



Comune di Nogara - Provincia di Verona
Piano degli Interventi – 1. Relazione Programmatica



Allegato alla D.C.C. n.....del
aprile 2016



Comune di Nogara Provincia di Verona

Piano degli Interventi 1. Relazione Programmatica

Allegato alla D.C.C. n.....del

Comune di Nogara
il Sindaco
Luciano Mirandola

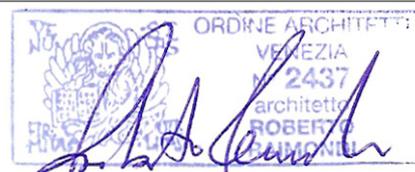
il Responsabile del
procedimento
Cristina Capellaro

I Progettisti:

Alice Zanella
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
ARCHITETTURA E
URBANISTICA
via Vittime delle Foibe,
74/6
Noventa Vicentina (Vi)
tel. 0444 787040 – fax
0444 787326
info@studiozanella.it



Roberto Raimondi
via Monte Bruno n. 1
Desenzano del Garda
(BS)
tel e fax 030912192
roraimondi@libero.it



Premessa.....	5
Procedimento di formazione del P.I. e sua efficacia	7
1. Il percorso	8
1.1. Il Documento del Sindaco	8
1.1.1. Definire un quadro di coerenza	8
1.2. Partecipazione dei vari soggetti interessati alla pianificazione del PI.....	8
1.2.1 Partecipazione dei vari soggetti interessati alla pianificazione del P.I. prima dell’adozione del Piano.....	9
1.2.3 Definizione della Perequazione Urbanistica, del Credito Edilizio, dei modelli di accordo pubblico privato e atti unilaterali d’obbligo da seguire	9
1.2.4 Valutazione di tutte le richieste pervenute.....	10
1.2.5 Incontri o informazione ai soggetti richiedenti e/o tecnici operanti nel territorio sulle riposte redatte alle relative richieste di pianificazione.	10
1.2.6 Sottoscrizione Atti unilaterali d’obbligo o accordi pubblico – privati	10
1.3 Adeguamento al Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale – art. 4, comma 1, L.R. 28 dicembre 2012, n. 50	10
1.4 Redazione del Piano degli Interventi e sua approvazione	11
2. Il progetto del Piano.....	13
2.1. Il PAT e il PRG: obiettivi primari del nuovo strumento urbanistico.....	13
2.2. Contenuti innovativi.	13
2.2.1. Destinazioni d’uso dei suoli	13
2.3. Spazi residenziali.....	14
2.3.1. Disciplina delle “Aree consolidate”.....	14
2.4. Sistema degli elementi di interesse storico – ambientale e di tutela paesaggistico – ambientale.....	15
2.5. Spazi del commercio	15
2.5.1. Attività produttive in zona impropria	15
2.6. Il territorio agricolo	16
2.6.1. Una nuova disciplina per il territorio agricolo.....	16
2.6.2. Ambiti di Edificazione diffusa	16
2.6.3. Schede degli edifici non più funzionali al fondo di P.I..	17
2.6.4. Il consumo di S.A.U.	17
2.6.5. Rete ecologica.....	17
2.7. “Città pubblica”	18
2.7.1. Una ricognizione.....	18
2.7.2. Edilizia ecosostenibile	18
2.7.3. Sostenibilità e compatibilità idraulica del Piano degli Interventi	18
2.8. Norme	18
2.9. Una nuova stesura grafica.....	19
2.9.1. Fasce di rispetto, Vincoli,.....	19
3. Verifica del dimensionamento e carico insediativo del Piano degli Interventi	20
3.1. Aree a servizi di P.I. –ZONE F	20
3.2. Fabbisogno aree per servizi di P.I.	21
3.2.1. Carico insediativo aggiuntivo residenziale e produttivo e Abitanti insediabili di PI	21
3.2.2. Verifica del dimensionamento P.I. – Fabbisogno Aree per Servizi.....	23
3.3. Compatibilità con il P.A.T. - Verifica carico insediativo e S.A.T.....	24

La Legge Regionale n. 11 del 2004 “Norme per il Governo del Territorio” prevede all'art.12 che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il P.R.C. - Piano Regolatore Comunale - articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T. o P.A.T.I. se Piano Intercomunale) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

In particolare, come previsto dall'art. 12 della L.R. 11/04, commi 2 e 3:

- 2) *Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*
- 3) *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 per la mobilità.*

Il Comune di Nogara è dotato di P.A.T. efficace, adottato con D.C.C. n. 54 del 26.11.2009 ai sensi art. 15, L.R. 11/2004 e s.m.i. e con D.G.R. n. 596 del 29.04.2014 è stata ratificata la sua approvazione a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi del 03.04.2014, pubblicata al BUR n. 52 del 20.05.2014.

Occorre inoltre ricordare un importante passaggio previsto nei nuovi disposti della L.R.11/2004, ed in particolare all'art. 48, comma 5, laddove si stabilisce che “...*I piani regolatori generali vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT. A seguito dell'approvazione di tale piano, i piani regolatori generali vigenti acquistano il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT*”.

Il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) ha quindi acquisito il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi (P.I.) a seguito all'intervenuta approvazione del P.A.T, per le sole parti compatibili con esso.

L'allineamento conformativo del PRG ai contenuti del PAT risulta quindi necessario ed imprescindibile.

Infatti, sebbene il PRG vigente sia elevato al rango di P.I. esso non è nelle condizioni di poter dialogare coerentemente con il PAT, in quanto i due strumenti di pianificazione sono stati elaborati con riferimenti normativi completamente diversi, ovvero la LR n.61/1985 e la LR n.11/2004. Da distinti riferimenti normativi discende una trattazione disciplinare e operativa ispirata a metodologie e cultura urbanistica completamente diverse. Peraltro si osserva che il vigente P.R.G. (ora P.I.) è stato redatto prima del PAT approvato e dei relativi dispositivi innovativi previsti dalla LR n.11/2004, mentre è evidente che lo strumento operativo (P.I.) deve essere declinato successivamente e quindi in coerenza allo strumento strategico comunale (PAT).

In relazione a ciò, l'Amministrazione Comunale ha inteso quindi completare il percorso previsto dalla Legge Urbanistica regionale n. 11/2004, dotando il Comune

di Nogara del nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC), costituito dal Piano di Assetto del Territorio e dal Piano degli Interventi.

