_\_\_\_ interviene ed agisce in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Fumane (codice fiscale e partita I.V.A. ....), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ provincia di \_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ (CAP \_\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, di qui in avanti indicato/a come "Proponente", dall'altra parte;  
(generalità da ripetere per ogni proprietario)

**PREMESSO CHE**

- 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).
- con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n. ... del ..... è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco attinente al Piano degli Interventi che contiene tra le altre priorità il raggiungimento di una prima operatività delle trasformazioni proposte sottoforma di Accordo da parte dei privati ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/04;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del ..... sono state approvate le "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;
- in data ..... l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un "Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse relative alla formazione del Piano degli Interventi PI" finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione, in coerenza con il Documento del Sindaco;
- a seguito di tali atti, il Proponente ha presentato in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunto nel PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico, successivamente perfezionata in forma di proposta di accordo in sede di tavolo tecnico tra il Comune e il Proponente;
- la proposta avanzata risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta proposta di accordo è risultata, a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..... come meritevole di condivisione;
- in sede di approvazione del PI l'Accordo mantiene comunque la sua validità nel caso siano introdotte variazioni e modificazioni solo se le stesse lasciano inalterate le caratteristiche urbanistiche generali ed il calcolo dei benefici pubblici previsti dall'Accordo: l'Accordo potrà decadere totalmente solo nel caso che le modifiche introdotte in sede di approvazione del PI siano di natura diversa dalle suddette, e le stesse siano respinte dal Proponente con comunicazione scritta da far pervenire al Comune entro 30 giorni dalla data di efficacia del PI.
- il presente Accordo diviene operativo solo previa elargizione completa del Contributo perequativo previsto, e attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie.

**DATO ATTO CHE**

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti in Comune di Fumane aventi una superficie catastale complessiva di circa \_\_\_\_\_ mq e identificati catastalmente al foglio n. \_\_\_\_\_, mapp.li \_\_\_\_\_ di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";
- per tale Area il PI prevede la destinazione urbanistica di \_\_\_\_\_, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di \_\_\_\_\_;
- la Proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede per l'Area di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_; (riportare in modo puntuale e preciso l'iniziativa sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto al beneficio pubblico che potrà derivare dal suo accoglimento)
- per l'Area di cui trattasi, la Proposta ricade nel dettaglio nella casistica di \_\_\_\_\_ (inserire la o le casistiche della proposta in oggetto, sulla base di quelle indicate nelle citate "Linee guida" approvate con deliberazione di Consiglio Comunale) prevedendo quindi che l'area assuma nel PI la destinazione urbanistica di \_\_\_\_\_;
- per le aree di cui trattasi l'iniziativa risulta inoltre:  
\_\_\_\_\_

**CONSIDERATO INOLTRE**

- che il Privato asserisce e conferma che la proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che il Comune, vista la sopraccitata deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..... di valutazione e condivisione della proposta di accordo, ritiene la proposta in oggetto condivisibile e di rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - ✓ dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PATI;
  - ✓ dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - ✓ dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, riconosciuto come beneficio pubblico al Comune, per un valore economico quantificato in ..... €, così come dettagliatamente indicato nella Relazione Tecnico-economica allegata al presente Accordo;
  - ✓ altro \_\_\_\_\_;

**TRA LE PARTI SI CONVIENE QUANTO SEGUE****Art.1 – Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

**Art.2 – Finalità**

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell' Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti (tenere le parti del caso):

1. (da tenere nel caso di monetizzazione del contributo ) si impegna a versare al Comune la somma di €.....corrispondente al contributo perequativo da versare entro l'approvazione della Variante stessa, nelle modalità previste dall'Amministrazione;

OPPURE:

2. (da tenere nel caso di monetizzazione del contributo ) presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del pagamento del 50% del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione pari all'importo di ..... €, impegnandosi a pagare il rimanente 50% entro l'approvazione definitiva del PI; decorso il termine che precede le previsioni urbanistiche operative di trasformazione legate all'Accordo riportate nel PI adottato saranno rigettate, e in sede di approvazione definitiva del PI all'immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al PI stesso;
3. si impegna a titolo di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, a cedere al Comune entro 180 giorni a partire dall'approvazione definitiva del PI l'area/l'immobile \_\_\_\_\_ con destinazione \_\_\_\_\_ identificato catastalmente fg. \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_ meglio identificato negli elaborati \_\_\_\_\_ allegati alla Proposta, dal valore di ..... € come da stima allegata alla Proposta: a copertura presenta in allegato garanzia fideiussoria emessa da ..... (indicare l'ente o l'impresa di emissione: la fideiussione dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006 e s.m.e.i. in quanto applicabili) dell'ammontare pari all'importo del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione quantificato;
4. altro: \_\_\_\_\_;

b) **il Comune** si impegna:

- ✓ a rendere operativi, nei limiti dei poteri di sua competenza, i contenuti urbanistici della Proposta presentata dalla Ditta;
- ✓ altro \_\_\_\_\_.

### **Art.3 – Attuazione degli interventi**

*Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.*

*In tale sede potranno essere introdotte modifiche migliorative e non sostanziali che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.*

### **Art.4 – Validità dell'accordo**

*In sede di approvazione del PI, o con un nuovo PI, l'Amministrazione potrà far decadere le previsioni relative all'Accordo 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.*

### **Art.5 – Norme integrative**

*Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.*

### **Art.6 – Obbligazioni di carattere generale**

*Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.*

*Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.*

### **Art.7 – Recesso e controversie**

*Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.*

*Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.*

**Art.8 – Spese e tasse**

*Tutte le spese, imposte e tasse, onorari professionali, inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di eventuale registrazione dell'Accordo e per la eventuale convenzione definitiva (PUA), sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.*

(firma) \_\_\_\_\_  
IL PROPONENTE

(firma) \_\_\_\_\_

## ALLEGATO ALL'ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO N° .....

<b>NOMINATIVO ACCORDO:</b>		<b>ACCORDO N° .....</b>	
<b>ATO di appartenenza</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Richiesta prot. n°</b>	
.....	.....	.....	
<b>Modalità di intervento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Intervento edilizio diretto</li> <li>■ Piano Attuativo</li> <li>■ Altro .....</li> </ul>		
<b>Descrizione richiesta</b>			
<b>Dati proposti intervento:</b>	Superficie coperta: mq.....	Volume residenziale: mc:.....	Volume altra destinazione: mc:.....
<b>Norme tecniche Intervento:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rapporto max. copertura:.....</li> <li>■ Altezza massima: .....</li> <li>■ Volume massimo:.....</li> </ul>		
<b>Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:</b>			
<b>Beneficio pubblico a favore del Comune di Fumane:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Contributo perequativo sul volume richiesto: mc .....x €.....= € .....</li> <li>■ Contributo perequativo sul area richiesta: mq .....x €.....= € .....</li> </ul> <p>TOT BENEFICIO PUBBLICO = € .....</p>		
<b>Modalità versamento beneficio pubblico</b>	50% alla sottoscrizione dell'accordo e 50% all'agibilità a seguito del cambio d'uso		

## 7 – VERIFICA DEI 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.

### Primo Piano Interventi – Prima Fase

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.

### Prima Variante Verde

#### CONTEGGI DELLE SUPERFICI RESE INEDIFICABILI

Punto di Variante	Zona riclassificata inedificabile	Superficie mq
Punto di Variante n° 1	Da C2 a Verde privato vincolato	mq. 6.634
Punto di Variante n° 2		
Punto di Variante n° 3		
Punto di Variante n° 4	Da C1b a Verde privato vincolato	mq. 710
Punto di Variante n° 5	Da c2a a verde privato vincolato	Mq. 5.478
Punto di Variante n° 6		
Punto di Variante n° 7	Da d2a a zona agricola	Mq. 15.208
		<b>Mq.12.822 di area residenziale</b>
		<b>Mq. 15.208 di area produttiva</b>

### Pi Seconda Fase

Modifica	Nominativo	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE AREA INTERVENTO (mq)	TIPO DI INTERVENTO
<b>1</b>	FIORINI ROMEO	Fumane, loc. Breonio, Via San Giovanni in Monte	-	Recupero fabbricato esistente
<b>2</b>	PINALI SERGIO	Fumane, loc. Molina	-	Recupero fabbricato esistente
<b>3a</b>	Vivere Molina	Fumane, loc. Molina	-	Recupero fabbricato esistente

<b>3b</b>	Vivere Molina	Fumane, loc. Molina	-	Recupero fabbricato esistente
<b>3c</b>	Vivere Molina	Fumane, loc. Molina	-	Realizzazione parcheggio non pavimentato
<b>4</b>	BIANCHI DOMENICO	Fumane, loc. Cavalo	-	Realizzazione nuovo fabbricato
<b>5</b>	GRIGOLI ERMANNO	Fumane, loc. Verago di Sotto	-	Cambio destinazione d'uso
<b>6</b>	CANTINA ALLEGRINI	Fumane, Via Giare/Via Verona	18.000 mq	Ampliamento attività fuori zona per cantina
<b>7</b>	ANDREONE ELISA, ANDREONE MARTA	Fumane, Via Madonnina	1.000 mq	Ampliamento zona C lotto residenziale
<b>8</b>	COTTINI SANDRO	Fumane, Loc. Casetta	840 mq	Ampliamento zona A
<b>9</b>	BEGHINI LEONELLO	Fumane, Via Ponte Vaio	420 mq	<del>Cambio destinazione di zona da agricola a completamente</del>
<b>10</b>	MICHELAZZI ANDREA	Fumane, Breonio - Via Bellavista	900 mq	Ampliamento lotto residenziale
<b>11</b>	W REAL Estate	Fumane, Via Costa Schieri 5	Max 800 mq di superficie coperta	Riqualificazione e riconversione fabbricati demoliti
<b>12</b>	Franceschetti Pietro	Fumane, loc. Cà dei Maghi	-	Conversione zona da agricolo ad artigianale
NF_2	GASPARINI DARIO	Fumane, loc. Navesa	-	Rischedatura fabbricato
NF_3	SALVETTI PAOLO, SALVETTI IRENE, SALVETTI ELISA	Fumane, Mazzurega Loc. Cavarena	-	Rischedatura fabbricato
NF_4	STERZA PAOLA MARIA	Via Casterna	-	Rischedatura fabbricato
NF_5	MICHELAZZI ANDREA	Fumane, loc. Gorgusello	-	Rischedatura fabbricato

NF_6	FASOLI GIANLUIGI	Mazzurega	-	Rischedatura fabbricato
NF_7	ALLEGRI NICOLA	Fumane, Via Pio Brugnoli 36	-	Rischedatura fabbricato
NF_8	ZIVELONGHI FIORELLA	Fumane, Gorgusello di Sotto	-	Rischedatura fabbricato
NF_9 (osservazione PI II Fase)	CHESINI DINA	Fumane	-	Rischedatura fabbricato
NF_10 (osservazione PI II Fase)	CASTELLANI LUIGI	Fumane	-	Rischedatura fabbricato

## 8 - LA SAU DETERMINATA DAL PAT

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.

La nuova Legge Regionale n° 14/2017 supera il concetto di SAU e revisiona le modalità di calcolo del possibile consumo di suolo.

Al momento dell'adozione della Seconda fase del PI, la DGRV n° 125/CR in valutazione alla Commissione Regionale riporta i seguenti dati:

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI			
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001=0,05=-0,50%; 0,06=0,10=-1%; 0,11=14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha
6	23035	Fumane	Verona	15,65	9,39	90,81%	8,53	0,00%	0,00%	-1,50%	8,40

## 9 – GLI ACCORDI

Sono stati predisposti accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 ex LRV n° 11/2004 e smi. Le richieste sono state valutate sulla base dell'interesse pubblico.

Si riporta l'articolo di riferimento:

### **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.*

Con precedenti delibere approvate in occasione della redazione della Prima Fase del PI erano stati approvati i criteri da utilizzare per la predisposizione e l'approvazione degli accordi stessi. Si richiama a tal proposito la DCC n° 21 del 02/05/2016, compresi gli allegati specifici sub. B-C-D. Si richiama la stessa delibera in riferimento alla tematica della perequazione e ai valori previsti da inserire in fase di predisposizione di accordo.

E' stata prevista la predisposizione di accordi diversificati:

- 1) ACCORDI RIFERITI AGLI EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI
- 2) ACCORDI GENERICI SU TEMATICHE DIVERSIFICATE E SPECIFICHE

ACCORDI RIFERITI A SCHEDATURE DI EDIFICI NON FUNZIONALI		
N. ACC.	NOME	N. PROT.
NF_2	GASPARINI DARIO	4381/2017
NF_3	SALVETTI PAOLO, SALVETTI IRENE, SALVETTI ELISA	4907/2017
NF_4	STERZA PAOLA MARIA	4908/2017
NF_5	MICHELAZZI ANDREA	4906/2017
NF_6	FASOLI GIANLUIGI	7776/2015
NF_7	ALLEGRI NICOLA	4783/2017
NF_8	ZIVELONGHI FIORELLA	4926/2017

ACCORDI GENERICI SU TEMATICHE DIVERSIFICATE E SPECIFICHE		
N. ACC.	NOME	N. PROT.
1	FIORINI ROMEO	4832/2017
2	PINALI SERGIO	4380/2017
3	VIVERE MOLINA S.R.L.	4910-4911-4912/2017
3a	Vivere Molina	
3b	Vivere Molina	
3c	Vivere Molina	
4	BIANCHI DOMENICO	4913/2017
5	GRIGOLI ERMANNO	4294/2017
6	CANTINA ALLEGRI	4231/2017
7	ANDREONE ELISA, ANDREONE MARTA	4289/2017
8	COTTINI SANDRO	4382/2017
9	BEGHINI LEONELLO	4772/2017
10	MICHELAZZI ANDREA	4905/2017
11	W REAL Estate	4909/2017
12	Franceschetti Pietro	4929/2017

Tali accordi sono evidenziati sulle tavole di progetto e la loro localizzazione viene riportata in estratto all'interno della presente relazione.

Le tematiche sviluppate per gli accordi di tipo generico riguardano:

- Risagomatura di ambiti consolidati (ZTO C – Centri Storici) a sostituzione di porzioni di zona agricola e di verde privato vincolato con porzioni di ZTO C – Centro storico con lotti <1000 mq.
- Individuazione e ampliamento attività produttive fuori zona
- Risagomatura di ambiti di edificazione diffusa
- Inserimento di aree di riqualificazione e riconversione su individuazione opera incongrua
- Rischedature puntuali di fabbricati finalizzati alla localizzazione di attività flessibili
- Inserimento di nuove aree a standard da convenzionare

**In merito all'individuazione di accordi per risagomature e addensamenti di ambiti consolidati, si sottolinea che** in merito alle tematiche sviluppate dal PI, obiettivo principale è stato quello di non consumare suolo agricolo, in conformità a quanto previsto dal Documento del

Sindaco. La scelta è stata pertanto quella di risagomare su richiesta piccole porzioni di aree già edificabili, a completamento di tessuti già edificati.

Le scelte sono state operate in conformità ai dettati del PAT, che prevede mantenimento, manutenzione, completamento e riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

Si riportano le possibilità operative previste dalle norme strategiche:

*Il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata è precisato dai PI, i quali:*

- *definiscono i limiti e la disciplina della zonizzazione anche attraverso la ridefinizione del margine entro un limite di ml. 50 nel caso non siano interessate aree funzionali all'attività delle aziende agricole e comunque per una superficie non superiore al 10% dell'area di urbanizzazione consolidata come perimetrale nella tav. 4: "Carta della Trasformabilità";*
- *individuano i limiti della zonizzazione sui quali sviluppare interventi di completamento, ricucitura e riprogettazione dei margini, in relazione agli spazi aperti adiacenti;*
- *preordinano gli interventi nelle zone adiacenti alle eventuali previsioni di espansione affinché questi possano raccordarsi ed integrarsi con gli insediamenti esistenti;*
- *indicano le parti di territorio da trasformare mediante P.U.A. e/o strumenti di coordinamento urbanistico, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici edificatori e in generale i parametri quantitativi e le destinazioni d'uso;*
- *definiscono nelle diverse zone interventi ammissibili in assenza di P.U.A.;*
- *valutano le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;*
- *integrano le opere di urbanizzazione eventualmente carenti, riqualificano e potenziano i servizi pubblici e di uso pubblico e gli spazi aperti urbani;*
- *potenziano la rete dei percorsi ciclo-pedonali urbani connettendoli e mettendoli a sistema con la rete dei servizi e del sistema della mobilità.*

*I PI valutano la compatibilità delle attività e delle funzioni in atto nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti e conseguentemente ne definiscono la disciplina mediante:*

- *trasferimento/eliminazione per le attività e funzioni incoerenti/incompatibili;*
- *mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità .*

*I PI verificano la compatibilità delle programmazioni con l'esistenza di elementi di inedificabilità, definendo la possibilità di applicare le formule del credito edilizio e della compensazione di cui all'opportuno istituto giuridico.*

*La simbologia adottata negli elaborati grafici indica l'intorno significativo nel quale attuare le azioni previste di riordino e ricomposizione degli addensamenti edilizi isolati e, così come precisata dal PI, prevale su eventuali prescrizioni di inedificabilità derivanti dalle Tav. 2 e 3 del P.A.*

Si descrivono di seguito gli accordi inseriti, specificando le scelte progettuali alla base di quanto previsto dal Piano.

## ACCORDO N° 2 – prot. 4380/2017

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 29/06/2017

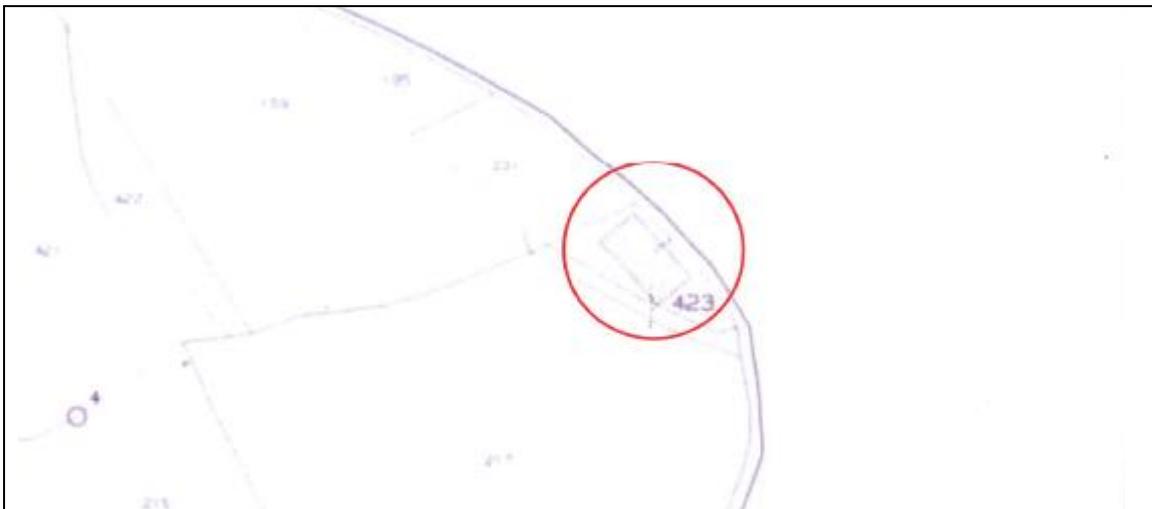
**Localizzazione:** Fumane, loc. Molina

**Oggetto della variante:** Si ammette sulla base di quanto riportato nell'accordo la destinazione a spazio espositivo temporaneo, rispetto al quale dovranno essere ricavati opportuni standard a parcheggio. Nei cambi d'uso di carattere commerciale, dovrà essere reperito standard a parcheggio nella misura di 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento. Lo spazio espositivo potrà essere fruito a seguito della conclusione della procedura di cambio di destinazione d'uso secondo la normativa vigente.

### Identificazione su Ortofoto

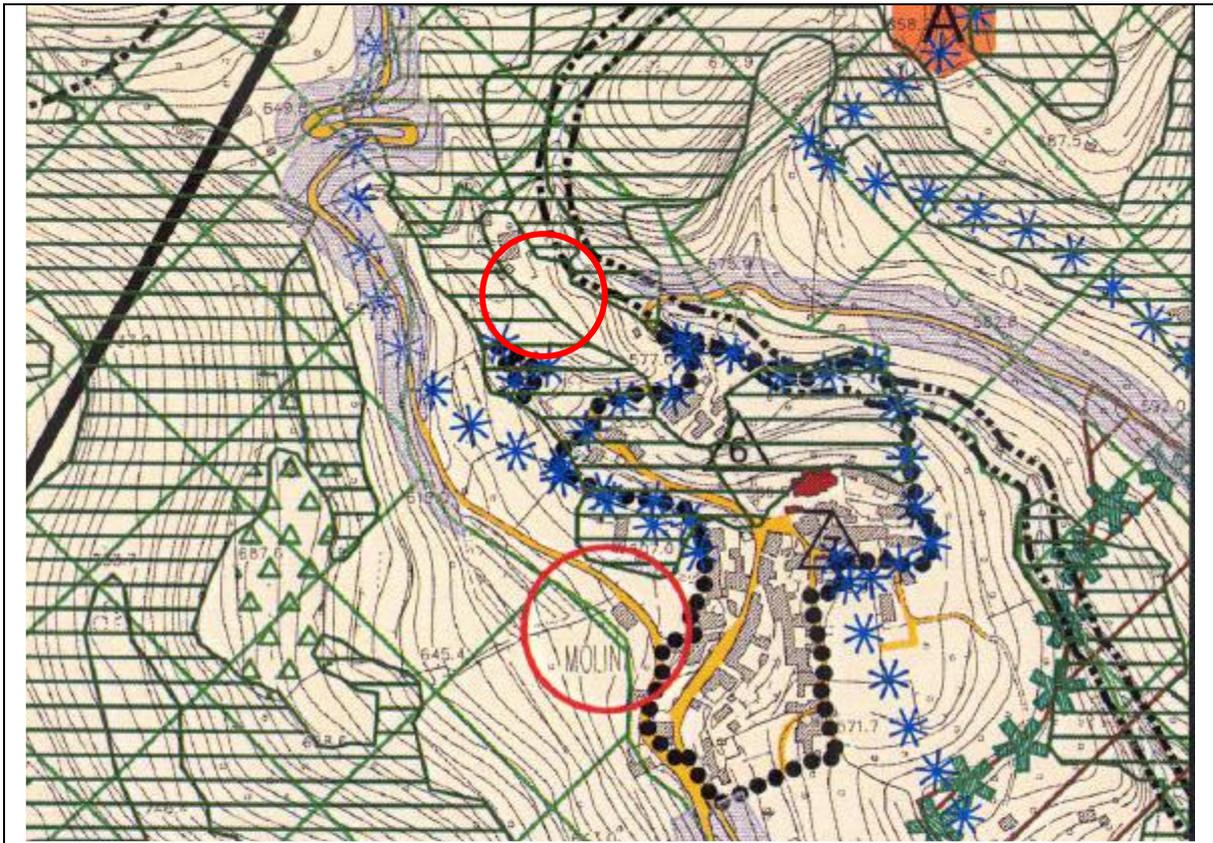


**Identificazione catastale** (F. 11 mapp. 423)

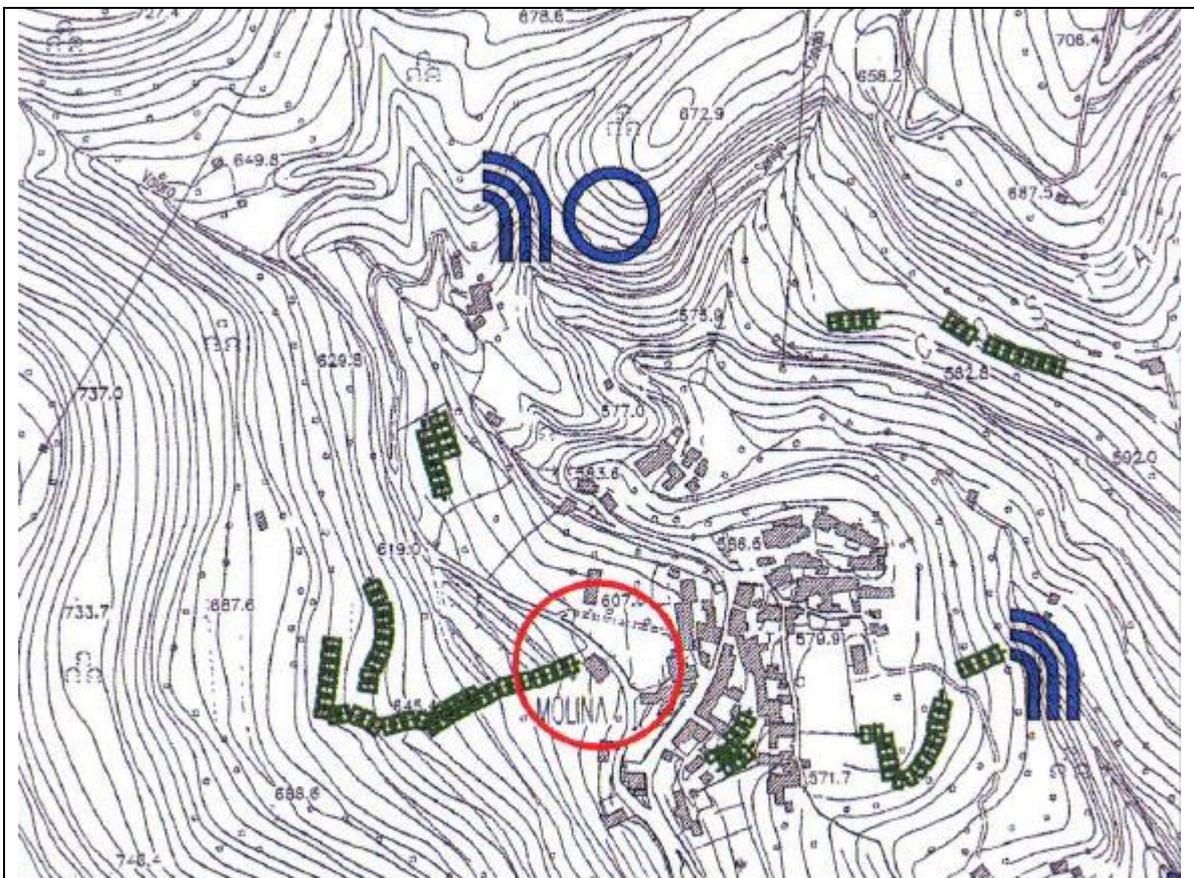


**Dati di analisi del PAT**

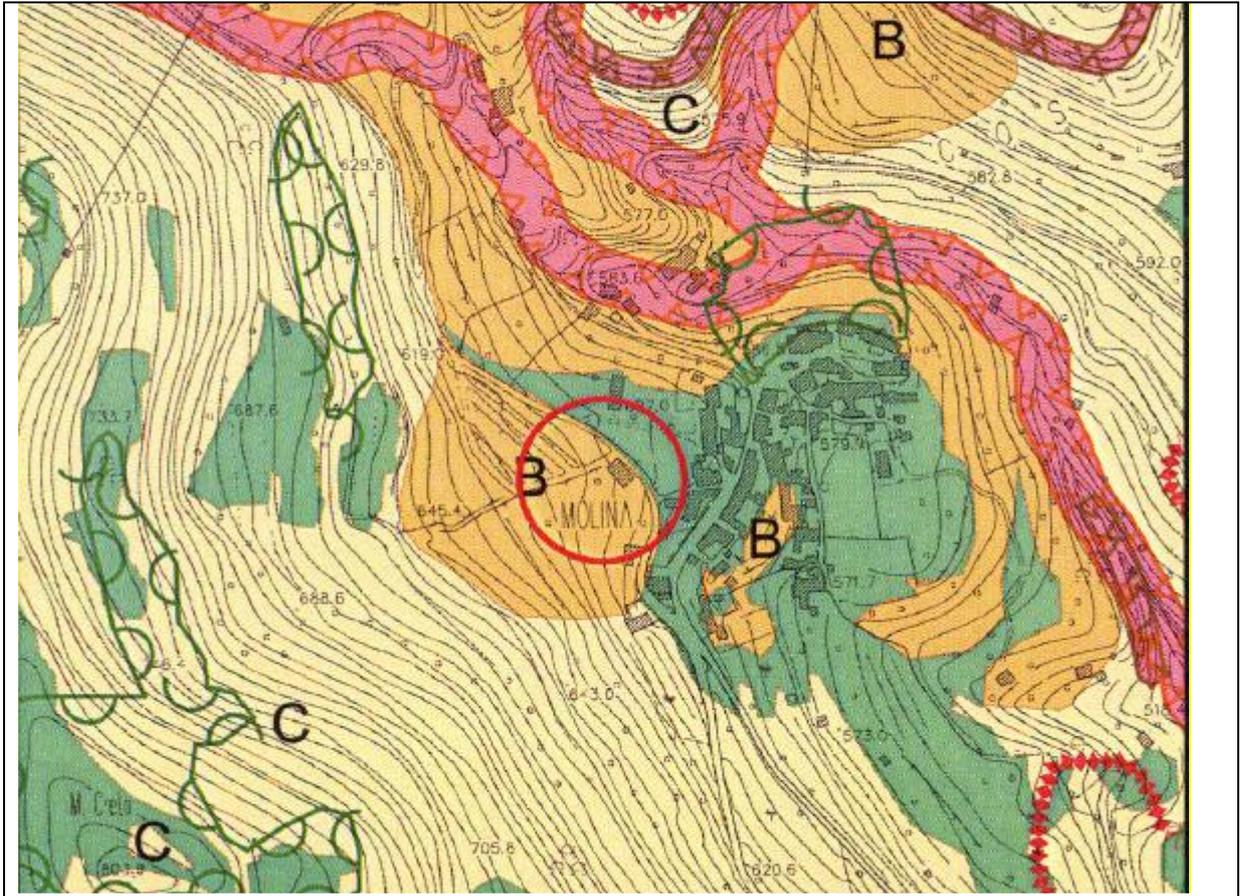
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



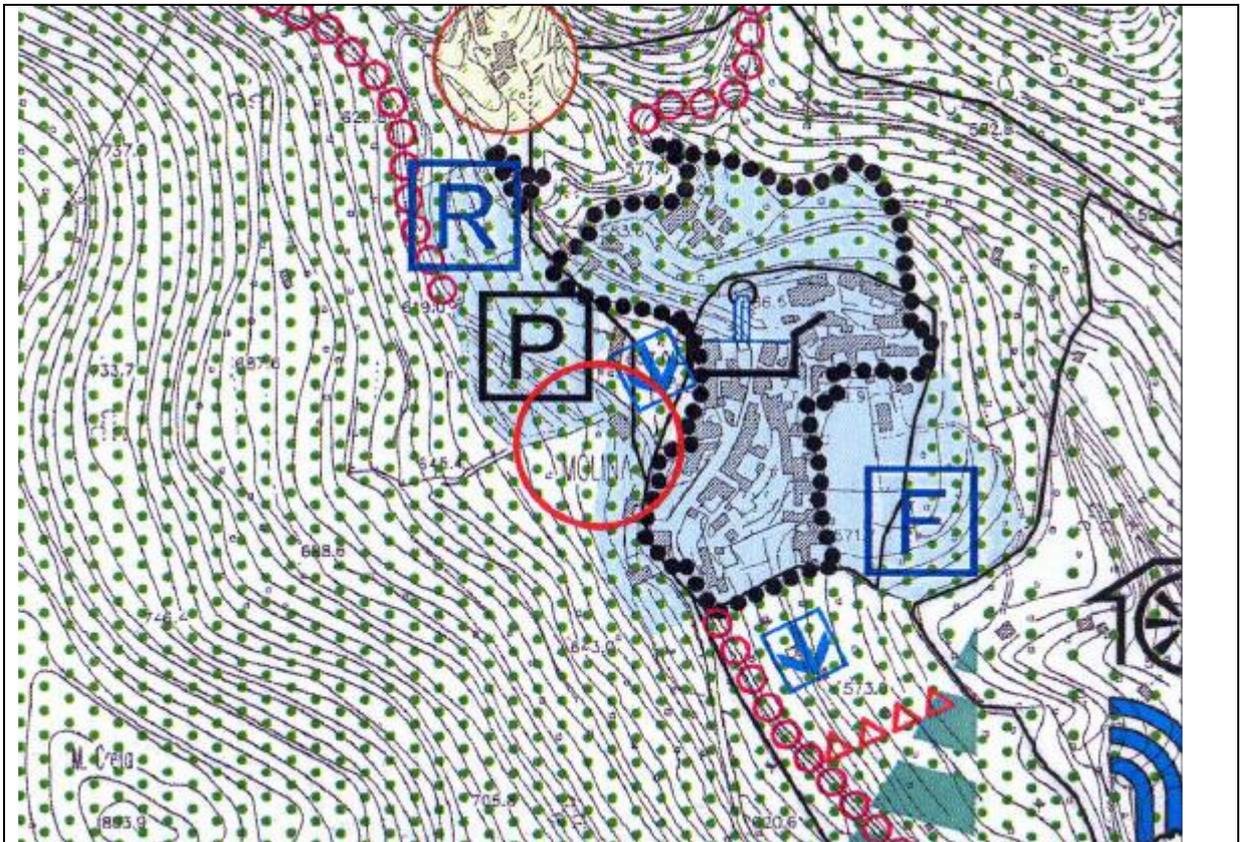
Tav. T02 Carta delle Invarianti



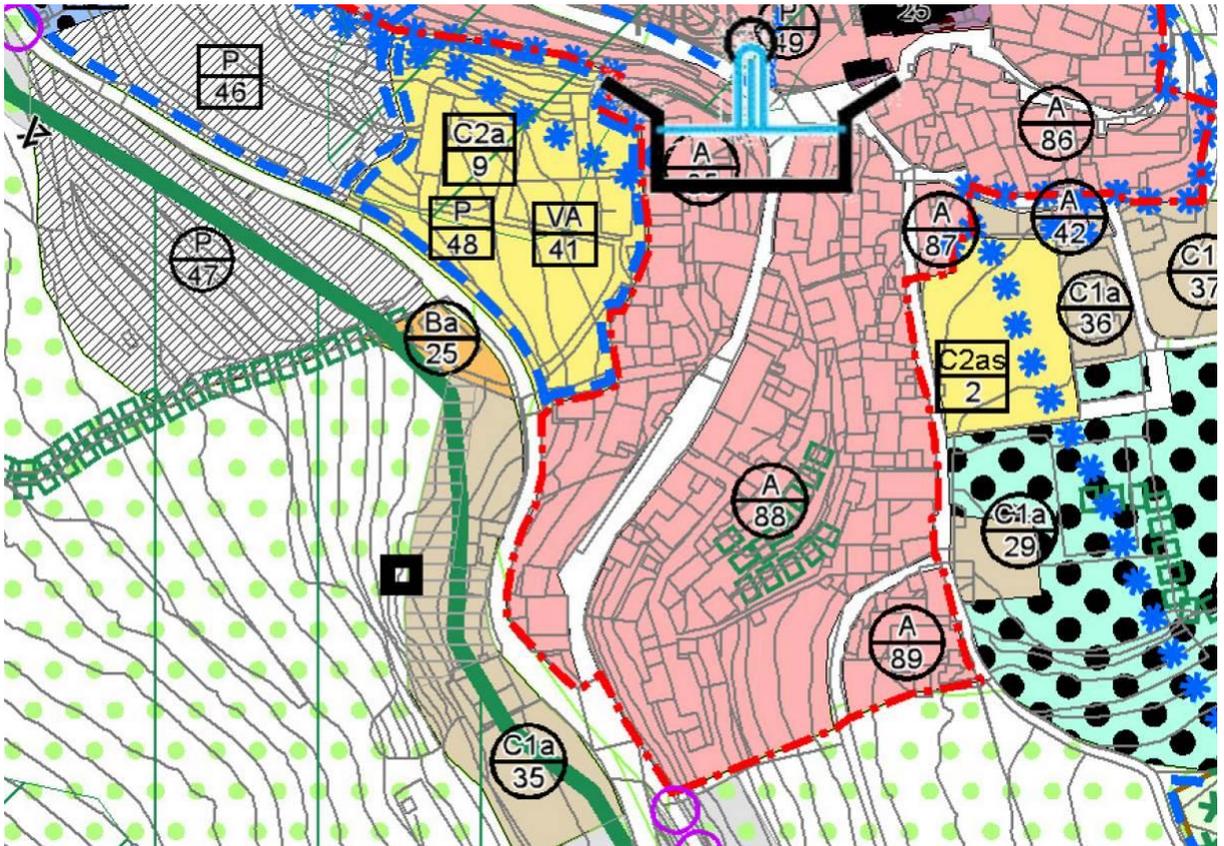
Tav. T03 Carta delle fragilità



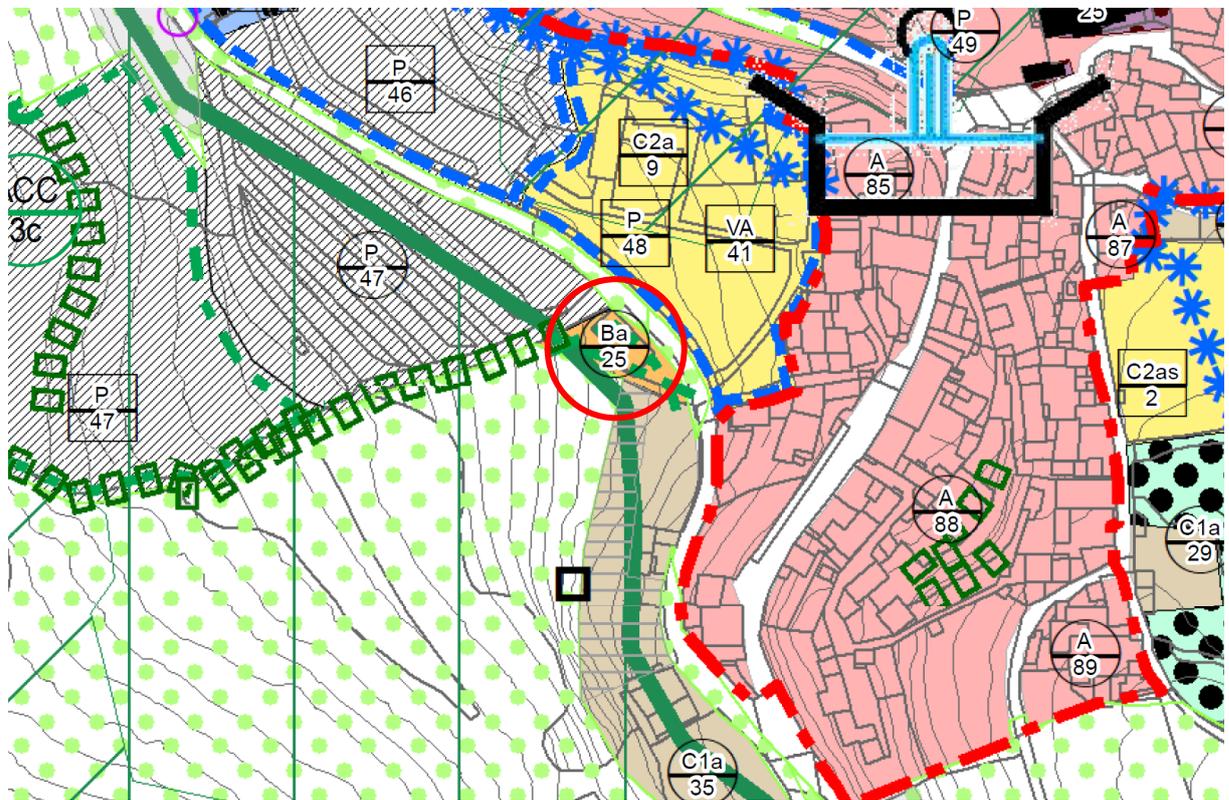
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## ACCORDO N° 3a – prot. 4910/2017

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 14/07/2014

**Localizzazione:** Fumane, loc. Molina

**Oggetto della variante:** Viene chiesta la possibilità di recuperare a uso turistico ricettivo un fabbricato individuato sul territorio come mulino storico.

Si ipotizza il recupero di 60 mc. Il fabbricato è individuato in occasione della redazione della Seconda Fase del Piano degli Interventi come elemento dell'architettura storico testimoniale in Loc. Molina, si ammette la destinazione turistico-commerciale, finalizzata alla creazione di servizi legati alla fruizione del territorio. Ai sensi dell'Art. 49 – Elementi dell'Architettura con valore storico-testimoniale delle presenti NTO, il recupero dei fabbricati deve essere preceduto da una specifica analisi filologica che contenga:

- l'identificazione dell' Unità Edilizia, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

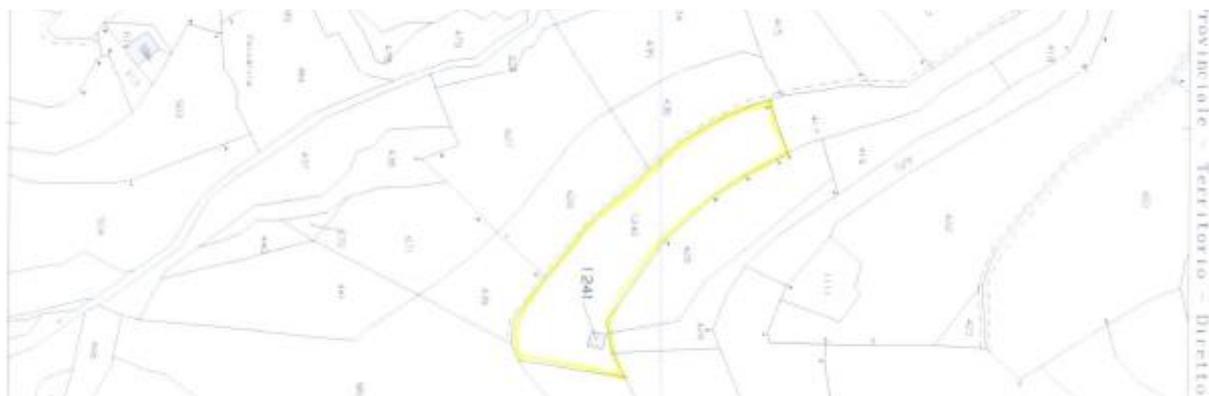
Gli elaborati da predisporre, che dovranno contenere:

- a) la relazione storica
- b) il rilievo metrico
- c) il rilievo stratigrafico-costruttivo
- d) la documentazione fotografica

### Identificazione su Ortofoto:

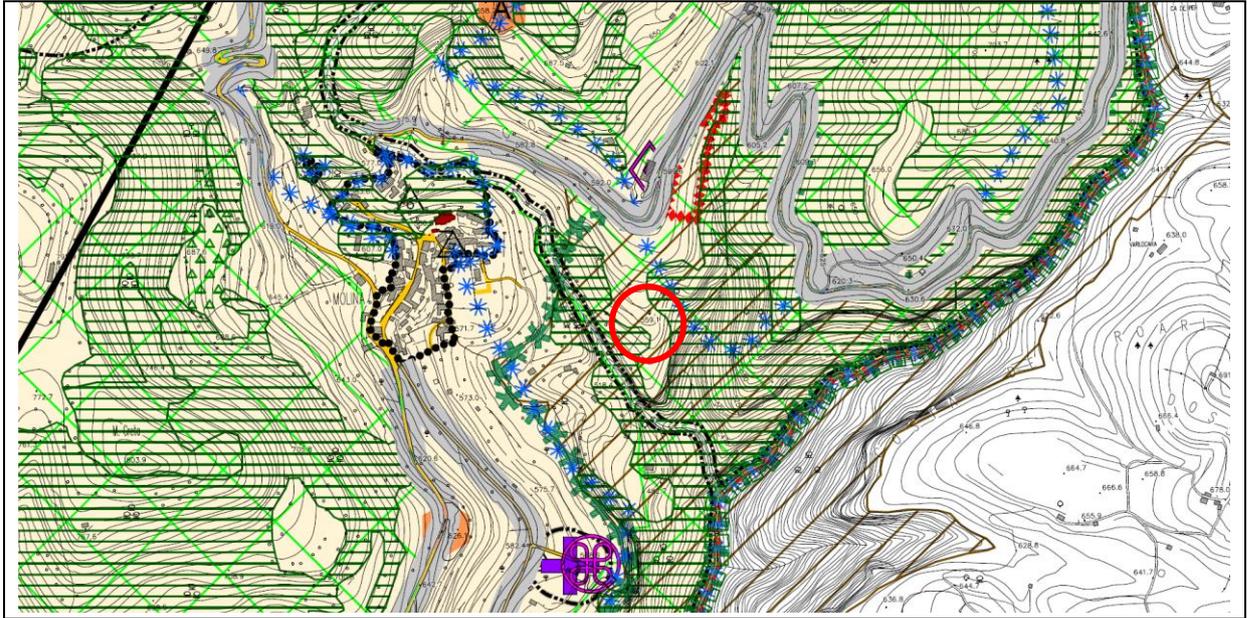


### Identificazione catastale F. 12 part. 1241-1240

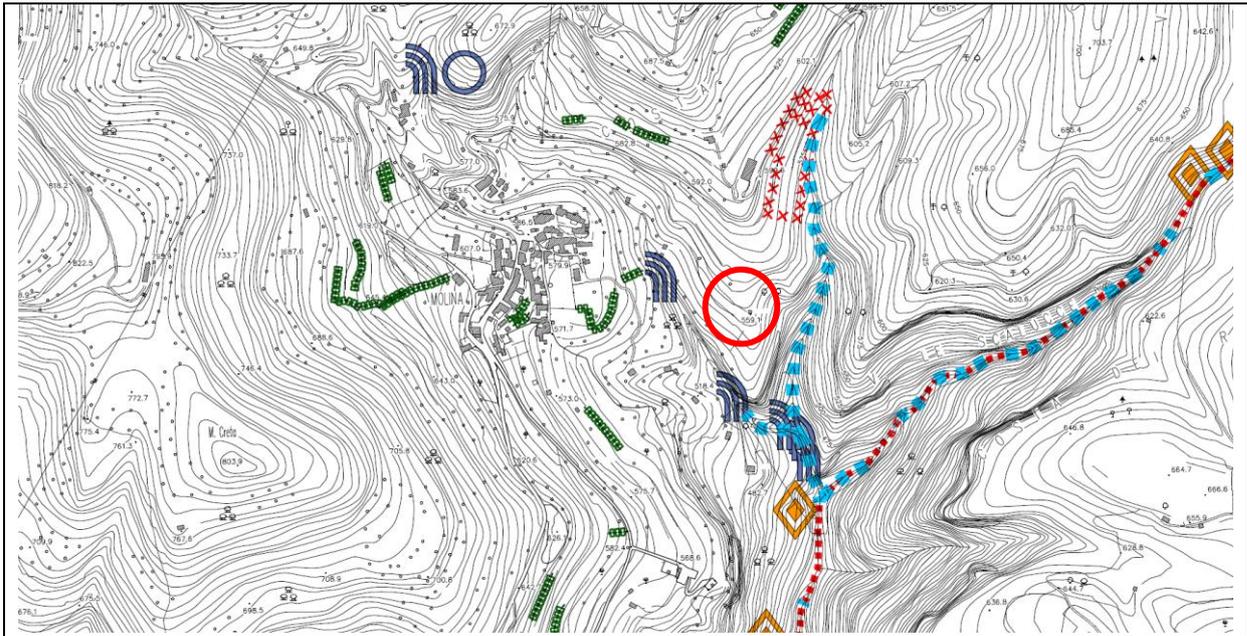


### Dati di analisi del PAT

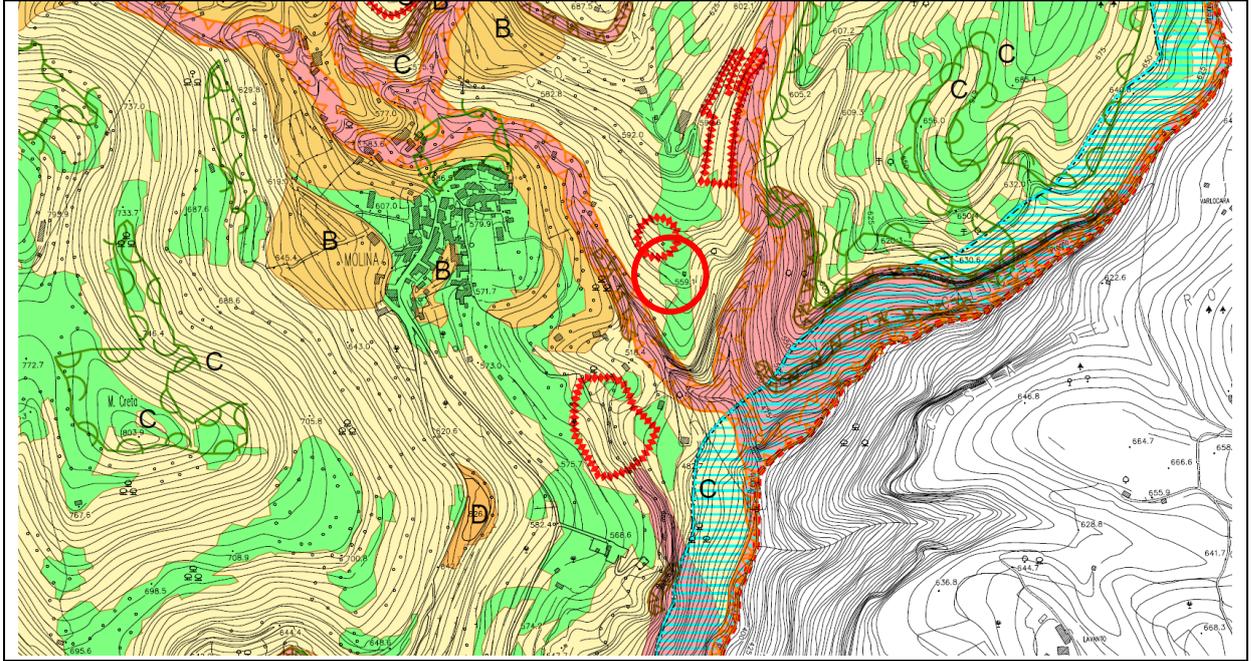
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



