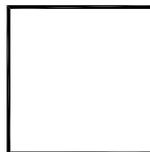
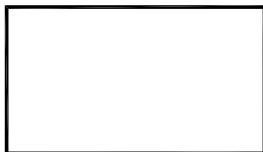


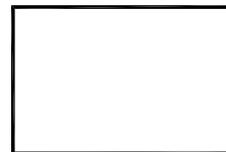
**COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO**  
Provincia di Verona

**PI**

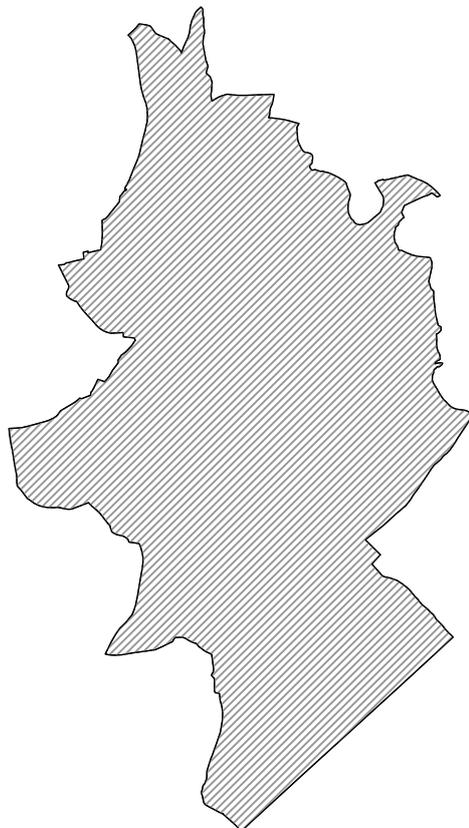
**Elaborato**



**Scala**



## Relazione



Il Sindaco  
Angelo Tosoni

Il Segretario comunale  
Giovanni Peruzzi

Settore Urbanistica  
Arch. Anna Grazi

Settore Edilizia privata  
Arch. Ivo Mazzi

Il progettista  
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin

GRUPPO DI LAVORO  
Marisa Fantin  
Irene Pangrazi  
Francesca Maccarone  
Martina Caretta



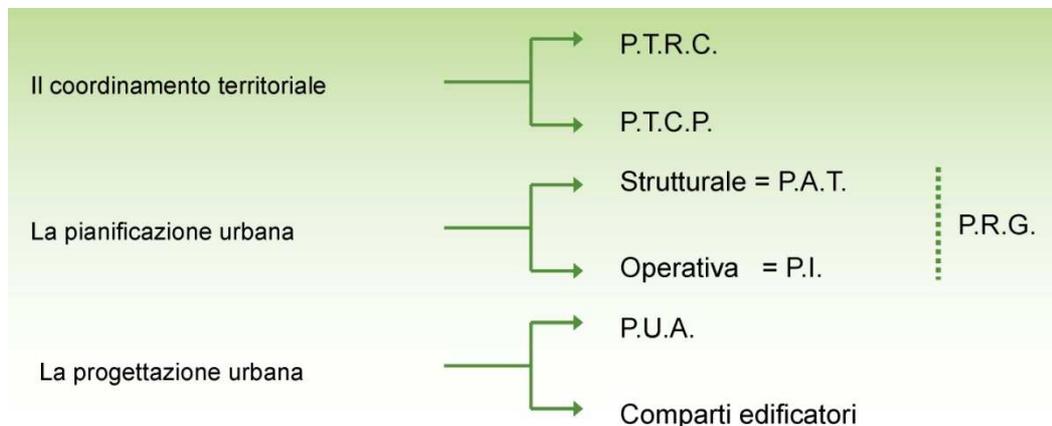
## SOMMARIO

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA..... | 5  |
| a. | LA PROCEDURA.....  | 5  |
| b. | I CONTENUTI DEL PI (art. 17 Lr 11/04).....                   | 6  |
| c. | I TEMI DEL PI NEL DOCUMENTO DEL SINDACO.....                 | 7  |
| d. | LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE .....                         | 8  |
| 2. | NORME TECNICHE OPERATIVE .....                               | 15 |
| 3. | VERIFICA DEI VALORI PEREQUATIVI.....                         | 16 |
| a. | LA PEREQUAZIONE NEL PAT DI VALEGGIO SUL MINCIO .....         | 17 |
| b. | QUANTIFICAZIONE DELLA QUOTA PEREQUATIVA: ESEMPI .....        | 17 |
| c. | QUANTIFICAZIONE DEL PLUSVALORE.....                          | 20 |
|    | VALORI di MERCATO.....                                       | 20 |
|    | BENEFICIO PUBBLICO (BP).....                                 | 22 |
| 4. | PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E AMBIENTALE.....  | 23 |
| 5. | IL DIMENSIONAMENTO.....                                      | 24 |
| 6. | VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE .....             | 28 |
| 7. | IL QUADRO ECONOMICO .....                                    | 29 |



## 1. IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA

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



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

L’Amministrazione comunale di Valeggio sul Mincio, dopo aver concluso la procedura del PAT, ha dato avvio al primo PI nel dicembre 2013.

La disciplina del piano degli interventi è radicalmente innovativa, in particolare quando impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e quando consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e contenuti del piano.

L'art. 17 della legge, individua il contenuto del piano degli interventi, mentre, l'art. 12, chiarisce che "il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture della mobilità".

### a. LA PROCEDURA

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

1. Predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano;
2. Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
3. Bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse;
4. 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;

Una volta completato lo screening delle manifestazioni di interesse pervenute si è scelto di procedere per fasi successive adottando le manifestazioni per gruppi a seconda del tipo di domanda, della completezza della documentazione pervenuta, della necessità di chiarimenti o sopralluoghi, della

procedura attuativa (intervento edilizio diretto, PUA o accordo pubblico-privato). In particolare molte richieste presentavano necessità di approfondimento per le seguenti motivazioni:

- Integrare la documentazione;
- Effettuare un sopralluogo;
- Incontrare i proprietari per chiarire meglio la richiesta;
- Controllare l'inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;
- Chiedere un approfondimento progettuale;
- Verificare i rapporti perequativi;
- Controllare l'inserimento viabilistico;
- Assoggettare l'attuazione alla stipula di un accordo pubblico/privato.

L'estensione dei tempi a disposizione ha consentito di accelerare la risposta a manifestazioni che non richiedevano procedure complesse e anche di allungare i tempi a disposizione dei soggetti interessati per integrare la documentazione, modificare quanto richiesto, presentare la propria segnalazione anche oltre i termini del bando. Quindi le fasi successive sono:

5. Adozione della prima fase del Piano degli Interventi;
6. Adozione della seconda fase del Piano degli Interventi;
7. Valutazione delle osservazioni pervenute nella prima fase e approvazione dei relativi elaborati;
8. Valutazione delle osservazioni pervenute nella seconda fase e approvazione dei relativi elaborati;
9. Elaborazione della terza e conclusiva fase con acquisizione dei pareri e completamento degli elaborati richiesti.

Successivamente il PI viene adottato dal Consiglio Comunale.

Dopo il deposito rimane a disposizione per trenta giorni, nei successivi trenta giorni si possono formulare osservazioni sulle quali il Consiglio Comunale deciderà, quindi il PI viene approvato.

La prima fase del Piano degli Interventi, dunque, ha privilegiato le richieste che interessano interventi mirati e puntuali e che consistono, sostanzialmente nella individuazione di lotti liberi, nella schedatura degli edifici non più funzionali al fondo per i quali si consente la destinazione d'uso residenziale, in previsioni di dimensioni contenute che riguardano l'urbanizzazione consolidata, nel cambio del grado di protezione di alcuni edifici soggetti a schedatura puntuale.

Sempre nella prima fase si è provveduto all'adeguamento del PRG vigente, nel rispetto dei contenuti del PAT con questa articolazione:

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

La seconda fase del Piano degli interventi ha esaminato e accolto alcune delle manifestazioni di interesse che necessitavano di approfondimenti e verifiche.

Nella terza fase sono stati presi in considerazione gli **interventi complessi** che coinvolgono trasversalmente tematiche diverse: viabilità, sviluppo economico, qualità urbana. Questi progetti hanno comportato accurate valutazioni e confronto tra le parti e conseguentemente tempistiche più dilatate rispetto ai temi delle fasi precedenti.

Nella terza fase si è, inoltre, provveduto alla sistematizzazione di tutti gli elaborati, alla verifica di congruenza e al completamento del PI.

## **b. I CONTENUTI DEL PI (art. 17 Lr 11/04)**

Il PI in coerenza e in attuazione del PAT prevede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;

- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. 11/2004;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- 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 della L.R. 11/2004;
- 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 di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il piano degli Interventi si rapporta con:

- il bilancio pluriennale comunale
- il programma triennale delle opere pubbliche
- altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali

e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono:

- previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
- nuove infrastrutture e aree per dotazioni urbanistiche per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
- vincoli preordinati all'esproprio.

### **c. I TEMI DEL PI NEL DOCUMENTO DEL SINDACO**

Il Piano degli Interventi prende in considerazione l'intero territorio e tutte le tematiche settoriali dando priorità alla risposta immediata alle richieste espresse dai cittadini compatibilmente con i limiti imposti dal PAT vigente.

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

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

- limiti di cubatura e/o di indici edilizi,
  - interventi soggetti a perequazione,
  - prossimità con l'edificato esistente,
  - prossimità alla viabilità esistente,
  - contenimento del consumo di suolo agricolo.
4. Sono stati introdotti i criteri perequativi sui quali misurare l'interesse pubblico delle trasformazioni nei casi in cui il PI determini un evidente incremento di valore rispetto a quanto già consentito dal PRG.