Il completamento del processo avverrà per gradi e in più fasi.

Procedimento di formazione del P.I. e sua efficacia

Il Procedimento di formazione del P.I. avviene ai sensi dell'18 della L.R. 11/2004 ed è sinteticamente è composto dalle seguenti fasi:

- Il Sindaco predispose un documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.
- Successivamente il Sindaco divulga tale documento mediante concertazione, partecipazione e consultazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche, sociali e no-profit e con la cittadinanza.
- Il PI conformativo è adottato e approvato dal Consiglio Comunale.
- Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni.
- Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
- Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.
- Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano decadono le previsioni non attuate ed i PUA non convenzionati.

In particolare, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. 11/2004.

In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004 il quale prevede che:

- ... nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguarda, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza;
- ... nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguarda, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

1.1. Il Documento del Sindaco

L'art. 18 della legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte del Comune, nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi, di produrre un "Documento del Sindaco", che fissi gli obiettivi da raggiungere con la nuova pianificazione.

Per il Comune di Nogara tale documento, presentato al Consiglio Comunale il 27.10.2015 di cui alla Delibera di C.C. n. 41, ha costituito il punto di partenza per la redazione del P.I., sia per i professionisti incaricati, sia per avviare la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere.

Nel Documento del Sindaco gli obiettivi del Primo P.I. e gli effetti attesi sono sinteticamente:

- la definizione di un quadro di coerenza tra dimensione strutturale e livello operativo della pianificazione;
- l'adozione di previsioni di uso del territorio capaci di dare una risposta rapida ad una precisa serie di richieste provenienti dalla comunità locale e pertanto al fine di rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo periodo.

Tali obiettivi e le soluzioni adottate sono illustrati in modo più esaustivo nei paragrafi seguenti.

1.1.1. Definire un quadro di coerenza

Il primo obiettivo è quindi di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione della nuova disciplina urbanistica, con la conversione in PI dello strumento urbanistico previgente derivante dalla ormai superata LR 61/85.

La riduzione dei tempi di passaggio dalla vecchia alla nuova disciplina permette di favorire la gestione ordinaria dell'attività edilizie, dando una lettura più immediata dei due strumenti urbanistici (PAT+PI) in un quadro di riferimento normativo chiaro, sia per gli stessi Uffici Comunali, sia per gli operatori di settore.

L'operazione consente di avere un piano già strutturato, conformato in modo da poter valutare e adottare con maggior chiarezza e rapidità, attraverso una serie di successive varianti al P.I., un coerente insieme di azioni di trasformazione del territorio, anche derivanti dagli accordi pubblico-privato o atti unilaterali d'obbligo previsti dalla nuova normativa.

I successivi PI potranno quindi essere redatti con maggior speditezza: essendo già strutturato il lavoro di base propedeutico alle successive azioni, si potrà dare tempestiva ed efficace risposta amministrativa alle esigenze dell'economia e della società.

1.2. Partecipazione dei vari soggetti interessati alla pianificazione del PI

Al fine di redigere il nuovo Piano degli Interventi che rispondesse alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo periodo, si è ritenuto opportuno far partecipare la popolazione e gli enti locali alla pianificazione prima dell'adozione del P.I., al fine di definire le scelte e le priorità dello stesso Piano secondo principi di massima trasparenza ed equità, mediante una attiva concertazione e partecipazione, tramite avvisi pubblici, vari incontri, revisione delle richieste

pervenute, sottoscrizione di accordi pubblico – privati o atti unilaterali d’obbligo,...

In particolare per perseguire le finalità suddette, la partecipazione dei vari soggetti interessati alla pianificazione del PI è avvenuta mediante le seguenti fasi operative:

1.2.1 Partecipazione dei vari soggetti interessati alla pianificazione del P.I. prima dell’adozione del Piano.

E’ stato divulgato un’ avviso pubblico il 13 luglio 2015 al fine di:

- a. rendere noto che l’Amministrazione comunale sta provvedendo alla redazione del P.I. che sostituirà il vecchio P.R.G. – Piano Regolatore Comunale, in adeguamento al Piano di Assetto del Territorio - P.A.T. approvato e vigente, e che prima di procedere alla pianificazione del Piano degli Interventi, l’Amministrazione Comunale intende far conoscere alla cittadinanza ed ai vari soggetti portatori di interessi diffusi sul territorio, le modalità operative, i contenuti generali del nuovo strumento urbanistico comunale ed effettuare un’indagine conoscitiva delle reali necessità pianificatorie, al fine di redigere un “buon Piano”, mirato a rispondere alle concrete esigenze della popolazione;
- b. invitare i cittadini ed i soggetti portatori di interessi diffusi sul territorio:
 - a partecipare all’incontro preliminare, che si è poi tenuto il giorno 23 luglio 2015, alle ore 18:00 presso il Teatro comunale, di illustrazione da parte dei progettisti incaricati alla predisposizione del Piano degli Interventi, delle modalità operative, degli indirizzi ed dei contenuti generali del Piano, rispondendo ad eventuali quesiti sul nuovo strumento di urbanistico;
 - ad un confronto diretto con i progettisti incaricati alla redazione del Piano degli Interventi, per presentare nel modo più corretto le proprie richieste pianificatorie o avere risposte ad eventuali dubbi o perplessità attraverso uno specifico “Sportello Urbanistico”, che si è poi attivato presso una sala interna della sede municipale i giorni di giovedì 03, 10, 17, 24 del mese di settembre 2015, dalle ore 9,30 alle ore 12:30;
 - a presentare entro il 03 ottobre 2015 le proprie richieste e necessità pianificatorie, mediate la compilazione di apposito modulo ritirabile presso l’Ufficio Tecnico del Comune o scaricabile dal sito internet, comprendendo tra queste anche le richieste di “riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili” ai sensi della L.R. 16 marzo 2016, n. 4, art. 7 “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili”.

