



COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona

P.I.

Elaborato

5

Relazione illustrativa e verifica dimensionamento

**PI approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°12 del 24/02/2018 e con
Delibera del Consiglio Comunale n° 47 del 17/10/2018 (Ripubblicazione)**



SINDACO
Stefano Nicotra

ATP
*Archistudio
Architer S.r.l.
Sistema S.n.c.*

**Compatibilità Idraulica e indagine
geologica**
Hgeo

Analisi agronomica
Studio Benincà

 **Architer srl**
Via Gobetti, 9 - 37138 Verona

Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

 **archistudio**
Contrada Varmeriara, 23 - 36100 Vicenza

DATA Marzo-Novembre 2018

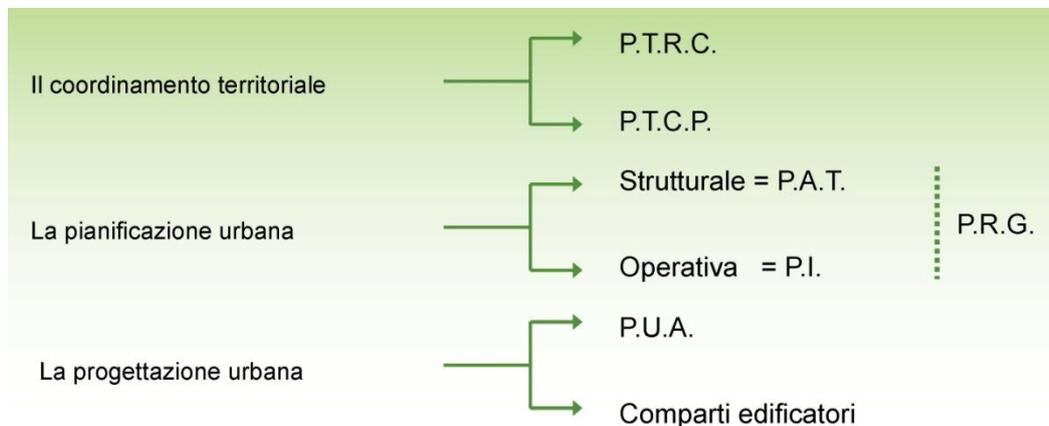
SOMMARIO

1.	IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI	5
2.	I TEMI LA STRUTTURA E I CONTENUTI DEL PI.....	7
3.	LE NORME TECNICHE OPERATIVE.....	10
4.	LA PEREQUAZIONE E IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO	11
5.	IL DIMENSIONAMENTO	14
6.	QUADRO ECONOMICO	18

1. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

1.1 Il PI nella legge urbanistica regionale

La legge urbanistica regionale 11/2004 ha modificato 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 una importante novità con la quale si riorganizza completamente il quadro degli strumenti urbanistici comunali.

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".

1.2 I contenuti del PI (art. 17 Lr 11/04)

Il PI in coerenza e in attuazione del PAT provvede 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 LR 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.

1.3 La procedura

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

- predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano;
- illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
- pubblicazione del Bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse;
- presentazione pubblica ai cittadini, alle Associazioni e agli Enti delle linee progettuali del PI;
- presentazione in Commissione Consigliare degli obiettivi e delle linee progettuali del PI;
- 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;
- stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI

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 definitivamente approvato.

2. I TEMI LA STRUTTURA E I CONTENUTI DEL PI

2.1 I temi e la struttura

Il Piano degli Interventi prende in considerazione l'intero territorio e tutte le tematiche settoriali dando priorità sostenibilità ambientale, al contenimento del consumo del suolo e valutando le richieste dei cittadini compatibilmente con i limiti imposti dal PAT vigente.

