



Comune di
**San Pietro di
Morubio**

Provincia di
Verona

P.I.

Elaborato

RP

Scala

RELAZIONE DI PROGETTO

PIANO DEGLI INTERVENTI



Comune di San Pietro di Morubio
Sindaco Giorgio Malaspina

Progettisti incaricati
Ing. Mario Medici
Arch. Nicola Grazioli
Arch. Emanuela Volta
collaboratore:
Geom. Fabiano Zanini

37132 Verona
Via Mons. Giacomo Gentilin, 62

Elaborato adeguato alle decisioni assunte con la D.C.C. n. 13 del 28 aprile 2014
di approvazione definitiva del P.I.

Aprile 2014

PREMESSA	4
1 – LA PROCEDURA	6
2 – GLI ELABORATI DI PIANO.....	7
3 – L’EREDITA’ DEL P.A.T.I. E DEL PRG	8
4 - TEMI PROGETTUALI PRINCIPALI	9
5 – LE ZONE AGRICOLE	12
6 – COMPLESSI A VALORE TESTIMONIALE, ARCHITETTONICO-CULTURALI ESTERNI AD AMBITI TUTELATI.....	14
8 – LE ZONE F A STANDARD	14
9 – GLI ACCORDI.....	14
10 - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	18

PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T./P.A.T.I.) e il Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.). Il P.R.C. permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il P.A.T.I. è stato adottato con deliberazione di C.C. n. 19 del 19.04.2011 avente ad oggetto: "PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE DEI COMUNI DI ISOLA RIZZA E SAN PIETRO DI MORUBIO (P.A.T.I.) adozione ai sensi dell'art. 15 della LR n. 11/2004.

Il P.A.T.I. è stato approvato con VTR n. 51 del 13.06.2012, Conferenza di Servizi in data 20.06.2012 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della LR 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1264 del 03.07.2012. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 58 del 24.07.2012.

L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione delle scelte operate nel P.A.T.I.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 29.04.2013 è stato illustrato il "Documento del Sindaco" contenente gli intenti del Primo Piano degli Interventi, così come previsto dall'articolo 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. e si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concentrazione sullo strumento urbanistico in formazione con gli enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi degli articoli 5 e 18 comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.

In concomitanza con la suddetta illustrazione del Documento del Sindaco, con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 29.04.2013, sono stati approvati le "*Linee guida per il Piano degli Interventi sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR. n. 11/2004 e sugli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR. n. 11/2004*", contenente nel dettaglio:

Allegato n. 1 "*Linee guida per il Piano degli Interventi sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR. n. 11/2004 e sugli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR. n. 11/2004*";

Allegato n. 2 "*Criteri per la definizione del contributo perequativo per il Piano degli Interventi e relative modalità di elargizione*";

Allegato n. 3 bozza "*Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse relative alla formazione del primo Piano degli Interventi PI*";

Allegato n. 4 schema di "*Manifestazione di interesse*";

Allegato n. 5 schema di "*Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004*".

Successivamente, in data 30.05.2013 prot. n. 2201, l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un "*Avviso pubblico per la presentazione di*

manifestazioni di interesse relative alla formazione del primo Piano degli Interventi P.I. finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione.

L'Amministrazione Comunale, con il suddetto provvedimento, ha attivato la raccolta delle Manifestazione di Interesse per accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R.11/2004 relativi alla formazione del Piano degli Interventi, prevedendo di valutare le proposte non solo sotto il profilo di convenienza economica, ma anche per la compatibilità urbanistica, per la coerenza e gli obiettivi dell'Amministrazione e del "Documento del Sindaco" nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei) e della SAU (Superficie Agricola Trasformabile).

In seguito a tale raccolta sono pervenute numerose richieste da parte dei cittadini; al fine di valutare il contenuto delle Manifestazione di Interesse, con ognuno degli interessati ed il proprio tecnico di fiducia, si sono tenuti dei tavoli tecnici, con presenti un rappresentante dello Studio Medici e i membri dell'Ufficio Tecnico, per approfondire e perfezionare le proposte di accordo. Durante tali incontri si è in particolare provveduto a stabilire le effettive possibilità di attuazione delle proposte avanzate dagli interessati, in particolare chiarendo i contenuti dell'Accordo, verificandone la compatibilità con i contenuti delle suddette *Linee guida* e del P.A.T.I., e quantificando l'ammontare del Contributo perequativo richiesto.

Non tutte le manifestazioni di interesse pervenute si sono trasformate in Accordo pubblico-privato, rimanendo alla fine 10 le proposte concretizzate, per le quali si è potuto procedere al previsto passaggio di condivisione in Giunta Comunale, avvenuto con D.G.C. n. 61 del 05.09.2013, a cui ha fatto seguito nei primi di ottobre la sottoscrizione di tutte le proposte di Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, poi inserite nel progetto del presente Primo Piano degli Interventi.

