Comune di Negrar di Valpolicella
Prot. N. 0006901
del 10-03-2021
SERVIZIO URBANISTICA

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

DI ACCORDO TRA COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA E LA CANTINA VALPOLICELLA NEGRAR AI SENSI DELL'ART.17, COMMA 4, DELLA L.R.11/04

* * *

Il sottoscritto RENZO BIGHIGNOLI nato a Verona il 23/03/1948. residente in Verona, Via Santa Maria in Organo, 22 C.F. BGHRNZ48C23L781W, in qualità di legale rappresentate della ditta CANTINA VALPOLICELLA NEGRAR SCA proprietaria degli immobili sotto descritti e di seguito indicato come "Ditta proponente";

PREMESSO

- Che il Comune di Negrar di Valpolicella è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con atto della Conferenza di Servizi in data 11.12.2009, ratificato con deliberazione della Giunta regionale n. 4238 del 29.12.2009, esecutiva ai sensi di legge e successivamente modificato dalla Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio, approvata con Conferenza di Servizi del 17.01.2019 e ratificata con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n.19 del 04 marzo 2019;
- Che il Comune di Negrar di Valpolicella è dotato altresì di piano interventi approvato, nella sua ultima modifica, con deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 25.02.2016;
- Che l'Amministrazione Comunale ha è ritenuto di procedere alla redazione di una variante al Piano di Interventi in attuazione

degli obbiettivi di sviluppo previsti dal PAT, ai sensi della L.R. 11/2004, coerenti con il programma amministrativo richiamato;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n.168 del 19.12.2017 è stato dato avvio alle procedura di formazione della variante 4 al Piano Interventi;
- che il Comune, al fine della predisposizione del Piano degli Interventi, ha pubblicato l'avviso pubblico prot. n.17409 del 05.07.2018 con il quale ha invitato il pubblico alla presentazione di proposte di pianificazione ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 11/2004, dopo aver deliberato i criteri di indirizzo per la loro formulazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 25.06.2018;

-che la Ditta proponente ha inteso avvalersi della facoltà prevista dal bando appena citato presentando apposita proposta al prot.26929 del 18.10.2018 (integrato con successiva domanda con prot.4495 del 13.02.2020);

-che la Ditta proponente è proprietaria in Negrar dell'area/immobile identificato in Catasto nel Foglio 31° mappale n. 624 della superficie complessiva di mq. 24890;

-che detta area è classificata dal PI vigente come parte in Zona artigianale industriale D1, sottozona D1/1 sezione 2, parte zona agricola e ricade dalla variante N.1 al PAT nell'ATO n.8;

-che l'area oggetto di proposta, per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori con le caratteristiche e secondo le

indicazioni contenute nell'Allegato alla proposta di accordo pubblico-privato formulata ai sensi dell'art. 17, comma 4, L.R. 11/2004, da ritenersi qui allegato e riprodotto;

- che è stata calcolata la quota perequativa/contributo straordinario ai sensi del documento approvato dal C.C. nella seduta del 25.06.2018 che risulta essere pari ad € 383.400,00;
- che l'accoglimento definitivo di quest'ultima è subordinata all'approvazione della variante al Piano degli Interventi in cui verrà inserita;

tutto ciò premesso, la Ditta proponente accetta e si impegna:

1) A presentare idoneo permesso di costruire per l'attuazione delle previsioni edilizie, da realizzarsi a propria cura e spese, nel caso lo stesso fosse inserito nella pianificazione comunale a mezzo approvazione nella variante al Piano degli Interventi. L'intervento dovrà presentare, anche esternamente, le caratteristiche architettoniche e qualitative per il necessario e completo inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale. Particolare attenzione sarà posta agli aspetti mitigativi, in particolare dell'area denominata "golfo", verso le abitazioni prospicienti la Strada Provinciale, a mezzo idonea piantumazione di essenze arboree.
2) A presentare, prima dell'approvazione della variante al Piano Interventi, uno studio progettuale complessivo, ricomprendente sia la parte di nuova realizzazione, che la parte esistente per la quale è programmata la

ristrutturazione/riqualificazione, con l'obiettivo di rappresentare in modo efficace e completo l'esito finale degli interventi, con riguardo soprattutto alla loro connotazione esterna e alla loro incidenza paesaggistica.