Il primo Piano degli Interventi si articola:

- nel 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;
- nella revisione dell'apparato normativo per quanto riguarda le zone residenziali e turistico/ricettive esistenti e di completamento, commerciali e agricole;
- nella conferma delle tavole e norme riferite ai Centri Storici e alle Corti rurali approvate con Delibera della GRV n° 5062 del 25 settembre 1984, che vengono integralmente acquisite dal PI;
- ridefinizione dei parametri urbanistici ed edilizi riferiti al volume degli edifici che vengono modificati assumendo come indice di riferimento la Superficie Utile Lorda (Sul) espressa in mq/mq;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela in relazione alle indicazioni del PAT.

Il PI è formato da:

Elaborato n.	denominazione
1	Tavola 1 Vincoli e fasce di rispetto
2	Tavola 2 Zonizzazione intero territorio scala 1:5.000
3	Tavola 3 Zonizzazione intero territorio scala 1:2.000
4	Tavola 4.1 Centro Storico e corti rurali scala 1.2.000 Tavola 4.2 Centro storico Destinazione d'uso del suolo dei fabbricati del Centro Storico scala 1: 500 Tavola 4.3 Centro Storico Grado di protezione degli edifici del Centro Storico scala 1:500
5	Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento
6	Norme Tecniche Operative
6.a	Norme di Attuazione Centro Storico
6.b	Schede degli edifici di pregio
6.c	Schede attività turistiche
6.d	Schede progetto limonaie
7	Prontuario per la qualità architettonica e ambientale
8	Registro dei Crediti
9	Banca dati alfanumerica e vettoriale
10	Dichiarazione di non necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica
11	VInCA R1 Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. - DGR 2299/2014 - Allegato E VInCA R2 Dichiarazione di non necessità della VInCA - Allegato tecnico
12	AA R1 Relazione agronomica AA R2 Elenco aziende per mapparle Tavola T0a Sovrapposizione PAT, PRG e istanze Tavola T0b Sovrapposizione PAT, PRG e istanze Tavola T0c Sovrapposizione PAT, PI e istanze Tavola T0d Sovrapposizione PAT, PI e istanze Tavole AA T1 Ambiti delle aziende agricole Tavola AA T2 Invarianti agricole ed ambientale

Tavola AA T3 Consumo di SAU Tavola AA T4 Rete ecologica
--

2.2 Le direttive del PAT e l'eredità del PRG

Il primo passo per la redazione del PI è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PAT e la verifica dello stato di attuazione del PRG.

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

Naturalmente le trasformazioni attivate dal PI sono state verificate rispetto dei vincoli, al dimensionamento del PAT e in conformità della SAU trasformabile.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni sul tessuto consolidato individuato dal PAT attraverso una rilettura delle previsioni del PRG vigente condotta sui seguenti punti:

- Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
- Verifica degli strumenti attuativi previsti
- Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione.

2.3 La nuova zonizzazione del PI

Il PI, come conseguenza dello stato di attuazione del PRG e del necessario adeguamento alla nuova normativa introdotta dalla Lr 11/04 ha provveduto alla riclassificazione delle zone territoriali omogenee riconoscendo le trasformazioni avvenute e consolidando il tessuto urbano infrastrutturato.

Nei confronti delle dotazioni urbanistiche (standard) si è proceduto alla loro quantificazione e verifica valutando, per quelle non attuate, le necessità della loro conferma anche in ragione dei fabbisogni e del dimensionamento così come previsto dalla legge regionale 11/04.

Gli edifici schedati, sono stati confermati così come le indicazioni e le prescrizioni previste dalle schede stesse.

Il PI, in ragione del disegno del territorio e dello stato di attuazione di aree comprese nella zonizzazione del PRG e mai attuate e al fine di contenere il consumo di territorio non urbanizzato, non ha attivato nuove espansioni.

In coerenza con il PAT il presente PI:

- è rivolto esclusivamente al soddisfacimento del fabbisogno di prima casa;
- prevede limitate rettifiche della urbanizzazione consolidata utili ad una *“migliore definizione del margine in relazione allo sviluppo di una scala di maggior dettaglio”*;
- prevede un dimensionamento all'interno dell'urbanizzazione consolidata in misura non superiore al 10% del dimensionamento consentito dal PRG vigente;
- non consente il cambio di destinazione d'uso da dotazione urbanistica e da turistico a residenza;
- non attiva le AS che non abbiano raggiunto l'accordo di tutti i proprietari, come previsto dal PAT.