1.2.3 Definizione della Perequazione Urbanistica, del Credito Edilizio, dei modelli di accordo pubblico privato e atti unilaterali d’obbligo da seguire

Mediante apposita Delibera di Giunta Comunale, la n. 82 del 23.07.2015, ai sensi della L.R. n. 11/2004 e s.m.i e del D.P.R. n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter) e 4 – bis, è stata definita la *Disciplina operativa e gli indirizzi per l’applicazione della Perequazione urbanistica e del Credito edilizio, i Valori di riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili negli strumenti urbanistici, il Modello di accordo tra Comune e soggetti privati e di atto unilaterale d’obbligo.*

Con tali definizioni, già in sede dei vari incontri con l’attivazione dello “Sportello Urbanistico” con i progettisti incaricati alla redazione del P.I., i soggetti interessati sono stati edotti e informati della eventuale perequazione dovuta o del credito edilizio riconosciuto per i vari casi illustrati.

1.2.4 Valutazione di tutte le richieste pervenute

Dopo il termine fissato del 03 ottobre 2015, è avvenuta la valutazione ed istruttoria di tutte le richieste di pianificazione pervenute, verificando la loro compatibilità tecnica/urbanistica con il P.A.T., con la strumentazione urbanistica sovracomunale vigente e con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico - programmatici dell'amministrazione.

In particolare è stato stilato un resoconto dell'istruttoria redatta delle richieste pervenute, riportando su un apposito elaborato gli estremi della richiesta (nome del richiedente, n. e data di protocollo comunale di ricezione), il nome del richiedente, un riassunto della richiesta e sua individuazione nel P.A.T. e nel P.R.G. e la proposta di risposta motivata, specificando in caso di suo accoglimento totale o parziale nel P.I. le modalità di accoglimento e la perequazione dovuta.

Si specifica che, relativamente agli accordi di programma sottoscritti ancora in fase di redazione del P.A.T., essendo sovradimensionati e non più rispondenti alle esigenze e necessità territoriali e di mercato di questo momento, l'amministrazione ha dato la possibilità ai soggetti interessati di riformulare le proposte di trasformazione urbanistica al fine di considerarle nel P.I., purché sempre compatibili con il P.A.T., con la strumentazione urbanistica sovracomunale vigente, con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico - programmatici dell'amministrazione.

1.2.5 Incontri o informazione ai soggetti richiedenti e/o tecnici operanti nel territorio sulle riposte redatte alle relative richieste di pianificazione.

I richiedenti successivamente sono stati informati ed edotti della risposta formulata mediante corrispondenza telematica e/o vari incontri, in particolare:

- delle valutazioni redatte alle richieste pervenute, ovvero se ritenute accoglibili o non accoglibili;
- chiedere eventuali integrazioni e/o delucidazioni alle richieste pervenute;
- per le richieste ritenute accoglibili, chiedere o proporre la proposta di atto unilaterale d'obbligo o accordo pubblico- privato dove sostanzialmente sono stati specificati gli obblighi da assumere sia dal soggetto interessato sulla perequazione che dal Comune per l'indicazione nel P.I. delle relative trasformazioni urbanistiche richieste e concordate.

1.2.6 Sottoscrizione Atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico – privati

Una volta concordati gli obblighi tra soggetti interessati ed il Comune, sono stati definiti e sottoscritti gli atti unilaterali d'obbligo e accordi pubblico – privati.

Tali Atti sono parte integrante del Piano degli Interventi (vedi Elaborato 3.2).

1.3 Adeguamento al Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale – art. 4, comma 1, L.R. 28 dicembre 2012, n. 50

La L.R. 50/2012 recante “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto” – DGR n. 38/cr del 7 maggio 2013 – BUR n.53 del 25.06.2013, ha sostanzialmente le finalità di favorire la localizzazione degli interventi commerciali all'interno dei centri storici e urbani, incentivando il risparmio di suolo, auspicando gli interventi di consolidamento dei poli

commerciali esistenti, di recupero e riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate, nonché gli interventi che non comportano aumento della cubatura esistente in ambito comunale.

Ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 50/2012 con delibera di Giunta regionale n. 1047 del 18 giugno 2013, è stato approvato il Regolamento regionale 21 giugno 2013, n. 1 avente ad oggetto "*Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale*". In attuazione del sopraindicato Regolamento regionale, i comuni, attraverso apposita deliberazione, individuano il "centro urbano", avente le caratteristiche di cui all'art.3, comma 1, lettera m) della citata legge regionale n. 50/2012, nonché le "aree degradate da riqualificare", aventi le caratteristiche di cui al comma 3 dell'articolo 2 del regolamento stesso.

La perimetrazione del "centro urbano" e l'individuazione delle "aree o strutture dismesse e degradate" è elemento essenziale per l'utilizzo del criterio dell'approccio sequenziale, espressamente previsto dai commi 10 e 11 dell'articolo 2 del regolamento, al fine di individuare nuove aree per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq e delle grandi strutture di vendita.

A tal fine, il Comune di Nogara con Delibera di Giunta Comunale n. 39 del 17.03.2016:

- a) ha approvato l'individuazione del *centro urbano* identificato negli allegati elaborati quali: *Relazione tecnico – illustrativa e Planimetria con individuazione del centro urbano* in scala 1:10.000;
- b) ha allegato l'Avviso Pubblico di invito a segnalare aree o strutture dismesse e degradate al fine di acquisire e valutare eventuali proposte per l'individuazione di tali aree, corredato dalla modulistica per la presentazione delle proposte, dando atto che tale Avviso ottempera a quanto richiesto dall'articolo 2, comma 6 del regolamento regionale 21.6.2013, n. 1, quale forma di adeguata pubblicità.

A seguito dell'Avviso suddetto, attualmente nessuna proposta è pervenuta al Comune, pertanto il Piano degli Interventi ha sostanzialmente confermato quanto indicato nella Relazione e planimetria di cui alla lett. a) sopra ed in particolare:

- riconfermate le due polarità commerciali esistenti lungo la SS 12 comprese nel centro abitato mediante:
 - classificazione di ZTO D1/5 e riconoscimento di Grande Struttura di Vendita con possibilità di accorpamento delle unità commerciali, di cui all'Atto Unilaterale d'obbligo n. 4 – *Zanchetta* a cui si rimanda;
 - classificazione di ZTO D1/20 e conferma di Grande Struttura di Vendita con possibilità di ampliamento della superficie di vendita di cui all'Atto Unilaterale d'obbligo n. 6 – *Brendolan* a cui si rimanda;
- recepire l'area produttivo - commerciale localizzata lungo la S.S.12 immediatamente a nord della linea ferroviaria Mantova-Legnago, caratterizzata da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio, nonché interessata da fenomeni di dismissione, indicato dal vigente PAT tra le "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana", con il n.1, mediante la classificazione di ZTO D1/12 – PN 14.2 e possibilità di medie strutture di vendita fino a max 2.500 mq.

