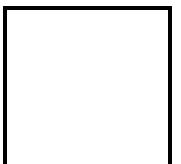
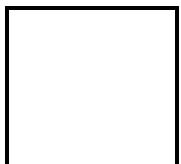




# COMUNE DI ROVERCHIARA PROVINCIA DI VERONA

**Var. 10  
P.I.**

**Elaborato**



**Scala**



## Relazione illustrativa e dimensionamento

Adottato con D.C.C. n. del  
Approvato con D.C.C. n. del

**IL SINDACO**

Loreta Isolani



**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Massimo Minozzi

**IL PROGETTISTA**

**STUDIO ASSOCIATO ZANELLA**

**Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella**

Architettura e Urbanistica

Via Vittime delle Foibe, 74/6

36025 Novanta Vic. (VI)

Tel 0444 787040 - 760099

info@studiozanella.it



**INDICE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE: P.A.T. E P.I.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DI ROVERCHIARA.....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 10 P.I.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>4. LA VAR. 10 P.I.....</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1 IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....   | 8         |
| 4.2 OBIETTIVI E PRIORITÀ DELLA VAR. 10 P.I. ....  | 8         |
| 4.3 INTERVENTI DELLA VAR. 10 PI .....   | 8         |
| 4.4 REVISIONE DELLE AREE OGGETTO DI DECADENZA ART. 18 DELLA L.R. 11/2004..  | 12        |
| 4.4.1 ZONA C2/3 DI VIA CROSARA .....  | 13        |
| 4.4.2 ZONA C2/4 DI VIA BORCOLA.....   | 17        |
| 4.4.3 ZONA D2/4 VIA DEL LAVORO .....  | 19        |
| 4.4.4 ZONA D2/1 VIA CAPPAFREDDA.....  | 20        |
| 4.4.5 ZTO F3/18 Fattoria didattica ed annesse attrezzature, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata..... | 21        |
| 4.5 ALTRE MODIFICHE AL PI .....   | 23        |
| 4.5.1 INDICAZIONE DUE AZIONI DI "SCHEMA DIRETTORE VIABILITÀ DI PROGETTO" .....  | 23        |
| 4.5.2 RECEPIMENTO DEL PUA IN VARIANTE AL PI DELLA ZTO D2/4 .....  | 25        |
| 4.5.3 RICLASSIFICAZIONE DI ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PUA APPROVATO A ZONE DI COMPLETAMENTO .....                    | 30        |
| 4.5.4 RICLASSIFICAZIONE DI ZONE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA CON PUA APPROVATO A ZONE DI COMPLETAMENTO .....                      | 33        |
| 4.5.5 RICONFERMA della ZTO F3/16.....   | 38        |
| 4.5.6 MODIFICHE ARTT. 40.2 E 40.4 NTO .....   | 43        |
| 4.5.7 AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO – INDIVIDUAZIONE ALLEVAMENTI INTENSIVI.....  | 44        |
| 4.5.8 RECEPIMENTO E VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL NUOVO P.G.R.A.– PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI.....                    | 46        |
| <b>5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DELLA VAR. 10 AL PIANO DEGLI INTERVENTI .....</b>                     | <b>48</b> |
| 5.1 AREE A SERVIZI DI VAR. P.I.....   | 48        |
| 5.2 VERIFICA FABBISOGNO AREE PER SERVIZI.....   | 49        |
| <b>6. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO .....</b>  | <b>50</b> |
| <b>7. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO – L.R. 14/2017.....</b>   | <b>51</b> |
| <b>8. ELABORATI DELLA VAR. 10 P.I.....</b>  | <b>52</b> |

**Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

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

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

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

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

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

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

Il **P.R.C.** Piano Regolatore Comunale di Roverchiara, redatto ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", risulta ad oggi così composto:

- **P.A.T. di Roverchiara** adottato con D.C.C. n. 31 del 26.11.2009 e approvato con Conferenza di Servizi in data 10.11.2010, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della sopracitata LR. n. 11/2004 e con Deliberazione di Giunta Regione del Veneto n. 3387 del 30.12.2010, pubblicata nel B.U.R. n. 7 del 25.01.2011, è stato approvato il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n. 11/2004;
- **Var. 1 P.A.T.** in adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 e DGR n. 668/2018 per il contenimento del consumo del suolo approvata con D.C.C. n. 24 del 13.11.2019;
- **Primo Piano Degli Interventi** adottato con D.C.C. n. 35 del 27.12.2011 e approvato con D.C.C. n. 2 in data 21.03.2012;
- **1^ variante al Piano degli Interventi** adottata con D.C.C. n. 49 del 28.11.2012 e approvata con D.C.C. n. 7 del 19.02.2013;
- **2^ variante al Piano degli Interventi** adottata con D.C.C. n. 5 del 29.04.2014 e approvata con D.C.C. n. 20 del 30.07.2014;
- **3^ variante al Piano degli Interventi – Variante verde** adottata con D.C.C. n. 2 del 31.01.2017 e approvata con D.C.C. n. 43 del 31.07.2017;
- **4^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 25 del 26.04.2017 e approvata con Del. C.C. n. 51 del 28.11.2017;
- **5^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 25 del 13.11.2019 e approvata con Del. C.C. n. 06 del 08.06.2020;
- **6^ variante al Piano degli Interventi** il cui Documento del Sindaco è stato adottato con Del. C.C. n. 32 del 22.10.2020 ed è in corso di redazione la variante.
- **7^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 12 del 19.04.2021 e approvata con Del. C.C. n. 29 del 22.07.2021.
- **8^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 36 del 13.10.2021 e approvata con Del. C.C. n. 49 del 20.12.2021;
- **9^ variante al Piano degli Interventi** adottata con Del. C.C. n. 37 del 13.10.2022 e approvata con Del. C.C. n. 50 del 20.12.2021.

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

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

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

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

### **3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 10 P.I.**

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

- predisposizione da parte del Sindaco del documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e sua illustrazione in Consiglio Comunale;
- pubblicazione del relativo avviso pubblico;
- adozione della Variante in Consiglio Comunale;
- successivamente all'adozione della Variante sarà avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art 12. del D.lgs 152/2006 e relativa procedura di Valutazione di incidenza ambientale (D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017) inviando la delibera di adozione, il progetto di piano, il rapporto ambientale preliminare e la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza (Allegato E alla D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017) corredata di relazione tecnica, alla UNITA' ORGANIZZATIVA COMMISSIONI VAS VINCA di Venezia, per l'acquisizione del parere di competenza;
- entro otto giorni dall'adozione, deposito della Variante e sua disposizione al pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, controdeduzioni delle stesse e approvazione della Variante da parte del C.C.;
- depositato della Variante presso la sede del Comune per la libera consultazione;
- efficacia della Variante quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio;
- dopo l'approvazione della Variante, ai sensi dell'art. 18, comma 5bis della LR 11/2004 e s.m.i., trasmissione del Q.C. - Quadro Conoscitivo del P.R.C. aggiornato, alla Giunta Regionale dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione della Variante.

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

## **4. LA VAR. 10 P.I.**

### **4.1 IL DOCUMENTO DEL SINDACO**

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

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 04.03.2024, è stato preso atto dell'avvenuta presentazione del Documento del Sindaco della presente Variante n. 10 di PI, come previsto dall'art.18, comma 1 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i.

### **4.2 OBIETTIVI E PRIORITÀ DELLA VAR. 10 P.I.**

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

1. del P.A.T. approvato;
2. della Var. 1 al PAT approvata di adeguamento al quantitativo di consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017 e della DGRV n. 668/2018;
3. del Primo PI e successive Varianti;
4. di quanto stabilito dalla Legge Regionale 11/2004 e s.m.i.;
5. che il Piano deve essere "mirato" a soddisfare le reali ed attuali esigenze del territorio, al fine di rispondere in modo più adeguato possibile alle stesse;

**sono finalizzate principalmente a quanto esplicitato ai sotto capitoli seguenti.**

### **4.3 INTERVENTI DELLA VAR. 10 PI**

Considerato che:

- con apposito avviso pubblico l'amministrazione comunale ha informato che si stava dando inizio alla formazione della Variante n. 10 al P.I., per valutare le richieste che la cittadinanza poteva inoltrare;
- sono pervenute diverse richieste pianificatorie da parte dei cittadini di variante al Piano degli Interventi;

le richieste pianificatorie pervenute sono state istruite e valutate verificando la loro compatibilità tecnica - urbanistica con il P.R.C. – P.A.T. + P.I., con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico - programmatici dell'Amministrazione comunale.

Dopo l'istruttoria delle richieste pervenute e confronto con gli aventi titolo, che in alcuni casi hanno comportato la sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo (le cui copie sono state allegate all'Elab. di PI *ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO o ACCORDI PUBBLICO – PRIVATI SOTTOSCRITTI*) quelle che hanno dato esito positivo e di "continuità" vengono qui di seguito descritte.

| Interventi Var. 10 PI |         |   |   |                               |   |                       |  |         |
|-----------------------|---------|---|---|-------------------------------|---|-----------------------|--|---------|
| Richiesta n.          | Atto n. | N. identificativo intervento - Tav. AUC | Sunto Intervento introdotto nella Var. 10 PI  | Classificazione Var. 10 di PI | Dimensionamento Var. 10 PI                  |                       | Indicazione Tav. 4 PAT                     | ATO PAT |
|                       |         |   |   |                               | Residenziale e attività comp. (direz./comm) | Industria artigianato |  |         |
|                       |         |   |   |                               | mc.   | mq.                   |  |         |
| 1                     |         | 4                                       | Per il fabbricato sito in via Vittorio Veneto e catastalmente descritto al Fg. 5 mapp. 244, stralciata nella Tav. 13.3.A <i>Centro storico capoluogo</i> l'indicazione di <i>ambito di progettazione unitario</i> n. 3 interessante fabbricati siti in ZTO A - centro storico al fine di intervenire singolarmente nelle diverse proprietà, in quanto il richiedente proprietario dei fabbricati con n. 121, 122 intende utilizzarli, ora dimessi e degradati, mediante la loro ristrutturazione nel rispetto del grado già assegnato n. 6 - ristrutturazione globale | ZTO A                         |   |                       | Area urb. consolidata Sistema residenziale | R1.1    |
| 2                     | 9       | 5                                       | Ampliata la Zona B1/37 mediante la riclassificazione dell'area limitrofa da zona agricola di 2.160 mq, al fine di aumentare la potenzialità edificatoria già prevista da 1.200 mc a 1.400 mc (+200 mc)  | ZTO B1/37                     |   |                       | Ambito agricolo                            | R2.1    |
| 3                     |         | 6                                       | Per il fabbricato sito in via Roma e catastalmente censito al fg. 7, mapp. 82, sub. 1, in ZTO A - centro storico: stralciata l'indicazione di ambito di progettazione   | ZTO A                         |   |                       | Area urb. consolidata Sistema residenziale | R1.1    |

**Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

| Interventi Var. 10 PI |         |   |   |  |   |                       |                        |         |
|-----------------------|---------|---|---|--|---|-----------------------|------------------------|---------|
| Richiesta n.          | Atto n. | N. identificativo intervento - Tav. AUC | Sunto Intervento introdotto nella Var. 10 PI  | Classificazione Var. 10 di PI          | Dimensionamento Var. 10 PI                  |                       | Indicazione Tav. 4 PAT | ATO PAT |
|                       |         |   |   |  | Residenziale e attività comp. (direz./comm) | Industria artigianato |                        |         |
|                       |         |   |   |  | mc.   | mq.                   |                        |         |
|                       |         |   | unitario n. 1 a cui fa parte.   |  |   |                       |                        |         |
| 5                     | 10      | 7                                       | Modifica della scheda "Attività Produttiva da confermare n. 5":<br>a) includendo nel perimetro della stessa scheda anche le aree limitrofe in proprietà catastalmente descritte al Fg. 2:<br>- mapp. 65 (126 mq);<br>- parte di mapp. 234 esclusa dalla scheda (circa 6.459 mq);<br>- mapp. 280 (1.506 mq);<br>per un totale di 8.101 mq di ampliamento del perimetro di scheda, <u>senza prevedere nuova possibilità edificatoria</u> ;<br>b) aggiornando la scheda con i dati della nuova ditta (anche in recepimento della DCC n. 3 del 04.03.2024);<br>c) aggiornando la planimetria di progetto. | Attività Produttiva da confermare n. 5 |   |                       | Ambito agricolo        | A.2.2   |

| Interventi Var. 10 PI |         |   |   |   |   |                       |                        |         |
|-----------------------|---------|---|---|---|---|-----------------------|------------------------|---------|
| Richiesta n.          | Atto n. | N. identificativo intervento - Tav. AUC | Sunto Intervento introdotto nella Var. 10 PI  | Classificazione Var. 10 di PI                         | Dimensionamento Var. 10 PI                  |                       | Indicazione Tav. 4 PAT | ATO PAT |
|                       |         |   |   |   | Residenziale e attività comp. (direz./comm) | Industria artigianato |                        |         |
|                       |         |   |   |   | mc.   | mq.                   |                        |         |
| 6                     | 8       | 8                                       | Viene aggiornata la scheda n. 23 di <i>fabbricati non più funzionali al fondo agricolo</i> dando la possibilità ad una porzione di fabbricato catastalmente descritto al Fg. 9, mapp. 315, sub 7, di 22 mq e 90 mc, del cambio d'uso da garage a commerciale connesso al birrificio, come per la rimanente porzione di fabbricato adiacente e comunicante, già riconvertito a commerciale connesso al birrificio, attività presente nel fabbricato antistante. Viene inoltre aggiornata la descrizione della situazione di fatto (i sub 6 e 8 ora sono rispettivamente 9 e 10 con già destinazione d'uso consentita dal PI, aggiornando l'estratto del PI e l'estratto di mappa castale). | fabbricati non più funzionali al fondo agricolo n. 23 |   |                       | Ambito agricolo        | A.2.2   |
| <b>TOTALE</b>         |         |   |   |   | <b>200,00</b>                               | <b>0,00</b>           |                        |         |

#### **4.4 REVISIONE DELLE AREE OGGETTO DI DECADENZA ART. 18 DELLA L.R. 11/2004**

Relativamente alla decadenza delle previsioni di aree di trasformazione o espansione soggette a PUA non approvati, a nuove infrastrutture ed a aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, la **LR 11/2004, all'art. 18, commi 7 e 7 bis** cita:

*7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30. ( )*

*7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7. ( )*

Con **D.C.C. n. 28 del 22.07.2021**, in considerazione della DCC n. 12 del 19.04.2021:

- si è stabilito che il termine di decadenza di cui al comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004 e s.m.i, decorre dai 5 anni:
  - per le aree di espansione con obbligo di PUA e i vincoli preordinati all'esproprio introdotti fino alla Variante 4 di PI , dell'efficacia della delibera n. 51 del 28.11.2017 con la quale è stata approvata la Var. n. 4 di PI (antecedente alla LR 14/2017 che ha introdotto il comma 7bis dell'art. 18 della LR 11/2004), e pertanto dal 3 maggio 2018, conseguentemente la decadenza avverrà il 3 maggio 2023;
  - per le aree di espansione con obbligo di PUA e i vincoli preordinati all'esproprio introdotti dalle Varianti di PI successive alla variante n. 4 di PI in poi, dell'efficacia della delibera con la quale è stata approvata la Var. di PI relativa;
- ha approvato la determinazione del contributo da corrispondere al Comune, come condizione preventiva dell'autorizzazione della proroga del termine quinquennale delle previsioni decadute relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, nella misura dello 0,1 % (zero/1 per cento) annuo, del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU;
- ha determinato di considerare come condizione necessaria all'accettazione della proroga, la regolarizzazione dei pagamenti tributari e perequativi relativi ai beni immobili oggetto di proroga da riconoscere al comune;

**Il Comune, prendendo atto di quanto sopra, ha comunicato direttamente con nota del 08.06.2023 agli aventi titolo delle aree di trasformazione o espansione soggette a PUA**

