

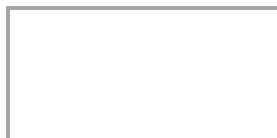


Comune di
ARCOLE

Provincia di
Verona

P.I.
VIII variante

Elaborato



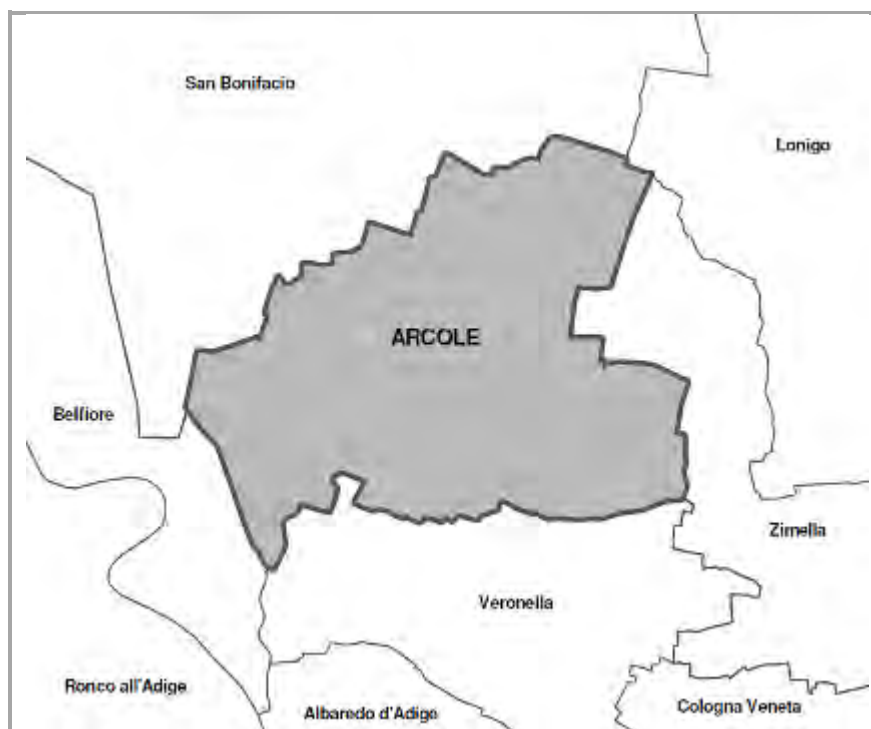
Scala



Relazione Programmatica

Estratti elaborati progettuali tavole grafiche
Estratti normativi di progetto

Elaborati adeguati alla DCC n° 6 del 17.02.2016 (approvazione)



GRUPPO DI LAVORO

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

Valutazione Compatibilità Idraulica
Ing. Amb. Agnese Tosoni

Aggiornamento Quadro Conoscitivo
Dott. Arcangelo Condomitti

Comune di Arcole

Sindaco Alessandro Ceretta

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Sommario

1.1 – LA PROCEDURA.....	11
1.2 – I TEMI SVILUPPATI DALLA OTTAVA VARIANTE AL PI	12
• VARIANTI VERDI AI SENSI DELL’ART. 7, LRV N° 4/2015	12
• MODIFICHE AD ACCORDI GIA’ SOTTOSCRITTI	12
• MODIFICHE ALLE AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	12
ESTRATTI VARIANTI VERDI AI SENSI DELL’ART. 7, LRV N° 4/2015	13
ESTRATTI MODIFICA DI ACCORDI GIA’ SOTTOSCRITTI	18
Ambiti di espansione residenziale e produttiva.....	20
Si conferma il mantenimento dell’accordo come precedentemente inserito nel PI:	20
ESTRATTI MODIFICHE ALLE AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA.....	28
ESTRATTI ATTIVITA’ PRODUTTIVE FUORI ZONA	48
ESTRATTI AMBITI DI EDIFICAZIONE DI FFUSA.....	54
ESTRATTI NUOVE ZONE DI ESPANSIONE.....	58
MODIFICHE ALLA NORMATIVA	74
• Art. 60 – FASCE DI RISPETTO STRADALE.....	74
• Art. 61– FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	75
• MODIFICHE ALLA NORMATIVA – CENTRI STORICI	77
MODIFICHE AL PRONTUARIO QUALITA’ ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE	79
1.3 – GLI ELABORATI DI PIANO	83
1.4 - LA PEREQUAZIONE	83

PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Il PRC permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato con Conferenza • di Servizi in data 10.08.2011 ai **sensi dell'articolo 15, comma 6, della L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto** con deliberazione n. 1402 del 06.09.2011 con pubblicazione nel BUR n. 71 del 20.09.2011;

• il Primo Piano degli Interventi è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 5 del **08.03.2013 ai sensi dell'art. 18, comma 2 e 6, della L.R. n° 11/2004;**

• la Variante Parziale n° 1 **al Piano degli Interventi è stata approvata, ai sensi dell'art. 18, comma 2, e 6, della L.R. n° 11/2004, con delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 04.04.2014;**

• la Variante Parziale n° 2 **al Piano degli Interventi avente per oggetto "l'adeguamento dello strumento urbanistico alla legge regionale n° 50/2012 ed al Regolamento Regionale n° 1 del 21/06/2013" è stata approvata, ai sensi dell'art. 18, comma 2-6, della L.R. n° 11/2004, con delibera di Consiglio Comunale n° 58 del 17.12.2014;**

• la Variante Parziale n° 3 **al Piano degli Interventi, relativa "all'adempimento a quanto previsto dall'art. 30, comma 1, lettera "F" della legge n° 98/2013" è stata approvata, ai sensi dell'art. 18, comma 2-6, della L.R. n° 11/2004, con delibera di Consiglio Comunale n° 59 del 17.12.2014;**

• la Variante Parziale n° 4 **al Piano degli Interventi riguardante l'approvazione del progetto preliminare dell'opera denominata "ampliamento e adeguamento del Museo Napoleonico" redatta ai sensi dell'art. 18, comma 2-6, della L.R. n° 11/2004 e dell'art. 19, comma 2, del D.P.R. n° 327 del 08.06.2001, è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 17.12.2014;**

• la Variante Parziale n° 5 **al Piano degli Interventi, riguardante l'individuazione di nuove piste ciclopedonali sul territorio comunale – approvazione progetto preliminare- è stata adottata, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della L.R. n° 11/2004 e dell'art. 19, comma 2, del D.P.R. n° 327 del 08.06.2001, con delibera di Consiglio Comunale n° 56 del 01.12.2014. Approvazione con DCC n° 8/2015.**

• la Variante Parziale n° 6 **al Piano degli Interventi relativa a Individuazione di un "Ambito di riqualificazione e riconversione da assoggettare ad Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i." è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 11.07.2015.**

• la Variante Parziale n° 7 **al Piano degli Interventi è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 17.02.2016.**

Si richiama inoltre la seguente delibera:

- delibera di C.C. n. 46 del 28.11.2011 **avente ad oggetto: "ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE AL PRIMO P.I. - PRESA D'ATTO", con cui è stato preso atto dell'avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del "Documento programmatico del I° Piano degli Interventi", così come previsto dall'articolo 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i."**

Il Documento del Sindaco definisce gli obiettivi da perseguire e le fasi da attuare nella predisposizione degli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromettendo nelle diverse fasi operative le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Si richiama anche:

- la **delibera di C.C. n. 49 del 28.12.2011 avente ad oggetto: "CRITERI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E DEGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE DA APPROVARE NEL PRIMO P.I."**, con cui è stato approvato il documento atto a disciplinare i criteri di valutazione delle manifestazioni di interesse e successiva approvazione degli accordi di pianificazione ai sensi **dell'art.6 della l.r. e si è dato quindi avvio al procedimento ad evidenza pubblica per il perfezionamento degli accordi di pianificazione che costituiranno parte del primo p.i. dopo la loro approvazione a cura della Giunta Comunale.**

- la DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 con cui **è stato approvato L'Atto di Indirizzo: "CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI"**.

- La DGC n° 155 del 14 novembre 2013, **avente per oggetto:**

APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO DI ACQUISIZIONE DI PROPOSTE FINALIZZATE ALLA REDAZIONE DELLA PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI", con la quale è stato disposto anche di approvare le seguenti modalità in sostituzione delle modalità indicate dalla DGC N° 102/2012: "In caso di proposta di accordo definita sulla base di Atto Unilaterale d'Obbligo, da attuare nell'arco di validità del Piano, il contributo perequativo verrà corrisposto per il 50% alla stipula dell'accordo definitivo e per il restante 50% nelle seguenti forme:

- per intervento edilizio diretto prima del rilascio del Permesso • di Costruire per interventi soggetti a PUA prima dell'adozione del Piano da parte dell'Organo Competente.
- Si richiama il Documento del Sindaco di cui alla DCC n° 1 del 02/02/2018 avente per oggetto "ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO DEL SINDACO DELL'OTTAVA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI - PRESA D'ATTO", che conferma quanto predisposto per i PI precedenti a seguito dell'illustrazione di precedente Documento del Sindaco di cui alla DCC n°. n. 46 del 28.11.2011 avente ad oggetto: "ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE AL PRIMO P.I. - PRESA D'ATTO".

Il percorso che ha portato alla redazione della ottava variante del PI è stato pertanto trasparente e condiviso, e la versione finale dello strumento approvato è il frutto di una serie numerosa di incontri tra amministrazione, progettisti, tecnici, proprietari di aree, abitanti.

Richiamando le possibilità operative date dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 che prevede che gli Enti Locali possano concludere accordi con soggetti privati finalizzati alla determinazione di alcune previsioni aventi contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché siano di rilevante interesse pubblico, è stato predisposto un bando pubblico avente lo scopo di raccogliere le proposte presentate da parte di privati cittadini ed operatori economici per identificare gli interventi da realizzarsi in un arco temporale di breve - medio termine con successive varianti al il Piano degli Interventi (P.I.).

Per coerenza di procedura sono stati utilizzati gli stessi moduli approvati con D. G.C. n. 155 del 14.11.2013, ed è stata pertanto aperta la fase di raccolta delle richieste relative alla Ottava Variante al Piano degli Interventi, predisponendo allo scopo una modulistica da compilare per la definizione puntuale delle richieste.

- MODELLO A - *"MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E RICHIESTE PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, DA REDIGERE IN ATTUAZIONE DEL PAT - PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE - APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N.1402 DEL 06/09/2011 (B.U.R. N°71 DEL 20/09/2011) E AL PRIMO PI APPROVATO CON DCC N° 5 DEL 8/03/2013"*
- MODELLO B - *ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO ALLA PROPOSTA PRELIMINARE DI ACCORDO AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 6, 18 e 19 DELLA L.R. N.11/2004*
- MODELLO C - *SCHEDA PROGETTUALE - MODELLO RICHIESTA PER IL RECUPERO DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO PRESENTI IN TERRITORIO AGRICOLO, NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA, NEGLI AMBITI DEI CENTRI STORICI E DELLE CORTI RURALI*

Le proposte raccolte sono state oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e in parte sono state recepite in variante al P.I. come parte integrante dello stesso, e soggette alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.

L'efficacia conformativa delle previsioni urbanistiche di cui agli accordi così selezionati è comunque subordinata all'approvazione del P.I. da parte del Consiglio Comunale.

A seguito dell'Avviso pubblico sono state protocollate le seguenti richieste, per le quali è stata fatta una valutazione tecnico-urbanistica, recepita dalla DGC n° 183/2017:

N.	DATA	NOME	DESCRIZIONE	VALUTAZIONE TECNICA
1	24/12/2016	BARANA MIRKO	Viene richiesto l'ampliamento di un edificio in ZTO A/1 fronteggiante Piazza Poggi - Capoluogo	Si ritiene la proposta accoglibile attraverso la revisione dei gradi di protezione del Centro Storico. Va revisionato il fabbricato relativamente all'eventuale carattere di storicità, verificando il grado di intervento conforme all'intervento richiesto, che deve comunque essere armonicamente inserito nel tessuto. Verrà calcolato il contributo perequativo relativamente al volume in ampliamento, da inserire come nota puntuale all'interno delle NT del PI in corrispondenza della nuova scheda revisionata, anche tenendo conto del fatto che viene chiesta la realizzazione di una terrazza a tetto, al momento non prevista come ammissibile dalle norme di PI. Si rimanda a una fase successiva di revisione del Piano degli Interventi l'intera rischedatura degli edifici facenti parte del Centro Storico e delle corti rurali.
2	30/01/2017	MICHELETTI ADRIANO	Viene richiesta la riclassificazione di aree edificabili da ZTO C1 a area priva di edificabilità	Viene richiesta una variante verde. Si propone la riclassificazione del mappale oggetto di richiesta in verde privato vincolato
3	06/04/2017	DABELLAN FEDERICO	Viene richiesto l'aumento della pendenza delle falde inclinate dal 35% al 40 % nelle zone agricole e ad edificazione diffusa	Trattandosi di modifica normativa di carattere generale si propone la modifica nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale in coordinamento con le norme tecniche del PI.
4	07/04/2017	FABBRO FABIOLA	Viene chiesto un cambio destinazione urbanistica da area agricola a residenziale. Si chiede di realizzare un lotto di 1860 mq con indice 1	Si ritiene che la proposta non possa essere valutata ammissibile nei termini richiesti in quanto la richiesta non è configurabile come inspessimento dell'urbanizzazione consolidata, ma come una vera trasformazione di da area agricola ad area residenziale per 1862 mq. L'ambito richiesto non è individuato dal PAT come ambito in trasformazione, pertanto la proposta come formulata non risulta coerente con la pianificazione vigente, in riferimento alla superficie e alla volumetria richiesta. Si ritiene invece ammissibile un limitato inspessimento del tessuto consolidato, in ampliamento allo stesso, ipotizzabile in un lotto < 1000mq, nel quale prevedere l'indice max di 1mc/mq. Si propone pertanto l'inserimento di un nuovo accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004 e smi. che definisca il lotto di pertinenza di superficie <1000 mq. Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013.
5	20/04/2017	BURATO MONICA	richiesta ulteriore ampliamento per autorimessa già previsto dalla SCIA n.14/2017	Si propone la schedatura di fabbricato non funzionale al fondo con ampliamento della volumetria esistente. Il fabbricato per il quale viene previsto il cambio d'uso deve essere legittimato, pertanto tale legittimità deve essere attestata in sede di Piano degli Interventi e di predisposizione di accordo. Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013. L'accordo dovrà essere accompagnato in fase di sottoscrizione da specifica perizia agronomica da produrre a cura del proponente, di cui ai cc. 10-11 dell'Art. 54.3 delle NTO del PI. La relazione agronomica, redatta a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere: <ul style="list-style-type: none"> • descrizione dell'azienda eventualmente in attività e dei fabbricati; • identificazione catastale dell'azienda e del fabbricato per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso; • ordinamento produttivo aziendale con la ripartizione colturale attuale delle superfici, in caso di azienda agricola in attività.
6	24/04/2017	PIZZOLO MARTA	Viene richiesta la modifica della perimetrazione di un ambito di edificazione consolidata, posizionano la porzione di verde privato vincolato in posizione non continuativa rispetto all'area residenziale	La proposta di risagomare il verde privato, sostituendolo con una porzione di zona edificabile, era stata valutata positivamente in approvazione della Variante n° 7 al PI, implicitamente in continuità con la zona edificata. Si ritiene infatti che sia ammissibile sostituire la porzione di verde privato con una porzione di area edificabile in coerenza con quanto precedentemente approvato, pertanto a seguito di calcolo perequativo. Si ritiene valutabile la richiesta a completamento della sostituzione della porzione di verde privato in riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013, calcolati in corrispondenza della porzione che diventa edificabile. La volumetria ammissibile sia fin da ora rimane attuabile nella conformazione che prevede la realizzazione dei fabbricati in continuità alla zona residenziale per la porzione sostituita con la Variante 7 al PI, e altre e diverse distribuzioni nel lotto potranno essere considerate previo corresponsione del contributo perequativo.
7	24/04/2017	PIZZOLO GIULIANO	Viene richiesta la modifica della perimetrazione di un ambito di edificazione consolidata,	

			posizionano la porzione di verde privato vincolato in posizione non continuativa rispetto all'area residenziale	
8	24/04/2017	ARTIOLI EDOARDO AREA 10 SRL	Viene richiesto l'aumento rapporto copertura dell'area individuata catastalmente al F. 2, mapp. 270 (parte) dal 30% al 35% mq/mq	Viene considerata ammissibile la proposta, non modificando la dotazione di standard prevista ai sensi della normativa vigente. Si ipotizza un contributo perequativo calcolato sulla nuova superficie coperta prevista, in riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013. Il calcolo del contributo andrà definito in sede di Accordo Pubblico/Privato.
9	26/04/2017	SOPRANA BENEDETTO	Si richiede la possibilità di ampliamento della carrozzeria esistente in ZTO C1/3	Si propone la schedatura dell'attività produttiva fuori zona. Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013.
10	27/04/2017	NEGRO ANTONELLA	Si richiede il cambio di destinazione di zona da area agricola a edificabile residenziale – ambito di edificazione diffusa	Si ritiene la proposta ammissibile con ampliamento dell'ambito di edificazione diffusa a includere un lotto di proprietà della richiedente. Si propone l'inserimento di un nuovo accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004 e smi. Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013. Il calcolo del contributo andrà definito in sede di Accordo Pubblico/Privato
11	27/04/2017	NEGRO ALESSANDRO	Viene richiesto di poter realizzare un'abitazione in zona agricola	L'area richiesta si trova in pura zona agricola. L'ambito non risulta in aderenza ad ambiti di edificazione diffusa o consolidata, ed è localizzato in parte all'interno della fascia di rispetto di allevamenti, individuati dalla strumentazione urbanistica come elementi di degrado ambientale. Pertanto la proposta non risulta coerente con la pianificazione vigente e le nuove abitazioni (che risulterebbero interferite anche dalla fascia di rispetto degli allevamenti) possono essere realizzate esclusivamente in coerenza con la normativa agricola. Rimane sempre ammissibile la realizzazione di manufatti residenziali e produttivi in conformità alla legge regionale 11/2004, relativamente all'edificazione in zona agricola previo Piano Aziendale.
12	27/04/2017	CIMAN ELIDE/POLIDO RO CLAUDIA	Viene richiesto l'aumento di cubatura da 507,00 mc a 800,00 mc. Accordo 24B	Si ritiene la proposta ammissibile con conseguente modifica dell'accordo n° 24B e risagomatura dell'edificio non più funzionale precedentemente schedato. Vengono richiesti 293 mc fino al volume max di 800 mc. Si propone la ricalibratura dell'importo perequativo. Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013
13	27/04/2017	PIZZOLO FLORIANO	aumento al 35% della potenzialità edificatoria su ZTO C2/1	Viene considerata ammissibile la proposta, non modificando la dotazione di standard e di volume ammissibile prevista ai sensi della normativa vigente. Si ipotizza un contributo perequativo calcolato sulla nuova superficie coperta prevista, in riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013. Il calcolo del contributo andrà definito in sede di Accordo Pubblico/Privato
14	27/04/2017	PIZZOLO FLORIANO	Viene chiesta in sostituzione della realizzazione di una zona a verde pubblico lungo Via Roma, la realizzazione di una zona a verde pubblico in corrispondente della previsione di parcheggio pubblico tra Via Mansoldo e Via Gorizia	Si ritiene la proposta ammissibile solo se in attuazione di zone a standard già previste dal Piano. Rimane necessario equilibrare comunque la dotazione a parcheggio nell'ATO Capoluogo, in quanto la proposta andrebbe ad eliminare un ambito di parcheggio già realizzato, a servizio del quartiere. Tale parcheggio per rendere equilibrati standard/comparti edificati deve essere previsto pertanto in localizzazione alternativa. Al fine di migliorare l'assetto territoriale dell'ambito di progettazione, calibrando e ridefinendo gli standard come ritenuti necessari dall'Amministrazione, potrà essere modificato il PUA e conseguentemente l'ambito oggetto di accordo, che dovrà comunque realizzare una tipologia abitativa non intensiva, con edifici mono/bi/quadrifamiliari. Si ritiene ammissibile la modifica dell'accordo pubblico/privato relativamente all'eliminazione della zona a verde pubblico prevista lungo il fronte strada, ma tale modifica deve corrispondere a una quota di perequazione da definire in sede di revisione di accordo 18a, in quanto l'ambito di verde pubblico previsto era stato definito a parziale versamento della perequazione calcolata sull'accordo sottoscritto, che pertanto dovrà essere modificato sulla base delle nuove modifiche proposte in termini perequativi. Il calcolo del contributo andrà verificato in sede di Accordo Pubblico/Privato revisionato.
15	28/04/2017	FORTINI GASTONE	Si cambio destinazione urbanistica da area agricola a produttiva	L'area è individuata dal PAT come area in trasformazione per specifiche destinazioni d'uso, nello specifico viene prevista la destinazione di zona commerciale. La possibilità operativa data dal PAT è stata limitata a seguito dell'approvazione del PTCP con DGR 236 del 3 marzo 2015. Si richiama l'art. 60 – Ambiti produttivi di interesse comunale

				<p>3. Ogni ampliamento dovrà in ogni caso rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, lo strumento urbanistico comunale dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate. In deroga a quanto previsto al primo periodo del presente comma, i Comuni dichiarati montani o parzialmente montani dalle vigenti normative potranno motivatamente ridurre la distanza minima sopra riportata.</p> <p>4. Possono essere ammesse deroghe relative alla distanza di cui al comma precedente esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il Comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.</p> <p>L'area oggetto di richiesta, put individuata all'interno della strumentazione comunale, non risulta conforme a quanto previsto dalla normativa sovraordinata provinciale, risultando di fatto in parte non attuabile per la parte compresa all'interno del raggio di distanza minima di 250 m dalle zone residenziali previsto dal Piano Provinciale.</p> <p>Non si ritiene pertanto la richiesta attuabile con Variante al PI, per la parte compresa all'interno del raggio di 250 m, in quanto nell'ambito non possono essere realizzati fabbricati produttivi. Rimane sempre ammissibile la realizzazione di standard a verde e parcheggio, o la previsione in variante di aree a standard, ed è possibile realizzare le destinazioni produttive previste dal PAT all'interno della porzione non compresa nel raggio di 250 m dalle zone edificate.</p> <p>Potrà pertanto essere studiata una soluzione progettuale che completi gli ambiti produttivi, eventualmente in coordinamento con altre richieste adiacenti, attraverso la predisposizione di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004 e smi.</p> <p>Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013.</p>
16	28/04/2017	PERAZZOLO ARIELLA	Viene chiesto il cambio destinazione da area agricola a produttiva	<p>Si ritiene la proposta ammissibile, verificato il PTCP (distanza di 250 m dai centri abitati) e 200 m dal cimitero. Si evidenzia la necessità di predisporre un accordo pubblico/privato e di definire la perequazione corrispondente.</p> <p>Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013.</p> <p>In sede di accordo dovranno essere verificati i vincoli presenti sull'area, con particolare alla normativa relativa al rispetto cimiteriale.</p> <p>La richiesta ripropone quanto richiesto precedentemente in fasi diverse di PI:</p> <p>La richiesta ripropone una precedente proposta di accordo pubblico/privato, presentata in occasione della redazione del Primo Piano degli Interventi (prot.11719/2012). La richiesta era stata definita con Atto Unilaterale d'obbligo contenente tutti i dati e i parametri stereometrici per poter definire la possibilità operativa data dal Piano degli Interventi. La proposta attuale ricalca esattamente la precedente proposta, che si richiama.</p> <p>Si ripropone pertanto l'attivazione del precedente accordo 17A, per il quale non si erano mai concluse le procedure previste in fase di approvazione del precedente PI, con l'indicazione dettagliata delle possibilità operative di cui alla richiesta formalizzata in sede di Variante n° 8 al PI.</p>
17	28/04/2017	DAL ZOVO SERAFINO	Viene richiesto il cambio d'uso di un fabbricato agricolo non più funzionale al fondo	<p>Si ammette la schedatura del fabbricato non più funzionale al fondo per un volume di 100 mc.</p> <p>L'accordo dovrà essere accompagnato in fase di sottoscrizione da specifica perizia agronomica da produrre a cura del proponente, di cui ai cc. 10-11 dell'Art. 54.3 delle NTO del PI.</p> <p>La relazione agronomica, redatta a firma di un tecnico abilitato, da predisporre a cura del proponente, che dovrà contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • descrizione dell'azienda eventualmente in attività e dei fabbricati; • identificazione catastale dell'azienda e del fabbricato per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso; • ordinamento produttivo aziendale con la ripartizione colturale attuale delle superfici, in caso di azienda agricola in attività. <p>Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013.</p> <p>Il progetto dovrà verificare la fascia di rispetto dell'elettordotto, attraverso la definizione della Fascia di Prima approssimazione da parte dell'Ente gestore.</p>
18	28/04/2017	DAL ZOVO DAVIDE	cambio destinazione urbanistica da area agricola a residenziale	<p>Si ammette la schedatura del fabbricato non più funzionale al fondo per un volume di 100 mc.</p> <p>L'accordo dovrà essere accompagnato in fase di sottoscrizione da specifica perizia agronomica da produrre a cura del proponente, di cui ai cc. 10-11 dell'Art. 54.3 delle NTO del PI. La relazione agronomica, redatta a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • descrizione dell'azienda eventualmente in attività e dei fabbricati; • identificazione catastale dell'azienda e del fabbricato per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso; • ordinamento produttivo aziendale con la ripartizione colturale attuale delle superfici, in caso di azienda agricola in attività. <p>Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013</p>

19	28/04/2017	ELENA SRL	Viene chiesto il cambio di destinazione urbanistica da zona a Standard di Piano a ZTO residenziale C2	<p>Va verificato il calcolo degli standard e lo stato di attuazione degli stessi. Si riporta il conteggio aggiornato alla precedente Variante n° 7 riferito all'ATO 5 in cui è localizzato l'ambito richiesto.</p> <table border="1" data-bbox="699 210 1458 456"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>standard esistenti</th> <th>abitanti esistenti</th> <th>standard per abitante</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>mq</th> <th>ab</th> <th>mq/ab</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">ATO 5 - Gazzolo/Volpino</td> <td>F1 - Istruzione</td> <td>6.833</td> <td rowspan="4">1.529</td> <td>4,47</td> </tr> <tr> <td>F2 - Interesse comune</td> <td>47.904</td> <td>31,33</td> </tr> <tr> <td>F3 - Verde</td> <td>12.945</td> <td>8,47</td> </tr> <tr> <td>F4 - Parcheggi</td> <td>6.562</td> <td>4,29</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTALE</td> <td>74.244</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Si ritiene la proposta valutabile nella Variante n° 8, fatta salva la verifica degli standard corrispondenti ai nuovi abitanti previsti e il bilancio del dimensionamento delle dotazioni territoriali. Si ritiene necessario valutare in sede di accordo la realizzazione di standard a parcheggio pubblico. Si propone l'inserimento di un nuovo accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004 e smi. Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013. In sede di predisposizione dell'accordo completo di schema di progetto va verificata la normativa relativa alla fascia di rispetto cimiteriale.</p>			standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante			mq	ab	mq/ab	ATO 5 - Gazzolo/Volpino	F1 - Istruzione	6.833	1.529	4,47	F2 - Interesse comune	47.904	31,33	F3 - Verde	12.945	8,47	F4 - Parcheggi	6.562	4,29	TOTALE		74.244		
		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante																													
		mq	ab	mq/ab																													
ATO 5 - Gazzolo/Volpino	F1 - Istruzione	6.833	1.529	4,47																													
	F2 - Interesse comune	47.904		31,33																													
	F3 - Verde	12.945		8,47																													
	F4 - Parcheggi	6.562		4,29																													
TOTALE		74.244																															
20	28/04/2017	AZZURRA IMMOBILIARE SRL	Si ritiene di poter riqualificare un' area ex artigianale in ZTO D1/1, E, prevedendo nuove destinazioni d'uso residenziali	<p>Si ritiene la proposta ammissibile inserendo un Piano di recupero su un'area di riqualificazione. Si ipotizza un contributo perequativo calcolato sia per la riconversione del volume da artigianale a residenziale, sia per la realizzazione della nuova cubatura richiesta. Si ritiene la proposta valutabile nella Variante n° 8, fatta salva la verifica degli standard corrispondenti ai nuovi abitanti previsti e il bilancio del dimensionamento delle dotazioni territoriali. Si ritiene che la viabilità proposta non sia sufficientemente dimensionata per realizzare l'accesso a un'area residenziale che non è dotata di standard a verde e soprattutto a parcheggio, e che sia quindi necessario verificare le possibilità di prevedere una viabilità di accesso all'ambito corrispondente alla normativa vigente, prevedendo eventualmente accessi alternativi a quelli proposti, o ridimensionando la cubatura richiesta, che si ritiene possa generare un carico urbanistico considerevole sulla viabilità esistente. Si chiede pertanto che in sede di variante venga ridefinito il volume richiesto, vengano identificati idonei spazi a parcheggio e venga verificata la sostenibilità tecnica di una viabilità di accesso alla nuova area residenziale. Si propone l'inserimento di un nuovo accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004 e smi. Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013. Per l'area dovrà essere prevista la redazione di una verifica di compatibilità idraulica ai sensi della normativa vigente.</p>																													
21	28/04/2017	DAL CERO RENATO E LEASO GRAZIELLA	Viene chiesto il cambio di destinazione urbanistica da zona F a zona residenziale C	<p>Va verificato il calcolo degli standard e lo stato di attuazione degli stessi. Si riporta il conteggio aggiornato alla precedente Variante n° 7 riferito all'ATO 5 in cui è localizzato l'ambito richiesto.</p> <table border="1" data-bbox="699 1375 1458 1621"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>standard esistenti</th> <th>abitanti esistenti</th> <th>standard per abitante</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>mq</th> <th>ab</th> <th>mq/ab</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">ATO 5 - Gazzolo/Volpino</td> <td>F1 - Istruzione</td> <td>6.833</td> <td rowspan="4">1.529</td> <td>4,47</td> </tr> <tr> <td>F2 - Interesse comune</td> <td>47.904</td> <td>31,33</td> </tr> <tr> <td>F3 - Verde</td> <td>12.945</td> <td>8,47</td> </tr> <tr> <td>F4 - Parcheggi</td> <td>6.562</td> <td>4,29</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTALE</td> <td>74.244</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Si ritiene la proposta valutabile nella Variante n° 8, fatta salva la verifica degli standard corrispondenti ai nuovi abitanti previsti e il bilancio del dimensionamento delle dotazioni territoriali. Si propone l'inserimento di un nuovo accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004 e smi. Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013. In sede di predisposizione dell'accordo completo di schema di progetto va verificata la normativa relativa alla fascia di rispetto cimiteriale.</p>			standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante			mq	ab	mq/ab	ATO 5 - Gazzolo/Volpino	F1 - Istruzione	6.833	1.529	4,47	F2 - Interesse comune	47.904	31,33	F3 - Verde	12.945	8,47	F4 - Parcheggi	6.562	4,29	TOTALE		74.244		
		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante																													
		mq	ab	mq/ab																													
ATO 5 - Gazzolo/Volpino	F1 - Istruzione	6.833	1.529	4,47																													
	F2 - Interesse comune	47.904		31,33																													
	F3 - Verde	12.945		8,47																													
	F4 - Parcheggi	6.562		4,29																													
TOTALE		74.244																															
22	11/05/2017	DAL MOLIN FRANCESCO	cambio destinazione urbanistica da zona rurale a C1/1	<p>Si ritiene la proposta ammissibile relativamente alla possibilità di riconoscere lo stato di fatto di ambiti già edificati, che hanno perso la connotazione agricola. Tale modifica si configura come riclassificazione di area agricola in senso residenziale, rientrando pertanto nei casi da assoggettare a perequazione. Si propone, a fronte della verifica delle volumetrie esistenti e delle proprietà interessate, l'inserimento di un nuovo accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004 e smi. Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013.</p>																													

23	06/06/2017	BURATI MELISSA	Viene chiesto il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente, da artigianale a residenziale per un volume di 611 mc	Si ritiene la proposta ammissibile e si propone l'inserimento di un nuovo accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004 e smi. Si faccia riferimento ai criteri e agli importi perequativi già approvati con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 e con DGC n. 155 del 14.11.2013.
24	26/07/2017	PROFITTO E FUTURO SRL	Richiesto il cambio d'uso da artigianale a commerciale	Pur risultando la richiesta di carattere meramente edilizio, si ritiene la richiesta di carattere generale a livello normativo. Si propone pertanto la revisione della normativa vigente, relativamente alla possibilità di prevedere all'interno delle zone produttive destinazioni d'uso flessibili.
25	28/04/2017	FORTINI GASTONE	Richiesta la modifica dei gradi di protezione della Corte Belvedere 19	Quanto richiesto è già ammissibile in attuazione delle norme tecniche del PI, che ammette la flessibilità dei gradi di protezione, a seguito di specifica analisi storico-filologica. Si ritiene comunque la proposta valutabile in termini di modifica puntuale alla schedatura del Piano, attraverso la definizione degli interventi ammissibili

1.1 – LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LRV. n° 11/2004, l'ottava Variante al Piano degli Interventi del Comune di Arcole è stata redatta secondo la seguente procedura:

1. Valutazione dei punti di variante da inserire, in riferimento a quanto già disposto dal Documento del Sindaco di cui alla **DCC n° 1 del 02/02/2018 avente per oggetto "ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO DEL SINDACO DELL'OTTAVA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI - PRESA D'ATTO"**, che conferma quanto predisposto per i PI precedenti a seguito dell'illustrazione di precedente Documento del Sindaco di cui alla DCC n°. n. 46 del 28.11.2011 avente ad oggetto: **"ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE AL PRIMO P.I. - PRESA D'ATTO"**.

Si richiamano pertanto di seguito le tematiche trattate nella presente Variante al PI, coerenti con quanto programmato dal Documento del Sindaco.

I principali obiettivi del Documento sono infatti:

- 1) recepire i vincoli e le prescrizioni del PAT con aggiornamento della normativa vigente;
- 2) effettuare una conversione delle previsioni vigenti del PRG in disciplina operativa del PI, con particolare approfondimento delle tematiche legate alla zona agricola;
- 3) compilare e aggiornare il Quadro Conoscitivo;
- 4) individuare all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e diffusa le possibilità operative in termini di indici stereometrici o di potenzialità edificatoria;
- 5) Individuare le possibilità di intervento **sulla base delle reali necessità legate all'operatività** degli strumenti urbanistici vigenti e alle reali richieste da parte dei cittadini;
- 6) Individuare ambiti di trasformazione urbanistica legati alle reali necessità del territorio, **sulla base dell'applicazione di accordi ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/2004.**

3. Divulgazione degli obiettivi principali da perseguire con il Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorire la partecipazione, formalizzata attraverso un avviso pubblico e una serie di richieste puntuali ai diversi Enti relativamente alle tematiche trattate;

4. Predisposizione Bando pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse e delle proposte di accordo pubblico/privato **ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/04 e finalizzate alla predisposizione** degli elaborati del PI;

5. Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;

6. Incontri puntuali con i diversi proponenti, per integrare e/o verificare le richieste presentate e **compilare la modulistica relativa all'eventuale predisposizione di accordi;**

7. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI.

1.2 – I TEMI SVILUPPATI DALLA OTTAVA VARIANTE AL PI

Di seguito le tematiche oggetto del Documento del Sindaco che sono state sviluppate sia nella prime fasi del PI che nella successive varianti allo stesso:

- **VARIANTI VERDI AI SENSI DELL'ART. 7, LRV N° 4/2015**

Si fa riferimento all'art. 7, LRV n° 4/2015, come di seguito riportato:

Art. 7

Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili

1. *Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.*

2. *Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni.*

3. *La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).*

- **MODIFICHE AD ACCORDI GIA' SOTTOSCRITTI**

La variante verifica e aggiorna i dati di dettaglio relativi ad alcuni accordi, per i quali in fase di attuazione sono stati necessari approfondimenti.

- ✓ MODIFICA/CORREZIONE ACCORDO BRANCO FUSA N° 4C

- **MODIFICHE ALLE AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**

Comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione e le aree a servizi pubblici.

Dal Documento del Sindaco:

Compiti del PI da NT PAT:

Il PI, oltre ad individuare le Zone Territoriali Omogenee, ha la facoltà di precisare meglio i limiti di tali ambiti, sulla base di considerazioni specifiche (limiti di proprietà, elementi morfologici che emergono ad una scala di dettaglio), di definire lo strumento di attuazione in alternativa all'intervento edilizio diretto, di precisare le funzioni compatibili.

Scelte operative:

Dovrà essere definita all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata la possibilità operativa in termini di indici stereometrici per tutte le aree inserite ex novo rispetto alle indicazioni del PRG. L'operazione verrà effettuata in tutto il territorio comunale, coerentemente a quanti disposto dal PAT e indipendentemente dalle specifiche richieste.