1.4 Redazione del Piano degli Interventi e sua approvazione

Una volta stabilite le linee guida relative alla costruzione della città pubblica per gli ambiti considerati, nonché valutate le proposte dei privati ritenute accoglibili e sottoscritti gli accordi o atti per tutte le trasformazioni urbanistiche richieste, e redatto l'adeguamento alla LR 50/2012 sul commercio, si è

proceduto alla redazione del Piano, che sostituisce il vecchio P.R.G. e che affronta sinteticamente i **contenuti** specificati al capitolo 2. seguente.

2. Il progetto del Piano

2.1. Il PAT e il PRG: obiettivi primari del nuovo strumento urbanistico

Nel passaggio dal PRG al nuovo strumento urbanistico l'Amministrazione Comunale si è proposta i seguenti obiettivi primari:

- fornire un quadro di riferimento normativo chiaro e integrato tra i diversi piani, per la ordinaria gestione dell'attività edilizio-urbanistica, sia da parte degli uffici pubblici, sia da parte di operatori esterni;
- mettere a punto uno strumento di base per il governo del territorio, indispensabile per i futuri interventi di programmazione urbanistica con i contenuti innovativi previsti dalla L.R. nr. 11/2004.

Questa attività ha avuto lo scopo di adeguare ed allineare il PRG vigente (che, come ricordato nelle pagine precedenti ha acquisito il valore e l'efficacia di primo Piano degli Interventi), alle disposizioni del P.A.T. approvato, e di indicare azioni di trasformazione del territorio, sempre compatibili con il PAT, alcune d'ufficio per un "buon disegno" di Piano ed altre a seguito di puntuali richieste prevenute e relativi atti o accordi sottoscritti.

Una volta definito un chiaro quadro di riferimento normativo, le azioni di trasformazione sono state individuate e messe a punto, applicando i nuovi dispositivi normativi della legge urbanistica regionale n.11/2004, mediante attivazione, a tal fine, di procedure ad evidenza pubblica per la individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione ai sensi dell'art. 6 della LR. 11/2004.

Con successive Varianti al PI potranno essere individuate delle nuove azioni di trasformazioni e modificate quelle già indicate.

L'opera di allineamento si è rivelata un'operazione alquanto complessa, in quanto non si è trattato solo di riscrivere il corpo normativo del "vecchio" PRG" alla luce dei nuovi dettami della LR 11/04 (anche tutelando una serie di diritti acquisiti), ma ha richiesto:

- un'attenta lettura del territorio, per un corretto adeguamento alle direttive del PAT;
- un aggiornamento sotto il profilo dell'approccio metodologico e culturale alla nuova disciplina urbanistica e ai suoi criteri ispiratori.

2.2. Contenuti innovativi.

Nel quadro organizzativo di cui sopra si è proceduto ad una conversione delle previsioni del PRG in disciplina operativa del PI, con gli aggiornamenti derivanti dalle indagini ricognitive effettuate sullo stato della pianificazione in atto e delle vigenti legislazioni in materia. Tale processo di "conversione" ha implicato un continuo confronto sia con lo scenario delineato nel PAT, sia con i criteri e concetti ispiratori della moderna disciplina urbanistica.

2.2.1. Destinazioni d'uso dei suoli

Contestualmente al lavoro di allineamento conformativo del P.R.G. al PAT, riferito sia alla città esistente (aree di urbanizzazione consolidata), sia alle previsioni di sviluppo insediativo previgenti, l'Amministrazione Comunale ha introdotto alcuni contenuti innovativi, che configurano questo primo Piano degli Interventi come una variante "di riforma" delle strategie relative al sistema insediativo esistente.

I contenuti innovativi riguardano principalmente il recepimento di necessità e le richieste provenienti dai cittadini a seguito di forme di consultazione pubblica.

Tali interventi di riforma hanno riguardato principalmente le aree comprese nel tessuto consolidato esistente, quelle nelle linee preferenziali di sviluppo insediativo e alcune aree degradate e dismesse, indicate dal PAT. Le variazioni introdotte sono finalizzate a favorire iniziative e progetti realizzabili attraverso:

- lotti liberi con indicata specifica volumetria predefinita (indicate nelle Tavole grafiche come *ne*);
- Progetti Norma con indicate le modalità di attuazione e le capacità edificatorie consentite (indicate nelle Tavole grafiche come *PN*);
- modestissimi adeguamenti o integrazione degli insediamenti posti in contiguità al tessuto edificato esistente, individuate dal PAT approvato, come “aree di urbanizzazione consolidata”;
- indicazione delle Grandi e Medie Strutture di Vendita come specificato al cap. 1.3 sopra;
- l’individuazione di *edifici non più funzionali alla conduzione del fondo* con possibilità di riconversione e destinazioni d’uso diverse da quelle agricole (indicate nelle Tavole grafiche come *NF*).

2.3. Spazi residenziali

All’interno del sistema insediativo esistente sono state individuate le diverse componenti della città consolidata residenziale:

- le zone di completamento edilizio,
- le zone soggette a PUA attuati e/o convenzionati ancora vigenti,
- gli spazi della trasformazione.

2.3.1. Disciplina delle “Aree consolidate”

Sono state introdotte alcune variazioni nella disciplina generale del territorio. Le principali hanno riguardato:

- la modifica di alcuni parametri spaziali, normati nei Repertori delle zone di completamento residenziale, introducendo alcune limitazioni alle altezze massime dei nuovi edifici;
- i tipi di interventi ammessi, articolando quelli di nuova edificazione in interventi di “nuova edificazione a volumetria predefinita” e interventi di “densificazione edilizia”.

Di seguito le modifiche proposte sono illustrate con maggior grado di dettaglio.

Diversi tipologie di interventi di nuova edificazione e obiettivi corrispondenti

Uno degli elementi innovativi e qualificanti del Piano degli Interventi consiste nella individuazione di due tipi di interventi di nuova edificazione sono stati distinti in interventi di “nuova edificazione a volumetria predefinita” e interventi di “densificazione edilizia”.

