



Comune di Cologna Veneta

Ufficio Tecnico

Servizio Urbanistica

(Provincia di Verona)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI e CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VERONA

Protocollo N° 359

Data 22 GEN. 2010

Prot. n. 716

Cologna Veneta, lì 19.01.2010

Spett. le	Comune di Veronella Piazza Marconi n.45 37040 Veronella (VR)
Spett. le	Comune di Zimella Piazza G. Marconi 37040 Zimella (VR)
Spett. le	Comune di Pressana Piazza Garibaldi n.1 37040 Pressana (VR)
Spett. le	Comune di Lonigo Via Castelgiuncoli, n.5 36045 Lonigo (VI)
Spett. le	Comune di Orgiano Via Roma n.9 36040 Orgiano (VI)
Spett. le	Comune di Asigliano Veneto Via IV Novembre n.3 36020 Asigliano Veneto (VI)
Spett. le	Comune di Polana Maggiore Via Matteotti 36026 Poiana Maggiore (VI)
Spett. le	Comune di Roveredo di Guà Via dante Alighieri, n.1 37040 Roveredo di Guà (VR)
Spett. le	Camera di commercio di Verona Corso Porta Nuova n.96 37100 VERONA
Spett. le	Regionale del Veneto Direzione Urbanistica Calle Priuli - Canareggio, 99 30121 Venezia (VE)
Spett. le	Provincia di Verona Settore Urbanistica Via delle Franceschine n.10 37123 VERONA

Spett. le

Provincia di Vicenza
Contrà Gazzolle n.1
36100 **VICENZA**

Spett. le

Ordine degli Ingegneri
Via leoncino, 5
37121 **VERONA (VR)**

Spett. le

**Ordine degli Architetti Pianificatori
Paesaggistici e Conservatori della Provincia
Di Verona**
Via G. Oberdan, 3
37121 **VERONA (VR)**



Spett. le

Collegio dei Geometri della Provincia di VR
Vicolo Orologio, 3
37129 **VERONA**

Spett. le

Collegio dei Periti agrari
Via Berni,9
37122 **VERONA (VR)**

Spett. le

Collegio dei Periti Industriali
Via A. Sacchi,16
37124 **VERONA (VR)**

Spett. le

Ordine dei Geologi della Regione Veneto
Via A. Vivaldi,2
30171 **Mestre (VE)**

Spett. le

Ordine degli Agronomi Forestali
Via Sommacampagna 63/d
37137 **VERONA (VR)**

Spett. le

ASCO Confcommercio
Corso Porta Nuova, 4
37122 **VERONA**

Spett. le

Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona
Piazzale Cadorna n.2
37126 **Verona**

Spett. le

Consorzio di Bonifica Riviera Berica
Via Circonvallazione n.2
36040 **Sossano (VI)**

Spett. le

Consorzio di Bonifica Euganeo
Via Augustea, n. 25
35042 **Este (PD)**

Spett. le

Consorzio di Bonifica Zerpano Adige Guà
Via Oberdan n.2
37047 **San Bonifacio (VR)**

Spett. le

"ATER" Azienda Territoriale Edilizia Residenziale
Piazza Pozza 1/C,D,E
37123 **VERONA**

Spett. le

ISTITUTO REGIONALE PER LE VILLE VENETE
Piazza S. Marco n.63

30124 **Venezia (VE)**

Spett. le

ENEL DISTRIBUZIONE SPA
Corso Porta Nuova, n.67
37100 **VERONA**

Spett. le

TERNA spa GRUPPO ENEL
Via Garofoli Federico, 258
37057 San Giovanni Lupatoto **(VR)**

Spett. le

SNAM S.P.A.
Foro Bonaparte, 31
20121 **Milano (MI)**

Spett. le

UNISERVIZI SPA
Via Pirandello n.3/A
37047 San Bonifacio **(VR)**

Spett. le

AQUE VERONESI
Lungadige Galtarossa 8, n.9
37133 **VERONA**

Spett.le

WIND TELECOMUNICAZIONI SPA
Direzione Network Nord-Est
Via Brunacci, 36
30175 **Marghera (VE)**

