



Comune di  
**ARCOLE**

Provincia di  
Verona

**P.I.**  
**VII variante**

Elaborato

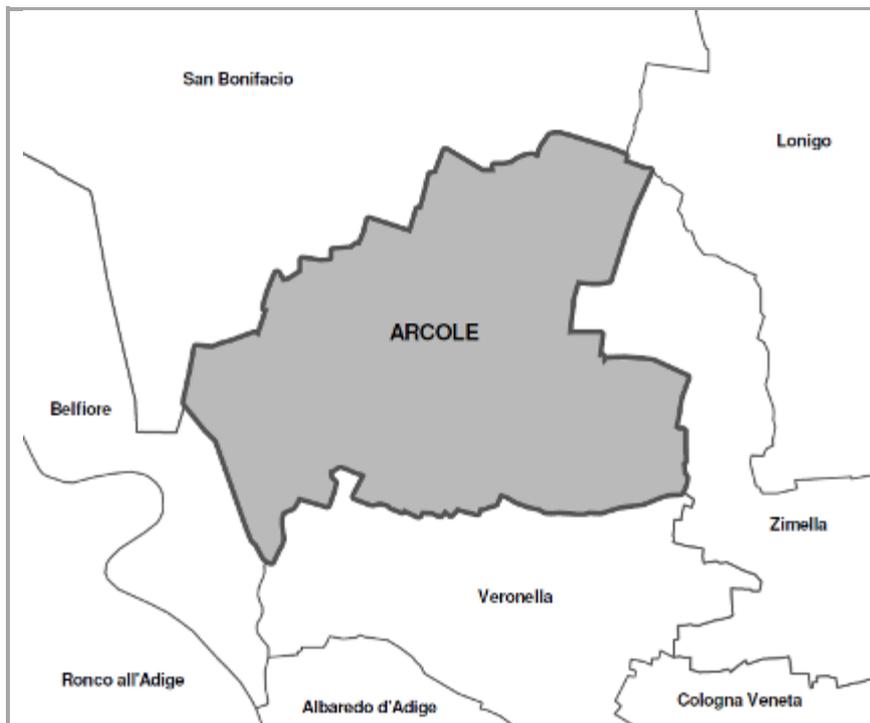


Scala



## Relazione Programmatica

Estratti elaborati progettuali tavole grafiche  
Estratti normativi di progetto



### GRUPPO DI LAVORO

**Progettista incaricato PI**  
Arch. Emanuela Volta

**Analisi specialistiche agronomiche**  
P.I. Min. Martino Dott. Dell'Osbel  
Dott. Agr. Monica Mariotti

**Valutazione Compatibilità Idraulica**  
Ing. Amb. Agnese Tosoni

**Aggiornamento Quadro Conoscitivo**  
Geom. Fabiano Zanini

**Comune di Arcole**

Vicesindaco Alessandro Ceretta

**Progettista incaricato**

Arch. Emanuela Volta



## Sommario

<b>PREMESSA.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 – LA PROCEDURA.....</b>	<b>11</b>
<b>1.2 – I TEMI SVILUPPATI DALLA SETTIMA VARIANTE AL PI .....</b>	<b>12</b>
<b>1) Correzione errori cartografici e modifiche generali al Piano date da necessità di adeguamenti operativi.....</b>	<b>12</b>
<b>AGGIORNAMENTO GRAFICO DOVUTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA GIA’ CONSOLIDATA .....</b>	<b>15</b>
<b>AGGIORNAMENTO ATTIVITA’ PRODUTTIVE FUORI ZONA.....</b>	<b>17</b>
<b>MODIFICHE OPERATIVE APPORTATE AD ACCORDI GIA’ OPERATIVI .....</b>	<b>19</b>
<b>2) Aree di urbanizzazione consolidata .....</b>	<b>21</b>
<b>3) Ambiti di edificazione diffusa .....</b>	<b>46</b>
<b>4) Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva .....</b>	<b>71</b>
<b>5) Servizi di interesse comunale .....</b>	<b>85</b>
<b>6) Corti rurali e Centri Storici .....</b>	<b>89</b>
<b>7) Centri Storici .....</b>	<b>94</b>
<b>8) Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo .....</b>	<b>105</b>
<b>9) L’apparato normativo.....</b>	<b>111</b>
<b>10) Aggiornamento degli Accordi di Piano ai sensi dell’Art. 6, LRV n° 11/04 e s.m.i.....</b>	<b>112</b>
<b>11) Le aree a maneggio – Zone a verde sportivo.....</b>	<b>114</b>
<b>1.3 – LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE NON INSERITE ALL’INTERNO DELLA VARIANTE N° 7 .....</b>	<b>120</b>
<b>1.4 – GLI ELABORATI DI PIANO .....</b>	<b>121</b>
<b>1.5 - LA PEREQUAZIONE .....</b>	<b>122</b>
<b>1.6 - SAU.....</b>	<b>124</b>
<b>    1.6.1 Verifica della SAU della Var. 7 .....</b>	<b>125</b>
<b>1.7 – IL DIMENSIONAMENTO .....</b>	<b>127</b>
<b>    1.7.1 Verifica Dimensionamento residenziale.....</b>	<b>127</b>
<b>    1.7.2 Verifica Dimensionamento standard.....</b>	<b>130</b>
<b>    Art. 31.1 – Destinazioni d’uso ammesse negli ambiti di edificazione diffusa – Stato di fatto .....</b>	<b>140</b>
<b>    Art. 31.1 – Destinazioni d’uso ammesse negli ambiti di edificazione diffusa – Stato di progetto .....</b>	<b>140</b>





## 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 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.

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.

Il percorso che ha portato alla redazione della settima 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 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 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 (PI.).

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 Settima 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** - SCHEDE 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° 158/2015:

N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
1	Spostamento di 7m a est di un maneggio coperto, già precedentemente oggetto di accordo Pubblico/Privato	maneggio "Associazione sportiva dilettanti Cavalieri delle Sabbie" via Comparine Arcole	Foglio 24 Mapp. 569-58	ZAMPICININI GIANNI Arcole, via Comparine 38	3/12/2014 e prot. 10286 del 05/08/2015	F3 "aree attrezzate a parco, gioco e sport"

2	Modifica all'accordo pubblico privato esistente. Richiesta una cubatura 1600mc (di cui 1200 mc già concessi)	Loc. Gazzolo	Foglio 9 Mapp. 15	CARLI DAVIDE E ZANELLA LARA Arcole, loc. Gazzolo, via Bevilacqua 3	prot. 10434 del 10/08/2015	Accordi PI ex art. 6 LRV n. 11/2004
3	Si chiede il ripristino della fascia di rispetto stradale e delle aree verde privato a nord e sud dell'area C2	via Padovana	Foglio 10 Mapp. 777- 793-797- 189-93	RAMOSO LUIGI, Arcole via Padovana 60	prot. 10594 del 13/08/2015	zona C1 e in parte zona C2 facente parte di strumento attuativo vigente
4	Si chiede la trasformazione da zona E a zona D2 artigianale commerciale	via Padovana	Foglio 23 Mapp. 387	POZZER FLAVIO Arcole, loc. Gazzolo, via Chiesa 18a	prot. 10595 del 13/8/2015	E agricola
5	Si chiede l'estensione dell'area a urbanizzazione consolidata residenziale a tutto il lotto pertinenziale dell'edificio esistente	Via Molinazzo 25	Foglio 19 Mapp. 35- 40	OBERHAUSER PREISSER KARIN Arcole, via Molinazzo 25	prot. 10768 del 19/8/2015	Cono visuale, vincolo paesaggistico, elementi puntuali di valore architettonico culturale
6	Si chiede l'inserimento in area residenziale di completamento o come area per vantare un credito edilizio o acquisire volumetria	via Motte Rossini Gazzolo	Foglio 8 Mapp. 63	CASTAGNARO DINA Gazzolo d'Arcole via Motte di sopra 10	prot. 10877 del 20/8/2015	zona E agricola
7	Recupero fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo. Richiesta cambio d'uso (destinazione d'uso residenziale)	via Motte 8 Gazzolo	Foglio 9 Mapp. 824	CIMAN ELIDE, POLIDORO CLAUDIA via Motte 8 Gazzolo d'Arcole	prot. 10906 del 21/8/2015	area di connessione naturalistica
8	Richiesta volumetria accessoria in ambito di edificazione diffusa	via Pausella Gazzolo	Foglio 8 Mapp. 713	GODI EMILIANA GRASSO DONATELLO via Pausella 1B Gazzolo Arcole	prot. 11188 del 22/8/2015	zona E agricola
9	Si chiede eliminazione del vincolo per presenza stalla	via Lepanto frazione Volpino	assente	TORBOL CARLO via Crosara 43	prot. 11191 del 22/8/2015	
10	Si chiede che l'area di proprietà venga ricompresa in zona ad edificazione diffusa con volumetria minima di 600 mc, per rendere edificabile con intervento diretto il lotto	via Bevilacqua Gazzolo	Foglio 4 Mapp. 388, 1149	MICHELETTI MASSIMO via Capitello 16 Gazzolo d'Arcole	prot. 11212 del 24/8/2015	In parte fascia di rispetto stradale
11	Si chiede che l'area di proprietà venga ricompresa in zona ad edificazione diffusa con volumetria minima di 600 mc, per rendere edificabile con intervento diretto il lotto	via Bevilacqua Gazzolo	Foglio 4 Mapp. 388, 1149, 1150	MICHELETTI GIANLUCA via Capitello 16 Gazzolo d'Arcole	prot. 11213 del 24/8/2015	In parte fascia di rispetto stradale
12	Si chiede trasformazione da agricola a residenziale di completamento	via Comparine 13A Arcole	Foglio 23 Mapp. 334	ZAMBONI IVONE via Comparine 13 A Arcole	prot. 11215 del 24/8/2015	in parte C1/1, in parte E agricola
13	Si chiede la trasformazione zona da E a C1/1	via Orionda, Volpino d'Arcole	Foglio 3 Mapp. 828- 829-916- 917	BURATO DANIELE via Orionda, Volpino d'Arcole	prot. 11216 del 24/8/2015	E agricola

14	osservazione al regolamento edilizio - art. 56			BURATO DANIELE via Orionda, Volpino d'Arcole	prot. 11217 del 24/8/2015	
15	trasformazione zona da E a C1/1	via Comparine 35A	Foglio 23 Mapp. 818-59	GUERRIERO CLAUDIO MARCONI ANNA LANCIAI RITA via Comparine 35A	prot. 11218 del 24/8/2015	in parte C1/1, in parte E agricola
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
17	Si chiede l'inserimento nell'ambito di edificazione diffusa	via Fornasa Arcole	Foglio 22 Mapp. 515-2131-2132-2133	MELLA BRUNO via Fornasa Arcole	prot. 11220 del 24/8/2015	zona E agricola
18	Si chiede la variazione dell'ambito della zona C1 per 20m verso sud con inserimento di volumetria di 200mc	via Pagnego Arcole	Foglio 22 Mapp. 2153-2152	MELLA GIUSEPPE via Pagnego Arcole	prot. 11221 del 24/8/2015	zona E agricola
19	Si chiede cubatura aggiuntiva di 300 mc	via Belvedere 6 Gazzolo d'Arcole	Foglio 12 Mapp. 608	BORIN DEVIS via Belvedere 6 Gazzolo d'Arcole	prot. 11222 del 24/8/2015	ambito di edificazione diffusa (4B)
20	Si chiede lo spostamento dell'ambito 13B come da richiesta originaria	via Nogarole 39/41 Arcole	Foglio 12 Mapp. 590-176	GARZON CLAUDIO via Nogarole 47	prot. 11227 del 24/8/2015	ambito di edificazione diffusa (13B)
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
22	Riduzione fascia di rispetto da 100 a 20 m, per poter realizzare manufatti a servizio area agricola	via Padovana - Loc. Grassanella Arcole	Foglio 6 Mapp. 79-117-118-124	MASSIMO MARIOTTO via Molinazzo 27 Arcole	prot. 11260 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica. Fascia di rispetto idrografia
23	Trasformazione da zona E a zona D4/2	via Padovana - Arcole	Foglio 23 Mapp. 484	SOCIETA' AGRICOLA NAPOLEONICA S.A.S. DI SAMBUGARO ODETTE via Padovana 95/97 Arcole	prot. 11261 del 25/8/2015	zona E agricola
24	Si chiede la demolizione 2 fatiscenti edifici residenziali con trasposizione del volume e aumento di 800mc nel terreno mapp. 861 che dovrebbe essere inserito in parte in ambiti a edificazione diffusa	via Motte Godi Gazzolo d'Arcole	Foglio 9 Mapp. 860-861-862-863-11	FORTUNATO BURATO E MARTA ZANINI via Motte Godi 16 Gazzolo d'Arcole	prot. 11262 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica
25	Si chiede di rendere edificabile il terreno di proprietà per abitazione familiare a basso indice	Loc. Grassanella Arcole	Foglio 5 Mapp. 37-305	BENINI MARCELLO via Grassanella 13 Arcole	prot. 11269 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica

26	Si chiede modifica lettera m, art. 3 titolo 3 del prontuario della qualità architettonica	-		BURATO ELISA via Sanguane 14B	prot. 11276 del 25/8/2015	
27	Si chiede inserimento di parte del terreno di proprietà in zona C	via Padovana - Arcole	Foglio 22 Mapp. 519- 1584	MARIOTTO EZIO via Padovana 184 Arcole	prot. 11277 del 25/8/2015	zona E agricola - aree boscate di compensazione
28	Proposta di accordo pubblico privato - cambio d'uso e possibilità di realizzare distributore carburante	via Pausella 4A Gazzolo	Foglio 8 Mapp. 597	AMBROSI COSTRUZIONI SAS via Pausella 4A Gazzolo d'Arcole	prot. 11278 del 25/8/2015	zone edificabili a basso indice - edificazione diffusa
29	Proposta di accordo pubblico privato. Eliminazione vincolo edificio monumentale storico, eventuale cambio di destinazione d'uso da zona agricola a zona C2-C3	via Motte Crosaron Gazzolo d'Arcole	Foglio 7 Mapp. 5- 757	RESTIVO ONOFRIO via Motte Crosaron 38 Gazzolo d'Arcole	prot. 11279 del 25/8/2015	Corti rurali e manufatti significativi (34)
30	Si richiede un ambito espansione residenziale	via Motte Godi Gazzolo d'Arcole	Foglio 9 Mapp. 330- 753-792	BRIGHENTE PIETRO VIA Motte Godi 2A Gazzolo d'Arcole	prot. 11280 del 25/8/2015	in piccola parte zona a edificazione diffusa, la restante parte Area di connessione naturalistica (Buffer zone)
31	Si chiede inserimento in area ad edificazione diffusa contestualmente alla riduzione del vincolo di tutela e salvaguardia idrografica	Loc. Grassanella Arcole	Foglio 5 Mapp. 59- 60-77	MARIOTTO MARIANO via Fiume 28P San Bonifacio (VR)	prot. 11281 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica. Fascia di rispetto idrografia
32	Si chiede che fabbricati e terreno siano ricompresi in area ad edificazione diffusa	via Belvedere, Gazzolo d'Arcole	Foglio 4 Mapp. 1428 sub. 2-3-4- 5, mapp. 1427	MICHELETTI SIMONE via Belvedere 2C Gazzolo d'Arcole	prot. 11287 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica (Buffer zone)
33	Si chiede l'esclusione da centro storico e inserimento in zona C1/3	via Chiesa Gazzolo d'Arcole	Foglio 4 Mapp. 40	DAMINI SILVIO via Chiesa 13 Gazzolo d'Arcole	prot. 11288 del 25/8/2015	Zona A centro storico
34	inserimento in area ad edificazione diffusa contestualmente alla riduzione del vincolo di tutela e salvaguardia idrografica	Loc. Grassanella Arcole	Foglio 5 Mapp. 21	NAVERIO DINO via Molinazzo Arcole	prot. 11289 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica. Fascia di rispetto idrografia
35	Si chiede l'inserimento in area ad edificazione diffusa contestualmente alla riduzione del vincolo di tutela e salvaguardia idrografica	Loc. Grassanella Arcole	Foglio 5 Mapp. 62	SCHENATO UGOLINO, CIRO, LUCA via Poggi 19 Arcole	prot. 11290 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica. Fascia di rispetto idrografia
36	Si chiede il cambio d'uso in residenziale per poter realizzare quanto già acquisito con accordo col Comune (atto pubblico perp. 2471 del 27.7.2013)	via Marezzane di Sotto Gazzolo d'Arcole	Foglio 16 Mapp. 558	GUARINO ANNIBALE, TOSI ELISA via Marezzane di Sotto Arcole	prot. 11291 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica - in parte accordo 15B
37	spostamento di 7m a est di un maneggio coperto (richiesta legata alla richiesta 1)	maneggio "Associazione sportiva dilettant Cavalieri delle Sabbie" via Comparine 38 Arcole	Foglio 24 Mapp. 569- 58	ZAMPICININI GIANNI Arcole, via Comparine 38	prot. 14366 del 3/12/2014	F3 "aree attrezzate a parco, gioco e sport"

38	1- trasformazione da bifamiliare a trifamiliare 2- nuova quota volumetrica per garage	via Cora Arcole	Foglio 22 Mapp. 845-1692-1694-1696	MAGGIOLO FRANCO via Cora 6 Arcole	prot. 15134 del 23/12/2014	zona E agricola
39	Si chiede concessione locale accessorio di 145 mc	Via Abbazea Arcole	Foglio 22 Mapp. 1075-1272	GRANDI GIOVANNI, STERCHELE GIULIETTA	prot. 2359 del 16/02/2015	zona A1
40	collegata a richieste 10 e 11 - rendere edificabile 2 lotti liberi	via Bevilacqua Gazzolo	Foglio 4 Mapp. 388, 1149, 1150	MICHELETTI MASSIMO e GIANLUCA via Capitello 16 Gazzolo d'Arcole	prot. 3164 del 04/03/2015	In parte fascia di rispetto stradale
41	Si chiede che sia assegnato un indice fondiario di 1,5 mc/mq (anziché 1) per ampliamento abitazioni	via Motte Rossin 18 Arcole	Foglio 4 Mapp. 1415	ATTREZZI TIZIANO, PILON ODILE via Motte Rossin 18 Arcole	prot. 3503 del 11/03/2015 prot. 12801 del 18/09/2015	zona C1
42	Si chiede che l'area sia trasformata in zona agricola anziché nell'ambito ad edificazione diffusa	via Crocette di Sotto 4 Arcole	Foglio 14 Mapp. 167 (parte)	GIUSEPPE LUNARDI via Crocette di Sotto 4 Arcole	prot. 5448 del 22/04/2015	zone edificabili a basso indice - edificazione diffusa
43	Si chiede possibilità edificatoria ad uso abitativo	via Molinazzo Arcole	Foglio 19 Mapp. 263	TRENTIN GIUSEPPE via Mantovani 7 Arcole	prot. 7408 del 08/06/2015	zona E agricola
44	inserimento din zona F3 per realizzazione di un maneggio	via Marezzane di Sotto Gazzolo d'Arcole	Foglio 9 Mapp. 150	BASSETTO ZENO via Marezzane di Sotto	prot. 7993 del 18/06/2015	in parte edificazione diffusa in parte zona E agricola
45	Si chiede un ampliamento della zona residenziale C1	via Crosara Arcole	Foglio 3 Mapp. 125	MICHELETTI PIETRO via Crosara 38 Arcole	prot. 10017 del 31/07/2015	in parte zona C1, in parte zona agricola E
46	Si chiede l'inserimento di un'area a maneggio	Via Crosara	F. 8 mapp. 146-321	Gozzo Marzia	Prot. 13465 del 2 Ottobre 2015	Zona agricola

### 1.1 - LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LRV. n° 11/2004, la Settima 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°. n. 46 del 28.11.2011 avente ad oggetto: "ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE AL PRIMO P.I. - PRESA D'ATTO". Si richiamano di seguito le tematiche trattate nella presente Variante al PI, coerenti con quanto programmato dal Documento del Sindaco. I principali obiettivi del Documento erano infatti:

- 1) recepire i vincoli e le prescrizioni del PAT;
- 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 SETTIMA VARIANTE AL PI

Di seguito le tematiche oggetto del Documento del Sindaco che sono state sviluppate sia nella prima fase del PI che nella prima variante allo stesso:

### 1) Correzione errori cartografici e modifiche generali al Piano date da necessità di adeguamenti operativi

#### CORREZIONE DI ERRORI CARTOGRAFICI DOVUTI A TRASPOSIZIONE

A seguito di revisione del Piano e di chiarimento di alcune normative nelle fasi di operatività si è riscontrata la necessità di correggere alcune indicazioni grafiche.

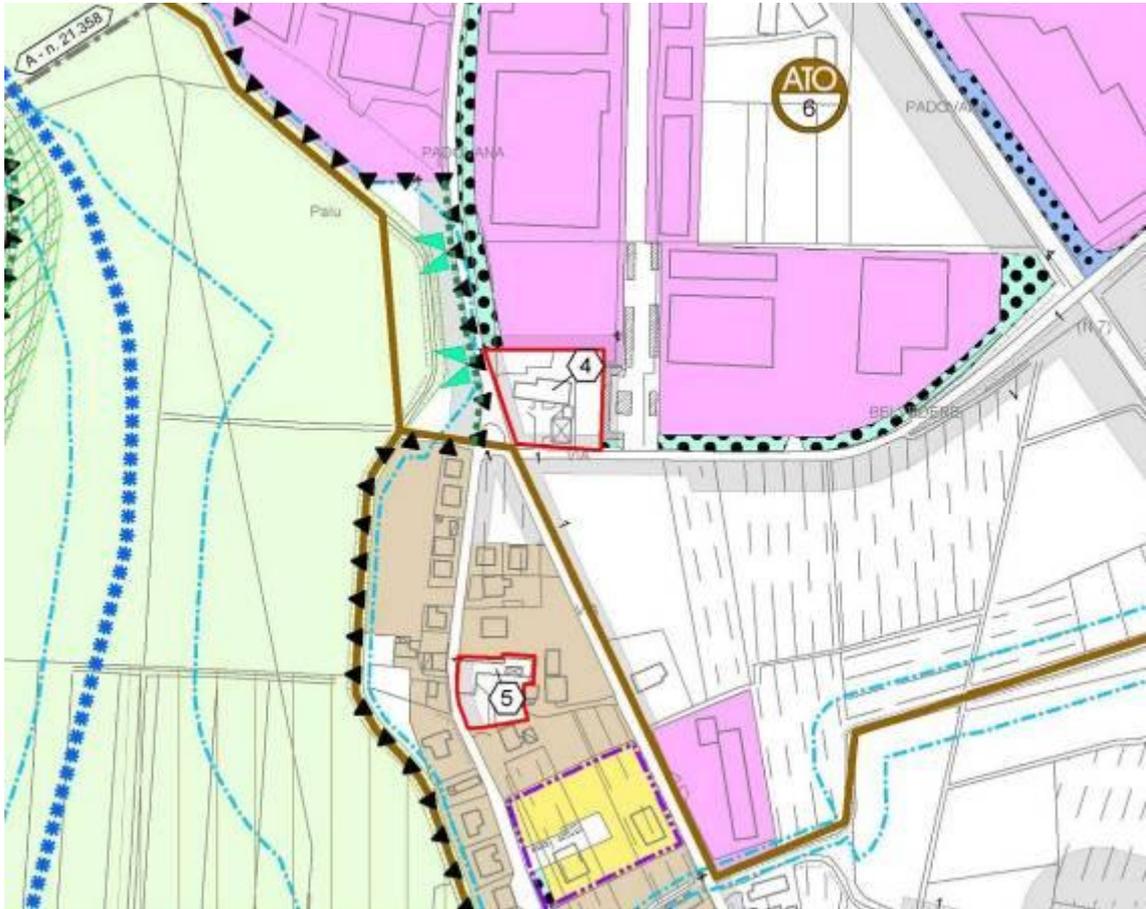
Si fa riferimento per quanto riguarda le manifestazioni di interesse alla numerazione di cui alla DGC n° 158/2015:

#### RICHIESTA N° 3 – RAMOSO LUIGI

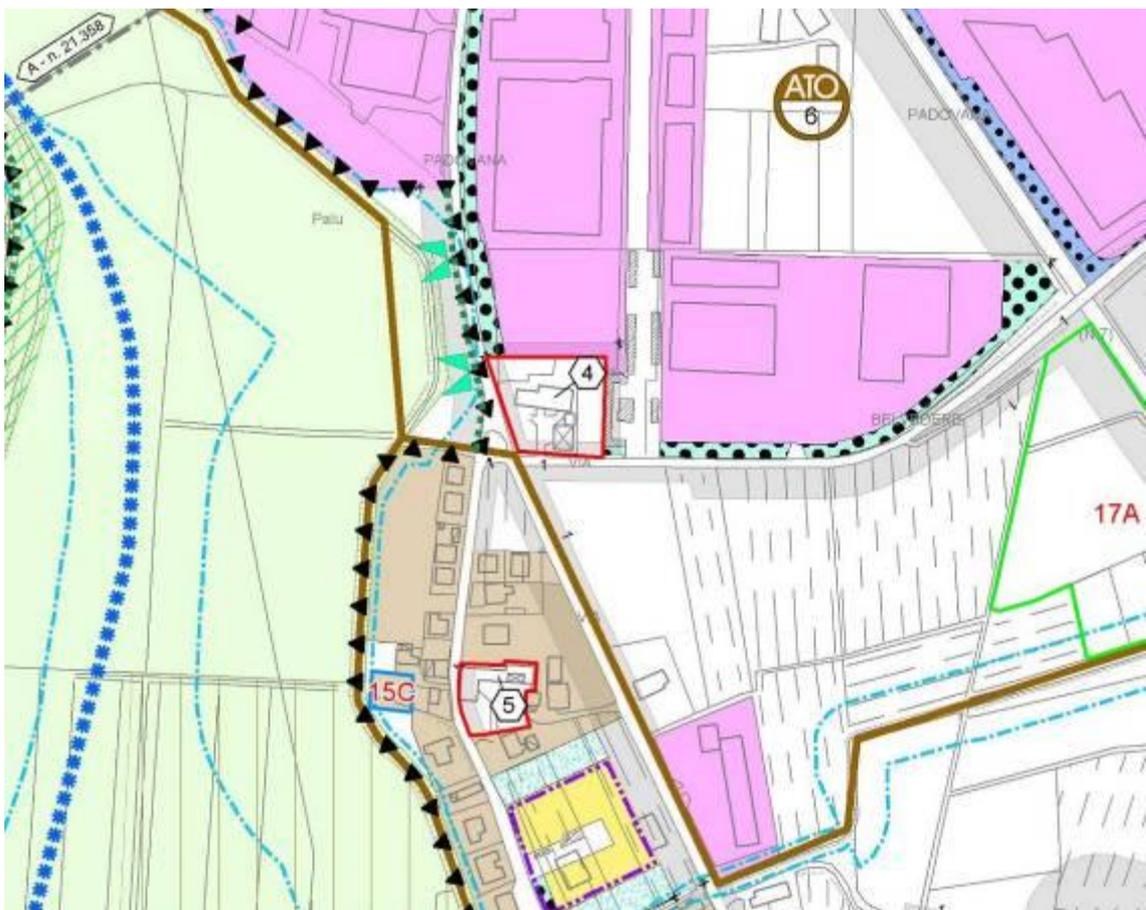
N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
3	Si chiede il ripristino della fascia di rispetto stradale e delle aree verde privato a nord e sud dell'area C2	via Padovana	Foglio 10 Mapp. 777-793-797-189-93	RAMOSO LUIGI, Arcole via Padovana 60	prot. 10594 del 13/08/2015	zona C1 e in parte zona C2 facente parte di strumento attuativo vigente

L'ambito inserito erroneamente viene ripristinato come da PRG previgente il PI:





PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



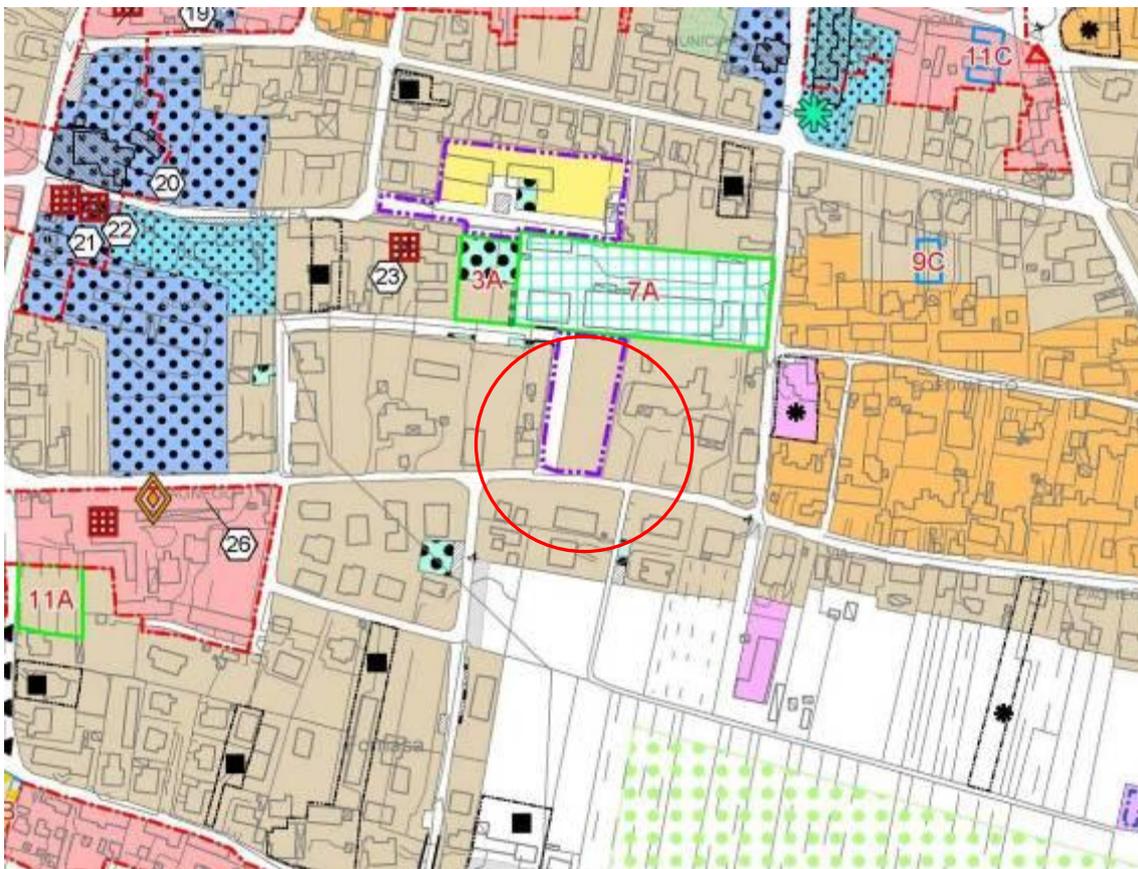
PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000



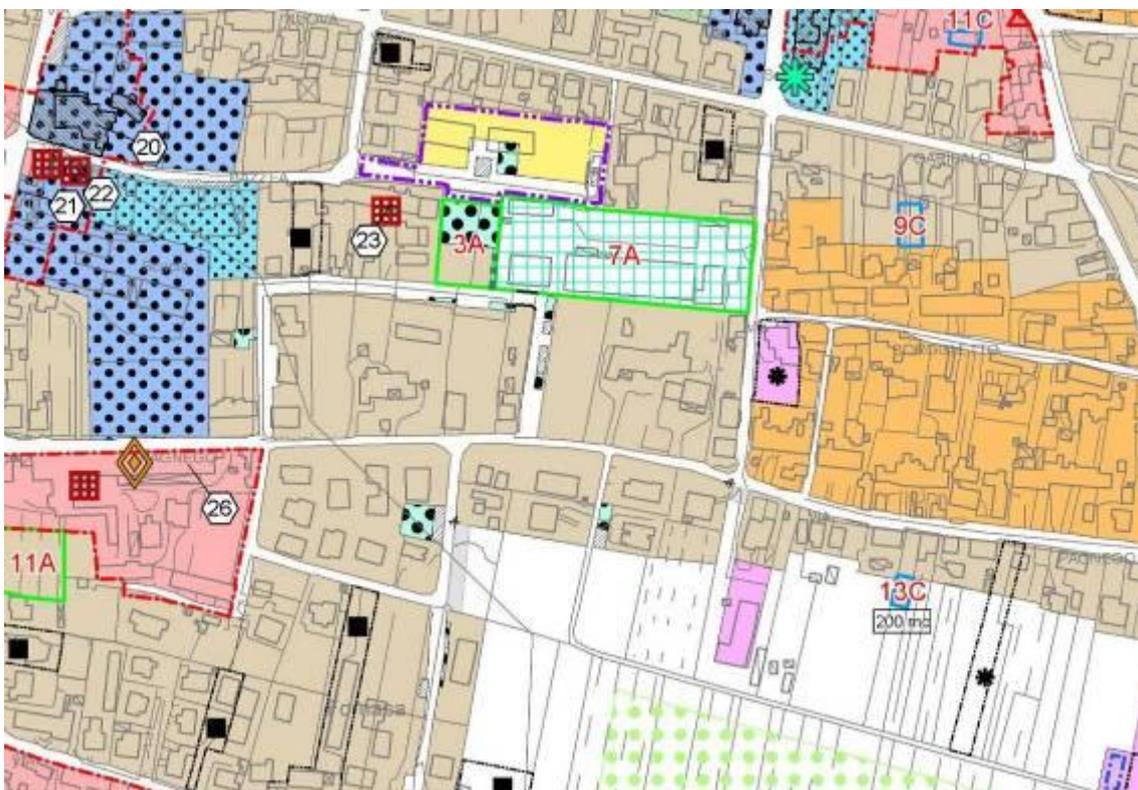
PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

## AGGIORNAMENTO GRAFICO DOVUTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA GIA' CONSOLIDATA

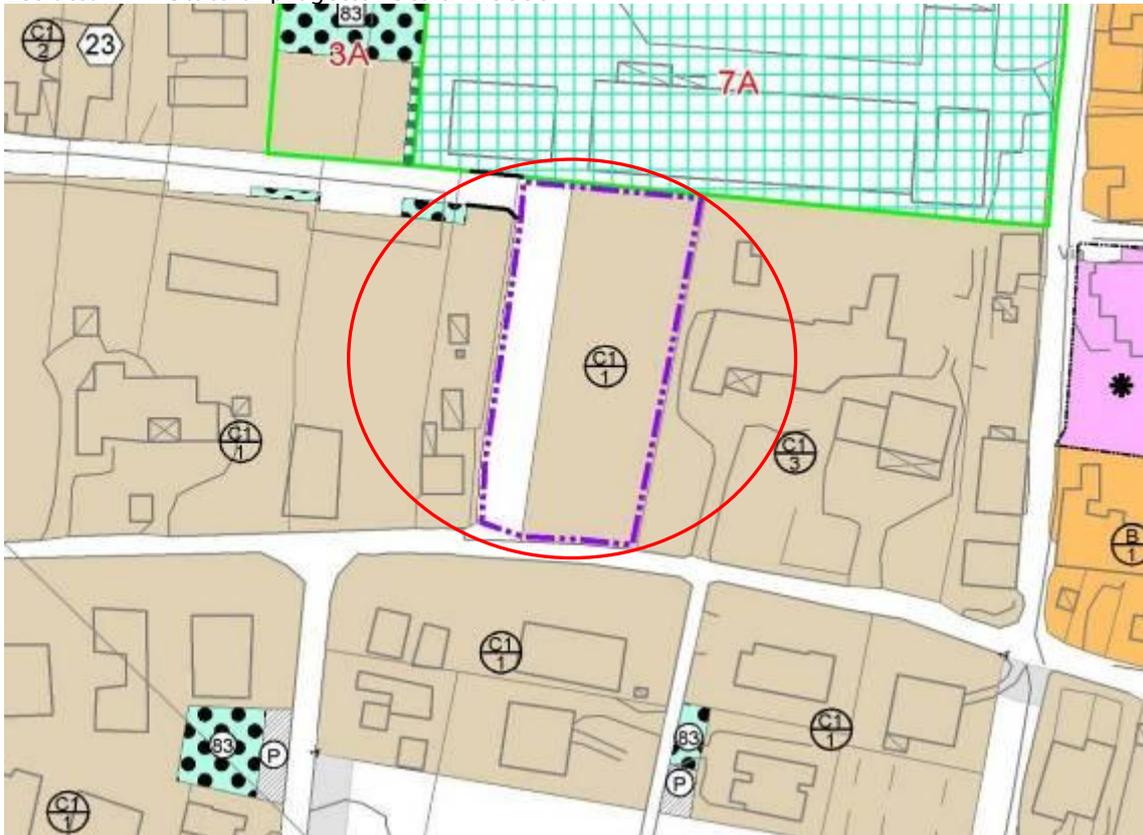
Si riporta l'estratto della tavola di Piano corrispondente al Piano attuativo LUNGO Via Malaspina già esaurito per il quale si è provveduto ad aggiornare le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.



Estratto PI - Stato di fatto. Scala 1:5000



Estratto PI - Stato di progetto. Scala 1:5000



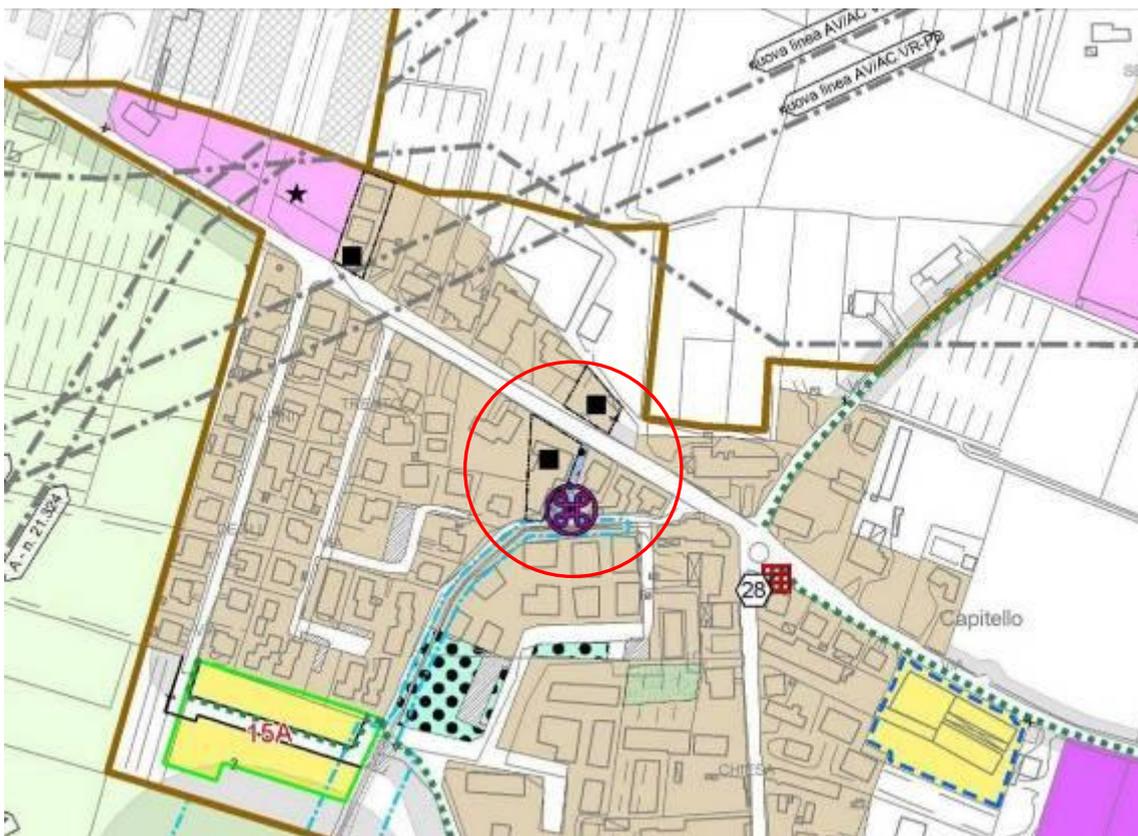
Estratto PI - Stato di fatto. Scala 1:2000



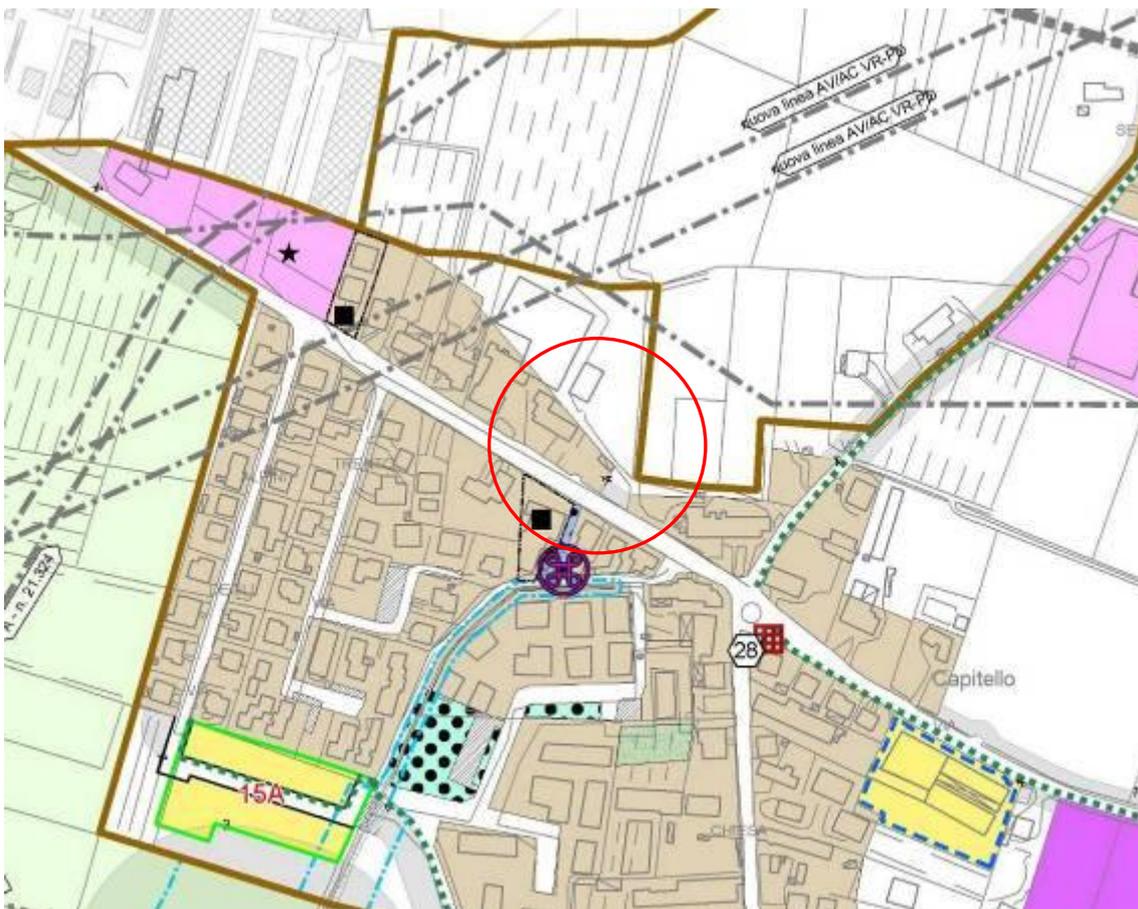
Estratto PI - Stato di progetto. Scala 1:2000

## AGGIORNAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

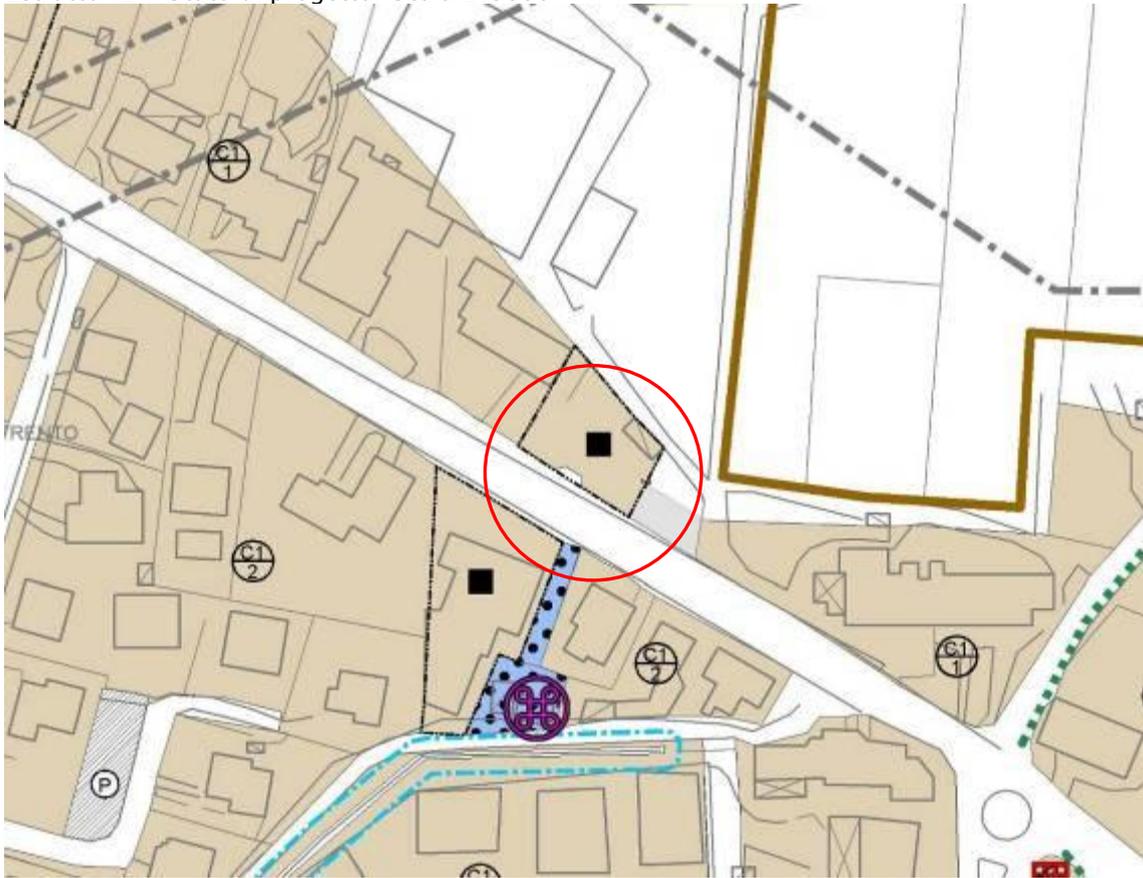
E' stata tolta la perimetrazione riferita a un'attività non più in essere all'interno di una ZTO C1.1