Prot. 1328/2017

Dati dell'istanza: Presentata in data 30/01/2017

Localizzazione: Arcole, Via Motte Rossini, 21

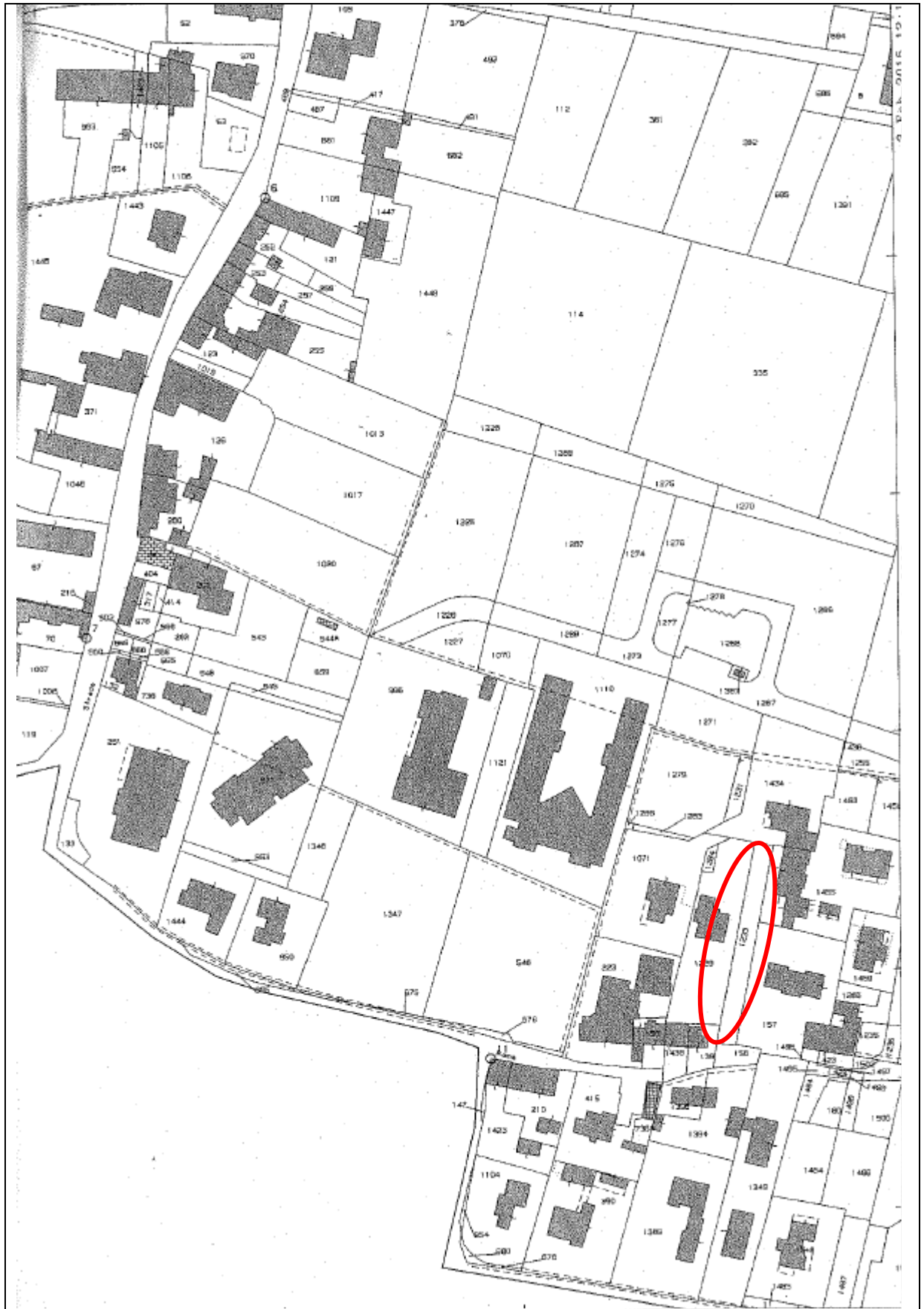
Oggetto di variante: **richiesta variante verde ai sensi dell'art. 7 della L.R. del 16 marzo 2015 n. 4.** Viene inserita una porzione di verde privato vincolato, corrispondente a un vincolo di inedificabilità sul mappale oggetto di richiesta.

Identificazione su Ortofoto:



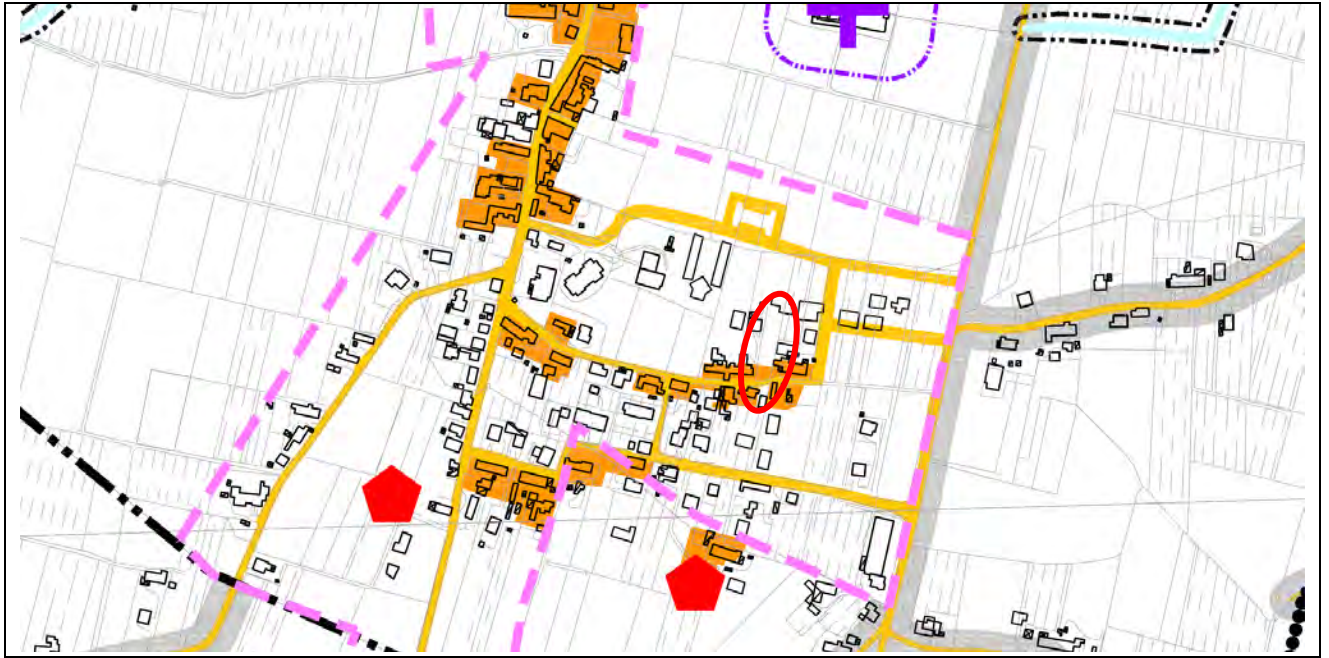
Vista da Via Motte Rossini

Identificazione catastale



Dati di analisi del PAT

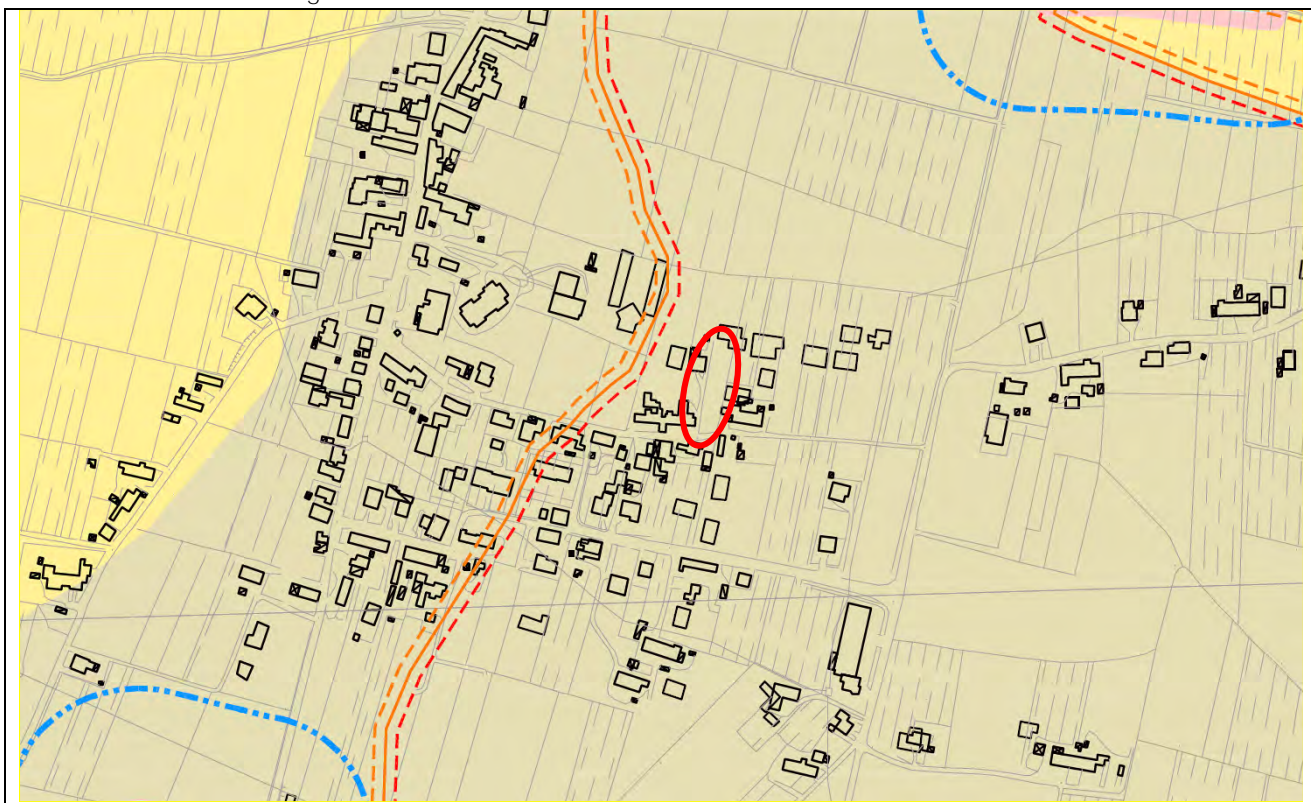
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



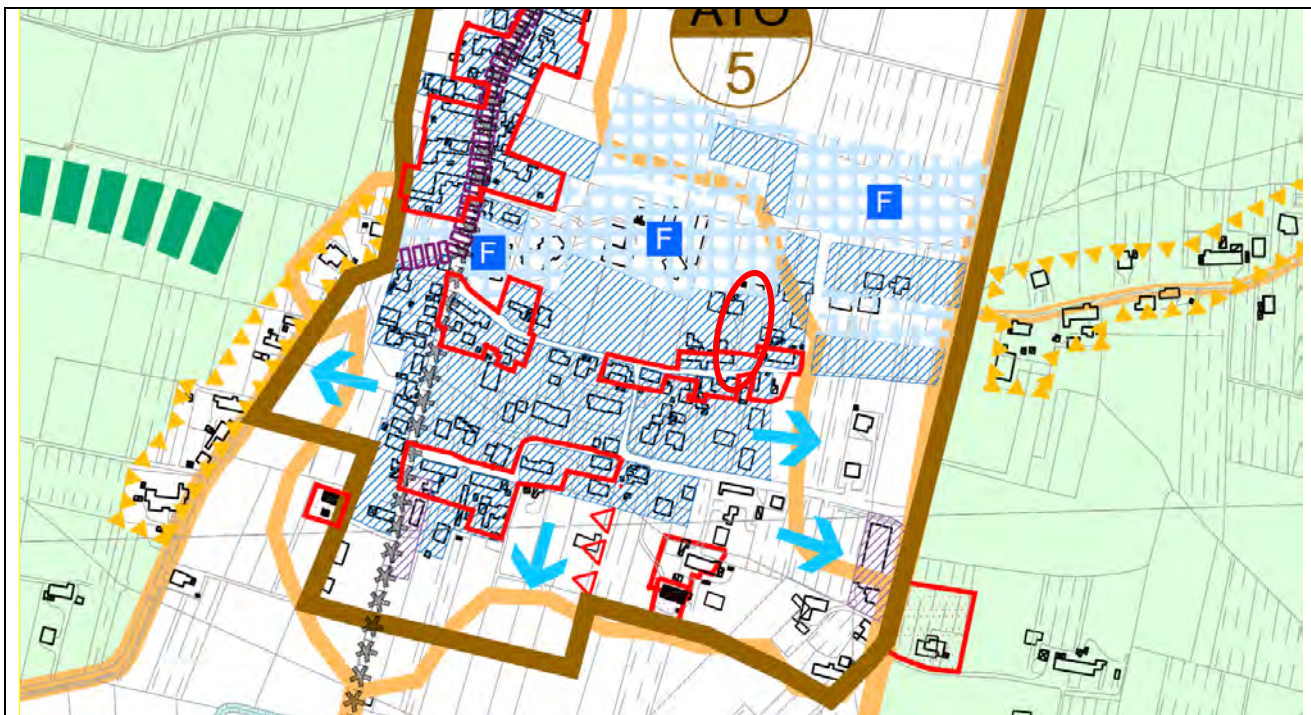
Tav. T02 Carta delle Invarianti



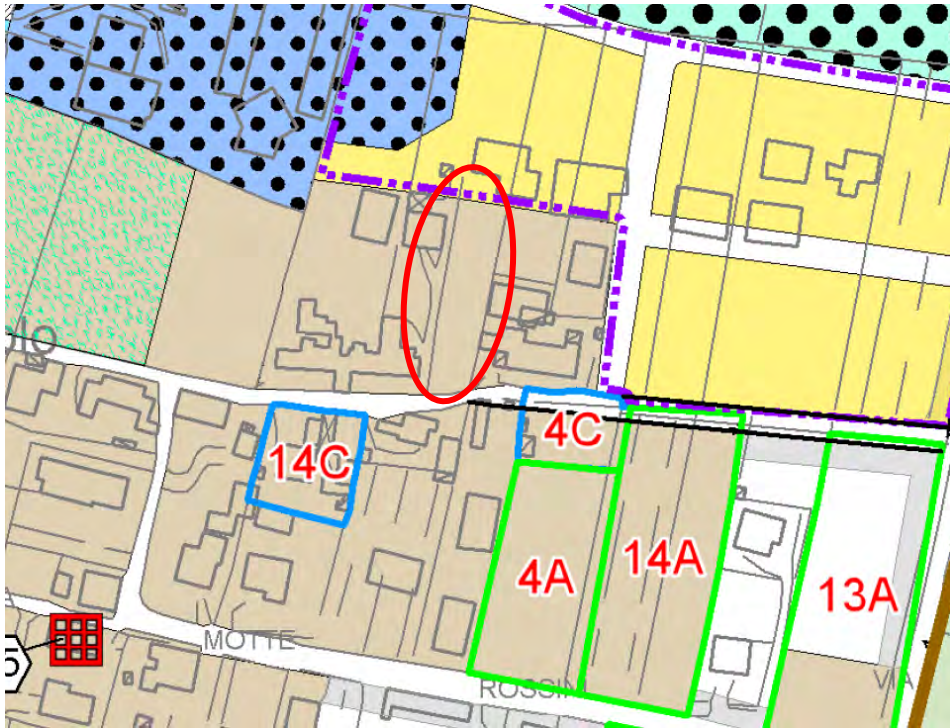
Tav. T03 Carta delle fragilità



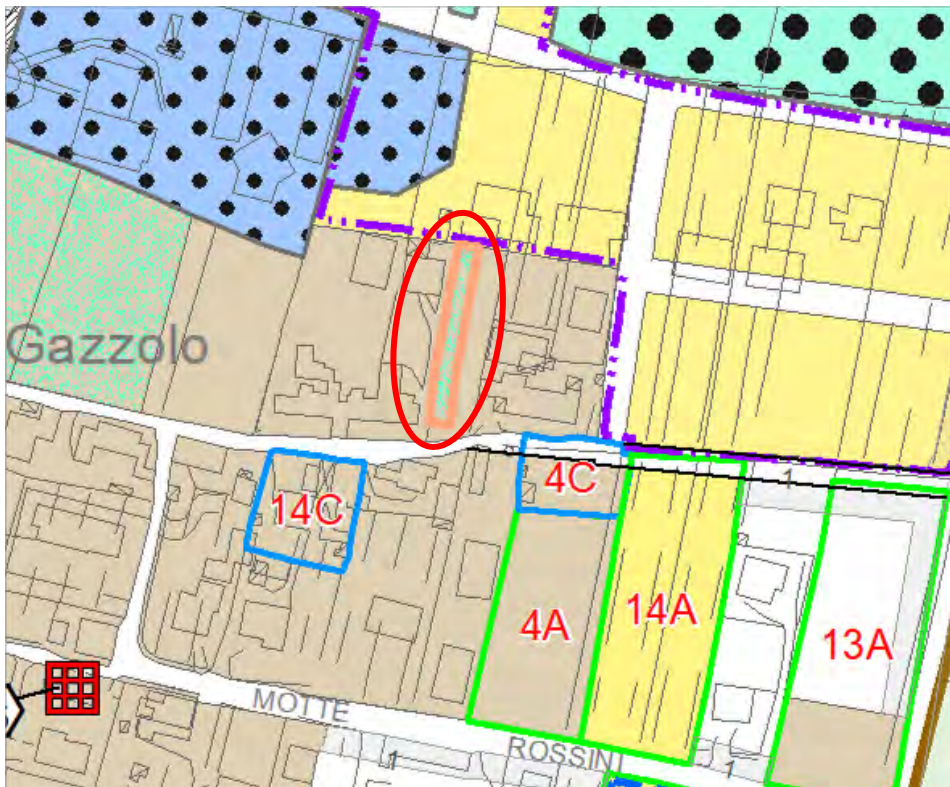
Tav. T04 Carta della trasformabilità



ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



ESTRATTI **MODIFICA DI ACCORDI GIA' SOTTOSCRITTI**

ACCORDO 4C – BRANCO/FUSA – ACCORDO CORRETTO

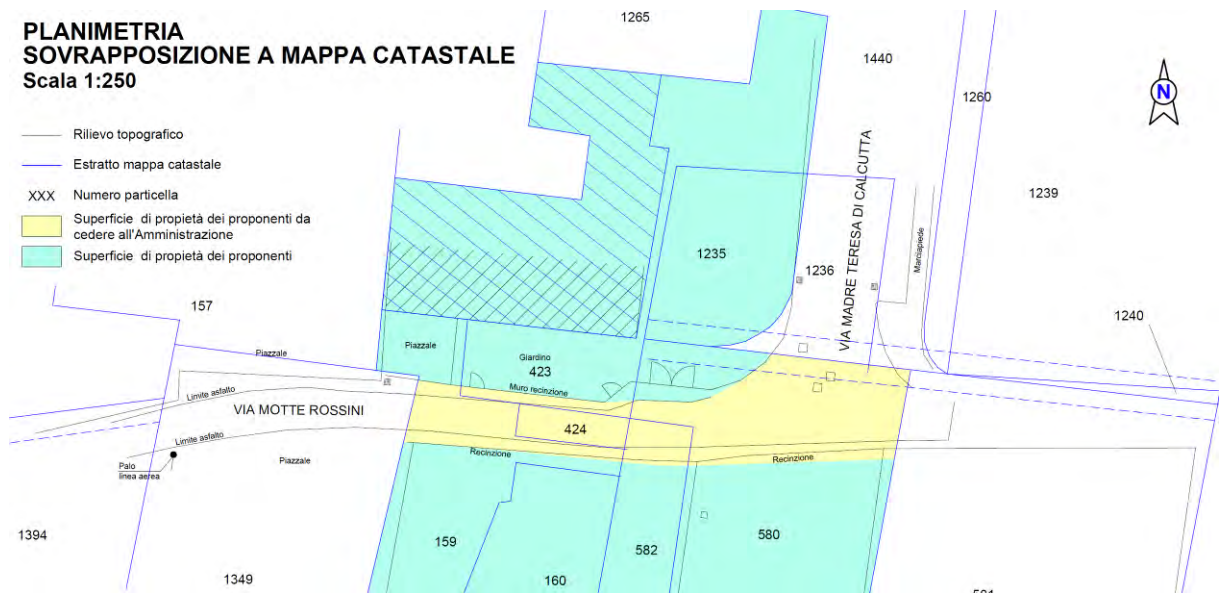
Si correggono e si chiariscono le indicazioni di cui all'accordo già sottoscritto 4C, già stipulato ad Arcole in data 01/04/2014, rep. 2510, registrato a Soave in data 04/04/2014 alla serie 1T n° 865.

Si chiarisce infatti come il contributo perequativo già definito in sede di accordo sia riferito al lotto inserito in ZTO C1 per la consistenza di 890 mq, in corrispondenza delle aree individuate catastalmente al F.4, mappali n. 1494, 1498, 202, 1500, 1496, 1502.

L'accordo acquista efficacia al completamento della cessione della porzione di strada corrispondente ai mappali n. 1495-1499-1501-424-1497, F.4, per una consistenza di mq. 255.

Si riporta di seguito l'individuazione catastale corrispondente ai mappali interferiti, a cui fare riferimento al momento della predisposizione della pratica edilizia.

Viene inserita la modifica puntuale nel nuovo articolo delle NTO: Art. 10.2 – Annotazioni puntuali accordi



A seguito della correzione della ripermimetrazione dell'accordo 4c, si correggono in tavola anche i corrispondenti accordi n° 14° e 4°, adattandoli alla base catastale.

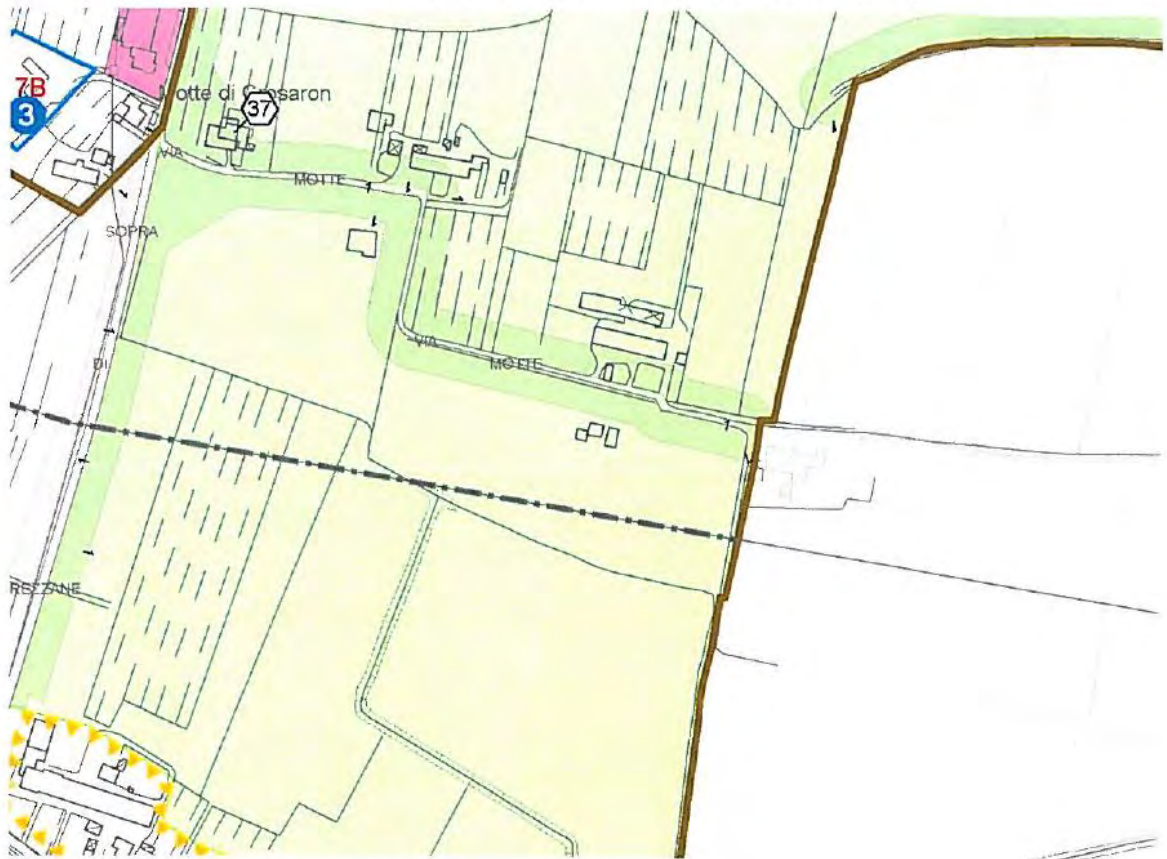
ACCORDO 24B – CI MAN ELI DE-POLI DORO CLAUDIA

Viene chiesto di modificare il precedente accordo sottoscritto, in relazione a un fabbricato non più funzionale schedato con il n° 5. La schedatura precedente ammetteva il recupero della volumetria schedata e la possibilità di suddividere il fabbricato in più unità familiari. Si modifica l'accordo in sede normativa, ammettendo la volumetria in ampliamento fino a 800mc, con la conseguente ricalibratura dell'importo perequativo, da corrispondere in sede di pratica edilizia, come extraonere assimilato al contributo straordinario previsto dal DPR 380/2001.

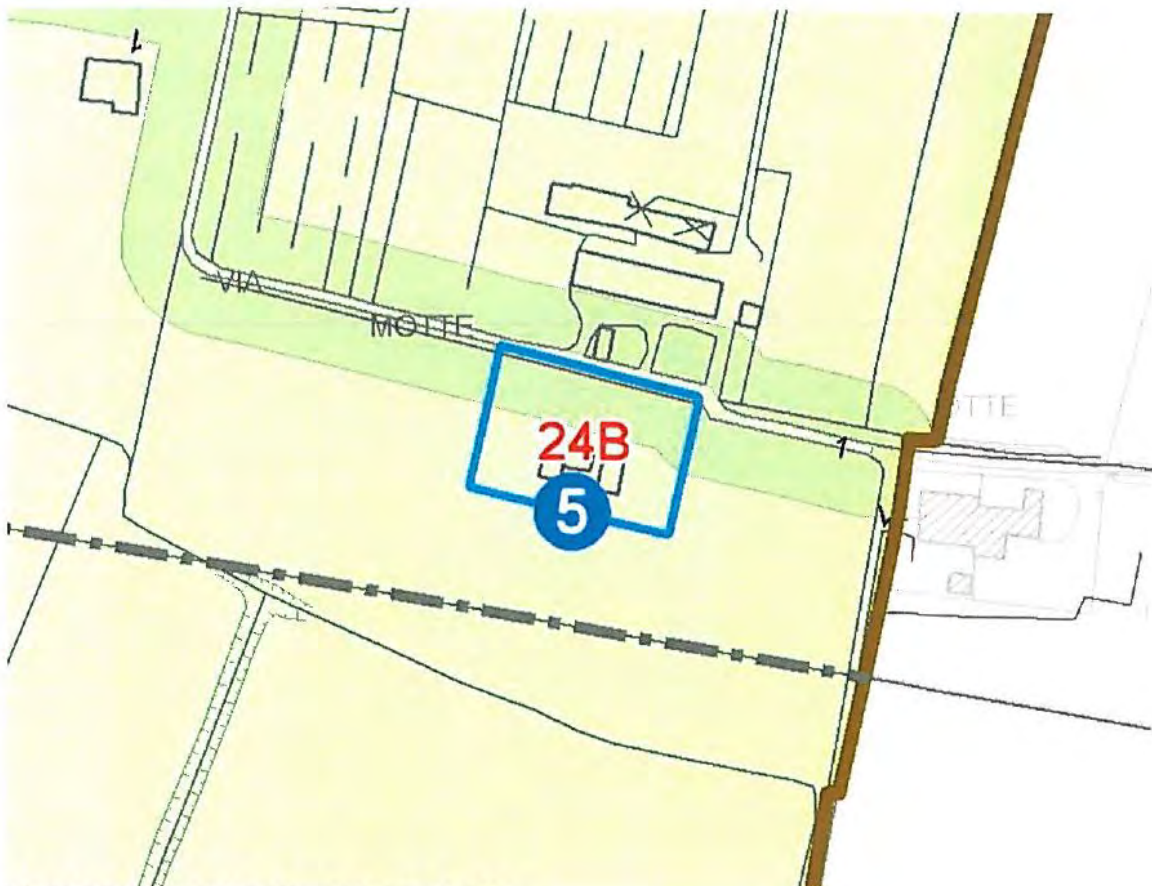
Si calcola pertanto il nuovo importo perequativo sui 293 mc di ampliamento, per un tot. di € 4.395, da corrispondere al momento della presentazione della pratica edilizia.

Viene inserita la modifica puntuale nel nuovo articolo delle NTO: Art. 10.2 – Annotazioni puntuali accordi

ALLEGATO ACCORDO 24B



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000

Ambiti di espansione residenziale e produttiva

Dal Documento del Sindaco:

Compiti del PI da NT PAT:

Il PI dovrà individuare le nuove carature urbanistiche sulla base di un dimensionamento che tenga conto della iniziative in corso, della congiuntura economica, della domanda insediativa emergente, della quantità di credito edilizio (residenziale e produttivo) disponibile.

Scelte operative:

Nell'attuale contingenza del settore immobiliare si ritiene di prevedere nel PI (e quindi nelle varianti allo stesso) le sole nuove aree di trasformazione legate a proposte operative da parte dei privati, sulla base dell'art. 6 della LRV n° 11/04.

Rimangono fatte salve le possibilità operative legate a progetti di edilizia sovvenzionata e/o agevolata-sociale.

La VII Variante al PI prevede le seguenti nuove aree, in riferimento per quanto riguarda le manifestazioni di interesse alla numerazione di cui alla DGC n° 158/2015:

Si conferma il mantenimento dell'accordo come precedentemente inserito nel PI:

N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
21	Cambio d'uso in D1	Stazione del Cimitero	Foglio 12 Mapp. 1-2- 6-37-38	PERAZZOLO ARIELLA via Pigafetta 17 San Bonifacio	prot. 11259 del 25/8/2015	zona E agricola

La richiesta ripropone una precedente proposta di accordo pubblico/privato, presentata in occasione della redazione del Primo Piano degli Interventi (prot.11719/2012). La richiesta era stata definita con **Atto Unilaterale d'obbligo contenente tutti i dati e i parametri stereometrici per poter definire la possibilità operativa data dal Piano degli Interventi**. La proposta attuale ricalca esattamente la precedente proposta, che si riporta di seguito.

PROPOSTA DI ACCORDO PRECEDENTE COME CONFERMATO



COMUNE DI ARCOLE

Provincia di Verona
Piazza Marconi, 1 - 37040 Arcole P.I. 01844780237 --- C.F. 83002270235
Tel. 045 7639611, Fax 045 7635532
@mail: info@comune.arcole.vr.it

Atto Unilaterale d'obbligo relativo alla
PROPOSTA PRELIMINARE DI ACCORDO AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI
ARTT. 6, 18 e 19 DELLA L.R. N.11/2004.

OGGETTO: Attività di formazione del PIANO DEGLI INTERVENTI

Attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004

Il sottoscritto Fioravola Anella nato a Arcole il 22-07-2012 C.F. _____
residente a Suo Rientro Via Paganella in qualità di Proprietaria
con sede in _____, di qui in avanti
indicato anche come "Proponente"
In nome e per conto di _____;

premessi che:

- con deliberazione di C.C. n. 3 del 14.01.2011 avente ad oggetto: "ADOZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART.15, COMMA 2 E SEGUENTI, DELLA L.R. N. 11/2004 E RELATIVA APPROVAZIONE." è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT), ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i;

dato atto che:

- il Piano è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 10.08.2011 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1402 del 06.09.2011. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 71 del 20.09.2011

richiamate:

- la delibera di C.C. n. 46 del 28.11.2011 avente ad oggetto: "ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE AL PRIMO P.I. - PRESA D'ATTO." In cui è stato preso atto dell'avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del "Documento programmatico del I° Piano degli Interventi", così come previsto dall'articolo 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m. ed i. con cui si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico in formazione con gli enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m. ed i.;
- la delibera di C.C. n. 49 del 28.12.2011 avente ad oggetto: "CRITERI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E DEGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE DA APPROVARE NEL PRIMO P.I." è stato approvato il documento atto a disciplinare i criteri di valutazione delle manifestazioni di Interesse e successiva approvazione degli accordi di pianificazione ai sensi dell'art.6 della l.r. e si è dato quindi avvio al procedimento ad evidenza pubblica per il perfezionamento degli accordi di pianificazione che costituiranno parte del primo p.i. dopo la loro approvazione a cura della Giunta Comunale;
- la delibera G.C. n. 102 del 03.08.2012 con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo: "CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI".

Vista:

la Legge Regionale n.11/2004 ed in particolare l'art. 6 che norma la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di inserire nei propri strumenti urbanistici accordi pubblico/privato per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni di piano nel rispetto della legislazione vigente e senza pregiudizio di terzi;

Premesso che:

La presente proposta di accordo fa seguito alla manifestazione di interesse presentata in data 29/03/2018 Prot. 4498

che i Promotori sono proprietari / ~~oppure~~ hanno la disponibilità degli immobili così individuati in Comune di Arcole, fog. 12 mappali 1-2-6-37-38 della superficie di m2 ~ 21.000,00;

che il P.R.G. vigente prevede per gli immobili sopradescritti la/e seguente/i destinazione/i urbanistica/che: Z.T.O. E/2 Agricola con; POSIZIONE L. RISPETTO STRADALE

che obiettivo della presente proposta di accordo pubblico-privato è di dare attuazione concreta agli obiettivi strategici del Piano di Assetto Territoriale del Comune di Arcole, così come precisati nel "Documento del Sindaco" propedeutico alla redazione del Piano degli Interventi, attraverso modalità pianificatorie in grado di coniugare l'azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati;

che tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contesto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi

La presente richiesta è compatibile con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata, nonché con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle Infrastrutture previsti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale;

considerato:

che la realizzazione di variazioni urbanistiche rientra tra gli obiettivi previsti dal "Documento del Sindaco";

che il/i sottoscritto/i Promotore/i, proprietario/i dell'area oggetto della presente proposta si è/sono/esse/i disponibile/i a dare attuazione a proprie cura e spese agli obiettivi sopracitati, a condizione che la destinazione urbanistica dell'area in esame venga con il P.I. modificata in Z.T.O. "D" Produttiva per Comm. allo scopo di temperare un'equa ripartizione dei benefici derivanti dall'accordo tra pubblica amministrazione ed i soggetti attuatori;

che i parametri per la formazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati, ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, sono comunque sottoposti al verificarsi della condizione del loro recepimento da parte del Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del Piano degli Interventi e alla loro conferma con il provvedimento di approvazione del Piano;

che viene preso atto che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del I° Piano degli Interventi, la mancata attuazione dell'accordo di pianificazione, ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, implica che "decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove Infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 LRV n° 11/04".

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO SI PROPONE QUANTO SEGUE:

Articolo 1 – Premesse e contenuti in indirizzo

Le premesse costituiscono parte integrante della presente proposta di accordo.

Tale proposta ha il fine di individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'amministrazione comunale lo svolgimento delle verifiche più adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica, sia con riferimento all'interesse privato che all'interesse pubblico, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato da recepire nel P.I., ai sensi del 3° comma dell'art. 6 della L.R. 11/04.

Per le aree di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, si propone l'iniziativa di seguito puntualmente descritta nei suoi criteri informativi principali, ritenuta dallo scrivente di rilevante interesse pubblico in quanto:

(descrivere in modo puntuale e preciso l'iniziativa, sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto al beneficio pubblico anche economico che potrà derivare dal suo accoglimento).

E' quindi opinione dello scrivente Proponente che la proposta come sopra illustrata sia rispettosa delle norme per il governo del territorio e della pianificazione comunale e sovraordinata.

Articolo 2 – Contenuti della proposta di accordo

L'accordo relativo a " _____ " si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, che qui vengono determinati in via indicativa:

- superficie territoriale dell'ambito di intervento: m2 21.000,00
- superficie coperta da fabbricati: m2 6000
- volumi esistenti fuori terra: m3 _____

• attuale destinazione di P.R.G.:

- "Z.T.O. E/c _____ " m2 21.000,00

• previsioni strategiche del P.A.T. da Tav. 4 – Carta della Trasformabilità:

ATO n°6 - Produttivo Agricolo

• eventuali vincoli e/o criticità:

• Previsioni della proposta:

• superficie territoriale destinazioni d'uso pubblico - "Z.T.O. _____" da cedere gratuitamente al Comune m2 _____

• realizzazione e cessione gratuita al Comune da parte del/i Promotore/i delle seguenti opere:

Preziale completamente STRADONE DEL CIMITERO A PARTIRE SCAMPOLO DEL
• riconoscimento al Comune un beneficio pubblico [ulteriore rispetto all'interesse pubblico contributo già oggettivamente rivestito dall'iniziativa] e precisamente un contributo di straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) per realizzare opere pubbliche o di pubblico o di interesse pubblico pari alla somma di € 27,00 €/mq. Sup. coperta 277.200,00 €

ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO LA DITTA CHIEDE PERTANTO:

che l'Amministrazione Comunale, in merito alla proposta, nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti l'opportunità di stipulare uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato art. 6 della L.R. 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza enunciati al comma 2 dell'art. 2 della L.R.11/2004, e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

IL PROPONENTE PERTANTO FORMALMENTE SI IMPEGNA:

1. a stipulare uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato art. 6 della L.R. 11/2004 in cui vengano definiti tempi, modalità e garanzie per l'attuazione dell'accordo;
2. a riconoscere al Comune un beneficio pubblico ai sensi delle previsioni della proposta precedentemente enunciate e ai sensi di quanto previsto dall'" *Atto di Indirizzo: Criteri perequativi per il Piano degli Interventi*"
3. In sede di stipula per atto pubblico degli accordi di pianificazione dovrà essere allegata, per farne parte integrante e sostanziale, la polizza fidejussoria a prima richiesta emessa da ente o impresa abilitata a garanzia del pagamento del totale dell'importo del contributo perequativo; l'importo garantito potrà essere ridotto gradualmente, a seguito del versamento delle rate; la polizza fidejussoria dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006 e succ. modificaz. in quanto applicabili. Diverse modalità di predisposizione della polizza fidejussoria in caso di Piani Urbanistici Attuativi potranno essere concordate con l'Amministrazione in sede di stipula di accordo.

Al presente atto devono essere allegati, per farne parte integrante e sostanziale, la scheda urbanistica completa dei materiali richiesti.



COMUNE DI ARCOLE

Provincia di Verona

Piazza Marconi, 1 - 37040 Arcole P.I. 01844780237 --- C.F. 83002270235 Tel. 045

7639611, Fax 045 7635532

@mail: info@comune.arcole.vr.it

PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LRV N° 11/2004 e s.m.i.

SCHEDA URBANISTICA

Denominazione

ditta: Perazzolo Arcello s.n.c. Arcole 22-07-1950

Sede ditta: RESIDENZIALE

Via A. PIGAFETTA

Loc.

SDH BONIFAZIO

CAP 37067 Città

Provincia VR.

Tel 045 7612 565 Cell: _____

Mall:

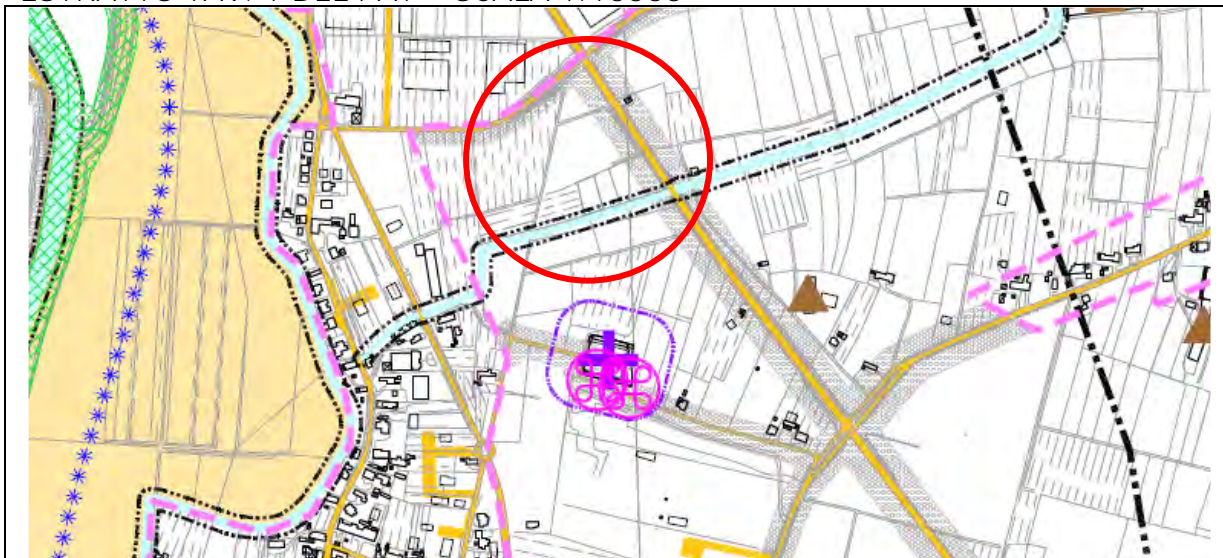
domis.ccomato@libero.it

INDICAZIONI GENERALI

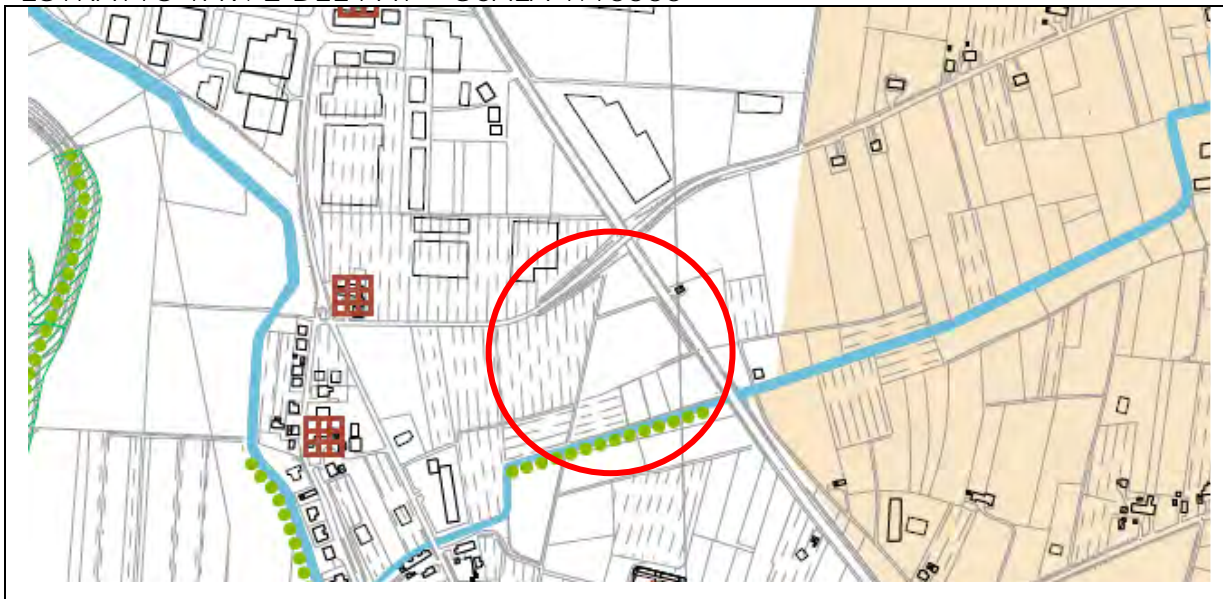
ZONA EX PRG		
E/2 zona agricola con fascia di rispetto stradale		
ZONA PAT - TAV. 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA'		
ATO n° 6 - Produttivo Agricolo		
RICHIESTA ZONA PI		
Produttivo settore commerciale Z.T.O D		
DATI DI PROGETTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LRV N° 11/2004		
AREA TOTALE AMBITO DI INTERVENTO	mq	21.000,00
ALTEZZA MAX AMMISSIBILE	ml	
N° PIANI	N°	
SUPERFICIE COPERTA PROPOSTA	mq.	60%
CUBATURA TOTALE DI PROGETTO	mc.	
RAPPORTO DI COPERTURA AMMESSO	Mq/mq	
INDICE EDIFICABILITA'	mc/mq	
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE		E/2
DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA		D
INTERESSE PUBBLICO ALLA BASE DELL'INTERVENTO RICHIESTO E BENEFICIO PUBBLICO		
<p>Il plusvalore deve essere ripartito tra il soggetto pubblico e il soggetto privato secondo le regole che l'Amministrazione di Arcole decide. Il beneficio pubblico, cioè la quota di plusvalore che ritorna al soggetto pubblico e alla collettività, viene corrisposto sotto forma di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aree - Opere o servizi di interesse generale - Contribuzione contributo perequativo che sarà utilizzata dall'Amministrazione per finanziare interventi di interesse collettivo. <p>Beneficio dell'intervento: Si valuta come interesse pubblico il completamento di ambiti produttivi/commerciali che concorrono allo sviluppo del paese e si propone come beneficio pubblico il corrispettivo in perequazione di € 277.700,00 €</p>		

Per il calcolo della perequazione si fa riferimento a quanto definito dalla DGC 102/2012, già conteggiato dai proponenti in sede di prima proposta di accordo

ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT - SCALA 1:10000



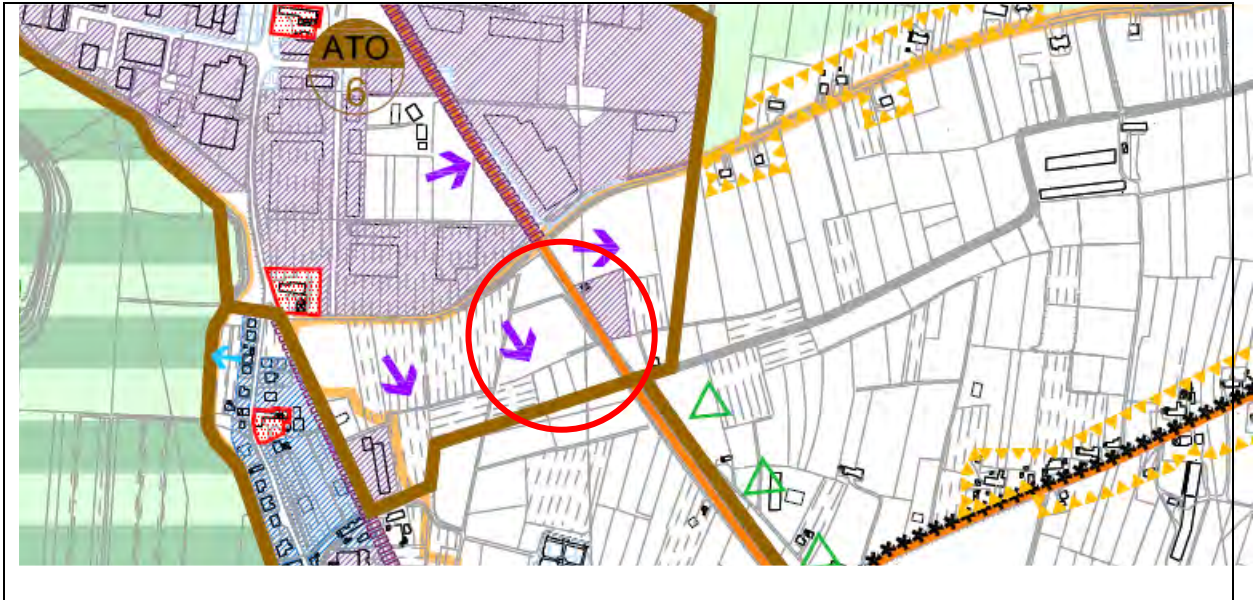
ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT - SCALA 1:10000



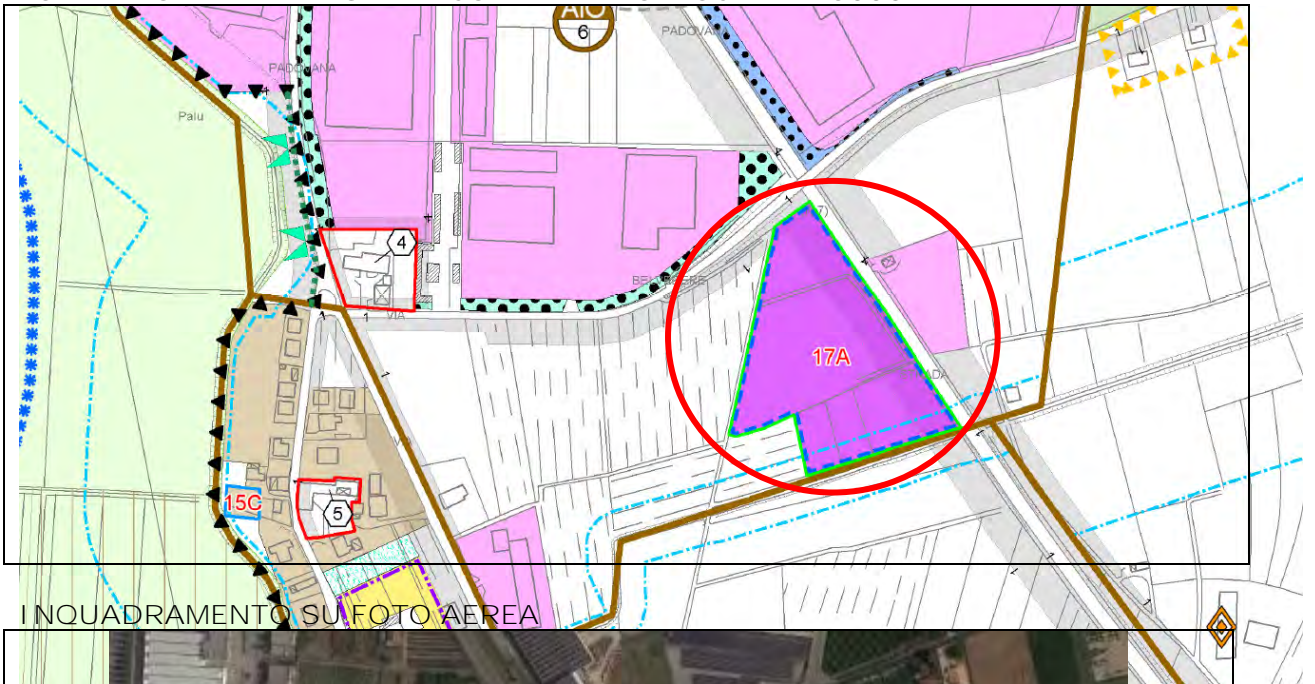
ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT - SCALA 1:10000



ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000



ESTRATTO TAV. PI VIGENTE CONFERMATO – SCALA 1:5000



INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA



In Loc. Volpino viene inserito un nuovo accordo per l'inserimento di una ZTO C1/1.

ISTANZA N° Prot. 5351/2017

Dati dell'istanza: Presentata in data 30/04/2017

Localizzazione: Arcole- Volpino, Via Rovere

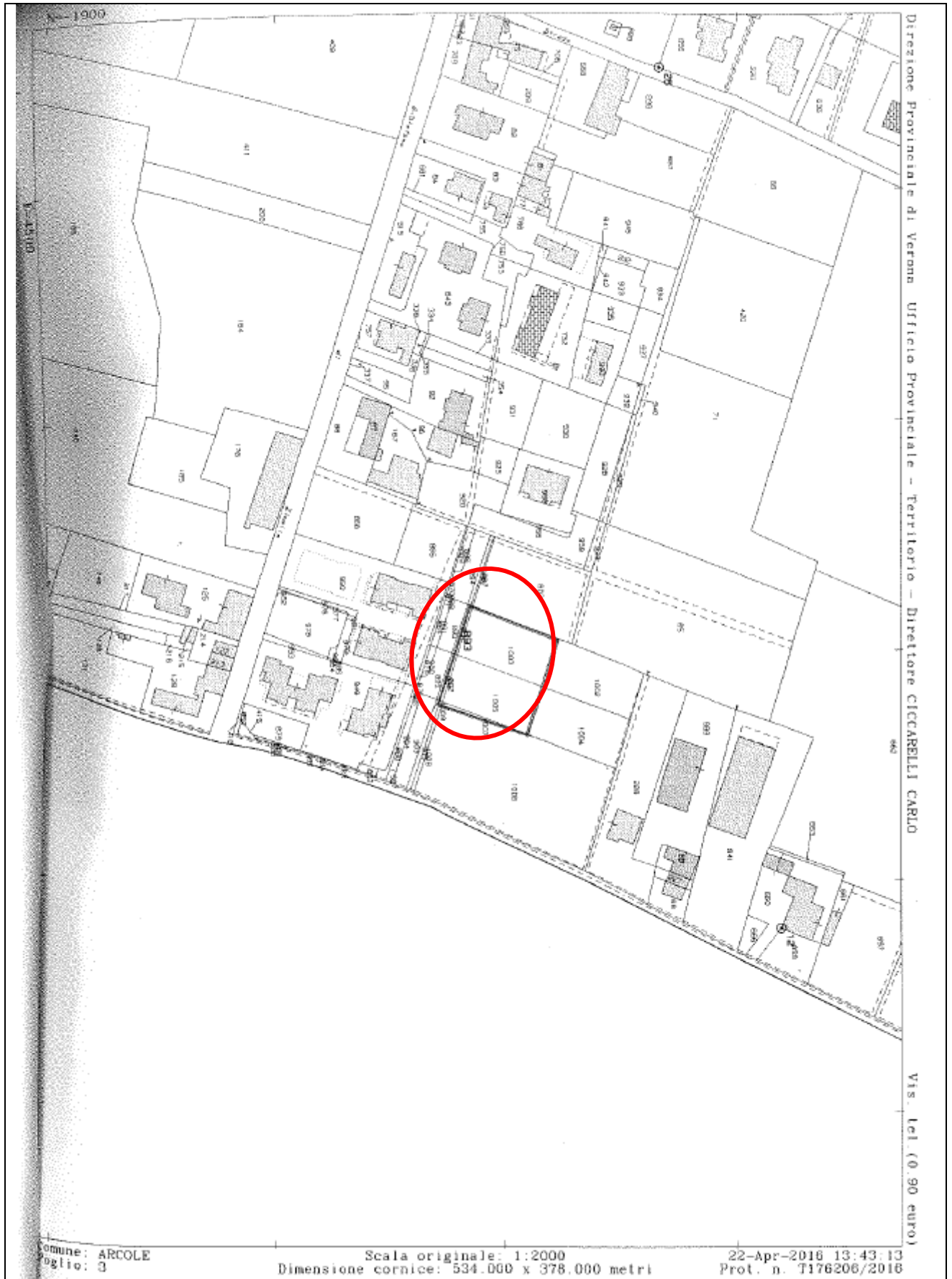
Oggetto di variante viene inserito un ambito di edificazione destinato alla realizzazione di una volumetria di 800 mc residenziali, in un ambito già urbanizzato.

Identificazione su Ortofoto:



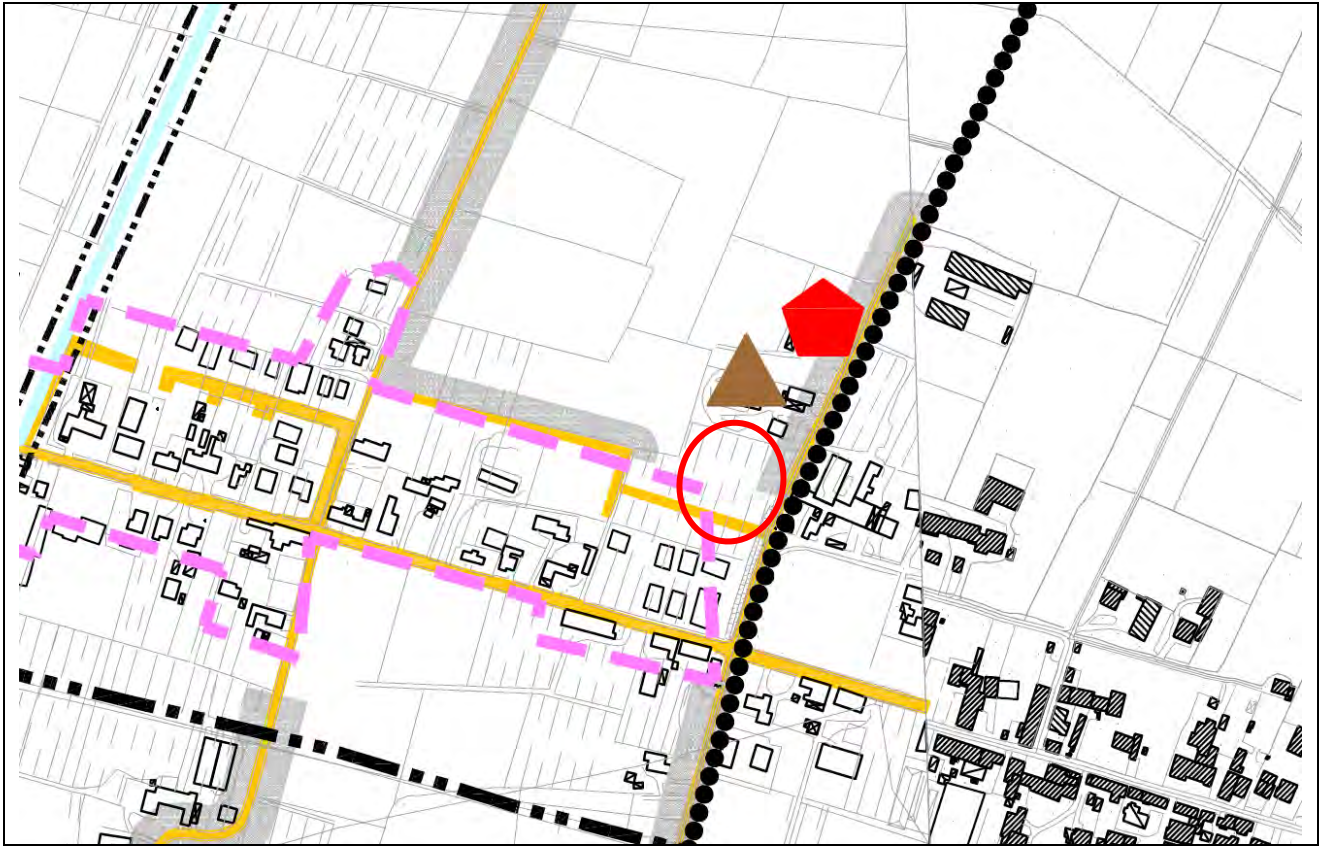
Vista da Via Lepanto

Identificazione catastale

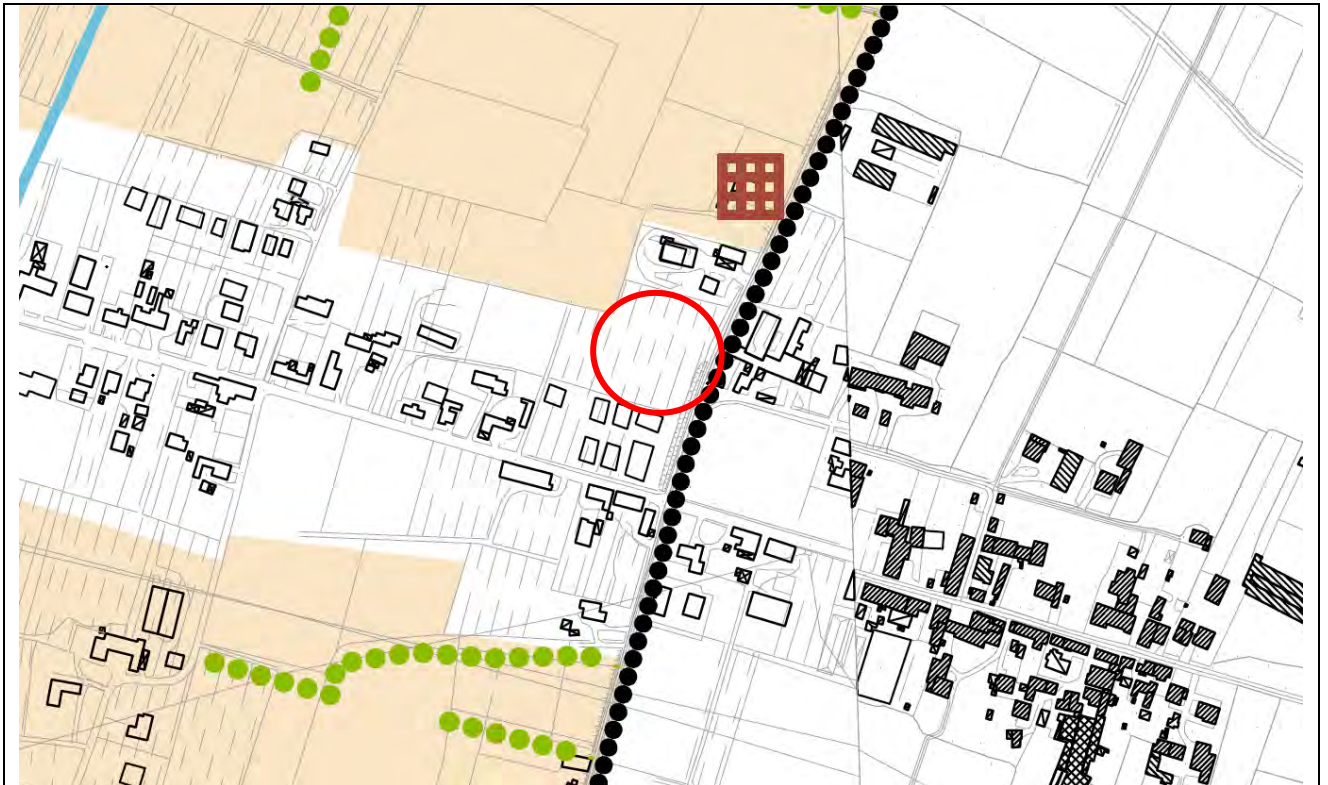


Dati di analisi del PAT

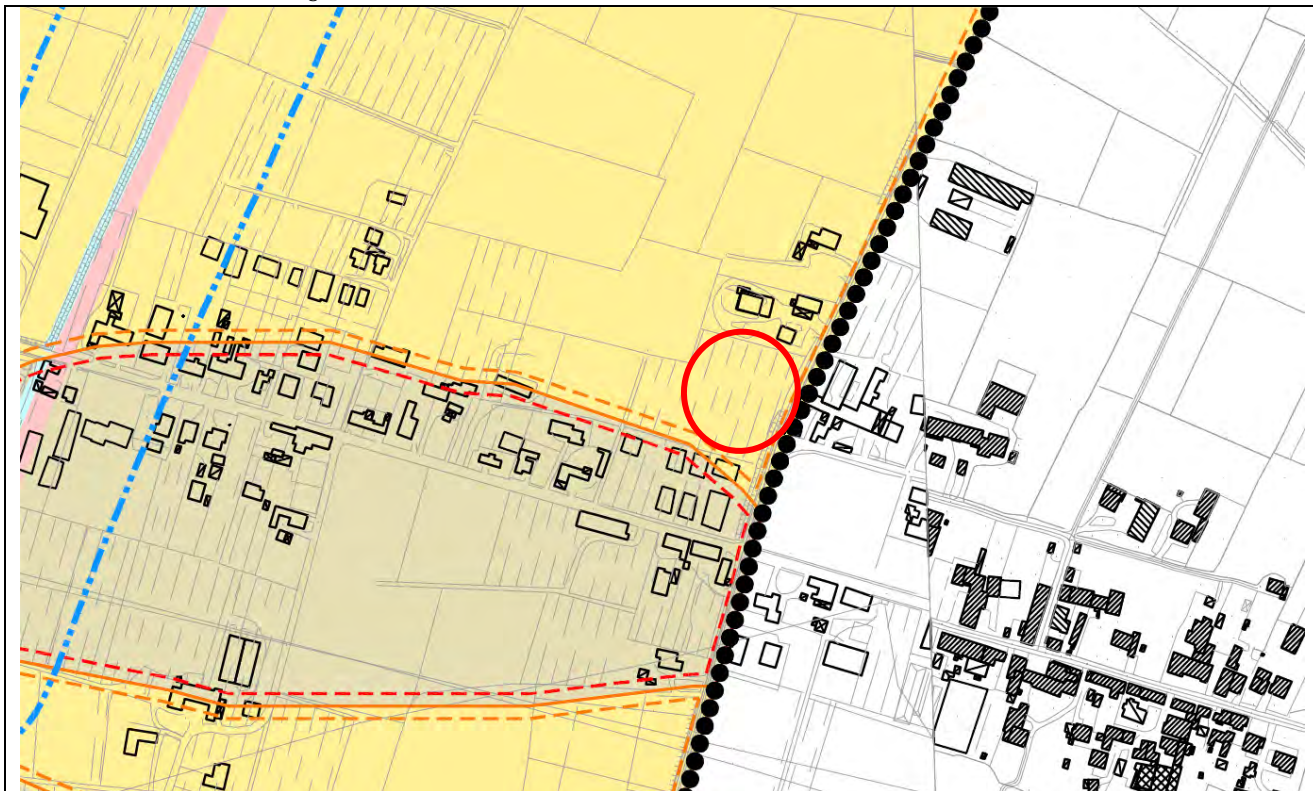
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



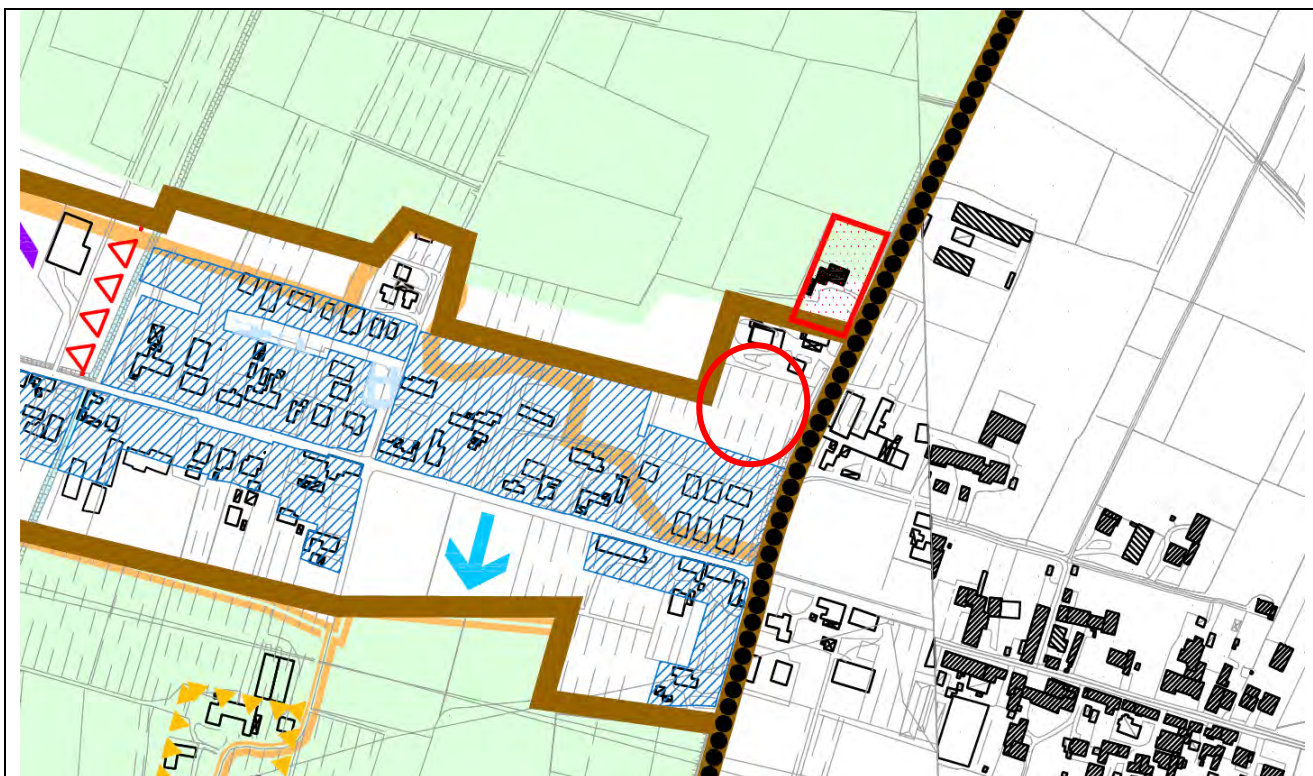
Tav. T02 Carta delle Invarianti



Tav. T03 Carta delle fragilità



Tav. T04 Carta della trasformabilità



ESTRATTI EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO

EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI – EDIFICIO N° 7 ACCORDO 18C

ISTANZA – Prot. 6045/2017

Dati dell'istanza: Presentata in data 20/04/2017

Localizzazione: Arcole, Via Cora n. 5

Oggetto di variante: **viene chiesto l'ampliamento a fini di accessorio nell'ambito** individuato catastalmente al F. 22 mapp. 336-2200-2212. Viene previsto un ampliamento di 68 mc dell'autorimessa. **Viene inserito l'accordo n° 18C e schedato il Fabbricato Non funzionale n° 7.**

Rif. Art. 10.2 – Annotazioni puntuali accordi

Identificazione su Ortofoto:

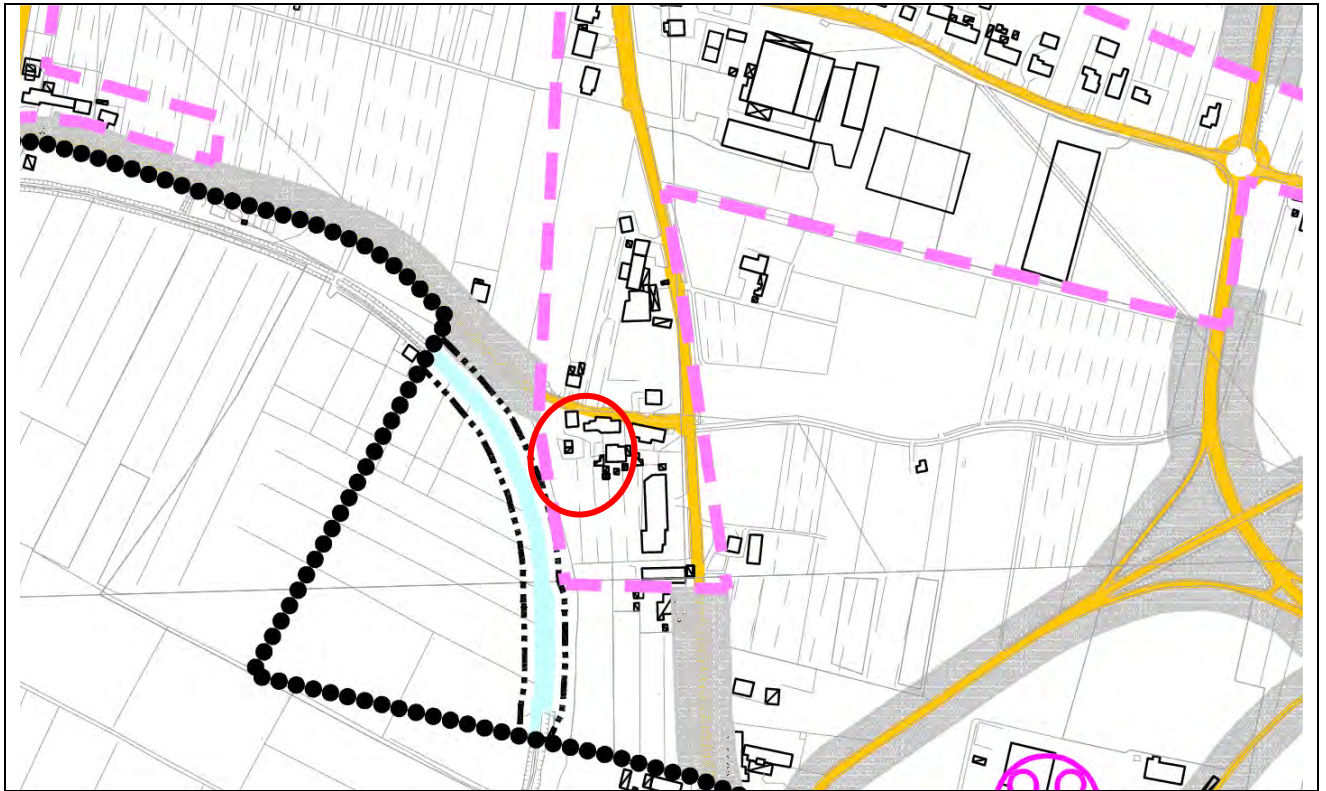


Identificazione catastale

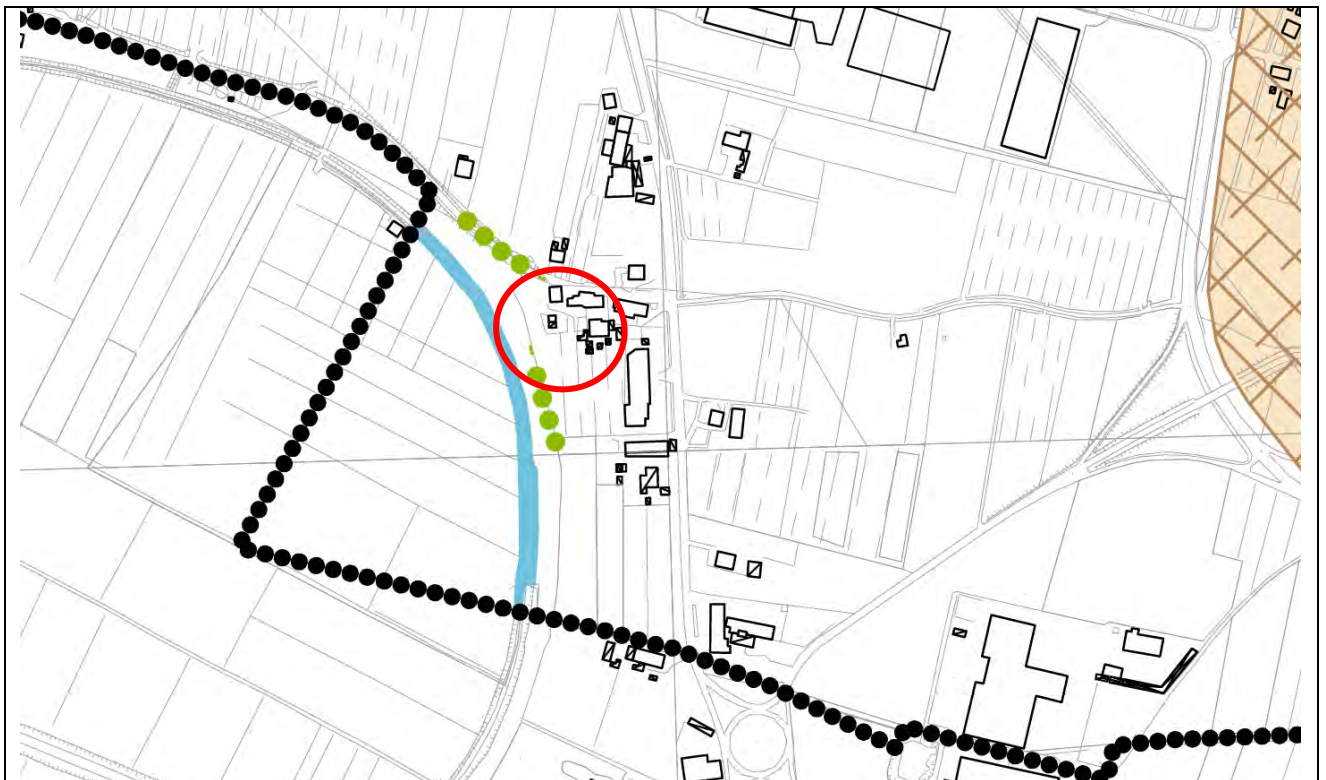


Dati di analisi del PAT

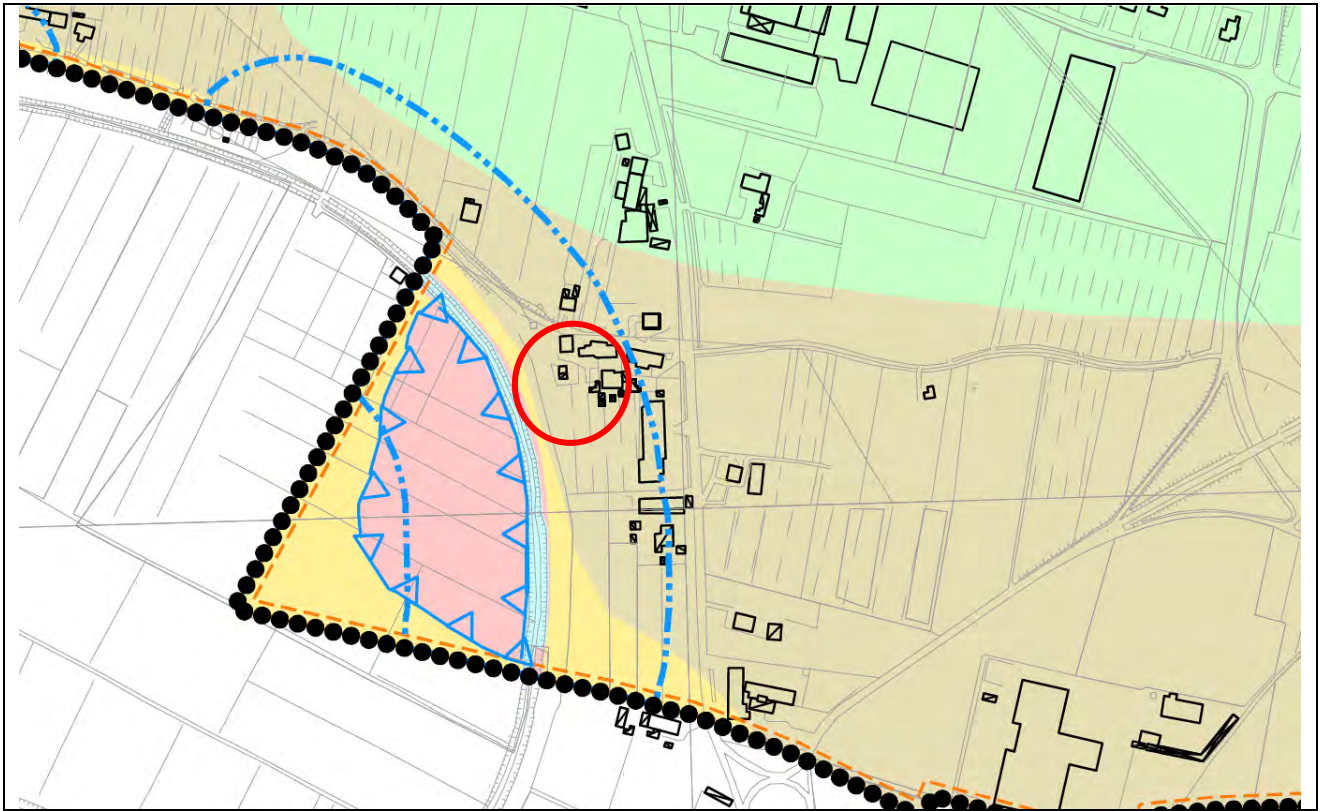
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



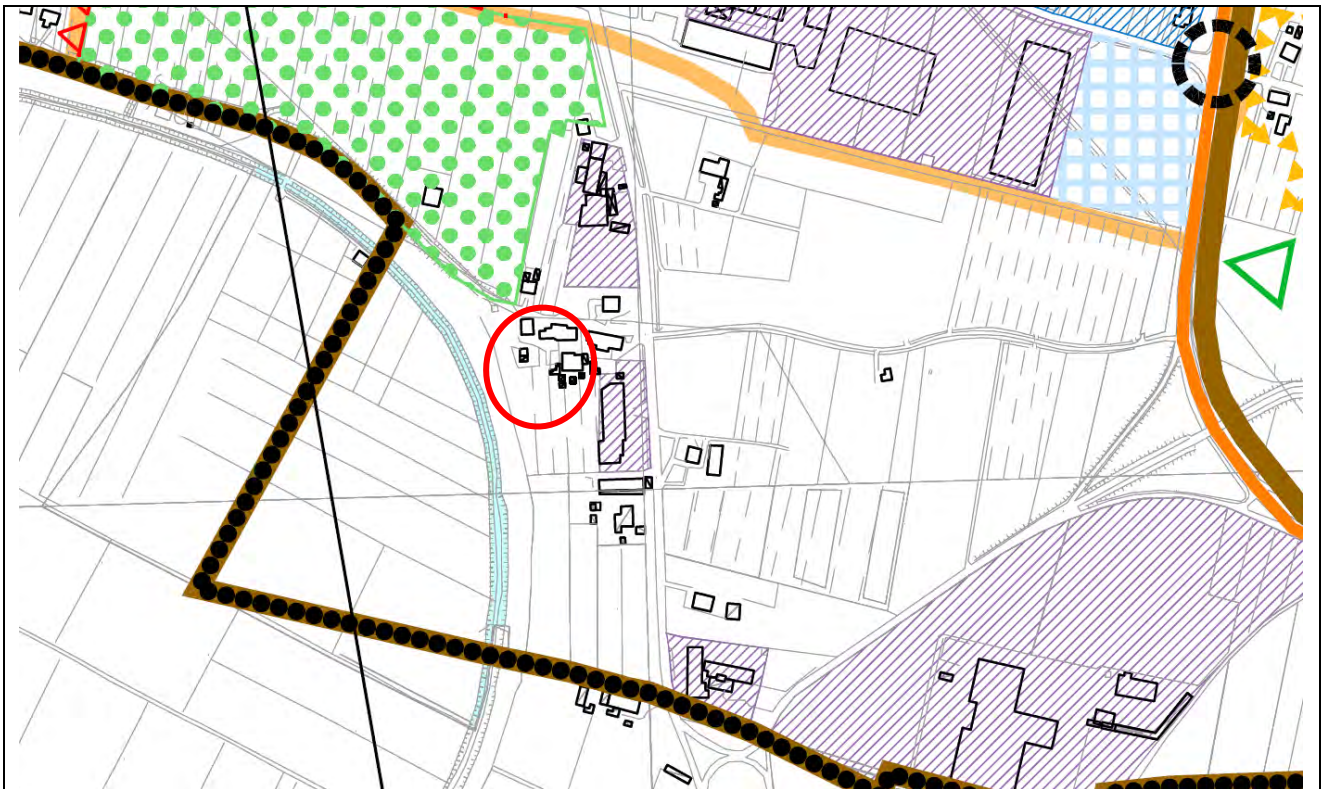
Tav. T02 Carta delle Invarianti



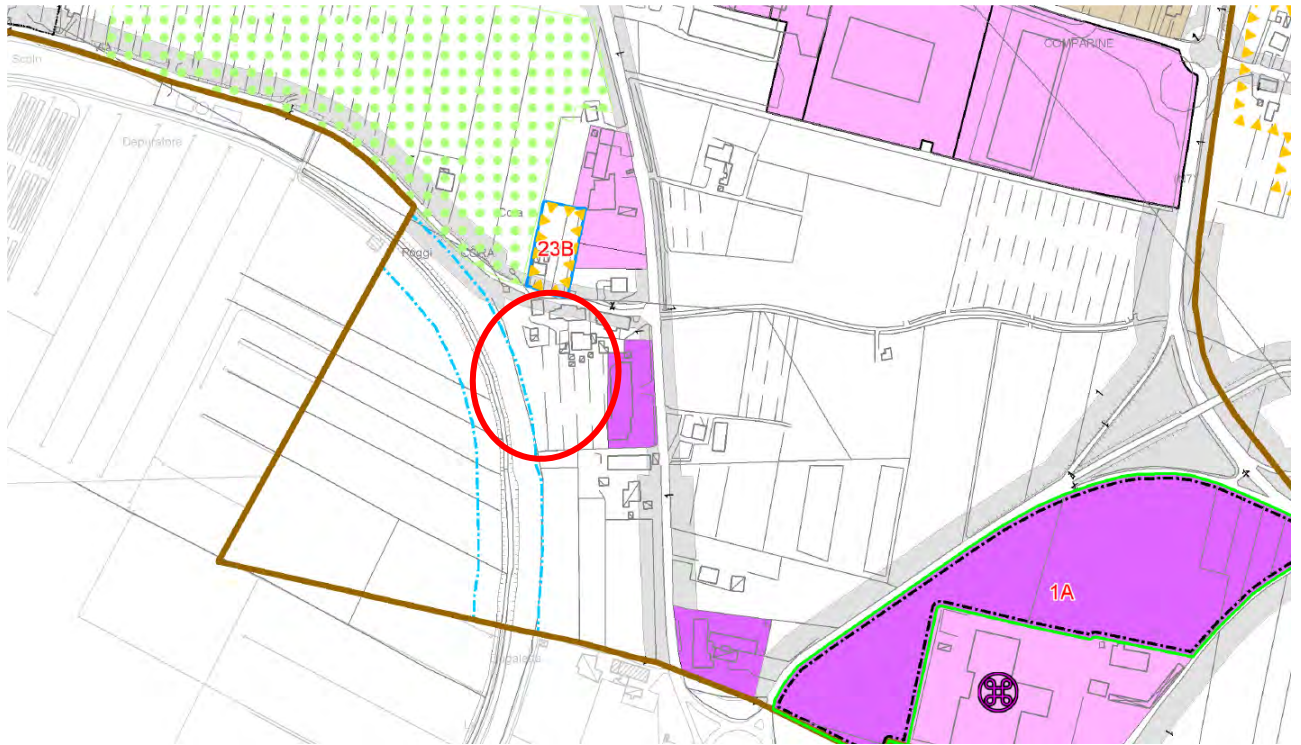
Tav. T03 Carta delle fragilità



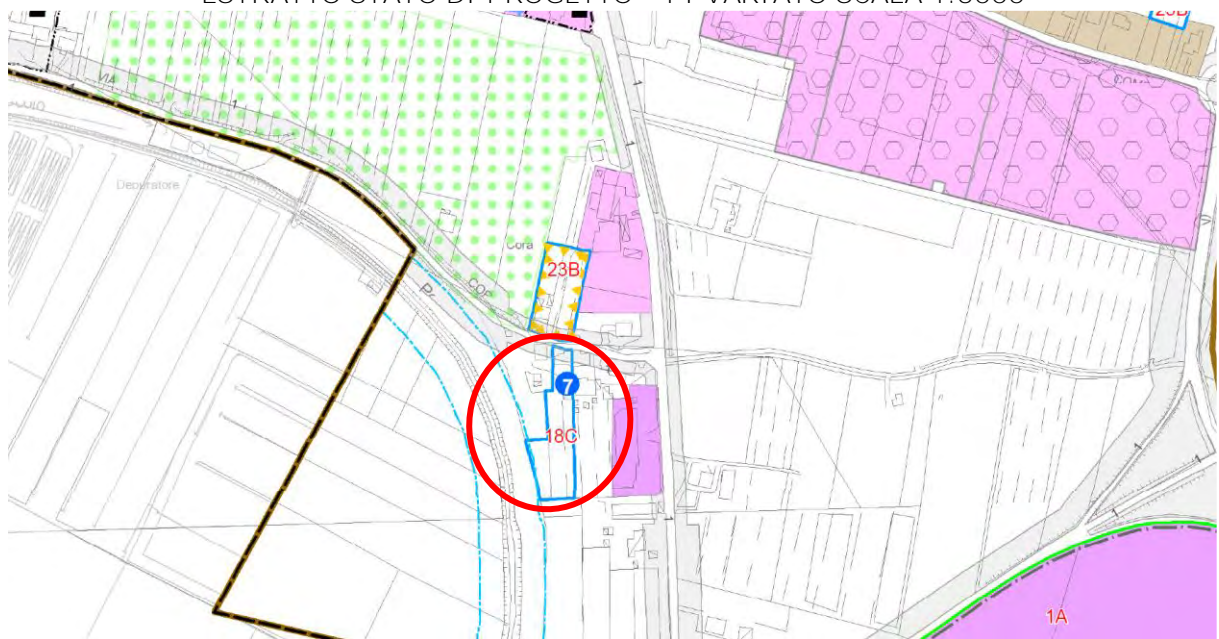
Tav. T04 Carta della trasformabilità



ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



ESTRATTI EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO

EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI – EDIFICIO N° 8-9 ACCORDO 18C

Istanza Prot. 6401/2017

Dati **dell'istanza**: Presentata in data 28/04/2017

Localizzazione: Arcole, S.P.38

Richieste formulate:

Identificazione su Ortofoto:

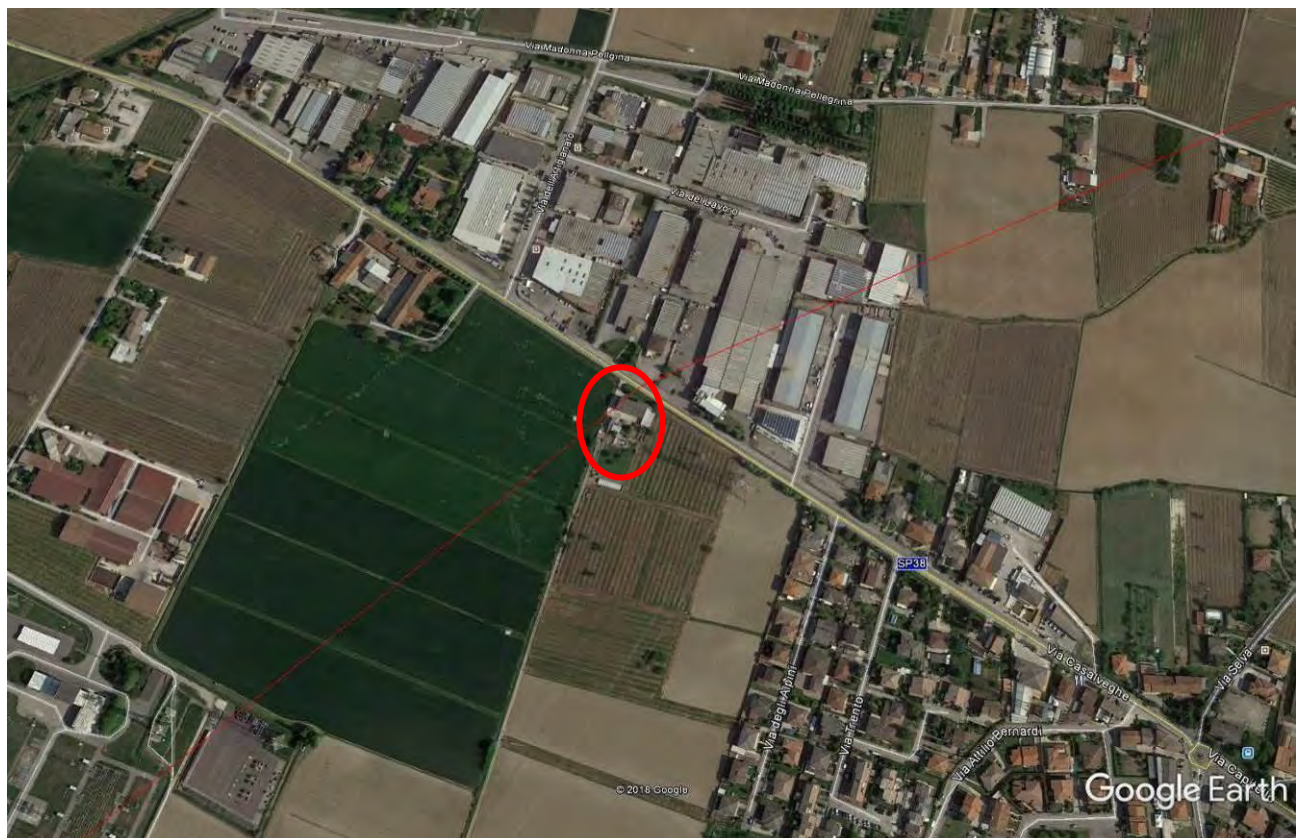


FOTO 1

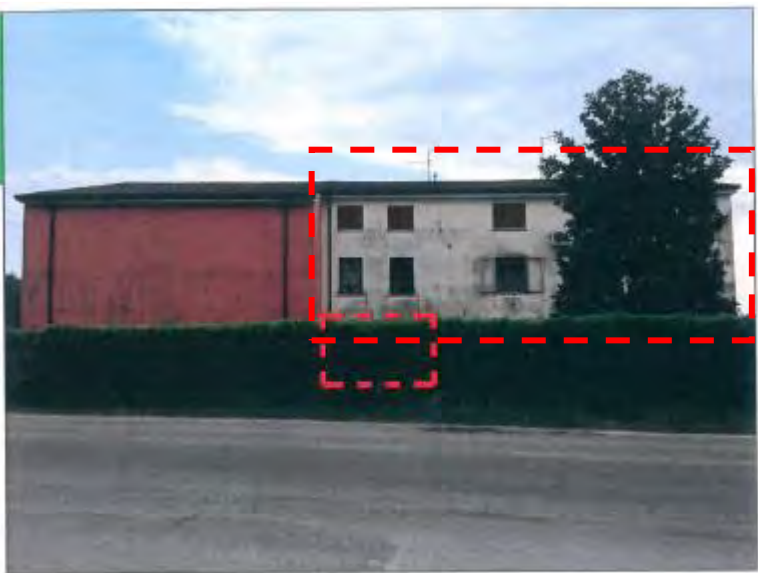
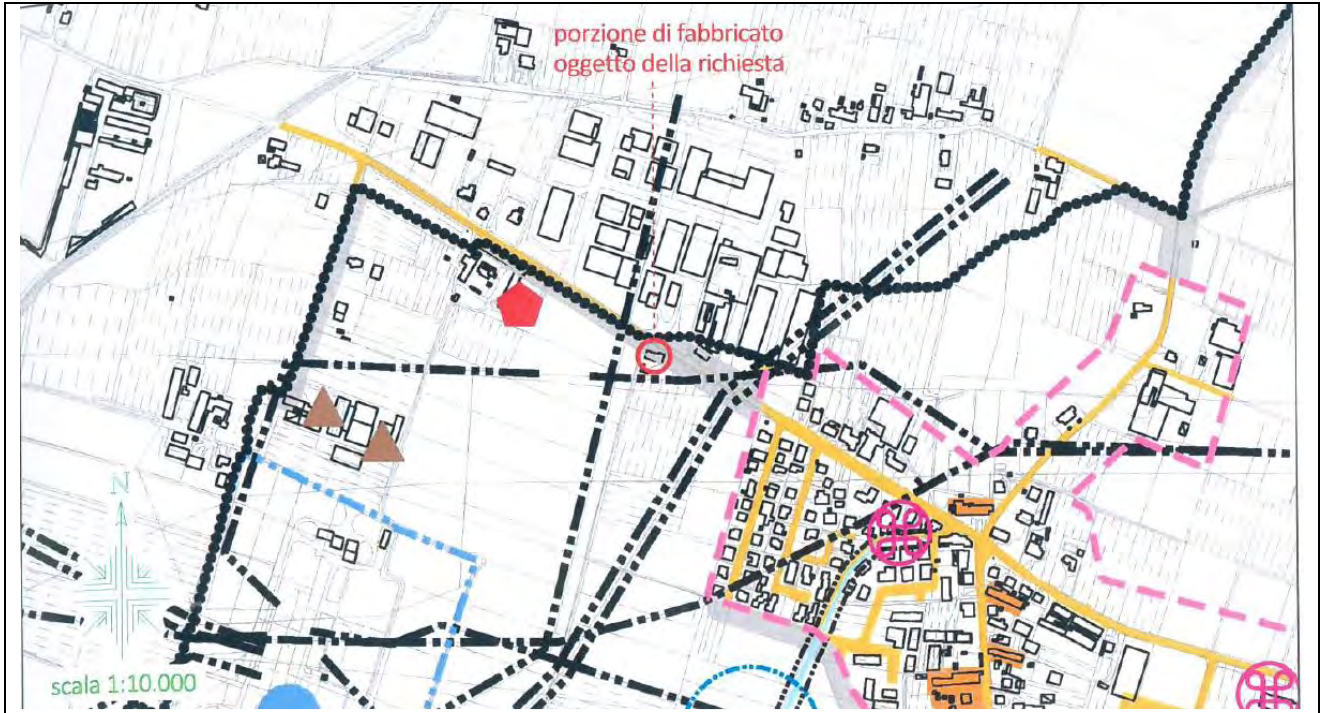


FOTO 2

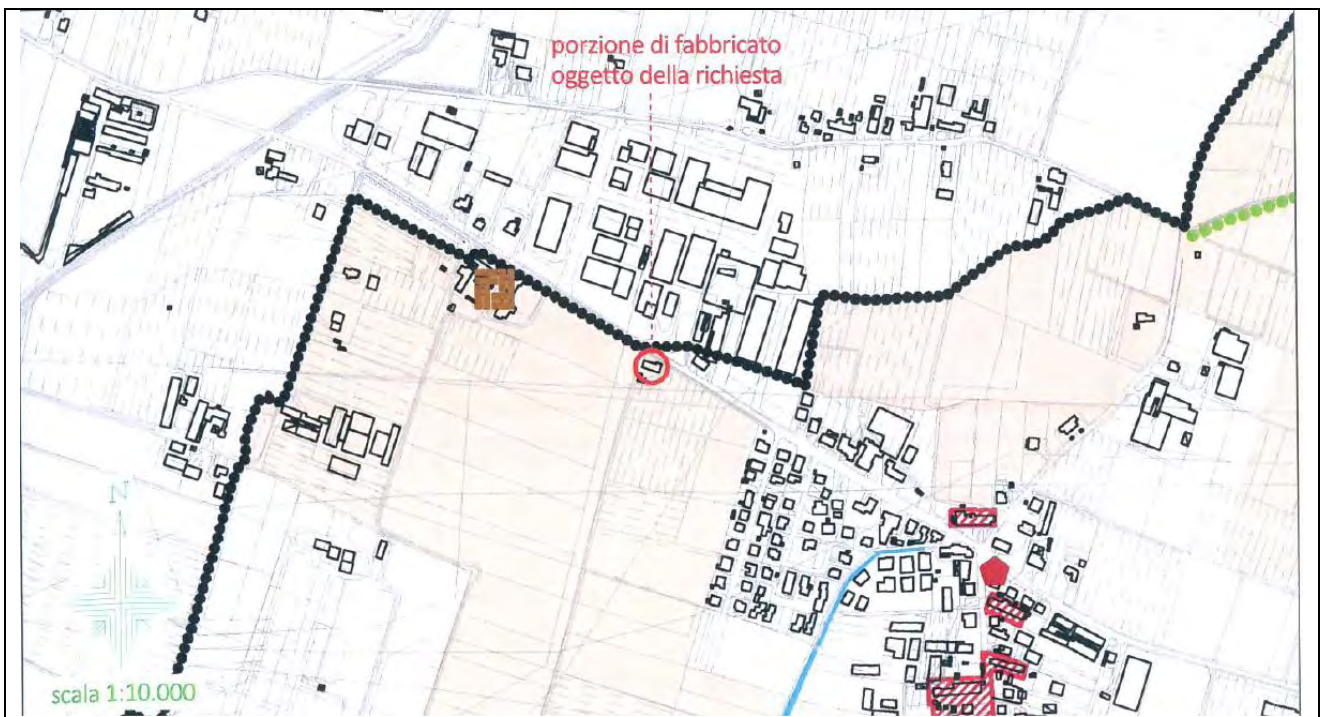


Documentazione fotografica allegata al Modello A

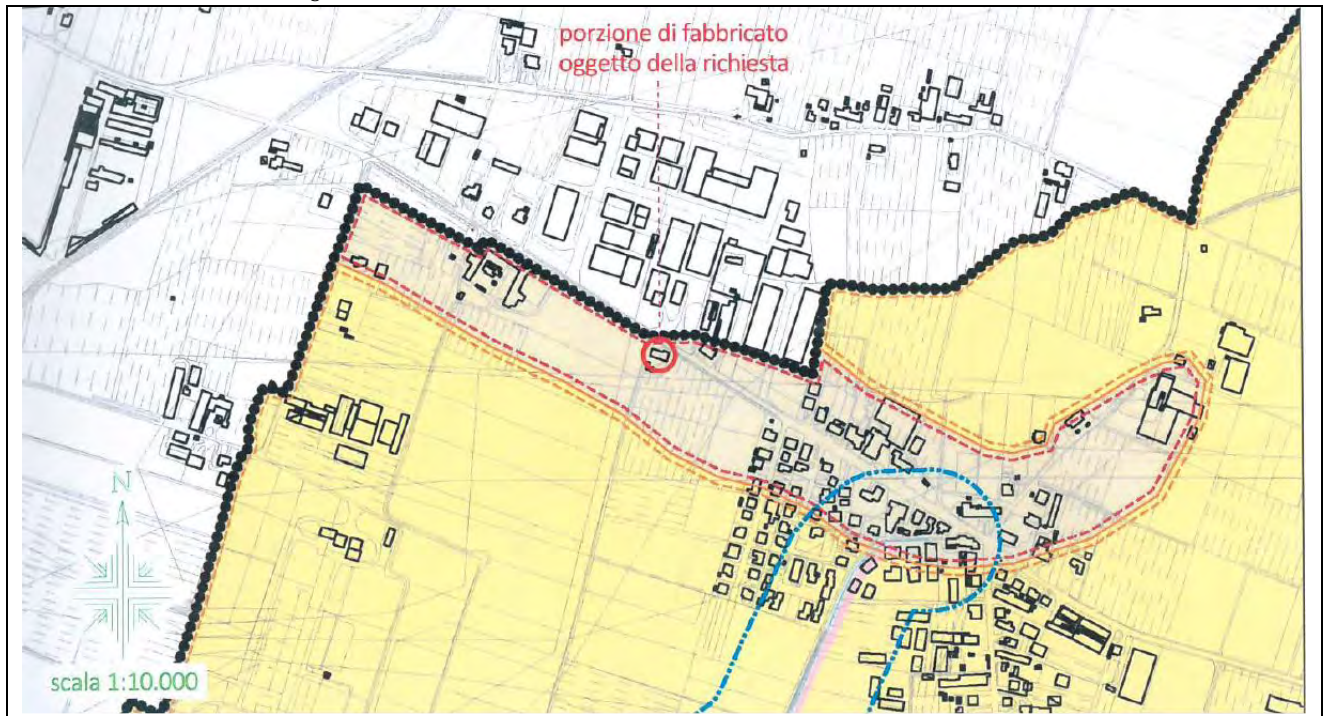




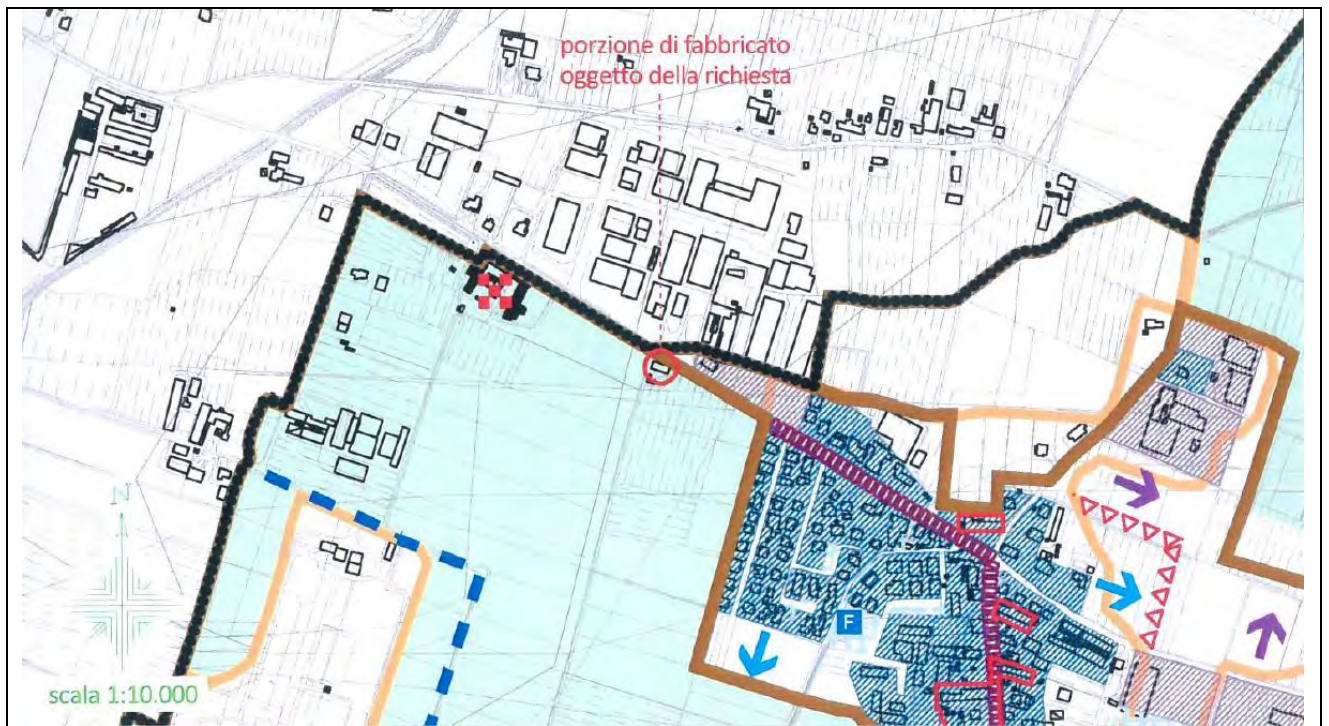
Tav. T02 Carta delle Invarianti



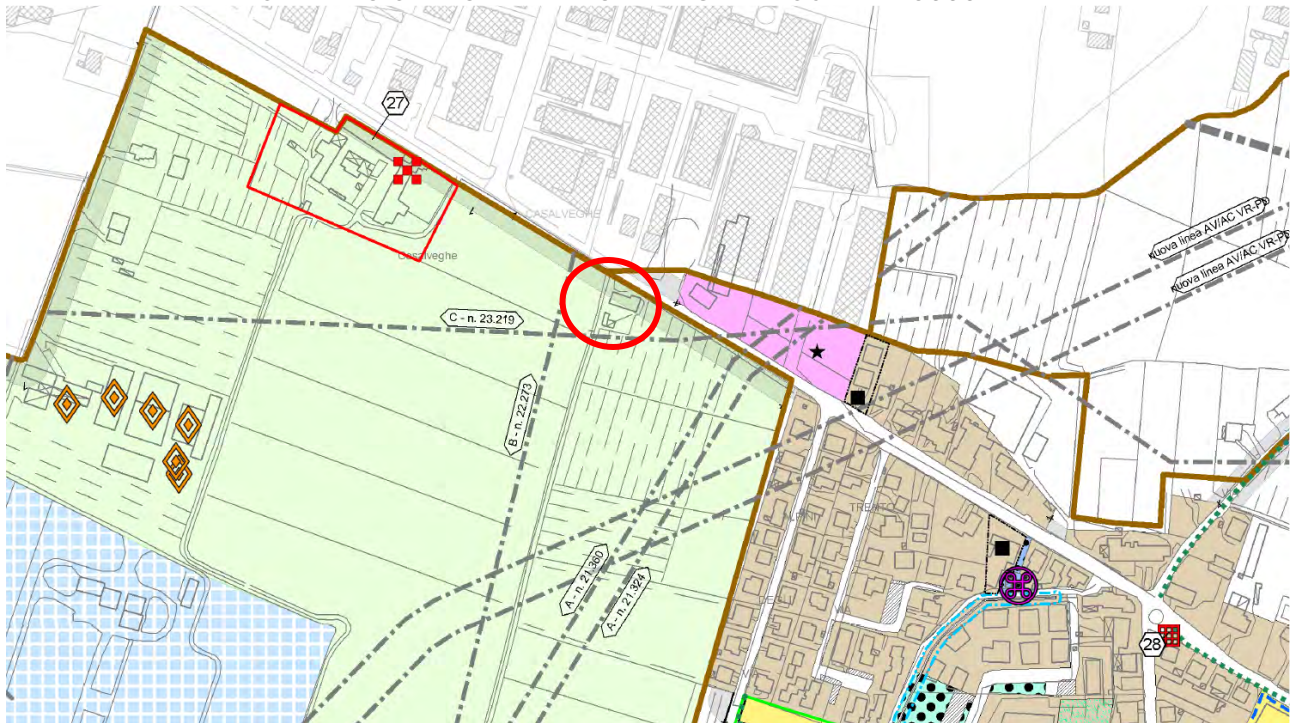
Tav. T03 Carta delle fragilità



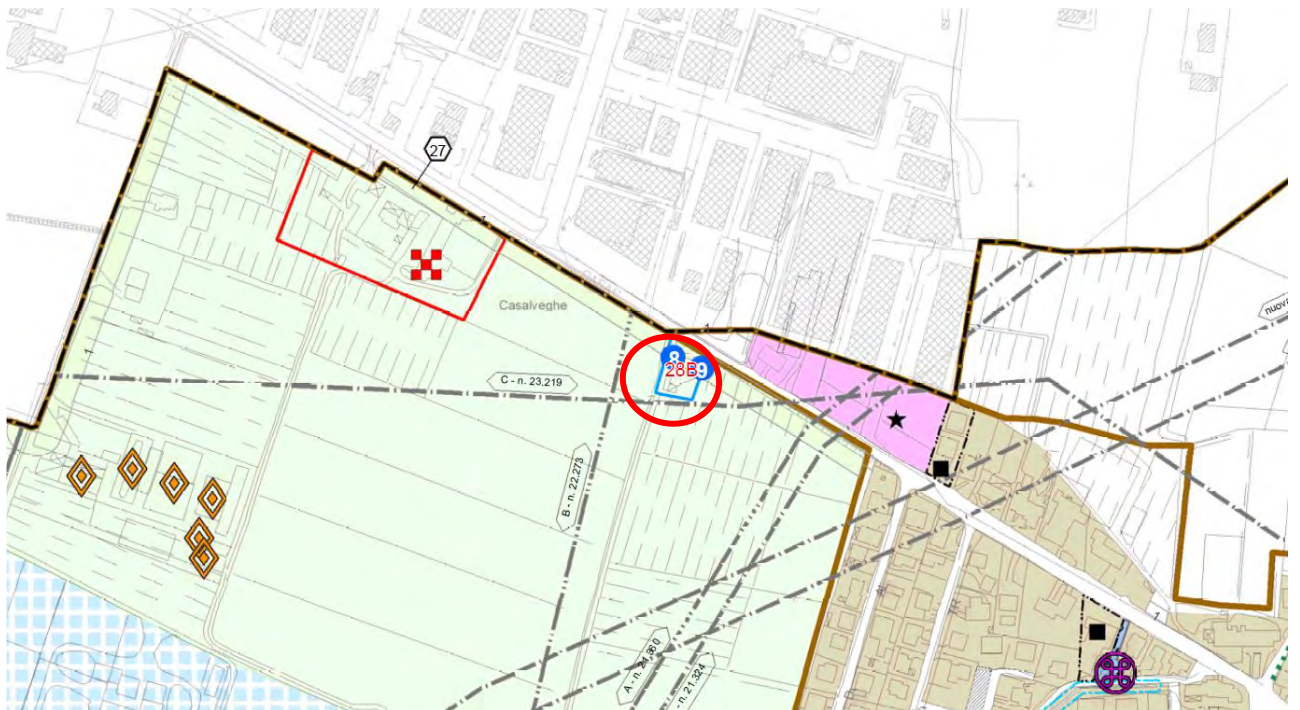
Tav. T04 Carta della trasformabilità



ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



ANALISI PUNTO DI VARIANTE

ISTANZA Prot. 0610/2017

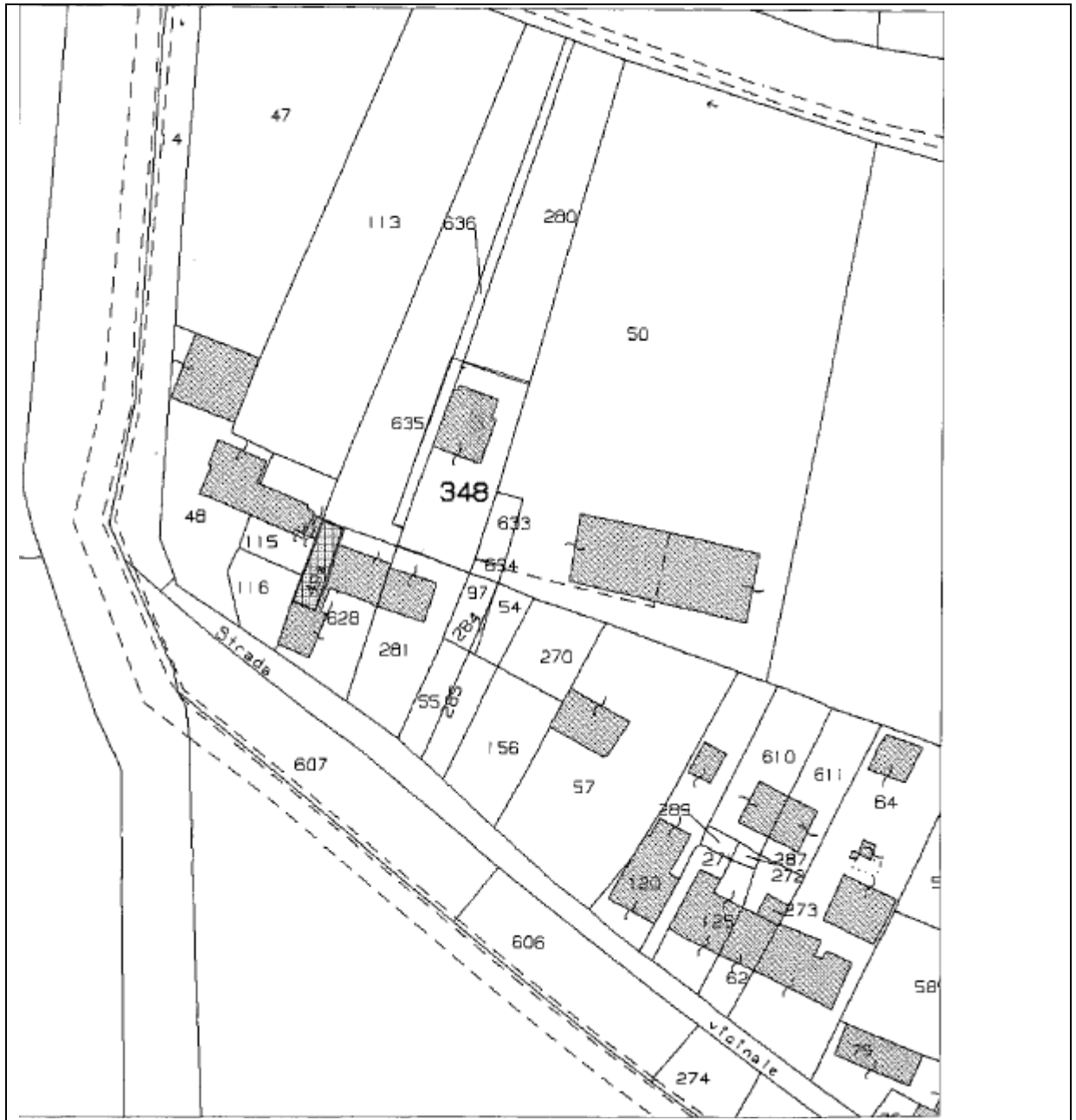
Dati dell'istanza: Presentata in data 16/06/2017

Localizzazione: Arcole, Via Crearo


Richieste formulate: **Cambio d'uso a residenziale edificio non più utilizzato** per un tot di 610 mc

Identificazione su Ortofoto:

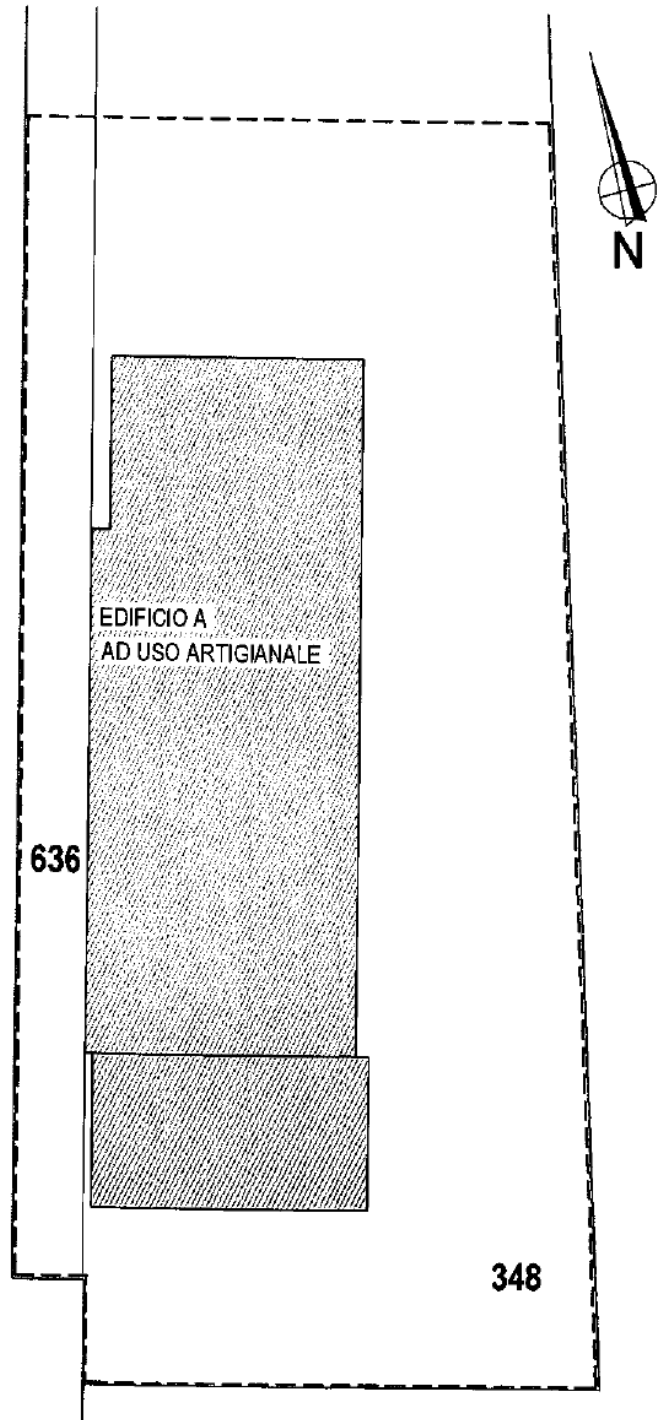




LEGENDA

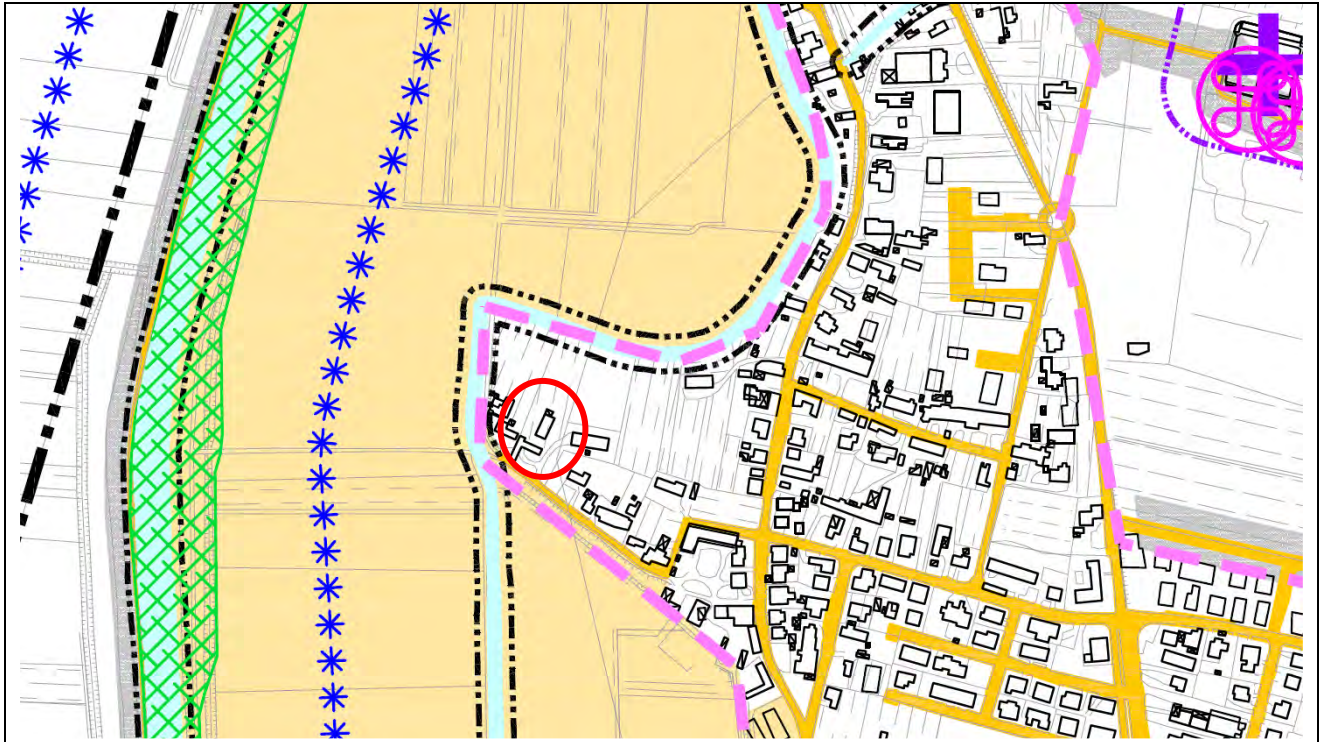
- PERIMETRO LOTTO DI PERTINENZA
DEL QUALE SI CHIEDE
IL CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONFINI DI PROPRIETA'
-  EDIFICIO
OGGETTO DI CAMBIO D'USO

SUP LOTTO 422 mq
SUP COPERTA 172,45 mq
VOLUME 610,61 mq

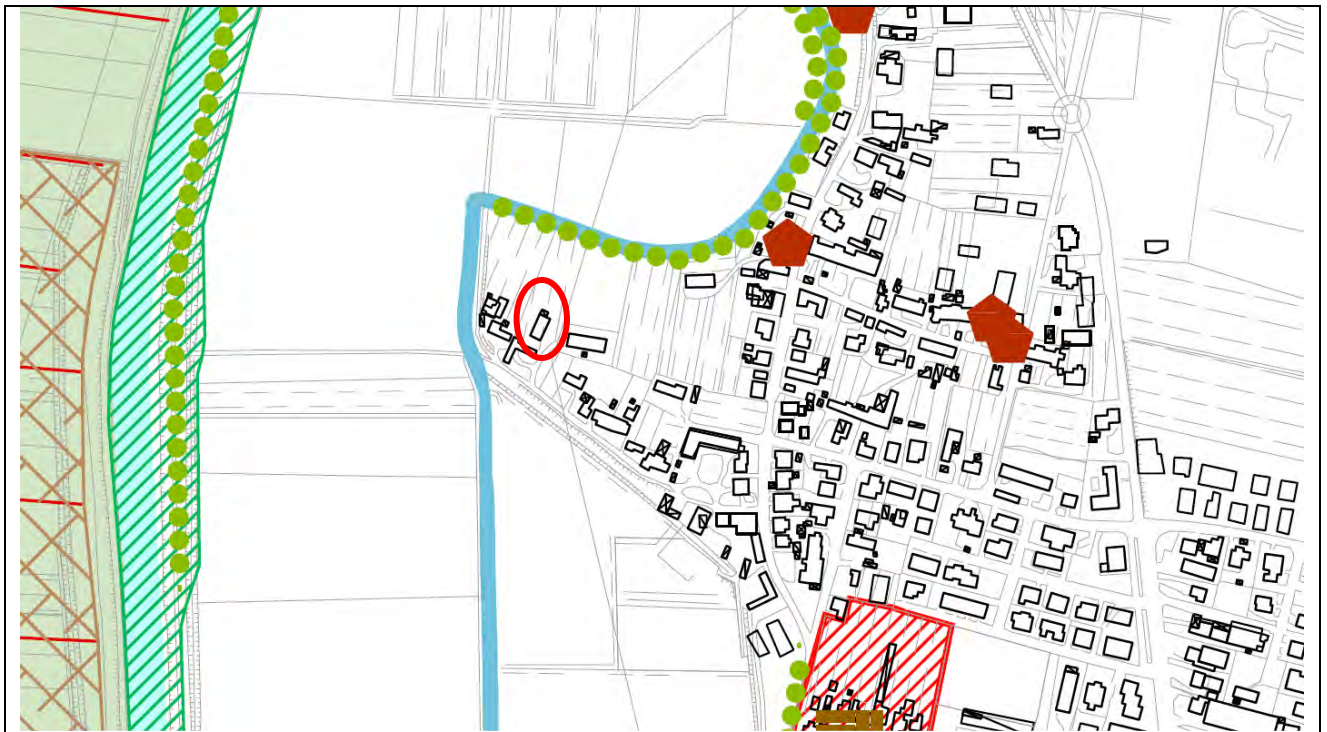


Dati di analisi del PAT

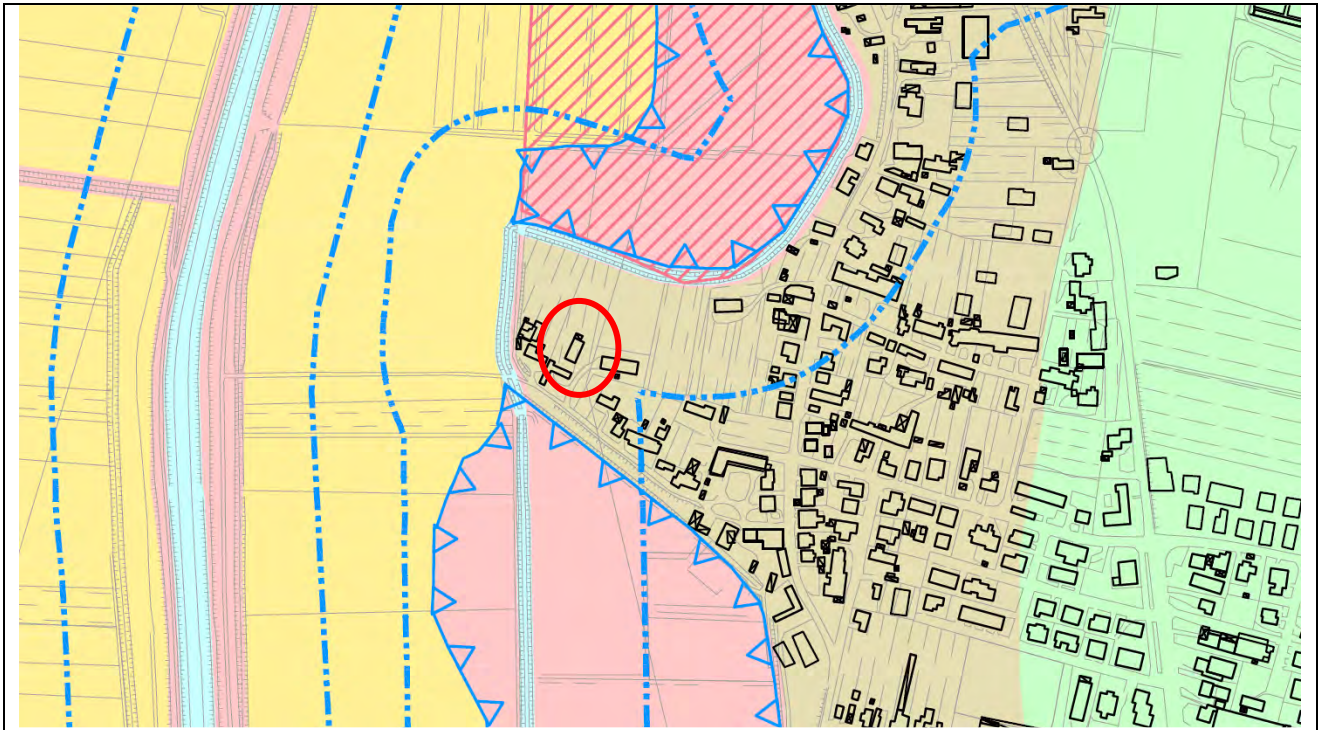
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



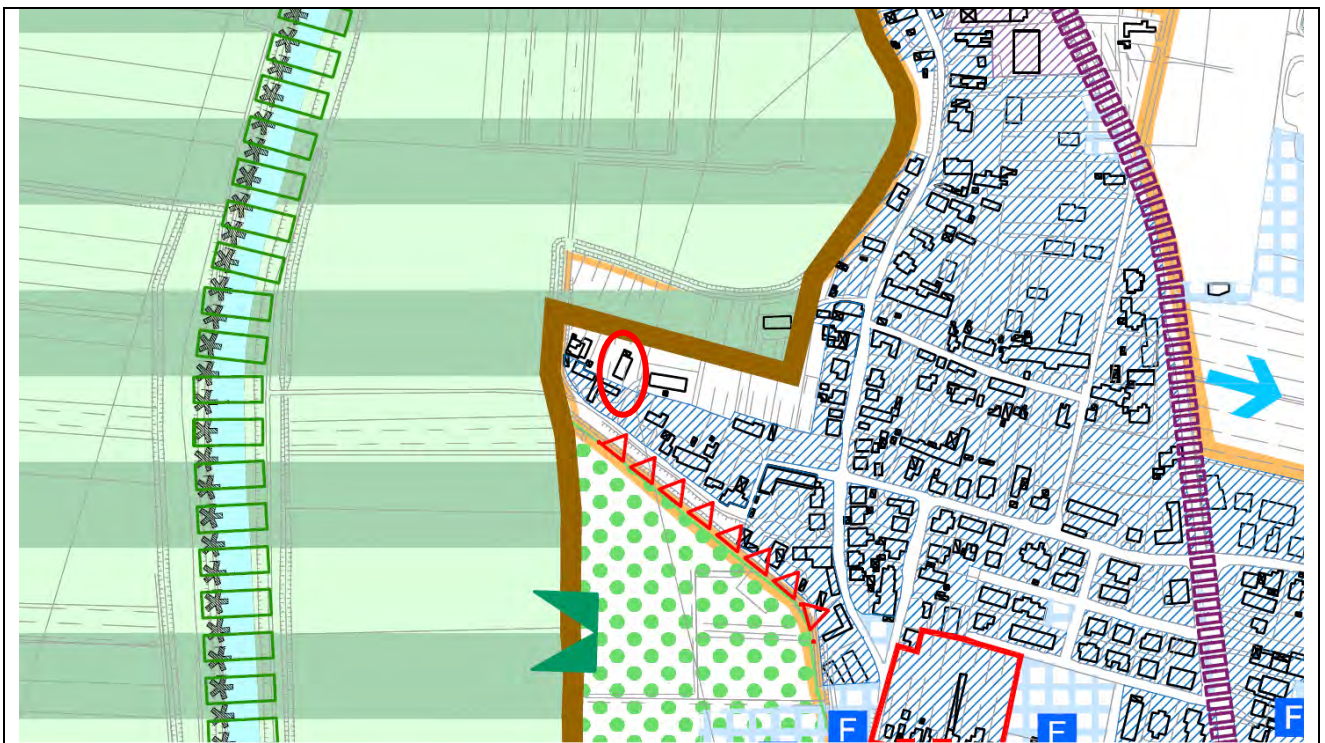
Tav. T02 Carta delle Invarianti



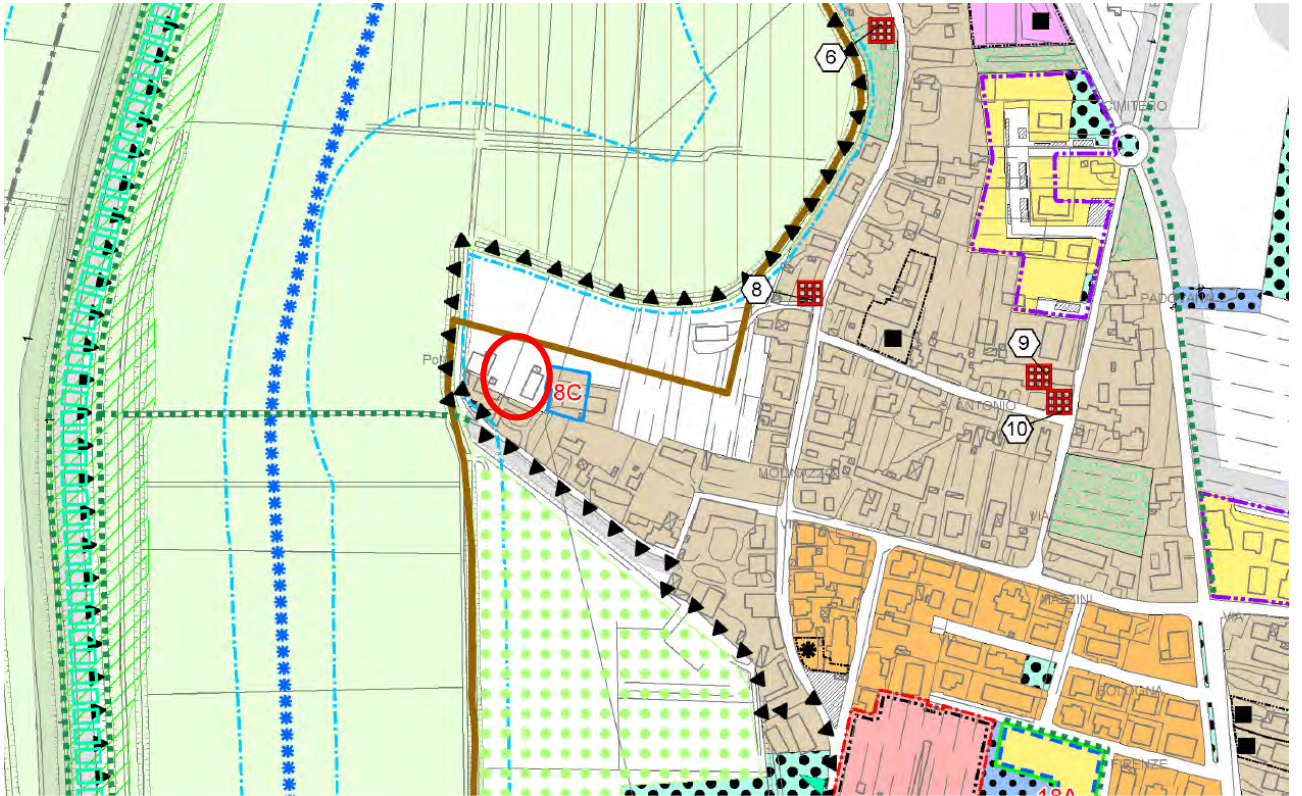
Tav. T03 Carta delle fragilità



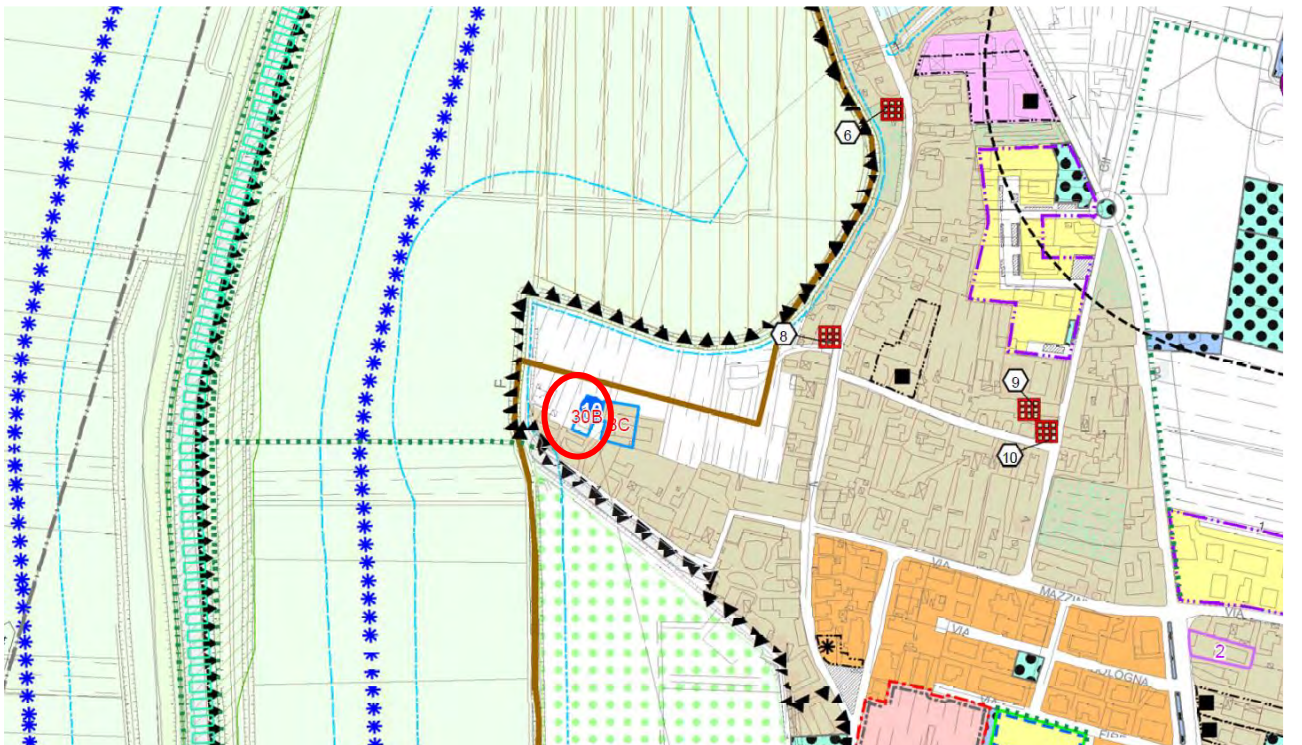
Tav. T04 Carta della trasformabilità



ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



ESTRATTI ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA – N° 2

ISTANZA Prot. 6271/2017

Dati dell'istanza: Presentata in data 26/04/2017

Localizzazione: Arcole, Via Padovana n. 15/b

Oggetto di Variante: viene inserita una nuova schedatura attività produttiva fuori zona in corrispondenza della Ditta Soprana. **Viene integrato l'art. Art. 43.3 – Attività schedate dal Piano degli Interventi**

Identificazione su Ortofoto:

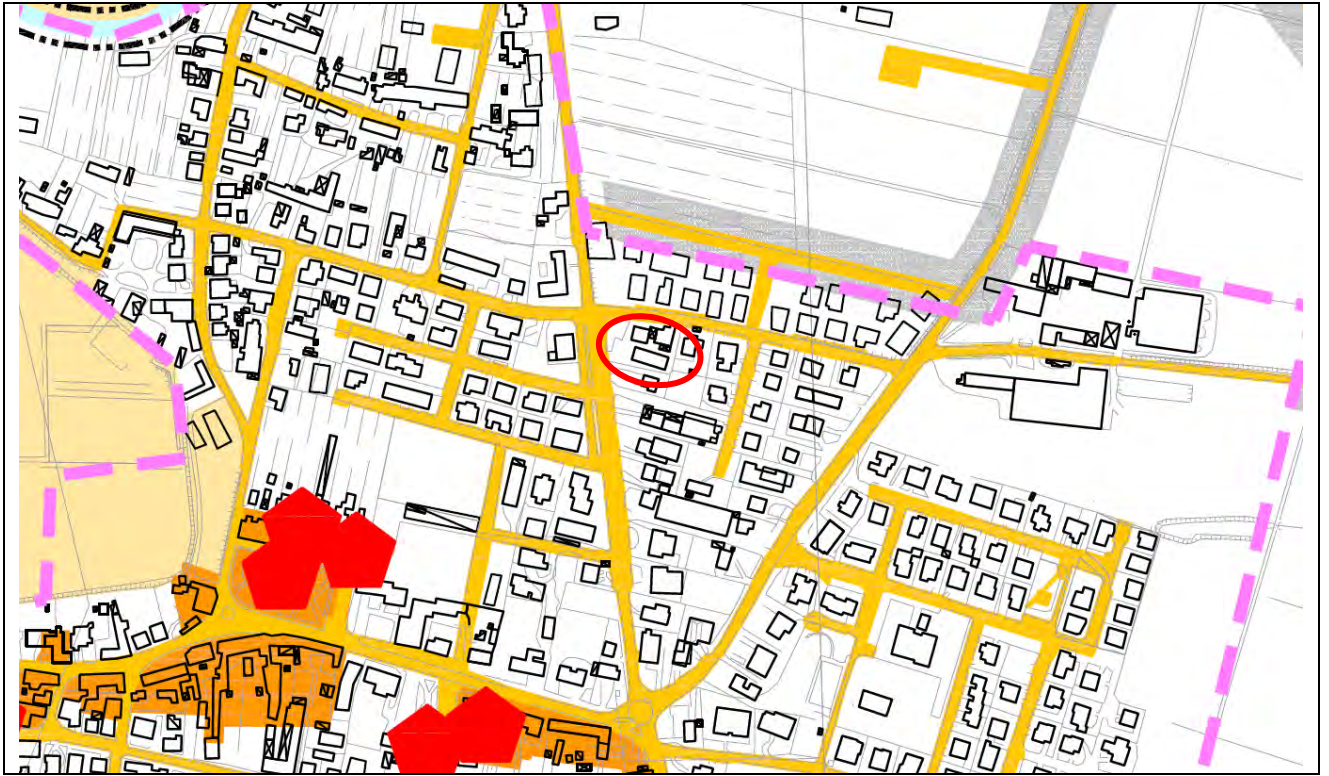


Vista da Via Padovana 15/b

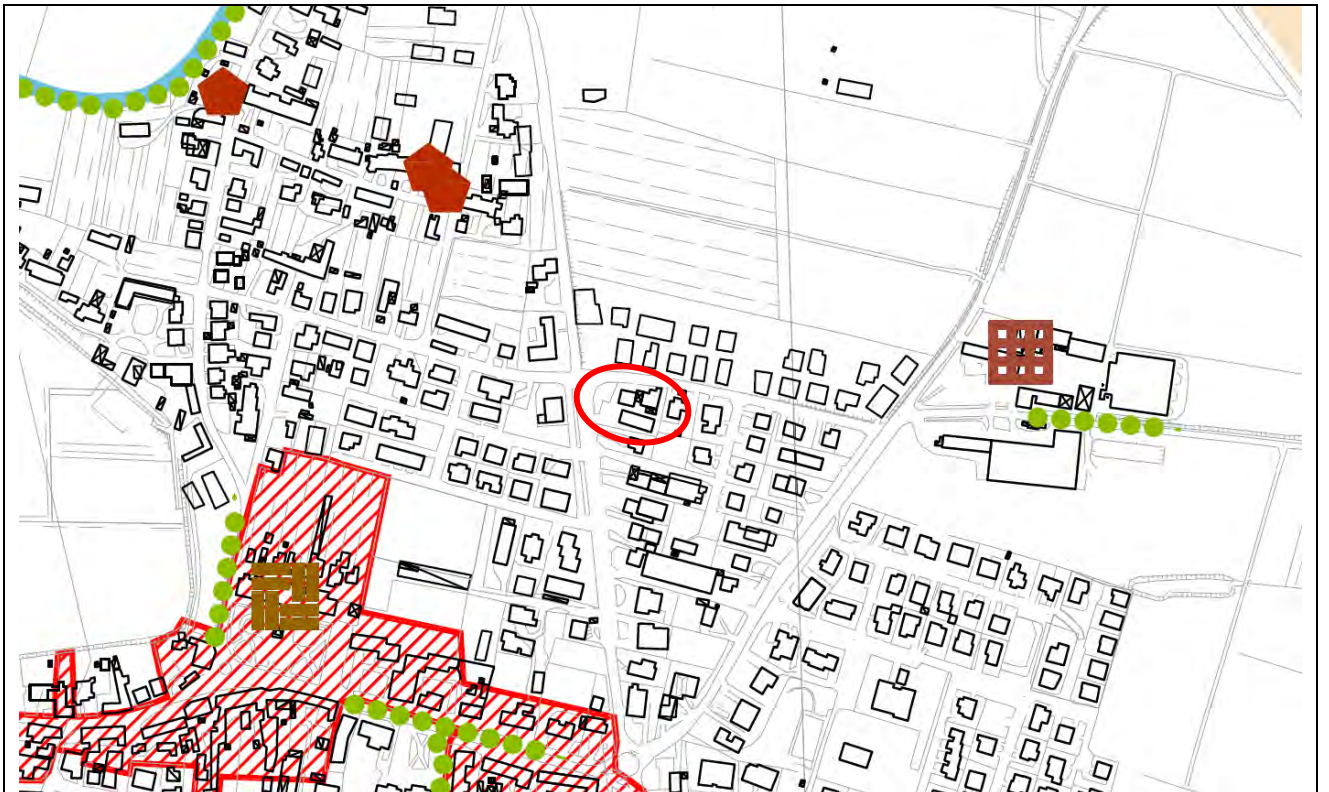


Dati di analisi del PAT

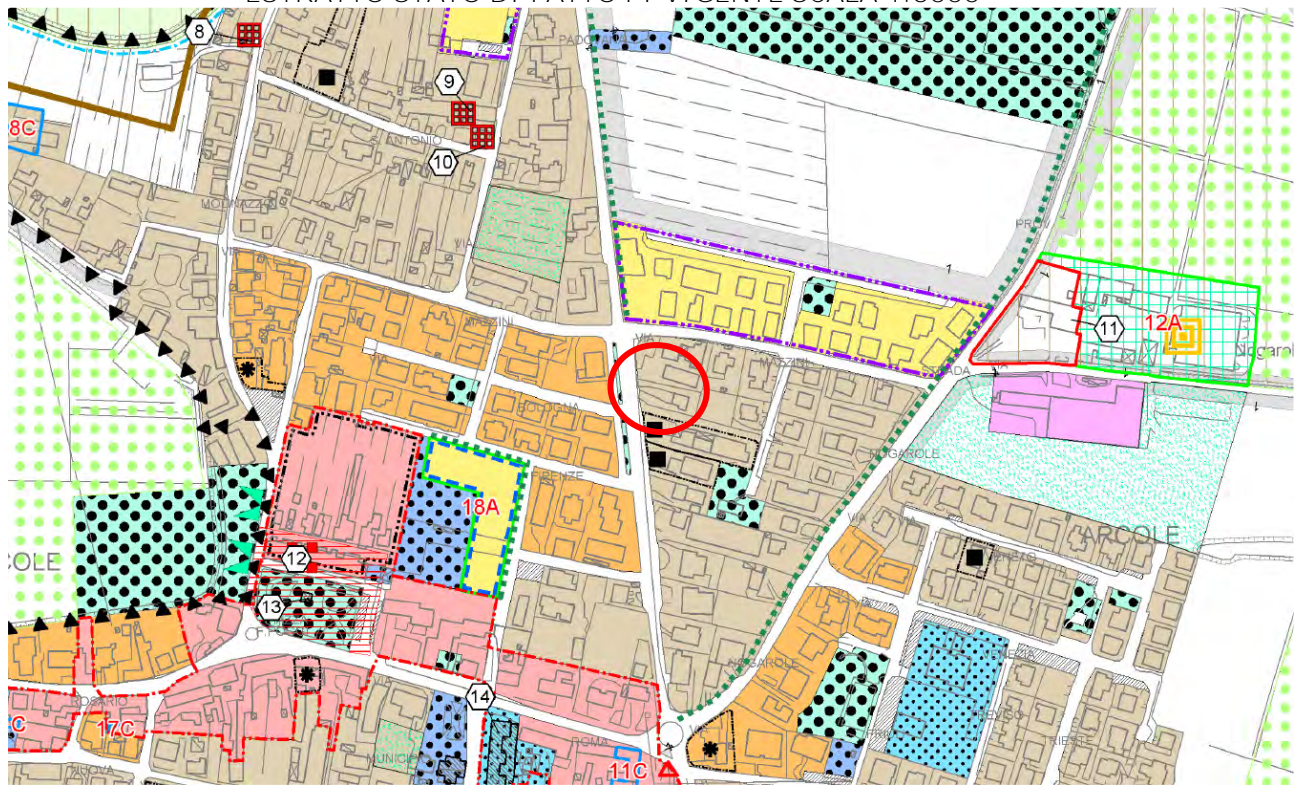
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



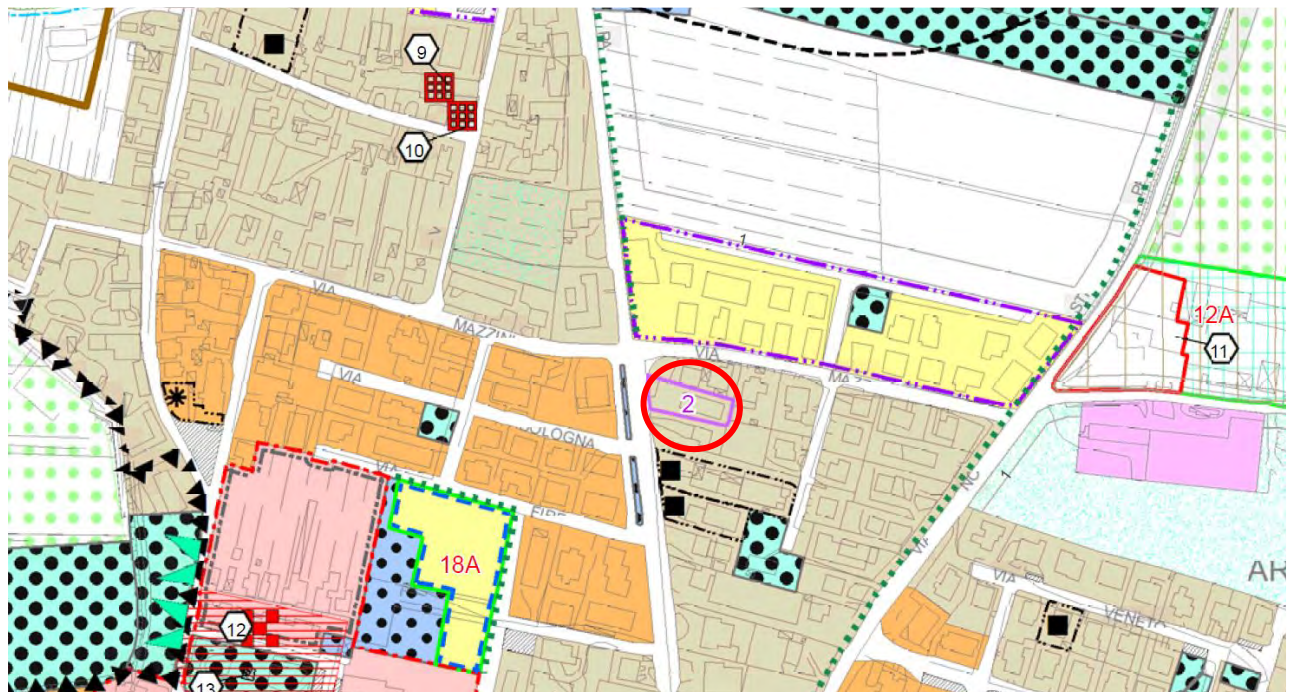
Tav. T02 Carta delle Invarianti



ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



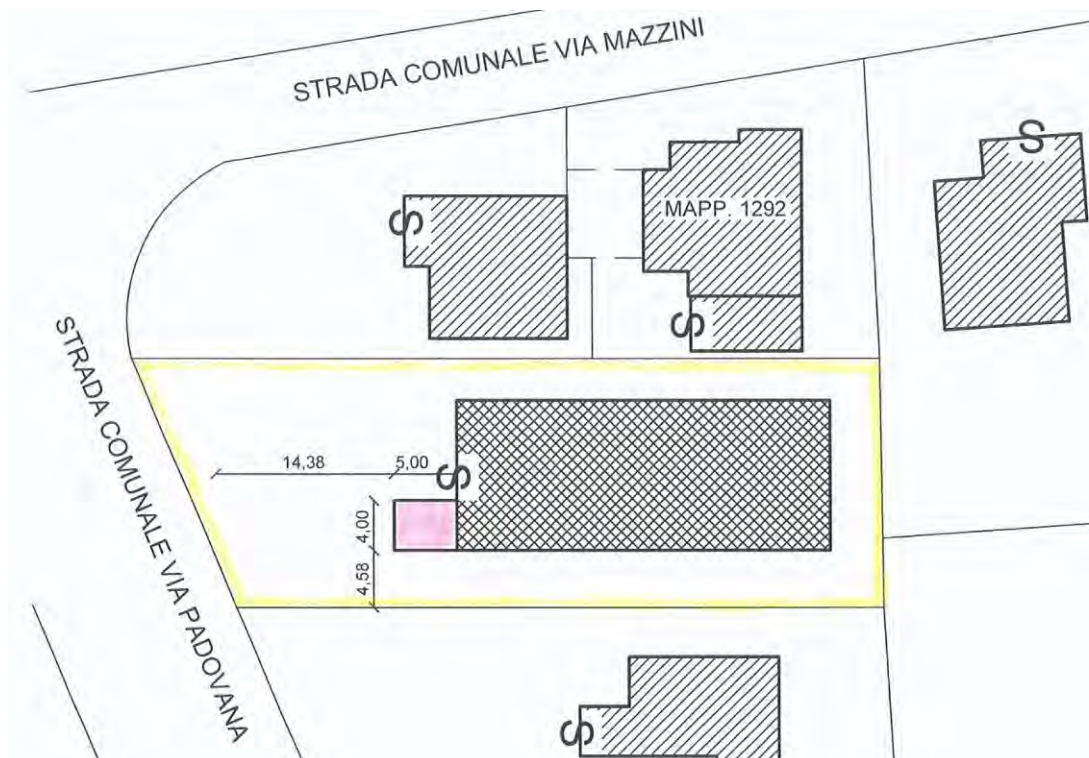
Viene integrata all'interno delle NTO, all'art. Art. 43.3 – Attività schedate dal Piano degli Interventi la seguente scheda progetto:

SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA N° 2 – (VARIANTE VIII/2018)

1. L'area è individuata catastalmente al F. 22 MAPP. 1041

2. Viene concessa:

- L'edificazione di un manufatto in ampliamento al fabbricato esistente adibito a carrozzeria sito in Via Padovana 15/b, situata in ZTO n° C1/3.
- E' ammesso l'ampliamento di 20 mq di superficie coperta, per un'altezza di ml 3,00.
- In sede di rilascio del titolo abilitativo sarà corrisposto il contributo straordinario di cui all'Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire, c. 4. Lett. d-ter): alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014).
Il Contributo è quantificato in € 20/mq per la superficie di ampliamento.



ESTRATTI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

ACCORDO N° 27B

ISTANZA N° Prot. 6325/2017

Dati dell'istanza: Presentata in data 27/04/2017

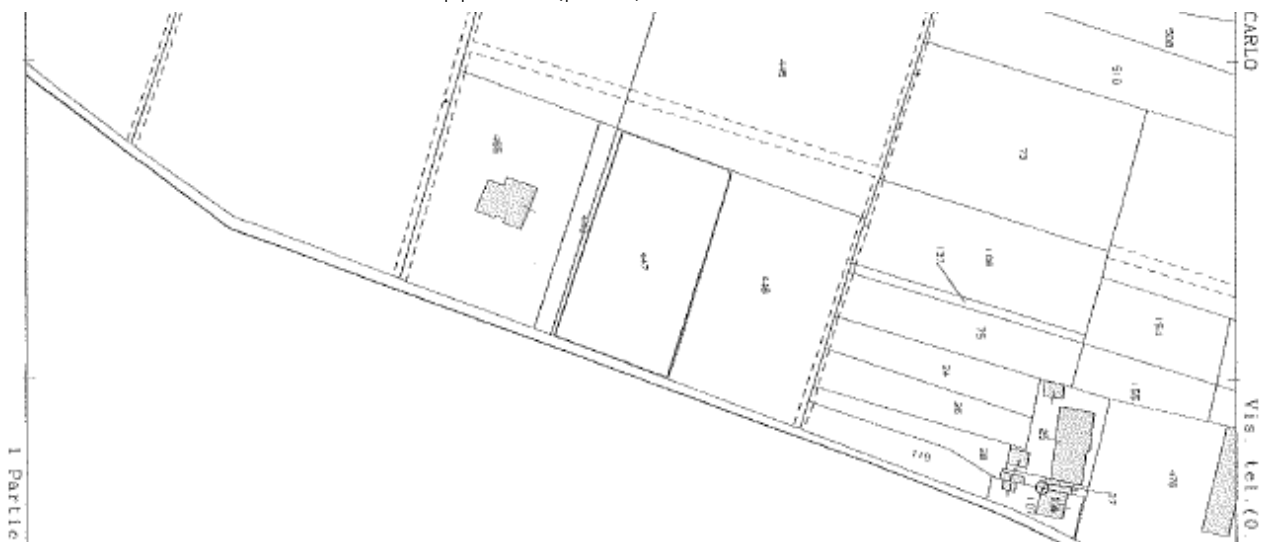
Localizzazione: Arcole, Via Crocette di Sotto

Oggetto di Variante: **viene inserito l'ampliamento di un ambito di edificazione diffusa per la realizzazione di una volumetria residenziale di 800 mc. Ambito di espansione: 800 mq**

Identificazione su Ortofoto:

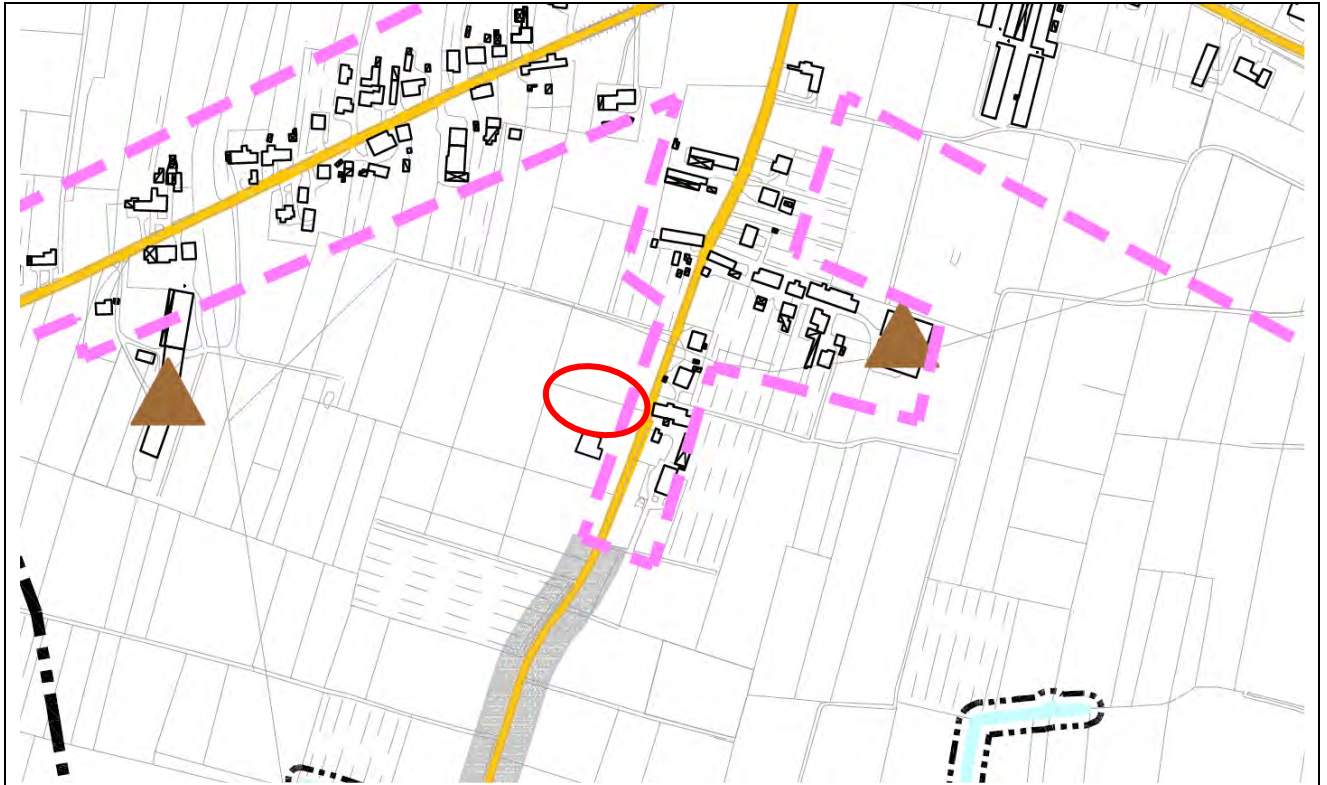


Identificazione catastale F. 14 mapp. 447 (parte)

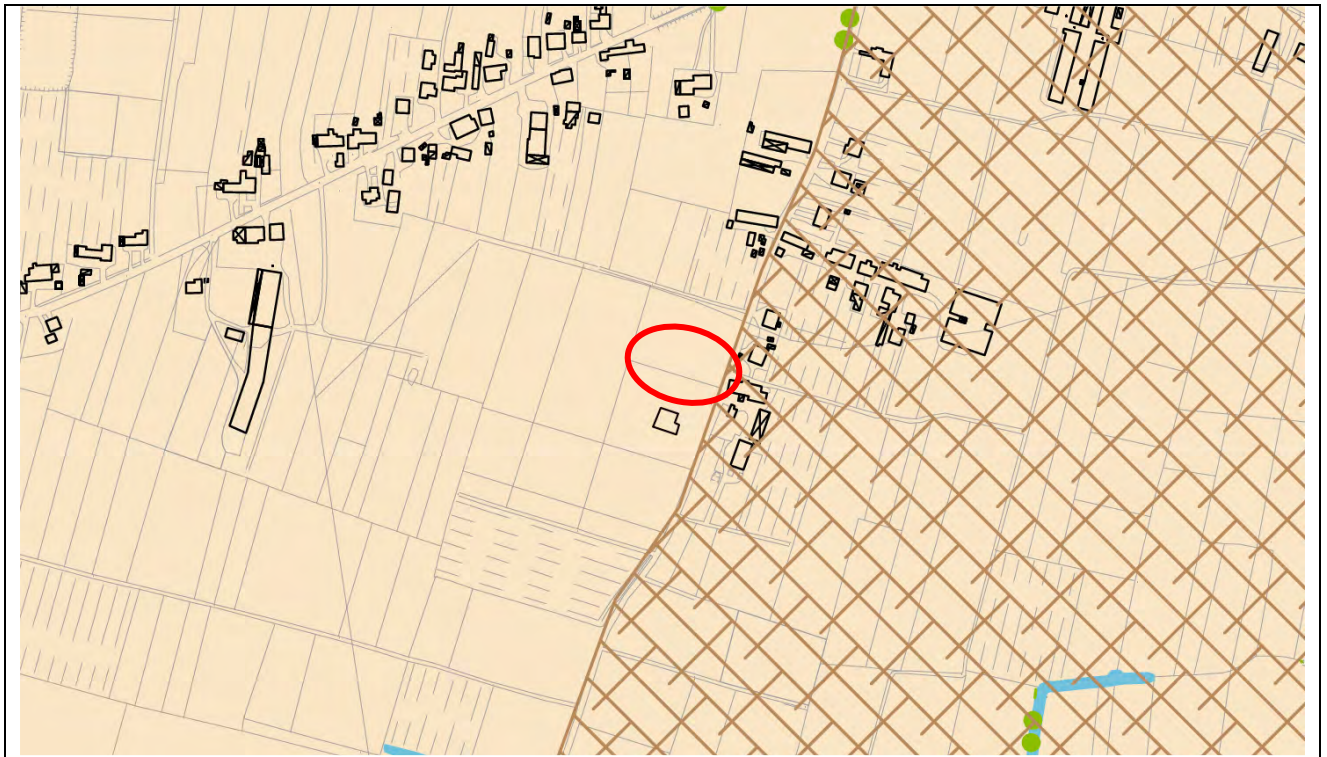


Dati di analisi del PAT

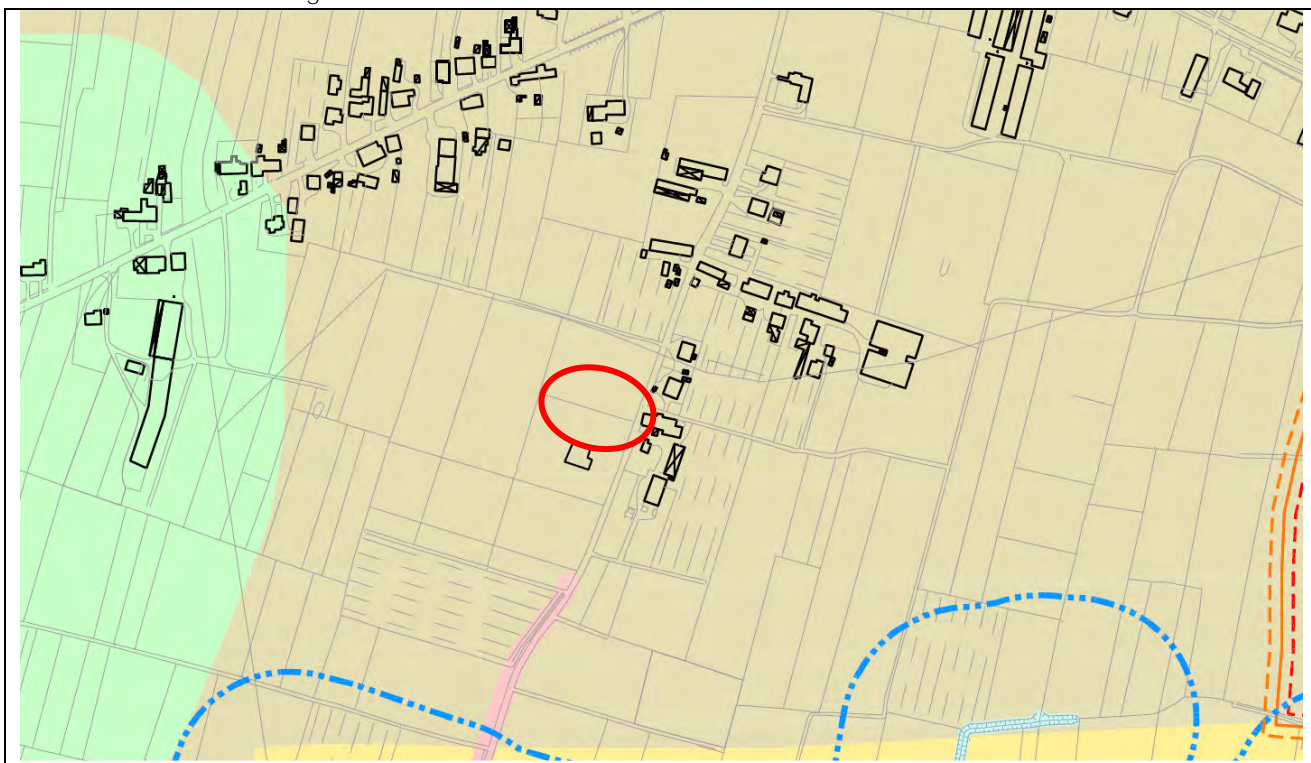
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



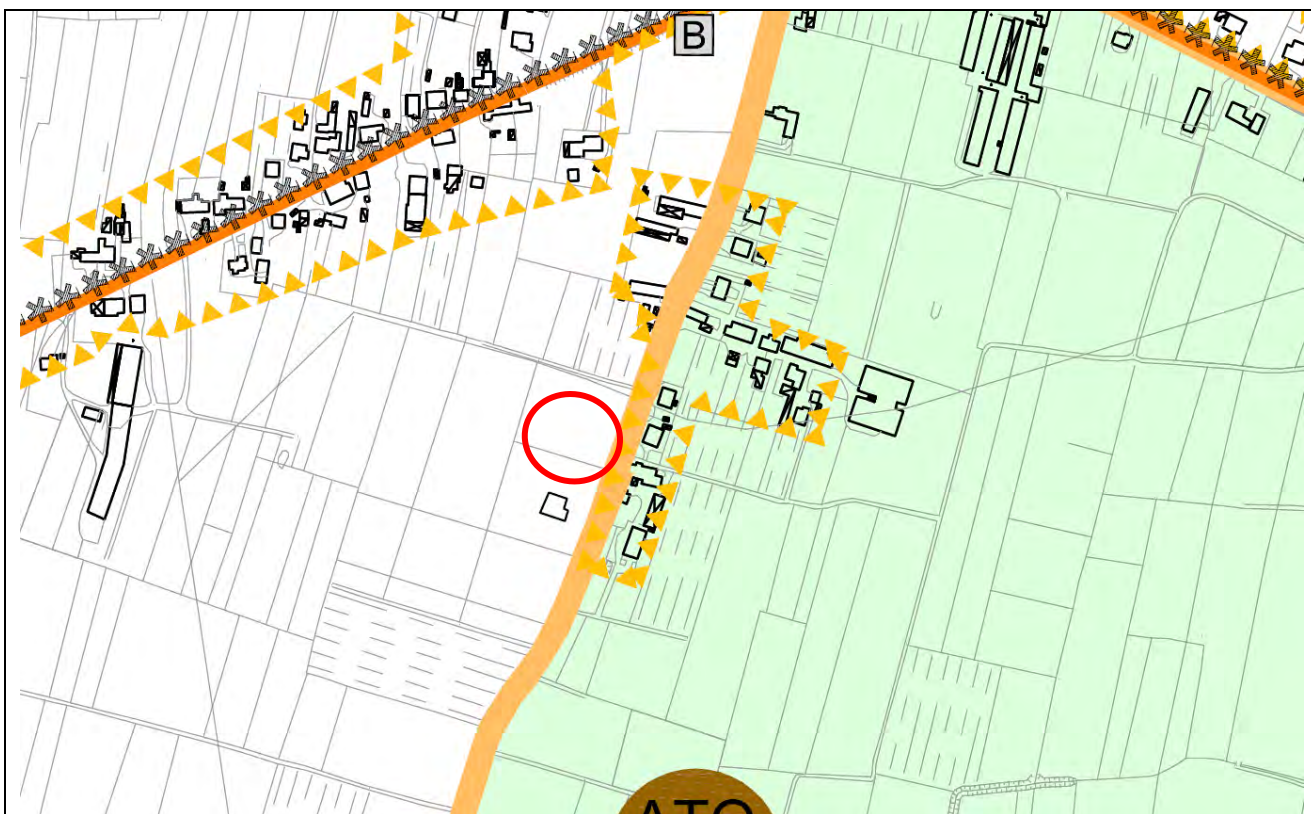
Tav. T02 Carta delle Invarianti



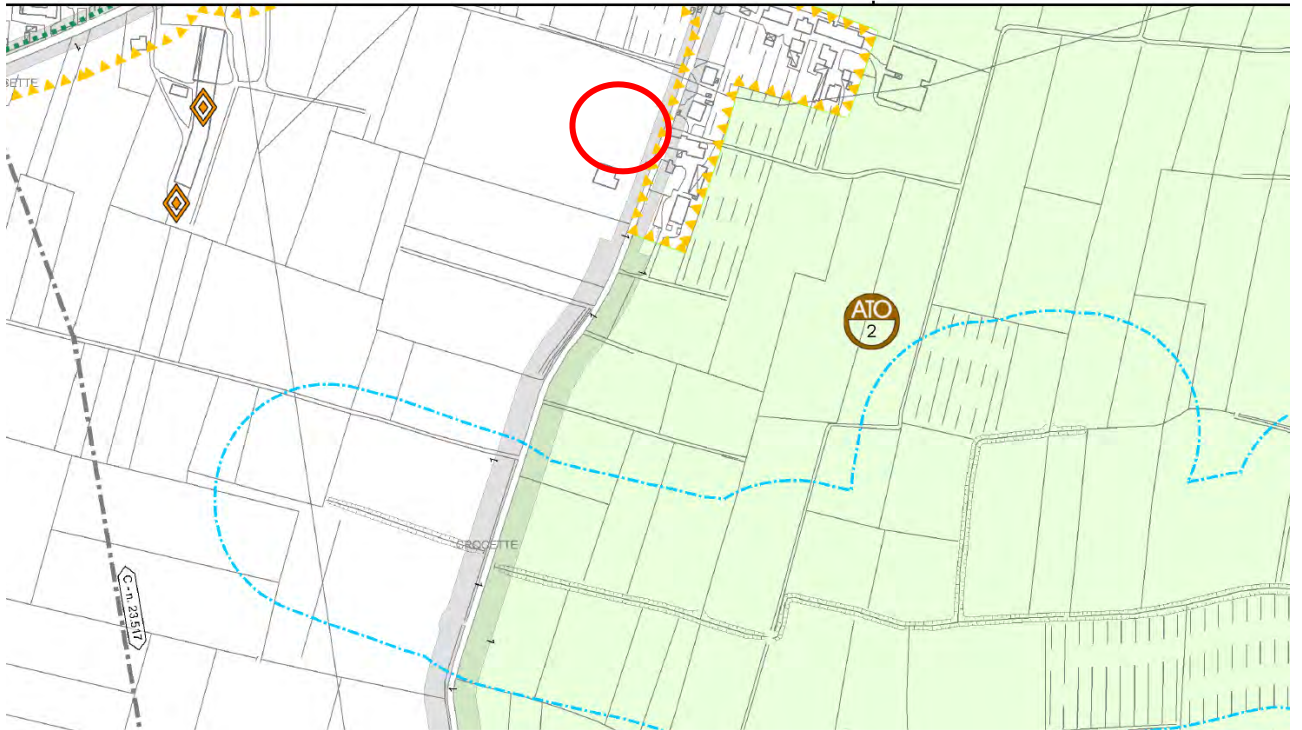
Tav. T03 Carta delle fragilità



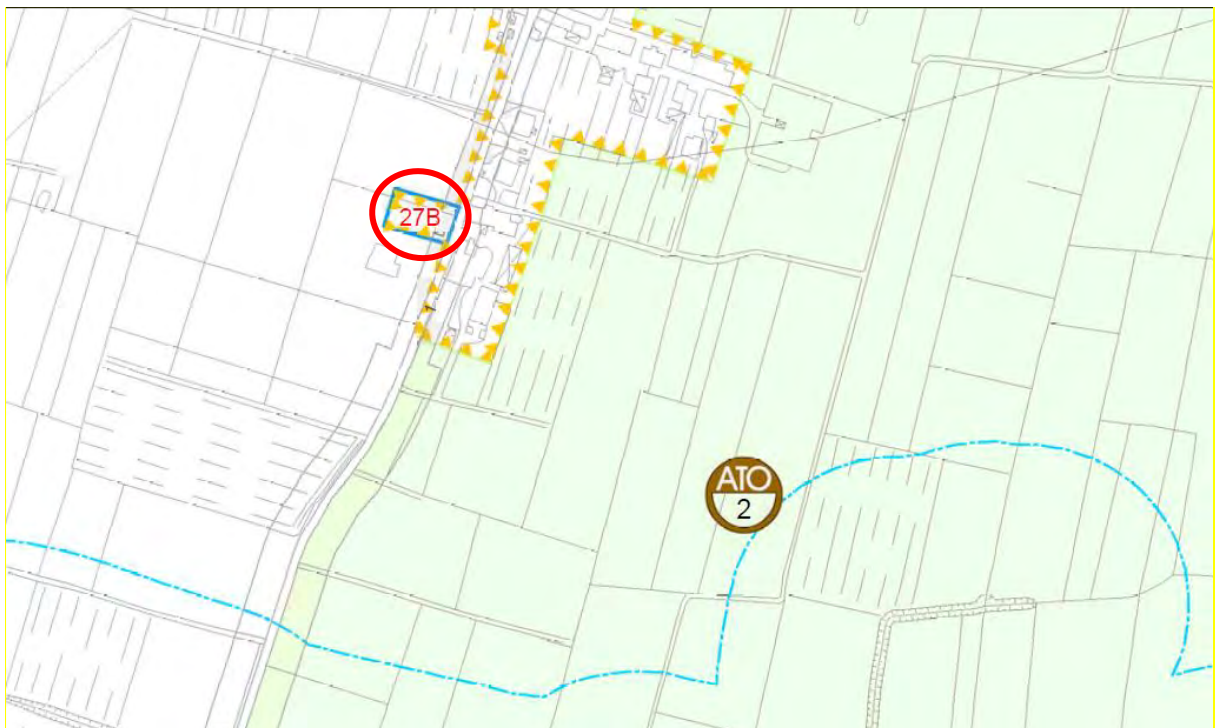
Tav. T04 Carta della trasformabilità



ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



ESTRATTI NUOVE ZONE DI ESPANSIONE

ACCORDI N° 19-20

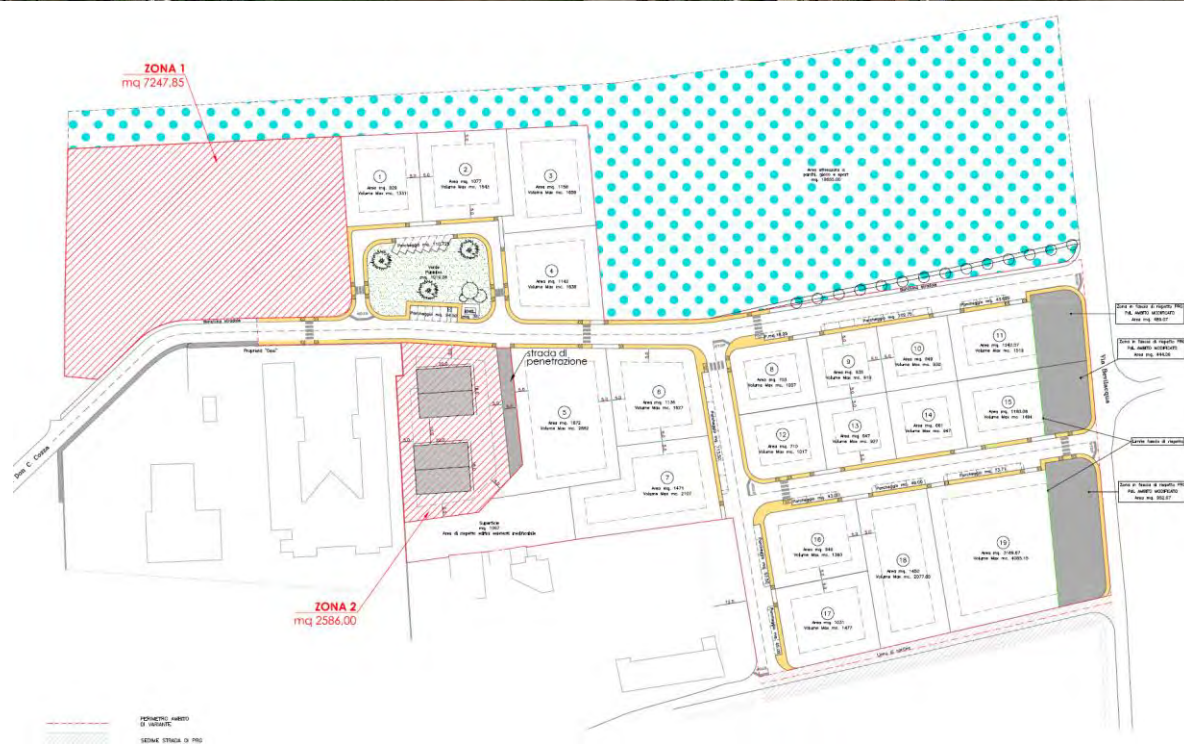
ISTANZA Prot. 6415/2017

Dati dell'istanza: Presentata in data 28/04/2017

Localizzazione: Arcole, Via Don Pietro Cozza

Richieste formulate: **cambio d'uso da aree a standard ad aree di espansione C2**

Identificazione su Ortofoto:



I terreni oggetto di trasformazione sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Arcole al foglio n. 4 e mappali n. 1225-1287-1274 (**ZONA 1**) e n. 1231-1271-1279-1283-1286 (**ZONA 2**).



Estratto catastale NCT Comune Arcole fig. 4

Dati di analisi del PAT

Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

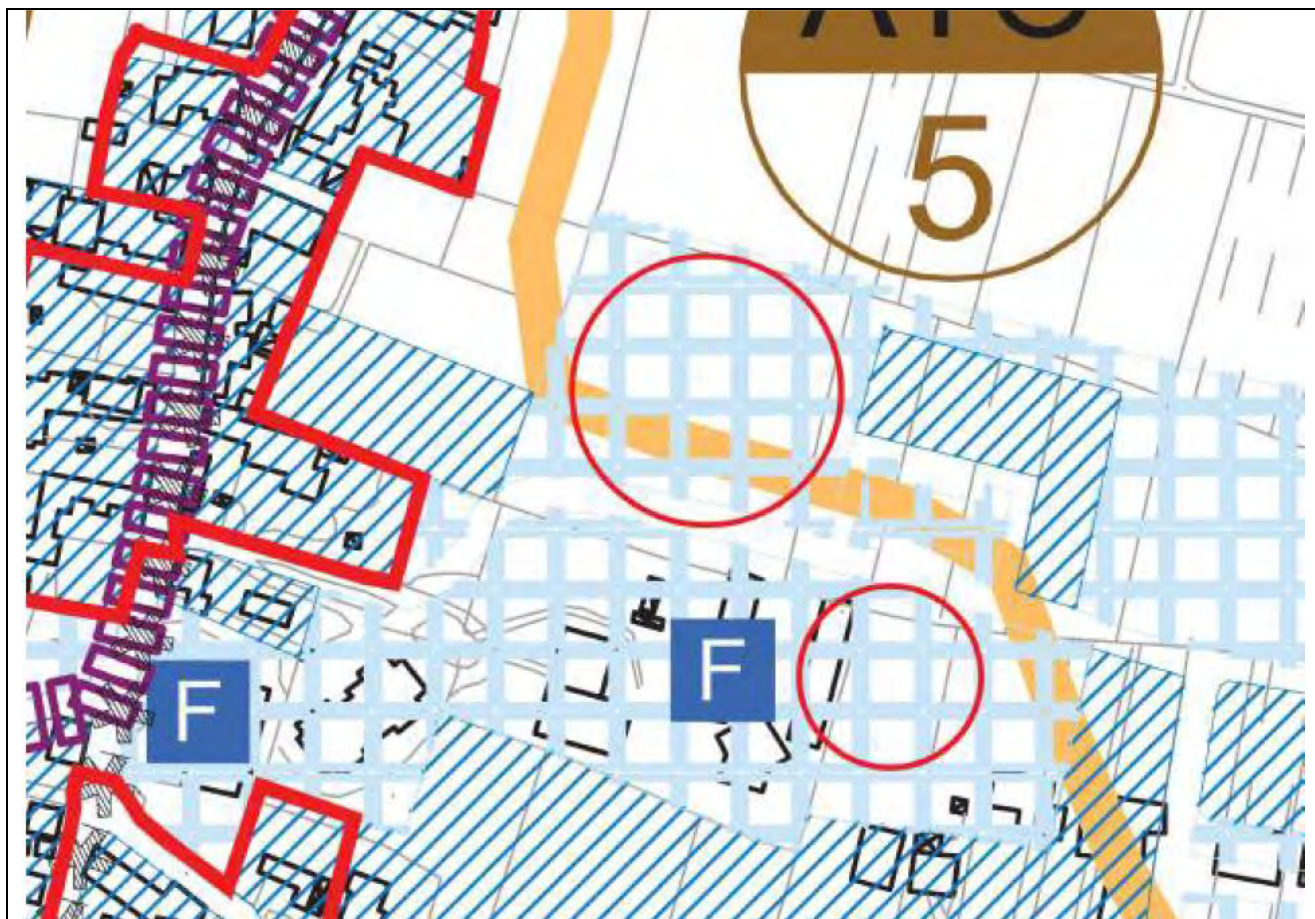


Tav. T02 Carta delle Invarianti



Tav. T03 Carta delle fragilità





OGGETTO DELL' ACCORDO – DATI STEREOMETRICI

Le aree in questione fanno parte del Piano di Lottizzazione denominato "Motte" di iniziativa privata, autorizzato con C.E. n. 30/2002 del 03/06/2003, PdC in Sanatoria 80/2004 del 04/02/2006 e PdC in Variante 28/2006 del 21/08/2007 con relativo Certificato di Collaudo Positivo delle opere di urbanizzazione realizzate. L'area totale della lottizzazione è pari a mq 41.496,84.

Le aree IN TRASFORMAZIONE sono composte da due parti, la ZONA 1 di mq pari a 7.247,85 e la ZONA 2 di mq pari a 2.586,00.

Le norme che regolano l'edificazione futura seguiranno le Norme Tecniche di attuazione del P.D.L. precedente:

- Rapporto massimo di copertura: mq/mc 35%;
- Numero massimo dei piani abitabili: 2 (escluso il seminterrato);
- Altezza massima dei fabbricati: ml. 7,50;
- Distanza minima dal ciglio stradale: ml. 5,00 per strade < 8 ml. ml. 7,50 per strade da 8 a 15 ml.
- Distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- Distanza minima fabbricati: $(h_1+h_2)/2$ min. ml. 10,00 o aderenza;
- Compensazione dei volumi: ammessa;

Secondo la normativa (L.R.V. n. 11/2004 Art. 31) la "modifica della destinazione urbanistica" in ZTO C si svilupperà in due modalità differenti:

Per quanto riguarda la ZONA 1 si seguiranno i seguenti criteri e parametri urbanistici:

- Superficie territoriale oggetto di trasformazione mq 7.247,85 (ZONA 1);
- Indice di edificabilità è pari a 1,00 mc/mq ST;
- Volume edificabile pari a 7.247,85 mc;
- Calcolo abitanti teorici $7.247,85 \text{ mc} / 203 \text{ mc} = 36$ abitanti;

- Calcolo standards: 36 x 33 mq/ab = 1.188,00 mq;
- Superficie fondiaria = 6.059,85 mq.

Tali parametri potranno subire variazioni in relazione alle diverse connotazioni previste del tessuto urbano e degli interventi previsti.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva dei dati descritti precedentemente.

	Modalità di intervento della trasformazione	Superficie territoriale (mq)	Volume realizzabile (mc)	Superficie standards (mq)	Superficie fondiaria (mq)
ZONA 1	Modifica tramite PUA	7.247,85	7.247,85	1.188,00	6.059,85
ZONA 2	Intervento diretto	2.586,00	2.586,00		2.586,00

L'INTERVENTO 1 è inserito all'interno di una fascia di rispetto cimiteriale, come di seguito normata:

Per gli interventi ammessi all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, a comprendere le fasce di attenzione fino ai 200 m, si faccia riferimento a quanto previsto dalla LRV n° 30/2016:

"Il comma 4 bis dell'articolo 41 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, è sostituito dal seguente: "4 bis. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.".

11. La disposizione richiama il concetto di "intervento urbanistico", contemplato dal comma 5 dell'articolo 338 del r.d. 1265 del 1934, il quale dispone che:

"Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre".

L'accordo n° 20 sarà pertanto condizionato all'ottenimento del parere condizionato dell'ASL.

ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



ACCORDO N° 21

Istanza Prot. 6420/2017

Dati dell'istanza: Presentata in data 28/04/2017

Localizzazione: Arcole, Via Pagnego

Richieste formulate:

Identificazione su Ortofoto:



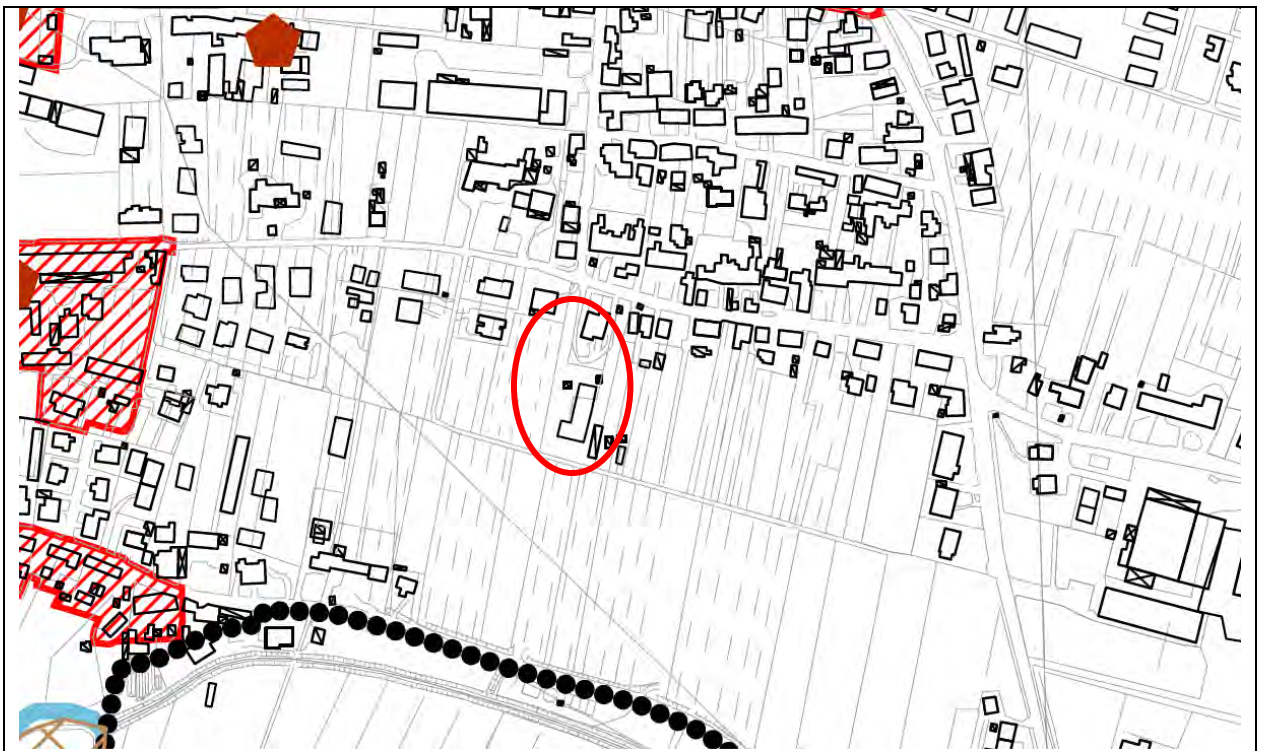
Documentazione fotografica Via Pagnego

Dati di analisi del PAT

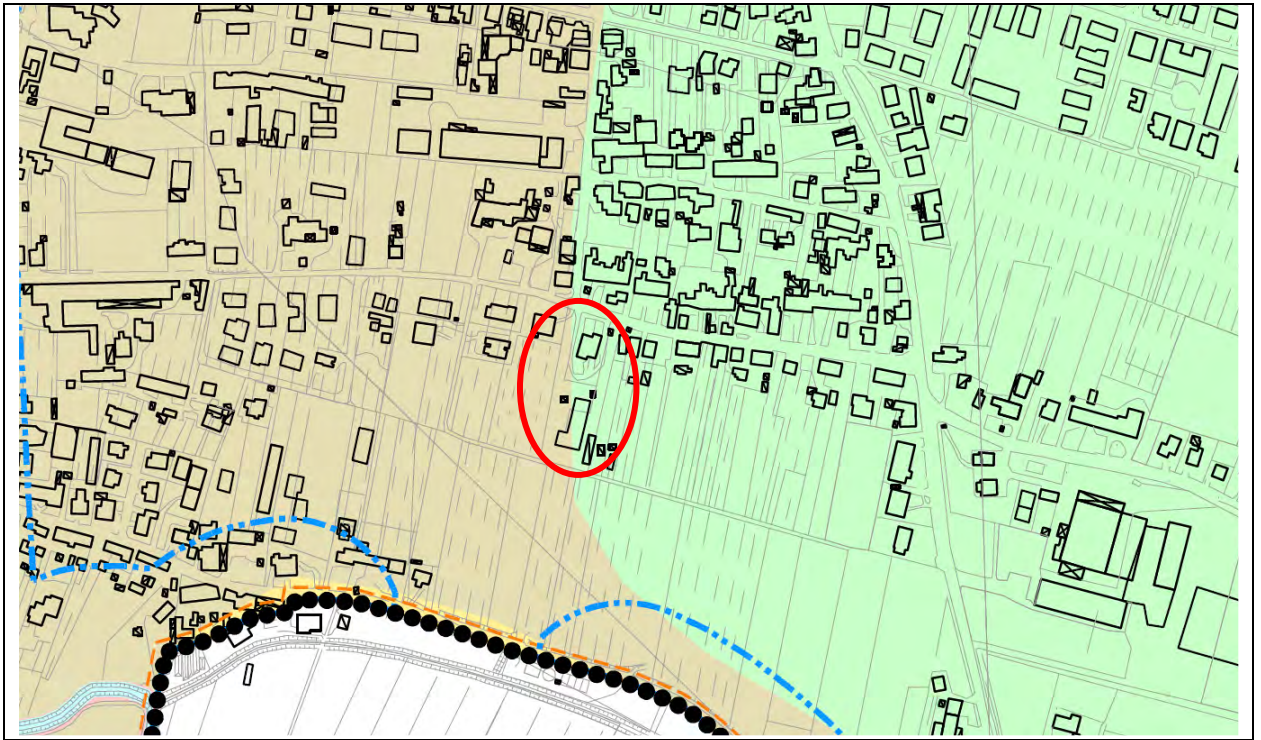
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



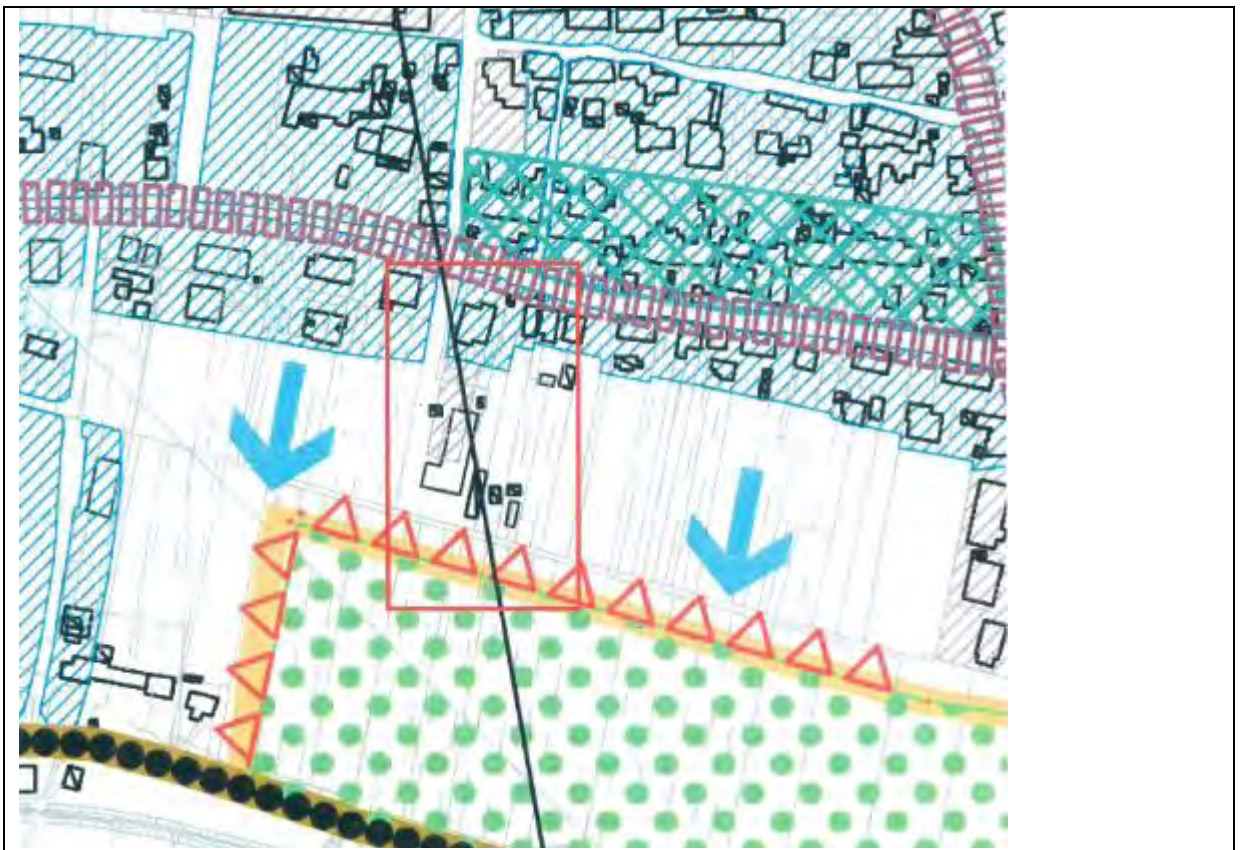
Tav. T02 Carta delle Invarianti



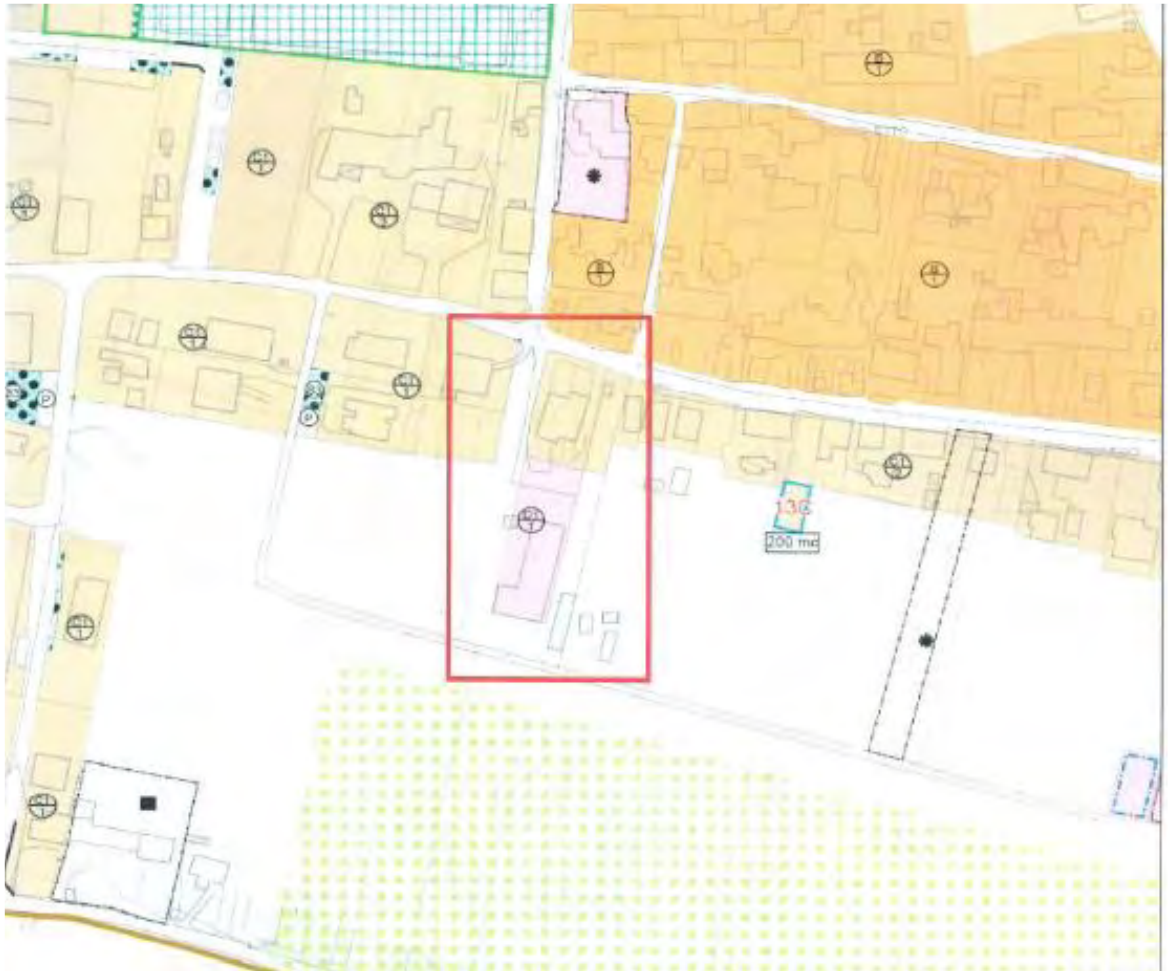
Tav. T03 Carta delle fragilità



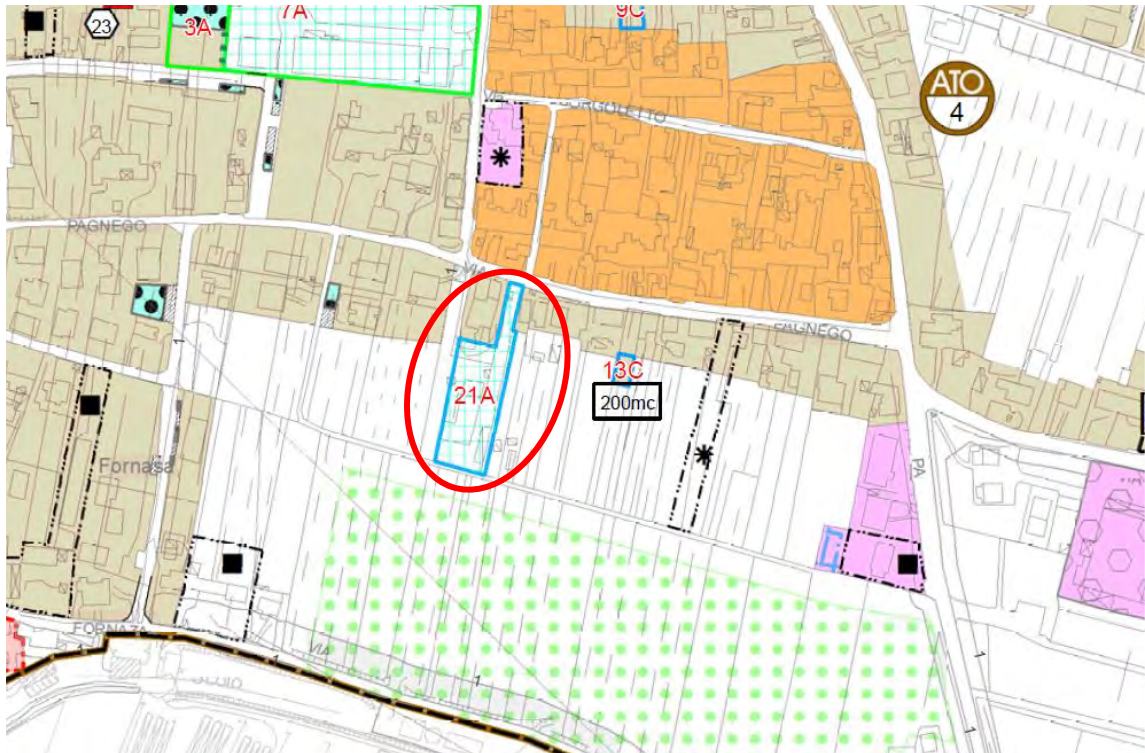
Tav. T04 Carta della trasformabilità



ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



ANALISI PUNTO DI VARIANTE

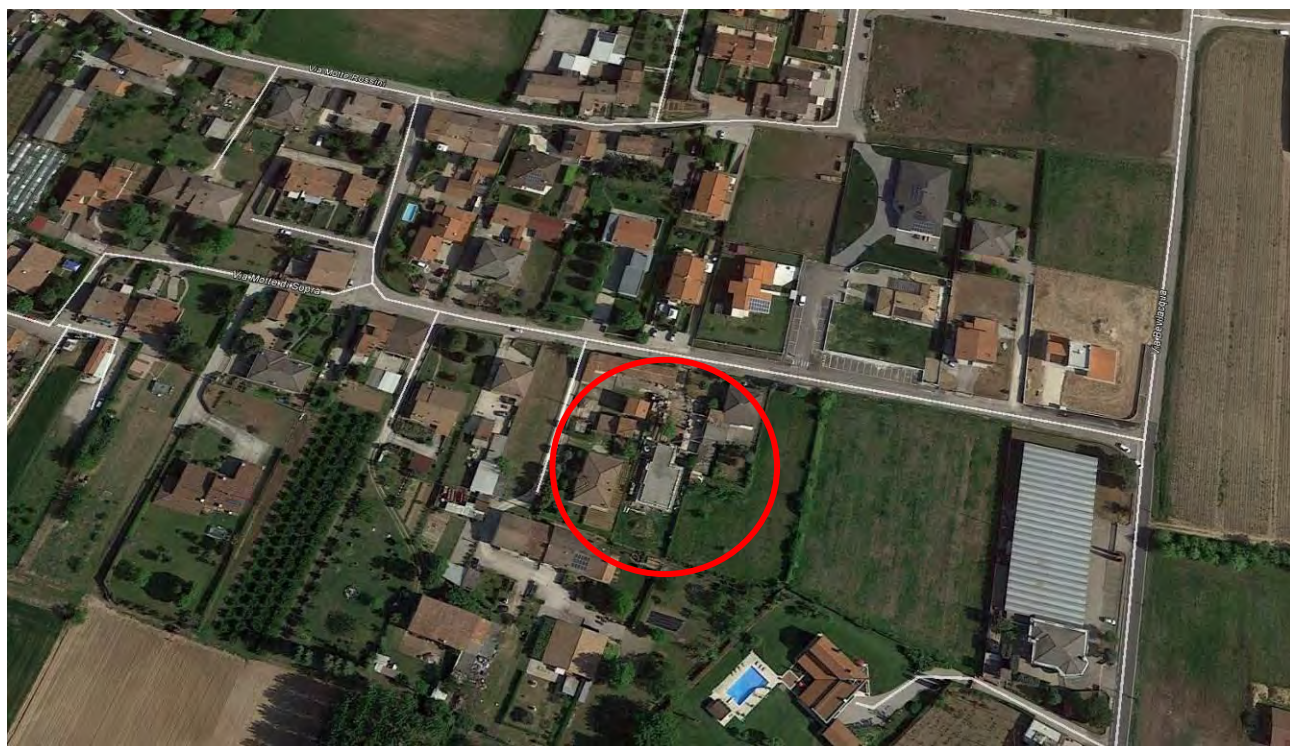
ISTANZA N°.....– Prot. 7077/2017

Dati dell'istanza: Presentata in data 11/05/2017

Localizzazione: Arcole, Via Motte Rossini n.54

Richieste formulate:

Identificazione su Ortofoto:

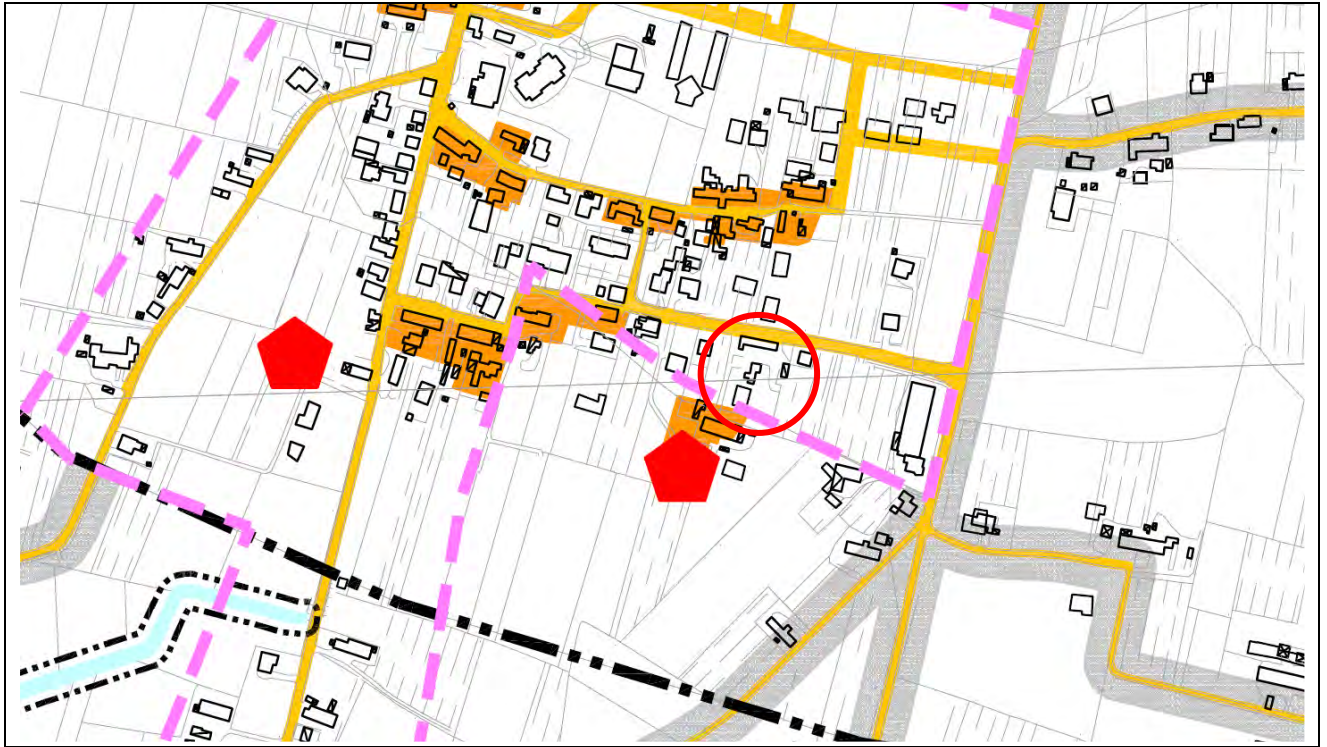


Documentazione fotografica Via Motte Rossini

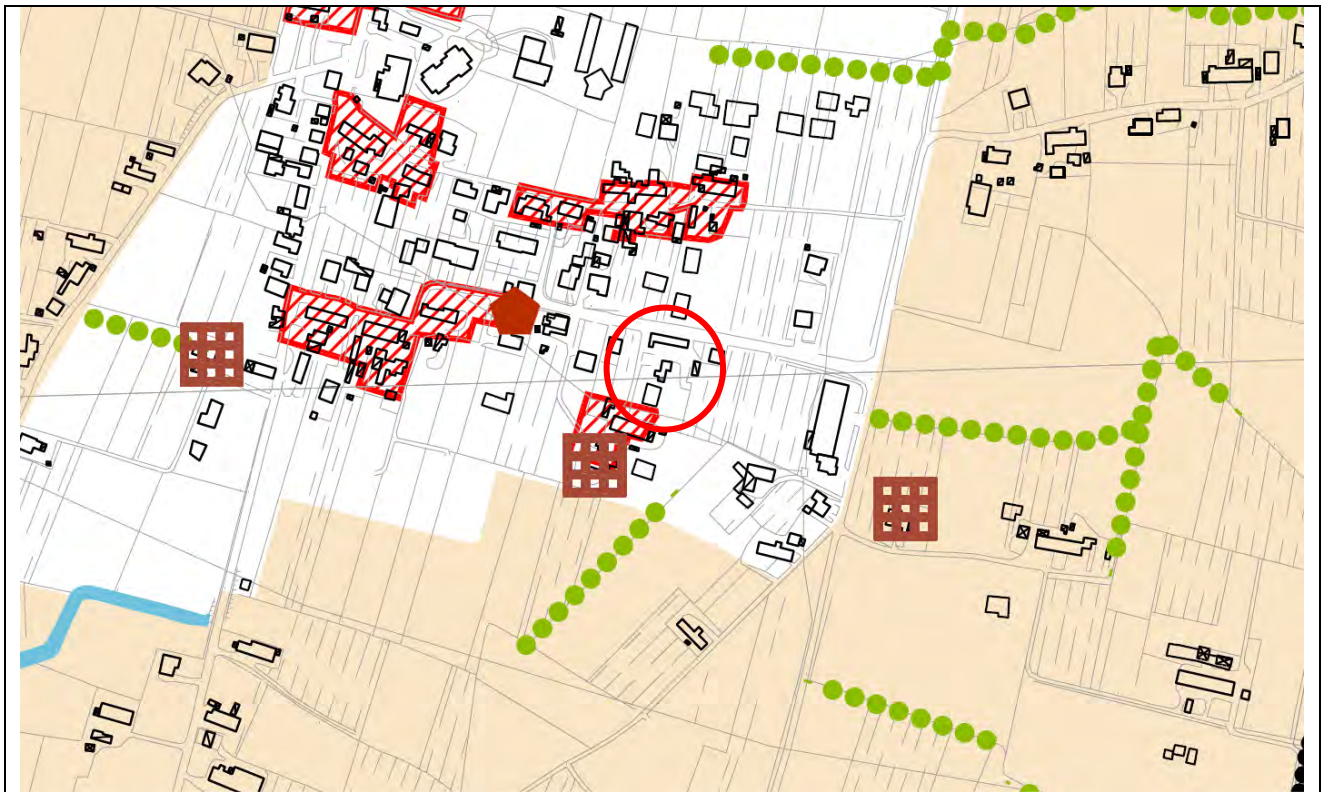


Dati di analisi del PAT

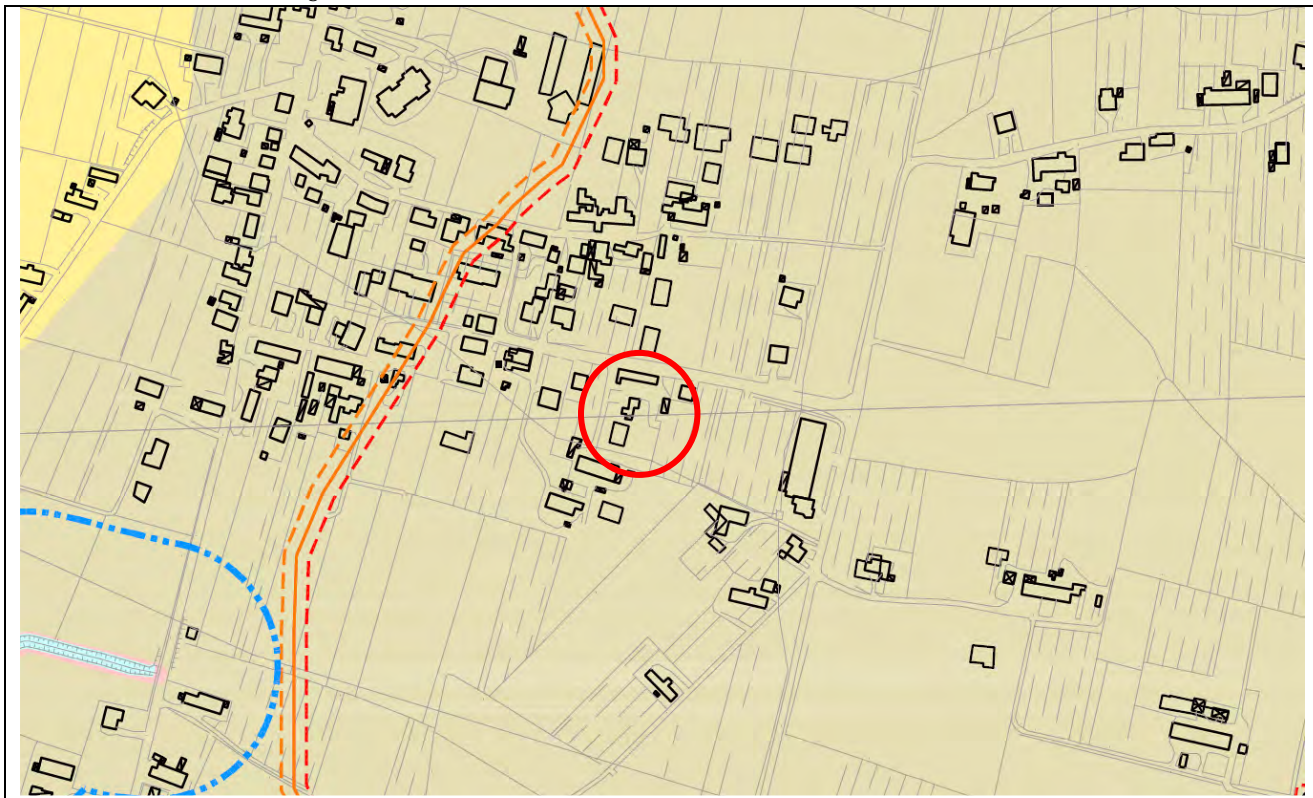
Tav. T01 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



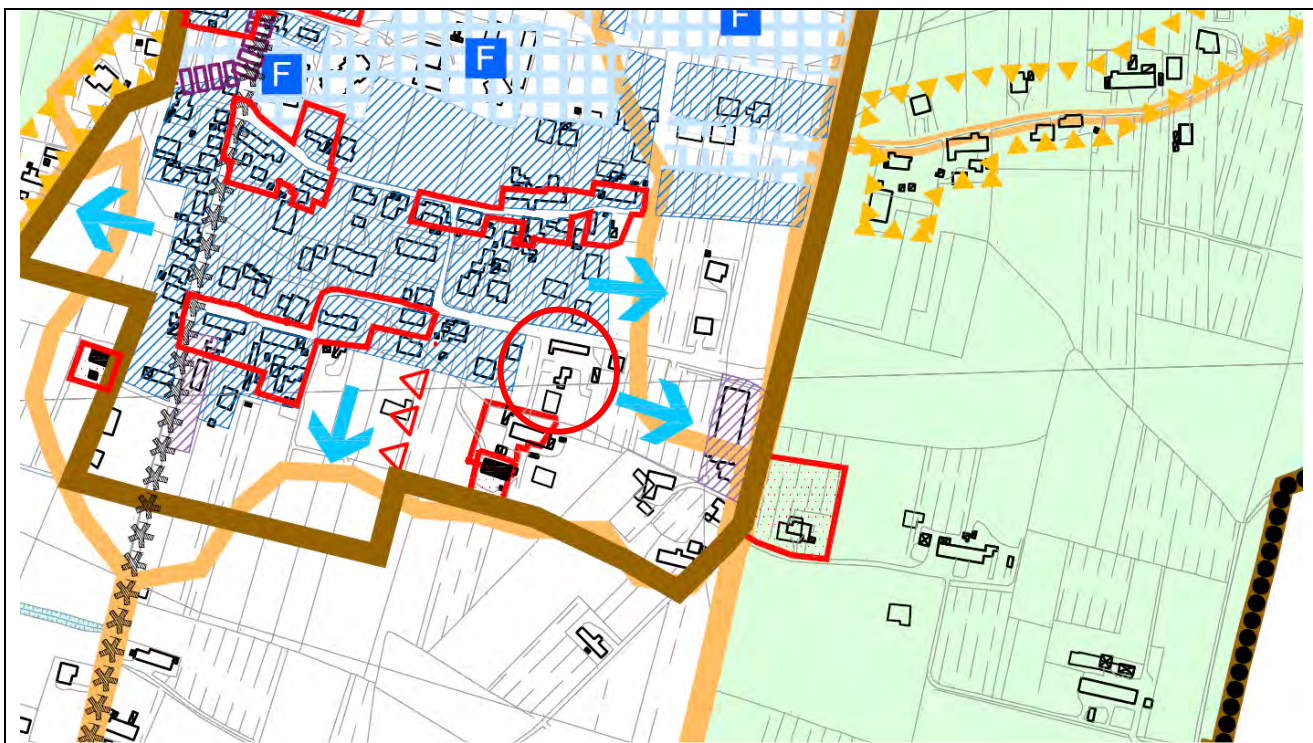
Tav. T02 Carta delle Invarianti



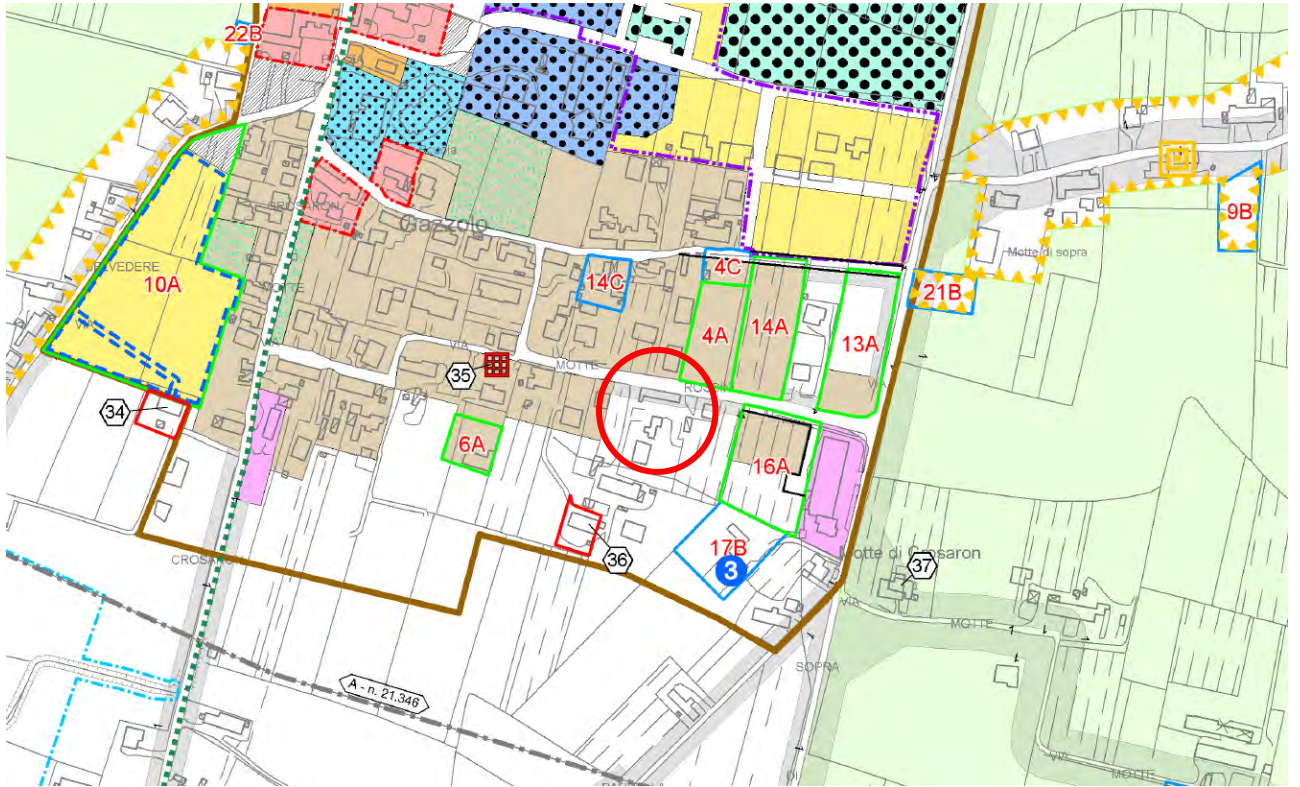
Tav. T03 Carta delle fragilità



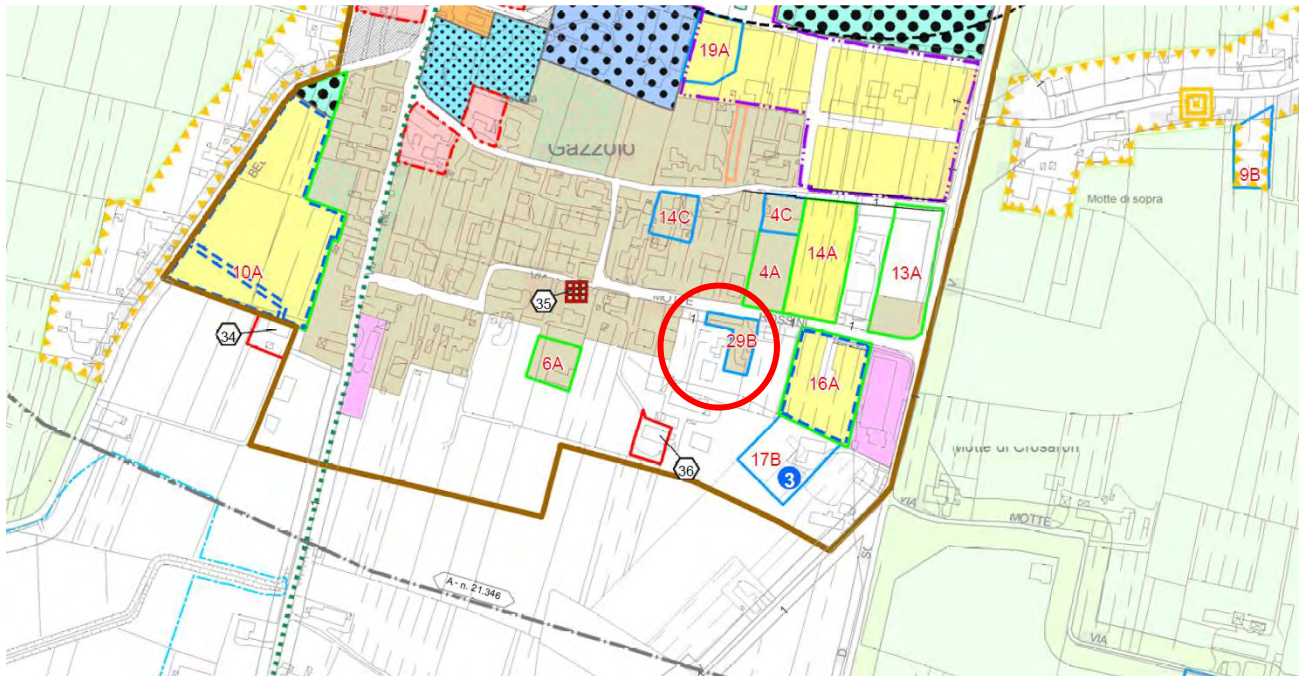
Tav. T04 Carta della trasformabilità



ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



MODIFICHE ALLA NORMATIVA

Si riportano di seguito gli articoli modificati con le modifiche evidenziate in rosso:

- Art. 60 – FASCE DI RISPETTO STRADALE
1. **L'edificazione e l'estensione della fasce di rispetto stradale è regolata dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 di approvazione del Nuovo Codice della strada e dal DPR 16 dicembre 1992, n. 495 come modificato dal DPR 26 aprile 1993, n. 147 e s.m.i.**
 2. Le fasce di rispetto campite nelle planimetrie di progetto sono indicative in quanto la delimitazione di centro abitato ai sensi del suddetto Decreto può essere variata con Delibera di Giunta Comunale di conseguenza hanno vigenza solamente quelle che si vengono a trovare **all'esterno del perimetro di centro abitato.**
 3. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde.
 4. **E' ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante.**
 5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
 6. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo.
 7. **Sono fatte salve le deroghe concesse dall'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto.**
 8. Per gli edifici esistenti fronteggianti strade di tipo "F" all'interno delle fasce di rispetto e fuori dai centri abitati sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettera a-b-c-d del DPR n° 380/2001 e s.m.i., nonché gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. In merito al concetto di "area agricola adiacente", si precisa che:
 - trattasi di area esterna alla fascia di rispetto
 - tale area adiacente deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la ratio della norma;
 - deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
 - non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc...).
 9. **Relativamente agli ampliamenti all'interno delle fasce di rispetto stradali ai sensi dell'art.4ter della LRV n° 30/2016: si riporta l'articolo della normativa citata vigente:**

4 ter. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi

maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria."

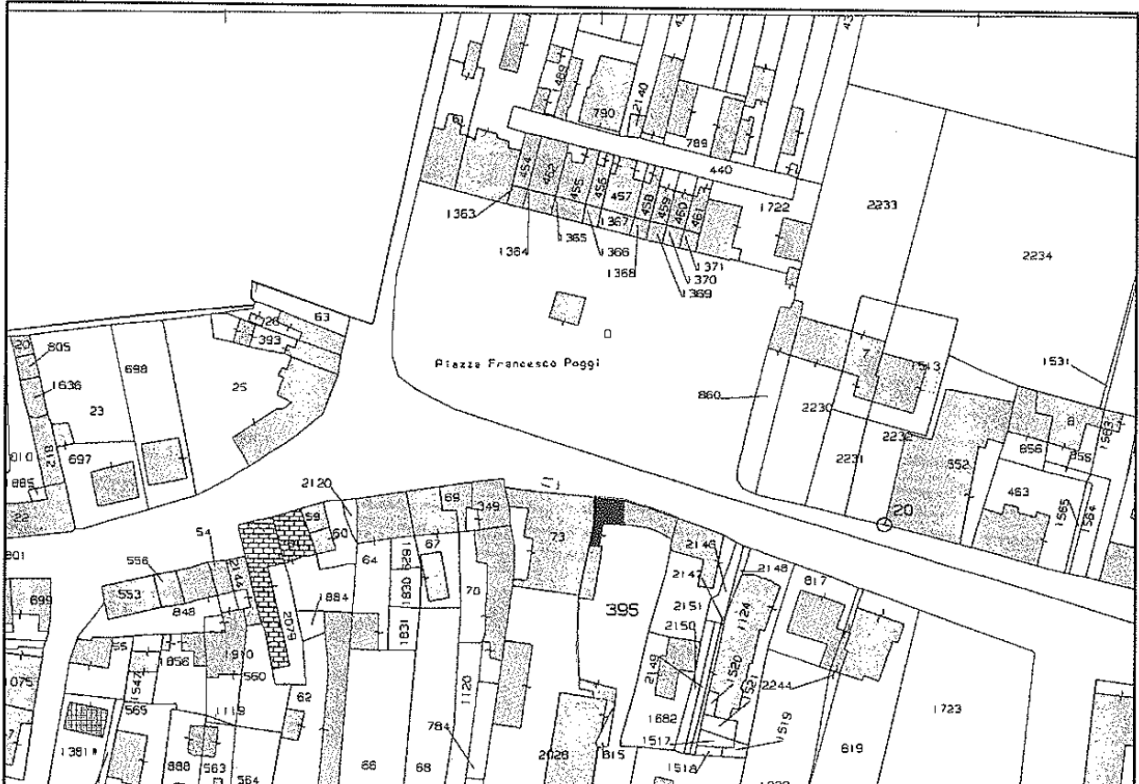
- Art. 61– FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. **Si faccia riferimento all'Art. 6.12 Cimiteri / Fasce di rispetto da PRG Vigente – T.U. leggi sanitarie – R. D. 1265/1934 del PAT approvato.**
2. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.
3. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con natura storico-monumentale-architettonica di cui all'art. 7 – Invarianti del PAT, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934.
4. Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate principalmente alla realizzazione di opere di edilizia cimiteriale e alla piantumazione a verde. E' ammesso a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori.
5. **Le aree comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.**
6. **Possono altresì essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo previo parere favorevole dell'Autorità Competente alla tutela del vincolo.**
7. **La definizione degli impianti cimiteriali si rinviene nell'art. 56 del D.P.R. 10.09.1990 n. 285 – che riproduce sostanzialmente l'abrogato art. 54 del Decreto del Presidente della Repubblica 21 ottobre 1975, n. 803 – il quale permette di affermare che gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie, siano da considerarsi opere di urbanizzazione primaria:**
 - "1. La relazione tecnico-sanitaria che accompagna i progetti di ampliamento e di costruzione di cimiteri deve illustrare i criteri in base ai quali l'amministrazione comunale ha programmato la distribuzione dei lotti destinati ai diversi tipi di sepoltura.*
 - 2. Tale relazione deve contenere la descrizione dell'area, della via di accesso, delle zone di parcheggio, degli spazi e viali destinati al traffico interno, delle eventuali costruzioni accessorie previste quali deposito di osservazione, camera mortuaria, sale di autopsia, cappelle, forno crematorio, servizi destinati al pubblico e agli operatori cimiteriali, alloggio del custode, nonché impianti tecnici.*
 - 3. Gli elaborati grafici devono, in scala adeguata, rappresentare sia le varie zone del complesso, sia gli edifici dei servizi generali che gli impianti tecnici".*
8. **Per gli interventi ammessi all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, a comprendere le fasce di attenzione fino ai 200 m, si faccia riferimento a quanto previsto dalla LRV n° 30/2016:**
"Il comma 4 bis dell'articolo 41 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, è sostituito dal seguente: "4 bis. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi."
11. **La disposizione richiama il concetto di "intervento urbanistico", contemplato dal comma 5 dell'articolo 338 del r.d. 1265 del 1934, il quale dispone che:**
"Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere

*favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto **tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di** edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre".*

- MODIFICHE ALLA NORMATIVA – CENTRI STORICI

ESTRATTO BRANO MAPPALE Scala 1:2000
COMUNE DI ARCOLE Fgl. n 22 mapp.n 395



ESTRATTO CENTRO STORICO scala 1:1000
Edifici con grado di protezione "4-5"



DITTA: BARANA MIRKO

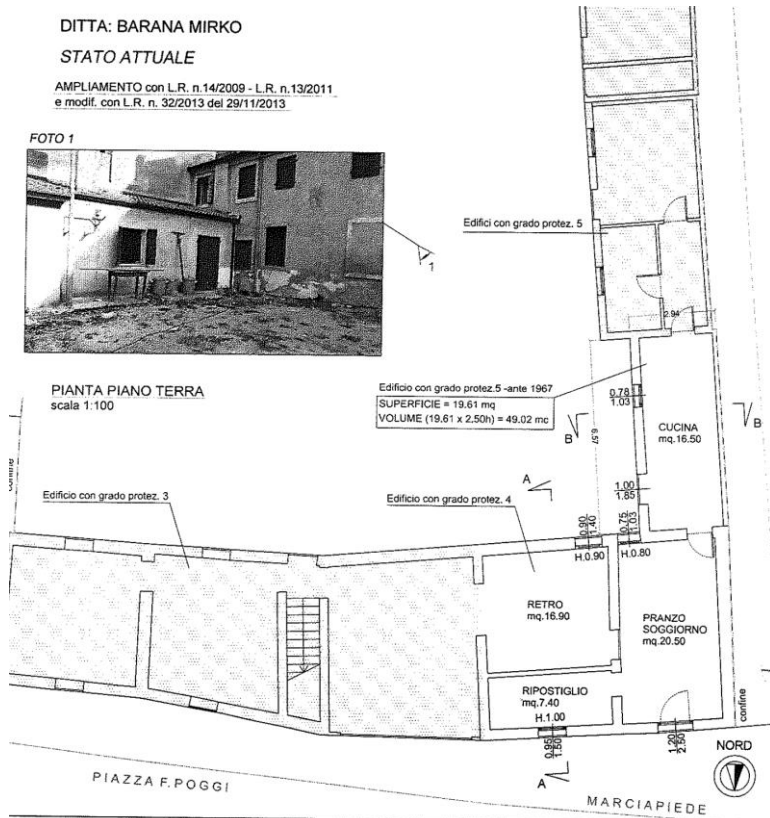
STATO ATTUALE

AMPLIAMENTO con L.R. n.14/2009 - L.R. n.13/2011
e modif. con L.R. n. 32/2013 del 29/11/2013

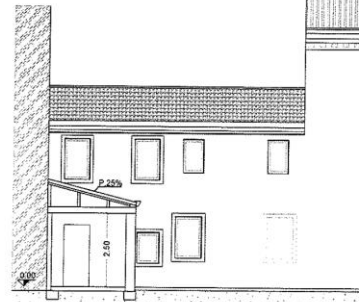
FOTO 1



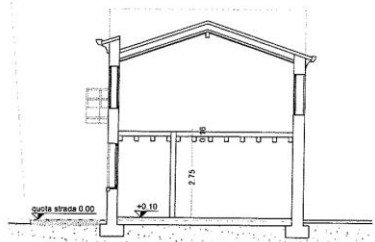
PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100



SEZIONE B-B
scala 1:100



SEZIONE A-A
scala 1:100



DITTA: BARANA MIRKO

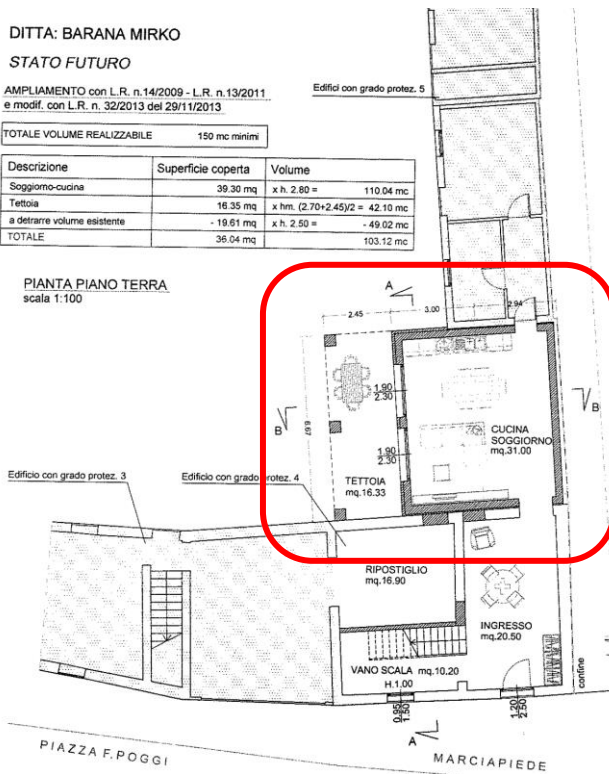
STATO FUTURO

AMPLIAMENTO con L.R. n.14/2009 - L.R. n.13/2011
e modif. con L.R. n. 32/2013 del 29/11/2013

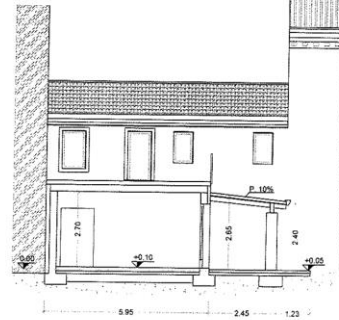
TOTALE VOLUME REALIZZABILE 150 mc minimi

Descrizione	Superficie coperta	Volume
Soggiorno-cucina	39.30 mq	x h. 2.80 = 110.04 mc
Tettoia	16.35 mq	x hm. (2.70+2.45)/2 = 42.10 mc
a detrarre volume esistente	- 19.61 mq	x h. 2.50 = - 49.02 mc
TOTALE	36.04 mq	103.12 mc

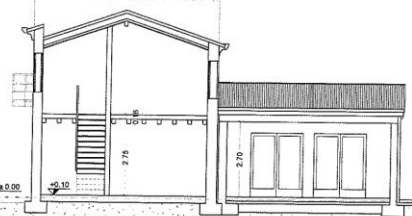
PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100



SEZIONE B-B
scala 1:100



SEZIONE A-A
scala 1:100



Per il fabbricato individuato catastalmente al F. 22 mapp. 395 sub 3, si ammette la realizzazione di terrazza a tetto, individuata su porzione di fabbricato non prospiciente la pubblica via, finalizzata al recupero dell'edificio residenziale e alla possibilità di mantenere in essere le forometrie esistenti del prospetto affacciato sulla corte interna.

MODIFICHE AL PRONTUARIO QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

3 – EDIFICI RESIDENZIALI: INTERVENTI AMMESSI E PARAMETRI DI INTERVENTO

Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione, fatti salvi gli edifici facenti parti delle corti rurali di antica origine, per cui è prevista una disciplina specifica.

E' consentita la suddivisione degli edifici residenziali in max due unità nel caso l'edificio iniziale sia una abitazione singola altrimenti nel caso di edifici con più unità si consente l'aggiunta di una sola nuova unità.

Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc con il ricavo di non più di due unità immobiliari.

La suddivisione delle unità residenziali va riferita all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori suddivisioni di ciascuna frazione così ottenuta.

Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 40% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi senza disimpegni.

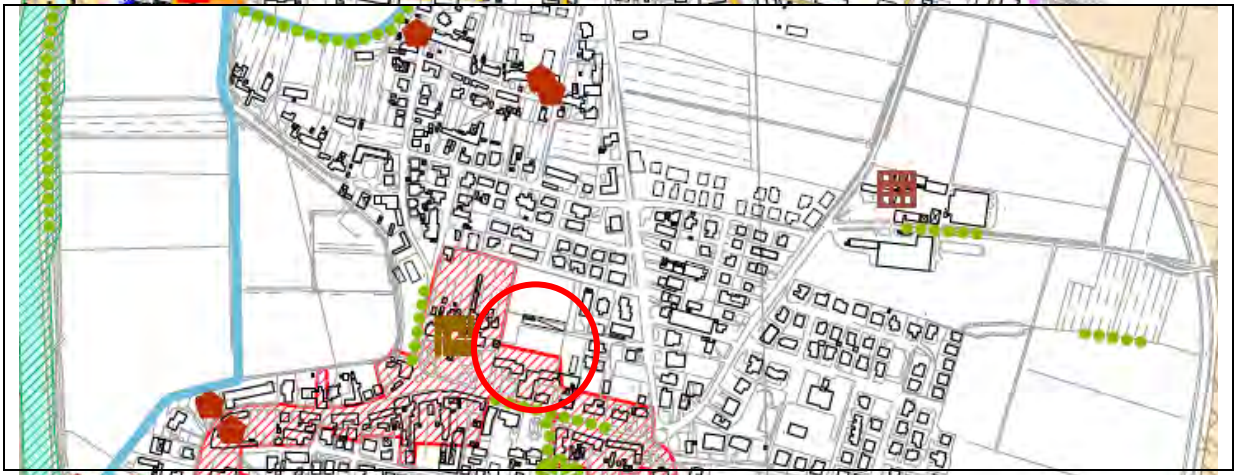
RICHIESTA N° 16 – PIZZOLO FLORIANO

N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
16	Si chiede il cambio d'uso da F2 a residenziale C1/1 o C2/1	via Roma 5	Foglio 22 Mapp. 439-522-856-1531-2232 (parte)-2233-2234	PIZZOLO FLORIANO via Roma n. 5	prot. 11219 del 24/8/2015	in parte zona F2, in parte zona A

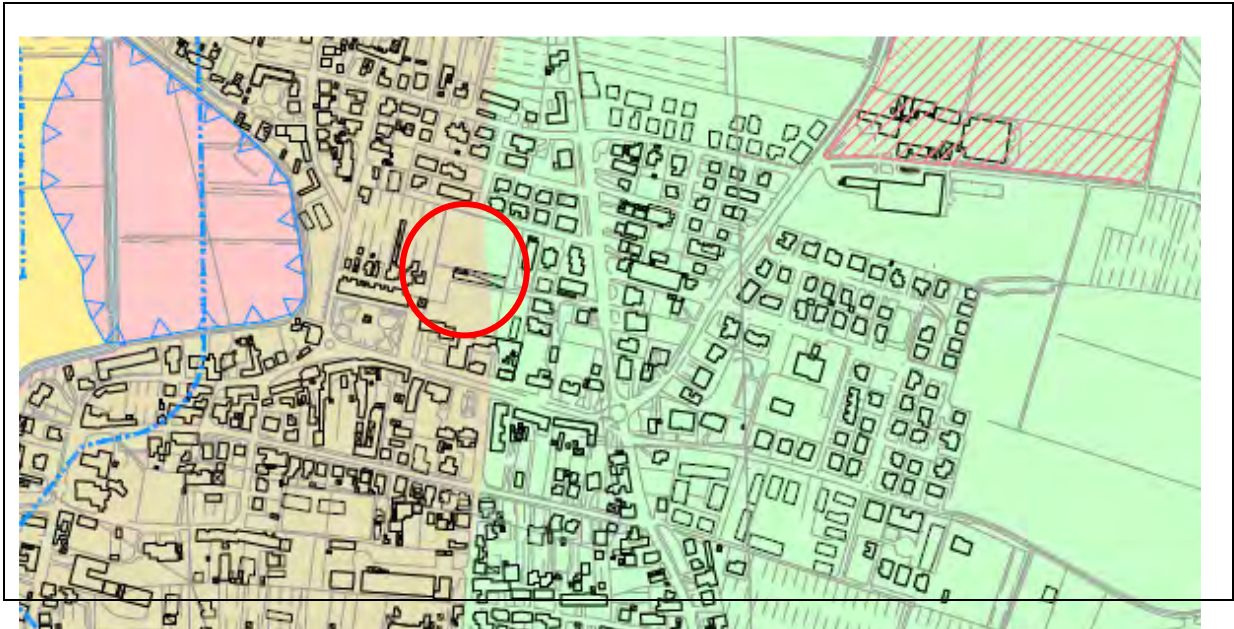
ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000

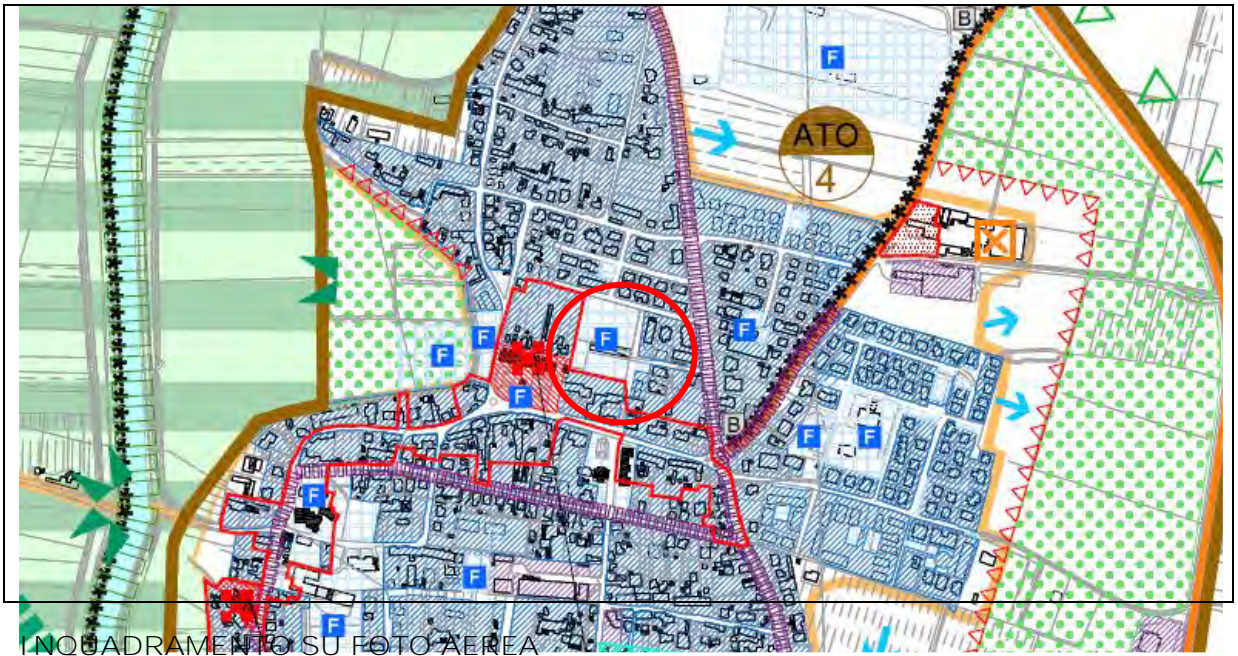


ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000



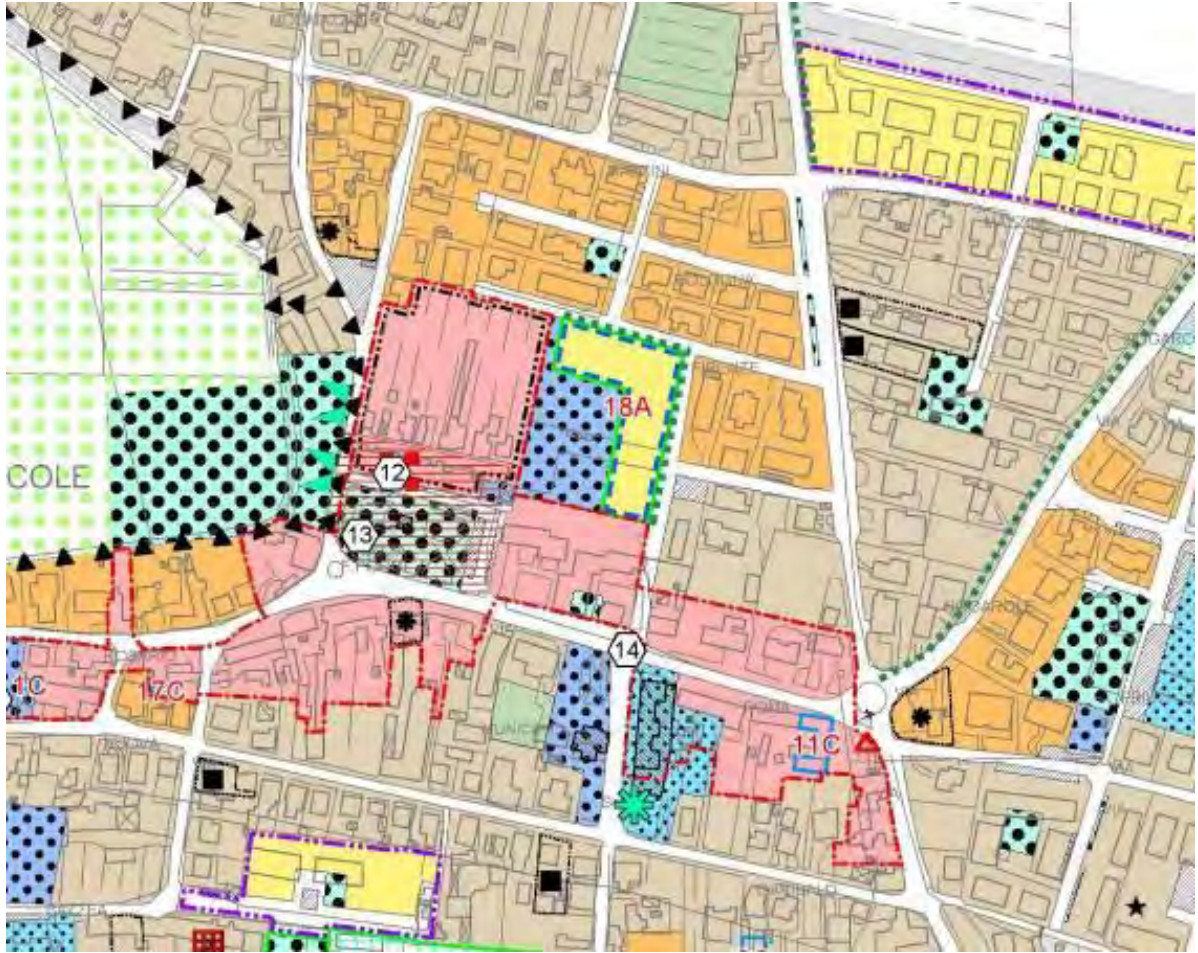
ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000



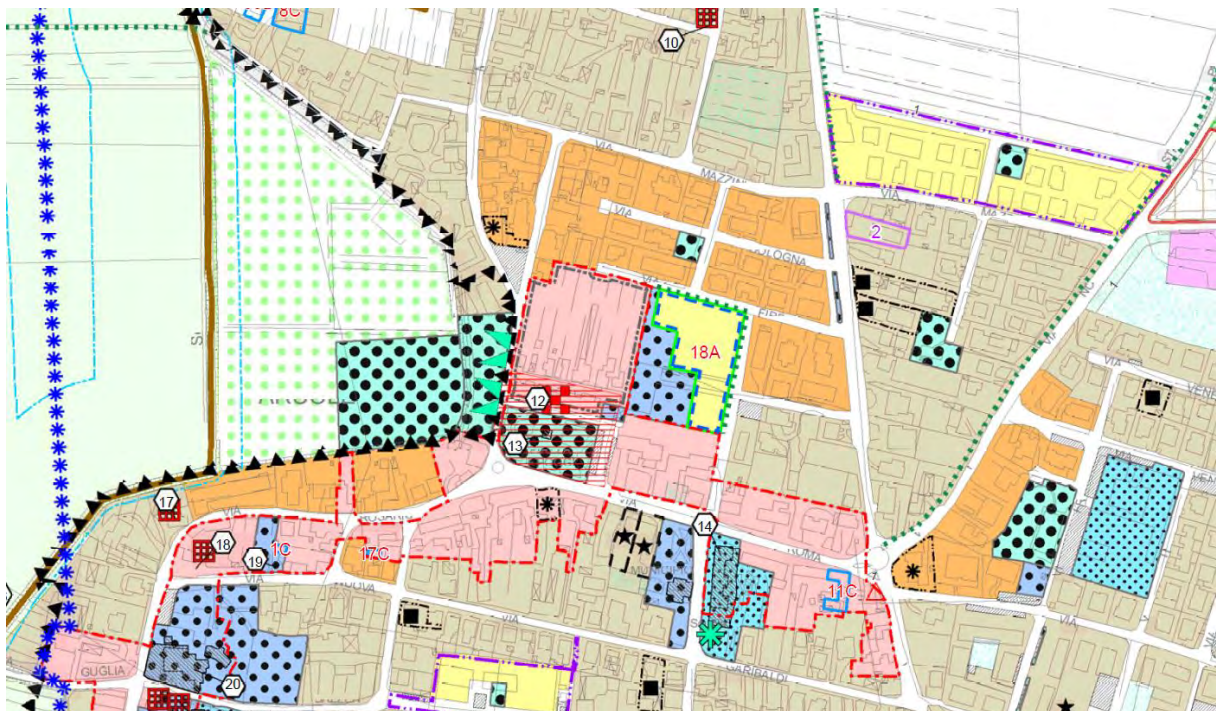


INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA





STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000

1.3 – GLI ELABORATI DI PIANO

1. Il PI è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Programmatica – estratti elaborati progettuali tavole grafiche ed estratti normativi di progetto
- V7 - T 1.a - Carta della zonizzazione - NORD scala 1:5000
- V7 - T 1.b - Carta della zonizzazione SUD scala 1:5000

APPENDICE ALLE NTO: ACCORDI E SCHEDE PROGETTO

- Fascicolo – **Registro Atti Unilaterali d’Obbligo finalizzati alle proposte di Accordo Pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04. – AGGIORNAMENTO**
- Fascicolo edifici non funzionali
- DVD contenente la banca dati alfa-numerica e vettoriale relativa all'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di progetto.

Il PI, fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica, mantiene l’efficacia dei seguenti elaborati del PRG nelle parti non modificate dal primo Pi e dalla I Variante al PI, per le parti compatibili con il PAT:

- **Regolamento Edilizio con i contenuti di cui all’art. 33 della L.S. 1150/42 e s.m.i.** per le parti compatibili con il PAT e il PI. Le NTO contengono in appendice **l’aggiornamento di specifici articoli del Regolamento Edilizio.**
- Schede per gli interventi diretti su manufatti, edifici e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale per le parti compatibili con il PAT e il PI.
- Schede di Analisi e Progetto - Attività produttive Fuori Zona, LRV n° 11/87.

1.4 - LA PEREQUAZIONE

Il PI recepisce gli Indirizzi e criteri per l’applicazione della perequazione Urbanistica di cui all’art. 10.13 delle NT del PAT approvato, in relazione a cui la perequazione urbanistica si connota come lo strumento attraverso il quale si garantisce l’equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

La perequazione urbanistica ai sensi dell’Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l’equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d’uso assegnate alle singole aree.

Ai sensi dell’Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un’equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall’intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Il PI quantifica la perequazione urbanistica prevista dal PAT, con il contributo perequativo da corrispondere in aggiunta al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.

Parte del vantaggio conseguito definito “contributo perequativo” sarà restituito dal beneficiario alla collettività attraverso una delle seguenti modalità (ovvero, di una loro combinazione):

- a) la realizzazione di opere pubbliche. Per opere pubbliche si intendono sia quelle già programmate e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall’art. 17 c. 1 della L.R. 11/04, ovvero, quelle opere proposte dalla Ditta proponente che siano riconosciute dall’Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;

- b) la cessione di aree eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione e/o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della **realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;**
- c) la monetizzazione di un importo equivalente. Tali importi saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio e saranno vincolati alla realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse;
- d) la cessione al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale **pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04.**

Il contributo perequativo può essere versato al Comune nei modi previsti dalla DGC n° 102/2012 e dalla DGC n° 155/2013, per gli interventi inseriti nel Piano degli Interventi, e corrisposto insieme al **ritiro del permesso di costruire nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica**, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici **concordati con l'Amministrazione.** Si faccia riferimento alla Delibera citata con la quale è stato **approvato l'atto di indirizzo: "CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI"**.

Si riassumono di seguito gli interventi soggetti a contributo perequativo:

1.a	Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale con obbligo di P.U.A.
2.a	Trasformazione urbanistica in area edificabile produttiva/artigianale/commerciale con obbligo di P.U.A.
3.a	Riconversione volumi edifici produttivi con cambio d'uso in ambiti di riqualificazione e riconversione con obbligo di P.U.A.
4.a	Riconversione annesso rustico non più funzionale – cambio d'uso volume esistente (in ambiti di edificazione diffusa, centri storici, Corti Rurali, zona agricola). Vista la normativa che impone nelle corti vincoli di tipologia, impianto, materiali, inserimento ambientale e paesaggistico, gli stessi conteggi valgono nel caso di edifici esistenti individuati dal PAT come Corti Rurali, per i quali è richiesto il cambio d'uso a funzioni turistico-ricettive.
5.a	Riconversione annesso rustico non più funzionale in ampliamento rispetto al volume esistente, fino max 600 mc (il contributo perequativo è calcolato come valore applicato alla parte in ampliamento rispetto all'esistente)
	- Contributo aggiuntivo per la parte che supera i 600 mc, fino a un max ammissibile di 800 mc
6.a	Nuova possibilità edificatoria in sostituzione di porzioni di Centro Storico Gli stesso conteggi valgono per le trasformazioni urbanistiche da zone standard a residenziale e da agricola in ZTO B – C a completamento di ambiti già consolidati in riferimento a specifiche schede progettuali puntuali, sulla base del massimo volume ammissibile dalla zona
7.a	Nuova possibilità edificatoria per la realizzazione di volume accessorio alla residenza in ambiti di centro storico oggetto di rischedatura del PI.
8.a	Nuova possibilità edificatoria all'interno degli ambiti di edificazione diffusa

Il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:

- **prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;**
- **prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo in caso di ambiti soggetti a PUA.**

Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.

Non sono soggetti a perequazione gli interventi di cui all'Art. 13.1 – Dimensionamento del PAT, che definisce come in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, siano comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50 mc. per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, finalizzati al miglioramento della qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Si specifica che per tutti gli ambiti per i quali il PI prevede una modifica rispetto alle indicazioni del PRG, **l'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di ampliamenti di fabbricati esistenti è subordinata al versamento del contributo perequativo di cui alla DGC n° 102/2012.** Pertanto sono soggetti a contributo perequativo:

- gli ambiti di zone C – B a sostituzione di porzioni di verde privato da PRG, con riferimento **al punto 6.a dell'Allegato alla DGC n° 102/2012;**
- **le volumetrie puntuali accessorie in centro storico, con riferimento al punto 7.a dell'Allegato alla DGC n° 102/2012;**

- le volumetrie puntuali residenziali se oggetto di rischedatura nel PI in centro storico, con riferimento al punto 6.a dell'**Allegato alla DGC n° 102/2012**.
- Le modalità di versamento sono state aggiornate con DGC n° 155/2013.