

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Provincia di Verona

ORIGINALE

N. 56 Reg. Delib.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ORDINARIA

PRIMA Convocazione

Seduta PUBBLICA

OGGETTO: URBANISTICA: Illustrazione del Documento del Sindaco per il piano degli interventi ai sensi dell'art. 18, comma 1 della L.R. n. 11/2004.-

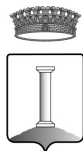
L'anno DUEMILAOTTO addì VENTINOVE del mese di DICEMBRE alle ore 18,00 nella residenza municipale. Con inviti diramati in data utile si è riunito il Consiglio Comunale.-

Eseguito l'appello risultano:

	P.	A.
MARTELLETTO Alberto	si	
CHIAMENTI Roberto	si	
ZUMERLE Gianpaolo	si	
NOGARA Andrea	si	
PIUBELLO Giovanna	si	
VERZINI Giovanni	si	
MARTINELLI Donato	si	
TREGNAGHI Tiziano	si	
CASANOVA Bruno	si	
VELLI Giuseppe	si	
MIGLIORINI Giovanni	si	
TOSADORI Alessandro	si	
DAL DOSSO Maria in Dal Dosso	si	
MARINELLO Nicola	si	
FASOLI Paolo	si	
ZIGIOTTO Marisa ved. Petterlini	si	
DAVOLI Rosario		si

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale AMADORI dott.ssa Maria Cristina, che cura la verbalizzazione avvalendosi della collaborazione del personale degli uffici.-

Il Sig. MARTELLETTO ALBERTO, nella sua veste di Sindaco, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierna adunanza.-



Oggetto: **URBANISTICA: Illustrazione del Documento del Sindaco per il piano degli interventi ai sensi dell'art. 18, comma 1 della L.R. n. 11/2004.-**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA EX ART. 49 D.Lgs. 18/08/2000, n. 267

Visto, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.-

Li 29/12/2008

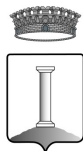
IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI TECNICI
EDILIZIA PRIVATA

Proposta di delibera di iniziativa del Sindaco ALBERTO MARTELLETTO.-

Premesso che:

- il Comune di Colognola ai Colli è dotato di P.R.G., approvato con modifiche d'ufficio in data 16/12/1991 con delibera della Giunta Regionale Veneto n. 7196;
- da tale data si sono succedute una serie di varianti parziali ai sensi degli artt. 42 e 50 della L.R. n. 61/1985, che hanno comportato modifiche all'originario P.R.G.;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22/03/2007 è stato adottato il "Piano di Assetto del Territorio Intercomunale" tra i Comuni di Belfiore, Caldiero, Colognola ai Colli e Laveno, ai sensi degli artt. 15 e 16 della L.R. 23/04/2004, n. 11, unitamente alla proposta di Valutazione Ambientale Strategica;
- che il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale è stato approvato in Conferenza di Servizi avvenuta il 06/12/2007 fra i Comuni di Belfiore, Caldiero, Colognola ai Colli e Laveno, con la Regione Veneto ed è stato ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 4152 in data 18/12/2007 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 7 del 27/01/2008;
- con provvedimento di Giunta Comunale n. 110 del 26/07/2007 l'Amministrazione Comunale ha deliberato di procedere alla stesura del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 11/2004 e di demandare al Responsabile del Settore Servizi Tecnici – Edilizia Privata tutti gli adempimenti connessi e conseguenti per l'incarico;
- con delibera di Consiglio comunale n. 29 del 30/07/2008 l'Amministrazione Comunale ha approvato le linee guida per i criteri generali da applicare agli accordi pubblici-privati di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e lo schema di accordo o atto unilaterale d'obbligo in conformità al quale dovrà essere sottoscritto l'impegno dei proprietari delle aree oggetto dell'accordo stesso;

Visto l'art. 18, comma 1 della L.R. n. 11/2004 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano degli interventi" che recita: "Il Sindaco predispone 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";



Visto l'allegato documento del Sindaco il quale esplica le linee guida, i criteri generali da applicare agli accordi pubblici-privati, nonché i temi progettuali ed obiettivi di trasformazione del territorio in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio che individuano e disciplinano gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio;

Vista la L.R. n. 11/2004;

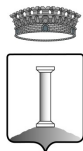
Visti gli atti di indirizzo dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004;

Visto il sopra riportato parere di regolarità tecnica a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

IL CONSIGLIO COMUNALE

- 1) prende atto, per le motivazioni espresse in premessa, che costituiscono parte integrante del presente dispositivo, che l'allegato "Documento del Sindaco" traccia le linee guida, i criteri generali da applicare agli accordi pubblici-privati, nonché i temi progettuali ed obiettivi di trasformazione del territorio in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio che individuano e disciplinano gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio e viene presentato in attuazione a quanto previsto dall'art. 18, comma 1 della L.R. n. 11/2004.-

FIRMA DEL PROPONENTE



ALLEGATO SUB A) DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 56 DEL 29/12/2008