Per quanto riguarda la AS 2, prevista dall'articolo 15 del PAT *“Aree di riqualificazione e riconversione”* che prevede che *“l'area venga destinata a residenza e dotazioni urbanistiche da cedere al comune nella misura del 70% della superficie totale”* la percentuale del 70% viene modificata nel 50% seguendo le indicazioni previste con modifica all'art. 16 del DPR 380/2001 introdotta dalla L 164/2014 che ha fissato nel *“50% del plusvalore determinato dalla variazione urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione come “contributo straordinario”*.

La riclassificazione della zonizzazione e le nuove zone introdotte sono così riassumibili:

- Classificazione in ZTO B1, B2, B3, B4 delle ZTO C1 a,b,c,d, con attribuzione dei parametri urbanistici originari trasformati in SUL;
- Classificazione in ZTO B5/1 e B5/2 dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica del capoluogo di Torri del Benaco e della frazione di Pai di Sotto, zonizzati dal previgente PRG in “C1e”; applicando i parametri urbanistici (indice di edificabilità, rapporto di copertura e altezza massima) dei PUA che li hanno istituiti. Considerato che successivamente alcuni lotti sono stati edificati con le

relative opere di urbanizzazione, le stesse vengono individuate nelle Tavole 2 e 3 del P.I. che, limitatamente alle urbanizzazioni, prevalgono sul P.P. originario.

- Classificazione delle zone edificabili delle ZTO C1f in ZTO B5/3 e delle ZTO C1h in ZTO B5/4;
- Classificazione degli interventi previsti dalla variante 5 del previgente PRG e individuati su base catastale in B5/5;
- Classificazione in B5/5 degli interventi previsti in tessuto consolidato;
- Classificazione degli interventi definiti dal PI all'interno della zona prevista dall'articolo 20 del PAT "ambito di valorizzazione turistica" e dimensionata dallo stesso in 4.700 mq e 14.100 mc in ZTO B5/6. Il dimensionamento in SUL rispetta e attua (attraverso il calcolo della "superficie virtuale" individuata con le NTO del PI) quanto previsto dal PAT;
- Classificazione dei PUA convenzionati e con opere cedute come ZTO B5/7, in queste aree si applicano i parametri urbanistici (indice di edificabilità, rapporto di copertura e altezza massima) dei PUA e delle rispettive convenzioni che le hanno istituite;
- Classificazione in ZTO B6 delle zone classificate dal previgente PRG come C1f e C1h senza lotti edificabili, e delle zone classificate dal previgente come C1g, C1l e C1m;
- Classificazione in ZTO C delle ZTO C1i PEEP e della AS2 individuata dal PAT;
- Riclassificazione delle ZTO D con il seguente schema

ZTO PRG	ZTO PI
D1 Artigianale	D1 di completamento attività produttive
D3 Attrezzature ricettive all'aperto (campeggi)	D3 Attrezzature ricettive all'aperto (campeggi)
Zone turistiche alberghiere a, b	D4a, D4b Strutture ricettive
Zone turistiche alberghiere c, d, e	D4c, D4d, D4e Zone turistiche ricettive
	Dfz Attività produttive fuori zona

- Riclassificazione delle ZTO F con il seguente schema

ZTO F a - istruzione	ZTO F 1 - istruzione
ZTO F b - interesse comune	ZTO F 2 - interesse comune
ZTO F c- Parco, gioco, sport	ZTO F 3- Parco, gioco, sport
ZTO F d - parcheggio	ZTO F 4 - parcheggio

2.4 Le manifestazioni di interesse

A seguito della diffusione di un Bando finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse alla realizzazione di interventi edilizi sono pervenute 160 proposte.

