Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

V VAR PI

Elaborato				Scala	

Relazione programmatica ed elaborati progettuali
Estratti Normativi e Cartografici



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Veronica Mondino

Progettisti Incaricati
Arch. Emanuela Volta

Comune di Isola Rizza
Sindaco Silvano Boninsegna

Progettisti incaricati
Arch. Emanuela Volta

Dicembre 2016

Sommario

PREMESSA 3

1.1 – LA PROCEDURA 3

1.2 – OGGETTO DI VARIANTE 4

1.3 – GLI ELABORATI DI PIANO 8

1.4 – LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO 8

1.5 – LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE 8

1.6 – PEREQUAZIONE 9
Applicazione della perequazione 10
Calcolo della perequazione 12

1.7 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE: Foglio 9, particella 296 (parte) 14

1.8 - SAU 15

Elaborati Progettuali: Estratti Cartografici 17

Elaborati Progettuali: modifiche alle tavole di PI 20

PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Il PRC permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.
Il PATI è stato adottato con deliberazione di C.C. n. 19 del 19.04.2011 avente ad oggetto: "PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE DEI COMUNI DI ISOLA RIZZA E SAN PIETRO DI MORUBIO (PATI) adozione ai sensi dell'art. 15 della LR n. 11/2004.
Il PATI è stato approvato con VTR n. 51 del 13.06.2012, Conferenza di Servizi in data 20.06.2012 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della LR 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1264 del 03.07.2012. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 58 del 24.07.2012. L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione delle scelte operate nel PATI.
Con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 28.11.2012 è stato illustrato il "Documento del Sindaco" contenente gli intenti del Primo Piano degli Interventi, così come previsto dall'articolo 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. e si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concentrazione sullo strumento urbanistico in formazione con gli enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.
L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PATI non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.
In ogni caso i PI operano nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non compromettono con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.

1.1 – LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LRV. n. 11/2004, la prima fase del Piano degli Interventi del Comune di Isola Rizza è stata redatta predisponendo il Documento del Sindaco con la definizione dei temi del Piano, le priorità e le indicazioni procedurali di riferimento.

- Il Primo Piano degli Interventi del Comune di Isola Rizza è stato approvato con DCC n° 30 del 12/09/2013;
- La prima Variante Parziale e puntuale al Piano degli Interventi è stata approvata con DCC n° 70 del 01/12/2014;
- La seconda Variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi è stata approvata con DCC n° 42 del 12/11/2015;
- La terza Variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi è stata approvata con DCC n° 02 del 07/03/2016;
- La quarta Variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi è stata approvata con DCC n° 16 del 31/05/2016.

La presente variante parziale opera in conformità a quanto espresso dal Documento del Sindaco, rispondendo a una esigenza contingente espressa dal Sig. Faustini Francesco e pervenuta agli atti in data 05/04/2016 con prot. 3222, successivamente integrata in data 14/07/2016 con prot. 6856 ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004 e smi.

1.2 – OGGETTO DI VARIANTE

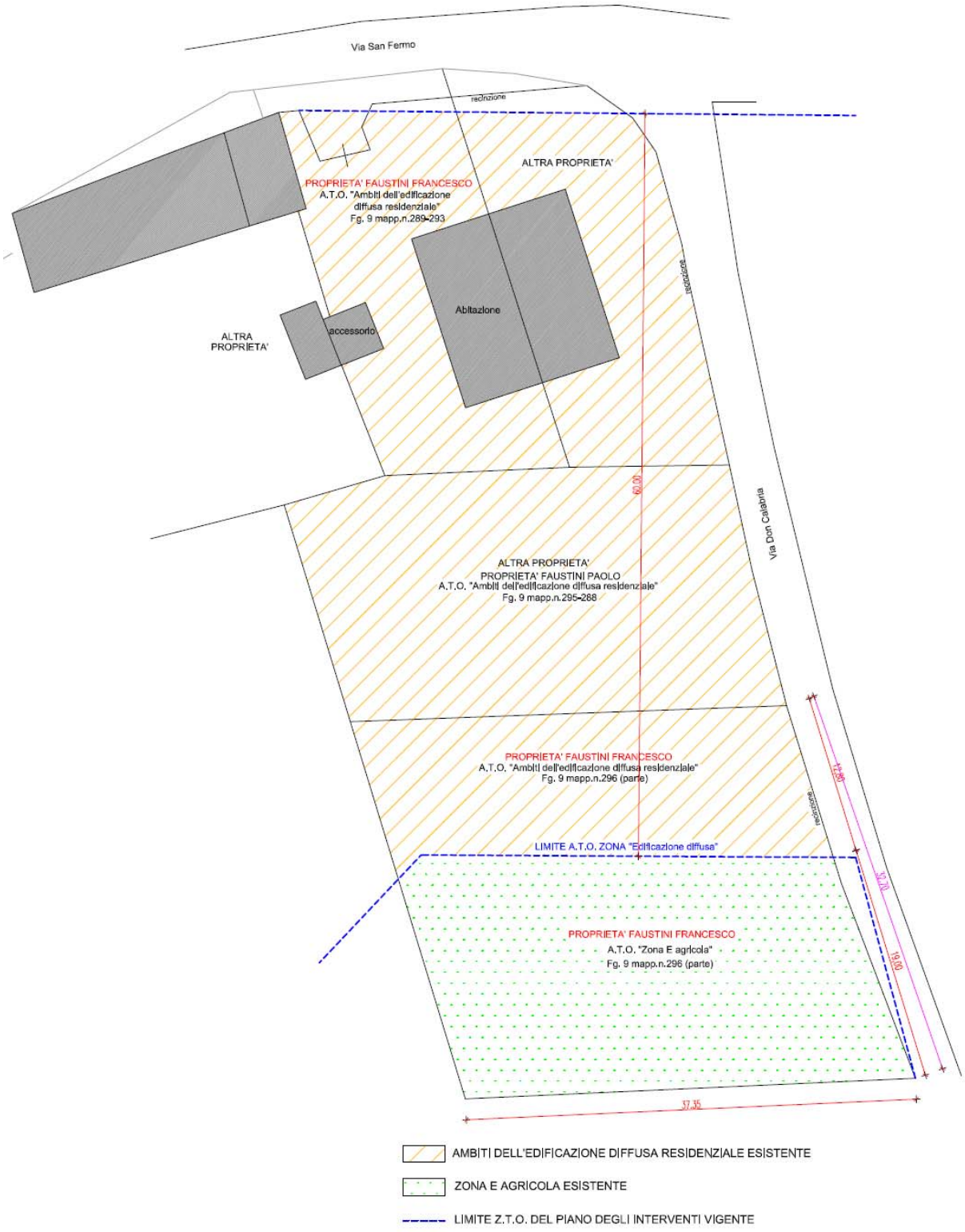
La variante ha come oggetto la ridefinizione di un ambito di edificazione diffusa con riferimento all'area di proprietà del Sig. Faustini Francesco, sita tra Via San Fermo e Via Don Calabria del Comune di Isola Rizza. L'ambito di edificazione diffusa esistente viene ampliato sul mappale di proprietà per mq. 713.
La richiesta di attivazione della variante parziale è stata inoltrata al Comune a cura del Sig. Faustini Francesco, in qualità di proprietario, che necessita di riperimetrare l'ambito di edificazione diffusa sui reali confini di proprietà, al fine di realizzare una volumetria residenziale all'interno del mappale di proprietà, identificato dal mapp. 296, Fg. 9.