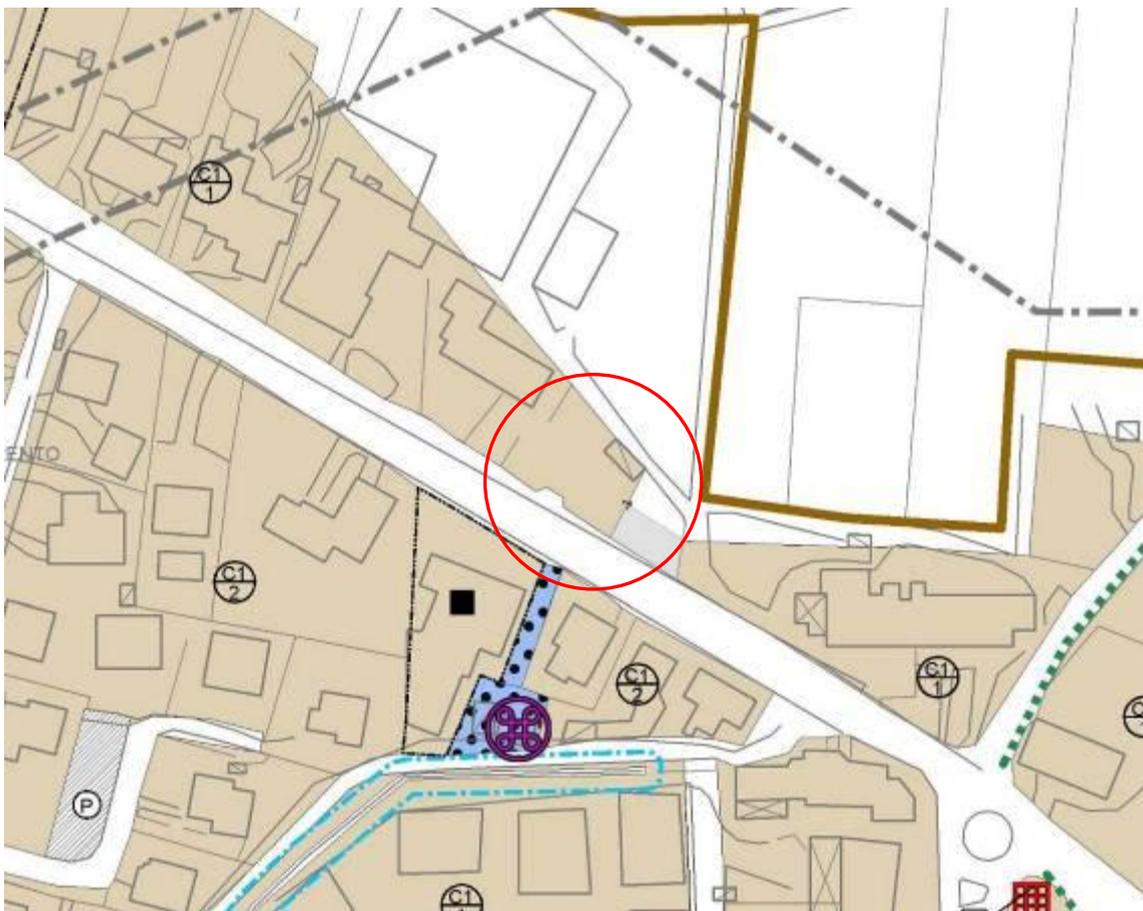
Estratto PI - Stato di fatto. Scala 1:5000



Estratto PI - Stato di progetto. Scala 1:5000



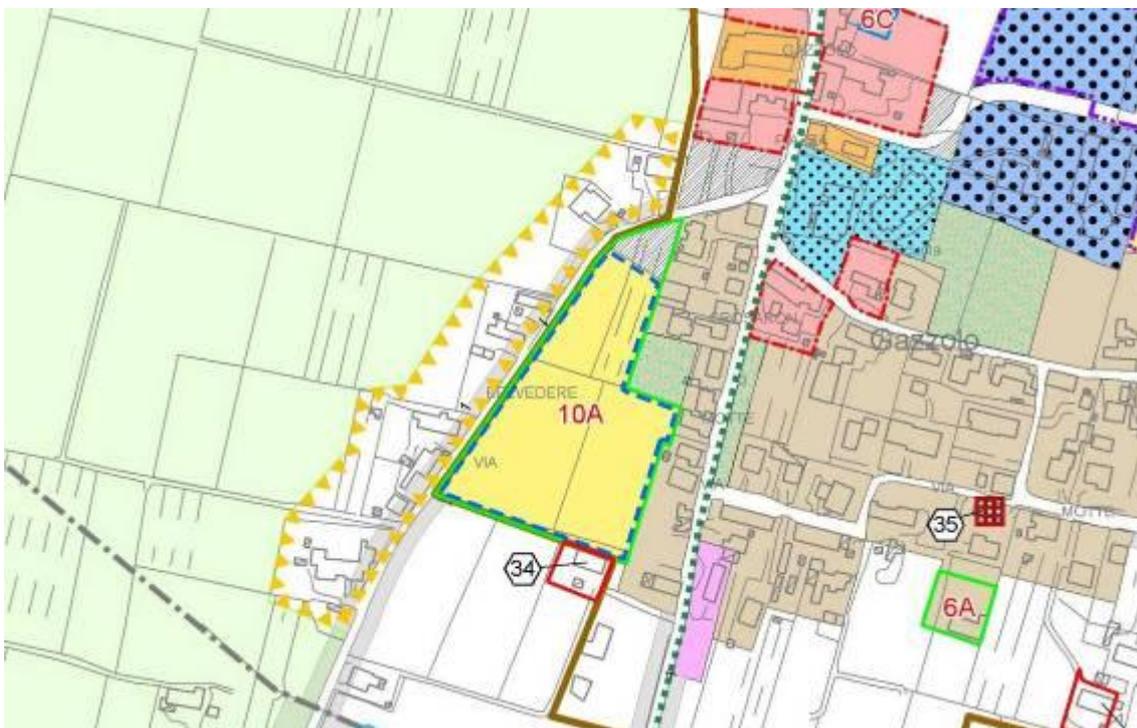
Estratto PI - Stato di fatto. Scala 1:2000



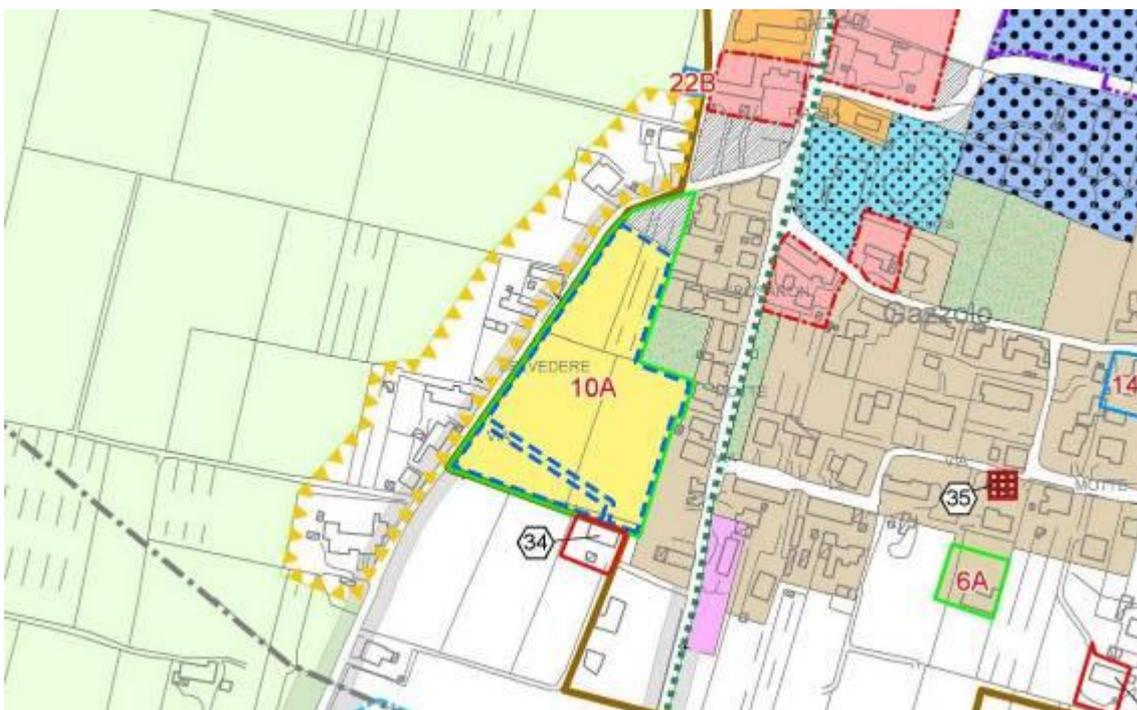
Estratto PI - Stato di progetto. Scala 1:2000

## MODIFICHE OPERATIVE APPORTATE AD ACCORDI GIA' OPERATIVI

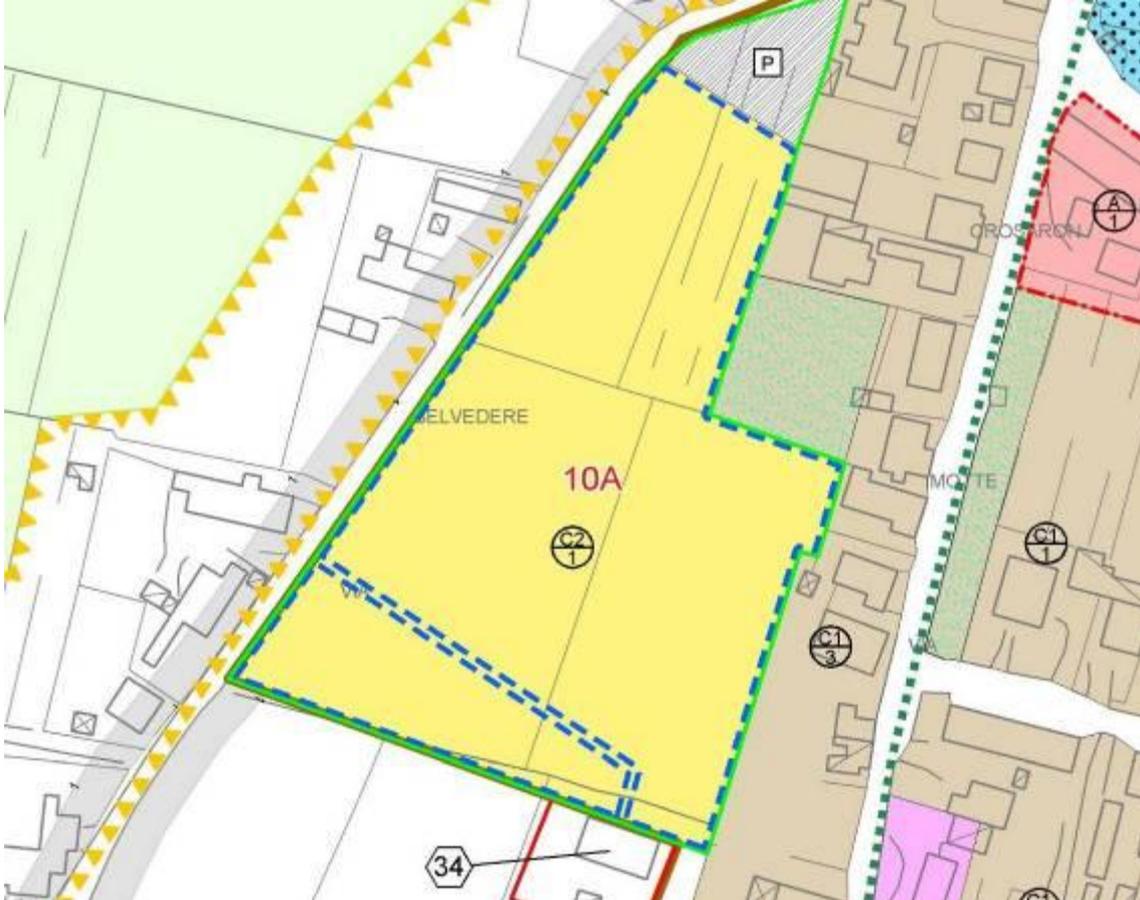
A seguito di presa d'atto degli accordi formalizzati con varianti precedenti, si è proceduto a suddividere l'ambito di lottizzazione dell'accordo 10A in due stralci funzionali, corrispondenti a due distinte proprietà. Era già possibile la realizzazione a stralci funzionali, resi operativi formalmente dalla presente variante.



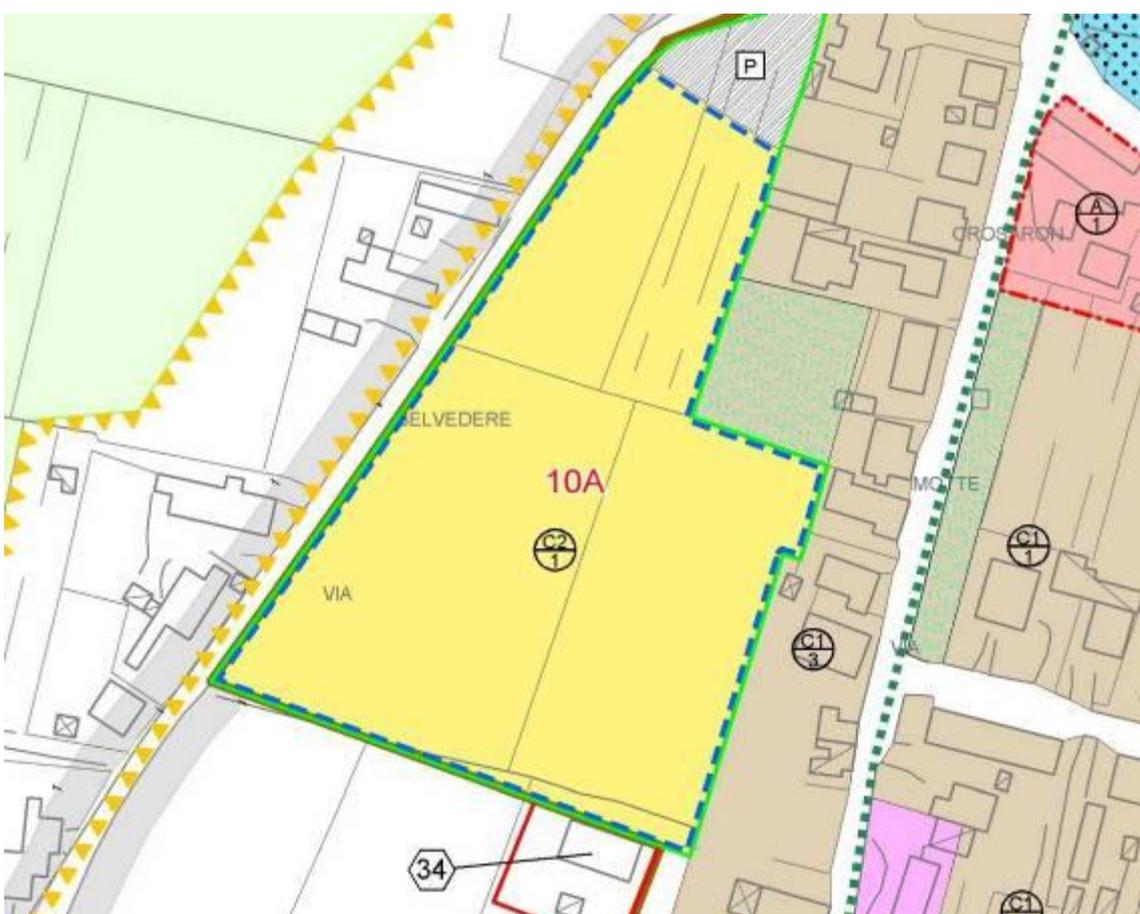
Estratto PI – Stato di fatto. Scala 1:5000



Estratto PI – Stato di progetto. Scala 1:5000



Estratto PI – Stato di fatto. Scala 1:2000



Estratto PI – Stato di progetto. Scala 1:2000

## 2) 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 PATI:**

*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.*

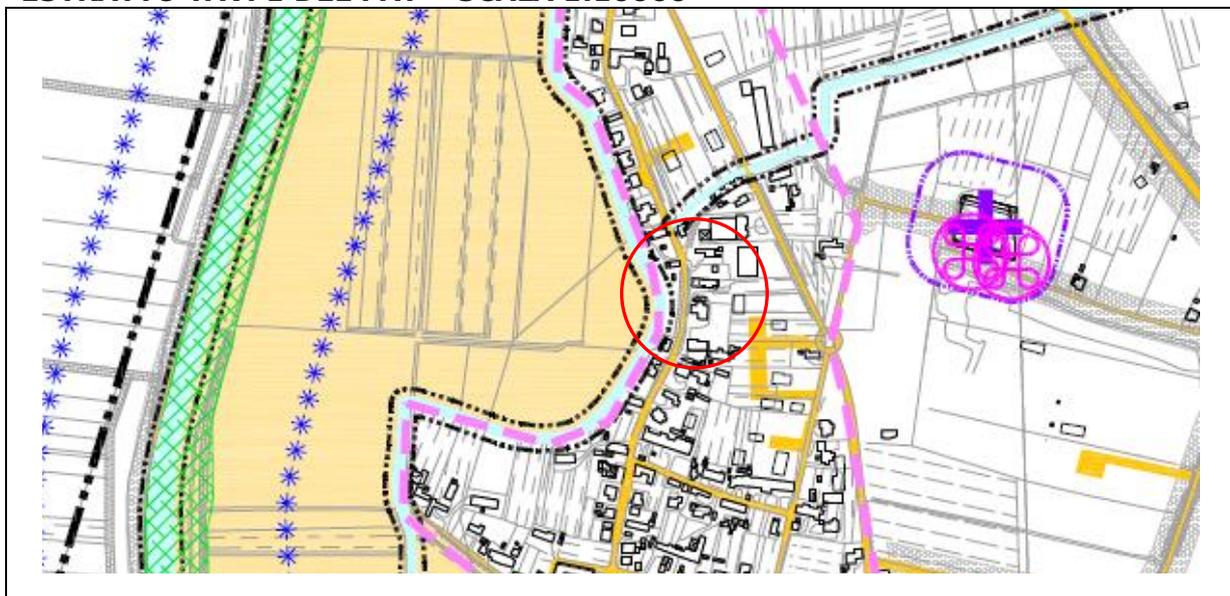
La VII Variante al PI prevede le seguenti risagomature, in riferimento per quanto riguarda le manifestazioni di interesse alla numerazione di cui alla DGC n° 158/2015:

### **RICHIESTA N° 5 - OBERHAUSER PREISSER KARIN**

N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
5	Si chiede l'estensione dell'area a urbanizzazione consolidata residenziale a tutto il lotto pertinenziale dell'edificio esistente	Via Molinazzo 25	Foglio 19 Mapp. 35-40	OBERHAUSER PREISSER KARIN Arcole, via Molinazzo 25	prot. 10768 del 19/8/2015	Cono visuale, vincolo paesaggistico, elementi puntuali di valore architettonico culturale

Viene pertanto inserita una nuova proposta di accordo pubblico/privato (Numerato in Tavola come 12C) ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/2004 per l'ambito di seguito analizzato:

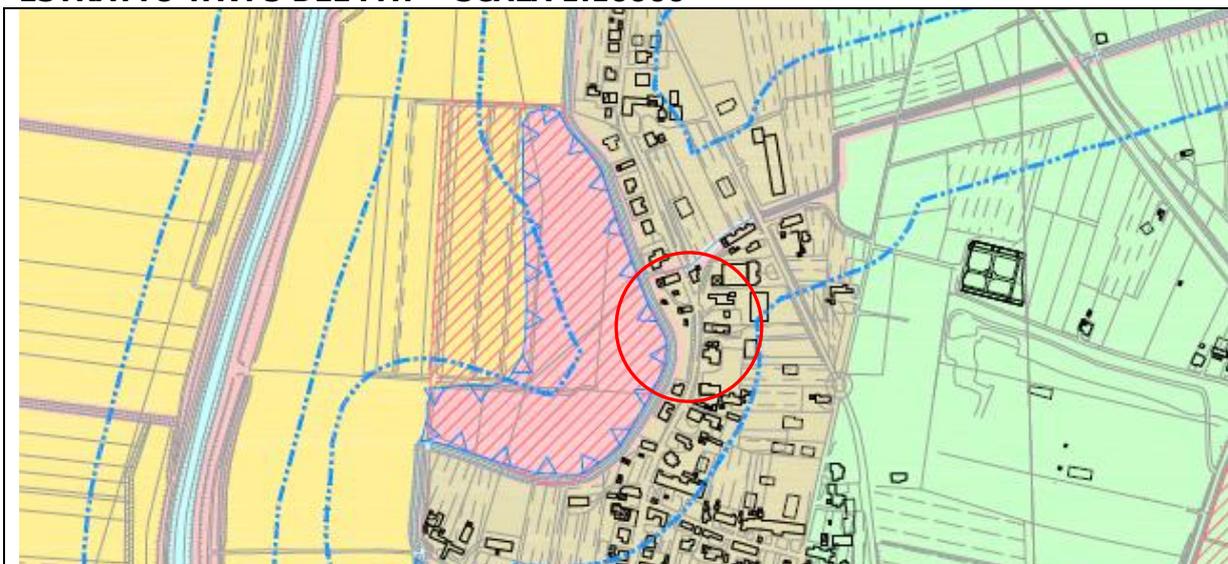
### **ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000**



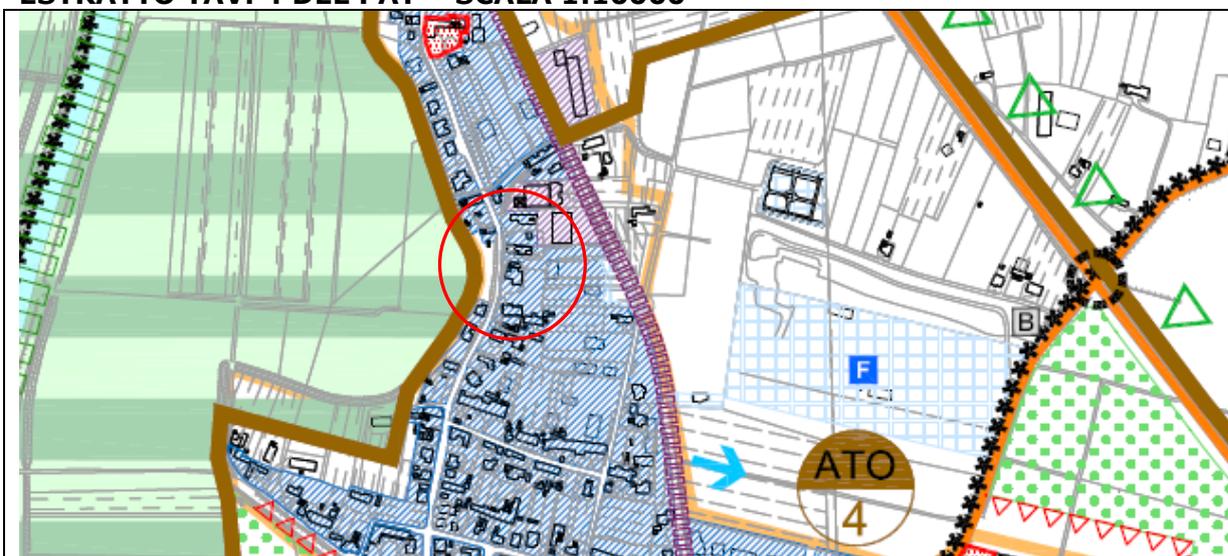
**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**



## INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA



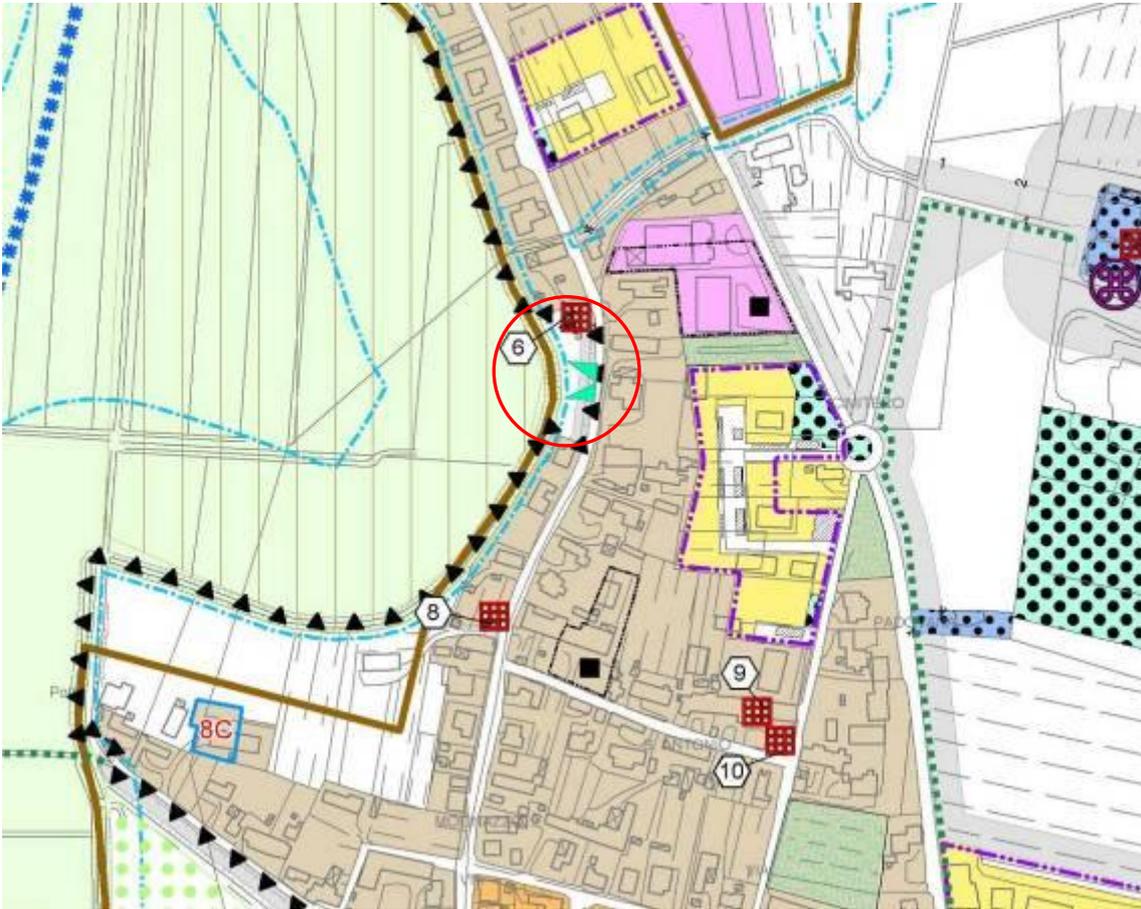
Si richiama relativamente alla richiesta n° 5 la Sentenza TAR n° 994/2015 relativamente alla presenza di coni visuali.

Dalla sentenza si legge: " *Va premesso che la tutela e la valorizzazione dei beni ambientali e paesaggistici può essere attuata non solo dai piani paesaggistici, dal sistema dei vincoli ambientali o dai piani territoriali con valenza paesistica, ma anche dagli strumenti urbanistici comunali.*

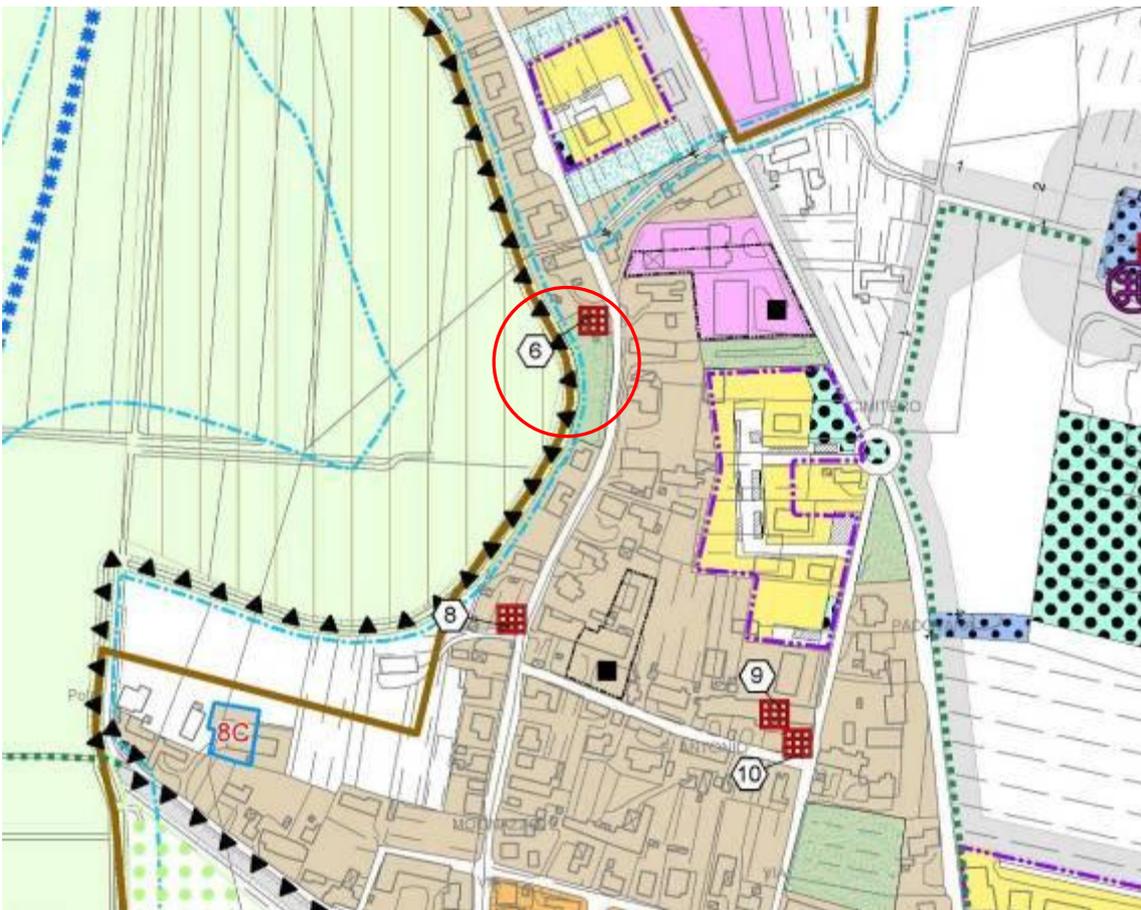
*E' stato infatti osservato (cfr. Corte Costituzionale 7 novembre 1994, n. 379) che il concetto di paesaggio si è evoluto verso un allargamento dell'area della tutela riferibile al complesso dei valori inerenti al territorio, e che, pur nell'ineliminabile distinzione tra la pianificazione paesistica e quella urbanistica, la "concezione <<dinamica>> del paesaggio, e la più ampia apertura del concetto di urbanistica, hanno avuto per risultato una sorta di mutualità integrativa, per effetto della quale la tutela dei valori paesaggisticoambientali si realizza anche attraverso la pianificazione urbanistica", in coerenza con la definizione legislativa della materia urbanistica contenuta nell'art. 80 del DPR 24 luglio 1977, n.616, secondo la quale la materia "urbanistica" riguarda "la disciplina dell'uso del territorio comprensiva di tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali riguardanti le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo nonché la protezione dell'ambiente".*

Deve ritenersi possibile in capo all'Amministrazione la legittima facoltà di eliminare i coni visuali inseriti dal PRG (tra l'altro in questo caso non confermati dal PAT approvato) nell'esercizio dello "ius variandi" riconosciuto in materia urbanistica, tenendo conto delle trasformazioni e evoluzioni subite dal territorio che abbiano reso la tutela dei predetti coni visuali non più attuale.

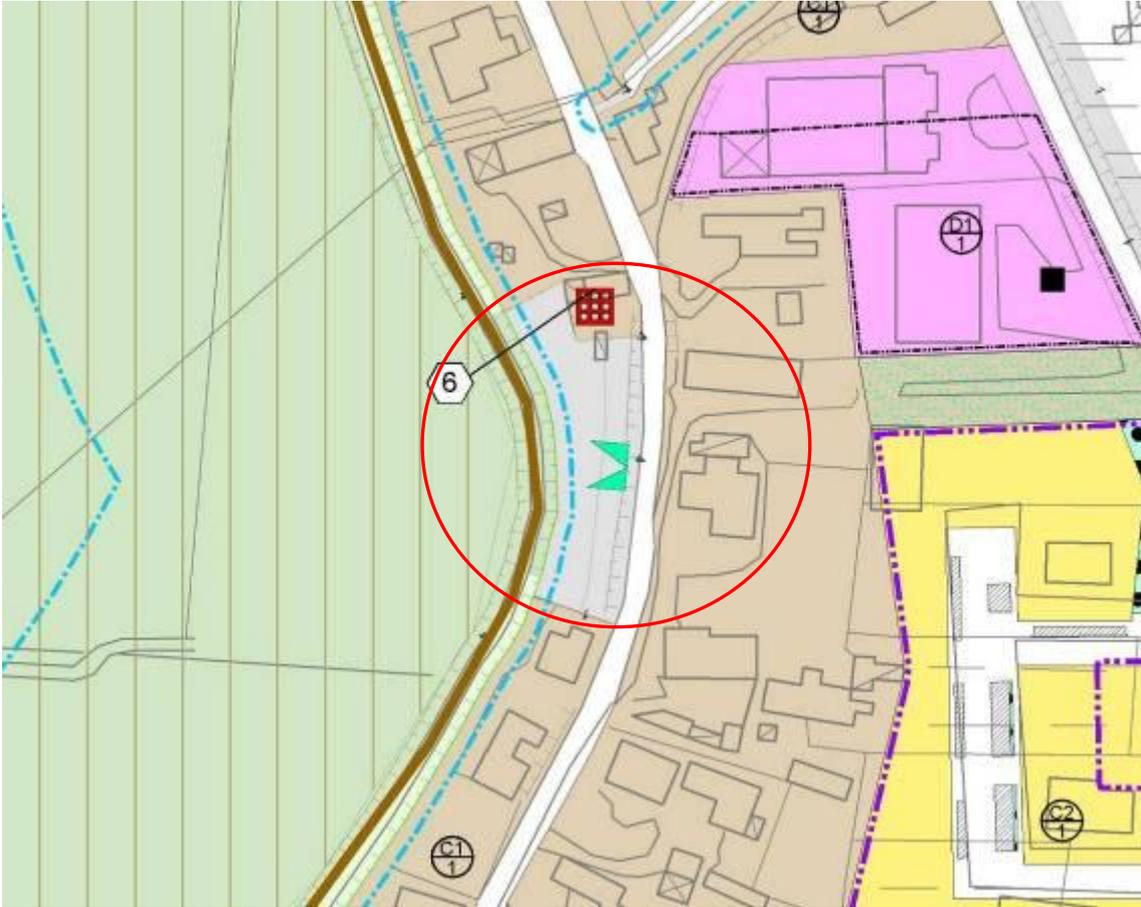
A seguito della richiesta e della proposta di Accordo, il PI viene modificato come di seguito:



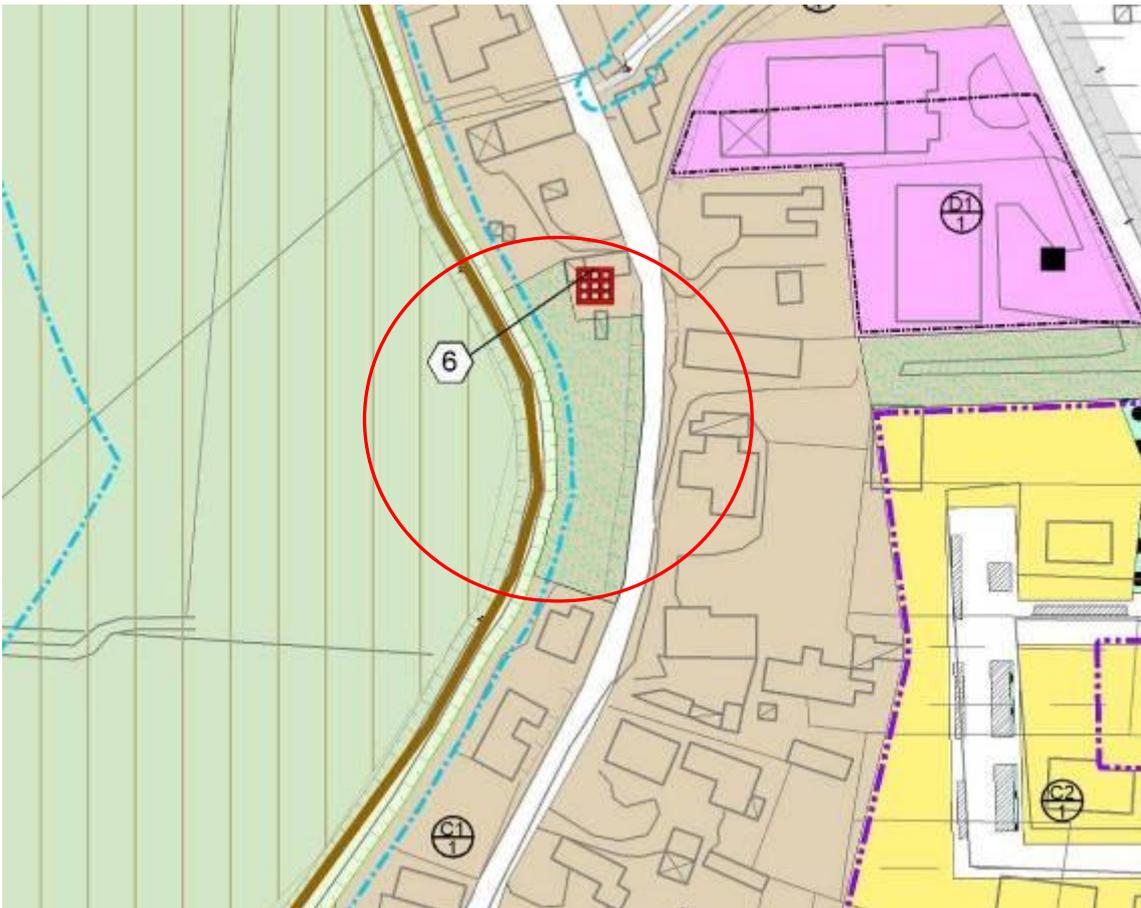
PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000



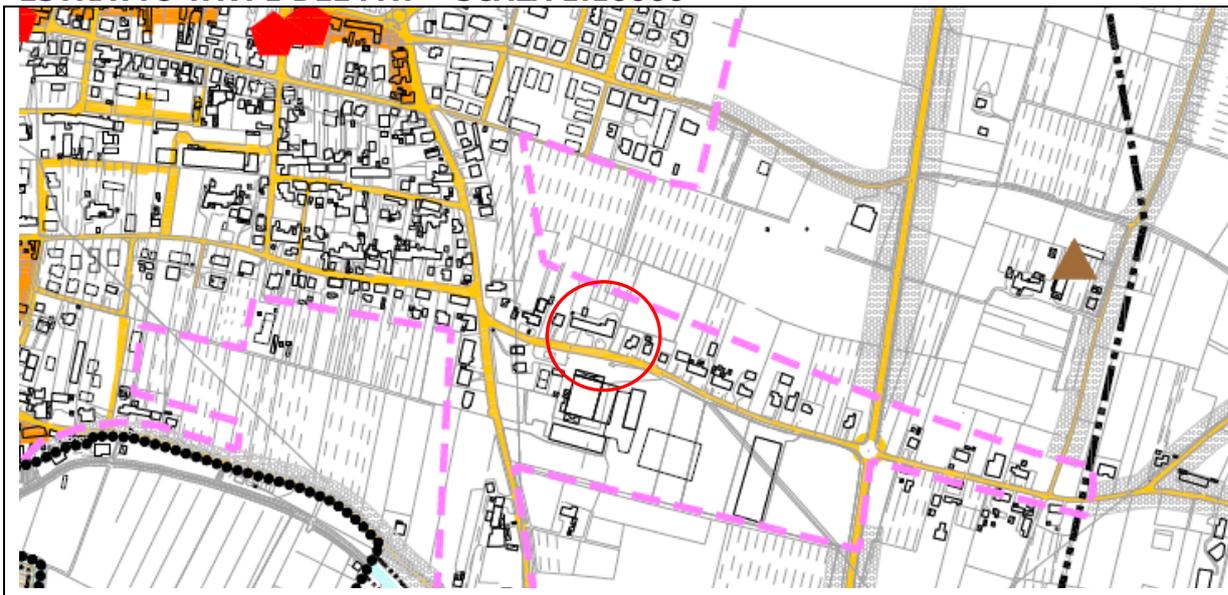
PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

## RICHIESTA N° 12 – ZAMBONI IVONE

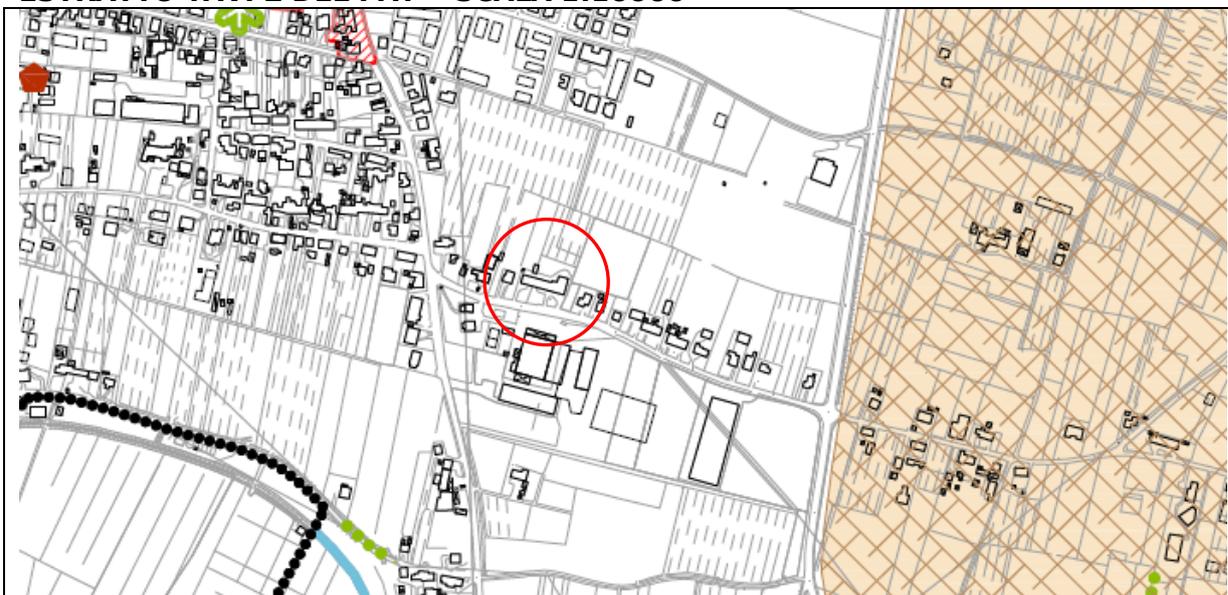
N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
12	Si chiede trasformazione da agricola a residenziale di completamento	via Comparine 13A Arcole	Foglio 23 Mapp. 334	ZAMBONI IVONE via Comparine 13 A Arcole	prot. 11215 del 24/8/2015	in parte C1/1, in parte E agricola

Viene chiesto di allargare un ambito di edificazione consolidata, ZTO C1, per permettere un migliore utilizzo del volume già esistente. La variante allarga pertanto l'ambito di interesse, definendo un volume dato corrispondente alla struttura già esistente da riqualificare. Viene ampliata la ZTO di 632 mq sull'area identificata al F. 23, mapp. 334.