Le principali trasformazioni che il primo PI introduce, accogliendo in parte le richieste pervenute attraverso la manifestazione di interesse, sono le seguenti

- riclassificazione di aree edificabili in verde privato;
- cambio di destinazione d'uso a residenziale (ZTO B) di un ambito riferito ad attività produttive localizzate in zona impropria;
- cambio d'uso in residenziale di due annessi non più funzionali alla conduzione del fondo;
- riduzione della superficie edificabile di zone classificate nel PAT come programmate ad uso turistico D4 con classificazione a verde privato della parte priva di edificabilità;
- aumenti di edificabilità nelle zone D4 compatibili con il dimensionamento turistico previsto dal PAT
- attivazione di lotti residenziali in zona urbanizzata;
- attivazione degli interventi all'interno della zona prevista dall'articolo 20 del PAT "ambito di valorizzazione turistica";
- cambio di grado di intervento in schede di edifici tutelati;
- interventi, che il PI ha regolamentato con scheda, in zone di limonaie superstiti

2.5 Le aziende e la struttura agricola del territorio

Nella relazione agronomica e negli allegati cartografici sono individuati gli ambiti delle aziende agricole esistenti e la compatibilità degli interventi del PI con gli allevamenti intensivi.

Le Invarianti di natura ambientale, paesaggistica ed agricola e la rete ecologica comunale sono derivate dal PAT e verificate in questa sede.

Si è infine provveduto alla verifica del consumo della SAU anche in sede di studi specialistici agronomici.

La VIncA ha valutato la non necessità di procedere in quanto nessuno degli interventi introdotti dal Piano coinvolgerà habitat Natura 2000. Al fine di garantire in ogni caso la compatibilità con la normativa, anche il Piano degli Interventi recepisce integralmente le Norme del PAT, che escludono il coinvolgimento degli habitat Natura 2000 per la realizzazione degli interventi.

2.6 Le analisi geologiche, sismiche, idrauliche e le relative norme previste nel PI

Gli studi idrogeologici e sismici condotti in sede di PAT sono stati aggiornati e recepiti in particolare la micro zonazione sismica.

Le norme hanno recepito le prescrizioni e i vincoli: sismico (art.51), geologico, idraulico e idrogeologico (art. 58) e idrogeologico forestale (art. 59).

Per quanto attiene alla Valutazione della Compatibilità Idraulica, quanto il PI intende attuare comporta un'alterazione non significativa del regime idraulico nel territorio in argomento.

L'analisi puntuale delle trasformazioni oggetto dello strumento urbanistico conferma la non necessità a procedere.

Nelle norme si prescrive comunque per tutti gli interventi previsti dal Piano degli Interventi l'adozione delle disposizioni di carattere idraulico, previste dai pareri agli Studi di compatibilità idraulica redatti a supporto del PAT.

3. LE 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 diverso da quella attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche Operative (in sostituzione delle attuali Norme Tecniche di Attuazione) si è operato attraverso l'integrazione e adeguamento alle normative di livello superiore e con la formazione di nuovi articoli normativi in adeguamento al PAT

Per quanto concerne integrazione dell'attuale normativa, particolare rilevanza assumono: l'adeguamento delle dotazioni urbanistiche a quanto disposto dalla LR 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.

Infine si sono radicalmente trasformati i Parametri Urbanistici ed Edilizi riferiti al volume degli edifici che vengono modificati assumendo come indice di riferimento la Superficie Utile Lorda (Sul) espressa in mq/mq.

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

4. LA PEREQUAZIONE E IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

4.1 Criteri per la stima del beneficio pubblico

Attraverso la modifica apportata all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 con la L.164/2014, il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario. Così recita il testo di legge:

“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo”.

