



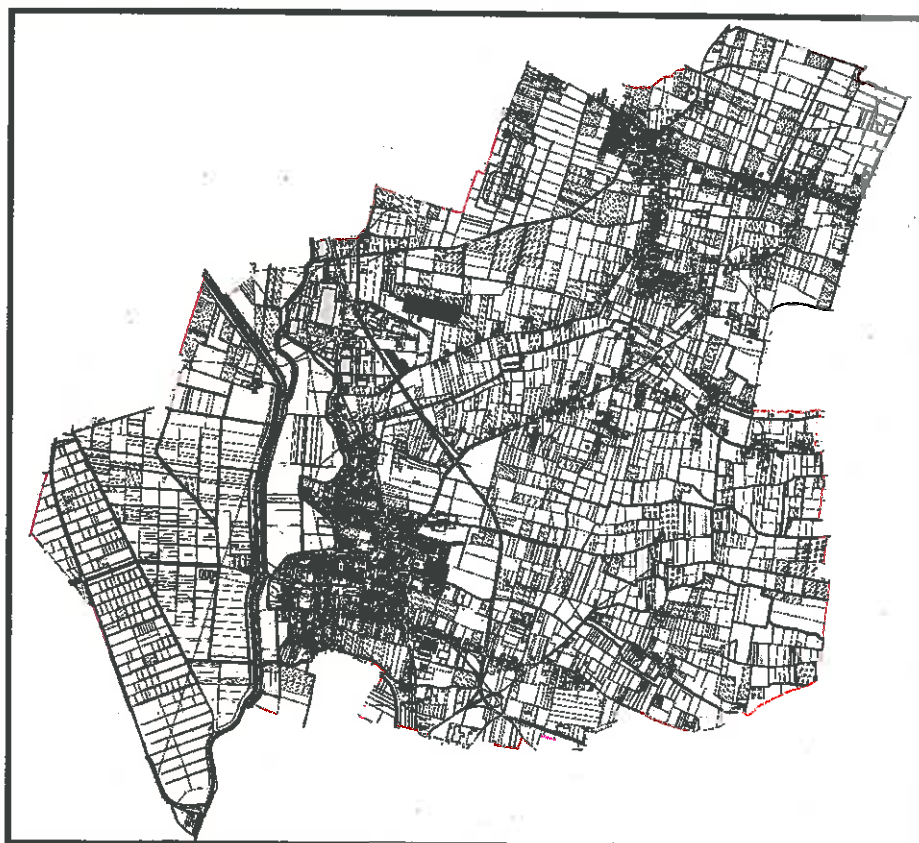
Comune di
ARCOLE

Provincia di Verona

P.I.

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE

DOCUMENTO DEL SINDACO



Il Sindaco:
Alessandro CERETTA



dicembre 2021

PREMESSA

La legge urbanistica regionale (L.R. 11/2004) ha introdotto un modello disciplinare per la pianificazione urbanistica e territoriale articolato in un livello "strategico" (di livello regionale con il PTRC, provinciale con il PTCP e comunale con il PAT) e un livello operativo con il Piano degli Interventi Comunale. Quest'ultimo, in quanto attuativo degli indirizzi, criteri e limiti definiti dal piano strategico, rimane di competenza comunale. Un modello di governo del territorio in cui si determina una sorta di "processualità" che permette al livello operativo del P.I. di sviluppare la progressività di relazione fra il quadro strategico del PAT e le reali dinamiche sul territorio in quadro complessivo orientato alla sostenibilità dei processi di trasformazione.

Il comune di Arcole è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con deliberazione di C.C n. 3 del 14.01. 2011 e approvato con Conferenza di Servizi in data 10.08.2011 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1402 del 06.09.2011 pubblicata nel BUR n. 71 del 20.09.2011.

Dal 2011 si è quindi avviato il percorso di adeguamento/aggiornamento della strumentazione urbanistica comunale con il Piano degli Interventi a partire dal "Documento del Sindaco"¹ di cui alla delibera di C.C. n. 46 del 28.11.2011.

