Comune di Negrar di Valpolicella
Provincia di Verona

DOCUMENTO DEL SINDACO

VAR. N. 8 P.I.

PIANO DEGLI INTERVENTI

Art. 18, comma 1, L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.

Febbraio 2025

Il sindaco

Fausto Rossignoli

L'assessore all'urbanistica

Giulio Saturni

La responsabile dell'area gestione del territorio 1

Giorgia Ortolani

La progettista

Alice Zanella

INDICE

1. PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA.... 3
2. IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE 4
3. PER UN PIANO CONDIVISO 5
4. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE 8 6
OBIETTIVO 1 - Promuovere la riqualificazione del tessuto edilizio esistente 6
OBIETTIVO 2 - Rimettere al centro il patrimonio storico 7
OBIETTIVO 3 - Favorire l'utilizzo dei crediti edilizi 7
OBIETTIVO 4 - Rafforzare i servizi ecosistemici 7
OBIETTIVO 5 - Favorire la mobilità sostenibile..... 8
OBIETTIVO 6 - Favorire l'efficienza energetica del territorio 8
OBIETTIVO 7 - Valorizzare il paesaggio..... 8
OBIETTIVO 8 - Semplificare le norme tecniche operative 9

1. PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA

Il Comune di Negrar di Valpolicella è dotato del PRC - Piano Regolatore Comunale, redatto ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*".

In particolare:

- il Comune è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** approvato con DGRV 4238/2009;
- con D.C.C. n.65 del 18.11.2013, regolarmente esecutiva, ad oggetto: "Esame controdeduzioni alla osservazioni ed approvazione Piano degli Interventi del Comune di Negrar di Valpolicella ai sensi dell'art.17 e 18 della L.R. 11/2004", è stato approvato il **primo Piano degli Interventi**;
- con D.C.C. n.4 del 07.04.2014, regolarmente esecutiva, si è preso atto degli **elaborati adeguati al Piano degli Interventi** secondo le volontà espresse dal Consiglio Comunale nella seduta del 18.11.2013 e di cui alla Deliberazione n.65;
- con D.C.C. n. 21 del 27.06.2014, regolarmente esecutiva, è stata approvata in via definitiva, ai sensi dell'art.18 della L.R.11/2004 e s.m.i., la **Variante al PI n.1**, denominata "nuovo centro di raccolta di rifiuti differenziati in Arbizzano";
- con D.C.C. n. 44 del 29.09.2014, regolarmente esecutiva, è stata approvata in via definitiva, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 e s.m.i. la **Variante Parziale al PI n.2**, denominata "Modifica norme tecniche di attuazione ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004";
- con D.C.C. n.9 del 25.02.2016 è stata controdedotta e approvata la **Variante 3a al PI** e con successiva D.C.C. n33 del 06.07.2016 è stato preso d'atto degli elaborati adeguati al voto di approvazione;
- con D.C.C. n.5 del 25.01.2016 è stata approvata la **Variante 3b al PI** per la modifica delle previsioni di un'area residenziale convenzionata per la realizzazione di impianti sportivi, ai sensi dell'art.18 della l.r.11/2004";
- in data 17.012019 si è svolta la conferenza di servizi decisoria di cui all'art. 15, LR 1/2004 e con Delibera del Presidente della Provincia numero 19 del 4 marzo 2019 è stata ratificata la **Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio**;
- con D.C.C. n.36 del 01.08.2022, regolarmente esecutiva, è stata approvata la **Variante 4 al PI**;
- con D.C.C. n.49 del 26.10.2022, regolarmente esecutiva, è stata approvata la **Variante 4b al PI**;
- con Deliberazione n.35 del 27-07-2023, regolarmente esecutiva, è stata approvata la **Variante n.6 al PI** denominata "La Via della Pietra";
- con D.C.C. n. 13 del 10.04.2024 è stata approvata la **Variante 7 al PI** per la sola parte normativa.

2. IL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE

Il Procedimento di formazione della Variante 8 al Piano degli Interventi 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 programmatico (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 o altre forme che si riterranno opportune;
- **adozione** della Variante in Consiglio Comunale;
- **avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS** ai sensi dell'art 12. del D.lgs 152/2006 **e relativa procedura di incidenza ambientale** (Regolamento attuativo in materia di VINCA di cui all'art. 17 della LR 12/2004) inviando la presente delibera di adozione, il progetto di piano, il rapporto ambientale preliminare e la valutazione di incidenza 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.;
- depositato 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 Regione 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.

Il **presente Documento** Programmatico Preliminare, noto anche come Documento del Sindaco, ai sensi degli articoli 17 e 18 della LR 11/2004, **segna l'avvio del procedimento di redazione della nuova Variante** del Piano degli Interventi (PI).

Successivamente all'illustrazione in Consiglio Comunale del Documento del sindaco verrà predisposto un bando esplorativo per acquisire proposte e possibili nuovi accordi per l'attuazione del piano che sarà preceduto da una **revisione dei criteri di perequazione** finalizzata ad aggiornare la stima del plusvalore per le trasformazioni urbanistico/territoriali.

3. PER UN PIANO CONDIVISO

Con l'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale si è aperta una nuova stagione urbanistica che privilegia percorsi conoscitivi e modalità decisionali orientati alla **concertazione**, alla **sussidiarietà** ed alla **partecipazione**. Ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, con l'illustrazione del Documento del Sindaco in consiglio comunale prende avvio la fase di consultazione e partecipazione. È attraverso tale fase che i vari portatori di interessi specifici di settore e i vari portatori di interesse generale, rappresentativi delle componenti sociali ed economiche del territorio possono presentare le proprie istanze finalizzate a favorire un nuovo approccio di governance trasparente e inclusivo e a stimolare i soggetti coinvolti ad impegni concreti e responsabili per uno sviluppo integrato, sostenibile e innovativo.

Gli strumenti di concertazione e partecipazione saranno diversificati in base ai diversi attori coinvolti e comprenderanno un ciclo di interviste ai portatori di interesse e un **ciclo di incontri** di confronto. Questi momenti di dialogo avranno lo scopo di raccogliere aspettative, segnalare criticità e individuare potenzialità del territorio che possano essere affrontate anche attraverso lo strumento urbanistico. A supporto di questo processo, sarà pubblicato un **bando esplorativo** per raccogliere proposte, osservazioni e possibili accordi pubblico-privato finalizzati all'attuazione del Piano.

Gli obiettivi delineati in questo documento rappresentano quindi la base di discussione, che sarà affinata attraverso un **percorso partecipativo inclusivo e trasparente**. Questo processo consentirà di rendere riconoscibile e misurabile il rapporto tra l'interesse pubblico – espressione della visione politica legittimata democraticamente – e lo strumento di Piano che lo traduce in azione. È importante sottolineare che l'interesse pubblico può coincidere con quello di un soggetto privato quando tale interesse viene riconosciuto dall'Amministrazione Pubblica attraverso un percorso aperto e trasparente. Per comprendere al meglio questo importante passaggio vale la pena richiamare la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, del 10 maggio 2012 n.2710 nel quale si ribadisce che: *"L'urbanistica, ed il correlativo esercizio del potere di pianificazione, non possono essere intesi, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, così offrendone una visione affatto minimale, ma devono essere ricostruiti come intervento degli enti esponenziali sul proprio territorio, in funzione dello sviluppo complessivo ed armonico del medesimo […] , attraverso le decisioni dei propri organi elettivi e, prima ancora, attraverso la partecipazione dei cittadini al procedimento pianificatorio".*

La costruzione della nuova Variante 8 al PI di Negrar di Valpolicella sarà guidata, pertanto, dal riconoscimento dello specifico interesse pubblico, anche mediante il supporto del **masterplan** che sarà selezionato dall'Amministrazione mediante un **concorso di idee** avviato parallelamente alla presente variante.

Questo percorso mira a rafforzare i principi che tengono insieme la **comunità locale**, dalla tutela e valorizzazione dell'ambiente urbano al miglioramento della qualità architettonica e urbana degli interventi, dalla sicurezza del territorio alla funzionalità della città pubblica, finalizzato a bilanciare le legittime aspirazioni individuali con la gestione sostenibile del governo del territorio.

4. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE 8

La riforma urbanistica approvata dalla Regione Veneto nel 2004 e quelle più recenti, dalla LR 14/2017 sul Contenimento del consumo di suolo a quella della LR 14/2019 in merito alle "politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio", propongono all'attenzione dei pianificatori e delle amministrazioni locali nuovi temi e nuove sensibilità quali il consumo di suolo, la rigenerazione urbana e la riqualificazione del territorio agricolo. Consci che la crisi ambientale, economica, sociale in atto ha fortemente rimesso in discussione l'attività pianificatoria, non più basata sulle mere previsioni di nuove espansioni (che siano residenziali, produttive o commerciali), possiamo immaginare che l'urbanistica, attraverso una sua **maggior consapevolezza** e **responsabilità sociale** dei cambiamenti in atto, possa contribuire, per quel che le è proprio, a tutelare e valorizzare le risorse che sono alla base degli orizzonti di sviluppo e di qualità dell'abitare. Orizzonti che si inquadrano nei più generali obiettivi e negli indirizzi di riferimento UE: la **coesione economica e sociale**, **lo sviluppo sostenibile**, la **competitività equilibrata del territorio**.

In questo quadro la nuova Variante al Piano degli Interventi dovrà ricercare soluzioni per attuare le strategie messe già in atto con la Variante 1 al PAT, per un **territorio più equilibrato** (incentivando il "costruire sul costruito"), **più efficiente** (a partire dal buon utilizzo delle sue risorse territoriali) e **sostenibile** (dalla mobilità allo sviluppo di politiche di green economy) al fine di garantire nuove condizioni di maggior vivibilità dei cittadina e di tutela del territorio.

Coerentemente con le strategie delineate dal PAT e dalla pianificazione sovraordinata, i temi e le questioni di maggior rilevanza che si affronteranno con la stesura della nuova Variante sono riassunti nei successivi **8 obiettivi** che potranno essere attuati per fasi successive, anche mediante accordi pubblico-privato:

OBIETTIVO 1 - Promuovere la riqualificazione del tessuto edilizio esistente

Il tema del miglioramento e dello sviluppo urbano, in base alle indicazioni delle disposizioni regionali in materia di governo del territorio, a partire dalla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, deve essere impostato a partire dalla riqualificazione dei tessuti già urbanizzati: ciò vale sia per i tessuti prevalentemente residenziali, sia per quelli di tipo produttivo. Nello specifico, la manovra insediativa legata soprattutto agli accordi e agli esiti del Masterplan del capoluogo, sarà finalizzata a:

- promuovere interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, anche con azioni di riconversione e completamento delle aree consolidate dei centri e dei nuclei urbani, allo scopo di incrementare la dotazione dei servizi pubblici, migliorandone la qualità, e di riorganizzare e riqualificare alcuni punti critici della viabilità locale;
- promuovere la riqualificazione e il miglioramento della qualità urbana dei tessuti misti residenziali/terziari/artigianali;
- incentivare il consolidamento del tessuto economico locale agendo sulla disciplina degli interventi e degli usi ammessi;
- favorire politiche di inclusione sociale mediante la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS) di cui all'art. 39 della LR 11/2004 la cui risposta troverà risposta principalmente all'interno delle manovre insediative legate gli Accordi e/o attraverso gli immobili che potranno essere messi a disposizione per interventi di riuso e di rigenerazione urbana.
- promuovere la qualificazione della città pubblica mirando non solo a estendere quantitativamente la dotazione di spazi pubblici quanto invece a migliorarne la qualità per aumentare l'intensità d'uso e il rendimento sociale sei servizi esistenti, a partire dalle attrezzature scolastiche, sportive e ricreative.

OBIETTIVO 2 - Rimettere al centro il patrimonio storico

La Variante punta a rafforzare l'azione di riqualificazione, individuando nei tessuti storici un'opportunità per promuovere la rigenerazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. A tal fine, prevede una disciplina che metta al centro la qualità progettuale e il recupero degli immobili. L'obiettivo è favorire l'accoglienza di nuova residenzialità e potenziare l'ospitalità rurale, elemento distintivo dell'intera Valpolicella.

Oltre a recepire le eventuali manifestazioni di interesse pervenute, la Variante avrà il compito di indirizzare gli interventi di recupero, anche attraverso il masterplan che sarà selezionato dall'Amministrazione mediante un concorso di idee. Questo strumento avrà l'obiettivo di riqualificare l'area "centrale" di Negrar, situata tra l'ospedale Sacro Cuore e il centro sportivo del capoluogo, anche attraverso la valorizzazione dello spazio pubblico, il riordino della viabilità e la rivitalizzazione delle attività commerciali.

OBIETTIVO 3 - Favorire l'utilizzo dei crediti edilizi

Al fine di riqualificare il territorio aperto, verrà incentivato il riconoscimento dei manufatti incongrui e la conseguente attribuzione del CE - Credito Edilizio o del CER - Credito Edilizio da Rinaturalizzazione, anche mediante l'istruttoria delle eventuali richieste che perverranno rispetto allo specifico avviso pubblico per la richiesta di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3, art. 4, LR 14/2019.

Le richieste di trasformazione urbanistica-edilizia o di riconoscimento di manufatti incongrui dovranno essere coerenti con le strategie della Var. 1 PAT di *limitare il consumo di nuovo suolo* e di *costruire nel costruito*, anche in considerazione che la Var. 1 PAT non prevede nuove aree di possibili espansioni se non mediante variazione del perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" entro la soglia massima del 3% della superfice del tessuto consolidato esistente, sempre nel rispetto dei valori ambientali e culturali riconosciuti e dei corridoi ecologici individuati.

Pertanto si privilegeranno gli interventi nelle edificazioni diffuse e negli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti, nonché il recupero delle parti degradate o inutilizzate, anche mediante il riconoscimento del CE o del CER, e dando valore anche al non costruito, ovvero alle aree libere.

OBIETTIVO 4 - Rafforzare i servizi ecosistemici

Il governo delle trasformazioni del sistema agricolo e delle produzioni agroalimentari riveste un ruolo chiave nella strategia per garantire un'elevata varietà percettiva del paesaggio, senza trascurare l'attenzione agli aspetti ecologici. Questi elementi dovrebbero rappresentare tratti distintivi della Valpolicella e della sua identità. La mappatura e la valutazione biofisica ed economica dei servizi ecosistemici costituiranno il punto di partenza per la definizione delle politiche di governo del territorio. Queste opereranno su due livelli: su scala territoriale, con l'obiettivo di tutelare gli ecosistemi agroforestali, e su scala locale, per favorire il contenimento e il corretto utilizzo della risorsa suolo.

Oggi infatti ai sistemi naturali viene attribuita una nuova funzione fondamentale: la fornitura di servizi ecosistemici di supporto alla vita, essenziali per la sopravvivenza e la conservazione della biodiversità. Questi servizi comprendono aria, acqua, suolo, nutrienti, vegetazione, animali e tutti gli esseri viventi.

I servizi ecosistemici di supporto agiscono in modo più indiretto e su tempi lunghi rispetto ai servizi di approvvigionamento. Tra le principali funzioni troviamo:

1. **Funzione idrogeologica**: protezione del suolo dall'erosione, regolazione del deflusso idrico, conservazione delle falde acquifere.
2. **Funzione di riequilibrio e depurazione**, che include:
    - Regolazione dell'equilibrio O_2/CO_2 e ritenzione di sostanze grazie a legno, lettiera e suolo.
    - Filtro e abbattimento di inquinanti atmosferici.
    - Depurazione biologica tramite sostanze battericide o fungicide.

   - Riduzione dell'inquinamento acustico.
   - Depurazione delle acque.
3. **Funzione naturalistica**, che garantisce:
   - Scambio di materiali e avvio di catene trofiche.
   - Conservazione della biodiversità genetica, specifica e territoriale, proteggendo habitat, specie animali e vegetali.
   - Tutela di ecosistemi forestali residui.
4. **Funzione di indicatore ecologico**: il monitoraggio dello stato degli ecosistemi offre informazioni preziose sulla qualità ambientale, segnalando criticità e sinergie tra inquinanti meglio di molti indicatori chimico-fisici.

L'obiettivo della variante, per questo tema, è quello di analizzare e tematizzare il territorio comunale di Negrar di Valpolicella, al fine di conservare e mantenere un livello qualitativo e quantitativo adeguato di servizi ecosistemici, essenziali per il buon funzionamento degli ecosistemi e per il benessere della comunità. In altre parole, si tratta di definire il "capitale naturale" del Comune di Negrar di Valpolicella.

OBIETTIVO 5 - Favorire 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 e/o da altri atti di programmazione infrastrutturale al fine di ridurre le criticità e al tempo stesso per ridurre il traffico derivante dall'uso dell'automobile a favore di un potenziamento dell'uso dei mezzi pubblici e della bicicletta.

OBIETTIVO 6 - Favorire l'efficienza energetica del territorio

Il PI intende promuovere l'efficienza energetica del territorio attraverso interventi mirati alla riduzione dei consumi, all'uso consapevole delle risorse e all'integrazione di tecnologie innovative. L'obiettivo è migliorare la sostenibilità ambientale ed economica, riducendo l'impatto energetico di edifici, infrastrutture e attività produttive. Il PI pertanto si pone come azioni principali quelle di:

- incentivare la riqualificazione energetica degli edifici pubblici e privati attraverso agevolazioni premialità edilizie-urbanistiche,
- favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente con tecnologie innovative per l'isolamento termico e l'uso efficiente dell'energia e l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili su edifici pubblici e privati;
- implementare comunità energetiche locali per favorire l'autoproduzione e la condivisione di energia rinnovabile tra cittadini, imprese e enti pubblici.

OBIETTIVO 7 - Valorizzare il paesaggio

Il governo delle trasformazioni del territorio rurale riveste un ruolo chiave nella strategia volta a preservare e valorizzare la varietà percettiva del paesaggio, garantendo al contempo un equilibrio tra le esigenze produttive del settore primario e la sicurezza del territorio, con particolare attenzione all'assetto idrogeologico. L'obiettivo della Variante è quindi definire regole chiare e condivise che consentano di integrare le necessità del settore primario con le strategie di tutela e valorizzazione del paesaggio collinare e degli elementi distintivi della Valpolicella. In questo scenario, assume un'importanza fondamentale lo sviluppo del nuovo Piano Paesaggistico Regionale, che costituirà la base per la futura disciplina comunale, finalizzata alla valorizzazione e alla tutela dei contesti paesaggistici.

OBIETTIVO 8 - Semplificare le norme tecniche operative

Dall'entrata in vigore della legge urbanistica regionale del 2004, il legislatore è intervenuto più volte con modifiche significative che hanno trasformato profondamente la disciplina urbanistica. La Regione Veneto ha preso atto che all'interno dei territori urbanizzati esistono ampie aree di spazio mal utilizzato o poco valorizzato, e questa consapevolezza si è combinata con il calo delle sollecitazioni provenienti dai mercati immobiliari. Ciò ha reso possibile l'adozione di una strategia mirata all'azzeramento del consumo di suolo, orientando l'azione urbanistica non più verso nuove espansioni urbane, ma verso un impegno più complesso, volto a promuovere e sostenere la rigenerazione di ampie aree già urbanizzate, dismesse o sottoutilizzate, che necessitano sempre più di interventi di riqualificazione funzionale, energetica, ambientale e strutturale.

Questa evoluzione comporta la necessità di una **revisione complessiva delle Norme Tecniche Operative del PI**, che si rifanno ancora alle vecchie Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG). L'obiettivo è garantire una migliore integrazione tra la disciplina regionale e quella operativa del Piano degli Interventi, per rispondere in modo più adeguato alle nuove sfide urbanistiche.