#### **d. LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

A seguito della diffusione del bando, e anche oltre la scadenza fissata, sono pervenute 110 proposte da parte dei cittadini corrispondenti al seguente elenco.

| <b>N.</b> | <b>RICHIEDENTE</b>                         | <b>LOCALIZZAZIONE</b> | <b>VIA</b>                 | <b>TIPO DI RICHIESTA</b>   |
|-----------|--|-----------------------|----------------------------|--|
| 1         | BERTAIOLA<br>GEROLAMO                      | SAN GRAZIANO          | SAN<br>GRAZIANO, 1         | CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE   |
| 2         | FERRARI GRAZIANO                           | Santa Lucia           | Santa Lucia                | inserimento nuova area edificabile/edificio non più funzionale al fondo            |
| 3         | CORDIOLI ELISA                             | Corradina             | Isonzo, 13                 | richiesta di classificazione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo |
| 4         | VALBUSA<br>GIUSEPPINA                      | Fenili                | Fenili                     | inserimento di nuova area edificabile a destinazione residenziale                  |
| 5         | PIZZINI ANNA MARIA                         | Fenili                | Fenili                     | inserimento di nuova area edificabile a destinazione residenziale                  |
| 6         | VE.MA.<br>IMMOBILIARE                      |                       | Del Garda<br>Salionze      | realizzazione di parcheggio e piccolo volume a servizio                            |
| 7         | SIGNORELLI GIADA E<br>FEDERICO             |                       | Vecchia<br>Forneletti, 280 | CLASSIFICAZIONE EDIFICIO NON FUNZIONALE  |
| 8         | MASOLA MAURA                               | Santa Lucia           | Santa Lucia                | inserimento nuova area edificabile a destinazione residenziale                     |
| 9         | LUIGINO BUSSOLA                            | Casa Bare             | Casa Bare                  | inserimento area nel programma complesso n.4                                       |
| 10        | VALBUSA<br>GIANCARLO                       |                       | Castello, 25               | CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE   |
| 11        | VALLARSA BRUNA                             |                       | Pasquali, 22               | intervento puntuale per edificazione residenziale                                  |
| 12        | MEZZANI<br>COSTRUZIONI                     |                       | Girolamo<br>Gottardi       | inserimento nuova area per edificazione residenziale e commerciale                 |
| 13        | STERZI RAFFAELLA                           | CASSETTA              | CASSETTA, 18               | demolizione e ricostruzione capannoni con cambio destinazione d'uso                |
| 14        | F.LLI CARTERI, RIGO<br>CLARA               | CORRADINI             | MARCONI, 14                | CREDITO EDILIZIO   |
| 15        | ZANE TARCISIO E<br>MARCO, CAPRINI<br>LUCIA | COGOLO                | LOCALITA'<br>COGOLO, 41    | CLASSIFICAZIONE IN EDIFICIO NON FUNZIONALE, CON CAMBIO D'USO                       |

| N. | RICHIEDENTE         | LOCALIZZAZIONE | VIA                       | TIPO DI RICHIESTA   |
|----|---------------------|----------------|---------------------------|---|
| 16 | REMELLI ALBINO      | VANONI-REMELLI | VANONI-REMELLI, 79        | CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DA ZONA B2 AD AGRICOLA                     |
| 17 | REMELLI ALESSANDRO  | VANONI-REMELLI | VANONI-REMELLI, 137       | CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DA ZONA B AD AGRICOLA                      |
| 18 | TURRINI IVO         | VANONI-REMELLI | VANONI-REMELLI, 2/B       | NUOVA AREA ARTIGIANALE E PARCHEGGIO   |
| 19 | REMELLI ALESSANDRO  | VANONI-REMELLI | VANONI-REMELLI, 137       | CHIARIMENTO SU NORMATIVA  |
| 20 | MULARO MASHA        | REMELLI        | BETTELONI, 6              | RIPORTARE AREA IN ZONA B  |
| 21 | GALLIZIA ALESSANDRO | GHERLA         |                           | EDIFICAZIONE FINO A 800MC E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE |
| 22 | PASINI FAUSTO       | POZZI          | POZZI                     | EDIFICAZIONE FINO A 800MC E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO EDIFICIO NON FUNZIONALE |
| 23 | CASTIONI ANGELO     | MONTESEL       | MONTESEL 10/B             | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 24 | CASTIONI PIETRO     | MONTESEL       | MONTESEL, 10/A            | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 25 | VENTURELLI LUCIANO  | CASA GALETTI   | CASA GALETTI, 2           | CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA AGRITURISMO IN ALBERGHIERO                       |
| 26 | CRESSONI GIOVANNI   | PASINI         | PASINI                    | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 27 | BIGHELLI FERRUCCIO  | ARIANO         | ARIANO                    | CAMBIO DESTINAZIONE D'USO IN TURISTICO/RICETTIVA E RESIDENZIALE               |
| 28 | BOVI PAOLINO        |                | MICHELANGELO O BUONARROTI | NUOVA AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE   |
| 29 | BOVI PAOLINO        |                | MICHELANGELO O BUONARROTI | REALIZZAZIONE FABBRICATO SERVIZIO DEL PARCHEGGIO                              |
| 30 | FORONI FLAVIO       |                | RAFFAELLO SANZIO          | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 31 | FASOLI ALBERTO      |                | CAVA, 1                   | MODIFICA PERIMETRO CORTE RURALE   |
| 32 | SCATTOLINI Spa      |                | DEL LAVORO, 8             | AGGIORNAMENTO CARTA TECNICA   |
| 33 | CIPRIANI CLAUDIA    |                | PAPA GIOVANNI XXIII, 130  | NUOVA AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE   |
| 34 | TOFFOLI LUIGI       | FONTANELLO     | FONTANELLO                | NUOVA AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE                            |
| 35 | TURRINA MAURO       | GALLINELLE     | GALLINELLE, 40            | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 36 | MENEGARDO NICOLA    | CAMPAGNOLA     | CAMPAGNOLA, 2             | MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA ZONA  |
| 37 | GUERRESI SERGIO     |                |                           | INSERIMENTO NUOVA AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE                               |

| N. | RICHIEDENTE                           | LOCALIZZAZIONE | VIA                      | TIPO DI RICHIESTA  |
|----|---------------------------------------|----------------|--------------------------|--|
| 38 | DAL MOLIN SILVANA,<br>PACCHIONI DENIS |                | GOTTARDI,<br>ISONZO      | NUOVA AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE                                      |
| 39 | FANTONI GIORGIO                       | NADALINI       | NADALINI, 5              | RICONOSCIMENTO CREDITO EDILIZIO  |
| 40 | DAL MOLIN SILVANA                     |                | GOTTARDI, 63             | NUOVA AREA DESTINAZIONE<br>RESIDENZIALE/COMMERCIALE                      |
| 41 | BERTAIOLA MAURO                       |                | GALILEO<br>FERRARIS, 4/B | CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DI<br>FABBRICATO                               |
| 42 | BIGHELLI FERRUCCIO                    | ARIANO         | ARIANO                   | AMPLIAMENTO ZONA SERVIZIO DI<br>INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR<br>RILEVANZA |
| 43 | MUSSOLA<br>RAFFAELLO                  | MANDRICARDA    | MANDRICARD<br>A          | RICONOSCIMENTO CREDITO EDILIZIO  |
| 44 | TURRINA GIORGIO                       | CAMPANELLA     | CAMPANELLA,<br>42        | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE   |
| 45 | PAON ANTONIO                          | VANTINI        | VANTINI                  | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE   |
| 46 | BOSCHINI LUIGI                        | VANONI REMELLI | VANONI<br>REMELLI        | VARIAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA<br>DI UN'AREA                        |
| 47 | PEZZINI GIOVANNA                      | VENTURELLI     | VENTURELLI               | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE   |
| 48 | GIACOMELLI<br>GIACOMO                 |                | MURARI                   | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE   |
| 49 | STANGHELLINI<br>GIULIANO              |                | SANTA LUCIA              | AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE<br>RESIDENZIALE CON INTERVENTO DIRETTO   |
| 50 | BONTEMPINI<br>VINCENZO                | FONTANELLO     | FONTANELLO               | INSERIMENTO NUOVA AREA EDIFICABILE<br>RESIDENZIALE                       |
| 51 | BONTEMPINI<br>VINCENZO                | FONTANELLO     | FONTANELLO               | INSERIMENTO NUOVA AREA EDIFICABILE<br>RESIDENZIALE                       |
| 52 | DAL MOLIN ANGELA                      |                | GOTTARDI                 | INSERIMENTO NUOVA AREA EDIFICABILE<br>RESIDENZIALE                       |
| 53 | FORONI DARIO                          | FORONI         | FORONI                   | EDIFICAZIONE CON INTERVENTO DIRETTO                                      |
| 54 | TURRATA DAVIDE                        |                | GOTTARDI                 | EDIFICAZIONE CON INTERVENTO DIRETTO                                      |
| 55 | BERTAIOLA<br>GIOVANNI                 |                | CARDUCCI                 | EDIFICAZIONE CON INTERVENTO DIRETTO                                      |
| 56 | OLIOSI GIULIANO                       | ARIANO         | ARIANO                   | SCHEDATURA FABBRICATI PRIVI DI GRADO<br>DI PROTEZIONE                    |
| 57 | EDILREMELLI                           | FORONI         | FORONI                   | RICHIESTA INTERVENTO DIRETTO   |
| 58 | GROBBERIO<br>ANSELMO                  | COGOLETTO      | COGOLETTO                | CLASSIFICAZIONE EDIFICIO NON<br>FUNZIONALE                               |
| 59 | QUAINI PAOLO                          | FRATI          | FRATI                    | CLASSIFICAZIONE EDIFICIO NON<br>FUNZIONALE                               |
| 60 | MIGLIORANZO<br>SILVANO                |                | G.MAZZINI                | RIDUZIONE FASCIA DI RISPETTO<br>CIMITERIALE                              |
| 61 | MIGLIORANZO<br>GIORGIO                |                | MARCONI                  | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE   |
| 62 | BORGO FIORITO SRL                     |                | GOTTARDI                 | INTERVENTO DIRETTO E AMPLIAMENTO<br>ZONA EDIFICABILE                     |
| 63 | MARTELLI MAURO                        |                | CASA                     | CLASSIFICAZIONE EDIFICIO NON   |