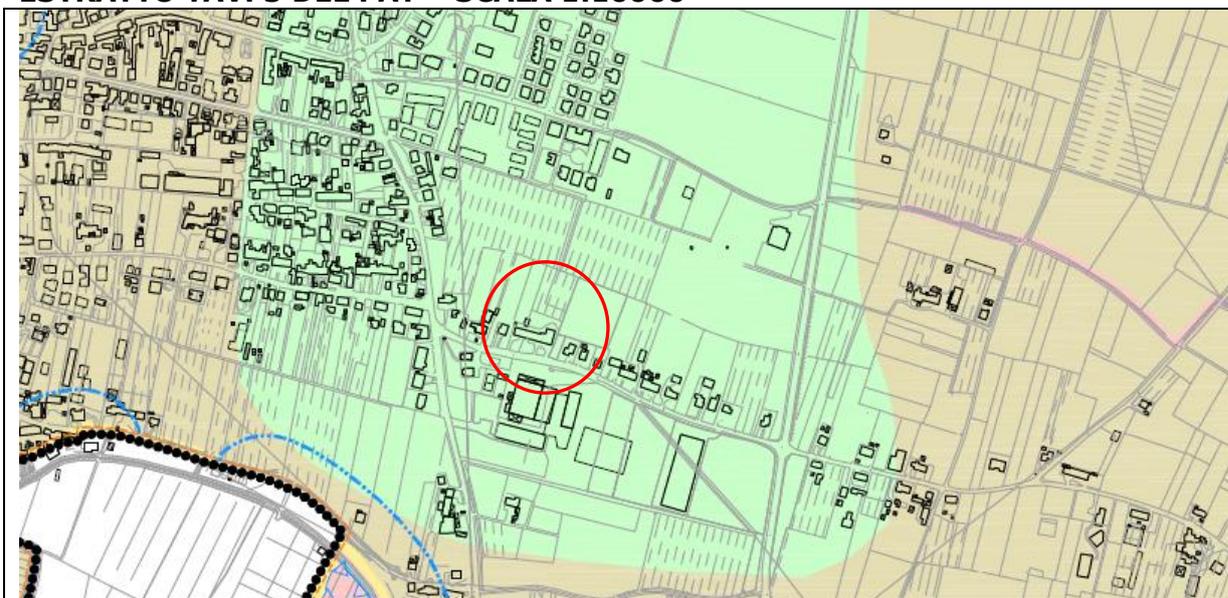
### ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000



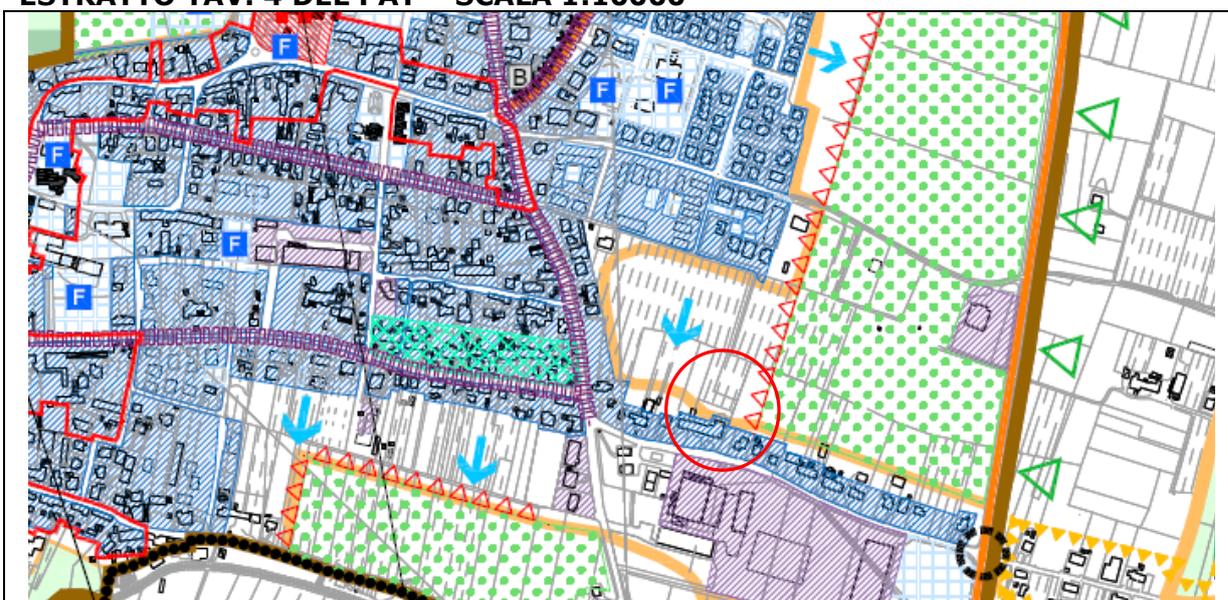
### ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT - SCALA 1:10000**

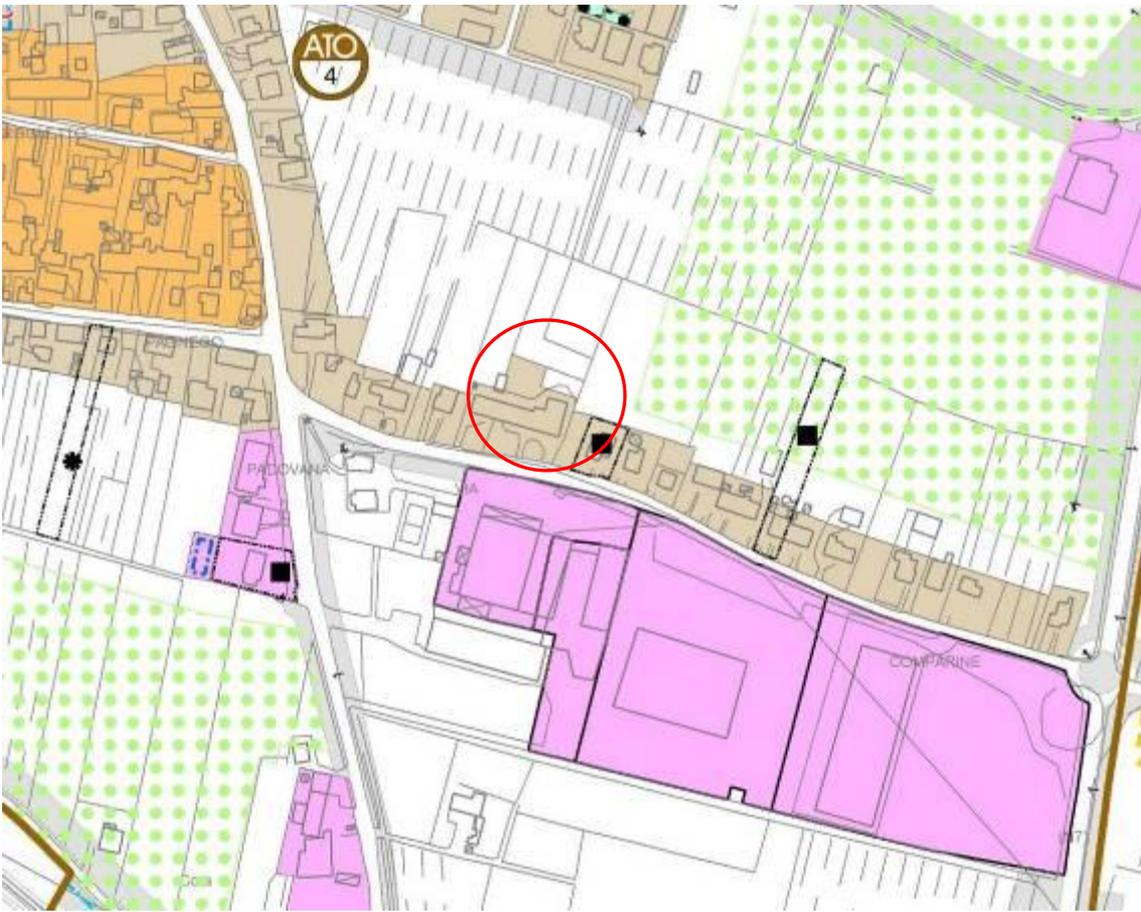


**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT - SCALA 1:10000**

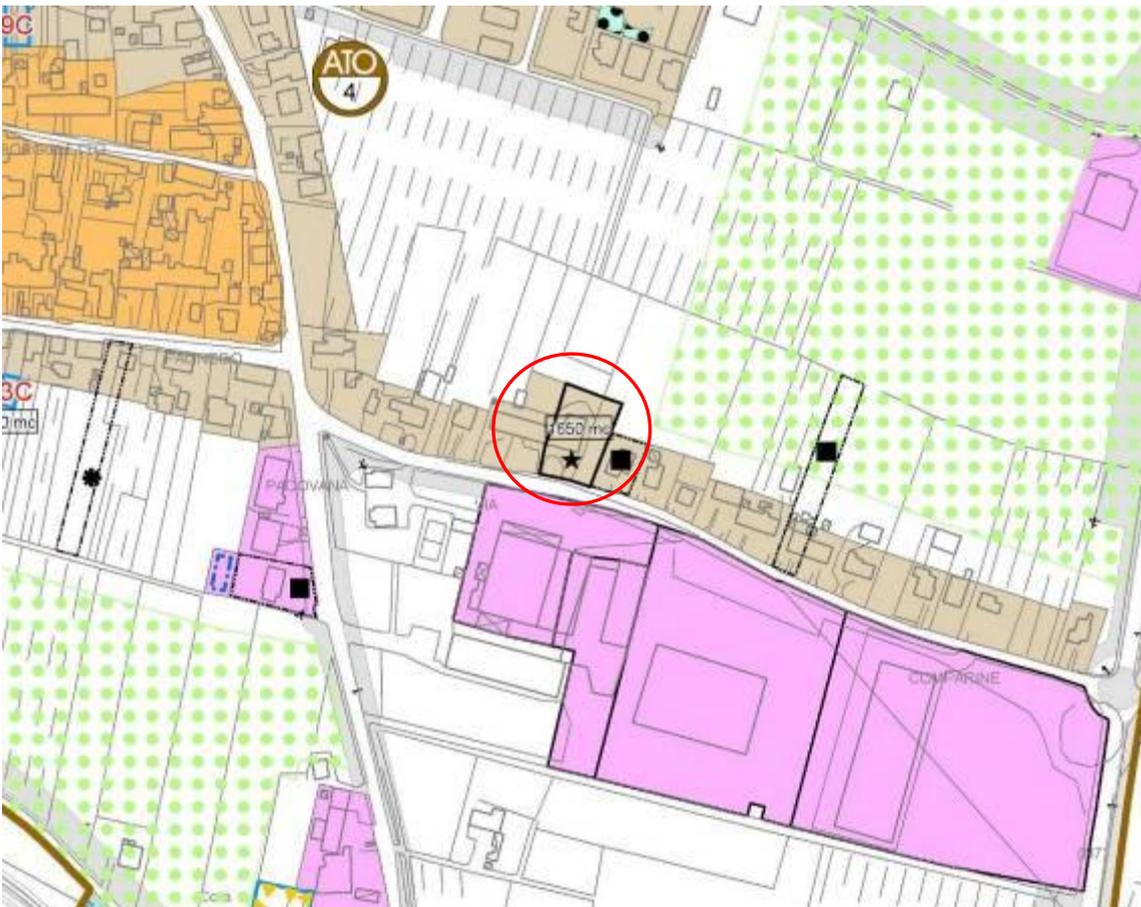


**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**





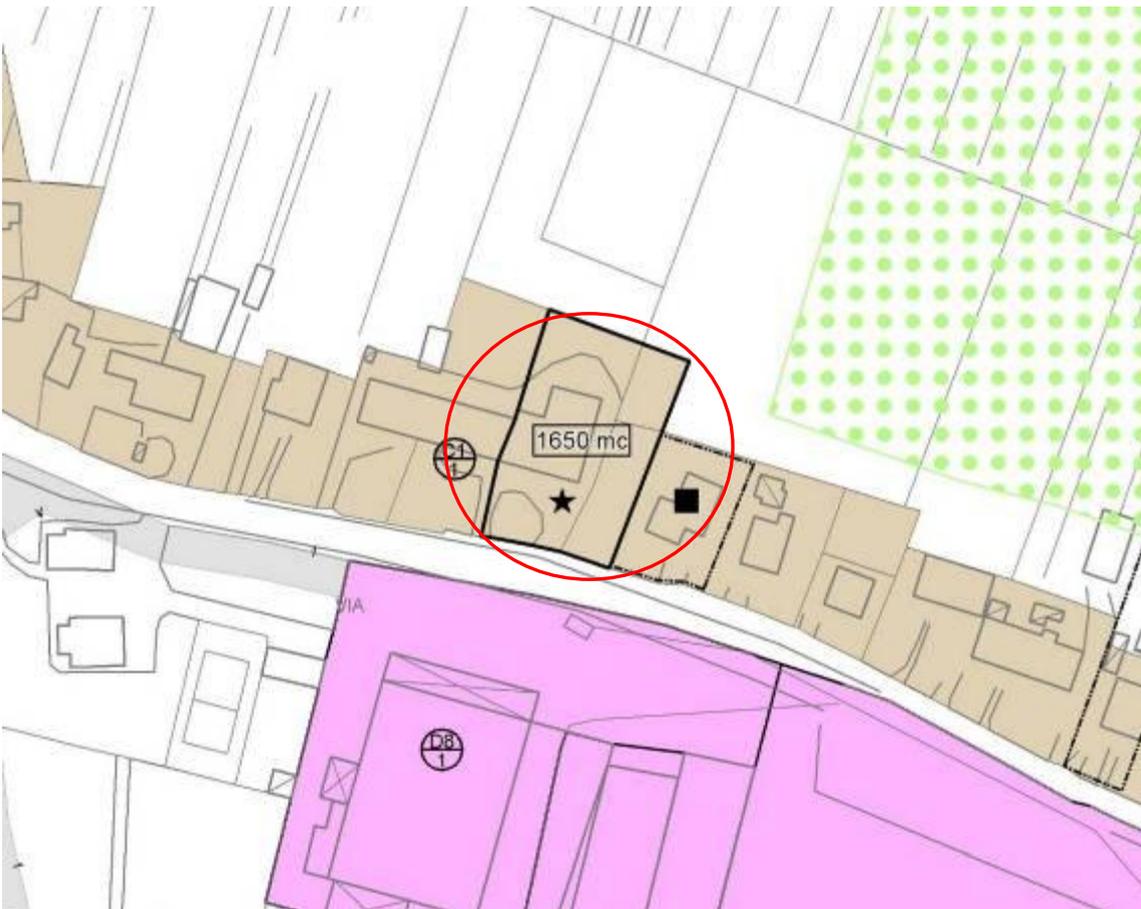
PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000



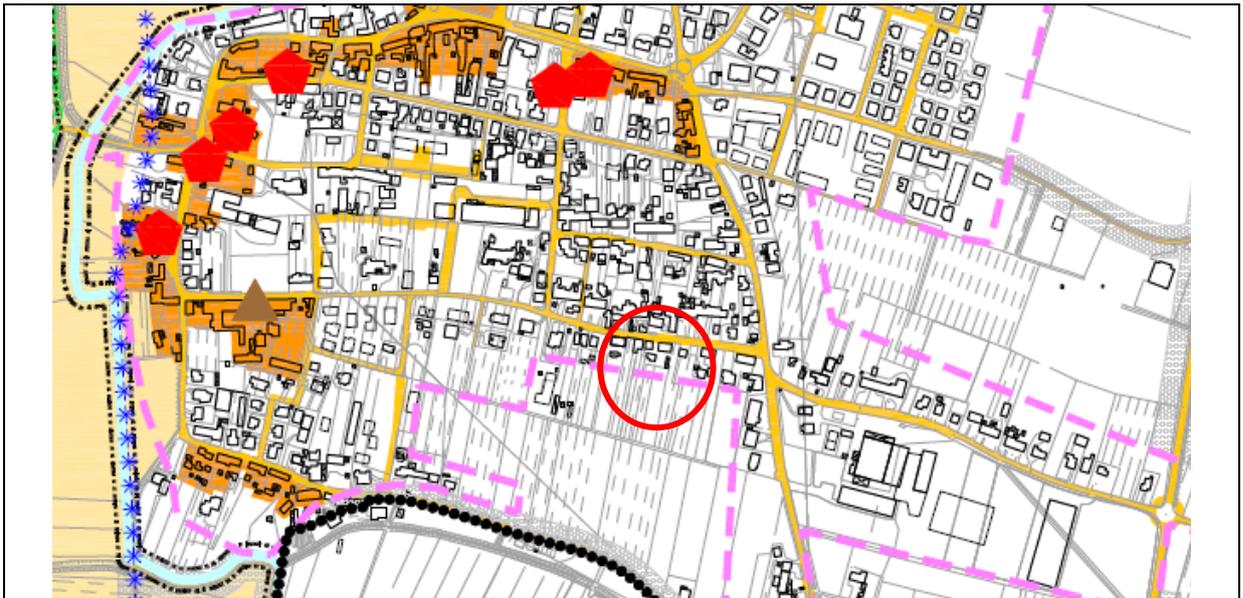
PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

## RICHIESTA N° 18 – MELLA GIUSEPPE

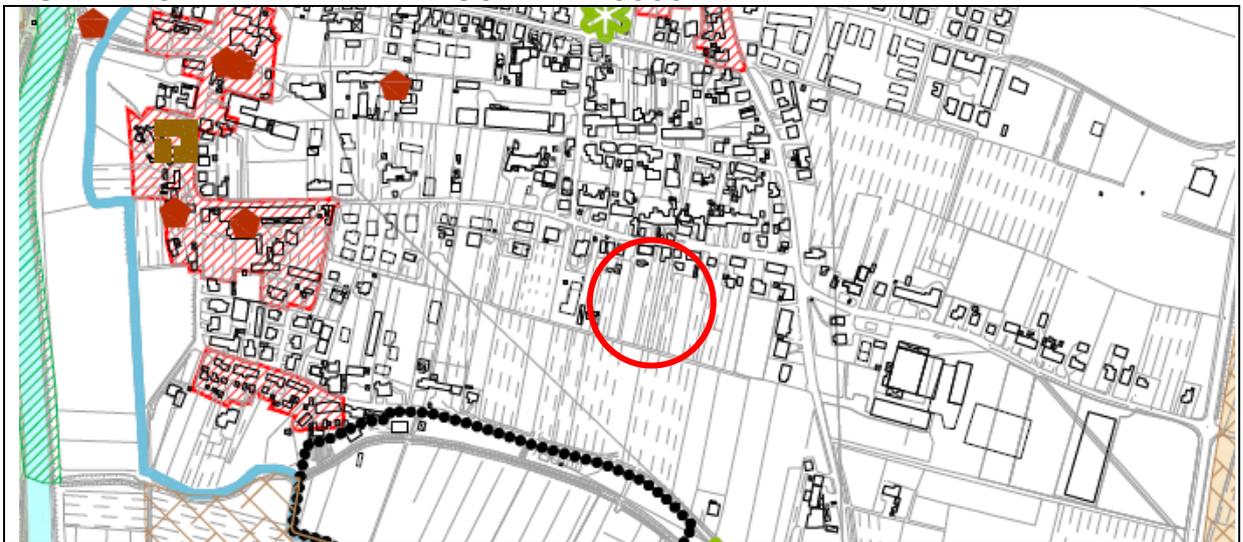
N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
18	Si chiede la variazione dell'ambito della zona C1 per 20m verso sud con inserimento di volumetria di 200mc	via Pagnego Arcole	Foglio 22 Mapp. 2153-2152	MELLA GIUSEPPE via Pagnego Arcole	prot. 11221 del 24/8/2015	zona E agricola

Viene chiesto di allargare un ambito di edificazione consolidata, ZTO C1, per permettere la realizzazione di un volume accessorio. La variante allarga pertanto l'ambito di interesse, ridefinendo l'area residenziale e assoggettando la proposta ad Accordo pubblico/Privato, identificato catastalmente al F. 22, mapp. 2153-2152

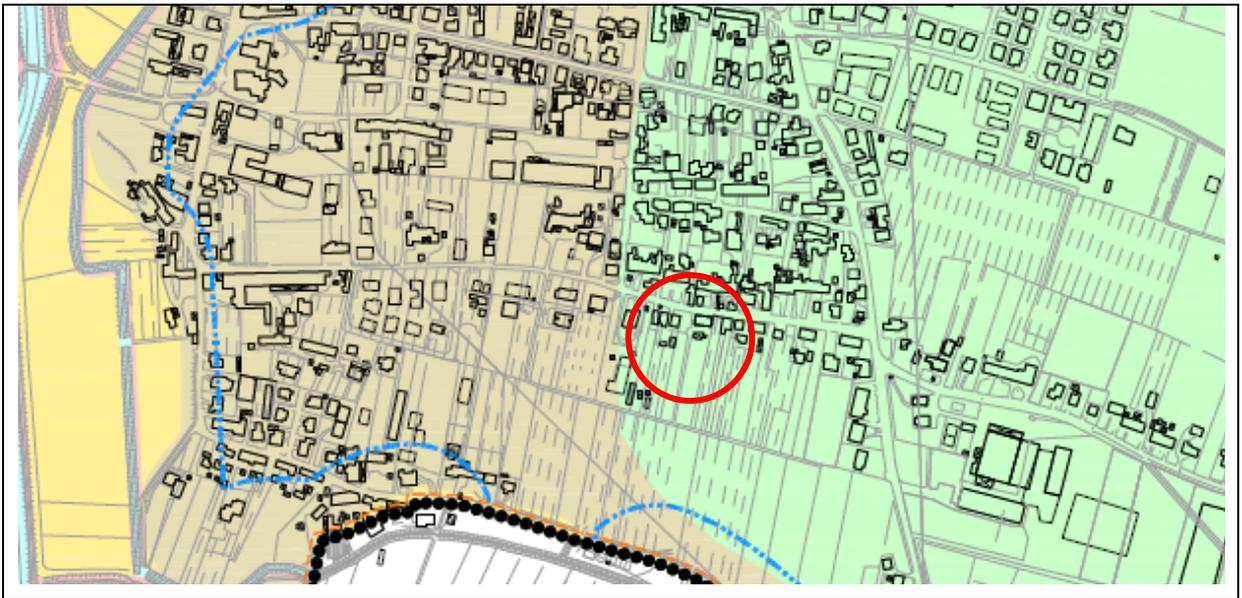
### ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000



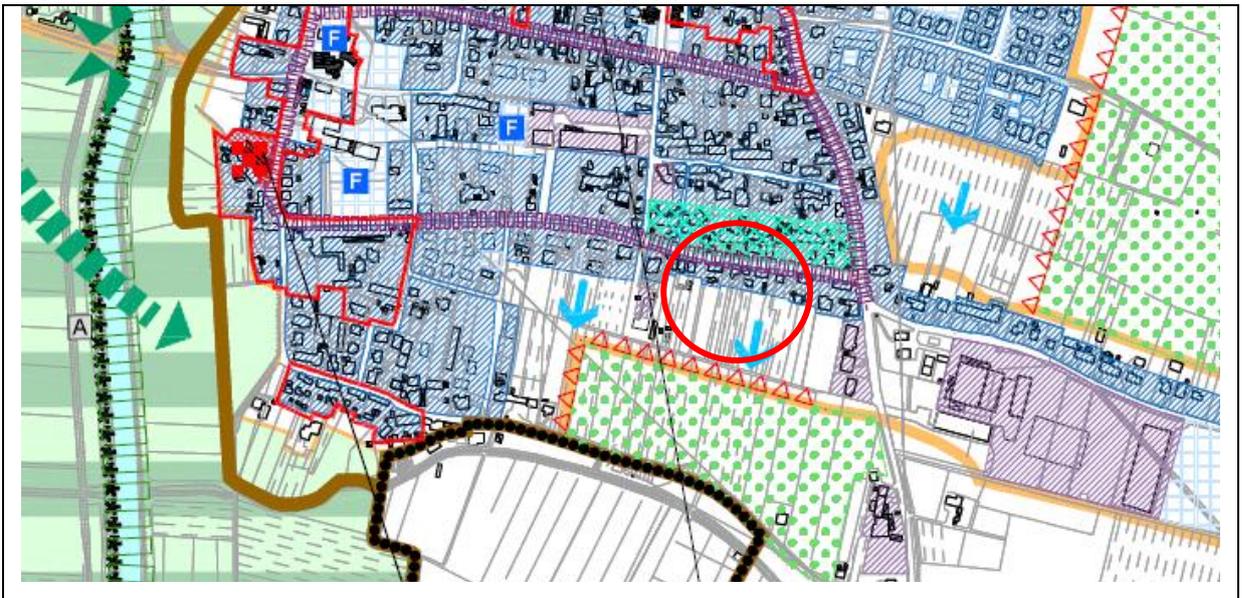
### ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT - SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT - SCALA 1:10000**

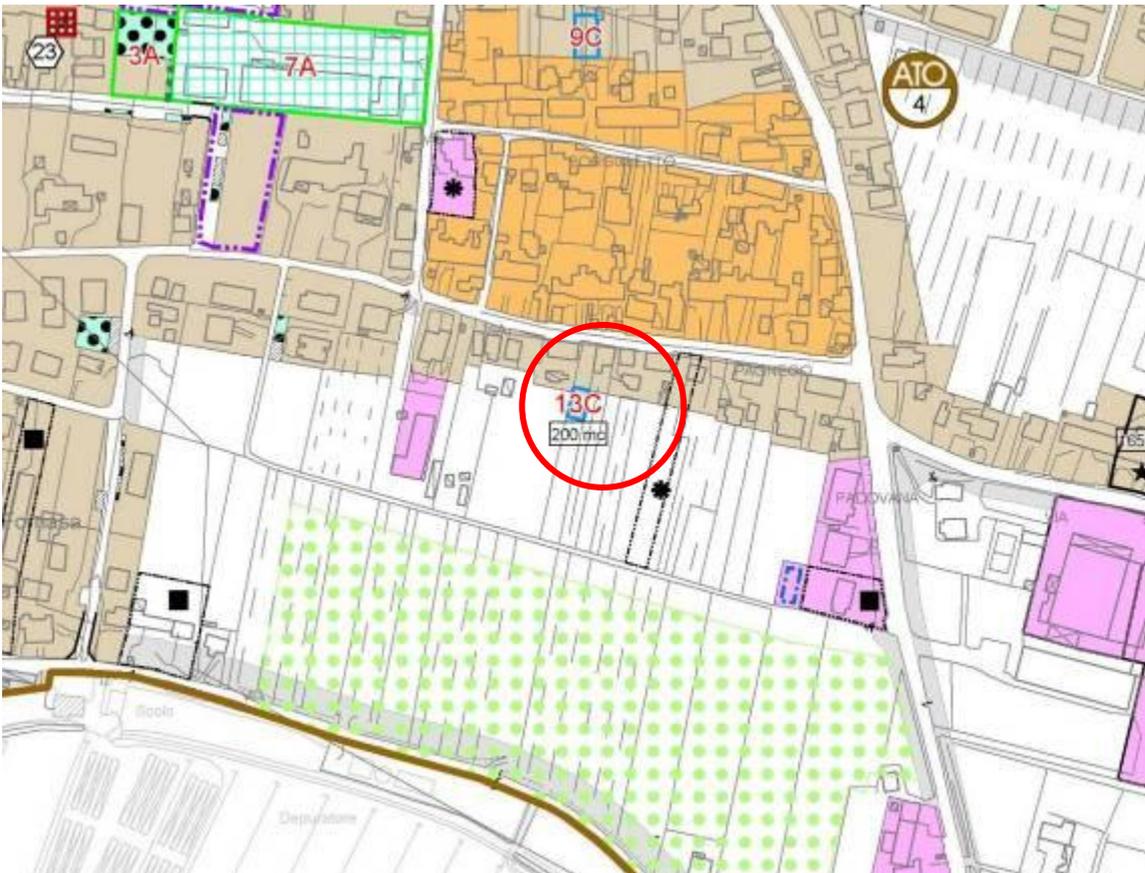


**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**

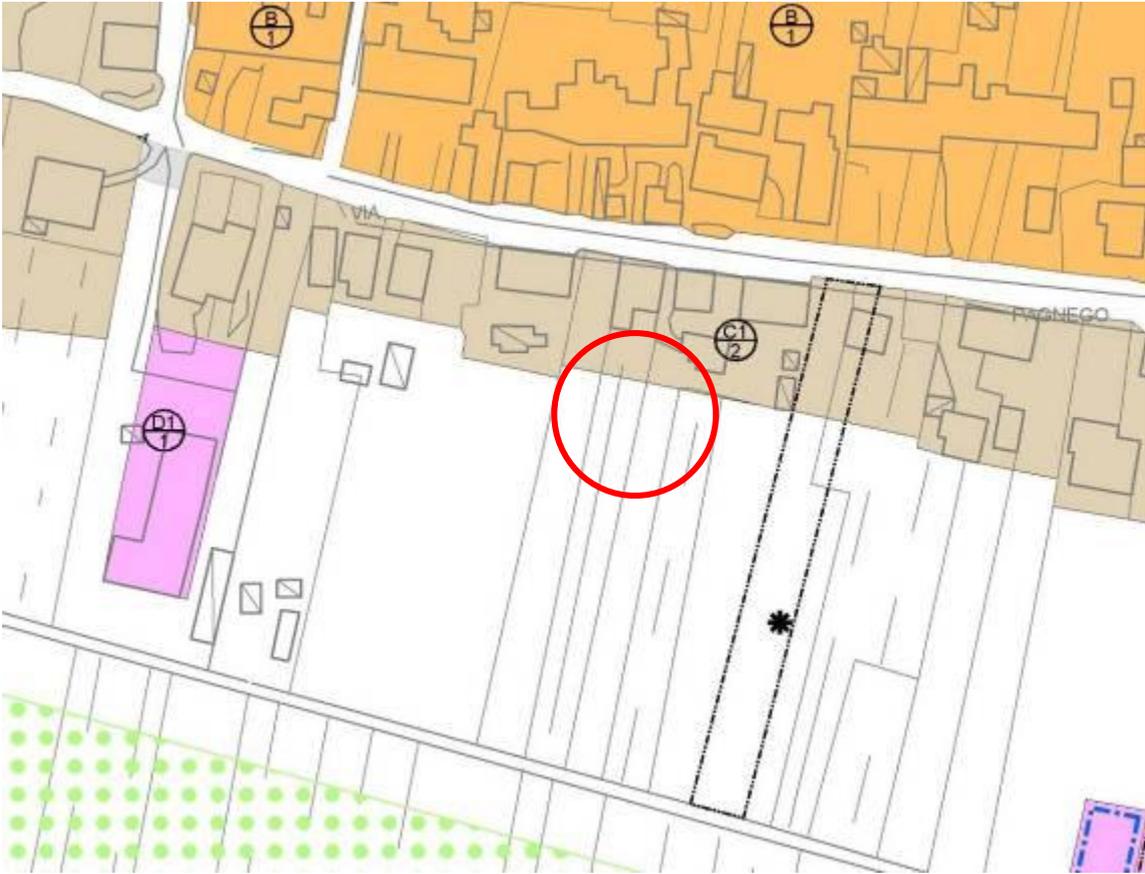




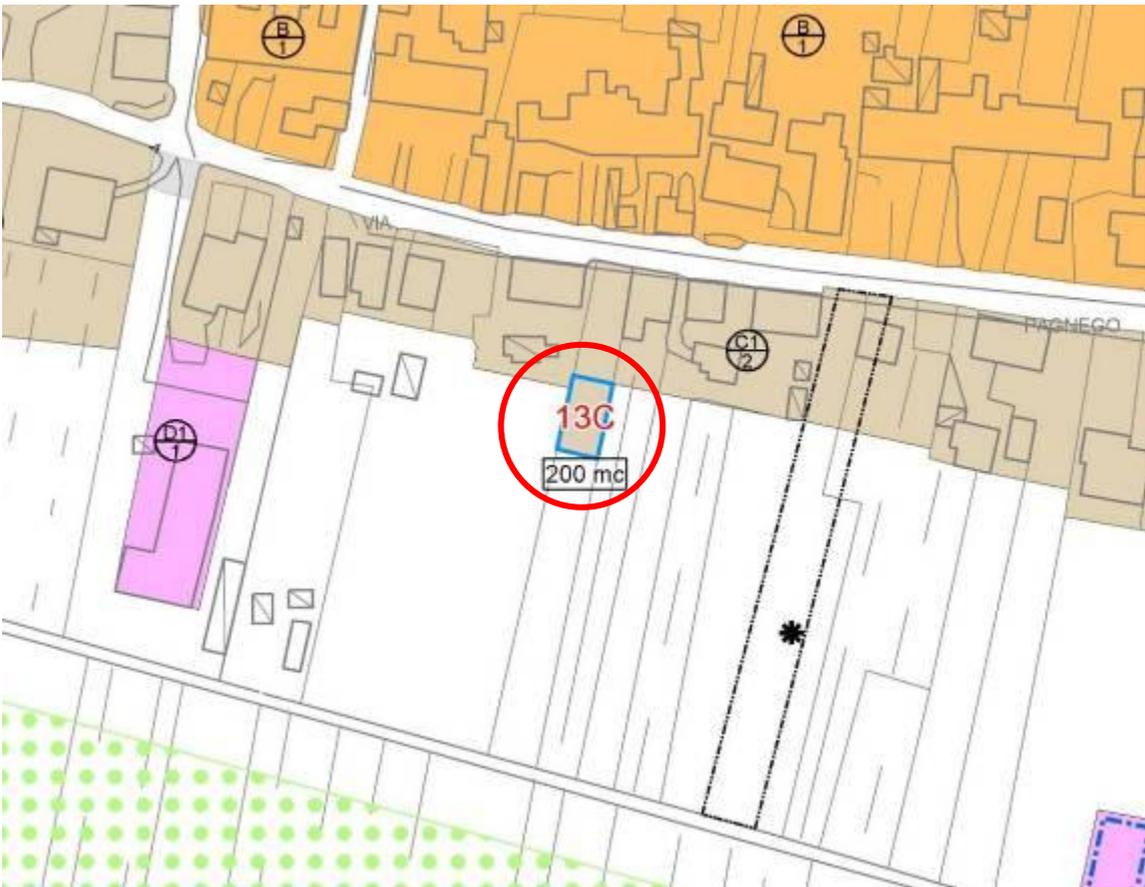
PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000

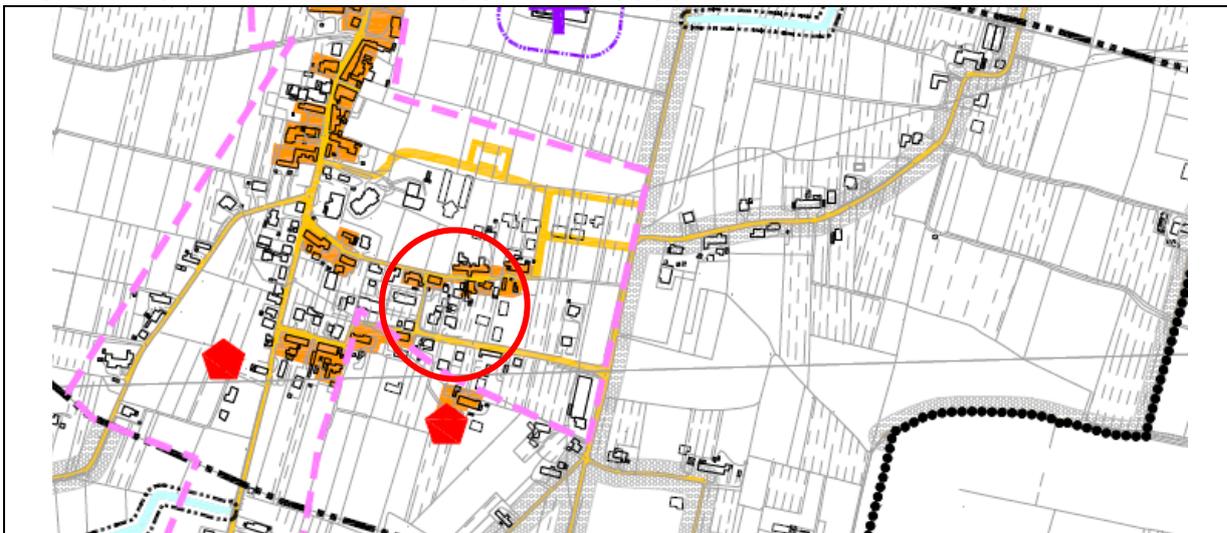


PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

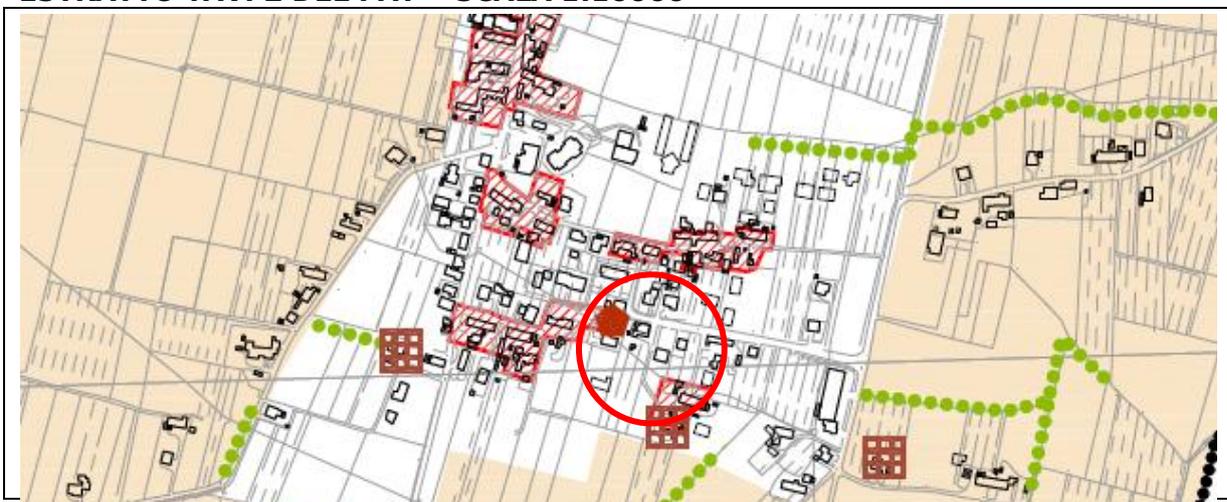
**RICHIESTA N° 41 – ATTREZZI TIZIANO – PILON ODILE**

41	Si chiede che sia assegnato un indice fondiario di 1,5 mc/mq (anziché 1) per ampliamento abitazioni	via Motte Rossin 18 Arcole	Foglio 4 Mapp. 1415	ATTREZZI TIZIANO, PILON ODILE via Motte Rossin 18 Arcole	prot. 3503 del 11/03/2015 prot. 12801 del 18/09/2015	zona C1
----	---	----------------------------	---------------------	--	---	---------

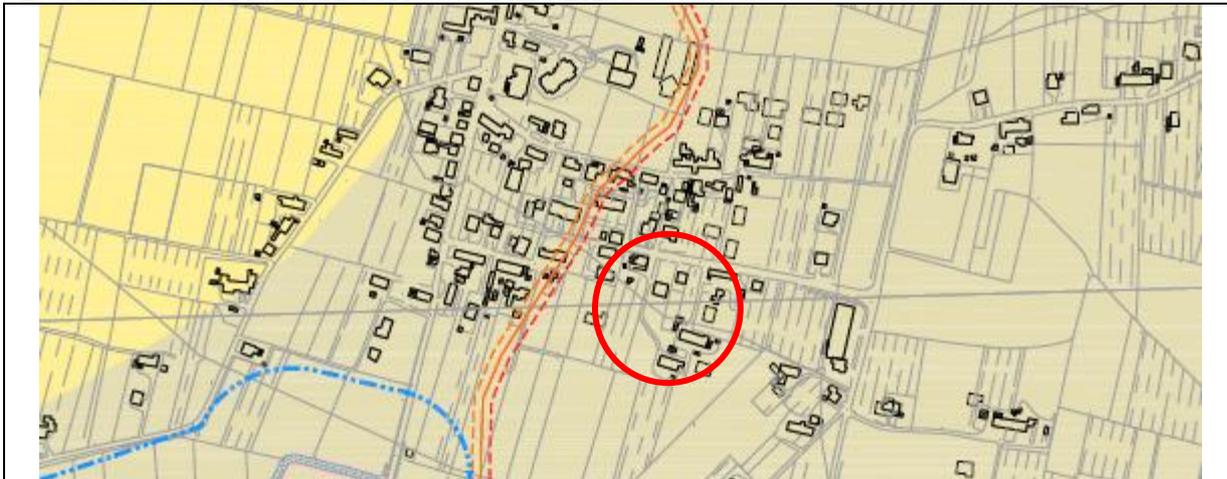
**ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**

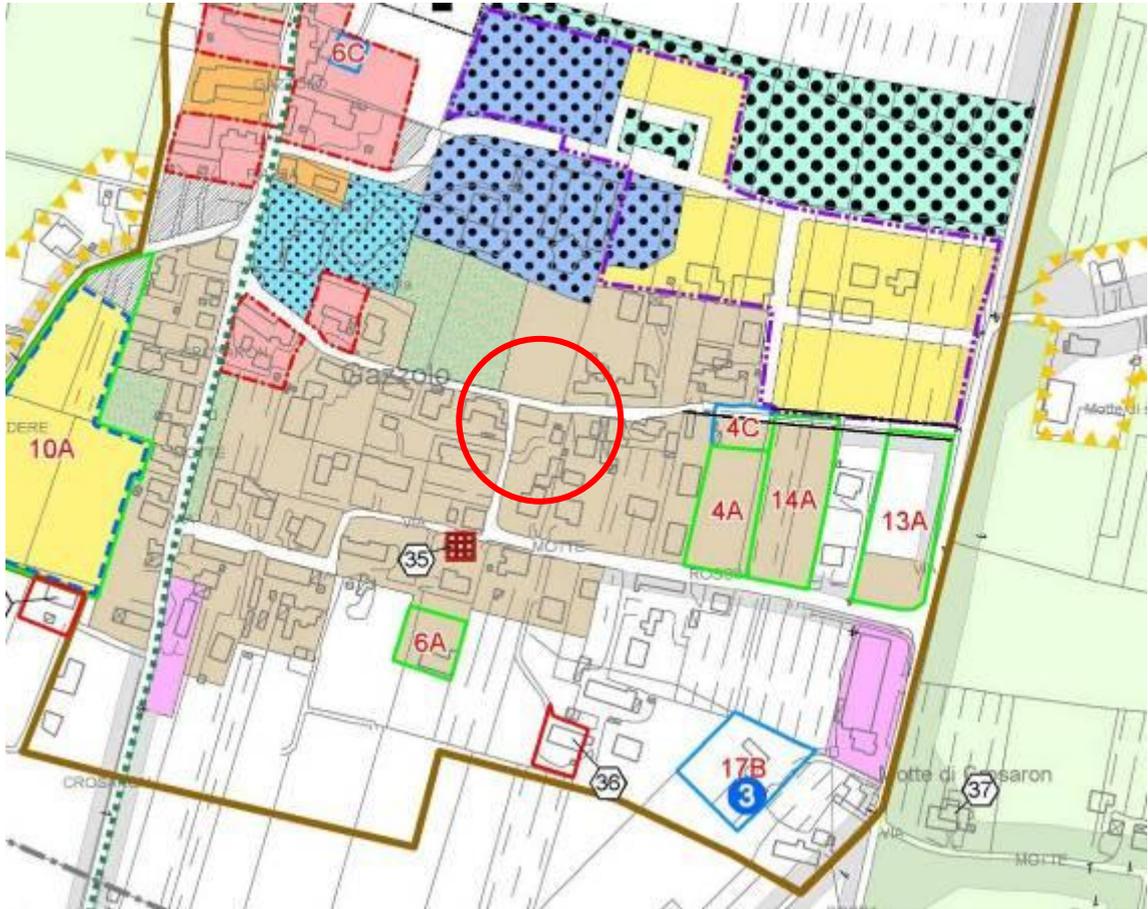


**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**

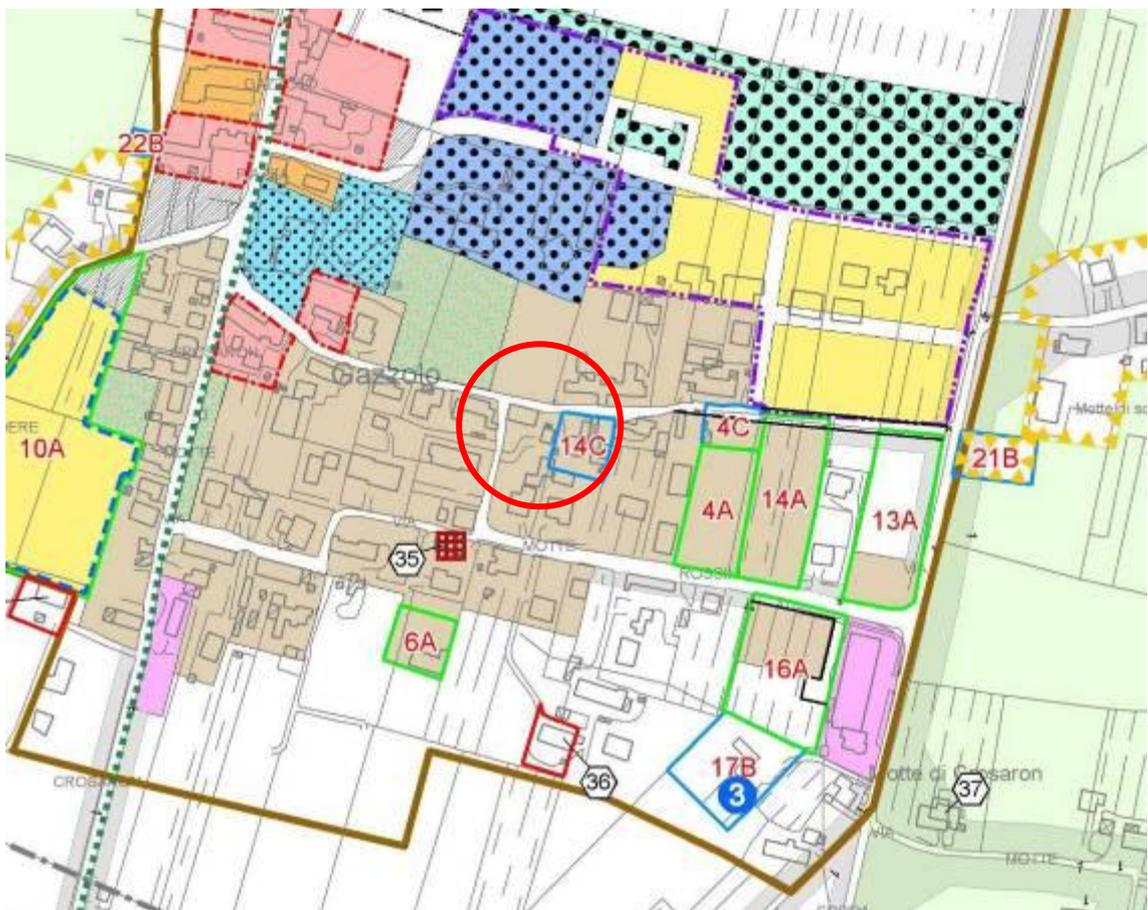


**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**

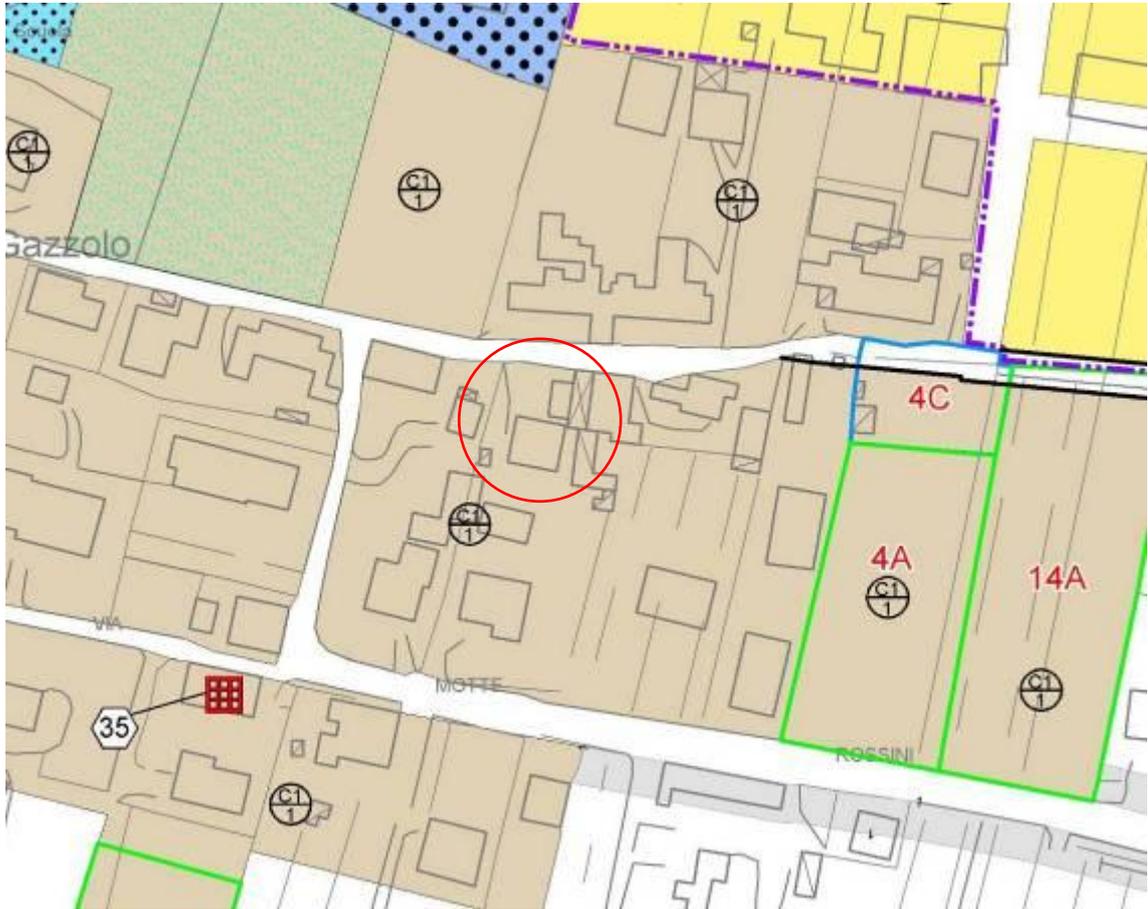




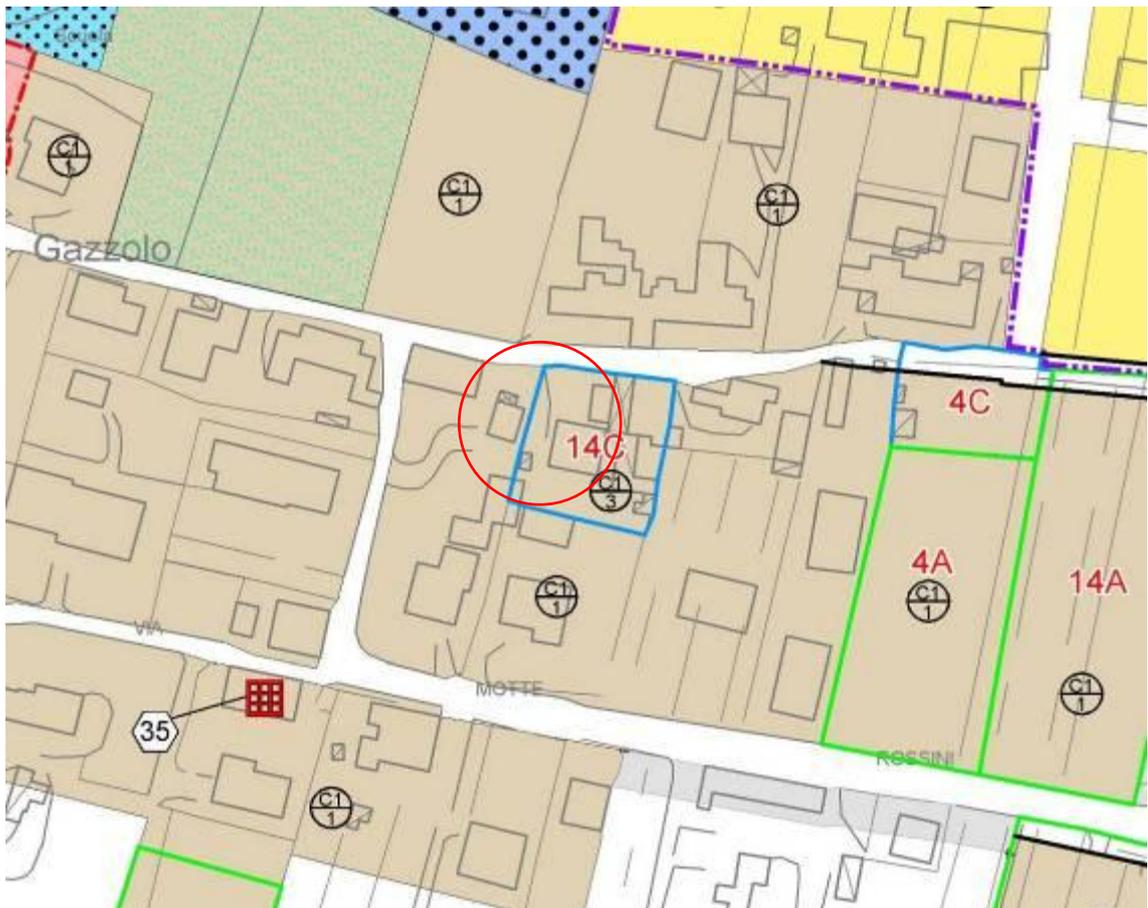
PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000