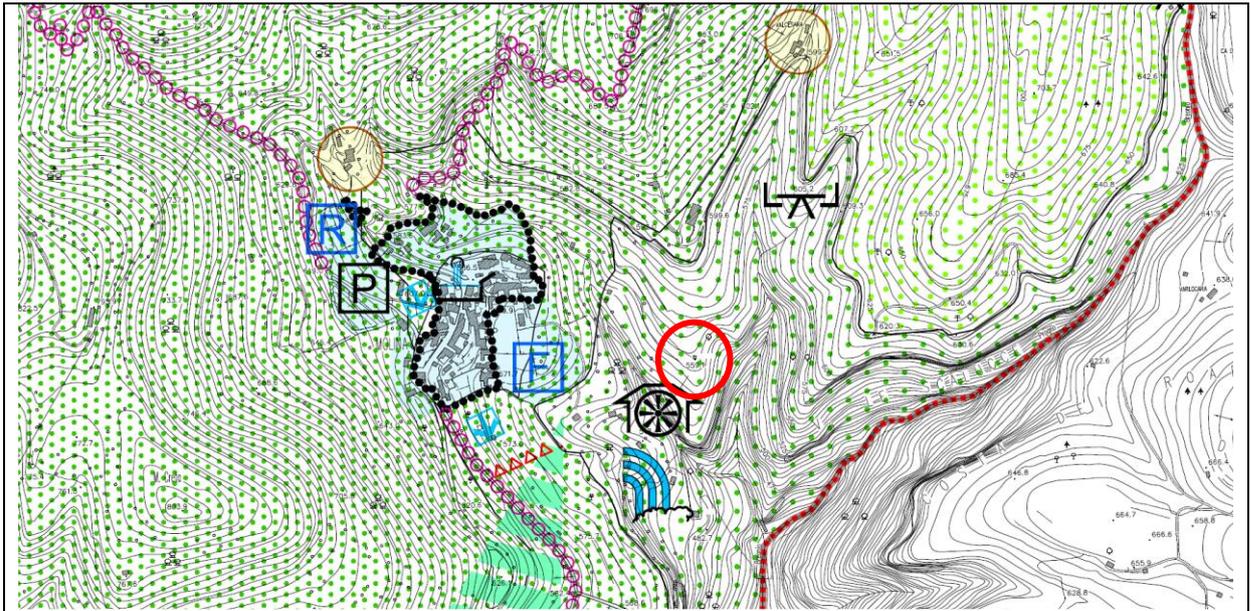
Tav. T02 Carta delle Invarianti



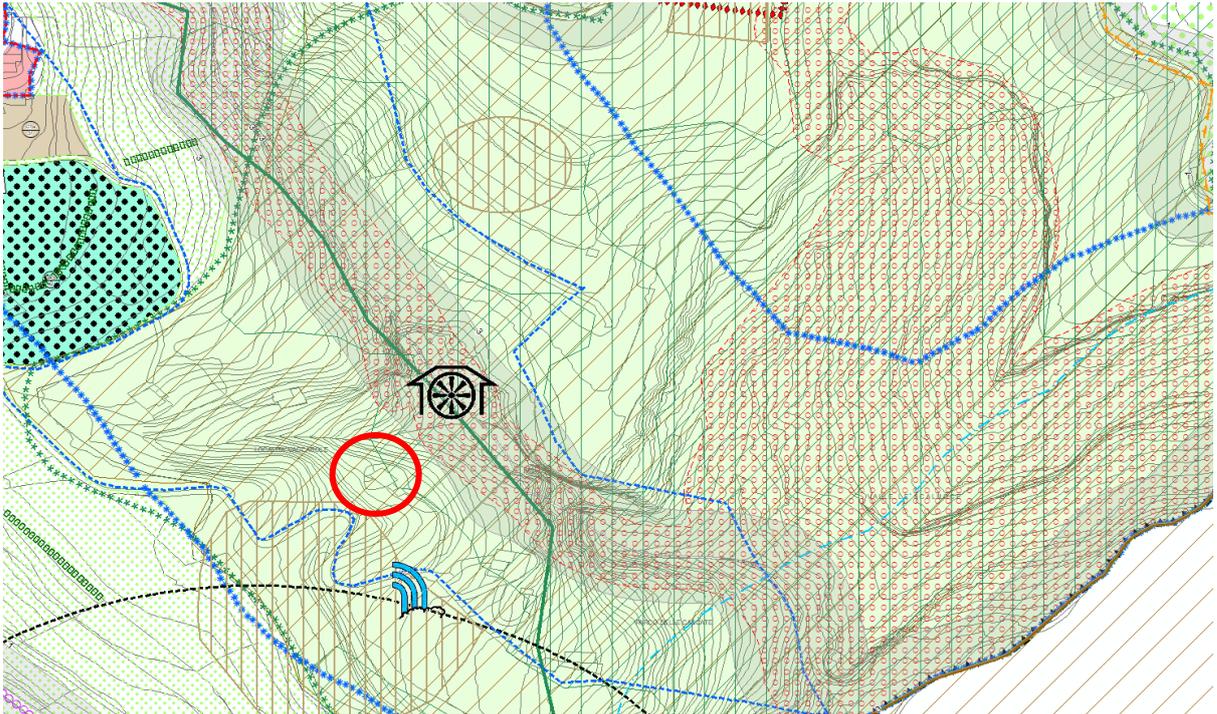
Tav. T03 Carta delle fragilità



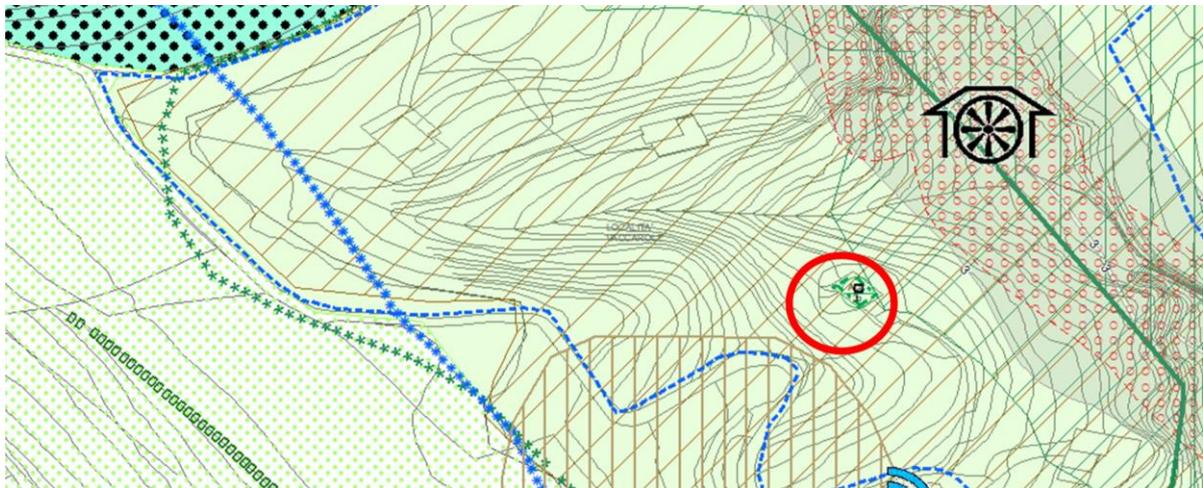
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## ACCORDO 3b – prot. 4911/2017

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 29/06/2017

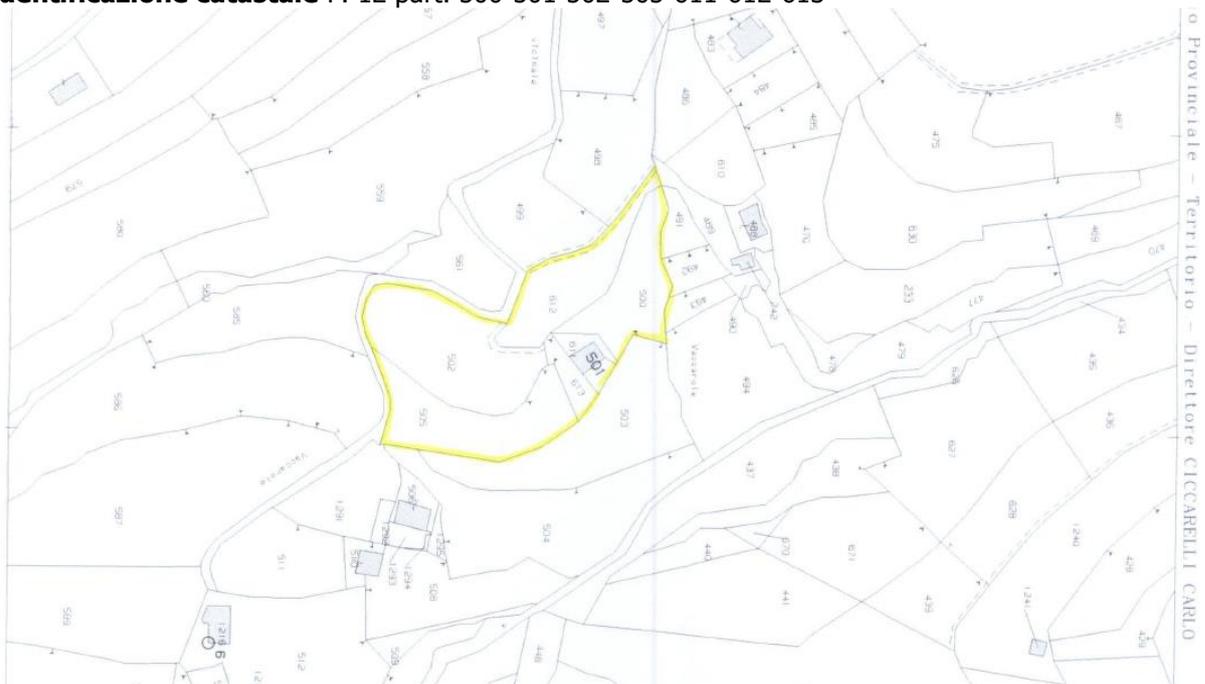
**Localizzazione:** Fumane, loc. Molina

**Oggetto della Variante:** L'accordo prevede il recupero funzionale del fabbricato esistente, in un ambito identificato catastalmente al F. 12 part. 500-501-502-505-611-612-613 con destinazioni d'uso a servizio del Parco delle Cascate (per la consistenza di circa 550 mc da verificare in sede di prativa edilizia).

**Identificazione su Ortofoto:**

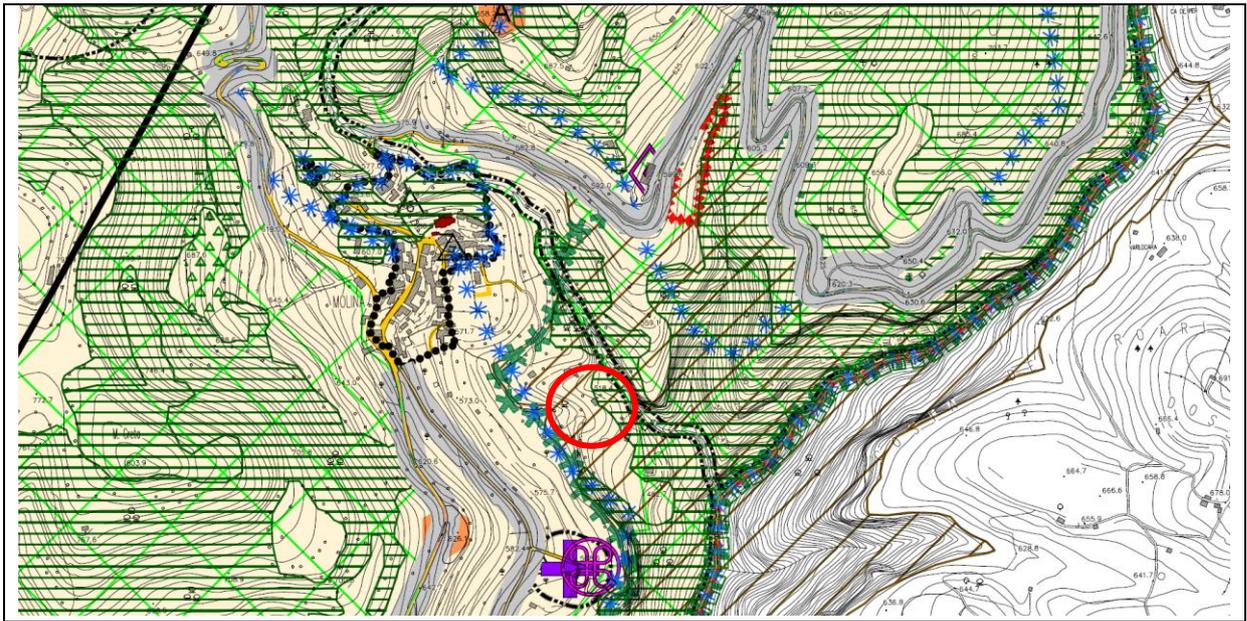


**Identificazione catastale F. 12 part. 500-501-502-505-611-612-613**

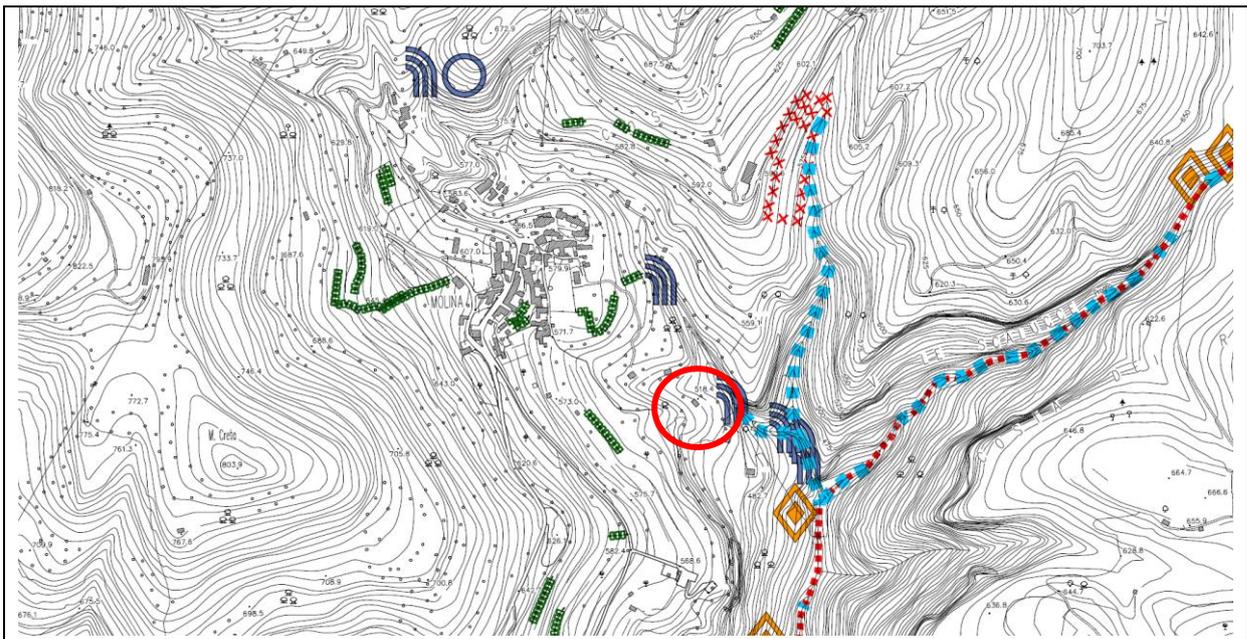


### Dati di analisi del PAT

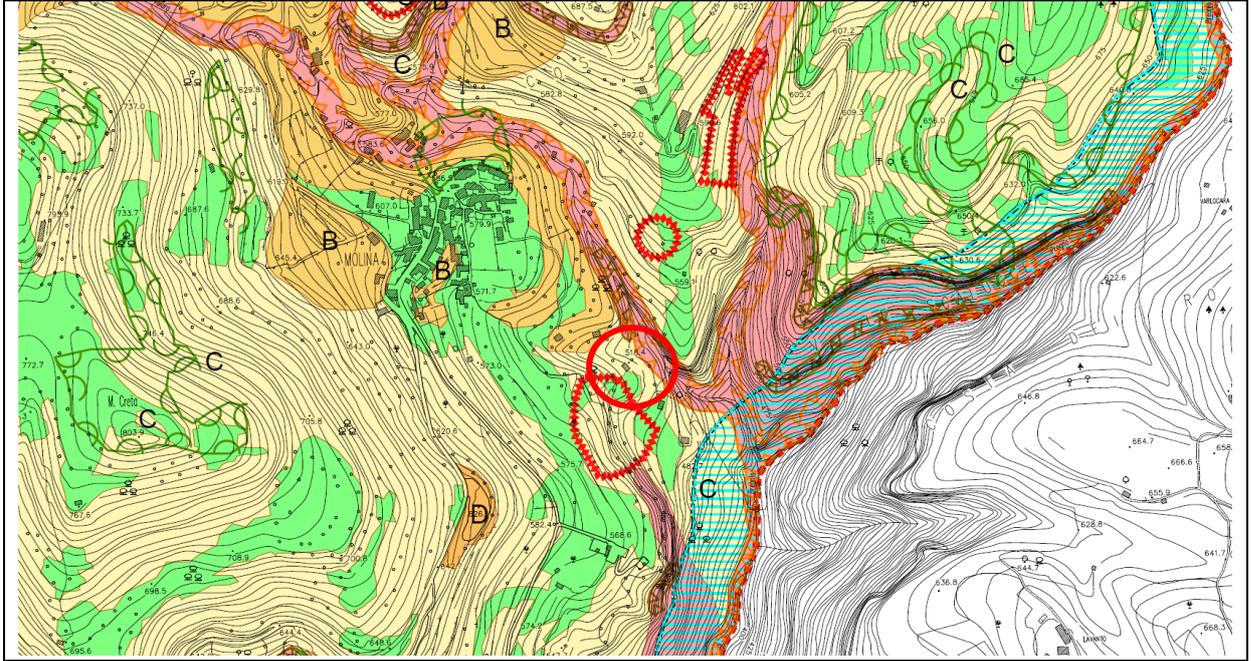
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



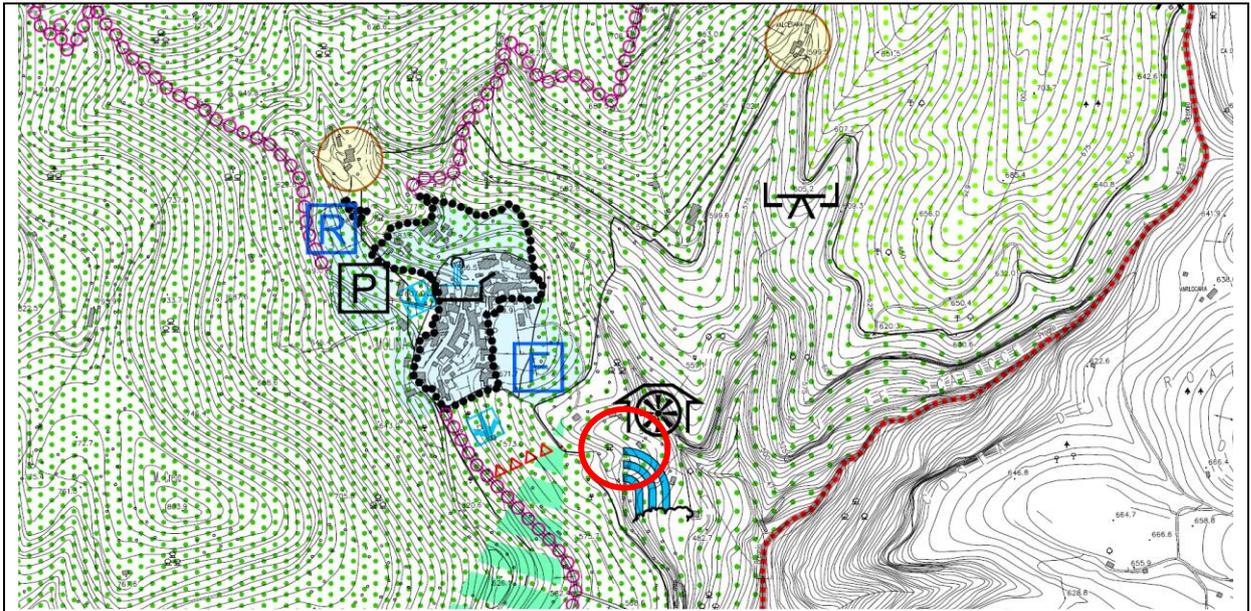
Tav. T02 Carta delle Invarianti



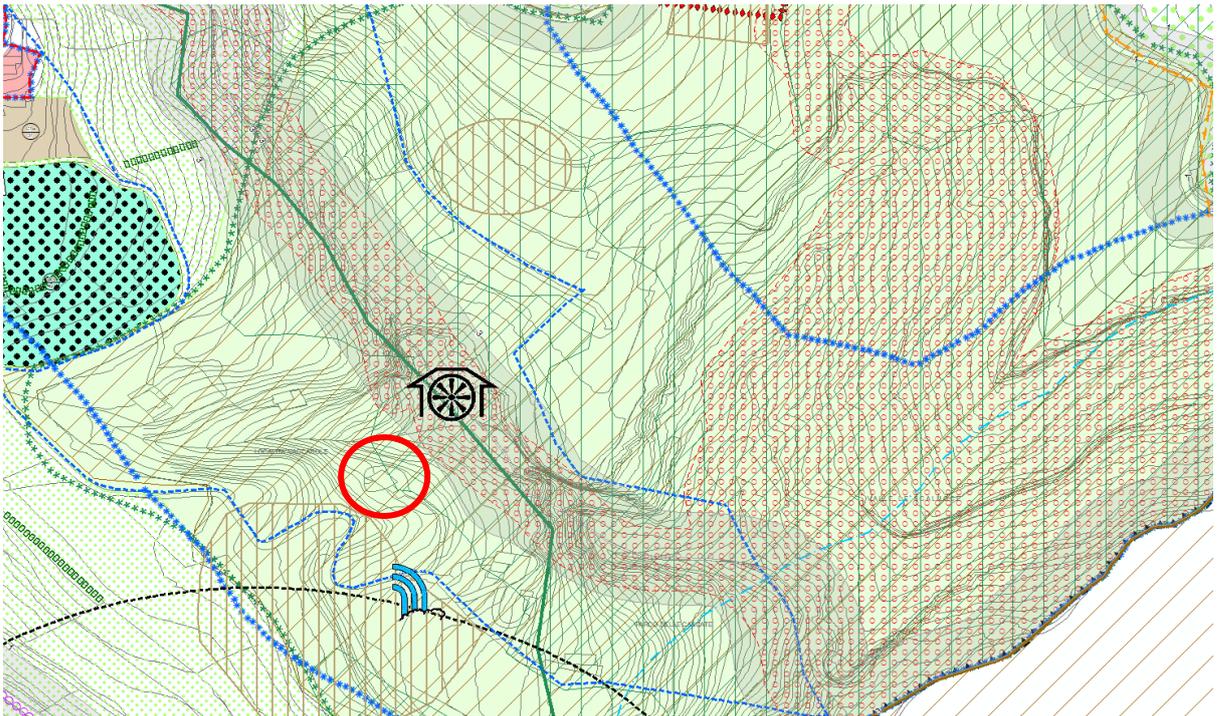
Tav. T03 Carta delle fragilità



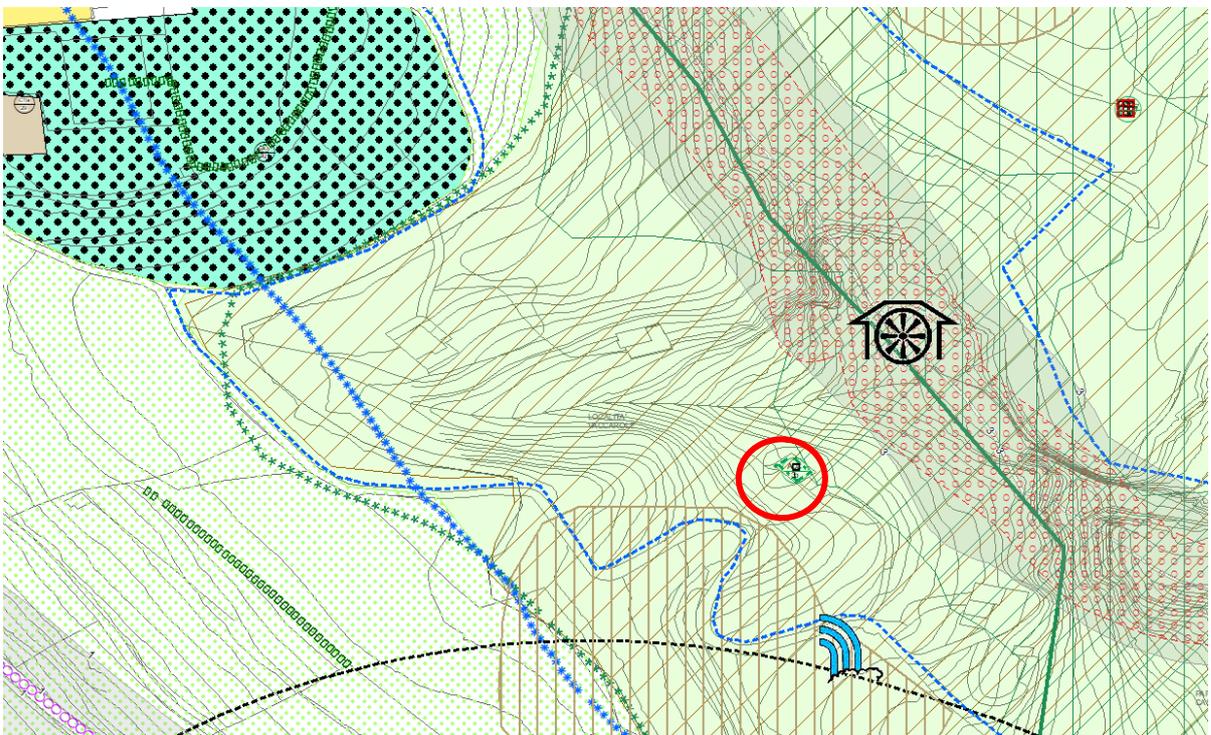
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## ACCORDO 3c – prot. 4912/2017

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 17/07/2017

**Localizzazione:** Fumane, loc Molina

**Oggetto della variante:** In riferimento all'accordo n° 3c, per la trasformazione dell'area in area a parcheggio, in presenza dei terrazzamenti esistenti e rilevati sul PI faccia riferimento all'art. ART. 87 – TERRAZZAMENTI delle presenti NTO. Al fine di assicurare la quota di suolo permeabile prescritta dalla normativa vigente la pavimentazione degli spazi di parcheggio all'aperto sarà realizzata in terra battuta in armonia con il parcheggio adiacente.

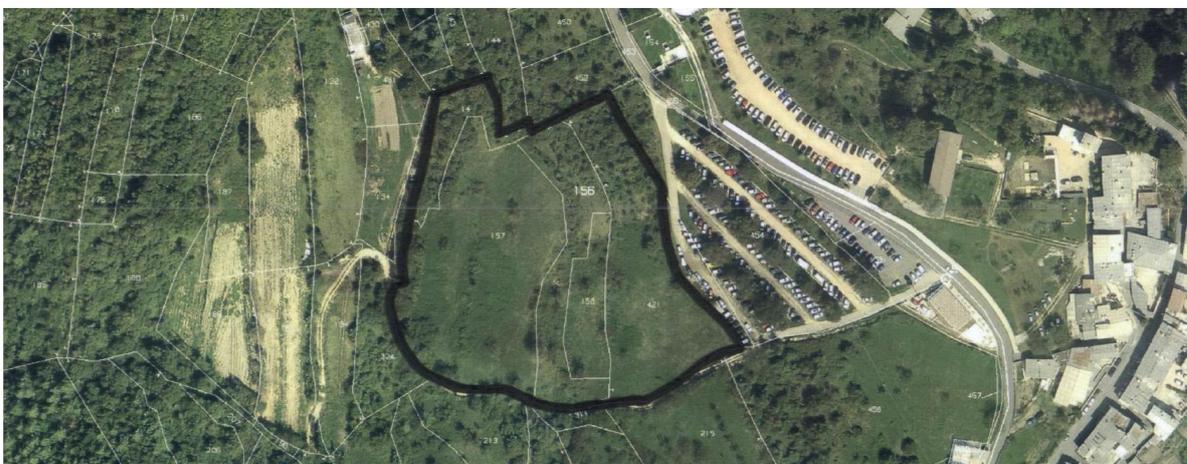
Gli stalli, inerbiti, dovranno essere ombreggiati con alberature di alto fusto e di provenienza autoctona in misura adeguata, da collocare anche lungo il perimetro dell'area a parcheggio.

Da parte dei soggetti privati proprietari delle aree è necessario prevedere in convenzione il rispetto delle modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti. Nel caso dette opere rientrino nella casistica dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, per la loro realizzazione si applicano le norme e le procedure stabilite dallo stesso Codice dei contratti pubblici.

L'intervento previsto dovrà prevedere opportune soluzioni dal punto di vista dell'inserimento ambientale e paesaggistico, con particolare attenzione alla tematica della regimazione delle acque, in quanto il terreno terrazzato deve mantenere le seguenti funzionalità:

- contenimento dell'erosione del terreno;
- gestione del deflusso delle acque superficiali.

### Identificazione su Ortofoto:

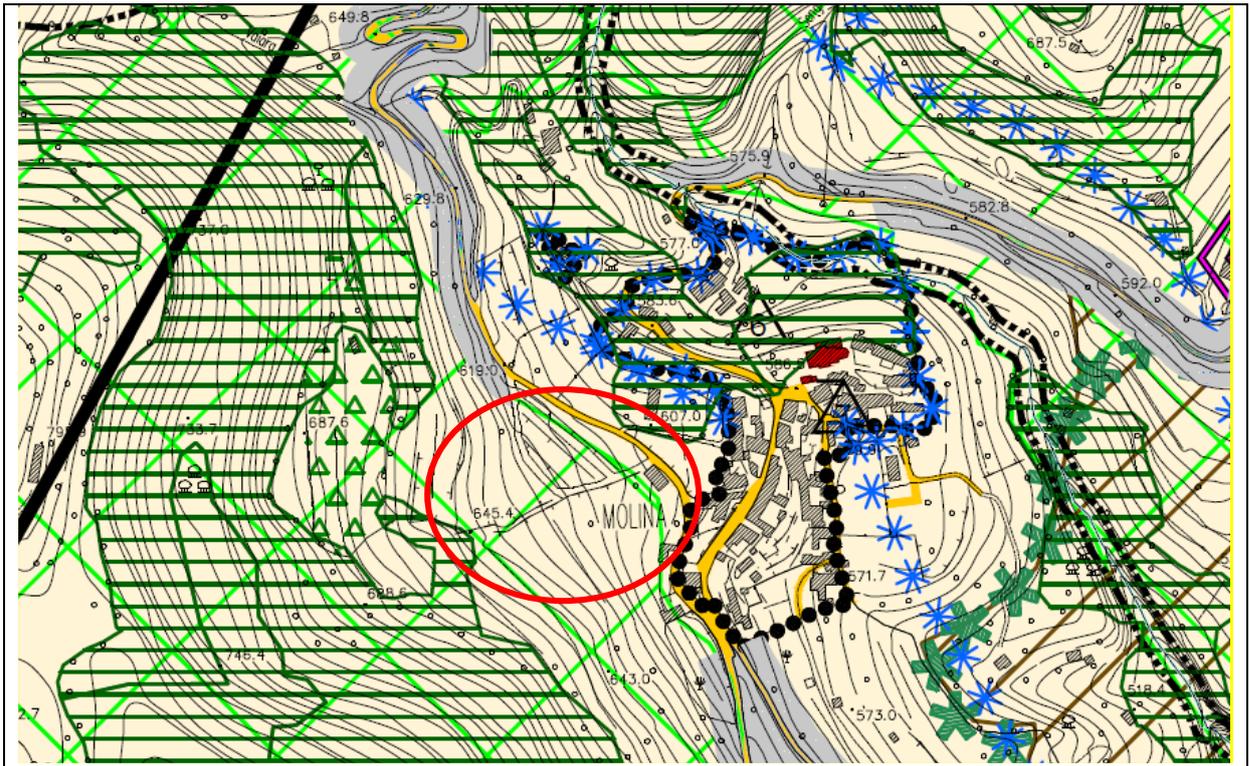


### Identificazione catastale F. 11, MAPP. 13-156-157-158-421

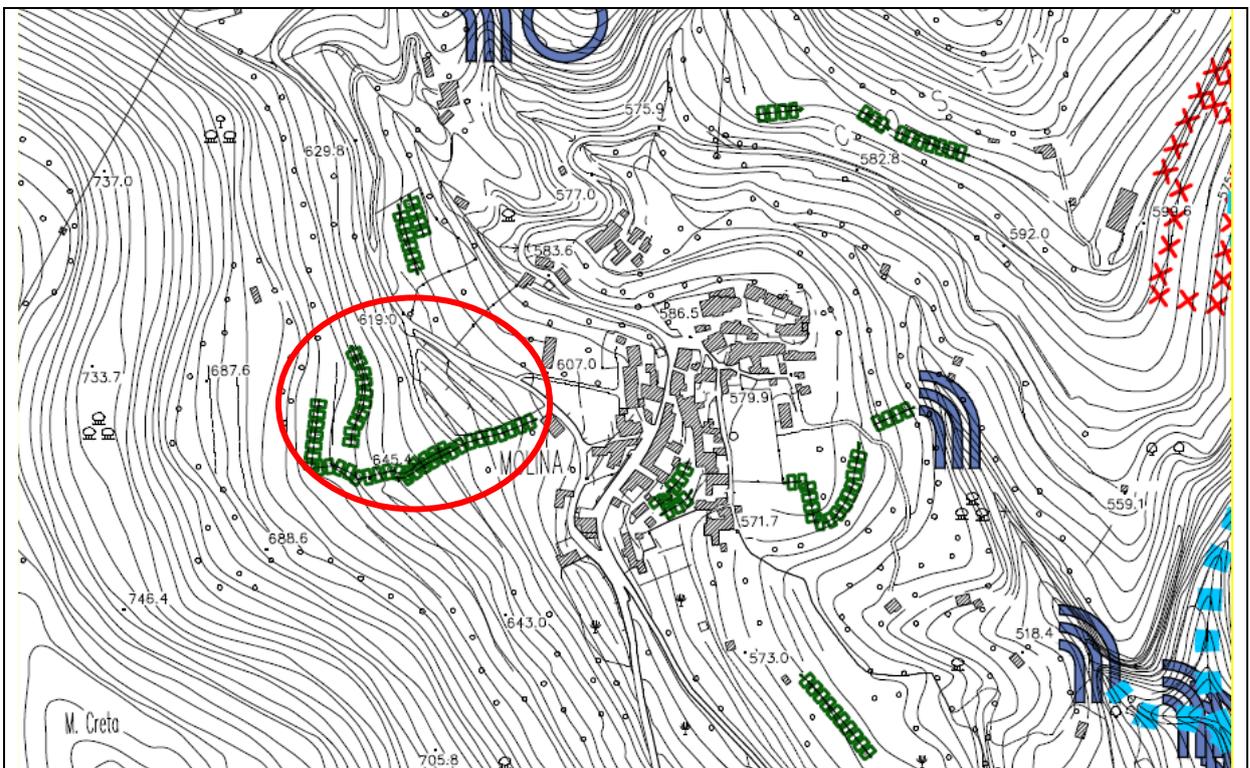


**Dati di analisi del PAT**

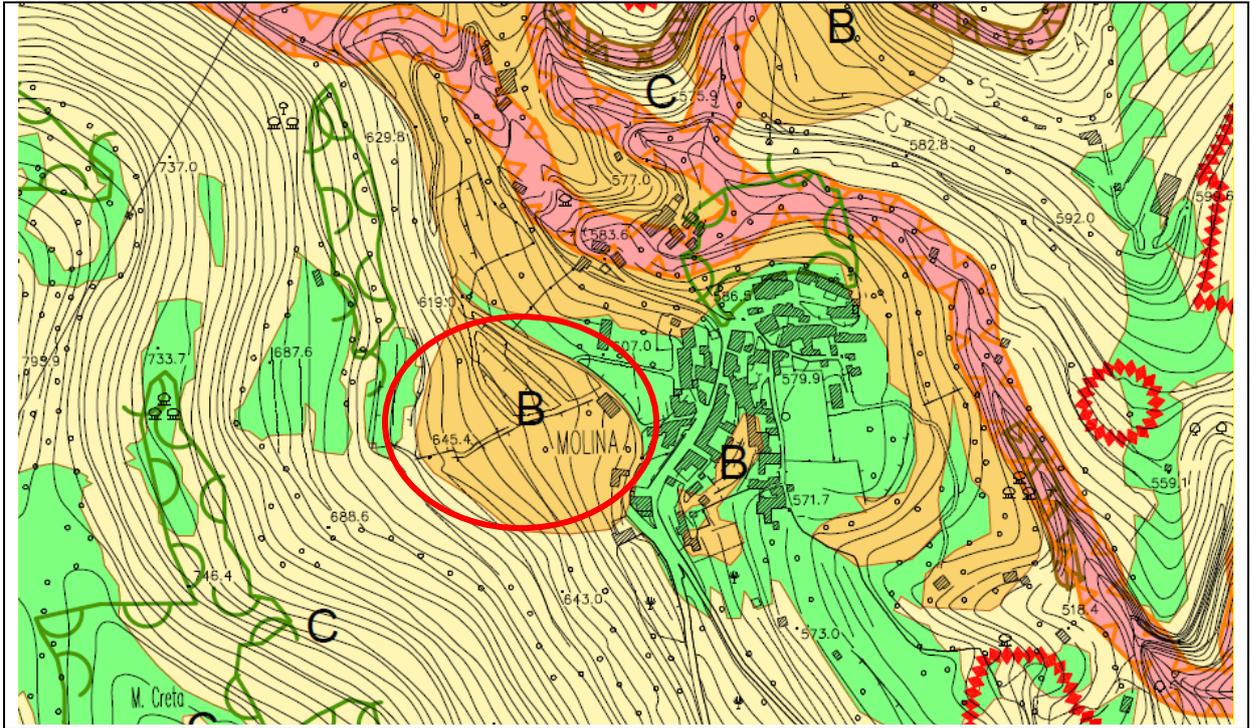
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



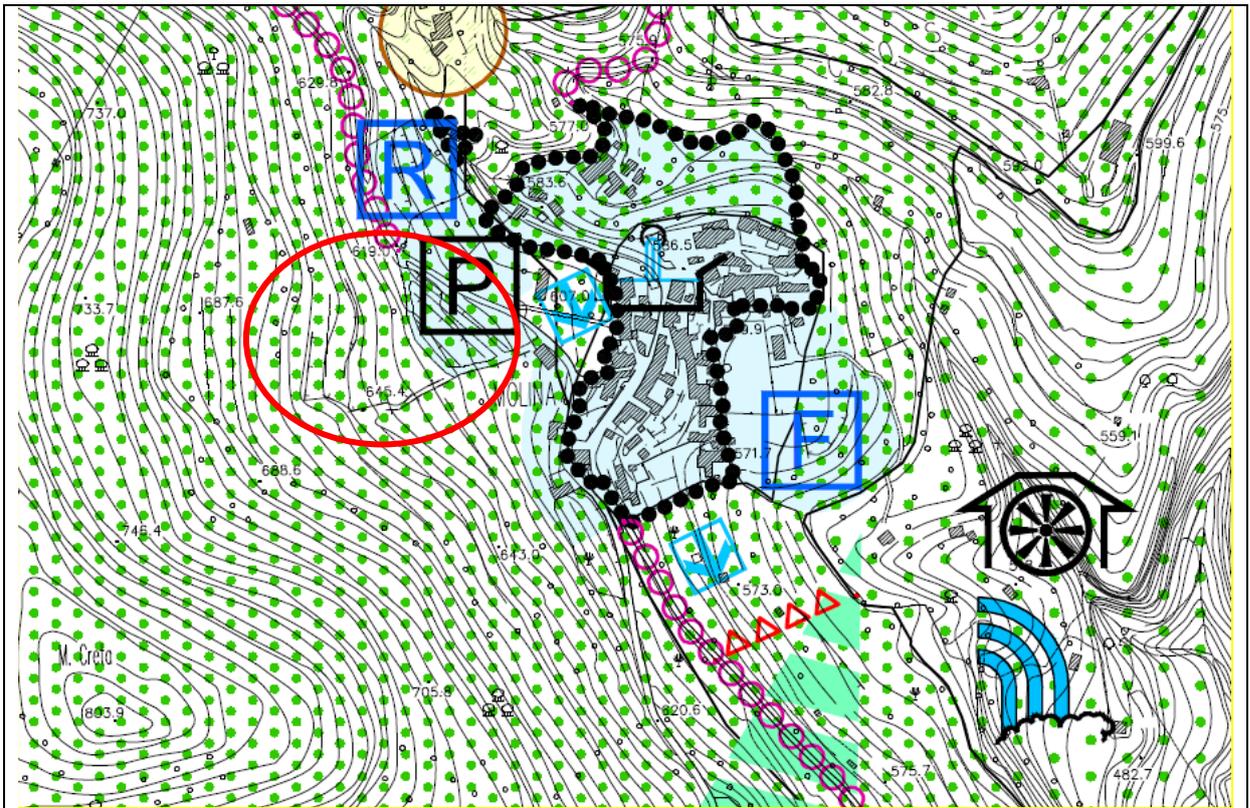
Tav. T02 Carta delle Invarianti



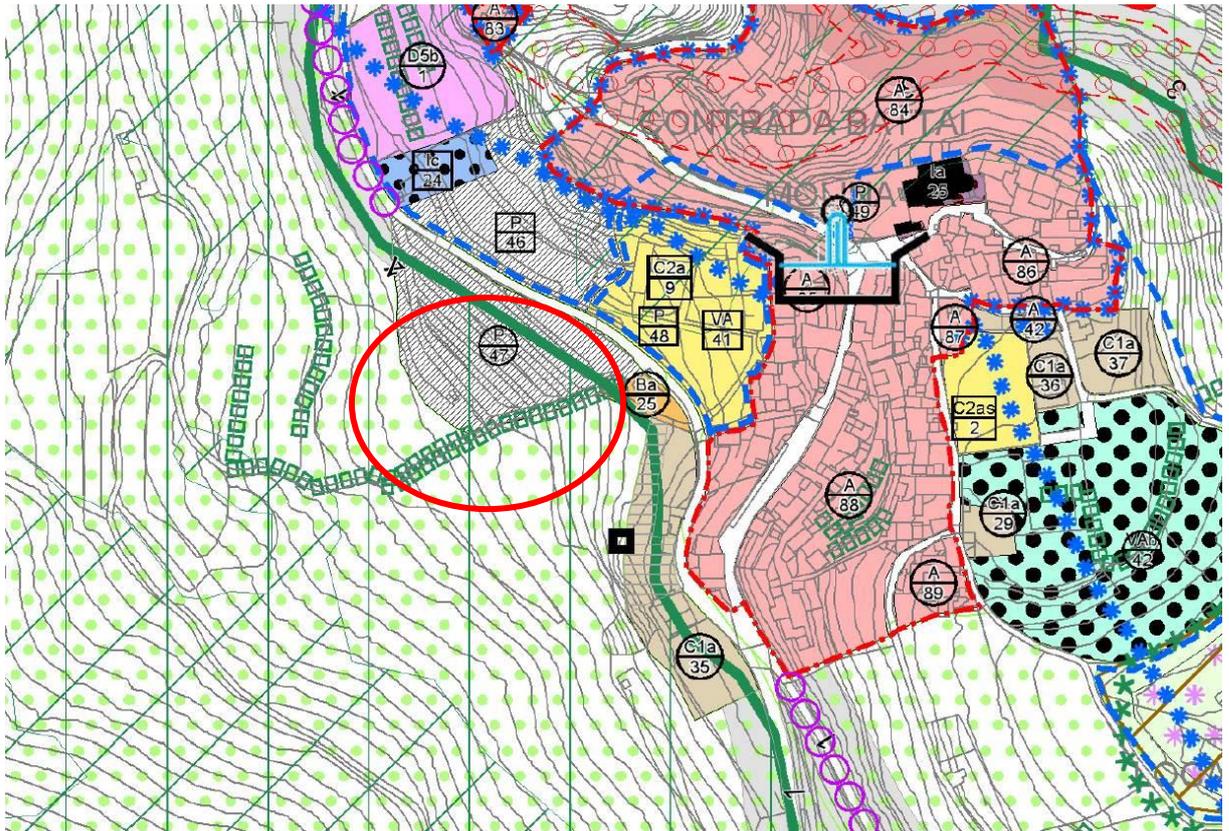
Tav. T03 Carta delle fragilità



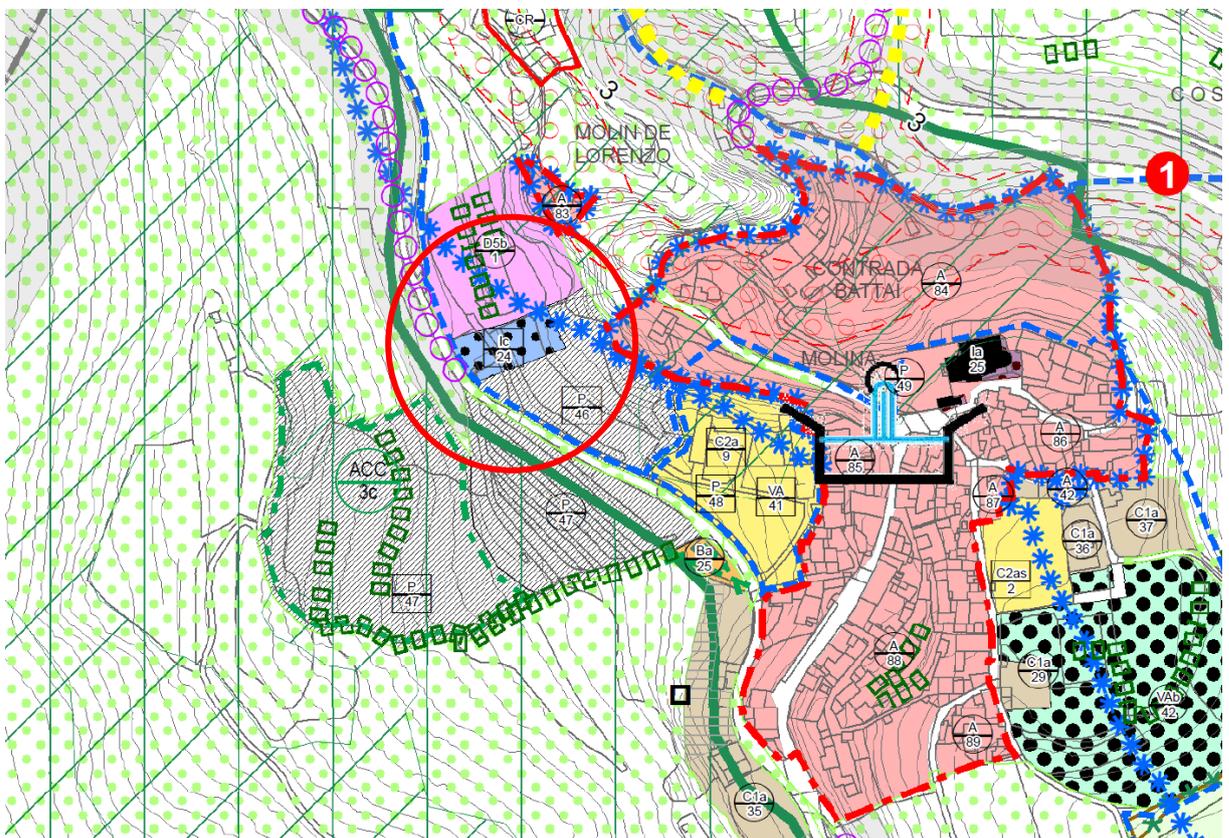
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## ACCORDO 4 – prot. 4913/2017

**Dati dell'istanza:** prot. 4913/2017

**Localizzazione:** Fumane, loc. Cavalò

**Oggetto della Variante:** All'interno dell'ambito di pertinenza in cui verrà disciplinato l'intervento si fa riferimento a quanto ammissibile dalla LRV 30/2016, in relazione alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale (tra i 50 m e i 200 m dal cimitero), previo parere ASL di competenza.

Pertanto propedeutico all'efficacia dell'accordo predisposto, con il quale è prevista una nuova volumetria di 500 mc a seguito dell'ampliamento di una porzione di centro storico, sono il parere dell'ASL di competenza relativamente alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale, normata ai sensi dell'art. ART. 34 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE delle presenti NTO, e il parere dell'Ente gestore dell'elettrodotto presente all'interno dell'ambito di accordo, che dovrà fornire le indicazioni relative alla DPA (Distanza di prima approssimazione).

A seguito di ciò, il Consiglio Comunale dovrà deliberare sul prevalente interesse pubblico dell'intervento edilizio proposto dalla Ditta richiedente e l'accordo acquisterà la sua efficacia.

Le modalità di versamento del contributo perequativo sarà definito in sede di Consiglio Comunale a seguito dell'ottenimento del parere ASL e dell'Ente gestore dell'elettrodotto.

In caso di mancato ottenimento dei pareri di cui sopra, l'accordo si considererà non efficace e per l'ambito varrà la normativa della zona preesistente al PI che ha inserito l'accordo.

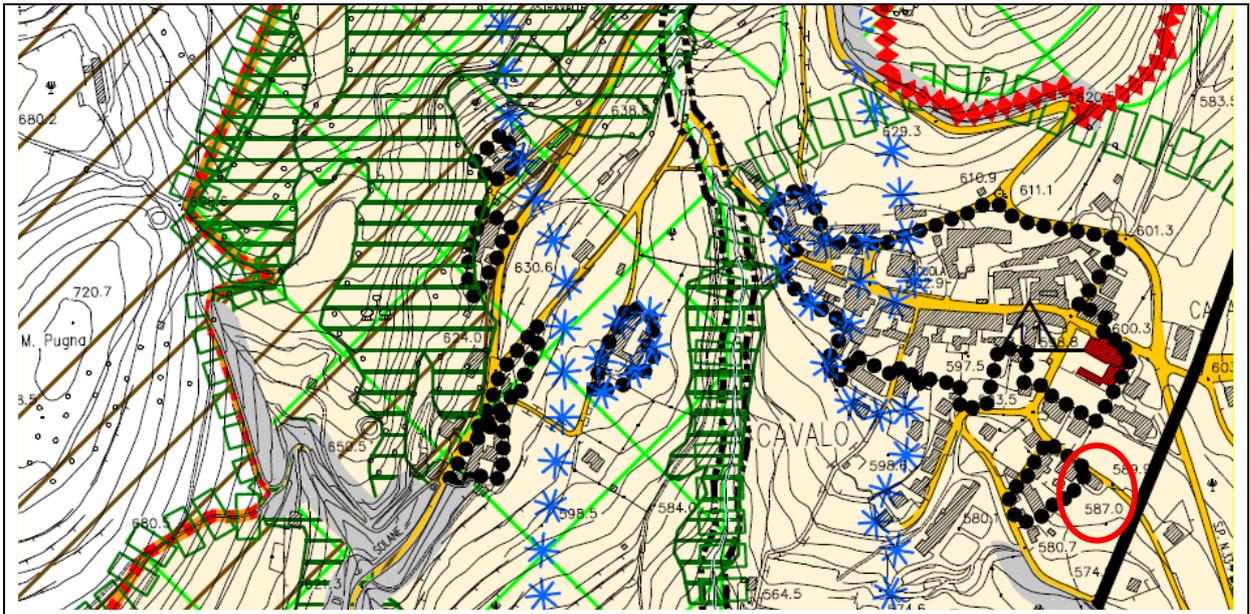
Si faccia riferimento all'ART. 26 - ELETTRODOTTI D.P.C.M. 8 LUGLIO 2003 delle presenti NTO.

