



## **Comune di Roverchiara**

Provincia di Verona



**DOCUMENTO DEL SINDACO**  
**VAR. N. 10 P.I. - PIANO DEGLI INTERVENTI**  
**art. 18, comma 1, L. R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.**

Febbraio 2024



## INDICE

1.	IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE: P.A.T. E P.I.....	5
2.	IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI ROVERCHIARA.....	5
3.	IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	6
4.	PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 10 AL P.I. ....	7
5.	VAR. 10 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - OBIETTIVI, CONTENUTI E PRIORITÀ .....	8



## 1. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE: P.A.T. E P.I.

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per il governo del territorio prevede all'art. 12 un diverso concetto di pianificazione urbanistica comunale prevedendo la "sostituzione" del vecchio Piano Regolatore Generale - P.R.G. - introdotto dalla L.R. 61/85, con un nuovo **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** che si articola in due strumenti urbanistici:

1. il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** o **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** se redatto da più Comuni, costituito da disposizioni strutturali e strategiche;
2. il **Piano degli Interventi (P.I.)** contenente disposizioni operative, come il "vecchio" e previgente P.R.G.

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

- 2) *Il piano di assetto del territorio (**PAT**) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*
- 3) *Il piano degli interventi (**PI**) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.*

## 2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI ROVERCHIARA

La pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Roverchiara si è esplicata mediante l'approvazione dei seguenti piani urbanistici generali, a regola della L.R. urbanistica 11/2004 e s.m.i.:

- **P.A.T. di Roverchiara** adottato con D.C.C. n. 31 del 26.11.2009 e approvato con Conferenza di Servizi in data 10.11.2010, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della sopracitata LR. n. 11/2004 e con Deliberazione di Giunta Regione del Veneto n. 3387 del 30.12.2010, pubblicata nel B.U.R. n. 7 del 25.01.2011, è stato approvato il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n. 11/2004;
- **Var. 1 P.A.T.** in adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 e DGR n. 668/2018 per il contenimento del consumo del suolo approvata con D.C.C. n. 24 del 13.11.2019;
- **Primo Piano Degli Interventi** adottato con D.C.C. n. 35 del 27.12.2011 e approvato con D.C.C. n. 2 in data 21.03.2012;
- **1^ variante al Piano degli Interventi** adottata con D.C.C. n. 49 del 28.11.2012 e approvata con D.C.C. n. 7 del 19.02.2013;

- **2^ variante al Piano degli Interventi** adottata con D.C.C. n. 5 del 29.04.2014 e approvata con D.C.C. n. 20 del 30.07.2014;
- **3^ variante al Piano degli Interventi – Variante verde** adottata con D.C.C. n. 2 del 31.01.2017 e approvata con D.C.C. n. 43 del 31.07.2017;
- **4^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 25 del 26.04.2017 e approvata con Del. C.C. n. 51 del 28.11.2017;
- **5^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 25 del 13.11.2019 e approvata con Del. C.C. n. 06 del 08.06.2020;
- **7^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 12 del 19.04.2021 e approvata con Del. C.C. n. 29 del 22.07.2020;
- **8^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 36 del 13.10.2021 e approvata con Del. C.C. n. 49 del 20.12.2021;
- **9^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 37 del 13.10.2021 e approvata con Del. C.C. n. 50 del 20.12.2021;

Le previsioni del PAT possono essere recepite attraverso Piani degli Interventi tematici.

Tale modalità consente una programmazione urbanistica omogenea con riduzione dei tempi amministrativi rispetto a determinati obiettivi e applicazione concreta delle strategie condivise che determina un confronto costante rispetto alla operatività dell'attuazione esecutiva (fattibilità tecnica, convenienza economica, praticabilità sociale).

Si intende utilizzare l'opportunità data dalla legge urbanistica n. 11 del 2004 e s.m.i. di concepire il Piano degli Interventi come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo, commisurato agli obiettivi dell'Amministrazione.

Questa scelta tiene conto della possibilità di fare PI specifici anche limitati a un solo comparto urbanistico una volta che siano mature le scelte relative a quell'ambito.

---

### **3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO**

---

La Legge Regionale di Governo del Territorio n. 11/2004 e s.m.i. prevede sostanzialmente all'art. 18 che l'Ente Locale, ovvero il Comune, che si intende dotarsi del Piano degli Interventi o sue varianti, debba predisporre un **Documento dove il Sindaco evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.**

Il Documento del Sindaco pertanto esplicita gli obiettivi e in particolare le "priorità" di trasformazione o intervento sul territorio comunale che il Sindaco intende affrontare e prevedere nel Piano degli Interventi o sue varianti, lo illustra presso la sede del comune nel corso di consiglio comunale, e rappresenta l'avvio della redazione del Piano degli Interventi a cui si riferisce.

---

**4. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 10 AL P.I.**

---

Il Procedimento di formazione della Var. 10 P.I. avviene ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i. che sinteticamente è composto dalle seguenti fasi:

- predisposizione da parte del Sindaco del documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e sua illustrazione in Consiglio Comunale;
- concertazione (art. 18, c. 2, L.R. 11/2004 e s.m.i.) del Documento del Sindaco con enti pubblici, associazioni economiche e sociali e popolazione mediante pubblicazione del relativo avviso pubblico;
- adozione della Variante in Consiglio Comunale;
- dopo l'adozione sarà avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art 12. Del D.lgs 152/2006 e relativa procedura di incidenza ambientale (D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017 ) inviando la delibera di adozione, il progetto di piano, il rapporto ambientale preliminare e la relazione di non necessità (Allegato A alla D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017) alla UNITA' ORGANIZZATIVA COMMISSIONI VAS VINCA di Venezia per l'acquisizione del parere di competenza;
- entro otto giorni dall'adozione, deposito della Variante e sua disposizione al 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, controdeduzioni delle stesse e approvazione della Variante. da parte del C.C.;
- deposito della Variante presso la sede del Comune per la libera consultazione;
- efficacia della Variante quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio;
- dopo l'approvazione della Variante, ai sensi dell'art. 18, comma 5bis della LR 11/2004 e s.m.i., trasmissione del Q.C. - Quadro Conoscitivo del P.R.C. aggiornato alla Giunta Regionale dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione della Variante.

Si specifica che saranno acquisiti durante il percorso della Variante i pareri necessari di Enti competenti in materia.



## **5. VAR. 10 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - OBIETTIVI, CONTENUTI E PRIORITÀ**

**Le priorità della Var. 10 al Piano degli Interventi, tenuto conto:**

1. del P.A.T. approvato;
2. della Var. 1 al PAT approvata di adeguamento al quantitativo di consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017 e della DGRV n. 668/2018;
3. del Primo P.I. approvato e delle sue varianti successive;
4. di quanto stabilito dalla Legge Regionale 11/2004 e s.m.i.;
5. del fatto che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano e sue Varianti le previsioni degli stessi ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004, decadono se non ancora approvate, e che pertanto il Piano deve essere "mirato" a soddisfare le reali ed attuali esigenze del territorio, al fine di rispondere in modo più adeguato possibile a tali esigenze;
6. del recente R.E.C. – Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 29 del 22.10.2020;

**sono finalizzate principalmente a:**

### **1. rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo momento ed a perseguire l'interesse pubblico.**

In particolare considerato che:

- con avviso pubblico del 02.02.2023 prot. 925 l'amministrazione comunale ha informato che si stava dando inizio alla formazione della Var. 10 al P.I. in adeguamento al Piano di Assetto del Territorio e che chiunque volesse poteva inoltrare la propria richiesta pianificatoria entro il 03.04.2023;
- sono pervenute diverse richieste pianificatorie da parte dei cittadini di variante al Piano degli Interventi;
- l'amministrazione comunale, visto l'interesse presentato, ha inteso valutare le richieste pervenute;

per istruire le richieste e per recepirle nello strumento urbanistico comunale in caso di loro accertata fattibilità, risulta necessario redigere una variante al Piano degli interventi, appunto la Var. 10 oggetto del presente Documento, al fine di rendere compatibili gli interventi richiesti con la pianificazione urbanistica e legislazione in materia vigenti.

Si precisa che i criteri omogenei di valutazione delle richieste saranno quelli adottati con i precedenti PI, quali sinteticamente:

- compatibilità con la zona;
- limiti di cubatura e/o di indici edilizi;
- necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione;
- interventi soggetti a perequazione;
- prossimità con l'edificato esistente;



- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- impegno alla cessione gratuita dell'eventuale area necessaria ad: ampliamento della sede stradale, realizzazione di marciapiedi e/o pista ciclabili, altri interventi di pubblico interesse;
- demolizione di fabbricati e opere incoerenti esistenti nell'intorno;
- contenimento del consumo di suolo agricolo.

Nell'occasione **l'amministrazione comunale verifica l'opportunità di prevedere interventi urbanistici di interesse pubblico**, accertata la loro fattibilità (come per esempio la modifica delle ZTO B1/38 e F3/15 a Roverchiaretta) e di **adeguare alcune norme** al fine di specificare meglio la loro attuazione.

## 2. Verifica delle aree oggetto di decadenza art. 18 della L.R. 11/2004

Considerato che:

- a)** è scaduto il termine quinquennale per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi delle zone di espansione del PI, secondo quanto disposto dall'art. 18 comma 7 della Legge Regionale n. 11/2004,

come richiamato nella **D.C.C. n. 12 del 19.04.2021** con la quale in particolare si è stabilito che:

- la Var. n. 4 di PI approvata con delibera del C.C. n. 51 del 28.11.2017, efficace dal 03.05.2018, ha riconfermato le previsioni di P.I. oggetto di decadenza di cui al comma 7 dell'art. 18 della LR11/2004 e s.m.i;
- il termine di decadenza per le aree di espansione con obbligo di PUA e i vincoli preordinati all'esproprio introdotti **fino alla Variante 4 di PI**, decorre dai 5 anni dell'efficacia della delibera n. 51 del 28.11.2017 con la quale è stata approvata la Var. n. 4 di PI (antecedente alla LR 14/2017 che ha introdotto il comma 7bis dell'art. 18 della LR 11/2004), e pertanto dal 3 maggio 2018, conseguentemente la decadenza avverrà il 3 maggio 2023;

come richiamato dalla **D.C.C. n. 28 del 22.07.2021** con la quale in particolare si è stabilito che:

- il termine di decadenza di cui al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004 e s.m.i, per le aree di espansione con obbligo di PUA e i vincoli preordinati all'esproprio introdotti dalle **Varianti di PI successive alla variante n. 4** di PI in poi, decorre dai 5 anni dell'efficacia della delibera con la quale è stata approvata la Var. di PI relativa;
- il **contributo** da corrispondere al Comune, come condizione preventiva dell'autorizzazione della **proroga** del termine quinquennale delle previsioni decadute relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, è determinato nella misura dello **0,1%** (zero/1 per cento) annuo, del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU;

- b)** il Comune ha inviato agli aventi titolo delle zone oggetto di decadenza di cui sopra una comunicazione che è possibile richiedere una proroga del termine sopracitato entro e non oltre il 19 giugno 2023, ai sensi del comma 7-bis dell'art. 18 della L.R. 11/2004, previo versamento di un contributo pari allo 0,1 % (zero/1 per cento) del valore delle

aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU, secondo quanto stabilito dalla D.C.C. n. 28 del 22.07.2021, da corrispondere entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale. In tale comunicazione si è inoltre informato che l'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto all'art. 33 della LR 11/2004, pertanto le aree saranno ritenute come "aree non pianificate" fino all'approvazione di nuovo strumento urbanistico;

c) alcuni degli aventi titolo suddetti hanno risposto in merito;

risulta necessario **con la Variante 10 verificare le aree oggetto di decadenza art. 18 della L.R. 11/2004 al fine di mantenere o rideterminare la opportuna classificazione**; nell'occasione si valuterà anche la classificazione migliore e la disciplina più opportuna per aree oggetto di PUA che possono essere intese come aree oggetto di decadenza ma che, essendo tuttavia già edificate e urbanizzate, necessitano di una pianificazione di intervento di recupero e riqualificazione.

**3. Redigere il RECRED – Registro Elettronico dei Crediti Edilizi**, di cui alla lett. e), del comma 5, dell'articolo 17, della LR 11/2004, che rappresenta il **documento nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (CE)** di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 e **i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)** di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019.

Considerato che l'art. 4, c. 8, della LR 14/2019 disciplina che i Comuni dotati di PAT, come Roverchiara, non possono adottare Varianti al PI se non hanno provveduto all'istituzione del Registro dei Crediti Edilizi, e che il PI di Roverchiara è dotato del Registro dei Crediti di cui all'art.17 comma 5° della L.R.11/04, **risulta necessario sostituire tale Registro con il nuovo RECRED**, che potrà essere poi implementato, aggiornato e modificato in applicazione della L.R. 14/2019, art. 4.

In particolare relativamente all'adeguamento alla disciplina dei Crediti edilizi si vuole:

- in una prima fase, con la Var. 10 PI, istituire il RECRED e definire in generale i CE - Crediti edilizi ed i CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione;
- in una seconda fase, provvedere con specifica Variante ai sensi dell'art. 4, comma 2 della LR 14/2019 all'adeguamento alla disciplina dei CER, con in particolare: la pubblicazione dell'avviso pubblico per riconoscimento di manufatto incongruo CON prot. 1032 del 06.02.2024, l'individuazione dei manufatti incongrui, la modalità di quantificazione dei CER e la loro attuazione e registrazione nel RECRED.

Roverchiara, 27 Febbraio 2024

Il Sindaco  
  