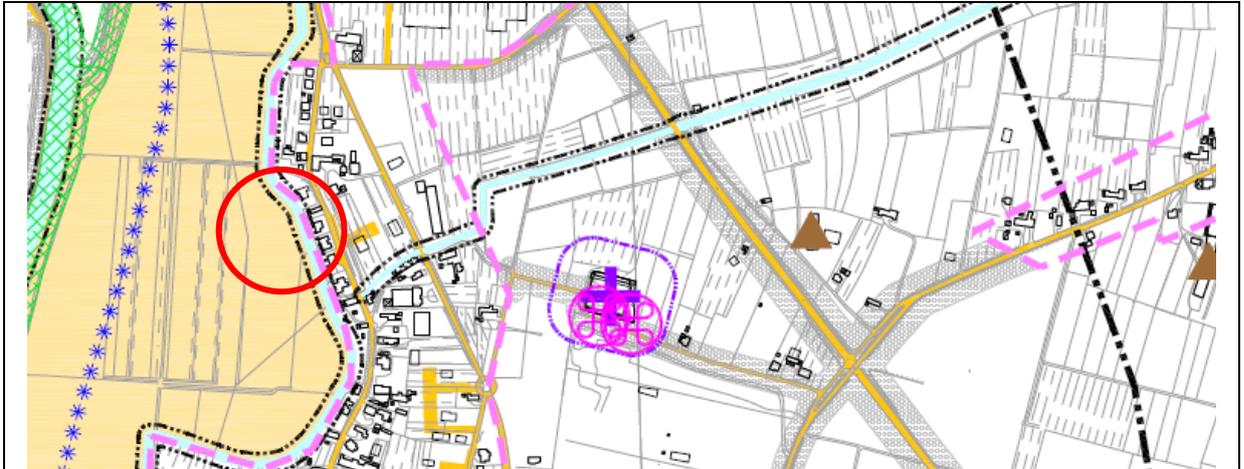


PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

**RICHIESTA N° 43 – TRENTIN GIUSEPPE**

43	Si chiede possibilità edificatoria ad uso abitativo	via Molinazzo Arcole	Foglio 19 Mapp. 263	TRENTIN GIUSEPPE via Mantovani 7 Arcole	prot. 7408 del 08/06/2015	zona E agricola
----	---	----------------------	---------------------	---	---------------------------	-----------------

**ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000**



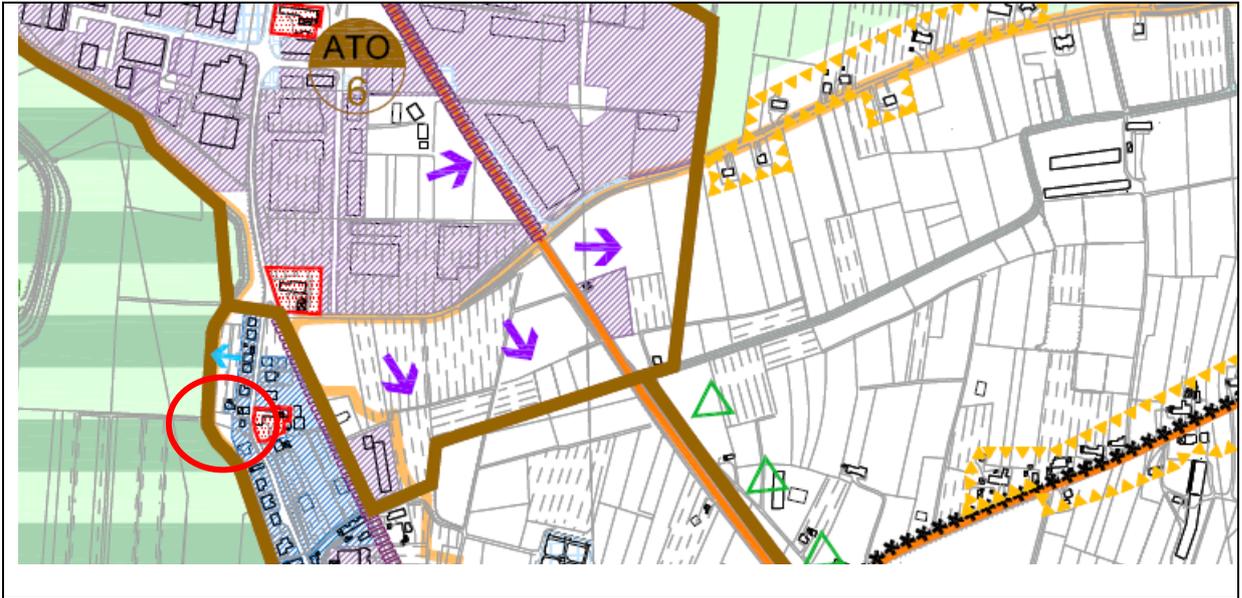
**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**

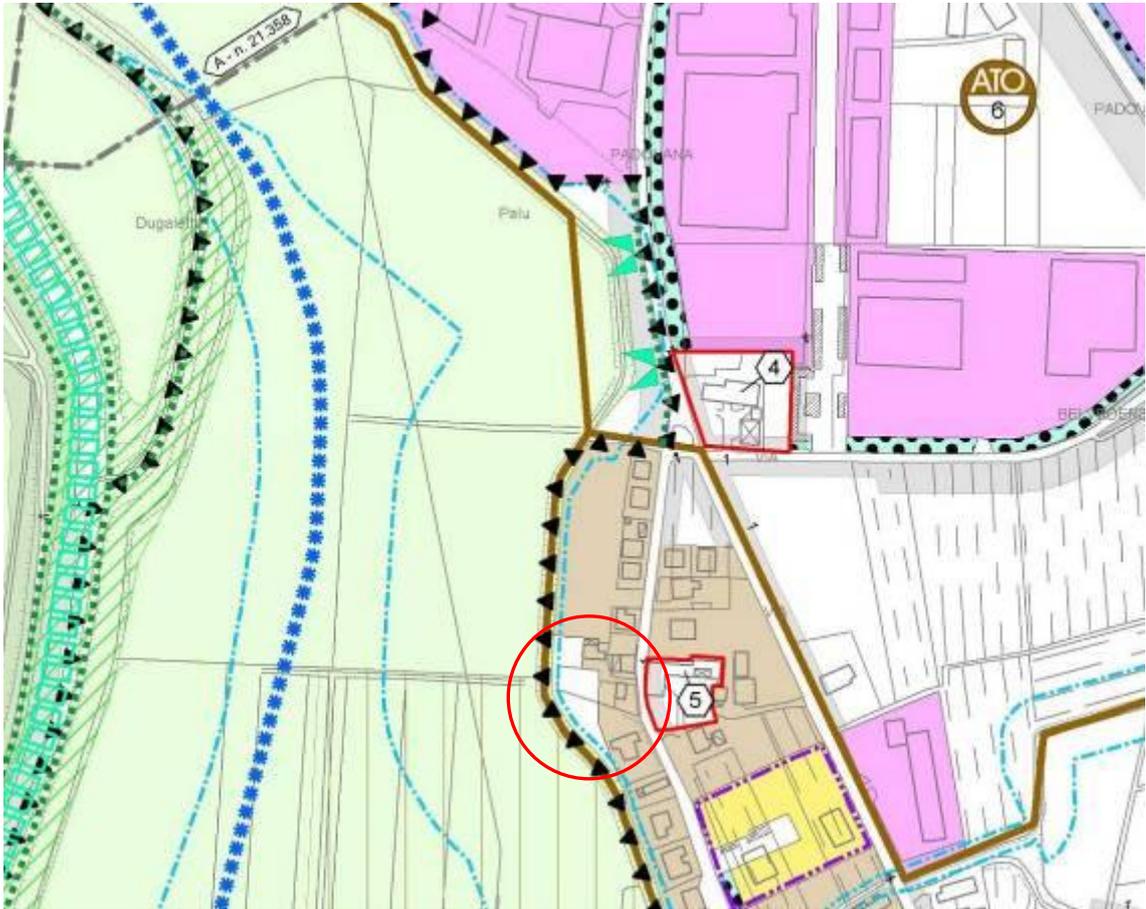


**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**

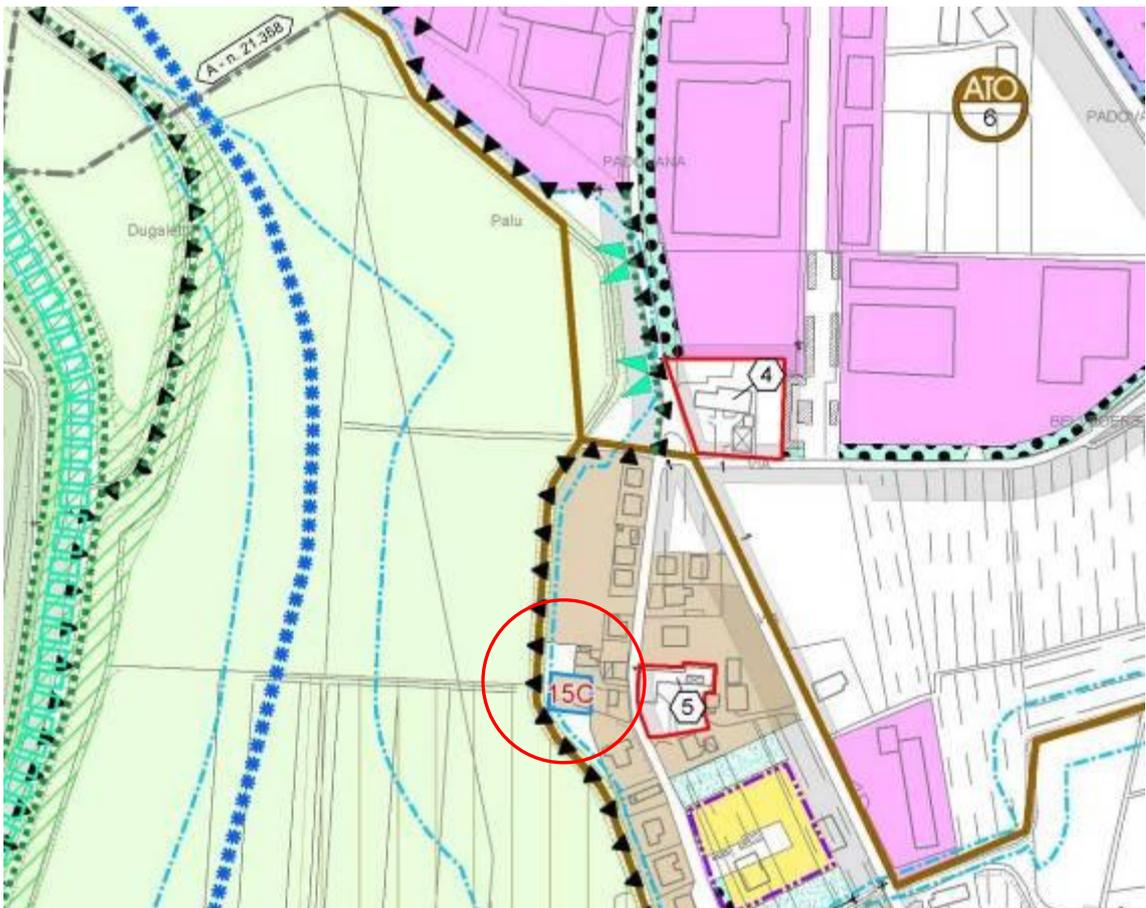


**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**

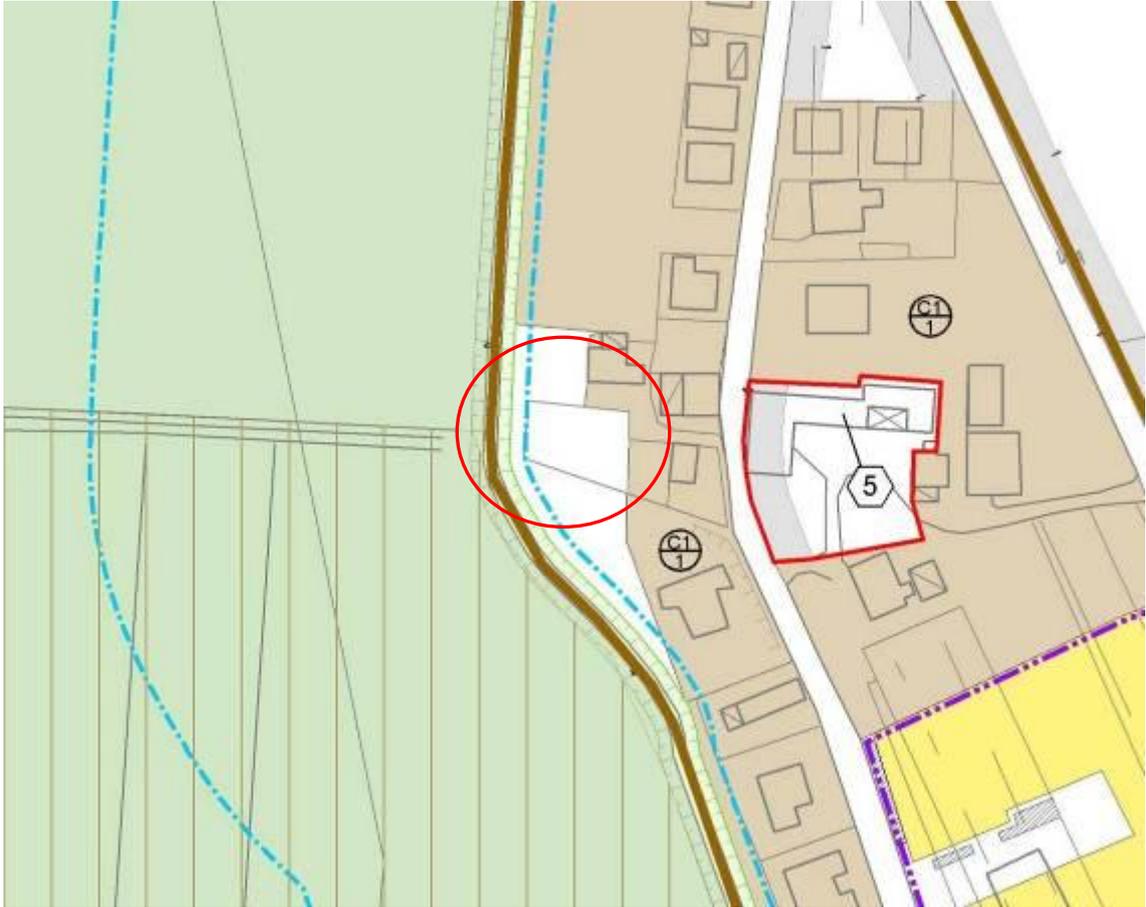




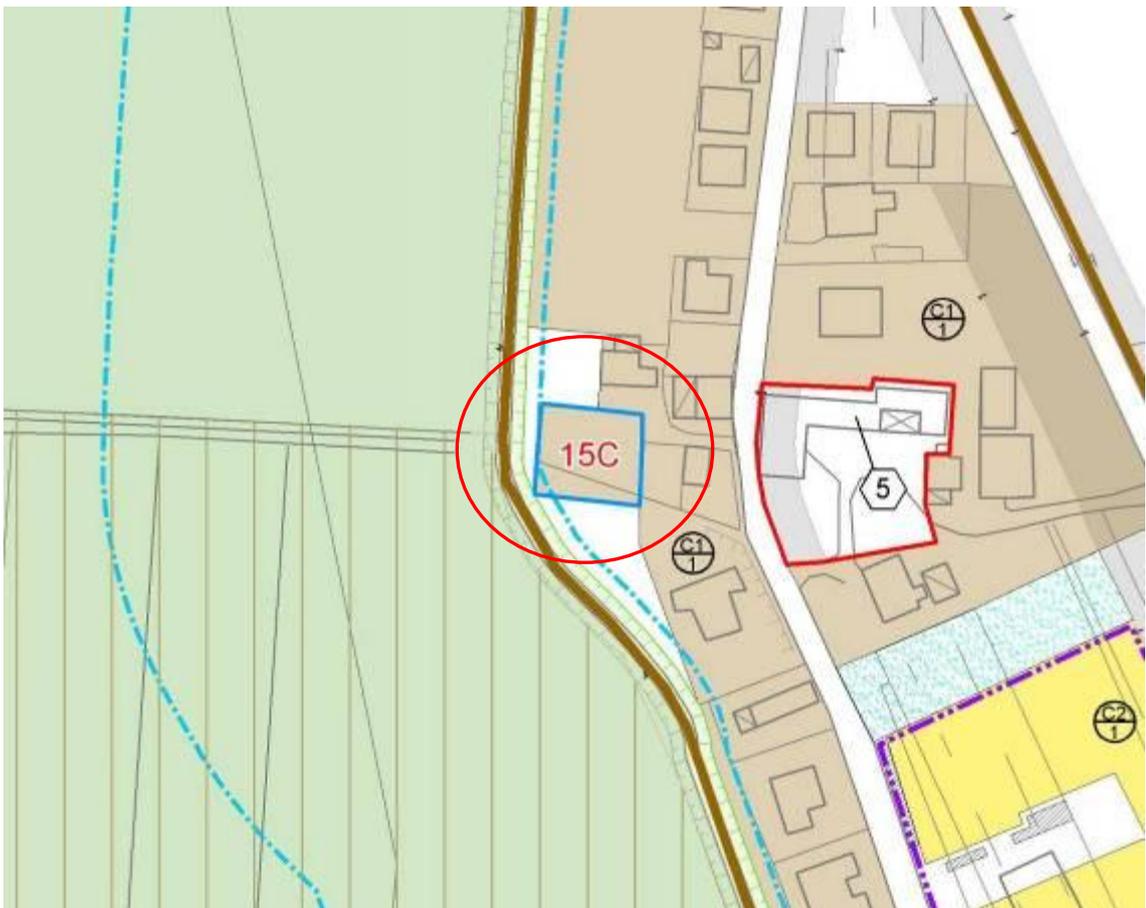
PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000



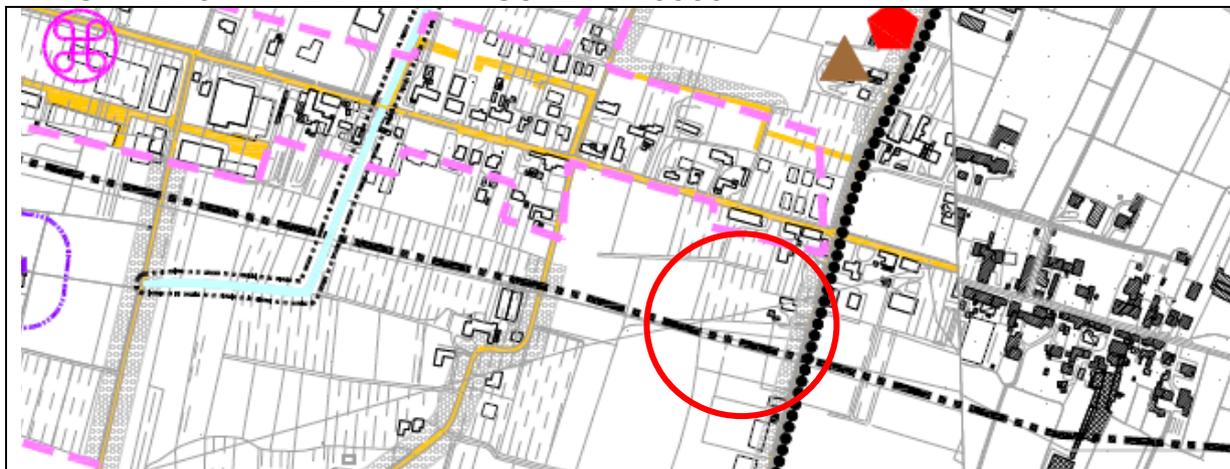
PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

## RICHIESTA N° 45 - MICHELETTI PIETRO

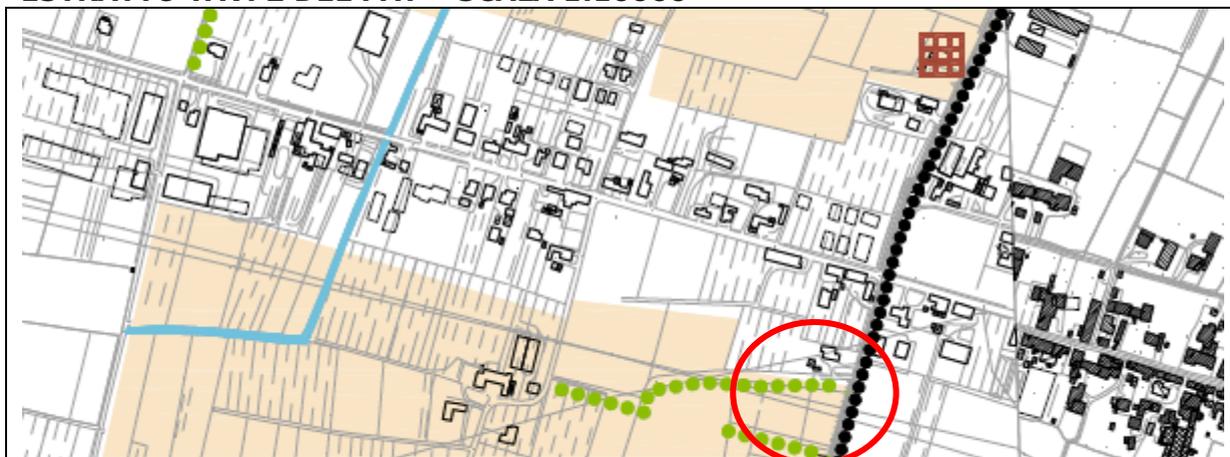
45	Si chiede un ampliamento della zona residenziale C1	via Crosara Arcole	Foglio 3 Mapp. 125	MICHELETTI PIETRO via Crosara 38 Arcole	prot. 10017 del 31/07/2015	in parte zona C1, in parte zona agricola E
----	---	--------------------	--------------------	---	----------------------------	--

E' stata predisposta una proposta di accordo numerata in tavola con il N° 12C.  
L'accordo conteggia il fabbricato esistente ammettendone il recupero all'interno della volumetria ammissibile nelle ZTO C, rispetto alle quali è stata calcolata la perequazione.

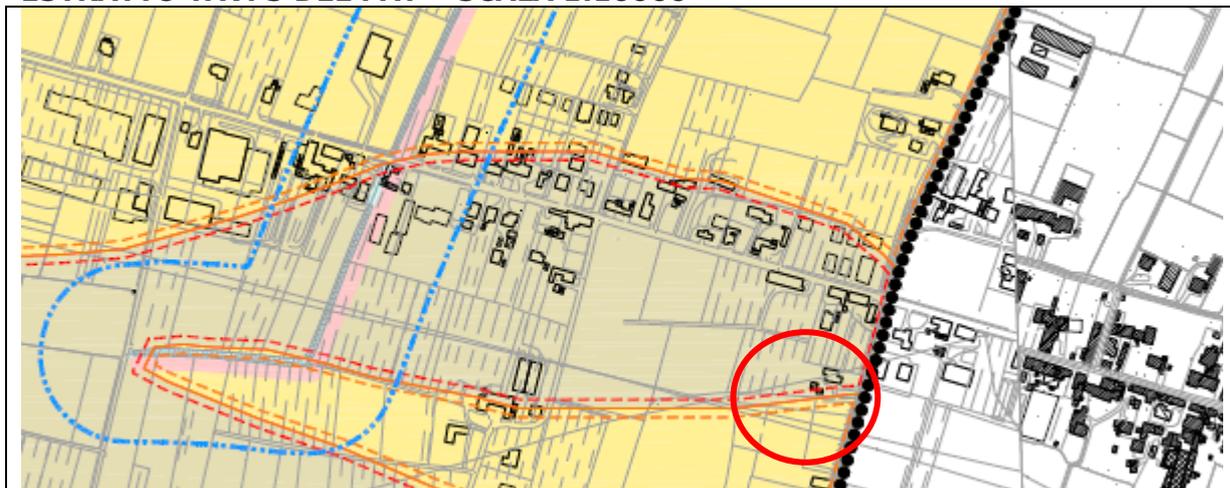
### ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT - SCALA 1:10000



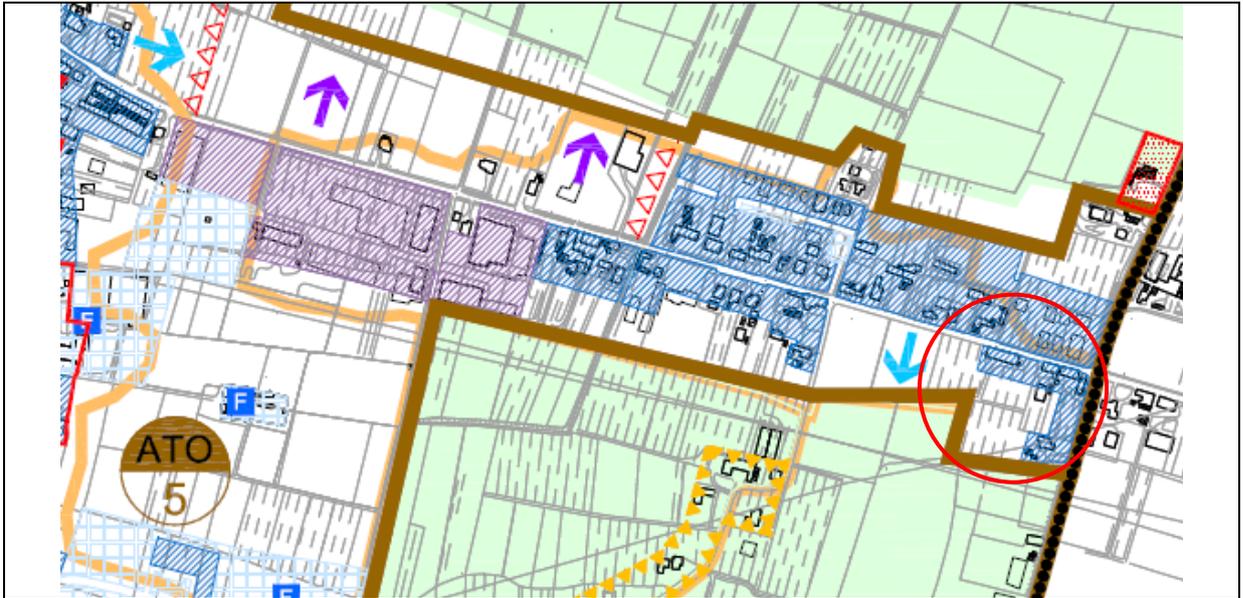
### ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT - SCALA 1:10000



### ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT - SCALA 1:10000

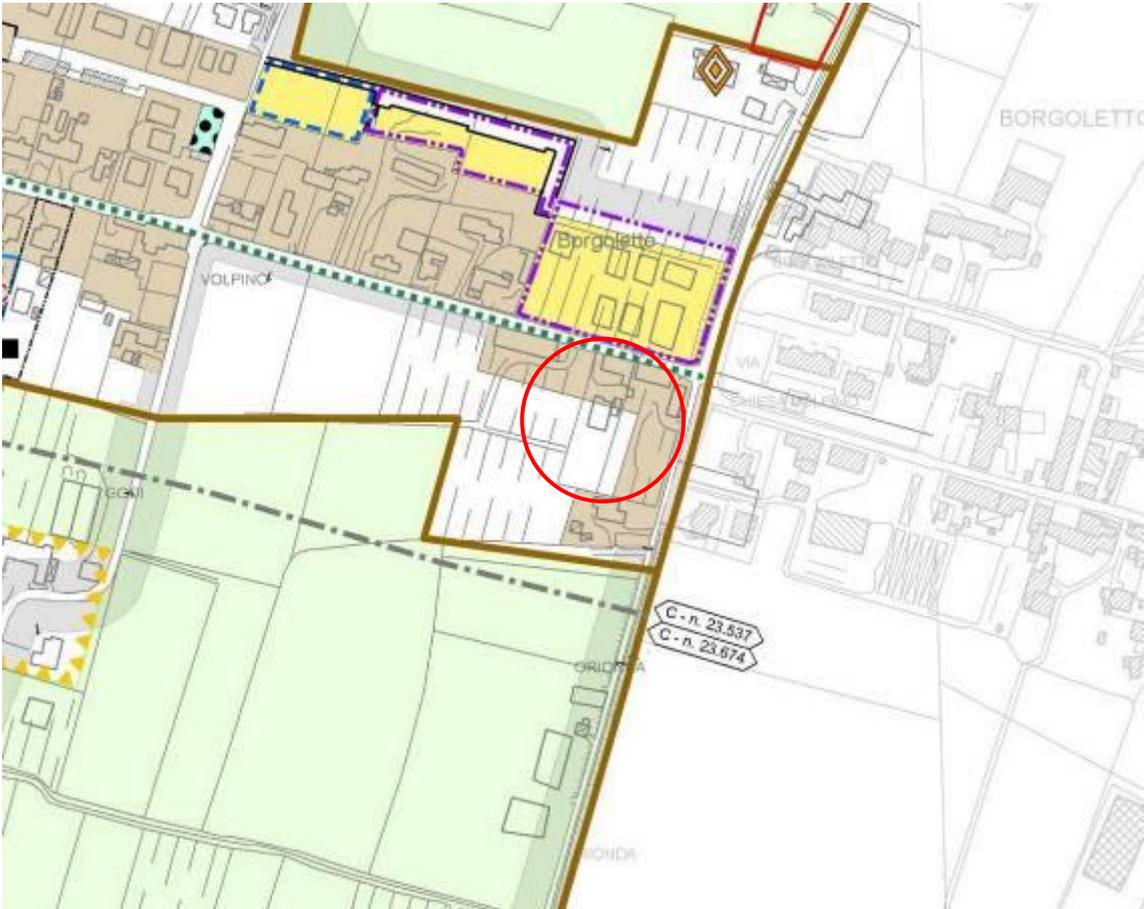


**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**

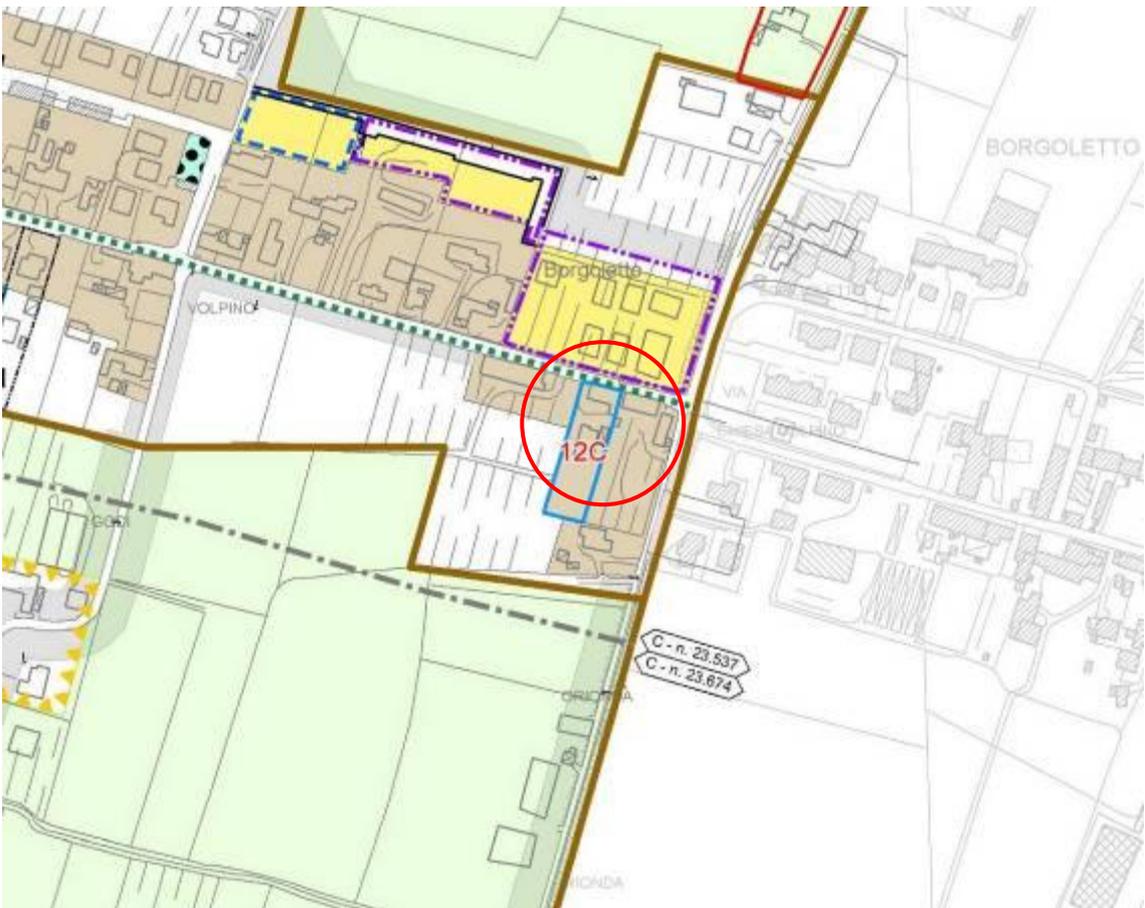


**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**

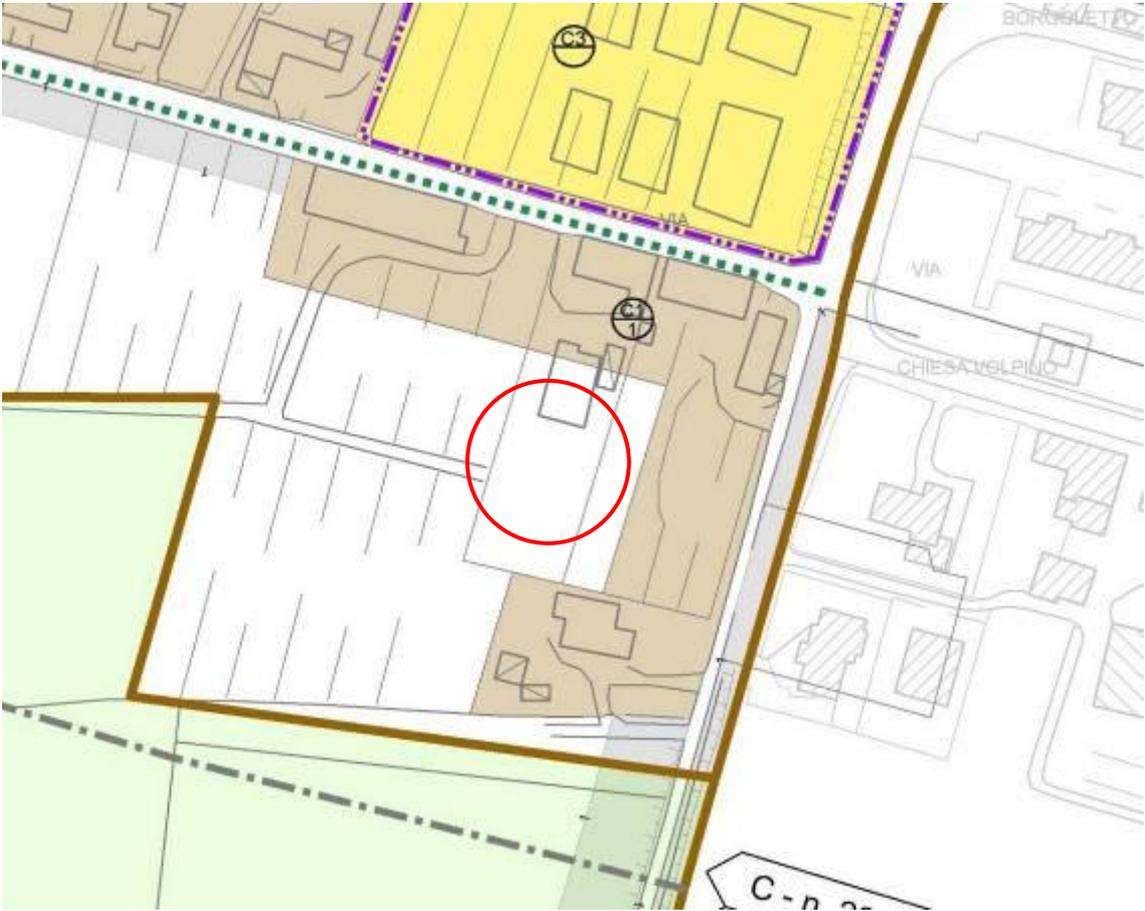




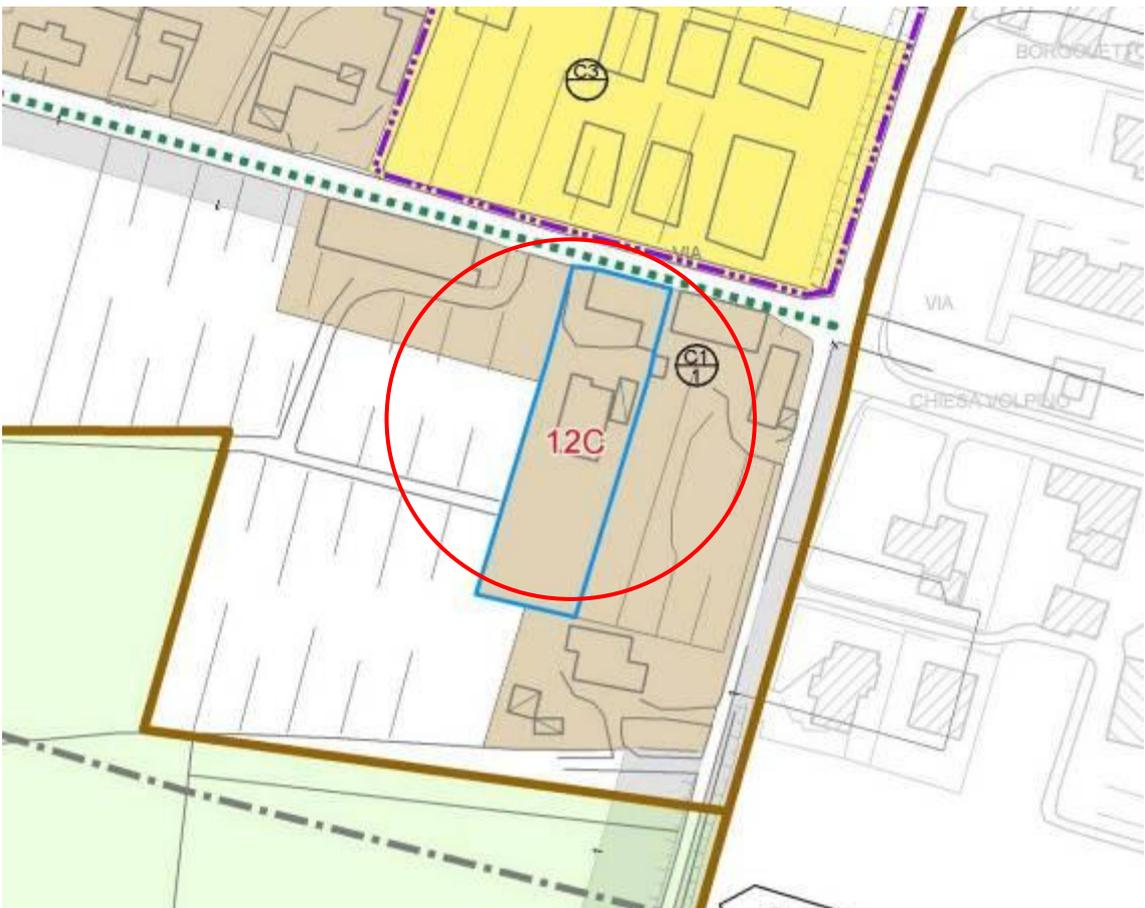
PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

### **3) Ambiti di edificazione diffusa**

Comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati.

***Dal Documento del Sindaco:***

***Compiti del PI da NT PAT:***

*Il PAT ha previsto un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa, affidando al PI il compito di precisare i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT e definisce specifiche zone di intervento, consentendo limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, e disciplinando gli interventi ammissibili.*

***Scelte operative:***

*Il PI conferma le individuazioni degli ambiti di edificazione diffusa, dando indicazioni progettuali e stereometriche generali, prevedendo modalità di gestione delle singole richieste al fine di favorire le esigenze familiari.*

***Scelte Operative della VII Variante al PI:***

La variante conferma le strategie operate dal PI, che ha precedentemente confermato gli ambiti di edificazione diffusa inseriti dal PAT, prevedendo su specifico accordo alcune perimetrazioni che permettessero di realizzare puntuali interventi edilizi non speculativi, legati alle esigenze familiari.

Già il PI aveva provveduto a integrare l'apparato normativo delle NTO con un modello di richiesta da compilare a cura di ciascun richiedente interventi in tali ambiti, in modo da escludere come da Parere regionale di approvazione del PAT richieste legate a imprese agricole, finalizzando le possibilità operative a esigenze strettamente familiari e non speculativi.

La scelta di attribuire per quanto riguarda la normativa generale un volume predeterminato agli interventi ricadenti negli ambiti di edificazione diffusa deriva dalla valutazione di esigenze concrete e che assimilino le volumetrie nuove in tali ambiti a quelle realizzabili ai sensi della LRV n° 11/2004 nella zona agricola, dalla quale gli ambiti diffusi sono stati estrapolati.

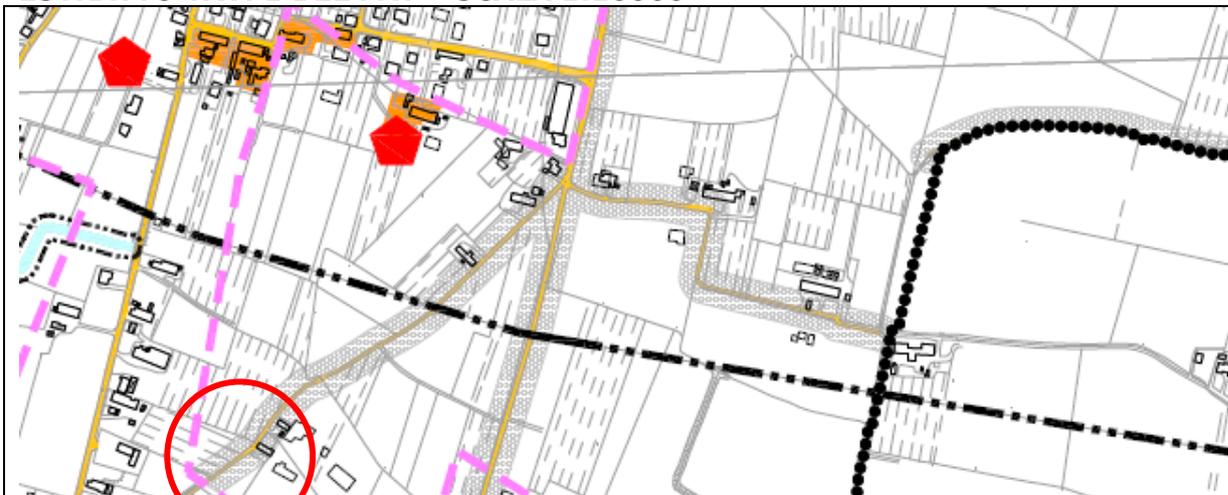
Specifici accordi legati alle specifiche esigenze hanno permesso la ricalibratura di alcune volumetrie, attribuendo a certi ambiti diffusi una volumetria maggiore, in base a esigenze familiari.

La Variante conferma pertanto alcune richieste che erano state formulate nella prima fase del PI, modificando gli accordi a seguito di mutate esigenze.