Il primo PI del Comune di Arcole è stato approvato con DCC n° 5 dell'8/03/2012; successivamente è stata redatta la prima variante al P.I. con un intervento complessivo di riordino e adeguamento della strumentazione normativa e delle previsioni vigenti, variante approvata con DCC n. 8 del 04.04.2014, dopo di che sono state introdotte diverse varianti a carattere prevalentemente puntuale.

Rispetto al quadro di riferimento normativo regionale su cui lo stesso PAT di Arcole è stato redatto, sono intervenute alcune recenti innovazioni estremamente significative, in particolare riguardo al consumo del suolo (L.R. 14/2017) e alle modalità di riutilizzo e trasformazione del patrimonio edilizio esistente (L.R. 14/2019). Sono dettate nuove regole



¹ Estratto art. 18 cc. 1 della L.R. 11/2004:

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.

per il contenimento dei fenomeni di sottrazione di naturalità e permeabilità del territorio e per favorire percorsi di "cleaning" territoriale.

In questo scenario il comune di Arcole ha avviato un primo step di mero adeguamento alla nuova normativa regionale con la "variante tecnica" al PAT per l'adeguamento ai nuovi parametri di dimensionamento del consumo del suolo dati dalla DGR 668/2018 e all'istituzione del registro elettronico dei crediti edilizi "RECRED" di cui alla L.R. 14/2019 e DGR 263/2020. Si tratta di atti "dovuti", di recepimento di norme sovraordinate, ma anche propedeutici ad una nuova fase di revisione e aggiornamento complessiva del Piano Regolatore.

Vanno anche richiamati qui altri aspetti che concorrono a questa fase di revisione della strumentazione urbanistica:

- Aggiornamento del Regolamento Edilizio; con la DGRV 1896/2017 e la DGR 669/2018 è introdotto il Regolamento Edilizio Tipo (RET) con le definizioni uniformi di cui all'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017. Si tratta quindi di adeguare il vecchio Regolamento Edilizio vigente. È qui da sottolineare che con i nuovi indirizzi normativi è ormai assodato che il Regolamento Edilizio non è parte del Piano Regolatore, ma strumento autonomo che rientra nella tipologia dei "regolamenti comunali" e non dei "piani", per cui afferisce ai diversi e specifici percorsi amministrativi (es: approvazione diretta in Consiglio Comunale).
- Aggiornamento al PTCP della Provincia di Verona; il PAT di Arcole è stato approvato dalla Regione nel 2011, ovvero prima dell'entrata in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) avvenuta con DGR n. 236 del 3 marzo 2015. Si tratta quindi di operare il necessario allineamento fra i due strumenti strategici mediante uno specifico percorso amministrativo di variante al PAT.

Si tratta di due percorsi distinti rispetto alla redazione della variante al Piano degli Interventi, anche se per certi aspetti paralleli e coincidenti, che il Comune di Arcole ha già avviato.



Appare evidente che in questo scenario si delinea una nuova stagione di rilettura, allineamento e aggiornamento del Piano degli Interventi. In questo percorso dovrà trovare luogo anche l'espressione di nuove prospettive, bisogni e iniziative da parte dei cittadini, di attori economici, associazioni e stakeholders che l'Amministrazione Comunale intende favorire anche mediante la raccolta delle "manifestazioni di interesse".

Quale fase preliminare, nel momento in cui si intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale, la legge urbanistica regionale² stabilisce che sia prodotto il cosiddetto Documento del Sindaco che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio, esprime e delinea la dimensione operativa della pianificazione comunale.

Il Documento del Sindaco, esposto al Consiglio Comunale, rappresenta quindi l'avvio della redazione della variante Piano degli Interventi, coinvolgendo, sin dall'inizio, i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, ed i cosiddetti portatori di interesse in genere, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

Con il presente Documento del Sindaco vengono quindi espressi i temi e gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende sviluppare nel nuovo percorso di variante al Piano degli Interventi.