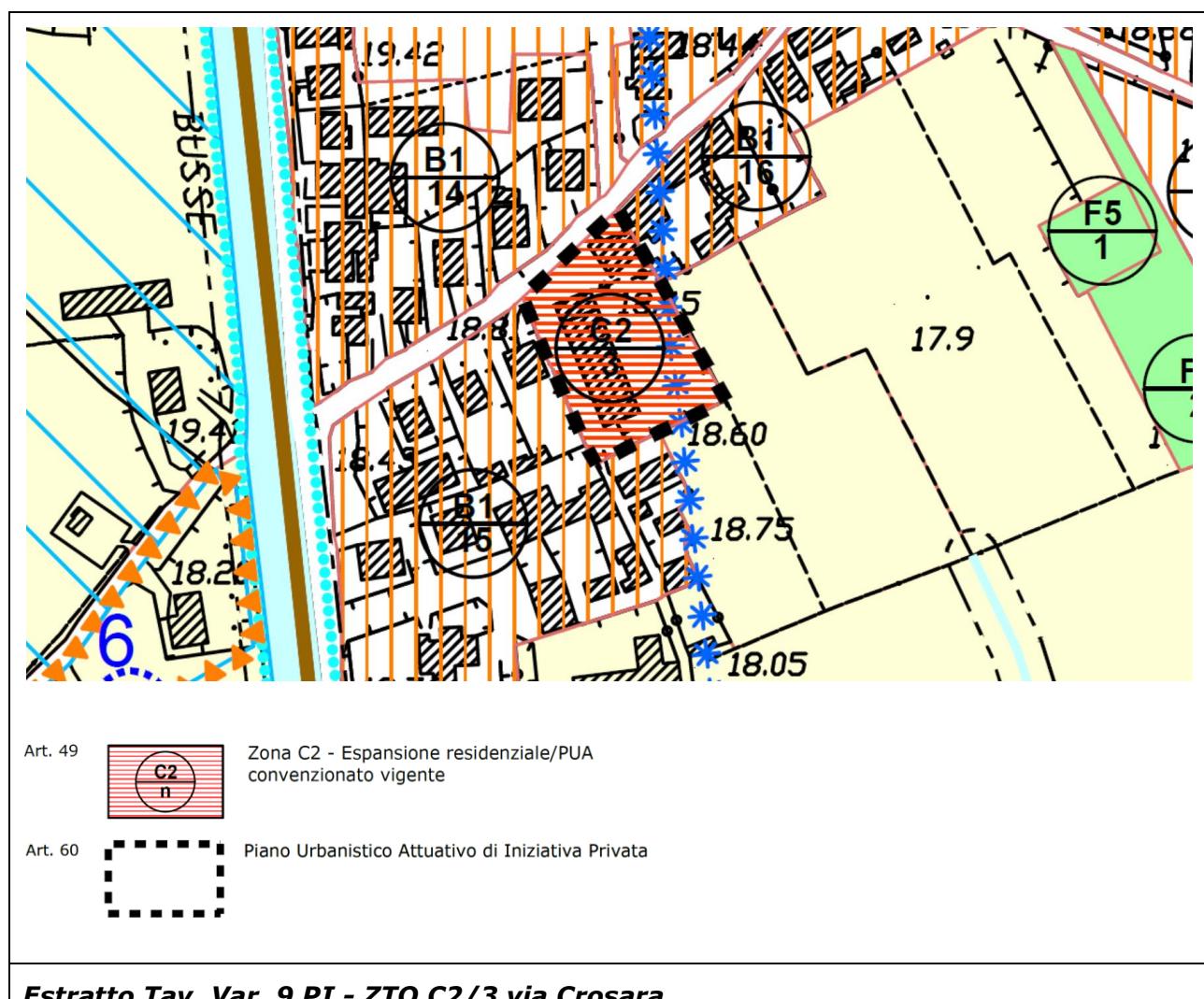
**non approvati, la avvenuta decadenza e la possibilità di richiedere la proroga entro il 19.06.2023 previo versamento del contributo pario allo 0,1% del valore delle aree ai fini IMU, da corrispondere entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del temine quinquennale.**

**In particolare vengono qui di seguito descritte le aree oggetto di decadenza, le eventuali risposte di deroga degli aventi titolo e le determinazioni della classificazione prevista con la presente Variante 10 PI.**

#### 4.4.1 ZONA C2/3 DI VIA CROSARA

Per la Zona C2/3 di via Crosara l'avente titolo non ha risposto alla nota del Comune dell'avvenuta decadenza e della possibilità di proroga.

Il PI vigente classifica e norma la Zona C2/3 come segue:



**ZTO espansione edilizia C2**

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale | 1 mc/mq                             |
| Numero piani                         | 2                                   |
| H max dei fabbricati                 | 7,50 m                              |
| Superficie minima a servizi          | Art. 31 LR 11/2004                  |
| Distanza minima dal confine stradale | DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68 |
| Distanza minima dai confini          | H/2 con minimo m 5,00               |
| Distanza minima tra fabbricati       | minimo m 10,00                      |

**C2/3:**

- Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo con progetto di riqualificazione urbanistica e riordino edilizio per la demolizione dell'edificio dismesso ex Consorzio Agrario.
- L'accesso all'area dovrà avvenire esclusivamente dalla viabilità esistente a servizio anche delle zone residenziali circostanti che dovrà essere opportunamente adeguata al nuovo flusso di traffico.

**C2/4:**

- Dovrà essere realizzata a carico dei lottizzanti una viabilità di penetrazione come da schema direttore individuato nella Tavola 1 del PI.

**Estratto art. 67 NTO – Var. 9 PI**

La zona C2/3, essendo avvenuta la decadenza, è divenuta area non pianificata di cui all'art. 33 della LR 11/2004 e smi..

Considerato che la zona C2/3 non è libera ma è edificata, ovvero sono presenti fabbricati dismessi ed abbandonati dell'ex Consorzio agrario con pertinenza, che necessita di una pianificazione di promozione del recupero e riqualificazione dell'area, **con la presente Var. 10 PI si propone di riclassificarla come ZTO C1/6 con possibilità di attuazione mediante intervento diretto (IED) mediante demolizione e ricostruzione secondo gli indici predeterminati specifici, mantenuti come l'ex zona C2/3, e cambio di destinazione d'uso a residenziale e compatibili di cui all'art. 48 delle NTO.**

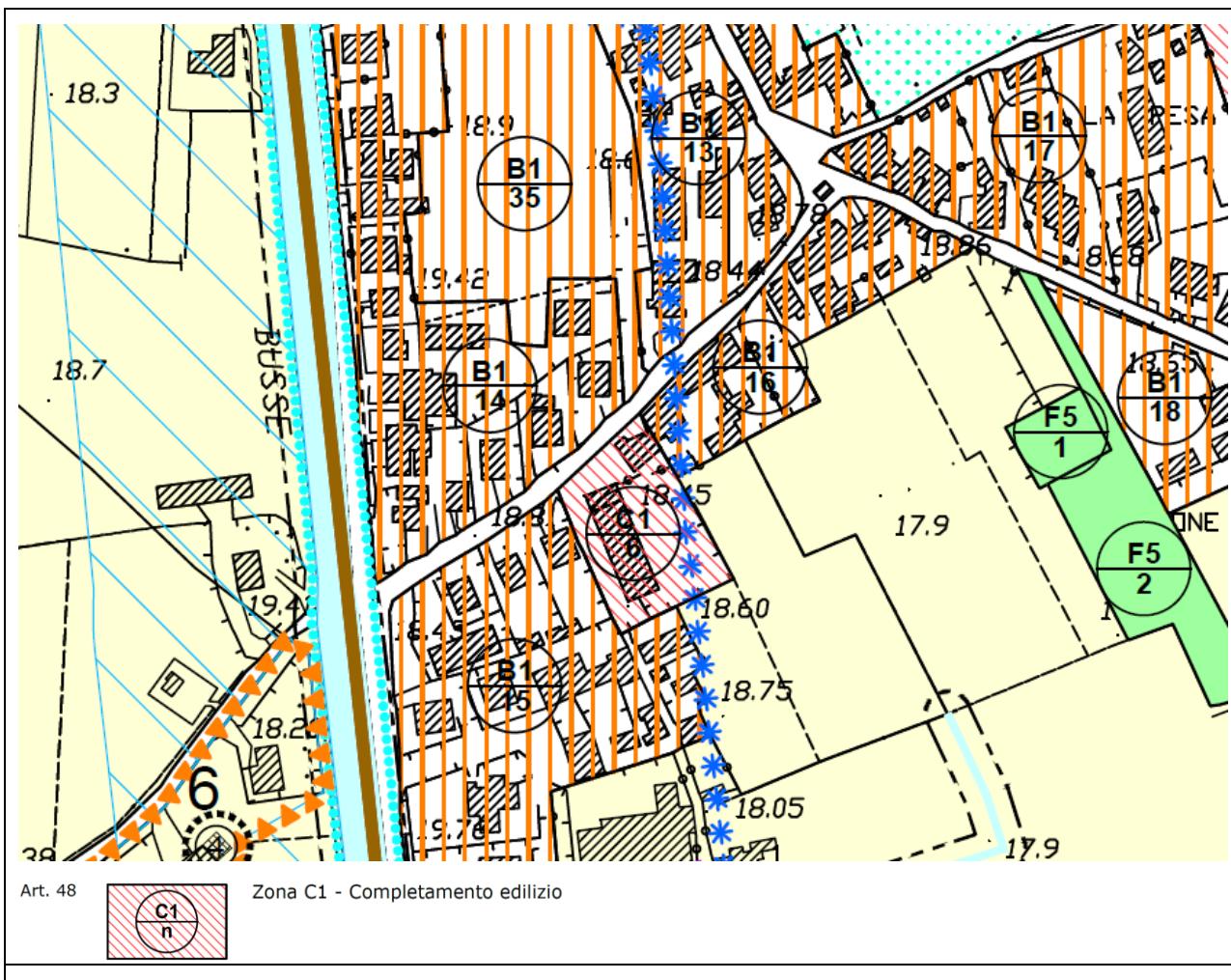
Pertanto la presente variante prevede la seguente classificazione e disciplina:

**Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

**Estratto Tav. Var. 10 PI – ex ZTO C2/3 con obbligo di PUA riclassificata a ZTO C1/6****ZTO espansione edilizia C2**

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale | 1 mc/mq                             |
| Numero piani                         | 2                                   |
| H max dei fabbricati                 | 7,50 m                              |
| Superficie minima a servizi          | Art. 31 LR 11/2004                  |
| Distanza minima dal confine stradale | DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68 |
| Distanza minima dai confini          | H/2 con minimo m 5,00               |
| Distanza minima tra fabbricati       | minimo m 10,00                      |

**C2/3:**

— Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo con progetto di riqualificazione urbanistica e riordino edilizio per la demolizione dell'edificio dismesso ex Consorzio Agrario;

— L'accesso all'area dovrà avvenire esclusivamente dalla viabilità esistente a servizio anche delle zone residenziali circostanti che dovrà essere opportunatamente adeguata al nuovo flusso di traffico.

**C2/4:**

- Dovrà essere realizzata a carico dei lottizzanti una viabilità di penetrazione come da schema direttore individuato nella Tavola 1 del PI.

**Estratto art. 67 NTO Var. 10 PI**

**ZTO C1/6 (ex ZTO C2/3)**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria  | 1 mc/mq                             |
| Numero piani   | 2                                   |
| H max dei fabbricati   | 7,50 m                              |
| Superficie minima a servizi  | Art. 31 LR 11/2004                  |
| Distanza minima dal confine stradale   | DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68 |
| Distanza minima dai confini  | H/2 con minimo m 5,00               |
| Distanza minima tra fabbricati   | minimo m 10,00                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attuazione tramite intervento edilizio diretto (IED) di progetto di riqualificazione urbanistica e riordino edilizio che prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione nel rispetto dei parametri sopra descritti, con cambio d'uso a destinazioni residenziali e compatibili, come consentite per le ZTO C1 dalle presenti norme, con reperimento degli standards ai sensi di legge.</li> <li>- L'accesso all'area dovrà avvenire esclusivamente dalla viabilità esistente a servizio anche delle zone residenziali circostanti che dovrà essere opportunatamente adeguata al nuovo flusso di traffico.</li> </ul> |                                     |

**Estratto art. 48 NTO Var. 10 PI****Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

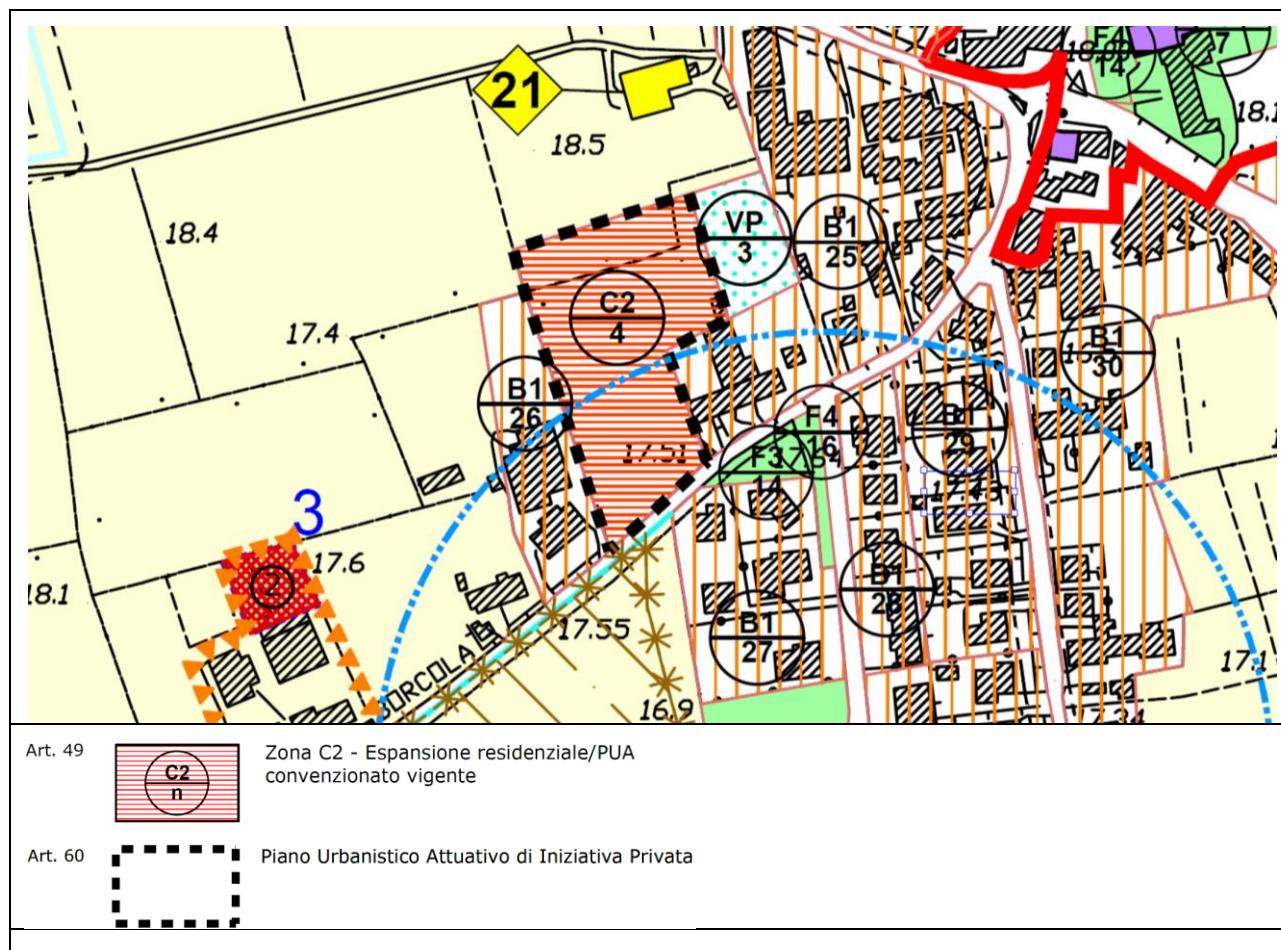
☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

#### **4.4.2 ZONA C2/4 DI VIA BORCOLA**

Per la **Zona C2/4 di via Borcola**, l'avente titolo non ha risposto alla nota del Comune dell'avvenuta decadenza e della possibilità di proroga.