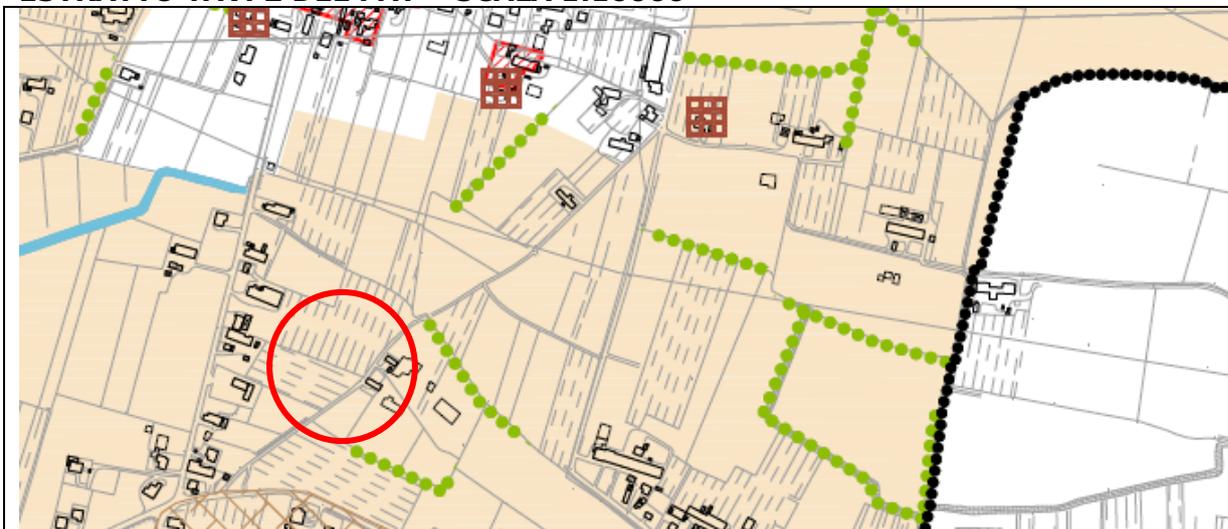
## RICHIESTA N° 8 – GODI EMILIANA – GRASSO DONATELLO

8	Richiesta volumetria accessoria in ambito di dificazione diffusa	via Pausella Gazzolo	Foglio 8 Mapp. 713	GODI EMILIANA GRASSO DONATELLO via Pausella 1B Gazzolo Arcole	prot. 11188 del 22/8/2015	zona E agricola
---	--	-------------------------	-----------------------	---	------------------------------	-----------------

**ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000**



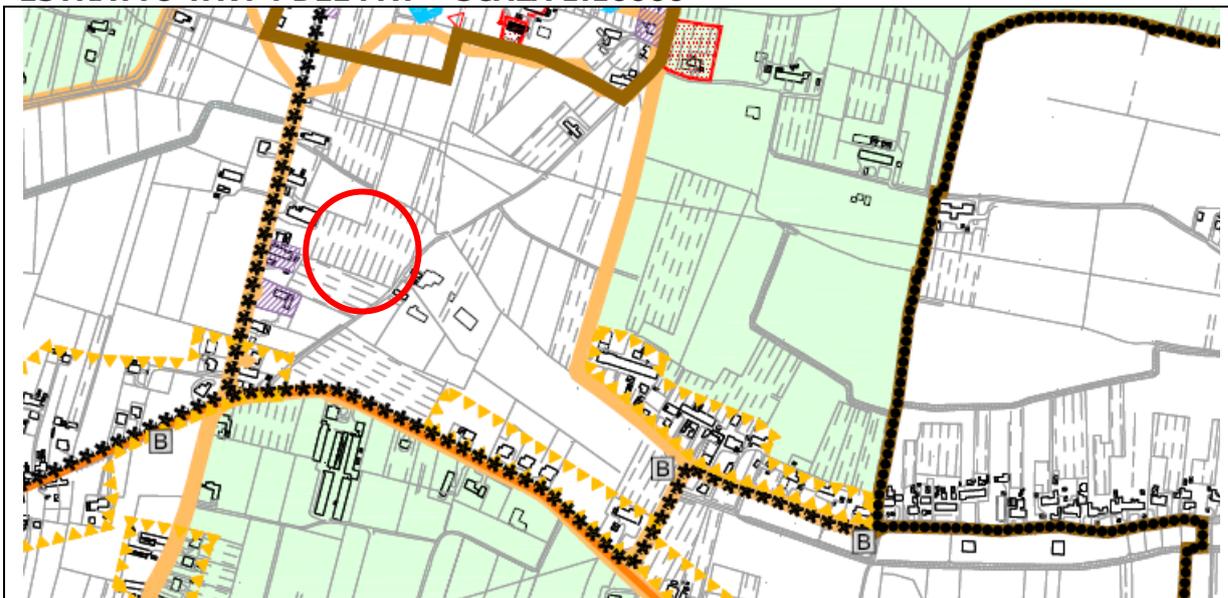
**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**

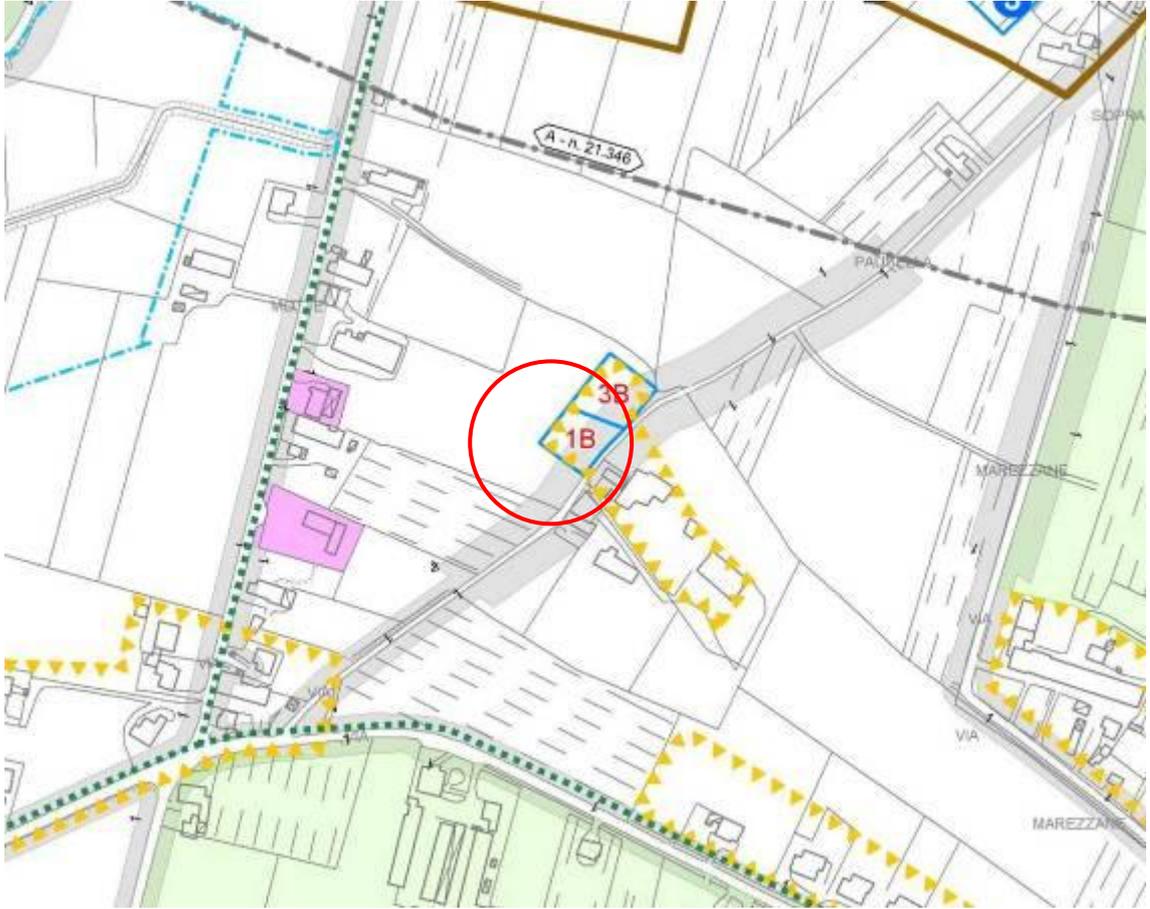


**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**

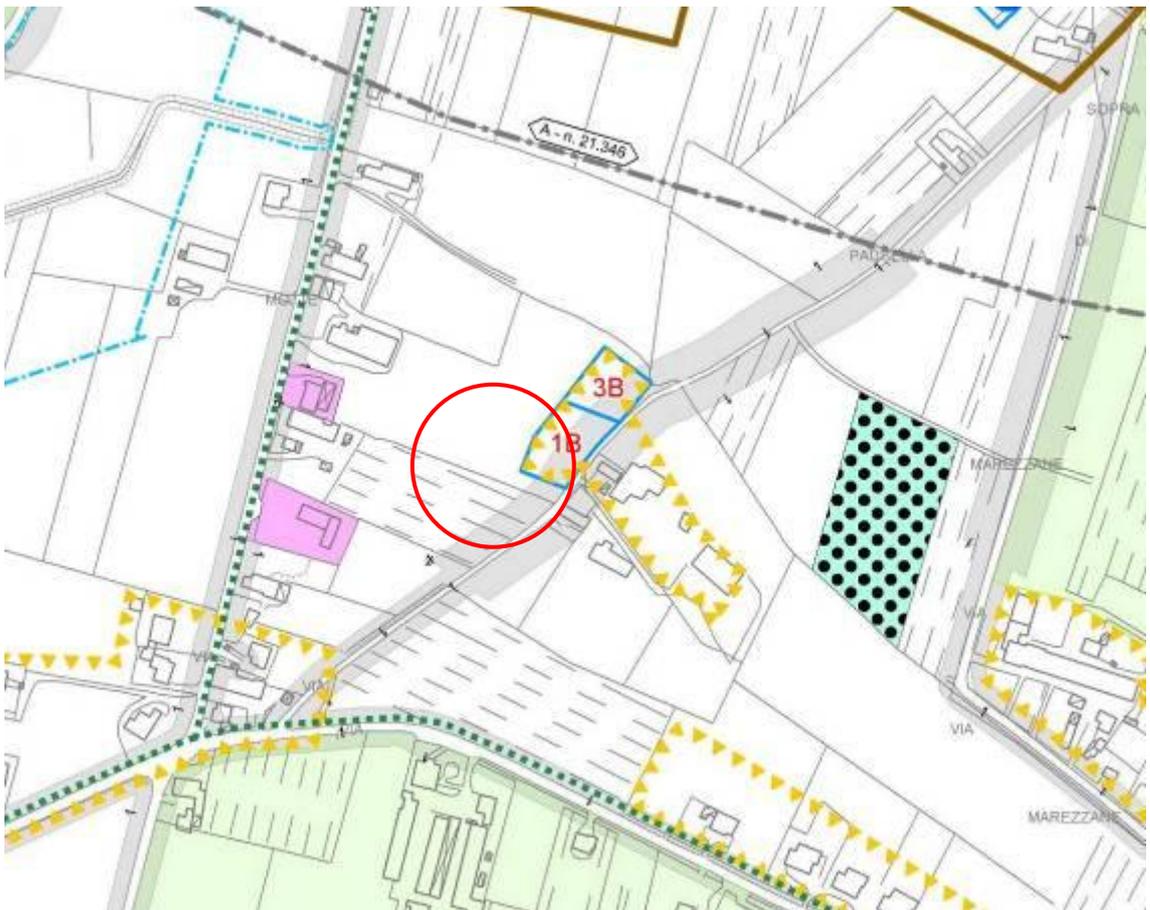


**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**





PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000

## RICHIESTA N° 19 – BORIN DEVIS

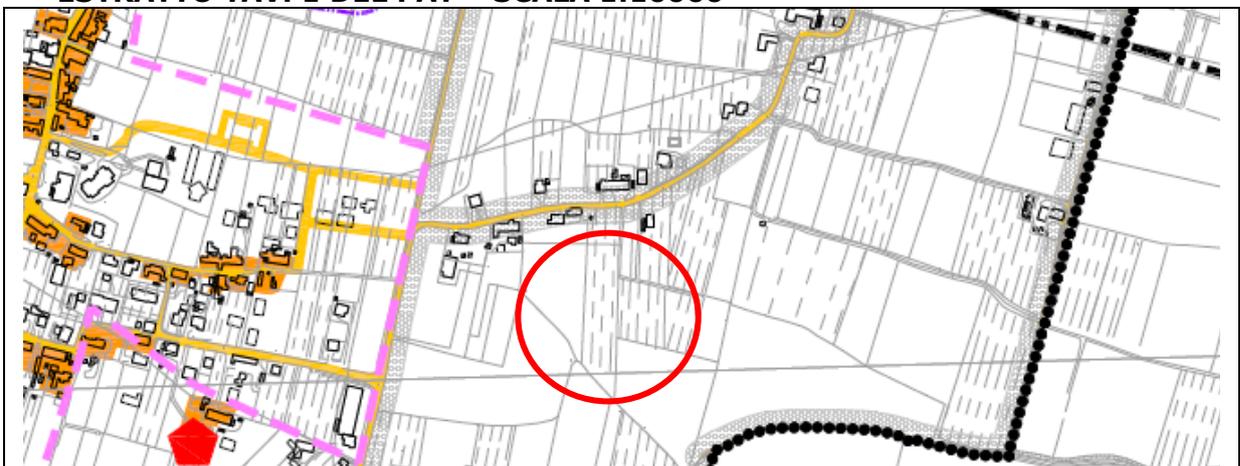
19	Si chiede cubatura aggiuntiva di 300 mc	via Belvedere 6 Gazzolo d'Arcole	Foglio 12 Mapp. 608	BORIN DEVIS via Belvedere 6 Gazzolo d'Arcole	prot. 11222 del 24/8/2015	ambito di edificazione diffusa (4B)
----	---	-------------------------------------	------------------------	--	------------------------------	---

Non vengono modificati in alcun modo il perimetro e la localizzazione dell'accordo, ma viene modificato l'accordo già precedentemente sottoscritto aggiornando le volumetrie ammissibili. Vengono invece richiesti alcuni ambiti di edificazione diffusa a completamento e risagomatura di ambiti esistenti:

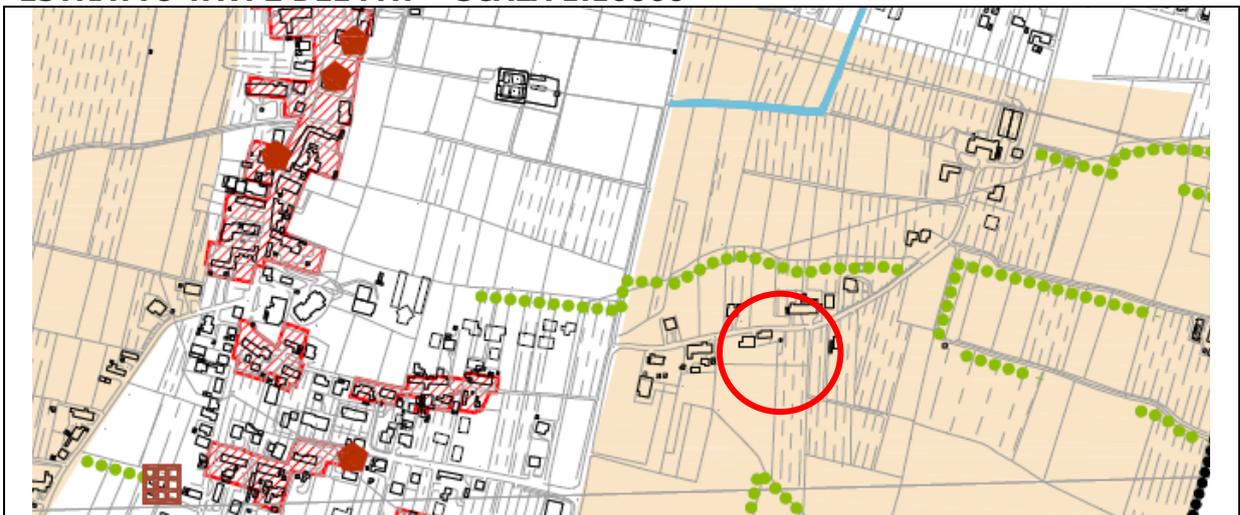
## RICHIESTA N° 24 – BURATO FORTUNATO – MARTA ZANINI

24	Si chiede la demolizione 2 fatiscenti edifici residenziali con trasposizione del volume e aumento di 800mc nel terreno mapp. 861 che dovrebbe essere inserito in parte in ambiti a edificazione diffusa	via Motte Godi Gazzolo d'Arcole	Foglio 9 Mapp. 860- 861-862- 863-11	FORTUNATO BURATO E MARTA ZANINI via Motte Godi 16 Gazzolo d'Arcole	prot. 11262 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica
----	---	------------------------------------	--	--	------------------------------	---

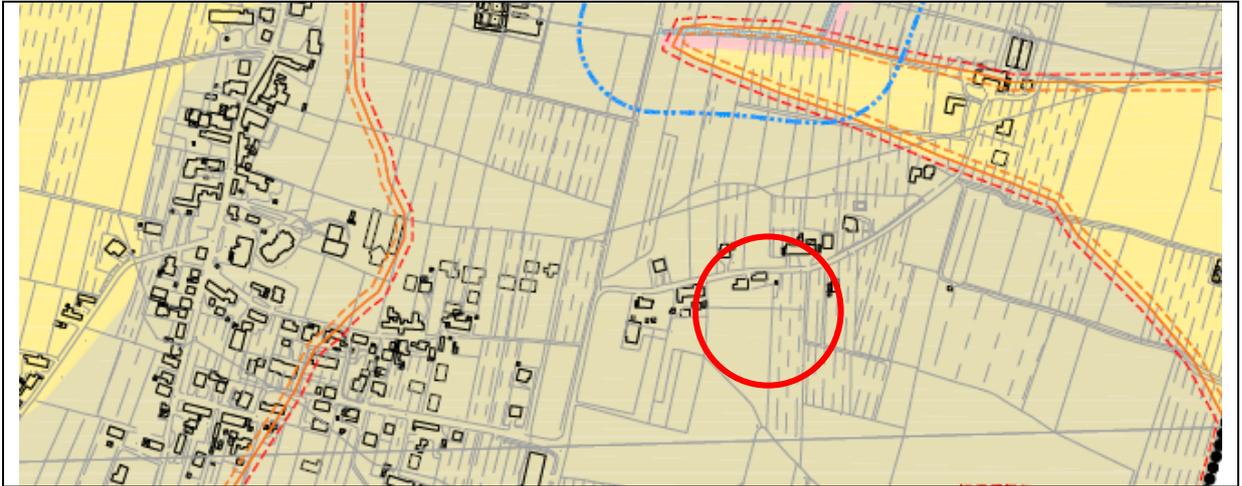
### ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000



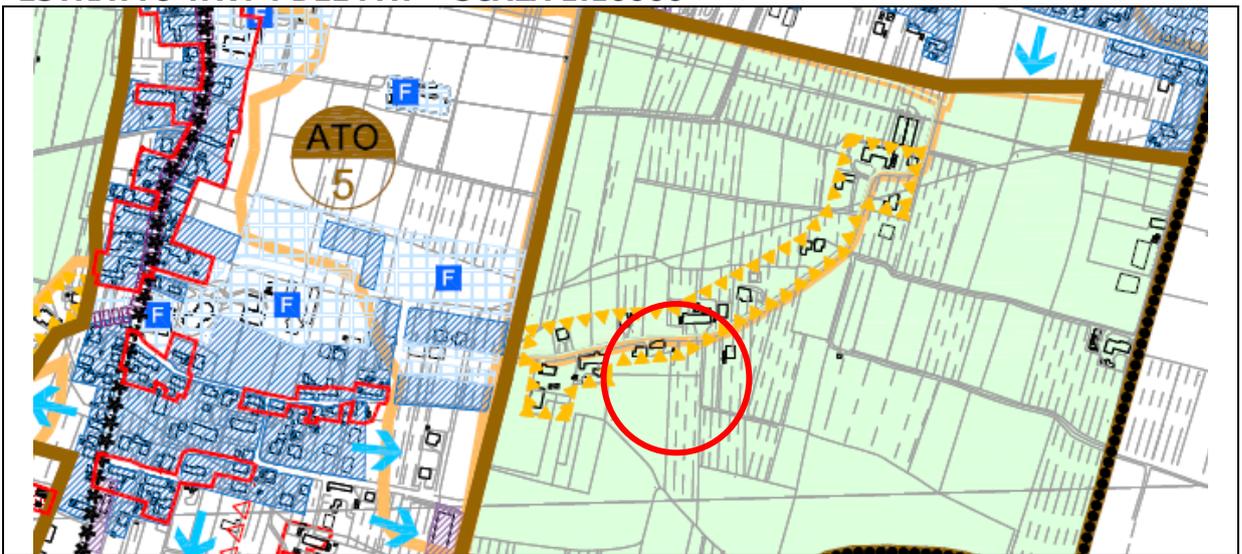
### ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**





PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000

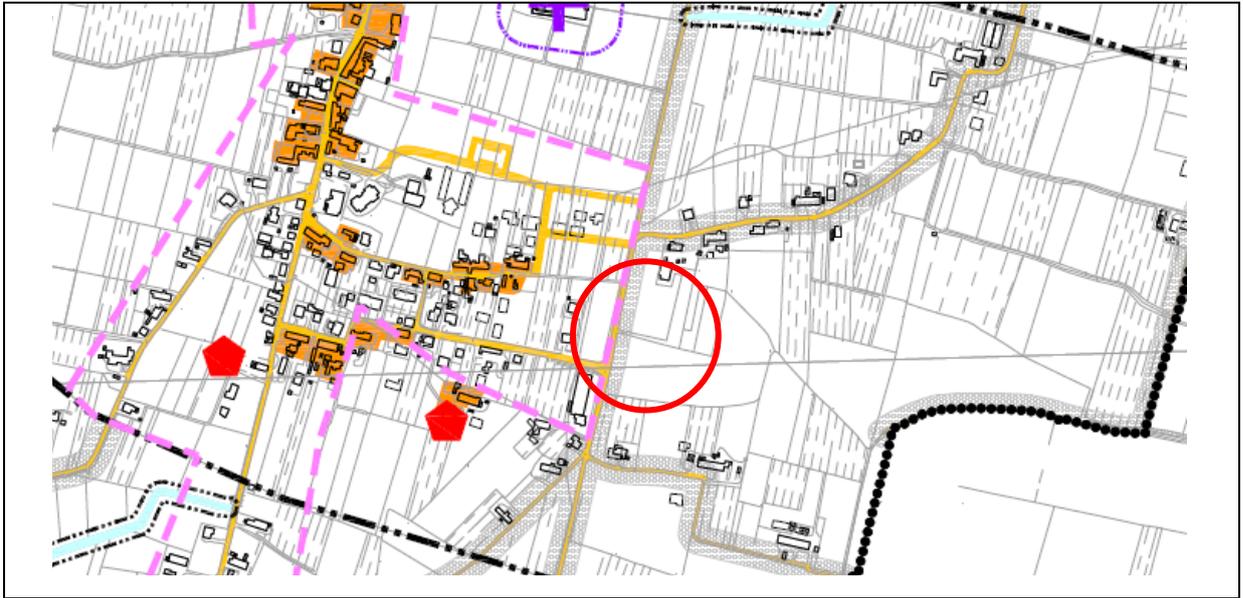


PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000

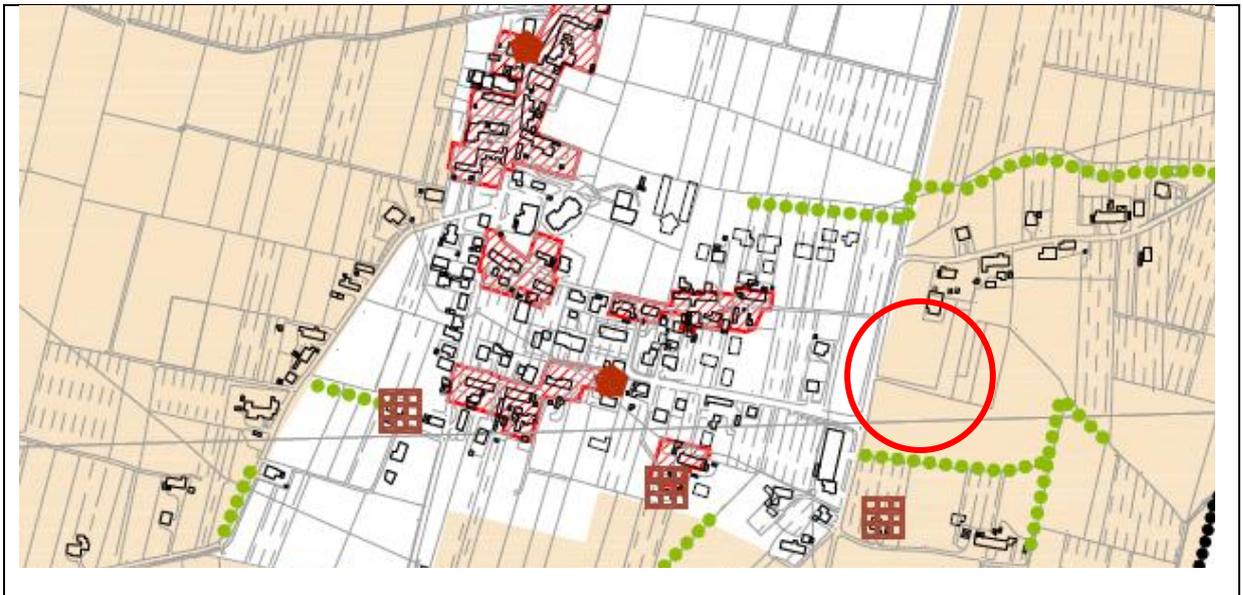
## RICHIESTA N° 30 – BRIGHENTE PIETRO

N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
30	Si richiede un ambito espansione residenziale	via Motte Godi Gazzolo d'Arcole	Foglio 9 Mapp. 330-753-792	BRIGHENTE PIETRO VIA Motte Godi 2A Gazzolo d'Arcole	prot. 11280 del 25/8/2015	in piccola parte zona a edificazione diffusa, la restante parte Area di connessione naturalistica (Buffer zone)

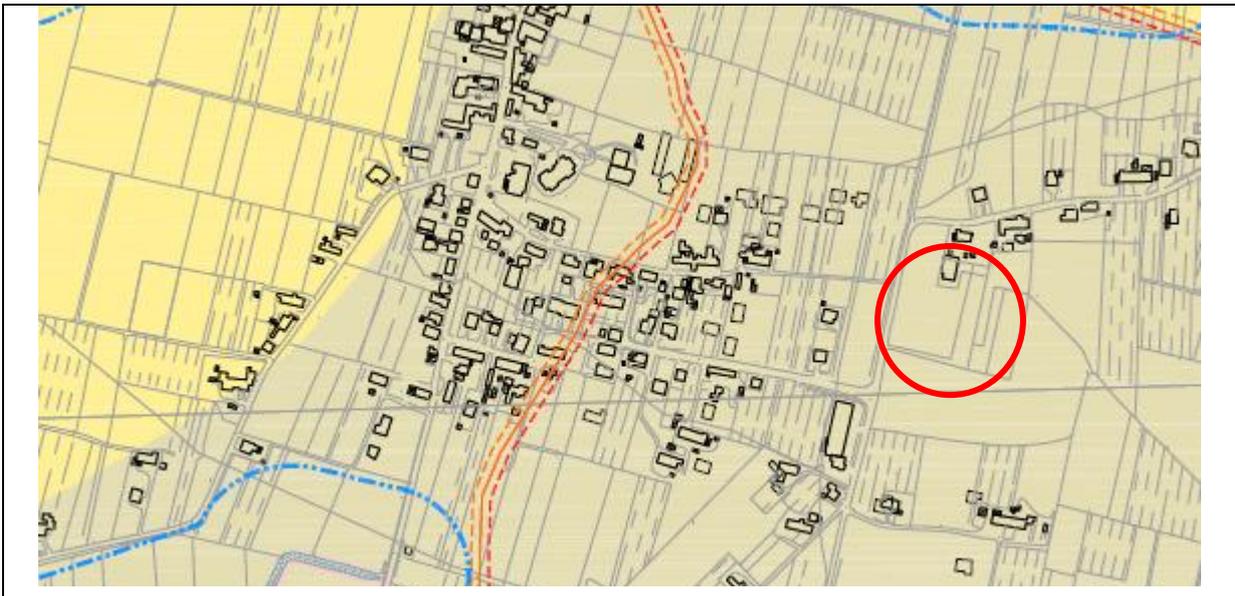
### ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000



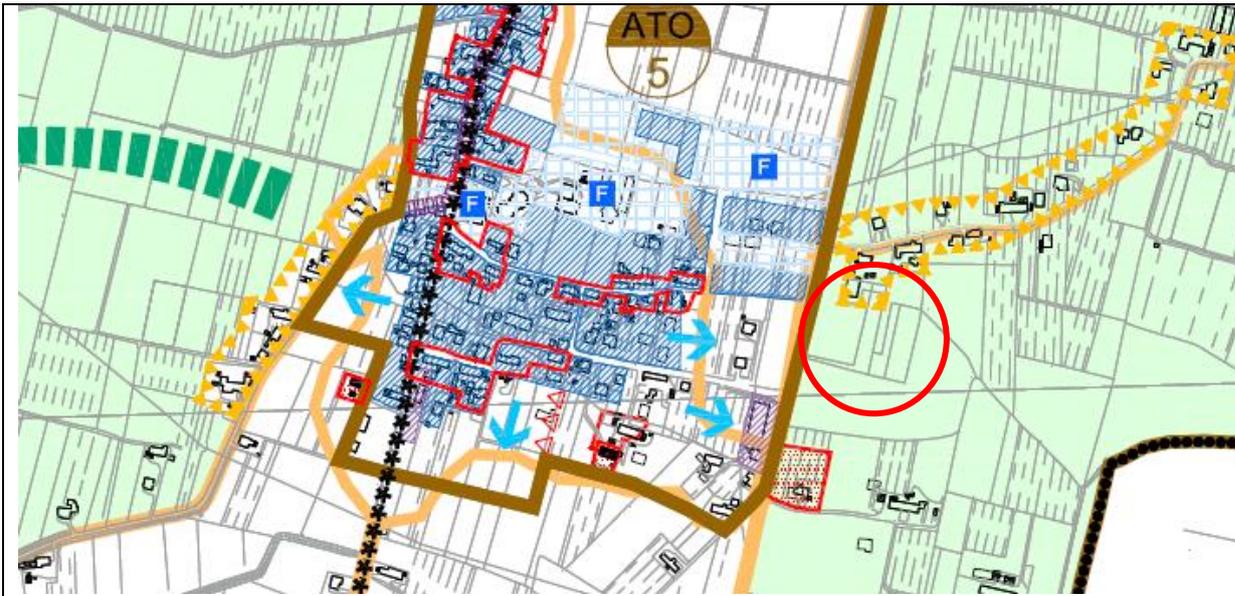
### ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**

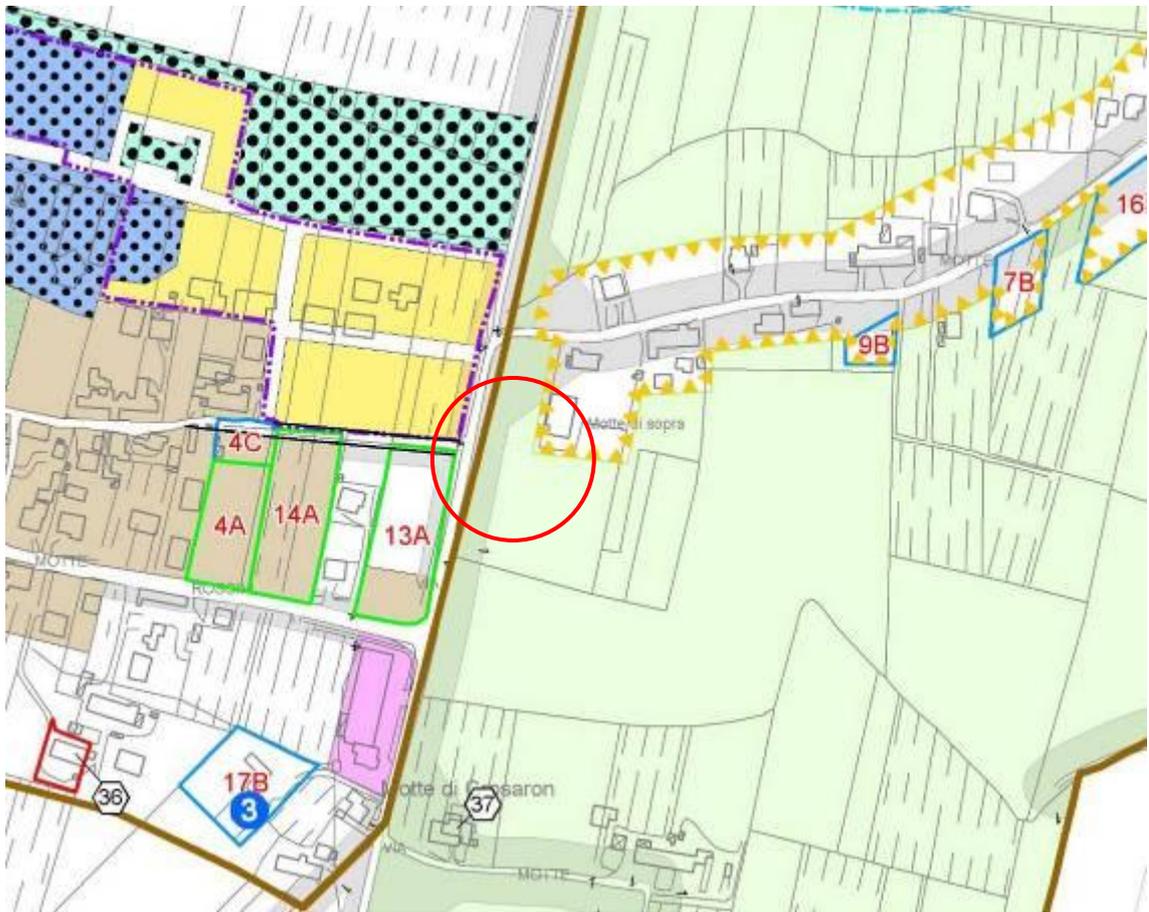


**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**

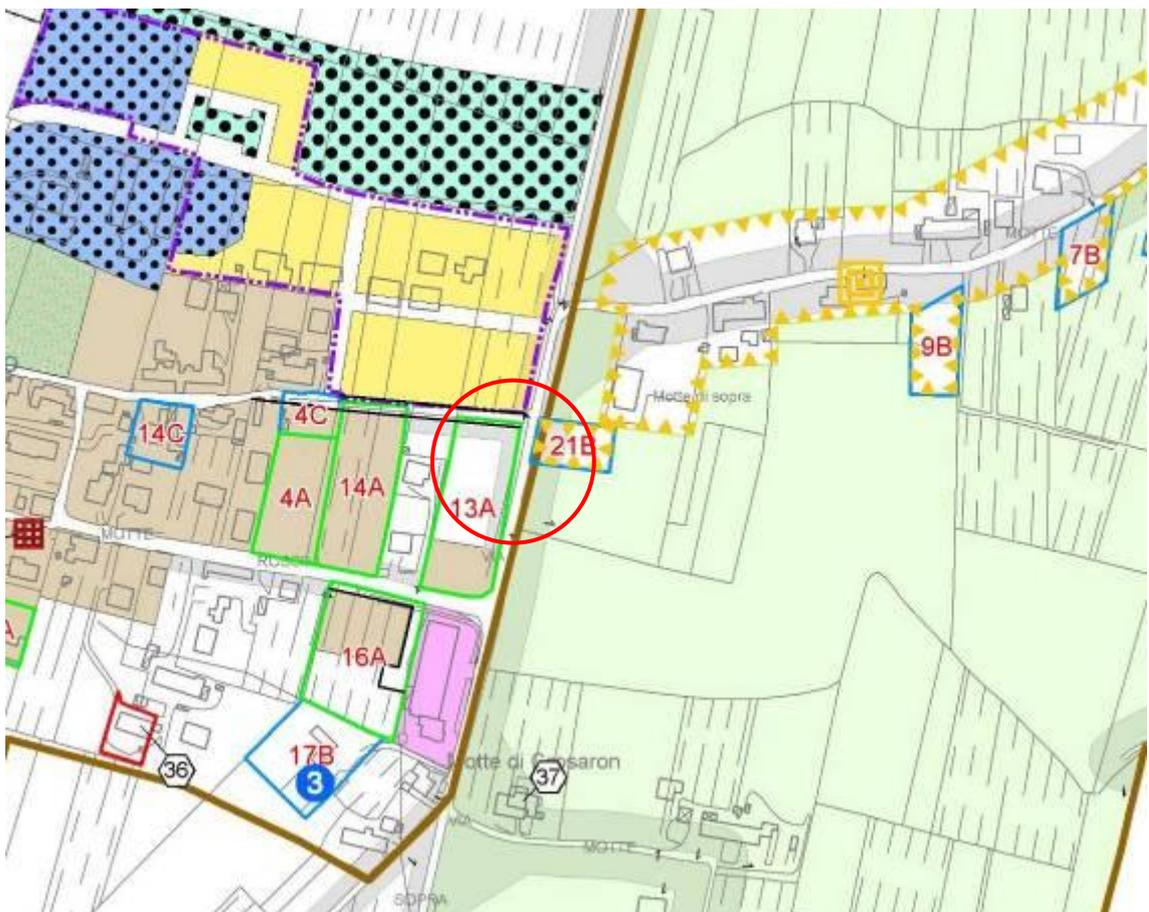


**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**

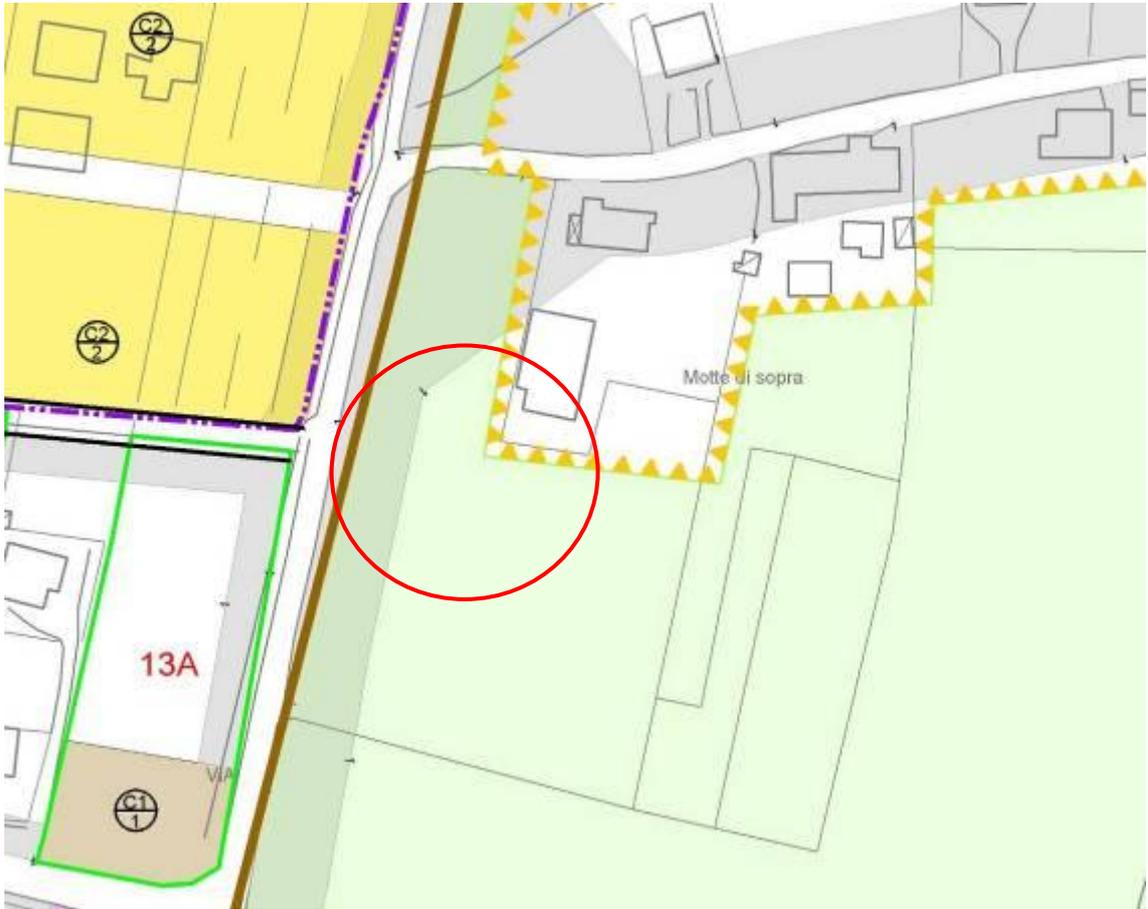




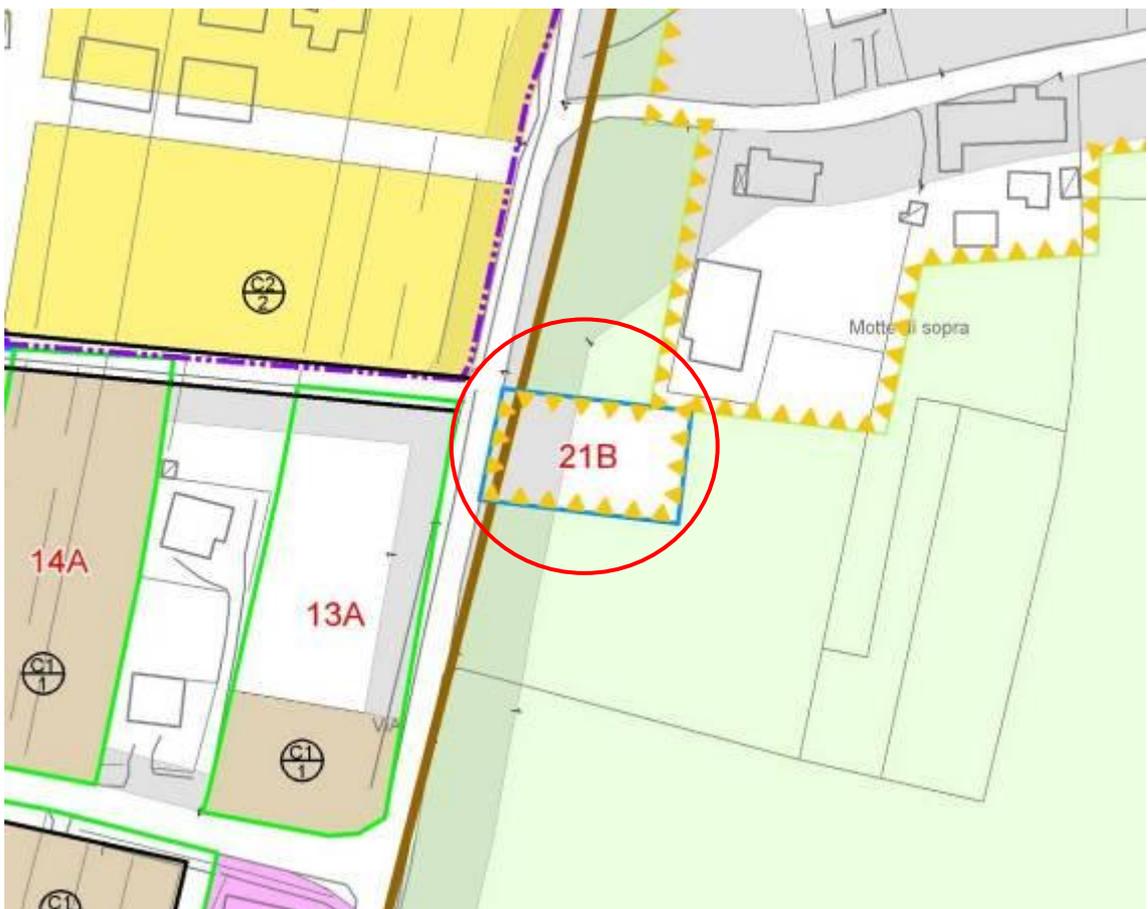
PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



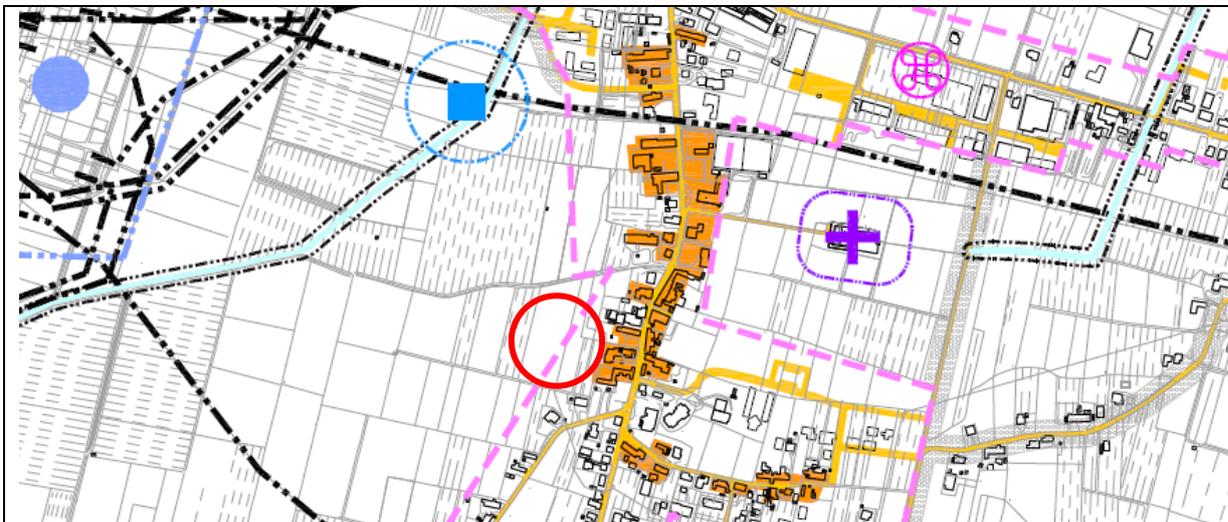
PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000



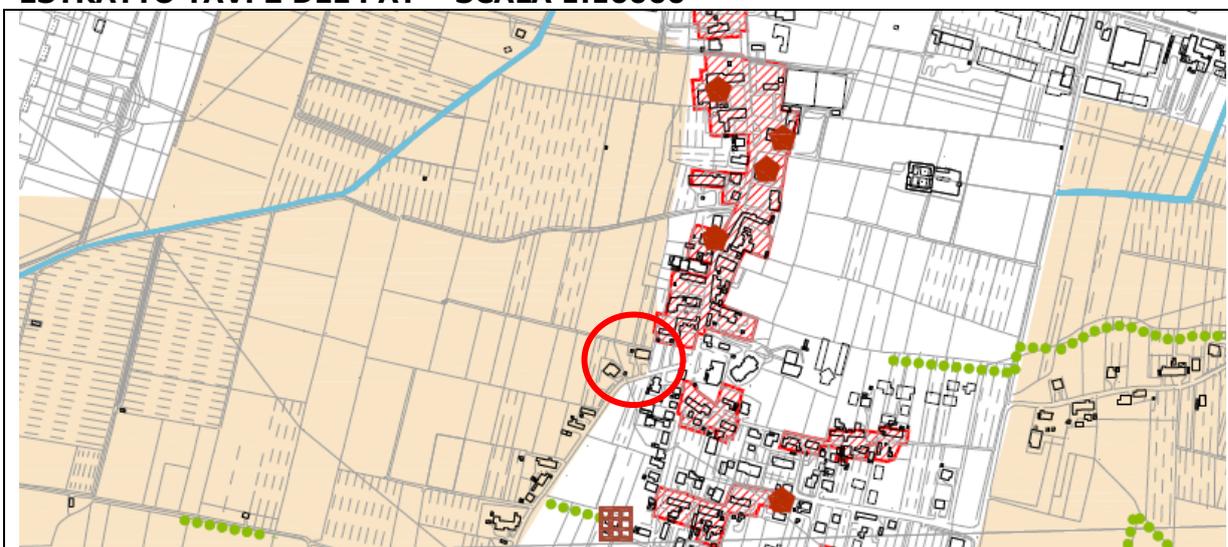
PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

## RICHIESTA N° 32 – MICHELETTI SIMONE

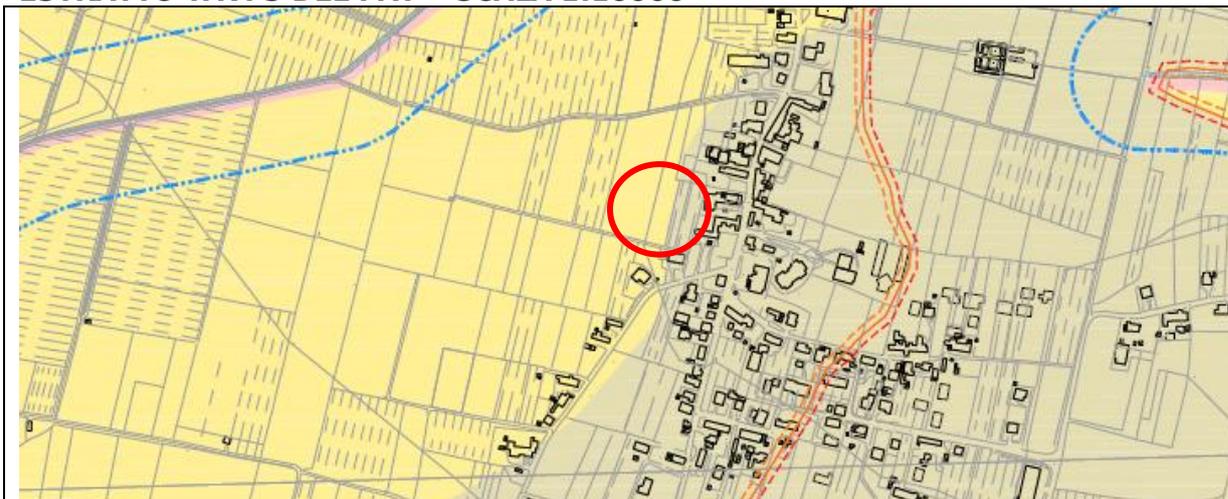
N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
32	Si chiede che fabbricati e terreno siano ricompresi in area ad edificazione diffusa	via Belvedere, Gazzolo d'Arcole	Foglio 4 Mapp. 1428 sub. 2-3-4-5, mapp. 1427	MICHELETTI SIMONE via Belvedere 2C Gazzolo d'Arcole	prot. 11287 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica (Buffer zone)



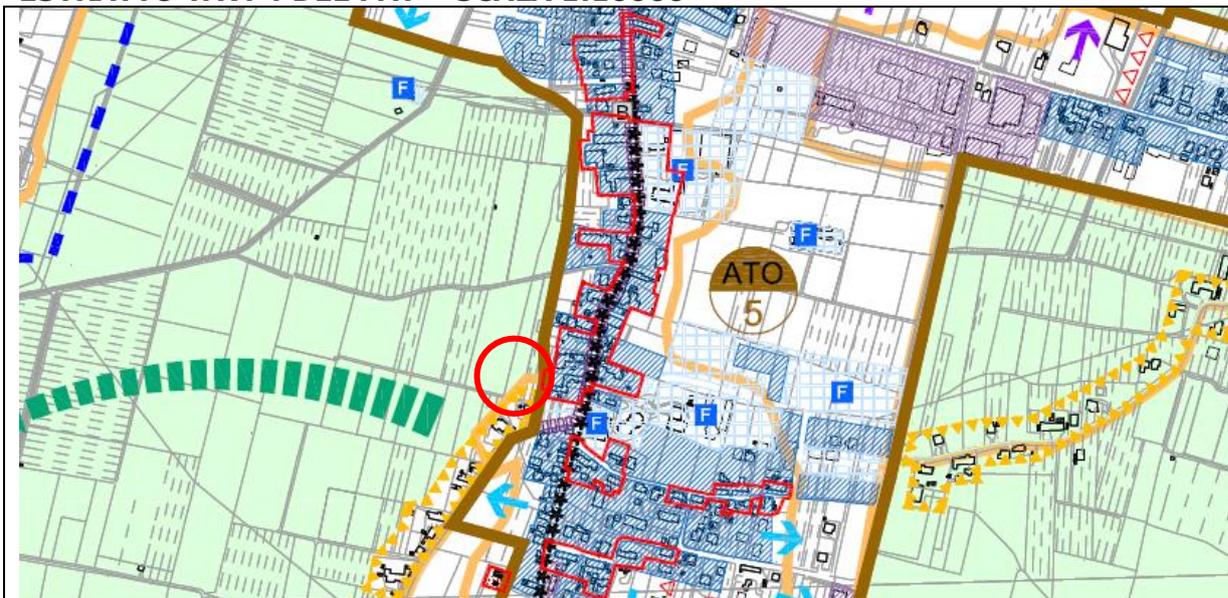
**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**

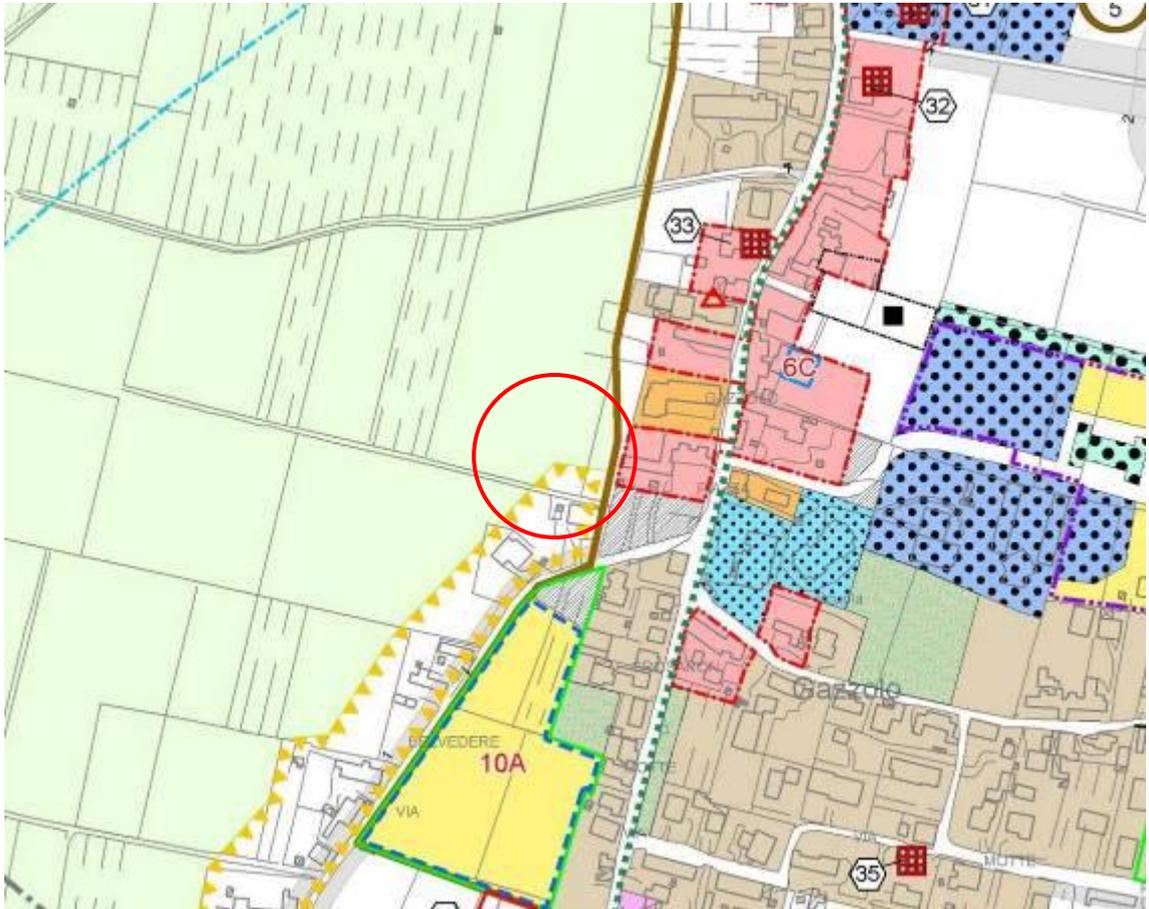


**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**

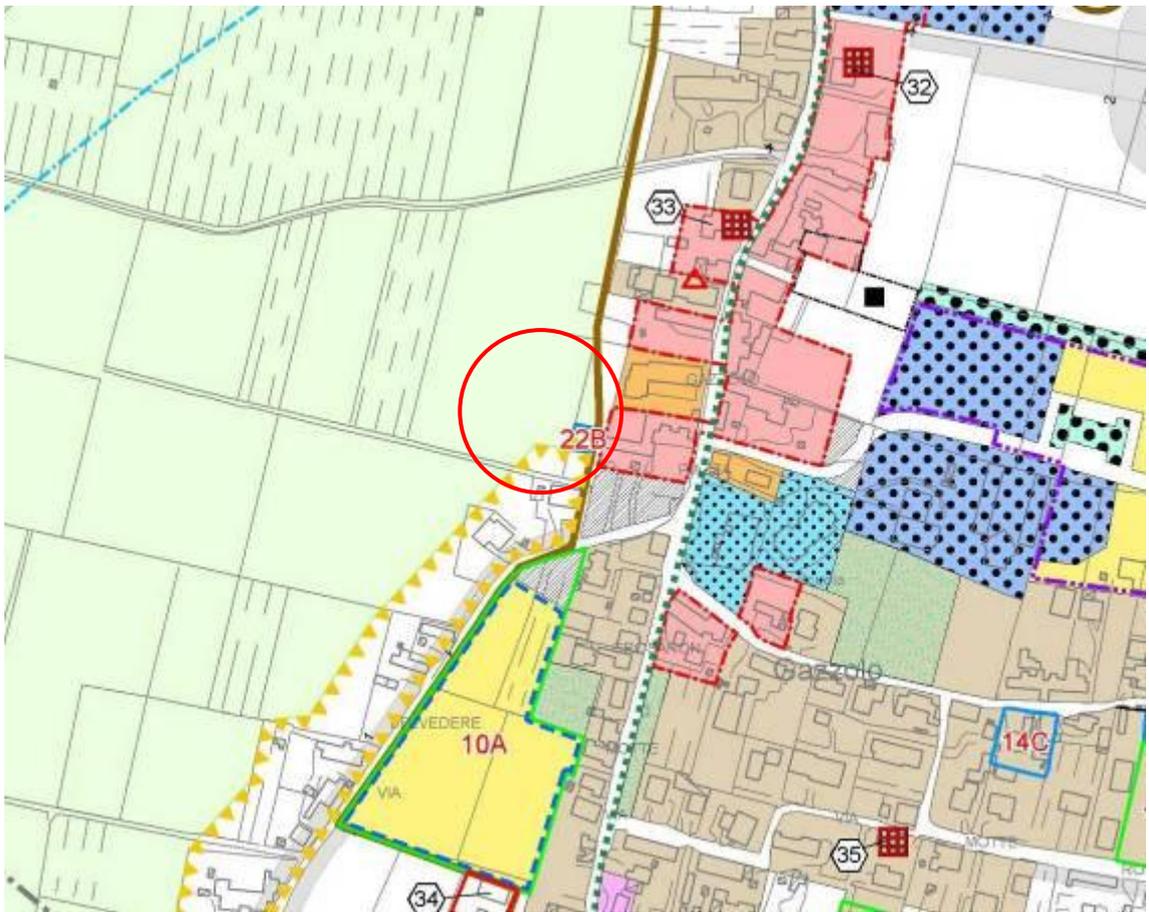


**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**

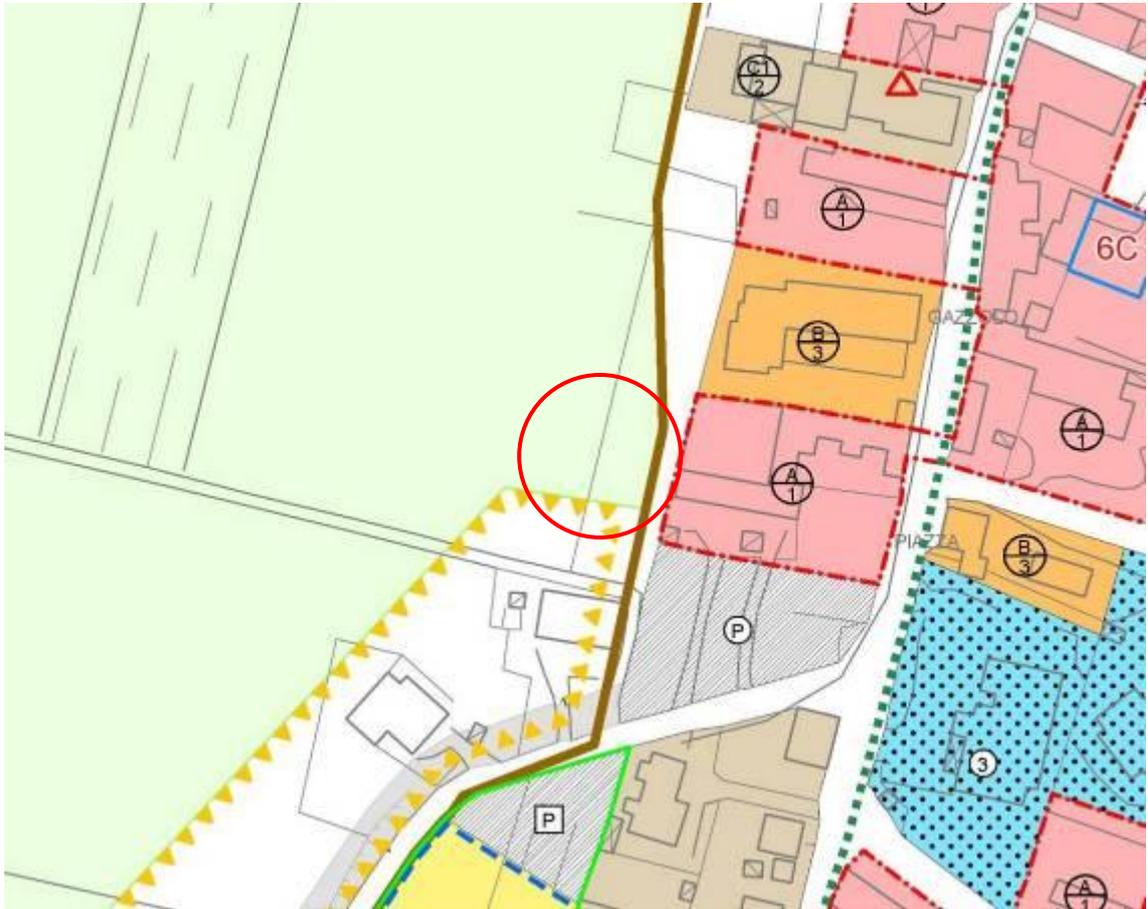




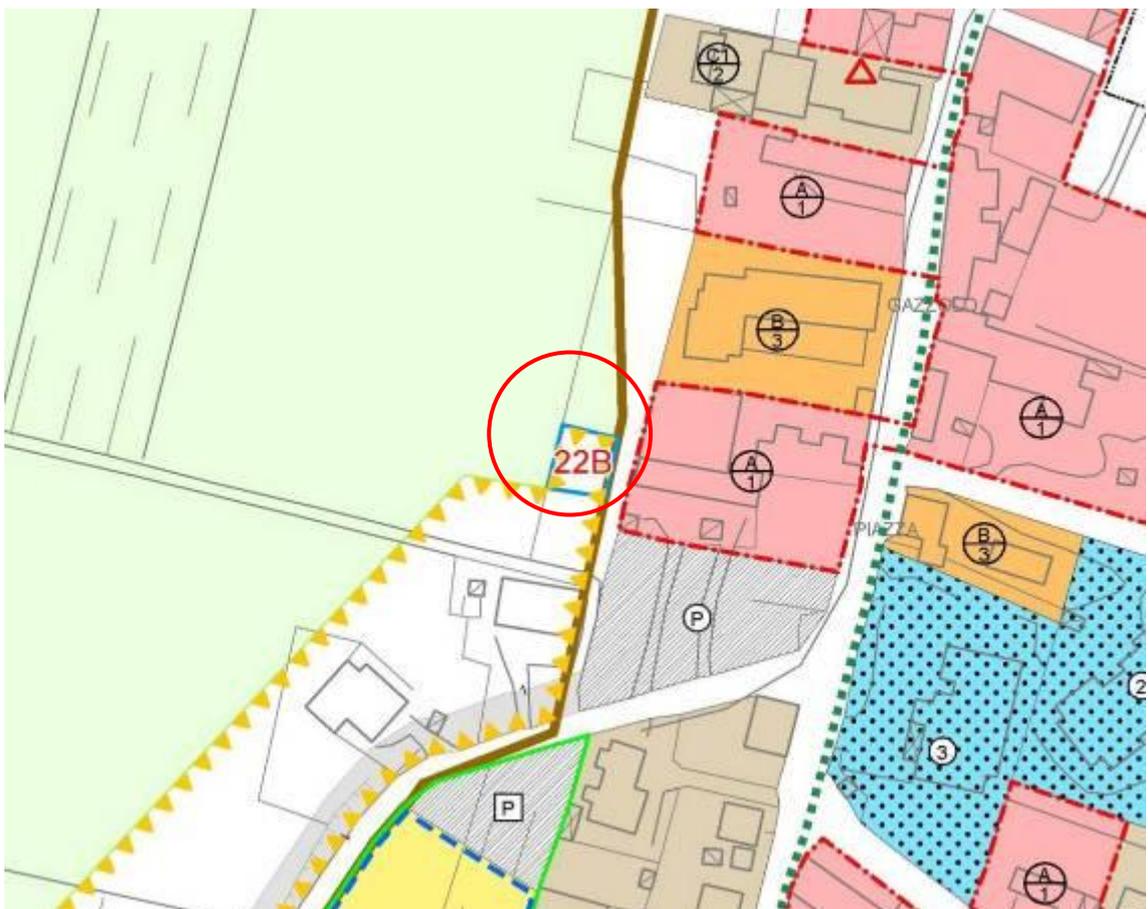
PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000

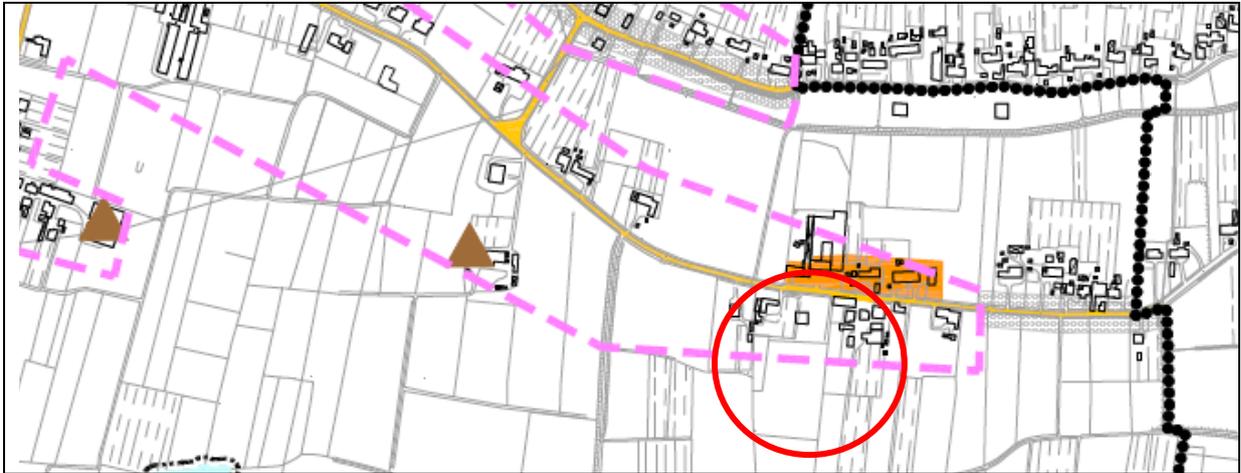


PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

**RICHIESTA N° 36 – GUARINO ANNIBALE – TOSI ELISA**

N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
36	Si chiede il cambio d'uso in residenziale per poter realizzare quanto già acquisito con accordo col Comune (atto pubblico perp. 2471 del 27.7.2013)	via Marezzane di Sotto Gazzolo d'Arcole	Foglio 16 Mapp. 558	GUARINO ANNIBALE, TOSI ELISA via Marezzane di Sotto Arcole	prot. 11291 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica - in parte accordo 15B

**ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000**



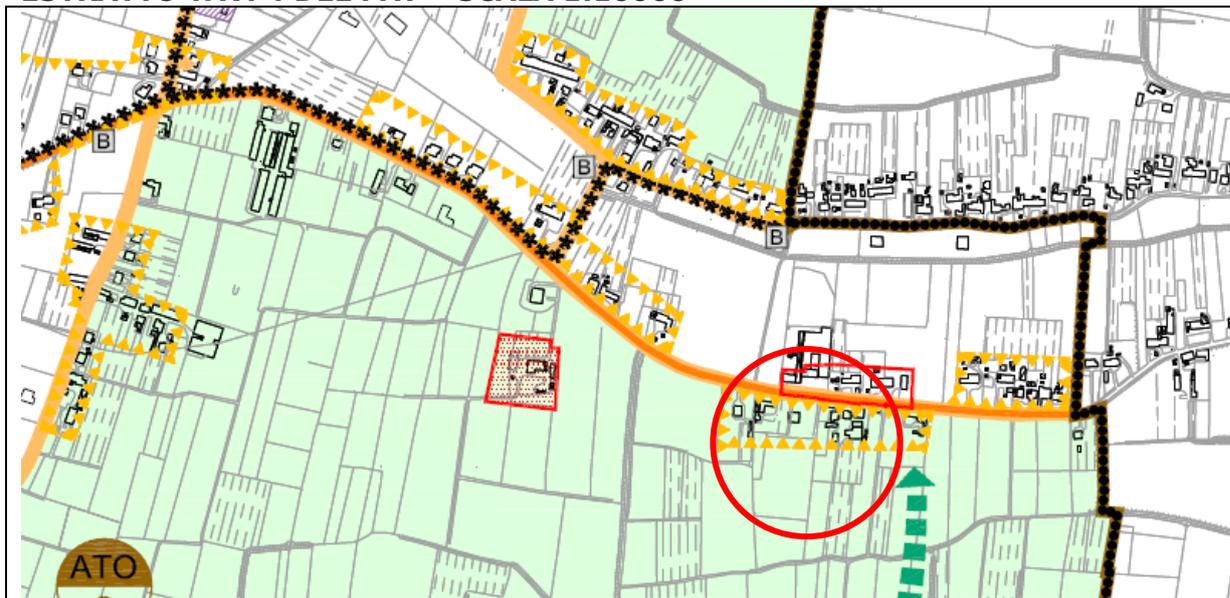
**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**





PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000

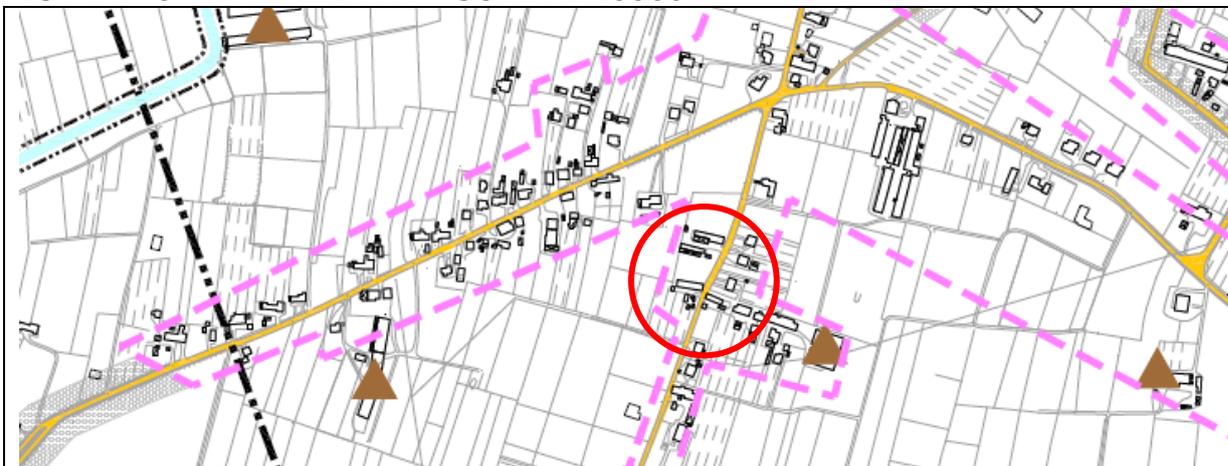


PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

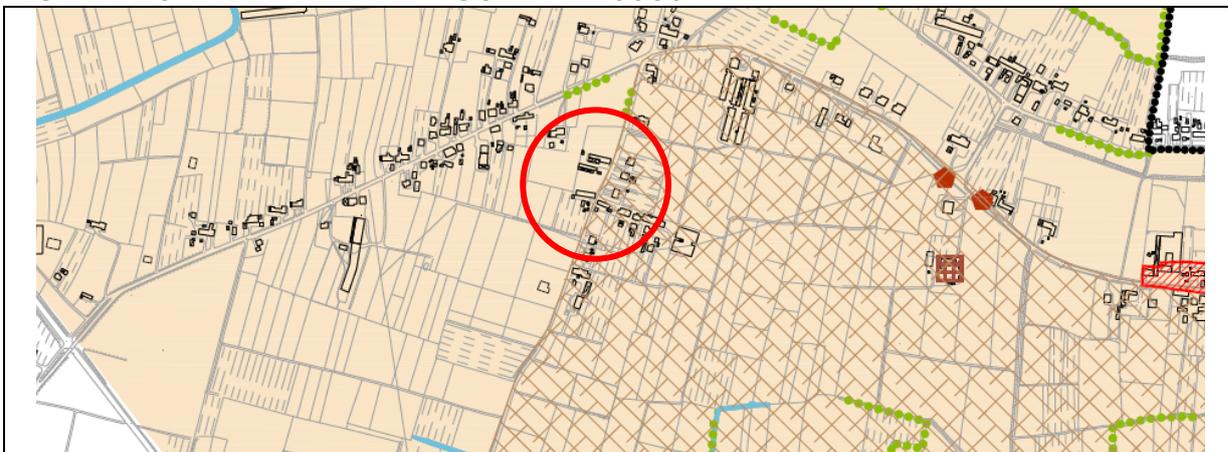
## RICHIESTA N° 42 – GIUSEPPE LUNARDI

N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
42	Si chiede che l'area sia trasformata in zona agricola anziché nell'ambito ad edificazione diffusa	via Crocette di Sotto 4 Arcole	Foglio 14 Mapp. 167 (parte)	GIUSEPPE LUNARDI via Crocette di Sotto 4 Arcole	prot. 5448 del 22/04/2015	zone edificabili a basso indice - edificazione diffusa

**ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000**



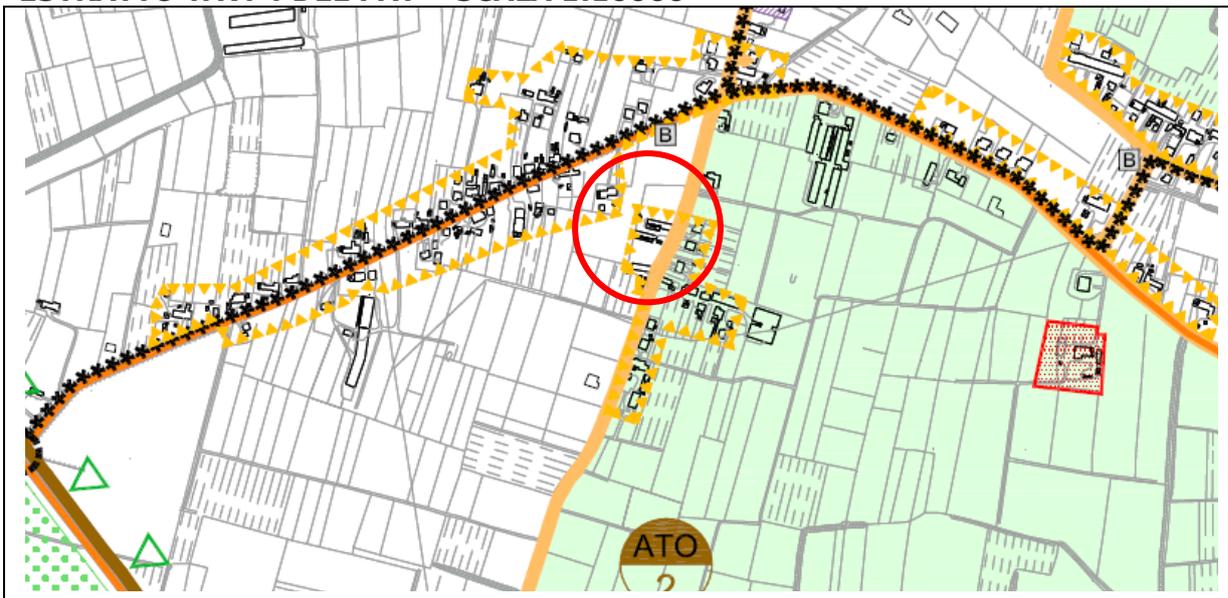
**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**





PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000

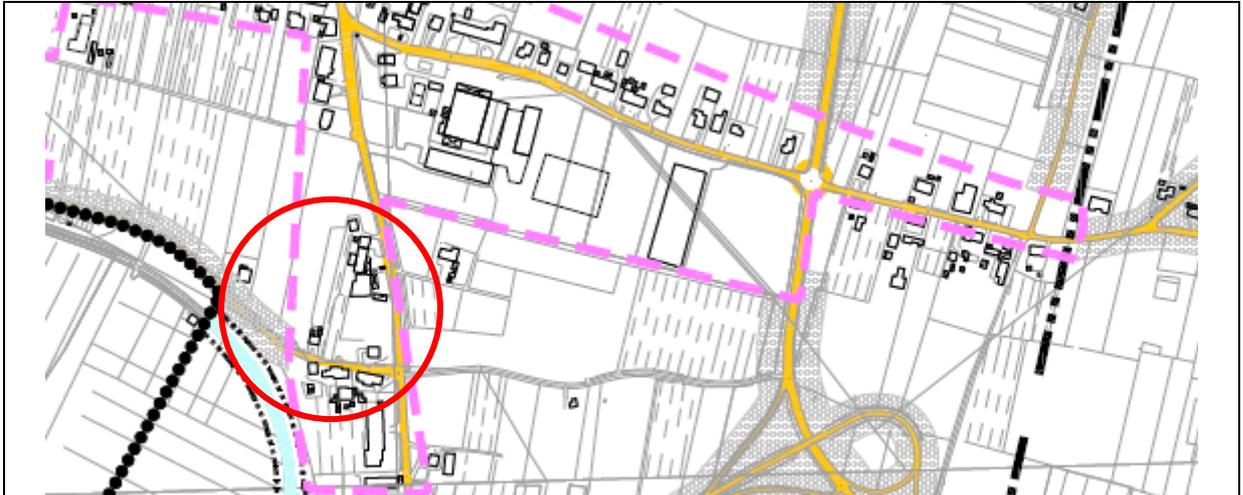


PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000

## RICHIESTA N° 8 – MAGGIOLO FRANCO

N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
38	1- trasformazione da bifamiliare a trifamiliare 2- nuova quota volumetrica per garage	via Cora Arcole	Foglio 22 Mapp. 845- 1692-1694- 1696	MAGGIOLO FRANCO via Cora 6 Arcole	prot. 15134 del 23/12/2014	zona E agricola

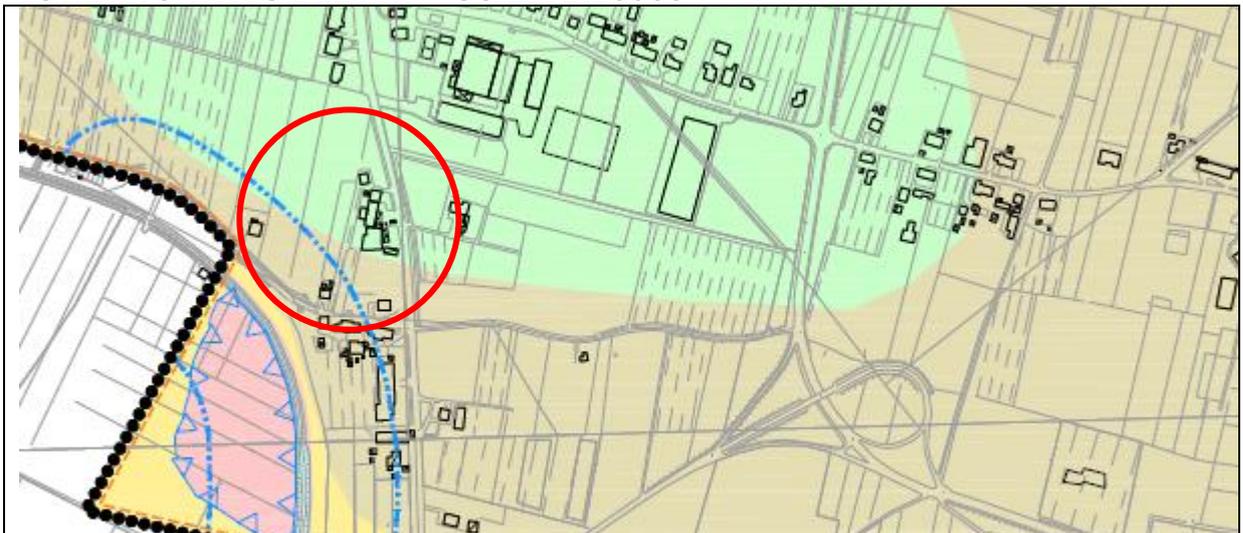
### ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000



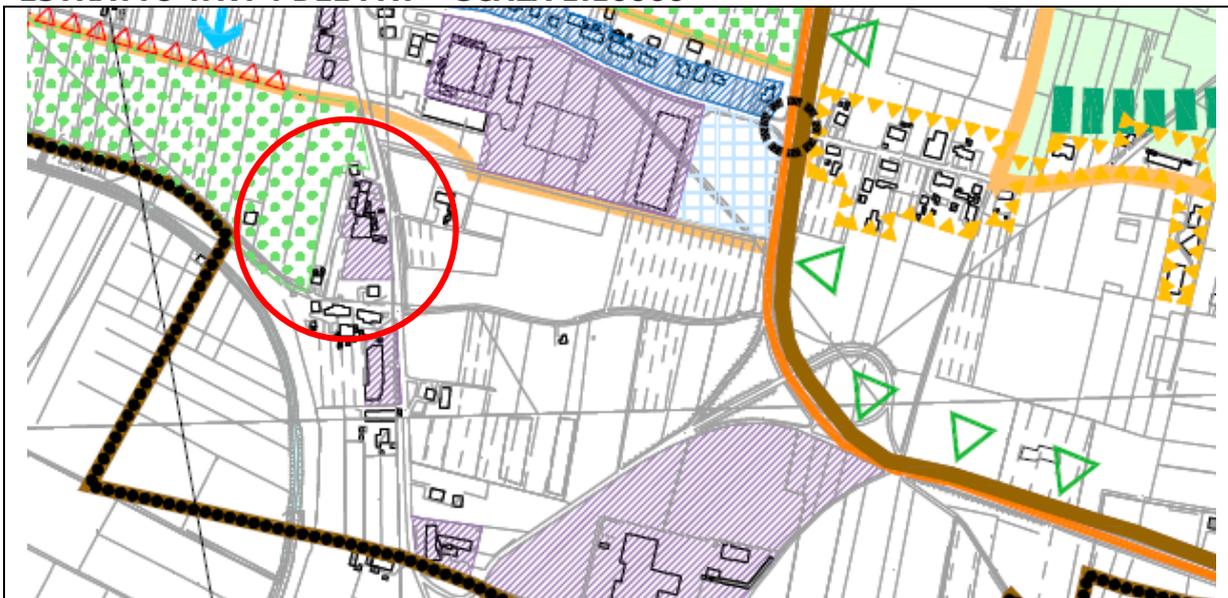
### ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000



### ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000

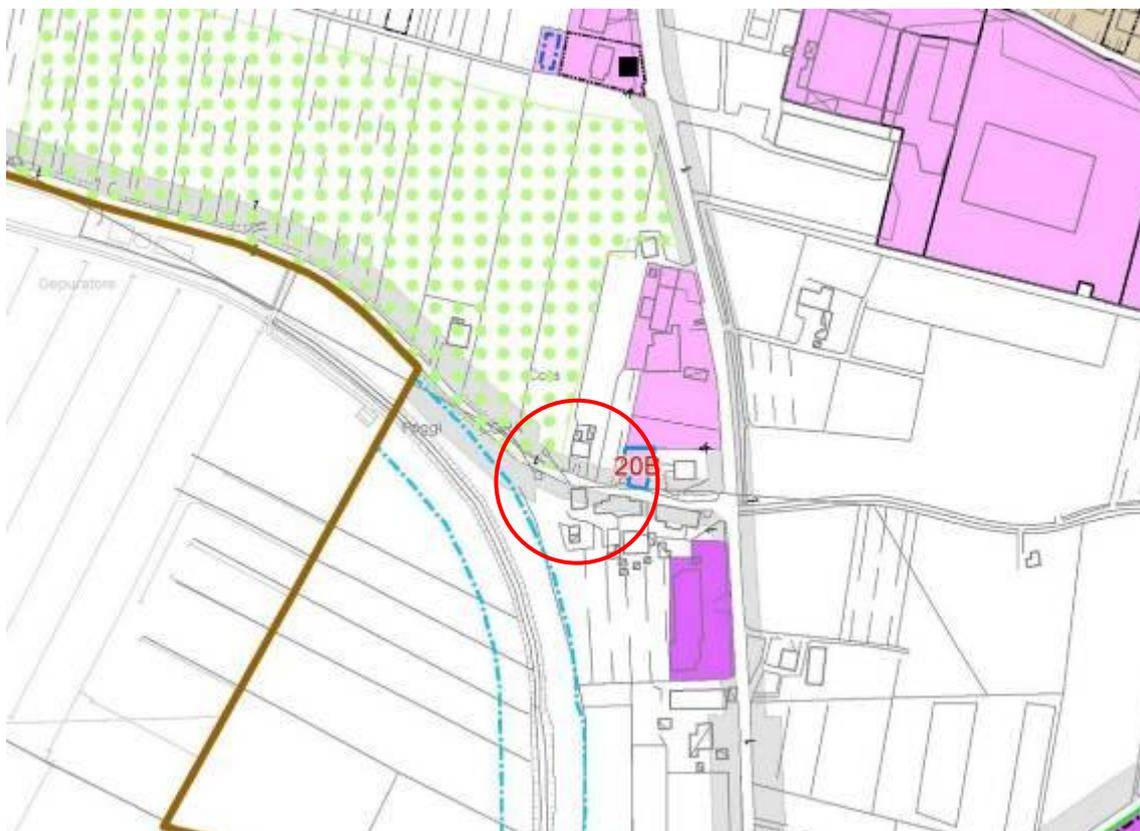


**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**





PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

## **4) Nuovi 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.*

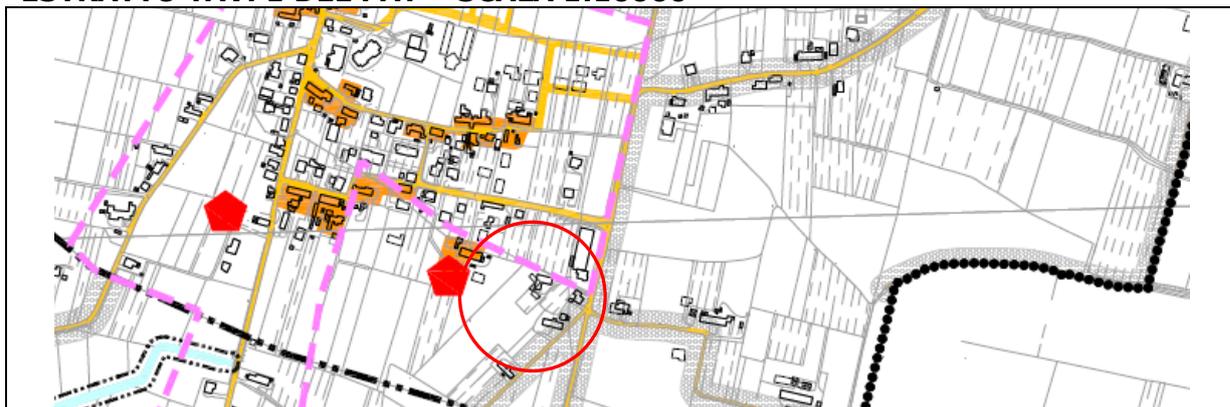
La VII Variante al PI prevede le seguenti nuove aree, in riferimento per quanto riguarda le manifestazioni di interesse alla numerazione di cui alla DGC n° 158/2015:

### **RICHIESTA N° 6 – CASTAGNAIO DINA**

<b>N. prog. richiesta</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>Localizzazione richiesta</b>	<b>Rif. Catastali</b>	<b>Nominativo e indirizzo richiedente</b>	<b>Data - prot.</b>	<b>PIANO DEGLI INTERVENTI</b>
6	Si chiede l'inserimento in area residenziale di completamento o come area per vantare un credito edilizio o acquisire volumetria	via Motte Rossini Gazzolo	Foglio 8 Mapp. 63	CASTAGNARO DINA Gazzolo d'Arcole via Motte di sopra 10	prot. 10877 del 20/8/2015	zona E agricola

Viene richiesta una nuova area residenziale in attuazione delle linee preferenziali di sviluppo del PAT. Tale area viene definita sul PI come ambito unitario all'interno del quale prevedere le principali opere di urbanizzazione e gli standard a parcheggio e verde, nonché la viabilità e l'accesso, con la possibilità di attuare l'intervento a stralci funzionali.