Tale ripartizione rispecchia peraltro le modalità di accordo impiegate nell'ambito delle principali esperienze realizzate sul territorio nazionale. La legge nazionale chiarisce, inoltre, le modalità di corresponsione del contributo straordinario. Tale contributo, infatti, può essere corrisposto all'Amministrazione in forma di versamento finanziario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento; mediante cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità; sotto forma di opere pubbliche.

L'Amministrazione di Torri del Benaco ritiene opportuno, per un criterio di equità e di controllo del carico urbanistico delle trasformazioni, introdurre il contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) su tutte le trasformazioni introdotte dal Piano degli Interventi che generano un plusvalore.

Per avviare una valutazione economica dell'intervento e quindi la ricaduta in termini perequativi della trasformazione si è ritenuto che non fosse possibile determinare per astratto tali valori, ma che si dovesse tenere conto dell'aspetto negoziale che è implicitamente contenuto nel meccanismo dell'accordo pubblico privato.

Ciò in forza della constatazione che le diverse casistiche non sono ripetibili, ma ciascuna presenta problematiche, condizioni e ripercussioni diverse.

Per contro l'Amministrazione ha deciso di dotarsi di un quadro di riferimento che consentisse, pure nella specificità di ogni accordo, di garantire una equità di trattamento.

Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura come extra-onere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI. E' dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Il Contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione. Sarà l'Amministrazione a indicare quale debba essere utilizzata:

- la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico.
- la cessione diretta al Comune di aree a standard che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.
- la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della LR 11/04.
- la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

Nel caso di monetizzazione il Comune dovrà vincolare l'introito all'utilizzo a fini di interesse pubblico in opere pubbliche di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o finalizzarle al mantenimento delle stesse. In caso di monetizzazione, in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche programmate o inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche come previsto dall'art. 17, comma 1 della L.R. n. 11/2004.

E' fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi definiti attraverso una stima analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale, anche alla luce di specifiche necessità progettuali richieste dalle singole proposte: la determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai valori economici di seguito indicati riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 o, in loro assenza, alla data di approvazione dell'intervento in trasformazione.

4.2 Modalità di calcolo del contributo perequativo

1. La formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore poggia sull'assunto che questo è dato dalla differenza tra il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare.
2. Le trasformazioni del territorio, generate dalle previsioni del PI rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, (contributo perequativo) commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore, ed è utilizzato dal Comune per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano); di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti, con finalità di riqualificazione urbana.
3. Il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare corrisponde al valore del bene allo stato anteriore alle opportunità di trasformazione determinate dal PI. Si evidenzia che le indicazioni strategiche del PAT sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico-territoriali e non determinano quindi l'attribuzione di alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal PI.
4. Il valore del Contributo perequativo è calcolato in linea teorica sulla base del beneficio ottenuto a seguito della trasformazione urbanistica ed è ottenuto tramite verifiche di stima generale tradotte in criteri interpretativi e assunti come base per la definizione dei valori monetari di superficie e volumi nelle diverse categorie edificatorie.

Nel caso di assenza di categorie di riferimento l'importo di riferimento dovrà essere stabilito utilizzando valori in linea con quelli previsti per categorie assimilabili altrimenti presenti, anche sulla base di eventuali indicazioni fornite dagli uffici comunali.

Sotto il profilo dei valori immobiliari, nell'ipotesi di un soggetto proprietario degli immobili interessato, il beneficio conseguente alla trasformazione può essere determinato come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione indotta dal nuovo strumento urbanistico. In termini formali, potremo scrivere:

$$Bpr = Vae - Va$$

dove:

Bpr costituisce il beneficio del soggetto privato;

Vae è il valore di mercato dei beni immobili consentiti dalla variante urbanistica;

Va è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica.

Valore area edificabile

Si assume come valore di riferimento quello della più recente delibera Comunale sui valori delle aree fabbricabili ai fini IMU calcolati come €/mq o €/mc in base alla localizzazione dell'intervento.

L'indice di trasformazione dei valori da mq a mc si considera ai fini della determinazione del contributo straordinario uguale a 1,0.