| N. | RICHIEDENTE                               | LOCALIZZAZIONE  | VIA                                     | TIPO DI RICHIESTA   |
|----|---|-----------------|---|---|
|    |   |                 | VALBUSA, 6                              | FUNZIONALE  |
| 64 | MARTELLI MAURO                            | VANONI          | VANONI                                  | COMPLETAMENTO URBANIZZAZIONE PRODUTTIVA                                 |
| 65 | PICCOLI LUCIO,<br>PEZZINI ALBERTA         | ZAMBONI         | ZAMBONI                                 | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 66 | GL IMMOBILIARE SRL                        |                 | TONOLLI                                 | RECUPERO IN LOCO DI VOLUME RELATIVO AD ATTIVITA' ARTIGIANALE FUORI ZONA |
| 67 | BEGNONI MARIO                             | GALLINELLE      | GALLINELLE                              | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 68 | PD VENETO                                 |                 |   | MODIFICA NORMATIVA  |
| 69 | CORDIOLI ALBERTO                          |                 | GIOVANNI XXIII - SR GARDESANA ORIENTALE | INSERIMENTO NUOVA AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE/COMMERCIALE/DIREZIONALE |
| 70 | STANGHELLINI ANDREA                       |                 | GOTTARDI                                | NUOVA AREA EDIFICABILE RESIDENZIALE                                     |
| 71 | ROMITTI MARCO                             |                 | MALAVICINA                              | INSERIMENTO NUOVA AREA PARCHEGGIO PRIVATO CON VOLUME                    |
| 72 | FORNARI MICHELE                           | VANTINI         | VANITINI                                | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 73 | BONFAINI FRANCESCO                        | BONFAINI        | BONFAINI                                | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 74 | LORENZI PAOLO                             | BONFAINI        | BONFAINI                                | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 75 | QUAINI PAOLO                              |                 | GIOTTO                                  | ASSEGNAZIONE GRADO DI PROTEZIONE  |
| 76 | PASQUALI UMBERTO                          |                 | BASTIA,2                                | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 77 | BUNIOTTO LUCIANO                          | Fornello        |   | NUOVA AREA RESIDENZIALE   |
| 78 | PAROLINI ALBERTO                          |                 | RAGAZZI DEL 99                          | NUOVA AREA RESIDENZIALE   |
| 79 | STANGHELLINI STEFANO                      | SANTA LUCIA     |   | NUOVA AREA RESIDENZIALE   |
| 80 | MIGLIORANZO GIORGIO AMBROSI DANIELA       | CASA CAMPAGNA   |   | CAMBIO DI DESTINAZIONE E MODIFICA FASCIA DI RISPETTO                    |
| 81 | COBELLI KEVIN                             | BODRON          |   | MODIFICA SCHEDA   |
| 82 | ODOLINI PIETRO - IMMOBILIARE IL PONTE SPA |                 |   | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO                              |
| 83 | BERTAGNA VITTORIO                         | MONTE BORGHETTO |   | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 84 | BERTAGNA VITTORIO                         | MONTE BORGHETTO |   | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 85 | BERTAGNA VITTORIO                         | MONTE BORGHETTO |   | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 86 | DAL MOLIN GIORGIO                         |                 |   | MODIFICA NTO  |
| 87 | SPERI RINALDO                             | GUSCI           |   | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO                              |
| 88 | DAL MOLIN BRUNO                           |                 | CARDUCCI                                | CAMBIO DI ZONA  |
| 89 | PICCOLI GIANNI                            | GARDONI         |   | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO                              |
| 90 | PASINI FAUSTO                             | POZZI           |   | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI   |

| N.  | RICHIEDENTE                                       | LOCALIZZAZIONE    | VIA               | TIPO DI RICHIESTA              |
|-----|---|-------------------|-------------------|--------------------------------|
|     |   |                   |                   | FABBRICATO                     |
| 91  | LUGOBONI MARCO                                    | BUSETTA           |                   | CAMBIO DI ZONA                 |
| 92  | PIZZINI ADRIANA                                   | CASA DOMINICHELLA |                   | CAMBIO DI ZONA                 |
| 93  | TOFFALI ARTURO                                    | MAIELLA           |                   | CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE     |
| 94  | PREOSTI ELVIO                                     |                   |                   | CAMBIO DI ZONA                 |
| 95  | PREOSTI ELVIO                                     |                   | DEL GARDA         | CORREZIONE ERRORE CARTOGRAFICO |
| 96  | RIGHI GIAMPAOLO                                   | CASA RIGHI        |                   | CAMBIO DI ZONA                 |
| 97  | TECNICI PROGETTISTI                               |                   |                   | MODIFICHE ALLE NTO             |
| 98  | PIZZINI ADRIANA                                   | CASA DOMINICHELLA |                   | CAMBIO DI ZONA                 |
| 99  | BERNARDI MARINA                                   | MONTE SALIONZE    |                   | CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE     |
| 100 | BERNARDI MARINA                                   | MONTE SALIONZE    |                   | CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE     |
| 101 | BERNARDI MARINA                                   | MONTE SALIONZE    |                   | CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE     |
| 102 | TURRINI CARMELA                                   | VANONI            |                   | CAMBIO DI ZONA                 |
| 103 | PASINI MARCO                                      | MOLINARA          |                   | CAMBIO DI ZONA                 |
| 104 | BONFAINI GIORGIO,<br>PIETRO, MARIO                |                   | BONFAINI          | CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE     |
| 105 | CALABRESE MARCO                                   |                   | TORRENTE<br>VALLE | CAMBIO DI ZONA                 |
| 106 | VARESCO DANIELE                                   | CASA SARTI        |                   | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO   |
| 107 | VALLE MARIA<br>GRAZIA                             |                   | CAMALAVICIN<br>A  | CAMBIO DI ZONA                 |
| 108 | VITTORIO BAZZOLI                                  |                   | VANONI<br>REMELLI | CAMBIO DI ZONA                 |
| 109 | Azienda Agricola<br>Parco Giardino<br>Sigurtà srl |                   | CAVOUR            | CAMBIO DI ZONA                 |
| 110 | VANONI FRANCESCA<br>E ALTRI                       | VANONI-REMELLI    |                   | CAMBIO DI ZONA                 |

Tutte le richieste sono state esaminate secondo criteri di conformità in primo luogo con la normativa vigente e con il PAT; successivamente le diverse manifestazioni sono state verificate sulla base degli obiettivi definiti dal Documento del Sindaco.

In particolare si è tenuto conto di:

- Privilegiare il recupero dei manufatti esistenti, quindi le richieste di cambio di destinazione d'uso di edifici non funzionali al fondo o quelle di recupero di manufatti compresi nei tessuti storici per i quali era prevista la demolizione (grado di protezione 4) con conseguente degrado e stato di abbandono del patrimonio edilizio;
- Accogliere le richieste delle attività economiche esistenti o nuove (purché coerenti con gli obiettivi di tutela delle zone residenziali e del paesaggio aperto) che hanno chiesto ampliamenti o nuove costruzioni di dimensioni compatibili con il contesto in modo da favorire l'occupazione e la salvaguardia delle attività;
- Limitate modifiche dei perimetri delle zone omogenee.

Data la situazione delle aree di espansione residenziali esistenti, l'andamento della domanda di nuove case, le condizioni del mercato edilizio, si è scelto di non introdurre espansioni consistenti di aree residenziali anche nei casi in cui le richieste sono compatibili con la normativa e con gli strumenti urbanistici. Tali tematiche potranno essere riesaminate nei PI successivi.

Delle 110 richieste presentate, 50 hanno parere favorevole, 14 parzialmente favorevole, 12 sono state ritirate dal richiedente, 4 sono state classificate come non pertinenti, 1 è stata sospesa per carenza di documentazione, le rimanenti sono state ritenute non compatibili, quindi con parere tecnico non favorevole. Ciascuna manifestazione ha una scheda specifica nella quale sono motivati i diversi pareri.