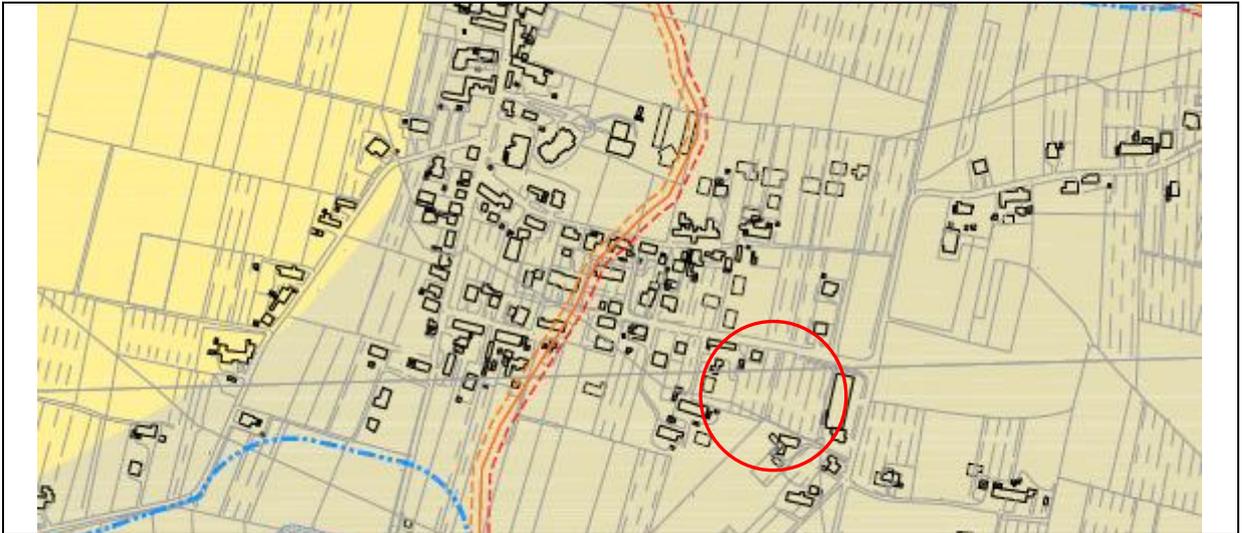
### **ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000**



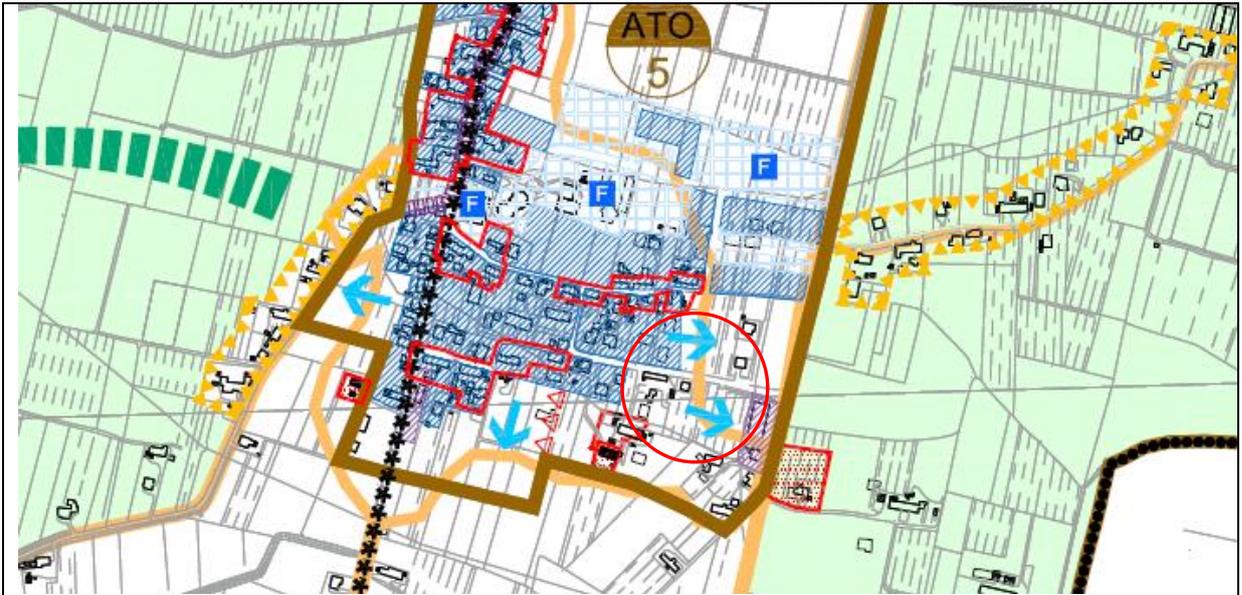
### **ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**

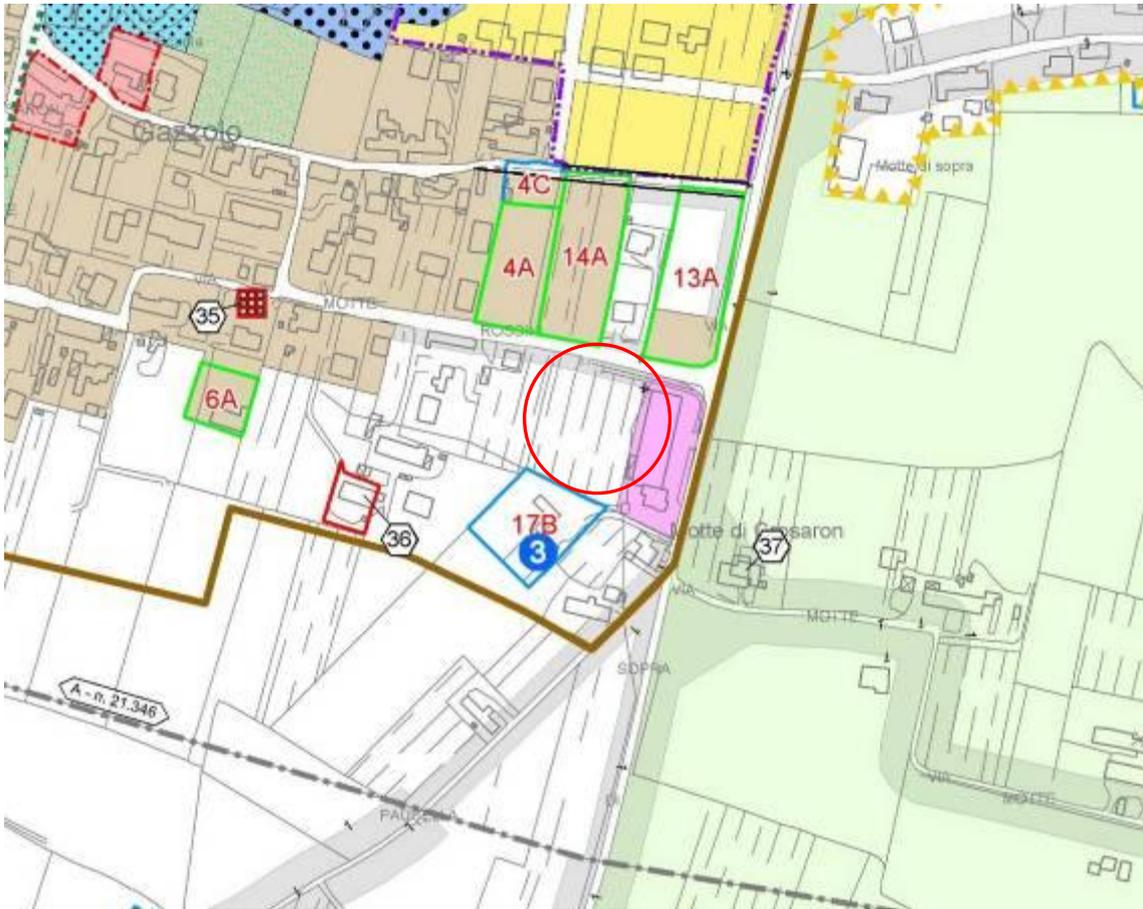


**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**

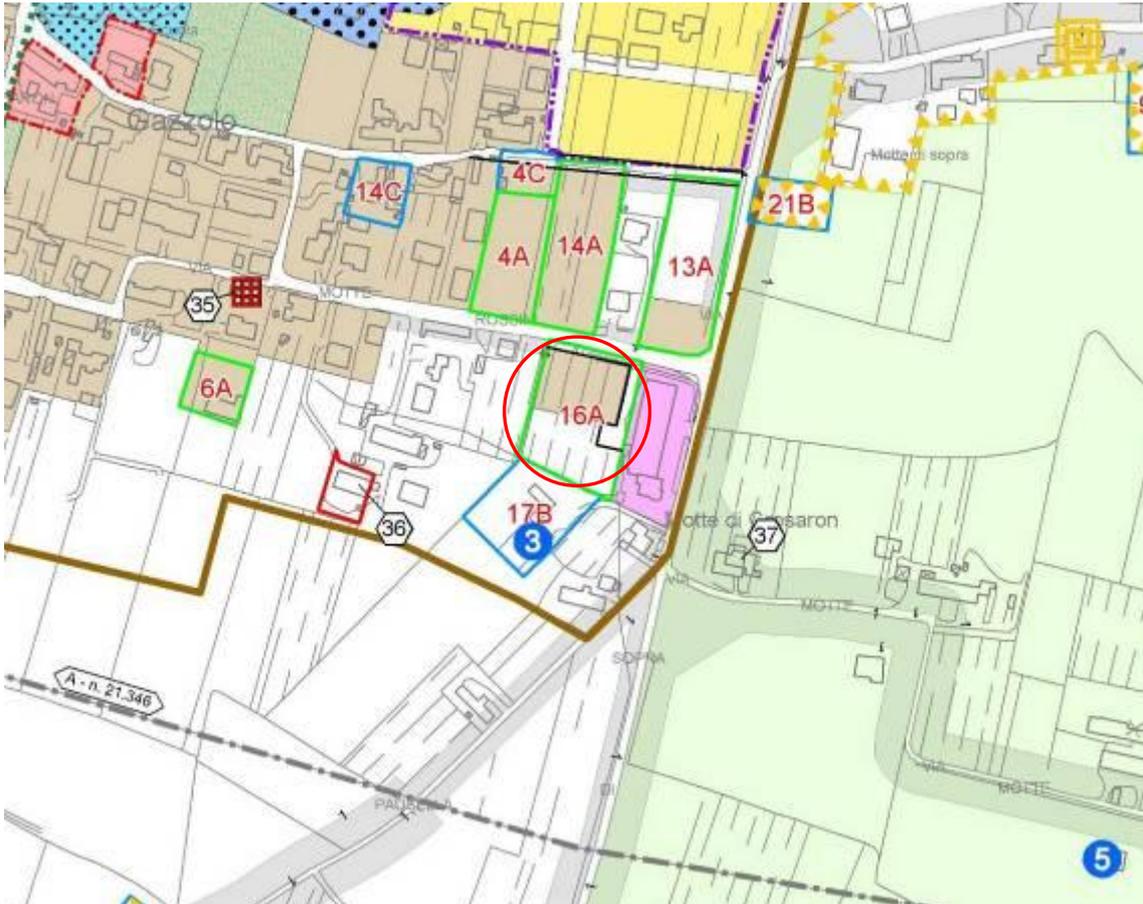


**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**

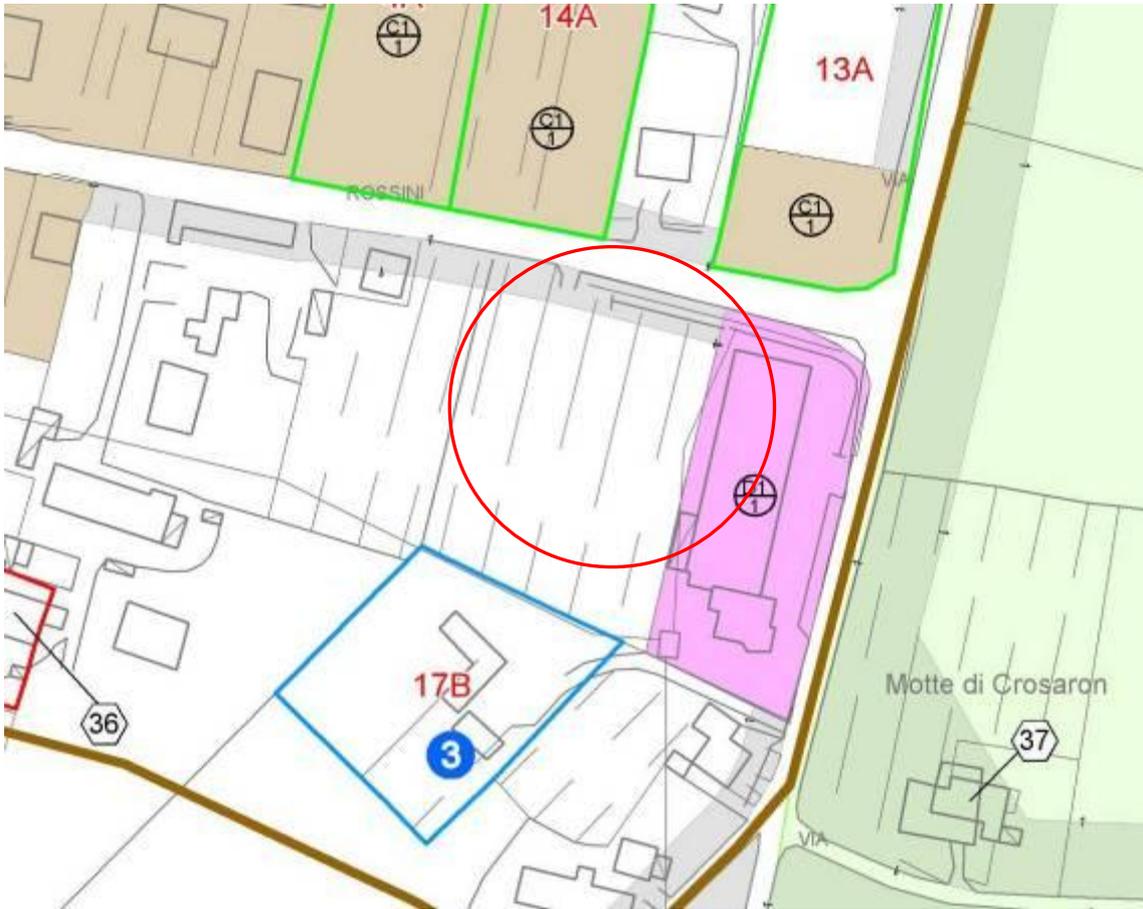




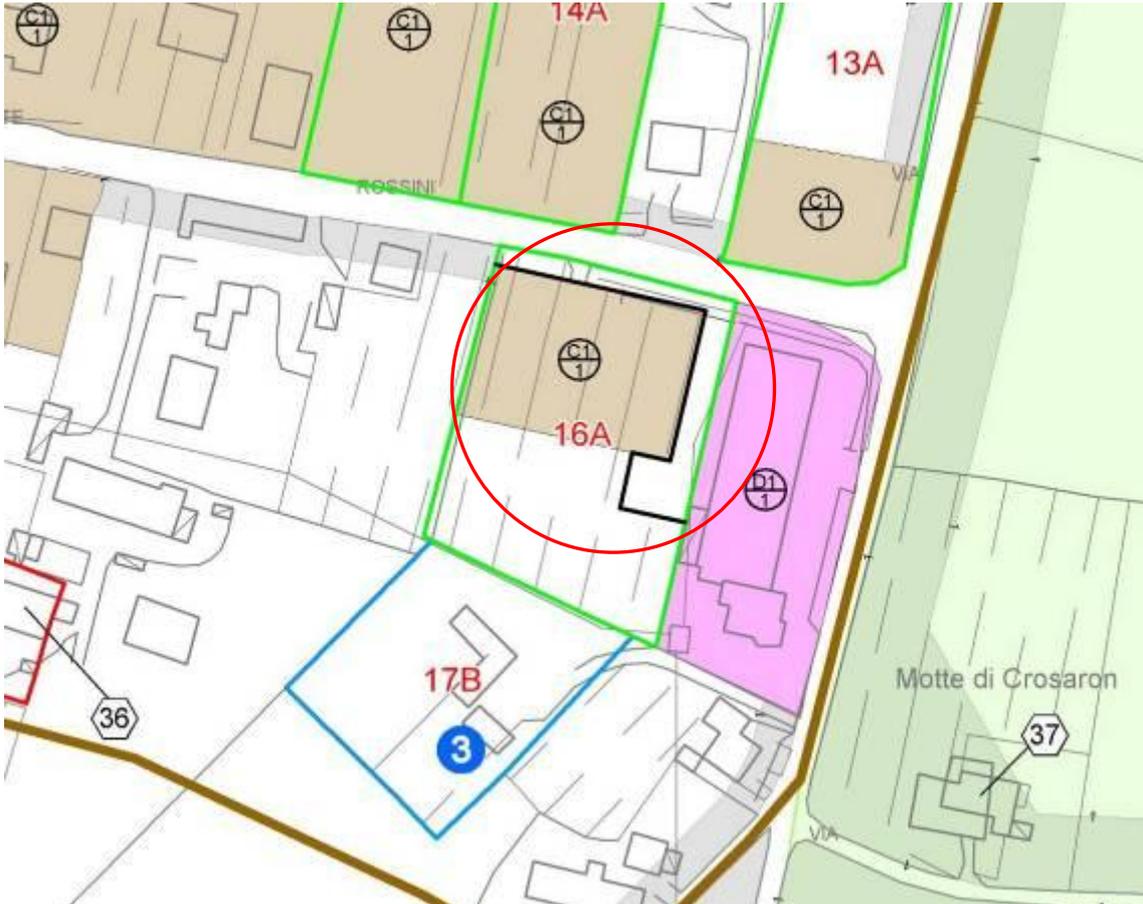
PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000

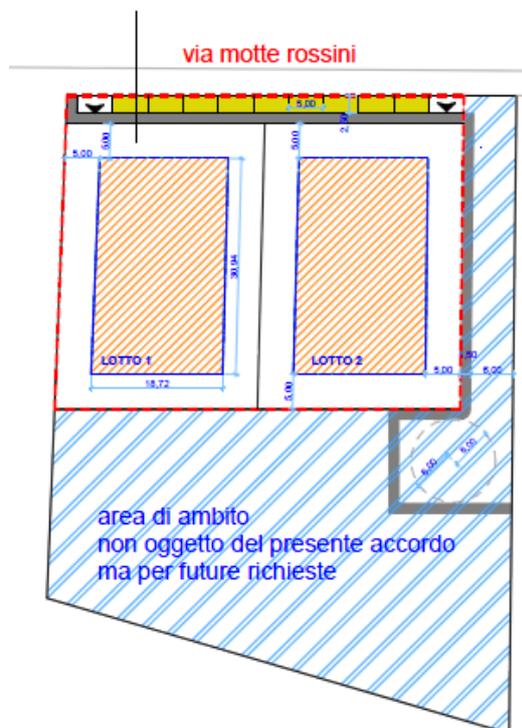


PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

Si propone di inserire l'area come da schema riportato, con volumetria fissa, e con l'obbligo di predisporre una progettazione unitaria che riguardi tutto il lotto di proprietà. Tale proposta verrà inserita la momento della sottoscrizione nell'accordo pubblico/privato da approvare.

PLANIVOLUMETRICO

- superficie ambito **2.550,00 mq**
- volume richiesto **2.400,00 mc**
- indice fondiario **0,90 mc/mq**



**RICHIESTA N° 21 – PERAZZOLO ARIELLA**

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**



**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 Perazzolo Ariella nato a Arcole il 22-07-2012 C.F. \_\_\_\_\_  
residente a San Bonifacio Via Pigafetta in qualità di \_\_\_\_\_  
Proprietaria con sede in \_\_\_\_\_, di qui in avanti  
indicato anche come "Proponente"  
In nome e per conto di \_\_\_\_\_;

premesse 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 variate 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 Com. 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 fideiussoria 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: Frazzolo Arcelle n. 10 e Arcole 77-07-1950

Sede-ditta: BOSSATE

Via A. PIGAZZO

Loc.

SDN BONIFAZIO

CAP 37067 Città

Provincia VR.

Tel 045 7612 565 Cell: \_\_\_\_\_

Mai:

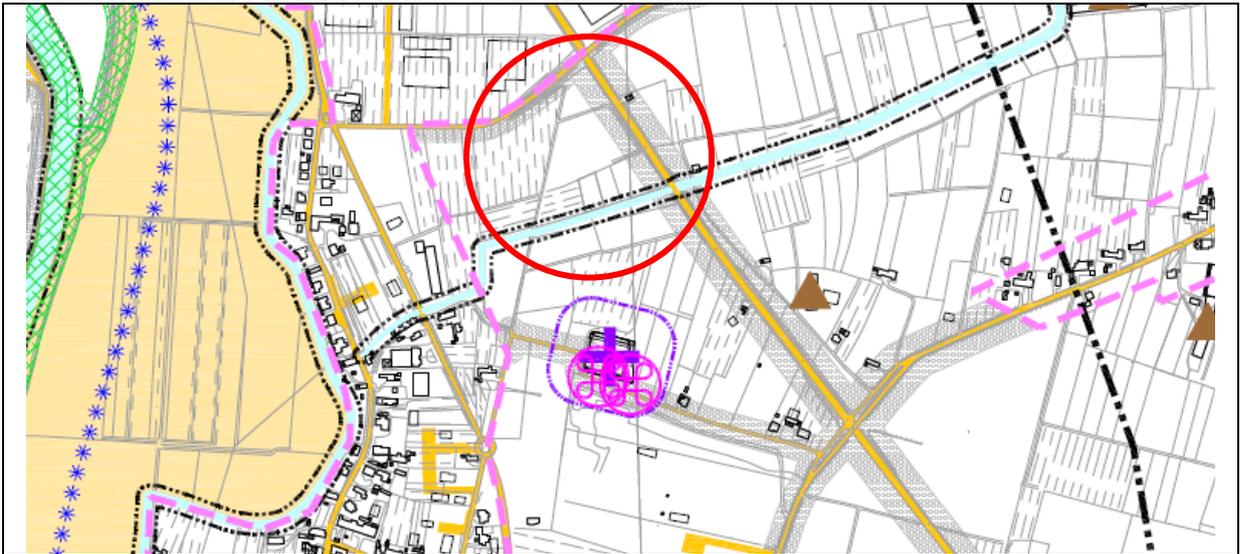
domis.comunato@libero.it

**INDICAZIONI GENERALI**

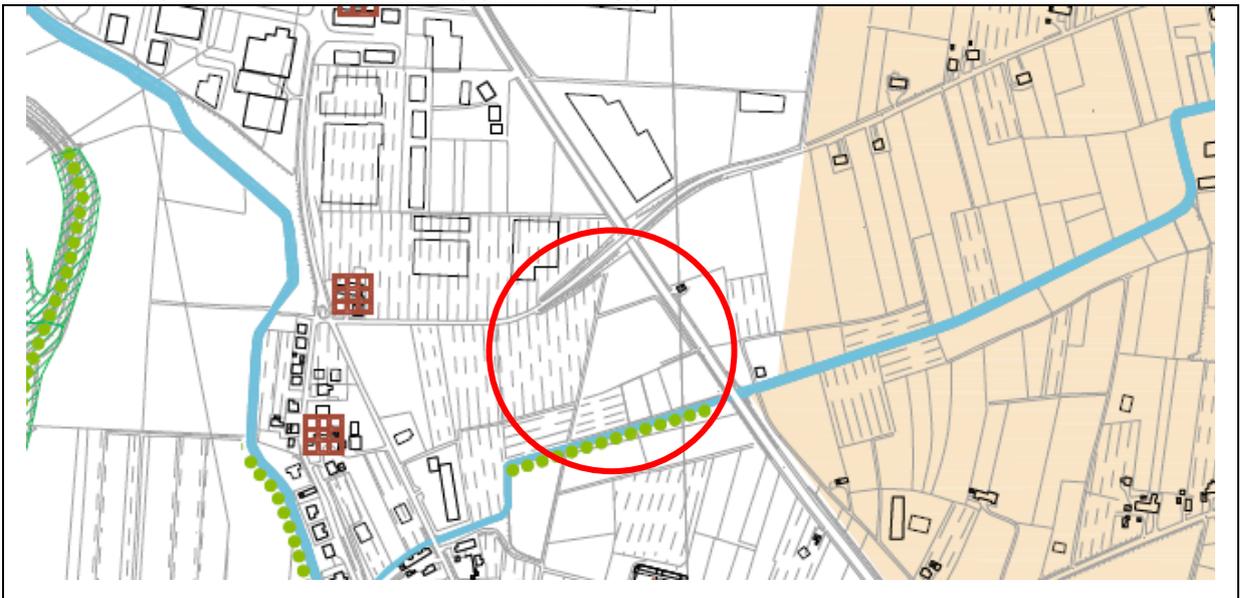
<b>ZONA EX PRG</b>		
E/2 zona agricola con fascia di rispetto stradale		
<b>ZONA PAT - TAV. 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA'</b>		
ATO n° 6 - Produttivo Agricolo		
<b>RICHIESTA ZONA PI</b>		
Produttivo settore commerciale Z.T.O D		
<b>DATI DI PROGETTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 LRV N° 11/2004</b>		
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
<b>INTERESSE PUBBLICO ALLA BASE DELL'INTERVENTO RICHIESTO E BENEFICIO PUBBLICO</b>		
<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"> <li>- Aree</li> <li>- Opere o servizi di interesse generale</li> <li>- Contribuzione contributo perequativo che sarà utilizzata dall'Amministrazione per finanziare interventi di interesse collettivo.</li> </ul> <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

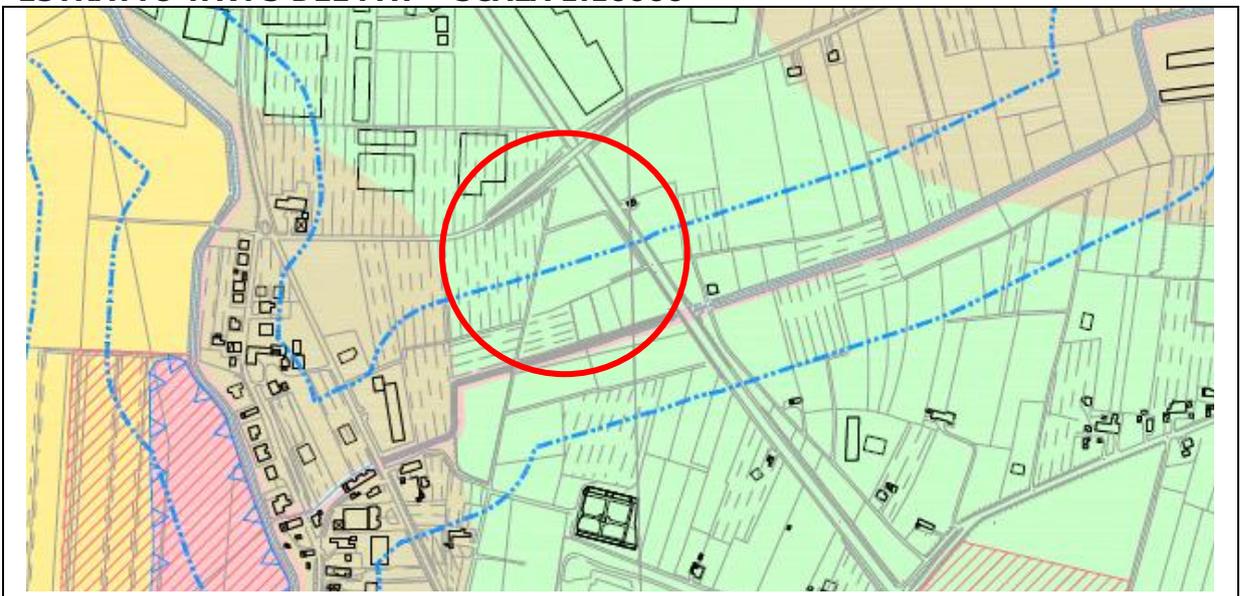
**ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000**



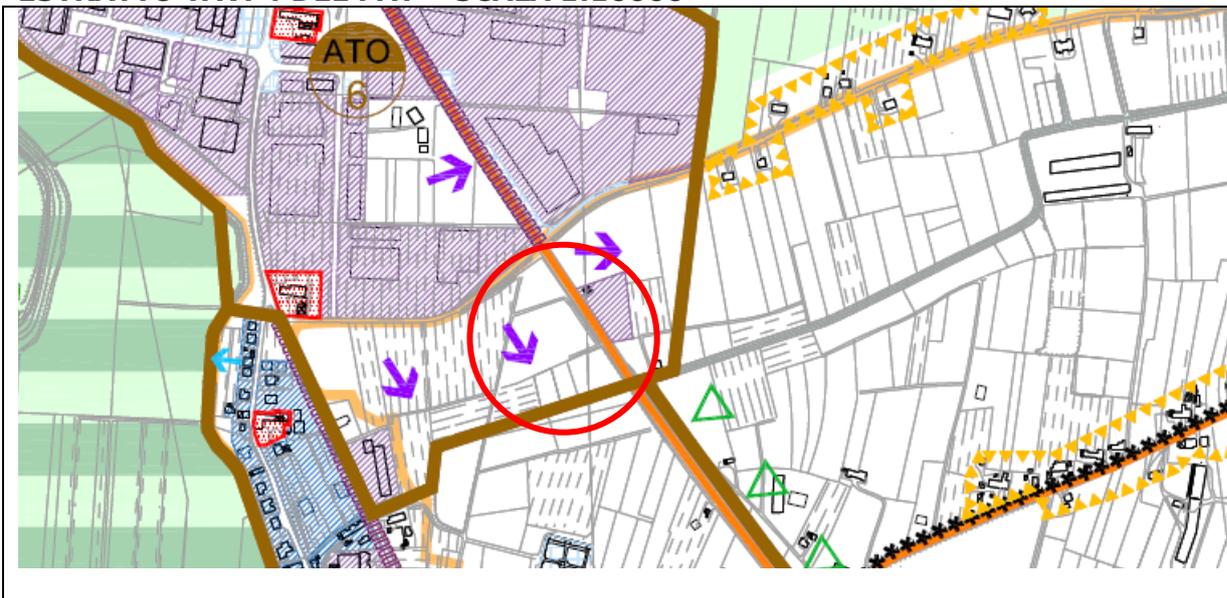
**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000**



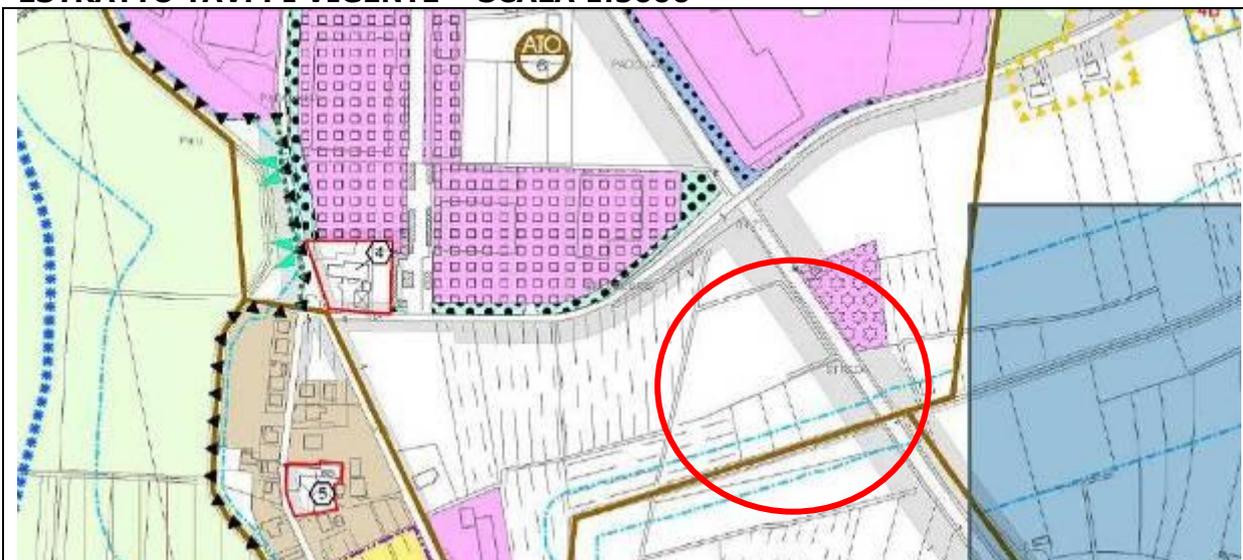
**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**

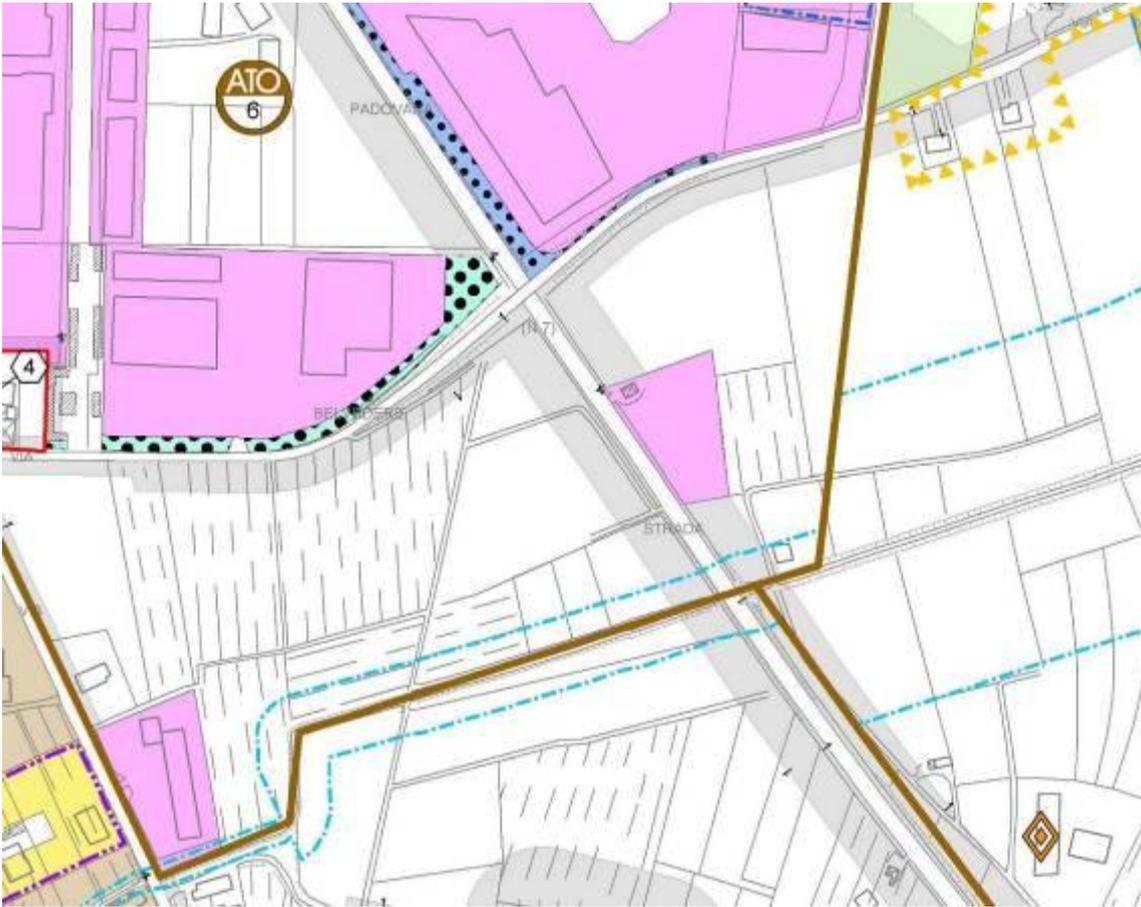


**ESTRATTO TAV. PI VIGENTE – SCALA 1:5000**



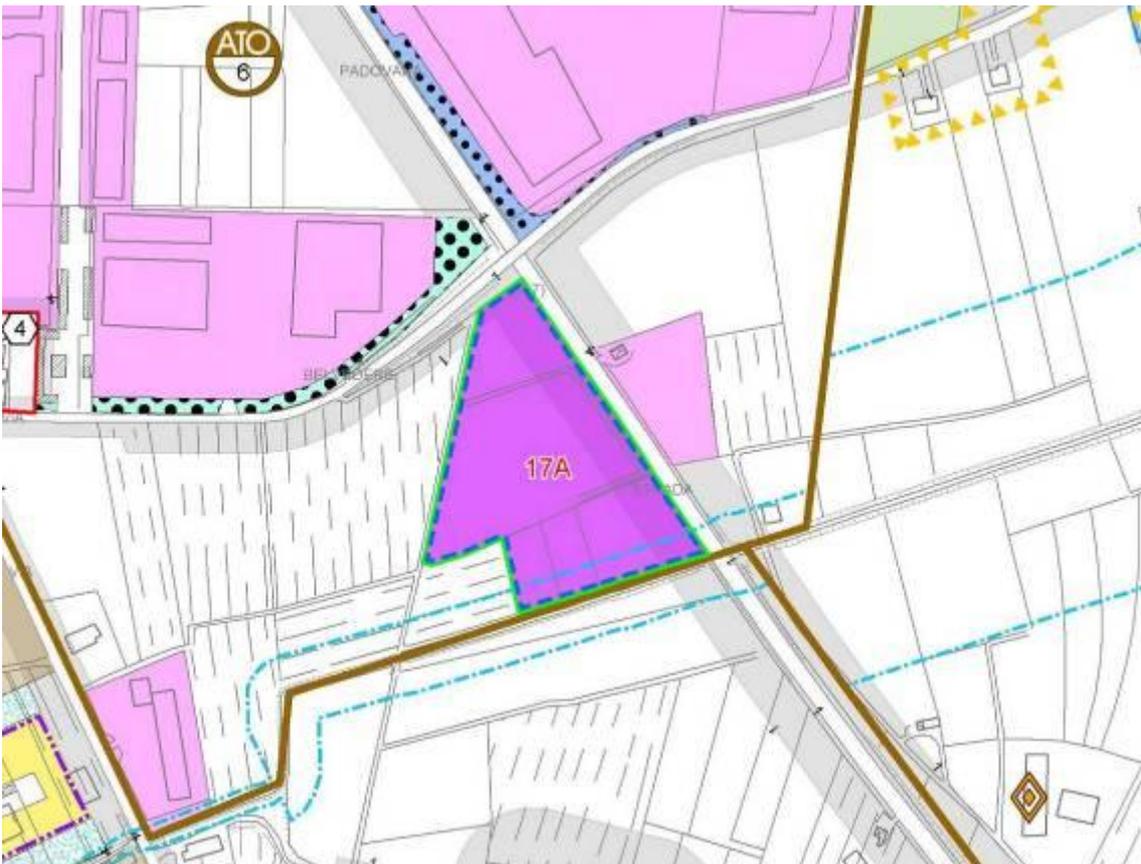
**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**



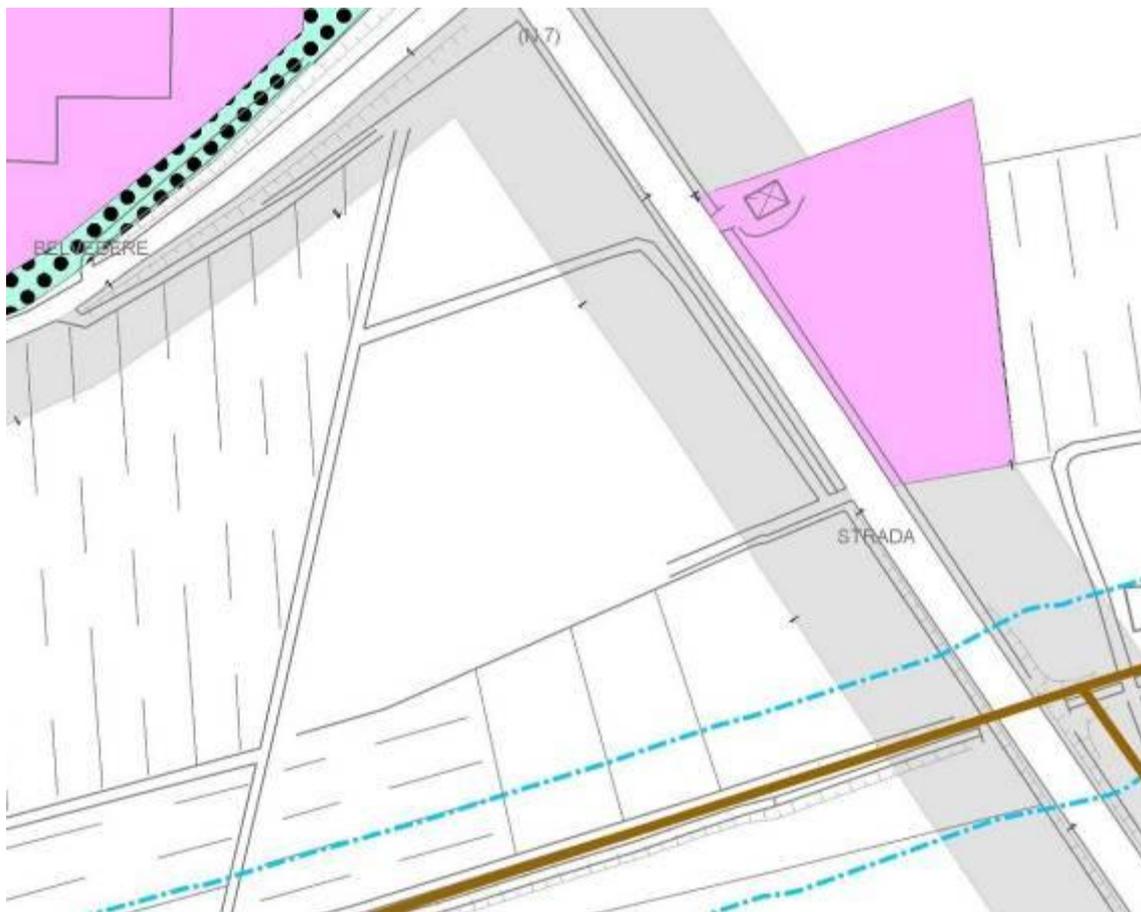


PI

STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



STATO DI FATTO - SCALA 1:2000



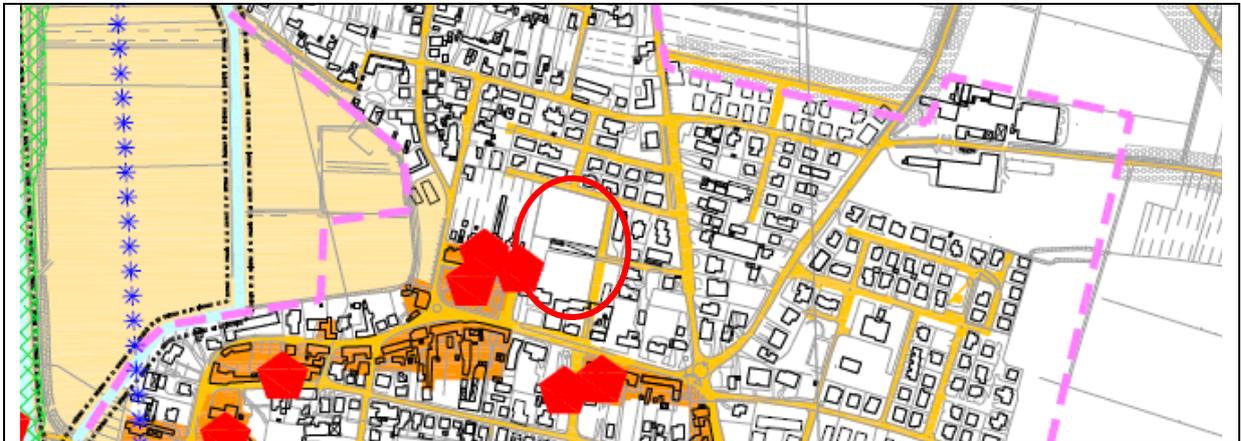
STATO DI FATTO - SCALA 1:2000

## 5) Servizi di interesse comunale

### 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**



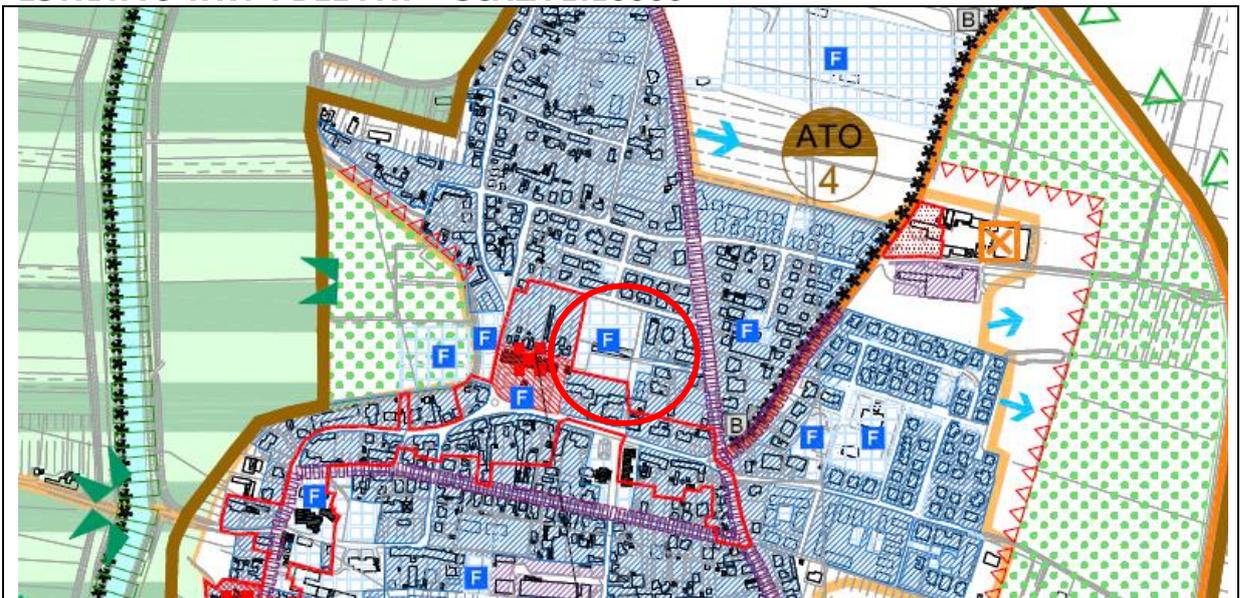
**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**

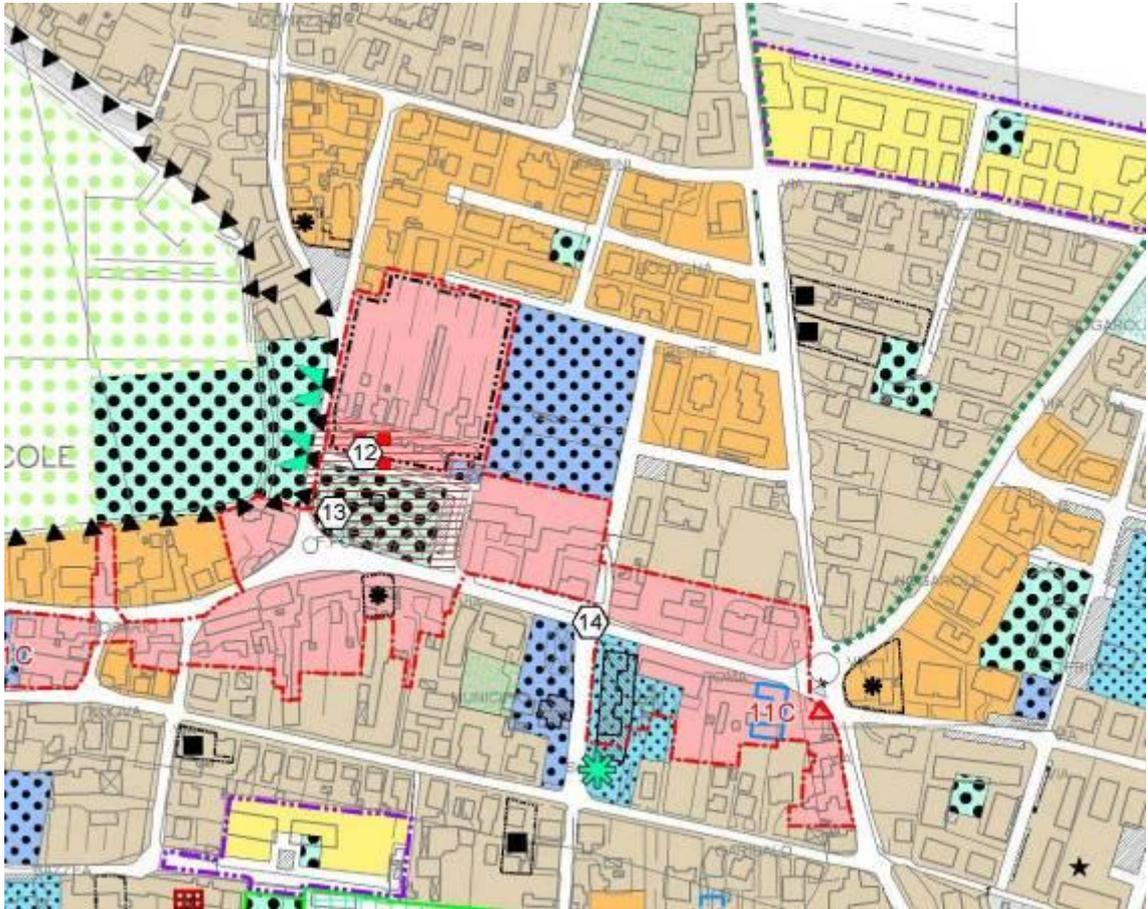


**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT - SCALA 1:10000**

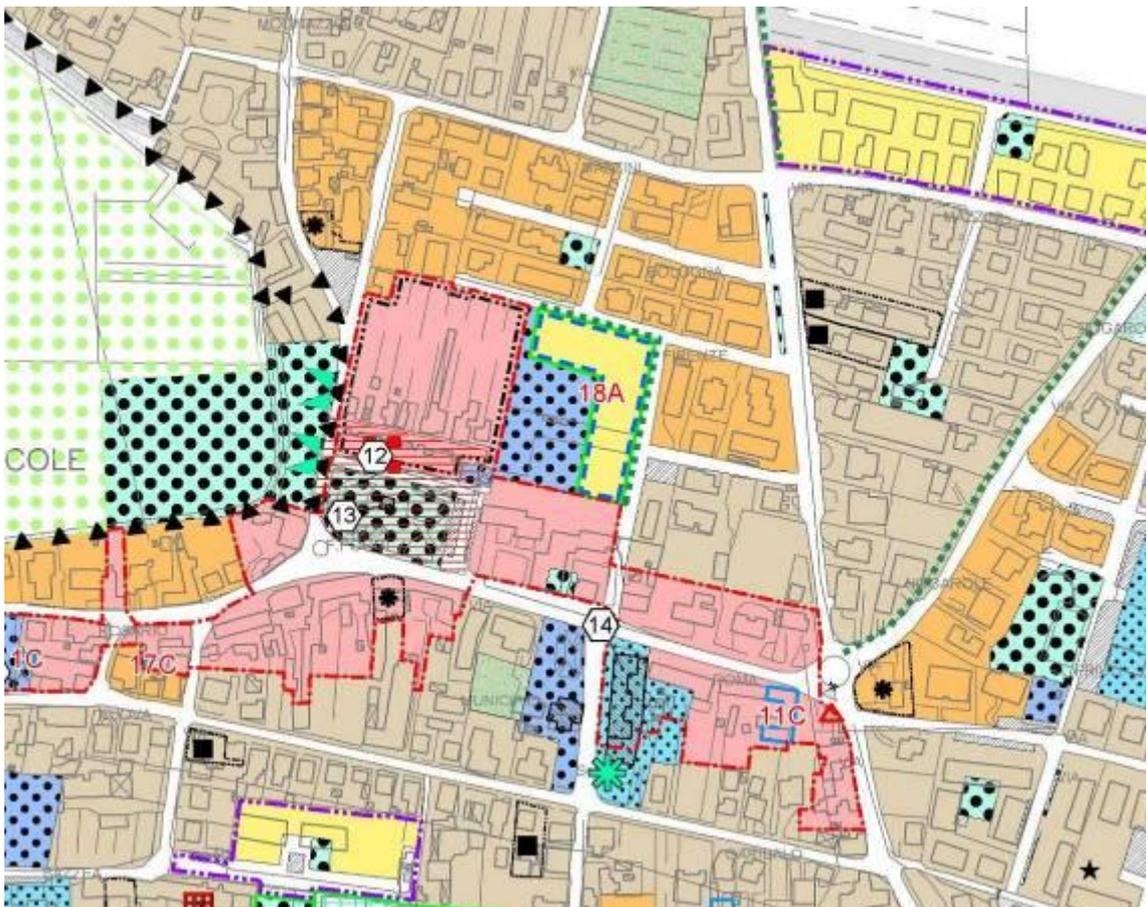


**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**





STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



STATO DI FATTO - SCALA 1:2000



STATO DI FATTO - SCALA 1:2000

## 6) Corti rurali e Centri Storici

### Corti Rurali

#### **Scelte operative da Documento del Sindaco:**

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal PI.

Si rimanda a una seconda fase operativa la rischedatura completa degli edifici.

Nella VII Variante al PI è stata presentata una richiesta relative al tema della revisione delle Corti Rurali di Antica Origine.