Nuova edificazione - Gli interventi di nuova edificazione perseguono obiettivi di sostenibilità sociale ed economica attraverso:

- la realizzazione di volumi residenziali di dimensioni limitate e di conformazione semplice, generalmente funzionali alla soddisfazione di esigenze abitative di carattere familiare,
- la valorizzazione di basse densità edilizie, associata alla permanenza di superfici verdi e giardini privati di dimensioni più generose.

I nuovi edifici a volumetria predefinita sono individuati con idonea grafia negli elaborati di progetto del P.I. e sono regolati da quantità e parametri stabiliti nel repertorio normativo delle singole zone.

Densificazione edilizia. Gli interventi di densificazione edilizia perseguono obiettivi di sostenibilità urbana ed energetica, proponendosi più elevati standard di efficienza energetica, con prestazioni minime dell'edificio corrispondenti alla classe energetica B, come definito dal D.Lgs 192/2005 e smi).

Nelle aree non edificate, o che non abbiano concorso alla realizzazione di volumetrie esistenti alla data di adozione del P.I., gli interventi di densificazione edilizia sono ammessi, fino alla saturazione degli indici, secondo i parametri indicati nel repertorio normativo delle zone, a condizione che i nuovi edifici conseguano una prestazione energetica minima corrispondente alla classe "B" di cui al D.Lgs 192/2005

Sono sempre possibili gli interventi di nuova edificazione fino ad una snp massima di 150 mq. nelle aree libere delle zone di completamento (ZTO B1, B2 e C1) non edificate, nel rispetto degli indici di zona specificati nei rispettivi repertori normativi, ancorché non corrispondenti alla classe energetica B.

2.4. Sistema degli elementi di interesse storico – ambientale e di tutela paesaggistico – ambientale

Il Piano degli Interventi ha recepito e meglio definito dal vecchio PRG, dal PAT e dal PTCP di Verona gli elementi di rilevante interesse storico – architettonico – ambientale presenti, quali in particolare i Vincoli monumentali e le Ville Venete ed i relativi *Giardini e parchi storici* (art. 54 delle NTO) e *Contesti figurativi* (art. 55 delle NTO) disciplinando la loro tutela e valorizzazione.

Il PI ha inoltre recepito e integrato/modificato l'Atlante dei Centri storici individuando i diversi gradi di protezione nelle Tavole grafiche.

2.5. Spazi del commercio

Come specificato al cap. 1.3 sopra, a seguito della perimetrazione del centro urbano e dell'Avviso per l'individuazione delle aree o strutture dismesse o abbandonate ai sensi del Regolamento Regionale n. 1/2013 sugli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale della LR 50/2012, il PI ha sostanzialmente:

- riconfermato le due polarità commerciali esistenti lungo la SS 12 comprese nel centro abitato mediante:
 - classificazione di ZTO D1/5 e riconoscimento di Grande Struttura di Vendita con possibilità di accorpamento delle unità commerciali, di cui all'Atto Unilaterale d'obbligo n. 4 – *Zanchetta* a cui si rimanda;
 - classificazione di ZTO D1/20 e conferma di Grande Struttura di Vendita con possibilità di ampliamento della superficie di vendita di cui all'Atto Unilaterale d'obbligo n. 6 – *Brendolan* a cui si rimanda;
- ha recepito l'area produttivo - commerciale localizzata lungo la S.S.12 immediatamente a nord della linea ferroviaria Mantova-Legnago, caratterizzata da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio, nonché interessata da fenomeni di dismissione, indicato dal vigente PAT tra le "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana", con il n.1, mediante la classificazione di ZTO D1/12 – PN 14.2 e possibilità di medie strutture di vendita fino a max 2.500 mq.

2.5.1. Attività produttive in zona impropria

Il Piano degli interventi ha recepito dal vecchio PRG le attività produttive fuori zona, redigendo una normativa generale (art. 26 delle NTO) e distinguendole in:

- edifici e spazi interessati da attività produttiva *da confermare* (simbolo tondo vuoto nelle Tavole grafiche), per i quali sono ammessi interventi di qualunque tipo, fino al raddoppio della superficie coperta attuale e nel rispetto degli altri parametri previsti per la zona in cui si trovano;
- edifici e spazi interessati da attività produttiva da bloccare (simbolo tondo pieno nelle Tavole grafiche) per i quali sono ammessi interventi di qualunque tipo senza aumento della superficie coperta esistente e nel rispetto degli altri parametri previsti per la zona in cui si trovano;
- edifici e spazi interessati da attività produttiva da trasferire (simbolo triangolare nelle Tavole grafiche) per i quali sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria

per le quali, mediante apposita richiesta dal soggetto interessato, potranno essere modificate/aggiornare mediante Variante al PI.

2.6. Il territorio agricolo

2.6.1. Una nuova disciplina per il territorio agricolo

È stata aggiornata la normativa delle zone agricole in riferimento agli artt. 43-44 della LR 11/04 per una prima gestione del territorio agricolo coerente al PAT.

Uno studio agronomico preliminare, ha individuato in via preliminare:

- le principali azioni di tutela, mitigazione e valorizzazione del territorio agricolo, le fasce di rispetto degli allevamenti,
- gli elementi del paesaggio agricolo.

Il Piano degli interventi ha quindi riformato in modo sostanziale la precedente suddivisione del territorio agricolo in “sottozone”, non più compatibile con la nuova normativa.

Nei nuovi elaborati hanno individuato una unica grande Zona agricola E definendo una apposita normativa (artt. 35,36,38 NTO) che ha disciplinato l’edificabilità, le caratteristiche e tipologie edilizie consentite e gli interventi di mitigazione ambientale (vedi *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*), le destinazioni d’uso consentite, le strutture agricole produttive.

Particolari ambiti del territorio agricolo che, per i loro caratteri paesaggistici ed ambientali richiedono forme particolare di tutela e valorizzazione sono stati individuati e limitati, prevedendo norme specifiche compatibili e coerenti, quali:

- *Zona agricola compresa nell’ambito per la formazione di Parchi e riserve naturali di interesse comunale (Valle del Tartaro)* – art. 40 NTO;
- *Zona agricola compresa in ambito di valore ambientale* – art. 40 NTO;
- *Elementi e areali di pregio naturalistico - paesaggistico – ambientale* – art. 40 NTO.

2.6.2. Ambiti di Edificazione diffusa

Il Piano degli interventi riformula le strategie di intervento sulle zone agricole interessate da episodi di “edificazione diffusa”.

Il PI negli elaborati grafici individua operativamente gli ambiti di edificazione diffusa in recepimento, aggiornamento e specificazione delle Edificazioni diffuse di PAT, ricadenti in Zona agricola, escludendo le attività produttive fuori zona e le aziende agricole, nelle quali gli interventi previsti propongono la ricomposizione paesaggistica ed ambientale di uno spazio abitabile parzialmente dotate di opere di urbanizzazione primaria, ma cresciuto fino ad anni recenti senza un chiaro progetto, frammento per frammento.

Questi brani di spazio abitabile sono infatti caratterizzati da un forte legame con il territorio, che il P.I. si è proposto di valorizzare attraverso un progetto che:

- incentiva il riordino delle superfetazioni e dei manufatti minori;
- prevede la possibilità di limitati interventi di nuova edificazione a volumetria predefinita mediante Variante al PI su apposita istanza proveniente dalla comunità locale (con il presente PI non è stata indicata alcuna nuova edificazione puntuale);
- individua accorgimenti da adottare nell'insediamento dei nuovi volumi e per la realizzazione di dispositivi di mitigazione;
- consente graduali processi di articolazione delle destinazioni d'uso, con l'obiettivo di dotare questi spazi di alcune attività di servizio alla residenza.

2.6.3. Schede degli edifici non più funzionali al fondo di P.I..

La Legge Regionale n.11/2044 e s.m.i. demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata; anche il PAT, all'art. 51, comma 3, lett. d) demanda al PI la suddetta individuazione.

In considerazione delle richieste pervenute, gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo sono stati indicati con apposita grafia nelle Tavole di PI e normati al *Titolo X – Repertorio E - Edifici non più funzionali al fondo agricolo* delle Norme.

Relativamente alle nuove domande di riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, il P.I. individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTO e dalle norme specifiche al *Titolo X – Repertorio E - Edifici non più funzionali al fondo agricolo*.

2.6.4. Il consumo di S.A.U.

Il consumo di S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) connesso all'attuazione degli interventi previsti è stato verificato e risulta compatibile con quanto previsto dal PAT.

Si specifica che alcuni interventi di PI hanno fatto sì che si recuperasse SAuU, come specificato al capitolo seguente.

Quale allegato al PI è un elaborato grafico in scala 1:10000 nel quale la localizzazione degli interventi previsti è sovrapposta alla rappresentazione della S.A.U. rilevata nel quadro Conoscitivo del PAT.

2.6.5. Rete ecologica

Il territorio comunale è marginalmente interessato dalla presenza del Sito Natura 2000 IT3210015 Palude di Pellegrina, costituito da parti di territorio ad elevata valenza naturalistica e coincidente con un "aree nucleo" della rete ecologica indicate nelle Tavole grafiche e disciplinata all'art. 50 delle NTO.

Inoltre nel territorio comunale il P.I. individua vaste estensioni di suolo interessate da corridoi ecologici, precisando quanto previsto dal PTCP e rappresentando attraverso areali quanto indicato dal PAT con simbologia lineare.

I corridoi ecologici coincidono con aree legate all'ambito vallivo del Tartaro e al corso del fiume Tregnone indicate nelle Tavole grafiche e di cui all'art. 51 delle NTO.

2.7. “Città pubblica”

2.7.1. Una ricognizione

Questo primo Piano degli Interventi ha effettuato una ricognizione delle parti di tessuto urbano cui sono attribuite funzioni di interesse pubblico e di servizio per l'intera comunità.

In particolare la ricognizione ha riguardato gli standard urbanistici esistenti e previsti, verificando la coerenza:

- con il fabbisogno per gli abitanti insediabili;
- con il programma delle opere pubbliche.

Ciò è comportato alcune variazioni alle Zone a servizi F del previgente PRG.

2.7.2. Edilizia ecosostenibile

Considerata la natura di questo primo Piano degli Interventi, non sono state introdotte solo alcune norme finalizzate a favorire l'edilizia ecosostenibile.

Una più organica disciplina sarà definita nel contesto di una variante specifica, quando sarà possibile incrociare gli obiettivi di sostenibilità con interventi e azioni di trasformazione di maggior rilevanza.

Tuttavia gli obiettivi collegati agli interventi di *densificazione edilizia* si propongono di favorire il più razionale utilizzo e delle aree urbanizzate esistenti, contrastando lo spreco di suolo.

2.7.3. Sostenibilità e compatibilità idraulica del Piano degli Interventi

Obiettivi di sostenibilità degli interventi sono perseguiti anche attraverso la Valutazione di Compatibilità idraulica degli interventi la quale, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente, prevede dispositivi finalizzati a garantire condizioni di invarianza nell'assetto idraulico del territorio.

2.8. Norme

L'architettura delle Norme Tecniche è stata rivista ed integrata, per meglio rispondere agli obiettivi di sostenibilità ed operatività della nuova disciplina di governo del territorio.

Le Norme sono state organizzate con una struttura “ad albero” composta da:

- un nucleo principale, costituito dalla Parte Prima “Disciplina generale del territorio”
- una seconda Parte, nominata “Disciplina dei luoghi”, che si articola in una serie di “Repertori” normativi”

In coerenza con le prescrizioni, i vincoli e le direttive del PAT:

- la “Disciplina generale del territorio” definisce un insieme di regole comuni da seguire nell'esecuzione degli interventi, le condizioni da rispettare, nonché le destinazioni d'uso previste nel territorio comunale,
- il Repertori Normativi raccolgono invece tutte quelle norme e indicazioni che derivano dal confronto della “Disciplina generale” con le specificità del territorio.

2.9. Una nuova stesura grafica

Gli elaborati cartografici del P.I. sono stati completamente rielaborati.