Spett. le

OMNITEL Gestione SPA
Via Mazzini, 3
37121 Verona **(VR)**

Spett. le

TIM- TELECOM Italia Mobile SPA
Sede Legale di Torino
Via Cavalli n.6
10154 **TORINO (TO)**

Spett. le

H3G
Sede di Verona
Via Monte Pastello 26
37057 San Giovanni Lupatoto **(VR)**

Spett. le

**Soprintendenza per i Beni Architettonici
e Paesaggistici per la Provincia di Verona**
Piazzetta S. Fermo 3/a
37121 **VERONA**

Spett. le

ULSS 20
Via Valverde n.42
37121 **VERONA**

Spett. le

Dipartimento Provinciale ARPAV di Verona
Via Dominuti n.8
37123 **VERONA**

Spett. le

Soprintendenza Archeologica per il Veneto
P.zza S. Fermo, n. 30
37122 **VERONA**

Spett. le

**Soprintendenza per i Beni Artistici
e Storici del Veneto**
Corte Dogana n.2
37122 **VERONA**

Oggetto: Invito alla presentazione del Documento Preliminare del Sindaco – Art. 5 comma 2° L.R. n.11/04.

Con la presente, siete invitati alla fase di partecipazione alla pianificazione prevista dalla L.R. V. 11/04 in occasione della illustrazione del documento programmatico preliminare del Sindaco per la formazione del **Piano degli Interventi**.

L'incontro si terrà **Venerdì 05.02.2010** alle ore **10,00** presso la Sede municipale – Piazza Corte Palazzo n.1

Si informa che copia dei documenti amministrativi è pubblicata sul sito del Comune di Cologna veneta : www.comune.cologna-veneta.vr.it percorso: **Documentazione – PI “Piano degli Interventi” – Documento del Sindaco.**



Cordiali Saluti

Il Sindaco

(Silvio Silvano Seghetto)

Ufficio responsabile

Indirizzo Piazza Capitaniato, 1 - 37044 Cologna Veneta (VR)
Responsabile arch. Bonaventura Edoardo
Telefono 0442413560 Fax 0442419826
email ut@comune.cologna-venet.vr.it