Si può quindi notare come, sin dalla presentazione del Documento del Sindaco, è stato posto in essere il percorso di pubblicizzazione e consultazione per la redazione del Piano di Interventi con la cittadinanza, le associazioni economiche e sociali, gli enti pubblici coinvolti nel processo di governo del territorio, secondo quanto disposto dall'art. 5 e dall'art. 18 comma 2 della L.R. 11/2004.

In tal senso si sono anche organizzati degli incontri di partecipazione pubblica sul Documento del Sindaco, avvenuti in data 07.05.2013 per la cittadinanza, ed in data 08.07.2013 per le associazioni, rappresentanze ed organizzazioni locali varie no profit di volontariato operanti nel Comune, al fine di far conoscere nel dettaglio gli obiettivi espressi dall'Amministrazione.

Infine, si deve precisare che l'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T.I. non deve essere intesa nella sua totalità in capo al Primo P.I., ma avverrà selettivamente in più fasi successive, attraverso più P.I. che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

In ogni caso il primo P.I. opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T.I. e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T.I. stesso.

Il percorso che ha portato alla redazione della prima fase del P.I. è stato pertanto trasparente e condiviso, e la versione finale dello strumento approvato è il frutto di una serie numerosa di incontri tra amministrazione, progettisti, tecnici, proprietari di aree, abitanti.

1 – LA PROCEDURA

L'entrata in vigore del P.A.T.I. ha comportato:

- La decadenza delle parti di P.R.G. in contrasto col P.A.T.I..
- L'automatica reiterazione per cinque anni di tutti i vincoli finalizzati all'esproprio vigenti, contenuti nei PRGC diventati automaticamente il primo P.I. del Comune.
- La validità per cinque anni delle nuove infrastrutture e aree per servizi già contenute nei P.R.G., per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.

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

- Predisposizione del Documento del Sindaco che ha definito i temi del Piano, le priorità e le indicazioni procedurali di riferimento;
- Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
- Divulgazione degli obiettivi principali da perseguire con il Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorire la partecipazione, secondo le modalità previste dalla normativa regionale;
- Predisposizione Bando pubblico per la raccolta delle manifestazioni d'interesse e delle proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n. 11/04 e finalizzate alla predisposizione degli elaborati del P.I.;
- Incontri specifici relativi alle manifestazioni di interesse tenutisi presso la sede comunale;
- Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del P.I. e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale. Le verifiche sono state effettuate tecnicamente e in seguito sono state oggetto di Giunta Comunale.

- Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il P.I..

2 – GLI ELABORATI DI PIANO

Il P.I., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art. 17 della L.R.V. n° 11/2004, è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 “PI - Carta della zonizzazione - intero territorio comunale” scala 1:5.000;
- Tavola 2.1 “PI – Zone significative BONAVICINA” scala 1:2.000;
- Tavola 2.2 “PI – Zone significative SAN PIETRO DI MORUBIO” scala 1:2.000;
- Tavola 3.1 “PI – Gradi di intervento e interventi di arredo urbano - CENTRO STORICO CS2 – CORTE RURALE C2” scala 1:1.000;
- Tavola 3.2 “PI – Gradi di intervento e interventi di arredo urbano - CENTRO STORICO CS1 – CORTI RURALI DA C18 A C20” scala 1:1.000;
- Tavola 3.3 “PI – Gradi di intervento e interventi di arredo urbano - CORTI RURALI C1 E DA C3 A C17 – COMPLESSI A VALORE TESTIMONIALE” scala 1:1.000;
- Fascicolo “NTO - Norme Tecniche Operative”;
- Fascicolo “RE - Regolamento Edilizio”;
- Fascicolo “RI - Relazione illustrativa”;
- Fascicolo “FZ - Attività produttive Fuori Zona confermate con scheda”;
- Fascicolo “NF - Schede di identificazione ed analisi unità edilizie non più funzionali al fondo agricolo”;
- Fascicolo “CT - Complessi a valore testimoniale”;
- Fascicolo “RA - Registro Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.r. 11/2004”;
- Fascicolo “PI – Dichiarazioni di Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione Rete 2000 e Valutazione di Compatibilità Idraulica” contenute nel dettaglio:
 - Dichiarazione di non necessità della procedura di Assoggettabilità del Primo Piano degli Interventi del Comune di San Pietro di Morubio;
 - Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della D.g.r. 3173 del 10 ottobre 2006 del Primo Piano degli Interventi del Comune di San Pietro di Morubio;
 - Asseverazione di non necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica del Primo Piano degli Interventi del Comune di San Pietro di Morubio;

- DVD contenente la banca dati alfa-numerica e vettoriale relativa all'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di progetto.