² Rif. art. 18 L.R. 11/2004 – vedi nota precedente

I TEMI DEL PERCORSO DI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Rispetto al Documento del Sindaco del 2011 il campo del presente percorso di variante assume un carattere meno sistematico, più circoscritto e specifico; questo proprio perché già assume i contenuti e gli esiti del lavoro complessivo pregresso. L'articolazione dei temi e degli obiettivi che si intendono perseguire può essere quindi riassunta come segue:

1. Verifica dimensionamento del Piano e del percorso pregresso;
2. Approfondimento del percorso di aggiornamento degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale;
3. Raccolta e verifica di manifestazioni di interesse, sia riguardo a interventi puntuali e nel consolidato (dimensione dell'intervento diretto), sia riguardo a proposte di trasformazione più articolate (dimensione dello strumento urbanistico attuativo – PUA); verifica e recepimento di eventuali richieste di riclassificazione secondo la procedura di cui all'art. 7 delle L.R. 4/2016 - Variante verde;
4. Approfondimento e adeguamento della modalità di approccio alla pianificazione mediante gli accordi "pubblico-privato" con particolare attenzione del "beneficio pubblico" generato.

Si tratta quindi di un approccio comunque articolato e complesso, non solo parziale, in cui confluiscono aspetti di rilevanza anche strategica per un governo del territorio sempre più attento ai temi della sostenibilità, della condivisione e concertazione in un quadro di processualità il più possibile aderente ai reali bisogni e alle dinamiche di sviluppo socio-economico della comunità di Arcole.

Di seguito è approfondita la lettura dei temi indicati.



1. Verifica dimensionamento del Piano e del percorso pregresso

Il tema deriva da:

- Definizione del contingente di consumo del suolo per il comune di Arcole dato con la DGR 668/2018 e recepito nel PAT con la variante tecnica adottata dal Consiglio Comunale il 24 novembre 2021, con verifica della superficie impegnata, del residuo e delle modalità di attuazione;
- Verifica di attuazione degli interventi di trasformazione previsti del P.I. vigente mediante strumento attuativo in ragione della eventuale decadenza prevista dall'art. 18 punti 7 e 7bis della Legge Regionale 11/2004.

Riguardo al primo punto si richiama che la L.R. 14/2017, con la DGRV 668 del 15 maggio 2018, ha definito per il Comune di Arcole il contingente di consumo del suolo, in 12,75 ha (126.500 mq) oltre il consolidato e comprensivi delle previsioni di espansione del P.I. vigente non attuate.

Estratto all. C delle DGRV668/2018

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				Riferimento Tabelle Allegato D
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe climatica (p=4,0%; a=0,0%; b=0,0%)	Variazione per tensione abitativa (m=0,0%; a=0,0%; b=0,0%)	Variazione per variabili verdi (c=0,00%; d=0,01%; e=0,00%; f=0,00%; g=0,00%; h=0,00%; i=0,00%; j=0,00%; k=0,00%; l=0,00%; m=0,00%; n=0,00%; o=0,00%; p=0,00%; q=0,00%; r=0,00%; s=0,00%; t=0,00%; u=0,00%; v=0,00%; w=0,00%; x=0,00%; y=0,00%; z=0,00%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
19	23004	Arcole	Verona	28,56	15,93	80,00%	12,75	0,00%	0,00%	0,00%	12,75	

Il P.I. vigente alla data di giugno 2017 conteneva limitate previsioni urbanistiche di espansione oltre il sistema consolidato (inferiori a 35.000 mq), una superficie quindi ampiamente contenuta entro i limiti della DGRV 668/2018 (127.500 mq). Non si pone quindi un problema di coerenza del P.I. vigente rispetto al contingente della DGR 668/2018. Rimane che il nuovo criterio di verifica del dimensionamento del Piano deve essere assunto nel P.I. anche attraverso strumenti di "contabilizzazione" operativa del consumo di suolo in relazione alle definizioni introdotte dalla L.R. 14/2017³. Andranno inoltre verificati, quali "buone pratiche", eventuali parametri relativi alle superfici coperte/scoperte e alle superfici impermeabilizzate negli interventi di edificazione,

³ Estratto Legge 14/17 art. 2:

consumo di suolo: l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;

superficie naturale e seminaturale: tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola;



conservando adeguate percentuali di suolo permeabile anche all'interno di ambiti o singoli lotti di urbanizzazione. Tali indicazioni potranno intervenire a livello normativo sia nel P.I. (Norme Tecniche - Prontuario) che nel regolamento edilizio – RET.