Valore area agricola

Si ipotizza di prendere come valore di riferimento per l'area ante trasformazione il valore dell'area agricola desunto dalle tabelle provinciali riferite al VAM (valore agricolo medio).

Correttivi di calcolo

Si introduce, quale correttivo del contributo straordinario, una riduzione del 30% (pari all'aliquota media dell'IRPEV) determinata in ragione della volontà di scomputare dal valore del bene la quota degli oneri.

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 **20.665 mq.**

Questo PI inserisce modifiche e trasformazioni all'interno di ambiti già diversi dalla zona agricola nel PRG o comunque compresi nei perimetri della urbanizzazione consolidata dal PAT. Non sono state previste trasformazioni che implicano sottrazione di SAU.

Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il PI non introduce: nuove volumetrie riferite a nuove aree di lottizzazione, ma in attuazione del PAT individua: lottizzazioni già previste dal PRG e confermate dal PI, lotti liberi residenziali in tessuto consolidato e lotti nell'ambito di valorizzazione turistica ex articolo 20 delle NT del PAT. Sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento.

SUL e abitanti teorici introdotti dal PI nelle zone B5/4

N	SUL (mq)	Abitanti teorici
B5/4.1	296	5,3

SUL e abitanti teorici introdotti dal PI* nelle zone B5/5

N	SUL (mq)	Ab. teorici	N	SUL (mq)	Ab. teorici	N	SUL (mq)	Ab. teorici	N	SUL (mq)	Ab. teorici	N	SUL (mq)	Ab. teorici
1	167		11	361	4,0	21	15		31			41	296	2,8
2	139		12	130		22	56		32	139		42	56	
3	139		13	111		23	139		33	139		43	306	3,0
4	139		14	222		24	222		34	139		44	139	
5	185	0,8	15	296		25	333		35	139		45	74	
6	139		16	407		26	222		36	139		46	130	
7	222		17	130		27			37	195	1,0			
8	213	1,3	18	315	1,7	28	139		38	139				
9	222		19	139		29	278		39	139				
10	93		20	222		30			40	222				
Totale abitanti teorici												14,6		

* abitanti teorici aggiuntivi introdotti con il PI rispetto il dimensionamento della Variante 5 del PRG

SUL e abitanti teorici introdotti dal PI nelle zone B5/5: lotti inseriti dal PI in tessuto consolidato

N	SUL (mq)	Abitanti teorici	N	SUL (mq)	Abitanti teorici
47	130	2,3	54	556	10,0
48	259	4,7	55	211	3,8
49	278	5,0	56 (cambio da produttivo fuori zona in residenziale)	351	6,3
50	157	2,8	57	534,7	1
51	167	3,0	59	666,7	1,2
52	370	6,7	60	380	6,8
53	93	1,7	61	148,14	2,7
Totale abitanti teorici					58,0

SUL e abitanti teorici dei lotti B5/6 nella zona definita dal PAT “Ambito di valorizzazione turistica”

N	SUL (mq)	Abitanti teorici	N	SUL (mq)	Abitanti teorici	N	SUL (mq)	Abitanti teorici
01	315	5,7	09	167	3,0	17	167	3,0
02	167	3,0	10	148	2,7	18	370	6,7
03	222	4,0	11	278	5,0	19	370	6,7
04	111	2,0	12	278	5,0	20	167	3,0
05	119	2,1	13	167	3,0	21	222	4,0
06	123	2,2	14	296	5,3	22	167	3,0
07	167	3,0	15	296	5,3	23	222	4,0
08	222	4,0	16	130	2,3	24	167	3,0
Totale abitanti teorici								91,0

La **ZTO C2** rappresenta l’attuazione dell’area AS2 del PAT e prevede che l’intera area venga destinata a residenza e dotazioni urbanistiche da cedere al comune nella misura del 50% della superficie totale.