E' presente in aula l'arch. Valentino Gomitolo tecnico estensore del P.A.T.I.-

SINDACO: illustra la proposta evidenziando che la nuova legge regionale ha disposto una sostanziale modifica della gestione del territorio attraverso i piani di assetto. Presenta quindi al Consiglio Comunale il "Documento del Sindaco" di cui all'art. 18 della L.R. n. 11/2004.-

GOMITOLO: precisa che si tratta di un documento preliminare nel quale si configura quello che sarà il piano degli interventi la cui durata è fissata in 5 anni e può essere anche tematico. Illustra quindi le disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2004.-

SINDACO: ringrazia il tecnico arch. Gomitolo e, visto che si tratta della presentazione del documento, fa presente che non ci sarà votazione o discussione.-

FASOLI: chiede se non si possono fare interventi.-

SINDACO: risponde che si tratta della presentazione del documento.-



Comune di Colognola ai Colli

1° Piano degli Interventi del Comune di Colognola ai Colli Provincia di Verona

Prima fase di adeguamento del PI ai contenuti del PATI

Documento del Sindaco

art. 18, comma 1 Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11
Norme per il Governo del Territorio

Illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 29.XII.2008. .

Il Sindaco
Alberto Martelletto

Indice

- 1 Premessa
- 2 Contenuti generali e procedure per la formazione del Piano degli Interventi artt. 17 e 18 L.R. n. 11/2004
- 3 Descrizione sintetica delle azioni previste nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)
- 4 Programma ed obiettivi del 1° PI del Comune di Colognola ai Colli
- 5 Gli accordi pubblico-privati in riferimento all'art. 6 L.R. n. 11/2004
- 6 Effetti attesi con il 1° PI di Colognola ai Colli

1 Premessa

La nuova pianificazione urbanistica si attua con il Piano Regolatore Comunale (PRC), introdotto dalla Legge Regionale n. 11/2004 "Norme per il Governo del Territorio", che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Consiglio Comunale di Colognola ai Colli ha adottato, nello stesso giorno assieme agli altri tre Comuni cointestatari, il PATI di Belfiore, Caldiero, Colognola ai Colli e Lavagno con delibera n. 05 del 22/03/2007. Il PATI è stato in seguito approvato dalla Conferenza dei Servizi, decisoria con la Regione Veneto, in data 06/12/2007, il cui provvedimento è stato ratificato dalla Giunta Regionale con delibera n. 4152 del 18/12/2007, pubblicata sul BUR del giorno 22/01/2008.

Conseguentemente all'approvazione del PATI, i PI sviluppano e precisano le scelte strategiche delineate dal PATI stesso, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare, nonché le condizioni di fattibilità ed attuazione delle previsioni.

I PI sono sviluppati dai singoli comuni, per i rispettivi territori di competenza e per le azioni del PATI che non coinvolgono il territorio di più comuni.

Con il presente atto l'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli procede alla realizzazione del 1° Piano degli Interventi, quale strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, in coerenza e in attuazione del PATI. In realtà questo 1° PI provvederà alla prima fase dell'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PATI, poiché l'Amministrazione ha scelto di operare in più fasi successive, attraverso più PI, per l'attuazione dello scenario di sviluppo, che potrà essere per parti limitate di territorio e/o per temi, nel rispetto del quadro generale dei vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e senza compromettere la possibilità di una successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.

Tale scelta metodologica deriva sostanzialmente da alcune importanti considerazioni.

L'attuazione della nuova Legge Regionale n. 11/2004 è ancora in fase di sperimentazione, anche per i contenuti particolarmente innovativi introdotti nella pianificazione comunale che richiedono un inserimento prudente e graduale nello strumento generale urbanistico vigente (PRG) che, a seguito dell'approvazione del PATI, assume valore ed efficacia del PI per le parti che non sono in contrasto con il PATI stesso.

E questo è anche l'atteggiamento con cui l'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli vuole procedere all'inserimento dei nuovi contenuti in modo che il PI, quale strumento operativo, non sia sovraccarico di disposti innovativi, non ancora sufficientemente testati, la cui divulgazione ai cittadini, alle associazioni economiche, ai portatori di interessi diffusi è appena iniziata con la fase di concertazione del PATI e che necessitano ancora di processi informativi e formativi, in parallelo con le procedure di partecipazione, che saranno sicuramente sviluppati ed approfonditi in fase di concertazione del presente Documento del Sindaco.

Inoltre la scelta dell'Amministrazione di procedere per fasi nella redazione del PI riguarda l'individuazione e il soddisfacimento di alcune importanti priorità, finalizzate all'efficacia dell'azione

dell'Amministrazione stessa, che è tale solo se gli obiettivi prioritari previsti si raggiungono in tempi brevi, dato che sinora la formazione di strumenti urbanistici generali e la loro approvazione hanno sempre richiesto numerosi anni, dopo i quali gli strumenti stessi, divenuti efficaci, non erano più attuali alle necessità del territorio.

L'Amministrazione intende agire con scelte operative di pianificazione urbanistica mirate, efficaci e condivise, onde ottenere gli effetti previsti in tempi brevi per incidere tempestivamente e gradualmente nel complesso processo di sviluppo sostenibile della comunità, nonché sulla tutela e valorizzazione del territorio.

Pertanto l'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli inizia il percorso di attuazione operativa delle scelte strategiche e strutturali contenute nel PATI con questa prima fase, rappresentata dal 1° PI, e produce il presente Documento del Sindaco che contiene gli obiettivi della nuova pianificazione, come previsto dalla Legge Regionale. Questo Documento, presentato e illustrato al Consiglio Comunale, costituisce la relazione programmatica, quale punto di partenza per la redazione del PI, e sarà divulgato per consentire la concertazione con i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali ed i soggetti portatori di interessi diffusi affinché le scelte di piano siano definite secondo i principi di partecipazione e trasparenza. _

2 Contenuti generali e procedure per la formazione del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi (PI) sviluppa e precisa le scelte delineate dal PATI, individuando e disciplinando gli interventi di tutela e valorizzazione del territorio, assieme agli interventi di organizzazione e trasformazione.

Il PI indica le azioni da compiere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare, le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

a) Contenuti dell'art. 17 L.R. n. 11/2004

I contenuti del Piano degli Interventi sono definiti dalla Legge Regionale n. 11/2004, all'art. 17, come segue:

"...il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) 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'articolo 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, comma 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 modalità ciclistica."

Il PI si rapporta con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA),

Il PI è formato da:

- una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- le norme tecniche operative;
- il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- il registro dei crediti edilizi;
- una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati propri del PI stesso.

b) Procedure dell' art. 18 L.R. n. 11/2004

Le procedure di formazione del PI sono enunciate all'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2004:

- *"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.*
- *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.*
- *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 nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del comune.*
- *Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano decadono le previsioni non attuate ed i PUA non convenzionati."*

In riferimento al PATI vigente si precisa che l'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte dello stesso può avvenire in più fasi successive attraverso la redazione di più PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate del territorio e/o per temi .

In ogni caso ogni PI è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale dei vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.

3 Descrizione sintetica delle azioni previste nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)

Il PATI è lo strumento per il governo del territorio, di cui individua i principali elementi costitutivi, che specifica, e per i quali definisce vincoli, invariante e fragilità quali necessarie conoscenze per giungere alla definizione di azioni di tutela ed azioni strategiche.

Tutte le azioni sono regolate dalla normativa tecnica del PATI che definisce vincoli, prescrizioni e direttive, che dovranno essere sviluppate con il PI.

Tuttavia la disciplina del PATI non si limita a fornire disposizioni generali, ma cala i contenuti delle stesse in disposizioni locali riferite agli ATO, ossia ai contesti territoriali omogenei per specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali in cui il PATI stesso suddivide l'intero territorio comunale.

Il PATI dei Comuni di Belfiore, Caldiero, Colognola ai Colli e Lavagno pone le sue fondamenta su:

- la salvaguardia e la valorizzazione della complessità ambientale del territorio perseguendo criteri di sviluppo sostenibile e la tutela dei beni storico-culturali-ambientali coinvolgendoli nei processi di riqualificazione degli insediamenti;
- una forte progettualità di innovazione, con la formulazione di nuovi assetti compatibili per governare lo sviluppo del territorio.

Il PATI affronta i problemi urbanistici nella loro attualità legata alle problematiche territoriali ed ambientali e tutte le sue azioni mirano al miglioramento della qualità dell'esistente e all'innalzamento della stessa nei nuovi interventi dove è richiesto l'impiego, seppur modesto, di nuovo suolo.

I principali contenuti progettuali del PATI per il Comune di Colognola ai Colli

All'incremento della domanda di edilizia abitativa nel territorio comunale di Colognola ai Colli, legata alla crescita demografica generata dalla presenza di un sistema economico-produttivo significativo ed importante, il PATI risponde con la previsione di una quantità volumetrica soddisfacente un'ottica di sostenibilità ambientale e di contenimento nell'impegno di territorio, inteso come risorsa, con azioni di riqualificazione urbanistica, di eliminazione di opere incongrue con riconoscimento di credito edilizio, di acquisizione di aree a servizi per incrementare e migliorare la qualità della "città pubblica".

Il PATI prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata, al cui interno o in adiacenza il PI individua la possibilità di trasformazione, intesa come riqualificazione e riordino e/o completamento, del sistema insediativo, anche attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali, attraverso:

- interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, con la previsione di modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;

- la conservazione qualitativa dei caratteri significativi, soprattutto delle parti storiche;
- la riqualificazione e la rivitalizzazione del Centro Storico con tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente sia per il sistema insediativo nel suo complesso, che per le singole unità edilizie, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti e la creazione di luoghi di centralità;
- la riqualificazione e riordino delle frange urbane marginali sviluppatesi a contorno dei capoluoghi e non strutturate, inserimento di servizi adeguati e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali;
- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
- il rafforzamento e l'incremento dei servizi di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la sicurezza, la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie ed altro, nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi del territorio;
- l'adeguamento delle dotazioni di standards dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo, favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi e puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico;
- la riqualificazione e il riordino degli spazi aperti urbani;
- l'organizzazione della viabilità interna comunale onde favorire l'integrazione e l'aggregazione dei centri urbani delle diverse frazioni;
- la riqualificazione e la valorizzazione degli spazi pubblici anche attraverso la messa a sistema degli stessi e la connessione, con una rete di percorsi ciclopedonali continui, con aree verdi di maggiore interesse ambientale e paesaggistico;
- azioni strategiche del sistema ambientale e paesaggistico;
- tutela idraulica ed opere di mitigazione idraulica;
- fragilità comuni all'equilibrio geologico, idrogeologico ed idraulico;
- direttrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, della rete dei servizi, delle reti di connessione ciclopedonali.

Il PATI individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata e alle aree della programmazione e pianificazione urbanistica, le linee preferenziali di sviluppo insediativo, ossia le direttrici di sviluppo degli insediamenti più opportune. Il PATI, inoltre, esige che gli interventi di espansione urbana, che tali linee sottendono, debbano essere funzionalmente coerenti e compatibili con le aree di urbanizzazione consolidata e le aree della programmazione e pianificazione urbanistica contigue ad essi.

Il PATI promuove un processo di consolidamento e potenziamento del sistema produttivo esistente sul territorio comunale, con azioni di riordino morfologico e funzionale dei complessi produttivi esistenti, in particolare quelli disposti lungo la SR11 dove prevede anche una linea preferenziale di sviluppo, a ridosso delle aree di programmazione della pianificazione vigente.

Inoltre il PATI definisce le direttive per le attività produttive in zona impropria da confermare, affinché il PI ne definisca la disciplina e stabilisca la possibilità di adeguamenti tecnologici e/o di ampliamento, subordinati ove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza, all'integrazione di opere di urbanizzazione e di servizi, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione agli impatti visivi, sonori ed olfattivi sul contesto circostante.

Tutti gli interventi di espansione previsti dal PATI, per soddisfare sia le esigenze abitative che quelle di spazi per attività produttive, sono contenuti e commisurati alle reali esigenze di sviluppo e potranno essere regolati con la perequazione per la ricerca di un equilibrio, da perseguire con criteri di equità tra gli interessi della collettività e quelli dei singoli cittadini.

Il PATI individua i principali interventi di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto interessati da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico attuale, per i quali si prevedono interventi di recupero e riqualificazione urbanistico-ambientale, applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività, promuovere e facilitare l'iniziativa degli operatori, garantendo al contempo la massima qualità urbanistica degli interventi.

Il territorio comunale di Colognola ai Colli è caratterizzato dal fenomeno singolare in cui la mobilità locale interna e quella extraurbana di passaggio utilizzano indistintamente la stessa struttura viaria, sovraccaricandola.

Inoltre i poli produttivi, occidentale ed orientale, presentano un sistema di accessibilità non adeguato al carico di traffico pesante che gli stessi sono in grado di attrarre quotidianamente.

La forte congestione della SR11 e della SP10 caratterizza, con tutti gli effetti negativi che ne conseguono, non solo il difficile scorrimento del traffico, ma anche la vivibilità e la qualità della vita delle aree urbane interessate dalle due importanti direttrici viarie.

In questo contesto il PATI prevede il superamento delle condizioni di pericolosità ed inadeguatezza, rappresentate dai punti critici del sistema viabilistico attuale, con la riorganizzazione delle connessioni viabilistiche attraverso interventi, da definirsi in sede di PI, di revisione del sistema di circolazione, adeguamento delle sezioni, rettifica del tracciato, individuazione di bypass dei tratti critici non modificabili ed altro ancora.

Il PATI prevede anche la riorganizzazione della viabilità comunale per permettere una più facile connessione tra i vari sistemi insediativi e le zone a servizi, favorendo, inoltre, con le nuove espansioni processi di integrazione di nuova viabilità a quella esistente in un processo complessivo di revisione.

4 Programma ed obiettivi del 1° PI del Comune di Colognola ai Colli

La nuova Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 vive ancora una fase di assestamento in cui è soggetta ad ulteriori modifiche a seguito della redazione dei primi PAT/PATI che hanno testato l'operatività dei contenuti della legge stessa.

Ma se il PAT/PATI può comunque vantare delle minime esperienze, anche se in numero modesto e legate a tempi molto recenti, non è possibile affermare la stessa cosa per il Piano degli Interventi (PI), per la cui redazione si è ancora ad uno stadio di profonda sperimentazione. Infatti mentre la legge indica con precisione i contenuti e le procedure di approvazione e di entrata in vigore del PI, non esistono ancora chiare e pratiche direttive o atti di indirizzo sulle modalità e redazione di questi nuovi piani.

Le prime esperienze di PI si presentano con piani che operano a tutto campo e piani più cauti ed attenti con pochi e modesti interventi, consci del fatto che è possibile procedere nella pianificazione urbanistica per PI successivi, in maniera coordinata e continuativa.

Oltre a questo si deve anche tenere presente che il PRG ed il PATI sono due strumenti della pianificazione urbanistica appartenenti a periodi storici diversi, che nascono da filosofie differenti: l'uno (PRG) con caratteri operativi, l'altro (PATI) con aspetti più strutturali e strategici. Il loro allineamento diventa un'operazione necessaria sebbene l'ampio, complesso e preciso "corpo normativo" del PATI affermi la piena compatibilità dei contenuti del PRG ai propri, avvalorandone lo status di PI che la L.R. n. 11/2004 gli riconosce in prima istanza a seguito dell'approvazione e dell'entrata in vigore del PATI stesso.

Inoltre si aggiungano i numerosi concetti innovativi, introdotti dalla nuova legge urbanistica, con cui prendere dimestichezza, che non sono stati ancora né metabolizzati, nemmeno dagli addetti ai lavori, né pienamente attuati e sperimentati.

Quindi l'adeguamento del PRG/PI ai contenuti del PATI, di per sé necessario ed indispensabile, non può essere compiuto con un unico atto e nella totalità.

Un'operazione a tutto campo presenterebbe una spiccata complessità e richiederebbe tempi lunghi tali da giungere alla conclusione del percorso di adeguamento con uno strumento urbanistico di pianificazione già obsoleto e superato, non più rispondente alle esigenze dell'intero territorio comunale legate a quel preciso momento.

Al contrario un adeguamento progressivo e calibrato offre l'opportunità per un'azione più attenta e responsabile e, al contempo, uno strumento di pianificazione efficace e tempestiva, che permette interventi immediati, di carattere prioritario sia pubblico sia privato.

In questo stato delle cose, in cui si procede in maniera alquanto pionieristica, l'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli ha deciso di operare interventi mirati, privilegiando quelli di riqualificazione della città esistente con ispessimento e completamento dell'area urbana consolidata, anche attraverso l'uso dello strumento innovativo dell'accordo tra soggetti pubblico e privati, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004, allo scopo di migliorare anche la qualità nella dotazione dei servizi pubblici, oltre a quella del tessuto urbano esistente.

La decisione nasce anche dal fatto che la struttura urbana di Colognola ai Colli non presenta un tessuto compatto ed omogeneo, ma è caratterizzata da uno schema tipico di città policentrica,

forte e prevalente, cui si è aggiunto in tempi recenti un brano considerevole di città lineare, sviluppatosi lungo l'importante corridoio viabilistico padano, con i due volti della città che si relazionano attraverso una rete viabilista articolata ed ormai insufficiente alle necessità odierne, in un ambiente molto pregiato e delicato.

In questo contesto il PATI prevede azioni di tutela e salvaguardia del sistema ambientale e paesaggistico, assieme a numerose azioni di riqualificazione e rafforzamento dell'armatura della città esistente e consolidata, che non possono essere incluse tutte nel 1° PI, non solo per il loro numero elevato, ma anche per la complessità e la peculiarità di ciascuna.

Con il 1° PI l'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli opera **scelte prioritarie** con il preciso intento di promuovere il miglioramento della funzionalità dell'area urbana, con integrazioni di opere di urbanizzazione e riqualificazione e potenziamento nella dotazione dei servizi, intervenendo anche in qualche caso nella riorganizzazione e riqualificazione di punti critici della viabilità locale, per dare una risposta tempestiva ed efficace a problematiche e a necessità, ancora irrisolte, proprie del territorio e della comunità, ormai improrogabili, nel rispetto dei principi di sostenibilità e con particolare attenzione alla qualità dei progetti.

Spetterà ai PI successivi l'attuazione di un ulteriore sviluppo del territorio per temi specifici, secondo un programma organico.

Le scelte prioritarie, che governano la redazione del 1° PI del Comune di Colognola ai Colli, si possono riassumere per contenuti, come di seguito esplicitati.

La realizzazione della rotonda nei pressi della Decima, andrà a migliorare la viabilità nel punto cruciale che vede l'intersezione delle importanti direttrici viabilistiche costituite dalla SP10 della Val d'Ilasi e dalla SP37 "Postumia".

Questo nodo, nevralgico per l'elevato flusso di traffico che lo attraversa quotidianamente, è importantissimo non solo per la rete viabilistica comunale, ma anche per quella sovracomunale. Inoltre esso si trova in una posizione nucleare all'interno del sistema insediativo di Colognola ai Colli. La sua soluzione, che consiste appunto nella realizzazione della rotonda con l'eliminazione di una criticità rilevante, comporterà benefici i cui effetti ricadranno sull'intero territorio comunale.

Gli **accordi tra soggetti pubblico e privati**, ai sensi dell'art. 6 della nuova Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004, costituiscono uno strumento importante grazie al quale l'Amministrazione Comunale può assumere proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentati da soggetti privati ed inserirli nella propria pianificazione urbanistica. Questa tipologia di accordo ha la possibilità di rendere il PI uno strumento flessibile alle necessità immediate della comunità e del territorio ed al tempo stesso dà la certezza che i progetti e le iniziative di rilevante interesse pubblico pianificate ed approvate siano realizzate entro il periodo di validità del PI stesso.

I Progetti Speciali, realizzati con gli accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 e presenti nel 1° PI di Colognola ai Colli, sono importanti e qualificanti interventi che, a fronte della loro realizzazione, daranno alla comunità nuove opere pubbliche da tempo necessarie, che sinora non era stato possibile realizzare.

Con gli interventi di trasformazioni residenziali, contigui alle aree urbane consolidate e a completamento della stesse con riordino urbanistico complessivo e conseguente riqualificazione del contesto generale, sarà riqualificata la viabilità locale esistente di Via Naronchi e realizzata una nuova viabilità comunale nel pregevole contesto di Pieve, con una ricaduta qualitativa non soltanto nell'immediato intorno degli interventi stessi, ma anche sulla struttura viabilistica comunale nel suo complesso.

L'allargamento della zona produttiva nel versante orientale del territorio comunale, inteso a rafforzare l'intero polo produttivo di Colognola ai Colli, - che assume sempre più peso nell'area dell'est veronese -, permetterà la realizzazione di una rotonda sulla SR11, che migliorerà la viabilità non solo lungo questa importante direttrice viaria, ma favorirà anche la comunicazione tra le due porzioni delle aree produttive poste immediatamente a nord e a sud della stessa.

Gli interventi d'ispessimento dell'area urbana consolidata a Strà, Villa e Monte, oltre a comportare il riordino urbanistico complessivo e la conseguente riqualificazione del contesto circostante, permetteranno l'ampliamento ed il miglioramento di alcune zone a servizio di interesse pubblico esistenti e la realizzazione di nuovi servizi di estrema importanza. Per quanto riguarda gli interventi più significativi si potranno realizzare la nuova Stazione dei Carabinieri, la cui giurisdizione comprenderà anche altri comuni limitrofi a quello di Colognola ai Colli, ed il recupero ed il restauro di Palazzo Aquadevita, assieme alla riorganizzazione ed alla riqualificazione dell'area di pertinenza, con l'attuazione di un Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica, che da una parte permetterà alla comunità di Colognola di riappropriarsi di un elemento importante del proprio patrimonio storico-culturale ed architettonico e, dall'altra, donerà alla comunità stessa un luogo di centralità deputato alla vita sociale, culturale ed economica, oggi mancante nel sistema insediativo policentrico di Colognola, dove l'incontro, la socializzazione, la comunicazione e lo scambio siano favoriti, in una rinnovata forma di "agorà". Il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica provvederà alla messa a rete di un sistema residenziale di qualità con la viabilità ed i servizi del centro urbano esistente, con dotazioni di standard a verde e a parco urbano.

Come è stato già ribadito, con il 1° PI l'Amministrazione Comunale ha inteso dare una risposta tempestiva ed efficace alla risoluzione di situazioni incompiute e/o di effettiva necessità in aree degradate nelle vicinanze dell'area urbana consolidata, ovvero in aree dove è necessario compattare e ricostituire il tessuto edilizio esistente, laddove incompleto, carente od incongruente, con interventi di trasformazione e/o ispessimenti, al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa urbana, assieme alla sua funzionalità, i cui effetti positivi non saranno limitatamente a beneficio delle zone d'intervento, ma si rifletteranno in un contesto più ampio.

Per alcuni casi, che presentano una precisa peculiarità ed una certa delicatezza del contesto, si è deciso di procedere con schede di **Piano Norma** che prefigurano le caratteristiche e la tipologia degli interventi, al fine di poter guidare il processo degli stessi anche sotto l'aspetto qualitativo. Tali schede saranno parte integrante del corpo normativo del PI.

Sono moltissimi i comuni che, con l'avvio della pianificazione urbanistica, hanno dovuto affrontare la problematica inerente alle **attività produttive poste in zona impropria**, ossia di quelle attività sorte spontaneamente e cresciute in zone non adatte ed attrezzate ad ospitarle per motivi ambientali, paesaggistici e/o funzionali. In generale il grado di compatibilità risulta diverso a

seconda dell'attività e, presuppone scelte di pianificazione urbanistica non facili, che possono prevedere o il trasferimento dell'azienda, anche con l'utilizzo del credito edilizio, oppure la sua conferma in loco a condizione che siano soddisfatti precisi requisiti a seguito d'interventi di adeguamento e salubrità degli impianti e ad interventi di mitigazione.

Il Comune di Colognola ai Colli si è fatto carico di regolamentare nel tempo questi fenomeni nell'attuazione dei diversi piani urbanistici, senza però riuscire in maniera esaustiva per la molteplicità dei casi, che continuamente venivano a determinarsi.

L'Amministrazione Comunale continua nel processo di regolamentazione delle attività produttive in zona impropria e con il 1° PI individua delle realtà poste a nord della SR11, che vengono disciplinate e regolamentate per la loro conferma in loco, secondo le direttive del PATI, con interventi di riordino e di riqualificazione ambientale nel rispetto della tutela ambientale e nel segno di uno sviluppo sostenibile.

Il **credito edilizio** è il nuovo strumento introdotto dalla recente legge urbanistica regionale, che la Normativa Tecnica del PATI fa proprio, con cui l'Amministrazione Comunale riconosce una quantità volumetrica a interventi di demolizione delle opere incongrue, all'eliminazione di elementi di degrado e alla realizzazione di interventi di miglioramento, ricomposizione ambientale, ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale del territorio.

Con il 1° PI di Colognola ai Colli s'istituirà il **Registro dei Crediti Edilizi** che consentirà all'Amministrazione Comunale nel futuro, la gestione dei crediti per la programmazione e la realizzazione degli interventi nei termini di legge.

Sono previsti anche altri interventi di riqualificazione e riordino edilizio sul territorio comunale ed altri interventi ancora puntuali e mirati tesi, nell'azione di trasformazione, ad aumentare la qualità urbana anche della città esistente.

Tutti gli interventi previsti dal 1° PI rientrano tra gli **Obiettivi generali** del PATI e gli **Obiettivi locali** degli ATO, interessati dal piano, che costituiscono la disciplina locale del PATI stesso per gli ambiti territoriali omogenei, e sono legittimati dalle direttive del PATI, che demanda al PI l'individuazione di nuove altre situazioni.

Inoltre gli stessi interventi si conformeranno obbligatoriamente agli indirizzi qualitativi prescritti nel **Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**, anche con misure di mitigazione e con l'adozione di adeguati dispositivi di schermatura (piantate alberate e/o fasce verdi), previsto dalla redazione del presente PI.

Con il presente PI si è ritenuto di **non intervenire nella zona agricola**, poiché la Giunta Regionale del Veneto non ha ancora emanato l'Atto di Indirizzo relativo. Pertanto l'Amministrazione Comunale ha deciso di demandare ad un successivo PI specifico la trattazione delle zone agricole.

Infine con il 1° PI di Colognola ai Colli si procederà ad un primo allineamento normativo costituito da modifiche parziali puntuali o soppressioni di articoli normativi esistenti e introduzione di nuovi articoli, derivanti dalle azioni e dagli interventi previsti dal PI stesso, rimandando ad un successivo Piano degli Interventi normativo la revisione generale delle norme tecniche di PRG/

PI per quanto riguarda il territorio esistente e già pianificato onde assicurare una disciplina strutturalmente organica e coerente.

5 Gli accordi pubblico-privati in riferimento all'art. 6 L.R. n. 11/2004

L'art. 6 della L.R. n. 11/2004 prevede la possibilità di accordi pubblico-privati, nei limiti della competenza della legge stessa, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali accordi hanno la potenzialità di rendere il PI uno strumento flessibile poiché le trasformazioni, che esso individua, devono essere pianificate, approvate ed avviate alla loro realizzazione entro i suoi cinque anni di validità, pena la decadenza delle previsioni delle trasformazioni stesse.

Pertanto il PI, anch'esso nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004, potrà recepire, rispetto agli ambiti di intervento ed agli obiettivi da esso individuati, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Le proposte dei privati potranno essere oggetto di accordi finalizzati alla determinazione di previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi. A seguito della valutazione favorevole della proposta l'Amministrazione ed il privato sottoscrivono l'accordo, che viene recepito dal Consiglio Comunale in sede di adozione del PI.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione, è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione (pubblicazione, deposito, controdeduzione alle osservazioni), in quanto l'accordo stesso è recepito con il provvedimento di adozione del PI e condizionato alla conferma delle previsioni dello stesso.

L'Amministrazione Comunale ha già predisposto e adottato, con D.C.C. n. 29 del 30/07/2008, un documento con i criteri e gli indirizzi generali, che gli accordi tra pubblico e privati devono soddisfare, e che di seguito viene integralmente riportato.

Indirizzi e Criteri Generali

I seguenti criteri costituiscono gli indirizzi a cui dovrà uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi tra pubblico e privato previsti dall'art. 6 della L. R. n. 11/2004 ed in riferimento al PATI ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 4152 del 18/12/2007 (BUR n. 7 del 22/01/2008).

Criteri Generali

Il contenuto di rilevante interesse pubblico sarà la condizione necessaria per la formazione dell'accordo ed ogni proposta la si dovrà valutare in funzione dei seguenti punti:

- *delle priorità dell'Amministrazione Comunale;*
- *degli obiettivi di sostenibilità ambientale;*
- *di uno sviluppo equilibrato e sostenibile;*
- *della riqualificazione del territorio con miglioramento della qualità urbana e la tutela, al tempo stesso, degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio stesso;*
- *di una ripartizione equilibrata del valore aggiunto tra interessi pubblici e privati, che la proposta stessa determina;*
- *della qualità degli interventi proposti.*

In particolare la proposta di accordo dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:

- *dovrà essere compatibile con la disciplina del PATI e con la VAS ad esso allegata e non potrà proporre modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare, a tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali;*
- *dovrà riferirsi ad un'estensione territoriale adeguata, tale da garantire una corretta progettazione urbanistica;*
- *potrà prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o la monetizzazione degli stessi nella previsione di ripartizione del plus valore a favore del Comune. In caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.*

La proposta progettuale del Privato dovrà essere redatta soddisfacendo i seguenti criteri:

- *equa ripartizione dei vincoli e delle servitù, eventualmente gravanti sull'area, tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi;*
- *utilizzabilità piena e funzionale dell'area destinata a Servizi che si propone di cedere al Comune;*
- *individuazione di concerto con il Comune delle aree per la realizzazione delle eventuali opere di interesse pubblico, da realizzare e/o monetizzare da parte dei Privati, che potranno essere individuate anche fuori dall'area oggetto di intervento e/o in ATO diversa da quella in cui le aree stesse si trovano.*
- *L'Amministrazione Comunale al fine di assumere parametri di valutazione rispondenti ad oggettive condizioni di omogeneità, trasparenza ed equità, nei confronti di tutti i proponenti procedure concordate "pubblico – privato", assumerà come riferimento i "criteri di valutazione nell'ambito di interventi urbanistici comunemente definiti Negoziati – Concertati", stabiliti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 14.02.2005 (atto ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3123 del 18.10.2005).*

Procedure

- 1 *Tutti i Privati, proprietari di aree, che intendano sottoporre al Comune una proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, il cui contenuto sia di rilevante interesse pubblico, avvieranno il processo di concertazione con l'Amministrazione Comunale al fine di giungere alla definizione della proposta progettuale.*
- 2 *Per l'avvio della concertazione i Privati redigeranno uno schema urbanistico di massima con i seguenti contenuti:*
 - a. *rilievo topografico di dettaglio dell'intera area oggetto di intervento;*
 - b. *planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate, elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;*
 - c. *relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati grafici, fotografici, simulazioni (rendering), con indicazione del limite tra la parte che si propone di destinare all'intervento privato e quella oggetto di cessione gratuita al Comune;*
 - d. *elaborato che illustri l'assetto planivolumetrico della parte che si propone di destinare all'intervento privato, dimostrante i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, che fornisca la rappresentazione grafica e quantitativa degli standard della progettazione, che indichi la densità edilizia, le tipologie edilizie e l'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta;*
 - e. *valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto (stima plus valore) conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato.*
- 3 *La proposta sarà valutata con deliberazione dalla Giunta Comunale, previa istruttoria del competente Settore Urbanistica del Comune.*
- 4 *Acquisito il parere preliminare della Giunta Comunale, tutti i proprietari dell'area interessata sottoscriveranno congiuntamente lo schema di accordo sotto forma di atto unilaterale d'obbligo, davanti al Segretario Generale del Comune, la cui redazione sarà a cura del Settore Urbanistica in accordo con i Privati proponenti.*
- 5 *Lo schema d'accordo, completo degli elaborati urbanistici, sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale.*
- 6 *La deliberazione di Giunta Comunale con la quale è stato approvato lo schema d'accordo, sarà sottoposta alle forme di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica, unitamente al provvedimento di adozione del PI.*
- 7 *Divenuto esecutivo il Piano degli Interventi e sottoscritto l'accordo di pianificazione tra le parti, i Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo per la richiesta del Permesso di Costruire.*
- 8 *L'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai Privati (stipulazione dell'atto di cessione al Comune delle aree o degli immobili; costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico; versamento delle monetizzazioni previste).*
- 9 *La mancata rispondenza della proposta al dispositivo normativo dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, alla disciplina del PATI ed ai relativi criteri e modalità applicative esplicitati nel presente documento porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale.*

6 Effetti attesi con il 1° PI di Colognola ai Colli

Gli interventi previsti dal 1° PI di Colognola ai Colli hanno come principale effetto il potenziamento della città pubblica con l'acquisizione di numerose aree a standard, necessarie a migliorare la qualità urbana complessiva e a supplire l'eventuale carenza di aree pubbliche nella città esistente e nelle aree ad essa contigue.

In particolare le previsioni relative all'attuazione del Piano Particolareggiato denominato "Villa Aquadevita", come da scheda di Piano Norma e ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, consentirà non solo la dotazione di nuovi servizi nella Frazione di Villa, che ha una densità edilizia considerevole, ma anche a creare un luogo di centralità e di aggregazione sociale a servizio di tutta la comunità.

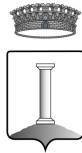
La dotazione di standard eccedenti i minimi di legge anche in altre zone oggetto di trasformazione, secondo i disposti dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, va a potenziare il patrimonio pubblico dei servizi della città, migliorando la qualità urbana anche per la città esistente.

Anche altri interventi di riqualificazione urbanistica in area urbana consolidata o nelle immediate vicinanze miglioreranno la qualità della struttura insediativa, assieme alla sua funzionalità.

Gli interventi mirati alla riqualificazione ed alla integrazione della viabilità esistente, nonché l'eliminazione di alcune criticità rilevanti, previsti dal PI, porteranno una maggiore funzionalità nella viabilità comunale e sovracomunale, divenendo particolarmente significativi nel sistema complessivo della mobilità locale integrata a quella territoriale e/o di attraversamento.

La trattazione delle attività produttive in zona impropria conseguirà la riqualificazione urbanistica, funzionale ed ambientale degli insediamenti assieme ad una forte riduzione dell'impatto degli stessi, sorti senza una vera e propria pianificazione nel contesto del territorio comunale.

La redazione del **Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale** produrrà un miglioramento complessivo della qualità di tutti gli interventi sia in corrispondenza della città esistente pianificata, sia in corrispondenza delle zone soggette all'azione di operatività del 1° PI.



Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

N..... Reg. Pubbl.

Copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio comunale per la durata di 15 giorni consecutivi da oggi.-

Li.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.-

Li.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....