Per quanto riguarda il secondo punto andranno verificate le previsioni espansive (che determinano potenziale consumo del suolo) e soggette a strumento urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dall'art. 18 punti 7 e 7bis della Legge Regionale 11/2004⁴.

Secondo i nuovi principi della disciplina urbanistica le previsioni di espansione del P.I., e tutte quelle soggette a pianificazione attuativa, non possono più essere considerate un dato o un diritto acquisito, permanentemente, bensì componenti di un percorso di gestione e trasformazione effettivo e pianificato del territorio. Ne deriva che le previsioni in oggetto, a norma di legge, hanno una validità temporale di 5 anni dalla data di approvazione del Piano degli Interventi. Va richiamato che una eventuale proroga può essere concordata su richiesta dei soggetti interessati e comporta la corresponsione da parte degli interessati di un contributo da definire, e comunque pari al massimo all'1% del valore IMU per ciascun anno successivo.

Sarà quindi necessario avviare una fase ricognitiva e concertativa in merito.

L'esito andrà ad incidere poi anche sulla contabilità stessa del Piano con le modalità richiamate anche con la Variante Tecnica al PAT:

⁴ Estratto art 18 LR 11/04:

7. Decorso 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 si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

Art. 33 – Aree non pianificate.

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.
2. Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.
3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.



REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO - COMUNE DI ARGOLE (VR)

Dati conoscitivi di origine

A	B	C	D	E
DCC Approvazione Variante di Adeguamento	Quantità assegnata/recepita (mc) DGR n.30/10.01.2018	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC (C-D)
data	ha	ha	ha	ha

Piano degli Interventi / Variante al P.I.

F	G	H
Numero Identificativo	Destinazione	Quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC
n	ZTO	ha
	Totale (tot)	

Superfici rinaturalizzate - varianti verdi

I	L
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata
Identificativo	ha
Totale(tot)	

Consumo di suolo

M	N	O
Residuo Suolo Consumabile (B - tot H + tot L)	Nuova superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) (D + tot H - tot L)	Superficie esterna agli AUC (C - N)
ha	ha	ha



2. Approfondimento del percorso di aggiornamento degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale

Già dal punto precedente emergono alcune condizioni che afferiscono al percorso di aggiornamento/adeguamento relativamente al consumo del suolo ed all'assunzione operativa dei concetti di superficie naturale e semi-naturale.

Altro aspetto riguarda l'attivazione del percorso per la definizione del "credito edilizio da rinaturalizzazione - CER" per la parte inerente alla ricognizione e/o segnalazione delle opere incongrue su cui intervenire nei termini previsti dall'art. 4 della L.R. 14/2019 e della DGR n. 263 del 02 marzo 2020 allegato A. In relazione agli esiti della fase ricognitiva avviata con l'istituzione del registro Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED⁵ andranno definite anche le eventuali "premialità" commisurate all'interesse pubblico delle proposte; potranno essere individuate nuove aree di atterraggio dei crediti in ambiti coerenti all'ipotesi strutturale del PAT (ad esempio nelle direttrici di espansione indicate alla Tav. 4 - trasformabilità), come zone trasformabili solo a seguito di interventi di rinaturalizzazione di preesistenti insediamenti fonte di degrado o conflitto, e secondo un bilancio ecosistemico e urbanistico positivo.