Il P.I., fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica, mantiene l'efficacia dei seguenti elaborati del PRG, per le parti compatibili con il P.A.T.I.:

- Variante 1 al P.R.G., limitatamente agli elaborati relativi alla zona individuata nel P.I. come "Area per attrezzature di interesse comune: 61 – area karting", approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1337 del 11 maggio 2010, come dati da:
 - Relazione tecnico illustrativa – Norme Tecniche di Attuazione.
 - Tav. 01 – Inquadramento urbanistico – Scala 1:5.000.
 - Tav. 02 – Planimetria generale – Scala 1:1.000.
 - Tav. 03 – Fotoinserimenti.
 - Tav. 04 – Viste prospettiche.

3 – L'EREDITA' DEL P.A.T.I. E DEL PRG

Il primo passo per la redazione del P.I. è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del P.A.T.I. e la verifica dello stato di attuazione del PRG.

Rispetto al P.A.T.I. sono state recuperate tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme che potevano avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni.

Queste indicazioni sono state tradotte in forma operativa e sono ora riportate a livello grafico nelle tavole alle diverse scale, e tradotte in normativa nel fascicolo delle Norme Tecniche Operative.

Le trasformazioni attivate dal P.I., tutte identificabili negli Accordi pubblico-privato sottoscritti ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, si sono rivelate essere contenute, rimanendo nel margine di esclusione delle stesse dalle altrimenti necessarie verifiche rispetto al dimensionamento per ATO del P.A.T.I.

Infatti le azioni di trasformazione rientrano tutte nelle fattispecie di esclusione dal carico insediativo aggiuntivo previste al 5° comma dell' Art. 26.1 – Dimensionamento delle Norme Tecniche del P.A.T.I., trattandosi di:

- edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- edificabilità legata ad ambiti di urbanizzazione consolidata e edificazione diffusa, se non soggetta a PUA;
- di ampliamenti di attività produttive esistenti di cui all' Art. 31 - Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle Norme Tecniche del P.A.T.I.

Anche per quanto attiene al rispetto della SAU trasformabile, le azioni di trasformazione attivate dal P.I. rientrano prevalentemente nelle condizioni di “non trasformazione di zona agricola” previste all’ Art. 25.4 - Utilizzo della zona agricola delle Norme Tecniche del P.A.T.I., trattandosi nella metà dei casi o di “*individuazione di zone per la disciplina dell’esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria*” o di “trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (SAU)”, portando ad un consumo di SAU pari a **4.589 mq** per tutte le trasformazioni attivate dal P.I., a fronte di una *Zona agricola Utilizzata trasformabile (S.A.U.T.)* pari a 171.324 mq, per altro ulteriormente incrementabile del 10 % in sede di P.I., cioè al valore di *Zona Agricola Utilizzata Trasformabile Incrementata (S.A.U.T.I.)* = S.A.U.T. + 10% pari a 222.722 mq massimi. Siamo quindi ad un consumo di SAU attorno al 2,06 % della SAU trasformabile.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni sul tessuto consolidato individuato dal P.A.T.I. attraverso una rilettura delle previsioni del P.R.G. vigente condotta su questi punti:

1. Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente e con il PRG vigente;
2. Verifica degli strumenti attuativi previsti in modo da distinguere tra:
 - a. quelli attuati e conclusi con cessione delle opere che possono essere considerati come aree edificate già completate;
 - b. quelli con convenzione sottoscritta o progetto presentato che sono automaticamente accolti e confermati dal P.I.;
 - c. quelli non ancora avviati per i quali si sono valutate caso per caso le opzioni possibili: annullare il PUA e dare indicazioni diverse, confermare il PUA, confermare il PUA ma con modifiche.
3. Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal P.R.G. distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione, verificando il dimensionamento e valutando la necessità di mantenere o meno previsioni di P.R.G.

4 - TEMI PROGETTUALI PRINCIPALI

Il P.I., sulla base di quanto espresso dal Documento del Sindaco, prevede di affrontare le seguenti tematiche principali, anche in fasi successive:

- 1° TEMA:** estensione della trattazione normativa disciplinare all’intero territorio comunale con adeguamento delle Norme Tecniche del PRG vigente ai nuovi contenuti normativi introdotti dal P.A.T.I. sulla scorta della

L.R. 11/85, con particolare attenzione ai meccanismi d'attuazione del Piano.