A conclusione della procedura della prima fase le richieste accolte o parzialmente accolte sono le seguenti:

| N° | RICHIEDENTE                    | LOCALIZZAZIONE | VIA                        | TIPO DI RICHIESTA  |
|----|--------------------------------|----------------|----------------------------|--|
| 1  | BERTAIOLA<br>GEROLAMO          | san graziano   | san graziano, 1            | cambio grado di protezione   |
| 2  | FERRARI<br>GRAZIANO            | santa lucia    | santa lucia                | inserimento nuova area edificabile/edificio non più funzionale al fondo            |
| 3  | CORDIOLI ELISA                 | corradina      | isonzo, 13                 | richiesta di classificazione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo |
| 5  | PIZZINI ANNA<br>MARIA          | fenili         | fenili                     | inserimento di nuova area edificabile a destinazione residenziale                  |
| 7  | SIGNORELLI GIADA<br>E FEDERICO |                | vecchia forneletti,<br>280 | classificazione edificio non funzionale  |
| 10 | VALBUSA<br>GIANCARLO           |                | castello, 25               | cambio grado di protezione   |
| 11 | VALLARSA BRUNA                 |                | pasquali, 22               | intervento puntuale per edificazione residenziale                                  |
| 16 | REMELLI ALBINO                 | vanoni-remelli | vanoni-remelli, 79         | cambio di destinazione urbanistica da zona b2 ad agricola                          |
| 17 | REMELLI<br>ALESSANDRO          | vanoni-remelli | vanoni-remelli, 137        | cambio di destinazione urbanistica da zona b ad agricola                           |
| 19 | REMELLI<br>ALESSANDRO          | vanoni-remelli | vanoni-remelli, 137        | chiarimento su normativa   |
| 22 | PASINI FAUSTO                  | pozzi          | pozzi                      | edificazione fino a 800mc e cambio destinazione d'uso edificio non funzionale      |
| 23 | CASTIONI ANGELO                | montesel       | montesel 10/b              | modifica grado di protezione   |
| 24 | CASTIONI PIETRO                | montesel       | montesel, 10/a             | modifica grado di protezione   |
| 26 | CRESSONI<br>GIOVANNI           | pasini         | pasini                     | modifica grado di protezione   |
| 32 | SCATTOLINI SPA                 |                | del lavoro, 8              | aggiornamento carta tecnica  |
| 36 | MENEGARDO<br>NICOLA            | campagnola     | campagnola, 2              | modifica destinazione urbanistica zona   |
| 40 | DAL MOLIN<br>SILVANA           |                | gottardi, 63               | nuova area destinazione residenziale/commerciale                                   |
| 41 | BERTAIOLA<br>MAURO             |                | galileo ferraris, 4/b      | cambio destinazione d'uso di fabbricato  |
| 44 | TURRINA GIORGIO                | campanella     | campanella, 42             | modifica grado di protezione   |
| 46 | BOSCHINI LUIGI                 | vanoni remelli | vanoni remelli             | variazione destinazione urbanistica di un'area                                     |
| 48 | GIACOMELLI<br>GIACOMO          |                | murari                     | modifica grado di protezione   |
| 55 | BERTAIOLA                      |                | carducci                   | edificazione con intervento diretto  |

| N° | RICHIEDENTE                       | LOCALIZZAZIONE | VIA      | TIPO DI RICHIESTA                       |
|----|-----------------------------------|----------------|----------|---|
|    | GIOVANNI                          |                |          |   |
| 57 | EDILREMELLI                       | foroni         | foroni   | richiesta intervento diretto            |
| 59 | QUAINI PAOLO                      | frati          | frati    | classificazione edificio non funzionale |
| 65 | PICCOLI LUCIO,<br>PEZZINI ALBERTA | zamboni        | zamboni  | modifica grado di protezione            |
| 68 | PD VENETO                         |                |          | modifica normativa                      |
| 76 | PASQUALI<br>UMBERTO               |                | bastia,2 | modifica grado di protezione            |

A conclusione della procedura della seconda fase le richieste accolte o parzialmente accolte sono le seguenti:

| N° | RICHIEDENTE                               | LOCALIZZAZIONE | VIA                        | TIPO DI RICHIESTA   |
|----|---|----------------|----------------------------|---|
| 6  | VE.MA.<br>IMMOBILIARE                     |                | del garda salionze         | realizzazione di parcheggio e piccolo volume a servizio                 |
| 29 | BOVI PAOLINO                              |                | michelangelo<br>buonarroti | realizzazione fabbricato servizio del parcheggio                        |
| 31 | FASOLI ALBERTO                            |                | cava, 1                    | modifica perimetro corte rurale   |
| 35 | TURRINA MAURO                             | gallinelle     | gallinelle, 40             | modifica grado di protezione  |
| 42 | BIGHELLI<br>FERRUCCIO                     | ariano         | ariano                     | ampliamento zona servizio di interesse comune di maggior rilevanza      |
| 43 | MUSSOLA<br>RAFFAELLO                      | mandricarda    | mandricarda                | riconoscimento credito edilizio   |
| 45 | PAON ANTONIO                              | vantini        | vantini                    | modifica grado di protezione  |
| 47 | PEZZINI GIOVANNA                          | venturelli     | venturelli                 | modifica grado di protezione  |
| 53 | FORONI DARIO                              | foroni         | foroni                     | edificazione con intervento diretto                                     |
| 54 | TURRATA DAVIDE                            |                | gottardi                   | edificazione con intervento diretto                                     |
| 61 | MIGLIORANZO<br>GIORGIO                    |                | marconi                    | modifica grado di protezione  |
| 62 | BORGO FIORITO SRL                         |                | gottardi                   | intervento diretto e ampliamento zona edificabile                       |
| 66 | GL IMMOBILIARE<br>SRL                     |                | tonolli                    | recupero in loco di volume relativo ad attivita' artigianale fuori zona |
| 67 | BEGNONI MARIO                             | gallinelle     | gallinelle                 | modifica grado di protezione  |
| 74 | LORENZI PAOLO                             | bonfaini       | bonfaini                   | modifica grado di protezione  |
| 75 | QUAINI PAOLO                              |                | giotto                     | assegnazione grado di protezione  |
| 80 | MIGLIORANZO<br>GIORGIO AMBROSI<br>DANIELA | casa campagna  |                            | cambio di destinazione e modifica fascia di rispetto                    |

A conclusione della procedura della terza fase le richieste accolte o parzialmente accolte sono le seguenti:

| N.  | RICHIEDENTE                                       | LOCALIZZAZIONE  | VIA               | TIPO DI RICHIESTA   |
|-----|---|-----------------|-------------------|---|
| 21  | GALLIZIA<br>ALESSANDRO                            | GHERLA          |                   | EDIFICAZIONE FINO A 800MC E CAMBIO<br>DESTINAZIONE D'USO EDIFICIO NON<br>FUNZIONALE |
| 34  | TOFFOLI LUIGI                                     | FONTANELLO      | FONTANELLO        | NUOVA AREA EDIFICABILE A<br>DESTINAZIONE RESIDENZIALE                               |
| 73  | BONFAINI<br>FRANCESCO                             | BONFAINI        | BONFAINI          | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 82  | ODOLINI PIETRO -<br>IMMOBILIARE IL<br>PONTE SPA   |                 |                   | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI<br>FABBRICATO                                       |
| 83  | BERTAGNA VITTORIO                                 | MONTE BORGHETTO |                   | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 84  | BERTAGNA VITTORIO                                 | MONTE BORGHETTO |                   | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 85  | BERTAGNA VITTORIO                                 | MONTE BORGHETTO |                   | MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE  |
| 86  | DAL MOLIN GIORGIO                                 |                 |                   | MODIFICA NTO  |
| 88  | DAL MOLIN BRUNO                                   |                 | CARDUCCI          | CAMBIO DI ZONA  |
| 89  | PICCOLI GIANNI                                    | GARDONI         |                   | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI<br>FABBRICATO                                       |
| 90  | PASINI FAUSTO                                     | POZZI           |                   | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI<br>FABBRICATO                                       |
| 93  | TOFFALI ARTURO                                    | MAIELLA         |                   | CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE  |
| 94  | PREOSTI ELVIO                                     |                 |                   | CAMBIO DI ZONA  |
| 99  | BERNARDI MARINA                                   | MONTE SALIONZE  |                   | CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE  |
| 104 | BONFAINI GIORGIO,<br>PIETRO, MARIO                |                 | BONFAINI          | CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE  |
| 106 | VARESCO DANIELE                                   | CASA SARTI      |                   | CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO  |
| 107 | VALLE MARIA<br>GRAZIA                             |                 | CAMALAVICINA      | CAMBIO DI ZONA  |
| 108 | VITTORIO BAZZOLI                                  |                 | VANONI<br>REMELLI | CAMBIO DI ZONA  |
| 109 | Azienda Agricola<br>Parco Giardino<br>Sigurtà srl |                 | CAVOUR            | CAMBIO DI ZONA  |
| 110 | VANONI FRANCESCA<br>E ALTRI                       | VANONI-REMELLI  |                   | CAMBIO DI ZONA  |

## 2. NORME TECNICHE OPERATIVE

La trasformazione dell'attuale apparato normativo è la fase maggiormente complessa del PI, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo che, in linea di principio, potrebbe anche essere assai diversa da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative (in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione) si è operato attraverso:

1. integrazione e adeguamento alle normative di livello superiore
2. formazione nuovi articoli normativi in adeguamento al PAT

Per quanto concerne integrazione dell'attuale normativa, particolare rilevanza assumono: l'adeguamento degli standard urbanistici a quanto disposto dalla L.R. 11/2004, la definizione dei criteri perequativi; l'introduzione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi degli articoli 6 e 7 della LR. 11/2004.

Altro momento fondamentale per la definizione del nuovo apparato normativo, è quello della definizione delle "tutele". Si è trattato di recepire da subito le direttive e prescrizioni del PAT al fine di introdurre quelle disposizioni normative atte a ridurre e/o eliminare le criticità ambientali presenti nel territorio comunale ed evidenziate nel Rapporto Ambientale.

In particolare l'apparato normativo è stato articolato per titoli per ciascuno dei quali sono state introdotte innovazioni sostanziali rispetto a quelle vigenti.

### **3. VERIFICA DEI VALORI PEREQUATIVI**

L'Amministrazione di Valeggio sul Mincio ha scelto di dare priorità alle politiche tese a potenziare le dotazioni di città pubblica nelle forme di opere e attrezzature di interesse collettivo e a riqualificare e tutelare il territorio urbanizzato e non.

Per giungere all'operatività dei progetti e delle trasformazioni, l'Amministrazione ritiene utile dare importanza agli strumenti che consentono di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari privati. Perequazione urbanistica e contributo di solidarietà forniscono elementi innovativi funzionali ad una più efficiente attuazione dei progetti, rinunciando ai tradizionali strumenti dei vincoli e dell'esproprio e recuperando le risorse necessarie per realizzare gli interventi.