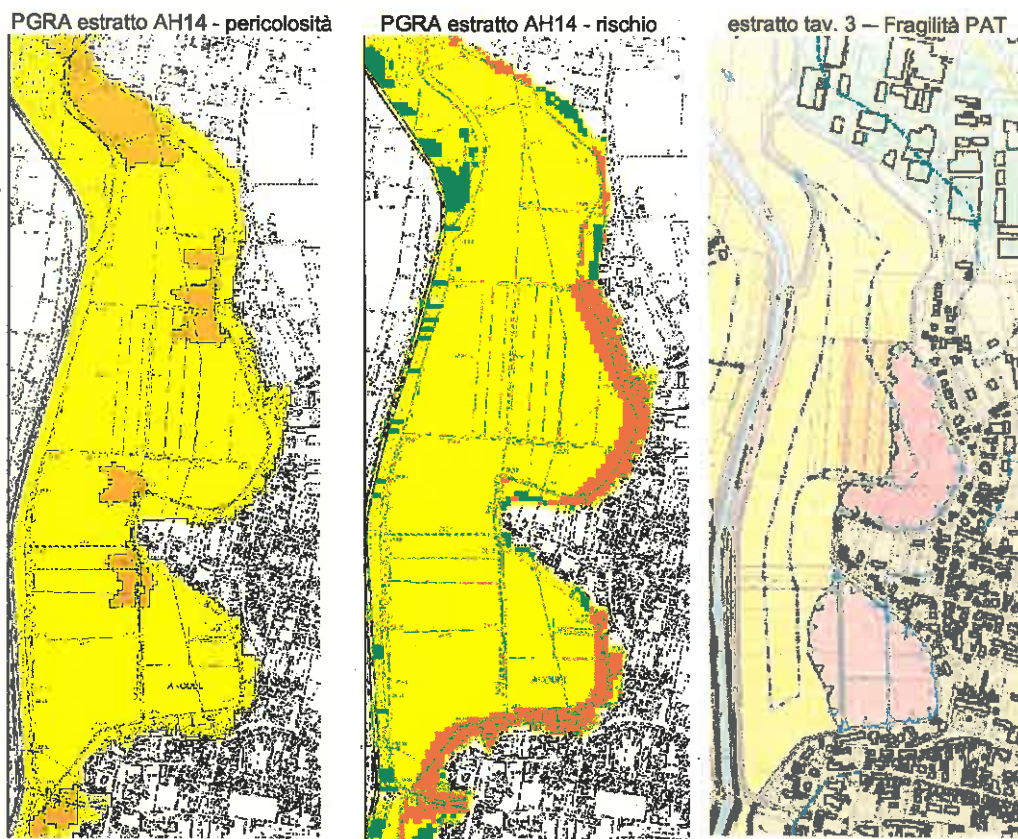
Si intende quindi avviare un concreto percorso di cleaning territoriale, dove il "nuovo" non deve necessariamente comportare l'abbandono del "vecchio", o sovrapporsi ad esso senza una reale "sostituzione" e dove il vecchio viene semplicemente dismesso od utilizzato in nodo incongruo. L'indirizzo sarà necessariamente "centripeto" a coagularsi intono al consolidato e ai nuclei insediativi esistenti, senza con ciò smentire che anche il territorio aperto, prevalentemente agricolo, resta comunque l'esito del rapporto fra natura e lavoro dell'uomo, in una relazione sedimenta anche storicamente, che deve conservare e riprodurre il modello insediativo di "presidio del territorio" della campagna veneta, con le regole, le tipologie ed i modi propri del peculiare sistema di relazioni anche socio-economiche, al fine del mantenimento di un efficace equilibrio territoriale.

L'aggiornamento del PAT al PTCP già richiamato potrà introdurre anche nel Piano degli Interventi alcune indicazioni, norme o indirizzi riguardo in particolare la ricognizione dei vincoli paesaggistici e idrogeologici, la tutela del patrimonio storico culturale, le modalità di sviluppo del settore produttivo come le direttrici di ampliamento delle zone industriali. Particolare attenzione andrà posta all'esito del percorso di concertazione relativo alla



⁵ procedura di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019 e punti 3.1 e 3.2 della DGR 263/2020 secondo la modulistica di cui all'allegato del RECED adottato il 24 novembre 2021

proposta del PGRA dell'autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali:



Potranno essere anche verificate condizioni specifiche della pianificazione relativa ai centri storici, con l'aggiornamento cartografico e della struttura normativa.