Il PI vigente classifica e norma la Zona C2/4 come segue:



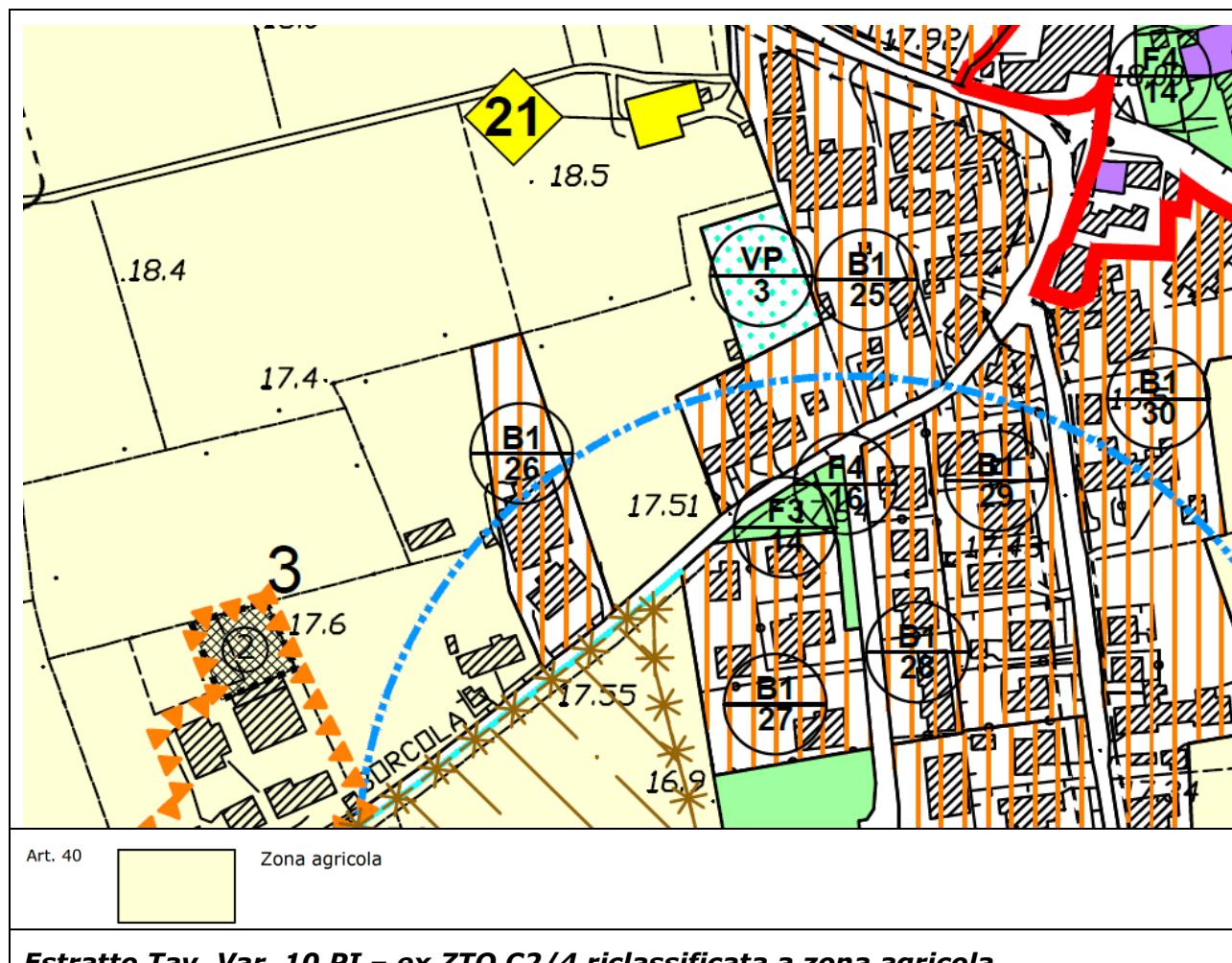
**Estratto Tav. Var. 9 PI - ZTO C2/4 via Borcola**

| <b>ZTO espansione edilizia C2</b>    |   |
|--------------------------------------|---|
| Indice di edificabilità territoriale | 1 mc/mq   |
| Numero piani                         | 2   |
| H max dei fabbricati                 | 7,50 m  |
| Superficie minima a servizi          | Art. 31 LR 11/2004  |
| Distanza minima dal confine stradale | DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68   |
| Distanza minima dai confini          | H/2 con minimo m 5,00   |
| Distanza minima tra fabbricati       | minimo m 10,00  |
| <b>C2/3:</b>                         |   |
| -                                    | Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo con progetto di riqualificazione urbanistica e riordino edilizio per la demolizione dell'edificio dismesso ex Consorzio Agrario.                                 |
| -                                    | L'accesso all'area dovrà avvenire esclusivamente dalla viabilità esistente a servizio anche delle zone residenziali circostanti che dovrà essere opportunatamente adeguata al nuovo flusso di traffico. |
| <b>C2/4:</b>                         |   |
| -                                    | Dovrà essere realizzata a carico dei lottizzanti una viabilità di penetrazione come da schema direttore individuato nella Tavola 1 del PI.  |

## **Estratto art. 67 NTO – Var. 9 PI**

La zona C2/4, essendo avvenuta la decadenza, è divenuta area non pianificata di cui all'art. 33 della LR 11/2004 e smi..

La presente Variante 10, non essendo pervenuta richiesta di proroga da parte dell'avente titolo, **riclassifica l'area a Zona agricola** e conseguentemente adegua gli elaborati del PI come segue:



Si precisa che la ZTO C2/4 di sup. 8.560 mq è stata inserita con il primo PI, la cui volumetria di 8.650 mc è stata scomputata dall'ATO di appartenenza R.1.2.

Pertanto con la sua declassificazione a zona agricola viene "ripristinato" il volume di 8.560 mc scomputati con il primo PI nell'ATO di appartenenza R.1.2 e scomputati i relativi abitanti insediabili – vedi cap. 5.2 *VERIFICA FABBISOGNO AREE PER SERVIZI* e cap. 6 *COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO* e che segue.

#### **4.4.3 ZONA D2/4 VIA DEL LAVORO**

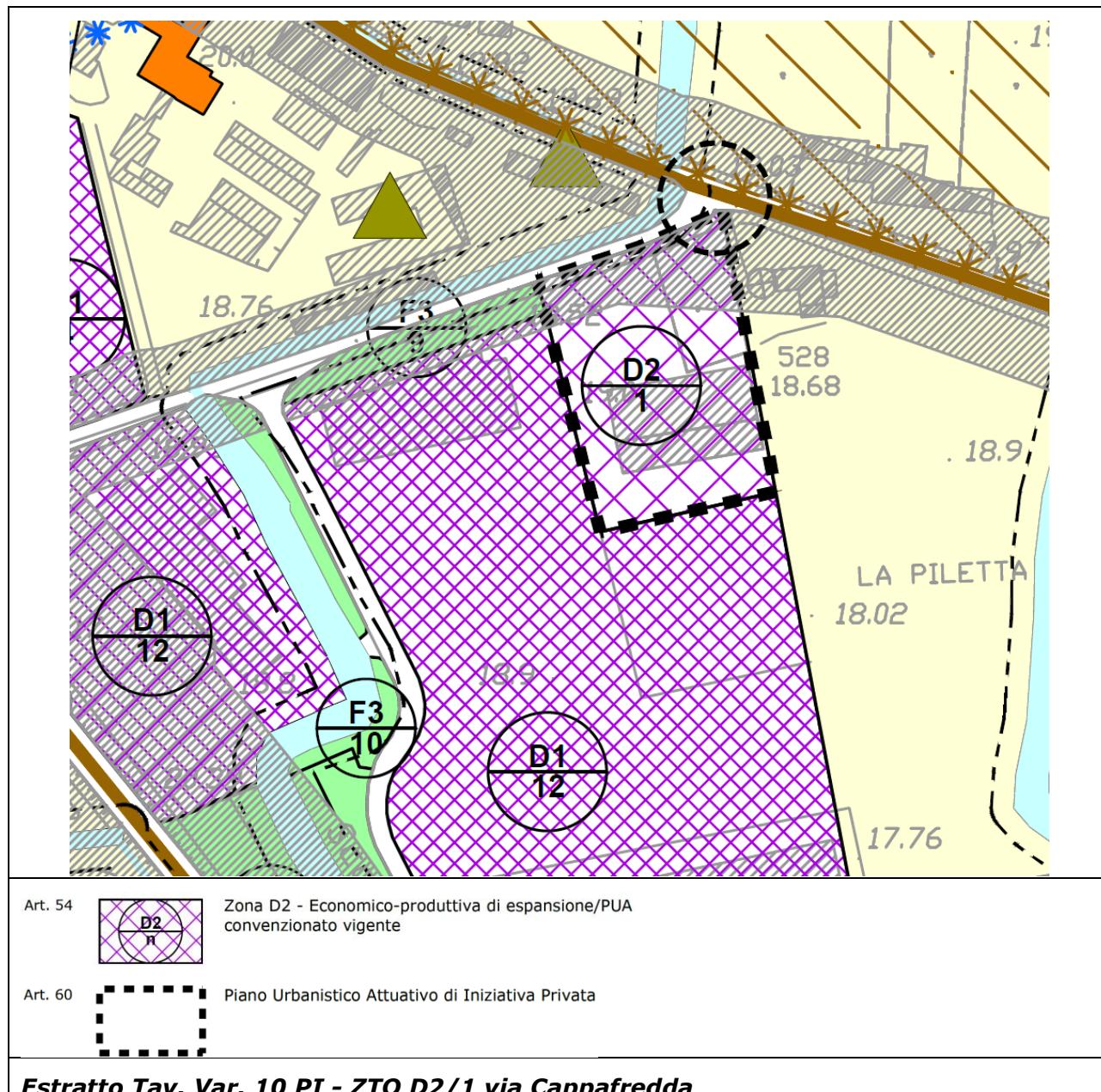
Per la Zona D2/4 di via Del Lavoro, l'avente titolo ha risposto alla nota del Comune dell'avvenuta decadenza chiedendo la proroga con nota di prot. n. 5030 del 16.06.2023.

Con la presente Variante si mantiene la classificazione produttiva e la disciplina della ZTO D2/4 distinguendola in due abiti (D2/4 e D1/13) e aggiornandola rispetto al PUA in Variante al PI approvato, come specificato al **cap. 4.5.2** a cui si rimanda.

#### **4.4.4 ZONA D2/1 VIA CAPPAFREDDA**

Per la Zona D2/1 di via Cappafredda, l'avente titolo ha risposto alla nota del Comune dell'avvenuta decadenza chiedendo la proroga con nota di prot. n. 5049 del 16.06.2023.

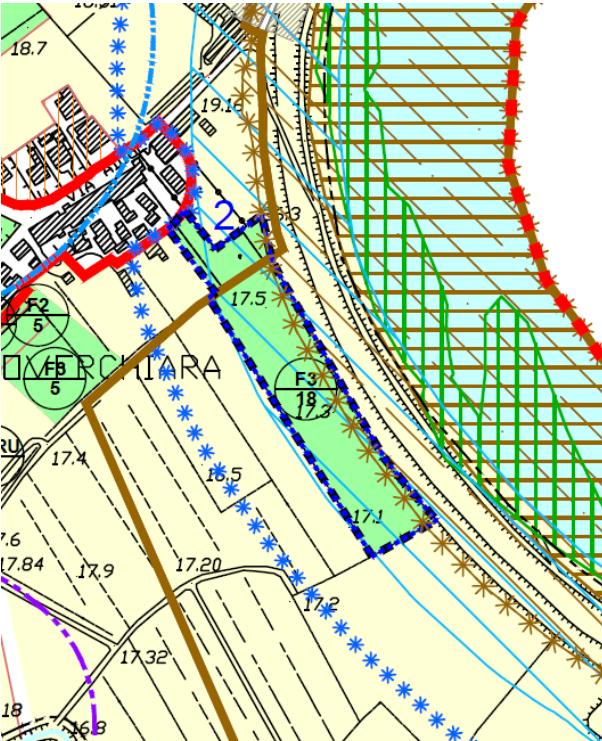
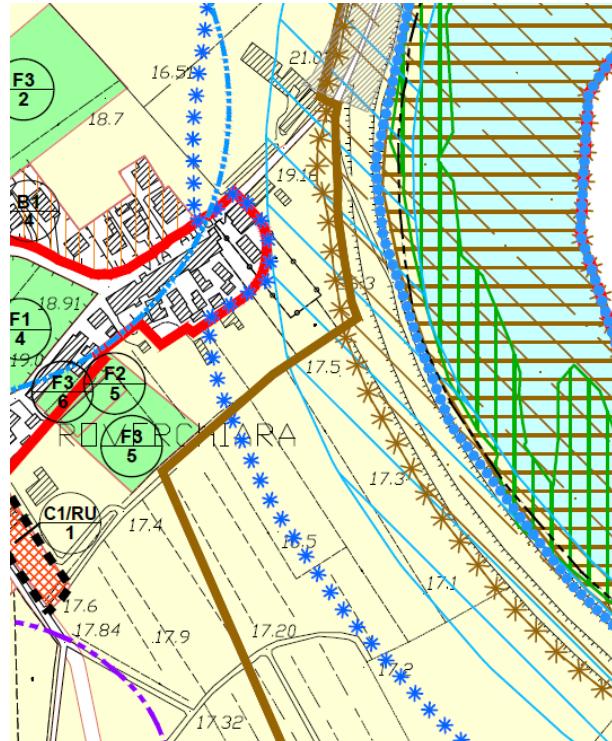
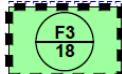
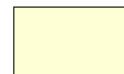
Con la presente Variante si mantiene la classificazione e la disciplina della ZTO D2/1 (art. 69 NTO) come sotto riportato:



#### 4.4.5 ZTO F3/18 Fattoria didattica ed annesse attrezzature, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata

La zona **F3/18 Fattoria didattica ed annesse attrezzature, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata** – art. 58 NTO era stata introdotta con la var. 2 di PI, oggetto di atto unilaterale d'obbligo n. 2.

L'avente titolo non ha comunicato la sua volontà a mantenere e prorogare tale area, pertanto essendo decaduta e divenuta *area non pianificata* di cui all'art. 33 della LR 11/2004 e smi., con la presente Variante 10 PI viene classificata a **Zona agricola**, e conseguentemente adeguati gli elaborati del PI come segue:

|  |  |
|--|--|
|    |                       |
| <p> Zona F3 Fattoria didattica ed annesse attrezzature, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata</p> <p> Individuazione atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico - privato di cui al relativo elaborato di PI</p> | <p> Zona agricola</p> |
| <b>Estratto Tav. 1 Var. 9 e relativa voce di legenda</b>   | <b>Estratto Tav. 1 Var. 10 e relativa voce di legenda</b>  |

**ZONA F3/18 Fattoria didattica ed annessa attrezzature**

Zona destinata a fattoria didattica ed attrezzature annesse a tale attività, quali aule didattiche, aree di servizio (aree per il gioco, ricovero bici, servizi igienici, ...), depositi per il foraggio, strutture e coperture per il ricovero di vari animali (ovini, equini, suini, bovini, animali da cortile,...).

La presente Zona potrà attuarsi esclusivamente previo Piano Urbanistico Attuativo che preveda la distribuzione delle attività consentite, l'organizzazione e la fruizione delle aree scoperte con eventuali percorsi distributivi, eventuali scoline e rimboschimento (che dovrà avvenire solamente con l'utilizzo di piante autoctone) e quanto altro previsto e consentito per la Zona stessa.

E' consentita una volumetria massima realizzabile per le destinazioni consentite di 3.000,00 mc da comporsi e rendere coerente al contesto ambientale circostante esistente, presentando una qualità architettonica formale adeguata e con l'uso di materiali tradizionali, tipici della zona agricola e con una altezza media interna di 3,00 ml.

Tutti gli interventi previsti, sia edificatori che delle aree scoperte, dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche e le indicazioni relative al territorio agricolo di cui all'art.40 delle presenti Norme e al Prentuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Dovranno essere individuati e dimensionati standard in riferimento alle funzione ammesse previste.

Dovranno essere adottate opere architettoniche e/o di mitigazione ambientale al fine di limitare gli effetti negativi come rumori, odori, .... e dovranno essere specificare le modalità di smaltimento dei reflui zootecnici.

In caso di cessazione o trasferimento dell'attività è concesso il subentro dello stesso tipo di attività ma non il subentro di altre attività. In caso di cessazione o trasferimento senza il suddetto subentro, è obbligatoria la demolizione di tutte le strutture realizzate ed il ripristino dei luoghi.

**Estratto art. 58 NTO Var. 10 PI – stralcio della disciplina della ZTO F3/18**

Nell'elaborato *ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO o ACCORDI PUBBLICO – PRIVATI SOTTOSCRITTI* viene **stralciato l'atto n. 2 relativo alla ZTO F3/18**.

## 4.5 ALTRE MODIFICHE AL PI

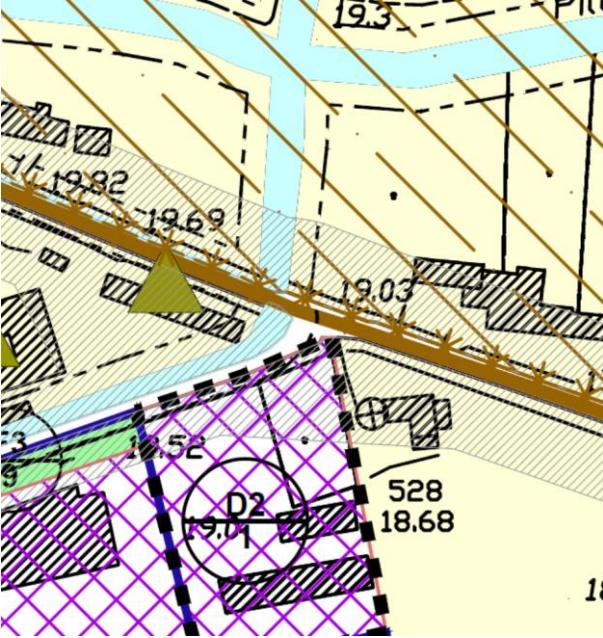
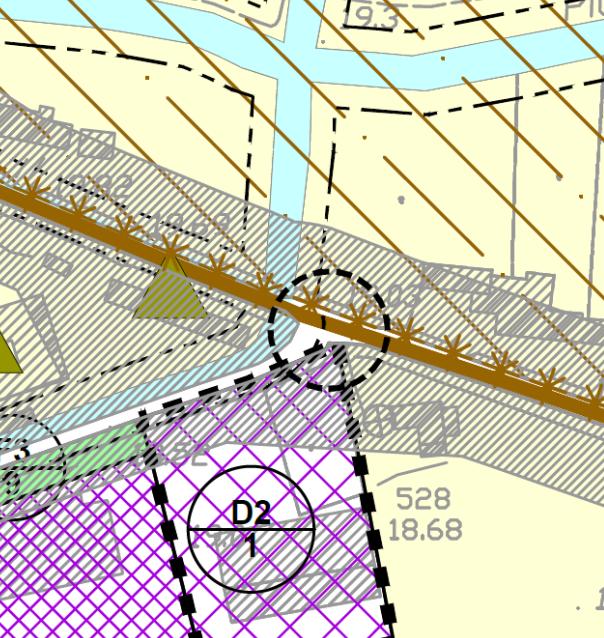
Sono stati redatte alcune modifiche agli elaborati di PI necessarie per adeguarli a variazioni alla legislazione vigente in materia, alla situazione di fatto documentata, o a iniziative amministrative, che vengono qui di seguito esplicitate.

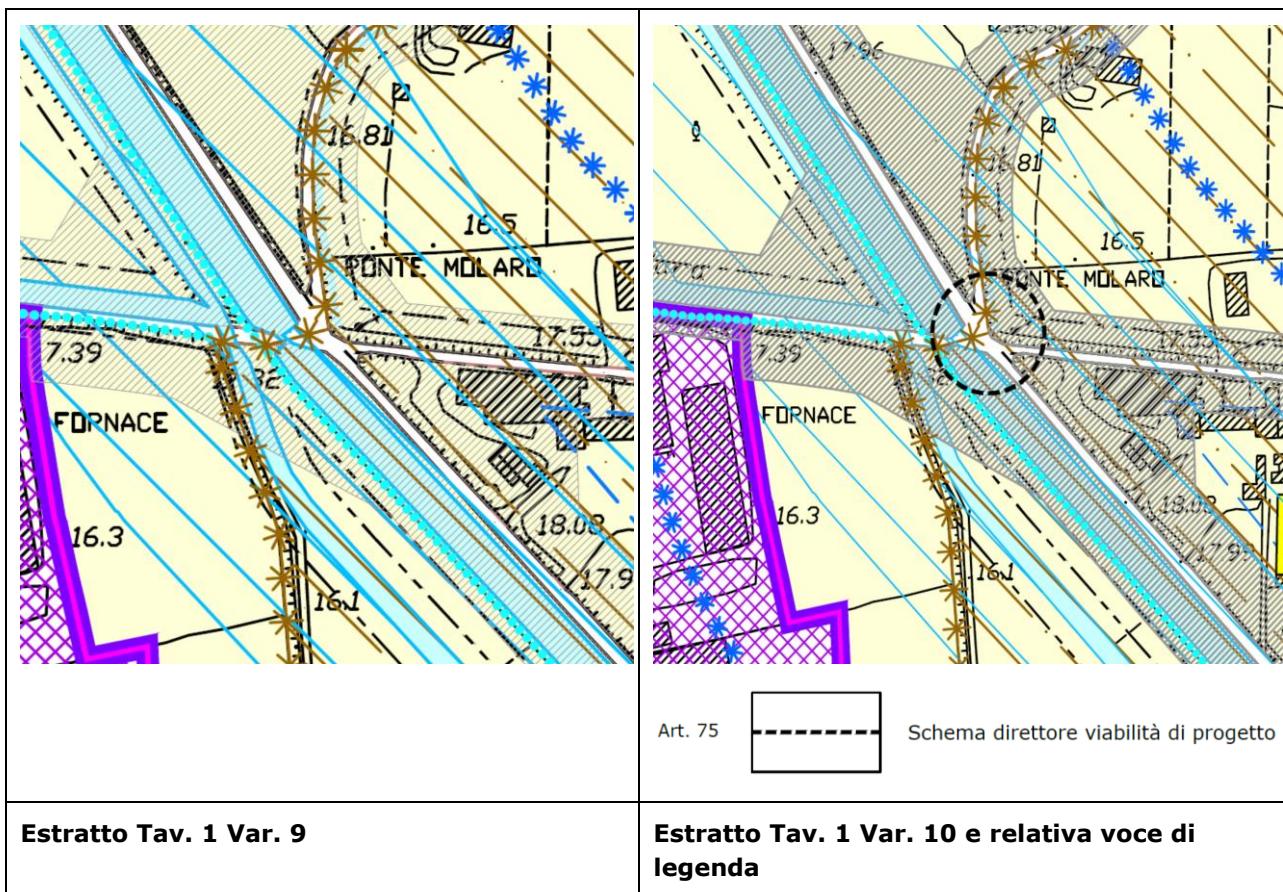
### 4.5.1 INDICAZIONE DUE AZIONI DI "SCHEMA DIRETTORE VIABILITÀ DI PROGETTO"

Nella Tav. 1 di PI sono state inserite ed indicate con la voce di legenda **Schema direttore viabilità di progetto** – art. 75 NTO, le previsioni urbanistiche di **due rotatorie**:

1. una in corrispondenza dell'incrocio tra la SP44 e la laterale via Cappafredda;
2. una in corrispondenza dell'incrocio tra le strade SP 45b e via Bussè, via Borcola e via Molaro.

al fine di futuri interventi di progetto sulla viabilità; tali azioni sono indicate nella tavola di piano come schemi direttori, che, come specificato al relativo art. 75 NTO, hanno *valenza indicativa, rappresentativa di un tracciato che sarà individuato e determinato in sede di progetto*.

|  |   |
|--|---|
|  |  |
| <b>Estratto Tav. 1 Var. 9</b>  | <b>Estratto Tav. 1 Var. 10 e relativa voce di legenda</b>                           |



#### **4.5.2 RECEPIIMENTO DEL PUA IN VARIANTE AL PI DELLA ZTO D2/4**

La presente Variante n. 10 recepisce le modifiche al P.I. previste dal P.U.A. - **Piano Urbanistico Attuativo in Variante al PI relativo all'ambito della ZTO D2/4 "Zona D2 – economico produttiva di espansione", in via del Lavoro, approvato** ai sensi dell'art. 20, comma 8ter della L.R. n.11/2004 e s.m.i. **con D.C.C. n. 20 del 20.08.2024**.

In particolare il PUA suddetto prevede come **varianti al PI**:

- la modifica del perimetro e della superficie dell'ambito territoriale di intervento della originaria zona D2/4 superiore al 10% previsto dall'art. 62, comma 2 delle NTO del PI;
- la costituzione di due distinti ed autonomi ambiti di intervento nella originaria zona D2/4, denominati D2/4 e D2/5, con i rispettivi obblighi di PUA;
- la modifica della viabilità interna all'area produttiva indicata come *Schema direttore viabilità di progetto* – art. 75 NTO;
- l'incremento dell'altezza massima dei fabbricati prevista dall'art. 69 delle NTO, da 10 m a 14 m.

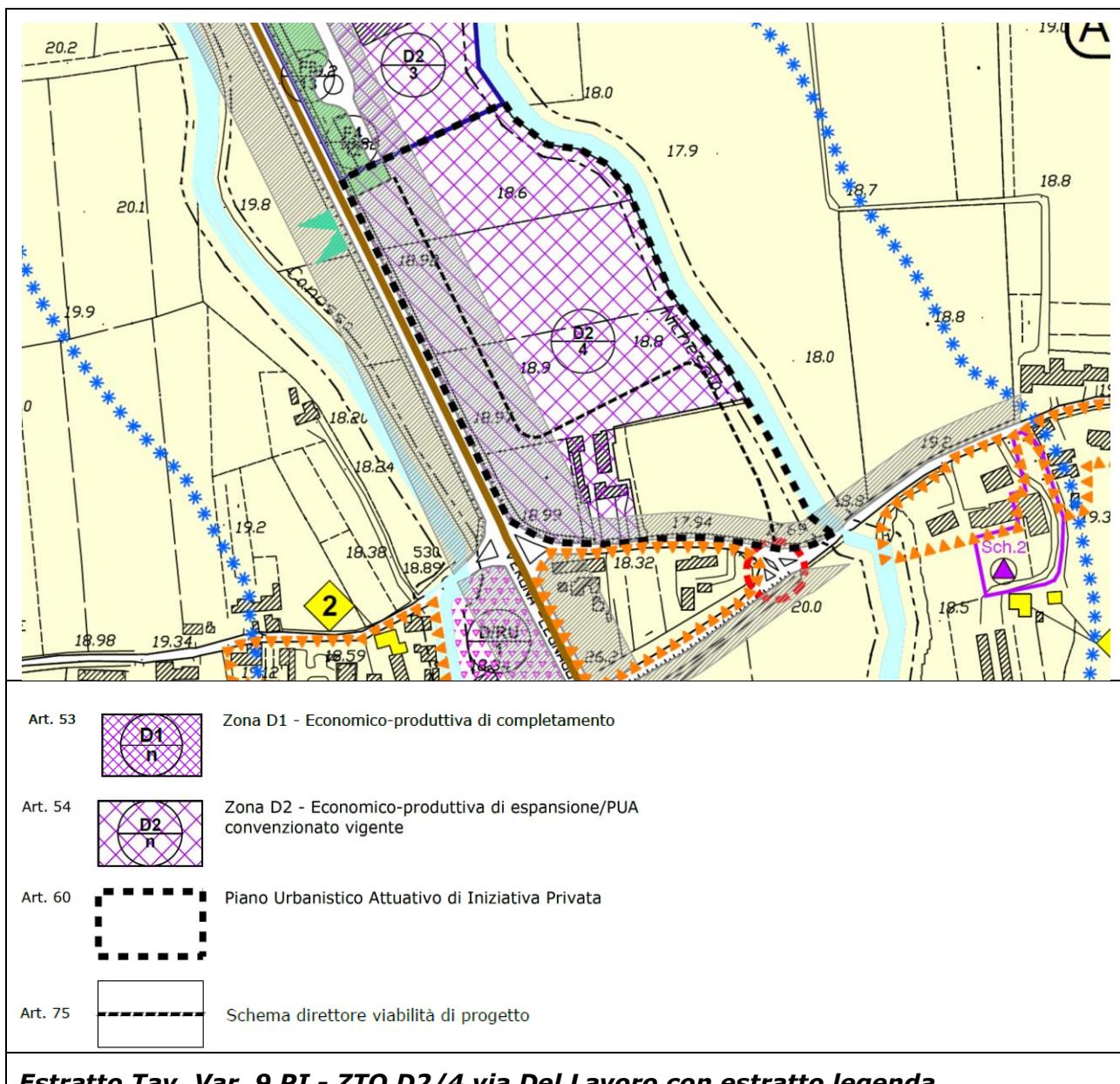
Con la presente Variante n. 10 si recepiscono le suddette varianti e inoltre si prevede che:

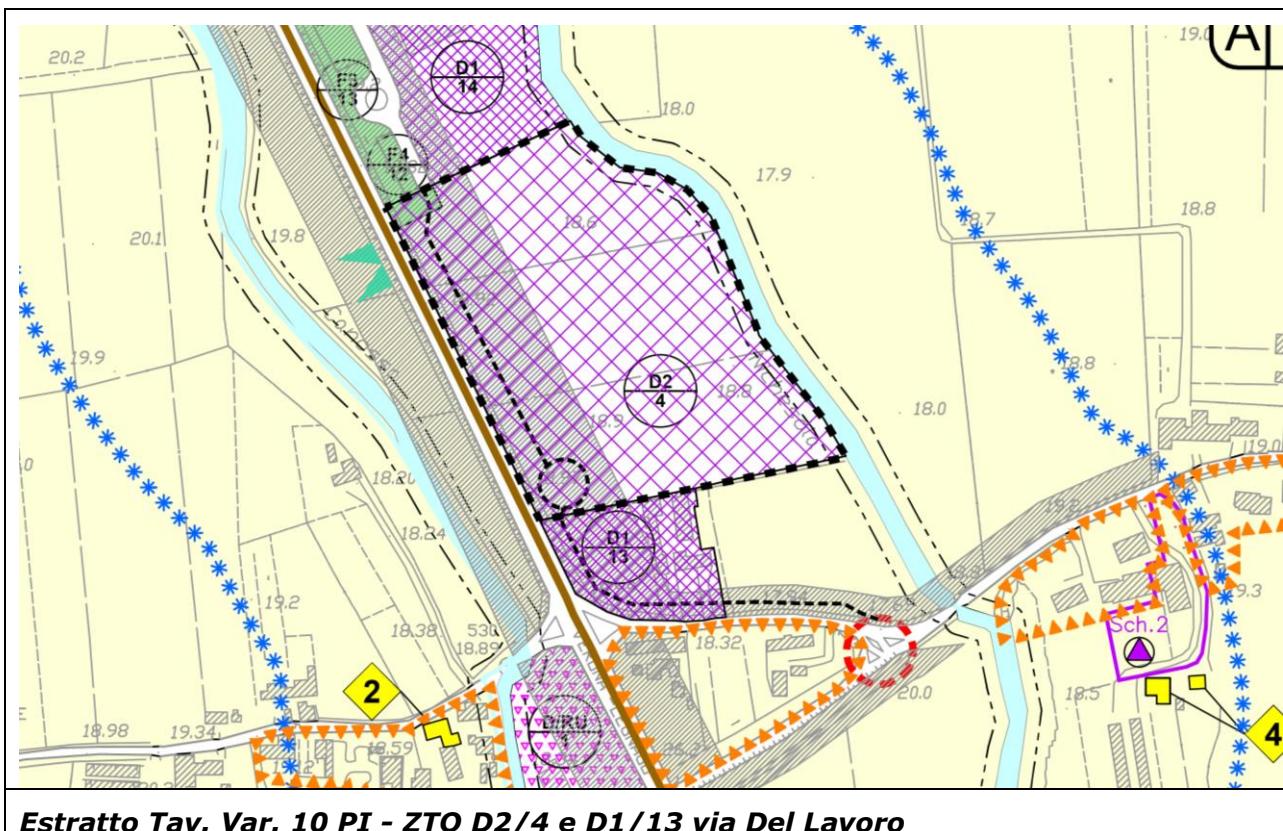
- l'incremento dell'altezza massima dei fabbricati prevista dall'art. 69 delle NTO, da 10 m a 14 m, sia riferito a tutte le ZTO D2, per tutte le destinazioni d'uso consentite. Considerato che la ZTO D2/2 e D2/3 sono state riclassificate a D1/12 e D1/14 vengono adeguate nelle relative norme delle NTO le altezze max da 10 m a 14 m (vedi cap. 4.5.4 che segue);
- la ZTO D2/5 di espansione con obbligo di PUA, considerato che è praticamente tutta edificata e urbanizzata e la parte dell'area libera non potrà essere edificata in quanto interessata dalla fascia di rispetto stradale, sia riclassificata a ZTO D1/13 di completamento.