Al fine di redigere il P.I. su una base cartografica attuale e rispondente allo stato di fatto:

- è stata aggiornata ed adeguata la C.T.R.N. – Carta Tecnica Regionale Numerica del P.A.T.;
- sono stati allineati gli elaborati grafici del vecchio P.R.G. alla C.T.R.N. - Gauss Boaga - Fuso ovest.

2.9.1. Fasce di rispetto, Vincoli,

Gli elaborati di progetto del P.I. contengono una rappresentazione di vincoli e fasce di rispetto semplificata rispetto alla ricognizione compiuta nella tavola 1 del PAT. Quest'ultimo infatti non va inteso solo come strumento propedeutico all'elaborazione del Piano degli Interventi, bensì come cornice di condizioni e regole, strumento complementare al P.I. il quale, si ricorda, definisce solo i contenuti conformativi e dimensione operativa del Piano Regolatore Comunale.

Negli elaborati di progetto del P.I. sono state rappresentate: le fasce di rispetto del cimitero, degli elettrodotti, delle strade e della ferrovia, dei corsi d'acqua, le fasce di rispetto del depuratore.

3. Verifica del dimensionamento e carico insediativo del Piano degli Interventi

3.1. Aree a servizi di P.I. –ZONE F

Il P.I. ha recepito dal vecchio P.R.G. le aree a servizi per le quali ha redatto una generale revisione della cartografia di progetto sulla base della situazione di fatto e considerando le informazioni più recenti disponibili (ortofoto, mappe catastali, pratiche comunali, ...) ed, in alcuni casi, ha aggiornato o modificato il perimetro o indicato altre nuove aree.

Le zone a servizi di P.I. sono qui di seguito esplicitate:

Z.T.O - Attrezzature ad uso collettivo esistenti/di progetto di PI	
Tipologia (voce di legenda)	Superficie (mq)
Aree per l'istruzione Fi (esclusi standards di PUA residuo PRG)	26.406
Aree per attrezzature di interesse comune Fc	136.322
Aree attrezzature parco per il gioco e lo sport Fs (esclusi standards di PUA residuo PRG)	220.640
Aree per parcheggi Pp (esclusi standards di PUA residuo PRG)	45.879
Totale	429.247

Si specifica che non vengono considerate le superfici a standards dei P.U.A. del residuo PRG ed in particolare:

Standard di PUA residuo PRG non conteggiato come Standards di PI	
Aree per l'istruzione Fi	3.274
Aree per attrezzature di interesse comune Fc	0
Aree attrezzature parco per il gioco e lo sport Fs	18.661
Aree per parcheggi Pp	81.062
Totale	102.996

3.2. Fabbisogno aree per servizi di P.I.

3.2.1. Carico insediativo aggiuntivo residenziale e produttivo e Abitanti insediabili di PI

Qui di seguito si riportano, rispetto a ciascun intervento di PI e distinti per le cinque A.T.O. di P.A.T., il carico insediativo aggiuntivo residenziale e produttivo previsto dal P.I. e gli abitanti insediabili, desunti dal carico insediativo aggiuntivo residenziale totale diviso per l'abitante teorico di P.A.T. pari a 150 mc/ab.

Per ciascun intervento è stata inoltre calcolata la S.A.T. (vedi Elaborato 6. - *P.I. - Interventi e consumo di SAU* in scala 1:10.000) e la SAU recuperata e riportato il totale per la verifica al capitolo seguente 3.2.2.

Progetti Norma P.I.												
			Accordo n.	Sup terr ST mq	Vol MC mc	Carico insediativo aggiuntivo PI Interventi NON ricadenti in consolidato resid. o prod. di PAT			Carico insediativo aggiuntivo PI Interventi ricadenti in Ed. diffusa		Abitanti insediabili di PI (Vol di Carico ins. aggiuntivo PI / 150 mc/ab)	Interventi ricadenti in ATO PAT n.
						Sup. Cop. SC mq	mc	mq	mc	mq		
PN 1	PN 1.1	residenza	5	9.502	8.750		8.750				58	3
	PN 1.2	residenza	5	2.321	600		600				4	3
	PN 1.3	residenza	7	2.679	5.358		5.358				36	3
	PN 1.4	residenza										3
PN 2		residenza		4.766	9.532							3
PN 3		residenza		2.241	5.050							3
PN 4		residenza	11	9.803	5.040		5.040				34	3
PN 5		residenza										
	PN 5.1	residenza		6.233	9.350							3
	PN 5.2	residenza		5.339	8.009							3
PN 6		residenza		9.701	14.552							3
PN 7		residenza		11.834	17.751		17.751				118	3
PN 8		produzione		22.886		9.154						3
PN 9												
	PN 9.1	produzione		2.746		0						3
	PN 9.2	produzione		14.337		0						3
	PN 9.3	residenza		6.145	3.000							3
	PN 9.4	residenza	3	8.523	0							3
PN 10												
	PN 10.1	residenza		3.730								3
	PN 10.2	residenza		4.276	5.967							3
PN 11		residenza	10	11.356	12.815		12.815				85	3
PN 12		produzione		62.657		25.063		62.657				4
PN 13		residenza		4.903	4.903							5
PN 14												
	PN 14.1	commercio				3.225						4
Totale				205.978	110.677	37.442	50.314	62.657	0	0	335	

N.B.= viene considerato come carico ins. aggiuntivo PI i 5.040 mc di PN 4 - Accordo n. 11 anche se ricadente in consolidato resid. di PAT in quanto dal vecchio PRG non oggetto di PUA in corso di realizzazione o convenzionato

lotti liberi ne P.I.												
ZTO	if	Accordo n.	ST mq	MC mc	Carico insediativo aggiuntivo PI Interventi NON ricadenti in consolidato resid. o prod. di PAT		Carico insediativo aggiuntivo PI Interventi ricadenti in Ed. diffusa		Abitanti insediabili di PI (Vol di Carico ins. aggiuntivo PI / 150 mc/ab)	Interventi ricadenti in ATO PAT n.		
					mc	mq	mc	mq				
ne/01	B1	2,00		1.399	2.798						3	
ne/02	B1	2,00		976	1.952						3	
ne/03	B2	1,50		1.981	2.972						3	
ne/04	B2	1,50		849	1.274						3	
ne/05	C1.1	1,00		722	722						3	
ne/06	C1.1	1,00		650	650						3	
ne/07	C1.1	1,00		852	852						3	
ne/08	C1.1	1,00		687	687						5	
ne/09	C1.1	1,00		2.245	2.245						5	
ne/10	C1.1	1,00		1.046	1.046						3	
ne/11	C1.2	1,20	1	1.243	1.492						3	
ne/12	B1	2,00		1.221	2.442						3	
ne/13	C1.1	1,00	12	1.995	1.995	1.995			13		3	
ne/14	B1	2,00		1.654	3.308						2	
ne/15	B2	1,50		835	1.253						2	
Totale				18.355	25.687	1995	0	0	0	13		
Totale Progetti Norma e ne di PI			ST	MC	mc	mq	mc	mq				
			224.333	136.364	52.309	62.657	0	0		349		

3.2.2.Verifica del dimensionamento P.I. – Fabbisogno Aree per Servizi

Il presente P.I. verifica se le aree per servizi previste soddisfano gli abitanti insediabili ipotizzati, desunti dalla somma degli abitanti insediati al 29.02.2016 di **8.553 ab.** più quelli derivanti dalle nuove previsioni a destinazione residenziale di P.I. di **349 ab.** (vedi Tabella sopra, ultima riga) per un totale quindi di **8.902 abitanti insediabili.**

Verifica del dimensionamento P.I. - Fabbisogno Aree per Servizi										
	ab. insediabili	Fabbisogno Servizi per abitanti insediabili								Totale
		Aree per l'istruzione Fi		Aree per attrezzature di interesse comune Fc		Aree attrezzature parco per il gioco e lo sport Fs		Aree per parcheggi Pp		
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	
n.	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq		
Totale Fabbisogno per ab. insediati (al 29 febbraio 2016)	8.553	4,5	38.489	5,5	47.042	15,0	128.295	5,0	42.765	256.590
Fabbisogno per ab. Insediabili previsti dal PI	349	4,5	1.569	5,5	1.918	15,0	5.231	5,0	1.744	10.462
Totale Fabbisogno per ab. insediabili PI	8.902		40.058		48.959		133.526		44.509	267.052
Servizi previsti PI vigente			26.406		136.322		220.640		45.879	429.247
Verifica Fabbisogno Aree per Servizi Differenza tra Previsti PI vigente e Totale Fabbisogno per ab. insediabili PI			-13.652		87.363		87.114		1.370	162.195

Come si può constatare dalla Tabella precedente **le aree a servizi pubblici totali previste dal P.I. soddisfano abbondantemente gli abitanti insediabili totali previsti di 8.902 ab.**

Si precisa che, considerato che le Z.T.O. Fi – *Aree per l'istruzione* sono “carenti” di -13.652 mq, non si è ritenuto necessario intervenire in quanto:

- si prende atto che le zone già esistenti a Fi, funzionalmente consolidate, non richiedono alcun intervento integrativo e di ampliamento in quanto appagano il reale fabbisogno degli abitanti, preferendo invece incrementare le aree ad *attrezzature di interesse comune - Fc*, ad *attrezzature a parco per il gioco e lo sport - Fs* ed a *parcheggio - Pp* che abbondantemente superano invece i minimi previsti dalla legge;
- il totale delle aree per Servizi previste dal P.I. soddisfano abbondantemente gli abitanti insediabili con un surplus di ben 162.195 mq.

3.3. Compatibilità con il P.A.T. - Verifica carico insediativo e S.A.T.

Qui di seguito viene riportata la Tabella relativa alla verifica di compatibilità del P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo, sia residenziale che produttivo, e alla S.A.T. – Superficie Agricola Trasformabile.

Si specifica che i dati sotto riportati sono desunti dalla tabella del capitolo 3.2.1. *Carico insediativo aggiuntivo residenziale e produttivo e Abitanti insediabili di PI.*

ATO PAT	Carico insediativo aggiuntivo di P.A.T.			Carico insediativo aggiuntivo di P.I.			Carico insediativo aggiuntivo rimanente P.A.T. e P.I.			Verifica S.A.T.			
	Residenziale	Commerciale/direzionale	Produttivo	Vol. residenziale	Superficie produttiva		Vol. residenziale	Superficie produttiva		SAU trasformabile di PAT	SAT di PI	SAU recuperata di PI	Superficie max trasformabile residua a destinazione
n.	mc	mq	mq	mc	mq	mq	mc	mq	mq	mq	mq	mq	mq
1 Parco del Tartaro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
2 Rurale ovest	3.492,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.492,00	0,00	0,00				
3 Città della residenza e dei servizi	369.301,00	12.000,00	0,00	52.309,00	0,00	0,00	316.992,00	12.000,00	0,00				
4 Polo produttivo	14.070,00	7.000,00	576.434,00	0,00	0,00	62.657,00	14.070,00	7.000,00	513.777,00				
5 Rurale est	46.405,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.405,00	0,00	0,00				
TOT. ATO	433.268,00	19.000,00	576.434,00	52.309,00	0,00	62.657,00	380.959,00	19.000,00	513.777,00	406.200,00	18.451,00	-53.306,36	406.200,00

Come si evince dalla Tabella precedente, la verifica effettuata di compatibilità del P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo, sia residenziale che produttivo, e alla S.A.T. – Superficie Agricola Trasformabile è positiva.

Quest'ultima in particolare risulta inferiore rispetto alla SAU che torna ad essere classificata in ZTO E (18451 mq. di SAT contro 53.306 mq. di zone edificabili-SAT previste dal PRG che ritornano a destinazione agricola).

3.4. Compatibilità con il P.T.C.P.

Il Piano degli Interventi è stato verificato rispetto al PTCP della Provincia di Verona, in modo da garantire la conformità allo strumento sovraordinato.

Per quanto riguarda la rete ecologica il P.I. ha sviluppato quanto previsto dal PAT. In particolare, relativamente ai “corridoi ecologici”, il P.I. ha dato una consistenza “areale” ai corridoi individuati dal PAT, in modo da garantire una compatibilità “di fatto” con la rete ecologica prevista dal PTCP.

Sono stati recepiti e sviluppati i temi legati ai caratteri del paesaggio.

Sono state verificate le previsioni di ampliamento degli insediamenti produttivi in rapporto alla norme introdotte dal PTCP, con specifico riguardo alle distanze minime di 250 metri che i suddetti ampliamenti devono mantenere dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili.