



Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

II PI

Elaborato

Scala

Relazione programmatica ed elaborati progettuali Estratti Normativi e Cartografici



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Stefano Zanchi

Istruttori Amministrativi
Arch. Dennis Galeazzi
Arch. Tanja Zuliani

Progettista Incaricato
Arch. Emanuela Volta

Elaborazione grafica
Dott. Pian. Andrea Bertanzon

Collaboratore
Arch. Eliana Alberti

Comune di Isola Rizza
Sindaco Vittoria Calò

Progettista incaricata
Arch. Emanuela Volta



Sommario

PREMESSA.....	2
1. IL PIANO DEGLI INTERVENTI: PROCEDURA	3
2. OGGETTI DELLA VARIANTE PUNTUALE	6
2.1. PUNTO DI VARIANTE N° 1 – RISCHEDATURE AMBITI DI CENTRO STORICO E CORTI RURALI	
6	
2.2. PUNTO DI VARIANTE N° 2 – SCHEDATURA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA	
CONDUZIONE DEL FONDO.....	21
2.3. PUNTO DI VARIANTE N° 3 - MODIFICA DI ZONIZZAZIONE – NUOVE ZONE F E MODIFICA	
ZONE F.....	32
1. PEREQUAZIONE	39
3.1. APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE.....	39
3.2. ELENCO PUNTI IN TRASFORMAZIONE CON PEREQUAZIONE (DIVISO PER TEMI)	41
4. LA VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO	42
5. GLI ELABORATI DI PIANO	42

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 PAT 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.

Il P.R.C. di Isola Rizza è costituito da:

- P.A.T.I. di Isola Rizza e San Pietro di Morubio approvato con Conferenza di Servizi in data 20.06.2012, ai sensi dell'art. 15, comma 6, LR. n. 11/2004; con Deliberazione di Giunta Regione del Veneto n. 1264 del 03.07.2012, pubblicata nel B.U.R. n. 58 del 24.07.2012, è stato approvato il P.A.T.I.;
- Primo Piano Degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 in data 12.09.2013;
- 1^a variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 01.12.2014;
- 2^a variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 12.11.2015;
- 3^a variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 07.03.2016;
- 4^a variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 31.05.2016;
- 5^a variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 24.02.2017.
- 6^a variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 31.07.2017.
- 7^a variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 14.11.2018;
- 8^a variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 11.03.2020;
- 9^a variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 30.11.2022.

- 10^a variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03.04.2024.
- 11^a variante puntuale al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 25.06.2025

Si richiama il Documento del Sindaco – DCC N° 16 del 08-05-2024 avente er oggetto “SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI - ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO "DOCUMENTO DEL SINDACO" AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 1, DELLA L.R. 23/04/2004 N. 11 E SS.MM.II. - PRESA D'ATTO”

1. IL PIANO DEGLI INTERVENTI: 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 Piano degli Interventi si sviluppa attraverso le seguenti fasi:

- illustrazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale e sua concertazione.
- adozione in Consiglio Comunale del Piano;
- 30 gg di deposito del Piano;
- 30 gg per presentare di eventuali osservazioni al Piano;
- approvazione in Consiglio Comunale del Piano ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/20004 e s.m.i. 4

Il presente Piano degli Interventi n. 2 opera in conformità a quanto espresso dal Documento del Sindaco. Si richiamano le tematiche principali che il PI avrà il compito di affrontare:

“Il Documento del Sindaco pertanto, per il secondo Piano degli Interventi, oggetto di illustrazione, in coerenza con quanto definito dalle indicazioni del PATI e del Primo Piano degli Interventi, prevede di dare risposte legate alle trasformazioni dell'intero territorio comunale in relazione alle seguenti tematiche:

- *Centri Storici, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari, nell'ottica della rigenerazione urbana e della riqualificazione di ambiti storici, valutando i margini di flessibilità previsti dalla normativa al fine di permettere il riutilizzo del patrimonio esistente;*
- *Corti Rurali di Antica Origine, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari, nell'ottica della rigenerazione urbana e della riqualificazione di ambiti storici, valutando i margini di flessibilità previsti dalla normativa al fine di permettere il riutilizzo del patrimonio esistente;*
- *Edifici non più funzionali all'attività agricola, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari e nella certificazione della non funzionalità del fabbricato ai sensi della normativa agricola e della normativa comunale già vigente;*
- *Tematiche relative alla mitigazione ambientale e della sostenibilità ambientale degli interventi;*
- *Revisione delle aree a standard presenti sul territorio comunale e previsione delle stesse sulla base dell'art. 31 della LRV n° 11/2004 e smi;*
- *Ambiti dell'edificazione diffusa e loro revisione sulla base delle linee di sviluppo dell'edificazione comunale, con particolare attenzione alla presenza delle opere di urbanizzazione e alle tematiche del consumo del suolo e della mitigazione ambientale degli interventi;*

- *Attività produttive Fuori Zona, nell'ottica di una revisione generale della normativa di Piano e sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari, prevedendo un riordino degli spazi, la verifica della presenza di servizi pubblici e di sottoservizi o di aree di mitigazione ambientale”.*

A seguito di apertura di Bando pubblico e di attivazione di fase di concertazione con cittadini ed enti, vengono raccolte richieste riguardanti diverse tematiche:

Legenda tematiche:

	<i>Rischidature ambiti di Centro Storico e Corti Rurali</i>	Tematica n° 1
	<i>Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo</i>	Tematica n° 2
	<i>Modifica di zonizzazione – nuove zone F</i>	Tematica n° 3

Sono state valutate le seguenti manifestazioni di interesse:

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	Tematica PI
1	4441 2954	05/06/2024 10/04/2025	L'immobile di proprietà ricade esclusivamente per la perimetrazione dell'edificio in centro storico, risulta però da accesso agli atti presso Comune, non essere presente documentazione relativa all'epoca di costruzione, ma si presume da cartografie storiche essere sicuramente presente (forse non nella sua conformazione attuale) alla fine '800. Analizzando l'immobile, e i piani regolatori non vi è però una schedatura che attribuisca un grado di protezione specifico. Richiesta è attribuzione del grado che permetta demolizione e ricostruzione. La demolizione e ricostruzione viene chiesta per permettere di edificare una nuova struttura e migliorare le condizioni abitative interne, garantendo i requisiti tecnici di norma attuali, contenendo i costi dell'intervento strutturale nel caso di non demolizione, inoltre la ricostruzione dovrà tenere in considerazione il possibile interesse storico ambientale, valutando con attenzione quanto stabilito dai gradi di protezione, non stravolgendo l'insieme compositivo architettonico, ma dando la possibilità di ripristinarlo ex-novo.	
4	7210 9072	20/09/2024 06/11/2025	Viene richiesta la trasformazione con cambio d'uso da agricolo a residenziale del piano terra di fabbricato di proprietà in quanto magazzino agricolo non funzionale attualmente con superficie pari a 42.50 mq, mentre la limitrofa porzione attualmente a residenziale ha superficie pari a 270,20 mq. Il volume esistente è pari a 798,85 mc e si chiede ampliamento di 140 mc al fine di ottenere 938,85 mc a destinazione residenziale. Il piano terra, ora magazzino agricolo, non è più funzionale in quanto non vi è una attività agricola del richiedente e per di più l'area non risulta più agricola, pertanto si vuole creare una nuova unità residenziale.	
6	7457	30/09/2024	Si chiede la modifica del CENTRO STORICO, per gli immobili facente parte delle schedature n. 8/a e 8/b con aumento di un piano per esigenze familiari.	
7	7460	30/09/2024	Si chiede la modifica del CENTRO STORICO, per gli immobili facente parte delle schedature n. 14/a e 14/b, con cambi di grado	
8	7461	30/09/2024	Si chiede la modifica del CENTRO STORICO, per gli immobili facente parte delle schedature n. 14/a e 14/b, con cambi di grado	
9	7463	30/09/2024	Si chiede la modifica del CENTRO STORICO, per gli immobili facente parte delle schedature n. 14/a e 14/b, con cambi di grado	

10	7633	30/09/2024	<p>Si chiede che venga trasformata la zonizzazione urbanistica, Z.T.O., del mappale di proprietà (mapp. 207) nel P.I. variante 2, da parte in zona A Centro storico e parte in zona C1 residenziale di completamento, in Zona F2 Aree attrezzature d'interesse comune come la limitrofa area di proprietà (mapp.130-741-742-743-745). Tale richiesta ha lo scopo di accorpate l'area in oggetto a quella limitrofa di uguale proprietà ed unificare gli interventi futuri a favore della "Fondazione Luigi Ferrari". Il fabbricato già esistente sull'area, in fase successiva, verrà ristrutturato per creare locali per la fisioterapia a servizio della struttura principale. Sull'area esterna invece, verrebbero realizzate delle tettoie con soprastanti pannelli fotovoltaici ai fini del risparmio energetico e tutela dell'ambiente, a servizio della struttura.</p>	
12	7831	11/10/2024	<p>Si chiede che venga trasformata la zonizzazione urbanistica, Z.T.O., del mappale di proprietà in oggetto (parte mapp. 130) nel P.I. da parte in C1 residenziale di completamento (parte) e zona E agricola con verde privato (parte), in Zona F2 Aree attrezzature d'interesse comune come la limitrofa area di proprietà (mapp.130 parte-741-742-743-745). La richiesta di riqualificazione dell'area ha lo scopo di uniformare urbanisticamente la zona (che ricade anch'essa sul mapp.130) tutta in zona F2 Aree attrezzature d'interesse comune.</p> <p>Sull'area verrebbero realizzate delle tettoie con soprastanti pannelli fotovoltaici ai fini del risparmio energetico e tutela dell'ambiente, a servizio della struttura principale della "Fondazione Luigi Ferrari".</p>	
13	7896	15/10/2024	<p>Si chiede il cambio di grado da GP8 demolizione senza ricostruzione a GP6 ristrutturazione globale per edificio in zona A Centro Storico.</p>	
19	8860	19/11/2024	<p>Ambiti di edificazione diffusa Via Bovolino. Viene chiesta la possibilità di fare il cambio d'uso del fabbricato ex agricolo a residenziale per ricavare due unità immobiliari all'interno dell'ambito di edificazione diffusa di Via Bovolino. Il fabbricato, oggi dismesso, presenta superficie coperta pari a 100,70mq, insistente su lotto di 1040 mq, con volume pario a 680,34 mc. Si chiede di recuperare tutta la volumetria esistente e di convertirla in residenziale con la realizzazione di due unità immobiliare oltre a parcheggio scoperto di pertinenza di 70 mq.</p>	
20	8889	19/11/2024	<p>Viene chiesto il riconoscimento di fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo, per edificio inserito in ambito di edificazione diffusa. Il fabbricato attualmente ha destinazione d'uso a deposito prodotti con superficie totale pari a 205 mq; si chiede demolizione e ricostruzione con variazione di sedime mantenendo invariato il volume pari a 800 mc da destinarsi a residenza.</p>	
21	8951 9477	21/11/2024 17/11/2025	<p>Viene chiesta la possibilità di fare il cambio d'uso a residenziale del piano terra del fabbricato entro l'ambito di edificazione diffusa di Via Muselle, con la possibilità di attuare una ristrutturazione parziale dell'immobile in oggetto. Il fabbricato presenta una superficie coperta di 144 mq, la porzione oggetto di richiesta presenta volume pari a 106.33 mc (35.68*2.98h).</p>	
22	8955	21/11/2024	<p>Trattasi di vecchio magazzino, nei tempi recenti utilizzato come ricovero mezzi agricoli, aente copertura in eternit danneggiata dagli eventi atmosferici del 2022. Viene chiesto di usare la possibilità di Veneto 20250 e di cambiare il grado di una corte che adesso sembra in ristrutturazione globale. Si chiede di demolirlo e non ricostruirlo. La volontà del proprietario è quella di liberare lo spazio attualmente occupato dal magazzino, per costituire una continuità del cortile interno della Corte del Casalino, oggi interrotta dal magazzino, che da molto tempo ha perso utilità.</p> <p>L'immobile versa in precarie condizioni strutturali e la copertura in eternit è stata danneggiata dagli eventi del luglio 2022.</p> <p>Si è maturata quindi la scelta di rinunciare al fabbricato che necessiterebbe di interventi consistenti ed eccessivi per il recupero. La richiesta è finalizzata alla modifica del grado di protezione per consentire la demolizione del magazzino, mediante intervento edilizio diretto, senza necessariamente recuperarne la volumetria, risultando in essere tangibili volumetrie residenziali ed accessorie pregevoli lungo il perimetro nord della corte.</p> <p>Al contempo, in relazione ai disposti regionali per l'ampliamento dei fabbricati esistenti, si chiede venga resa esplicita la possibilità di attuare i disposti di Veneto 2050 per i restanti fabbricati componenti la corte.</p>	

23	8991	22/11/2024	Si chiede che il P.I. provveda ad attribuire al fabbricato il grado di protezione "GP7 Demolizione e Ricostruzione" in modo da poter eseguire interventi di ristrutturazione sull'immobile con ricavo di locali ad uso residenziale ed accessori	
27	1252 2645	17/02/2025 01/04/2025	Si chiede di poter realizzare "campo coperto" per la movimentazione dei cavalli, da ubicarsi sul mappale 240, all'interno dell'ambito indicato come ZTO F2 – Maneggio; trattasi di una copertura tipo tensostruttura o tendostruttura con dimensioni pari a 20x40ml, da realizzarsi sul map. 240. Si chiede inoltre la proroga della convenzione precedentemente stipulata rep. n. 192 del 14 giugno 2013 inerente l'ampliamento dell'area adibita a maneggio (map. 241). Inoltre si chiede aggiornamento dello schema di convenzione con il maneggio a favore dei cittadini residenti a Isola Rizza.	
28	4858 9112	10/06/2025 10/11/2025	Viene chiesto il riconoscimento di fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo attualmente a destinazione d'uso magazzino con volume pari a 700 mc. Si chiede cambio d'uso a residenziale e la possibilità di attuare un intervento edilizio diretto di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime a parità di volume o intervento di ristrutturazione totale.	

Non vengono riportate le richieste considerate non accoglibili o inseribili in seconda fase.

2. OGGETTI DELLA VARIANTE PUNTUALE

Il presente II PI nella fase in valutazione prevede l'inserimento delle seguenti tematiche:

- Tematica n° 1: n° 8 manifestazioni - Rischedature ambiti di Centro Storico e Corti Rurali
- Tematica n° 2: n° 5 manifestazioni - Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo
- Tematica n° 3: n° 3 manifestazioni - Modifica di zonizzazione – nuove zone F

2.1. PUNTO DI VARIANTE N° 1 – RISCHEDATURE AMBITI DI CENTRO STORICO E CORTI RURALI

Il presente Piano degli Interventi n° 2 al PI inserisce OTTO nuove rischedature di ambiti di centro storico; in un caso si prevede anche modifica della zonizzazione a C1 limitrofa al Centro Storico.

Si riportano le manifestazioni di interesse inserite nella Variante, raccolte in uno specifico allegato progettuale.

Manifestazione di interesse n° 1

Prot. 4441 del 05/06/2024

Prot. 2954 del 10/04/2025

Richiesta variante destinazione urbanistica:

- schedatura del fabbricato (attualmente in ZTO A priva di grado di protezione);
- assegnazione di grado protezione ridotto che consenta demolizione/ricostruzione presentando sagoma e volumetrie;
- possibilità di demolire e ricostruire come volume ex novo il volume sub 2 che ricade in C1, ammettendo l'ampliamento del porticato.

Individuazione catastale: Foglio n. 2 map. 914

Indirizzo: Via Parrocchia

Manifestazione di interesse n° 6

Prot. 7457 del 30/09/2024

Richiesta variante puntuale alla schedatura di fabbricato in centro storico, facente parte delle schedature n. 8/a e 8/b, in vista di una ristrutturazione globale del fabbricato in modo da poter applicare la LRV Veneto 2050

Individuazione catastale: Foglio n. 2 map. 36

Indirizzo: Via Roma, 89

Manifestazione di interesse n° 7

Prot. 7460 del 30/09/2024

Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, facente parte delle schedature n. 14/a e 14/b, con modifica del cambio di grado al fine di preservare i volumi esistenti, per i quali ad oggi è prevista la parziale demolizione.

Individuazione catastale: Foglio n. 2 mapp. 60 - 61 sub 1

Indirizzo: Via Roma, 42

Manifestazione di interesse n° 8

Prot. 7461 del 30/09/2024

Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, facente parte delle schedature n. 14/a e 14/b, con modifica del cambio di grado al fine di preservare i volumi esistenti, per i quali ad oggi è prevista la parziale demolizione.

Individuazione catastale: Foglio n. 2 map. 61 sub 2

Indirizzo: Via Roma, 38

Manifestazione di interesse n° 9

Prot. 7463 del 30/09/2024

Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, facente parte delle schedature n. 14/a e 14/b, con modifica del cambio di grado al fine di preservare i volumi esistenti, per i quali ad oggi è prevista la parziale demolizione.

Individuazione catastale: Foglio n. 2 mapp. 65 - 567 sub 1 - 2

Indirizzo: Via Roma, 34

Manifestazione di interesse n° 13

Prot. 7896 del 15/10/2024

Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, con modifica del cambio di grado da GP8 "demolizione senza ricostruzione" a GP6 "ristrutturazione globale"

Individuazione catastale: Foglio n. 2 mapp. 167 - 685

Indirizzo: Via Salvo D'Acquisto, 18

Manifestazione di interesse n° 22

Prot. 8955 del 21/11/2024

Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, con modifica del cambio di grado da ristrutturazione globale a demolizione senza ricostruzione mediate intervento edilizio diretto; si chiede venga resa esplicita la possibilità di attuare i disposti di Veneto 2050 per i restanti fabbricati componenti la corte.

Individuazione catastale: Foglio n. 19 map. 314 sub 13 parte e 15 parte

Indirizzo: Via Corte Casalino, 840

Manifestazione di interesse n° 23

Prot. 8991 del 22/11/2024

Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, con attribuzione del grado di protezione GP7 "demolizione e ricostruzione" al fine di eseguire interventi di ristrutturazione sull'immobile a destinazione residenziale

Individuazione catastale: Foglio n. 614 sub 2

Indirizzo: Via Parrocchia, 400

Il presente Piano degli Interventi n° 2, relativamente alla tematica della rischedatura di ambiti di centro storico non comporta alcuna modifica agli elaborati grafici in scala 1:5000, ma esclusivamente una revisione della schedatura di dettaglio, raccolta in specifico Fascicolo progettuale, al fine di poter permettere una maggiore flessibilità di intervento, ammettendo anche l'utilizzo dei bonus ammessi dalla LRV n° 14/2019.

Si riporta di seguito l'individuazione delle manifestazioni di interesse inserite nel Piano degli Interventi n° 2.

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
1	4441 2954	05/06/2024 10/04/2025	Richiesta variante destinazione urbanistica - schedatura del fabbricato (attualmente in ZTO A priva di grado di protezione); - assegnazione di grado protezione ridotto che consenta demolizione/ricostruzione presentando sagoma e volumetrie; - possibilità di demolire e ricostruire come volume ex novo il volume sub 2 che ricade in C1, ammettendo l'ampliamento del porticato.	FOGLIO 2 MAPPALE 914 Sub 1 e Sub 2	Via Parrocchia

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 1

A seguito di ricerca catastale in archivio di stato sono state recuperate le informazioni relative all'immobile il quale risulta con certezza costruito ante 1856, non risulta però chiara la definizione architettonica dell'immobile.

Seppur datato, non vi sono elementi di particolare pregio architettonico, risulta come un'architettura testimoniale che ha comunque subito mutamenti. Non sono presenti inoltre finiture da preservare.

La proposta di intervento, come richiesto in prima battuta verde sulla demolizione e ricostruzione completa dell'immobile ricadente in zona A centro storico, con obiettivo comunque di rispettare criteri progettuali ricadenti nella zona, trasformando senza alterare drasticamente la sagoma e volumetria preesistenti.

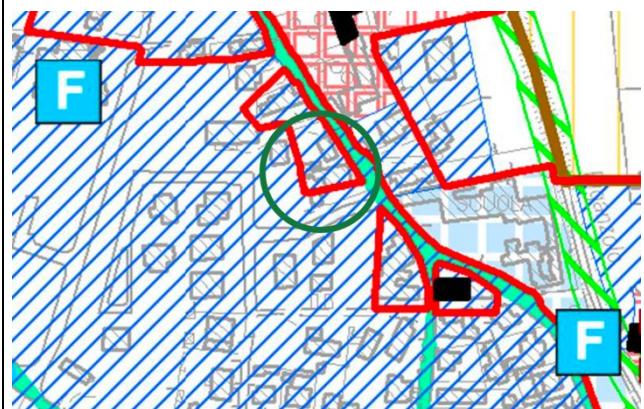
Ortofoto	Estratto mappa catastale FOGLIO 2 MAPPALE 914 Sub 1 e Sub 2

PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti

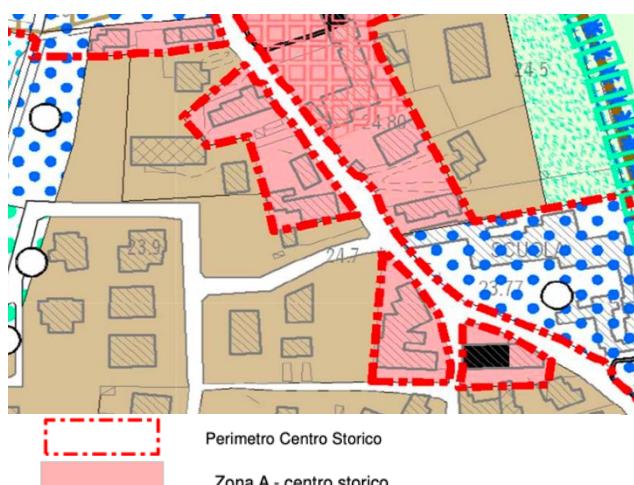
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità



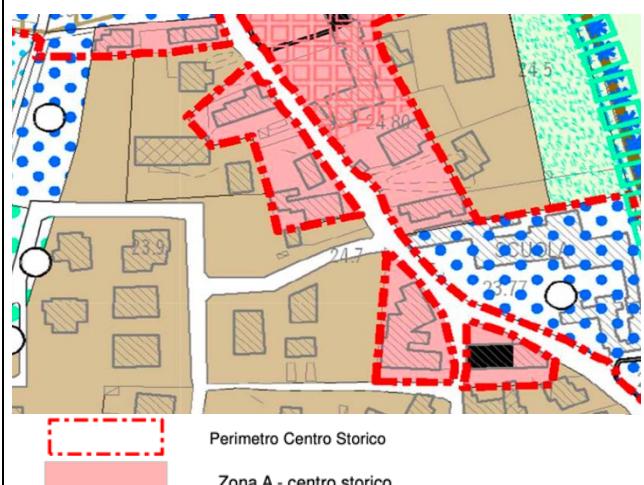
PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità



Pl vigente

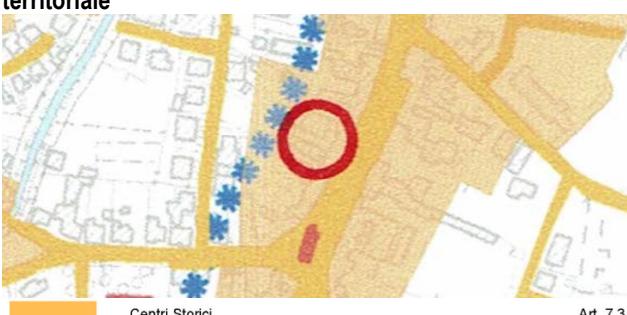
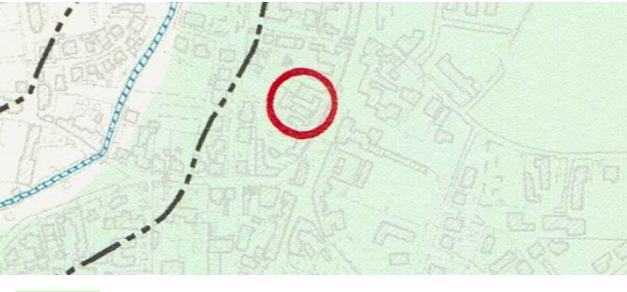
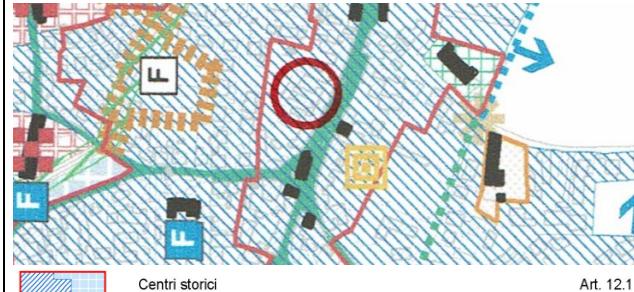
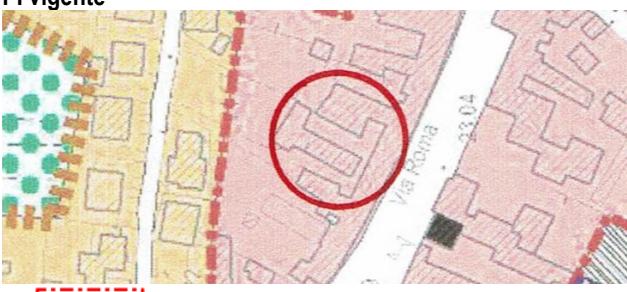


Pl variante - Invariato



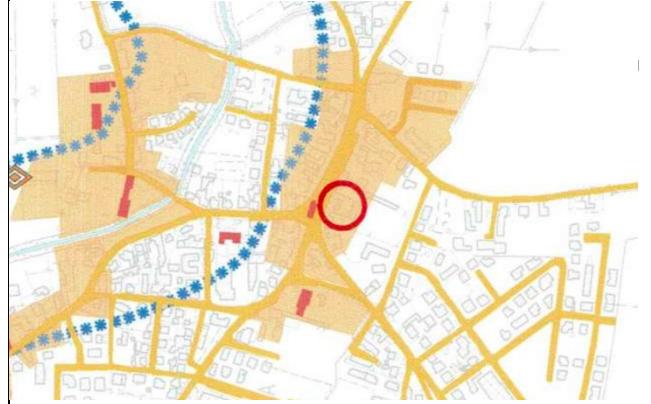
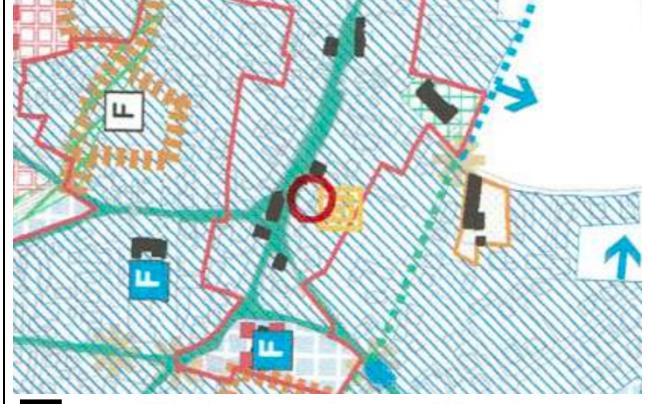
N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
6	7457	30/09/2024	Richiesta variante puntuale alla schedatura di fabbricato in centro storico, facente parte delle schedature n. 8/a e 8/b, in vista di una ristrutturazione globale del fabbricato in modo da poter applicare la LRV Veneto 2050	Foglio n. 2 map. 36	Via Roma, 89

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 6

Ortofoto 	Estratto mappa catastale 
PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale  <p>Centri Storici</p> <p>Art. 7.3</p>	PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti  <p>Ambiti di natura storico-monumentale</p> <p>Art. 9.4.1</p>
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità  <p>Area idonea</p> <p>Art. 10.1.1</p>	PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità  <p>Centri storici</p> <p>Viabilità di connessione extraurbana</p> <p>Art. 12.1</p> <p>Art. 14.1</p>
PI vigente  <p>Perimetro Centro Storico</p> <p>Zona A - centro storico</p>	PI variante - Invariato  <p>Perimetro Centro Storico</p> <p>Zona A - centro storico</p>

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
7	7460	30/09/2024	Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, facente parte delle schedature n. 14/a e 14/b, con modifica del cambio di grado al fine di preservare i volumi esistenti, per i quali ad oggi è prevista la parziale demolizione.	Foglio n. 2 mapp. 60 - 61 sub 1	Via Roma, 42

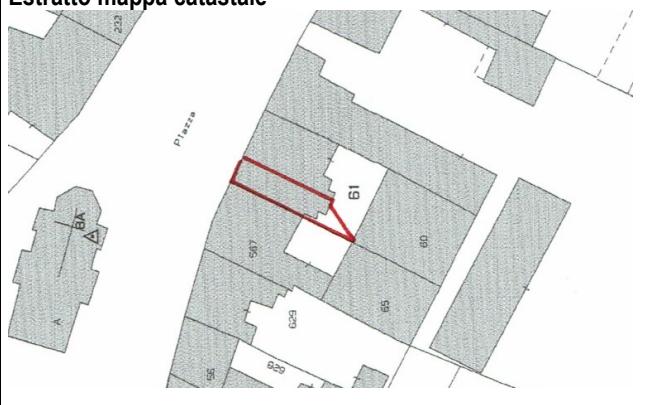
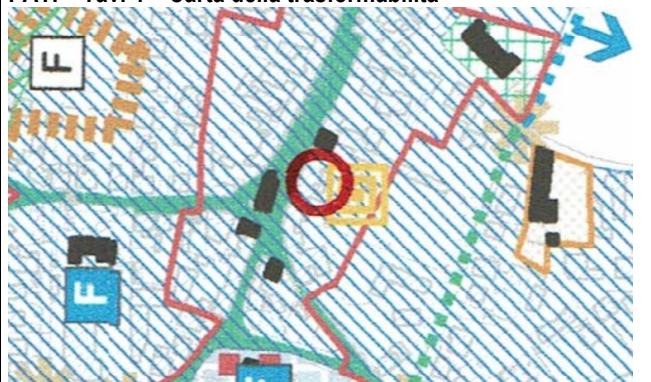
SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 7

Ortofoto 	Estratto mappa catastale 
PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale  Centri Storici Art. 7.3	PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti  Ambiti di natura storico-monumentale Art. 9.4.1
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità  Area idonea Art. 10.1.1	PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità  Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale Centri storici Viabilità di connessione extraurbana Art. 12.3 Art. 12.1 Art. 14.1

PI vigente	PI variante - invariato
 <p>Perimetro Centro Storico</p> <p>Zona A - centro storico</p>	 <p>Perimetro Centro Storico</p> <p>Zona A - centro storico</p>
	

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
8	7461	30/09/2024	Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, facente parte delle schedature n. 14/a e 14/b, con modifica del cambio di grado al fine di preservare i volumi esistenti, per i quali ad oggi è prevista la parziale demolizione.	Foglio n. 2 map. 61 sub 2	Via Roma, 38

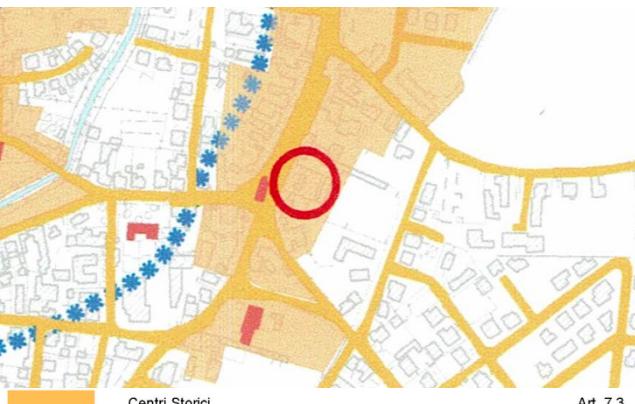
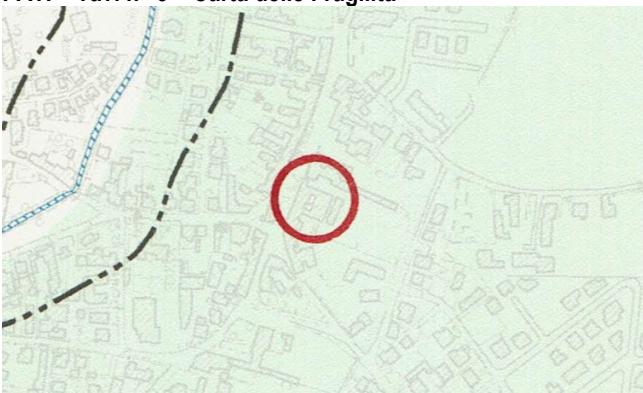
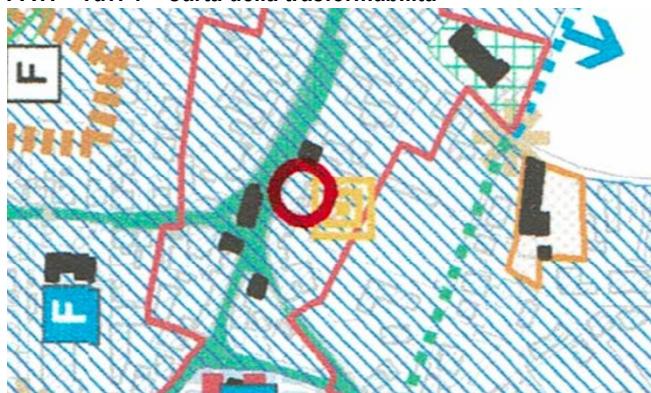
SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 8

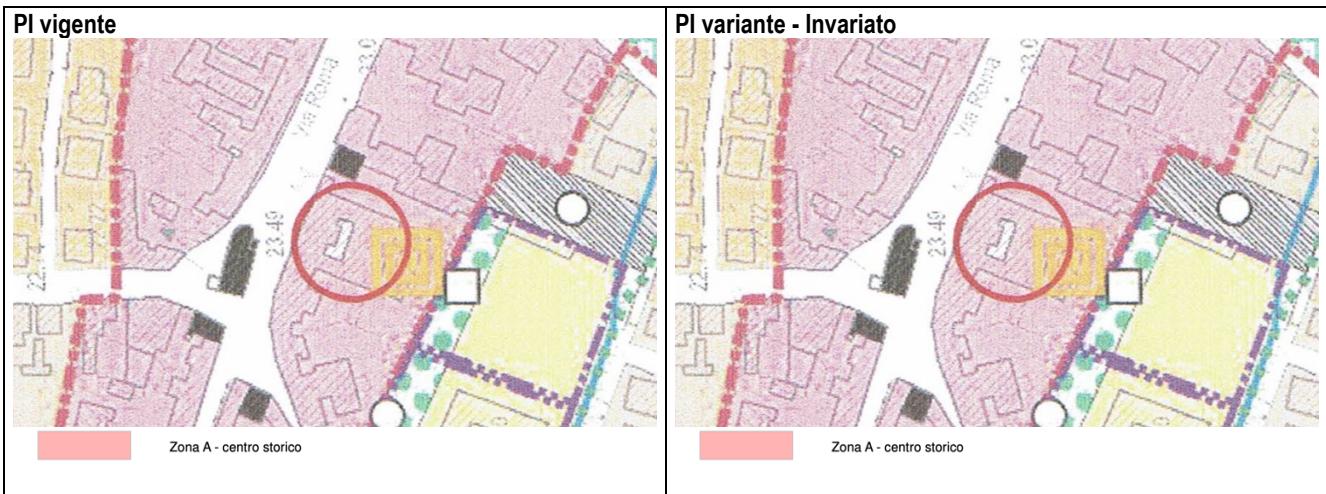
Ortofoto 	Estratto mappa catastale 
PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale  <p>Centri Storici Art. 7.3</p>	PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti  <p>Ambiti di natura storico-monumentale Art. 9.4.1</p>
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità  <p>Area idonea Art. 10.1.1</p>	PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità  <p>Centri storici Art. 12.1</p> <p>Opere incongrue Art. 11.4</p> <p>Viabilità di connessione extraurbana Art. 14.1</p>



N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
9	7463	30/09/2024	Richiesta variante puntuale schedatura di fabbricato in centro storico, facente parte delle schedature n. 14/a e 14/b, con modifica del cambio di grado al fine di preservare i volumi esistenti, per i quali ad oggi è prevista la parziale demolizione.	Foglio n. 2 mapp. 65 - 567 sub 1 - 2	Via Roma, 34

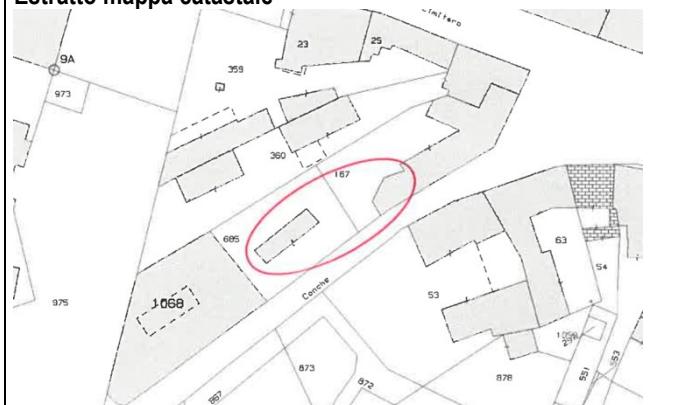
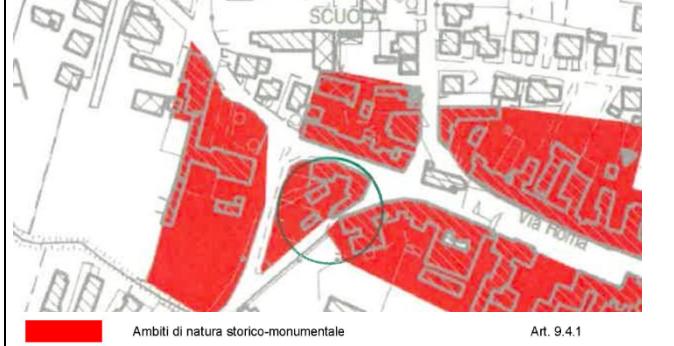
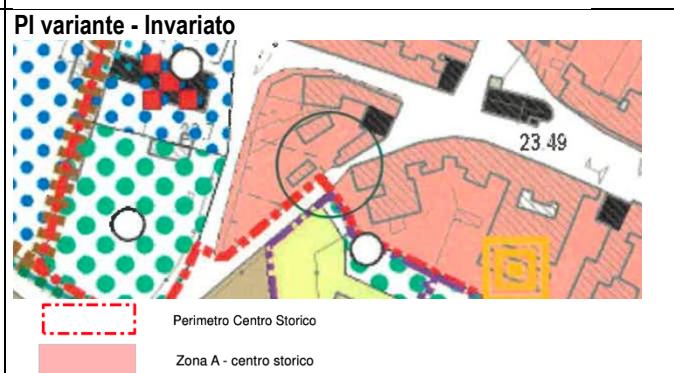
SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 9

Ortofoto 	Estratto mappa catastale 
PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale  <p>Centri Storici</p> <p>Art. 7.3</p>	PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti  <p>Ambiti di natura storico-monumentale</p> <p>Art. 9.4.1</p>
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità  <p>Area idonea</p> <p>Art. 10.1.1</p>	PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità  <p>Viabilità di connessione extraurbana</p> <p>Centri storici</p> <p>Art. 14.1</p> <p>Art. 12.1</p>



N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
13	7896	15/10/2024	Richiesta di variante puntuale relativa alla schedatura di fabbricato in centro storico, con modifica del cambio di grado da GP8 "demolizione senza ricostruzione" a GP6 "ristrutturazione globale"	Foglio n. 2 mapp. 167 - 685	Via Salvo D'Acquisto, 18

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 13

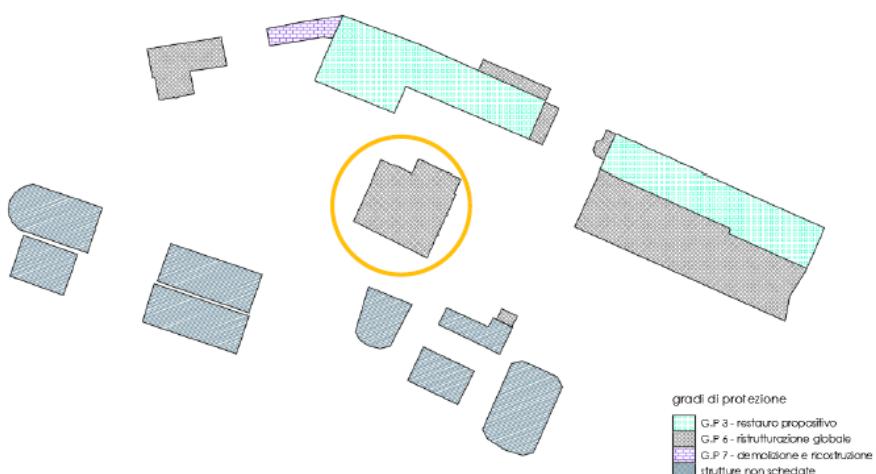
Ortofoto 	Estratto mappa catastale 
PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 	PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti 
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità 	PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità 
PI vigente 	PI variante - Invariato 

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
22	8955	21/11/2024	Richiesta variante puntuale di schedatura relativa a un fabbricato in centro storico, con modifica del cambio di grado da ristrutturazione globale a demolizione senza ricostruzione mediante intervento edilizio diretto.	Foglio n. 19 map. 314 sub 13 parte e 15 parte	Via Corte Casalino, 840

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 22

La volontà progettuale è quella di liberare lo spazio attualmente occupato dal magazzino, per costituire una continuità del cortile interno della Corte del Casalino, oggi interrotta dal magazzino, che da molto tempo ha perso utilità.

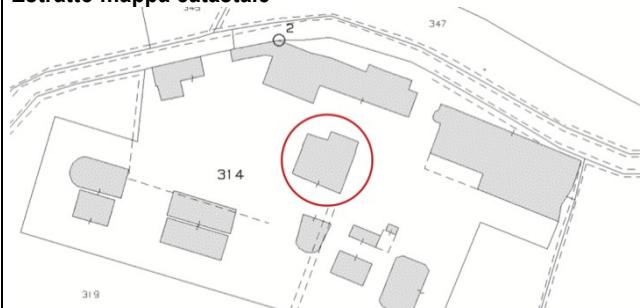
L'immobile versa in precarie condizioni strutturali e la copertura in eternit è stata danneggiata dagli eventi del luglio 2022. La demolizione del fabbricato comporta un riordino ambientale.



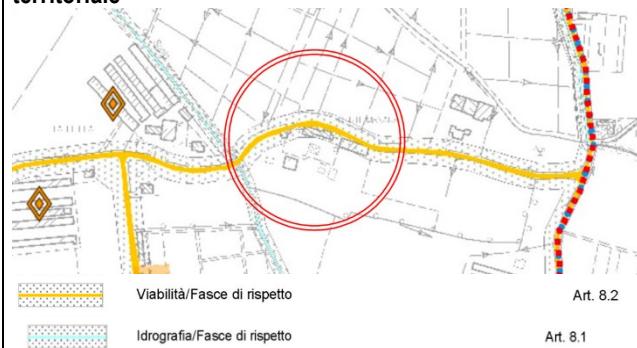
Ortofoto



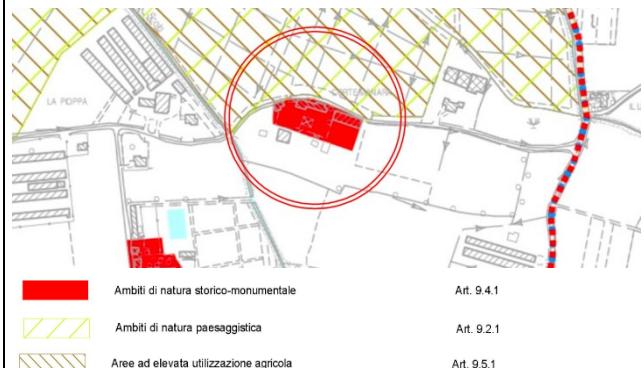
Estratto mappa catastale

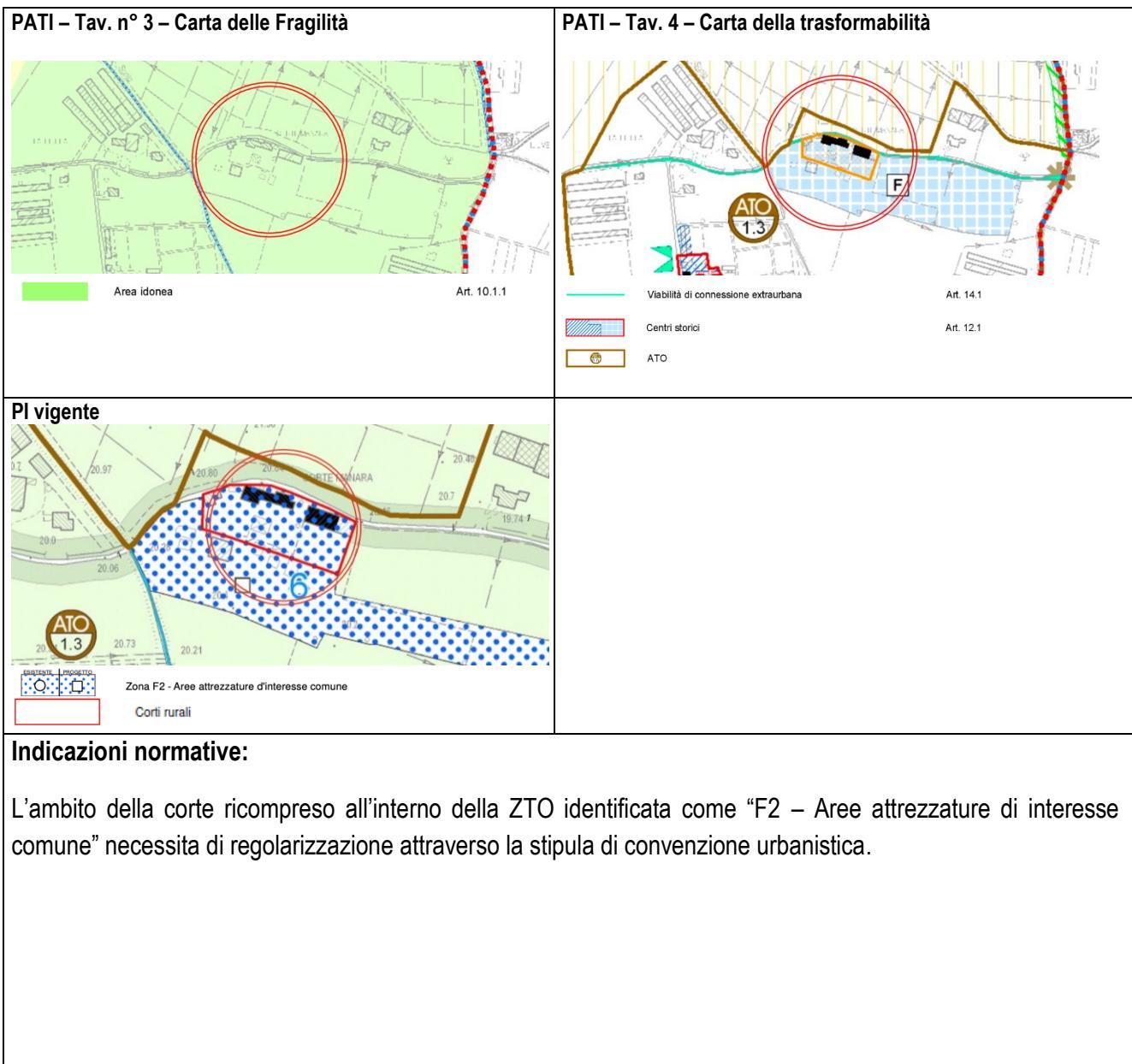


PATI - TAV. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



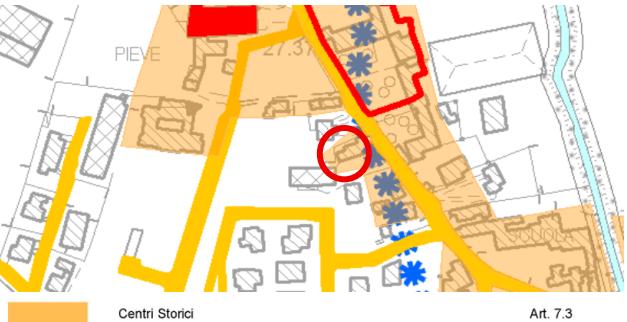
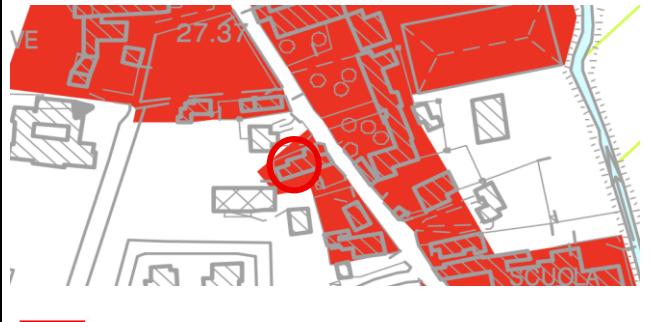
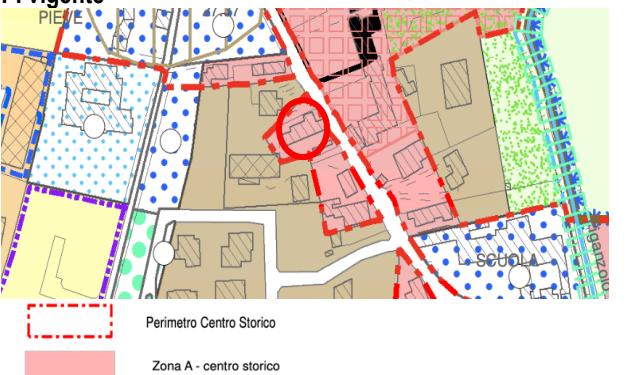
PATI - Tav. 2 - carta delle Invarianti





N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
23	8991	22/11/2024	Richiesta di variante puntuale relativa alla schedatura di fabbricato in centro storico, con attribuzione del grado di protezione GP7 "demolizione e ricostruzione" al fine di eseguire interventi di ristrutturazione sull'immobile a destinazione residenziale	Foglio n. 614 sub 2	Via Parrocchia, 400

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 23

Ortofoto 	Estratto mappa catastale 
PATI - TAV. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 	PATI - Tav. 2 - carta delle Invarianti 
PATI - Tav. n° 3 - Carta delle Fragilità 	PATI - Tav. 4 - Carta della trasformabilità 
PI vigente 	PI variante - Invariato 

2.2. PUNTO DI VARIANTE N° 2 – SCHEDATURA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Il presente Piano degli Interventi n° 2 inserisce CINQUE nuove rischedature di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo.

Si riportano le manifestazioni di interesse inserite nella Variante, raccolte in uno specifico allegato progettuale.

Manifestazione di interesse n° 4

Prot. 7210 del 20/09/2024

Prot. 9072 del 06/11/2025

Viene richiesta la trasformazione con cambio d'uso da agricolo a residenziale del piano terra di fabbricato di proprietà in quanto magazzino agricolo non funzionale attualmente con superficie pari a 42,50 mq, mentre la limitrofa porzione attualmente a residenziale ha superficie pari a 270,20 mq. Il volume esistente è pari a 798,85 mc e si chiede ampliamento di 140 mc al fine di ottenere 938,85 mc a destinazione residenziale.

Il piano terra, ora magazzino agricolo, non è più funzionale in quanto non vi è una attività agricola del richiedente e per di più l'area risulta più agricola, pertanto si vuole creare una nuova unità residenziale.

Individuazione catastale: Foglio n. 21 map. 56

Indirizzo: Via Casari, 1033

Manifestazione di interesse n° 19

Prot. 8860 del 19/11/2024

Viene chiesta la possibilità di fare il cambio d'uso del fabbricato ex agricolo a residenziale per ricavare due unità immobiliari all'interno dell'ambito di edificazione diffusa di Via Bovolino. Il fabbricato, oggi dismesso, presenta superficie coperta pari a 100,70 mq, insistente su lotto di 1040 mq, con volume pario a 680,34 mc. Si chiede di recuperare tutta la volumetria esistente e di convertirla in residenziale con la realizzazione di due unità immobiliare oltre a parcheggio scoperto di pertinenza di 70 mq.

Individuazione catastale: Foglio n. 6 map. 539 sub 2

Indirizzo: Via Bovolino

Manifestazione di interesse n° 20

Prot. 8889 del 19/11/2024

Viene chiesto il riconoscimento di fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo, per edificio inserito in ambito di edificazione diffusa. Il fabbricato attualmente ha destinazione d'uso a deposito prodotti con superficie totale pari a 205 mq; si chiede demolizione e ricostruzione con variazione di sedime mantenendo invariato il volume pari a 800 mc da destinarsi a residenza.

Individuazione catastale: Foglio n. 8 mapp. 119 – 215

Indirizzo: Via San Salvaro, 612

Manifestazione di interesse n° 21

Prot. 8951 del 21/11/2024

Prot. 9477 del 17/11/2025

Viene chiesta la possibilità di fare il cambio d'uso a residenziale del piano terra del fabbricato entro l'ambito di edificazione diffusa di Via Muselle, con la possibilità di attuare una ristrutturazione parziale dell'immobile in oggetto. Il fabbricato presenta una superficie coperta di 144 mq, la porzione oggetto di richiesta presenta volume pari a 106,33 mc (35,68*2,98h).

Individuazione catastale: Foglio n. 11 map. 271 sub 2

Indirizzo: Via Muselle, 798

Manifestazione di interesse n° 28

Prot. 9112 del 10/11/2025

Viene chiesto il riconoscimento di fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo attualmente a destinazione d'uso magazzino con volume pari a 700 mc. Si chiede cambio d'uso a residenziale e la possibilità di attuare un intervento edilizio diretto di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime a parità di volume o intervento di ristrutturazione totale

Individuazione catastale: Foglio n. 15 mapp. 431

Indirizzo: Via Casotti, 1337

SCHEMA n. 1 IL PIANO DEGLI INTERVENTI			Ubicazione: Via Casari 1033	SCEDATURA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	
N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
4	7210 9072	20/09/20240 6/11/2025	Viene richiesta la trasformazione con cambio d'uso da agricolo a residenziale del piano terra di fabbricato di proprietà in quanto magazzino agricolo non funzionale attualmente con superficie pari a 42.50 mq, mentre la limitrofa porzione attualmente a residenziale ha superficie pari a 270,20 mq. Il volume esistente è pari a 798,85 mc e si chiede ampliamento di 140 mc al fine di ottenere 938,85 mc a destinazione residenziale. Il piano terra, ora magazzino agricolo, non è più funzionale in quanto non vi è una attività agricola del richiedente e per di più l'area non risulta più agricola, pertanto si vuole creare una nuova unità residenziale.	Foglio 21 Mappale n. 56	Via Casari 1033

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 4

Ortofoto

Estratto mappa catastale

PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

PATI – TAV. 2 – carta delle Invarianti

PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità

PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità

01 Area idonea a condizione: mediocri proprietà geotecniche Art. 10.1.1

Ambiti di natura paesaggistica Art. 9.2.1

Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale Art. 11.2

Tratti viari sovraccarichi o da potenziare Art. 14.4

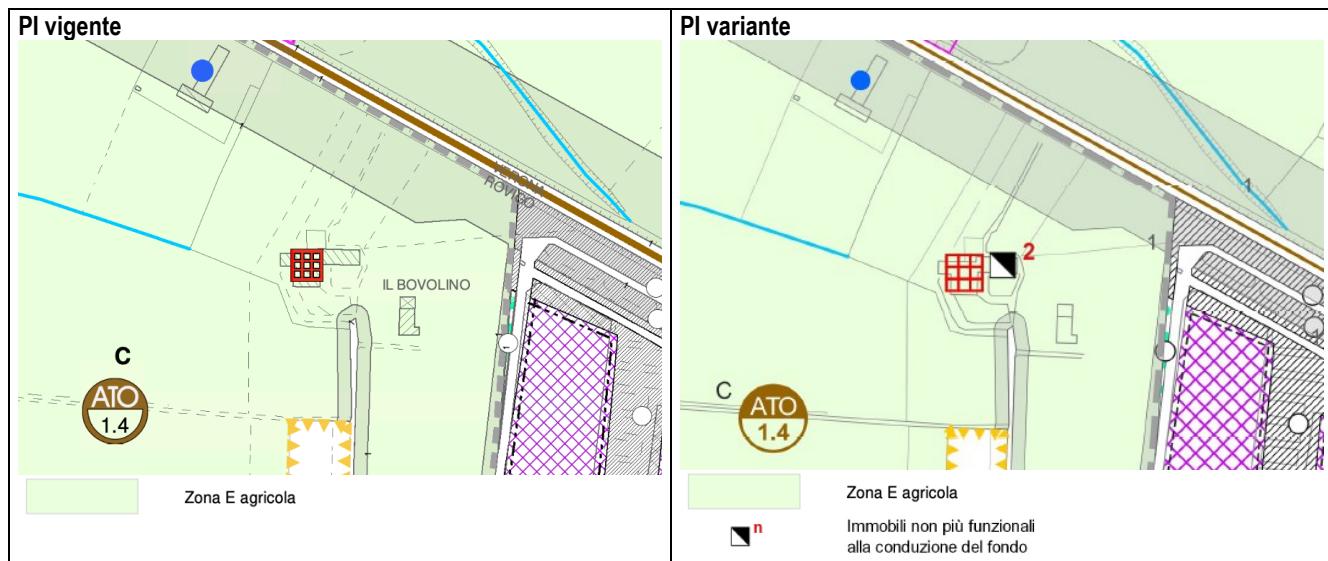
		Art. 14.1
PI vigente		
	Zone edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale	Zone edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale Immobili non più funzionali alla conduzione del fondo
		
<p>Indicazioni normative: Il PI inserisce il nuovo edificio non funzionale al fondo n° 1, con volumetria esistente pari a 798,85 mc, prevedendo la possibilità di realizzare un ampliamento di 140 mc</p> <p>Contributo perequativo: Dovrà essere corrisposto un contributo perequativo di 1.120,00 € ai sensi del Punto T.7 della DCC n°10/2018, che prevede un Vp pari a 8€/mc (dato da mc 140*8€/mc) Il contributo straordinario dovrà essere versato secondo le modalità previste dalla delibera vigente in materia di perequazione, con corresponsione al momento del rilascio del titolo autorizzativo.</p>		

SCHEDA n. 2 IL PIANO DEGLI INTERVENTI	Ubicazione: Via Bovolino	SCHEDATURA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI EDIFICAZIONE DIFFUSA
--	--------------------------	---

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
19	8860	19/11/2024	Viene chiesta la possibilità di fare il cambio d'uso del fabbricato ex agricolo a residenziale per ricavare due unità immobiliari all'interno dell'ambito di edificazione diffusa di Via Bovolino. Il fabbricato, oggi dismesso, presenta superficie coperta pari a 100,70mq, insistente su lotto di 1040 mq, con volume pari a 680,34 mc. Si chiede di recuperare tutta la volumetria esistente e di convertirla in residenziale con la realizzazione di due unità immobiliare oltre a parcheggio scoperto di pertinenza di 70 mq.	Foglio n. 6 map. 539 sub 2	Via Bovolino

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 2

Ortofoto 	Estratto mappa catastale
PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 	PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità 	PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità



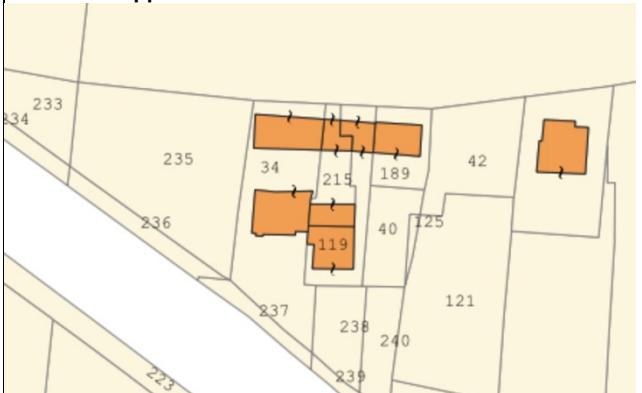
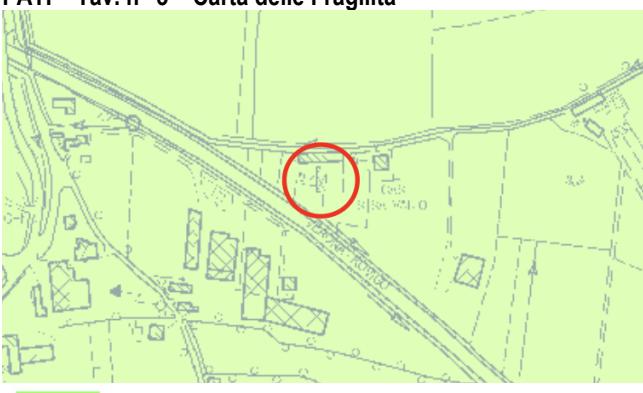
Indicazioni normative:

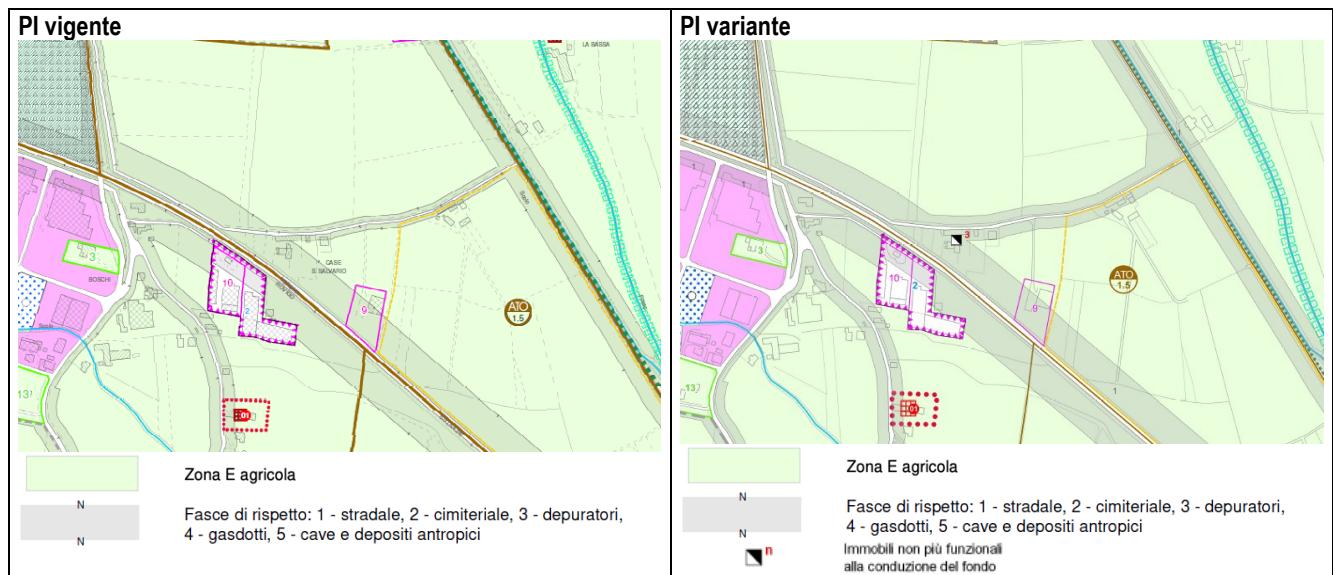
Il PI inserisce il nuovo edificio non funzionale al fondo n° 2, con volumetria esistente pari a 680,34 mc

Contributo perequativo:

Dovrà essere corrisposto un contributo perequativo di 5.442,72 € ai sensi del Punto T.7 della DCC n°10/2018, che prevede un Vp pari a 8€/mc (dato da mc 680,34*8€/mc)

Il contributo straordinario dovrà essere versato secondo le modalità previste dalla delibera vigente in materia di perequazione, con corresponsione al momento del rilascio del titolo autorizzativo.

SCHEDA n. 3 II PIANO DEGLI INTERVENTI			Ubicazione: Via San Salvaro, 612	SCHEDATURA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	
N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
20	8889	19/11/2024	Viene chiesto il riconoscimento di fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo, per edificio inserito in ambito di edificazione diffusa. Il fabbricato attualmente ha destinazione d'uso a deposito prodotti con superficie totale pari a 205 mq; si chiede demolizione e ricostruzione con variazione di sedime mantenendo invariato il volume pari a 800 mc da destinarsi a residenza.	Foglio n. 8 mapp. 119 – 215	Via San Salvaro, 612
SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 20					
Ortofoto 			Estratto mappa catastale 		
PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 			PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti 		
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità 			PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità 		



Indicazioni normative:

Il PI inserisce nuovo edificio non funzionale al fondo n° 3, che prevede la possibilità di realizzare 800 mc, tramite intervento di demolizione e ricostruzione.

L'intervento potrà essere assentito esclusivamente mediante mutamento di destinazione d'uso del fabbricato esistente senza modifica dell'area di sedime, visto che il fabbricato esistente ricade integralmente all'interno della fascia di rispetto stradale della S.S. 434, nel rispetto della normativa vigente. Pertanto, ogni eventuale trasformazione urbanistico-edilizia dovrà conformarsi alle prescrizioni inderogabili dei vincoli insistenti sull'area.

Contributo perequativo:

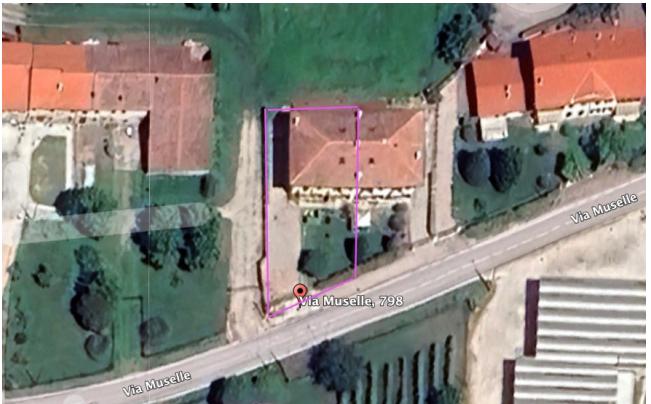
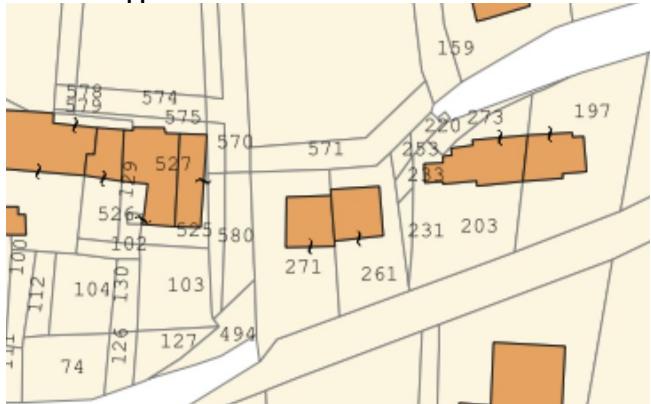
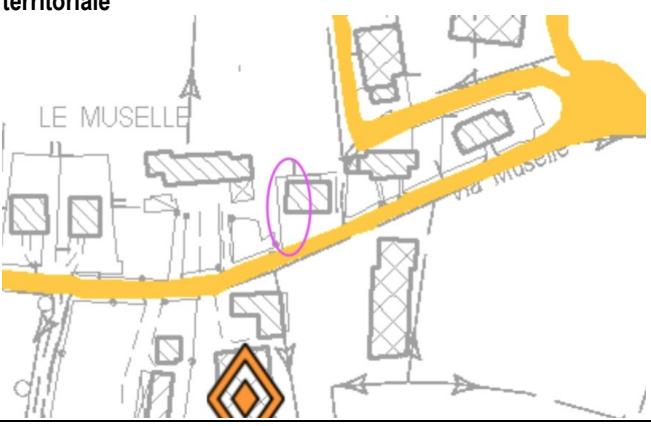
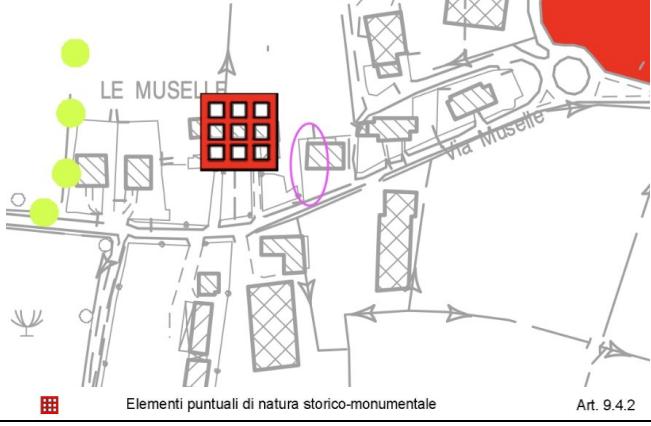
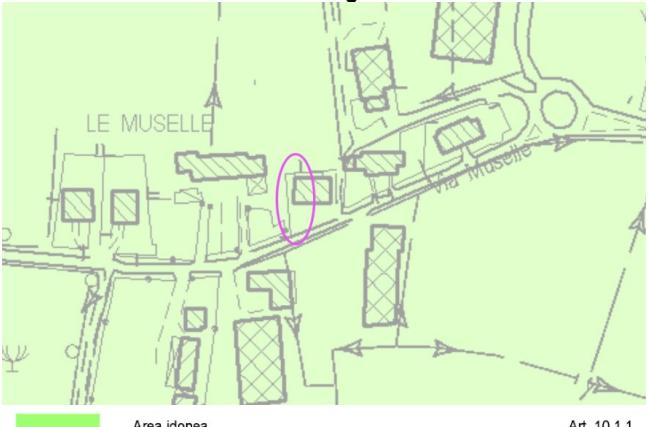
Dovrà essere corrisposto un contributo perequativo di 6.400,00 € ai sensi del Punto T.7 della DCC n°10/2018, che prevede un Vp pari a 8€/mc (dato da mc 800*8€/mc). L'importo potrà essere adeguato alla reale consistenza del fabbricato, dato da specifico rilievo dello stesso in sede di presentazione della pratica edilizia.

Il contributo straordinario dovrà essere versato secondo le modalità previste dalla delibera vigente in materia di perequazione, con corresponsione al momento del rilascio del titolo autorizzativo.

SCHEDA n. 4 IL PIANO DEGLI INTERVENTI		Ubicazione: Via Muselle, 798	SCHEDATURA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI EDIFICAZIONE DIFFUSA	
--	--	------------------------------	--	--

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
21	8951 9477	21/11/2024 17/11/2025	Viene chiesta la possibilità di fare il cambio d'uso a residenziale del piano terra del fabbricato entro l'ambito di edificazione diffusa di Via Muselle, con la possibilità di attuare una ristrutturazione parziale dell'immobile in oggetto. Il fabbricato presenta una superficie coperta di 144 mq, la porzione oggetto di richiesta presenta volume pari a 106.33 mc (35.68*2.98h).	Foglio n. 11 map. 271 sub 2	Via Muselle, 798

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 2

Ortofoto 	Estratto mappa catastale 
PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 	PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti 
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità 	PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità 



Indicazioni normative:

Il PI inserisce il nuovo edificio non funzionale al fondo n° 4, con volumetria esistente pari a 243,32 mc.

Contributo perequativo:

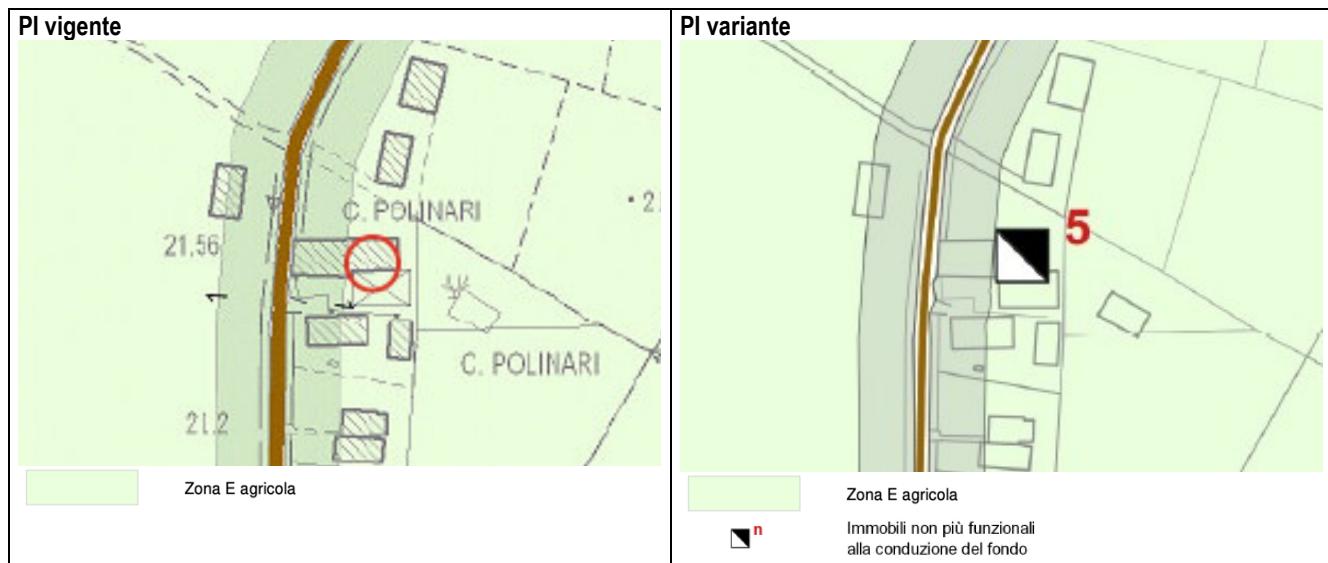
Dovrà essere corrisposto un contributo perequativo di 850,64 € ai sensi del Punto T.7 della DCC n°10/2018, che prevede un Vp pari a 8€/mc (dato da mc 106.33*8€/mc).

Il contributo straordinario dovrà essere versato secondo le modalità previste dalla delibera vigente in materia di perequazione, con corresponsione al momento del rilascio del titolo autorizzativo.

SCHEDA n. 5 II PIANO DEGLI INTERVENTI			Ubicazione: Via Casotti, 1337	SCHEDATURA DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	
N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
28	4858 9112	10/06/2025 10/11/2025	Viene chiesto il riconoscimento di fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo attualmente a destinazione d'uso magazzino con volume pari a 700 mc. Si chiede cambio d'uso a residenziale e la possibilità di attuare un intervento edilizio diretto di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime a parità di volume o intervento di ristrutturazione totale	Foglio n. 15 mapp. 431	Via Casotti, 1337

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 28

Ortofoto 	Estratto mappa catastale
PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 	PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità 	PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità
 Art. 10.1.1	 Art. 11.2



Indicazioni normative:

Il PI inserisce il nuovo edificio non funzionale n° 5, che prevede la possibilità di attuare un cambio d'uso a residenziale con volume pari a 700,00 mc

Contributo perequativo:

Dovrà essere corrisposto un contributo perequativo di 5.600,00 € ai sensi del Punto T.7 della DCC n°10/2018, che prevede un Vp pari a 8€/mc (dato da mc 700,00*8€/mc).

L'importo potrà essere adeguato alla reale consistenza del fabbricato, dato da specifico rilievo dello stesso in sede di presentazione della pratica edilizia.

Il contributo straordinario dovrà essere versato secondo le modalità previste dalla delibera vigente in materia di perequazione, con corresponsione al momento del rilascio del titolo autorizzativo.

2.3. PUNTO DI VARIANTE N° 3 - MODIFICA DI ZONIZZAZIONE – NUOVE ZONE F E MODIFICA ZONE F

Il presente Piano degli Interventi n° 2 inserisce tre modifiche di zonizzazione relativamente a ZTO F. Si riportano di seguito le modifiche grafiche riportate dal PI:

Manifestazione di interesse n° 10

Prot. 7633 del 30/09/2024

Si chiede che venga trasformata la zonizzazione urbanistica del mappale di proprietà (mapp. 207) da ZTO parte in zona A Centro storico e parte in zona C1 residenziale di completamento, in Zona F2 Aree attrezzature d'interesse comune come la limitrofa area di proprietà (mapp.130-741-742-743-745).

Tale richiesta ha lo scopo di accorpare l'area in oggetto a quella limitrofa di uguale proprietà ed unificare gli interventi futuri a favore della "Fondazione Luigi Ferrari".

Il fabbricato già esistente sull'area, in fase successiva, verrà ristrutturato per creare locali per la fisioterapia a servizio della struttura principale. Sull'area esterna invece, verrebbero realizzate delle tettoie con soprastanti pannelli fotovoltaici ai fini del risparmio energetico e tutela dell'ambiente, a servizio della struttura.

Individuazione catastale: Foglio n. 2 map. 207

Indirizzo: Via Parrocchia, 320

Manifestazione di interesse n° 12

Prot. 7831 del 11/10/2024

Si chiede che venga trasformata la zonizzazione urbanistica, Z.T.O., del mappale di proprietà in oggetto (parte mapp. 130) da parte in C1 residenziale di completamento (parte) e zona E agricola con verde privato (parte), in Zona F2 Aree attrezzature d'interesse comune come la limitrofa area di proprietà (mapp.130 parte-741-742-743-745). La richiesta di riqualificazione dell'area ha lo scopo di uniformare urbanisticamente la zona (che ricade anch'essa sul mapp.130) tutta in zona F2 Aree attrezzature d'interesse comune.

Sull'area verrebbero realizzate delle tettoie con soprastanti pannelli fotovoltaici ai fini del risparmio energetico e tutela dell'ambiente, a servizio della struttura principale della "Fondazione Luigi Ferrari".

Individuazione catastale: Foglio n. 2 map. 130 (parte)

Indirizzo: Via Parrocchia, 228

Manifestazione di interesse n° 27

Prot. 1252 del 17/02/2025

Prot. 2645 del 01/04/2025

Si chiede di poter realizzare "campo coperto" per la movimentazione dei cavalli , da ubicarsi sul mappale 240, all'interno dell'ambito indicato come ZTO F2 – Maneggio; trattasi di una copertura tipo tensostruttura o tendostruttura con dimensioni pari a 20x40ml, da realizzarsi sul map. 240.

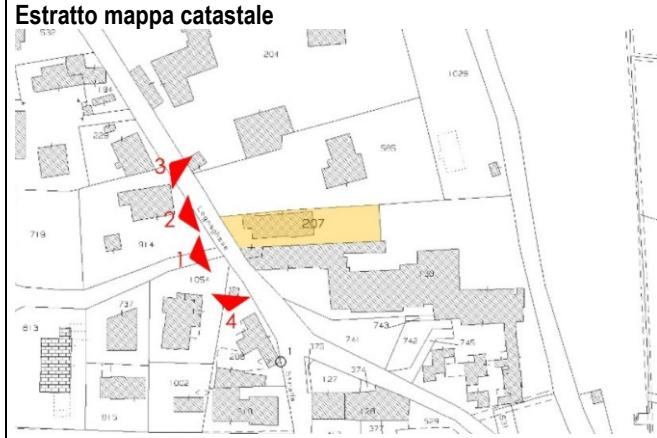
Si chiede inoltre la proroga della convenzione precedentemente stipulata rep. n. 192 del 14 giugno 2013 inerente l'ampliamento dell'area adibita a maneggio (map. 241). Inoltre si chiede aggiornamento dello schema di convenzione con il maneggio a favore dei cittadini residenti a Isola Rizza.

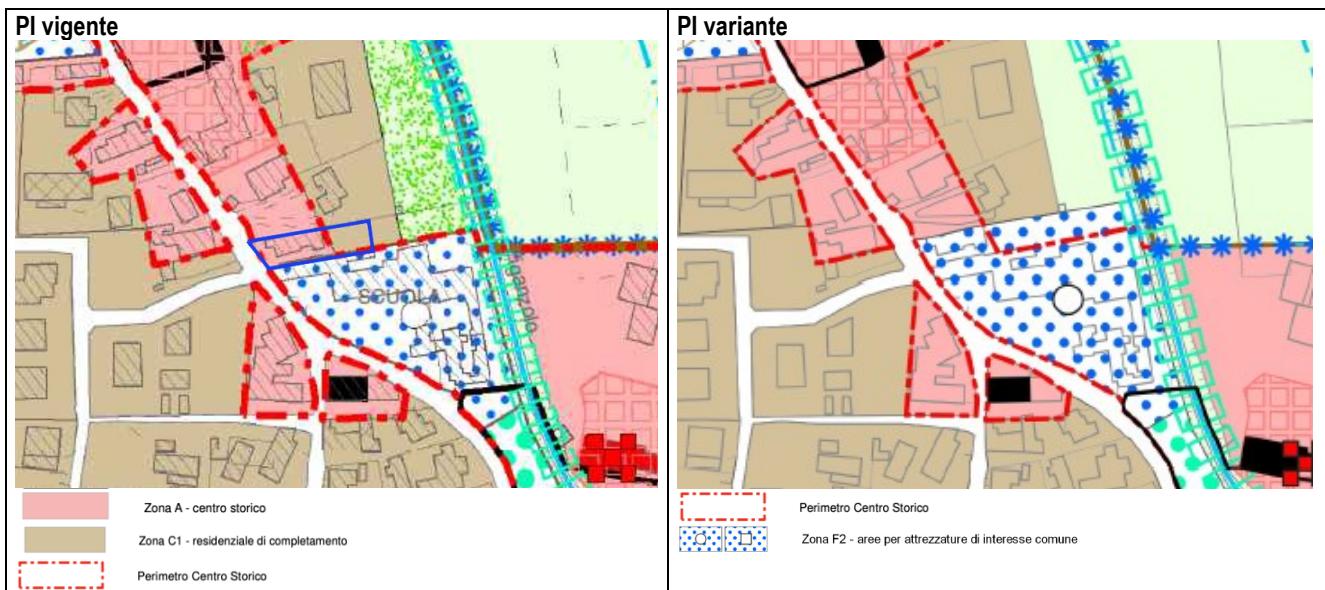
Individuazione catastale: Foglio n. 16 map. 240-241

Indirizzo: Via Roveri, 363

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
10	7633	30/09/2024	Si chiede che venga trasformata la zonizzazione urbanistica del mappale di proprietà (mapp. 207) da ZTO parte in zona A Centro storico e parte in zona C1 residenziale di completamento, in Zona F2 Aree attrezzature d'interesse comune come la limitrofa area di proprietà (mapp.130-741-742-743-745). Tale richiesta ha lo scopo di accorpare l'area in oggetto a quella limitrofa di uguale proprietà ed unificare gli interventi futuri a favore della "Fondazione Luigi Ferrari". Il fabbricato già esistente sull'area, in fase successiva, verrà ristrutturato per creare locali per la fisioterapia a servizio della struttura principale. Sull'area esterna invece, verrebbero realizzate delle tettoie con soprantanti pannelli fotovoltaici ai fini del risparmio energetico e tutela dell'ambiente, a servizio della struttura.	Foglio n. 2 map. 207	Via Parrocchia, 320

SCHEMA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 2

Ortofoto 	Estratto mappa catastale 
PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale  <p>Centri Storici</p> <p>Art. 7.3</p>	PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti  <p>Ambiti di natura storico-monumentale</p> <p>Art. 9.4.1</p>
PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità  <p>Idrografia/Zone di tutela</p> <p>Area idonea</p> <p>Art. 10.3.2</p> <p>Art. 10.1.1</p>	PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità  <p>Centri storici</p> <p>Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale</p> <p>Art. 12.1</p> <p>Art. 11.1</p>



Indicazioni normative:

L'intervento ricade in prossimità dell'ambito di centro storico, pertanto si applicano le specifiche prescrizioni urbanistiche finalizzate alla conservazione dei caratteri tipologici e morfologici dell'edificato.

Si ammette la realizzazione di tettoie pertinenziali, secondo quanto richiesto, purché:

- integrate nel contesto edilizio sotto il profilo formale e paesaggistico;
- nel rispetto dei limiti dimensionali e tipologici previsti dalla Regione Veneto.

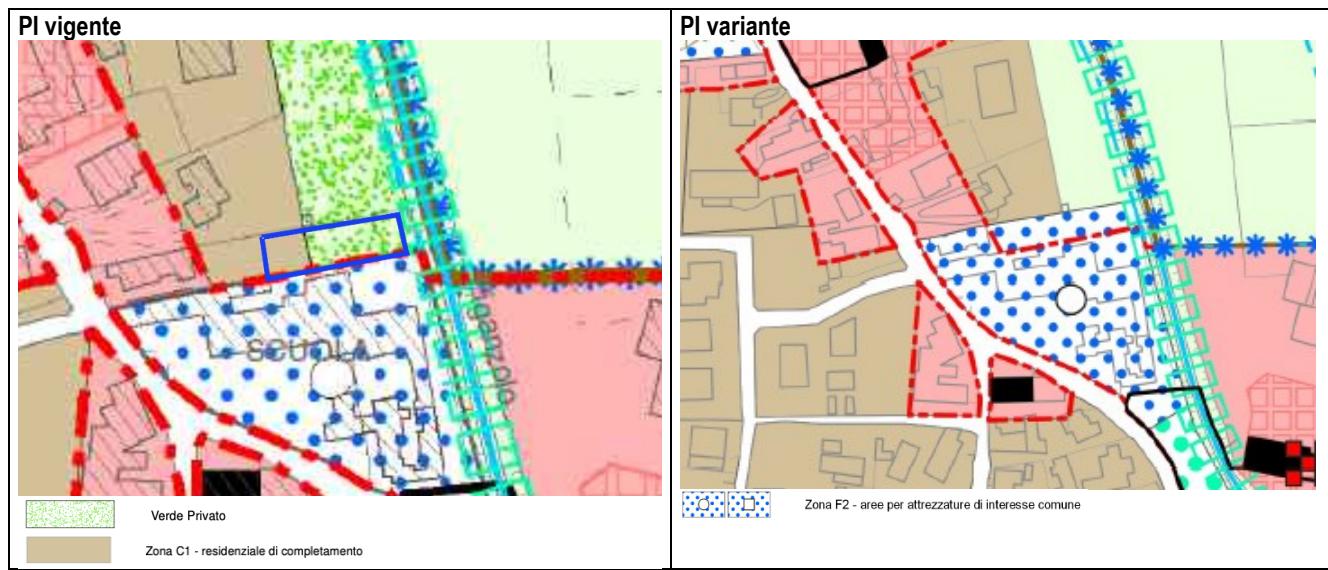
Sulle tettoie è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici, nella misura e con le modalità stabilite dalla normativa della Regione Veneto e dalla disciplina in materia di efficientamento energetico, garantendo il minimo impatto visivo e l'armonizzazione con l'edificato circostante.

Il dimensionamento finale dell'intervento sarà definito sulla base del rilievo architettonico che verrà presentato in sede di pratica edilizia.

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
12	7831	11/10/2024	Si chiede che venga trasformata la zonizzazione urbanistica, Z.T.O., del mappale di proprietà in oggetto (parte mapp. 130) da parte in C1 residenziale di completamento (parte) e zona E agricola con verde privato (parte), in Zona F2 Aree attrezzature d'interesse comune come la limitrofa area di proprietà (mapp.130 parte-741-742-743-745). La richiesta di riqualificazione dell'area ha lo scopo di uniformare urbanisticamente la zona (che ricade anch'essa sul mapp.130) tutta in zona F2 Aree attrezzature d'interesse comune. Sull'area verrebbero realizzate delle tettoie con soprastanti pannelli fotovoltaici ai fini del risparmio energetico e tutela dell'ambiente, a servizio della struttura principale della "Fondazione Luigi Ferrari".	Foglio n. 2 map. 130 (parte)	Via Parrocchia, 228

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 2

Ortofoto	**Estratto mappa catastale** <img alt="Cadastral map extract showing property boundaries and numbers (e.g., 585, 207, 130, 743, 742, 45, 375, 374, 127, 32, 203, 30, 1, 32, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 7010, 7011, 7012, 7013, 7014, 7015, 7016, 7017, 7018, 7019, 7020, 7021, 7022, 7023, 7024, 7025, 7026, 7027, 7028, 7029, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 70310, 70311, 70312, 70313, 70314, 70315, 70316, 70317, 70318, 70319, 70320, 70321, 70322, 70323, 70324, 70325, 70326, 70327, 70328, 70329, 70330, 70331, 70332, 70333, 70334, 70335, 70336, 70337, 70338, 70339, 70340, 70341, 70342, 70343, 70344, 70345, 70346, 70347, 70348, 70349, 70350, 70351, 70352, 70353, 70354, 70355, 70356, 70357, 70358, 70359, 70360, 70361, 70362, 70363, 70364, 70365, 70366, 70367, 70368, 70369, 70370, 70371, 70372, 70373, 70374, 70375, 70376, 70377, 70378, 70379, 70380, 70381, 70382, 70383, 70384, 70385, 70386, 70387, 70388, 70389, 70390, 70391, 70392, 70393, 70394, 70395, 70396, 70397, 70398, 70399, 703100, 703101, 703102, 703103, 703104, 703105, 703106, 703107, 703108, 703109, 703110, 703111, 703112, 703113, 703114, 703115, 703116, 703117, 703118, 703119, 7031100, 7031101, 7031102, 7031103, 7031104, 7031105, 7031106, 7031107, 7031108, 7031109, 7031110, 7031111, 7031112, 7031113, 7031114, 7031115, 7031116, 7031117, 7031118, 7031119, 70311100, 70311101, 70311102, 70311103, 70311104, 70311105, 70311106, 70311107, 70311108, 70311109, 70311110, 70311111, 70311112, 70311113, 70311114, 70311115, 70311116, 70311117, 70311118, 70311119, 703111100, 703111101, 703111102, 703111103, 703111104, 703111105, 703111106, 703111107, 703111108, 703111109, 703111110, 703111111, 703111112, 703111113, 703111114, 703111115, 703111116, 703111117, 703111118, 703111119, 7031111100, 7031111101, 7031111102, 7031111103, 7031111104, 7031111105, 7031111106, 7031111107, 7031111108, 7031111109, 7031111110, 7031111111, 7031111112, 7031111113, 7031111114, 7031111115, 7031111116, 7031111117, 7031111118, 7031111119, 70311111100, 70311111101, 70311111102, 70311111103, 70311111104, 70311111105, 70311111106, 70311111107, 70311111108, 70311111109, 70311111110, 70311111111, 70311111112, 70311111113, 70311111114, 70311111115, 70311111116, 70311111117, 70311111118, 70311111119, 703111111100, 703111111101, 703111111102, 703111111103, 703111111104, 703111111105, 703111111106, 703111111107, 703111111108, 703111111109, 703111111110, 703111111111, 703111111112, 703111111113, 703111111114, 703111111115, 703111111116, 703111111117, 703111111118, 703111111119, 7031111111100, 7031111111101, 7031111111102, 7031111111103, 7031111111104, 7031111111105, 7031111111106, 7031111111107, 7031111111108, 7031111111109, 7031111111110, 7031111111111, 7031111111112, 7031111111113, 7031111111114, 7031111111115, 7031111111116, 7031111111117, 7031111111118, 7031111111119, 70311111111100, 70311111111101, 70311111111102, 70311111111103, 70311111111104, 70311111111105, 70311111111106, 70311111111107, 70311111111108, 70311111111109, 70311111111110, 70311111111111, 70311111111112, 70311111111113, 70311111111114, 70311111111115, 70311111111116, 70311111111117, 70311111111118, 70311111111119, 703111111111100, 703111111111101, 703111111111102, 703111111111103, 703111111111104, 703111111111105, 703111111111106, 703111111111107, 703111111111108, 703111111111109, 703111111111110, 703111111111111, 703111111111112, 703111111111113, 703111111111114, 703111111111115, 703111111111116, 703111111111117, 703111111111118, 703111111111119, 7031111111111100, 7031111111111101, 7031111111111102, 7031111111111103, 7031111111111104, 7031111111111105, 7031111111111106, 7031111111111107, 7031111111111108, 7031111111111109, 7031111111111110, 7031111111111111, 7031111111111112, 7031111111111113, 7031111111111114, 7031111111111115, 7031111111111116, 7031111111111117, 7031111111111118, 7031111111111119, 70311111111111100, 70311111111111101, 70311111111111102, 70311111111111103, 70311111111111104, 70311111111111105, 70311111111111106, 70311111111111107, 70311111111111108, 70311111111111109, 70311111111111110, 70311111111111111, 70311111111111112, 70311111111111113, 70311111111111114, 70311111111111115, 70311111111111116, 70311111111111117, 70311111111111118, 70311111111111119, 703111111111111100, 703111111111111101, 703111111111111102, 703111111111111103, 703111111111111104, 703111111111111105, 703111111111111106, 703111111111111107, 703111111111111108, 703111111111111109, 703111111111111110, 703111111111111111, 703111111111111112, 703111111111111113, 703111111111111114, 703111111111111115, 703111111111111116, 703111111111111117, 703111111111111118, 703111111111111119, 7031111111111111100, 7031111111111111101, 7031111111111111102, 7031111111111111103, 7031111111111111104, 7031111111111111105, 7031111111111111106, 7031111111111111107, 7031111111111111108, 7031111111111111109, 7031111111111111110, 7031111111111111111, 7031111111111111112, 7031111111111111113, 7031111111111111114, 7031111111111111115, 7031111111111111116, 7031111111111111117, 7031111111111111118, 7031111111111111119, 70311111111111111100, 70311111111111111101, 70311111111111111102, 70311111111111111103, 70311111111111111104, 70311111111111111105, 70311111111111111106, 70311111111111111107, 70311111111111111108, 70311111111111111109, 70311111111111111110, 70311111111111111111, 70311111111111111112, 70311111111111111113, 70311111111111111114, 70311111111111111115, 70311111111111111116, 70311111111111111117, 70311111111111111118, 70311111111111111119, 703111111111111111100, 703111111111111111101, 703111111111111111102, 703111111111111111103, 703111111111111111104, 703111111111111111105, 703111111111111111106, 703111111111111111107, 703111111111111111108, 703111111111111111109, 703111111111111111110, 703111111111111111111, 703111111111111111112, 703111111111111111113, 703111111111111111114, 703111111111111111115, 703111111111111111116, 703111111111111111117, 703111111111111111118, 703111111111111111119, 7031111111111111111100, 7031111111111111111101, 7031111111111111111102, 7031111111111111111103, 7031111111111111111104, 7031111111111111111105, 7031111111111111111106, 7031111111111111111107, 7031111111111111111108, 7031111111111111111109, 7031111111111111111110, 7031111111111111111111, 7031111111111111111112, 7031111111111111111113, 7031111111111111111114, 7031111111111111111115, 7031111111111111111116, 7031111111111111111117, 7031111111111111111118, 7031111111111111111119, 70311111111111111111100, 70311111111111111111101, 70311111111111111111102, 70311111111111111111103, 70311111111111111111104, 70311111111111111111105, 70311111111111111111106, 70311111111111111111107, 70311111111111111111108, 70311111111111111111109, 70311111111111111111110, 70311111111111111111111, 70311111111111111111112, 70311111111111111111113, 70311111111111111111114, 70311111111111111111115, 70311111111111111111116, 70311111111111111111117, 70311111111111111111118, 70311111111111111111119, 703111111111111111111100, 703111111111111111111101, 703111111111111111111102, 703111111111111111111103, 703111111111111111111104, 703111111111111111111105, 703111111111111111111106, 703111111111111111111107, 703111111111111111111108, 703111111111111111111109, 703111111111111111111110, 703111111111111111111111, 703111111111111111111112, 703111111111111111111113, 703111111111111111111114, 703111111111111111111115, 703111111111111111111116, 703111111111111111111117, 703111111111111111111118, 703111111111111111111119, 7031111111111111111111100, 7031111111111111111111101, 7031111111111111111111102, 7031111111111111111111103, 7031111111111111111111104, 7031111111111111111111105, 7031111111111111111111106, 7031111111111111111111107, 7031111111111111111111108, 7031111111111111111111109, 7031111111111111111111110, 7031111111111111111111111, 7031111111111111111111112, 7031111111111111111111113, 7031111111111111111111114, 7031111111111111111111115, 7031111111111111111111116, 7031111111111111111111117, 7031111111111111111111118, 7031111111111111111111119, 70311111111111111111111100, 70311111111111111111111101, 70311111111111111111111102, 70311111111111111111111103, 70311111111111111111111104, 70311111111111111111111105, 70311111111111111111111106, 70311111111111111111111107, 70311111111111111111111108, 70311111111111111111111109, 70311111111111111111111110, 70311111111111111111111111, 70311111111111111111111112, 70311111111111111111111113, 70311111111111111111111114, 70311111111111111111111115, 70311111111111111111111116, 70311111111111111111111117, 70311111111111111111111118, 70311111111111111111111119, 703111111111111111111111100



Indicazioni normative:

L'intervento ricade in prossimità dell'ambito di centro storico, pertanto si applicano le specifiche prescrizioni urbanistiche finalizzate alla conservazione dei caratteri tipologici e morfologici dell'edificato.

Si ammette la realizzazione di tettoie pertinenziali, secondo quanto richiesto, purché:

- integrate nel contesto edilizio sotto il profilo formale e paesaggistico;
- nel rispetto dei limiti dimensionali e tipologici previsti dalla Regione Veneto.

Sulle tettoie è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici, nella misura e con le modalità stabilite dalla normativa della Regione Veneto e dalla disciplina in materia di efficientamento energetico, garantendo il minimo impatto visivo e l'armonizzazione con l'edificato circostante.

Il dimensionamento finale dell'intervento sarà definito sulla base del rilievo architettonico che verrà presentato in sede di pratica edilizia.

N.	PROT.	DATA	OGGETTO	DATI CATASTALI	LOCALIZZAZIONE
27	1252 2645	17/02/20250 1/04/2025	Si chiede di poter realizzare "campo coperto" per la movimentazione dei cavalli, da ubicarsi sul mappale 240, all'interno dell'ambito indicato come ZTO F2 – Maneggio; trattasi di una copertura tipo tensostruttura o tendostruttura con dimensioni pari a 20x40ml, da realizzarsi sul map. 240. Si chiede inoltre la proroga della convenzione precedentemente stipulata rep. n. 192 del 14 giugno 2013 inerente l'ampliamento dell'area adibita a maneggio (map. 241). Inoltre si chiede aggiornamento dello schema di convenzione con il maneggio a favore dei cittadini residenti a Isola Rizza.	Foglio 16 mappale 240, 241 e 201	Via Roveri 363

SCHEDA ANALISI PUNTO VARIANTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 2

Ortofoto

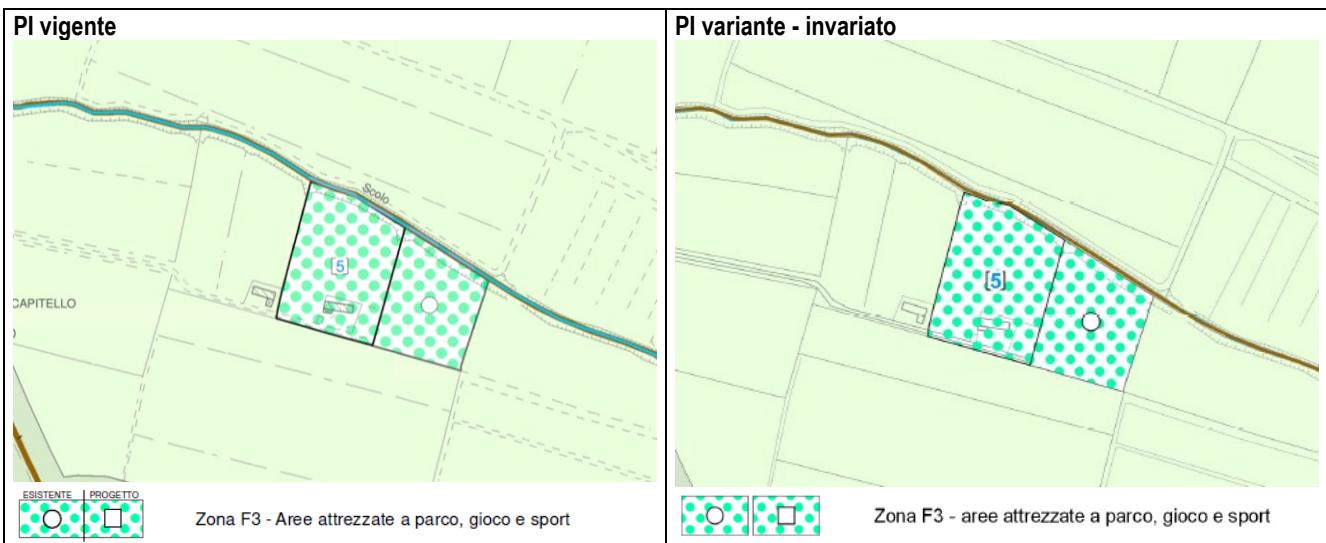
Estratto mappa catastale

PATI – TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

PATI – Tav. 2 – carta delle Invarianti

PATI – Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità

PATI – Tav. 4 – Carta della trasformabilità



Estratto scheda progetto



Indicazioni normative:

E' ammessa la realizzazione di una **copertura del tipo tensostruttura/tendostruttura**, con dimensioni indicative pari a **20 x 40 m**, da collocarsi in aderenza alle attrezzature esistenti per la continuità funzionale dell'impianto sportivo.

La convenzione vigente dovrà essere **aggiornata nei contenuti e rinnovata** a seguito dell'approvazione della variante al Piano degli Interventi che include l'intervento proposto, al fine di:

- garantire la coerenza urbanistica e funzionale dell'attrezzatura sportiva;
- confermare e disciplinare gli impegni di fruizione pubblica a favore della collettività.

E' previsto pertanto il rinnovo della **convenzione** stipulata con rep. n. 192 del 14/06/2013, relativa all'area del maneggio (map. 241), prevedendo i necessari e opportuni passaggi formali per rinnovare l'efficacia della stessa ai sensi di quanto previsto ex art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, nr. 1150 e smi.

1. 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):

- 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;
- 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;
- 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;
- 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, come integrata/aggiornata dalla DGC n° 10 del 15/05/2018.

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.

3.1. 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 Pl, 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 <u>a prevalente destinazione residenziale</u> di cui all'art. 11.1 delle N.T. del PATI e in Ambiti di edificazione diffusa <u>a prevalente destinazione residenziale</u> 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.

3.2. Elenco punti in trasformazione con perequazione (diviso per temi)

N° manifestazione	valore
Manifestazione n° 4	1.120,00 €
Manifestazione n° 19	5.442,72 €
Manifestazione n° 20	6.400,00 €
Manifestazione n° 21	850,64 €
Manifestazione n° 28	5.600,00 €

4. LA VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

Con DCC N° 9 del 29-03-2023 avente per oggetto: "APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALI (PATI), DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 14/2017 E ALLA D.G.R.V. N. 668/2018 SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO" sono stati definiti gli ambiti di urbanizzazione consolidata.

In riferimento all'ultima legge della Regione Veneto, la n. 14 del 2017, entrata in vigore il 24 giugno 2017.

Si richiama l'articolo 12:

Art. 12

Disposizioni finali.

1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante"
- (..)

Le varianti oggetto del presente PI non prevedono consumo di suolo.

5. GLI ELABORATI DI PIANO

Il 2° PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art. 18 della L.R.V. n° 11/2004, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione programmatica
- Fascicolo Schedature Centro Storico
- Fascicolo Edifici Non Funzionali al Fondo
- Allegato A DDR 15 del 17/02/2025 - FCA - Vinca
- Asseverazione non necessità VCI

Le tavole e il Quadro Conoscitivo verranno aggiornati a seguito dell'approvazione del PI n° 2.

- Tavola T.1.1 – Carta della Zonizzazione SUD scala 1:5000
- Tavola T.1.2 – Carta della Zonizzazione NORD scala 1:5000