### Identificazione su Ortofoto:

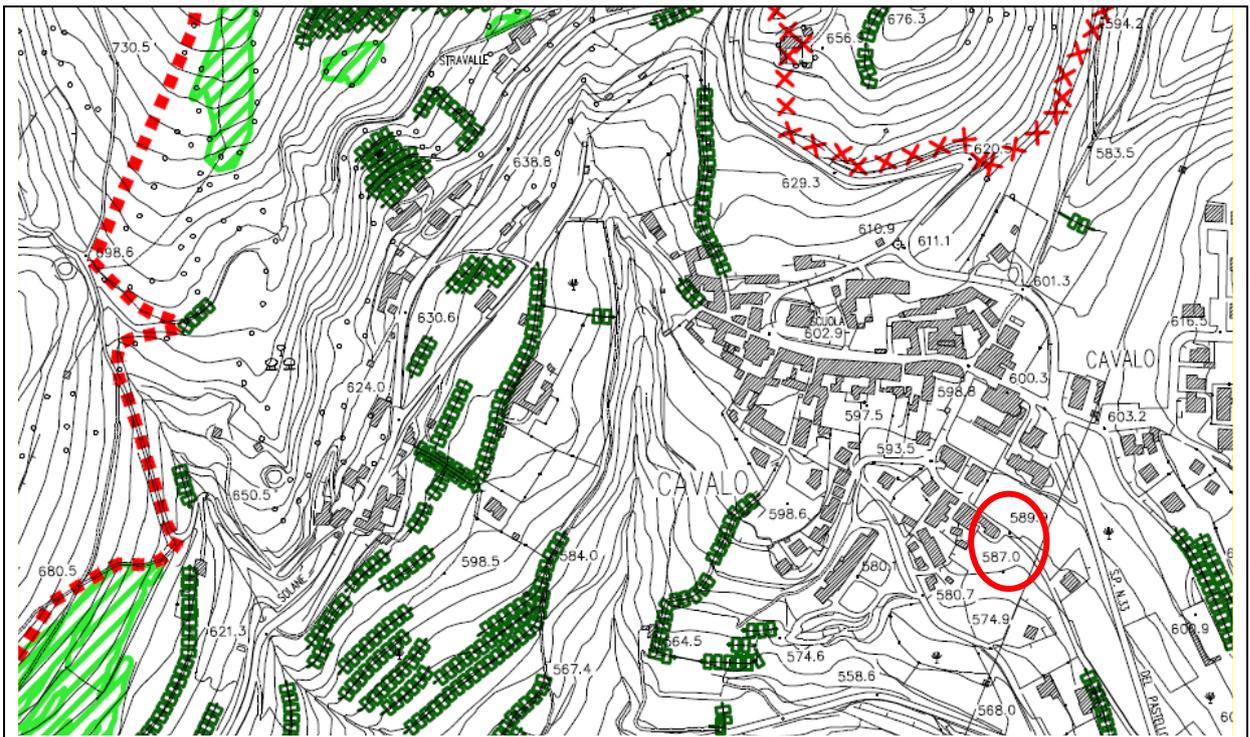


**Dati di analisi del PAT**

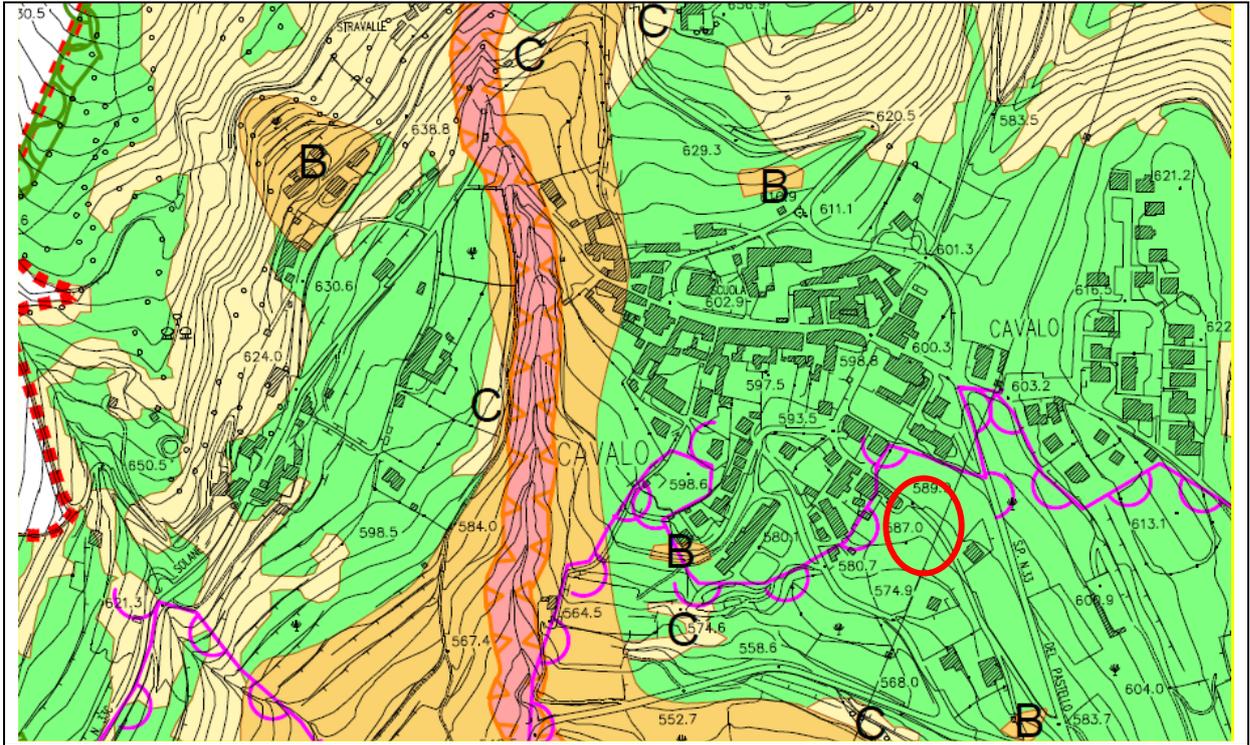
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



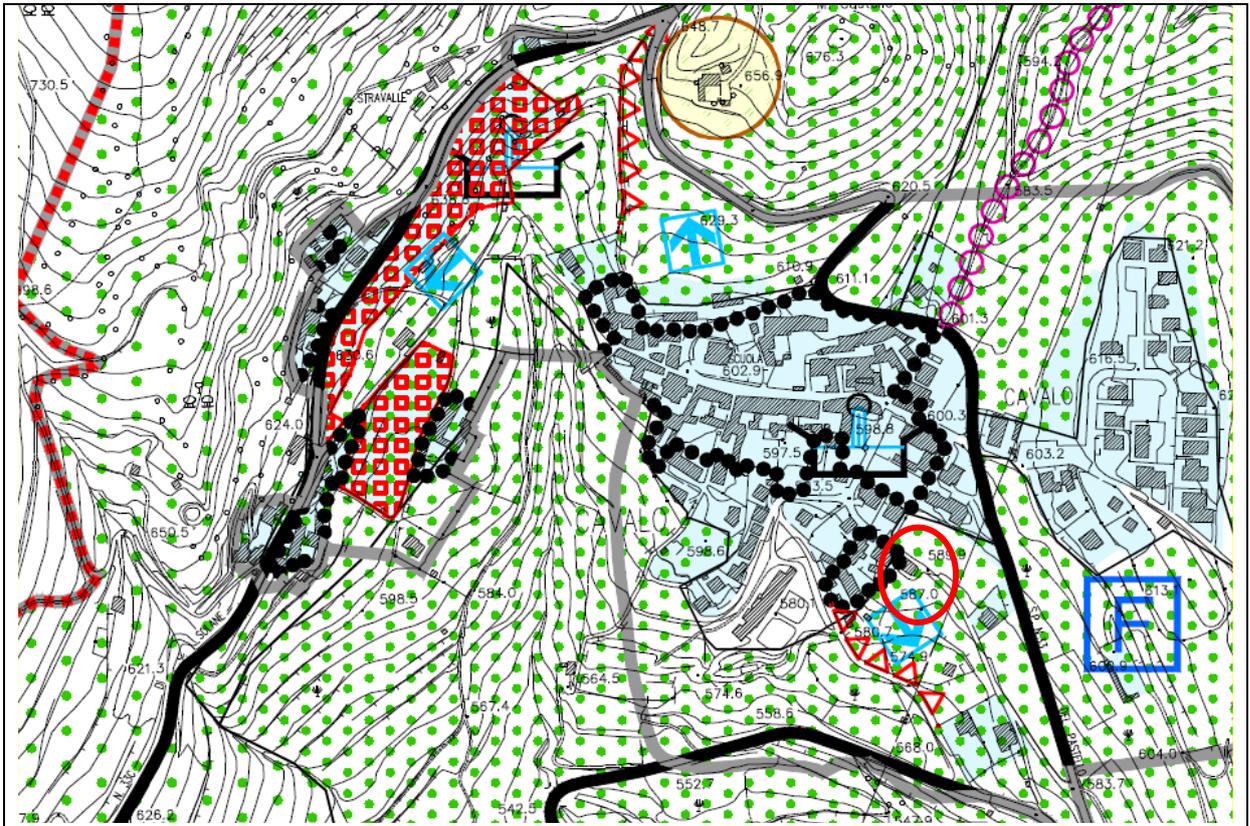
Tav. T02 Carta delle Invarianti



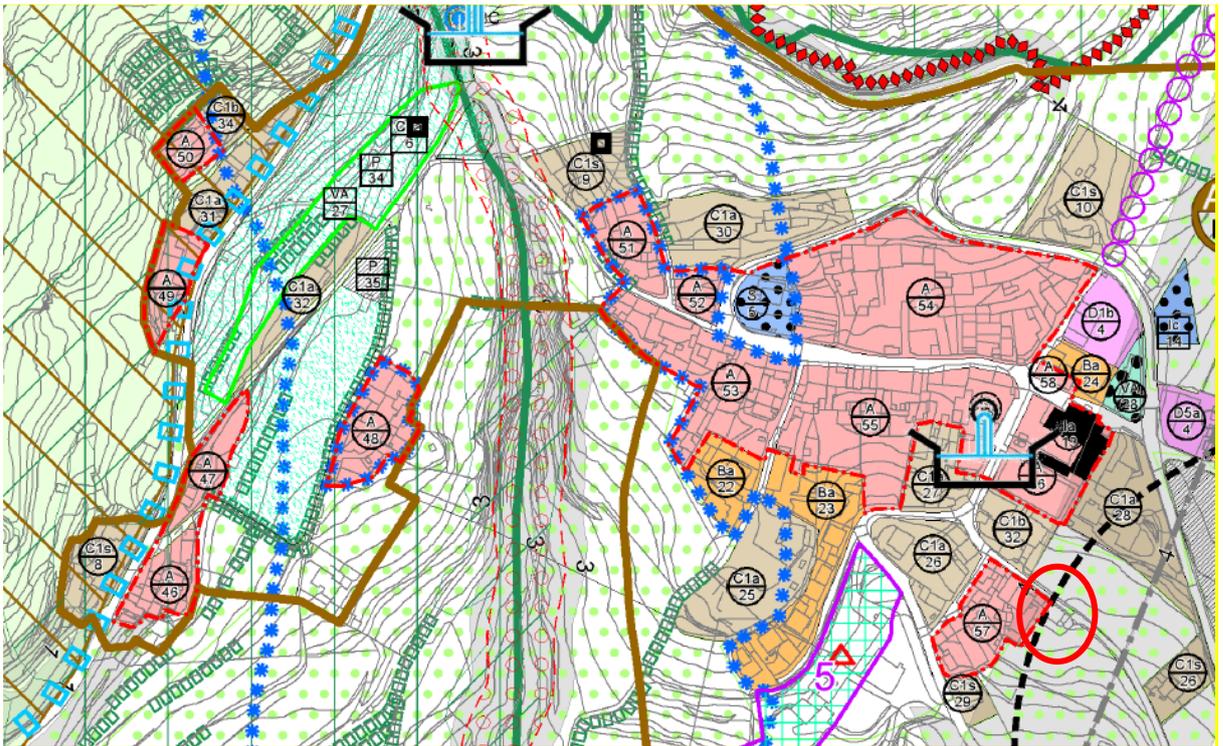
Tav. T03 Carta delle fragilità



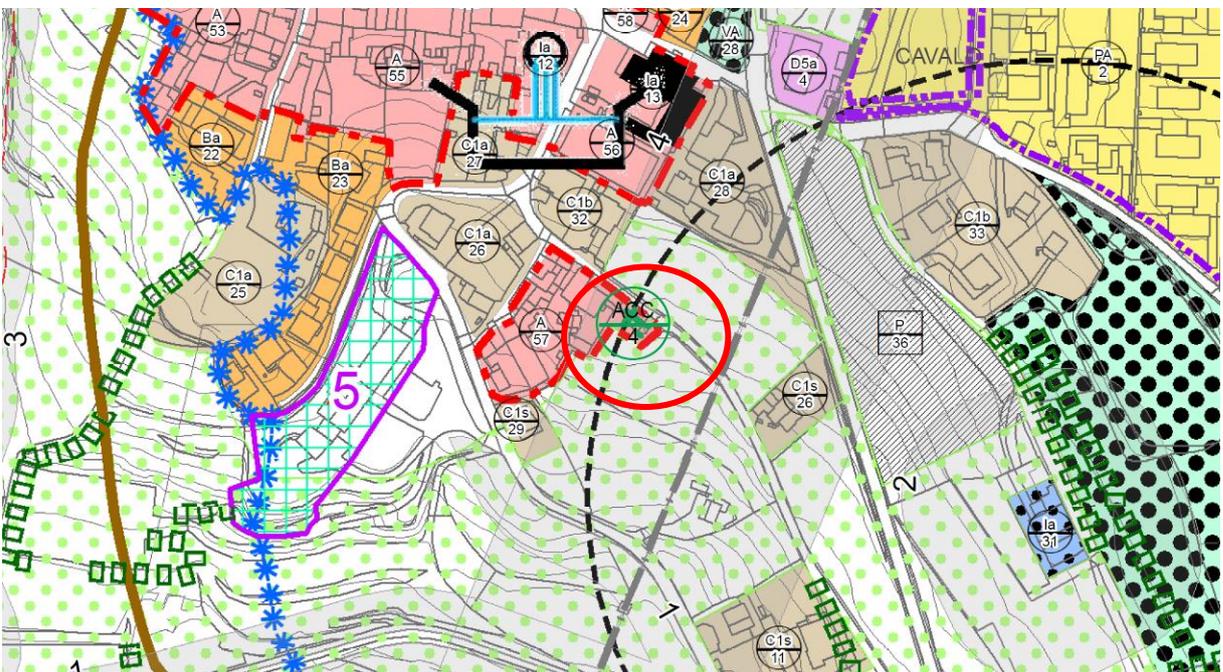
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## ACCORDO 5 – prot. 4294/2017

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 17/07/2017

**Localizzazione:** Fumane, loc. Verago di Sotto

**Oggetto della Variante:** Viene chiesta la possibilità di effettuare il cambio d'uso per una porzione di fabbricato all'interno di una corte rurale oggetto di schedatura localizzata a Verago di sotto. L'accordo identifica l'**attività produttiva Fuori Zona schedata al n° 7** sulle tavole di piano. E' ammesso il cambio d'uso del fabbricato con le seguenti indicazioni di progetto:

### Destinazione d'uso:

- *Carrzzeria – autofficina. L'attività non deve essere fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità.*

### Superficie massima ammissibile:

- *150 mq derivanti da cambio d'uso.*

### Aree a standard:

Vista la localizzazione dell'intervento si ammette la monetizzazione delle aree a standard dimensionate al 10% della superficie del lotto di pertinenza dell'attività.

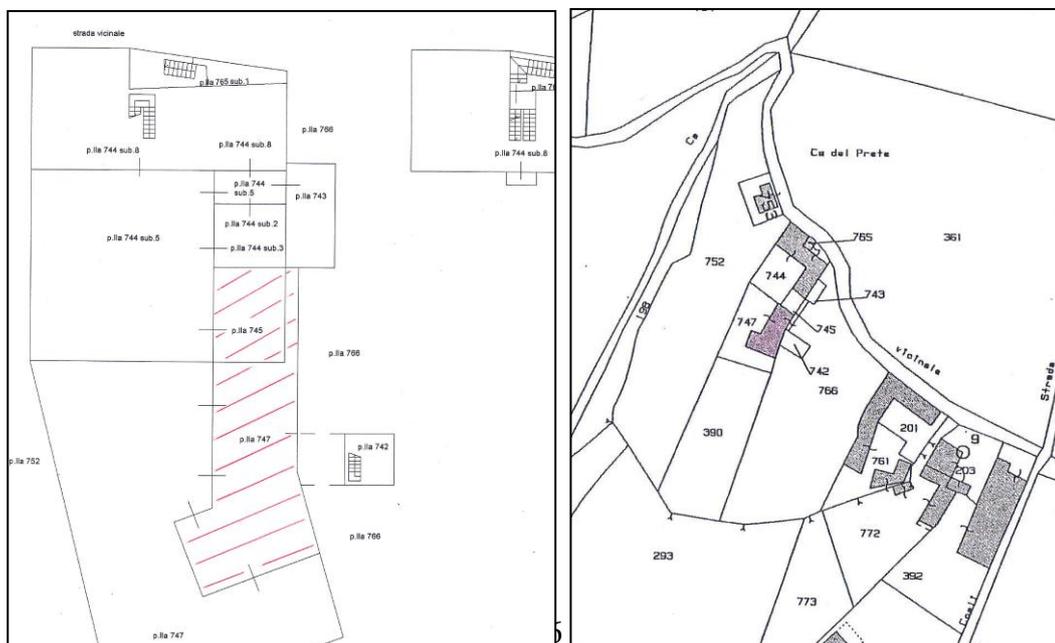
### Spazi aperti:

Devono essere previste opere di mitigazione ambientale che comportino la schermatura delle aree in cui viene previsto l'uso a servizio dell'attività.

Tali opere devono essere progettate e far parte del progetto presentato per il cambio d'uso del fabbricato.

### Norme generali:

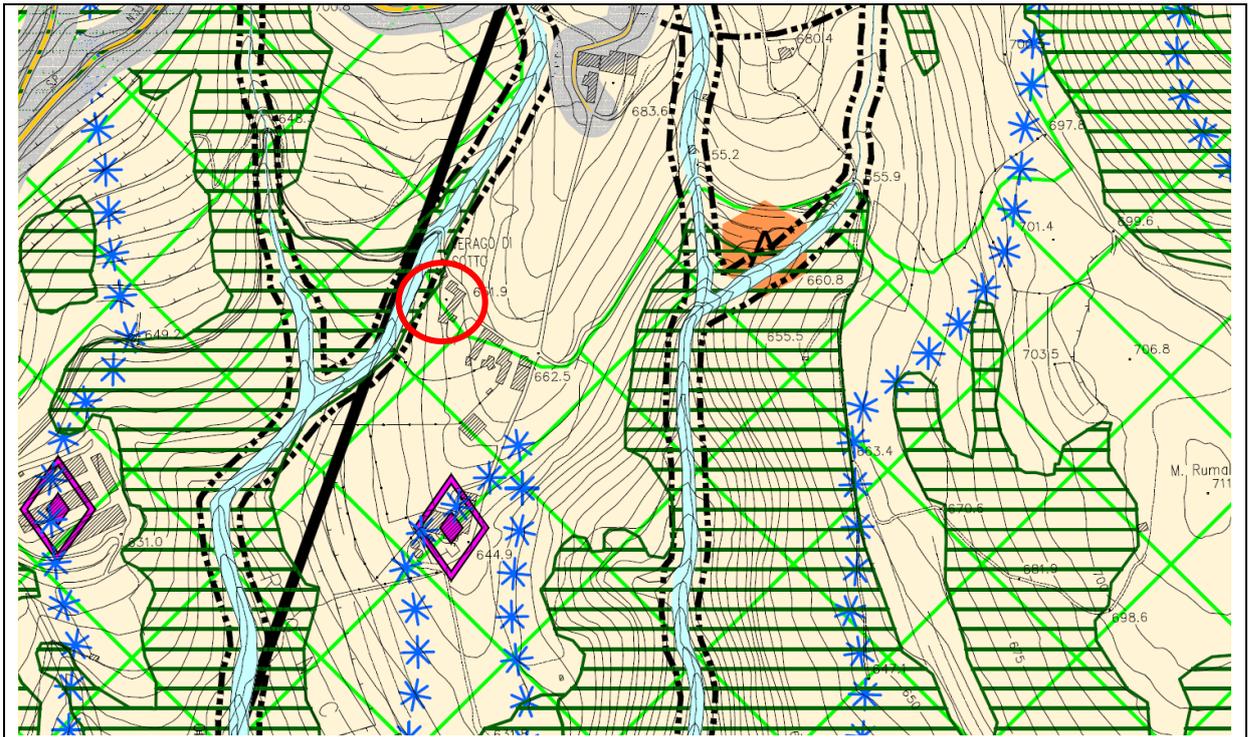
devono essere rispettate tutte le normative vigenti in tema di sicurezza del lavoro e di gestione degli spazi conformemente alle normative vigenti relativamente agli spazi minimi previsti e alla salubrità degli ambienti di lavoro. Dovranno pertanto essere richiesti tutti i pareri agli Enti preposti coinvolti nel processo autorizzativo dell'attività negli spazi richiesti.



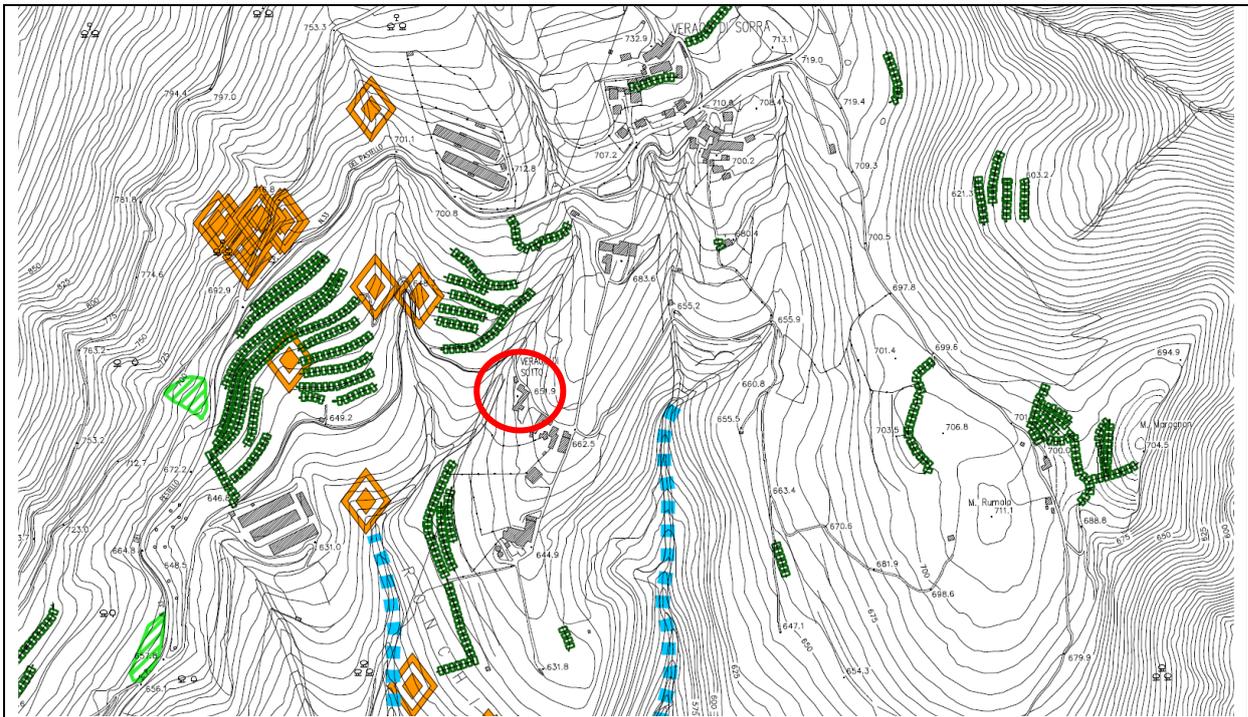


**Dati di analisi del PAT**

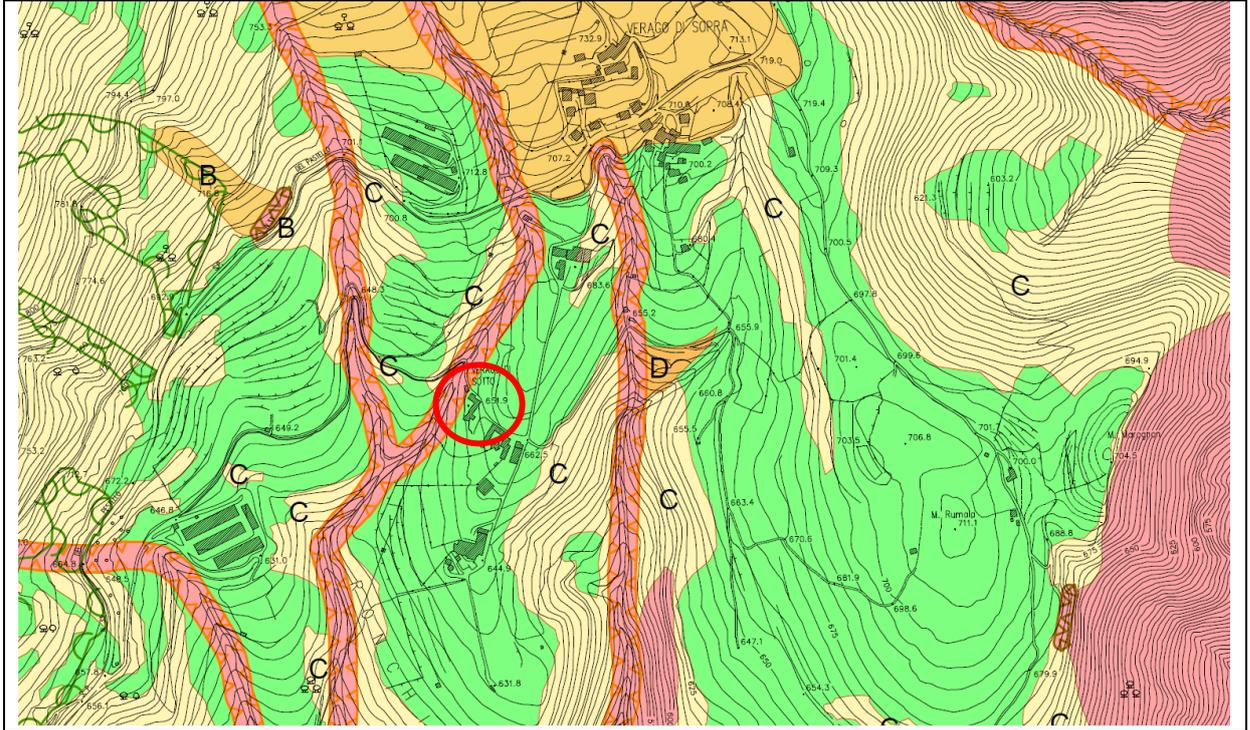
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



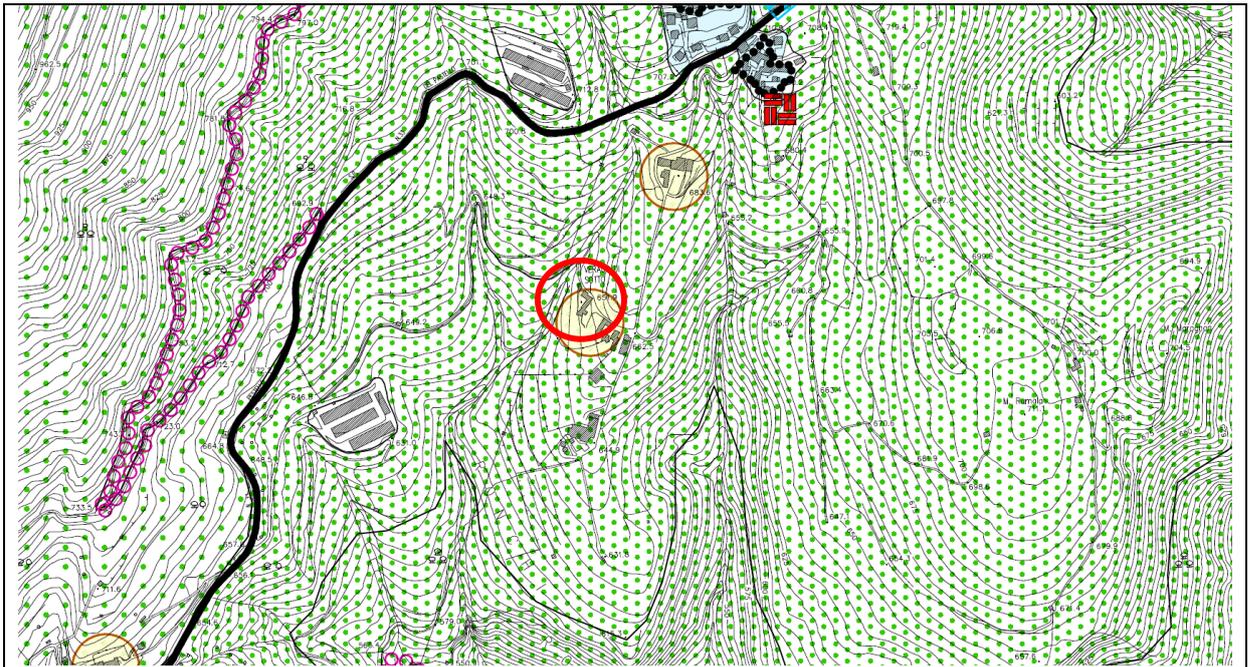
Tav. T02 Carta delle Invarianti



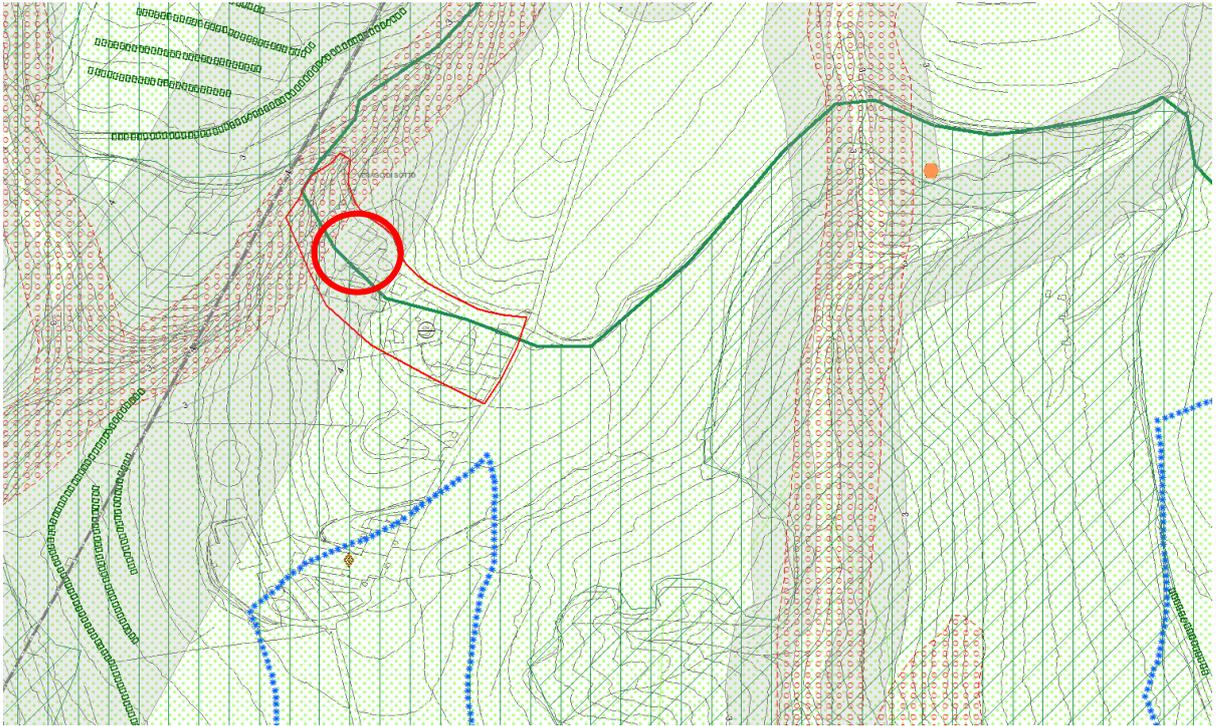
Tav. T03 Carta delle fragilità



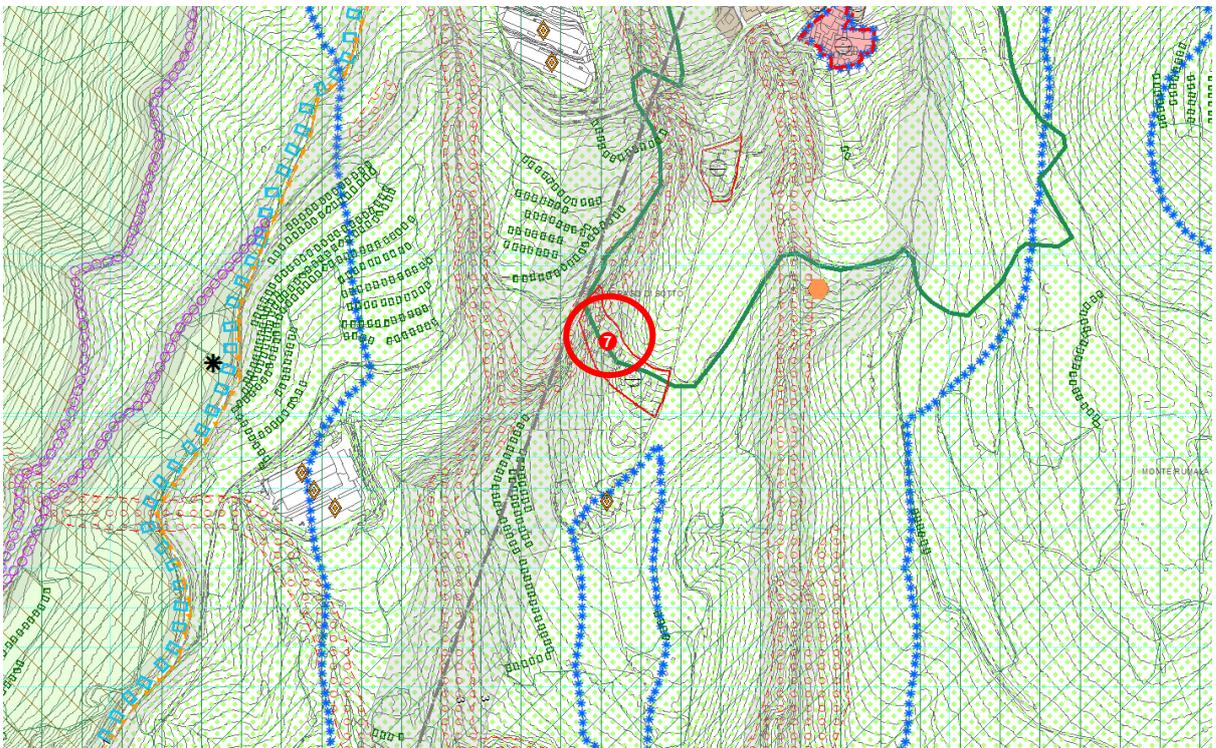
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## ACCORDO 6 – prot. 4231/2017

---

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 22/06/2017

**Localizzazione:** Fumane, Via Giare/Via Verona

**Oggetto della Variante:** Viene chiesto di riconoscere nel PI la sede storica in Capoluogo – Via Verona come attività produttiva fuori zona da confermare – Ditta Allegrini, al fine di disciplinare l'ampliamento futuro da attuare secondo le possibilità normative vigenti.

Si è ritenuta la proposta ammissibile all'interno della Seconda fase del Piano degli interventi, attraverso una schedatura finalizzata a riconoscere l'attività produttiva fuori zona esistente, sede storica della Cantina Allegrini localizzata tra Via Giare e Viale Verona, che il Piano degli Interventi può stabilire di confermare e ampliare.

Si è ritenuta pertanto la proposta valutabile in termini di ampliamento dell'area di attività produttiva da individuare come attività esistente fuori zona in ambito consolidato, valutati il dimensionamento degli standard e la normativa relativa ai crediti edilizi, da attuare con provvedimenti futuri della PA nella forma della possibilità di trasferimenti del volume dimensionato nell'ambito di intervento, da utilizzare in altri ambiti ai sensi della normativa comunale vigente.

La proposta sostituisce un ambito di espansione residenziale per il quale il previgente PRG prevedeva la realizzazione di una volumetria residenziale con un indice di edificabilità molto alto, in cui realizzare fabbricati fino a quattro piani.

L'intervento si configura pertanto come un miglioramento della qualità urbana, in quanto prevede un'edificazione mitigata frutto di un'attenta progettazione ambientale e paesaggistica.

All'interno dell'ambito di pertinenza in cui verrà disciplinato l'ampliamento dell'attività si fa riferimento a quanto ammissibile dalla LRV 30/2016, in relazione alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale (tra i 50 m e i 200 m dal cimitero), previo parere ASL di competenza.

Pertanto propedeutico al futuro rilascio del PdC convenzionato o dell'approvazione di PUA nell'ambito, è il parere dell'ASL di competenza relativamente alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale, che è stata comunque normata in termini generali all'interno delle NTO.

A seguito di ciò, il Consiglio Comunale dovrà deliberare sul prevalente interesse pubblico dell'intervento edilizio proposto dalla Ditta richiedente.

Il contributo perequativo viene stabilito dalle norme del PI in termini di opere da realizzare e aree da cedere e sarà corrisposto al comune a seguito di Atto Unilaterale d'obbligo e collegato alla agibilità della struttura produttiva richiesta.

Si faccia riferimento all'Art. 62 – Attività produttive fuori zona" delle NTO del PI, in coerenza con l'art. Art. 33 - Sportello unico per le attività produttive L.R. 55 del 31.12.2012, che si riporta di seguito:

### **Art. 62 - Attività produttive fuori zona**

*Il P.A.T. conferma l'individuazione delle attività in zona impropria contenute nel P.R.G. vigente, i P.I. potranno integrare tale rilevazione e completare o modificare le indicazioni puntuali.*

*Le eventuali integrazioni fatte dai P.I. dovranno essere valutate tenendo conto dei seguenti criteri:*

- *insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali e ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impatto;*
- *attività non comprese tra le industrie insalubri di prima classe;*
- *attività non localizzata nelle zone di tutela di cui all'art.41 della L.R. n. 11/2004 come recepite dal presente piano;*
- *collocazione compatibile con le zone a servizi, le zone a parco e con la residenza;*
- *attività che non produca movimenti di mezzi non compatibili con la struttura viaria e con gli insediamenti residenziali finitimi.*

La richiesta si collega a una precedente richiesta Castelli Franca – Castelli Giorgia prot. 4047 del 30/05/2016 relativamente a una classificazione a verde privo di capacità edificatoria di una porzione di area localizzata in adiacenza all'area oggetto di richiesta, ai sensi dell'art. 7, LRV n° 4/2015. Tale richiesta è stata pertanto rivalutata all'interno della Seconda fase del PI in coerenza con quanto si prevede per la richiesta prot. 4231/2017.

- **Accordo e perequazione**

In assenza di un regolamento comunale puntuale è ritenuto congruo utilizzare come sistema di riferimento a scopo comparativo quello previsto dal Testo Unico dell'Edilizia ove quest'ultimo indica ai comuni il criterio per il calcolo dell'onerosità (costo di costruzione – oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) da applicarsi ai provvedimenti autorizzativi che comportano variante urbanistica. Il DPR 380/01 all'art. 16, comma 4, punto d-ter) infatti recita, *"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche."*

L'intervento previsto dalla variante al Piano degli Interventi (ampliamento cantina vinicola esistente attraverso : *l'individuazione di attività produttiva esistente da confermare sita in zona impropria da ampliare art. 17 comma 2 lettera i) della LR 11/2004*) si situa nell'area del "consolidato" del Piano di Assetto del comune al di fuori della fascia di rispetto (inedificabile) del cimitero comunale, in una previsione di "linea preferenziale di sviluppo insediativo a prevalente destinazione residenziale" che ricade però nella fascia di rispetto cimiteriale, ambito ricompreso tra i 50 m ed i 200 m.

All'interno di tale ambito ( tra i 50 m ed i 200 m), il "Testo Unico delle Leggi Sanitarie" prevede che per *"l'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici."*

Inoltre la recente normativa regionale ha previsto che nella fascia di rispetto cimiteriale l'edificazione di *opere pubbliche o interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.*

Per il caso in argomento, l'intervento di ampliamento della cantina vinicola (compatibile con la zona agricola o agroalimentare), non sembra pertanto comportare un incremento di valore dell'ambito considerato, in quanto lo stesso si situa nel "consolidato" del P.A.T. con una previsione, come detto, di "linea preferenziale di sviluppo insediativo a prevalente destinazione residenziale" e quindi già in possesso sin dall'origine (PRG e PAT) di vocazione edificatoria.

Su tale aspetto va considerato anche l'accertamento di valore notificato al privato dall'Ufficio delle Entrate di Verona (Ministero delle Finanze), che attesta la piena vocazione edificatoria del compendio immobiliare ed il rilevante valore economico.

Pur tuttavia, nonostante non sia percorribile la strada del "contributo straordinario" previsto dal Testo Unico dell'Edilizia, il Privato conscio che l'intervento urbanistico di ampliamento della cantina vinicola debba essere connesso con la realizzazione di opere di interesse pubblico atteso che la pianificazione urbanistica ha il suo fondamento nel perseguimento degli interessi generali della collettività, si è dichiarato disponibile a sottoscrivere una convenzione che regola la fase attuativa dell'ampliamento della cantina, che preveda la realizzare e la cessione dei relativi sedimi, al comune di Fumane delle seguenti opere di interesse pubblico:

- Realizzazione e cessione di parcheggi a servizio del cimitero comunale previsti dal progetto all'interno dell'ambito di intervento, per la superficie di circa 800 mq;
- Realizzazione e cessione di area verde limitrofo a via Verona per una superficie di 1300 mq;
- Realizzazione e cessione di passaggio pedonale di collegamento tra via V. Ugolini e viale Verona, per una superficie di circa 400 mq.
- Adeguamento del ramo viabilistico interessato dall'intersezione tra via Verona e via Giare.

L'intervento urbanistico previsto dalla variante al Piano degli Interventi, potrà essere licenziato solo dopo aver ottenuto il parere igienico sanitario dalla competente Azienda Sanitaria Locale e dovrà essere sottoposto al parere del Consiglio Comunale, il quale valuterà il prevalente interesse pubblico, la compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

Il prevalente interesse pubblico potrà essere valutato dal Consiglio Comunale a seguito della presentazione da parte del privato di schema di convenzione/atto d'obbligo debitamente sottoscritto con il quale il Proponente si impegnerà a:

- progettare e realizzare le opere sopra menzionate, collaudarle funzionalmente e ceder i relativi sedimi di sua proprietà al comune di Fumane prima del rilascio del certificato di agibilità dell'intervento proposto;
- liquidare al comune di Fumane gli importi previsti per le eventuali opere da realizzare su parte pubblica, al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica.