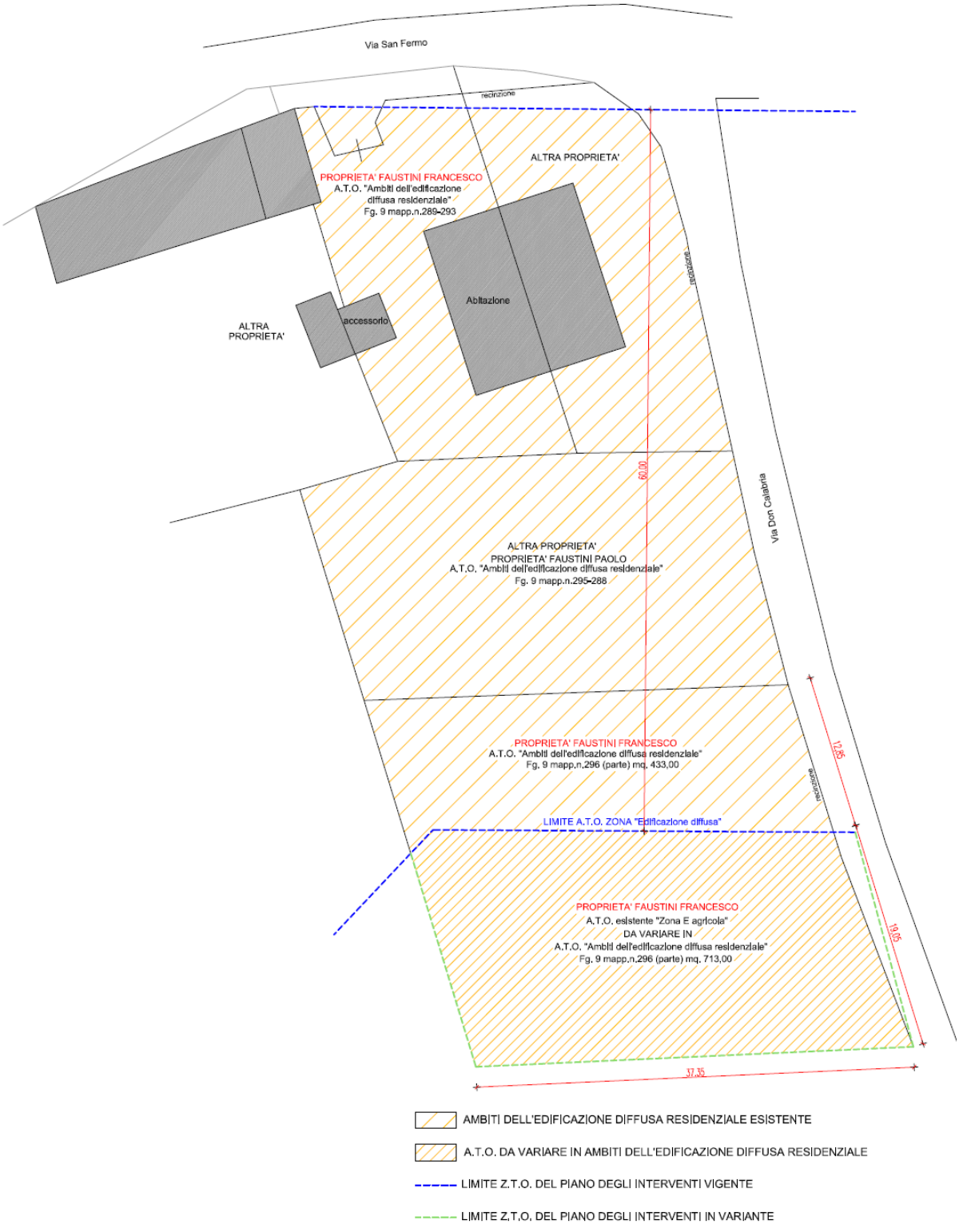




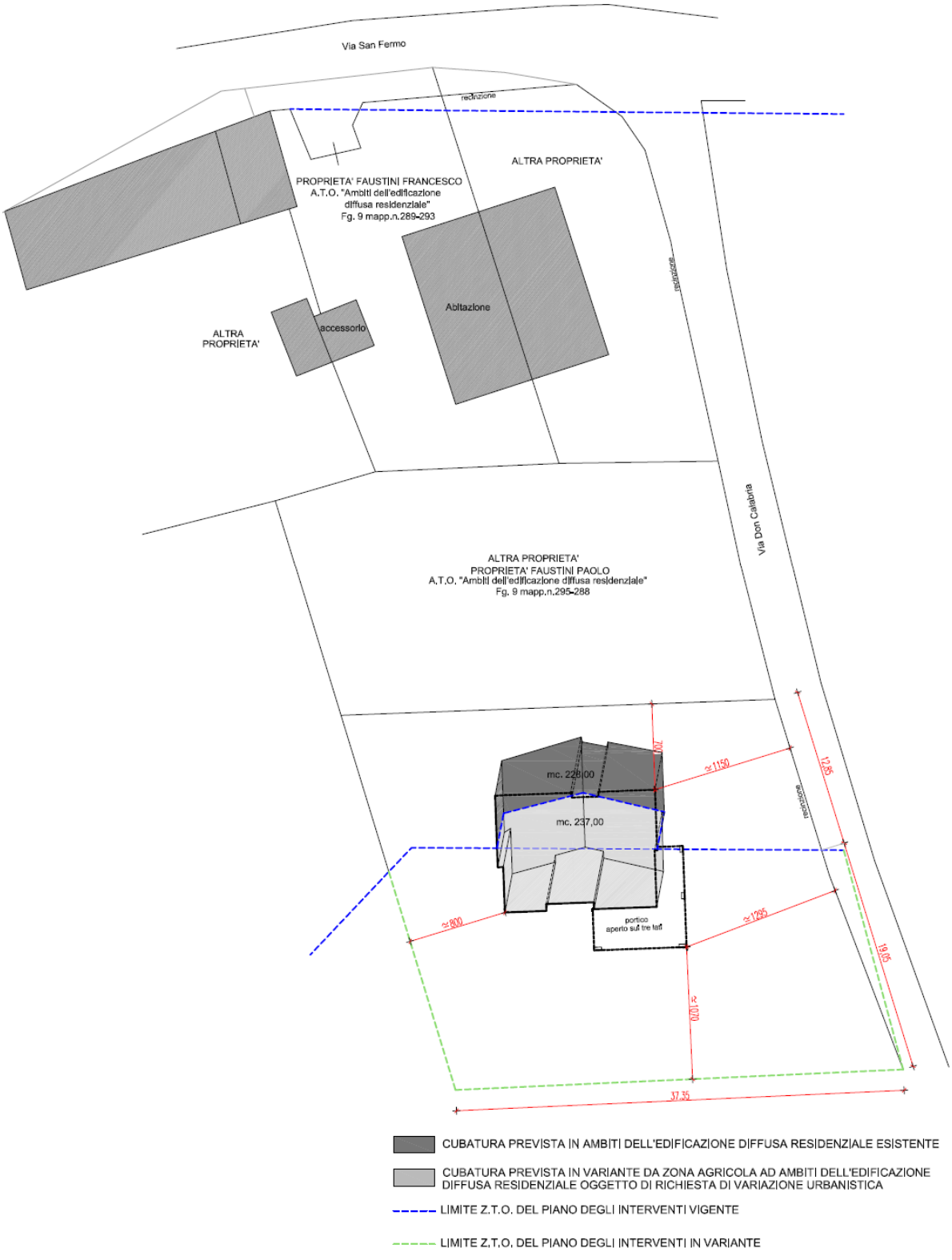
Ambito Stato attuale



Ambito Stato modificato



PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
PLANIMETRIA 1:200



1.3 – GLI ELABORATI DI PIANO

La Variante parziale al PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art. 17 della L.R.V. n° 11/2004, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione programmatica comprendente anche l'estratto progettuale della Tavola T.1.1 – Carta della Zonizzazione NORD scala 1:5000
- Inserimento nuovo accordo redatto ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/2004 e smi.

1.4 – LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Si richiamano le norme alle quali fa riferimento la variante in oggetto:

ART. 18 – PIANO DEGLI INTERVENTI -ZONE EDIFICABILI A BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

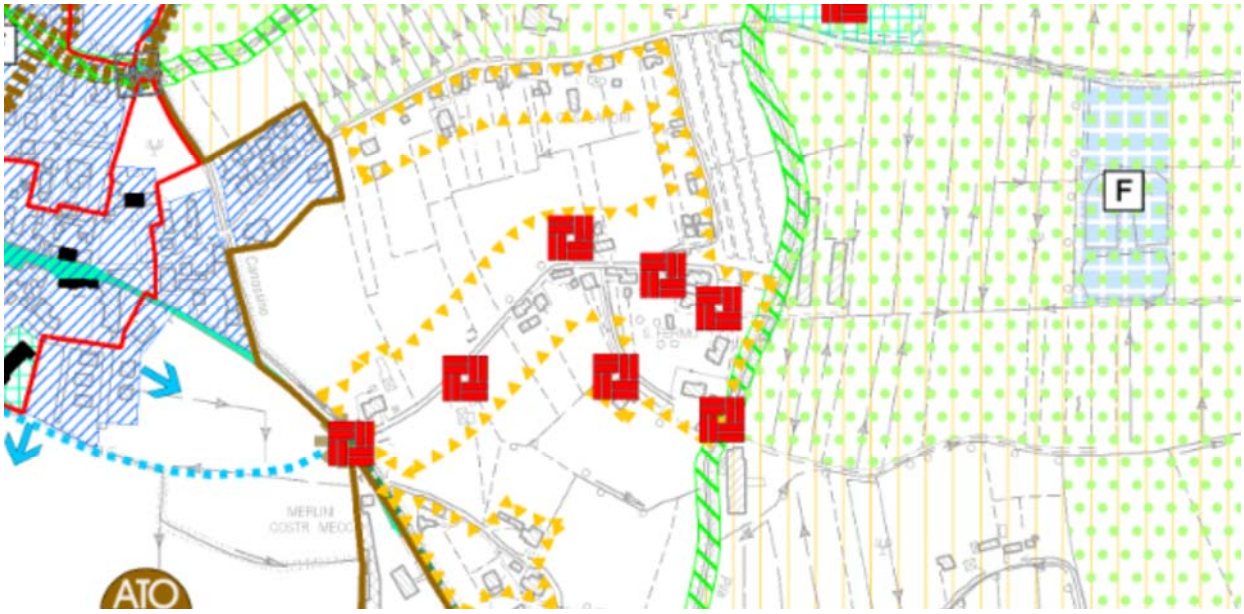
1. Il Piano degli Interventi individua e precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa intesi quali aggregati edilizi in ambiente rurale, in parte già identificati dal PATI e non in contrasto con l'uso agricolo del territorio, dei quali promuovere il recupero e/o il consolidamento dell'edificato esistente, con finalità non speculative legate alle reali esigenze familiari.
(...)
6.
Il PI precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT e definisce specifiche zone di intervento.

Art. 11.2 – PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE - Ambiti di edificazione diffusa
(...)
6. Per gli Ambiti di edificazione diffusa il PI precisa i perimetri indicati dal PATI e definisce specifiche zone di intervento nel rispetto dei seguenti criteri:
a) rettifica dei perimetri degli stessi sulla base del rilievo dell a effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo - produttive esistenti e utilizzate, escludendo da tali Ambiti gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola ma fatto salvo l 'utilizzo delle stesse aree come previsto al comma 2 PRESCRIZIONI del presente articolo :
b) definire ambiti insediativi a specifica disciplina precisando i perimetri degli Ambiti di edificazione diffusa indicati dal PATI , potendone prevedere modeste limitate variazioni nel passaggio di scala dalle indicazioni e dalle localizzazioni fornite dallo stesso al fine di razionalizzare o rendere coerente il disegno urbanistico, fatti salvi gli obiettivi e finalità espresse nel presente articolo;
(...)

1.5 – LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

La richiesta di attivazione della variante parziale è stata inoltrata al Comune a cura del Sig. Faustini Francesco, in qualità di proprietario, che necessita di riperimetrare l'ambito di edificazione diffusa sui reali confini di proprietà, al fine di realizzare una volumetria residenziale all'interno del mappale di proprietà, identificato dal mapp. 296, Fg. 9.
La Variante inserisce un ambito di edificazione diffusa in perfetta coerenza con quanto già previsto in sede di PATI approvato, relativamente all'integrazione sui confini di proprietà di una porzione di edificazione diffusa resa operativa con Variante al PI.

ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI



1.6 – PEREQUAZIONE

Il PI recepisce gli Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione Urbanistica di cui all'art. 62 delle NT del PATI approvato, in relazione a cui la perequazione urbanistica si connota come lo strumento attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.
La perequazione urbanistica ai sensi dell'Art. 35 della LRV n. 11/2004 è appunto lo strumento con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
Il PI quantifica la perequazione urbanistica prevista dal PATI, con il contributo perequativo da corrispondere in aggiunta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
Parte del vantaggio conseguito definito "contributo perequativo" sarà restituito dal beneficiario alla collettività attraverso una delle seguenti modalità (ovvero, di una loro combinazione):

a) la realizzazione di opere pubbliche. Per opere pubbliche si intendono sia quelle già programmate e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 c. 1 della LR 11/04, ovvero quelle opere proposte dalla Ditta proponente che siano riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
b) la cessione di aree eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione e/o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
c) la monetizzazione di un importo equivalente. Tali importi saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio e saranno vincolati alla realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse;
d) la cessione al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della LR 11/04.

Con Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013 è stato approvato un ATTO DI INDIRIZZO:
PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) - PEREQUAZIONE E ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R. 11/04: LINEE GUIDA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI, SULLA PEREQUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LR. N. 11/2004 E SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR. N. 11/2004.
Sono state pertanto esplicitate le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nel calcolo e nell'applicazione della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della L.R. 11/04 e dall'art. 17 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), nonchè nell'istruttoria, elaborazione o stipulazione degli accordi "pubblico-privati" previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle Norme Tecniche del PATI.

Applicazione della perequazione

Il PATI dei Comuni di Isola Rizza e San Pietro di Morubio nell' "*art. 17 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica" e* nell'*"art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati"* delle Norme Tecniche, prevede una prima articolazione dei contenuti e delle modalità di attuazione e raggiungimento della perequazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati.
In particolare l'art. 17 del PATI prevede che sia il PI a definire le regole della perequazione urbanistica, predisponendo i criteri attraverso i quali assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli edifici e delle aree interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree: in tal senso il PI potrà definire se la realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo potrà comportare alternativamente o la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato, di aree per dotazioni territoriali di servizi che mancano per effetto dell'incremento del carico insediativo, ovvero la monetizzazione del valore corrispondente delle aree/opere.
L'Amministrazione comunale ritiene opportuno che, ai fini di definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private che deve essere restituita alla collettività nei casi di previsioni di trasformazioni urbanistiche del territorio dal contenuto discrezionale previste nel PATI e da attuarsi con il PI, venga introdotto uno specifico contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, definito "Contributo perequativo", da versare dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione, da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione:

1. la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ovvero, quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PATI, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
2. la cessione diretta al Comune di aree/strutture eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
3. la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04;
4. la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

Il Comune dovrà vincolare l'eventuale monetizzazione diretta del contributo perequativo all'utilizzo a fini di interesse pubblico per opere di urbanizzazione e dotazioni urbanistiche, o finalizzarle alla realizzazione di opere aventi come finalità il

beneficio pubblico, quali interventi di riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano, realizzazione di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti ecc.

Il Contributo perequativo quantificato in misura monetaria secondo gli indirizzi dati dai *"Criteri per la definizione del contributo perequativo per il Piano degli Interventi e relative modalità di corresponsione"* allegati alle Linee Guida approvate con DCC n° 8 del 10-04-2013, è finalizzato a definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposta di trasformazione, che deve essere restituita alla collettività mantenendo l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina. In ogni caso l'ammontare del Contributo perequativo sarà calcolato indipendentemente dalle opere di urbanizzazione e dagli standard urbanistici minimi da darsi comunque ai sensi della normativa vigente.
Tra le casistiche di trasformazione a seguito indicate, sono da ritenersi obbligatoriamente soggette alla stipula di un Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 che stabilisca, in particolare, l'ammontare e le modalità di elargizione del Contributo perequativo, quelle trasformazioni che richiedono una specifica modifica urbanistica e/o l'elaborazione di uno strumento urbanistico attuativo (PUA), dovendo rimanere le stesse soggette ad una valutazione puntuale dell'Amministrazione comunale al fine di verificare la definizione del disegno urbano e degli standard necessari.
Viene invece riconosciuta la possibilità del versamento monetario diretto da effettuarsi al momento del rilascio del permesso di costruire – o atto equivalente – per quelle casistiche di trasformazioni che prevedono o l'attuazione diretta di semplici interventi di conversione edificato esistente (quali gli interventi per edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, o i cambi di destinazione d'uso non soggetti a PUA) o interventi comunque richiedenti la stipula di una convenzione tra i privati e il Comune (quali gli ampliamenti di attività fuori zona confermate, ecc.).
Classi di trasformazione a cui viene applicato il contributo perequativo:

T.1	Per l'attuazione tramite PUA di interventi di nuova trasformazione di cui all'art. 11.6 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale e all'art. 11.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso delle N.T. del PATI.
T.2	Per l'attuazione tramite PUA di interventi di riorganizzazione urbana e/o di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 11.3.1 – Aree di riqualificazione e riconversione e all' art. 11.3.2 – Aree di miglioramento della qualità urbana delle N.T. del PATI.
T.3	Di conversione aree agricole con nuovo volume residenziale previa riperimetrazioni puntuali degli Ambiti di urbanizzazione consolidata e degli Ambiti di edificazione diffusa di cui rispettivamente gli artt. 11.1 e 11.2 delle N.T. del PATI.
T.4	Riconversione di porzioni di zone a servizi non ancora attuate in zone residenziali se in presenza di Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 11.1 delle N.T. del PATI, previa verifica degli standard urbanistici richiesti e/o reperimento di pari o analoghi standard in zone assimilabili.
T.5	Previsione puntuale di nuovo calibrato volume residenziale o assimilabile all'interno dei Centri storici o Corti Rurali di cui all'art. 12.1, Direttive e compiti del PI, comma 8 delle N.T. del PATI, qualora ammissibile e se non già puntualmente individuato e disciplinato dal PRG vigente o da altra disciplina sovra comunale (Piano Casa).
T.6	Per l'insediamento di nuove attività produttive e/o il perfezionamento di pratiche in corso negli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva", nei casi particolari di grosse incidenze volumetriche.
T.7	Conversione di edifici esistenti in ambiti di edificazione diffusa, Corti Rurali e Centri Storici, con cambio di destinazione d'uso a residenziale o compatibile, per gli interventi di cui al punto "b) Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo" dell' art. 25.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti delle N.T. del PATI, in ogni caso se non già puntualmente individuati e disciplinati dal PRG vigente.
T.8	Ampliamento di attività produttive fuori zona confermata di cui all'art. 31 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle N.T. del PATI, se non già puntualmente individuata e disciplinata dal PRG vigente, da disciplinare attraverso la schedatura attuativa prevista dal PATI ovvero attraverso procedura di Sportello Unico, comunque soggetta alla stipula di una convenzione tra la Ditta e l'Amministrazione comunale.
T.9	Per l'insediamento di nuove attività produttive e/o l'ampliamento di attività esistenti negli "*Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva*", da disciplinare attraverso lo sportello unico delle attività produttive.
T.10	Per la realizzazione di nuove volumetrie residenziali in Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 11.1 delle N.T. del PATI e in Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 11.2 delle N.T. del PATI, in caso di ambiti confermati dal PATI approvato e non presenti nel previgente PRG.

Calcolo della perequazione

Si faccia riferimento alla DCC n° 8/2013 vigente in riferimento al calcolo della perequazione, assimilando l'intervento a quanto previsto dai Punti:

CATEGORIA T.3 – CONVERSIONE AREE AGRICOLE CON NUOVO VOLUME RESIDENZIALE PREVIA RIPERIMETRAZIONE PUNTUALE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA E DEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA DI CUI RISPETTIVAMENTE AGLI ARTT. 11.1 E 11.2 DELLE NT DEL PATI

SOTTOCATEGORIA T.3.a.2 – in "Ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" Vp = (V.IMU – Vam) x IF x Ip = Vp = (46,3 – 5) x 1,00 x 30% = 41,30 x 30% = 12,39 €/mc arrotondati a 12,00 €/mc

Il calcolo relativo al contributo perequativo dovuto risulta essere:

- € 12/mc per realizzare il volume di mc 237 sulla zona agricola da trasformare in ambito di edificazione diffusa = **2.844€ da versare entro l'approvazione della presente Variante al PI**

CATGORIA T.10 – PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE VOLUMETRIE RESIDENZIALI IN AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CUI ALL'ART. 11.1 DELLE NT DEL PATI E IN AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CUI ALL'ART. 11.2 DELLE NT DEL PATI, IN CASO DI AMBITI CONFERMATI DAL PATI APPROVATI E NON PRESENTI NEL PREVIGENTE PRG

SOTTOCATEGORIA T.10.b in "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" Vp = (V.IMU – Vam) x IF x Ip = Vp = (46,3 – 5) x 1,00x 25% = 41,3 x 1x 25% = 10,32 €/mc arrotondati a 10,00 €/mc

- € 10/mc per realizzare il volume di mc 228 sull'ambito di edificazione diffusa esistente = **2.280€ da versare in sede di ritiro del Permesso di Costruire.**

Totale contributo perequativo = **5.124€**

1.7 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE: Foglio 9, particella 296 (parte)





1.8 - SAU

In relazione all'articolo 13 comma 1 lettera f) della L.R. 11/2004, il PAT ha determinato "il limite quantitativo massimo della zona Agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c."
Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio = **229.727 mq**

Si richiama l'ALLEGATO A Dgr n. 3650 del 25/11/2008 – Lett. C - SAU

"Per quanto riguarda la trasformazione della zona agricola in destinazioni diverse da quella agricola, relativamente all'insediamento di aree produttive (industriali/artigianali), per grandi strutture di vendita o di altre strutture alle stesse assimilate, per strutture turisticoricettive, per attrezzature sportive o servizi pubblici aventi carattere di intercomunalità a seguito di previsioni di strumenti di pianificazione di livello superiore o per accordi di pianificazione fra comuni, la percentuale di trasformabilità è riferita proporzionalmente alla somma delle singole SAU dei comuni interessati, indipendentemente dalla specifica ***localizzazione dell'area trasformata."***

Disposizioni generali dal PATI approvato
Non si considera trasformazione di zona agricola:
- *la conferma degli ambiti di trasformazione già previsti e delle previsioni consolidate del PRG vigente, o di Varianti allo stesso anche se solo adottate prima dell'adozione del PATI stesso;*
- *la realizzazione di opere pubbliche statali o di competenza regionale;*
- *la realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi di golf, attività sportive, parchi per divertimento, parchi giardino, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione e la loro realizzazione tramite riuso degli ambiti di escavazione, attività della protezione civile culturali e sociali in genere, e destinazioni similari fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione;*
- *l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria;*
- *la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (SAU), dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo.*

La conversione nell'ambito comunale di un'area in Superficie Agricola Utilizzata (SAU) o in superficie destinata ad Arboricoltura da legno o a Bosco, previa classificazione di un'area avente alla data di adozione del PATI diversa classificazione da queste, consente la trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di un'analoga superficie, nel rispetto della disciplina di Piano.
È possibile la ricollocazione, all'interno del territorio comunale, delle aree interessate da precedenti previsioni di PRG non attuate, ancorché adottate. Tali aree sono escluse dalla quantità di zona agricola, con caratteristiche SAU, trasformabile in destinazioni non agricole.
Ai sensi della LRV n.4/2008, il limite della Zona Agricola Utilizzata Trasformabile Incrementata (S.A.U.T.I.) sopra calcolata può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la Provincia, per interventi di rilievo sovra comunale; si rimanda in tal senso alle specifiche contenute nell'All. A alla Dgrv n. 3650 del 25 novembre 2008 "Lettera C – SAU" e s.m.i.
La quantità di "Zona agricola massima trasformabile nel decennio" non è utilizzata nel PATI come dato progettuale in sé, ma è indicata quale limite al successivo PI.
Il calcolo della "Superficie Agricola Utilizzata trasformabile è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano perché è integralmente disciplinato dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lett. C) "SAU" della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della "Zona agricola massima trasformabile", o eventuali modifiche al regime d'uso del suolo protrattesi per almeno 3 anni e comprovate da opportune indagini agronomiche, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PATI.

Secondo quanto disposto dall'art. 13, lett. f), "il PATI pertanto ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c)". Pertanto, il calcolo è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano.

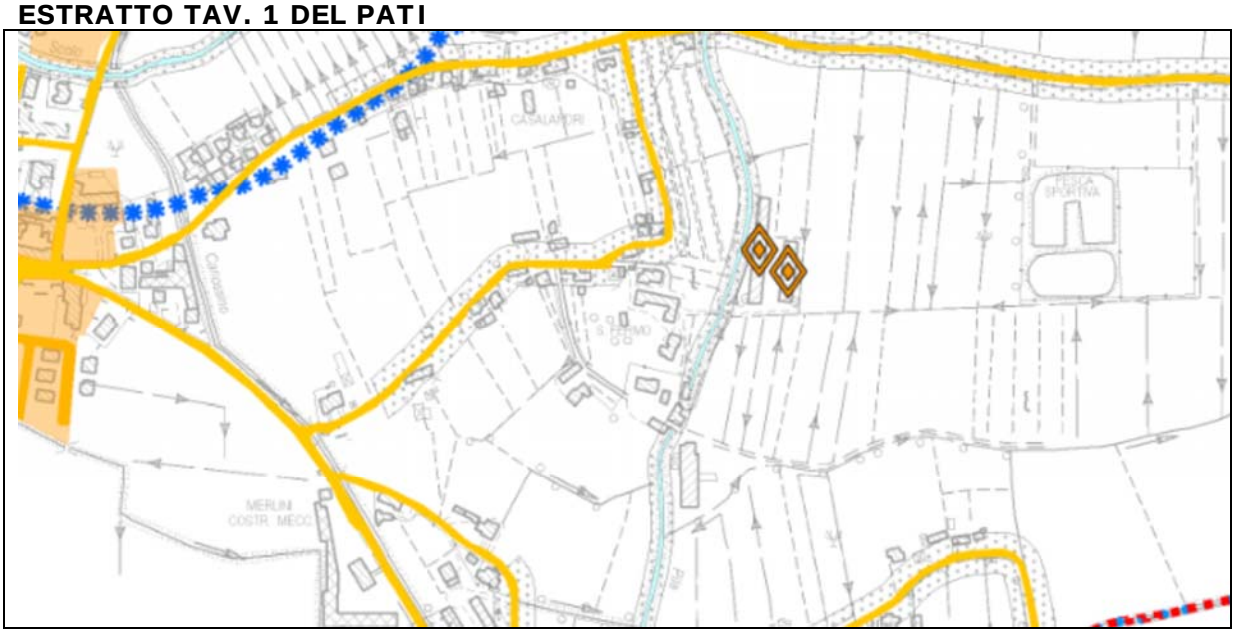
SAU MODIFICATA: la variante in oggetto prevede un ampliamento dell'ambito di edificazione diffusa di 713 mq, per un ipotetico utilizzo di SAU di circa 213 mq, ritenuta non significativa relativamente al conteggio totale.

Elaborati Progettuali: Estratti Cartografici

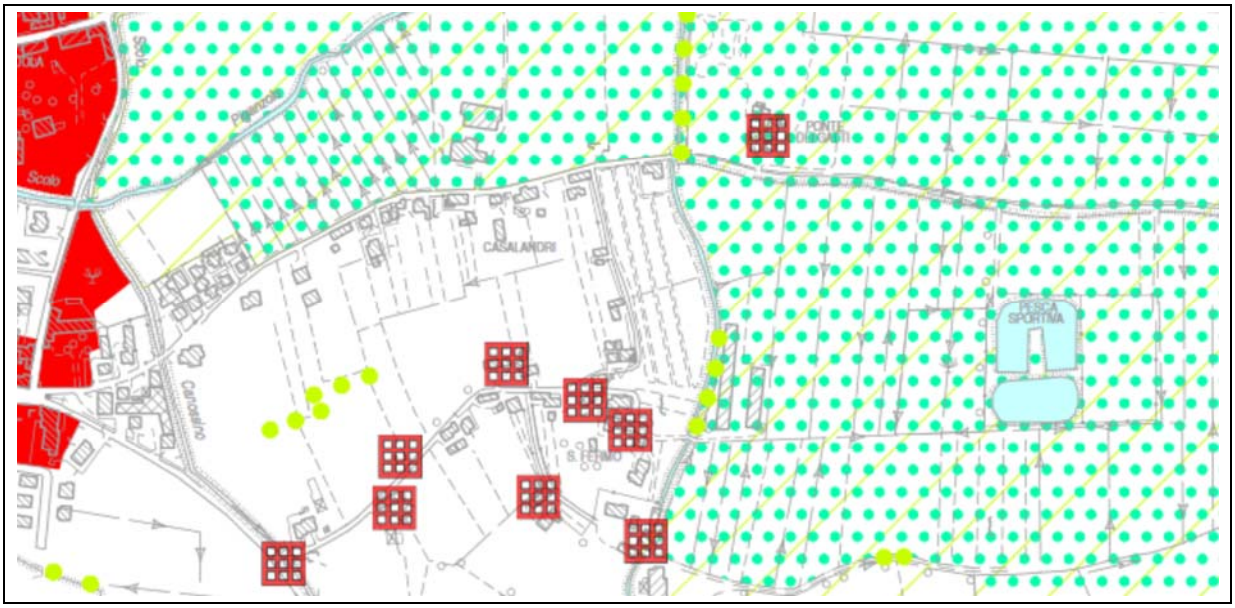
➢ Elaborati Grafici: stato di Fatto e Stato di Progetto

Estratto PATI: Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale
Estratto PATI: Tav. 2 – Carta delle Invarianti
Estratto PATI: Tav. 3 – Carta delle Fragilità
Estratto PATI: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità
Estratto PI: STATO DI FATTO
Estratto PI: STATO DI PROGETTO

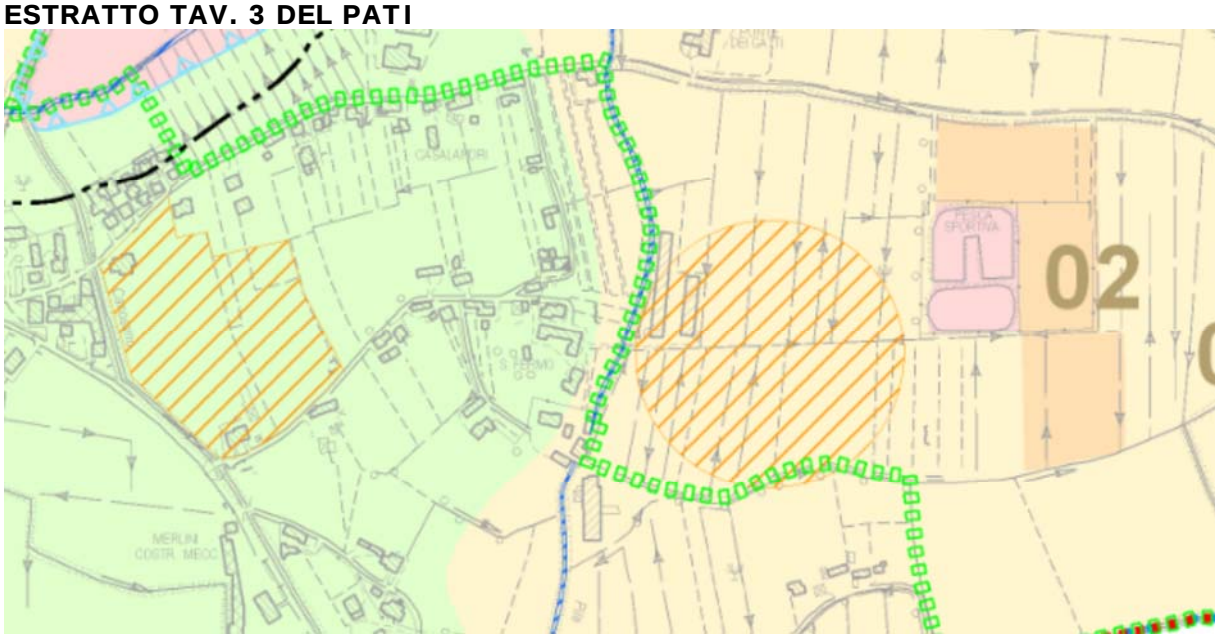
ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI



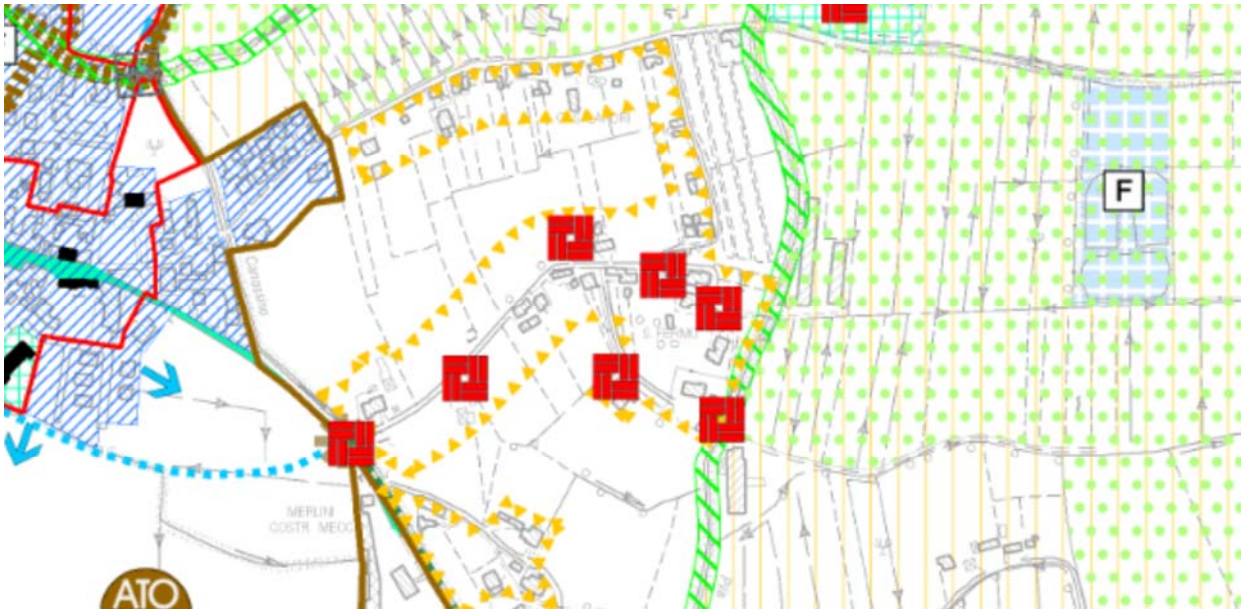
ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI



ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI



ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI



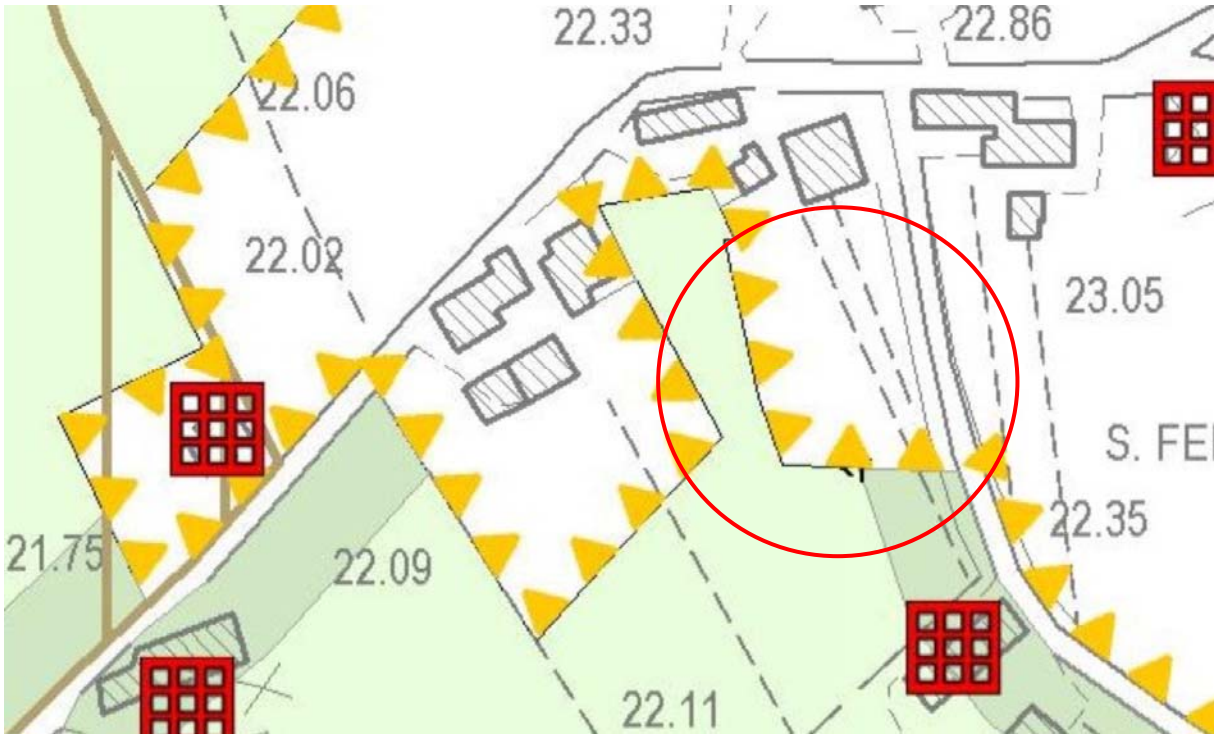
Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

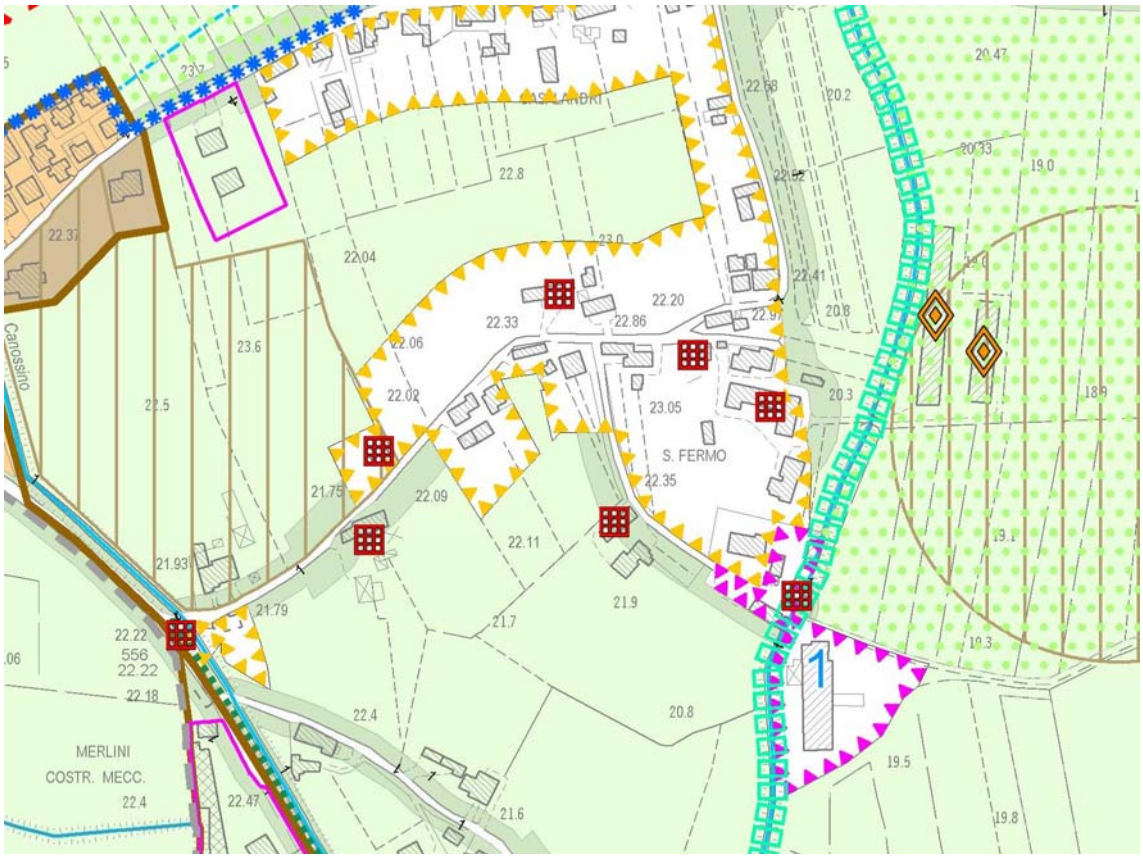
V VAR PI

Elaborato				Scala	

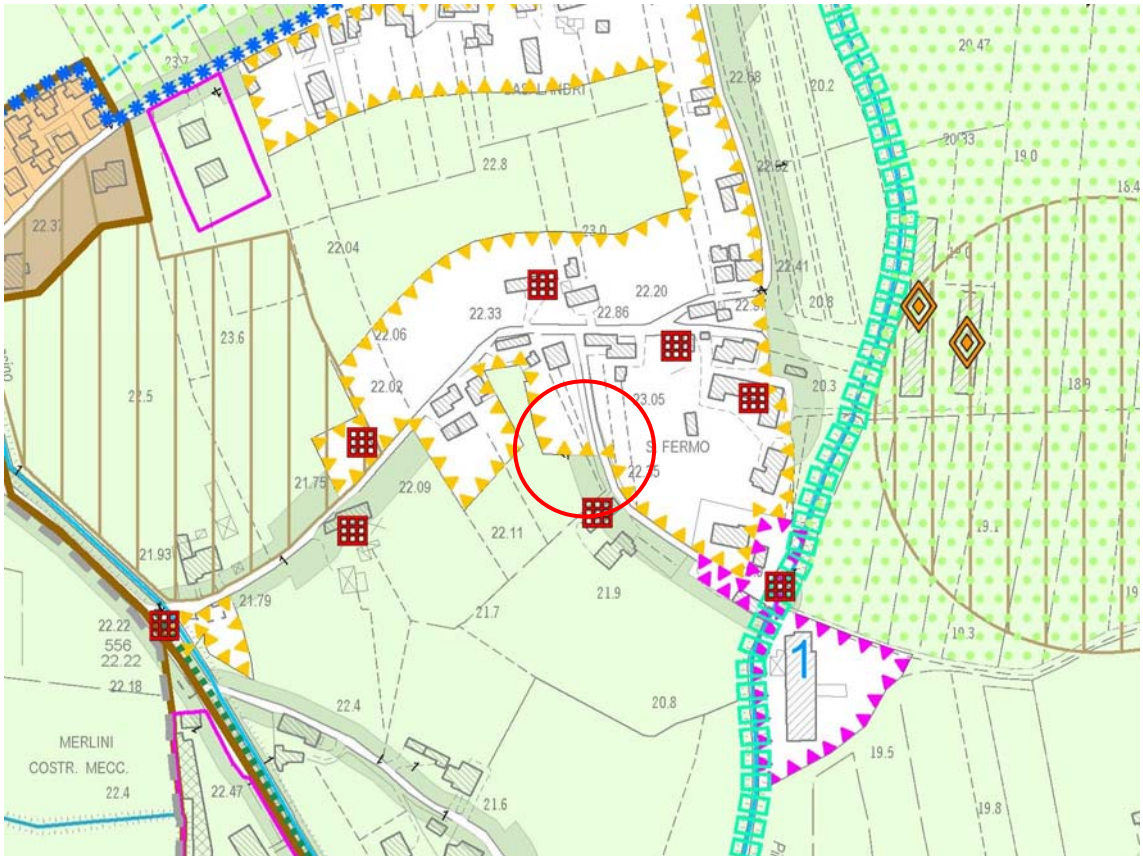
Elaborati Progettuali: modifiche alle tavole di PI



Estratto fuori scala

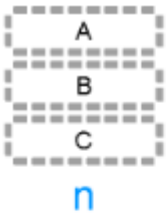


PI Stato di fatto – Scala 1:5000



PI Stato di progetto – Scala 1:5000

LEGENDA PIANO DEGLI INTERVENTI



per servizi di interesse comune di maggior rilevanza

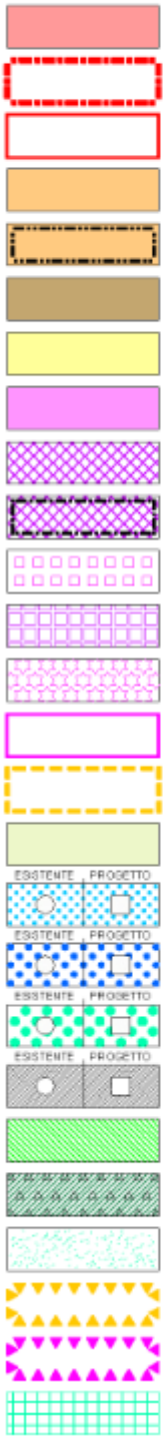
per linee di sviluppo residenziale

per linee di sviluppo produttivo



Zona D5

Accordi PI



Zona A - centro storico

Perimetro Centro Storico

Corti rurali

Zona B - residenziale di completamento urbano

Zona Bm - ZTO mista residenziale - produttiva con regolamentazione particolare

Zona C1 - residenziale di completamento

Zona C2 - residenziale di espansione

Zona D1 - Artigianale - Industriale - Commerciale di Completamento

Zona D2 - Artigianale - Industriale - Commerciale di Espansione

Zona D2/V - Artigianale - Industriale - Commerciale di Espansione

Zona D3 - Unità Produttive Esistenti con Regolamentazione Particolare

Zona D4 - Agro-Industriale

Zona D5 - ZTO Artigianale - Industriale - Commerciale di espansione per attività innovative e tradizionali

Attività produttive fuori zona schedate da PRG

Perimetro sportello unico attività produttive (SUAP)

Zona E agricola

Zona F1 - Aree per l'istruzione

Zona F2 - Aree per attrezzature d'interesse comune

Zona F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport

Zona F4 - Aree di parcheggio

Zona F6 - Ex Zona militare

Zona F9 - Zone per Attrezzature Turistico Ricreative, Culturali, Sportive

Verde privato

Zone edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale

Zone edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa produttiva

Aree di riqualificazione e riconversione



Aree di miglioramento della qualità urbana

Obbligo strumento attuativo

Strumento attuativo vigente

Vincoli e tutele

Idrografia - Fasce di rispetto (rif. art. 10.3.2 PATI)

Fasce di rispetto: 1 - stradale, 2 - cimiteriale, 3 - depuratori, 4 - gasdotti, 5 - cave e depositi antropici

Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (rif. art. 8.9 PATI)

Gasdotto

Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - aree vincolate

Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - edifici vincolati

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua

Coni visuali

Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete

Pertinenze scoperte da tutelare

Giardini e parchi storici (rif. art. 9.2.3 PATI)

Elementi puntuali di natura storico-monumentale (rif. art. 9.4.2 PATI)

Aree a rischio archeologico (rif. art. 10.3.4 PATI)

Opere incongrue (rif. art. 11.4 PATI)

Allevamento zootecnico intensivo

Area non idonea

Rete ecologica da PATI

Isola ad elevatà naturalità (Stepping stone) (rif. art. 12.8 PATI)

Area di connessione naturalistica (rif. art. 12.9 PATI)

Corridoi ecologici principali (rif. art. 12.7 PATI)

Corridoi ecologici secondari (rif. art. 12.7 PATI)

Percorsi pedonali/ciclopedonali

Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità

Corsi d'acqua consortili