Superficie C3	Superficie residenziale	Superficie impermeabilizzabile	SUL mq	Abitanti teorici
5.118	2.500	50%	926	16.7

Zona B2 di completamento al quale viene attribuito ulteriore SUL a destinazione turistica

ZTO	Azione del PI	Superficie lotto (mq)	SUL (mq/mq)
Zona B2 contrassegnata con ⊗	Zona B2 di completamento con ulteriore SUL a destinazione turistica		156

Le ZTO D4a e D4b vengono confermate e riclassificate, nelle ZTO D4c, D4d e D4e il PI prevede quattro tipologie di interventi diversi descritti e quantificati in tabella:

- riclassificazione in consolidato confermando quanto previsto dal previgente PRG;
- non attivazione dell’area;
- attivazione e ridenominazione delle zone in D4f dell’area attraverso riduzione della parte edificabile a destinazione turistica per una superficie pari a 950 mq e la restante zonizzata come verde privato senza capacità edificatoria. All’ambito d’intervento viene attribuito un indice mq/mq 0,44 ;
- attivazione a seguito della ripubblicazione delle aree D4c/6 , D4c/8 e D4d/4 attraverso riduzione della parte edificabile a destinazione turistica e la restante parte come area agricola senza capacità edificatoria.

Zone D e relativi interventi attivati dal PI

ZTO/n	Classificazione/azione PI	Superficie lotto (mq)	SUL (mq/mq)
D4a/15	Concessi 185 mq di SUL aggiuntivi		185

ZTO/n	classificazione	SUL (mq/mq)	superficie (mq)	SUL (mq/mq)
D4c/1	Riclassificazione di ZTO del PRG previgente in area PAT consolidato	185	9.670	
D4f/1	il PI attiva l’area		950	418
D4c/4	Riclassificazione di ZTO del PRG previgente in area PAT consolidato		10.799*	3.115**
D4f/2	il PI attiva l’area		950	418
D4c/6***	il PI attiva l’area		9.945	4.700
D4c/7	Riclassificazione di ZTO del PRG previgente in area PAT consolidato		9.799	
D4c/8***	il PI attiva l’area		9.550	4.044

ZTO/n	classificazione	SUL (mq/mq)	superficie (mq)	SUL (mq/mq)
D4f/3	il PI attiva l'area		950	352
D4f/4	il PI attiva l'area		950	352
D4d/3	non attivata		4.050	
D4d/4***	il PI attiva l'area		4.060	1.308
D4d/5	non attivata		4.273	
D4f/5	il PI attiva l'area		950	418
D4f/6	il PI attiva l'area		950	418

*superficie dell'intera ZTO D4c/4 **SUL in incremento rispetto quella prevista dal PUA.*** Ambiti attivati dalla ripubblicazione dal Piano degli Interventi.

Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo trasformati in fabbricati residenziali in zona agricola PI

Denominazione zona	volume	SUL residenziale accolto dal PI	Abitanti teorici
E - Aree Agricole		104	1,9
E - Aree Agricole		90	1,7
TOTALE		194	3,6