In particolare la perequazione urbanistica si rivela utile nel caso di progetti in cui sia strategica la cooperazione pubblico-privata funzionale a:

- la cessione dei suoli al soggetto pubblico;
- la realizzazione di opere di interesse collettivo da parte del soggetto privato;
- nei casi in cui a fronte di un beneficio economico per il privato si prevede la realizzazione di specifici interventi di riqualificazione diffusa del territorio volti a generare benefici per la comunità.

L'obiettivo è quello di garantire un'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati da interventi dei diritti edificatori riconosciuti dallo strumento urbanistico e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Il concetto di base consiste nel distinguere tra il diritto edificatorio attribuito al privato in quanto proprietario dell'area e l'indice urbanistico attribuito all'area stessa sulla base di criteri di valutazione legati alle caratteristiche della zona; è sullo scarto tra i due valori che si applica la quota perequativa. Questo consente un trattamento equo di tutti i privati proprietari di aree di trasformazione e, al tempo stesso, la possibilità per il piano di attribuire gli indici sulla base di valutazioni urbanistiche.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, del verde e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica. Finalità che può essere raggiunta attraverso la cessione diretta delle aree necessarie, la realizzazione delle stesse a carico del privato, oppure individuando nel piano delle opere pubbliche la finalità di impiego della quota.

Con questo obiettivo il PI sceglie di applicare i criteri perequativi in forma estesa, non solo alle aree agricole oggetto di trasformazione, ma a tutti gli interventi che valorizzano in modo significativo un'area o un edificio.

## a. LA PEREQUAZIONE NEL PAT DI VALEGGIO SUL MINCIO

### ART. 3 - TRASFORMABILITÀ - STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL P.I.

#### 3.1 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica (Rif. Leg.: Art. 35 L.R. 11/2004)

Il P.A.T. stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo 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.

#### DIRETTIVE

Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione del piano degli interventi, in particolare:

- nei piani urbanistici attuativi e negli atti di programmazione negoziata;
- nei comparti urbanistici;
- negli interventi edilizi diretti e convenzionati, ricadenti in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, qualora si utilizzi un indice maggiore di quello minimo.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue ma idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi, nonché opere pubbliche ritenute necessarie alla dotazione territoriale.

Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi stessi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi, anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitano, o necessitano solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione di tali opere sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche, anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, può prevedere la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, identificando in quali zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo sono da prevedere quote di superficie o di volume di riserva dei diritti edificatori complessivamente attribuiti per l'edilizia residenziale pubblica. Provvede in tal caso ad assicurare l'equa distribuzione - tra tutti i partecipanti agli interventi - dei diritti edificatori, degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e delle quote di riserva per l'edilizia residenziale pubblica nonché a specificare le quote di E.R.P. destinate ad edilizia convenzionata e/o sovvenzionata e/o agevolata.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., il P.I. può determinare per singoli ambiti indici di edificabilità differenziati, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo. Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere la monetizzazione sostitutiva.

## b. QUANTIFICAZIONE DELLA QUOTA PEREQUATIVA: ESEMPI

#### - PI ODERZO-TV (20300 abitanti circa)

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento a due tipologie di intervento: nuove aree edificabili e aree già edificabili e/o edificate.

Nel caso di nuove aree interamente edificabili la cessione della quota in perequazione corrisponde a due diverse modalità:

- **Cessione del 50% dell'intero ambito edificabile.** Eventuali diverse modalità di cessione o accordi che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'area oggetto di cessione potranno essere introdotte attraverso la formula dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della L.R. 11/04.

- **Cessione del 50% del valore aggiunto dell'area resa edificabile.** Il valore aggiunto corrisponde alla differenza tra il valore iniziale dell'area e il nuovo valore raggiunto a seguito della trasformazione urbanistica.

Nel caso di incremento dell'indice di edificabilità la perequazione corrisponde al valore del volume approvato.

Nel caso di aree già edificabili nello strumento urbanistico di riferimento, la perequazione si misura sulla volumetria già acquisita e confermata dal PAT o sulla volumetria esistente soggetta a strumento attuativo e corrisponde alla quota parte dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria.

Nel caso di comparto con area in parte già edificabile e in parte di nuova edificabilità, la perequazione va applicata proporzionalmente secondo i parametri su indicati.

#### - **PI VERONA**

Il concorso al finanziamento delle opere pubbliche, aggiuntivo al contributo di costruzione, è rappresentato da un "**contributo di sostenibilità**" espresso in termini parametrici con riferimento all'unità di SUL e differenziato per ambiti omogenei del territorio comunale e per destinazione urbanistica. L'ammontare parametrico del "contributo di sostenibilità" è determinato dal Consiglio Comunale nell'ambito del Piano degli Interventi ed aggiornato annualmente dalla Giunta Comunale con riferimento alla variazione dell'indice Istat del costo di costruzione. L'importo del contributo corrisponde all'onere di esecuzione diretta delle opere pubbliche alla cui realizzazione il contributo è finalizzato. L'ammontare del contributo quantificato è da intendersi al netto dell'IVA.

Qualora le opere pubbliche da realizzare siano oggetto di progettazione comunale, o qualora a giudizio del comune le stesse abbiano caratteristiche dimensionali e/o tecnico-economiche tali da far ritenere inopportuna la realizzazione da parte del singolo sottoscrittore della convenzione o da più sottoscrittori riuniti in forma associativa, l'importo del "contributo di sostenibilità" è versato in numerario all'Amministrazione Comunale, che lo impiegherà per realizzare le opere pubbliche previste; negli altri casi il comune può consentire l'esecuzione da parte del soggetto attuatore dell'intervento nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque con l'alta sorveglianza del comune. In sede di prima applicazione, il contributo di sostenibilità è applicato nella misura indicata nella seguente tabella, in relazione all'ambito territoriale

| Zone Territoriali                    | Valori euro/mq per destinazione  |   |            |
|--------------------------------------|--|---|------------|
|                                      | residenziale,<br>terziaria,<br>ricettiva e<br>commerciale di<br>vicinato | commerciale di<br>media e grande<br>struttura | produttivo |
| 1 Centro                             | € 140  | € 150   | € 20       |
| 2 Borgo Trento                       | € 120  | € 130   | € 20       |
| 3 Nord                               | € 100  | € 130   | € 20       |
| 4 Borgo Milano - S. Massimo          | € 80   | € 130   | € 20       |
| 5 Borgo Venezia - Porto S. Pancrazio | € 80   | € 130   | € 20       |
| 6 San Michele                        | € 70   | € 130   | € 20       |
| 7 Borgo Roma - Santa Lucia           | € 70   | € 130   | € 20       |
| 8 Cà di David                        | € 70   | € 130   | € 20       |
| 9 Bassona                            | € 70   | € 130   | € 20       |

- **PI PESCHIERA DEL GARDA (GENNAIO 2014)**

Si tratta di un PI specifico riferito a un'area di trasformazione individuato:

- nel PAT come Ambito tessuto consolidato;
- nel PI previgente come zona alberghiera D3.1., normata dall'Art. 52 - Sottozona D3.1: "attrezzature alberghiere" delle NTO.

La superficie territoriale dell'ambito di intervento è di mq 7.120 (invariati rispetto all'attuale superficie già presente nel PRG/PI approvato).

L'indice di fabbricabilità attuale da PI: 2,00 mc/mq

Volume ammissibile da PI a destinazione "attrezzature alberghiere": circa 14.240 mc

La variante comporta la modifica della destinazione di zona dell'ambito di intervento da "Attrezzature alberghiere D3.1" a "Zona Commerciale di completamento D1.2.A",

La Variante comporta l'impegno da parte dei proprietari dell'ambito oggetto di modifica di realizzare una volumetria inferiore a quella attualmente ammessa dalle norme di zona, il progetto ammissibile prevede infatti una cubatura di max. 11.000 mc.

I proprietari si impegnano a riconoscere al Comune un beneficio pubblico formalizzabile nella cessione di ambiti destinati alla realizzazione di opere di interesse pubblico già di proprietà del Proponente, individuati nel PI come ZTO F2 – attrezzature di interesse comune, per una superficie di mq. 1780. Tale zona comprende le aeree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, religiose, ospedaliere e sanitarie, sportive agonistiche e balneari, attrezzature di pubblica sicurezza e vigilanza, carcerarie, e quelle destinate ai cimiteri e agli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto ed ai servizi annessi.

In sostanza il cambio d'uso comporta la riduzione del volume edificabile e la cessione di una superficie pari al **25% dell'area di trasformazione**.

- **PI SOMMACAMPAGNA**

Il Documento del Sindaco prevede che tutti gli interventi indicati nelle manifestazioni di interesse comportanti una trasformazione urbanistica, tale da rendere necessario per la sua attuazione il recepimento nel Piano degli Interventi, dovranno contenere la quantificazione del contributo di sostenibilità ambientale, calcolato in base alla convenienza economica dell'intervento. L'interesse

pubblico si ritiene soddisfatto laddove il contributo di sostenibilità ambientale sia pari almeno al **40% della suddetta plusvalenza**, fatti salvi i casi specifici ove prevalgano valutazioni di interesse generale approvate dal Consiglio Comunale, che possano ridurre tale valore fino al minimo del 30%. Dunque, la percentuale che va al Comune è il 40% del risultato dell'intervento in esame e può essere ridotta fino al 30% con una delibera di Consiglio Comunale che valuti un interesse generale importante per quell'intervento.