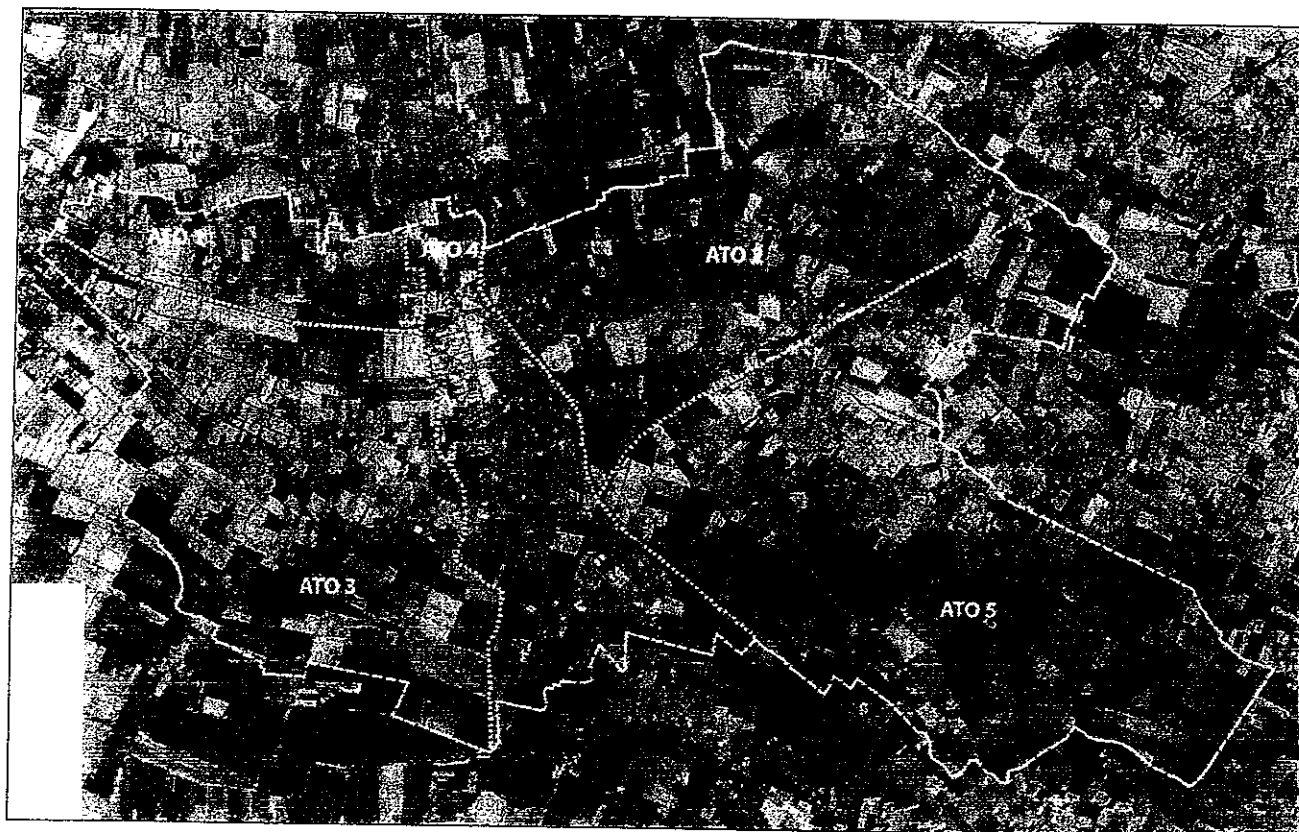
U.T.- Urbanistica

codice fiscale 00234140234
partita IVA 00234140234



Comune di Cologna Veneta

Provincia di Verona



Piano degli Interventi

DOCUMENTO DEL SINDACO

Art. 18 della Legge Regionale 11/2004 – “Norme per il governo del territorio”

Indice

1. PREMESSA	pag. 3
1.1 Il P.A.T. (piano di assetto del territorio intercomunale) e il P.I. (piano degli interventi)	pag. 3
1.2 Cos'è il Documento del Sindaco	pag. 3
1.3 I contenuti del Piano degli Interventi	pag. 3
1.4 Procedura per la formazione del Piano degli Interventi	pag. 4
2. I REQUISITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	pag. 6
2.1 La coerenza	pag. 6
2.2 La chiarezza	pag. 6
2.3 La coerenza con le scelte di governo sovracomunali	pag. 6
2.4 La flessibilità ed i tempi certi	pag. 6
2.5 La qualità	pag. 7
3. IL RUOLO DEI PRIVATI	pag. 8
4. LE POLITICHE DI TUTELA	pag. 10
5. IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	pag. 11
5.1 Fase 1	pag. 11
5.2 Fase 2	pag. 11
5.3 Fase 3	pag. 12
5.4 L'apparato normativo	pag. 13
6. LA PARTECIPAZIONE	pag. 14

1. PREMESSA

1.1 Il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio Comunale) e il P.I. (Piano degli Interventi)

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

L'Amministrazione Comunale di Cologna Veneta ha approvato con delibere di Giunta Comunale n. 34 del 28.02.2006 il Documento Preliminare alla redazione del Piano di Assetto del Territorio.

La conclusione e gli esiti della fase di partecipazione e concertazione sono stati deliberati con provvedimento della Giunta Comunale con provvedimento n. 72 del 24.03.2006.

Il Comune di Cologna Veneta ha adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 31.03.2008 il Piano di Assetto del Territorio Comunale, redatto sulla base del combinato disposto degli art. 3, 5, 14 della L. R. n. 11/2004.

Gli elaborati relativi al P.A.T. sono rimasti depositati presso l'Ufficio Segreteria comunale, per 30 giorni e precisamente dal 07.04.08 al 07.05.08, e durante tale periodo e nei successivi 30 giorni, sono pervenute, entro il termine del 06.06.2008, al Comune n. 8 osservazioni.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 dello 04.07.2008, il Comune ha controdedotto alle osservazioni pervenute.

Con note rispettivamente del 28.07.2008 e del 04.08.2008, il Comune di Cologna Veneta ha trasmesso alla Direzione Urbanistica della Regione del Veneto gli elaborati costituenti il P.A.T..

Con nota del 25.09.2008 è stata inviata alla Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi della Regione del Veneto la documentazione inerente la valutazione d'incidenza ambientale per l'emissione del parere di competenza ai sensi della D.G.R.V. n. 3173 del 10.10.2006.

Con nota del 20.10.2008 è stata inviata alla Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti della Regione del Veneto la documentazione inerente la Valutazione Ambientale Strategica per l'emissione del parere di cui alla D.G.R.V. n. 3262 del 24.10.2006.

In data 11.06.2009 lo strumento è stato esaminato dal comitato tecnico previsto ai sensi del II comma dell'art. 27 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e in tale sede è stata riscontrata l'impossibilità di valutare positivamente il piano in considerazione del fatto che alla data dell'11.06.2009, data di convocazione del comitato tecnico di cui all'art. 27 della L.R. 11/2004, non risultava ancora espresso il parere della Commissione Regionale VAS.

La commissione regionale V.A.S. con parere n. 55 del 30.07.2009 ha espresso il proprio parere ai sensi della DGR n. 3262 del 24.10.2006.

Il Comune con nota del 11.08.2009, preso atto dell'avvenuta espressione del parere VAS sopra citato, di cui alla DGR 791/2009, ha richiesto la conclusione della procedura di approvazione del PAT in argomento, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/2004.

In data 16.09.2009 il comitato tecnico previsto ai sensi del II comma dell'art. 27 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto, ha approvato il P.A.T. del Comune di Cologna Veneta.

La Giunta Regionale ha ratificato il P.A.T. con decreto n. 3311 in data 03.11.2009.

Il P.A.T. è entrato in vigore il 9 Dicembre 2009, 15 giorni dopo la pubblicazione nel n° 96 del Bollettino Ufficiale della Regione, avvenuta in data 24.11.2009.

1.2 Cos'è il Documento del Sindaco

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale ai sensi del comma 1 dell'art. 18 della Legge 11, è il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi, per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

1.3 I Contenuti del Piano degli Interventi

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del piano degli interventi all'articolo 17, comma 2, che viene di seguito riportato:

“Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b);*
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 14;*
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*
- j) 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;*
- k) 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 per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;”*

1.4 Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

La procedura per la formazione del Piano degli Interventi è regolata dalla Legge Urbanistica Regionale all'articolo 18:

- “1. Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*
- 2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*
- 3. 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. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*
- 4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
- 5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
- 6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del comune.*
- 7. 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. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.*
- 8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.*
- 9. L'approvazione del piano e delle sue varianti 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.”*

2. I REQUISITI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La formazione del Piano degli Interventi si colloca in una stagione di sperimentazione della nuova Legge Urbanistica Regionale rispetto alla quale l'Amministrazione ha scelto di misurarsi con le innovazioni introdotte portando il Comune di Cologna Veneta ad essere tra i primi Comuni della Provincia di Verona ad essere dotati di un Piano di Assetto del Territorio.

Il Piano degli Interventi rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, e dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

2.1 La coerenza

Il Piano degli interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale del Comune: lo stesso deve essere pertanto coerente con le previsioni del piano strutturale.

2.2 La chiarezza.

Il Piano degli interventi è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti nel territorio e come tale deve presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle norme tecniche di attuazione.

2.3 La coerenza con le scelte di governo sovracomunali.

Il Piano degli Interventi dovrà coordinarsi obbligatoriamente con i Piani sovraordinati. In particolare si segnalano il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC).

2.4 La flessibilità e i tempi certi

Il Piano degli Interventi deve essere pensato come uno strumento flessibile e tuttavia attuabile nel breve periodo (5 anni). Nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal P.A.T. esso dovrà definire i criteri per le aree di trasformazione destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione, tenendo conto che, decorsi i 5 anni dall'entrata in vigore del piano, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per i quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi nonché i vincoli preordinati all'esproprio, decadono. (art. 18 comma 7 LR 11/04).

Anche per tale motivo verrà data la priorità alle iniziative che siano già sorrette dalla proposta dei privati, privilegiando perciò il metodo dell'edilizia concertata attraverso accordi pubblico-privato, già previsti nel P.A.T., con la normativa prevista all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Piano degli Interventi definirà le scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal P.A.T.. Tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T., coerentemente con quanto definito dalle Norme Tecniche dello stesso potrà avvenire anche per fasi successive.

Il primo Piano degli Interventi, pertanto, potrà non prendere in considerazione l'intero territorio o tutte le tematiche settoriali, ma dovrà fornire una definizione degli interventi più urgenti o strategici, fornire un quadro d'insieme ed i criteri generali per intervenire poi

successivamente con altri strumenti (varianti, accordi di programma, accordi pubblico-privato, ecc) o con successivi P.I. di settore.

2.5 La qualità

Il P.I. punterà alla tutela e valorizzazione della qualità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, alla tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali-ambientali da inserire nei processi di complessiva riqualificazione degli insediamenti, sostenuta da una innovativa componente normativa e progettuale.

Il P.I. affronterà i problemi urbanistici facendo corrispondere agli incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità e in tale operazione sarà sorretto anche dalle analisi e valutazioni specialistiche necessarie, in particolare sotto il profilo Paesaggistico/Ambientale, Idrogeologico ed Agronomico.

3. IL RUOLO DEI PRIVATI

Il Piano degli Interventi individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni).

Questa impostazione innovativa è stata colta dall'Amministrazione Comunale già nella fase di progettazione ed approvazione del PAT, che ha riconosciuto un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano.

In tale contesto il Piano degli Interventi potrà recepire le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati e già puntualmente individuate nella Tav. 4 del PAT ed all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione, quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche.

L'art. 33 sopracitato, così recita:

Art. 33. Accordi di pianificazione ai sensi degli artt. 6, 36, 37, L.R. 23.04.2004, N° 11.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, artt. 6, 36, 37

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Il Comune di Cologna Veneta ha concluso accordi ai sensi degli artt. 6, 36, 37 L.R. 11/2004 secondo il seguente elenco:

PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 77 Reg. Delib. – Seduta del 21.12.2006

- ditte Veimca S.r.l. e Triveneta Veicoli Industriali S.r.l. – ACCORDO 1

PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 81 Reg. Delib. – Seduta del 21.12.2006

- ditta Gecchele S.R.L. – ACCORDO 2
- ditta Sbabo Aquilino e Rossi Grazia Maria – ACCORDO 3
- ditta De Guio Giuseppe – ACCORDO 4
- ditta Cenghialta Roberto, Nascimben Anna Maria, Nascimben Katia, Nascimben Luigi, Nascimben Vittorino – ACCORDO 5

PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 78 Reg. Delib. – Seduta del 21.12.2006

- ditta Sinico Tiziano – ACCORDO 6

PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 8 Reg. Delib. – Seduta del 09.03.2007

- ditta Fontana Domenico – ACCORDO 7
- ditta Immobiliare LA.MA.2001 srl – ACCORDO 8
- ditta Sandonà Germano, Capuzzo Maria, Sandonà Chiara, Sandonà Michela, Lovato Fabrizio, Fiorentini Beatrice – ACCORDO 9
- ditta ENGAL srl – ACCORDO 10
- ditta Savio Francesca, Fiorin Luca, Fiorin Nadia – ACCORDO 11
- ditta Roveggio Emilia, Roveggio Giacomina, Roveggio Agnese – ACCORDO 12

PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 17 Reg. Delib. – Seduta del 30.03.2007

- ditta Domenichini Leonello – ACCORDO 13
- ditta Crosara Brulino, Crosara Laura, Crosara Luciana – ACCORDO 14
- ditta SUN RISE S.r.l. – ACCORDO 15
- ditta Maggio Don Angelo, Maggio Maria, Maggio Apollonio – ACCORDO 16

PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 38 Reg. Delib. – Seduta del 16.05.2007

- ditta Bizzo Bruno, Bizzo Romano – ACCORDO 17

Le Deliberazioni del Consiglio Comunale, contenenti i testi degli accordi, costituiscono parte integrante del P.A.T. per il territorio del Comune di Cologna Veneta.

DIRETTIVE

Il P.I. per ogni accordo, sulla base della Convenzione stipulata, dovrà precisare:

- a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
 - 1) ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
 - 2) agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
 - 3) ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
 - 4) ai principali caratteri della viabilità;
- b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno dell'A.T.O. di appartenenza;
- c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.
- d) l'esatta perimetrazione desumibile dai testi delle Convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.

4. LE POLITICHE DI TUTELA

Il complesso sistema degli accordi portato a compimento insieme al PAT ha organicamente coniugato l'interesse pubblico con la tutela del territorio configurando una "politica di piano" che considera le specifiche peculiarità del territorio di Cologna Veneta affrontando i seguenti temi:

Tema: consumo di suolo

- rispetto dei principi introdotti con la L.R.11/2004 in materia di contenimento/arresto di occupazione dei suoli agricoli

A fronte di una possibilità di trasformare zone agricole sino alla dimensione di circa 500.000 mq., il P.A.T. prevede di limitare la trasformabilità a circa 134.000 mq. (ossia il 27% del massimo consentito dagli Atti di Indirizzo Regionali).

Tema: riqualificazione del tessuto insediativo urbano

Il PAT prevede ed incentiva azioni di riqualificazione urbana complessiva nell'ATO 4 "Città", concentrando in esso, entro i "confini della città", il maggior incremento demografico, i nuovi servizi sportivi costituiti dalla "Cittadella dello Sport", il "Programma Complesso" dei "Tre Ospedali", caratterizzato da forti componenti di riqualificazione urbana del Centro Storico.

Tema: tutela e valorizzazione naturalistica del territorio

- potenziamento del sistema ecorelazionale mediante la tutela delle aree di potenziale connettività ecologica alle matrici naturali primarie

Si vedano gli elaborati della VAS, e l'art. 38 "Rete ecologica locale" delle NTA.

Tema: il sistema insediativi storico

Le permanenze più significative, riportate nella Tavola 2 "Carta delle Invarianti" sono rappresentate dal Centro Storico della Città e della frazione di Sabbion.

Il PAT conferma la delimitazione dei Centri Storici del vigente P.R.G. ed i relativi strumenti normativi, come conferma la schedatura e l'individuazione delle corti agricole di interesse storico.

Nell'apparato normativo è tenuta in debito conto la necessità/obbligo di tutela e vincolo per i complessi monumentali e di carattere storico (compreso anche il complesso di Corte Quari).

5. IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

In attuazione ed in coerenza con il PAT vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI del prossimo quinquennio.

Preliminarmente sarà necessaria una valutazione delle disposizioni del PRG vigente e della loro compatibilità con il PAT. Vanno altresì riportate, ad implementazione delle NTA del PRG, le prescrizioni e i vincoli immediatamente operanti sulle singole aree a seguito dell'entrata in vigore del PAT.

Per semplificare la gestione si ritiene necessario unificare in un unico strumento operativo tutte le previsioni del PAT relative alla previsione di accordi, immediatamente operanti con valenza di prescrizioni e non modificabili dal PI.

Il percorso di formazione del Piano degli Interventi, tenuto anche conto del carattere "sperimentale" si può suddividere in fasi, ordinate secondo le seguenti priorità (il riferimento è l'art. 17 della LR 11/04):

5.1 Fase 1

individuare aree soggette a	PUA (ART 20)
	comparti urbanistici (ART 21)

Ciò consentirà di rendere possibili ed operativi gli accordi di pianificazione già stipulati.

individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare	ad interventi di valorizzazione
	e sostenibilità ambientale

5.2 Fase 2

suddividere il territorio in ZTO

Revisione delle norme di Attuazione

Formazione del Registro dei Crediti Edilizi

5.3 Fase 3

individuare	le unità minime di intervento
	le destinazioni d'uso
	gli indici edilizi

definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio da salvaguardare

Ciò consentirà di mantenere operative le previsioni del PRG previgente confermate dal PAT, provvedendo nel contempo a ridefinire e precisare gli elementi normativi.

Definire le modalità di applicazione dell'istituto del Credito Edilizio.

Definire le modalità di applicazione dell'istituto della Perequazione Urbanistica allo scopo di garantire alti livelli degli insediamenti, delle urbanizzazioni e dei servizi.

Definire i criteri per l'applicazione della Compensazione Urbanistica su aree e immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

Definire, in base a un quadro economico di massima, gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti ai soggetti privati.

definire e localizzare	le opere pubbliche o di interesse pubblico	da realizzare
		da riqualificare
	i servizi pubblici o di interesse pubblico	da realizzare
		da riqualificare
	le reti relative a reti e servizi di comunicazione (D.Lgs. 259/03)	

Ciò consentirà di collegare il PI al Piano delle Opere Pubbliche, ed agli accordi di pianificazione assunti nel P.I. nella Fase 1.

In particolare, si tratta di attivare una stretta connessione tra PI, programma delle Opere Pubbliche ed acquisizione di aree per servizi pubblici, così sintetizzabili:

- acquisire gratuitamente tutte le aree necessarie alla formazione della "Cittadella dello Sport" (circa mq. 62.000);
- finanziare gran parte delle opere necessarie alla formazione della "Cittadella dello Sport" (circa € 3.000.000);
- acquisire gratuitamente le aree necessarie alla formazione di un bosco planiziale (circa mq. 55.000);
- acquisire gratuitamente aree strategiche dal punto di vista ambientale e paesaggistico in fregio al fiume Fratta (circa mq. 35.100);
- acquisire gratuitamente le aree necessarie all'ampliamento del cimitero del capoluogo e della frazione di Sant'Andrea (circa mq. 19.600);
- finanziare o far realizzare opere pubbliche per un importo di circa € 545.000.

5.4 Fase 4

dettare la disciplina specifica con riferimento	ai centri storici (ART 40, comma 5)	caratteristiche tipologiche	
		categoria di intervento edilizio	
	alle fasce di rispetto (ART 41)	Art 41 comma 2 per aree urbanizzate distanze diverse da Art. 41 comma 1 lettera g)	
	alle zone agricole (ART 43)	Art 43 comma 2 Il PI individua	a) ambiti aziende agricole esistenti
			b) ambiti non nuova edificazione (art 43 comma 1 lettera c)

		c) ambiti per interventi nel caso di frammentazione fondiaria+attività colturali intensive
		d) destinazioni d'uso costruzioni esistenti non funzionali
		e) modalità costruttive serre fisse

Ciò consentirà di ridefinire i Piani Particolareggiati dei Centri Storici, le norme per le fasce di rispetto, i caratteri delle zone agricole, l'uso degli edifici non più funzionali alle attività agricole.

5.5 L'apparato normativo

Gli elementi più significativi del Piano degli Interventi sono costituiti dalle Cartografie alle diverse scale di rappresentazione (1/5000, 1/2000, 1/1000) e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Rispetto al testo normativo, si segnalano le attività da privilegiare nelle varie fasi del Piano degli Interventi nella redazione delle nuove norme:

- la rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e industriali/artigianali esistenti e di completamento;
- l'adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- l'introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici e delle relative modalità di calcolo;
- la ridefinizione delle modalità e dei parametri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la definizione degli interventi di bio-architettura e le modalità di incentivazione;
- la definizione degli interventi per favorire il risparmio energetico e le modalità di incentivazione;
- la regolamentazione dei manufatti minori che non generano volumi o superfici, quali pensiline, pergolati, chioschi da giardino, dehors, ecc.
- la definizione delle distanze e delle fasce di rispetto stradale in relazione all'applicazione del Codice della Strada ;
- la definizione e modalità di computo degli impianti tecnologici e dei volumi tecnici non computabili negli indici di edificabilità;
- la definizione delle modalità di attuazione delle previsioni di tutela in relazione alle indicazioni del P.A.T..

6. LA PARTECIPAZIONE

Come per il Piano di Assetto del Territorio, anche per il Piano degli Interventi, la partecipazione e la consultazione sono parti integranti della procedura secondo il dettato della L.R. 11/2004:

Art. 5 – Concertazione e partecipazione.

1. I Comuni, le province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.

2. L'amministrazione procedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

In particolare in questa fase della pianificazione deve essere prevista una particolare attenzione anche alle esigenze puntuali della popolazione, che non hanno potuto emergere adeguatamente nella fase di costruzione del PAT, né nella fase di esame delle osservazioni al PAT.