Infine per quanto riguarda il Regolamento Edilizio – RET andranno raccordate alla struttura normativa del P.I. le “definizioni uniformi” date in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e richiamate dalla Regione Veneto con la D.G.R.V. n. 1896 del 22 novembre 2017. Questo adeguamento dovrà ricondursi al principio della “invarianza” indicato dalla Regione stessa. Ciò significa che andranno verificate le nuove definizioni che hanno incidenza sul dimensionamento del Piano per adeguare il Regolamento edilizio in modo che non si determinino pregiudizi riguardo alla dimensione delle previsioni in atto e alla coerente applicazione dei parametri stereometrici, e conseguentemente ai “diritti acquisiti”.



3. Raccolta e verifica delle manifestazioni di interesse

Con l'esposizione del presente Documento del Sindaco si avvia la fase di concertazione, saranno quindi disposti avvisi pubblici anche sul sito web per la presentazione di manifestazioni di interesse e contributi con la relativa modulistica ed i tempi per la presentazione (indicativamente 60 giorni).

I temi potranno riguardare sia gli interventi puntuali e nel consolidato (dimensione dell'intervento diretto) quali lotti liberi, gradi di protezione, recupero annessi non più funzionali, sia riguardare proposte di trasformazione più articolate (dimensione dello strumento urbanistico attuativo – PUA) residenziali o produttive.

Le manifestazioni di interesse ed i contributi saranno quindi verificati secondo il criterio della compatibilità rispetto agli indirizzi ed ai limiti dati dal PAT e secondo un criterio di interesse pubblico connesso alla qualità urbana perseguita anche mediante percorsi compensativi e perequativi.

A questa fase afferiscono anche il tema della ricognizione delle opere incongrue di cui alla L.R. 14/2019 per l'attivazione di percorsi di Credito Edilizio da rinaturalizzazione e le richieste di riclassificazione delle aree edificabili (Variante Verde), nonché le anche per l'eventuale decadenza di cui all'art.18 punti 7 e 7bis della L.R. 11/2004 già richiamata con il punto n. 1.

Ne seguirà necessariamente una ulteriore fase concertativa per la verifica delle condizioni attuative degli accordi pubblico/privato quale modalità operativa privilegiata per gli interventi di trasformazione.



4. Accordi pubblico - privato

Il comune di Arcole dispone già di un atto di indirizzo "criteri perequativi per il Piano degli Interventi" di cui alla DGC n° 102 del 3 Agosto 2012.

Il documento indirizza la modalità di calcolo del "plus-valore" generato dalle modifiche delle previsioni edificatorie del Piano degli Interventi in base ad una stima dei valori fondiari riferita sostanzialmente ai parametri IMU vigenti.

Sull'aspetto interviene quanto introdotto successivamente dal legislatore con l'art. 17, c.1, lett. g, dalla Legge 164/2014 di conversione del DL 133/2014 c.d. "Sblocca Italia", che ha introdotto nell'ordinamento giuridico il cosiddetto "Contributo straordinario", tradotto alla lettera d) ter dell'art. 16 – co. 4 del Testo Unico per l'edilizia DPR 380/2001⁶

Per la perequazione urbanistica attuata attraverso gli accordi si deve considerare quindi come base valutativa la redistribuzione del plusvalore individuata per il contributo straordinario, istituito successivamente all'approvazione del PAT e della prima variante al PI, rapportando tale redistribuzione alle specificità dell'Accordo quale strumento di attuazione delle strategie urbanistiche ed alle varie componenti della convenienza / desiderabilità pubblica che possono essere conseguite attraverso tale strumento.

A seguito della sentenza del Consiglio di Stato Sez. IV n. 2382 del 12 aprile 2019 anche gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. 55/2012, possono essere considerati interventi edilizi in deroga / variante a cui applicare una forma perequativa basata sulla quantificazione di cui al comma d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001, fatte salve eventuali valutazioni specifiche adeguatamente motivate all'interno dell'iter procedimentale e della convenzione di cui all'art. art. 5 della L.R. 55/2012.

⁶ 4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

omissis

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. 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.

omissis

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.