Vengono pertanto adeguati gli elaborati di PI come segue:

- nella Tavola di PI:
  - viene modificato il perimetro di *Piano Urbanistico attuativo di iniziativa privata* – art. 60 NTO (attualmente il PUA è approvato ma non convenzionato);
  - viene modificata l'indicazione dello *Schema direttore viabilità di progetto* – art. 75 NTO;
  - vengono distinti i due ed autonomi ambiti di intervento, denominati D2/4 con *PUA di iniziativa privata* e D1/13;
- nella TAVOLA A.U.C. E INTERVENTI DI P.I.: viene modificata l'indicazione di *Ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.)*, art. 2, comma 1, lett. e), L.R. 14/2017 relativamente alla modifica della viabilità interna (indicata come *Schema direttore viabilità di progetto* – art. 75 NTO);
- nelle NTO all'art. 69 *Zona D2 economico-produttiva di espansione* viene modificata l'indicazione dell'altezza massima consentita per tutte le ZTO D2, per tutte le destinazioni d'uso consentite, da 10 ml a 14 ml, e anche all'art. 53 per le ZTO D1/12 (ex ZTO D2/2) e D1/14 (ex ZTO D2/3) - vedi cap. 4.5.4 che segue.

Si riportano qui di seguito lo stato di fatto di PI e lo stato di Variante 10 PI delle ZTO produttive suddette.





**Studio Associato Zanella** (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

Via Vittime delle Falme, 74/  
0444 787040 - 760099

 info@studiozanella.it

**Estratto art. 69 NTO con evidenziato in giallo le modifiche introdotte****ZTO Industriale – Artigianale di espansione D2**

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale | 0,60 mq/mq                          |
| Rapporto di copertura                | 50% della superficie fondiaria      |
| H max dei fabbricati                 | 10 m 14 m                           |
| Superficie minima a servizi          | Art.31 LR 11/2004                   |
| Distanza minima dal confine stradale | DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68 |
| Distanza minima dai confini          | H/2 con minimo m5,00                |
| Distanza minima tra fabbricati       | minimo m10,00                       |

Sono ammesse, nella misura massima del 20% della Superficie Fondiaria definita dal Piano Attuativo, attività ricettive-alberghiere, ristoro, sale convegni, uffici direzionali e attività di svago per la fruizione del tempo libero, purché puntualmente previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo Obbligatorio unitario, con i seguenti indici geometrici e stereometrici:

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Indice di edificabilità fondiaria    | 1,50 mc/mq                          |
| Superficie coperta                   | 35% della superficie fondiaria      |
| Superficie minima a servizi          | Art.31 LR 11/2004                   |
| H max dei fabbricati                 | 10 m 14 m                           |
| Numero piani                         | 3                                   |
| Distanza minima dal confine stradale | DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68 |
| Distanza minima dai confini          | H/2 con minimo m5,00                |
| Distanza minima tra fabbricati       | minimo m10,00                       |

Il Piano Urbanistico Attuativo Obbligatorio dovrà prevedere la localizzazione, oltre che il dimensionamento, degli standard necessari in rapporto al tipo di attività da insediare, onde organizzare un intervento funzionale ed organico alle specifiche funzioni previste. Per quanto riguarda le strutture ricettive-alberghiere, le stesse dovranno essere dotate inoltre di Parcheggi Privati nella misura di 1 posto macchina ogni camera.

**D2/1:**

- L'intervento dovrà adeguarsi alle prescrizioni relative ai sistemi compensativi per lo smaltimento delle acque meteoriche come da relazione geologica dello strumento urbanistico previgente.
- In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale rispetto al Sito di Importanza Comunitaria, si prescrive quanto segue:
  - sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
  - nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

**D2/4:**

- La viabilità dell'area produttiva dovrà essere realizzata secondo lo schema direttore della viabilità obbligatorio riportato nella Tavola 1 del PI, ovvero in prosecuzione della viabilità di lottizzazione dell'area produttiva esistente e in particolare dal confine Nord dell'ambito di intervento, e che si articola quindi verso Sud, fino ad intercettare con apposita rotonda, la strada comunale nelle vicinanze del cavalcavia e dello svincolo di connessione della stessa strada comunale, con la SS434, in località Beazzane. Tale rotonda fra la strada interna di lottizzazione e la strada comunale, dovrà essere prevista nel Piano Urbanistico Attuativo e realizzata, come tutta la viabilità di lottizzazione, a cura e spese dei proprietari dell'area, dovrà essere studiata secondo i disposti del Codice della Strada e, comunque, conforme a tutte le normative vigenti in materia di sicurezza del traffico e della viabilità.
- Nessun accesso potrà avvenire all'area produttiva direttamente dalla SS434.
- Fascia di rispetto dalla Strada Statale SS434 pari a m 60.
- Le aree a standard della lottizzazione dimensionate come da art. 31 della LR 11/04, potranno essere concentrate lungo la fascia di rispetto della SS434 che ha una profondità di m 60 in analogia all'area produttiva adiacente esistente, previo parere favorevole da parte dell'Ente titolare della strada.
- L'intervento dovrà adeguarsi alle prescrizioni relative ai sistemi compensativi per lo smaltimento delle acque meteoriche come da relazione geologica dello strumento urbanistico previgente.
- In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale rispetto al Sito di Importanza Comunitaria, si prescrive quanto segue:
  - sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
  - nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

#### 4.5.3 RICLASSIFICAZIONE DI ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PUA APPROVATO A ZONE DI COMPLETAMENTO

Considerato che le **Zone C2/1 e C2/2** di **espansione residenziale/PUA convenzionato vigente** sono oggetto di PUA approvato e convenzionato e sono realizzate, ultimate e cedute le relative opere di urbanizzazione, vengono riclassificate a zone **C1 - completamento edilizio**.

Si specifica che la numerazione delle nuove Zone C1 è stata redatta considerando che:

- la ex ZTO C1/1 è divenuta nel PI ZTO B1/34 e citata all'art. 47 delle NTO;
- la ZTO C1/2 è esistente;
- la ex ZTO C1/3 è divenuta nel PI ZTO B1/36 e citata all'art. 47 delle NTO;
- la ZTO C1/4 non esistente e non è citata nelle NTO;
- la ex ZTO C1/5 è divenuta nel PI ZTO B1/37 e citata all'art. 47 delle NTO;
- la ZTO C1/6 è stata indicata nuova dalla presente Var. 10 PI (ex ZTO C2/3) – vedi cap. 4.4.1.

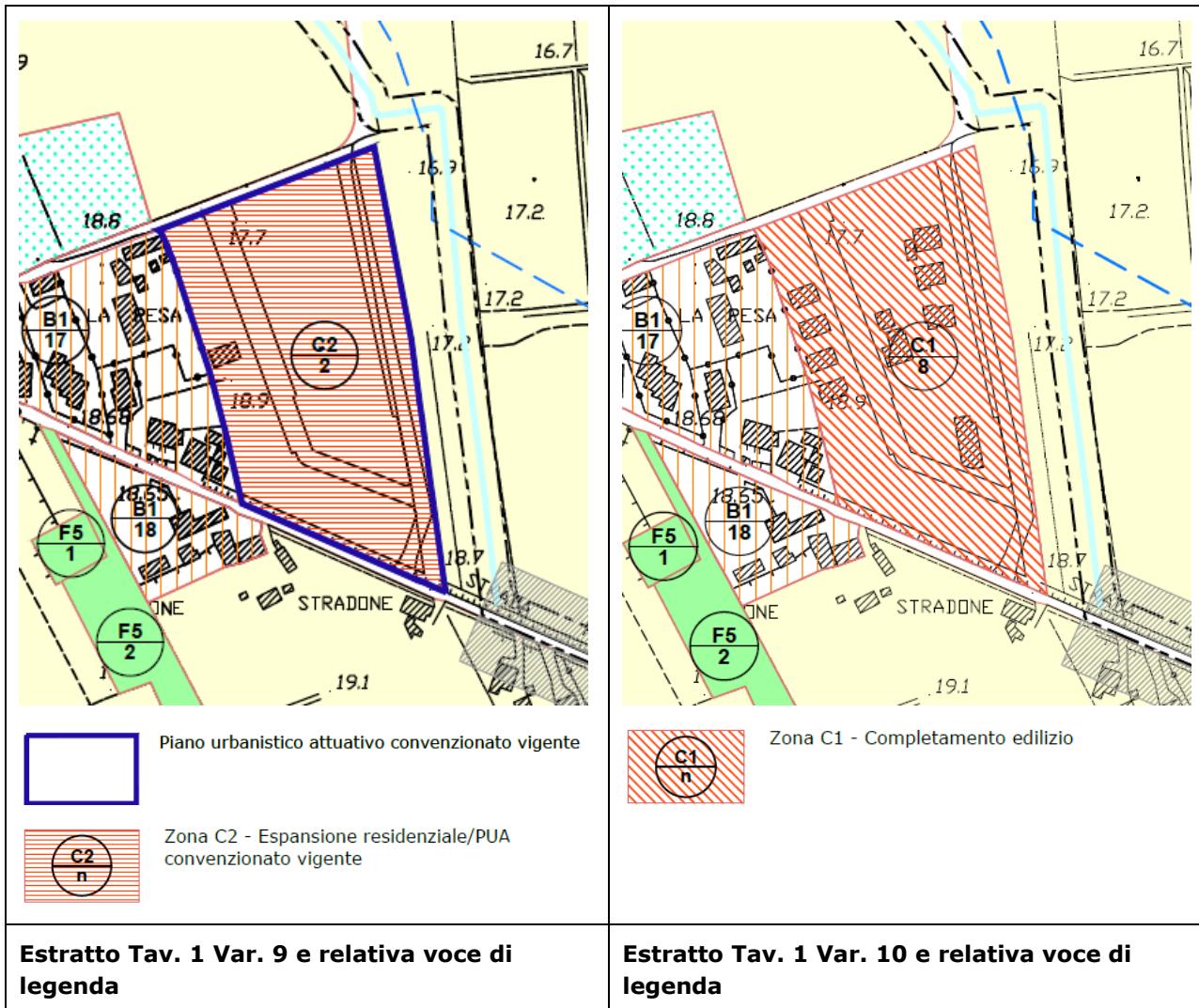
Pertanto vengono adeguati gli elaborati di PI come segue:

➤ nelle Tavole:

**Riclassificata la ZTO C2/1 a C1/7 stralciando l'indicazione di PUA convenzionato vigente. Viene inoltre adeguata la CTRN rispetto allo stato di fatto vigente**

|   |  |
|---|--|
| <p>Piano urbanistico attuativo convenzionato vigente</p> <p>Zona C2 - Espansione residenziale/PUA convenzionato vigente</p> <p>Zona C1 - Completamento edilizio</p> | <p>Estratto Tav. 1 Var. 9 e relative voci di legenda</p> <p>Estratto Tav. 1 Var. 10 e relativa voce di legenda</p> |
|---|--|

**Riclassificata la ZTO C2/2 a C1/8 stralciando l'indicazione di PUA convenzionato vigente. Viene inoltre adeguata la CTRN rispetto allo stato di fatto vigente**



➤ nelle NTO:

**all'art. 63 stralciati i riferimenti delle ZTO C2/1 e C2/2 all'art. 63**

**Art. 63 Piani urbanistici attuativi convenzionati vigenti**

**C2/1:** Piano di lottizzazione, approvato con deliberazione consiliare n.17 del 25.06.2003 e convenzione urbanistica rep. n.114516 del 24.03.2003 del notaio dott. Macchi Sergio.

— Sono confermate e valgono le previsioni del PUA vigente.

**C2/2:** Piano di lottizzazione, approvato con deliberazione consiliare n.16 del 10.04.2002 e convenzione urbanistica rep. n.9419 del 22.05.2006 del notaio dott. Salvatore Lorenzo.

— Sono confermate e valgono le previsioni del PUA vigente.

**all'art. 48: integrata la disciplina di *Parametri di interventi* come segue:**

**ZTO C1/7 (ex ZTO C2/1) e C1/8 (ex ZTO C2/2)**

Per tali zone l'edificazione, essendo trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione del relativo PUA, può essere realizzata continuando ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli stessi PUA.

**Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

#### 4.5.4 RICLASSIFICAZIONE DI ZONE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA CON PUA APPROVATO A ZONE DI COMPLETAMENTO

Considerato che le **Zone D2/2 e D2/3** di **espansione produttiva/PUA convenzionato vigente** sono oggetto di PUA approvato e convenzionato e sono realizzate, ultimate e cedute le relative opere di urbanizzazione, vengono riclassificate a zone **D1 – Economico – produttiva di completamento**.

Si specifica che la numerazione delle nuove Zone D1 è stata redatta considerando che l'ultima D1 esistente è la n. 11 e che è già stata prevista dalla presente Variante la n. 13 (vedi cap. 4.5.2).

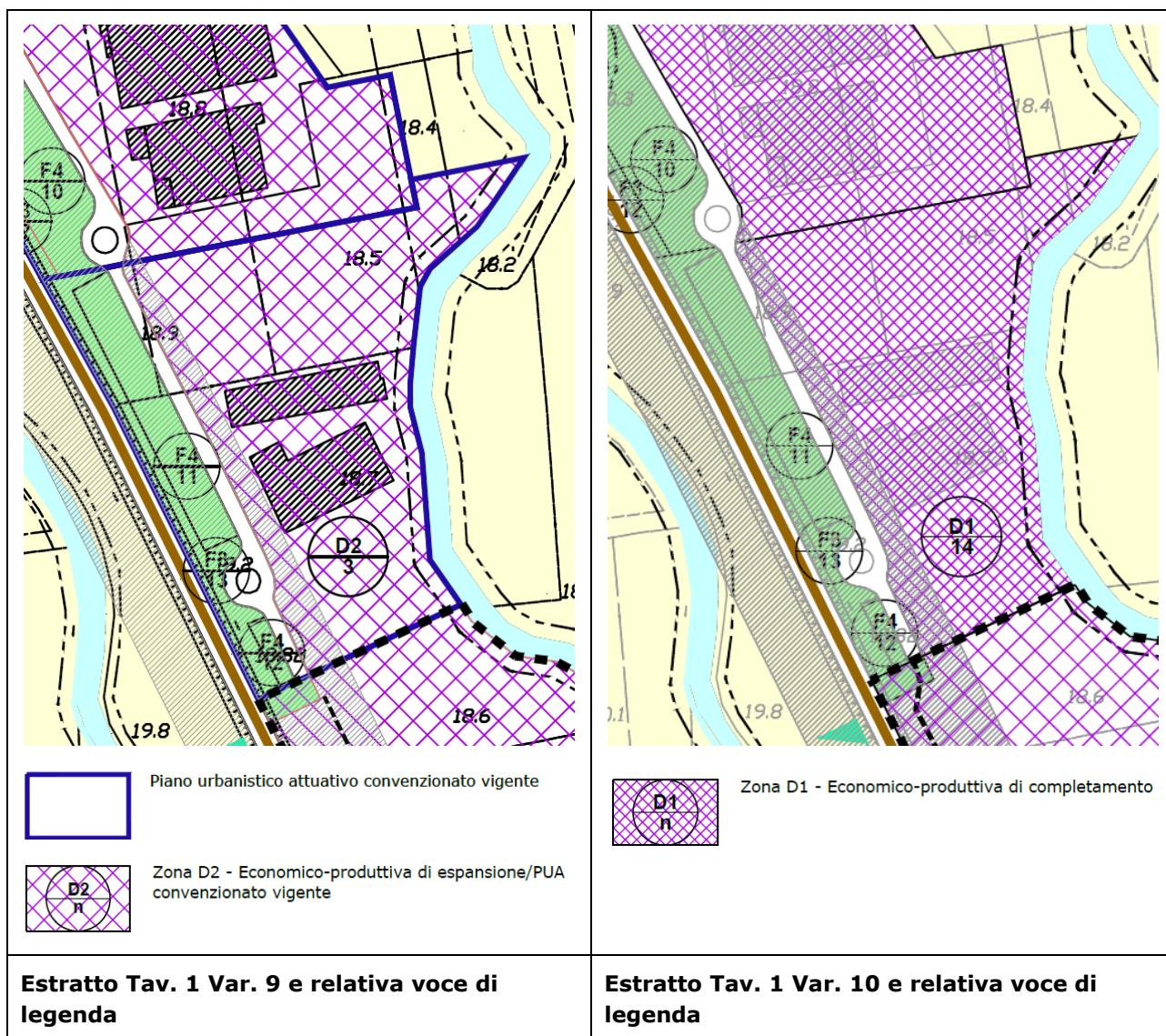
Pertanto vengono adeguati gli elaborati di PI come segue:

- nelle Tavole:

**Riclassificata la ZTO D2/2 a D1/12 stralciando l'indicazione di PUA convenzionato vigente. Viene inoltre adeguata la CTRN rispetto allo stato di fatto vigente**

|   |  |
|---|--|
| <p>Piano urbanistico attuativo convenzionato vigente</p> <p>Zona D2 - Economico-produttiva di espansione/PUA convenzionato vigente</p> <p>Zona D1 - Economico-produttiva di completamento</p> | <p>Estratto Tav. 1 Var. 9 e relative voci di legenda</p> <p>Estratto Tav. 1 Var. 10 e relativa voce di legenda</p> |
|---|--|

**Riclassificata la ZTO D2/3 a D1/14 stralciando l'indicazione di PUA convenzionato vigente.**



➤ nelle NTO:

### **all'art. 63 stralciati i riferimenti delle ZTO D2/2 e D2/3 all'art. 63**

#### **Art. 63 Piani urbanistici attuativi convenzionati vigenti**

**D2/2:** Piano di lottizzazione, approvato con deliberazione consiliare n.31 del 03.11.1999 e convenzione urbanistica rep. n.437 del 23.05.2000 del notaio avv. Cristiano Casalini.  
Per il presente piano valgono i parametri del PUA vigente e le prescrizioni che di seguito vengono riportati:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale   | 0,60 mq/mq                          |
| Rapporto di copertura  | 50% della superficie fondiaria      |
| H max dei fabbricati   | 10 m                                |
| Superficie minima a servizi  | Come da PUA vigente                 |
| Distanza minima dal confine stradale   | DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68 |
| Distanza minima dai confini  | H/2 con minimo m5,00                |
| Distanza minima tra fabbricati   | minimo m10,00                       |
| Deve essere garantita una fascia di rispetto inedificabile di 60 m dalla SS 434 e prevista la realizzazione di una quinta alberata come elemento di mediazione.  |                                     |
| Le aree a standard della lottizzazione dovranno essere concentrate lungo la fascia di rispetto della SS434, che ha una profondità di m 60, comprendente altresì gli spazi esistenti tra le scolo denominato Canossa e la Superstrada, con adeguata sistemazione ambientale per la tutela dello stesso corso d'acqua. |                                     |
| Al fine di non aggravare la viabilità, deve essere realizzato un accesso all'area senza accedere direttamente e creare nuovi flussi di traffico dalla SS434 e senza interessare la zona della corte limitrofa gestendo la viabilità in maniera unitaria con l'adiacente comparto.                                    |                                     |

**D2/3:** Piano di lottizzazione, approvato con deliberazione consiliare n.8 del 06.03.2002 e convenzione urbanistica rep. n.2170 del 31.07.2002 del notaio avv. Cristiano Casalini.  
Per il presente piano valgono i parametri del PUA vigente le prescrizioni che di seguito vengono riportati:

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale | 0,60 mq/mq                          |
| Rapporto di copertura                | 50% della superficie fondiaria      |
| H max dei fabbricati                 | 10 m                                |
| Superficie minima a servizi          | Come da PUA vigente                 |
| Distanza minima dal confine stradale | DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68 |
| Distanza minima dai confini          | H/2 con minimo m5,00                |
| Distanza minima tra fabbricati       | minimo m10,00                       |

- Deve essere garantita una fascia di rispetto inedificabile di 60 m dalla SS 434 e prevista la realizzazione di una quinta alberata come elemento di mediazione tra le nuove fabbriche e la strada.
- Le aree a standard della lottizzazione potranno essere concentrate lungo la fascia di rispetto della SS434 in analogia all'area produttiva adiacente esistente.
- L'accessibilità all'area produttiva non potrà avvenire direttamente dalla SS434, si dovrà proseguire la viabilità della lottizzazione esistente adiacente.

**all'art. 53: integrata la disciplina di *Parametri di interventi* come segue:**

#### **ZTO D1/12 (ex ZTO D2/2)**

Per tale zona l'edificazione, essendo trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione del relativo PUA, può essere realizzata continuando ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli stessi PUA, in particolare le prescrizioni di seguito riportate:

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Rapporto di copertura                | 50% della superficie fondiaria      |
| H max dei fabbricati                 | 14 m                                |
| Distanza minima dal confine stradale | DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68 |
| Distanza minima dai confini          | H/2 con minimo m5,00                |
| Distanza minima tra fabbricati       | minimo m10,00                       |

- Deve essere garantita una fascia di rispetto inedificabile di 60 m dalla SS 434 e prevista la realizzazione di una quinta alberata come elemento di mediazione.
- Le aree a standard della lottizzazione dovranno essere concentrate lungo la fascia di rispetto della SS434, che ha una profondità di m 60, comprendente altresì gli spazi esistenti tra lo scolo denominato Canossa e la Superstrada, con adeguata sistemazione ambientale per la tutela dello stesso corso d'acqua.
- Al fine di non aggravare la viabilità, deve essere realizzato un accesso all'area senza accedere direttamente e creare nuovi flussi di traffico dalla SS434 e senza interessare la zona della corte limitrofa gestendo la viabilità in maniera unitaria con l'adiacente comparto.

#### **ZTO D1/14 (ex ZTO D2/3)**

Per tale zona l'edificazione, essendo trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione del relativo PUA, può essere realizzata continuando ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli stessi PUA, in particolare le prescrizioni di seguito riportate:

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Rapporto di copertura                | 50% della superficie fondiaria      |
| H max dei fabbricati                 | 14 m                                |
| Distanza minima dal confine stradale | DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68 |
| Distanza minima dai confini          | H/2 con minimo m5,00                |
| Distanza minima tra fabbricati       | minimo m10,00                       |

- Deve essere garantita una fascia di rispetto inedificabile di 60 m dalla SS 434 e prevista la realizzazione di una quinta alberata come elemento di mediazione tra le nuove fabbriche e la strada.
- Le aree a standard della lottizzazione potranno essere concentrate lungo la fascia di rispetto della SS434 in analogia all'area produttiva adiacente esistente.
- L'accessibilità all'area produttiva non potrà avvenire direttamente dalla SS434, si dovrà proseguire la viabilità della lottizzazione esistente adiacente.

#### 4.5.5 RICONFERMA della ZTO F3/16

La Zona **F3/16 Zona umida assoggettata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica destinata a Zona F3** di PI è stata indicata dal primo PI in recepimento al PAT che la tutela indicandola nella Tav. 4 come **Zona umida** – art. 11.4 NT e come **Isola ad elevata naturalità (stepping stone)** – art. 12.2



L'**art. 11.4 Ambito delle zone umide** demandava al PI il compito di recepire le prescrizioni di tutela e di predisporre un apposito piano programma di salvaguardia e valorizzazione anche i fini turistici - didattici compatibili. Si riporta qui di seguito l'art. 11.4.

#### Art. 11.4 Ambito delle zone umide

Il PAT individua e tutela le zone umide, rispetto alle quali prevede la salvaguardia e conservazione dell'ecosistema.

**Prescrizioni e Vincoli**

- Il PAT tutela il contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi di interesse naturalistico, nel quale favorire, oltre all'aumento della naturalità, anche il corretto utilizzo delle risorse idriche, anche in relazione a possibili episodi che minaccino la loro sopravvivenza;
- Per garantire la conservazione e la qualità delle acque anche in riferimento alle valutazioni ambientali emerse in sede di VAS è opportuno:
- il controllo dei prelievi idrici per uso potabile, agricolo e industriale, subordinando i principali interventi di trasformazione alla dichiarazione delle fonti e delle modalità di approvvigionamento idrico e delle quantità annue prelevate;
- la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti e il progressivo miglioramento della tenuta idraulica;
- il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale, favorendo per le piccole comunità, se possibile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione;
- il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione;
- il controllo dell'uso di prodotti chimici nelle attività agricole, aderendo alle misure comunitarie previste allo scopo;
- la manutenzione dei terreni circostanti le aree umide e il controllo della vegetazione palustre, come forma di prevenzione all'interrimento e per la valorizzazione naturalistica e paesaggistica;
- evitare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree;
- conservare e ripristinare eventuali percorsi pedonali e carriabili sugli argini;
- escludere qualora altrimenti possibile il tombamento dei corsi d'acqua, compresi i fossi e i capofossi, se non necessari per opere di attraversamento stradale ;
- limitare gli interventi sui corsi a quelli definiti mediante rinaturazione dei corsi d'acqua, integrazione o ricostituzione della vegetazione ripariale, tramite tecniche di ingegneria naturalistica.
- che sia vietato ogni intervento di bonifica, scavi e movimenti di terra ad eccezione degli interventi di riqualificazione, sistemazione e difesa idraulica.
- che siano vietati interventi che danneggino i processi ecologici che sostengono l'equilibrio naturale, come ad esempio l'introduzione di flora o fauna estranee e in grado di provocare interferenze significative.

**Direttive**

*Il PI:*

- recepisce le presenti disposizioni e promuove, compatibilmente con i caratteri naturalistici e ambientali del sito, e con il relativo grado di fragilità, le attività finalizzate alla fruizione turistica e quelle a scopo didattico e scientifico-culturale rispetto alle quali è consentita la creazione di percorsi, luoghi di sosta e minime attrezzature ricettive.
- A tale scopo dovrà essere predisposto un piano programma complesso predisposto da almeno un progettista, un geologo, un agronomo che contempli non solo l'aspetto progettuale ma anche quello gestionale.

Il **primo PI** recepisce quanto previsto dal PAT sopra riportato indicando l'area umida come ZTO **F3/16** specificando nella relativa **Relazione**:

*Inoltre il PI individua la zona umida situata in prossimità del confine meridionale del territorio comunale (ATO A2.4), laddove sono presenti specchi d'acqua freatici formatisi da alcune fosse di cava dismesse (bacini lacustri) e la classifica come Zona F3/16 e l'assoggetta a Piano Particolareggiato di tipo ambientale che sarà esclusivamente di iniziativa pubblica.*

*Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è finalizzato all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree necessarie per la realizzazione di verde pubblico didattico con funzioni scientifico culturali da destinare alla fruizione pubblica in particolare didattica.*

*Si dovrà organizzare l'intera area, anche in riferimento alla fruizione collettiva della stessa, individuare percorsi naturalistici, percorsi didattico culturali con punti di osservazione della flora e della fauna (nature watching) e dovrà essere previsto tutto quanto indicato per le zone umide e per le aree di stepping stones relative alla rete ecologica locale individuata.*

*Inoltre possono essere previste specifiche attrezzature ed eventuali modeste strutture di supporto alla fruizione pubblica dell'area.*

*Viene allegata al PI, facendone parte integrante, una scheda progetto, predisposta dall'Amministrazione Comunale di Roverchiara, che prefigura gli interventi previsti per tale area a verde pubblico finalizzati ad indirizzare la progettazione urbanistica e ambientale, che avverrà a maggior livello di definizione in sede di redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.*

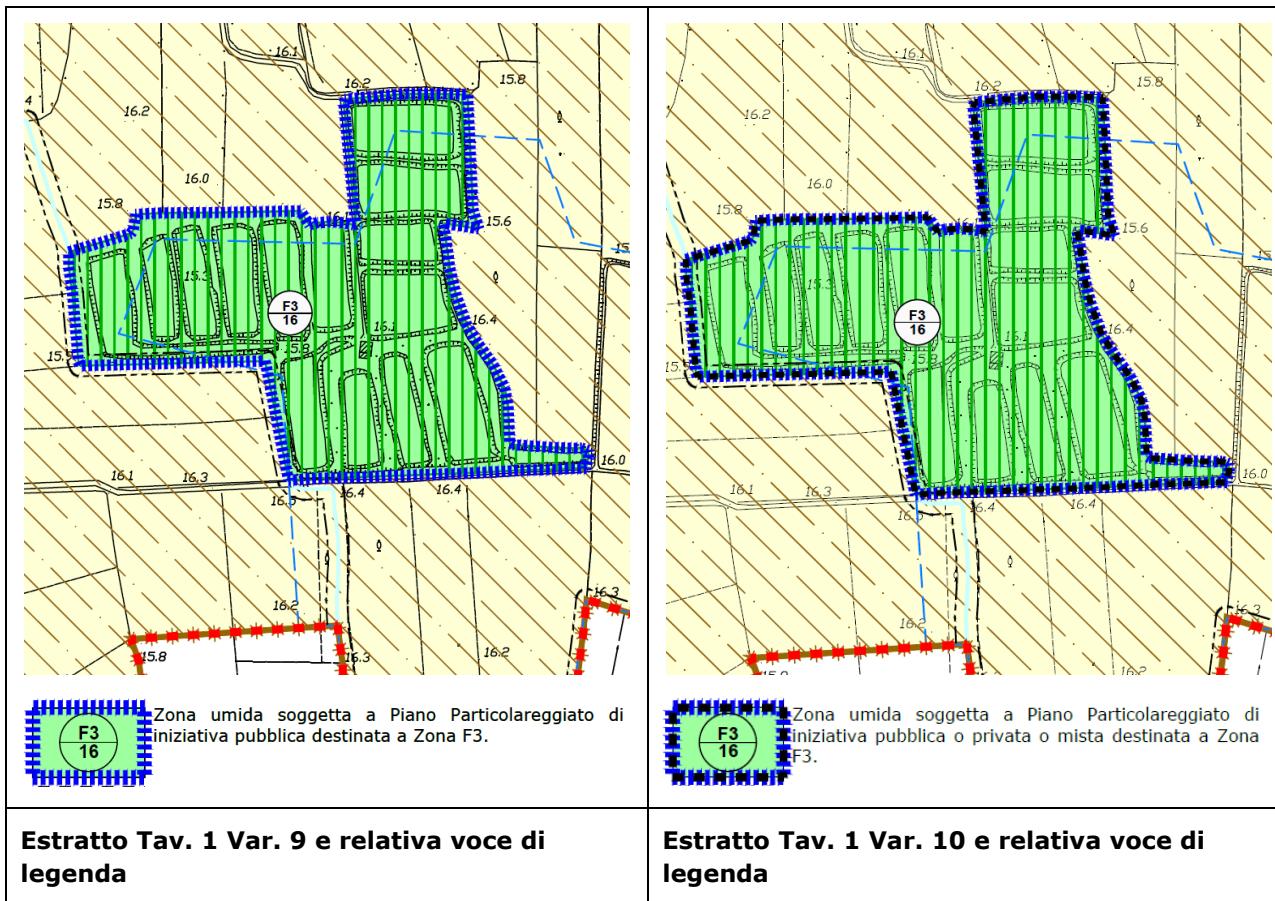
La ZTO F3/16 viene assoggettata a **Piano Particolareggiato di tipo ambientale di iniziativa pubblica** e viene allegata al PI una specifica **Scheda di progetto** che prefigura gli interventi finalizzati ad indirizzare la progettazione urbanistica ed ambientale che avverrà a maggior livello di definizione in sede di PP.

Inoltre la ZTO F3/16 viene normata all'**art. 58 delle NTO**.

**Con la presente Variante 10 PI si intende riconfermare la ZTO F3/16, in recepimento a quanto previsto dal PAT**, specificando e disciplinando al relativo art. 58 NTO che la zona deve essere assoggettata a **Piano Particolareggiato di tipo ambientale non solo di iniziativa pubblica, ma anche privata o mista**.

Pertanto a tal fine vengono adeguati gli elaborati di PI come segue:

- **nelle Tavv. di PI:** mantenimento della ZTO F3/16 perimettrata oltre che con PP di iniziativa pubblica anche con PUA di iniziativa privata e conseguentemente adeguato il titolo della voce in legenda come segue: **F3/16 Zona umida assoggettata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata o mista destinata a Zona F3**:



- l'art. 58 delle NTO viene adeguato come segue:

**ZONA F3/16 Zona umida soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata o mista destinata a zona F3**

Il PI individua la zona umida situata in prossimità del confine meridionale del territorio comunale (ATO A2.4) laddove sono presenti specchi d'acqua freatici formatisi da alcune fosse di cava dismesse (bacini lacustri) e la classifica Zona F3/16 e l'assoggetta a Piano Particolareggiato di tipo ambientale che sarà **esclusivamente** di iniziativa pubblica o privata o mista.

Il Piano Particolareggiato **di iniziativa pubblica** è finalizzato **all'acquisizione alla esecuzione** delle aree necessarie per la realizzazione di verde **pubblico** didattico con funzioni scientifico culturali da destinare alla fruizione pubblica in particolare didattica.

Il Piano Particolareggiato dovrà contenere tutte le disposizioni per la tutela e la valorizzazione della zona umida di cui all'Art. 27 delle presenti norme, anche ai fini della conservazione della biodiversità presente in tale particolare contesto.

Il Piano Particolareggiato preciserà l'organizzazione complessiva dell'area, anche in riferimento alla fruizione collettiva della stessa, individuerà percorsi naturalistici, percorsi didattico culturali con punti di osservazione della flora e della fauna (nature watching) e quant'altro previsto nelle presenti norme per le zone umide (Art. 27) e per le aree di stepping stones (Art. 25).

Il Piano Particolareggiato individuerà, inoltre, le specifiche attrezzature e le eventuali modeste strutture di supporto alla fruizione pubblica dell'area.

Viene allegata una scheda progetto, predisposta dall'Amministrazione Comunale di Roverchiara, che prefigura gli interventi previsti per tale area a verde pubblico finalizzati ad indirizzare la progettazione urbanistica e ambientale, che avverrà a maggior livello di definizione in sede di redazione del Piano Particolareggiato **di iniziativa pubblica**.

- i seguenti elaborati della **scheda di progetto** denominati:

- Stato attuale - Scheda d'area assoggettata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;
- Stato attuale - Tavola 2 - Scheda d'area assoggettata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica – Indicazione dei percorsi pedonali
- Tavola 1 - Scheda d'area assoggettata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;

vengono adeguati nella testata stralciato nel Titolo la dicitura *di iniziativa pubblica*.

#### **4.5.6 MODIFICHE ARTT. 40.2 E 40.4 NTO**

Per una migliore lettura e interpretazione vengono modificati gli **artt. 40.2 Allevamenti zootecnici non intensivi e 40.4 Strutture agricolo-produttive** come segue:

#### **40.2 Allevamenti zootecnici non intensivi**

I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto per le strutture agricolo-produttive dalle presenti norme tecniche operative.

L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura in seguito alla presentazione di un "piano aziendale", a firma di un agronomo o tecnico abilitato, così come previsto dalla LR 11/2004.

Per i nuovi centri **Gli allevamenti** zootecnici non intensivi **si** dovranno rispettare i vincoli e le distanze di seguito indicate:

- altezza massima fuori terra della linea di gronda inferiore a 7,50 m e comunque non superiore all'altezza degli edifici di interesse storico e ambientale presenti nell'aggregato abitativo; tale altezza può essere superata nel caso di silos con giustificazione motivata dalla relazione agronomica;
- distanze:
  - minime dai confini di proprietà  $\geq 25$  m
  - minime dagli edifici residenziali aziendali  $\geq 10$  m; tale distanza è riducibile a 5 m se tra residenza e stalla sia interposto un corpo di fabbrica non adibito a residenza o a ricovero di animali
  - minime dagli edifici residenziali extra-aziendali  $\geq 50$  m
  - minime dalle zone extra agricole  $\geq 50$  m
  - minime dal confine stradale = valgono le prescrizioni di cui al DM n.1404 del 01/04/68 e del Codice della Strada.

#### **40.4 Strutture agricolo-produttive**

Per le strutture agricolo-produttive si prescrive:

- a. altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 m dal piano campagna; potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricolo-produttive fino comunque ad un massimo di 12,00 m dal piano campagna; in ogni caso non si potrà superare l'altezza degli edifici di interesse storico-ambientale presenti nell'aggregato abitativo;
- b. distanze:
  - minime dai confini di proprietà  $\geq 5$  m
  - minima tra edifici  $\geq 10$  m ove non in aderenza ad altro edificio preesistente
  - minime dagli edifici residenziali aziendali  $\geq 10$  m; tale distanza è riducibile a 5 m se tra residenza e stalla sia interposto un corpo di fabbrica non adibito a residenza o a ricovero di animali
  - minime dagli edifici residenziali extra-aziendali  $\geq 50$  m; **tale distanza è riducibile se tra residenza e fabbricato sia interposto un corpo di fabbrica non adibito a residenza o a ricovero di animali**
  - minime dal confine stradale = valgono le prescrizioni di cui al DM n.1404 del 01/04/68 e del Codice della Strada.
- c. coperture con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti, escluse quelle in cemento, e per comprovate, motivate e particolari esigenze anche coperture in lamiera ondulata colorata;
- d. divieto di adottare soluzioni con finestre a nastro consentendo forometrie esterne tradizionali tipiche della zona rurale: la deroga potrà essere concessa per comprovata esigenza sanitaria;

e. strutture metalliche a vista per serre fisse e mobili.

L'edificazione dovrà inoltre essere realizzata in armonia con le prescrizioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Per fabbricati ad uso allevamento potranno essere consentite, previo parere positivo da parte del Consiglio Comunale, deroghe alle distanze (fatte salve le distanze previste dalla DGR 856/2012 e s.m.i.), alle modalità costruttive e tipologiche edilizie disciplinate dalle presenti N.T.O. e dal Prontuario in caso di comprovate esigenze agricole – produttive, di utilizzo di innovazioni tecnologie e di miglioramento del benessere animale, il tutto dimostrato da apposito studio redatto ed asseverato da professionista specializzato abilitato in materia che dimostri che la soluzione proposta è effettivamente migliore rispetto a quella che si avrebbe utilizzando le modalità costruttive e tipologiche edilizie tradizionali.

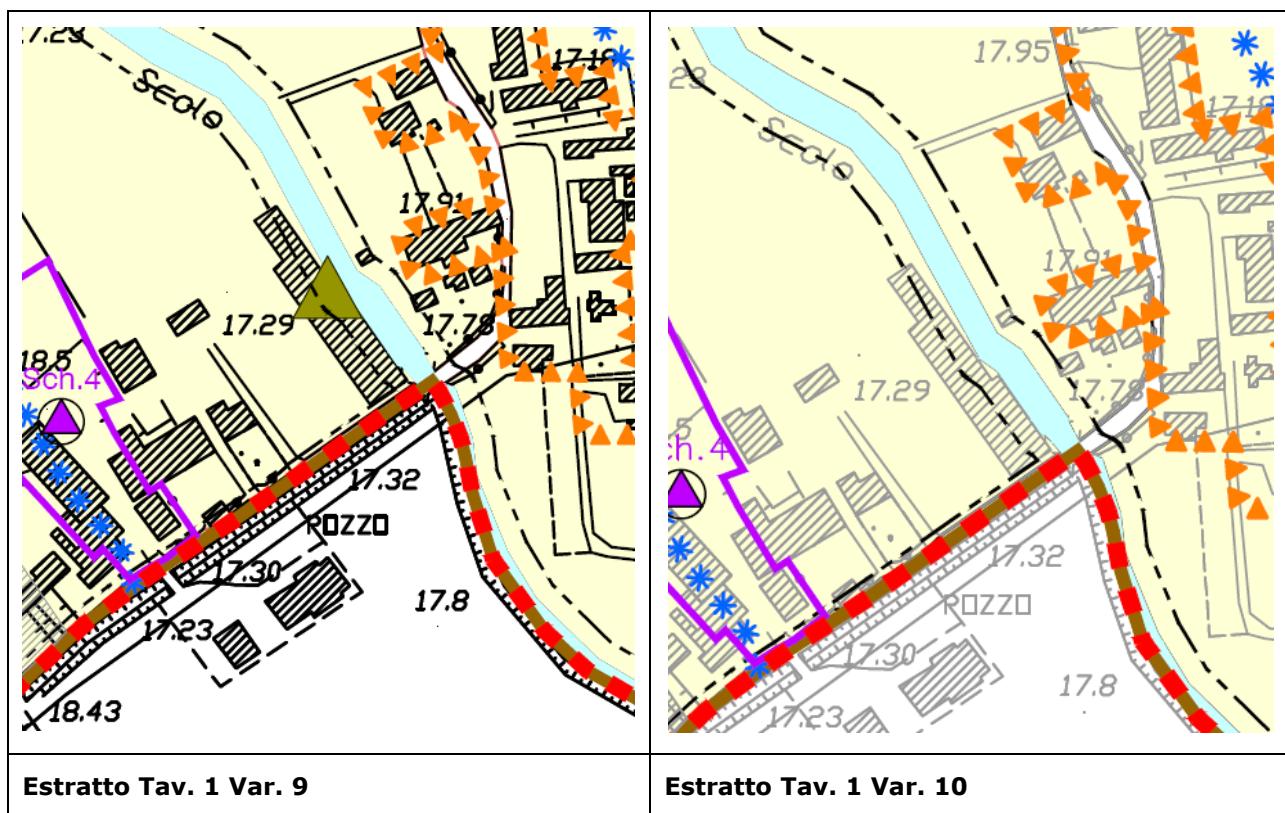
#### **4.5.7 AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO - INDIVIDUAZIONE ALLEVAMENTI INTENSIVI**

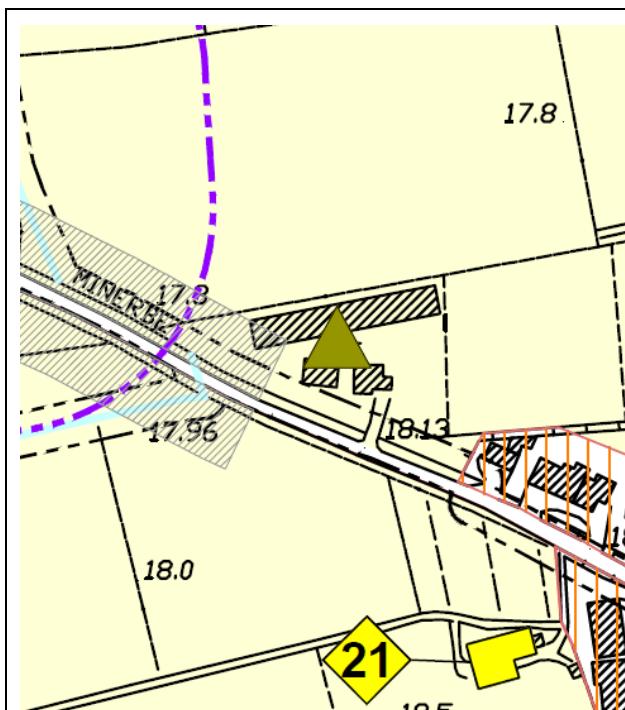
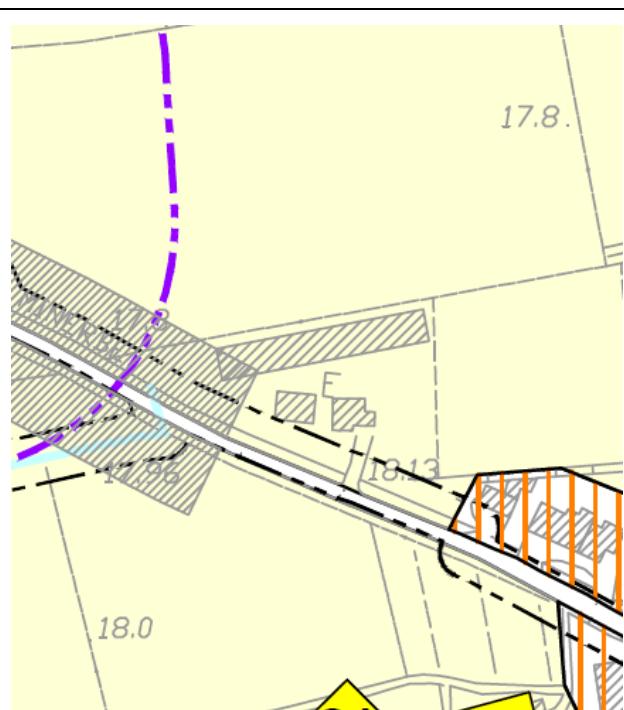
Vengono adeguate le Tavole di PI rispetto allo stato di fatto degli allevamenti zootechnici intensivi di cui all'art. 24 delle NTO stralciando l'individuazione di due allevamenti in seguito alla dismissione del relativo codice stalla.

Art. 24



Allevamenti zootechnici intensivi  
LR 11/2004 e smi



**Estratto Tav. 1 Var. 9****Estratto Tav. 1 Var. 10**

#### **4.5.8 RECEPIIMENTO E VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL NUOVO P.G.R.A.– PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI**

Il **P.G.R.A. – Piano Gestione Rischio Alluvioni**, redatto dall'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali è stato approvato con D.P.C.M. 27 ottobre 2016 e con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022), è stato **adottato il suo primo aggiornamento**, le cui Norme all'art. 16 specificano che le norme "...sono poste in salvaguardia per effetto dell'adozione del Piano da parte della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino ed entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso di adozione della delibera in Gazzetta Ufficiale".

**Il P.G.R.A. nel territorio comunale di Roverchiara indica come pericolosità: Area fluviale.**

Considerato che all'art. 16 delle norme del PGRA si disciplina che:

*3. Dalla data di entrata in vigore delle norme di Piano cessano di avere efficacia i Piani stralcio per la sicurezza idraulica e, per la parte idraulica, i Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI) presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali e del distretto Po.*

*4. I Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI) presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali e del distretto Po continuano a esprimere le conoscenze, le disposizioni e le mappature relative alla pericolosità e al rischio geologico dovuto a fenomeni gravitativi e valanghivi.*

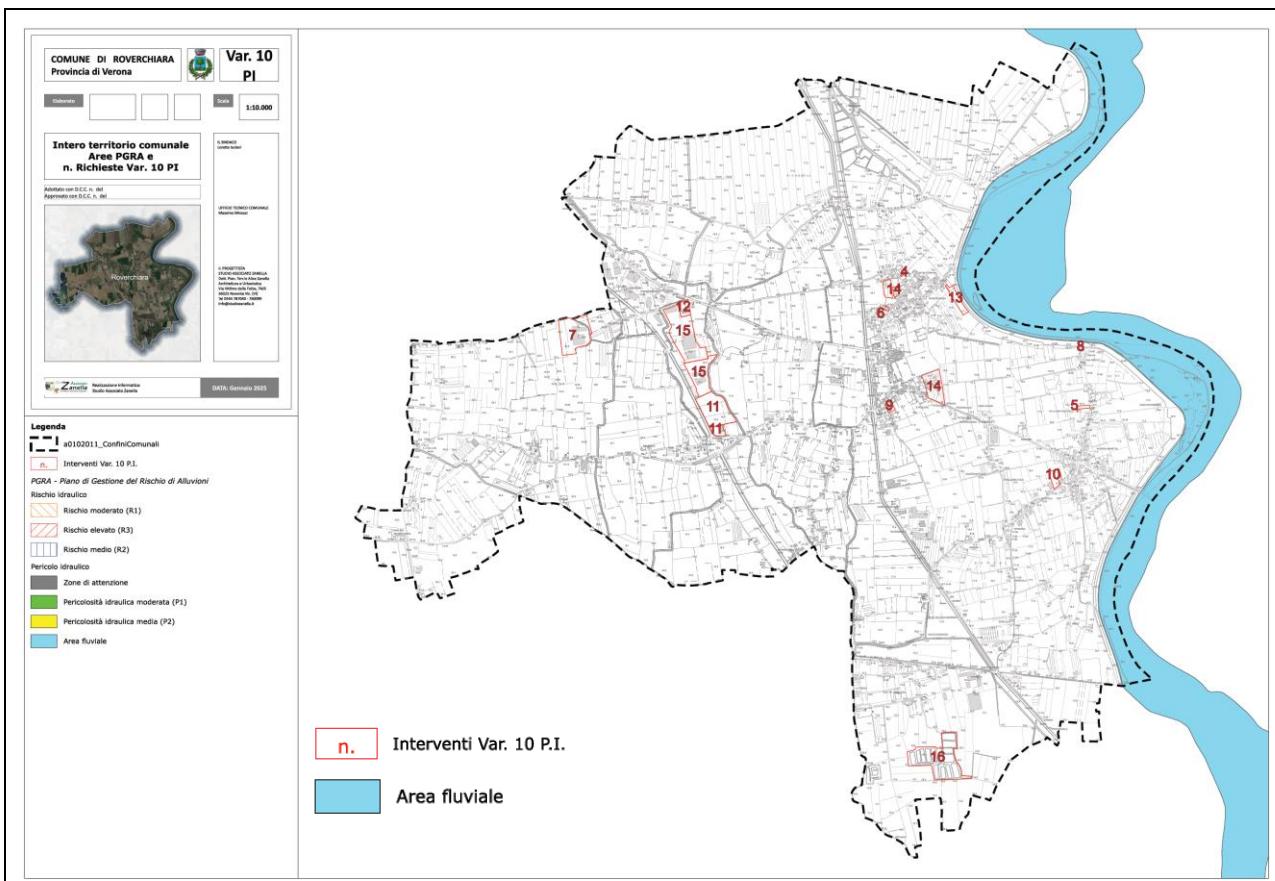
nella **Tav. di PI è stata recepita l'Area fluviale del PGRA** introducendo pertanto la relativa nuova voce:

|  |   |
|--|---|
| Art. 11.1  |  Aree del P.G.R.A. - Area fluviale |
| <b>Estratto legenda Tav. Var. 10 PI - Voce di legenda aggiunta</b> |   |

Inoltre sono state integrate le NTO del PI all'art. 11.1 *Aree del P.G.R.A. – Area fluviale* specificando che sono fatte salve e si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A., che in particolare:

- all'art. 2 definisce:
- "rischio": *probabilità che un fenomeno naturale o indotto dall'attività dell'uomo possa causare effetti dannosi sulla popolazione, gli insediamenti abitativi e produttivi, le infrastrutture o altri beni in un certo periodo di tempo e in una data area;*
- "pericolosità": *probabilità che un fenomeno di una determinata intensità si verifichi in un certo periodo di tempo e in una data area;*
- all'art. 10 disciplina le aree fluviali.

**È stata redatta una apposita Tavola di sovrapposizione tra le aree oggetto di intervento della Var. 10 di PI e l'area del PGRA suddetta e nessun intervento ricade in tale area.**



**Tav. e legenda di sovrapposizione aree oggetto di intervento Var. 10 PI e area di PGRA**

Considerato che:

- il P.G.R.A. in particolare prescrive nelle relative norme (**art. 8**) che l'Amministrazione comunale, nel redigere strumenti urbanistici e relative varianti, deve verificare le condizioni di pericolosità idraulica del proprio territorio per le aree non mappate dal piano e gli esiti della verifica devono essere trasmessi all'Autorità di bacino ai fini dell'emanazione del Decreto di cui all'**art. 6, comma 6** delle Norme, il quale sostanzialmente specifica che "... *il Segretario Generale dell'Autorità di bacino, ove ritenga ne sussista la necessità, adotta con decreto immediatamente efficace le nuove ipotesi di perimetrazione individuandole come zone di attenzione ai sensi dell'art. 9...*";
- l'art. 8 specifica altresì che "...*la valutazione delle condizioni di pericolosità e del rischio viene operata d'ufficio dall'Autorità di bacino che provvede entro 90 giorni dalla notifica del Decreto al Comune territorialmente interessato alla classificazione dell'area e alla trasmissione del Decreto di aggiornamento del Piano alla Gazzetta Ufficiale*";

il Comune non ha rilevato altre aree a pericolosità idraulica tali da richiedere l'attivazione della procedura di cui all'art. 8 delle Norme del PGRA.

## **5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DELLA VAR. 10 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

### **5.1 AREE A SERVIZI DI VAR. P.I.**

Le aree a servizi del P.I. sono qui di seguito esplicitate:

| <b>Zone a Servizi e attrezzature previsti dal PI</b>                     |  | <b>mq</b>      | <b>Note</b>  |
|--|--|----------------|--|
| F1   | Zone per l'istruzione  | 28.333         |  |
| F2   | Zone per attrezzature di interesse comune  | 11.989         |  |
| F3   | Zone attrezzata per parco, gioco e sport   | 128.781        |  |
| F4   | Zone a parcheggio  | 34.791         |  |
| <b>Totale</b>  |  | <b>203.894</b> |  |
|  |  |                |  |
| <b>Vengono escluse dal calcolo delle aree a servizi le seguenti ZTO:</b> |  |                |  |
| F3/1   | Zona umida a nord  | 106.509        | Esclusa perché, come specifico nella Relazione del primo PI che, "non viene conteggiata ai fini degli standard urbanistici comunali per la residenza in quanto verrà realizzata e gestita da privati e destinata soprattutto ad un'utenza turistica" |
| F5   | Zona F5 Aree per servizi tecnologici destinate ad impianti, strutture e servizi strettamente tecnologici sia di interesse generale che di interesse locale | 7.213          | Escluse essendo Zone destinate ad impianti, strutture e servizi strettamente tecnologici non usufruibili direttamente come servizi   |

## 5.2 VERIFICA FABBISOGNO AREE PER SERVIZI

La presente Var. 10 P.I. verifica se le aree per servizi previste soddisfano gli abitanti insediabili ipotizzati come di seguito riportato.

| Verifica del dimensionamento Var. 10 P.I. - Fabbisogno Aree per Servizi  |                        |   |  |       |                      |                |
|--|------------------------|---|--|-------|----------------------|----------------|
|  | ab. insediabili totali | Fabbisogno Servizi per abitanti insediabili |  |       | Totale<br>(30 mq/ab) |                |
|  |                        | Primari<br>(come da tabelle<br>ATO NT PAT)  | Secondari<br>(come da tabelle ATO<br>NT PAT) |       |                      |                |
|  | n.                     | mq/ab                                       | mq   | mq/ab | mq                   |                |
| <b>Fabbisogno per ab.<br/>insediabili</b>  | <b>2.870</b>           | 10,0  | <b>28.703</b>                                | 20,0  | <b>57.405</b>        | <b>86.108</b>  |
| <b>Servizi previsti PI</b>   |                        |   | <b>163.572</b>                               |       | <b>40.322</b>        | <b>203.894</b> |
| <b>Verifica Fabbisogno Aree<br/>per Servizi</b><br><b>Differenza tra Previsti e<br/>Fabbisogno per ab.<br/>insediabili</b> |                        |   | <b>134.870</b>                               |       | <b>-17.083</b>       | <b>117.787</b> |
| <b>Abitanti insediabili Var. 10 PI</b>   |                        |   |  |       |                      |                |
|  |                        | Abitanti<br>insed.<br>230<br>mc/ab          |  |       |                      |                |
| Vol residenziale aggiuntivo<br>mc  | 200,00                 | 1   |  |       |                      |                |
| Vol. residenziale<br>ripristonato a seguito<br>stralcio ZTO C2/4 mc  | -8.650,00              | -38   |  |       |                      |                |
| Totali ab. insed. Var. 10 PI   |                        | -37   |  |       |                      |                |
| <b>Abitanti insediabili totali dati dalla somma di =</b>   |                        |   |  |       |                      |                |
| ab. al 31.12.2010  | 2.839                  |   |  |       |                      |                |
| ab. insediabili Primo PI   | 118                    |   |  |       |                      |                |
| ab. insediabili Var 2 PI   | 3                      |   |  |       |                      |                |
| ab. insediabili Var 3 PI   | -54                    |   |  |       |                      |                |
| ab. insediabili Var 4 PI   | 0                      |   |  |       |                      |                |
| ab. insediabili Var 5 PI   | 0                      |   |  |       |                      |                |
| ab. insediabili Var 6 PI   | 0                      |   |  |       |                      |                |
| ab. insediabili Var 7 PI   | 1                      |   |  |       |                      |                |
| ab. insediabili Var 8 e 9 PI   | 0                      |   |  |       |                      |                |
| ab. insediabili Var 10 PI  | -37                    |   |  |       |                      |                |
| <b>Tot. ab. insediabili</b>  | <b>2.870</b>           |   |  |       |                      |                |

### Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

0444 787040 - 760099

info@studiozanella.it

Come si può constatare dalla Tabella **le aree a servizi pubblici previste dal P.I., soddisfano abbondantemente gli abitanti insediabili totali di 2.908 ab., con un surplus totale di ben 117.787 mq.**

## **6. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO**

Qui di seguito viene riportata la Tabella relativa alla verifica di compatibilità della Var. 10 P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo, sia residenziale che produttivo.

| ATO         | DIMENSIONAMENTO PAT                          |           | PI e Varianti successive (Var. 2) | Recupero Vol. resid. o sup. prod. Var. 3 PI | Capacità residua PI | Consumo Var. 7 PI | Capacità residua Var 7 PI | Consumo/Recupero Var. 10 PI | Capacità residua Var 10 PI |
|-------------|--|-----------|-----------------------------------|---|---------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>A1.1</b> | residenziale                                 | -         | mc                                | -   | -                   | -                 | -                         | -                           | -                          |
|             | Industriale - artigianale                    | -         | mq                                | -   | -                   | -                 | -                         | -                           | -                          |
| <b>A2.1</b> | residenziale                                 | 7.840     | mc.                               | 900   | -                   | 6.940             | -                         | 6.940                       | -                          |
|             | Industriale - artigianale                    | -         | mq.                               | -   | -                   | -                 | -                         | -                           | -                          |
| <b>A2.2</b> | residenziale                                 | 5.800     | mc.                               | -   | -                   | 5.800             | -                         | 5.800                       | -                          |
|             | Industriale - artigianale                    | -         | mq.                               | -   | -                   | -                 | -                         | -                           | -                          |
| <b>A2.3</b> | residenziale                                 | 6.000     | mc.                               | 800   | -                   | 5.200             | 200                       | 5.000                       | -                          |
|             | Industriale - artigianale (residuo PRG Vige) | 73.300    | mq.                               | -   | -                   | 73.300            | -                         | 73.300                      | -                          |
| <b>A2.4</b> | residenziale                                 | 6.000     | mc.                               | 145   | -                   | 5.855             | -                         | 5.855                       | -                          |
|             | Industriale - artigianale                    | 0,00      | mq.                               | -   | -                   | -                 | -                         | -                           | -                          |
| <b>R1.1</b> | residenziale                                 | 24.000    | mc.                               | 15.555                                      | -                   | 9.521             | 17.966                    | -                           | 17.966                     |
|             | Industriale - artigianale (previsto PAT)     | 21.000,00 | mq.                               | -   | -                   | 11.474            | 32.474                    | -                           | 32.474                     |
| <b>R2.1</b> | residenziale                                 | 31.000    | mc.                               | 10.500                                      | -                   | 3.084             | 23.584                    | -                           | 23.584                     |
|             | Industriale - artigianale                    | -         | mq.                               | -   | -                   | -                 | -                         | -                           | -                          |
| <b>tot</b>  | residenziale                                 | 80.640    | mc.                               | 27.900                                      | -                   | 12.605            | 65.345                    | 200                         | 65.145                     |
|             | Industriale - Artigianale                    | 94.300    | mq                                | -   | -                   | 11.474            | 105.774                   | -                           | 105.774                    |

**Note**

Le Varianti n. 4, 5, 6, 8 e 9 non influiscono sul carico insediativo aggiuntivo di PAT

Il consumo/recupero della Var. 10 PI è dato da: consumo di 200 mc per intervento n. 5 Tav. AUC e Atto n. 9 e recupero di 8.650 mc per declassificazione ZTO C2/4 a Zona agricola - intervento n. 10 Tav. AUC

Come si evince dalla Tabella di cui sopra, la verifica effettuata di compatibilità della Var. 10 P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo, sia residenziale che produttivo, è positiva.

## **7. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO – L.R. 14/2017**

Il quantitativo massimo di consumo di suolo stabilito con la Var. 1 al PAT è di **8,62 ha.**

Il PI vigente (dalla Var. 7 PI in poi) non ha consumato suolo.

**Gli interventi della presente Var. 10 di PI consumano suolo per un totale di **10.390,00 mq ovvero 1,039 ha.****

A seguito dell'approvazione del *Progetto relativo alle opere di urbanizzazione primaria dell'area economica-produttiva di espansione D2/4, ubicata in via del Lavoro* con DGC n. 3 del 17.01.2025 è stata dedotta la sup. di consumo di suolo della ZTO D2/4 pari a 33.241,61 mq e conseguentemente aggiornato il Registro di consumo di suolo.

Con la **Variante n. 10 di PI:**

- viene adeguato l'elab. *Tavola A.U.C. e interventi di PI* individuando gli interventi della Var. 10 PI;
- viene adeguato l'elab. *Registro del consumo di suolo* come segue:
  - al cap. 3 viene riportata la tabella descrittiva degli interventi della Var. 10 PI;
  - al cap. 3.1 vengono riportate le risultanze di consumo di suolo fino alla Var. 10 PI;
  - al cap. 4. *Registro del consumo di suolo*: vengono aggiornate le tabelle del registro in considerazione della Var. 10 PI.

Le **risultanze finali del consumo di suolo** sono le seguenti:

|   |              |
|---|--------------|
| Consumo max di suolo Var. 1 PAT - LR 14/2017 (Ha) | 8,62         |
| Consumo di suolo Var. 7-9 PI (Ha)                 | 0,00         |
| Recupero suolo Var. 7-9 PI (Ha)                   | 0,00         |
| Consumo di suolo Var. 10 PI (Ha)                  | 1,039        |
| Recupero suolo Var. 10 PI (Ha)                    | 0,00         |
| Consumo di suolo ZTO D2/4                         | 3,324        |
| <b>Consumo di suolo residuo (Ha)</b>              | <b>4,257</b> |

## **8. ELABORATI DELLA VAR. 10 P.I.**

Gli elaborati della Var. 10 PI sono qui di seguito elencati:

- Relazione illustrativa e dimensionamento
- Norme Tecniche Operative con evidenziate in giallo le modifiche e integrazioni che saranno poi pulite in sede di adeguamento finale
- Tavola 1 Intero Territorio Comunale - scala 1:5000
- Tav. 13.3.A – Zone Significative Centro Storico - Sezione A - Capoluogo - Stato di Fatto: Gradi di Protezione
- Tav. 13.4/2 - Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo – Scheda 23; in sede di adeguamento finale sarà prodotto l'elaborato completo
- Tavola 13/5 A – Allegato Scheda attività produttiva esistente da confermare n.5
- Allegato Scheda progetto Zona umida F3/16:
  - Stato attuale - Scheda d'area assoggettata a Piano Particolareggiato;
  - Stato attuale - Tavola 2 - Scheda d'area assoggettata a Piano Particolareggiato – Indicazione dei percorsi pedonali
  - Tavola 1 - Scheda d'area assoggettata a Piano Particolareggiato;
- Elaborato: Atti unilaterali d'obbligo o Accordi pubblico - privati sottoscritti
- Registro Consumo di suolo
- Tavola AUC e interventi di PI
- Quadro Conoscitivo - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T.I.-P.I.)
- Asseverazione di non necessità Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Verifica di Assoggettabilità alla VAS
- Procedura di Incidenza Ambientale
- Relazione agronomica

Si specifica che:

- successivamente alla adozione della Variante n. 10 al Piano degli Interventi, sarà avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art 12. del D.lgs 152/2006 e relativa procedura di Valutazione di incidenza ambientale (Regolamento attuativo in materia di VINCA - articolo 17 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12) inviando la delibera di adozione, il progetto di piano, il rapporto ambientale preliminare e la valutazione di incidenza alla UNITA' ORGANIZZATIVA COMMISSIONI VAS VINCA di Venezia, per l'acquisizione del parere di competenza;
- il Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T.I. – P.I.) contenete l'aggiornamento del Q.C. del P.R.C. e informatizzazione e integrazione dei dati del PI secondo le specifiche tecniche regionali di cui all'allegato A "Specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei

*Comuni", del Decreto del Direttore della Unità Organizzativa Urbanistica n. 1 del 06.12.2018,*  
sarà consegnato dopo l'approvazione della Var. 10 di PI

**Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it