Interventi su dotazioni urbanistiche

Tipo	Codice riferimento PRG	Azione del PI	Superficie
F4	05	Trasformazione dell'area in verde privato	2.043
F4-F3	08	Trasformazione dell'area in verde privato	2.173
F4	63	Trasformazione dell'area in verde privato	303
F4	64	Trasformazione dell'area in verde privato	956
F4	15	Trasformazione dell'area in verde privato	1.713
F2	35	Trasformazione dell'area in verde privato	822
F4	38	Trasformazione dell'area in verde privato	711
F4	50	Trasformazione dell'area in verde privato	2.724
F4	49	Trasformazione dell'area in verde privato	763
F3	52	Trasformazione dell'area in verde privato	3.790
F4	30	Trasformazione dell'area in verde privato	5.375
F4-F3	65	Trasformazione dell'area in verde privato	3.670
F4-F3	56	Trasformazione dell'area in verde privato	3.720
F4	66	Trasformazione dell'area in verde privato	1.610
F4	55	Trasformazione dell'area in verde privato	1.740
F4	21	Trasformazione dell'area in verde privato	1.501
F4	21	Trasformazione dell'area in verde privato	4.454
F3	31	Trasformazione dell'area in verde privato	1.400
F3	31	Trasformazione dell'area in verde privato	1.653
F3	PR	Trasformazione dell'area in verde privato	52
F1	27	Trasformazione dell'area in verde privato	1.662
F	24	Trasformazione dell'area in verde privato	1.572
F4-F3	22	Trasformazione dell'area in zona agricola	13.886
F2	32	Trasformazione dell'area in zona agricola	10.283
F4-F3	67	Trasformazione dell'area in zona agricola	2.560
F4-F3	06	Trasformazione dell'area in zona agricola	2.561
F4	13	Trasformazione dell'area in zona agricola	385
F4	54	Trasformazione dell'area in zona agricola	2.102
F4	14	Trasformazione dell'area in ZTO B6	1.514
F4	63	Trasformazione dell'area in ZTO B4	65
F2	20	Trasformazione dell'area in ZTO D4b e AT	2.137
F2	14	Trasformazione dell'area in ZTO D4b con destinazione parcheggio	855

Le trasformazioni da ZTO F4 in 6 non producono aumento di SUL e di abitanti teorici e per la trasformazione in B4 si tratta di un ridisegno dovuto al cambio di supporto cartografico; le trasformazioni in ZTO D4b non determinano un aumento di cubatura turistica terziaria.

Nuove dotazioni urbanistiche introdotte dal PI

Tipo	Codice riferimento PRG	Azione del PI	Superficie
F4-F3		Attivazione AS2 con cessione per dotazione urbanistiche 50%	2.500

Per quanto riguarda la dotazione urbanistica si è fatto riferimento alle previsioni del PRG del PI e del PAT. Il quadro che ne esce è: una dotazione, tra esistente e prevista, buona; complessivamente superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PAT come soglia minima. Le articolazioni quantitative di riferimento assunte dal PAT sono:

- parcheggi pubblici 8 mq/ab
- verde pubblico 12,5 mq/ab
- attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab
- attrezzature collettive 5 mq/ab

Al bilancio delle aree a standard esistenti e previste dal PRG vanno sottratte e aggiunte le aree che il PI prevede in trasformazione:

- dotazione urbanistiche che hanno modificato la destinazione di zona mq 84.306
- dotazione urbanistiche introdotte con il PI mq 2.500

Il quadro generale delle dotazioni pubbliche del PI è il seguente:

	attuato	non attuato	totale
tipo di servizio	mq	mq	mq
F1 istruzione	12.509	0	12.509
F2 interesse comune	8.822	5.360	14.182
F3 verde	39.768	1.643	41.411
F4 parcheggi	27.734	19.079	46.813
totale	88.833	26.082	114.915

Valutazione delle dotazioni urbanistiche

Abitanti 2016	Abitanti teorici interventi PI	Abitanti teorici totali
3.023	189	3.212

Mq di dotazioni urbanistiche ex lr 11 (30 x ab)	Mq di dotazioni urbanistiche esistenti	Mq di dotazioni urbanistiche previste	Mq di dotazioni urbanistiche totali
A	B	C	D
96.360	88.833	26.082	114.915

Le dotazioni previste risultano pari a 114.915 mq, sono quindi superiori a quanto richiesto per legge, corrispondente a 96.360 mq. Pertanto se tutte le previsioni venissero attuate si avrà una dotazione di 36 mq di servizi pubblici per abitante.

6. QUADRO ECONOMICO

La L.R. 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 attivazione di PUA o meccanismi perequativi, pertanto le dotazioni urbanistiche, anche in considerazione del contributo perequativo risulta fattibile. 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 (oneri di urbanizzazione, ICI, contributi perequativi).