L'aspetto forse più sostanziale del "contributo straordinario" definito dal legislatore si riscontra nella misura del contributo perequativo che viene stabilito su un parametro minimo pari al 50% del plus valore generato.

Va comunque sottolineato che secondo l'art. 6 della L.R. 11/2004 *gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ... per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico*. Appare evidente che, al di là della quantificazione "contabile" del plus valore, prevale il "contenuto discrezionale" della previsione, che afferisce direttamente alla rilevanza dell'interesse pubblico. Quest'ultimo aspetto trova poi riscontro al punto 4 d ter dell'art 16 dpr 380/2001 che indica quale modalità di erogazione del *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.*

Sarà quindi verificata la possibilità attuare forme di accordo mediante la realizzazione diretta da parte dei soggetti proponenti di eventuali opere, anche in riferimento al piano triennale delle opere pubbliche, che contribuiscano significativamente alla qualità, anche complessiva, della città pubblica.

Deriva la necessità di un aggiornamento del documento vigente.



MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

L'articolazione dei temi in oggetto comporta necessariamente che gli stessi possano essere sviluppati per step successivi, anche mediante atti amministrativi distinti.

L'articolazione potrà tenere conto anche delle diverse condizioni valutative delle proposte di modifica, che possono afferire a corrispondenti diversi percorsi tecnico/amministrativi, con particolare riferimento alla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) e ambientale (VAS – V.Inc.A), con i contenuti ed i tempi che ne derivano.

Potranno quindi afferire al presente Documento del Sindaco anche le eventuali varianti conseguenti all'approvazione di opere o altri interventi di iniziativa pubblica.



MODULISTICA PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Spazio riservato all'Ufficio Protocollo

al Signor Sindaco
del Comune
ARCOLE

Spazio riservato all'ufficio

PROPOSTA
N°

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INSERIMENTO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il/la sottoscritto/a
nato a il residente
a in via
recapiti: telefono e-mail in qualità di:
☐ proprietario, ☐ comproprietario ☐, degli immobili di seguito descritti
in nome e per conto di altri comproprietari/aventi titolo che sottoscrivono:

2.....
3.....
4.....
5.....

☐ ¹ della società/ente/associazione.....
Con sede legale a; indirizzo

☐

1. ☐ Interventi di riqualificazione urbanistica/edilizia del Centro Storico
2. ☐ Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di espansione residenziali/produttive
3. ☐ Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di completamento residenziali/produttive
4. ☐ Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree esterne al centro urbano di edificazione diffusa
5. ☐ Modifica indicazioni puntuali del P.I.
6. ☐ Interventi su annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo
(con compilazione della scheda specifica allegata)
7. ☐ Interventi su edifici produttivi in zona impropria
8. ☐ Schedatura del fabbricato quale opera incongrua (allegare documentazione di cui alla scheda
rilevamento L.R. 14/2019 disponibile sul sito web del comune di Arcole)
9. ☐ Revisione o nuova schedatura edifici di valenza storico testimoniale (edifici con grado di protezione
e/o vincoli);
10. ☐ Proposta di Accordo ex art.6 LR 11/2004
11. ☐ Riconcontro errori grafici
12. ☐ Ripristino a zona agricola
13. ☐ Riclassificazione ai sensi della L.R. 4/2015 art. 7 (Variante Verde)
14. ☐ Conferma previsioni del P.I. vigente
15. ☐ Considerazioni di carattere generale
14. ☐ Altro (specificare)



¹ Carica ricoperta all'interno della società/ente/associazione

1. ☐ L'area/gli immobili oggetto della presente richiesta è/sono ubicata/i in via/piazza n.
ed è/sono censita/i in Catasto al Foglio Mappale/i
2. ☐ Il P.I. classifica l'area suddetta/i come ZTO (zona territoriale omogenea)
3. ☐ estremi ultima pratica edilizia :

INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

Esistente (dati stereometrici stato attuale):

1. ☐ Superficie territoriale interessata: mq
.....
2. ☐ Destinazione d'uso:
.....
3. ☐ Volume esistente:
.....
4. ☐ Altri dati:
.....
.....

richiesta di modifica (dati stereometrici conseguenti modifica) :

1. ☐ Superficie territoriale interessata: mq
.....
2. ☐ Destinazione d'uso.
.....
3. ☐ Volume:
.....
4. ☐ Altri dati:
.....
.....
.....
5. ☐ Descrizione sintetica della proposta
.....
.....
.....
.....