#### Identificazione su Ortofoto:



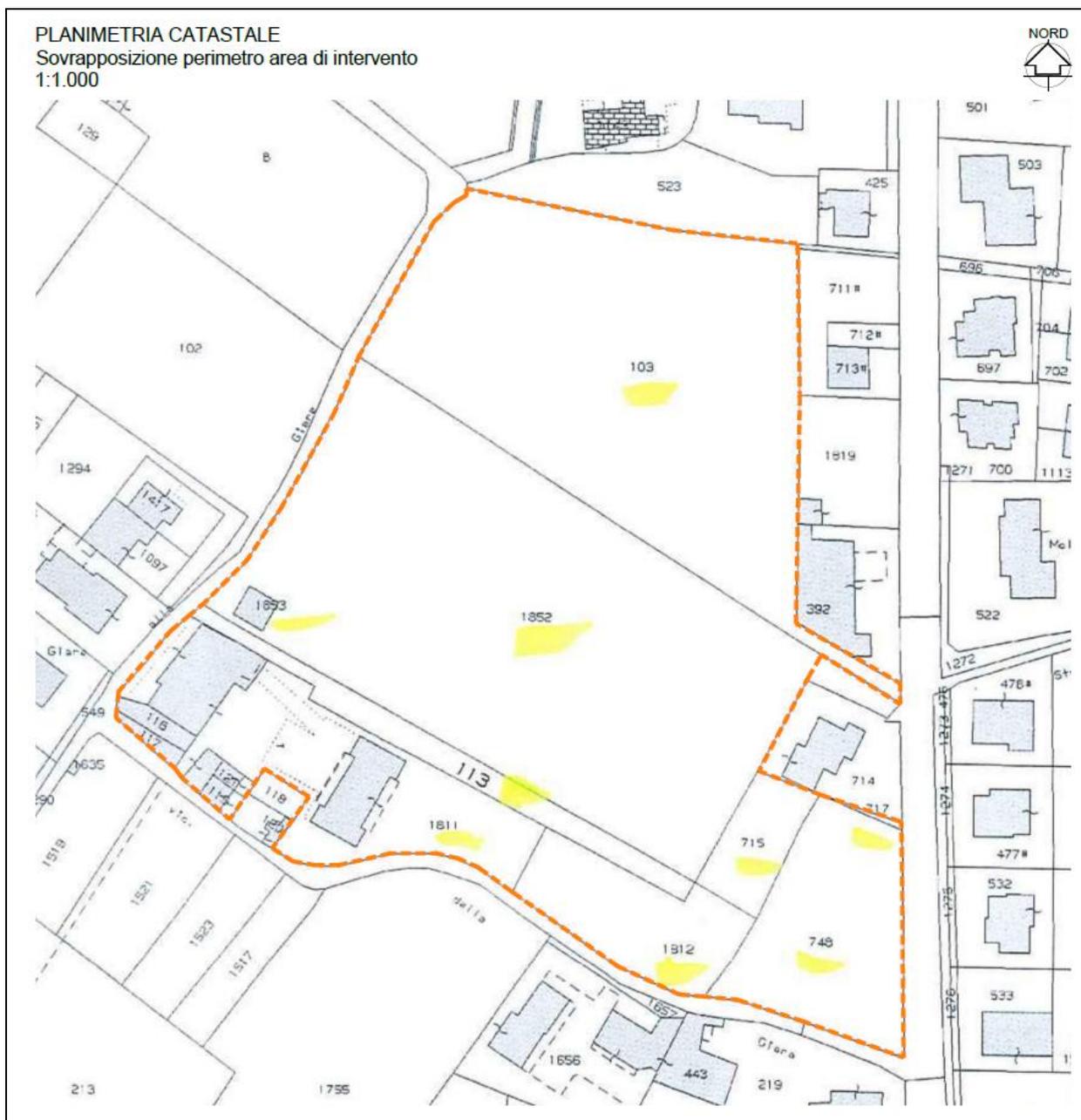


Vista Via Giare



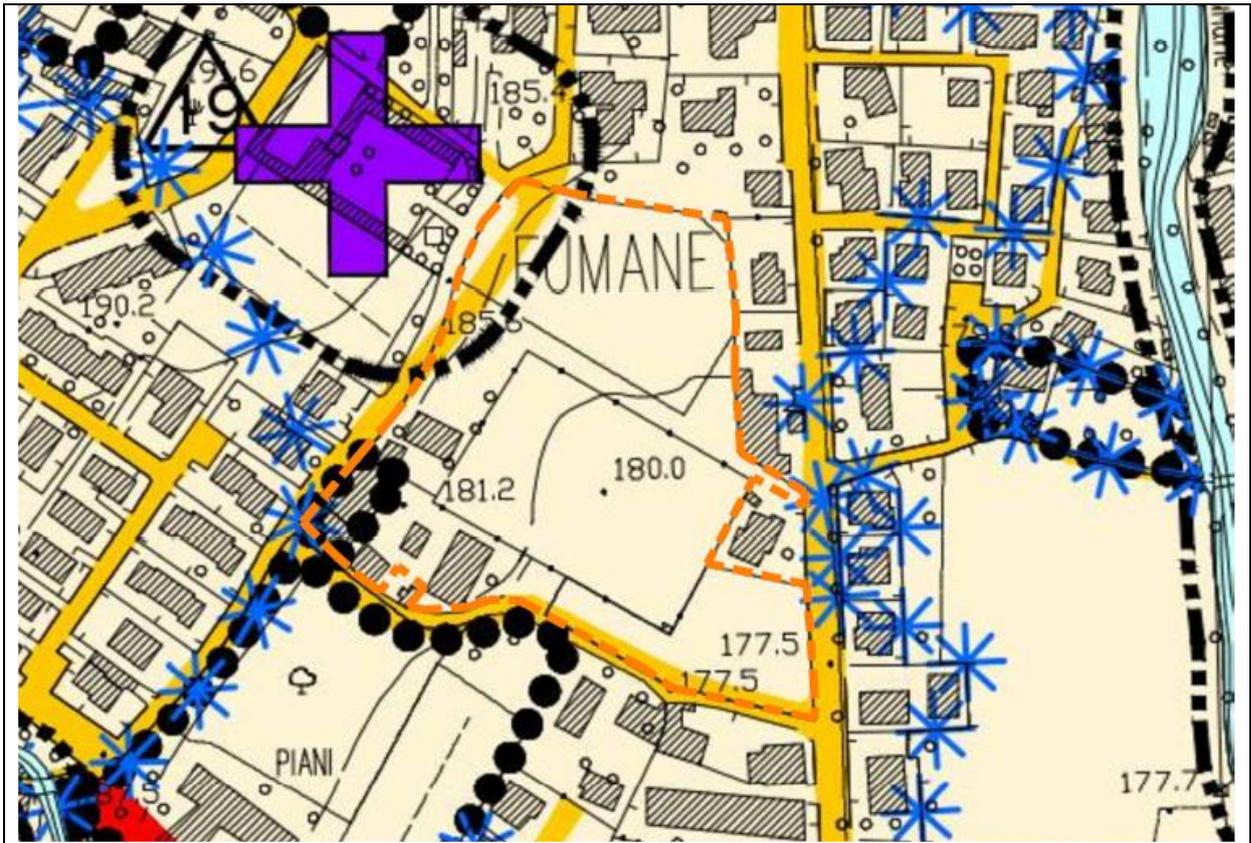
Vista Via Verona

**Identificazione catastale**

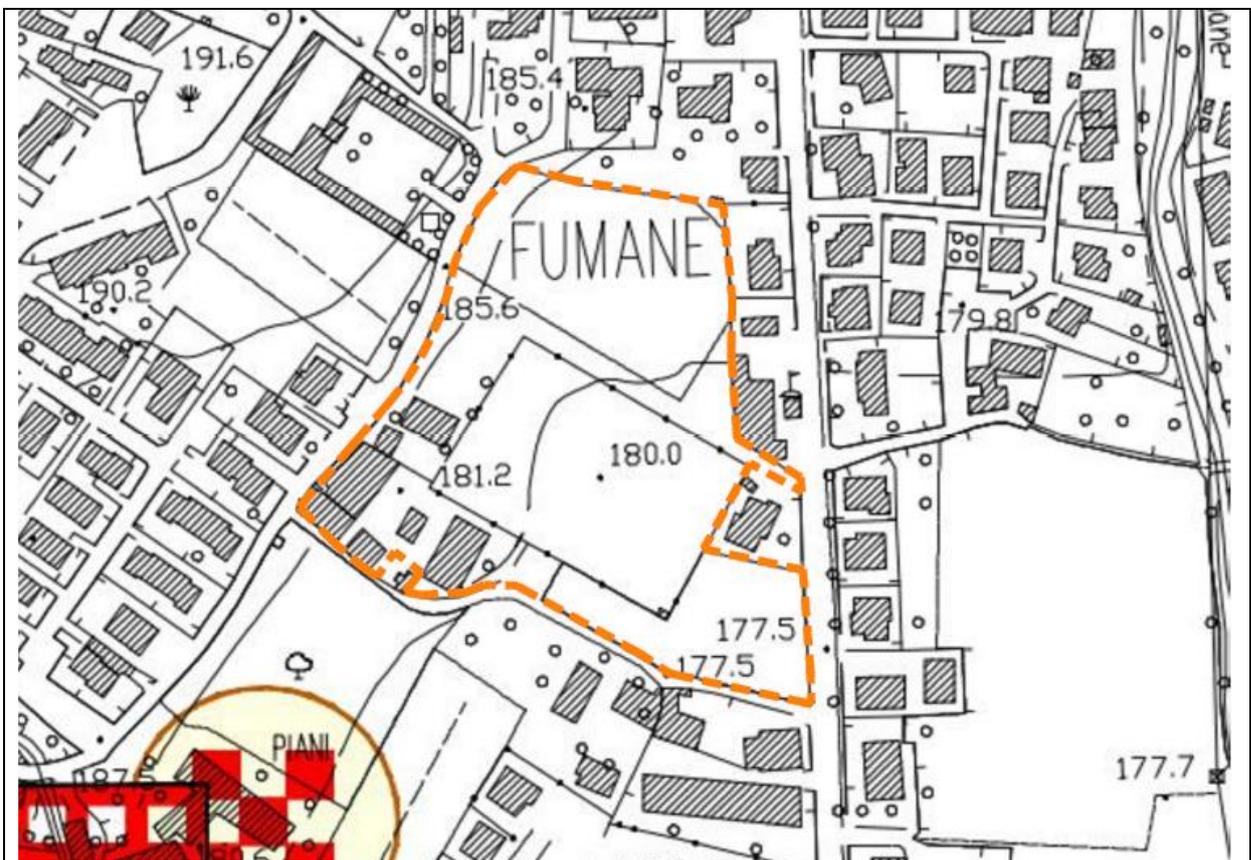


**Dati di analisi del PAT**

Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



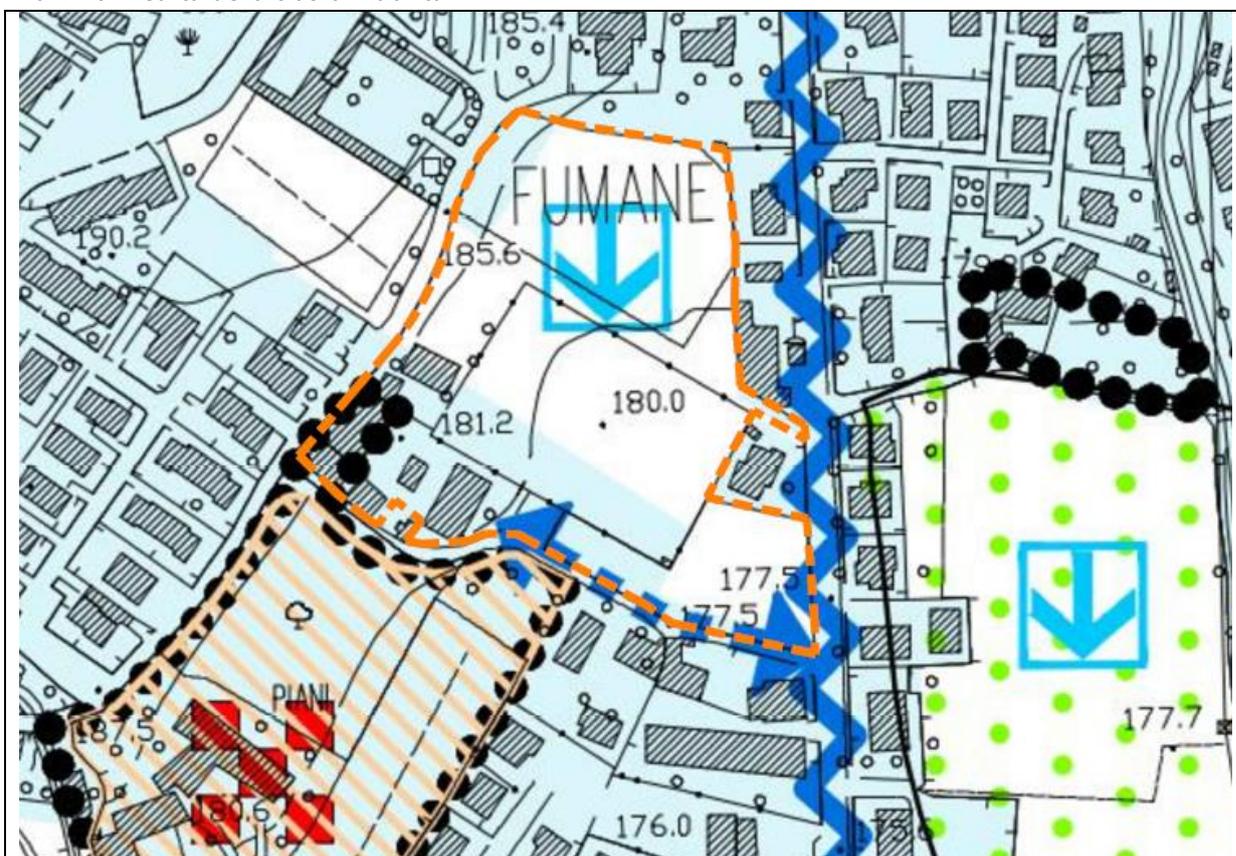
Tav. T02 Carta delle Invarianti



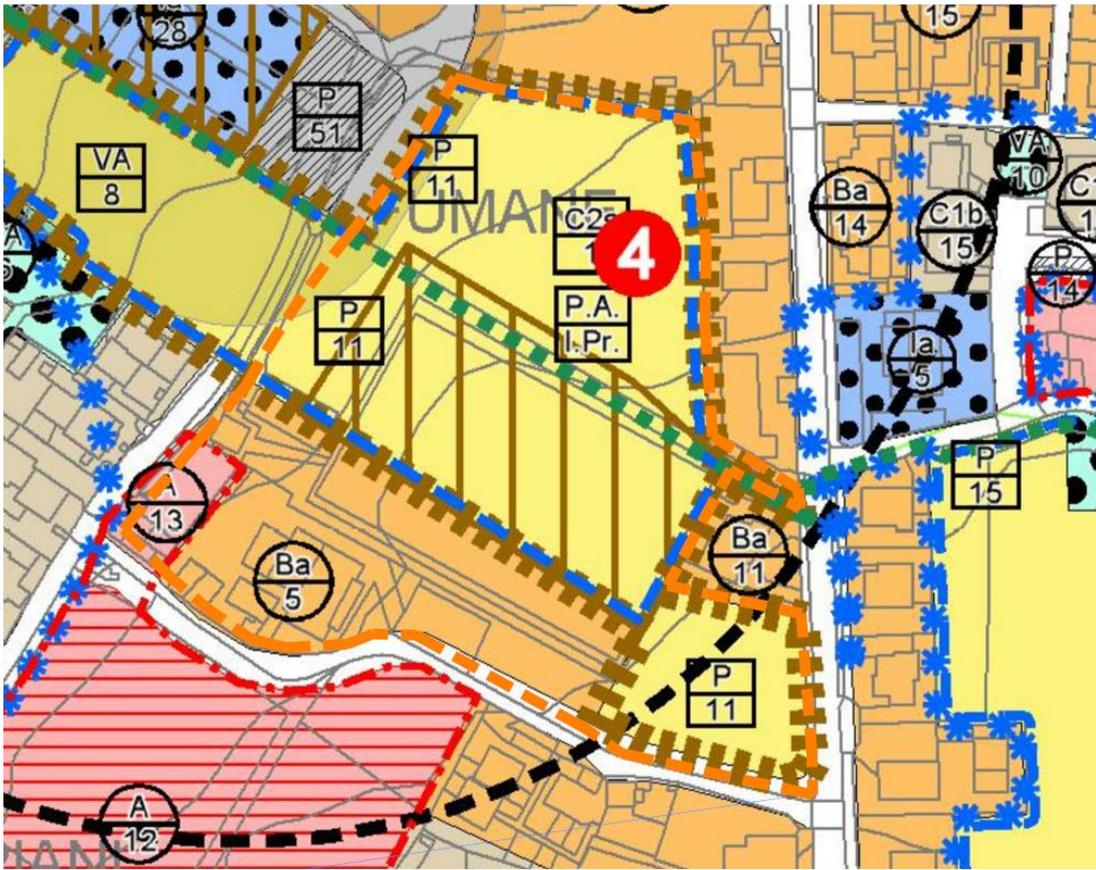
Tav. T03 Carta delle fragilità



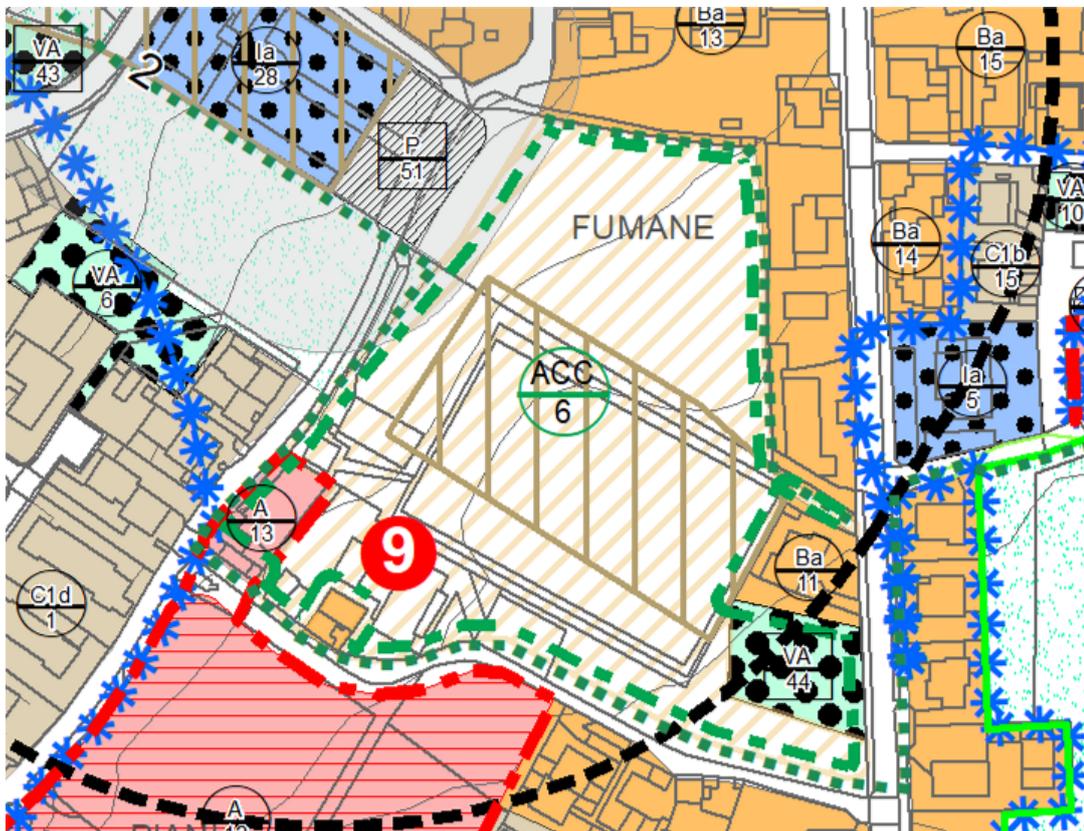
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



Si riporta la normativa di dettaglio inserita:

## ACCORDO N° 6

L'accordo identifica l'**attività produttiva Fuori Zona schedata al n° 9** sulle tavole di piano. L'area è individuata su due tavole grafiche come "Area perequata", per la quale si specifica la seguente normativa.

E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente con le seguenti indicazioni di progetto:

### Destinazione d'uso:

- *Cantina e attività connesse. L'attività non deve essere fonte di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune e agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità.*

### Superficie massima ammissibile:

- Rc 50% della superficie del lotto in ampliamento rispetto all'attività consolidata, della superficie di circa 18.125 mq (al netto dell'area verde localizzata lungo Viale Verona).



- Tessuto consolidato  
Attività esistente
- Area di espansione

DATI STEREOMETRICI	
DENOMINAZIONE	PARAMETRO
Superficie territoriale St (sclusa superficie tessuto consolidato attività esistente)	18.125,00 mq
Standard minimi Opere di urbanizzazione da cedere (verde + parcheggi pubblici)	10%
	1.812,50 mq
Rapporto massimo di Copertura Rc	50%
Altezza massima dei fabbricati H	10 m
Numero massimo di piani abitabili	3
Distanza minima dai confini	5 m
Distanza minima tra edifici	10 m
Superfici scoperte permeabili minime	15 %
Destinazione delle superfici scoperte da piantumare	30 %

**Aree a standard:**

Deve essere realizzato e ceduto per una superficie di almeno 800 mq il parcheggio a uso pubblico come individuato da scheda progetto lungo Via Ugolini in corrispondenza dell'area cimiteriale. La localizzazione dello standard a parcheggio può essere modificata in sede di progettazione definitiva dell'ambito all'interno dell'area di proprietà, in base alle necessità espresse dall'Amministrazione Comunale.

**Standard minimi da cedere:**

**1.800 mq** (10% superficie del lotto di ampliamento)

Superfici a standard da cedere e realizzare:

- **800 mq** - parcheggio pubblico
- **400 mq** - percorso pedonale di collegamento tra Viale Verona e Via Ugolini
- **1.300 mq** - area a verde pubblico

Il valore della perequazione è dato dallo standard in surplus ceduto al Comune (**700 mq**) e dal valore delle opere realizzate in attuazione delle aree pubbliche.

**Spazi aperti:**

Devono essere previste opere di mitigazione ambientale che comportino la schermatura delle aree in cui viene previsto l'uso a servizio dell'attività, utilizzando le migliori tecniche disponibili per la realizzazione di architetture biosostenibili ed efficienti dal punto di vista del risparmio energetico.

**Idoneità a fini edificatori**

- In riferimento alle problematiche di tipo idraulico in aree di fondovalle con depositi alluvionali e dei coni alluvionali (tipo A) identificate per l'ambito dal PAT all'Art. 16 - Compatibilità geologica ai fini edificatori gli interventi devono essere supportati dalle indagini geognostiche previste dalla legislazione vigente.  
Nelle Aree idonee a condizione di tipo "A" gli interventi richiedono indagini geomeccaniche ed idrogeologiche specifiche, l'adozione di strutture e/o opere idrauliche atte alla mitigazione del rischio idraulico. I volumi interrati dovranno essere ben impermeabilizzati.
- I singoli interventi edificatori dovranno essere progettati mediante analisi puntuale,

secondo quanto previsto dal DM 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni". Tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti del Modello Geologico e valutabili per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto.

### **Aree a verde**

Le aree da destinare a verde pubblico devono quindi essere facilmente riconoscibili, cioè percepite come un'unità di verde fruibile in termini ambientali di uso collettivo.

La caratterizzazione delle aree a verde si esplica attraverso la ricchezza della vegetazione e il corretto abbinamento delle specie vegetali, la scelta oculata di arredi di qualità, l'allestimento di spazi specializzati all'insegna dell'accessibilità, con elementi che soddisfino comunque in primo luogo le esigenze di sicurezza e robustezza, oltre che di gradimento.

**Irrigazione del verde** - Tutte le aree pubbliche a verde devono essere dotate di un impianto di irrigazione interrato con una rete di pozzetti posti ad un massimo di 40 m tra loro per il prelievo idrico manuale collegato ad un contatore autonomo alloggiato in apposito manufatto la cui ubicazione e caratteristiche costruttive dovranno essere preventivamente concordate con l'Ente gestore; è preferibile l'installazione a bordo strada.

Nel caso di alberate stradali o di parcheggi alberati di nuova realizzazione occorre prevedere l'impiego di anelli con gocciolatori.

### **Norme generali:**

- Devono essere rispettate tutte le normative vigenti in tema di sicurezza del lavoro e di gestione degli spazi conformemente alle normative vigenti relativamente agli spazi minimi previsti e alla salubrità degli ambienti di lavoro. Dovranno pertanto essere richiesti tutti i pareri agli Enti preposti coinvolti nel processo autorizzativo dell'attività negli spazi richiesti.
- Deve essere riqualficata l'intersezione stradale tra l'accesso all'area di proprietà e Viale Verona.
- Si richiama l'art. ART. 36 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO delle presenti norme:

*Si faccia riferimento all'Art. 18 – Elementi di tutela del PAT, relativamente ai Siti di interesse Archeologico, relativo all'individuazione individuato puntuale nel PAT delle aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici.*

*Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.*

*Il P.A.T., integrato dal PI, ha individuato le aree nelle quali sono documentati rinvenimenti archeologici che potrebbero risultare a rischio archeologico, sulla base dei dati noti e segnalati dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto.*

*Gli interventi che ricadono all'interno di tali aree che comportano esecuzione di opere nel sottosuolo sono subordinati al rilascio del nulla osta preventivo da parte della competente Soprintendenza Archeologica.*

*Indagini archeologiche preventive. In qualsiasi parte del territorio del P.A.T. si prescrive che per i lavori implicanti scavi rientranti nella disciplina delle opere pubbliche è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/2006 art. 95 e 96.*

*Tutti gli interventi previsti all'interno di queste aree, qualora dovessero prevedere scavi che superino i 50 cm di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima ancora della loro presentazione in Comune, e successivamente alla notifica della denuncia di inizio lavori (DIA) presso la stessa.*

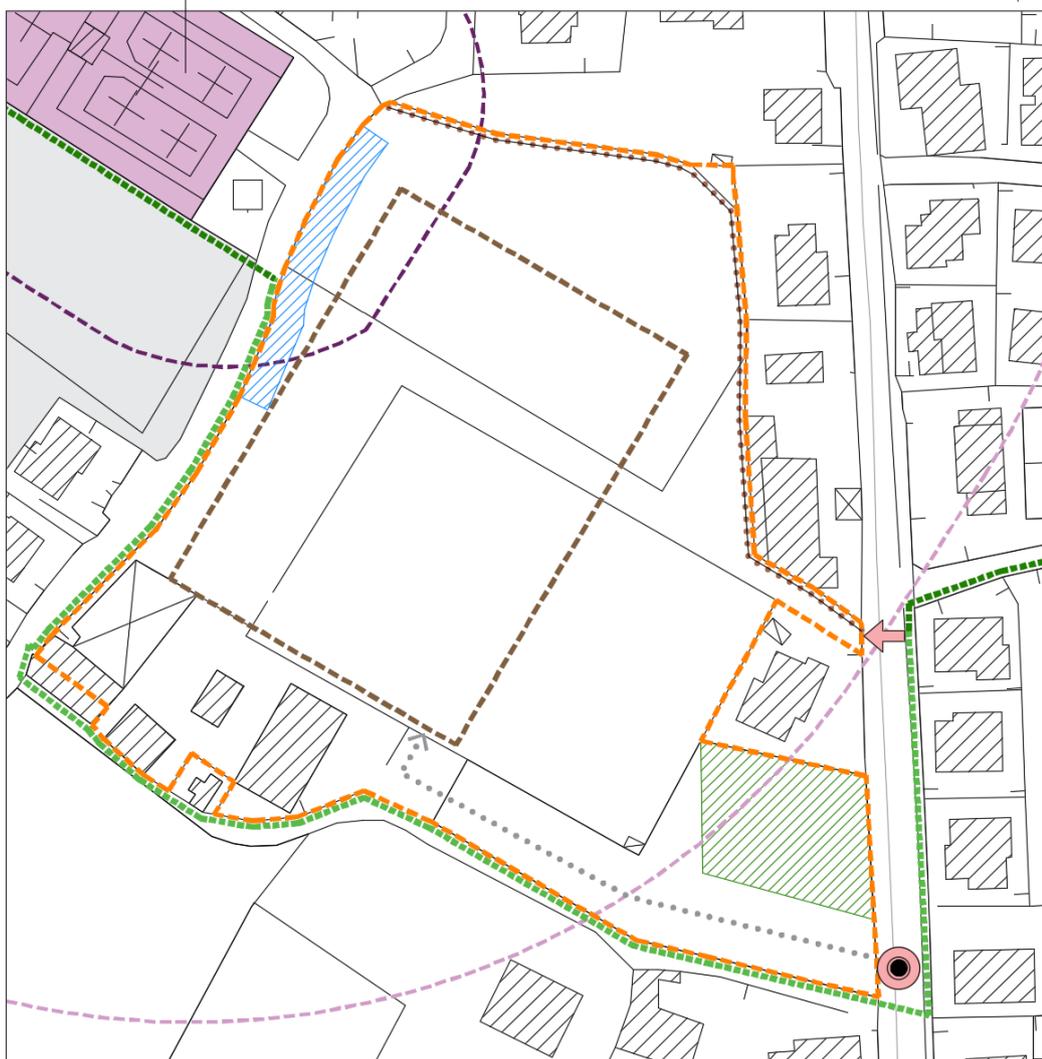
*Alla DIA ed al Permesso di Costruire Alla documentazione da presentare in Comune per l'ottenimento dei titoli abilitativi deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della DIA stessa presso la Soprintendenza Archeologica.*

*Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.*

### **Efficacia dell'accordo e perequazione**

- All'interno dell'ambito di pertinenza in cui verrà disciplinato l'intervento si fa riferimento a quanto ammissibile dalla LRV 30/2016, in relazione alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale (tra i 50 m e i 200 m dal cimitero), previo parere ASL di competenza. Pertanto propedeutico all'efficacia dell'accordo predisposto, sono il parere dell'ASL di competenza relativamente alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale, normata ai sensi dell'art. ART. 34 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE delle presenti NTO. A seguito di ciò, il Consiglio Comunale dovrà deliberare sul prevalente interesse pubblico dell'intervento edilizio proposto dalla Ditta richiedente e l'accordo acquisterà la sua efficacia.
- Le modalità di versamento del contributo perequativo saranno definite in sede di Consiglio Comunale a seguito dell'ottenimento del parere ASL. In caso di mancato ottenimento dei pareri di cui sopra, l'accordo si considererà non efficace e per l'ambito varrà la normativa della zona preesistente al PI che ha inserito l'accordo.

### SCHEDA PROGETTO ACCORDO N° 6



- Limiti area di proprietà
- Cimitero
- Fascia di rispetto cimiteriale (50m)
- Fascia di rispetto cimiteriale (200m)
- Sagoma limite fabbricato di progetto
- Opere di urbanizzazione da cedere - Area per verde pubblico
- Opere di urbanizzazione da cedere - Area per parcheggio pubblico
- Percorso ciclopedonale - tracciato di progetto
- Percorso ciclopedonale - tracciato previsto dalla pianificazione locale
- Percorso pedonale di progetto in ingresso
- Viabilità interna di progetto
- Intersezione stradale da riqualificare
- ← Accesso pedonale e uscita carrabile

## ACCORDO 7 – prot. 4289/2018

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 26/06/2017

**Localizzazione:** Fumane, Via Madonnina

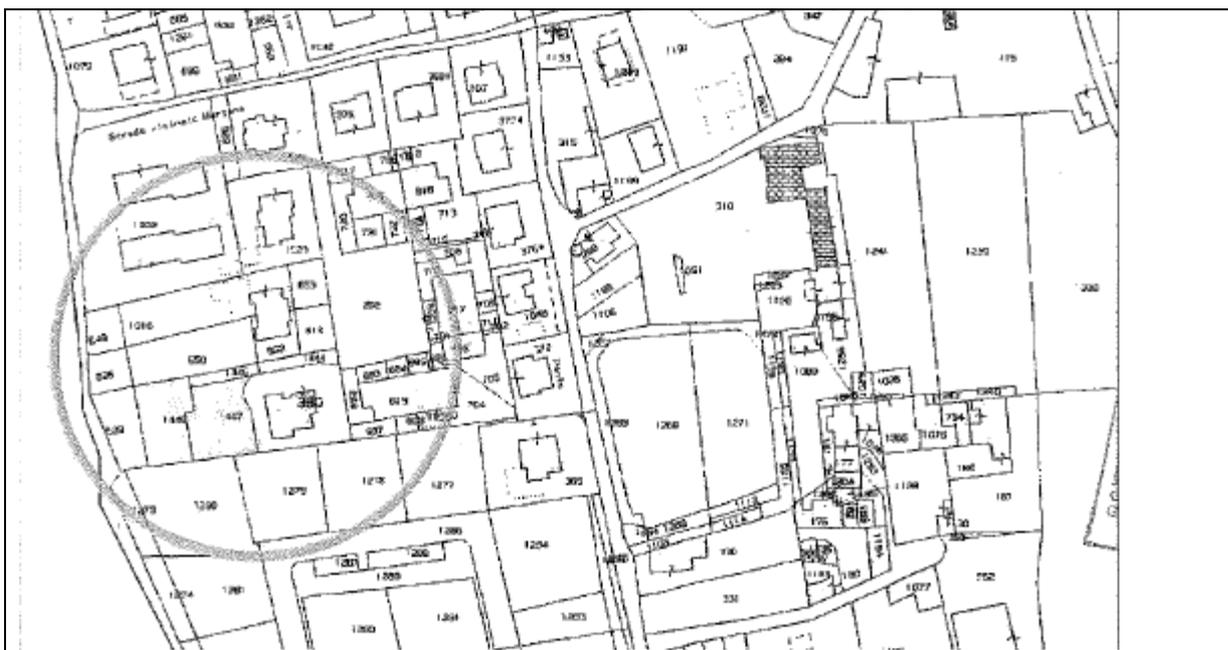
**Oggetto della Variante:** Per la zona **C1a/41** oggetto di **accordo Pubblico/Privato n° 7** inserito con la Seconda Fase del Piano degli interventi si ammette la realizzazione di un volume di **mc. 975** sulle aree individuate catastalmente come di seguito indicato:

- Fg. 39 mapp. 1447 – mq. 529
- Fg. 39 mapp. 1445 – mq. 487

**Identificazione su Ortofoto:**

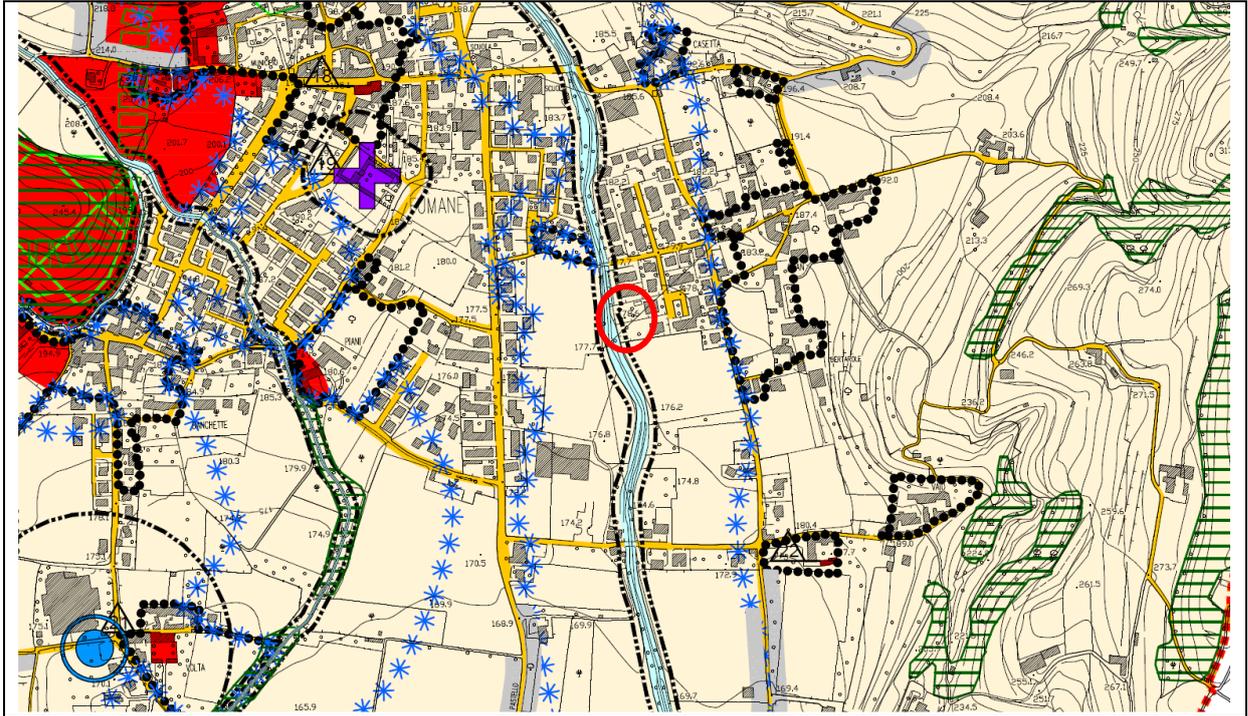


**Identificazione catastale** Fg. 39 mapp. 1447 – mq. 529 - Fg. 39 mapp. 1445 – mq. 487

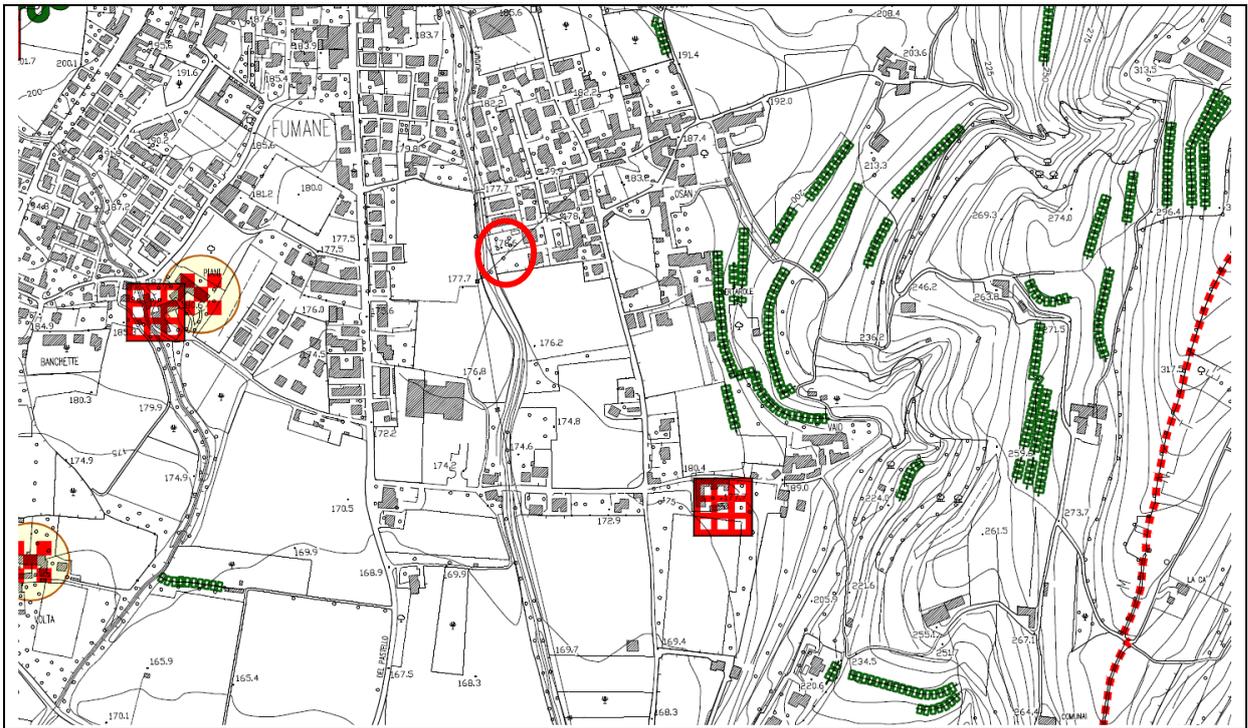


### Dati di analisi del PAT

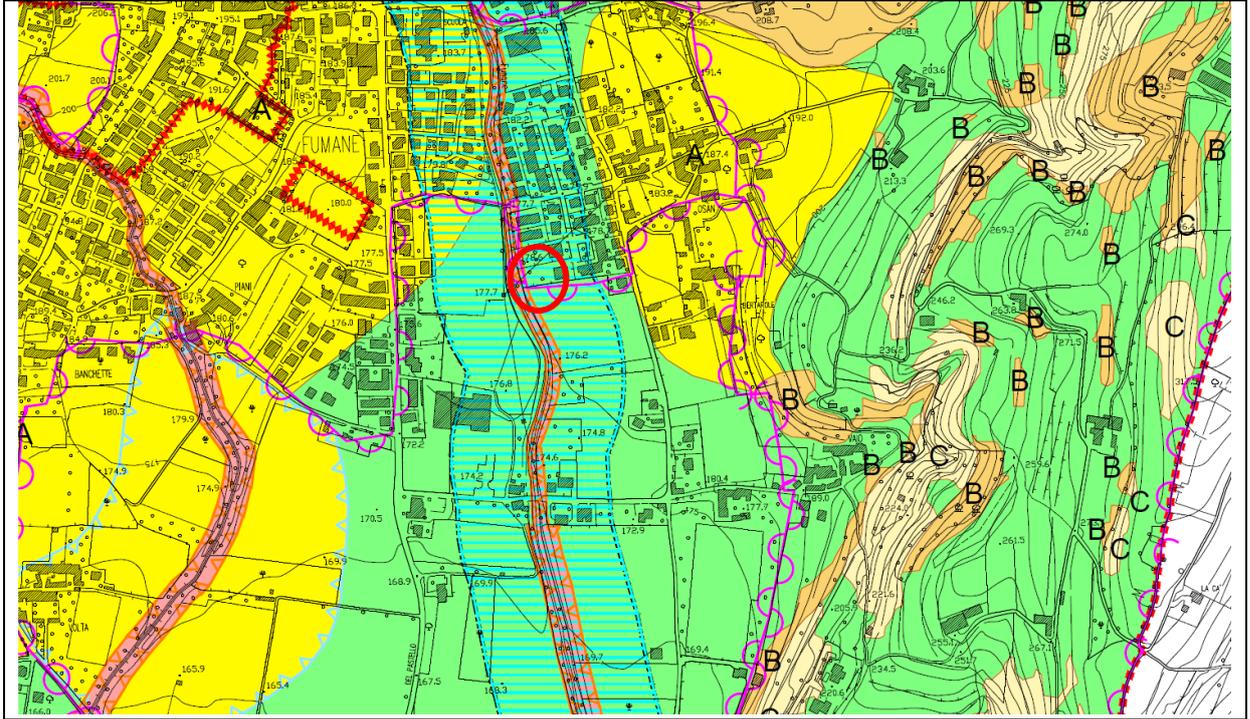
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



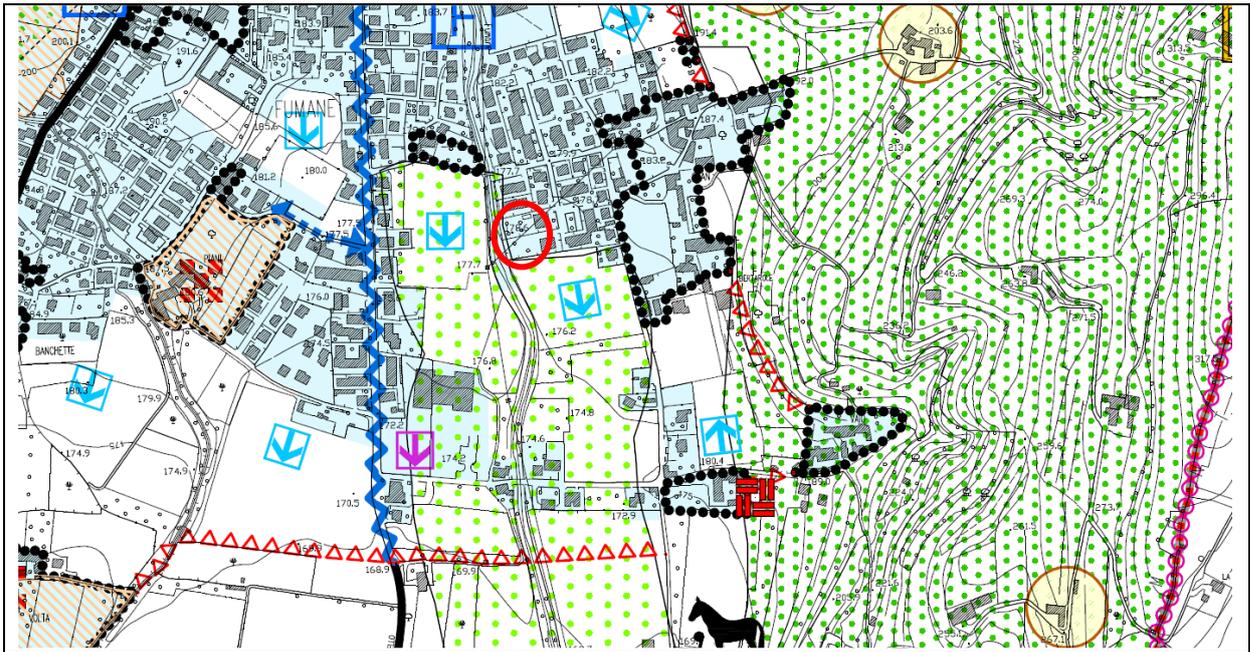
Tav. T02 Carta delle Invarianti



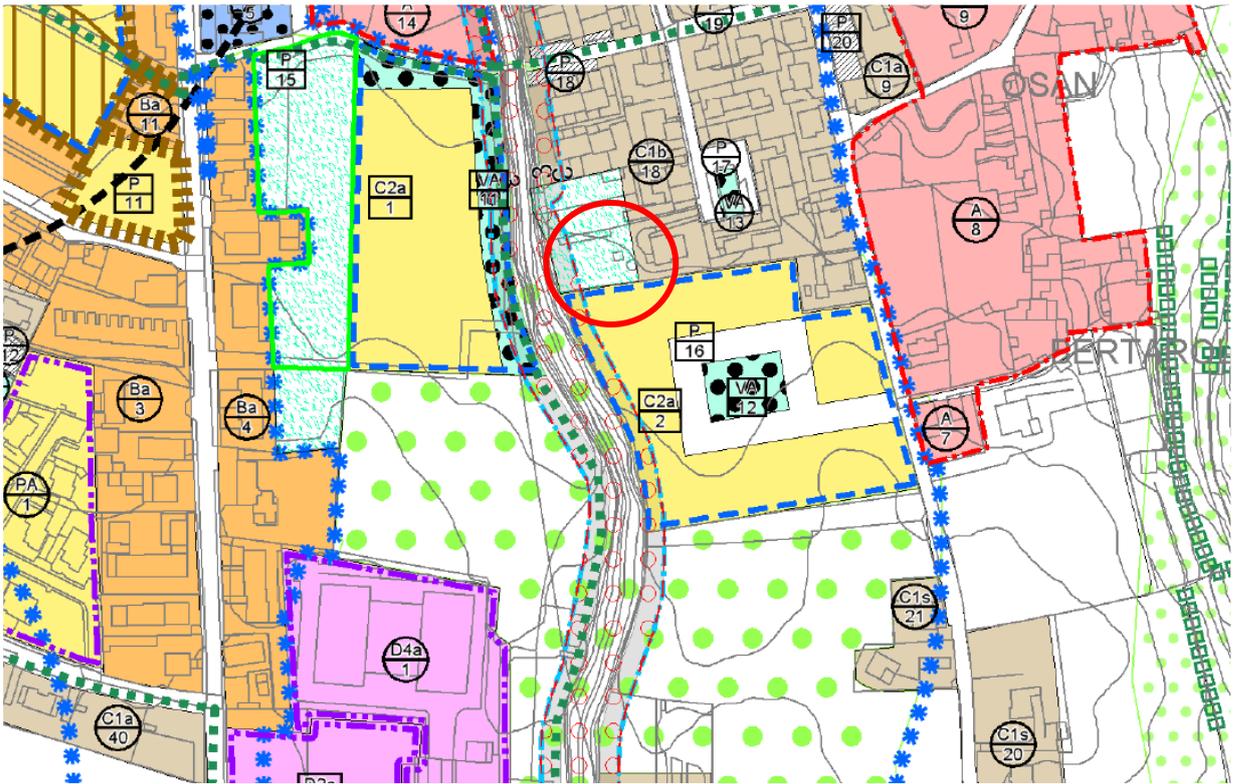
Tav. T03 Carta delle fragilità



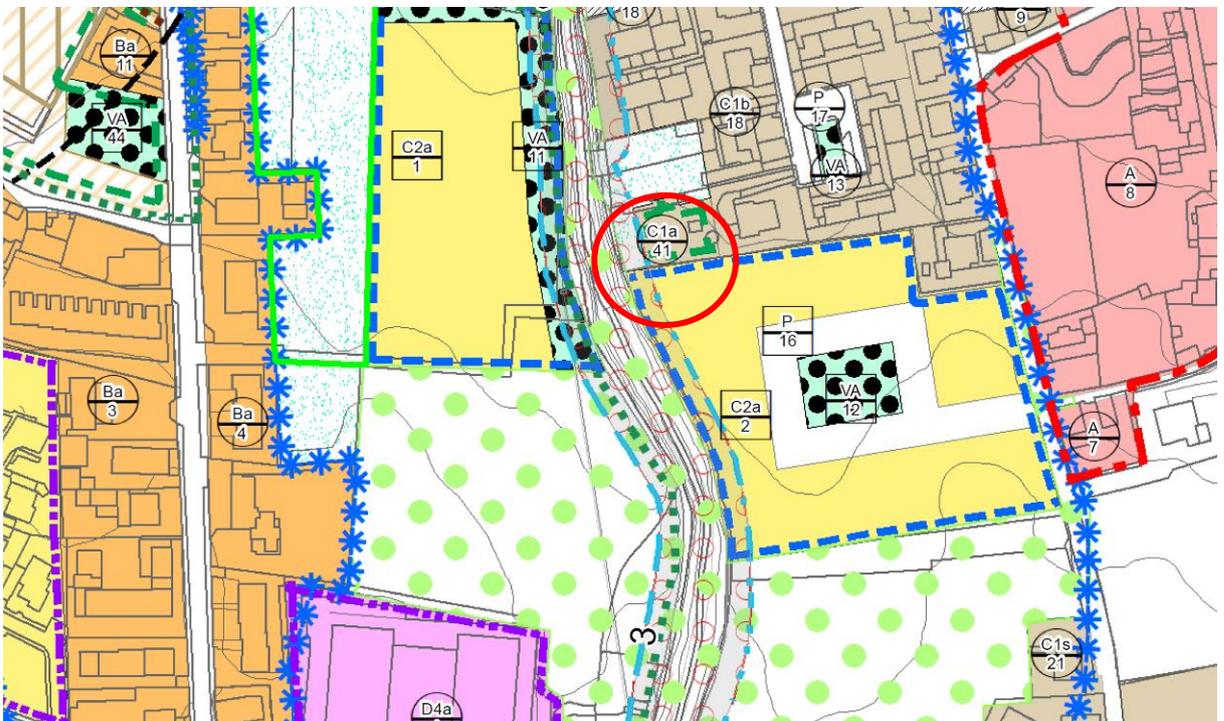
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## ACCORDO 8 – prot. 4382/2017

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 29/06/2017

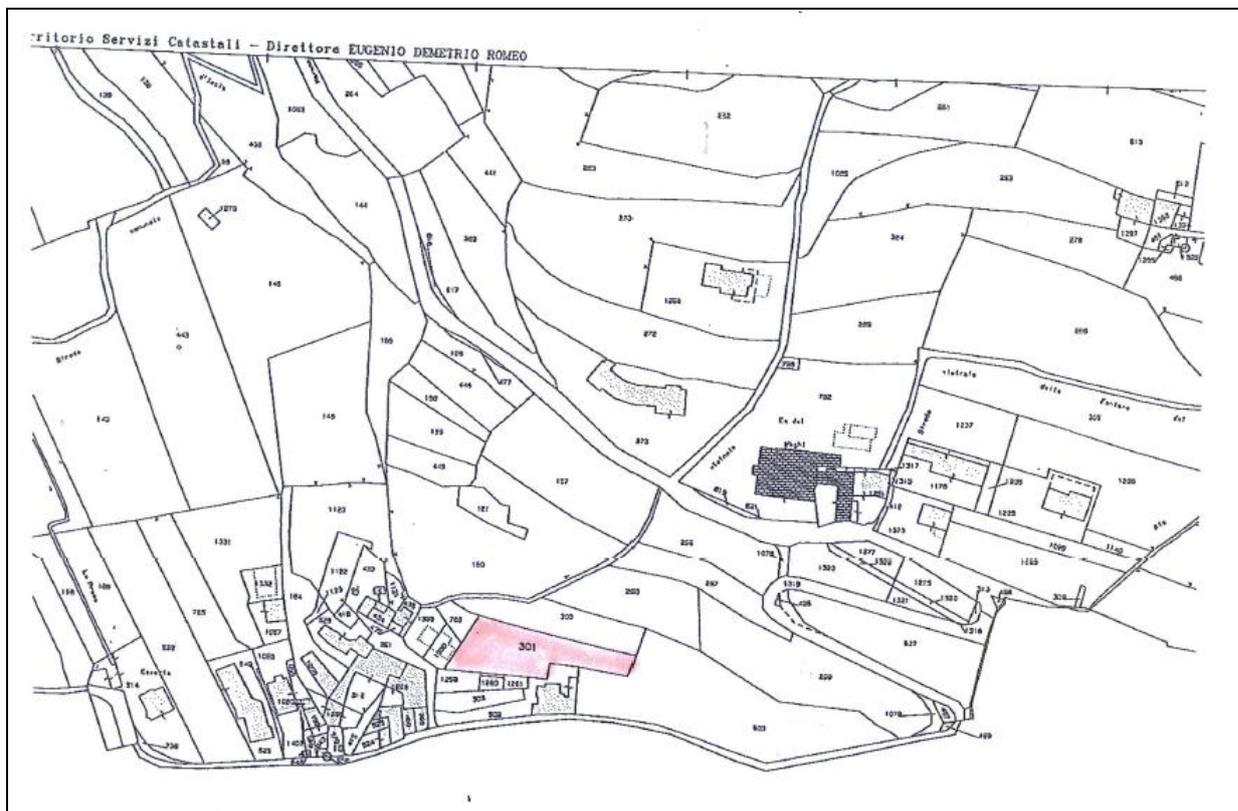
**Localizzazione:** Fumane, Loc. Casetta

**Oggetto della Variante:** Viene ampliato il centro storico per ricavare un lotto <1000 mq per realizzare cubatura di **600 mc**

**Identificazione su Ortofoto:**

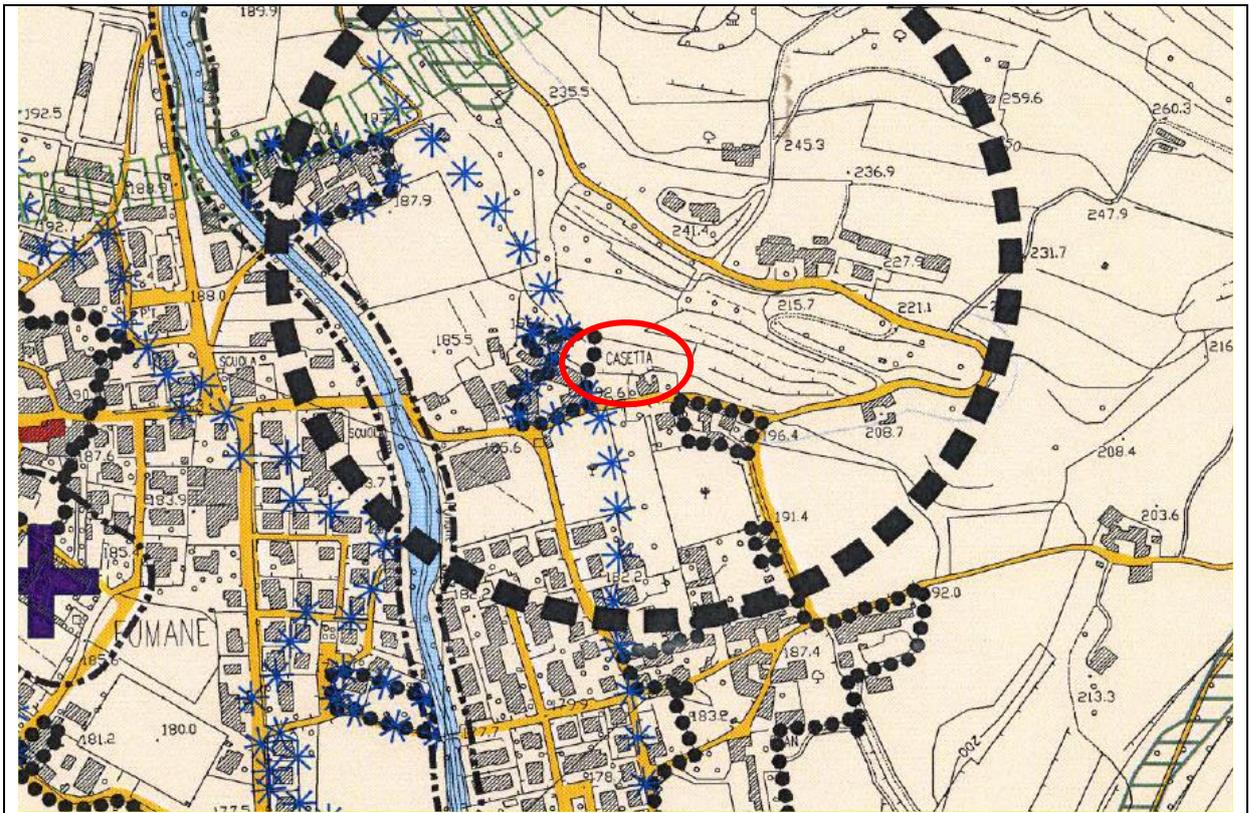


**Identificazione catastale F. 36 mapp. 301**

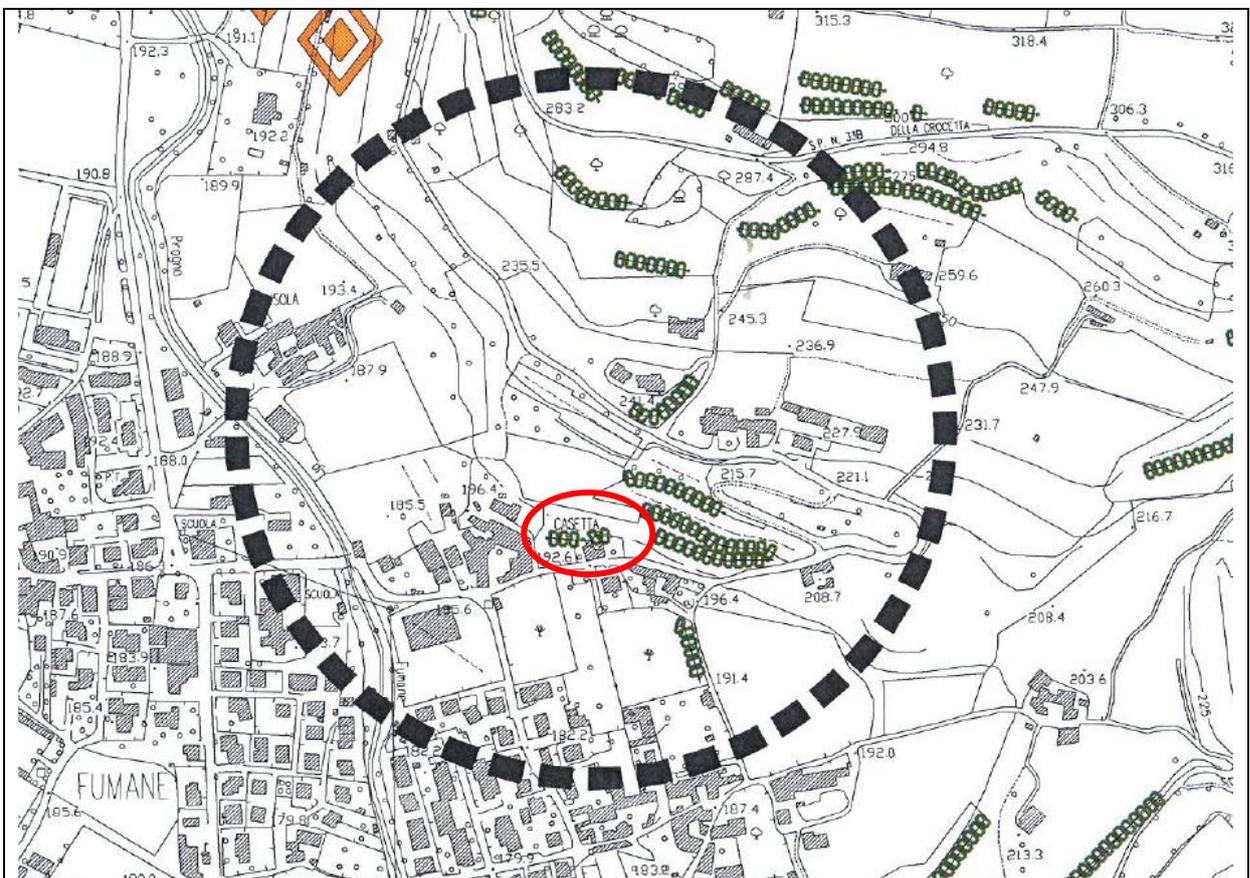


**Dati di analisi del PAT**

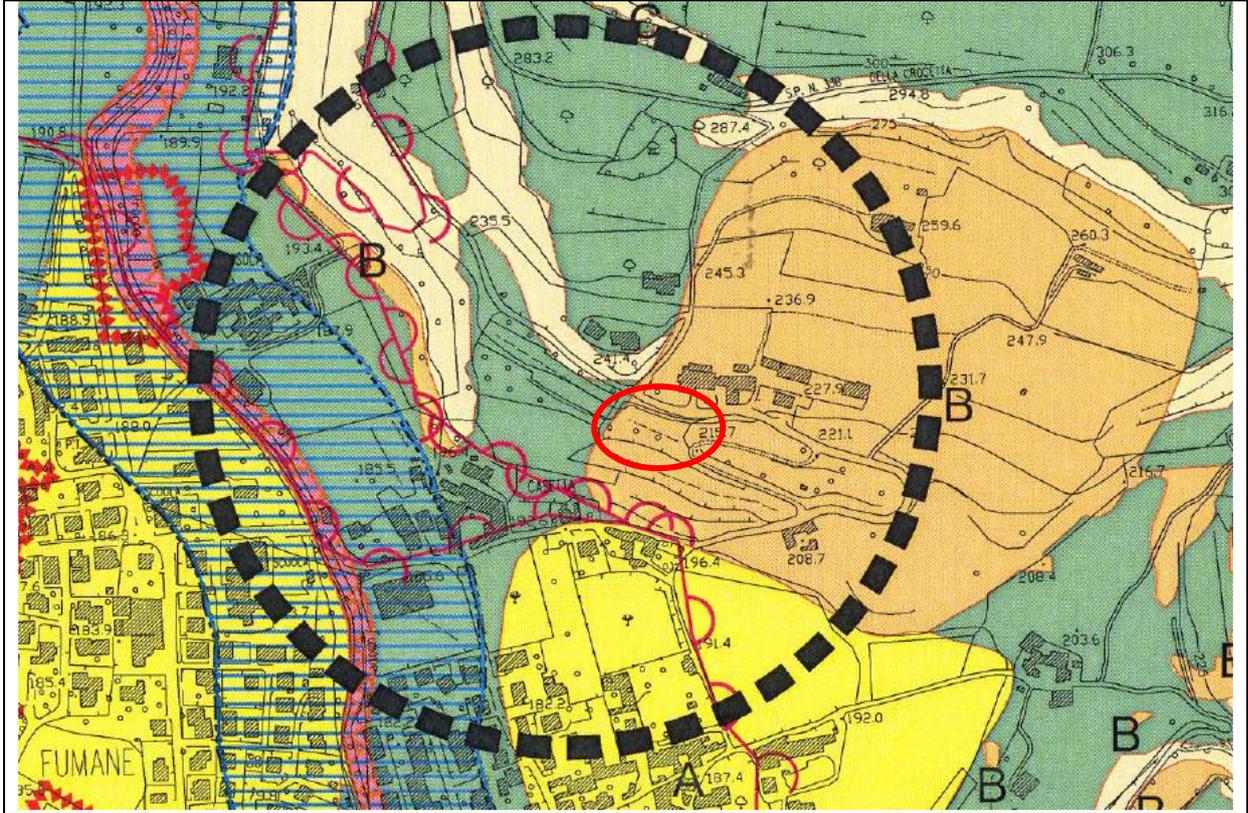
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