3) A sottoscrivere entro il termine di 30 giorni dalla data di efficacia del Piano degli interventi, l'atto confermativo del contenuto del presente atto unilaterale d'obbligo.
4) A corrispondere l'importo del contributo di compensazione nell'entità di euro € 383.400,00 (Euro trecentoottantatremilaquattrocento/00) da versare interamente prima della sottoscrizione dell'atto di cui al punto 3;
5) alla redazione, a propria cura e spese, di un Masterplan per la riqualificazione urbana (viabilità anche ciclopedonali ed arredo) dell'asse viario della SP12, nel tratto compreso tra la Rotonda di Santa Maria e la Rotonda di Negrar capoluogo, inizio di Viale Rizzardi, compreso l'ingresso alla cantina stessa; tale Masterplan, i cui contenuti di dettaglio verranno indicati dalla Giunta Comunale prima della firma dell'accordo di cui al punto 3), dovrà prevedere anche la relativa quantificazione economica sommaria delle opere previste. Il masterplan così redatto dovrà essere depositato al protocollo dell'ente entro 90 giorni dalla firma dell'accordo di cui al punto 3);

6) Ad accettare la decadenza della previsione urbanistico-edilizia approvata dalla variante al P.I. nel caso di mancata conferma del presente atto unilaterale d'obbligo entro il termine previsto.

7) Il presente atto unilaterale d'obbligo perderà ogni efficacia nel caso in cui la proposta presentata con prot.26929 del 18.10.2018 (integrato con successiva domanda con prot.4495 del 13.02.2020) non venga approvata con idonea variante al Piano degli Interventi.

Negrar di Valpolicella, 10/03/2021

Il proponente

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

COMUNE DI NEGRAR
DI VALPOLICELLA

PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE 4b

relativa al recepimento dell'accordo pubblico/privato ex art 6 LR 11/2004 "Cantina sociale di Negrar"

RELAZIONE PROGRAMMATICA

SINDACO
Roberto Grison

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Fausto Rossignoli

UFFICIO URBANISTICA
Giorgia Ortolani

PROGETTISTA
Giulio Saturni
con

Paola Modena
(VAS e Vinca)
Nicoletta Toffaletti
(Compatibilità Idraulica)

Gennaio 2021

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE N. 4b

RELATIVA AL RECEPIMENTO DELL'ACCORDO
PUBBLICO/PRIVATO EX ART 6 LR 11/2004
"CANTINA SOCIALE DI NEGRAR"

RELAZIONE PROGRAMMATICA

INDICE

Premessa	1
Contenuti e procedura	2
Documento del Sindaco	3
Esiti della concertazione	5
Contenuti della Variante	6
Verifica del dimensionamento	9
Quadro economico	10
Elaborati della Variante	11

Allegato 1: Estratti cartografici
Allegato 2: Estratto repertorio normativo

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

PREMESSA

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

- 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;
- il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Comune di Negrar di Valpolicella è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** (PAT) approvato con atto della Conferenza di Servizi in data 11.12.2009, ratificato con deliberazione della Giunta regionale n. 4238 del 29.12.2009, esecutiva ai sensi di legge e successivamente modificato dalla Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio, approvata con Conferenza di Servizi del 17.01.2019 e ratificata con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n.19 del 04 marzo 2019;

Il Comune è dotato altresì di **Piano degli Interventi** approvato, nella sua ultima modifica, con deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 25.02.2016.

Nel 2018 l'Amministrazione comunale ha dato avvio alla redazione di una nuova variante allo strumento urbanistico generale (variante n.4 al Piano Interventi). A seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco avvenuta durante la seduta in Consiglio Comunale del 25 giugno 2018 è stato inoltre pubblicato un avviso pubblico per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati all'attuazione delle previsioni di piano.

Nello specifico la presente variante al Piano degli Interventi riguarda il recepimento della richiesta di accordo pubblico / privato ex art. 6 LR 11/04 pervenuto con prot.26929 del 18.10.2018 (integrato con successiva domanda con prot.4495 del 13.02.2020) sulla base di atti deliberativi e accordi trasmessi.

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

CONTENUTI E PROCEDURA

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'art.17 della LR 11/2004 ed alcune prime indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali. Per quanto riguarda l'iter di approvazione, si fa riferimento all'art.18 della LR 11/2004 che prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco di un documento programmatico al Consiglio Comunale, solitamente denominato "Documento del Sindaco", la cui finalità è fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi e le realizzazioni previste nel Piano degli Interventi in attuazione e coerenza al PAT e ai suoi principi di sostenibilità.

Ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, l'iter procedurale di variante al Piano degli interventi è il seguente:

1. Illustrazione in Consiglio Comunale del documento del Sindaco e avvio della partecipazione;
2. fase di partecipazione e concertazione;
3. adozione in Consiglio Comunale del Piano degli Interventi;
4. deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica;
5. periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni;
6. nei 60 giorni successivi il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni ed approva il Piano degli Interventi;
7. copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione;
8. trasmissione alla Giunta Regionale dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, dandone atto, contestualmente, alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del Quadro Conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano;
9. il Piano degli Interventi diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

L'Accordo tra soggetti pubblici e privati è previsto dall'art. 6 della LR 11/2004 che precisa come gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e come l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'approvazione in Consiglio Comunale della variante al Piano degli interventi che recepisce le trasformazioni urbanistiche contenute nella proposta di accordo è subordinata alla formale sottoscrizione dell'Accordo pubblico-privato.

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

DOCUMENTO DEL SINDACO

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004 introduce l'obbligo, nel momento in cui si intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale (art. 18 - Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi), di predisporre un documento (c.d. Documento del Sindaco) con cui vengono fissati gli obiettivi della nuova pianificazione, che il Sindaco illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale.

Il Documento del Sindaco rappresenta pertanto il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti; esso avvia la partecipazione consentendo e garantendo ai portatori di interesse in genere (cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali) che le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

Gli obiettivi illustrati nel Documento del sindaco sono i seguenti:

1. Rigenerazione urbana

La Variante si propone di limitare il consumo di nuovo suolo per ospitare lo sviluppo urbano mirando invece alla promozione di progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana e attuazione di opportunità economico-produttive strategiche per il territorio che, così come proposti dalla nuova LR 14/2017, dovranno tendere verso azioni di riqualificazione e densificazione urbana, anche attraverso l'individuazione di aree idonee per interventi più ampi di rigenerazione urbana da governare anche mediante dei Masterplan.

Costituirà inoltre l'occasione per aggiornare eventualmente sia le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione che il riconoscimento e le modalità di atterraggio dei crediti edilizi e la perimetrazione del consolidato, così come previsto dalla variante n.1 al PAT.

Il piano valuterà inoltre la possibilità di prorogare gli accordi pubblico privati in essere e non ancora attuati, ai sensi della L.R.11/2004 così come la definizione, nel rispetto delle linee generali, di problematiche urbanistiche specifiche pendenti sul territorio.

2. Rimettere al centro il patrimonio storico

È sul tessuto storico che la Variante al PI vuole puntare per ampliare l'azione di riqualificazione di Negrar riconoscendo nel suo centro storico, in quelli minori e nelle corti rurali l'incentivazione alla rigenerazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche al fine di accogliere nuova residenzialità e incrementare quell'ospitalità rurale che caratterizza tutta la Valpolicella.

Politiche più fluide di analisi del tessuto storico e di ristrutturazione dell'esistente potranno portare a riconoscere crediti edilizi in caso di demolizioni di edifici incongrui o senza valore storico e testimoniale.

3. Aumentare il valore della città pubblica

La Variante dovrà promuovere la qualificazione della città pubblica mirando non tanto a estendere quantitativamente la dotazione di spazi pubblici quanto invece a migliorarne la qualità e il rendimento sociale, aumentandone anche l'intensità d'uso.

4. La mobilità sostenibile

Dare risposte sostenibili alle domande di mobilità della popolazione residente diventa una esigenza fondamentale cui deve concorrere anche la pianificazione urbanistica, per i suoi compiti nella previsione di infrastrutture e nella organizzazione dei servizi e l'implementazione della accessibilità ciclo-pedonale confortevole e sicura. In questa logica il PI si pone l'obiettivo di attuare le politiche e i progetti previsti dal PGTU (in corso di approvazione) al fine di ridurre le criticità e al tempo stesso per

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

ridurre il traffico derivante dall'uso dell'automobile a favore di un potenziamento dell'uso dei mezzi pubblici e della bicicletta.

5. Tutela e valorizzazione del paesaggio

Il governo delle trasformazioni del sistema agricolo e delle produzioni agro-alimentari occupa un ruolo chiave nella strategia volta a garantire una elevata varietà percettiva al paesaggio mantenendo nello stesso tempo alta l'attenzione agli aspetti ecologici; elementi, questi, che dovrebbero essere distintivi del territorio della Valpolicella e della sua identità.

6. Messa in sicurezza del territorio da rischi geologici e idrogeologici

In attuazione delle politiche del PAT e del PTCP il Piano degli Interventi dovrà valutare gli effettivi perimetri e rischi connessi alle aree di frana, promovendo azioni di messa in sicurezza anche tramite il riconoscimento di crediti edilizi; dovrà inoltre analizzare ed approfondire i temi legati alla sicurezza sismica del territorio, individuando gli interventi ammissibili e le modalità esecutive nelle aree urbanizzate ed urbanizzabili.

A seguito dell'attivazione delle suddette procedure, sono state acquisite al protocollo comunale oltre 100 proposte di Accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 per assumere nella pianificazione comunale progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

ESITI DELLA CONCERTAZIONE

In adempimento dell'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, a seguito dell'approvazione del Documento del Sindaco in Consiglio Comunale, è stata avviata la procedura di concertazione e partecipazione, un processo finalizzato a stimolare i soggetti coinvolti (operatori economici, associazioni, singoli cittadini) nella costruzione di **una visione comune dello sviluppo del territorio**, affrontando i temi essenziali del processo di trasformazione urbana ed economico-sociale del territorio.

In data 05.07.2018 l'Amministrazione Comunale, con specifico Avviso prot.17409 ha invitato la cittadinanza e le imprese operanti sul territorio, preliminarmente alla redazione della presente Variante, pubblicando altresì tutta la documentazione urbanistica approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 25.06.2018 sul sito web del comune, a formulare proposte per l'inserimento nella pianificazione comunale di accordi ai sensi dell'art.17 e 6 della L.R.11/2004. per consentire la partecipazione e concertazione, nonché garantire la trasparenza delle scelte di pianificazione.

Tale bando è stato successivamente ripubblicato nel mese di Luglio 2019, a seguito di DGC 113 del 04.07.2019 per acquisire nuove proposte che fossero emerse a seguito dell'approvazione della variante n.1 al PAT del Comune di Negrar di Valpolicella.

Sono quindi pervenute oltre 100 manifestazioni di interesse a testimonianza dell'interesse del tema pianificatorio nel Comune di Negrar di Valpolicella.

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

RA

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Proponente:

Domanda presentata dalla Cantina Valpolicella Negrar, cooperativa locale costituita da 230 famiglie di soci viticoltori, che coltivano oltre 700 ettari di vigneto.

Identificativo catastale

N.C.E.U al Foglio 31, mappale n. 624

Inquadramento territoriale

Trattasi di un'area libera in prossimità dell'area produttiva a sud del capoluogo, ubicata lungo la strada provinciale di Via San vito (ATO 8).

Nello specifico:

- la superficie in ampliamento è pari a 8.994 mq
- l'area è classificata in zona E agricola
- l'ambito ricade in area geologicamente idonea



Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

SINTESI DELLA VARIANTE:

La Variante prevede la riclassificazione di un'area pari a 9.000 mq, da zona agricola E a zona D1/3(sezione 2) funzionale all'ampliamento della Cantina sociale. Tale progetto verrà sviluppato in due fasi e rientra all'interno del finanziamento nazionale di "Industria 4.0" a cui l'Azienda vuole aderire per innovare il proprio processo produttivo a vantaggio di una maggior efficienza nella produzione in termini energetici, organizzativi e di qualità (anche attraverso un miglioramento delle condizioni di lavoro e di sicurezza del proprio personale).

All'interno dell'area oggetto di variante, è prevista la costruzione di un nuovo fabbricato funzionale all'appassimento ed a magazzino, da realizzarsi a completamento del volume interrato autorizzato da precedente pratica.

L'edificio sarà destinato al primo livello interamente a magazzino automatizzato, mentre nel secondo troverà posto il deposito del prodotto semilavorato - nel corpo di collegamento tra l'edificio "storico" - e i locali per l'appassimento nel corpo principale. L'articolazione interna degli spazi è razionalmente organizzata sul ciclo produttivo, tenendo conto delle necessità funzionali e igienico-sanitarie dei vari ambienti.

L'intervento di ampliamento sarà l'occasione per la proprietà di affrontare inoltre un intervento di riqualificazione che dialoghi con le strutture esistenti attraverso l'impiego di materiali e forme che facciano riferimento alla tradizione locale, avvolgendo l'intero fabbricato, le strutture e gli elementi produttivi e impiantistici, con una quinta di rivestimento unitaria.

Dati urbanistici di sintesi:

ST: 24.890 mq di cui 9.000 mq in ampliamento

Indice di copertura: 50% della superficie dell'ambito

N piani: 3

Hmax: 15.60 m

Indirizzi per l'attuazione degli interventi:

- Concorrere all'ottimizzazione della mobilità lungo l'asse della SP 12, prestando inoltre particolare cura agli accessi stradali ed ai percorsi di distribuzione in modo tale da assicurare livelli di efficienza e sicurezza della circolazione e alla mobilità pedonale e ciclabile in attuazione delle politiche di mobilità sostenibile prospettate dal PGTU e dallo specifico studio denominato "Masterplan per la riqualificazione urbana della SP12" che dovrà essere approvato dall'Amministrazione comunale.
- Garantire un'elevata qualità architettonica degli interventi in grado di armonizzarsi con il contesto collinare circostante;
- Assicurare prestazioni energetiche ed ambientali di particolare qualità, a partire dalla scelta di materiali eco-compatibili e dalla produzione di energia da fonti rinnovabili. In particolare dovranno essere adottate soluzioni innovative per la riduzione dell'irraggiamento dell'edificio negli assolati mesi estivi finalizzati al risparmio energetico e alla efficienza bioclimatica; le prestazioni energetiche dovranno essere garantite anche dalla "copertura verde".
- Garantire l'invarianza idraulica dell'intervento, secondo quanto specificato dalla Valutazione di Compatibilità idraulica allegata alla presente variante.

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

RB

Fig. 1: stato di fatto



COERENZA CON IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La proposta dal punto di vista urbanistico ed ambientale, è coerente con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio, posti alla base del PAT, e con le linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale definite dal "Documento del Sindaco".

Con la Deliberazione di Giunta n. 28/2020 con la quale l'Amministrazione riconosce il pubblico interesse nell'anticipare la trattazione della manifestazione di interesse presentata dalla Ditta "Cantina Valpolicella Negrar" in un'apposita variante urbanistica al Piano Interventi, finalizzata ad attuare politiche locali di sviluppo economico e territoriale in linea con gli obiettivi dell'amministrazione Comunale, con particolare riferimento all'attuazione degli obiettivi 1 (rigenerazione urbana) e 4 (mobilità sostenibile) delineati dal Documento del Sindaco e al tempo stesso dando la possibilità alla realtà locale di attingere ad un finanziamento per lo sviluppo aziendale che rappresenta una risorsa economica e territoriale per la collettività locale.

VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

A fronte della riqualificazione di porzione di ambito urbanizzato dove insiste la sede storica della cantina, è previsto un consumo di suolo mediante ampliamento di zona di 9.000 mq. Ai sensi dell'art. 20 del PAT, il suolo residuo ammonta pertanto a **15,87 ha** (16,77 ha -0,90 ha)

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

La Variante in oggetto prevede un aumento del carico urbanistico di 9.000 mq di superficie produttiva come di seguito evidenziato:

Tabella "altre destinazioni" di cui all'art. 10 del PAT
In rosso le parti variate

N.ATO	Nome ATO	PRODUTTIVO (mq)	COMMERCIALE/ DIREZIONALE (mq)	TURISTICO (mc)
01	Montericco	0	0	0
02	Produttivo	*4.000*	4.000	0
03	Arbizzano-Santa Maria	*2.500*	1.200	*3.000*
04	Villa Novare-La Tenda	0	0	0
05	Montecchio	500	1.000	0
06	Montecchio ovest	500	0	0
07	San Vito	0	500	*1.500*
08	Negrar	*4.000 (13.000-9.000)*	4.000	*16.600*
09	Monte Masua	0	0	0
10	Torbe-Mazzano	1.000	1.500	1.500
11	M.Comun-M.Cavreghe	1.000	0	3.000
12	Prun Fane	2.000	2.000	2.000
	TOTALE	***15.500*** ~~***24.500***~~	**14.200**	***27.600***

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

QUADRO ECONOMICO

Il Piano degli Interventi è uno strumento urbanistico strettamente operativo, che, ai sensi dell'art. 17, comma 1, della LR 11/2004, si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali, entro un periodo di validità che ha durata quinquennale a partire dalla sua entrata in vigore, parimenti a quella di un mandato amministrativo (da cui l'appellativo di "Piano del Sindaco").

Ciò significa che le previsioni relative alla trasformabilità del territorio hanno durata non superiore a cinque anni dal momento dell'entrata in vigore del Piano degli Interventi. Più precisamente, la legge urbanistica regionale, all'art. 18, comma 7, stabilisce che "*decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio*". Pertanto per le nuove previsioni quali espansioni insediative, dotazioni di servizi (aree a verde pubblico, aree a aree di interesse comune, ecc.) e le infrastrutture (nuova viabilità) che il Piano degli Interventi inserisce nei propri elaborati, è previsto l'avvio entro un arco temporale di cinque anni.

Il periodo di validità del Piano degli Interventi (i cinque anni dalla data di entrata in vigore) si riferisce alle sole previsioni di trasformabilità del territorio (nuove espansioni insediative, nuove infrastrutture, strade e servizi) mentre non decadono e rimangono valide le previsioni che riguardano vincoli e tutele (quali ad esempio disposizioni inerenti il controllo degli elementi di rischio e fragilità presenti nel territorio, o la tutela di elementi di valore quali edifici, pertinenze, ecc.).

La proposta di Accordo pubblico – privato attesta il rilevante interesse pubblico, dal punto di vista urbanistico ed ambientale, con la coerenza con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio, posti alla base del PAT e con le linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale, poiché rivolto alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico dell'edificato, promuovendo il recupero e la riabilitazione di una parte del tessuto urbano nel centro storico del Capoluogo oggi dimesso e degradato.

Secondo i criteri di valutazione economica approvati dall'Amministrazione Comunale ("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", il c.d. "Contributo Straordinario" ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter, DPR 380/2001), il contributo straordinario perequativo aggiuntivo derivato dall'Accordo pubblico-privato ex art. 6 della LR 11/2004 prot. n. 26929 del 18.10.2018, di cui alla presente Variante al PI, ammonta a **383.400,00 €**.

Tale contributo concorrerà all'attuazione degli obiettivi enunciati dal Documento del Sindaco, con particolare riferimento all'ottimizzazione della mobilità lungo l'asse della SP 11 e secondo quanto descritto nell'accordo pubblico privato, parte integrante della presente variante ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004.

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021

ELABORATI DELLA VARIANTE

La presente variante al Piano degli Interventi è costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione programmatica e allegati:
   Estratti cartografici
   Estratto repertorio normativo
2. Accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004
3. Compatibilità idraulica
4. Dichiarazione di non necessità della Valutazione di incidenza ai sensi della DGR 1400/2017

La restante documentazione del Piano degli Interventi resta invariata.

10/03/2021

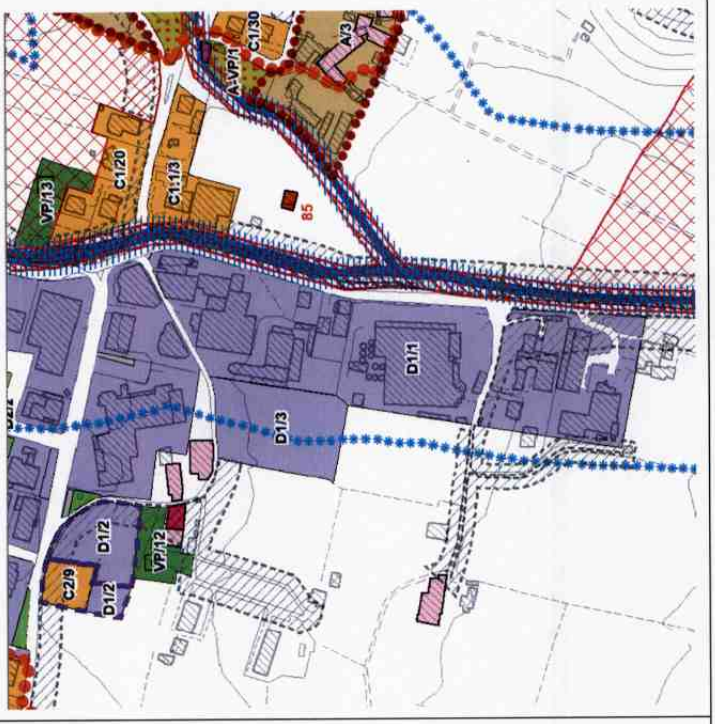
Per accettazione

Cantina Valpolicella Negrar sca
Il Presidente
Dr. Renzo Bighignoli

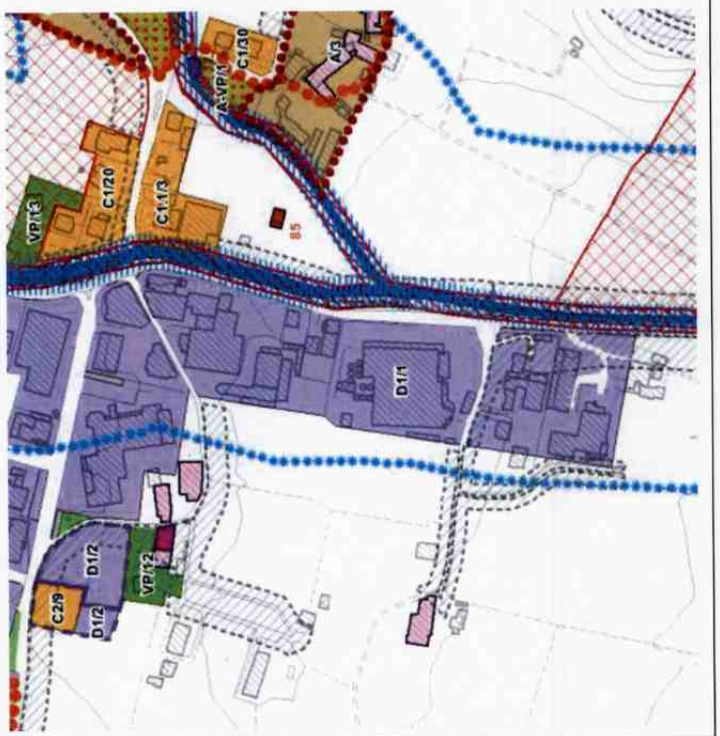
RM

ALLEGATO 1: ESTRATTI CARTOGRAFICI D1/3

Proposta Variante 4b: tav. 1.6 in scala 1:5000 (estratto)

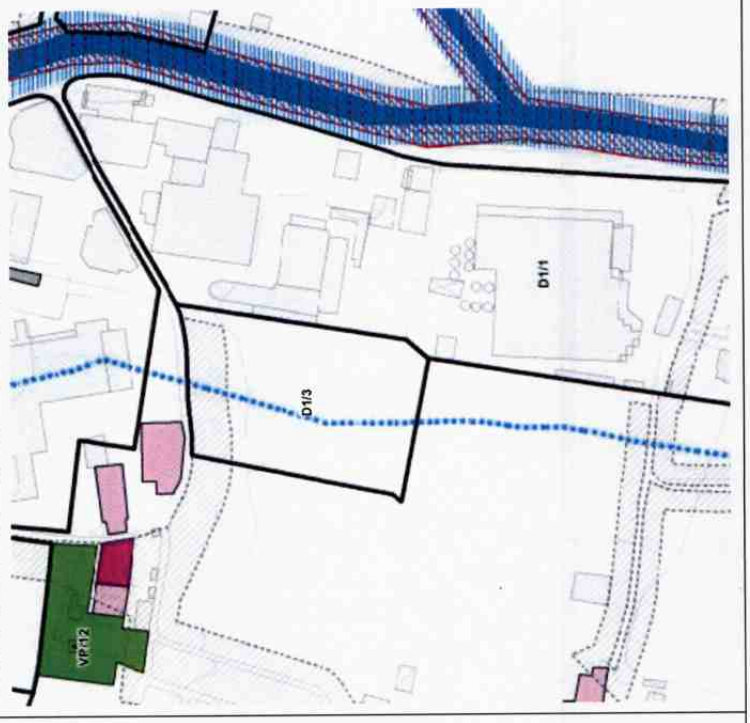


PI vigente tav. 1.6 in scala 1:5000 (estratto)

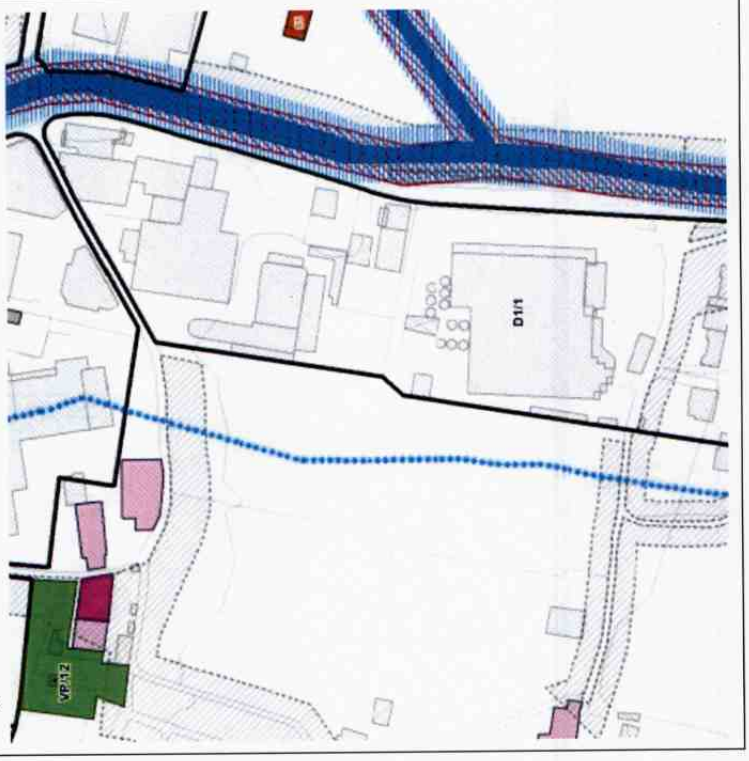


RM

Proposta Variante 4b: tav. 2.9 in scala 1:2000 (estratto)



PI vigente tav. 2.9 in scala 1:2000 (estratto)



ALLEGATO 2: ESTRATTO REPERTORIO NORMATIVO

PI VIGENTE

ESTRATTO PI MODIFICATO (in rosso le nuove previsioni)

PI COMUNE DI NEGRAR REPERTORIO NORMATIVO

ZONA	N° ZONA	destinazione d' uso	modalità di intervento	densità Territoriale di zona massima mc/mq	densità Territoriale di zona minima mc/mq	densità Fondiaria massima mc/mq	densità Fondiaria minima mc/mq	indice di copertura massimo mq/mq	altezza massima ml	N° piani	VOLUME ASS. mc	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*) PREVISIONI PUNTUALI VERDE mq	AREE A SERVIZI (*) PREVISIONI PUNTUALI PARCH. mq	NOTE (*) le superfici vanno computate come standard
Sezione 2 - SAN VITO – SAN PERETTO																
D1	3	Artigianale industriale	diretto	/	/	/	/	50%	15.60	/		/	/	/	/	RIF. Accordo ex art. 6 LR 11/04 "Cantina Valpolicella Negrar". L'altezza massima è riferita al punto più alto del fabbricato, comprendendo eventuali velette e impianti tecnologici.

Numero del protocollo: 0006901 Data del protocollo : 10-03-2021