Allegati:

- ☐ Planimetrie e/o schemi grafici con proposte di modifica
- ☐ Documentazione fotografica
- ☐ Cartografia con evidenziate le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale
- ☐ Altro



**IN CASO DI PROPOSTA DI ACCORDO NEGOZIALE EX ART.6 LR 11/2004
MEDIANTE STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO:**

- ☐ Proposta di scheda normativa comprendente:
- la cartografia con evidenziate le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale
 - l'indicazione dei parametri dimensionali, delle parti che si propone di destinare all'intervento privato e quelle eventualmente oggetto di cessione gratuita al Comune e/o indicazione delle eventuali opere pubbliche previste da cedere al Comune;
- ☐ Relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento contenente:
- le valutazioni di massima relative alla compatibilità ambientale degli interventi;
 - le indicazioni relative alle modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi e l'indicazione temporale per la realizzazione degli stessi a partire dalla data di perfezionamento dell'accordo;
 - la valutazione di massima delle convenienze del programma di intervento proposto, comprendente la determinazione del plus valore conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato.
- ☐
- ☐

Arcole li

Richiedente	2.
3.	4.
5.	6.
7.	8.

Il richiedente riconosce che le variazioni allo strumento urbanistico sono soggette all'istituto perequativo del contributo straordinario di cui alla lettera d) ter dell'art. 16 – co. 4 del Testo Unico per l'edilizia DPR 380/20, i cui criteri e modalità di attuazione saranno definiti dal PI sulla base dell'incremento di valore dei terreni oggetto di intervento.

NOTE

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà per comunione *pro diviso* o *pro indiviso*, la proposta dovrà essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

I dati personali inseriti nella presente osservazione, ai sensi degli artt. 13 e 23 del D.Lgs 196/2003, saranno trattati esclusivamente per le finalità di gestione del procedimento di formazione del Piano degli Interventi e degli adempimenti connessi.



ALLEGATO: documentazione aggiuntiva da allegare per la segnalazione di fabbricato agricolo non più funzionale alla conduzione del fondo:

- Schema relazione agronomica (a firma di tecnico abilitato) :

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA E DEL FONDO AGRICOLO DI PERTINENZA:		
CONDUZIONE*	A TITOLO PRINCIPALE	
	A TITOLO NON PRINCIPALE	
	AFFIDAMENTO A TERZISTI	
	ASSENTE	
GODIMENTO *	PROPRIETA'	
	AFFITTO	
	ALTRO	
FONDO**	SUPERFICIE TOTALE	
	SUPERFICIE COLTIVATA (S.A.U)	
COLTURE**	SEMINATIVO	
	FRUTTETO - VIGNETO	
	ORTICOLE	
	BOSCO CEDUO	
STRUTTURE**	SUPERFICIE COPERTA PARTE RUSTICA TOTALE	
	SUPERFICIE COPERTA RESIDENZIALE	
	SUPERFICIE COPERTA DA ALLEVAMENTI ZOOTECNICI	
	ALTRE STRUTTURE AZIENDALI	
NOTE:		
* indicare la voce interessata ** indicare la superficie in mq		

- Descrizione dei manufatti oggetto della richiesta contenente:

CARATTERISTICHE E DATI STEREOMETRICI DEI MANIFATTI OGGETTO DI INTERVENTO		
SUPERFICIE COPERTA	MQ	
SUPERFICIE UTILE	MQ	
VOLUME	MC	
PIANI	N°	
STRUTTURE	MATERIALI	CONSERVAZIONE ***
FONDAZIONI		
MURATURA		
SOLAI		
COPERTURA		
SERRAMENTI		
ANNO DI COSTRUZIONE		
ESTREMI ULTIMA PRATICA EDILIZIA		
NOTE:		

***: BUONO/MEDIOCRE/CATTIVO