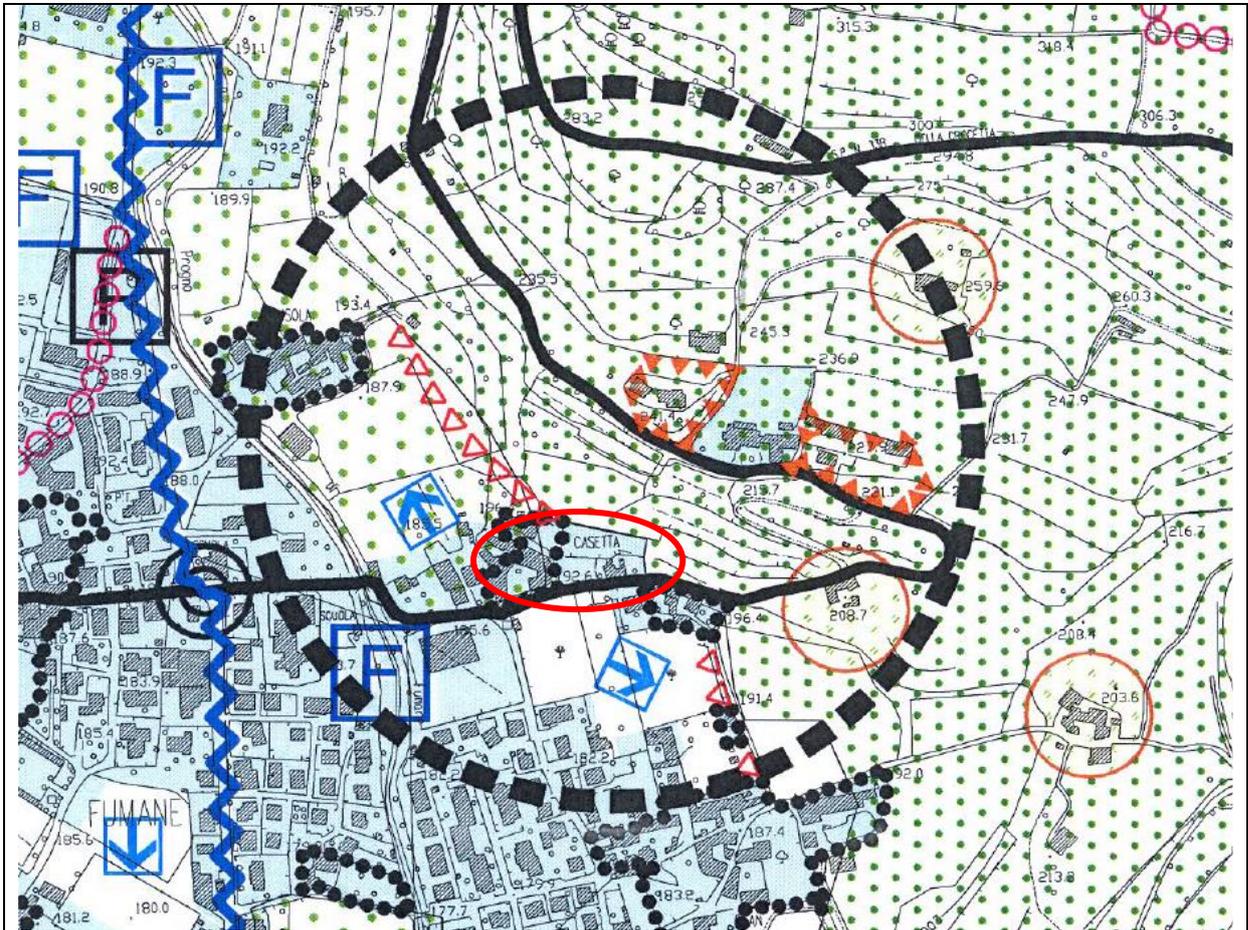
Tav. T02 Carta delle Invarianti



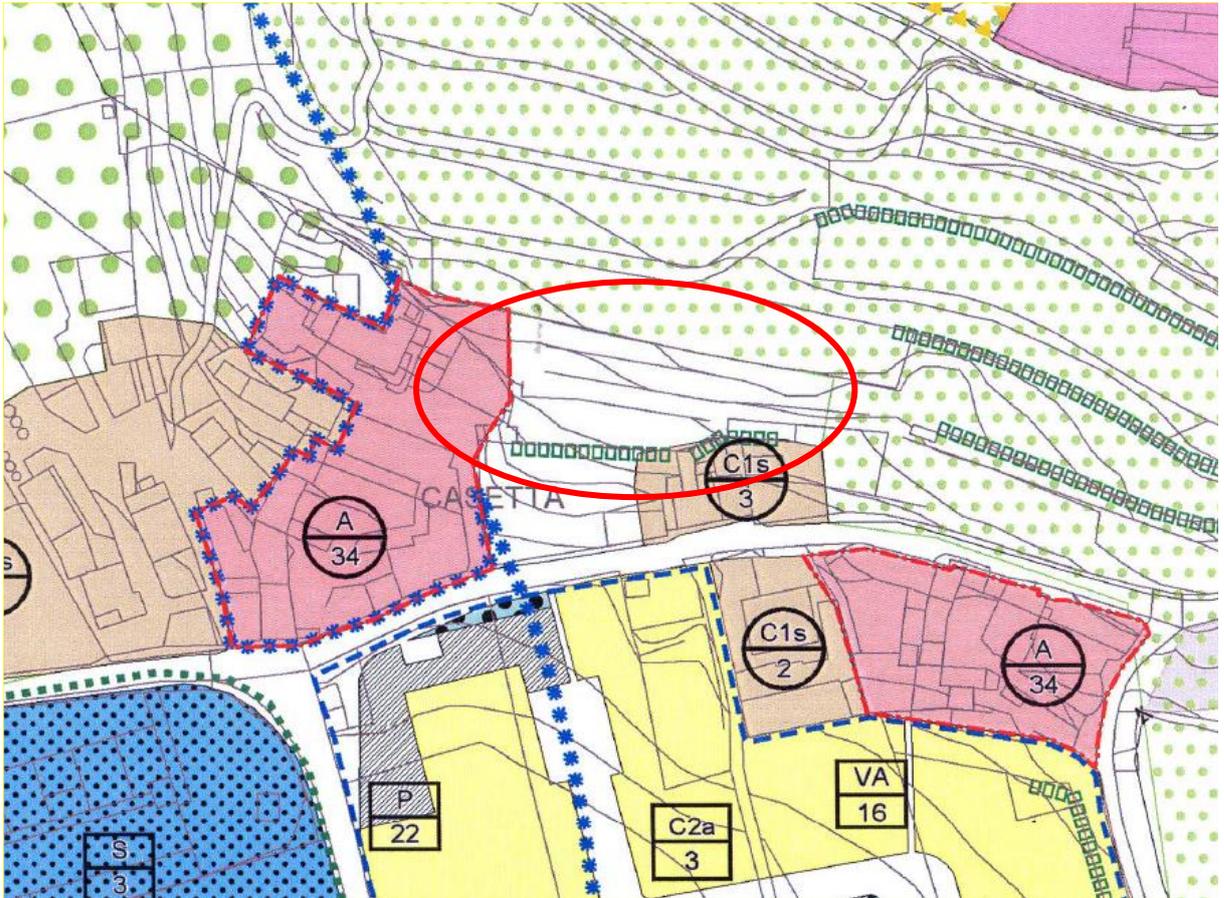
Tav. T03 Carta delle fragilità



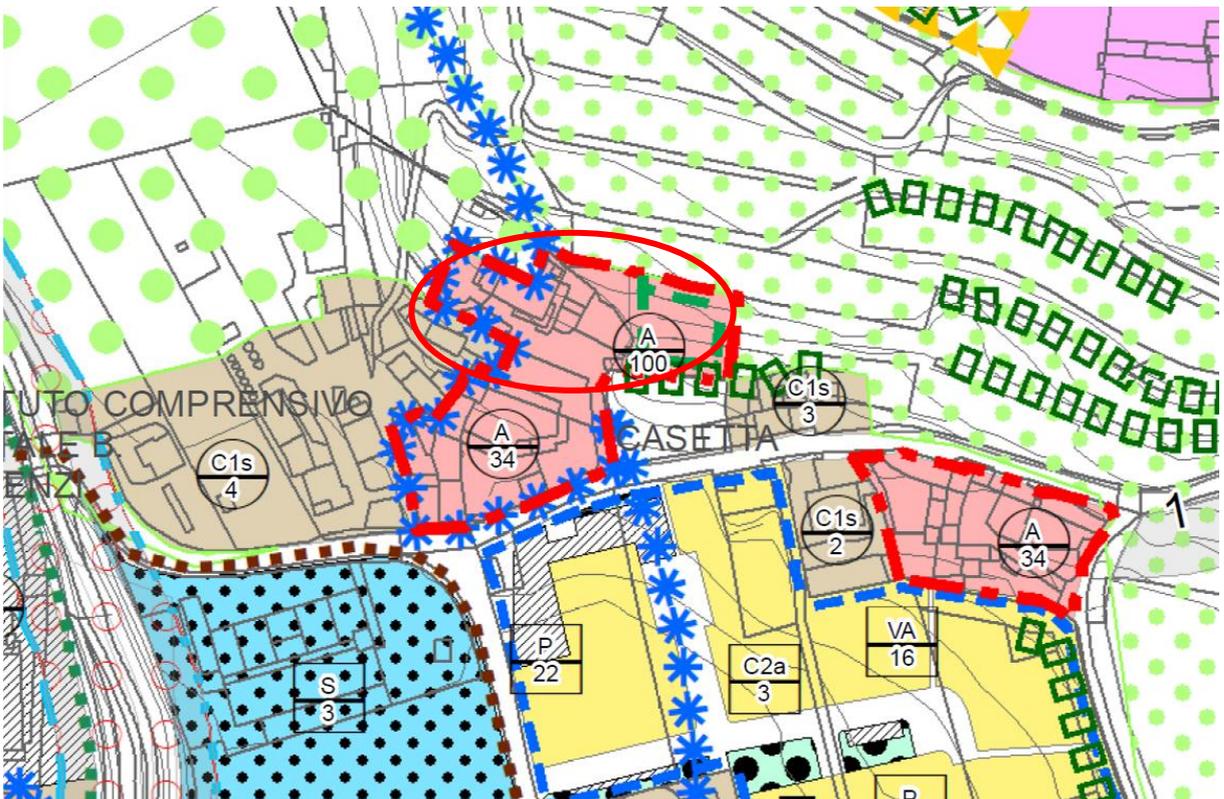
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## ACCORDO 10 – prot.4905/2017

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 17/07/2017

**Localizzazione:** Fumane, Breonio - Via Bellavista

**Oggetto della Variante:** All'interno dell'ambito di pertinenza in cui verrà disciplinato l'intervento si fa riferimento a quanto ammissibile dalla LRV 30/2016, in relazione alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale (tra i 50 m e i 200 m dal cimitero), previo parere ASL di competenza.

Pertanto propedeutico all'efficacia dell'accordo predisposto, che ammette la cubatura di 500 mc, sono il parere dell'ASL di competenza relativamente alle possibilità operative all'interno della fascia di attenzione cimiteriale, normata ai sensi dell'art. ART. 34 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE delle presenti NTO.

A seguito di ciò, il Consiglio Comunale dovrà deliberare sul prevalente interesse pubblico dell'intervento edilizio proposto dalla Ditta richiedente e l'accordo acquisterà la sua efficacia.

Le modalità di versamento del contributo perequativo sarà definito in sede di Consiglio Comunale a seguito dell'ottenimento del parere ASL.

In caso di mancato ottenimento dei pareri di cui sopra, l'accordo si considererà non efficace e per l'ambito varrà la normativa della zona preesistente al PI che ha inserito l'accordo.

### Identificazione su Ortofoto:

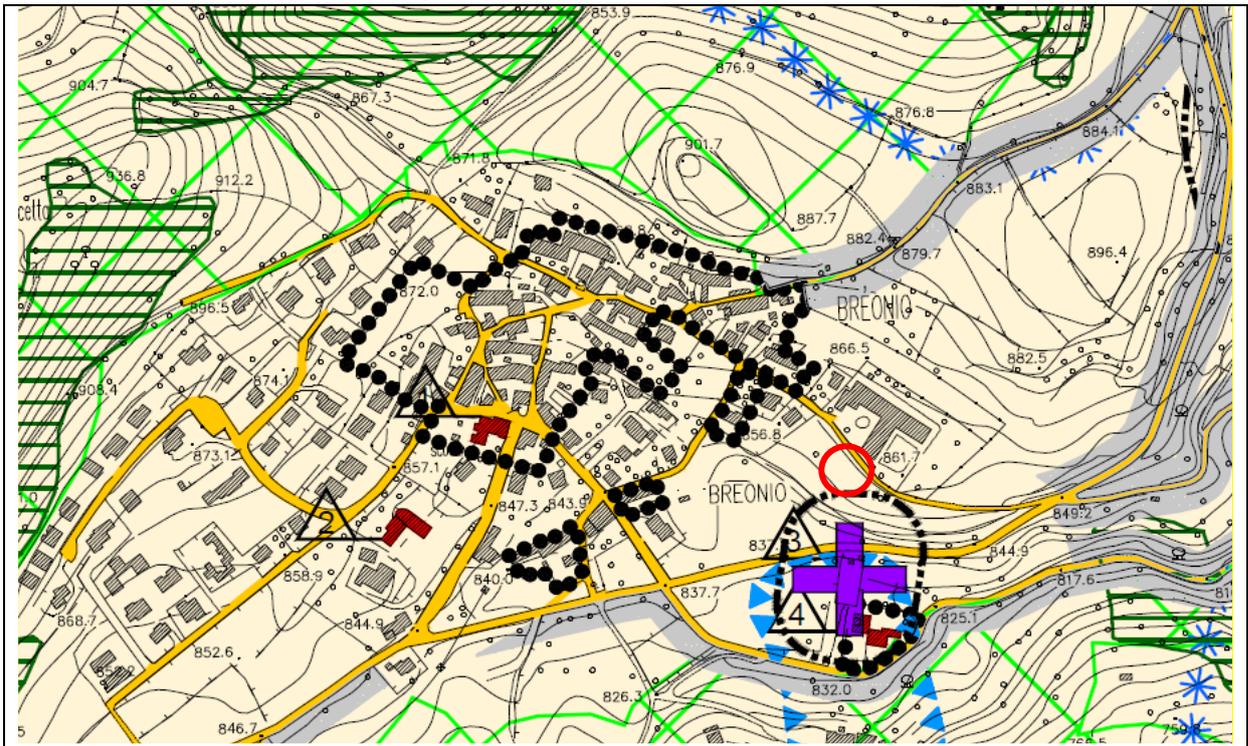


### Identificazione catastale

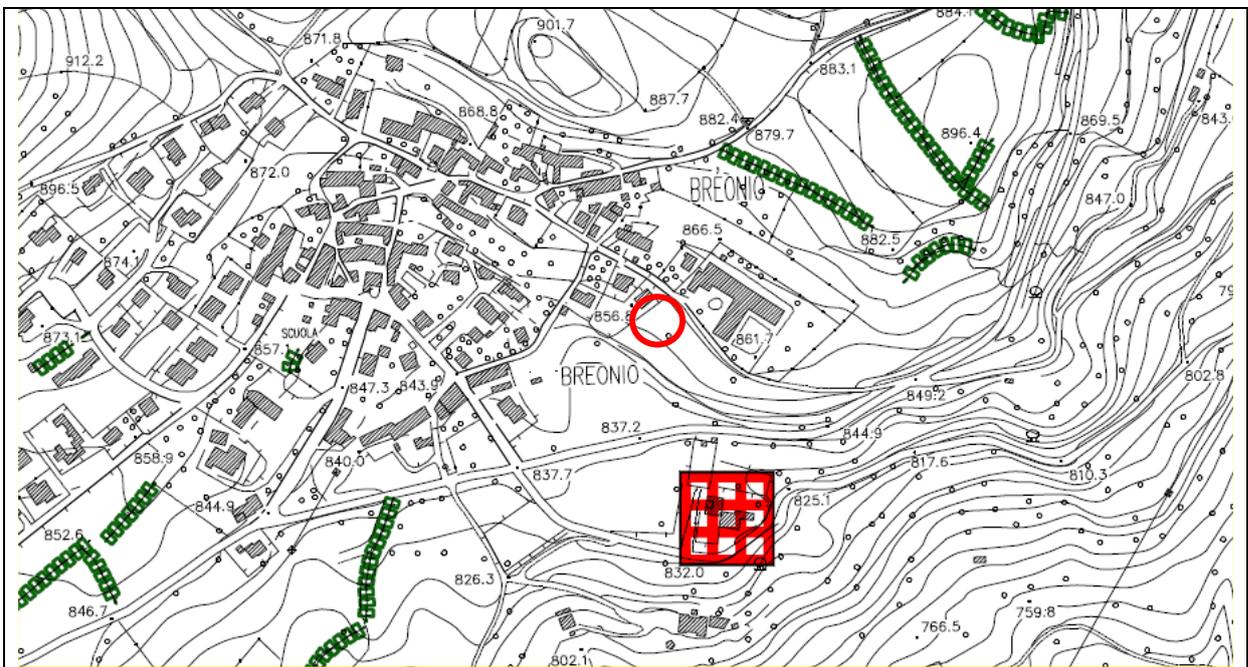


### Dati di analisi del PAT

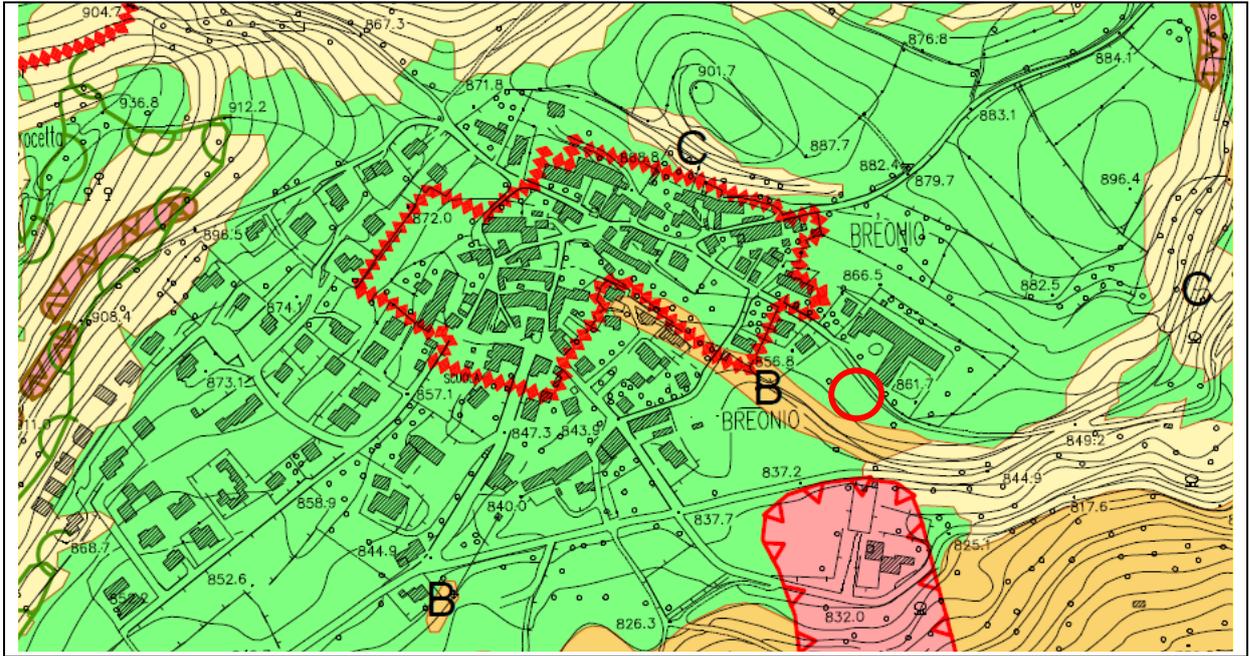
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



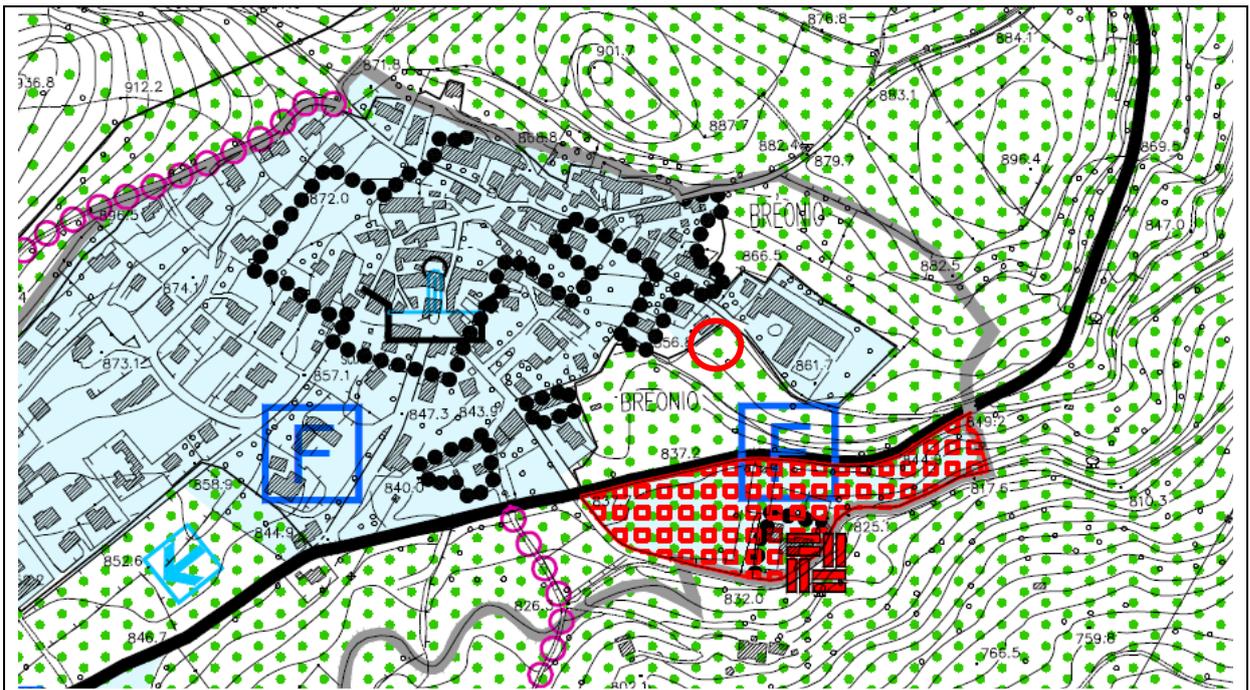
Tav. T02 Carta delle Invarianti



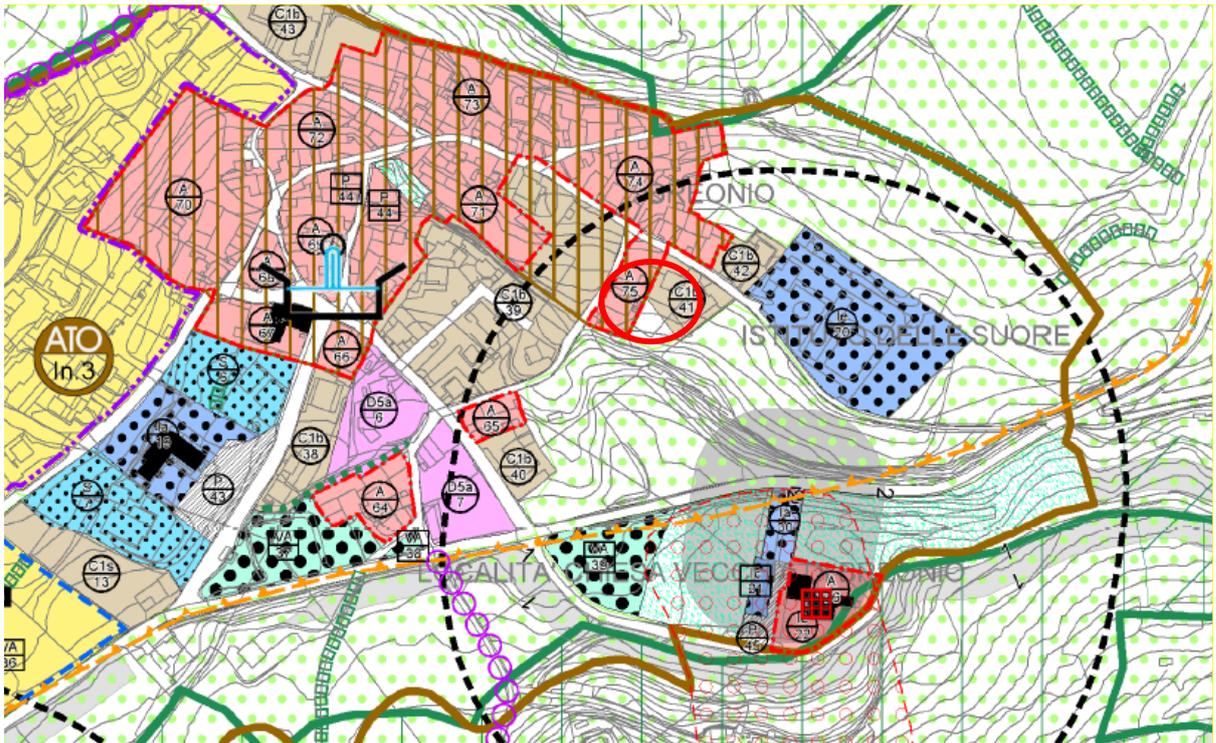
Tav. T03 Carta delle fragilità



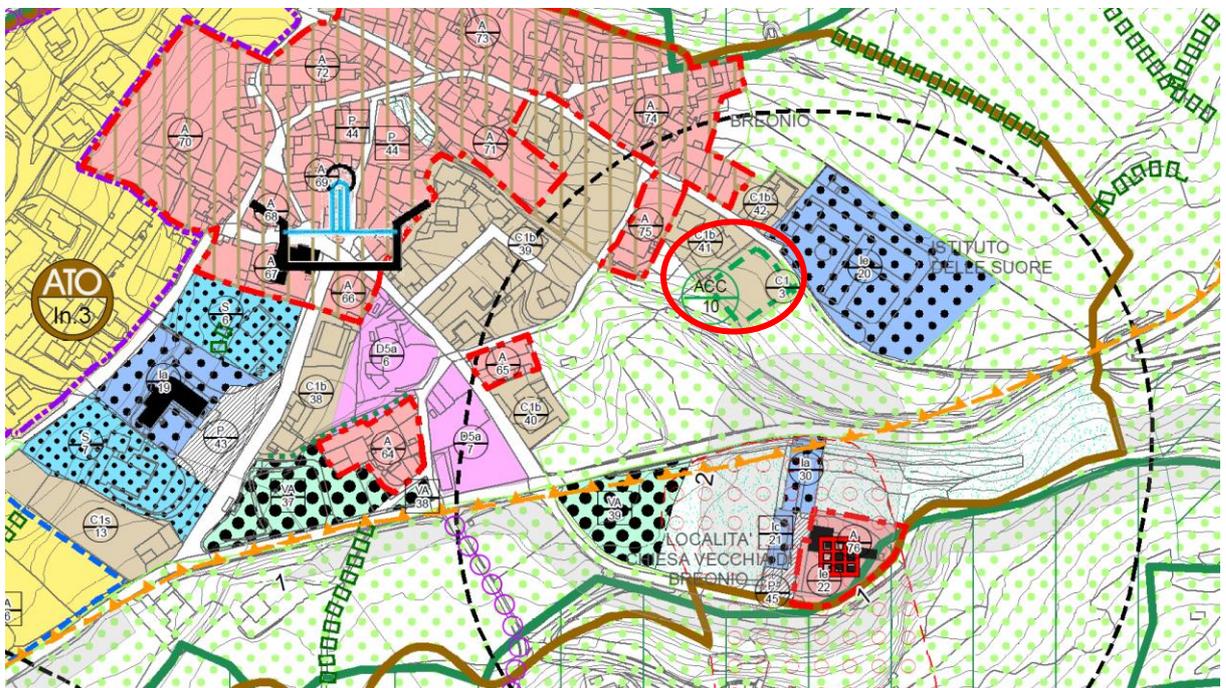
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## ACCORDO 11 – prot. 4909/2017

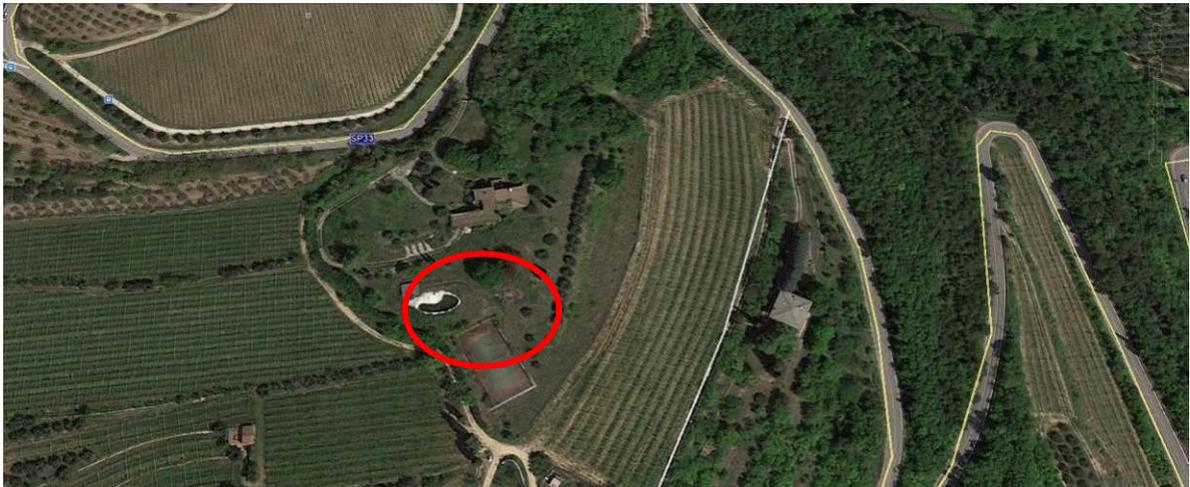
**Dati dell'istanza:** Presentata in data 17/07/2017

**Localizzazione:** Fumane, Via Costa Schieri 5

Oggetto della Variante: Viene individuata un'opera incongrua della consistenza di circa 1.470 mc, localizzata all'interno di un ambito di riqualificazione ericonversione. E' ammessa la realizzazione di n° 3 edifici isolati a destinazione residenziale, ammettendo un volume aggiuntivo all'esistente di 1100 mc, per un tot. di 2.570 mc.

I nuovi fabbricati verranno realizzati previa demolizione del volume esistente.

**Identificazione su Ortofoto:**

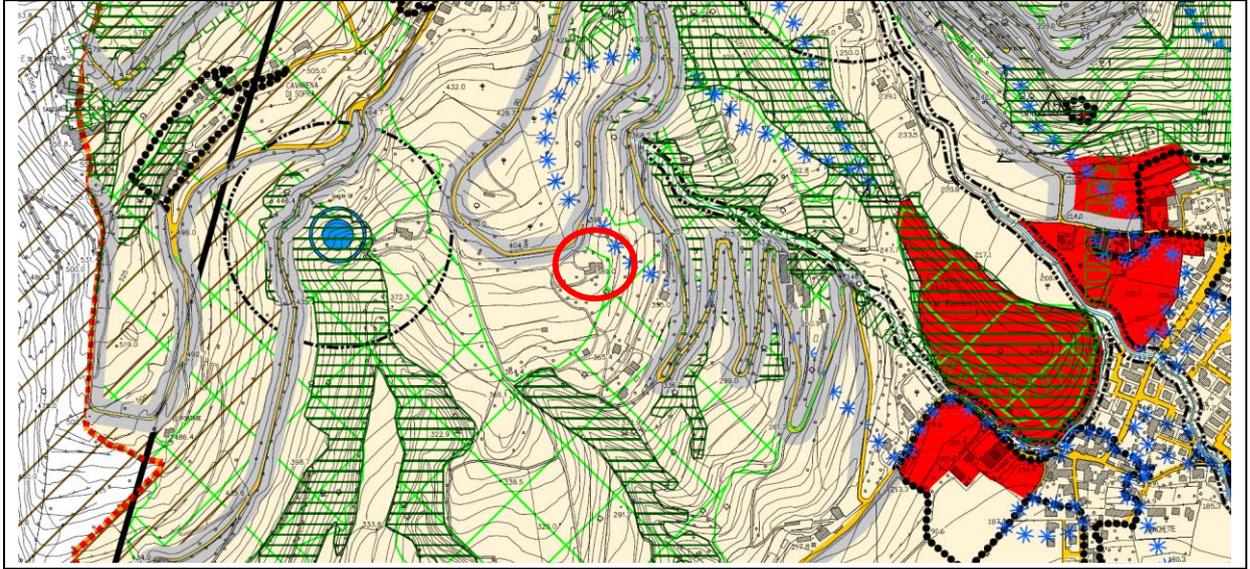


**Identificazione catastale** F. 37 mapp. 591-sub. 2-4-5, part. 29-31-590-599, F. 32 part. 507

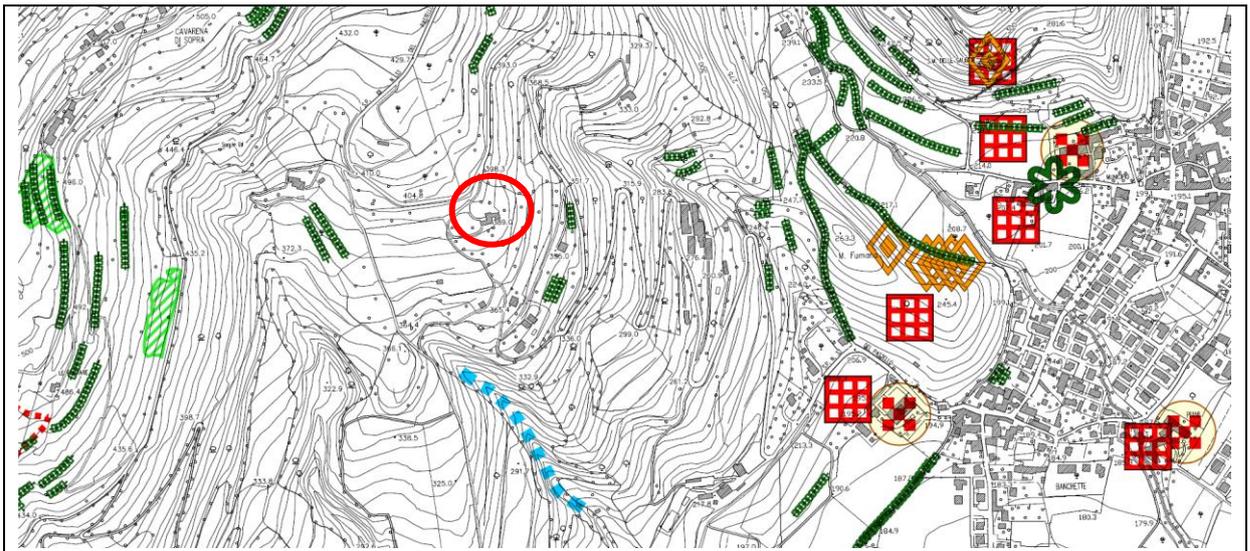


**Dati di analisi del PAT**

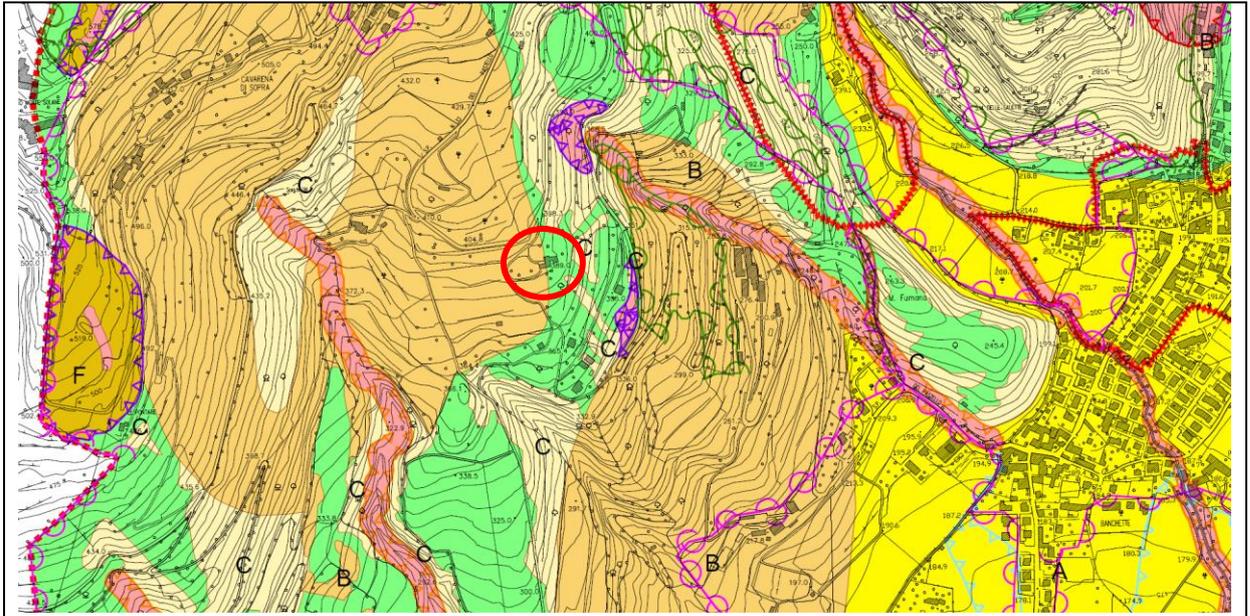
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



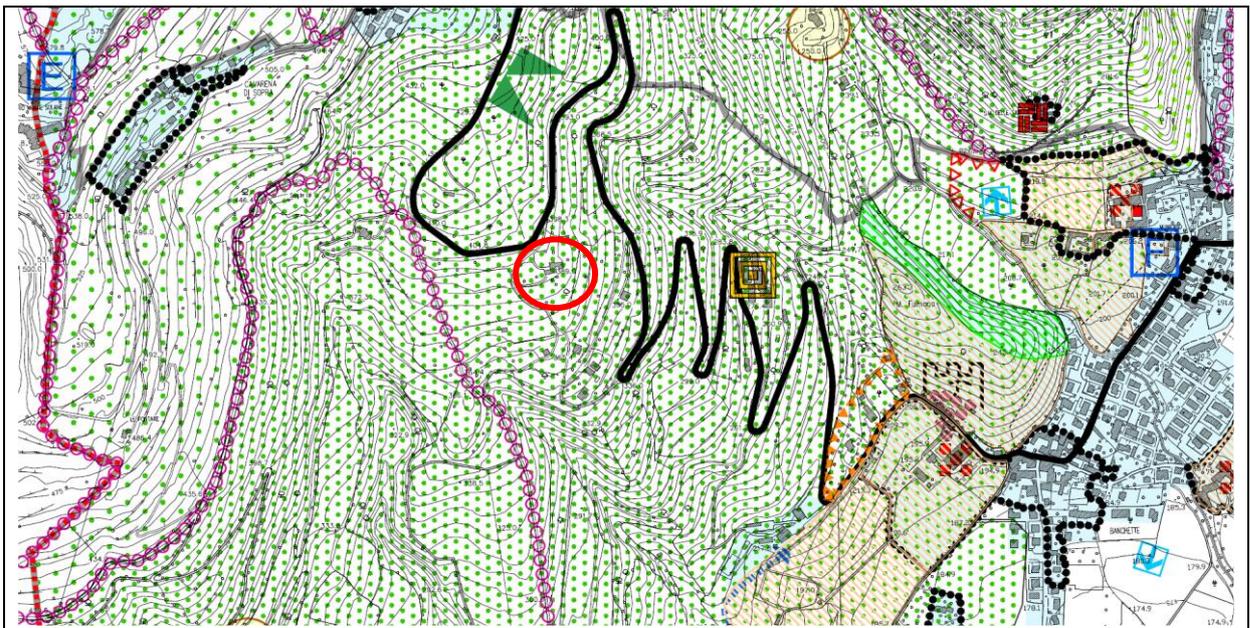
Tav. T02 Carta delle Invarianti



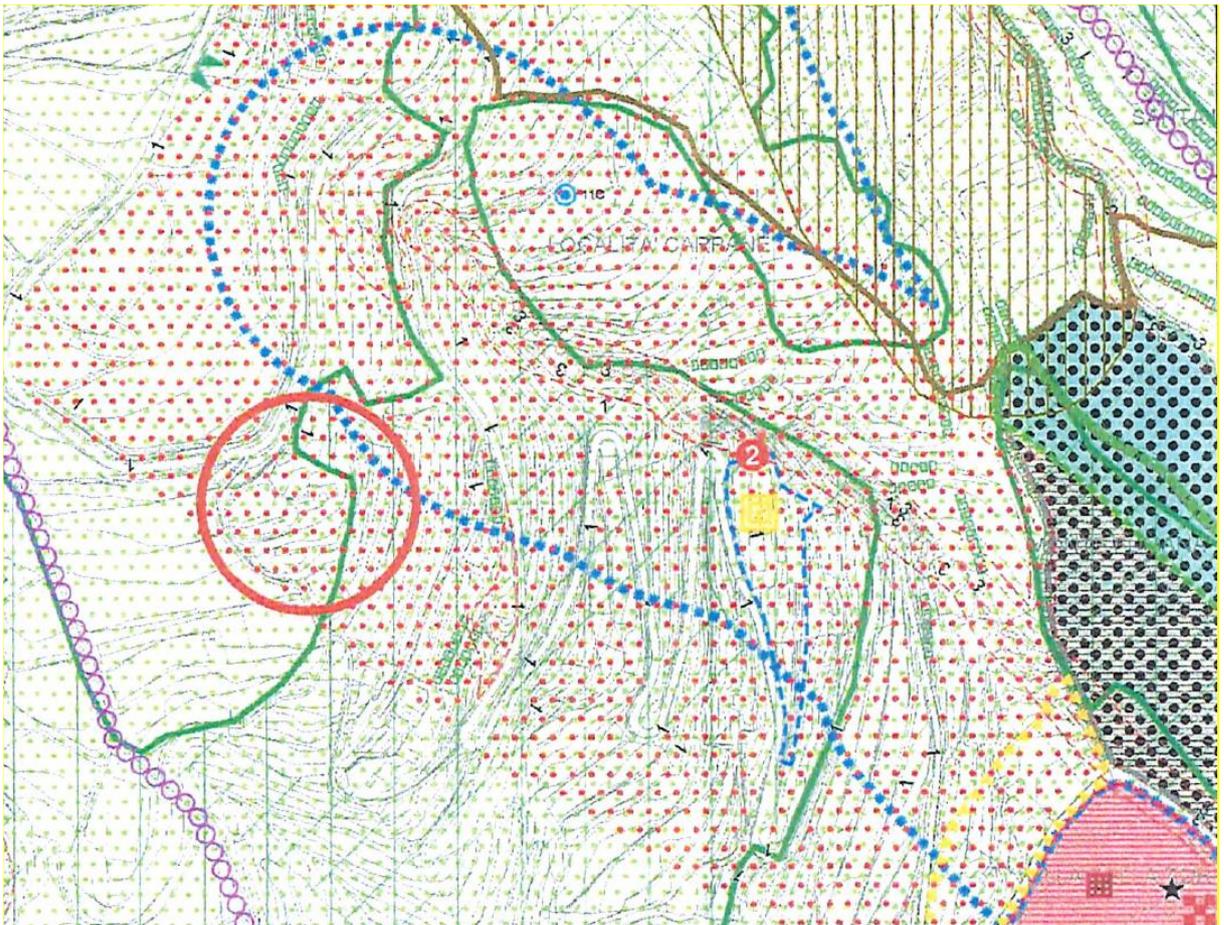
Tav. T03 Carta delle fragilità



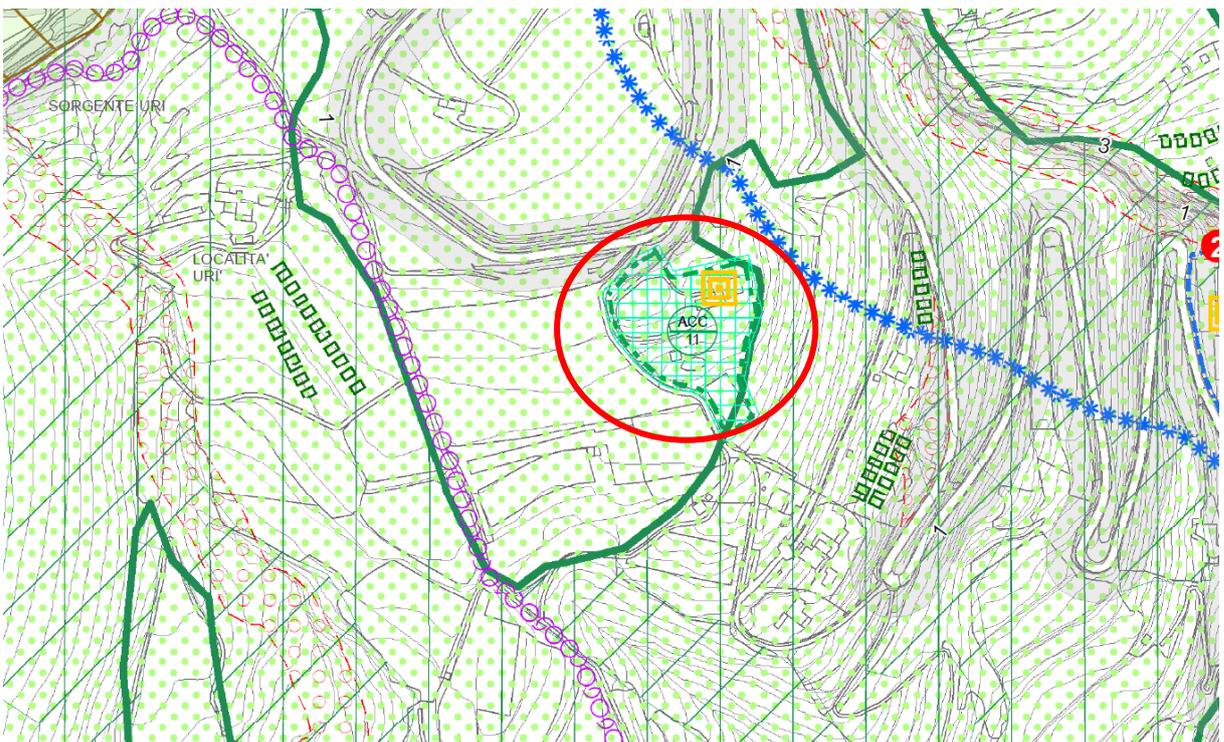
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## ACCORDO N° 12 – prot. 4929/2017

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 14/07/2017

**Localizzazione:** Fumane, loc. Cà dei Maghi

**Richieste formulate:** Viene chiesta la possibilità di convertire una parte del terreno di proprietà dello scrivente da agricolo ad attività artigianale; tale necessità risulta collegata all'attività di servizi di lavorazione all'agricoltura che i figli dello scrivente già esercitano.