Il calcolo del contributo è basato sulla seguente formula:

$$BPR = VM - CT - VAA$$

Dove "BPR" è il beneficio del privato o plusvalenza del soggetto proponente, "VM" è il valore di mercato, "VAA" è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica, "CT" è la somma dei costi necessari alla realizzazione del progetto. Quindi è un costo di trasformazione delle aree e di realizzazione delle unità edilizie, che possono essere abitazioni, edifici per attività produttive, commerciali o quant'altro.

### c. QUANTIFICAZIONE DEL PLUSVALORE

Il criterio perequativo che il Comune di Valeggio sul Mincio intende applicare parte dal concetto che il plusvalore generato su un'area o su un edificio dalle trasformazioni consentite dal PI deve essere in parte restituito al pubblico nella forma perequativa.

Si tratta, quindi, di stabilire i valori iniziali e finali delle trasformazioni secondo una modalità che possa essere condivisa tra Amministrazione e privati, secondo un principio che è sostanzialmente il seguente:

$$PV = V_{umt} - V_{ump}$$

PV = Plusvalore

$V_{umt}$  = valore di mercato<sup>1</sup> finale

$V_{ump}$  = valore di mercato iniziale

Sotto il profilo delle condizioni per determinare il  $V_{ump}$  l'analisi deve considerare questi parametri:

- destinazione urbanistica del bene in riferimento al PRG o al PI vigente;
- eventuale presenza di vincoli derivanti da leggi, strumenti di pianificazione locale o sovraordinata (indicatore di riduzione del valore);
- + o - condizioni del contesto (indicatore di riduzione o di incremento).

Il plusvalore del bene oggetto della trasformazione (area edificabile da urbanizzare) è ottenuto per via differenziale, sottraendo dal valore immobiliare finale il valore iniziale. Il "valore di trasformazione" è stimato per via parametrica, cioè esprimendo i valori di mercato in termini di euro/mq.

#### VALORI DI MERCATO

I valori iniziale e finale possono essere stabiliti attraverso tre metodologie di indagine, preferibilmente integrate tra loro:

- fonti ufficiali;
- fonti dirette, attraverso la verifica sul posto dei costi degli immobili
- confronto, con gli operatori locali.

L'Amministrazione comunale di Valeggio sul Mincio ha inteso procedere alla quantificazione dei valori di mercato attraverso:

- le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate;
- le valutazioni delle principali agenzie immobiliari e degli operatori del settore;

<sup>1</sup> Indica l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (Standard di valutazione RICS, marzo 2009)

- le indagini dirette sul territorio.

VALEGGIO SUL MINCIO: VAM - VALORE AGRICOLO MEDIO (fonte: Provincia di Verona, Commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona)

| COLTURA                    | R.A.6 (Pianura veronese) |
|----------------------------|--------------------------|
|                            | €/mq                     |
| seminativo                 | 71,42                    |
| seminativo irriguo         | 81,86                    |
| prato                      | 52,97                    |
| prato irriguo              | 68,23                    |
| prato marcita              |                          |
| orto a pieno campo         | 106,74                   |
| vigneto                    | 99,79                    |
| vigneto doc                | 175,45                   |
| frutteto irriguo           | 109,25                   |
| frutteto media intensità   | 76,33                    |
| pascolo                    | 9,63                     |
| bosco ceduo                | 9,63                     |
| bosco di alto fusto        | 17,66                    |
| incolto produttivo         | 29,7                     |
| incolto produttivo sterile | 11,23                    |
| vivaio                     | 98,72                    |
| canneto                    |                          |
| oliveto                    | 76,23                    |
| castagneto                 | 23,28                    |
| pioppeto                   | 60,19                    |
| gelseto                    |                          |
| <b>VALORE MEDIO</b>        | <b>65,46</b>             |

VALEGGIO SUL MINCIO: VALORI DEI TERRENI (fonte: agenzie immobiliari)

| FONTE                                | TERRENO     | MQ     | MC    | €            | €/MQ            | €/MC     |
|--------------------------------------|-------------|--------|-------|--------------|-----------------|----------|
| casa.it                              | agricolo    | 46.743 |       | € 490.000,00 | € 10,48         |          |
| tecnocasa.it                         | agricolo    | 4.334  |       | € 50.000,00  | € 11,54         |          |
| mitula.it                            | agricolo    | 5.600  |       | € 100.800,00 | € 18,00         |          |
| <b>valore medio</b>                  |             |        |       |              | <b>€ 13,34</b>  |          |
| tecnocasa.it                         | edificabile | 910    | 951   | € 185.000,00 | € 203,30        | € 194,53 |
| immobiliare.it                       | edificabile | 2.500  | 1.560 | € 310.000,00 | € 124,00        | € 198,72 |
| immobiliare.it                       | edificabile | 1.779  |       | € 179.000,00 | € 100,62        |          |
| immobiliare.it                       | edificabile | 700    |       | € 130.000,00 | € 185,71        |          |
| immobiliare.it                       | edificabile | 850    |       | € 220.000,00 | € 258,82        |          |
| vivastreet.it                        | edificabile | 700    |       | € 130.000,00 | € 185,71        |          |
| <b>valore medio</b>                  |             |        |       |              | <b>€ 176,36</b> |          |
| incremento da agricolo a edificabile |             |        |       |              | € 163,02        |          |

Lettura dei valori immobiliari e confronto con i comuni vicini:

VALORI IMMOBILIARI (fonte: borsino immobiliare)

|               | Villafranca veronese | San Giovanni Lupatoto | Sommacampagna | Peschiera del Garda | Valeggio sul Mincio |
|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| zone centrali | € 1.475              | € 1.508               | € 1.268       | € 2.224             | <b>€ 1.455</b>      |
| semi centrali | € 1.282              | € 1.361               | € 1.350       | € 1.700             | <b>€ 1.052</b>      |
| periferiche   | € 1.115              | € 1.263               | € 1.250       | € -                 | <b>€ 1.015</b>      |
| valore medio  | € 1.291              | € 1.377               | € 1.289       | € 1.308             | <b>€ 1.174</b>      |

VALEGGIO SUL MINCIO: VALORI IMMOBILIARI (fonte: Agenzia delle Entrate)

| tipologia                    | valore di mercato (€/mq) |                   |                   |
|------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | min                      | max               | medio             |
| abitazioni civili            | € 1.200,00               | € 1.600,00        | € 1.400,00        |
| abitazioni di tipo economico | € 990,00                 | € 1.150,00        | € 1.070,00        |
| ville e villini              | € 1.300,00               | € 1.900,00        | € 1.600,00        |
| <b>VALORE MEDIO</b>          | <b>€ 1.163,33</b>        | <b>€ 1.550,00</b> | <b>€ 1.356,67</b> |

L'indagine di mercato è stata fatta a campione intervistando professionisti del settore e agenzie immobiliari che trattano anche il territorio di Valeggio.

VALEGGIO SUL MINCIO: VALORI IMMOBILIARI (fonte: agenzie immobiliari)

| Tipologia           | valore di mercato (€/mq) |                   |                   |
|---------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|                     | min                      | max               | medio             |
| appartamento        | € 1.555,00               | € 1.724,00        | € 1.639,50        |
| casa indipendente   | € 835,00                 | € 1.069,00        | € 952,00          |
| villa               | € 1.422,00               | € 1.558,00        | € 1.490,00        |
| case a schiera      | € 1.423,00               | € 1.621,00        | € 1.522,00        |
| <b>VALORE MEDIO</b> | <b>€ 1.308,75</b>        | <b>€ 1.493,00</b> | <b>€ 1.400,88</b> |

Dall'insieme di queste rilevazioni sono stati stabiliti i valori medi di mercato sui quali calcolare il plusvalore.

#### BENEFICIO PUBBLICO (BP)

Il plusvalore, una volta definito, deve essere ripartito tra il soggetto pubblico e il soggetto privato secondo le regole che l'Amministrazione di Valeggio decide. Il beneficio pubblico (BP), cioè la quota di plusvalore che ritorna al soggetto pubblico e alla collettività, viene corrisposto sotto forma di:

- Aree
- Opere o servizi di interesse generale
- Contribuzione in moneta che sarà utilizzata dall'Amministrazione per finanziare interventi di interesse collettivo.

L'ammontare del BP dovrà comunque garantire la convenienza economico finanziaria del soggetto privato ad attuare i contenuti dell'accordo.

La proposta perequativa contenuta negli elaborati di PI è pari a € 30/mc nel caso di nuova edificazione e € 20/mc nel caso di edifici esistenti per i quali viene significativamente modificata la previsione (ad esempio cambio da rurale a residenziale, oppure stralcio dell'obbligo di demolizione).

Nelle due tabelle che seguono è calcolata l'incidenza della quota perequativa delle due modalità. I valori utilizzati sono i valori medi derivati dalle tabelle precedenti.

#### TERRENO DA AGRICOLO A EDIFICABILE (sup. mq 1000 volume edificabile mc 1000)

|                        |       |       |             |              | PEREQUAZIONE |             |              |            |
|------------------------|-------|-------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------|
|                        | mq    | mc    | €           | €            | €/mc         | €           | valore netto | %          |
| terreno agricolo       | 1.000 |       | 18,00/mq    | € 18.000,00  |              |             |              |            |
| valore edificabile     |       |       | 176,36/mq   | € 176.361,19 |              |             |              |            |
| volume edificabile     |       | 1.000 | 196,63/mc   | € 196.625,01 | €30,00       | € 30.000,00 | € 148.625,01 | <b>15%</b> |
| superficie edificabile |       | 333   | 1.400,88/mq | € 466.958,33 | € 30,00      | € 30.000,00 | € 418.958,33 | 6%         |

L'incidenza della quota perequativa nella trasformazione da terreno agricolo a terreno edificabile incide del 15% sul valore della trasformazione.

#### EDIFICIO ESISTENTE (mc 1000)

|                            |      |            |              |
|----------------------------|------|------------|--------------|
| volume edificabile         | mc   |            | 1.000        |
| superficie abitabile       | mq   |            | 333,33       |
| valore immobiliare         | €/mq | € 1.400,88 | € 466.958,33 |
| valore terreno edificabile | €/mq | € 176,36   | € 176.361,19 |
| valore trasformazione      |      |            | € 290.597,15 |
| perequazione               | €/mc | € 20,00    | € 20.000,00  |
| % sul valore               |      |            | <b>7%</b>    |

L'incidenza della quota perequativa nella trasformazione da volume non utilizzabile ai fini residenziali a volume utilizzabile incide del 7% sul valore della trasformazione.

Naturalmente la quota perequativa può essere corrisposta in termini di cessione di terreno o realizzazione di opere e, nei casi particolarmente complessi, deve essere verificata puntualmente.

## 4. PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E AMBIENTALE

Secondo la L.R. 11/2004 è stato predisposto il Prontuario per la qualità architettonica e ambientale.

Il Prontuario persegue l'obiettivo di fornire dei sussidi operativi per la qualità della progettazione urbanistica, edilizia ed ambientale. Le norme contenute nel Prontuario hanno carattere indicativo per consentire di valutare caso per caso, sulla base del progetto, le soluzioni più opportune. Ciò nonostante devono essere interpretate come scelte preferenziali dalle quali è consentito discostarsi purchè le diversità siano motivate e sia evidente che si tratta di una scelta migliorativa.

Il Prontuario si compone di indirizzi che riguardano la salvaguardia ed il recupero degli elementi di valore paesaggistico con particolare riguardo ai contesti storici e alle zone agricole e, più in generale della tutela del paesaggio in conformità a quanto previsto dal PAT. In particolare i suoi contenuti riguardano:

- la mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio come le barriere infrastrutturali;
- la progettazione sostenibile delle aree soggette a PUA ed in particolare: prescrizioni per la progettazione di viabilità, spazi di sosta, aree verdi e spazi urbani e prescrizioni per l'esecuzione delle opere;
- i caratteri tipologici ed architettonici per l'edificazione nel tessuto storico e in zona agricola;

- l'utilizzo degli elementi vegetali per un corretto inserimento degli interventi nel contesto.

## 5. IL DIMENSIONAMENTO

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

Per il calcolo della SAU trasformata dalla prima fase del Piano degli Interventi si rimanda alla tavola n. 3 delle analisi agronomiche.

### DIMENSIONAMENTO DEL PAT

| ATO           | RESIDENZA          |                  |                     |                  |                           | commerciale e direzionale (mq) | produttivo (mq) | turistico (mq) |
|---------------|--------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|
|               | volume residuo prg | abitanti teorici | volume previsto pat | abitanti teorici | carico insediativo totale |                                |                 |                |
| 1             | 120.573            | 804              | 85.200              | 568              | 205.773                   | 25.000                         | 200.000         | 10.000         |
| AREE SERVIZI  |                    | 24.115           |                     | 17.040           | 41.155                    | 25.000                         | 20.000          | 1.000          |
| 2             | 55.767             | 372              | 32.100              | 214              | 87.867                    |                                |                 | 25.000         |
| AREE SERVIZI  |                    | 11.153           |                     | 6.420            | 17.573                    | -                              | -               | 2.500          |
| 3             | 5.400              | 36               | 23.100              | 154              | 28.500                    |                                |                 | 2.000          |
| AREE SERVIZI  |                    | 1.080            |                     | 4.620            | 5.700                     | -                              | -               | 200            |
| 4             | 5.928              | 40               | 9.600               | 64               | 15.528                    |                                |                 | 10.000         |
| AREE SERVIZI  |                    | 1.186            |                     | 1.920            | 3.106                     | -                              | -               | 1.000          |
| <b>TOTALE</b> | <b>187.668</b>     | <b>1.251</b>     | <b>150.000</b>      | <b>1.000</b>     | <b>337.668</b>            | <b>50.000</b>                  | <b>220.000</b>  | <b>50.700</b>  |
| AREE SERVIZI  |                    | 37.534           |                     | 30.000           | 67.534                    | 25.000                         | 20.000          | 4.700          |



I volumi previsti dal PAT, una volta sottratte le trasformazioni della prima fase sono i seguenti:

| RESIDENZA |                    |                  |                     |                  |                           |                                |                 |                |
|-----------|--------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|
| ATO       | VOLUME RESIDUO PRG | ABITANTI TEORICI | VOLUME PREVISTO PAT | ABITANTI TEORICI | CARICO INSEDIATIVO TOTALE | COMMERCIALE E DIREZIONALE (mq) | PRODUTTIVO (mq) | TURISTICO (mq) |
| 1         | 117.893            | 786              | 79.024              | 527              | 196.917                   | 25.000                         | 197.552         | 10.000         |
| 2         | 55.767             | 372              | 24.436              | 163              | 80.203                    | 25.000                         | 20.000          | 23.970         |
| 3         | 9.900              | 66               | 21.638              | 144              | 31.538                    | -                              | -               | 2.000          |
| 4         | 5.928              | 40               | 8.900               | 59               | 14.828                    | -                              | -               | 10.000         |
|           | <b>189.488</b>     | <b>1.263</b>     | <b>133.998</b>      | <b>893</b>       | <b>323.486</b>            | <b>50.000</b>                  | <b>217.552</b>  | <b>45.970</b>  |

La seconda fase del PI ha comportato l'introduzione dei seguenti nuovi volumi:

| N° | RICHIEDENTE        | ATO | PAT                 |                    |                  |                           |                          |                         |                        | RESIDUO PRG  |                  |
|----|--------------------|-----|---------------------|--------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------|------------------|
|    |                    |     | VOLUME CAMBIO D'USO | VOLUME NUOVO RESID | ABITANTI TEORICI | VOLUME NUOVO COMM. DIREZ. | VOLUME CAMBIO PRODUTTIVO | VOLUME CAMBIO TURISTICO | VOLUME NUOVO TURISTICO | VOLUME RESID | ABITANTI TEORICI |
| 53 | FORONI DARIO       |     | 0                   | 1500               | 10,00            | 0                         | 0                        | 0                       | 0                      | 0            | 0,00             |
| 54 | TURRATA DAVIDE     | 1   | 0                   | 0                  | 0,00             | 50                        | 0                        | 0                       | 0                      | 0            | 0,00             |
| 62 | BORGO FIORITO SRL  | 1   | 0                   | 0                  | 0,00             | 2117                      | 0                        | 0                       | 0                      | 0            | 0,00             |
|    | <b>TOT. ATO 1</b>  |     | <b>0</b>            | <b>1500</b>        | <b>10,00</b>     | <b>2167</b>               | <b>0</b>                 | <b>0</b>                | <b>0</b>               | <b>0</b>     | <b>0,00</b>      |
| 6  | VE.MA. IMMOBILIARE | 2   | 0                   | 0                  | 0,00             |                           |                          | 0                       | 300                    |              | 0,00             |
| 66 | GL IMMOBILIARE SRL | 2   | 478,53              |                    | 3,19             | 0                         | 0                        | 0                       | 0                      | 0            | 0,00             |
|    | <b>TOT. ATO 2</b>  |     | <b>478,53</b>       | <b>0</b>           | <b>3,19</b>      | <b>0,00</b>               | <b>0</b>                 | <b>0</b>                | <b>300</b>             | <b>0</b>     | <b>0</b>         |
|    | <b>TOT. ATO 3</b>  |     | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>                 | <b>0</b>                | <b>0</b>               | <b>0</b>     | <b>0</b>         |
| 29 | BOVI PAOLINO       | 4   |                     |                    | 0,00             |                           |                          | 0                       | 300                    |              | 0,00             |
|    | <b>TOT. ATO 4</b>  |     | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>                 | <b>0</b>                | <b>300</b>             | <b>0</b>     | <b>0</b>         |

I volumi previsti dal PAT, una volta sottratte le trasformazioni della seconda fase sono i seguenti:

| RESIDENZA |                    |                  |                     |                  |                           |                                |                 |                |
|-----------|--------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|
| ATO       | VOLUME RESIDUO PRG | ABITANTI TEORICI | VOLUME PREVISTO PAT | ABITANTI TEORICI | CARICO INSEDIATIVO TOTALE | COMMERCIALE E DIREZIONALE (mq) | PRODUTTIVO (mq) | TURISTICO (mq) |
| 1         | 117.893            | 786              | 77.524              | 517              | 195.332                   | 22.833                         | 197.552         | 10.000         |
| 2         | 55.767             | 372              | 23.957              | 160              | 79.724                    | 25.000                         | 20.000          | 23.970         |
| 3         | 9.900              | 66               | 21.638              | 144              | 31.538                    | -                              | -               | 2.000          |
| 4         | 5.928              | 40               | 8.900               | 59               | 14.828                    | -                              | -               | 9.700          |
|           | <b>189.488</b>     | <b>1.263</b>     | <b>131.934</b>      | <b>880</b>       | <b>321.422</b>            | <b>47.833</b>                  | <b>217.552</b>  | <b>45.670</b>  |

La terza fase del PI ha comportato l'introduzione dei seguenti nuovi volumi:

| N°  | RICHIEDENTE         | ATO | PAT                 |                    |                  |                           |                          |                         | RESIDUO PRG            |              |
|-----|---------------------|-----|---------------------|--------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------|
|     |                     |     | VOLUME CAMBIO D'USO | VOLUME NUOVO RESID | ABITANTI TEORICI | VOLUME NUOVO COMM. DIREZ. | VOLUME CAMBIO PRODUTTIVO | VOLUME CAMBIO TURISTICO | VOLUME NUOVO TURISTICO | VOLUME RESID |
|     | <b>TOT. ATO 1</b>   |     | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>                 | <b>0</b>                | <b>0</b>               | <b>0</b>     |
| 21  | GALLIZIA ALESSANDRO | 2   | 1052                |                    | 7,00             |                           |                          |                         |                        | 0,00         |
| 34  | TOFFOLI LUIGI       | 2   |                     |                    | 0,00             | 9625                      |                          |                         |                        | 0,00         |
| 88  | DAL MOLIN BRUNO     | 2   |                     |                    | 0,00             |                           |                          |                         | -5100                  | -34,00       |
| 89  | PICCOLI GIANNI      | 2   | 420                 |                    | 2,80             |                           |                          |                         |                        | 0,00         |
| 94  | PREOSTI ELVIO       | 2   | 0                   | 1650               | 11,00            |                           |                          | 0                       |                        | 0,00         |
| 106 | VARESCO DANIELE     | 2   | 561                 |                    | 3,74             |                           |                          |                         |                        | 0,00         |
| 107 | VALLE MARIA GRAZIA  | 2   |                     | 75                 | 0,50             |                           |                          |                         |                        | 0,00         |
|     | <b>TOT. ATO 2</b>   |     | <b>2033</b>         | <b>1725</b>        | <b>25,05</b>     | <b>9625,00</b>            | <b>0</b>                 | <b>0</b>                | <b>0</b>               | <b>-5100</b> |
| 90  | PASINI FAUSTO       | 3   | 460                 |                    | 3,07             |                           |                          |                         |                        | 0,00         |
| 108 | VITTORIO BAZZOLI    | 3   | 855                 |                    | 5,70             |                           |                          |                         |                        |              |
|     | <b>TOT. ATO 3</b>   |     | <b>1315,00</b>      | <b>0,00</b>        | <b>8,77</b>      | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>  |
|     |                     | 4   |                     |                    | 0,00             |                           |                          | 0                       |                        | 0,00         |
|     | <b>TOT. ATO 4</b>   |     | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>                  | <b>0</b>                 | <b>0</b>                | <b>0</b>               | <b>0</b>     |

I volumi previsti dal PAT, una volta sottratte le trasformazioni della terza fase sono i seguenti:

| ATO | RESIDENZA          |                  |                     |                  |                           | COMMERCIALE E DIREZIONALE (mq) | PRODUTTIVO (mq) | TURISTICO (mq) |
|-----|--------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|
|     | VOLUME RESIDUO PRG | ABITANTI TEORICI | VOLUME PREVISTO PAT | ABITANTI TEORICI | CARICO INSEDIATIVO TOTALE |                                |                 |                |
| 1   | 117.893            | 786              | 77.524              | 517              | 195.417                   | 22.833                         | 197.552         | 10.000         |
| 2   | 60.867             | 406              | 20.199              | 135              | 81.066                    | 15.375                         | 20.000          | 23.970         |
| 3   | 9.900              | 66               | 20.323              | 135              | 30.223                    | -                              | -               | 2.000          |
| 4   | 5.928              | 40               | 8.900               | 59               | 14.828                    | -                              | -               | 9.700          |
|     |                    |                  | <b>126.496</b>      | <b>846</b>       | <b>321.534</b>            | <b>38.208</b>                  | <b>217.552</b>  | <b>45.670</b>  |

In conclusione il primo PI ha introdotto trasformazioni per le seguenti quantità:

| fase              | PAT                 |                  |                  |                         |                         |                       |                      | RESIDUO PRG  |                  |
|-------------------|---------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|--------------|------------------|
|                   | VOLUME CAMBIO D'USO | VOL. NUOVO RESID | ABITANTI TEORICI | VOL. NUOVO COMM. DIREZ. | VOL. CAMBIO PRODOTTI VO | VOL. CAMBIO TURISTICO | VOL. NUOVO TURISTICO | VOLUME RESID | ABITANTI TEORICI |
| 1                 | 0                   | 6176             | 41               | 0                       | 2448                    | 0                     | 0                    | 2680         | 18               |
| 2                 | 0                   | 1500             | 10               | 2167                    | 0                       | 0                     | 0                    | 0            | 0                |
| 3                 | 0                   | 0                | 0                | 0                       | 0                       | 0                     | 0                    | 0            | 0                |
| <b>TOT. ATO 1</b> | <b>0</b>            | <b>7676</b>      | <b>51</b>        | <b>2167</b>             | <b>2448</b>             | <b>0</b>              | <b>0</b>             | <b>2680</b>  | <b>18</b>        |
| 1                 | 2053                | 5611             | 51               | 0                       | 0                       | 1030                  | 0                    | 0            | 0                |
| 2                 | 479                 | 0                | 3                | 0                       | 0                       | 0                     | 300                  | 0            | 0                |
| 3                 | 2033                | 1725             | 25               | 9625                    | 0                       | 0                     | 0                    | -5100        | -34              |
| <b>TOT. ATO 2</b> | <b>4565</b>         | <b>7336</b>      | <b>79</b>        | <b>9625</b>             | <b>0</b>                | <b>1030</b>           | <b>300</b>           | <b>-5100</b> | <b>-34</b>       |
| 1                 | 1462                | 0                | 10               | 0                       | 0                       | 0                     | 0                    | -4500        | -30              |
| 2                 | 0                   | 0                | 0                | 0                       | 0                       | 0                     | 0                    | 0            | 0                |
| 3                 | 1315                | 0                | 9                | 0                       | 0                       | 0                     | 0                    | 0            | 0                |
| <b>TOT. ATO 3</b> | <b>2777</b>         | <b>0</b>         | <b>19</b>        | <b>0</b>                | <b>0</b>                | <b>0</b>              | <b>0</b>             | <b>-4500</b> | <b>-30</b>       |
| 1                 | 700                 | 0                | 5                | 0                       | 0                       | 0                     | 0                    | 0            | 0                |
| 2                 | 0                   | 0                | 0                | 0                       | 0                       | 0                     | 300                  | 0            | 0                |
| 3                 | 0                   | 0                | 0                | 0                       | 0                       | 0                     | 0                    | 0            | 0                |
| <b>TOT. ATO 4</b> | <b>700</b>          | <b>0</b>         | <b>5</b>         | <b>0</b>                | <b>0</b>                | <b>0</b>              | <b>300</b>           | <b>0</b>     | <b>0</b>         |
|                   | <b>8042</b>         | <b>15012</b>     | <b>154</b>       | <b>11792</b>            | <b>2448</b>             | <b>1030</b>           | <b>600</b>           | <b>-6920</b> | <b>-46</b>       |

## 6. VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE

Il Piano degli Interventi ha verificato anche la dotazione di aree pubbliche presente e prevista a Valeggio tenendo conto del numero attuale degli abitanti esistenti incrementato con gli abitanti teorici conseguenti alle nuove trasformazioni introdotte dal PI.

La dotazione è la seguente:

| ZONE F                               | mc            | mc/abitante  |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| PER L'ISTRUZIONE                     | 32836         | 2,20         |
| PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE  | 137226        | 9,18         |
| PER ATTREZZATURE A PARCO GIOCO SPORT | 382109        | 25,56        |
| PER PARCHEGGI                        | 198631        | 13,29        |
|                                      |               | <b>50,22</b> |
| NON ANCORA DESTINATE                 | 88856         | 5,94         |
| <b>TOTALE ZONE F</b>                 | <b>839659</b> | <b>56,16</b> |

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| abitanti al 30 ottobre 2014           | 14796 |
| nuovi abitanti teorici PI             | 154   |
| totale abitanti per verifica standard | 14950 |

Essa corrisponde a **56,16mq** per abitante, il PAT ha previsto un dimensionamento pari a 30 mq per abitante.

Nel conteggiare le superfici indicate come zone F nel PI, per alcune è stata già assegnata la classe di appartenenza e sono quindi identificabili in base alla funzione che devono accogliere, per altre l'uso dell'area non è ancora definito (nella tabella precedente "non ancora destinate") e sono quindi state contabilizzate a parte. Si deve inoltre tenere conto che in alcuni casi le diverse zone, anche se contabilizzate separate, sono fra loro complementari. Per esempio a volte le aree per l'istruzione si completano con quelle a parcheggio adiacenti, questo spiega in parte la quantità ridotta di aree per l'istruzione.

Si ricorda che la Lr 11/04 consente una maggiore flessibilità rispetto alla normativa vigente nell'utilizzo delle aree a standard e nell'articolazione delle superfici per abitante. L'Amministrazione deve valutare le effettive carenze e necessità.

Va inoltre tenuto conto delle operazioni di acquisizione al patrimonio pubblico di molte proprietà demaniali. Alcune in futuro potranno, una volta completate le operazioni di trasferimento e, se necessario, di recupero dei luoghi e dei manufatti, andare a incrementare in modo significativo il patrimonio pubblico a disposizione dei cittadini.

## **7. IL QUADRO ECONOMICO**

La Lr.11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di aree per servizi e alla costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dal PI derivano da accordi tra soggetti pubblici e privati o meccanismi perequativi. Nel complesso se tutti gli interventi previsti dovessero giungere a buon fine, il PI prevede un contributo a titolo perequativo di € 1.160.320,00 oltre alla cessione di aree ad uso pubblico legate ad alcune delle trasformazioni.

I contributi perequativi devono essere utilizzati per migliorare le dotazioni urbanistiche (infrastrutture e aree pubbliche), al momento non è pianificabile l'utilizzo di tale risorsa perché i tempi di attuazione del PI dipendono da scelte di investimento private.

Per quanto concerne gli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale, o attraverso accordi con i privati.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione.