



DOCUMENTO DEL SINDACO

INDICE

1_ PREMESA	2
2_ LE LINEE PROGRAMMATICHE DEL MANDATO	5
3_ LE ATTIVITÀ PROGRAMMATE	10
4_ I CONTENUTI DEL P.I.	14
5_ CRITERI DI INDIRIZZO PER L'ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	21
5.1 CRITERI DI INDIRIZZO PER L'ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	
5.2 CONTRIBUTO STRAORDINARIO ART. 16, COMMA 4, LETT. D-TER, DPR 380/2001	
6_ ALLEGATI	22
6.1 PLANIMETRIE	

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenzia l'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, per la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

La stessa legge regionale all'art. 12 precisa come la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (PRC) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Villafranca di Verona ha avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'approvazione del PAT in sede di Conferenza di Servizi del 18/02/2015, successivamente ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 11/2004, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015 (B.U.R. n. 72 del 22.07.2015 – efficacia decorrente dal 07/08/2015).

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Verona (PTCP) che ha determinato il trasferimento delle competenze in materia urbanistica dalla Regione alla Provincia nonché l'obbligo di adottare apposite varianti al PRC (PAT e PI) ai sensi dell'art. 12 comma 5 della LR 11/2004. La Provincia di Verona ha emanato specifiche Linee Guida illustrative delle modalità e dei contenuti da inserire nei piani comunali da sottoporre ad adeguamento, entro il termine massimo del 31.12.2019.

La Regione Veneto, successivamente, ha emanato la Legge Regionale 06 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", che detta norme per il contenimento del consumo di suolo, assumendo quali principi informatori la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lett. d) della L.R. n. 11/2004.

Il Comune di Villafranca di Verona, con deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 24/08/2017 ha approvato la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 comma 1 lett. e) della LR n. 14/2017 e trasmesso la documentazione alla Regione Veneto.

La Regione Veneto con deliberazione della Giunta Regionale n. 668 del 15.05.2018, come successivamente integrata dalla DGR n. 1325 del 10.09.2018 e dalla DGR n. 1366 del 18.09.2018, sulla base delle valutazioni effettuate dai comuni, ha individuato la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e comunale, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a) della stessa legge regionale, e indicato per il Comune di Villafranca di Verona la quantità pari a 34,91 Ha.

La Regione Veneto, inoltre, con DGR n. 1896 del 22.11.2017, ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'art. 4, comma 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380 – Testo Unico dell'Edilizia e il parere favorevole della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome contenuto nell'intesa della Conferenza unificata del 20 ottobre 2016. Con successiva DGR 669 del 15.05.2018 ha dettato le Linee guida e suggerimenti operativi per l'adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo, prendendo atto che tempi e modi di adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale al RET sono disciplinati dall'articolo 48-ter della LR n. 11/2004.

Con la Legge Regionale 04 aprile 2019, n. 14, ad oggetto "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale

23 aprile 2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la Regione Veneto promuove il contenimento del consumo di suolo nonché la rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, indicando misure volte al miglioramento della qualità della vita e al riordino urbano, alla sostenibilità ed efficienza ambientale, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio, politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, e contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Con la DGR n. 263 del 02.03.2020, sono state fissate le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei Crediti Edilizi (di seguito CE) ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d), della L.R. n. 14/2017 e dell'art. 4, comma 1, della L.R. n. 14/2019, individuando i criteri per l'applicazione dei CE e, in particolare, dei Crediti Edilizi da Rigenerazione (di seguito CER), esplicitando le regole per le misure applicative e fornendo formule aritmetiche per la determinazione della equivalenza tra la demolizione e la ricostruzione, lasciando ai Comuni, nella loro autonomia e previa adeguata motivazione, la possibilità di discostarsi dalle linee guida e dettare un'autonoma disciplina.

Con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 è stato definitivamente approvato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) che definisce le strategie, gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni di governo del territorio regionale e che prevede, ai sensi dell'art. 81 delle Norme Tecniche, l'adeguamento successivo degli strumenti territoriali e urbanistici delle provincie e dei comuni.

Successivamente all'approvazione del PAT, il percorso di pianificazione e governo del territorio del Comune di Villafranca di Verona è proseguito con:

- l'illustrazione da parte del Sindaco nella seduta del Consiglio Comunale del 24.03.2017, ai sensi del comma 1 dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, del documento approvato con DGC n. 43/2017, in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi dall'attuazione del PI, delineando altresì principi e obiettivi da perseguire anche con successivi PI "tematici" da avviare contestualmente al fine di conseguire delle proposte di Accordo pubblico private ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004 (verbale di seduta consiliare n. 15/2017 ad oggetto "Comunicazione del Sindaco relativa al Piano degli Interventi. Illustrazione del Documento del Sindaco ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11");
- l'approvazione, nella medesima seduta consiliare del 24.03.2017, con DCC n. 16/2017, dei criteri e delle modalità di calcolo per la determinazione del c.d. "Contributo straordinario" previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del D.P.R. n. 380/2001, recante il Testo Unico dell'Edilizia, e con DCC n. 17/2017 dei criteri generali e le modalità per assumere nella pianificazione proposte di rilevante interesse pubblico, ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004;
- l'approvazione del Piano degli Interventi, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18/04/2018, di assestamento generale della normativa tecnica e di ridisegno tecnico sulla nuova carta tecnica regionale (CTRN), e successive variazioni puntuali per conformare lo strumento urbanistico alla realizzazione di opere infrastrutturali pubbliche;
- l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET), con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 30.12.2020, esecutiva, e l'approvazione della variante alla normativa tecnica operativa del PI per il recepimento delle definizioni aventi incidenza urbanistica contenute nel nuovo REC, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 17.05.2021, esecutiva;
- l'approvazione della Variante di adeguamento del PAT alla LR n. 14/2017 sul "Contenimento del consumo di suolo", nella seduta del Consiglio Comunale del 18.02.2021 con deliberazione n. 7 /2021;

- l'avvio della redazione della variante al PAT di adeguamento alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 11/2004. In relazione all'adeguamento del PAT al PTCP, si evidenzia che l'approvazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) comporta per i Comuni e le Province nuovi adempimenti, tra i quali anche l'adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici (PAT e PTCP). Questo nuovo piano urbanistico sovraordinato determina, di fatto, la ridefinizione degli obiettivi della variante comunale avviata, integrando le tematiche rilevanti del PTRC (tra tutte, la rete ecologica, i nodi infrastrutturali, le cittadelle aeroportuali) nella pianificazione strategica del PAT. La Provincia dovrebbe comunicare gli aggiornamenti a cui anche il PTCP è assoggettato, in modo che i Comuni possano adeguare in maniera certa i propri strumenti strategici.

In tal senso e al fine di operare in modo coordinato tra PAT/PI e PTCP/PTRC, dovranno essere concordate con la Provincia le tempistiche di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici.

- nella seduta del Consiglio Comunale del 11.03.2021, ai sensi del comma 1 dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, il Sindaco ha illustrato il documento approvato con DGC n. 40 del 05.03.2021, che prende atto delle nuove normative di settore, della nuova pianificazione provinciale e regionale, ed aggiorna i criteri di indirizzo per l'esame delle manifestazioni di interesse, integrativi già approvati nel 2017 e nel 2019, con l'intento di dare seguito comunque alle proposte di Accordo pubblico privato acquisite agli atti che non presentano sovrapposizioni o interferenze con le prescrizioni del PTCP, del PTRC, della Legge Regionale 06 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo", del nuovo Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio-Tipo (RET).

Inoltre, dato atto che la modifica all'art. 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004 operata dalla LR n.14/2017, che consente ai proprietari degli immobili ma anche agli operatori pubblici e privati interessati di proporre interventi da assoggettare ad Accordo pubblico – privato ex art. 6 della LR n. 11/2004, è entrata in vigore successivamente all'originaria pubblicazione degli avvisi pubblici per ricevere le proposte di intervento oggetto di Accordo, il Consiglio Comunale ha ritenuto opportuno riaprire per 30 giorni, indicativamente nel mese di aprile 2021, i termini di presentazione delle istanze per permettere a tutti gli aventi titolo di inoltrare le manifestazioni di interesse.

L'Amministrazione Comunale si propone di affrontare le suddette tematiche per completare il percorso di definizione della disciplina di governo del territorio e, attraverso lo strumento del PI e dei piani di settore, dare compimento ad alcuni dei temi progettuali e degli obiettivi di trasformazione delineati dal PAT, selezionati in base alla priorità e fattibilità, puntando particolarmente sulla cooperazione tra Amministrazione Pubblica e soggetti privati nell'attuazione delle scelte urbanistiche più importanti per il futuro di Villafranca di Verona, affinché il disegno del piano possa trovare un completo compimento rispetto alle previsioni di trasformazione e sviluppo del territorio.

Il presente Documento diverrà punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto di territorio.

Tuttavia le risorse economiche e le esigenze temporali dei cittadini e degli operatori di settore, e le modalità di espressione delle stesse, impongono all'Amministrazione di considerare il processo di "costruzione" del PI non come un processo monolitico, bensì articolato attraverso l'attivazione di più P.I. parziali o "tematici" che affronteranno diversi tematismi da relazionare con il "progetto del territorio" definito nelle sue linee guida concettuali.

2. LE LINEE PROGRAMMATICHE DEL MANDATO

La Amministrazione Comunale, in continuità con la programmazione territoriale già avviata, traccia le nuove linee programmatiche conseguenti alle novità normative e di pianificazione sovraordinata.

Dopo l'approvazione del PAT e del PTCP nell'anno 2015:

- la Regione Veneto ha approvato la Legge Regionale 06 giugno 2017, n. 14, che detta disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e prevede modifiche della legge urbanistica regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- il Comune di Villafranca di Verona, con deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 24/08/2017 ha approvato la perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 comma 1 lett. e) della LR n. 14/2017;
- la Regione Veneto con DGR n. 1896 del 22.11.2017 e relativi allegati, ha recepito il regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380, nonché il parere favorevole della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome contenuti nell'intesa della Conferenza unificata del 20 ottobre 2016. Con successiva DGR 669 del 15.05.2018 ha dettato le Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18/04/2018 il Comune di Villafranca di Verona ha approvato il Piano degli Interventi; di assestamento generale della normativa tecnica e di ridisegno tecnico sulla nuova carta tecnica regionale (CTRN);
- la Regione Veneto con deliberazione della Giunta Regionale n. 668 del 15.05.2018, come modificata dalla DGRV n. 1325 del 10.09.2018, e DGRV n. 1366 del 18.09.2018, sulla base delle valutazioni effettuate dai comuni, ha individuato la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e comunale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a) della LR n. 14/2017, indicando per il Comune di Villafranca di Verona la quantità pari a 34,91 Ha;
- la Regione Veneto con la Legge Regionale 04 aprile 2019, n. 14, ad oggetto "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", promuove le finalità di contenimento del consumo di suolo nonché la rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, definisce misure volte al miglioramento della qualità della vita e al riordino urbano, alla sostenibilità ed efficienza ambientale, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio, politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, e contempla specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- la Regione Veneto con DGR n. 263 del 02.03.2020, ha fissato regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei Crediti Edilizi (di seguito CE) ossia il regolamento dei CE previsto dall'art. 4, comma 2, lettera d), della LR n. 14/2017 e dall'art. 4, comma 1, della LR n. 14/2019, che contiene i criteri per l'applicazione dei CE e, in particolare, dei Crediti Edilizi da Rigenerazione (di seguito CER), che esplicita le regole per le misure applicative e fornisce le formule aritmetiche per la determinazione della equivalenza tra la demolizione e la ricostruzione, lasciando ai Comuni, nella loro autonomia e previa adeguata motivazione, la possibilità di discostarsi dalle linee guida e dettare un'autonoma disciplina;
- la Regione Veneto ha approvato, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020, il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC).

- la Regione Veneto con DGR n. 470 del 13.04.2021, ha approvato la Circolare n. 1/2021 recante *"Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Disposizioni di indirizzo e applicative ai sensi dell'articolo 17, comma 8"* con l'obiettivo di garantire una corretta lettura delle norme di nuova introduzione e, nel contempo, renderne agevole ed uniforme l'applicazione su tutto il territorio veneto.
- con deliberazione della Giunta Regionale n. 1381 del 12/10/2021 è stato approvato il documento "Chiarimenti sulle modalità di applicazione delle Linee guida regionali per la redazione degli studi di Microzonazione Sismica nel territorio regionale", con la quale si vincolano i comuni dell'allegato B (in cui è compreso il Comune di Villafranca di Verona) alla realizzazione degli studi di Microzonazione Sismica (1°, 2° ed eventuale 3° livello di approfondimento) nella fase di redazione dei primi strumenti urbanistici generali (PAT e PI) o prime loro varianti nel caso che prevedano l'inserimento di nuove aree all'origine non programmate. Con nota prot. n. 71886 del 16/02/2022 la Regione del Veneto – Area Tutela e Sicurezza del Territorio – Direzione Difesa del Suolo e della Costa, ha precisato che potranno essere valutate varianti degli strumenti urbanistici per nuove aree non programmate solo nel caso di Amministrazioni che dispongono degli elementi necessari per l'espressione del parere di compatibilità sismica, ossia che hanno già elaborato studi di Microzonazione Sismica (1°, 2° ed eventuale 3° livello) estesi all'intero territorio comunale.

Le tempistiche di adeguamento del Piano Regolatore Comunale (PAT e PI) alle suddette tematiche, pur con le procedure semplificate all'uopo definite, necessitano di tempi adeguati di maturazione per i necessari approfondimenti tecnico-amministrativi e di confronto con gli altri Enti competenti.

L'Amministrazione Comunale intende comunque completare le Manifestazioni di Interesse - proposte di rilevante interesse pubblico, che hanno dichiarato la volontà di completare il procedimento e che non presentano sovrapposizioni o interferenze con le tematiche suddette.

In particolare dopo l'approvazione del PAT, l'acquisizione delle Manifestazione di Interesse - proposte di rilevante interesse pubblico e l'approvazione del PI c.d. "tecnico" (di assestamento della normativa tecnica e di ridisegno sulla nuova carta tecnica regionale), l'Amministrazione Comunale ha:

- realizzato il primo stralcio del "Parco del Tione" dopo aver acquisito la proprietà delle aree private all'interno del Parco del Tione per oltre 48.500 mq;
- approvato con delibera di Giunta Comunale n. 216 del 11/11/2022 il progetto definitivo (con variazione urbanistica di conformazione del PI già approvata con DCC n. 6 del 18.02.2021) per appalto integrato per la "Costruzione edificio per Servizi di pubblico interesse con spazi esterni a verde parcheggio denominato "Piazza di Alpo" e indetta la gara per l'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori.
- acquisito in data 16.01.2023 il progetto definitivo della "Tangenziale Sud" di Villafranca di Verona da mettere a bando per l'affidamento della progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori. L'approvazione del Progetto definitivo comporterà la contestuale adozione della relativa variante urbanistica e la fase di partecipazione dei proprietari dei beni interessati dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

L'opera, ritenuta particolarmente importante per la città, è inserita nella programmazione strategica di assetto del territorio (PAT) dal 2014 e successivamente confermata dagli studi di settore, quali il Piano Urbano della mobilità comunale del 2017, nonché dal Piano degli Interventi del 2018, in quanto funzionale alla riduzione dei flussi di attraversamento del centro abitato, in particolare del centro storico su via

Messedaglia e via Bixio, al miglioramento dell'accessibilità a funzioni di rilievo territoriale come l'ospedale, gli impianti sportivi e al miglioramento dell'assetto viario provinciale e regionale.

Infatti la Provincia di Verona, considerato il valore strategico a livello sovracomunale della strada, che appunto diverrà provinciale collegando la Strada Provinciale n. 24 "del Serraglio" con la Strada Regionale 62 della Cisa, ha finanziato l'opera per circa euro 7.100.000 (costo complessivo circa 17.000.000).

- aggiudicato, con determinazione dirigenziale n. 1682 del 30.12.2022, l'incarico professionale per la redazione della "Progettazione definitiva ed esecutiva ed esecuzione dei lavori di riqualificazione urbana per il nuovo complesso edilizio destinato a servizi di pubblico interesse denominato "Piazza Dossobuono";
- conclusa, alla fine del 2022, la realizzazione del "Nuovo centro per la famiglia denominato Centro Anck'io" in via della Speranza afferente il Parco del Tione;
- avviato l'attuazione della nuova scuola d'infanzia nelle aree di proprietà comunale afferenti via Spallanzani, ottenendo i finanziamenti dal MIUR (decreto MIUR n. 637 del 23/08/2017 e art. 3 comma 4, del d.lgs.13/04/2017 n. 65) per la realizzazione dell'opera e indire, con determinazione dirigenziale n. 3707 del 29.12.2020, la procedura pubblica di affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento in materia di sicurezza e di salute in fase di progettazione (c.s.p.) e studi geologici.

Con Determinazione Dirigenziale n. 1185 del 29/04/2021 è stata aggiudicata la redazione della progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento in materia di sicurezza e di salute in fase di progettazione (C.S.P.) e studi geologici.

Rimane valida la previsione di attuazione del Polo Scolastico del Capoluogo nell'ipotesi in cui fossero reperibili le risorse economiche necessarie.

- sottoscritto con Acque Veronesi s.c.ar.l. e con il Consiglio di Bacino Veronese una convenzione per la redazione di un piano per l'adeguamento delle reti fognarie comunali e l'integrazione della rete delle acque meteoriche, funzionale alla risoluzione delle criticità emerse in occasione degli eventi meteorologici di rilevante intensità avvenuti nel corso degli ultimi anni, da ultimo nei mesi di giugno e settembre 2020 in cui il capoluogo di Villafranca, così come tutto l'adiacente comprensorio Veronese, è stato investito da ripetuti eventi piovosi particolarmente intensi che hanno determinato problemi di deflusso delle reti viarie ed episodi di esondazione fognaria ed allagamento.

Il Piano mira alla definizione e risoluzione delle problematiche e delle criticità delle reti per acque reflue urbane e per acque meteoriche dell'intero territorio del Comune di Villafranca di Verona, impostando una metodologia di studio e di confronto che potrà, in futuro, coinvolgere anche altri Enti ed essere successivamente replicabile in altri contesti territoriali dell'ambito provinciale, a cominciare dai territori limitrofi al Comune di Villafranca di Verona.

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 168 del 09/09/2022 è stata approvata la documentazione relativa all'integrazione e completamento della microzonazione sismica del territorio comunale dando mandato all'Ufficio Urbanistica di recepirla nell'originario piano di microzonazione sismica comunale approvato con D.G.C. n. 69 del 09/05/2014.

Contestualmente il PI è stato variato con i seguenti provvedimenti:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 29/04/2019, esecutiva, di approvazione della Variante n. 1 relativa alla riqualificazione dell'intersezione tra la SP n. 24 e la strada comunale detta Via Dossi;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 25/07/2019, esecutiva, di approvazione della Variante n. 2 relativa alla riqualificazione delle aree pubbliche in frazione di Pizzoletta – stralcio marciapiedi via Piave;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 30/07/2020, esecutiva, di approvazione della Variante relativa al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari Comunale anno 2020 – 2022;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 26/07/2022, esecutiva, di approvazione della Variante al PI relativa all'individuazione della nuova sede del tracciato della S.R. 62 "della Cisa" – II lotto da via S. Eurosia alla SR 62 Sud;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 18/02/2021, esecutiva, di approvazione della Variante relativa al recepimento dell'Accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004, prot. n. 23557 del 16.06.2017 - APP/1;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 11/03/2021, esecutiva, di approvazione della Variante relativa al recepimento dell'Accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004, prot. n. 26280 del 07.07.2017 - APP/2;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 17/05/2021, esecutiva, di approvazione della Variante relativa al recepimento dell'Accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004, prot. n. 29650 del 02.08.2017 - APP/3;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 21/10/2021, esecutiva, di approvazione della Variante relativa al recepimento dell'Accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004, prot. n. 39334 del 28.09.2018 - APP/4;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 11/03/2021, esecutiva, di approvazione della Variante di adeguamento normativo e cartografico;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 21/10/2021, esecutiva, di approvazione della Variante relativa al recepimento dell'Accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004, prot. n. 29938 del 04.08.2017 - APP/5;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 21/10/2021, esecutiva, di approvazione della Variante relativa al recepimento dell'Accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004, prot. n. 29983 del 04.08.2017 - APP/6;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 21/10/2021, esecutiva, di approvazione della Variante relativa al recepimento dell'Accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004, prot. n. 5676 del 06.02.2020 - APP/7;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 30/09/2020, esecutiva, di approvazione del progetto preliminare del complesso edilizio denominato "Piazza di Alpo", destinato a servizi di pubblico interesse con spazi esterni (piazza) a verde e parcheggio, e adozione della variante urbanistica al Piano degli Interventi;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30/11/2020, di approvazione della Variante al Piano degli Interventi relativa alla riqualificazione dell'intersezione della S.P. n. 28 con la strada La Levà in loc. Volpini;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 17/05/2021, di approvazione della Variante al Piano degli Interventi di adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale (REC), ai sensi dell'art. 48-ter della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 26/07/2022, esecutiva, di approvazione del progetto di coordinamento urbanistico unitario, ai sensi dell'art. 8 "Progetti di coordinamento urbanistico" delle norme tecniche operative del Piano degli Interventi,

per il completamento del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Tione – comparto 17.2" in centro storico di Villafranca;

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29/09/2022, esecutiva, di approvazione della Variante relativa al recepimento dell'Accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004, prot. n. 39170 del 27.09.2018 - APP/9;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 29/12/2022, esecutiva, di adozione della Variante relativa al recepimento dell'Accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004, prot. n. 24104 del 27.04.2021 - APP/12;

La continuità con la precedente programmazione urbanistica permette di svolgere contestualmente ai citati adeguamenti dello strumento urbanistico anche la valutazione di idoneità-compatibilità delle Manifestazioni di Interesse pervenute al Comune, con riferimento al PAT, alla Legge Regionale n. 14 /2017 e alla Legge Regionale n. 14/2019, nonché al PTCP e al PTRC. Gli Accordi pubblico privati - art. 6 LR 11/2004 accederanno al PI con specifiche varianti.

L'Amministrazione Comunale, inoltre, nell'ottica della valorizzazione dei centri storici e dell'aggiornamento e integrazione degli spazi e servizi pubblici, anche frazionali, persegue l'attuazione ed il completamento della realizzazione delle piazze di Dossobuono e Alpo, quali centri di aggregazione per le comunità, del Polo delle scuole superiori nel Capoluogo e di una nuova area verde in Dossobuono per migliorare le condizioni ambientali e di mitigazione rispetto alle infrastrutture stradali, autostradali e aeroportuali.

Con riferimento al Polo delle scuole superiori nel Capoluogo, che l'Amministrazione Comunale ha programmato in accordo con la Provincia di Verona, si evidenzia che il Comune è in fase di definizione dell'acquisizione del "Tiro a Segno" in via Custoza dall'Agenzia del Demanio, e che la realizzazione del "Campus" da parte della Provincia comporta per il Comune la necessità di individuare e conformare urbanisticamente l'area su cui trasferire la scuola primaria Dante Alighieri e realizzare la nuova struttura scolastica.

Le attività programmate sono le seguenti:

- **Completamento delle procedure per le manifestazioni di interesse pervenute al Comune di Villafranca di Verona compatibili con il PAT, la LR 14/2017, la LR 14/2019, PTCP e PTRC.**

Definizione degli Accordi tra soggetti pubblici e privati – art. 6 LR 11/2004 da recepire con Varianti al P.I., anche “tematiche”, valutate compatibili rispetto al P.A.T., alla L.R. n. 14/2017, alla L.R. n. 14/2019 e al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), i cui promotori abbiano confermato l’interesse alla definizione dell’Accordo.

- **Variante di adeguamento del PAT ai contenuti del PTCP (e PTRC)**

Redazione della variante di adeguamento parziale con variante al PAT ai sensi dell’art. 14 della LR 11/2004 (ricepimento delle informazioni del PTCP senza alcuna modifica).

L’approvazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) comporta per i Comuni e le Province nuovi adempimenti, tra i quali anche l’adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici (P.A.T. e P.T.C.P.).

L’adeguamento del PI sarà effettuato con una successiva specifica variante.

- **Variante per la riclassificazione dei PUA attuati**

La Variante al PI sarà finalizzata a una più funzionale integrazione delle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi già completati e collaudati negli elaborati grafici e normativi del Piano degli Interventi al fine di disporre di uno strumento urbanistico più facilmente accessibile e consultabile.

Si tratta di una variante prevalentemente normativa, con la quale i dati presenti nel repertorio dei PUA (relativi ai procedimenti di approvazione e convenzionamento dei PUA) saranno sostituiti con l’indicazione dei principali parametri urbanistici ed edilizi e delle eventuali norme specifiche in essi presenti, assimilando quindi il regime normativo a quello di “normali” zone territoriali omogenee di completamento.

Il procedimento di variante potrà avvalersi della facoltà di asseverazione per la compatibilità idraulica e sismica della Variante; per ciò che attiene gli aspetti di Valutazione ambientale strategica il procedimento da seguire sarà quello di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA), per il quale la normativa prevede tempi più rapidi di esame ed espressione del parere da parte della Commissione Regionale VAS.

- **Disciplina per il recepimento delle proposte di riqualificazione di fabbricati agricoli non più funzionali all’uso originario**

Ai sensi dell’art. 43, comma 2, lett. d), e dell’art. 44, comma 5, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, il Pi individua la disciplina per il recupero e le nuove destinazioni d’uso dei fabbricati esistenti in zona agricola, con la precisazione che la regolamentazione debba

trovare applicazione non per tutti gli edifici ma solo per quelli puntualmente disciplinati dagli strumenti urbanistici.

L'individuazione degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, avverrà a seguito di pubblicazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Avviso per accogliere le manifestazioni di interesse relative a tali edifici, sulla base di una scheda appositamente predisposta che permetterà di rilevare, oltre ai dati dimensionali dei singoli edifici (superficie coperta e volume), l'esistenza di fabbricati con significative caratteristiche tipologiche, costruttive e di dislocazione nel contesto agricolo e paesaggistico, l'esistenza di elementi di pregio e/o di degrado nell'ambito di riferimento.

La definizione della Variante al PI di recepimento nello strumento urbanistico delle trasformazioni oggetto delle proposte, prevede l'effettuazione delle procedure di verifica della compatibilità idraulica ai sensi della DGR n. 2948/2009, della compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione ambientale strategica) ai sensi dell'art. 4 della LR 11/04; i promotori saranno chiamati a redigere le specifiche documentazioni tecniche o a contribuire alle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per la quota parte di spettanza da calcolare percentualmente sulla base della superficie interessata alla trasformazione.

- Disciplina per il riconoscimento dei crediti edilizi C.E. e dei crediti edilizi di rinaturalizzazione C.E.R.

Ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d), della L.R. n. 14/2017 e dall'art. 4, comma 1, della L.R. n. 14/2019, le attività che l'Amministrazione Comunale deve attuare, con le modalità indicate dalla D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, fatta salva diversa e autonoma disciplina che il Comune può motivatamente approvare, riguardano:

- La definizione degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale;
 - La definizione dei valori dei C.E. e C.E.R. (valori economici dello stato di fatto / pre-variante, del valore equivalente da edificare / degli interventi da eseguire, dello stato post-variante, del contributo straordinario ex art. art. 16, comma 4, lett. d-ter, D.P.R. 380/2001) e dei criteri per la selezione dei manufatti incongrui e relativi ambiti di pertinenza da rinaturalizzare;
 - Pubblicazione di specifico bando pubblico;
 - Manifestazione di interesse da parte di soggetti interessati;
 - Verifica delle manifestazioni di interesse per attribuzione dei C.E. /C.E.R. e localizzazione aree dove poterli utilizzare (i C.E.R. possono essere utilizzati solo negli ambiti di urbanizzazione consolidata);
 - Inserimento della manifestazione di interesse nel P.I. (L'Amministrazione Comunale può sempre, nell'esercizio della propria azione pianificatoria e programmatoria, individuare opere incongrue);
 - Iscrizione nel registro crediti edilizi, presentazione istanza, esecuzione degli interventi di rinaturalizzazione del suolo occupato con rimozione/demolizione dell'opera incongrua, verifica esecuzione re-permeabilizzazione del suolo, atto inedificabilità decennale del suolo rinaturalizzato, uso dei CE/CER, cancellazione iscrizione dal registro dei crediti.
- misure di agevolazione e/o premialità per agevolare gli interventi di ripristino, recupero e riqualificazione urbana, edilizia e ambientale, e programmi di rigenerazione urbana sostenibile**

In aderenza alle disposizioni degli articoli n. 5 "riqualificazione edilizia ed ambientale", n. 6 "riqualificazione urbana" e n. 7 "rigenerazione urbana sostenibile" della L.R. 14/2017 nonché alle disposizioni in merito ai crediti edilizi da rinaturalizzazione della L.R. 14/2019, l'Amministrazione Comunale può prevedere misure di agevolazione e/o premialità per agevolare gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione urbana, edilizia e ambientale, e programmi di rigenerazione urbana sostenibile.

Le misure di agevolazione, a titolo esemplificativo e non esaustivo, possono comprendere:

- il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- premialità in termini volumetrici o di superficie;
- la riduzione del contributo di costruzione;

Possono essere forniti altresì indirizzi per l'attuazione degli interventi con ricorso a Schede Norma, al Piano Urbanistico Attuativo, ai Comparti o al Permesso di Costruire convenzionato.

- **Aggiornamento della disciplina operativa e della cartografia del PI.**

Il PI, originariamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 18.04.2018, necessita oggi di nuove precisazioni e chiarimenti che rendano le norme maggiormente appropriate alle finalità che perseguono, con aggiustamenti cartografici non sostanziali che non compromettono né il dimensionamento del piano né aggiungono nuovi carichi urbanistici.

Inoltre, ai sensi dell'art. 18, comma 7, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del PI, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 "Aree non pianificate" fino ad una nuova disciplina urbanistica, da adottarsi entro il termine di 180 giorni dalla decadenza; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

L'aggiornamento della disciplina operativa e della cartografia del PI dovrà contemplare la nuova pianificazione per le aree decadute.

- **Recepimento delle norme progettuali ed urbanistiche per la mitigazione dei potenziali danni determinati dall'amplificazione sismica o dalla liquefazione del suolo.**

La variante mira a recepire la documentazione approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 168 del 09/09/2022 relativa allo studio di microzonazione sismica di 2° livello con approfondimenti puntuali di 3° livello che integra e aggiorna il piano di microzonazione sismica comunale originariamente approvato con D.G.C. n. 69 del 09/05/2014, dando mandato di recepire il piano di microzonazione sismica nel PI comunale.

La variante dovrà integrare e completare la vigente normativa tecnica con il recepimento della microzonazione sismica aggiornata con i necessari approfondimenti di 2° e 3° livello, localizzando le aree caratterizzate da potenziali effetti di instabilità per cedimento/liquefazione presenti nel territorio comunale, e approfondendo le analisi quando le procedure semplificate per la stima dell'amplificazione sismica utilizzate nel 2° Livello si dimostrano inadeguate per l'applicazione delle norme tecniche di cui al D.M. 17/1/2018 e

nel caso delle seguenti opere di rilevante interesse pubblico presenti nel territorio comunale: Ospedale "Magalini" di Villafranca, Aeroporto Valerio Catullo di Verona - Villafranca, Municipio del Comune di Villafranca di Verona, Castello scaligero, Casa del Trattato · Palazzo Bottagisio, Attività a rischio incidente rilevante - RIR ditta Publigas Verona SpA, strada in fase di progettazione Tangenziale sud (in particolare in corrispondenza del ponte di attraversamento del fiume Tione), Ponti di attraversamento dell'autostrada del Brennero - A22 e del fiume Tione.

- **Aggiornamento del rischio da incidenti rilevanti e della disciplina delle aree sottoposte a specifica regolamentazione.**

La variante mira a recepire la documentazione di revisione dell'Elaborato Tecnico – Rischio Incidenti Rilevanti, relativo alla ditta Pubbligas Spa, ai sensi del DM 9 maggio 2001, secondo le conclusioni del verbale n. 2027 della seduta del 14/12/2021 del Comitato Tecnico Regionale del Veneto, di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 26/06/2015, n. 105, anche al fine di valutare compiutamente le proposte di trasformazione urbanistica conseguenti agli Accordo pubblico-privato ex art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, per la previsione di nuove zone di espansione residenziale in prossimità delle aree oggetto dell'impianto a rischio di incidente rilevante.

La citata variante al PI recepirà le conclusioni dell'Elaborato ET-RIR, redatto sulla base delle informazioni aggiornate fornite dai gestori, con particolare riferimento ai più recenti risultati delle analisi di rischio condotte dalla società e contenute nei Rapporti di Sicurezza e Schede d'informazione per la popolazione.

- **l'aggiornamento della programmazione relativa al Centro Storico del Capoluogo**

Redazione della variante del P.I. di aggiornamento della disciplina del Centro Storico del Capoluogo ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.

- **Piano della Rete Ecologica Locale;**

Piano d'attuazione delle scelte strategiche ambientali definite nel P.A.T., di progetto delle singole componenti, delle azioni e delle strategie, anche attraverso procedure partecipative, e di individuazione dei canali di finanziamento per la realizzazione dei progetti specifici.

Il Piano deve essere adeguato alla rete ecologia provinciale (PTCP) e a quella del PTRC.

Il PI che si intende elaborare, **anche con diverse varianti specifiche**, è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT, in modo da non compromettere le possibilità di successiva attuazione.

L'Amministrazione Comunale intende completare l'esame delle Manifestazioni di Interesse - proposte di rilevante interesse pubblico, acquisite conseguentemente alle procedure attivate in ottemperanza agli indirizzi contenuti nel citato Documento del Sindaco del 2017, 2019 e 2021, che non presentano sovrapposizioni o interferenze con le tematiche precedentemente illustrate relative alla strumentazione urbanistica sovraordinata ed alle recenti disposizioni regionali in materia urbanistica, del consumo di suolo e del nuovo regolamento edilizio comunale, al fine del loro **accesso al P.I. con specifiche varianti**.

Restano confermati i meccanismi e le procedure messe a disposizione dalla stessa Legge Urbanistica Regionale sulle quali i PI "tematici" potranno sostenere le proprie previsioni, al fine di conseguire un miglior risultato e una più organica attuazione nella gestione del territorio. Il PI valuterà pertanto quale disciplina adottare o individuerà le situazioni specifiche in cui andranno applicati:

- **la perequazione urbanistica** (art.35 - L.R.11/2004): è finalizzata all'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
- **il credito edilizio** (art.36 - L.R.11/2004): è la possibilità di acquisire un diritto edificatorio, come conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- **la compensazione urbanistica** (art.37 - L.R.11/2004): permette ai proprietari di aree e di edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche attraverso il credito edilizio, su aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Il Piano degli Interventi continuerà ad affrontare i problemi urbanistici facendo corrispondere agli eventuali incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità, puntando su una forte componente progettuale di innovazione.

Nella sua formulazione il PI sarà sorretto da studi e valutazioni specialistiche:

- **il Piano dei Servizi**
- **il Masterplan dell'Aeroporto**
- **il Piano Urbano della Mobilità (PUM) – Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)**
- **le analisi agronomiche;**
- le necessarie **valutazioni di carattere idraulico**, per garantire l'invarianza idraulica degli interventi e non aumentare, anzi migliorare per quanto possibile, la situazione di sofferenza del territorio.

Relativamente alle diverse varianti "specifiche" del Pi, si precisa che:

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'AGGIORNAMENTO DELL'ELABORATO TECNICO – RISCHIO INCIDENTI RILEVANTI

Ragioni della Variante. Aggiornamento del rischio da incidenti rilevanti e della disciplina delle aree sottoposte a specifica regolamentazione.

La vigente strumentazione urbanistica comunale comprende il documento denominato "Elaborato Tecnico – Rischio Incidenti Rilevanti" (di seguito abbreviato ET-RIR), relativo alla ditta Pubbligas Spa, a seguito di variante al PRG adottata con DCC n. 21 del 09/04/2013 e definitivamente approvata con DCC n. 53 del 15/10/2013.

Il documento ET-RIR rispetto al quale è stata approvata la variante al P.R.G. è stato basato sulle conclusioni del verbale C.T.R. 786/2010 relativo all'approvazione del Rapporto di Sicurezza (RdS) riesame 2005.

In considerazione delle conclusioni contenute nel verbale n. 2027 della seduta del 14/12/2021 del Comitato Tecnico Regionale del Veneto, di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 26/06/2015, n. 105, il Comune di Villafranca di Verona intende procedere con la revisione dell'Elaborato ET-RIR, ai sensi del DM 9 maggio 2001, anche al fine di valutare compiutamente le proposte di trasformazione urbanistica conseguenti agli Accordi pubblico-privato ex art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, per la previsione di nuove zone di espansione residenziale in prossimità delle aree oggetto dell'impianto a rischio di incidente rilevante valutato nell'Elaborato ET-RIR allegato al PRG approvato con DCC n. 53/2013.

Caratteristiche della variante

La variante al PI di recepimento delle conclusioni dell'Elaborato Tecnico – Rischio Incidenti Rilevanti ET-RIR, redatto sulla base delle informazioni aggiornate fornite dai gestori, con particolare riferimento ai più recenti risultati delle analisi di rischio condotte dalla società e contenute nei Rapporti di Sicurezza e Schede d'informazione per la popolazione, dovrà contenere:

- l'individuazione e la rappresentazione su base cartografica tecnica e catastale aggiornate dell'involuppo geometrico delle aree di danno per ciascuna delle categorie di effetti e, per i casi previsti, per ciascuna classe di probabilità (ovvero per la classe del deposito/stabilimento);
- l'individuazione e disciplina delle aree sottoposte a specifica regolamentazione risultanti dalla sovrapposizione cartografica degli involuppi e degli elementi territoriali e ambientali vulnerabili;
- la valutazione di compatibilità territoriale (comprensiva di verifica di compatibilità delle categorie territoriali alle previsioni di PAT - PI), anche sulla base degli eventuali pareri delle autorità competenti (Prefettura, Protezione Civile, ecc.);
- le eventuali ulteriori misure che possono essere adottate sul territorio, la creazione di infrastrutture e opere di protezione, la pianificazione della viabilità, i criteri progettuali per opere specifiche, nonché, ove necessario, gli elementi di correlazione con gli strumenti di pianificazione dell'emergenza e di protezione civile.

Iter della Variante

Il procedimento di variante urbanistica è definito dall'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, con asseverazioni per la compatibilità idraulica e sismica; per ciò che attiene gli aspetti di Valutazione ambientale strategica il procedimento da seguire sarà quello di Verifica di assoggettabilità con espressione del parere da parte della Commissione Regionale VAS.

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER LA MICROZONAZIONE SISMICA

Ragioni della Variante. Recepimento delle norme progettuali ed urbanistiche per la mitigazione dei potenziali danni determinati dall'amplificazione sismica o dalla liquefazione del suolo.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 168 del 09/09/2022 è stata approvata la documentazione redatta dallo studio Adastra Engineering S.r.l., acquisita al protocollo comunale n. 34398 del 13/07/2022, relativa allo studio di microzonazione sismica di 2° livello con approfondimenti puntuali di 3° livello che integra e aggiorna il piano di microzonazione sismica comunale originariamente approvato con D.G.C. n. 69 del 09/05/2014, dando mandato di recepire il piano di microzonazione sismica nel PI comunale.

La predisposizione di uno studio completo di Microzonazione Sismica (1°, 2° ed eventuale 3° livello di approfondimento), esteso all'intero territorio comunale, consente di ottenere una visione d'insieme delle problematiche geologico-sismiche per le parti di interesse urbanistico (come esplicitato dalla D.G.R. 899/2019).

Caratteristiche della variante

Con DGR n. 899 del 28/06/2019 è stato approvato il documento "Studi di Microzonazione Sismica - Direttive per l'applicazione dei livelli di approfondimento", a precisazione ed integrazione delle disposizioni di cui alla DGR n. 1572/2013.

Con DGR n. 1381 del 12/10/2021 è stato approvato il documento "Chiarimenti sulle modalità di applicazione delle Linee guida regionali per la redazione degli studi di Microzonazione Sismica nel territorio regionale", con la quale si vincolano i comuni dell'allegato B alla realizzazione degli studi di Microzonazione Sismica (1°, 2° ed eventuale 3° livello di approfondimento) nella fase di redazione dei primi strumenti urbanistici generali (PAT e PI) o prime loro varianti nel caso che prevedano l'inserimento di nuove aree all'origine non programmate.

I Comuni del succitato Allegato B, in cui è compreso il Comune di Villafranca di Verona, sono assoggettati alle disposizioni dell'art. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici" - Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" del D.P.R. 380/2001, che li vincola all'acquisizione del parere Dirigente dell'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, sentita la Direzione Regionale competente in materia di geologia (secondo la DGR 1572/2013), sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio secondo le disposizioni richiamate nella D.G.R. 1572/2013.

La variante mira a integrare e completare la vigente normativa tecnica con il recepimento della microzonazione sismica aggiornata con i necessari approfondimenti di 2° e 3° livello, localizzando le aree caratterizzate da potenziali effetti di instabilità per cedimento/liquefazione presenti nel territorio comunale, e approfondendo le analisi quando le procedure semplificate per la stima dell'amplificazione sismica utilizzate nel 2° Livello si dimostrano inadeguate per l'applicazione delle norme tecniche di cui al D.M. 17/1/2018 e nel caso delle seguenti opere di rilevante interesse pubblico presenti nel territorio comunale: Ospedale "Magalini" di Villafranca, Aeroporto Valerio Catullo di Verona - Villafranca, Municipio del Comune di Villafranca di Verona, Castello scaligero, Casa del Trattato - Palazzo Bottagisio, Attività a rischio incidente rilevante - RIR ditta Publigas Verona SpA, strada in fase di progettazione Tangenziale sud (in particolare in corrispondenza del ponte di attraversamento del fiume Tione), Ponti di attraversamento dell'autostrada del Brennero - A22 e del fiume Tione.

Iter della Variante

Il procedimento di variante urbanistica è definito dall'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, con asseverazioni per la compatibilità idraulica, acquisizione del parere di compatibilità sismica del Genio Civile competente per territorio; per ciò che attiene gli aspetti di Valutazione ambientale strategica, considerato il recepimento del piano di microzonazione sismica, consisterà in una mera variante normativa finalizzata ad un obbligatorio adeguamento dello strumento urbanistico di riferimento, ai sensi dell'art. 2 della LR 29/2019 (di modifica dell'art. 4 della LR 11/2004), il procedimento da seguire sarà quello di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA), per il quale la normativa prevede tempi più rapidi di esame ed espressione del parere da parte della Commissione Regionale VAS.

VARIANTE/I AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'AGGIORNAMENTO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE, ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO E RECEPIMENTO DELLE PROPOSTE DI NUOVE DESTINAZIONI D'USO PER I FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO E DI DEMOLIZIONE DELLE OPERE INCONGRUE E DI ELIMINAZIONE DEGLI ELEMENTI DI DEGRADO CON RICONOSCIMENTO DI CREDITI EDILIZI E CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE.

Ragioni della Variante. Aggiornamento della disciplina operativa e della cartografia, recepimento delle proposte di riqualificazione di fabbricati agricoli non più funzionali all'uso originario, proposte di demolizione delle opere incongrue e di eliminazione degli elementi di degrado con riconoscimento di crediti edilizi e crediti edilizi da rinaturalizzazione.

A seguito dell'approvazione del PI, avventa con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 18.04.2018, il piano è stato aggiornato una prima volta tra il 2020 e il 2021 (DCC n. 16 del 11/03/2021) relativamente a:

- le segnalazioni di errori di trasposizione cartografica, connessi all'assunzione di una nuova carta tecnica regionale;
- le difficoltà interpretative della normativa tecnica operativa.

Il PI necessita oggi di nuove precisazioni e chiarimenti che rendano le norme maggiormente appropriate alle finalità che perseguono, con aggiustamenti cartografici non sostanziali che non compromettono né il dimensionamento del piano né aggiungono nuovi carichi urbanistici.

Inoltre, ai sensi dell'art. 18 comma 7, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del PI, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 "Aree non pianificate" fino ad una nuova disciplina urbanistica, da adottarsi entro il termine di 180 giorni dalla decadenza; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

Considerato poi che il PI dovrebbe individuare e disciplinare puntualmente le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ai sensi l'art. 44, comma 5, e dell'art. 43, comma 2, lett. d), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, sono stati predisposti i "Criteri generali e modalità per assumere nella pianificazione proposte di modifica della destinazione d'uso di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo" che, una volta approvati, permetteranno di avviare le procedure di pubblicità per accogliere le manifestazioni di interesse da parte i privati di modifica della destinazione d'uso degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola da recepire nella strumentazione urbanistica con apposita variante.

Infine è necessario dare piena attuazione all'istituto dei crediti edilizi (di seguito CE), ai sensi dell'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (di seguito CER) di cui alla legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, c.d. "Veneto 2050".

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle modalità di applicazione dei CE ed utilizzo del registro dei CE, le condizioni di attribuzione del valore ed impiego dei CE e dei CER, permetteranno di avviare le procedure pubbliche per accogliere le manifestazioni di interesse da parte degli aventi titolo, di classificazione dei propri manufatti come "manufatto incongruo" da recepire nella strumentazione urbanistica con apposita variante e iscrivere i relativi CE/CER nel registro dei CE/CER.

Caratteristiche della variante

L'aggiornamento della disciplina operativa e della cartografia del PI, da un lato, rientra nella gestione ordinaria del Piano, dall'altro dovrà valutare la nuova pianificazione per le aree decadute perché trascorsi 5 anni dall'entrata in vigore del piano.

Per le previsioni relative alle "aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati" gli aventi titolo possono chiedere la proroga del termine quinquennale, che può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga.

L'individuazione degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, permetterà di rilevare, oltre ai dati dimensionali dei singoli edifici (superficie coperta e volume), l'esistenza di fabbricati con significative caratteristiche tipologiche, costruttive e di dislocazione nel contesto agricolo e paesaggistico, l'esistenza di elementi di pregio e/o di degrado nell'ambito di riferimento, e valutare l'opportunità di una riqualificazione generale degli ambiti interessati, con l'eliminazione o la riqualificazione dei manufatti che per dimensione, forma, colori, o altre caratteristiche si pongano in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi.

Il criterio di valutazione delle proposte sarà, pertanto, ispirato alla ricomposizione dei volumi esistenti nel contesto di inserimento, con l'obiettivo di limitare la frammentazione edilizia e, quindi, il consumo di suolo, nonché favorire il riordino dell'ambito, il riuso e la rigenerazione dell'ambito.

La variante urbanistica funzionale all'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione e rinaturalizzazione genera CE /CER oltre a dare attuazione alle strategie del PAT in relazione alle opere e agli immobili incongrui (allevamenti zootecnici intensivi non compatibili con lo sviluppo insediativo previsto, attività produttive non compatibili con il tessuto insediativo esistente, immobili insediati lungo l'asta fluviale del Tione che inibiscono la percezione e la comprensione dello spazio aperto) già individuati dallo stesso PAT all'art. 36 delle Norme Tecniche e nell'elaborato grafico Tavola 4b - carta della trasformabilità, potrà individuare eventuali altre opere e/o immobili incongrui dove applicare il CE/CER, precisare l'eventuale volumetria massima ammissibile destinata all'applicazione dei CE/CER, localizzare le aree di atterraggio dove applicare i CE/CER e per il contenimento del consumo di suolo.

Altri obiettivi perseguiti sono quello di garantire la piena certezza di utilizzabilità della capacità edificatoria espressa dai CE/CER e acquisire aree e/o immobili al patrimonio comunale e per la città pubblica.

L'Amministrazione Comunale potrà valutare conveniente redigere più varianti per renderle maggiormente appropriate alle finalità che perseguono.

Iter della Variante

Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui all'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

La riqualificazione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, la demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione degli elementi di degrado con riconoscimento di crediti edilizi e crediti edilizi da rinaturalizzazione, sono conseguenti alle procedure pubbliche di raccolta di manifestazione di interesse da parte di privati.

Lo specifico iter amministrativo per la definizione della Variante al PI prevede l'effettuazione delle procedure di verifica della compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R. n. 2948/2009, della compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione ambientale strategica) ai sensi dell'art. 4 della LR 11/04; i promotori saranno chiamati a redigere le specifiche documentazioni tecniche o a contribuire alle spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per la quota parte di spettanza da calcolare percentualmente sulla base della superficie interessata alla trasformazione.

Il procedimento di variante urbanistica potrà avere un iter più veloce nell'ipotesi vengano redatte singole varianti che prevedano la possibilità di asseverare la compatibilità idraulica e la compatibilità sismica nonché quello di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA) relativamente alla VAS.

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER LA RICLASSIFICAZIONE DEI PUA ATTUATI

Ragioni della Variante. Una più funzionale integrazione delle aree interessate da PUA nella documentazione del Piano degli interventi

Una specifica variante al P.I. sarà finalizzata a una più funzionale integrazione delle aree interessate da PUA negli elaborati grafici e normativi del Piano degli Interventi.

Nel Piano degli Interventi vigente le aree interessate da PUA sono delimitate da un perimetro e da un codice identificativo, che rinvia alla documentazione originale del Piano Attuativo.

Per le aree interessate da PUA gli elaborati grafici e NTO vigenti fanno quindi riferimento a un "insieme documentale" di fatto autonomo e separato, costituito da tavole, norme, relazioni, convenzioni (e loro varianti) a loro volta derivanti dagli strumenti urbanistici generali che hanno governato lo sviluppo e la trasformazione di Villafranca di Verona dagli anni '70 ad oggi.

La consultazione di questi documenti da parte di cittadini, tecnici e chiunque sia interessato e prenderne visione richiede il coinvolgimento dell'Ufficio Tecnico Comunale. La loro interpretazione implica spesso una non semplice "trascrizione" sul supporto cartografico del P.I.

Il superamento di questo regime "notarile" (più rigoroso perché rinvia alla fonte documentale "primaria" del PUA) risulta oggi ineludibile, se si vuole disporre di uno strumento urbanistico più facilmente accessibile e consultabile. Ed è opportuno e funzionale a una efficace consultazione della pianificazione urbanistica vigente, che la "trascrizione" dei PUA, una volta effettuata in modo sistematico, sia formalizzata in un atto di pianificazione.

Nel corso dell'anno 2022 è stata quindi effettuata una completa "Ricognizione grafica e normativa degli ambiti interessati da P.U.A.". Il lavoro di ricognizione ha prodotto un documento dal titolo "Dati per l'elaborazione del Repertorio Normativo", elaborato con l'intenzione di sintetizzare e integrare i contenuti dei PUA nella documentazione progettuale del P.I., laddove lo stato di attuazione dei piani attuativi lo consenta (collaudi effettuati, avvenuta sottoscrizione di condizioni e/o vincoli particolari ecc.).

La ricognizione è stata finalizzata ad una serie di obiettivi:

- analizzare i contenuti progettuali della zonizzazione di dettaglio definita nei piani attuativi e riportarli sulla base cartografica del Piano degli Interventi: un supporto aggiornato, preciso e comune per tutti i PUA del territorio comunale;
- individuare gli elementi più rilevanti e significativi della normativa, comuni a PUA elaborati in un ampio lasso di tempo (dagli anni '70 a oggi), sintetizzandoli in una tabella in modo da ottenere un quadro di parametri confrontabili;
- depurare le norme dei PUA da possibili prescrizioni, obiettivi e riferimenti normativi che possono risultare ridondanti, o semplicemente non più attuali, perché originariamente finalizzati a guidare il processo attuativo, ormai concluso;
- riordinare l'insieme degli standard compresi nei PUA approvati e realizzati, in relazione a estensione delle superfici, relazioni con altri standard e/o infrastrutture, ruolo e caratteristiche funzionali.

Caratteristiche della variante

I dati grafici e normativi esito del processo di ricognizione saranno ora recepiti attraverso una specifica variante al P.I. Si tratterà di una variante prevalentemente normativa, attraverso la quale i dati presenti nel Repertorio dei PUA (relativi ai procedimenti di approvazione e convenzionamento dei PUA) saranno sostituiti con l'indicazione dei principali parametri urbanistici ed edilizi e delle eventuali norme specifiche in essi presenti, assimilando quindi il regime normativo a quello di "normali" ZTO di completamento.

Non tutti i PUA potranno essere "integrati" agli elaborati grafici e normativi del Piano degli Interventi. Il rinvio alla normativa originaria sarà conservato quando i PUA:

- sono ancora vigenti;
- sono dotati di opere di urbanizzazione completate, ma con forte ritardo nell'attuazione degli interventi edilizi nei singoli lotti;

- presentano una normativa complessa, non assimilabile ai normali contenuti del Repertorio delle ZTO.

Saranno mantenuti nella grafia del P.I. vigente i seguenti PUA:

PUA n°	05	Lottizzazione Piave a Pizzoletta,
PUA n°	23	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comparto 17.2. Via Nino Bixio, via Tione,
PUA n°	26	Piano Particolareggiato "Villafranchetta",
PUA n°	27	P.I.R.U.E.A. Serpelloni via Troiani,
PUA n°	49	P.P. di iniziativa pubblica in ZTO D4 nel sito n. 2 in Villafranca Capoluogo" (Industria casearia Belladelli),
PUA n°	50	Ampliamento del P.I.P. di Villafranca capoluogo,
PUA n°	53	Z.T.O. D2/2 "Cascina Verde" cittadella della salute dello sport e del tempo libero,
PUA n°	59	P.d.L. "Paluani",
PUA n°	64	P.P. Area Calzoni Parcheggio,
PUA n°	65	P.P. Zona Aeroportuale,
PUA n°	70	P.d.L. Z.T.O. C2/23 (ex C2/6) e Z.T.O. F/83 in Dossobuono denominato "CENTURIA",
PUA n°	83	P.I.R.U.E.A. Immobiliare lago di Garda 89 s.r.l.,
PUA n°	85	P.P. Pizzoletta

Sarà invece eliminato dagli elaborati del Piano degli Interventi qualunque riferimento al P.U.A. n°21 "Area Verde ex Maneggio"; trattandosi di una previsione attuata nell'ambito del PIRUEA "Biasi Serpelloni - via Vivenza", impropriamente rappresentato negli elaborati e nel Repertorio normativo tra i PUA vigenti.

Una Variante "anomala"

La variante si caratterizza per una particolare "anomalia". Obiettivo principale è rendere più trasparente e funzionale la consultazione dei documenti di pianificazione mantenendone inalterati i contenuti.

Saranno quindi garantite la continuità e la conservazione dei diritti, delle condizioni, delle norme specifiche stabilite nei documenti originali dei PUA.

Tale caratteristica ha evidenti conseguenze sugli aspetti valutativi. Il procedimento di variante urbanistica potrà avere un iter più veloce. In particolare, potranno essere asseverate la compatibilità idraulica e sismica della Variante; per ciò che attiene gli aspetti di Valutazione ambientale strategica il procedimento da seguire sarà quello di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA), per il quale la normativa prevede tempi più rapidi di esame ed espressione del parere da parte della Commissione Regionale VAS.

5.1 CRITERI DI INDIRIZZO PER L'ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Sono confermati i vigenti criteri di indirizzo per completare l'esame delle Manifestazioni di interesse - proposte di Accordo tra soggetti pubblici e privati, agli atti del Comune di Villafranca di Verona.

Continueranno, pertanto, ad essere valutate le Manifestazioni di interesse che riguardano le tematiche strategiche già oggetto del "Documento del Sindaco" del 2017, 2018 e 2019, già oggetto degli avvisi pubblici e delle pubblicazioni della documentazione sul sito istituzionale del Comune di Villafranca di Verona.

5.2 CONTRIBUTO STRAORDINARIO ART. 16, COMMA 4, LETT. D-TER, D.P.R. 380/2001

Sono confermati i vigenti criteri per la determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso (art. 16, comma 4, lett. d-ter, DPR 380/2001), approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 24.03.2017.

Sono altresì confermati i vigenti criteri e le modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", approvati con successiva deliberazione consigliere n. 17 del 24.03.2017.

Come riportato nel Documento del Sindaco del 2021, si precisa che:

- in merito alle modalità di conferimento del c.d. "Contributo straordinario", si evidenzia che mentre per gli "interventi puntuali" il contributo deve essere pagato al momento del rilascio del Permesso di Costruire, per i "programmi complessi" l'accordo stesso (o diverso atto convenzionale) può prevedere specifiche modalità e tempistiche di corresponsione del contributo, con eventuale congruaggio e/o saldo al rilascio del Permesso di Costruire, e modalità di costituzione, contenuto e importo delle eventuali garanzie.
- in merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, oltre alla corresponsione monetaria, potranno essere prese in considerazione la realizzazione di opere pubbliche, cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico.

In caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

In caso di proposta di realizzazione di opere pubbliche:

- L'opera pubblica dovrà essere correlata all'intervento oggetto della Manifestazione di interesse;
- Il Contributo Straordinario dovrà coprire interamente il costo dell'opera, gli oneri accessori e l'IVA di legge;
- Le polizze fidejussorie, emesse dalle maggiori compagnie assicurative, dovranno coprire l'intero importo dell'opera, come sopra computato;
- La progettazione dell'opera dovrà essere validata;
- L'affidamento dei lavori dovrà avvenire nel rispetto dei principi del D.Lgs. 50/2016 - Codice dei Contratti.

6.1 PLANIMETRIE

PLANIMETRIA DELLA PERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA AI SENSI ART. 2 COMMA 1 LETT. E) DELLA LR N. 14/2017)