- 2° TEMA:** sviluppo del repertorio dei Vincoli, delle Invarianti e delle Fragilità vigenti sul territorio come trasposte dalle nuove valutazioni introdotte dal P.A.T.I..
- 3° TEMA:** sviluppo delle previsioni nelle zone urbane, residenziali e produttive, consolidate e di trasformazione, sulla base di una gradualità di priorità e con particolare attenzione agli interventi di nuova urbanizzazione ed agli accordi pubblico/privato ai sensi dell'Art. 6 LRV n° 11/2004.
- 4° TEMA:** sviluppo delle previsioni nelle zone agricole, con particolare attenzione alla riclassificazione delle stesse zone, alla definizione degli ambiti di tutela, alla puntualizzazione degli ambiti ad Edificazioni Diffusa, all'individuazione puntuale degli Allevamenti intensivi, all'individuazione puntuale degli Edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo ecc.
- 5° TEMA:** sviluppo ed eventuale ristesura delle previsioni di dettaglio già vigenti nel PRG con aggiornamento alle necessità puntuali sopravvenute nel territorio, quali i gradi di intervento nei Centri Storici e nelle Corti Rurali (da PRG e da P.A.T.I.) e la schedatura delle Attività produttive Fuori Zona.

Il Documento del Sindaco ha stabilito le priorità di intervento, relativamente alle tematiche principali da sviluppare con il Piano degli Interventi che hanno atteso a:

- 1) Allineamento della strumentazione urbanistica comunale vigente (P.R.G., N.T.A. e Regolamento Edilizio) con le norme del P.A.T.I., in modo da rendere fluido il passaggio dal piano regolatore alla nuova disciplina urbanistica ai sensi della LRV n° 11/2004. Con l'occasione vengono verificate/integrate e aggiornate le norme del PRG vigente, viene prodotto il Prontuario per la qualità architettonica e ambientale relativamente alle zone agricole.
- 2) Verifica e conferma degli ambiti dell'edificazione consolidata del P.A.T.I., verifica di coerenza con le indicazioni del PRG, definendo le possibilità di intervento e le modalità operative.
- 3) Verifica e conferma degli ambiti dell'edificazione diffusa del P.A.T.I., verifica di coerenza con le indicazioni del PRG, definendo le possibilità di intervento e le modalità operative per gli ambiti inseriti nel primo P.I.. Il criterio di inserimento degli ambiti di edificazione diffusa si è basato sulla verifica delle zone del PRG che il

P.A.T.I. aveva ricompreso negli ambiti di edificazione diffusa, confermando o meno la normativa previgente ed eventualmente aggiornandola nel caso di interventi richiesti di ordine non speculativo. In questa categoria sono compresi gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.

Il P.A.T.I. prevede un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa, scegliendo come modalità operativa la localizzazione di tali ambiti, in coerenza con il P.A.T.I., a conferma di aree che il PRG individuava o come ZTO E3, o come ZTO C1 speciali di completamento. La terza opzione è stata quella di inserire ambiti di edificazione diffusa a seguito di effettiva richiesta da parte dei proprietari in occasione della raccolta delle manifestazioni di interesse.

In tali ambiti la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti, confermando la necessità di attuare all'interno di tali ambiti interventi non speculativi e prevalentemente legati agli usi familiari.

L'inserimento di nuovi ambiti di espansione residenziale, che il Documento del Sindaco prevedeva come possibilità operativa, non è stato oggetto del primo P.I., in quanto non sono state presentate richieste specifiche da assoggettare ad Accordo pubblico/Privato ai sensi dell'Art. 6 della LRV n° 11/2004.

E' stato invece raggiunto un Accordo per un'area collocata in un ambito diffuso di edificazione produttiva, corrispondente all'attività del Sig. Peroni Riccardo, per il quale è stato predisposto l'Accordo n° A.2.

Sono stati invece predisposti gli ambiti di riqualificazione e riconversione, attuabili comunque esclusivamente attraverso successivi accordi di pianificazione ai sensi dell'Art. 6 LRV 11/2004, richiamando la normativa del P.A.T.I.: anche in questo caso non si sono raggiunti Accordi in quanto non sono state presentate richieste specifiche da assoggettare ad Accordo pubblico/Privato ai sensi dell'Art. 6 della LRV n° 11/2004

In ogni caso la prima fase del P.I. ha operato nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e le scelte che ha effettuato non comportano nessuna preclusione per possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T.I. stesso.

Infine si è provveduto a sviluppare ed integrare le previsioni di dettaglio già vigenti nel PRG con aggiornamento alle necessità puntuali sopravvenute nel territorio, quali:

- alcuni gradi di intervento nei Centri Storici
- schedatura ed assegnazione di gradi di intervento a 10 Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturali esterni ad ambiti tutelati individuati o meno dal P.A.T.I. e non presenti sul P.R.G.;

- l'aggiornamento e verifica del mantenimento della schedatura delle Attività produttive Fuori Zona, con stesura di una nuova scheda corrispondente all'attività del Sig. Bersan Luca, per il quale è stato predisposto l'Accordo n° A.5;
- l'individuazione puntuale degli Edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo con relativa normativa, fatti salva l'eliminazione di tutte quelle schede risultanti superare dato il mutarsi delle condizioni urbanistiche.

5 – LE ZONE AGRICOLE

Il Primo P.I. prevede la revisione totale degli ambiti agricoli, sia sulle tavole di progetto che nell'impianto normativo.

L'art. 44 della LR n. 11/2004, al comma 1, stabilisce che nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T.I. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o a strutture agricolo-produttive, così come definite nella DGR n. 3178/04.

Tali interventi sono consentiti, sulla base di un piano aziendale redatto ai sensi del comma 3, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti al comma 2 del citato articolo 44.

Gli interventi edilizi consentiti per l'ampliamento di case esistenti, per usi agrituristici, per nuove case di abitazione e per strutture agricole produttive sono disciplinati dal comma 4 dell'articolo 44.

Si evidenzia che gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal P.A.T.I. e dal P.I. ai sensi dell'articolo 43 della LRV n. 11/2004, e che ai sensi del comma 5) dell'art. 44, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo - di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e s.m.i. - nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

Con la legge finanziaria regionale n. 11 del 2010, che apporta modifiche alla legge regionale n. 11/2004, sono consentiti anche gli interventi di cui alla lett. d (ristrutturazione edilizia) del citato testo unico dell'Edilizia, nonché ampliamenti delle abitazioni future fino ad un massimo di 800 mc, nei limiti e nelle condizioni fissate dal P.I.

Il primo P.I. pertanto conferma e ordina le indicazioni progettuali già previste dal P.R.G. vigente, aggiornando la disciplina alla normativa vigente: le tavole di P.I. individuano la ZTO "E" generica che è definita e normata ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e s.m.i..

Inoltre il Primo P.I. provvede ad individuare con apposita grafia nelle Tavole in scala 1:5000, 1:2000 del P.I. gli ambiti agricoli di salvaguardia individuati per la Zona agricola E del territorio agricolo. In tali ambiti le possibilità di intervento risultano diversificate in ragione della presenza nel P.A.T.I. o di AZIONI STRATEGICHE, inerenti a specifiche linee preferenziali di sviluppo insediativo, o di VALORI E TUTELE, inerenti la rete ecologica e/o ambiti di tutela agricola. Gli Ambiti agricoli di salvaguardia possono risultare tra loro sovrapposti, e risultano disciplinati in 4 categorie:

- **Ambito agricolo E.SR di salvaguardia rurale:** nelle Tavole del P.I. sono individuate le parti di Zona agricola E interessate dalla presenza di ambiti di tutela agricola per le quali deve essere salvaguardata l'elevata utilizzazione agricola in presenza di agricoltura consolidata, e l'interesse paesaggistico connotata da elementi tradizionali eterogenei ad alta integrità ecologico-paesaggistica: tali ambiti nascono dall'unione nel P.I. degli "Ambiti di natura paesaggistica" e le "Aree ad elevata utilizzazione agricola" individuati quali invarianti dal P.A.T.I.
- **Ambito agricolo E.SE di salvaguardia ecologica:** nelle Tavole del P.I. sono individuate le parti di Zona agricola E interessate dalla presenza di componenti strutturanti la rete ecologica territoriale, quali i Corridoi ecologici principali, le Isole ad elevata naturalità (Stepping stones) e le relative Aree di connessione naturalistica (Buffer zone), già individuati dal P.A.T.I. come "Ambiti di natura ambientale" tra le invarianti e come "Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna" tra le fragilità, e per le quali deve essere salvaguardata la funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione e salvaguardando la continuità eco sistemica.
- **Ambito agricolo E.SUP di salvaguardia urbanistico-produttiva:** nelle Tavole del P.I. con specifica perimetrazione sono individuate le parti di Zona agricola E interessate dalla presenza nel P.A.T.I. di "Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso: produttiva", non ancora poste in attuazione nel P.I. e per le quali deve essere salvaguardata la possibilità di organici interventi di trasformazione futura dell'area.
- **Ambito agricolo E.SUR di salvaguardia urbanistico-residenziale:** nella Tavole del P.I. con specifica perimetrazione sono individuate le parti di Zona agricola E interessate dalla presenza di "Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale" non ancora poste in attuazione nel P.I. e per le quali deve essere salvaguardata la possibilità di organici interventi di trasformazione futura dell'area.

Ai sensi dei disposti del P.A.T.I., il P.I. stabilisce i criteri generali di intervento per gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, confermando che per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

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

6 – COMPLESSI A VALORE TESTIMONIALE, ARCHITETTONICO-CULTURALI ESTERNI AD AMBITI TUTELATI

Ai sensi dell'Art. 9.4.2 del P.A.T.I., il P.I. ha confermato gli elementi ritenuti di interesse culturale e/o storico monumentale, provvedendo alla loro schedatura puntuale ed assegnazione del rispettivo grado di intervento.

Nel dettaglio si è provveduto ad individuare i seguenti Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturali esterni ad ambiti tutelati

	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO
Ct. 1	Capitello devozionale	Via Borgo angolo Via Boaria Vaccari
Ct. 2	Ex mulino su Fossa del Vescovo	Via Borgo
Ct. 3	Complesso rurale	Via Figaro
Ct. 4	Complesso rurale	Via Casalino
Ct. 5	Capitello devozionale	Via Pedagno
Ct. 6	Capitello devozionale addossato a edificio rurale	Via Belbrolo
Ct. 7	Manufatto di archeologia industriale (ciminiera)	Via Fossa
Ct. 8	Complesso rurale "Villa di Ramedello"	Via Fossalta
Ct. 9	Capitello devozionale	Piazza Marconi, Bonavicina
Ct. 10	Ex Pila "Vegri" su Fossa Micheli	Via Boaria Vaccari

8 – LE ZONE F A STANDARD

La prima fase del P.I. individua e riclassifica sulla base di valutazioni effettuate sul P.A.T.I., le zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, effettuando la distinzione tra zone già attuate e ambiti ancora in progetto.

Il P.I. aggiorna pertanto le possibilità operative dell'attuazione delle aree a standard, ammettendo interventi da attuare in modo da realizzare ambiti qualificanti del tessuto urbano.

Le aree a standard possono infatti essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti istituzionalmente competenti o di privati, in concessione o di proprietà degli stessi; l'utilizzo e l'esercizio degli impianti devono essere in questi casi regolati da apposita convenzione registrata e trascritta.

9 – GLI ACCORDI

L'iter procedurale approvato con la delibera di Consiglio Comunale prevede la presentazione delle "Manifestazioni di interesse" da parte di soggetti privati, da sottoporsi poi ai seguenti passaggi:

- valutazione e affinamento delle manifestazioni di interesse presentate in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione;
- condivisione delle manifestazioni di interesse in sede di Giunta Comunale;

A seguito delle attività svolte, per il Primo P.I. sono state protocollate le seguenti manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati:

N°	PROPRIETÀ	PROTOCOLLO
1	Sinico Giampietro	20/05/2013 prot. n. 2496
2	Fondazione Gobetti	27/11/2012 prot. n. 5671
3	Buratto Anna Luigia	25/03/2013 prot. n. 1586
4	Faccin Maria Teresa e Cappelli Orazio	27/02/2013 prot. n. 1093
5	Pasti Mario	14/05/2013 prot. n. 2398
6	Pasti Mario	14/05/2013 prot. n. 2399
7	Pasti Francesco – Asilo Infantile Pasti	20/12/2012 prot. n. 6124
8	Mozzo Giorgio	14/05/2013 prot. n. 2403
9	Marchiotto Giovanni	05/04/2013 prot. n. 1791
10	Modenese Giorgio	11/01/2013 prot. n. 171
11	Piccinato Michelangelo	19/02/2013 prot. n. 948
12	Malagnini Luisa	21/03/2013 prot. n. 1520
13	Poli Pietro	21/03/2013 prot. n. 1513
14	Bersan Luca	21/03/2013 prot. n. 1516
15	Vreko Luftar e Vreko Shpresa	21/03/2013 prot. n. 1543
16	Serafini Simonetta	20/03/2013 prot. n. 1498
17	Peroni Riccardo	20/03/2013 prot. n. 1488
18	Prati S.r.l.	21/03/2013 prot. n. 1534
19	Gatti Monica e Orlandi Antonia	26/03/2013 prot. n. 1602
20	Lukumbi Mpibue	24/05/2013 prot. n. 2578
21	Malagnini Germano	08/05/2013 prot. n. 2309
22	Cavaler Dino e Donadello Lauretta, Cavaler Adriano	27/03/2013 prot. n. 1656 e 1657
23	F.Ili Bianchini Srl	04/04/2013 prot. n. 1765

N°	PROPRIETÀ	PROTOCOLLO
24	Melotto Marco	26/03/2013 prot. n. 1619
25	Gambini Marcellino, Angelina, Fernando, Francesca, Mirco	08/04/2013 prot. n. 1817
26	Buratto Anna Luigia, Gatti Corrado, Mariarosa, Monica, Davide, Agostino, Orlandi Antonia	03/04/2013 prot. n. 1760
27	Cristofoli Francesca	25/03/2013 prot. n. 1580 + 30/05/2013 prot. n. 2701
28	Vantini Franco	25/03/2013 prot. n. 1579
29	Frizzi Roberto	29/05/2013 prot. n. 2670
30	Roncolato Cristina (Vecchia Fattoria)	29/05/2013 prot. n. 2682
31	Giovanni Mercati	04/06/2013 prot. n. 2749
32	Vicentini Claudio	30/05/2013 prot. n. 2681
33	Vesentini Paolo	prot. 3515 del 30 luglio 2013
34	Bettili Chiara	17/07/2013 prot. n. 3352

Gli interventi proposti sono stati valutati non solo sotto il profilo della convenienza economica, ma anche e soprattutto per la compatibilità urbanistica, per la coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione espressi nel "Documento del Sindaco" nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T.I. per gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei) e della SAU (Superficie Agricola Trasformabile), nonché di quanto stabilito con le linee guida ed i criteri stabiliti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 10.04.2013;

Con Delibera di Giunta Comunale n. 61 del 05.09.2013 sono stati condivisi in quanto compatibili sotto il profilo della compatibilità urbanistica, della convenienza economica, coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione espressi nel "Documento del Sindaco" ed i criteri stabiliti dalla delibera di Consiglio Comunale, i seguenti Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004

N°	Nome
A.1	Sig. Modenese Giorgio e Modenese Manuel
A.2	Sig. Peroni Riccardo
A.3	Sig.ra Cristofoli Francesca, Bonfante Monica e Martini Paolo
A.4	Sig. Piccinato Michelangelo, Sig. Piccinato Giovanni, Sig.ra Maria Rosa Cauchioli
A.5	Sig. Bersan Luca
A.6	Sig. Roberto Frizzi, Sig. Paolo Frizzi, Sig.ra Erika Tobaldo
A.7	Sig. Mozzo Giorgio

N°	Nome
A.8	Sig.ra Bettili Chiara e Mozzo Giorgio
A.9	Sig.ra Vreko Shpresa, Sig. Vreko Luftar
A.10	Sig.ra Malagnini Luisa

Si riporta a seguire l'elenco esteso degli Accordi sottoscritti, con relativo sommario delle principali specifiche definite; per l'individuazione cartografica degli stessi Accordi si rimanda alle Tavole del P.I. o allo specifico fascicolo "RA - Registro Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.r. 11/2004" contenente copia completa degli Accordi stessi.

N°	Nome	Specifiche da accordo	Dest Urb
A.1	Sig. Modenese Giorgio e Modenese Manuel	l'iniziativa di individuare un lotto libero edificabile ai fini residenziali per una unità abitativa di ordine familiare di 800 mc atta al recupero della volumetria non residenziale già esistente	Zona C1.E – residenziale di edificazione diffusa con lotto libero
A.2	Sig. Peroni Riccardo	l'iniziativa di individuare un lotto libero edificabile per una unità abitativa di ordine familiare di 800 mc ; tramite ulteriore futuro accordo pubblico-privato sarà possibile usufruire per il medesimo lotto della volumetria residua (1.600 mc) da destinarsi ad attività produttiva; l'altezza massima dei fabbricati sarà 7,50 m; le caratteristiche tipologico costruttive dell'intero intervento dovranno essere congrue alla zona agricola, ed in particolare la copertura dei fabbricati dovrà essere a falde inclinate con elementi di finitura in cotto o similcotto; il lotto libero individuato non sarà divisibile con successivi accordi, se non fatto salvo il rispetto della volumetria complessiva sopra indicata	Zona D.4 – produttiva di edificazione diffusa con lotto libero
A.3	Sig.ra Cristofoli Francesca , Bonfante Monica e Martini Paolo	l'iniziativa di individuare un lotto libero edificabile ai fini residenziali, con superficie complessiva di 559 mq e If=1,5, idoneo per una unità abitativa di ordine familiare, lotto già in parte edificato	Zona C1.S – residenziale speciale di completamento con lotto libero
A.4	Sig. Piccinato Michelangelo Sig. Piccinato Giovanni Sig.ra Maria Rosa Cauchioli	l'iniziativa di individuare un lotto libero edificabile ai fini residenziali con superficie complessiva di 1.000 mq e If=1,5, idoneo per una unità abitativa di ordine familiare, lotto già in parte edificato (288 mc esistenti effettivi relativa agli "edifici non funzionali")	Zona C1.S – residenziale speciale di completamento con lotto libero
A.5	Sig. Bersan Luca	l'iniziativa di individuare una nuova Attività produttiva artigianale fuori zona con "Scheda insediamento produttivo" di cui all' Art. 31 "Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria" delle Norme Tecniche del PATI (ex-art. 30 l.r. 61/85), con i seguenti contenuti principali: - intestatario ditta: BERSAN LUCA - attività specifica: FALEGNAMERIA ARTIGIANA - settore economico attività: Industria o artigianato di produzione - individuazione catastale: foglio 8 mapp. 35 - mq superficie fondiaria esistente totale: 1.466 mq - mq. superficie coperta produttiva esistente autorizzata: 282 mq	Zona A Centro Storico con individuazione Attività produttiva fuori zona con scheda