**Identificazione su Ortofoto:**



**Identificazione catastale** fg. 36 mappali 1176 – 1237 - 305

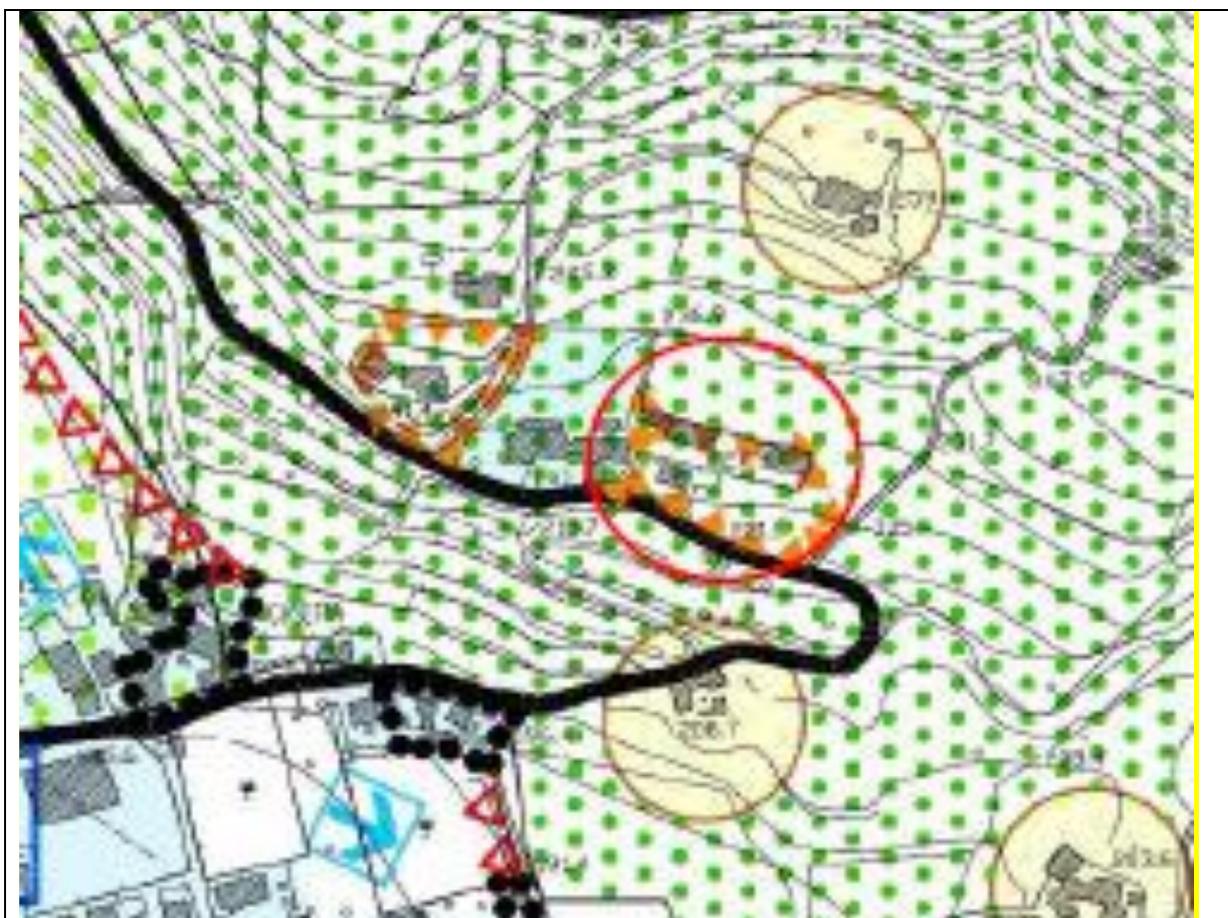


**Dati di analisi del PAT**

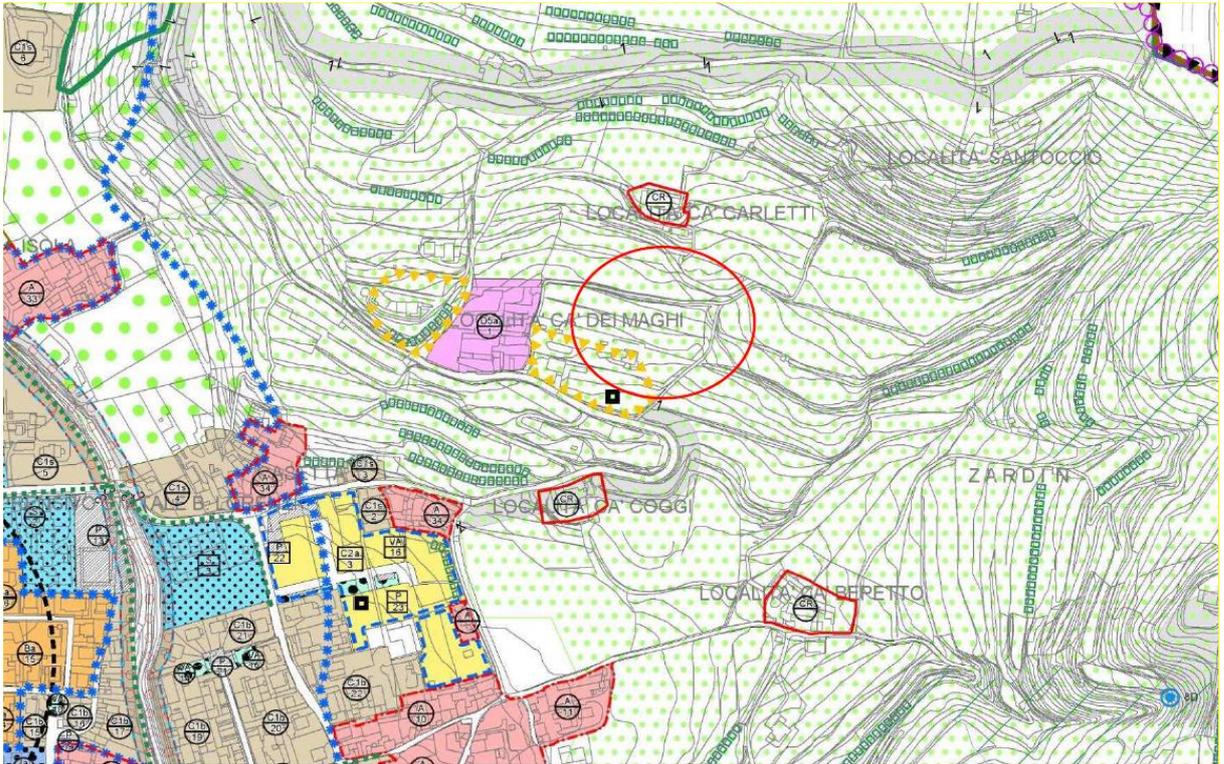
Tav. T03 Carta delle fragilità



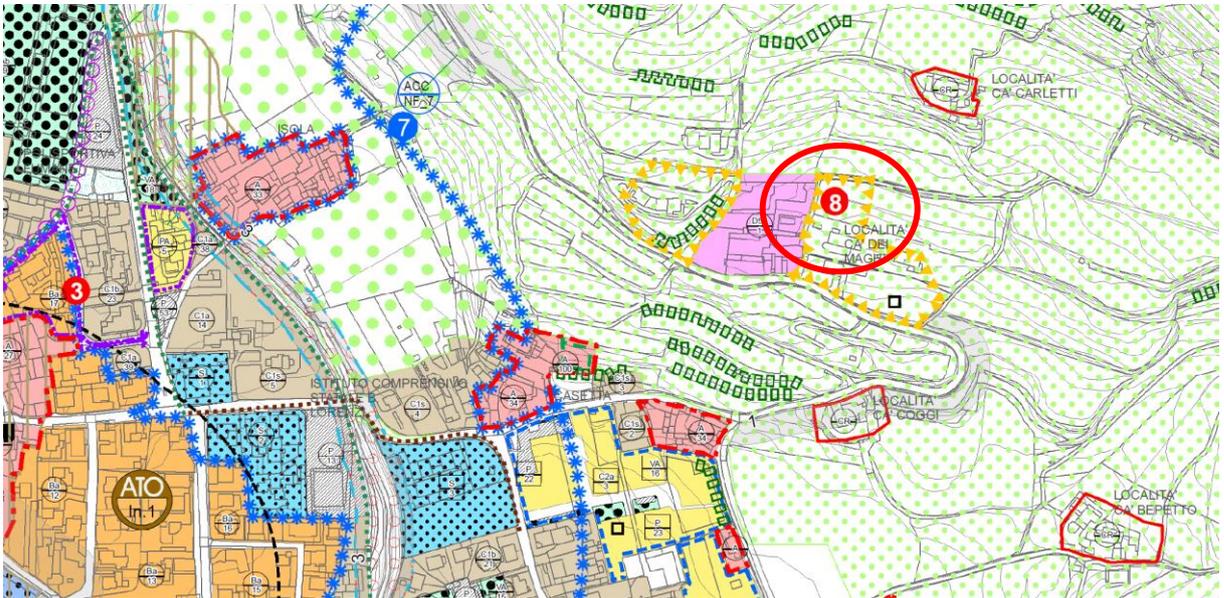
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



**10. ACCORI E NON FUNZIONALI****EDIFICIO NON FUNZIONALE 2 - ACCORDO NF 1**

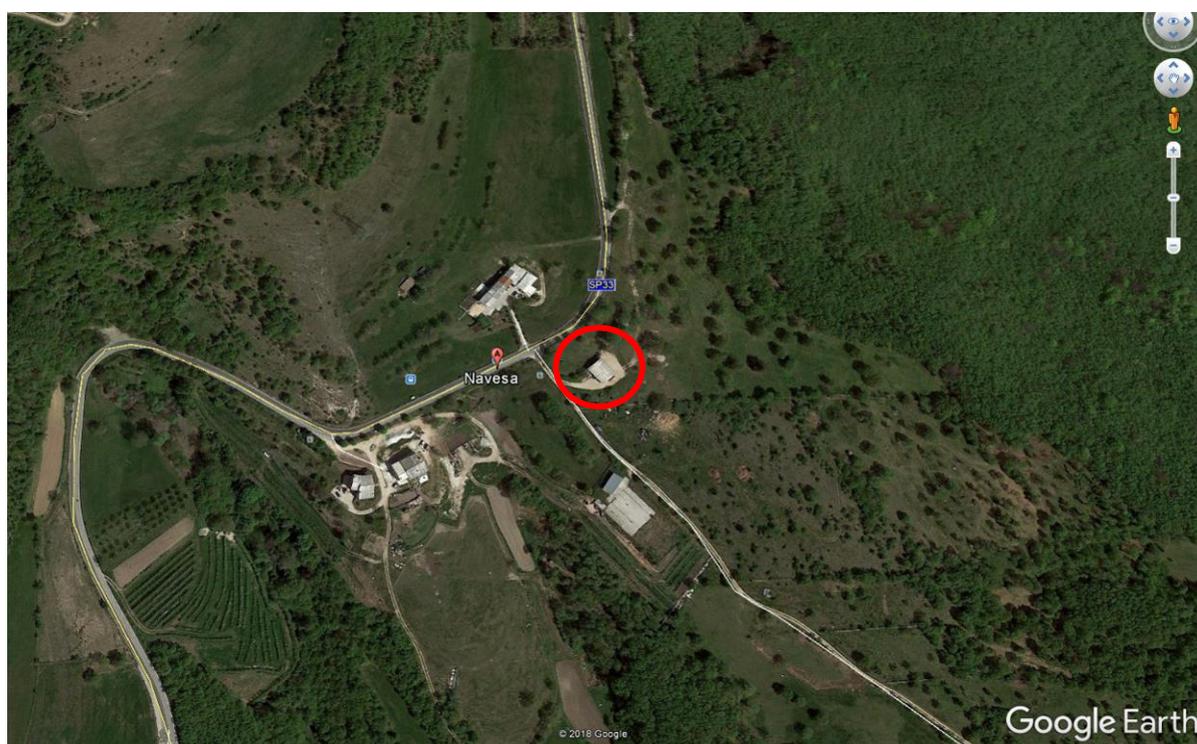
**Dati dell'istanza:** Presentata in data 29/06/2017

**Localizzazione:** Fumane, loc. Navesa

**Richieste formulate:** Richiesta schedatura fabbricato non più funzionale per 790 mc (c'è già relazione agronomica del 2014)

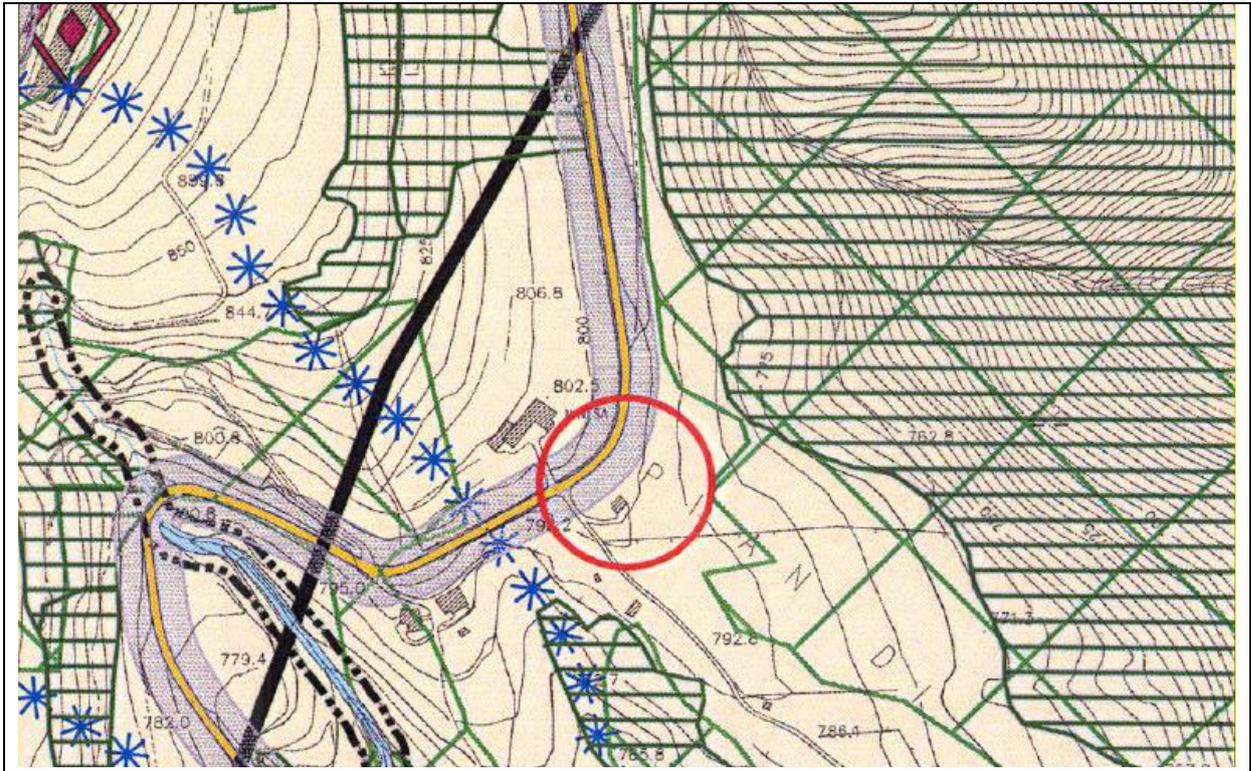
F. 22, mapp. 315

**Identificazione su Ortofoto:**

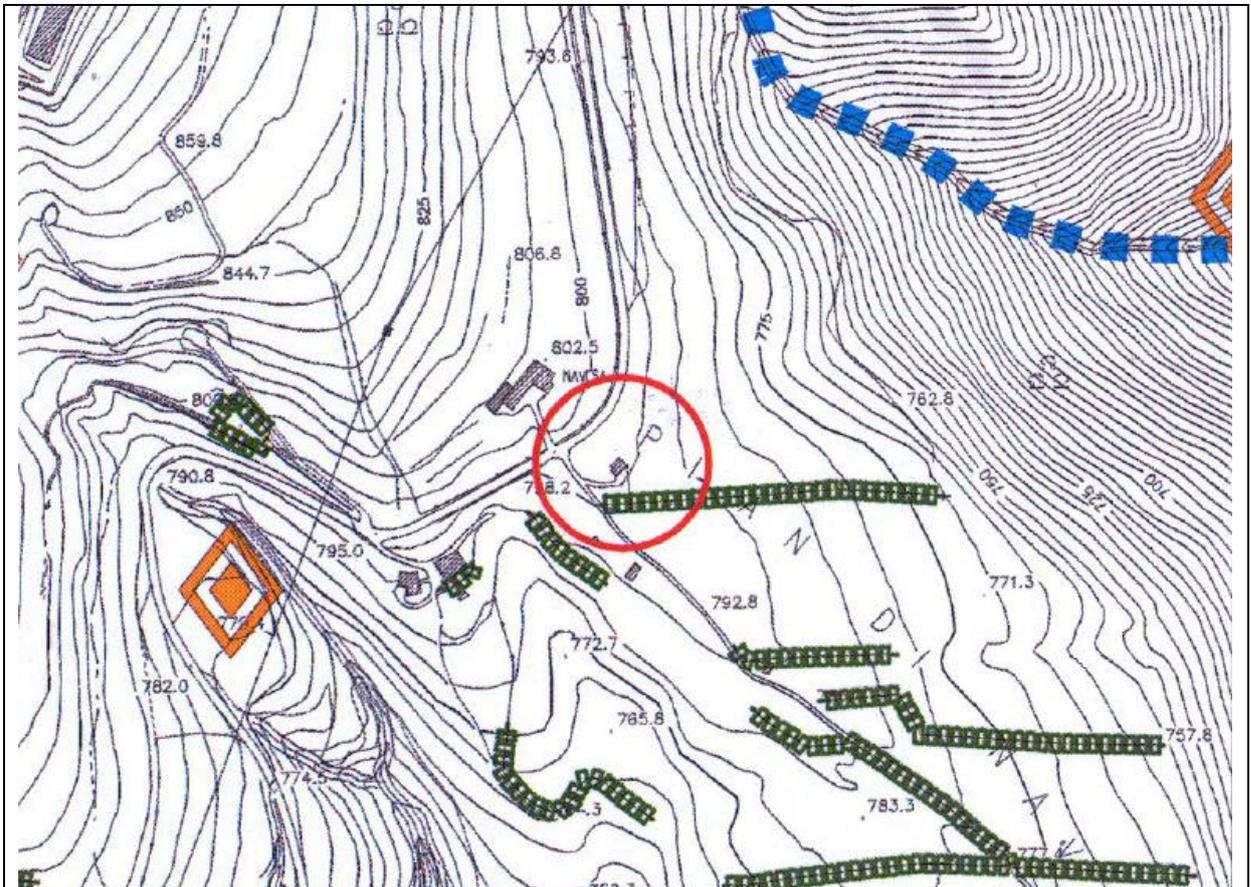


**Dati di analisi del PAT**

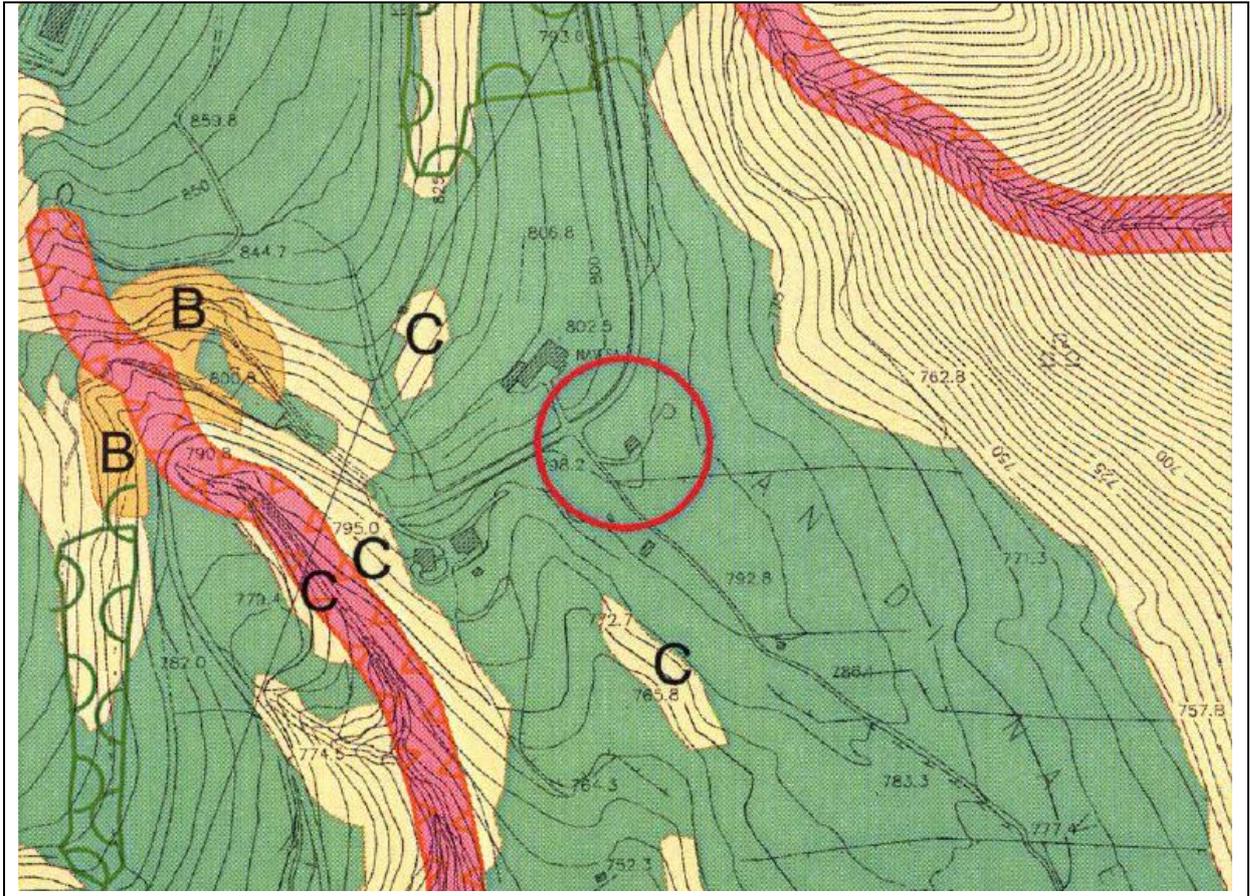
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



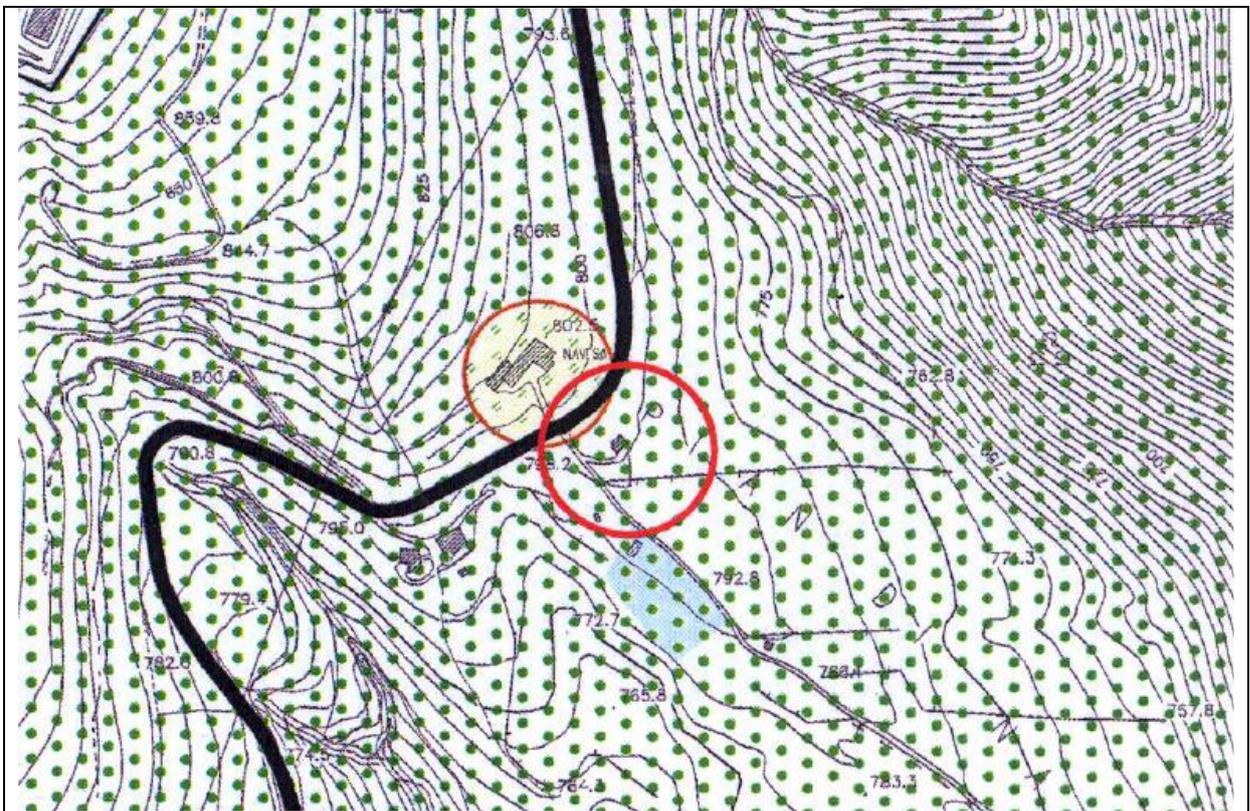
Tav. T02 Carta delle Invarianti



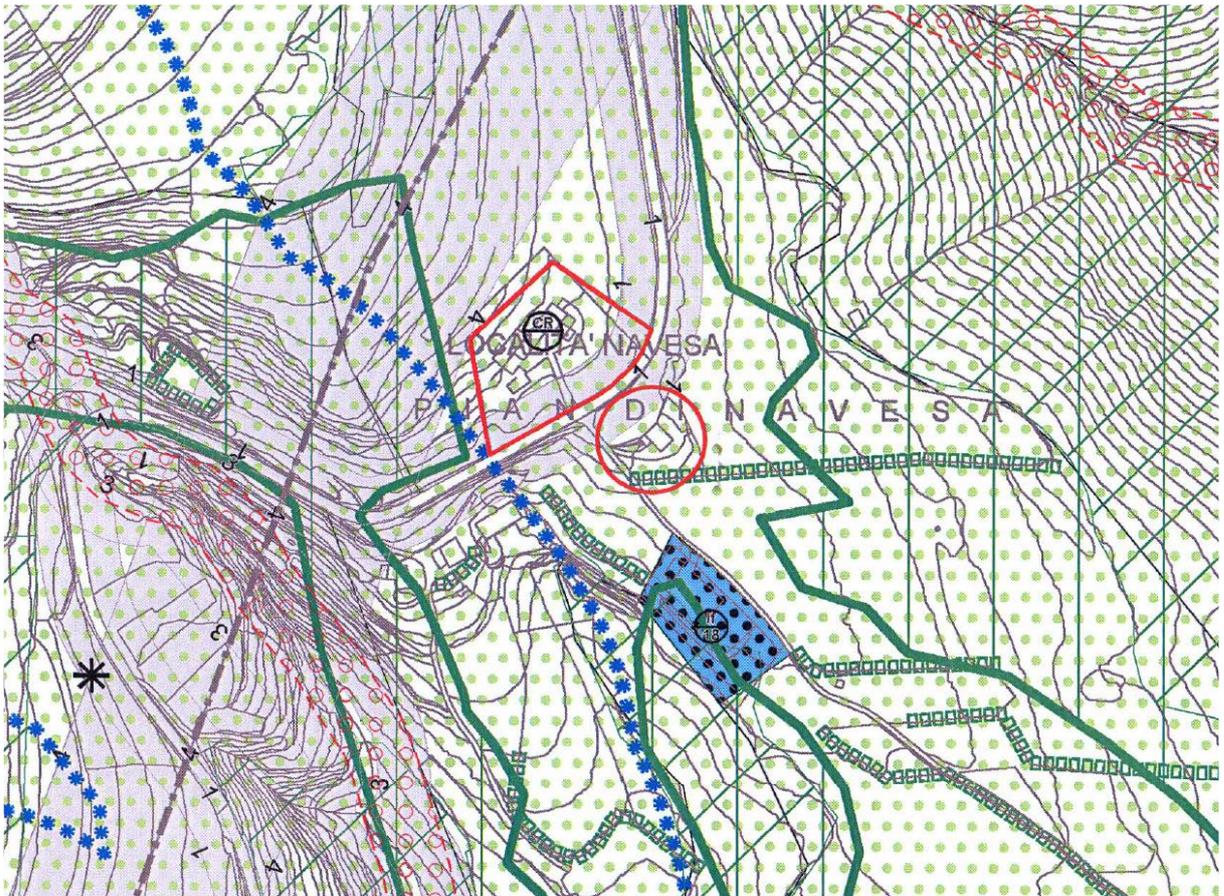
Tav. T03 Carta delle fragilità



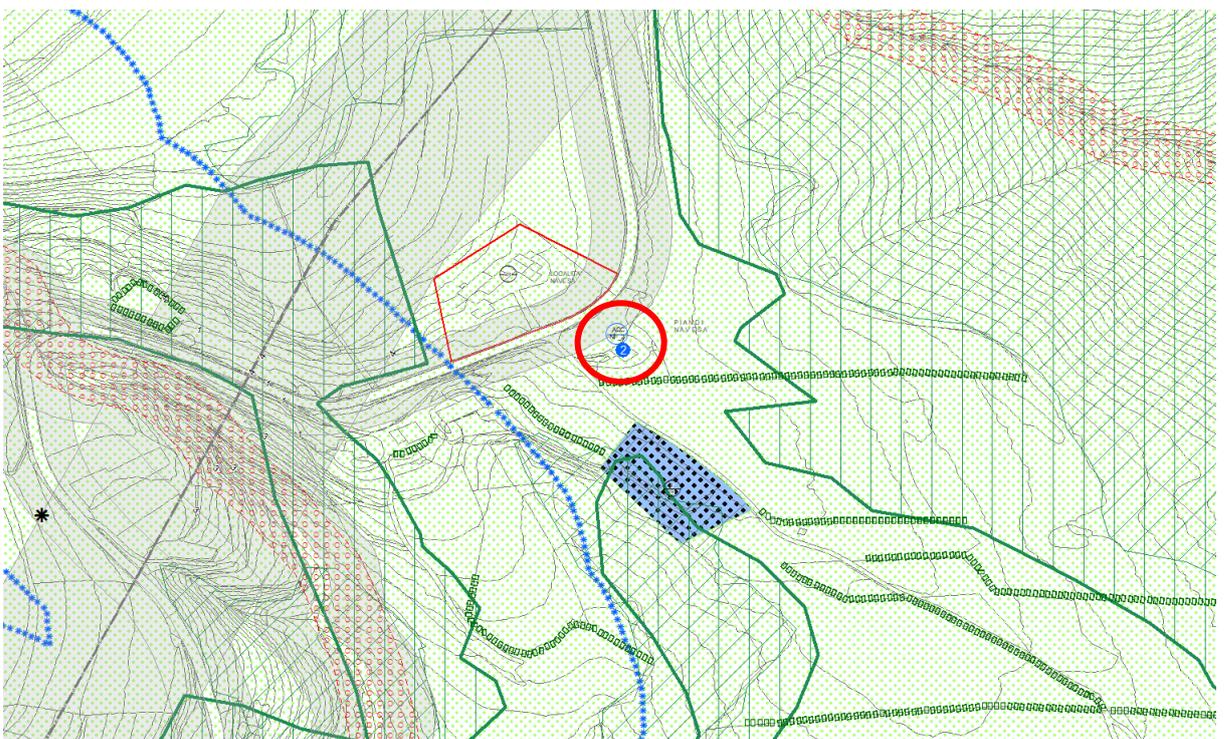
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## EDIFICIO NON FUNZIONALE 4 - ACCORDO NF 3

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 17/07/2017

**Localizzazione:** Fumane, Via Casterna

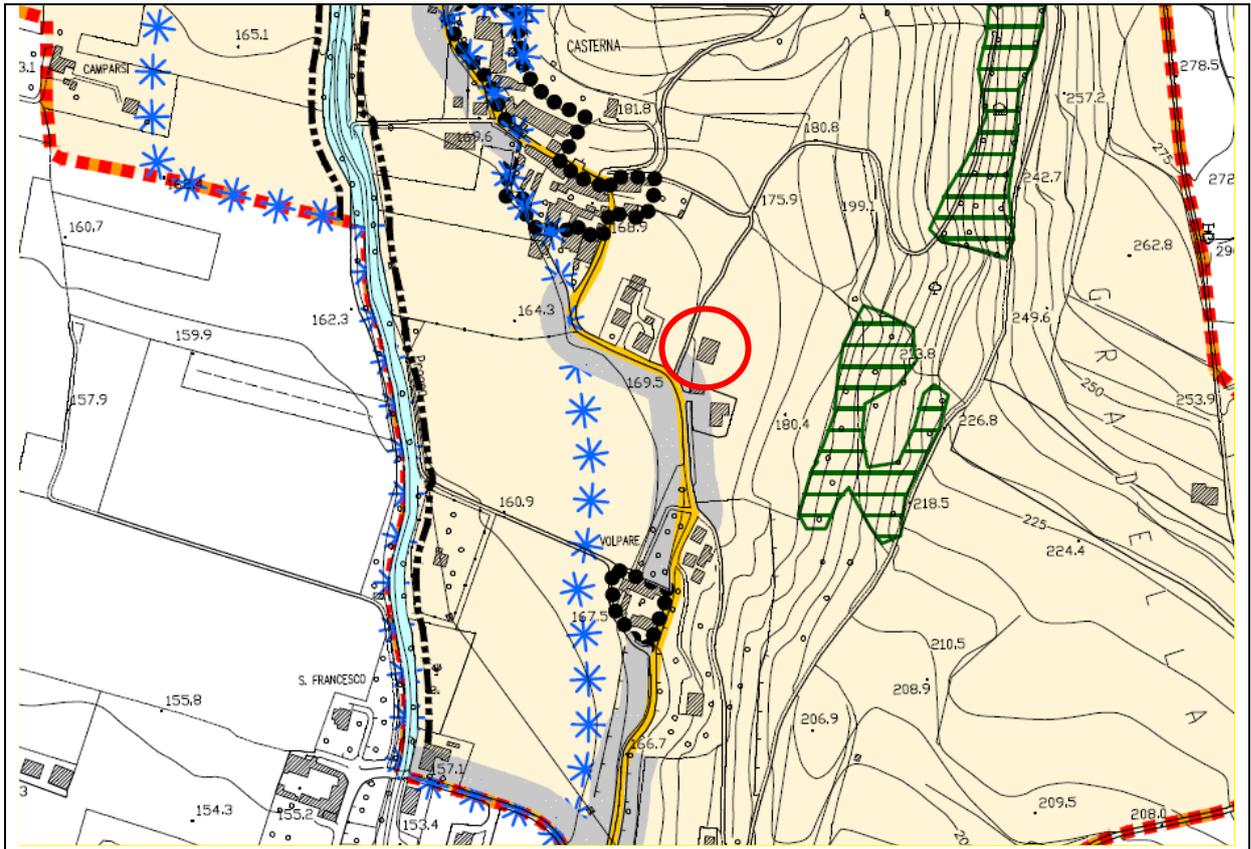
**Richieste formulate:** Rischedatura parte di fabbricato non funzionale  
Individuazione catastale F. 42 part. 515 sub.2

**Identificazione su Ortofoto:**

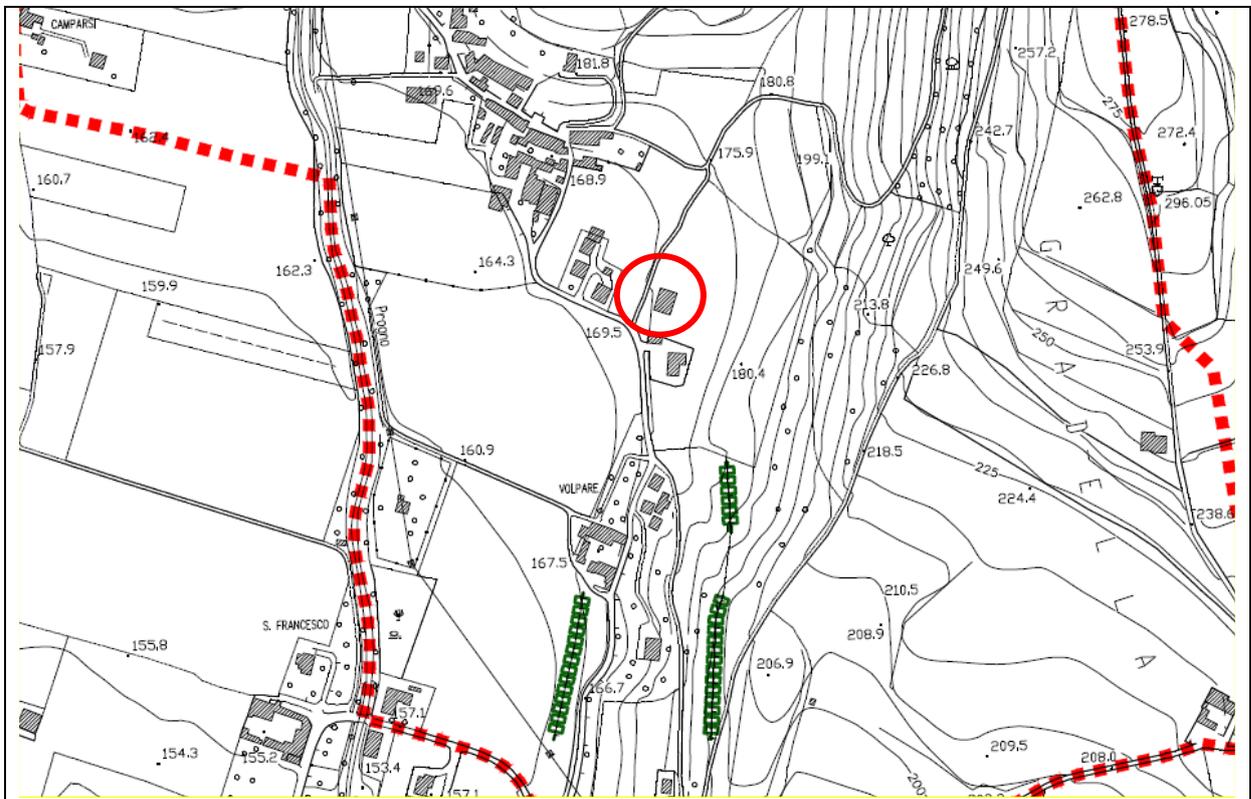


### Dati di analisi del PAT

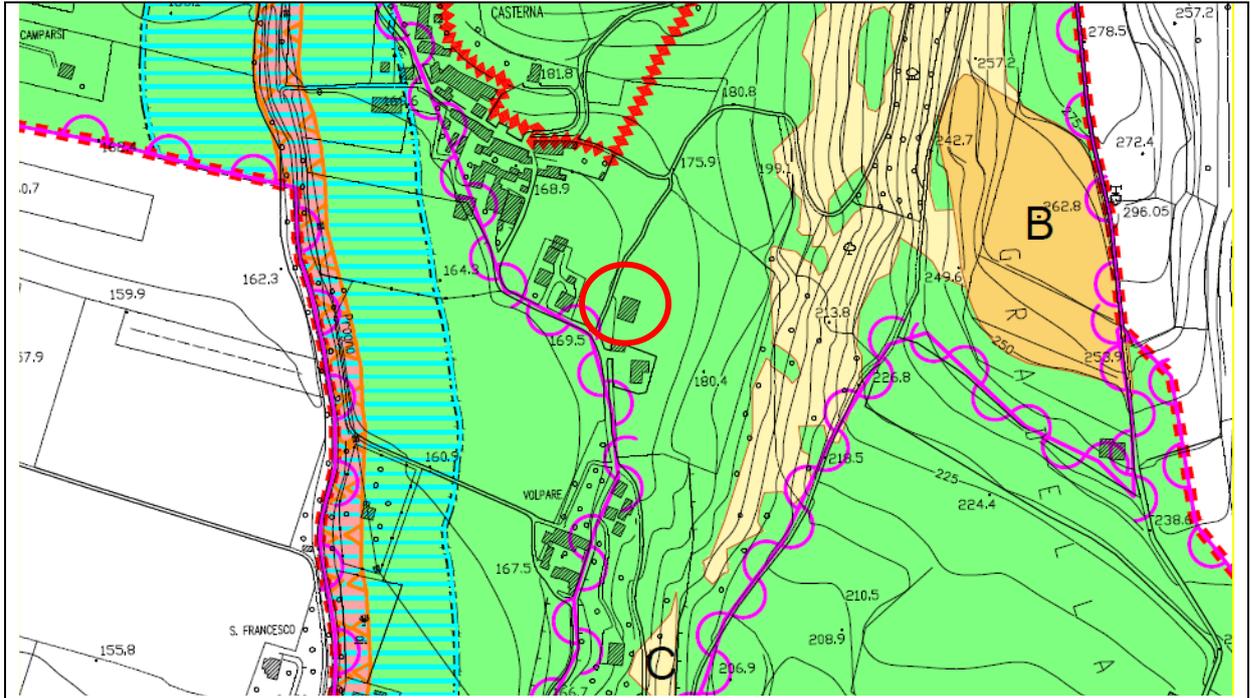
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



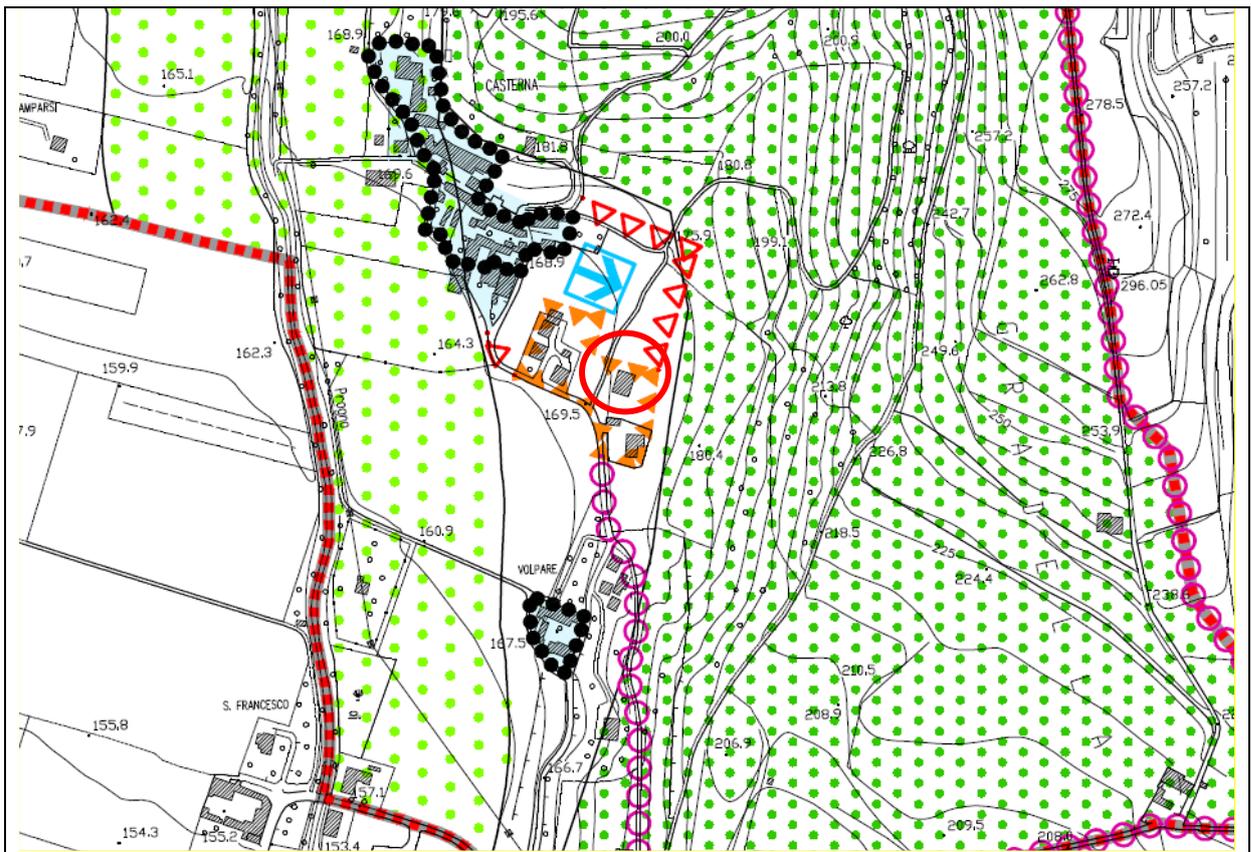
Tav. T02 Carta delle Invarianti



Tav. T03 Carta delle fragilità



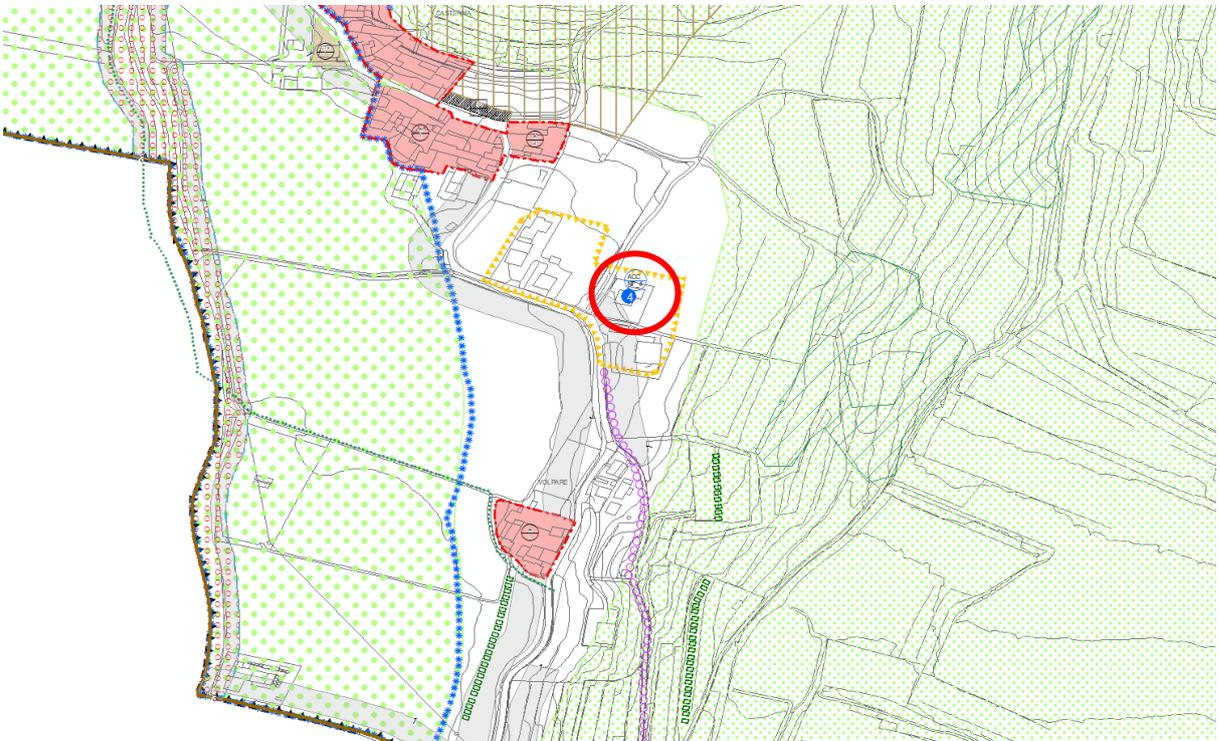
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



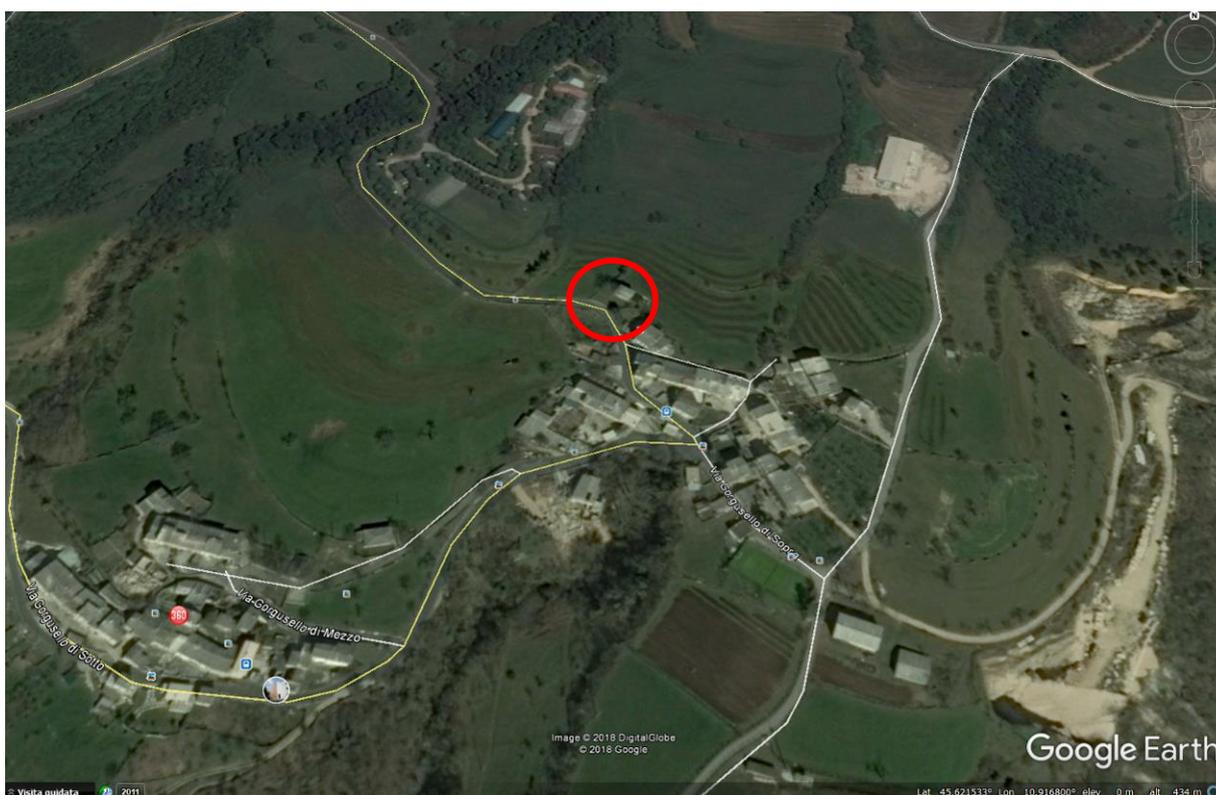
## EDIFICIO NON FUNZIONALE 5 - ACCORDO NF 4

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 14/07/2017

**Localizzazione:** Fumane, loc. Gorgusello

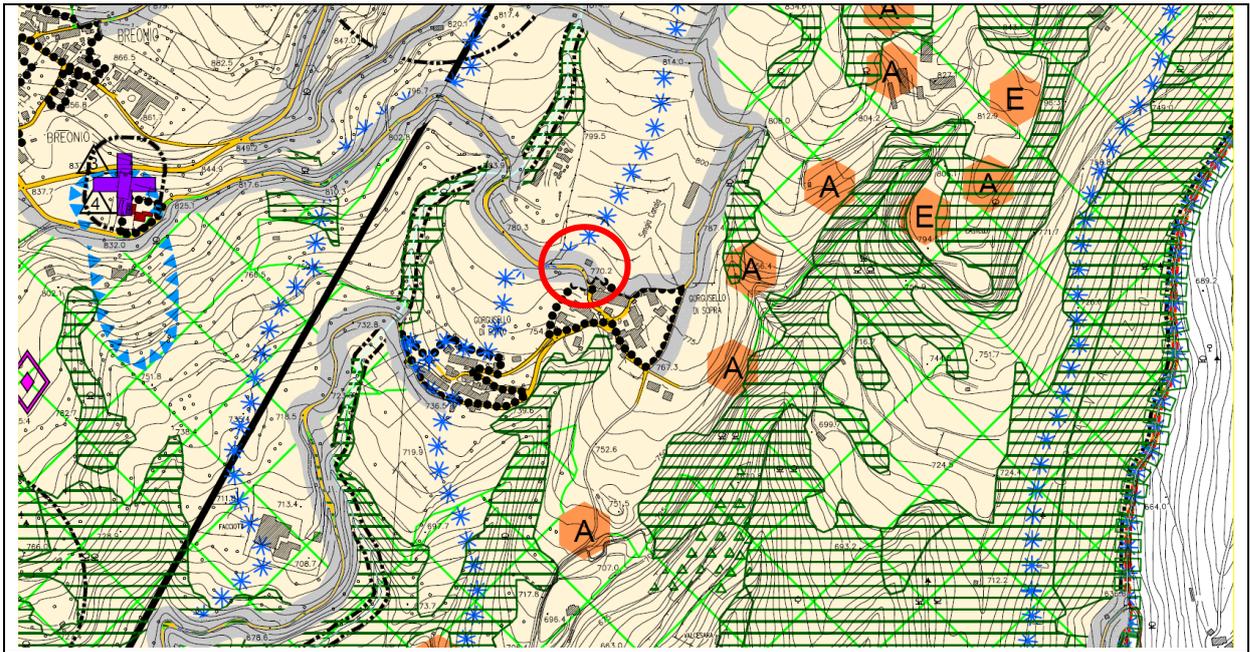
**Richieste formulate:** Viene chiesto il cambio d'uso con schedatura fabbricato non più funzionale per l'edificio identificato al F. 6 MAPP. 572

**Identificazione su Ortofoto:**

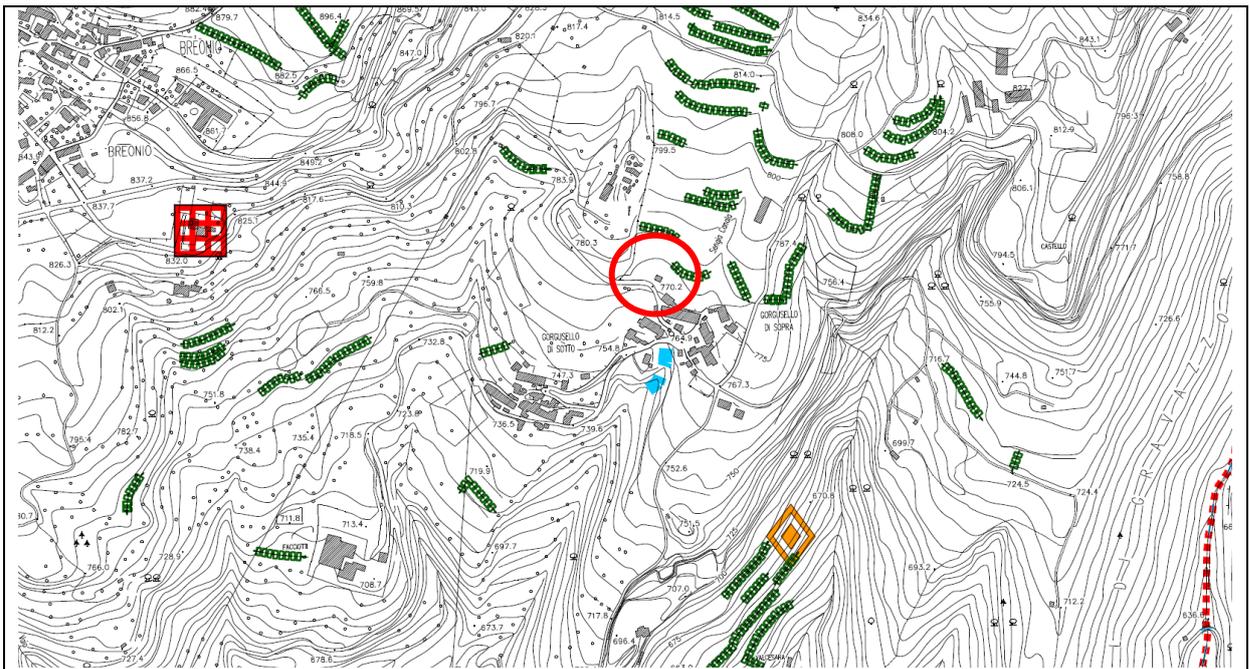


**Dati di analisi del PAT**

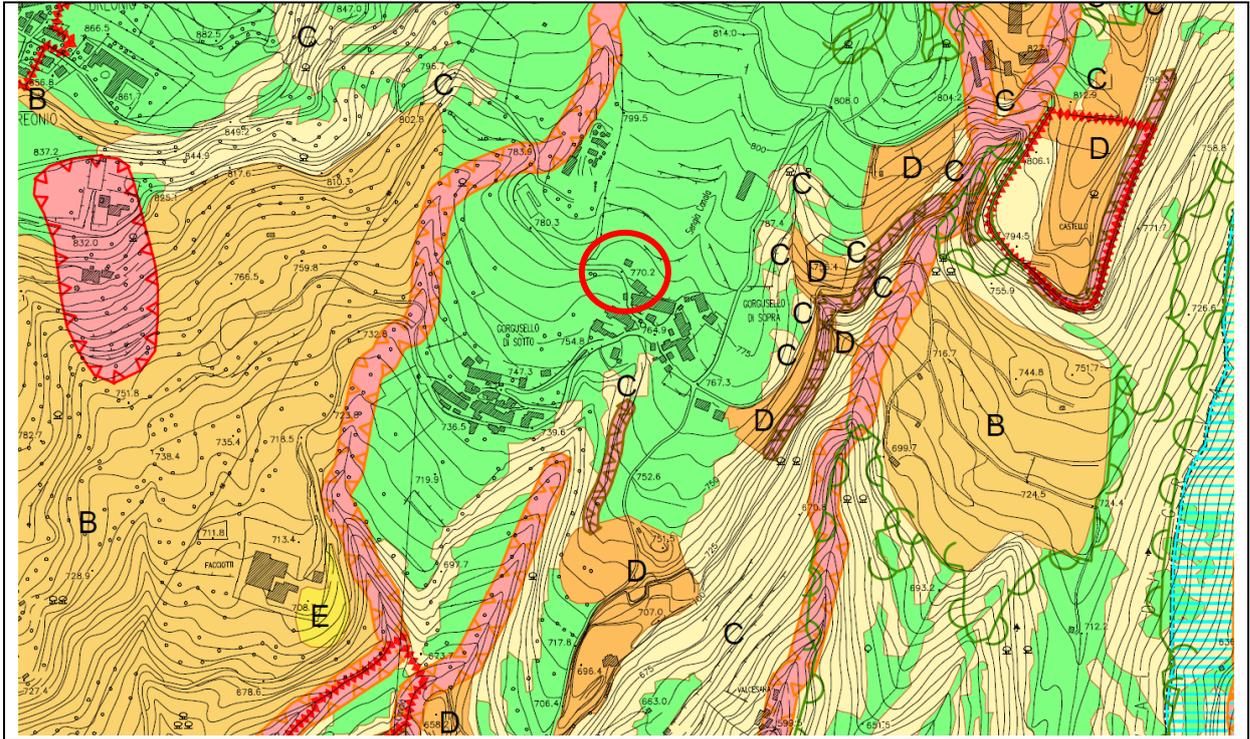
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



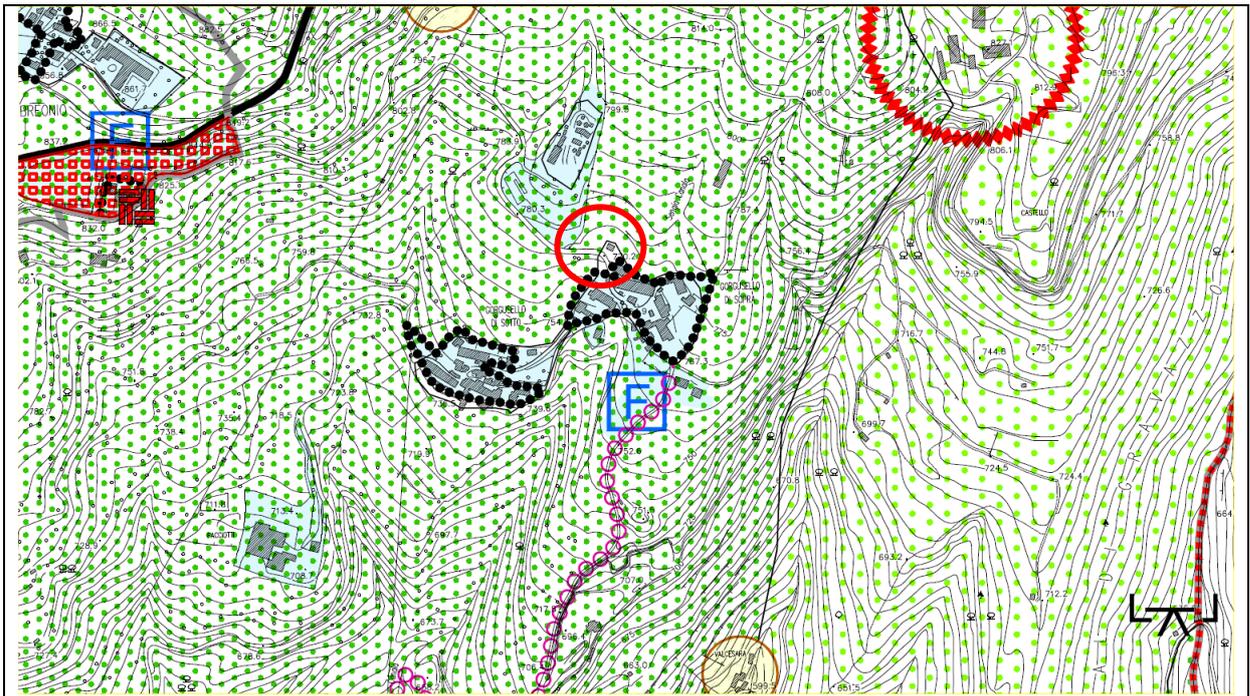
Tav. T02 Carta delle Invarianti



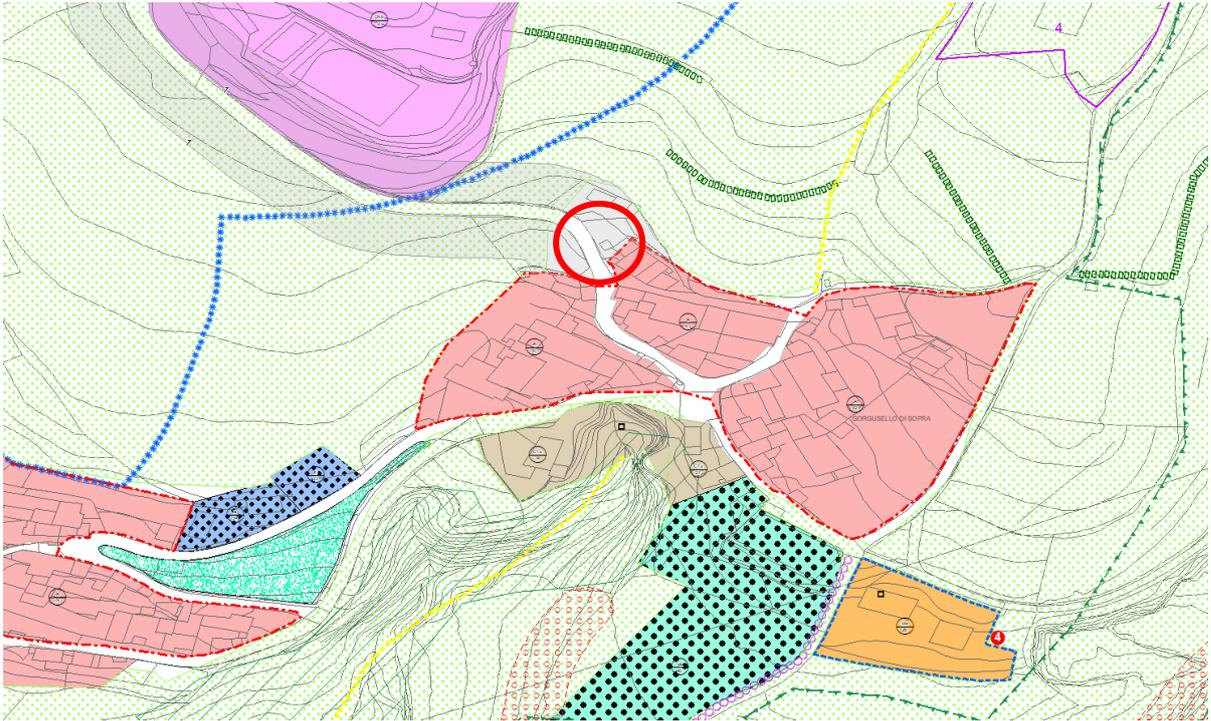
Tav. T03 Carta delle fragilità



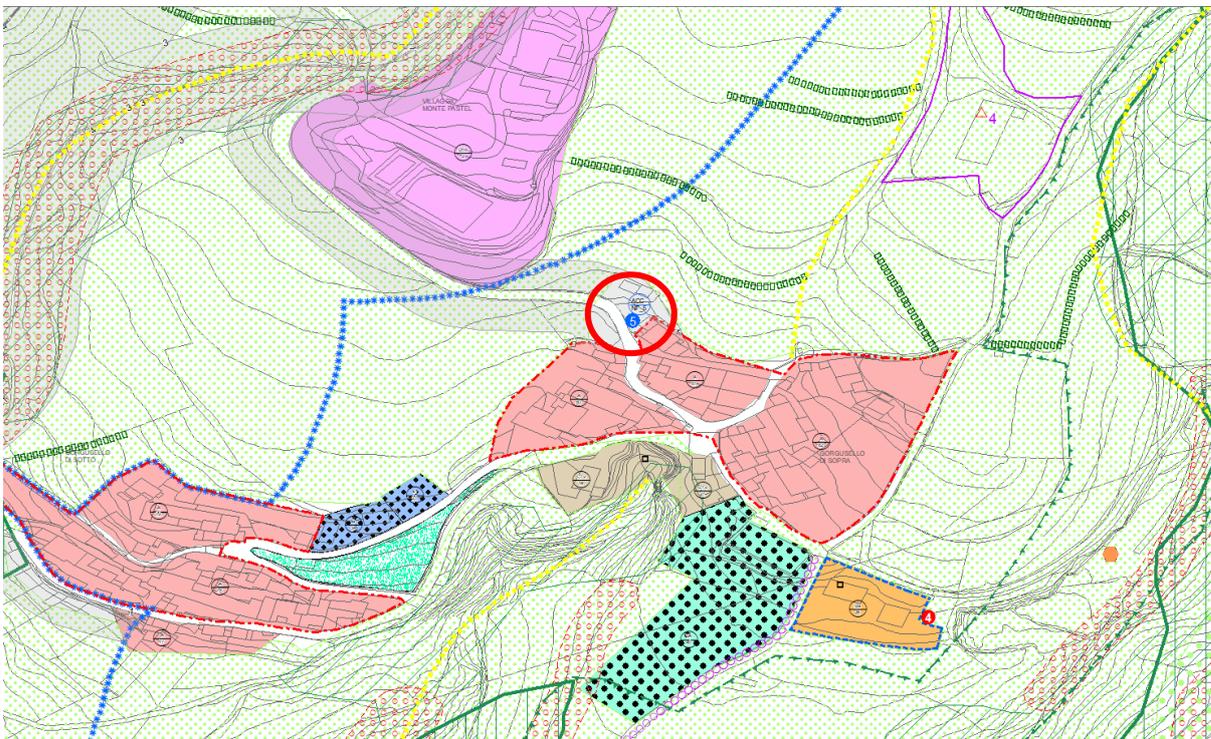
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



**EDIFICIO NON FUNZIONALE 6 – ACCORDO NF 5**

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 29/10/2015

**Localizzazione:** Fumane, loc. Mazzurega

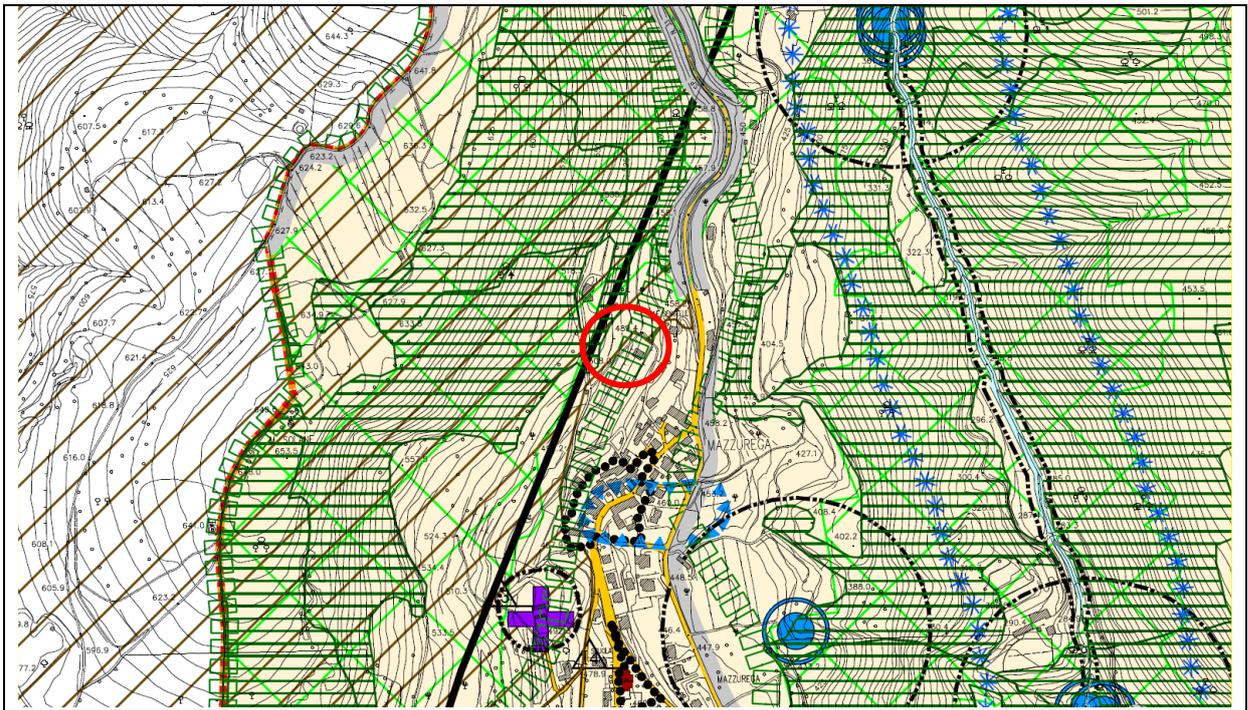
**Richieste formulate:** Rischedatura di fabbricato non funzionale  
Individuazione catastale F. 32 mapp. 1341 per un tot di volume esistente di 603 mc

**Identificazione su Ortofoto:**

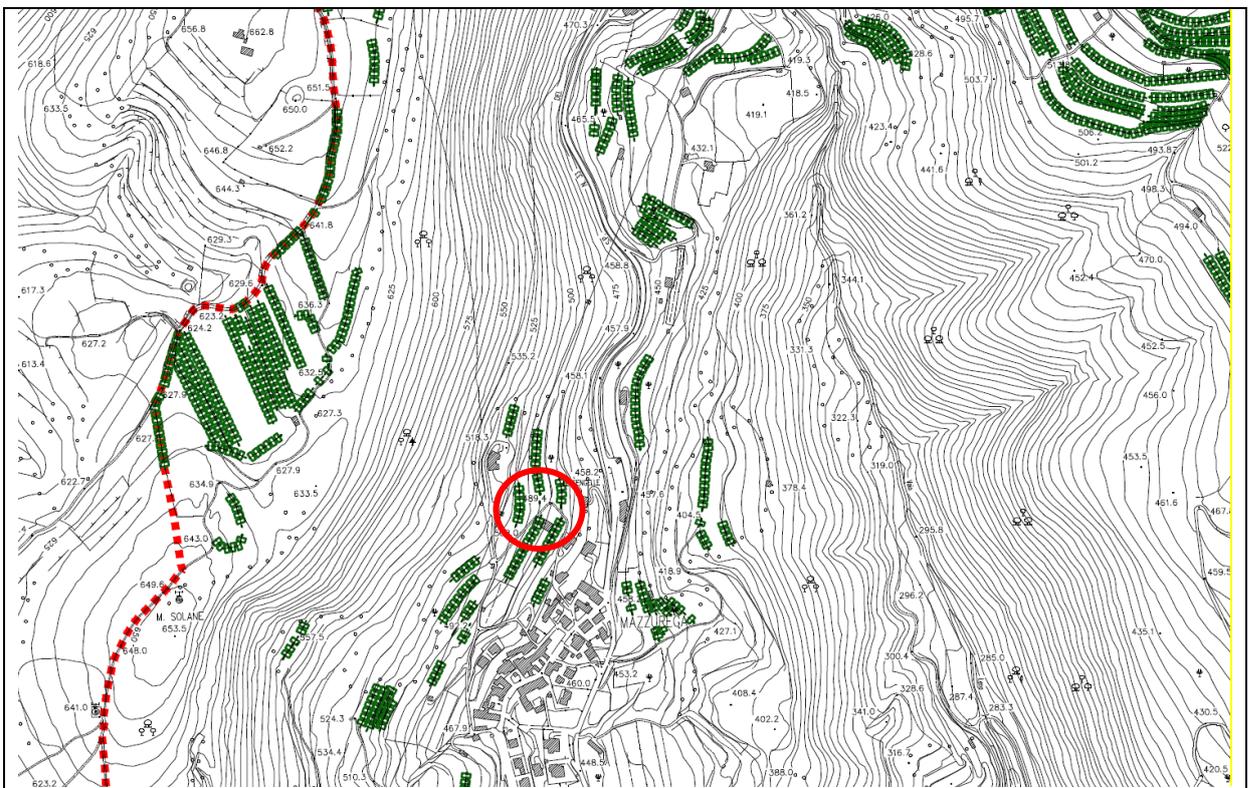


### Dati di analisi del PAT

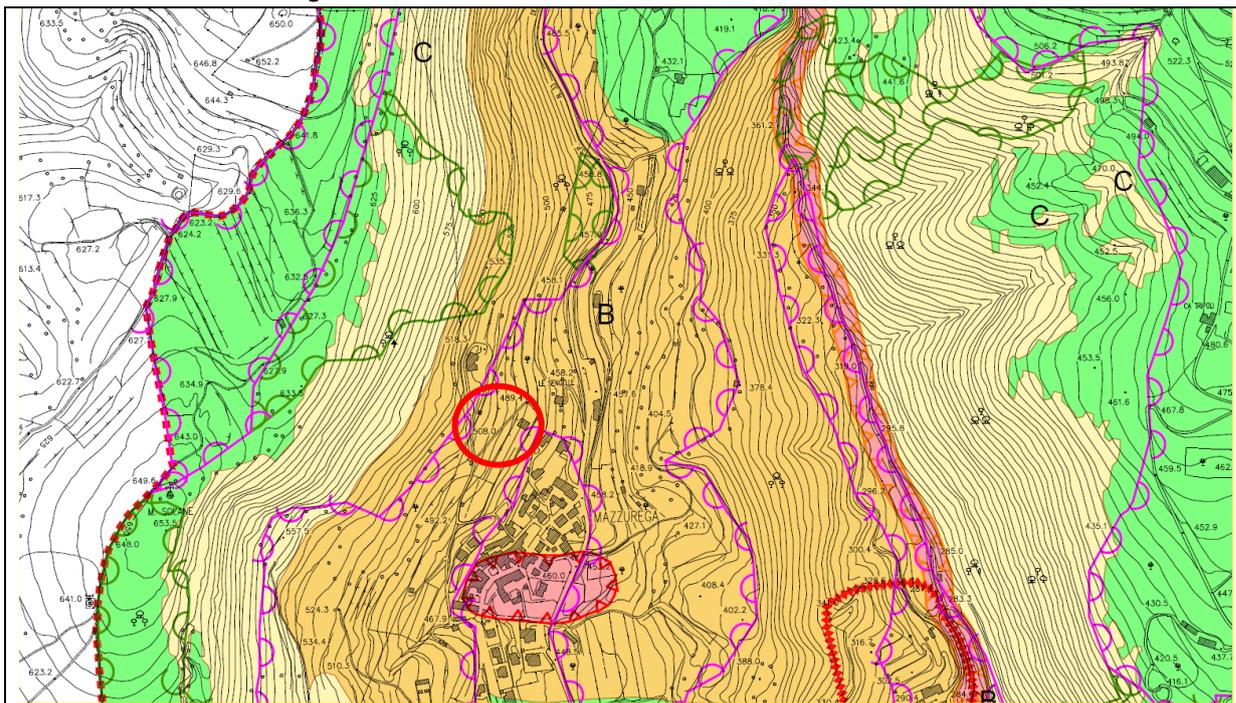
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



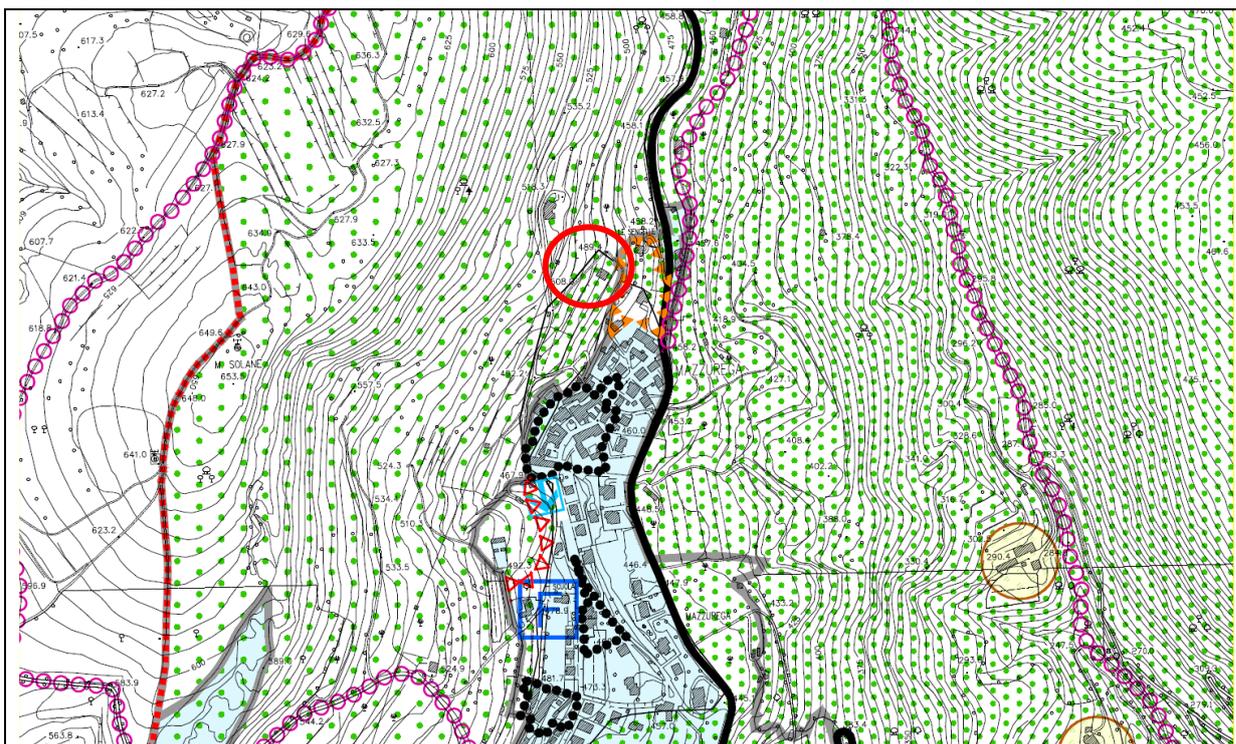
Tav. T02 Carta delle Invarianti



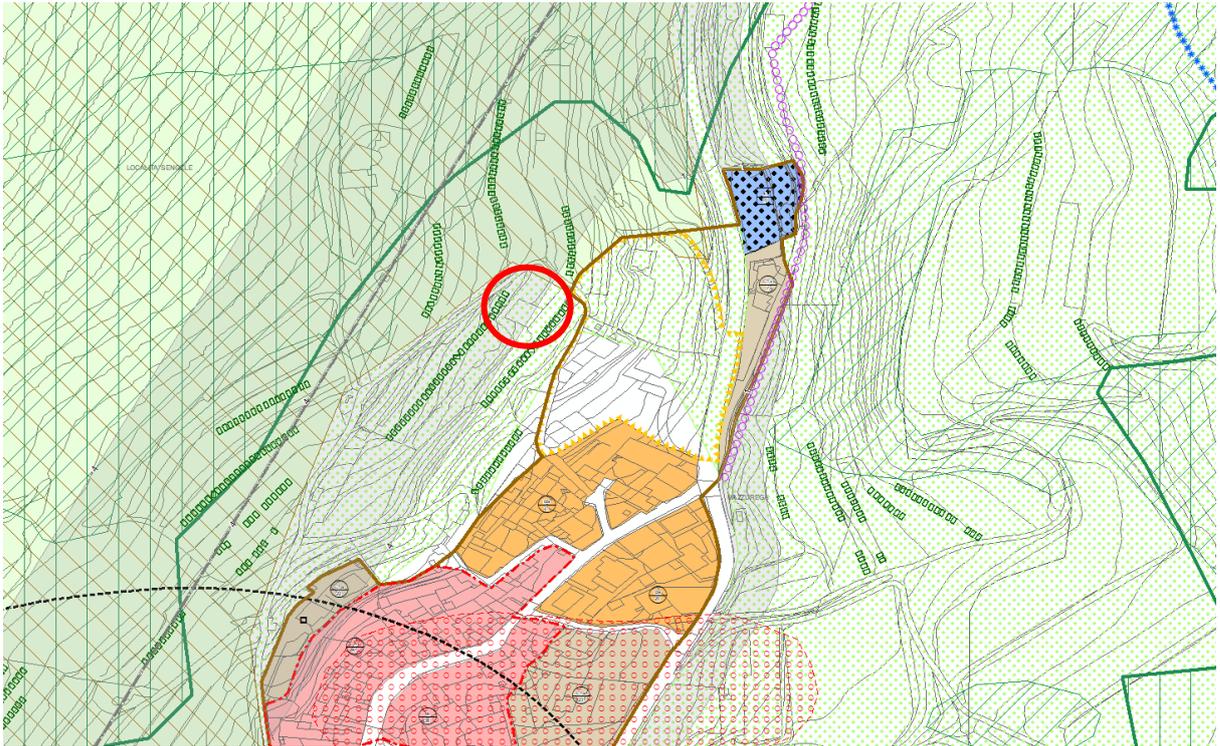
Tav. T03 Carta delle fragilità



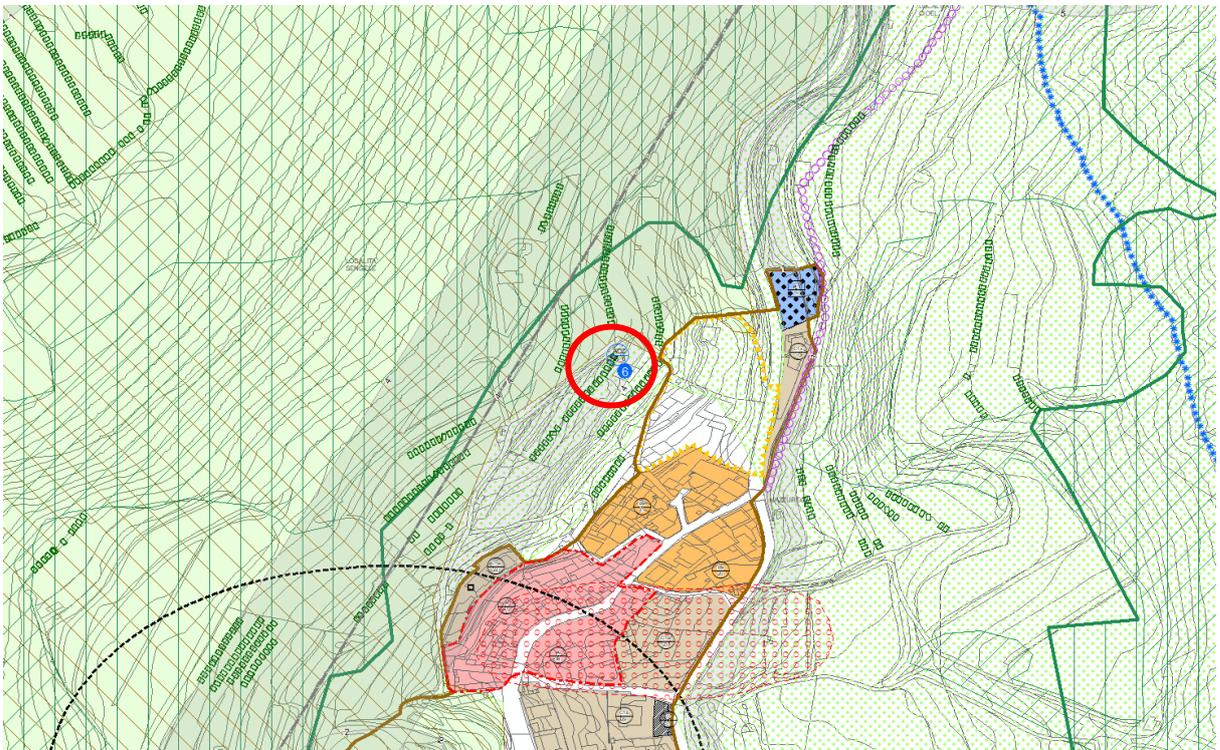
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## EDIFICIO NON FUNZIONALE 7 – ACCORDO NF 6

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 11/07/2017

**Localizzazione:** Fumane, Via Pio Brugnoli 36

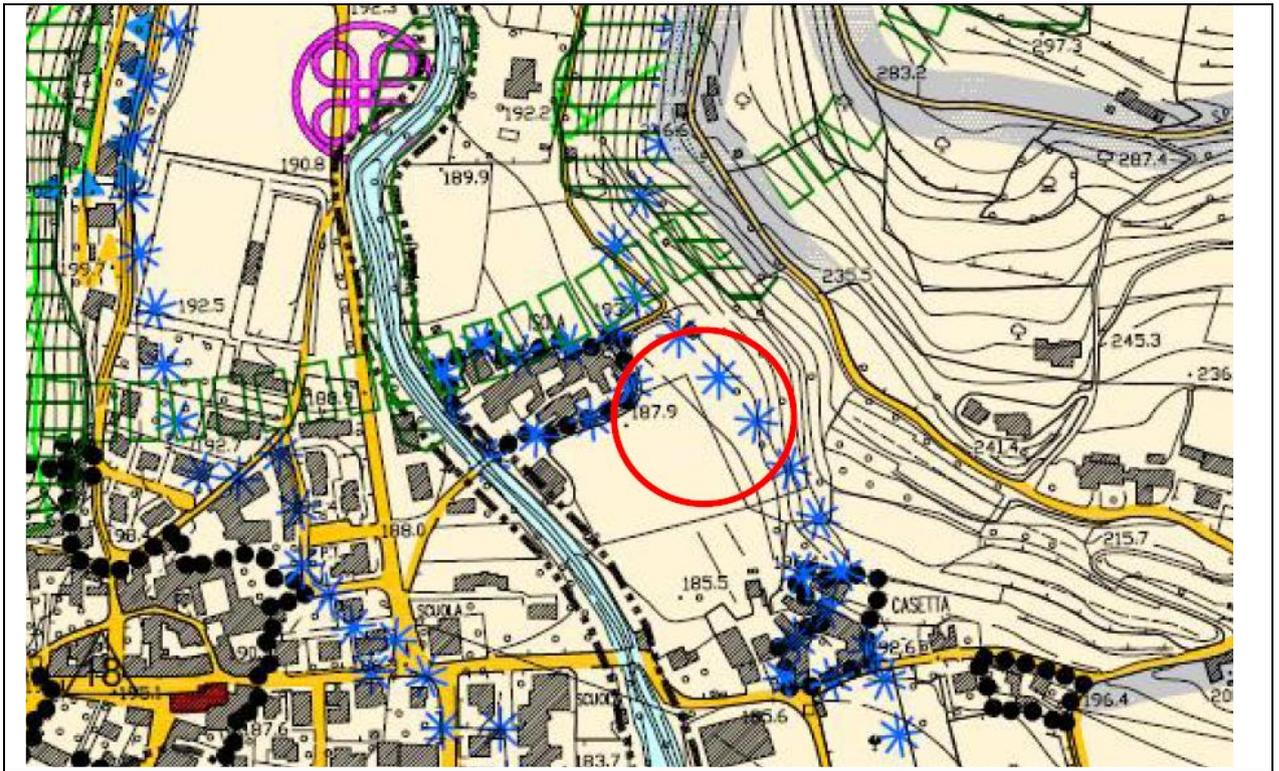
**Richieste formulate:** Viene chiesta una schedatura con ampliamento per una fabbricato non funzionale, identificato catastralmente al F. 36 mapp. 127, per una consistenza di 204 mc

**Identificazione su Ortofoto:**

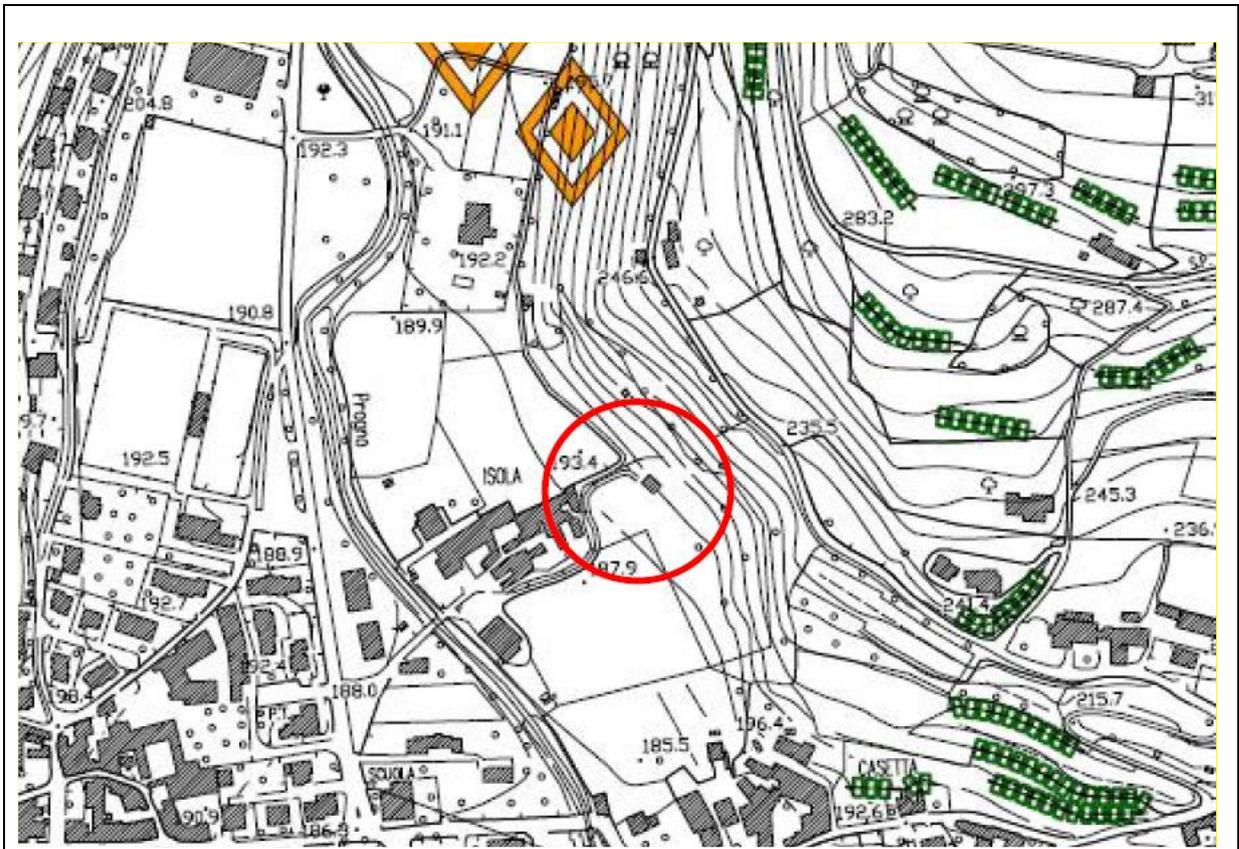


**Dati di analisi del PAT**

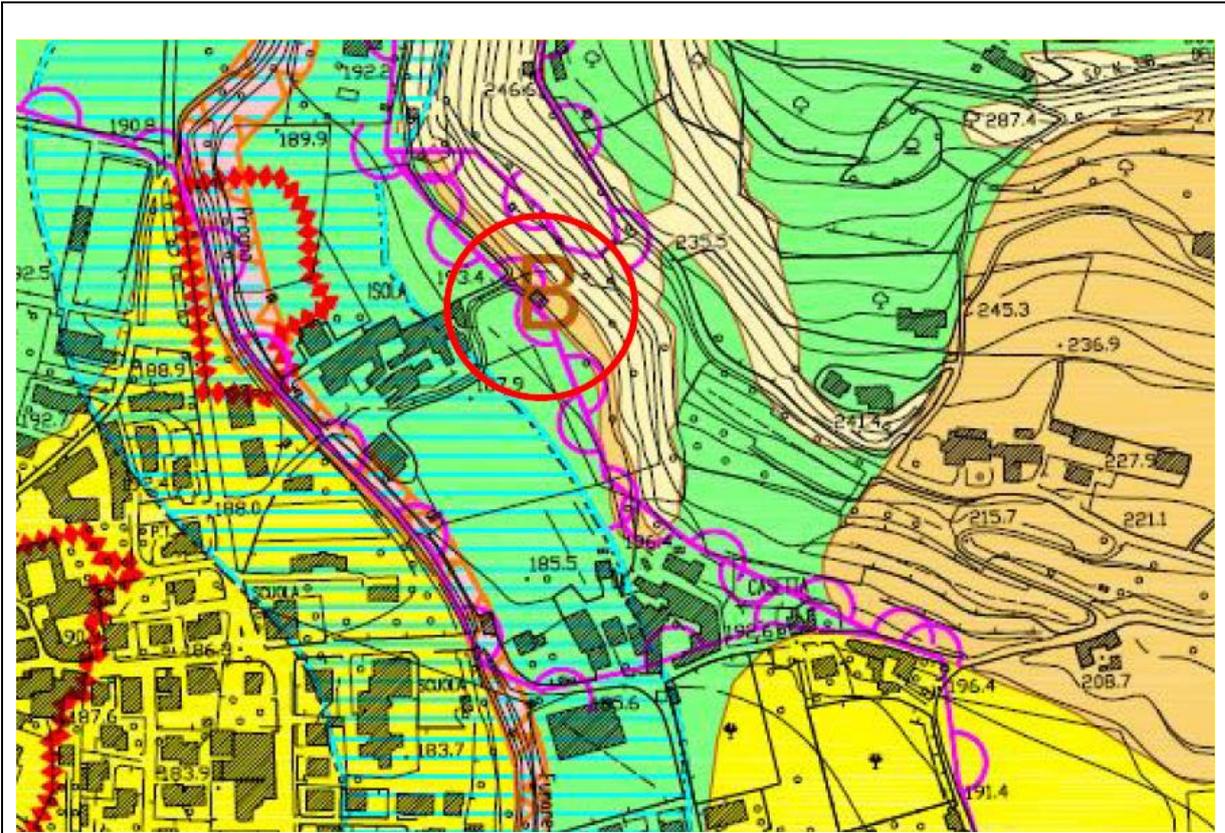
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



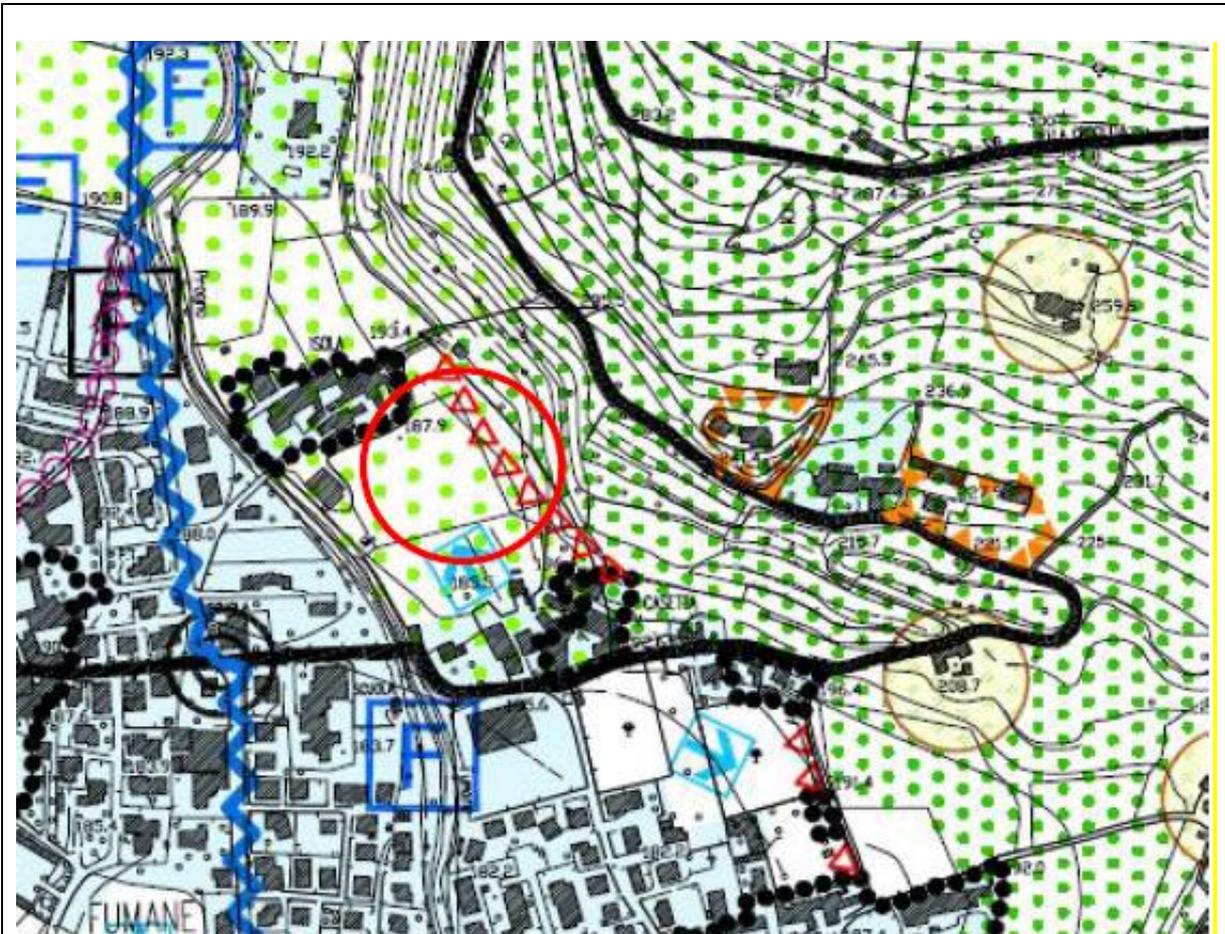
Tav. T02 Carta delle Invarianti



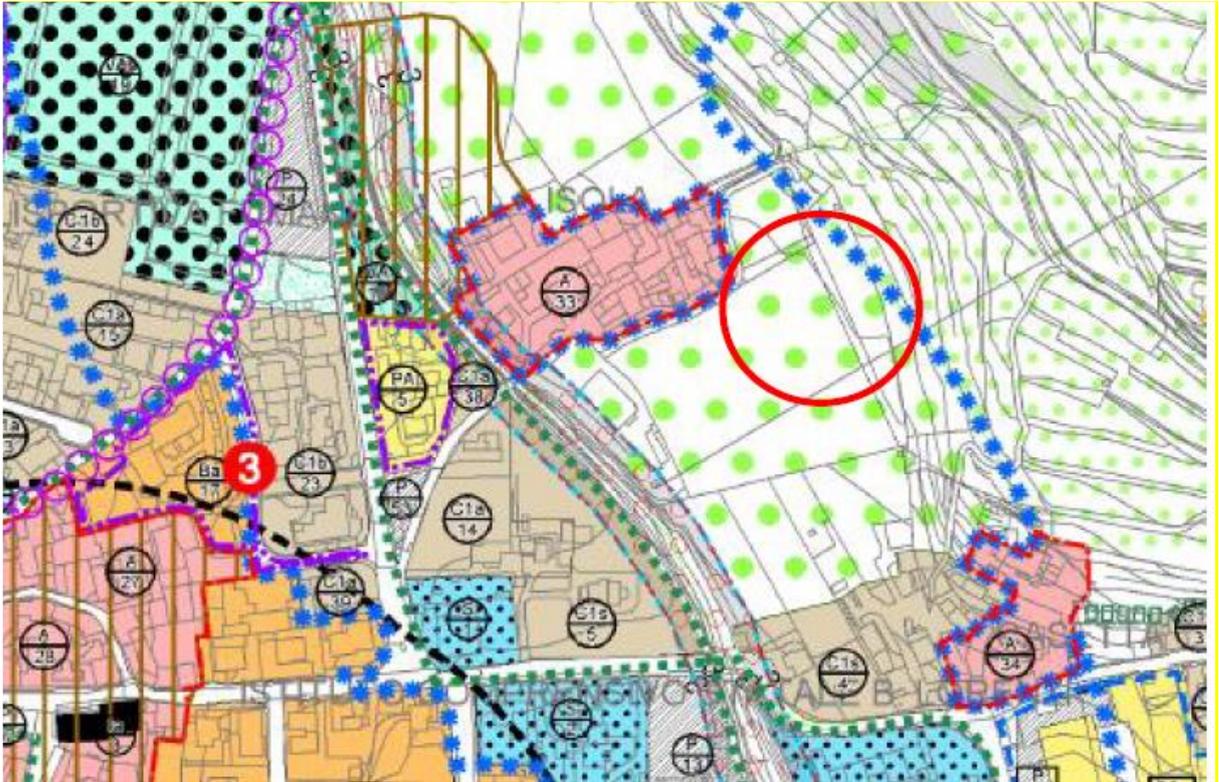
Tav. T03 Carta delle fragilità



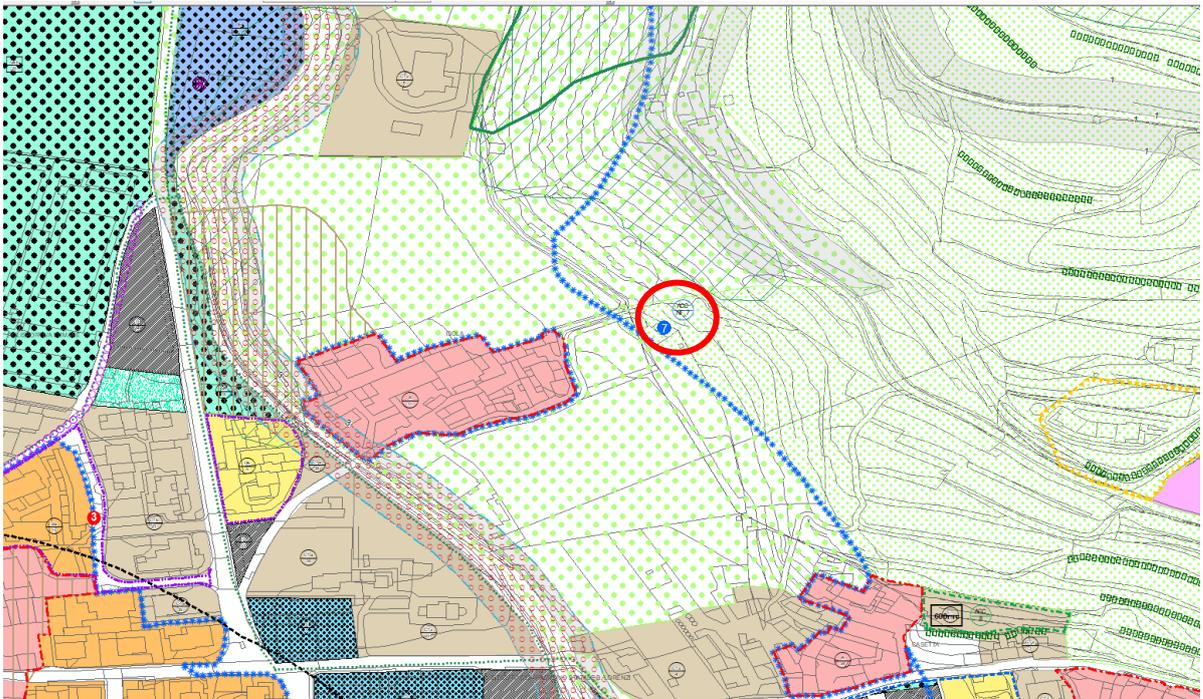
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



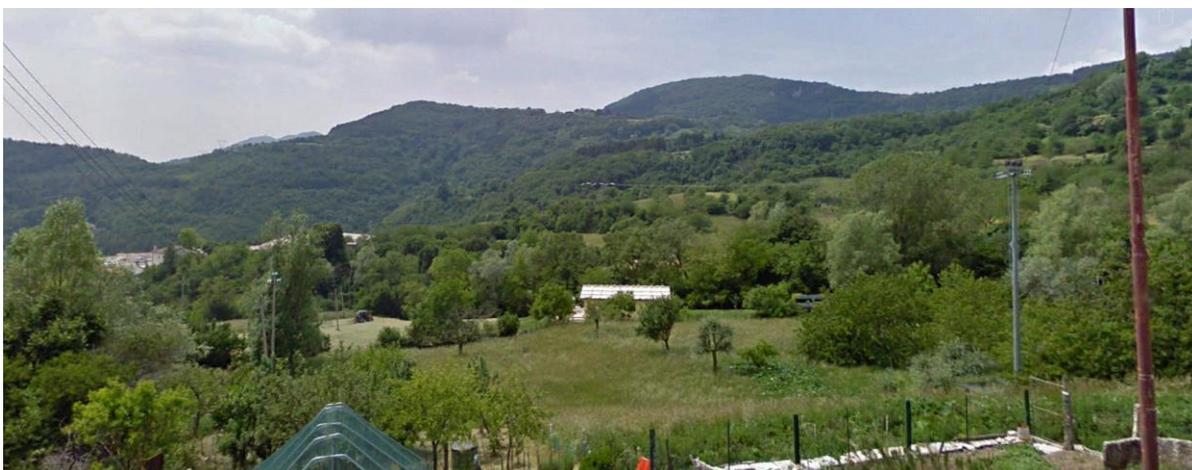
**EDIFICIO NON FUNZIONALE 8 – ACCORDO NF 7**

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 17/07/2017

**Localizzazione:** Fumane, Gorgusello di Sotto

**Richieste formulate:** Rischedatura parte di fabbricato non funzionale  
Individuazione catastale F. 39 part. 1078 per un tot di volume esistente di 300 mc

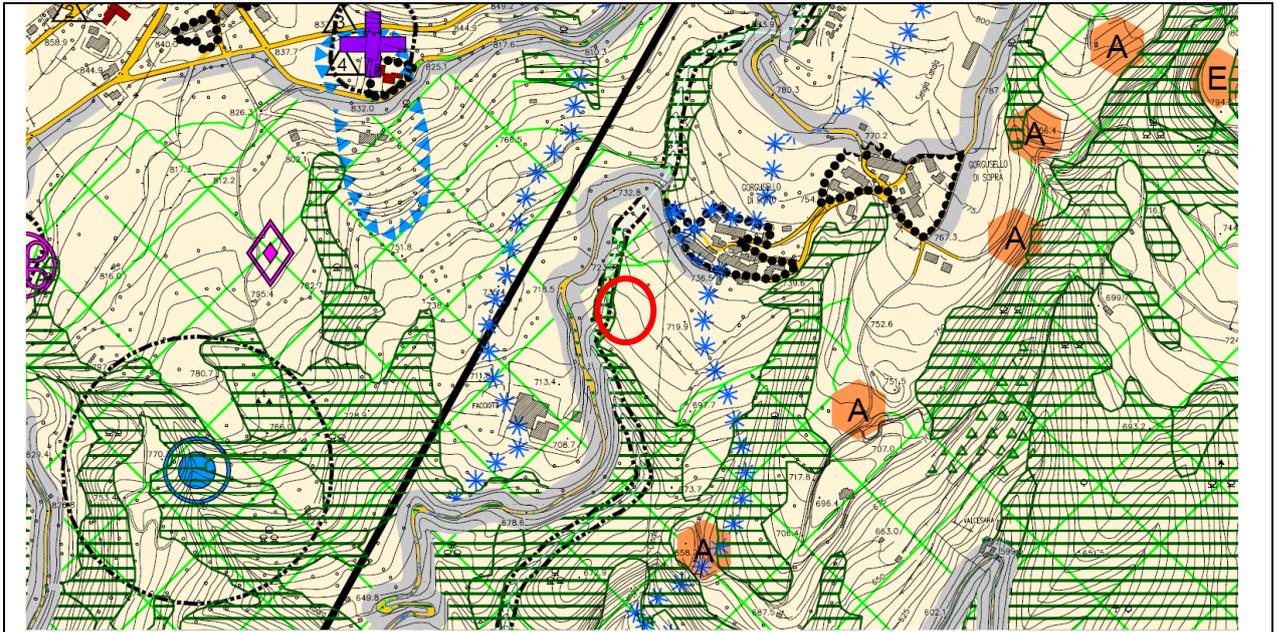
**Identificazione su Ortofoto:**



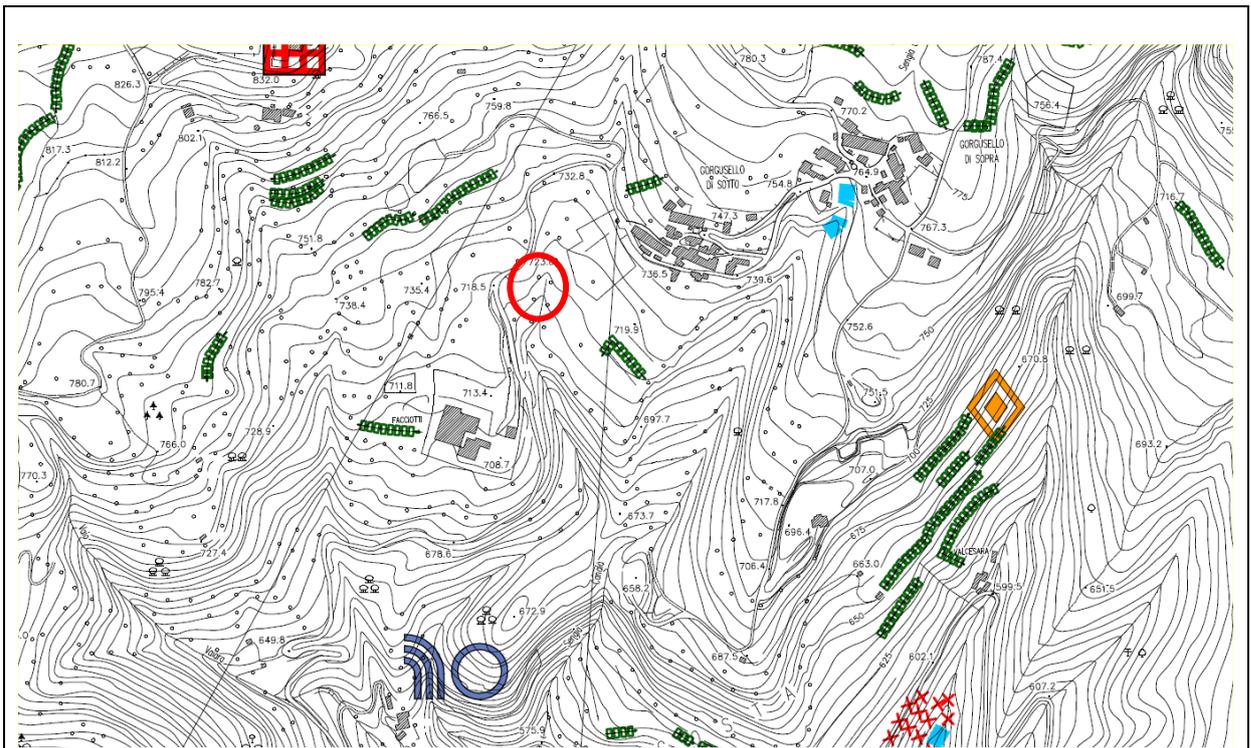
Vista lato nord

### Dati di analisi del PAT

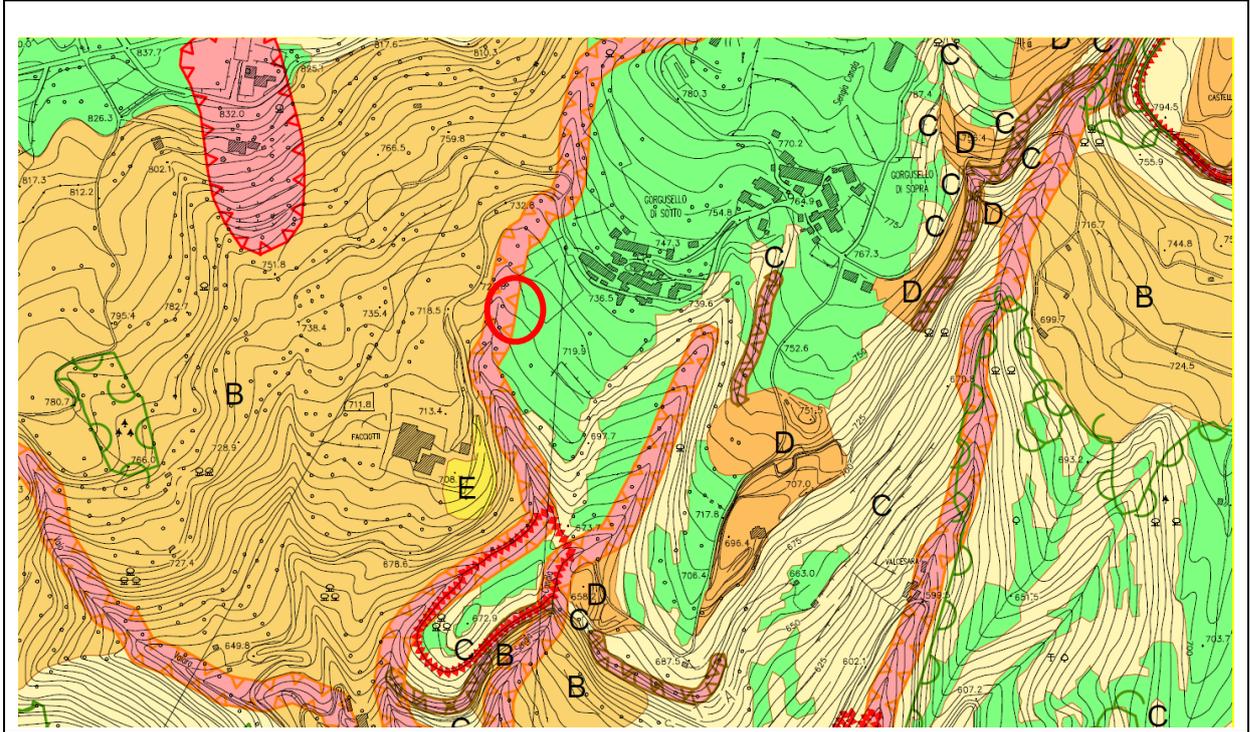
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



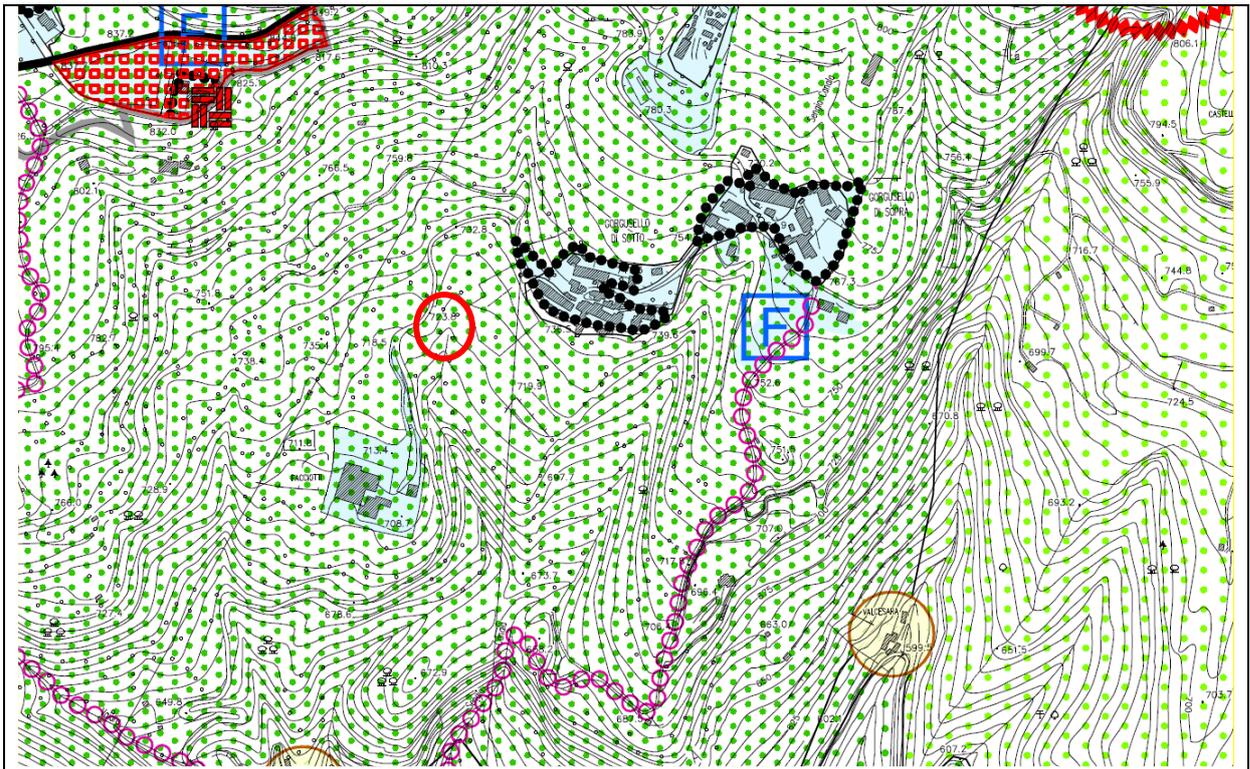
Tav. T02 Carta delle Invarianti



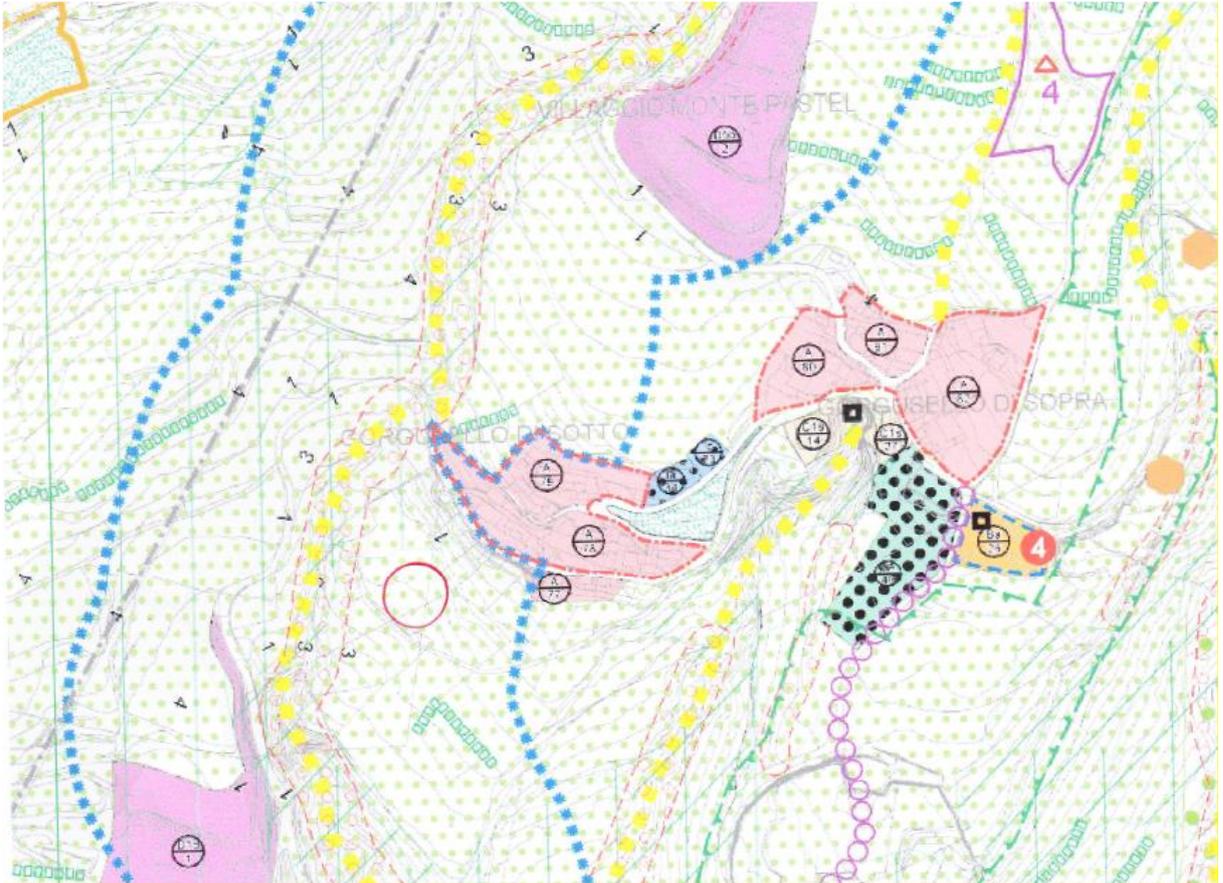
Tav. T03 Carta delle fragilità



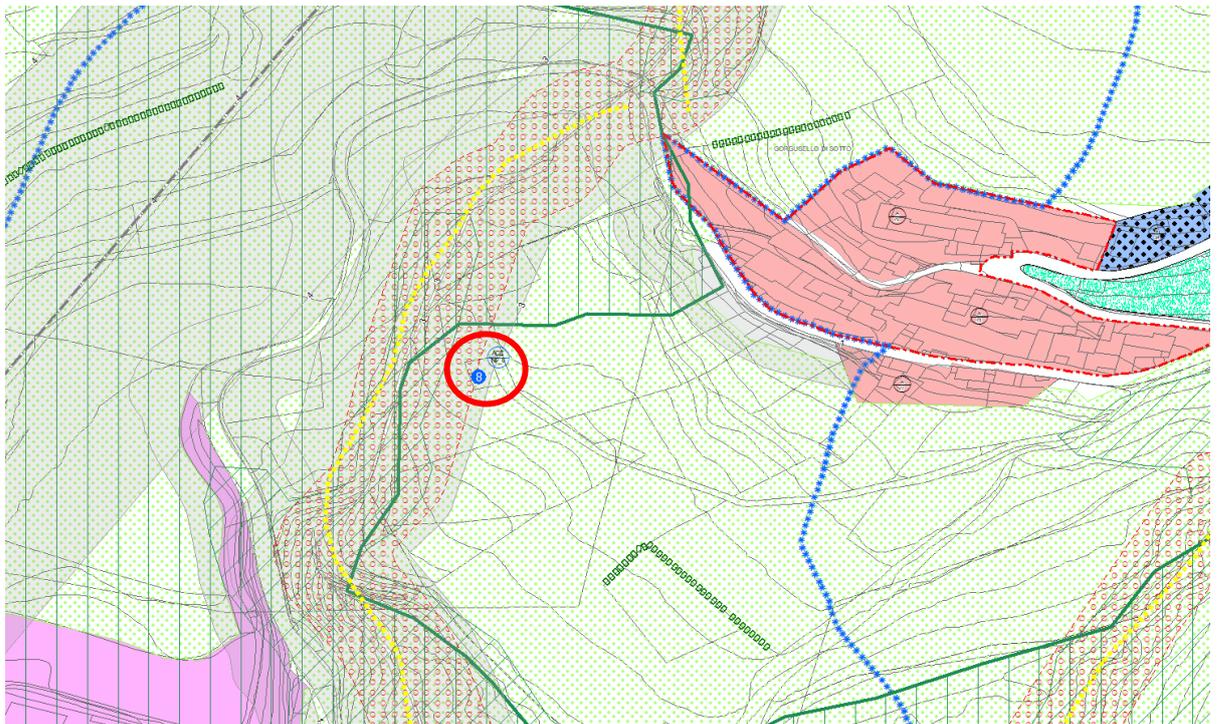
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



**11. MODIFICHE NON ASSOGGETTATE AD ACCORDO****ISTANZA Prot. 4800/2017**

---

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 12/07/2017

**Localizzazione:** Fumane, Via Progni

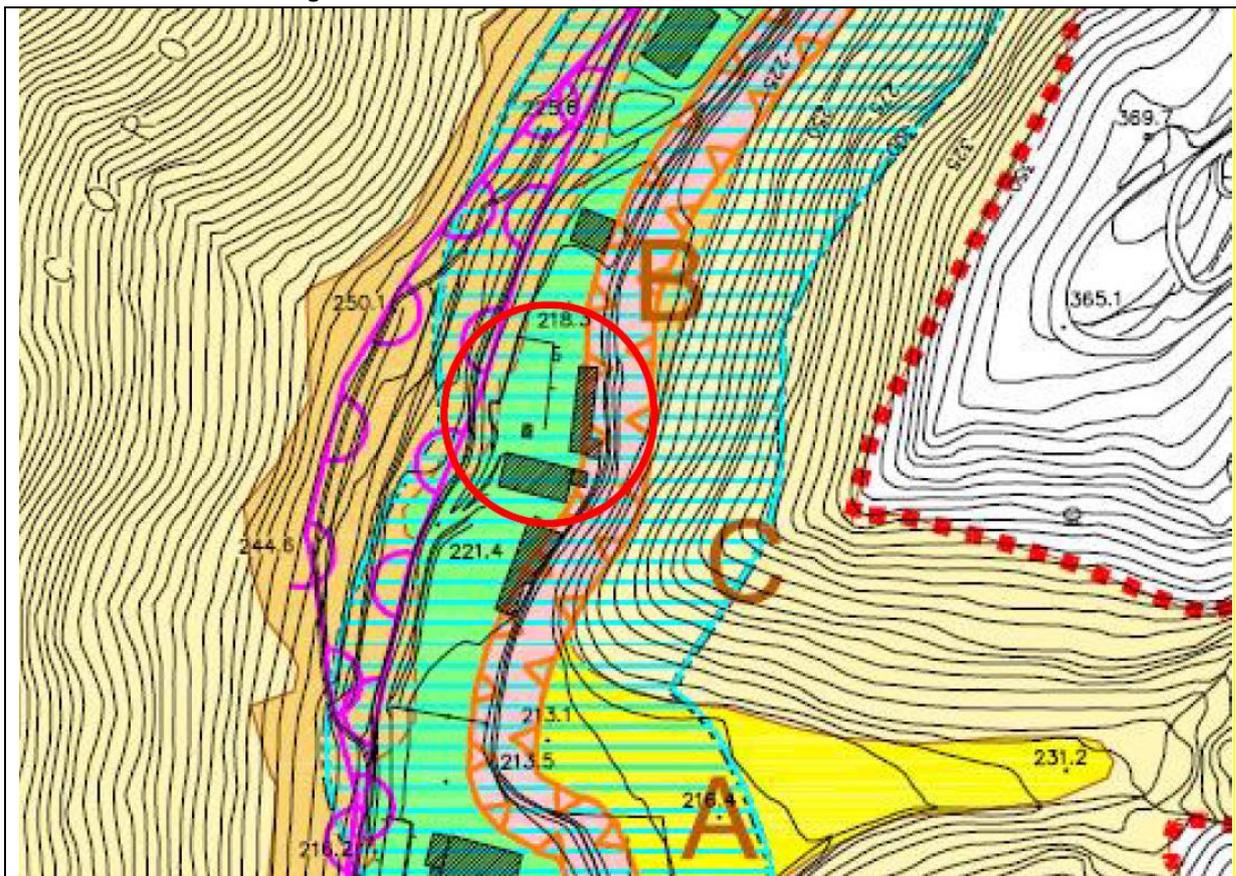
**Richieste formulate:** Si prevede per l'area oggetto di interesse identificata con il foglio n 34 particella n 458 sita in via progni di Fumane, di dimensioni mq. 8785,00, il cambio di destinazione d'uso da zona d1b artigianale di completamento a zona d4 zone interessate da insediamenti produttivi di tipo agro-industriali, in quanto la proprietà intende realizzare un insediamento di attività produttiva connessa all'agricoltura.

**Identificazione su Ortofoto:**

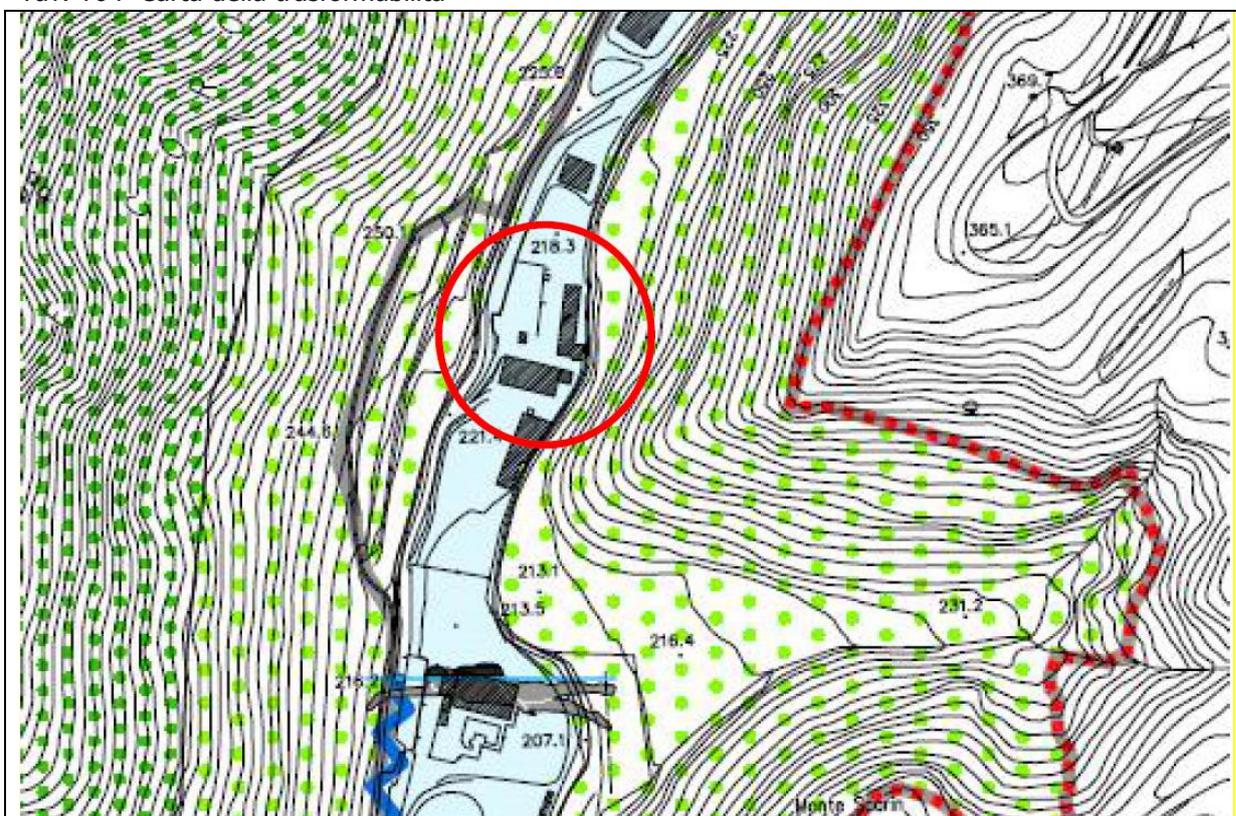




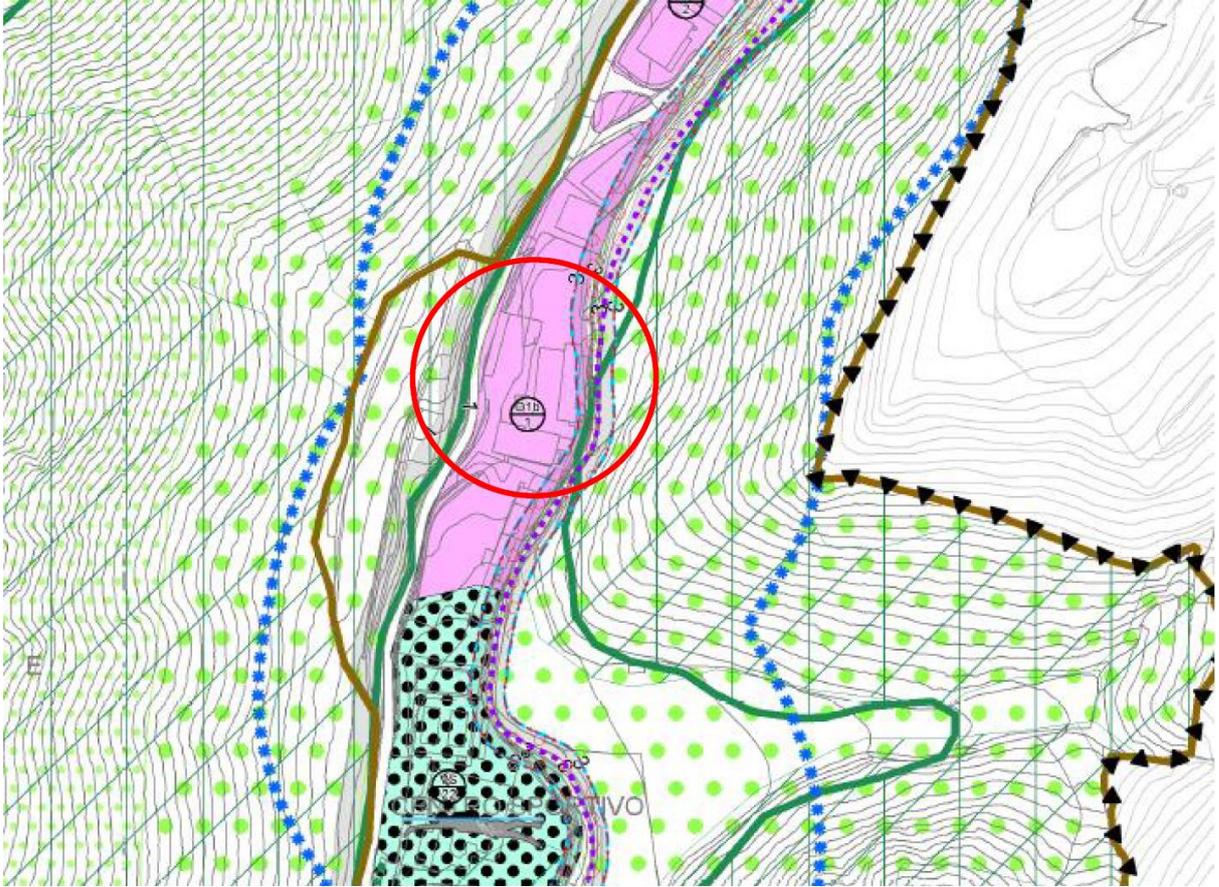
Tav. T03 Carta delle fragilità



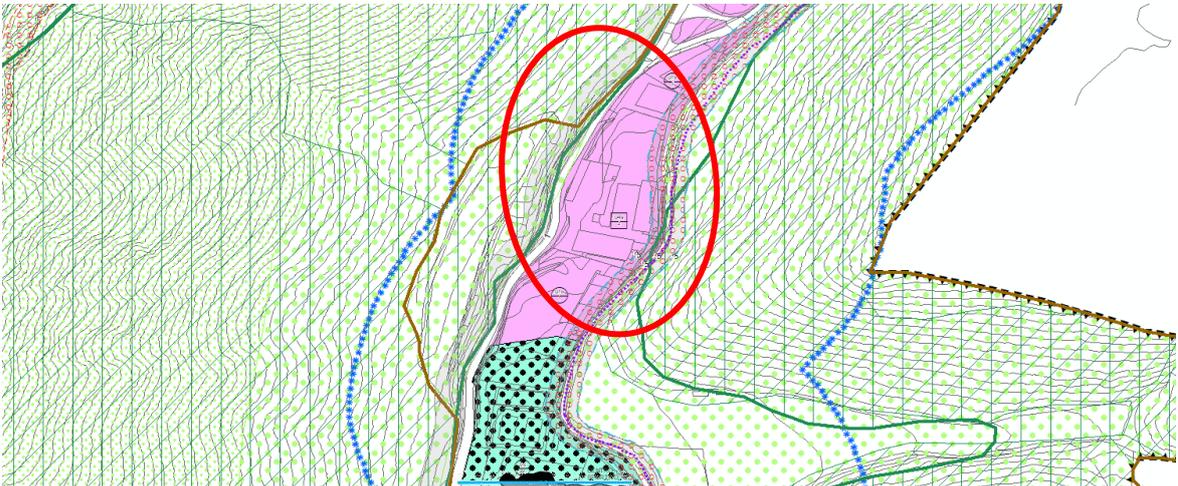
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## **ISTANZA prot. 4904/2017**

---

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 17/07/2017

**Localizzazione:** Fumane, loc. Molina Scariotti

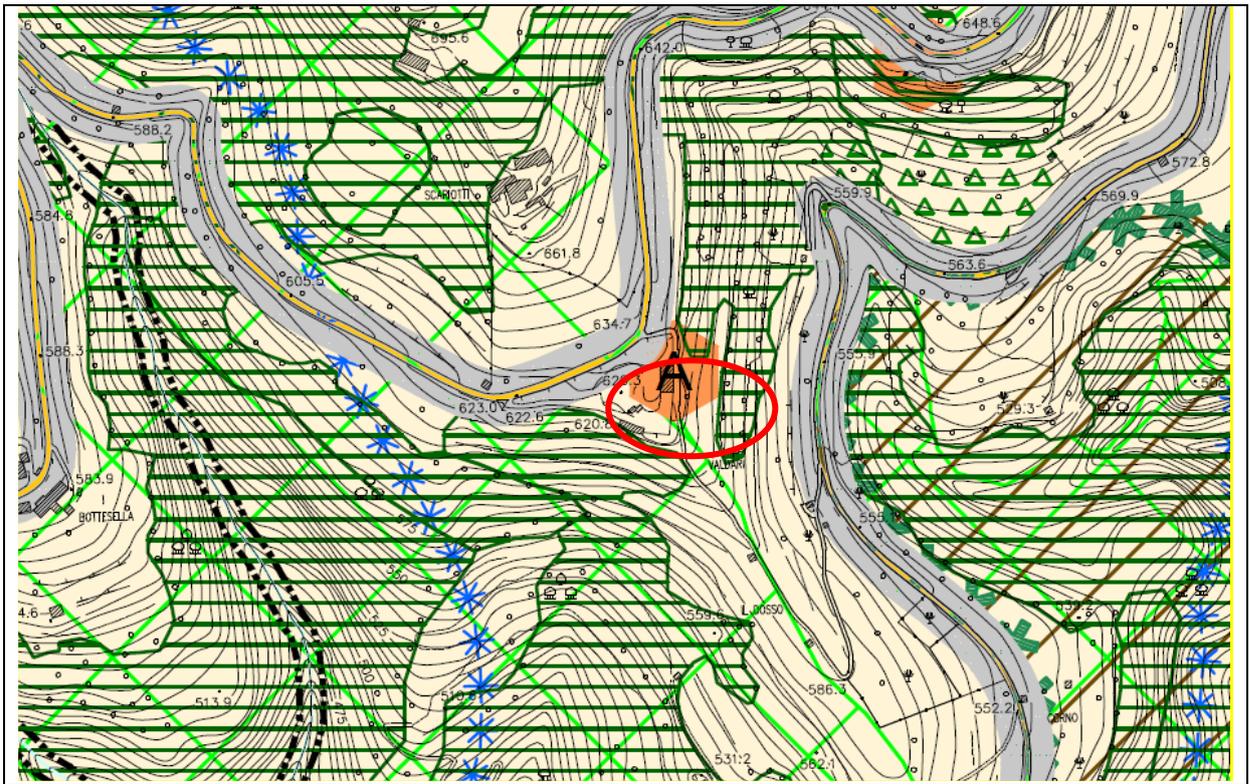
**Richieste formulate:** Viene prevista la riclassificazione da capannone artigianale in fuori zona ad area agricola. F. 15 - Mapp. 153-383-527

**Identificazione su Ortofoto:**

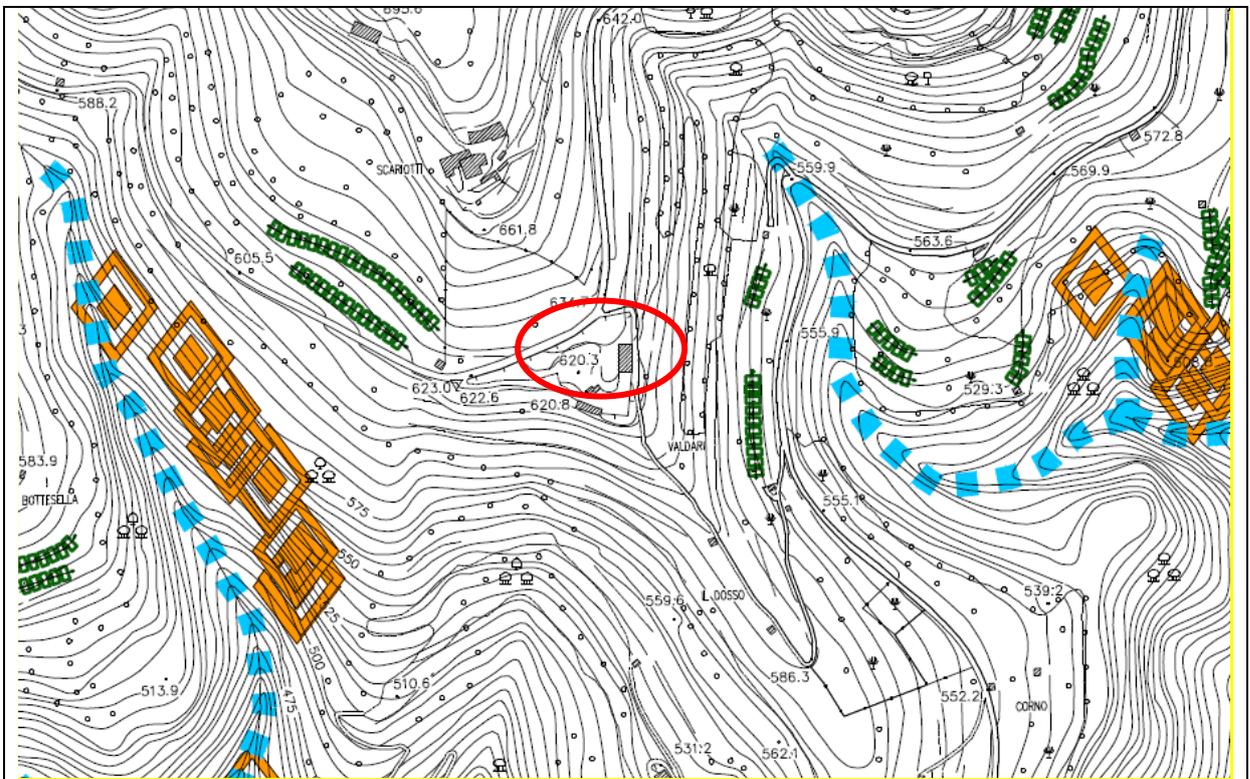


### Dati di analisi del PAT

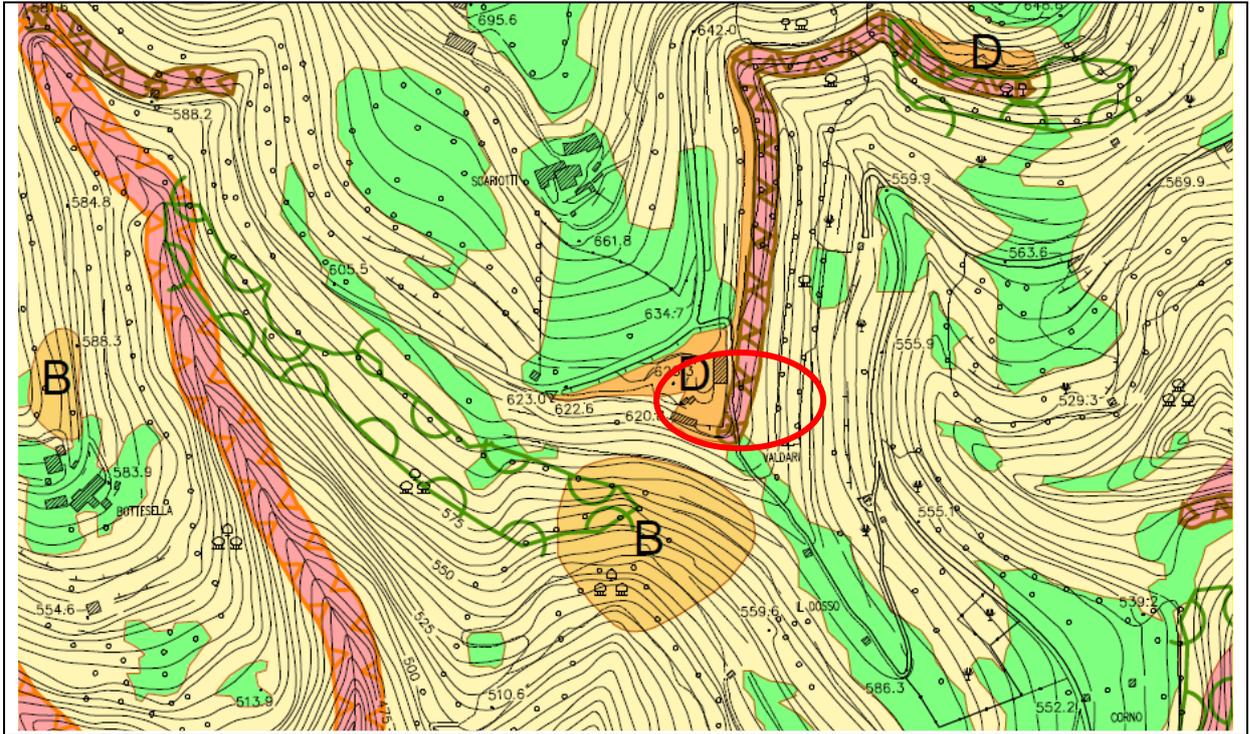
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



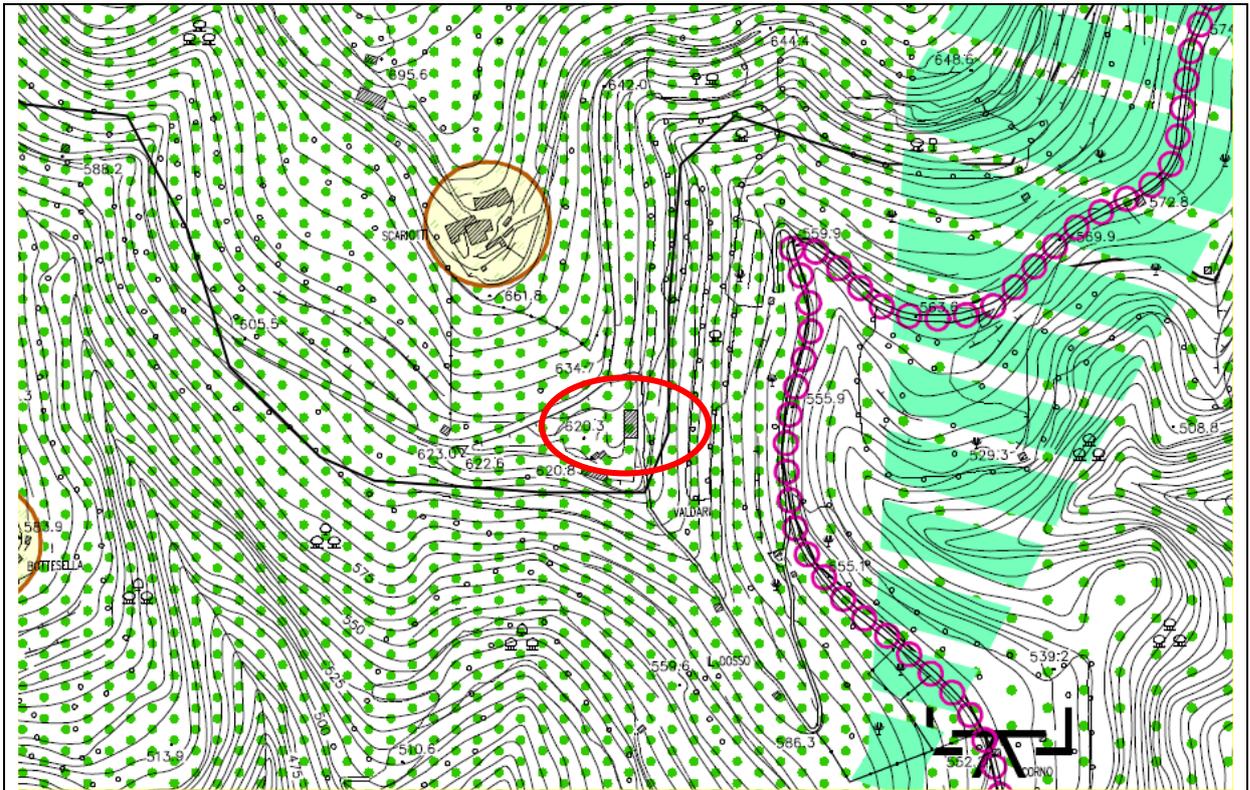
Tav. T02 Carta delle Invarianti



Tav. T03 Carta delle fragilità



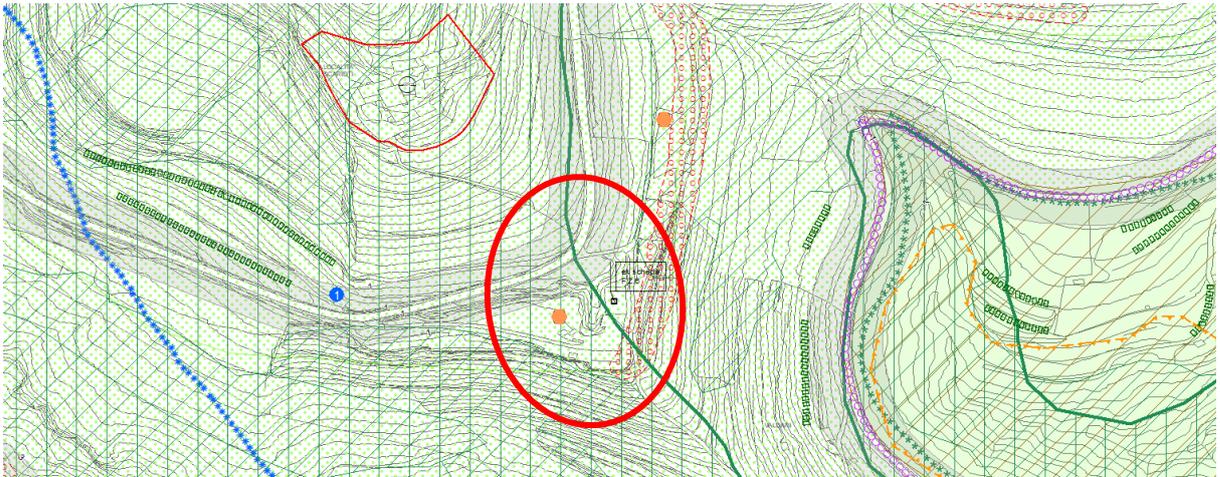
Tav. T04 Carta della trasformabilità



**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## **12 - LA NORMATIVA AGGIORNATA**

La Seconda Fase del PI del Piano degli Interventi si occupa anche della revisione della normativa vigente, sulla scorta di proposte e indicazioni raccolte a seguito della conclusione della fase della concertazione, che ha visto la collaborazione tra i tecnici operanti nel territorio comunale e i professionisti incaricati di redigere il Piano.

Nell'ottica della semplificazione delle procedure, anche alla luce delle numerose nuove normative diventate operative negli ultimi anni, sono stati modificati e integrati alcuni articoli delle NTO.

Si elencano di seguito le principali tematiche trattate.

- **TITOLI EDILIZI: IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**
- **LE FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI**
- **LE TECNICHE AGRARIE E LA SALVAGURDIA DELL'AMBIENTE**
- **LE AREE AGROINDUSTRIALI**
- **LE ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA**
- **LE ZONE RESIDENZIALI**
- **DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL PAT E DEL PI**
- **ZONE A STANDARD**
- **ZONE AGRICOLE**
- **NORME GENERALI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**
- **FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

Tutte le modifiche apportate dalla Variante al PI sono evidenziate in colore rosso all'interno del fascicolo delle norme NTO.

### 13 – 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.