N°	Nome	Specifiche da accordo	Dest Urb
		<ul style="list-style-type: none"> - mq. superficie coperta residenziale esistente autorizzata: 140 mq - altezza max edificio produttivo: 4,2 m - mq. superficie coperta produttiva progetto: 75 mq - altezza max edificio: esistente - mq. superficie coperta residenziale progetto: 0 mq - mq superficie vincolata a verde; $\geq 5\%$ Superficie fondiaria - mq superficie vincolata a parcheggio; $\geq 5\%$ Superficie fondiaria <p>- NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI PROGETTO: data la collocazione, le caratteristiche tipologico costruttive dell'intervento di ampliamento ammesso dovranno essere congrue al Centro Storico di Bonavicina; per i fabbricati produttivi esistenti è comunque ammesso il mantenimento della copertura piana; andranno rimosse le eventuali superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente; a parità di sup. di ampliamento, l'intervento potrà collocarsi all'interno del sedime di ampliamento individuato nel grafico di progetto, mantenendo comunque l'aderenza con il fabbricato produttivo esistente, in rispetto delle distanze dai confini di proprietà o minore distanza previo consenso del vicino registrato mediante atto notarile.</p>	
A.6	Sig. Roberto Frizzi Sig. Paolo Frizzi Sig.ra Erika Tobaldo	l'iniziativa di individuare un lotto libero edificabile ai fini residenziali per una unità abitativa di ordine familiare di 800 mc	Zona C1.E – residenziale di edificazione diffusa con lotto libero
A.7	Sig. Mozzo Giorgio	l'iniziativa di individuare un lotto libero edificabile ai fini residenziali per una unità abitativa di ordine familiare di 800 mc	Zona C1.E – residenziale di edificazione diffusa con lotto libero
A.8	Sig.ra Bettili Chiara e Mozzo Giorgio	l'iniziativa di individuare un lotto libero edificabile ai fini residenziali per una unità abitativa di ordine familiare di 800 mc	Zona C1.E – residenziale di edificazione diffusa con lotto libero
A.9	Sig.ra Vreko Shpresa Sig. Vreko Luftar	l'iniziativa di individuare un lotto libero edificabile ai fini residenziali per una unità abitativa di ordine familiare di 800 mc; data la collocazione in un ATO Paesaggistica di Tutela, andranno tutelate al massimo le alberature esistenti lungo lo scolo posto sul limite est del lotto, provvedendo ad eventuale reimpianto nel caso di motivate esigenze di abbattimento	Zona C1.E – residenziale di edificazione diffusa con lotto libero
A.10	Sig.ra Malagnini Luisa	l'iniziativa di individuare un lotto libero edificabile ai fini residenziali con superficie complessiva di 1.460 mq e con $I_f=1,5$ mc/mq, lotto collocato in zona residenziale di completamento edificabile tramite intervento diretto e con accesso invariato rispetto all'attuale	Zona C1.S – residenziale speciale di completamento con lotto libero

10 - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente PRG è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano (massimo cinque anni).

Oltre ad essa restano comunque valide alcune regole, in parte previgenti, che il P.I. rispetta:

- a. dalla data dell'adozione del P.I. fino all'entrata in vigore si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e s.m.i.;
- b. l'approvazione del primo P.I. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;
- c. i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata, come da forme di legge in vigore.

La novità più rilevante rispetto al PRG è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino a una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della LR 11/04.

All'interno di questo quadro temporale di riferimento il Comune di San Pietro di Morubio identifica la seguente programmazione temporale rispetto agli interventi evidenziati nelle priorità operative:

1. revisione e semplificazione della normativa tecnica, in armonia con le norme del P.A.T.I. vigente;
2. sviluppo dei servizi e programmazione delle opere e degli interventi pubblici e di interesse pubblico, legando le modalità operative di attuazione alla perequazione introdotta dal presente P.I..
3. Definizione delle questioni emergenti per le quali vengono previsti lo sviluppo e la definizione delle modalità di intervento in fasi di P.I. successivi.