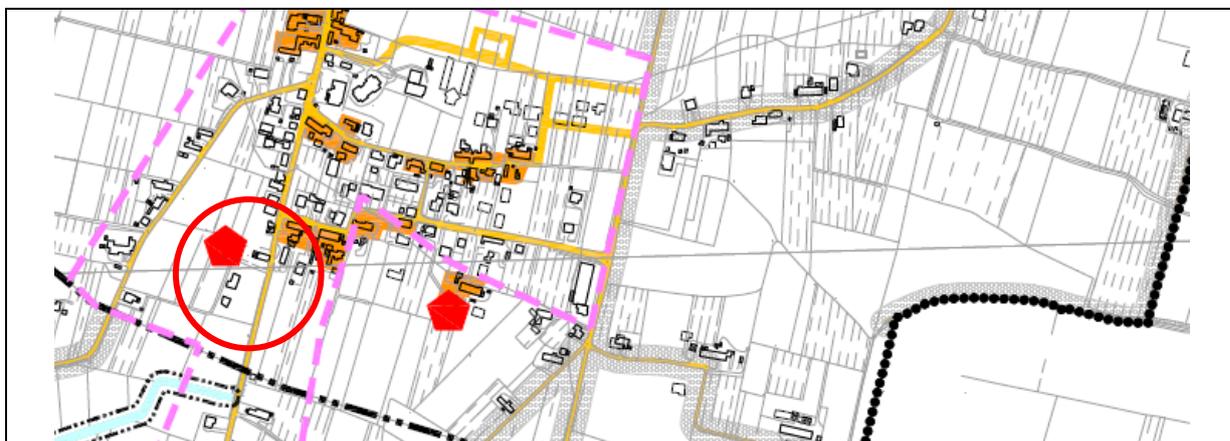
La richiesta è individuata nell'elenco delle manifestazioni di interesse al n° 29 – Sig. Restivo Onofrio. Tale richiesta prende atto di una discrepanza evidenziata tra le tavole di PAT e le tavole di PI, in quanto nelle tavole di PAT i fabbricati in proprietà sono individuati come gravati da Vincolo Monumentale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Tale indicazione non risulta corretta in quanto non supportata da specifico decreto di vincolo relativo a fabbricati e aree di pertinenza, pertanto il PI correttamente fin dalla Prima stesura non ha inserito tale vincolo sulle tavole di Piano, rimandando alla schedatura della Corte n° 34 già vigente con il PRG.

Si riportano di seguito le indicazioni relative alle tavole di Piano.

## RICHIESTA N° 29 - RESTIVO ONOFRIO

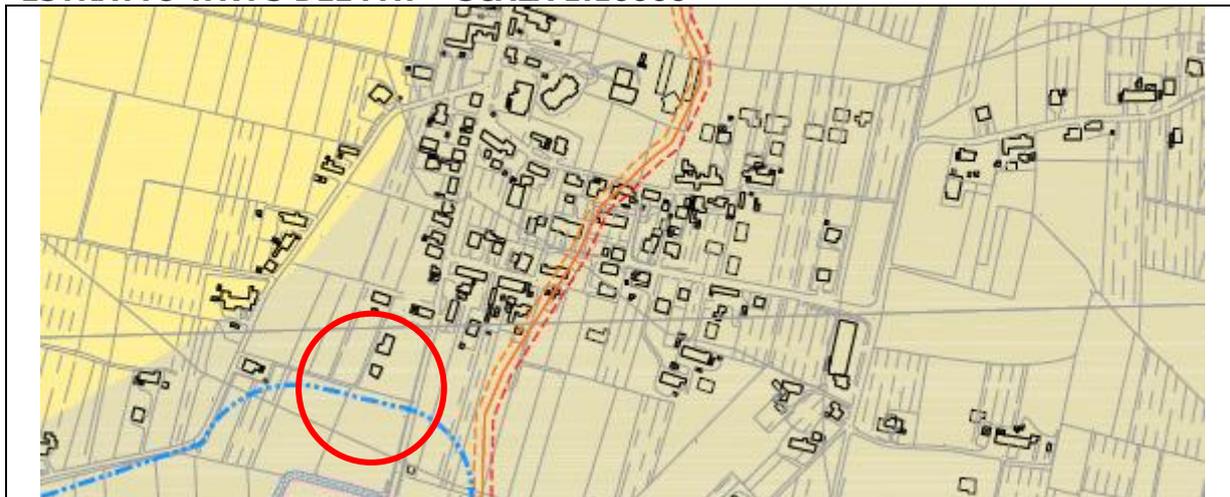
N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
29	Proposta di accordo pubblico privato. Eliminazione vincolo edificio monumentale storico, eventuale cambio di destinazione d'uso da zona agricola a zona C2-C3	via Motte Crosaron Gazzolo d'Arcole	Foglio 7 Mapp. 5-757	RESTIVO ONOFRIO via Motte Crosaron 38 Gazzolo d'Arcole	prot. 11279 del 25/8/2015	Corti rurali e manufatti significativi (34)



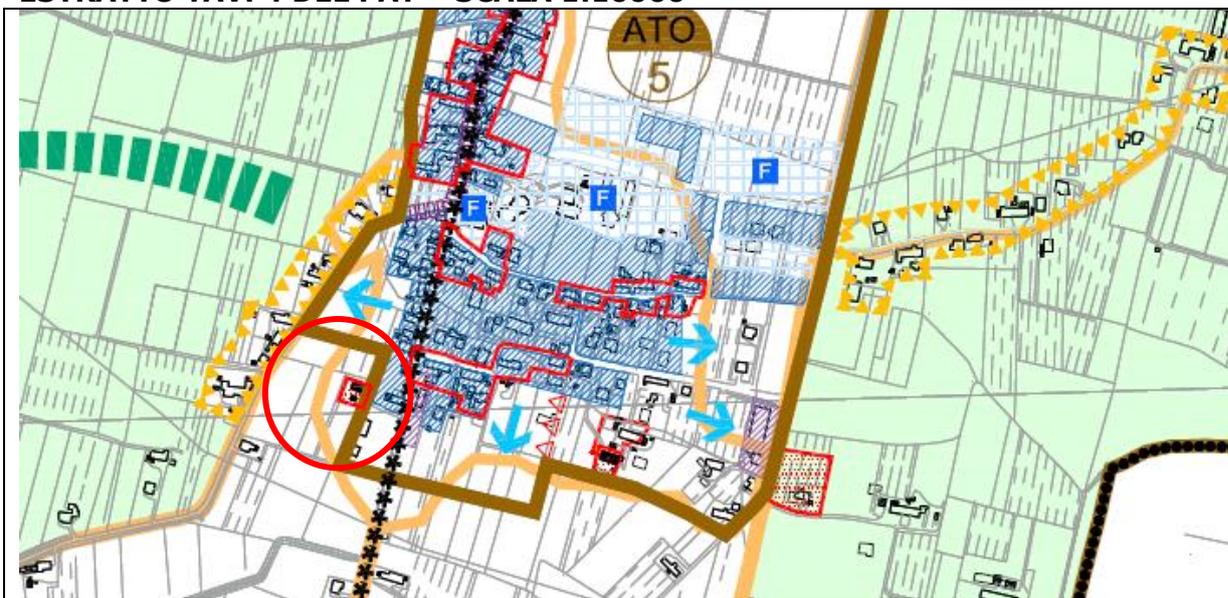
**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT - SCALA 1:10000**



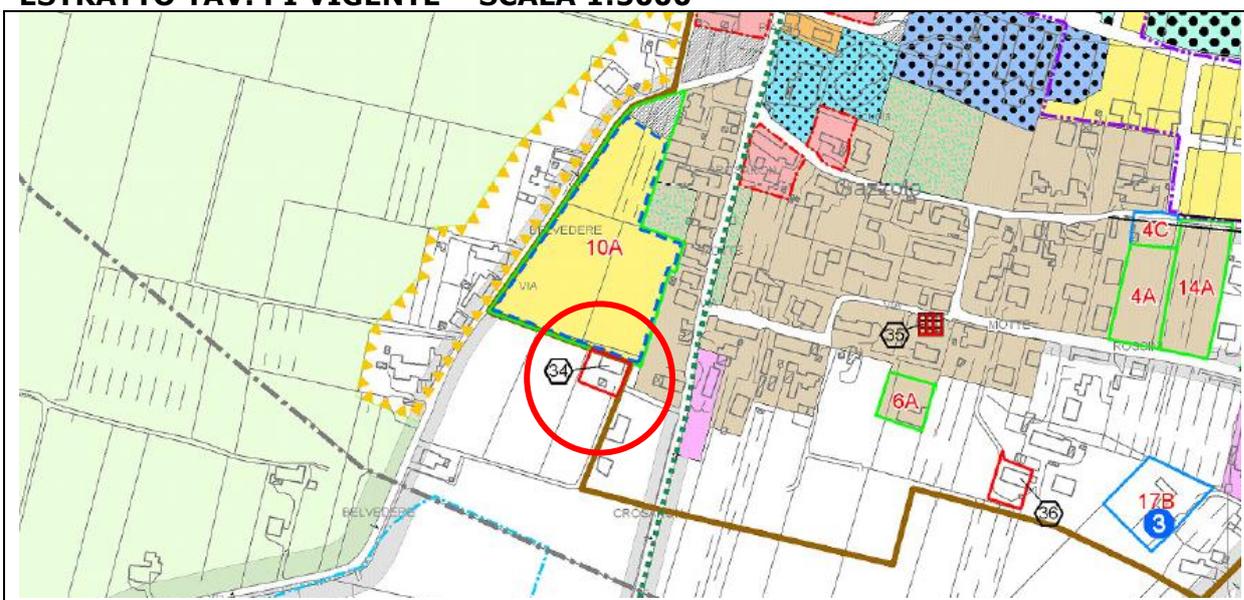
**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT - SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. PI VIGENTE – SCALA 1:5000**



**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**



Si propone inoltre con la presente variante la rischedatura della Corte con conseguente nuova attribuzione del grado di protezione per gli edifici rimaneggiati a seguito di interventi di ristrutturazione, passando pertanto dal Grado 3 al Grado 4.

Tale modifica può essere operata anche indipendentemente dalla redazione del Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 25.4 delle NTO, che di seguito si riporta:

**Art. 25.4 – Modifiche dei gradi di protezione: margini di flessibilità**

1. In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R.V. 11/04, il PAT prevede che in fase di rilascio del titolo abilitativo all'intervento, se opportunamente motivati e giustificati previa analisi filologica preliminare alla progettazione, siano ammessi dal PI i seguenti margini di flessibilità dei gradi di intervento edilizio assegnati dal PI stesso:

**CATEGORIA A.1**

per gli edifici afferenti alla "**Categoria A.1**", soggetti a restauro e risanamento conservativo, non sono previsti margini di flessibilità, salvo che per limitate parti delle Unità Edilizie quali le superfetazioni.

**CATEGORIE A.2 E A.3**

per gli edifici afferenti alla "**Categoria A.2 e Categoria A.3**", ferma restando la categoria e l'eventuale destinazione d'uso assegnata, è possibile prevedere di modificare la graduazione dell'intervento edilizio, per un massimo di un grado in più o in meno; tale variazione non costituisce variante al PI.

2. Ai sensi dell'art. 10.4 - Analisi filologica preliminare agli interventi" del PAT, i gradi di protezione con l'esclusione del grado più vincolante (grado 1) e della demolizione e demolizione senza ricostruzione (gradi 7 e 8), potranno essere variati di un grado con deliberazione del Consiglio Comunale e previa presentazione di una specifica analisi storico-ambientale che giustifichi la variazione, che si deve basare sull'analisi filologica preliminare degli immobili esistenti.
3. Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi nelle Unità Edilizie, l'analisi filologica deve comprendere l'intera Unità Edilizia.
4. L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti nel PRG come confermato dal PI; in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi, aumentando o diminuendo il valore assegnato dal PI di una classe al massimo.
5. L'analisi filologica contiene:
  - a) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
  - b) lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
  - c) lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
  - d) Ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.
6. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.
7. L'istanza e gli elaborati a corredo sono comunque sottoposti a Parere della Commissione Beni Ambientali.
8. Il rilascio del provvedimento di parere favorevole consente di assentire interventi corrispondenti alla categoria e classe di valore previsti dall'analisi filologica e dal progetto di massima.
9. Restano sempre consentiti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente indicati alle lett. a) e b) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., ordinaria e straordinaria manutenzione, fatta eccezione per gli edifici soggetti a grado di protezione 7, per i quali non è consentito alcun intervento e per gli edifici soggetti a grado 8 per i quali è ammessa solo la manutenzione ordinaria.
10. I medesimi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammessi anche per gli edifici cui non sia stato eventualmente assegnato un grado di protezione, in pendenza dell'approvazione di uno strumento attuativo che lo definisca sulla base di adeguate analisi di carattere, storico, tipologico ed insediativo; fanno eccezione quei manufatti dall'evidente carattere di precarietà o di superfetazione, ai quali può essere direttamente attribuito il grado di protezione 7 o qualora risultino necessari per motivate esigenze contingenti (abitative, produttive, etc.) il grado di protezione 8 con relativi interventi ammissibili.
11. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi approvati dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati e gli edifici vincolati ai sensi della L.S. 1089/39 e s.m.i. nonché gli interventi sulle facciate per gli edifici vincolati ai sensi della L.S. 1497/39 e s.m.i.



## 7) Centri Storici

### Scelte operative da Documento del Sindaco:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal PI.

Si rimanda a una seconda fase operativa la rischedatura completa degli edifici.

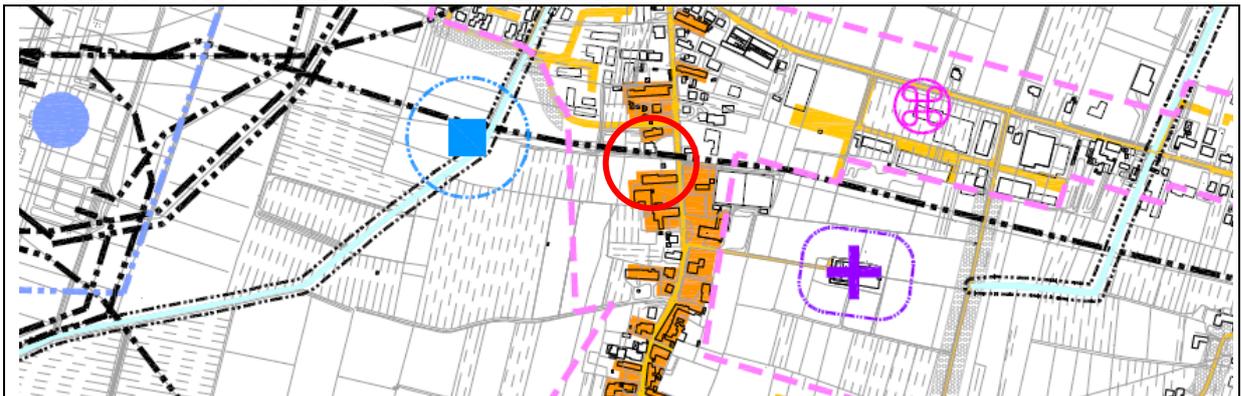
Nella VII Variante al PI è stata presentata una richiesta relative al tema della revisione della perimetrazione del Centro Storico in Loc. Gazzolo.

La richiesta è individuata nell'elenco delle manifestazioni di interesse al n° 33 – Sig. Damini Silvio. Tale richiesta prende atto di una discrepanza evidenziata tra le tavole di PAT e le tavole di PI, in quanto nelle tavole di PAT i fabbricati in proprietà sono individuati all'esterno del perimetro di centro storico, mentre nelle tavole di PI risultano compresi all'interno del perimetro. La definizione dei Centri storici è stata dettagliata rispetto al PAT con il PI a seguito di verifiche cartografiche date dal confronto con il PRG vigente. Si propone pertanto di non risagomare il centro storico, ma di predisporre una opportuna rischedatura dei fabbricati presenti nel lotto oggetto di richiesta al fine di ammettere nuove e calibrate volumetrie pertinenziali. Si riportano di seguito le indicazioni relative alle tavole di Piano.

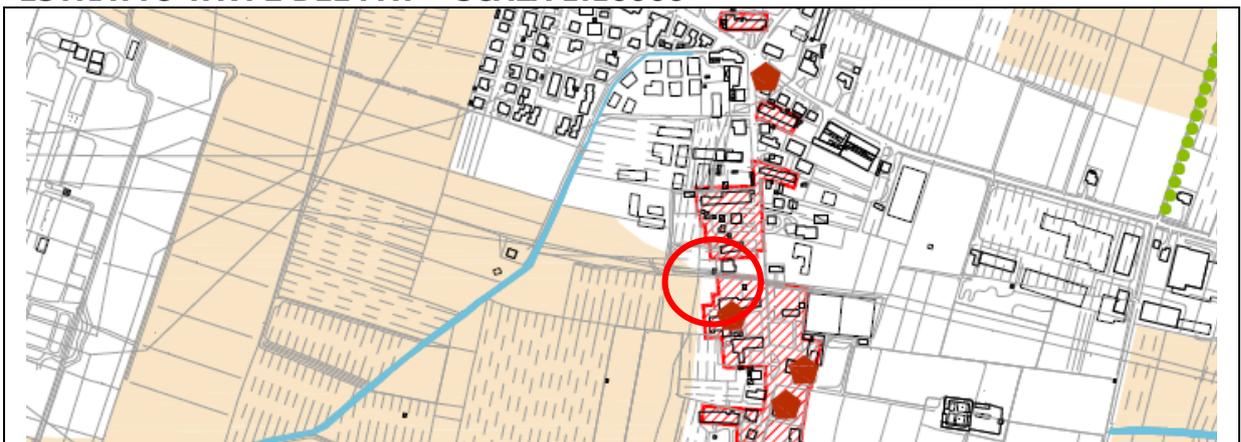
### RICHIESTA N° 33 – DAMINI SILVIO

N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
33	Si chiede l'esclusione da centro storico e inserimento in zona C1/3	via Chiesa Gazzolo d'Arcole	Foglio 4 Mapp. 40	DAMINI SILVIO via Chiesa 13 Gazzolo d'Arcole	prot. 11288 del 25/8/2015	Zona A centro storico

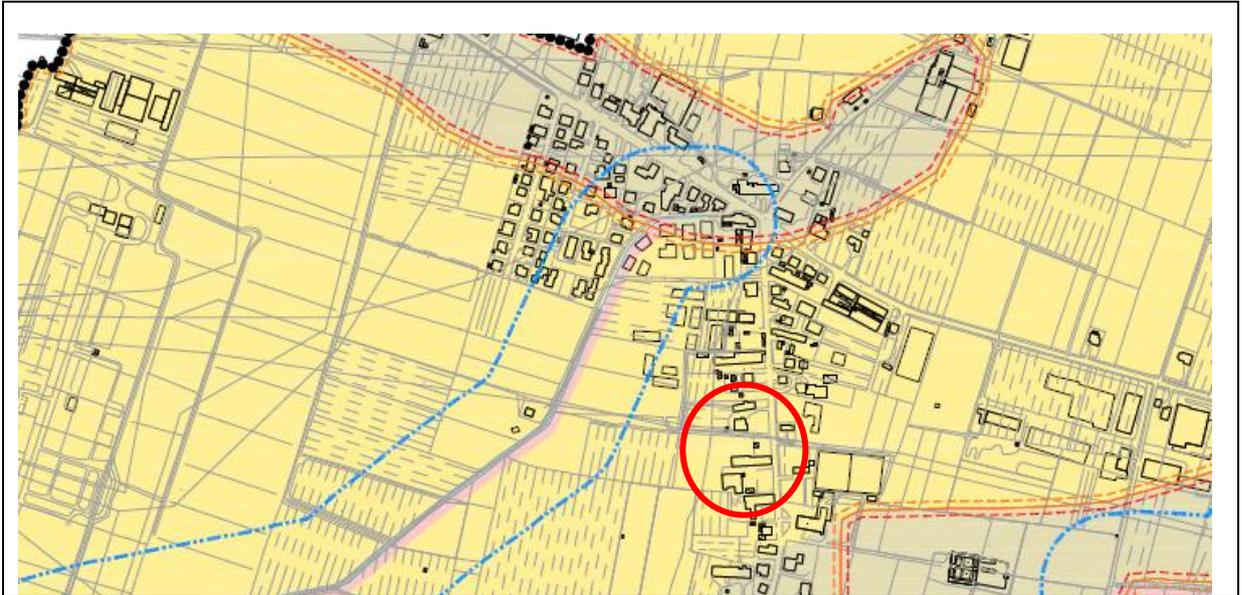
#### ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000



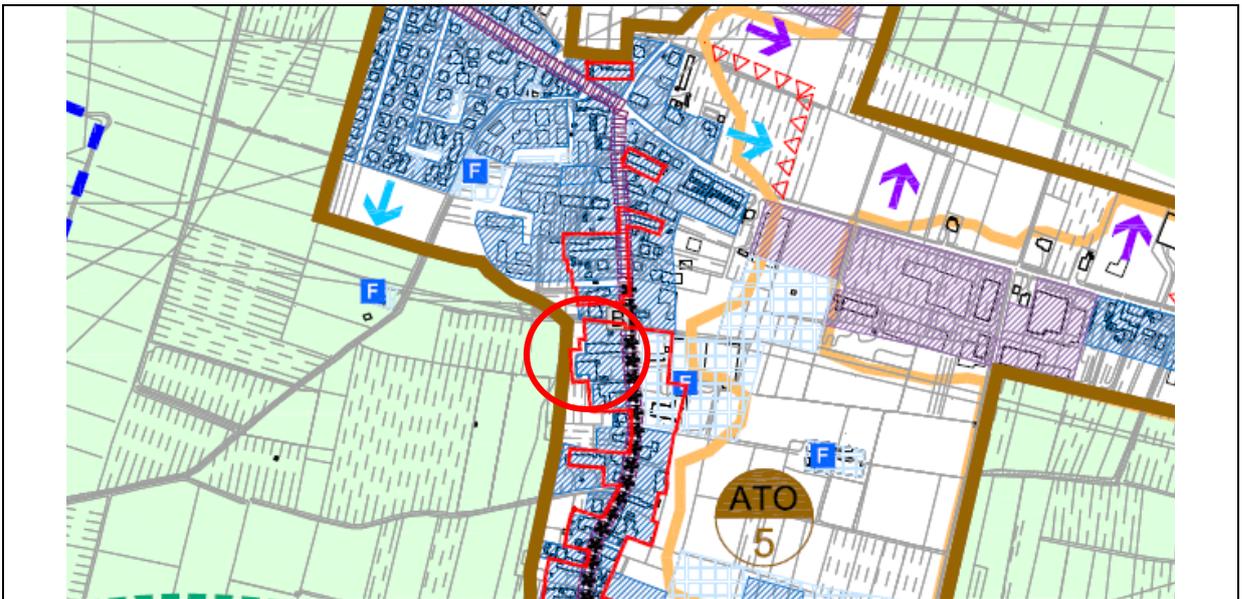
#### ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000



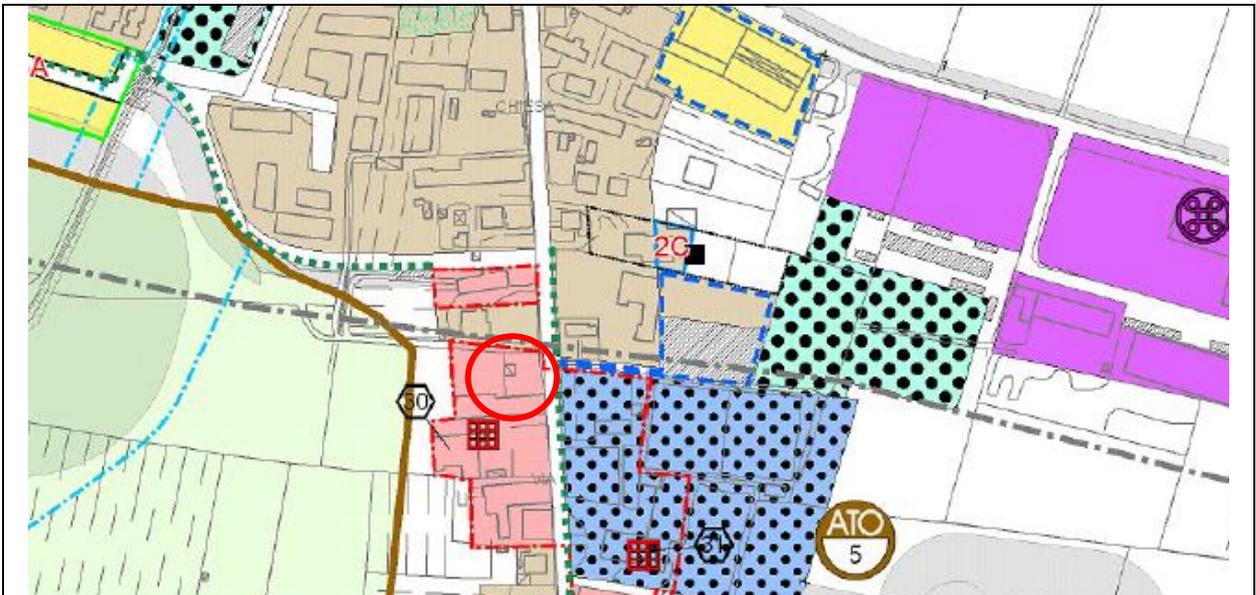
**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**



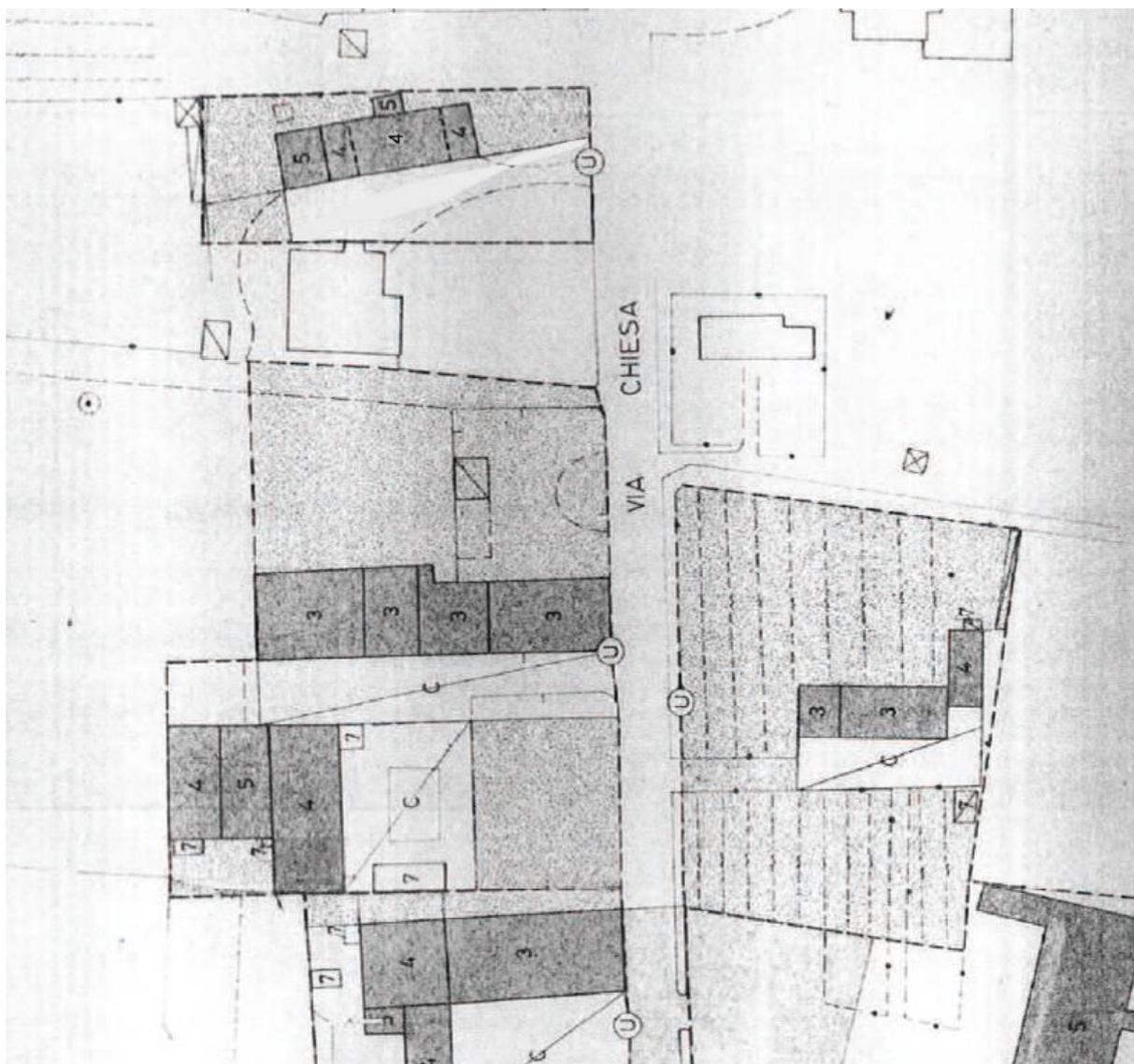
**ESTRATTO TAV. PI VIGENTE – SCALA 1:5000**



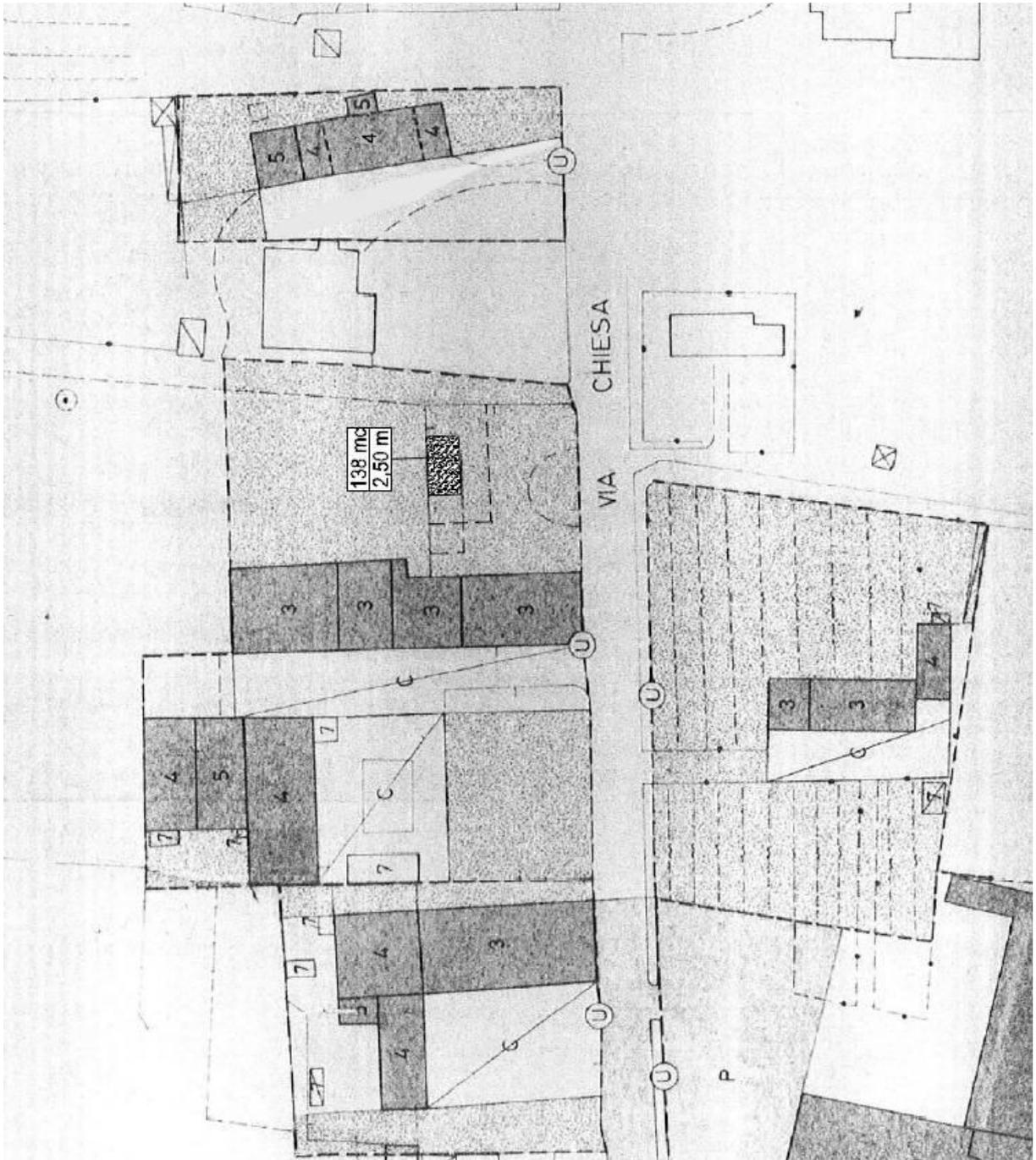
## INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA

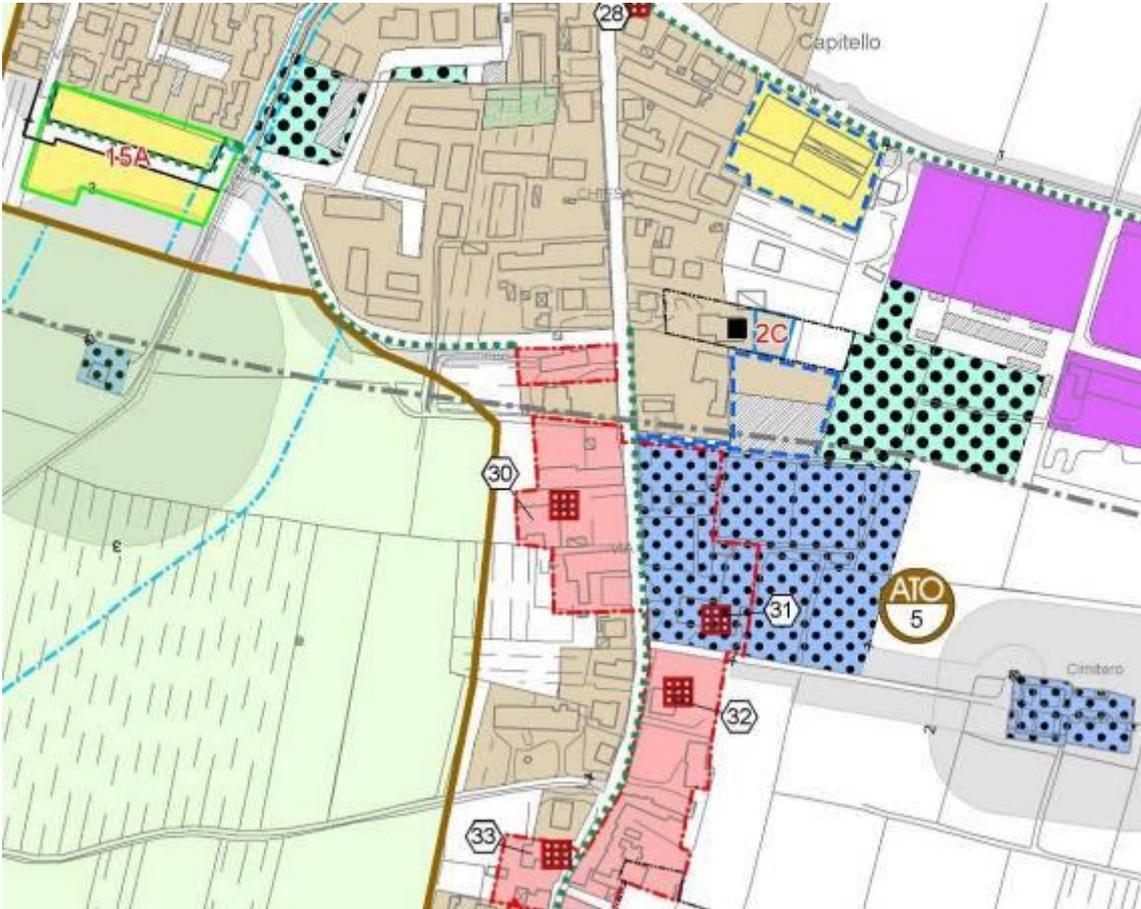


Estratto Schedatura Centri Storici: stato di fatto

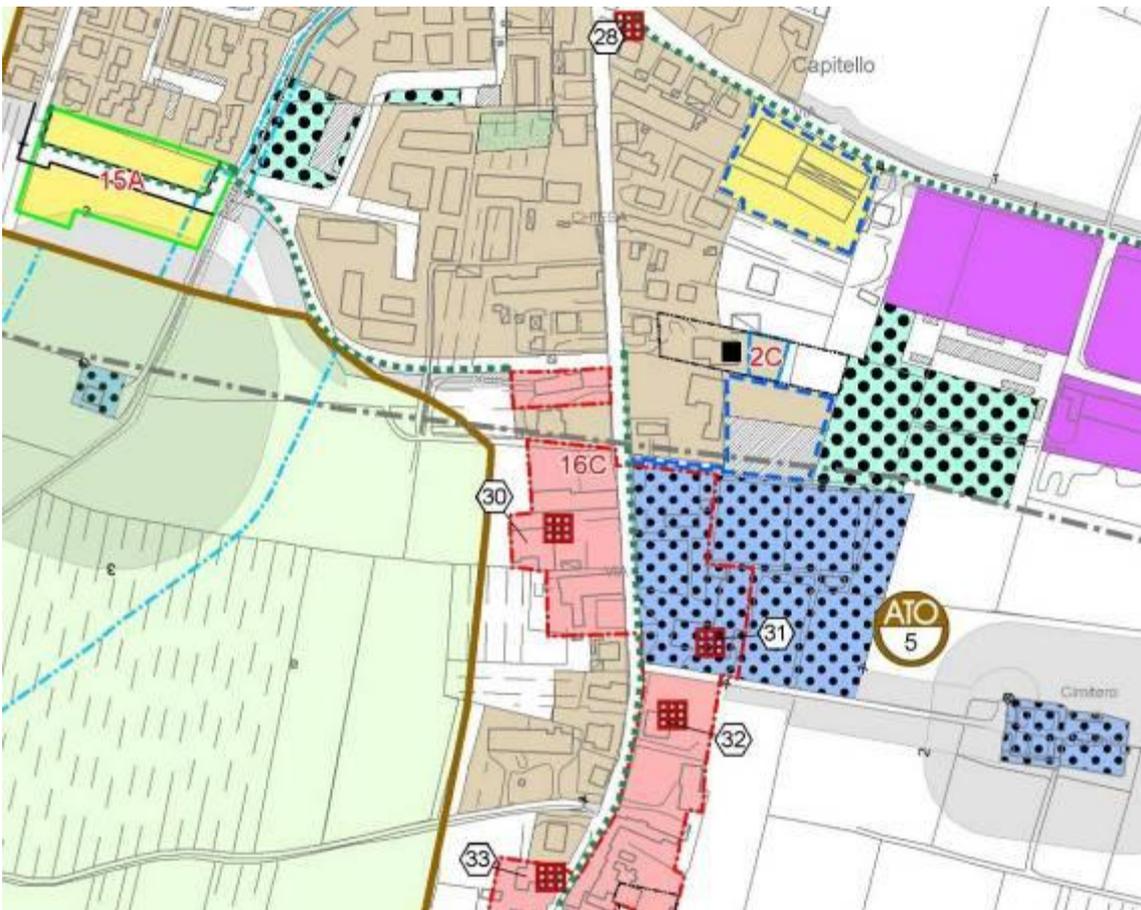


Estratto Schedatura Centri Storici: stato di progetto

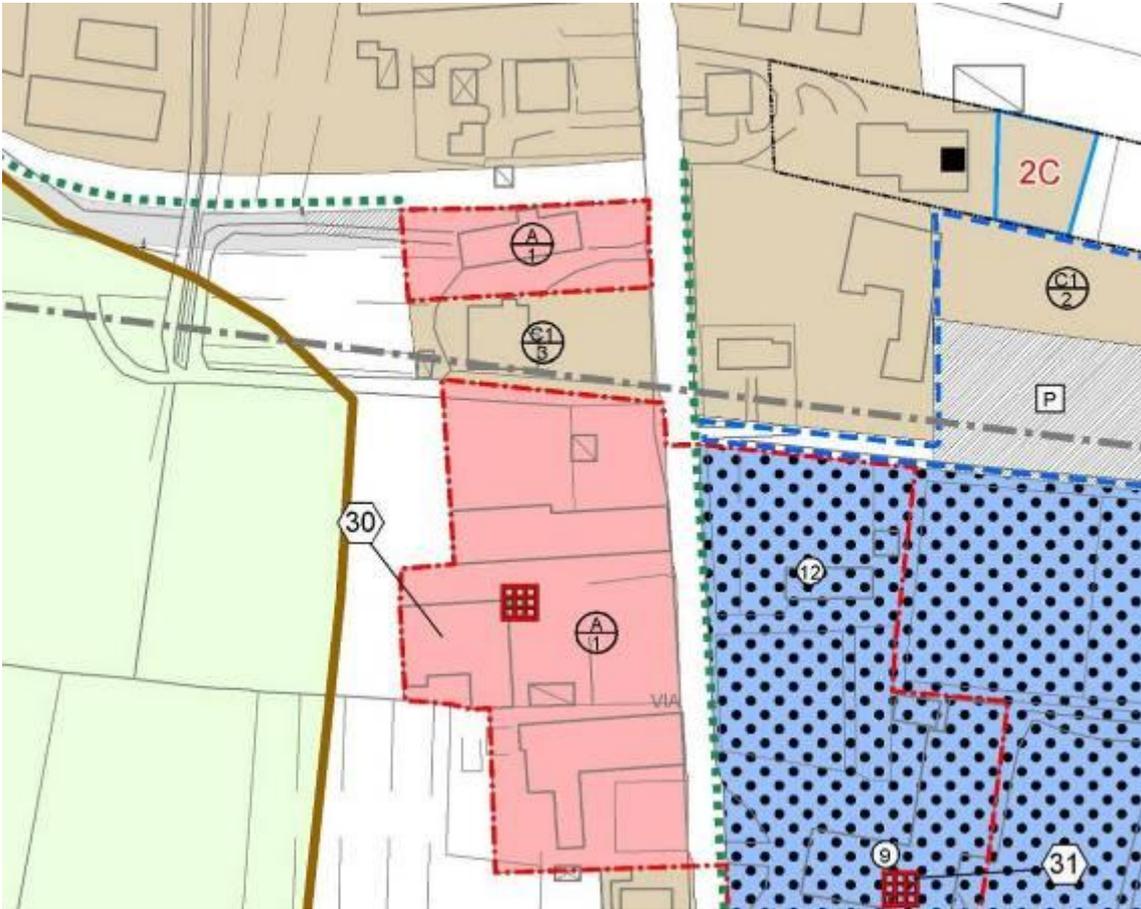




PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000

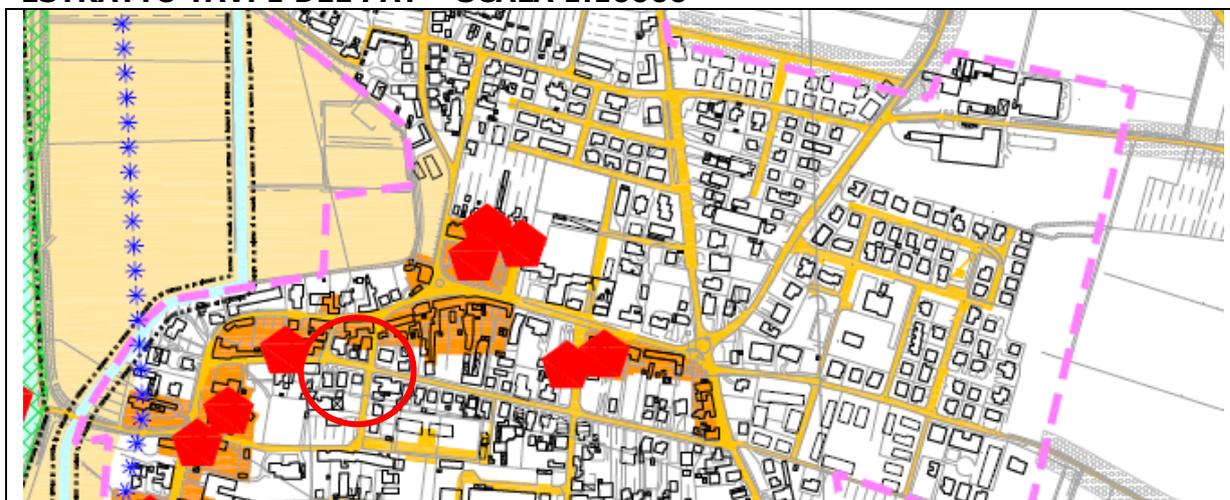


PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000

**RICHIESTA N° 39 - GRANDI GIOVANNI, STERCHELE GIULIETTA**

N. prog. richiesta	OGGETTO	Localizzazione richiesta	Rif. Catastali	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PIANO DEGLI INTERVENTI
39	Si chiede concessione locale accessorio di 145 mc	Via Abbazea Arcole	Foglio 22 Mapp. 1075-1272	GRANDI GIOVANNI, STERCHELE GIULIETTA	prot. 2359 del 16/02/2015	zona A1

**ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT - SCALA 1:10000**



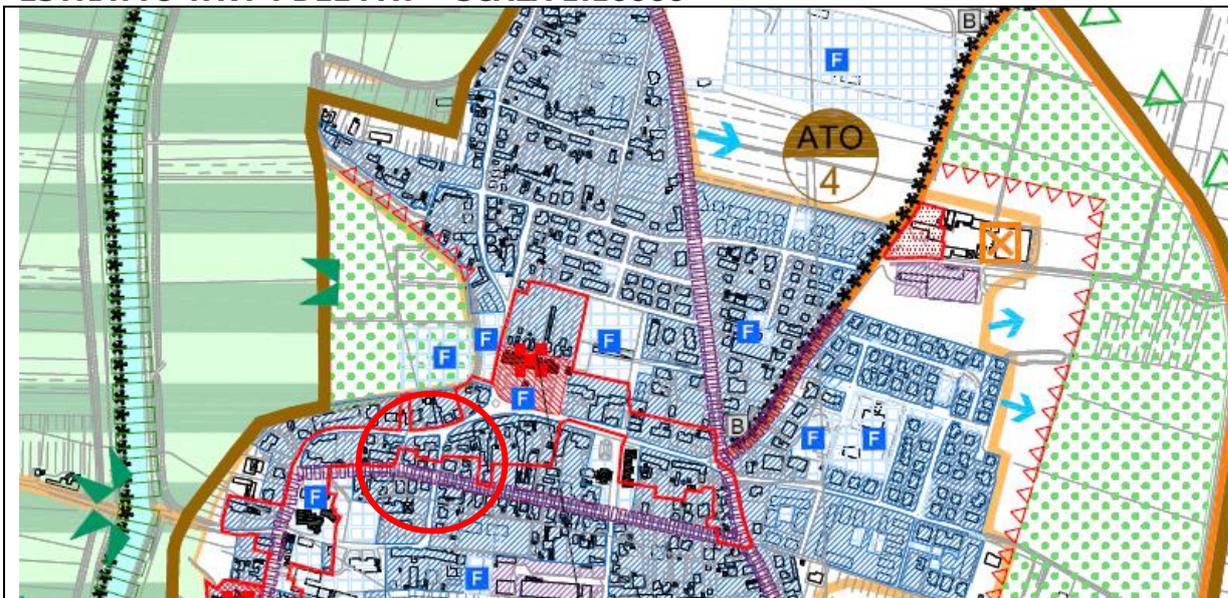
**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT - SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT - SCALA 1:10000**

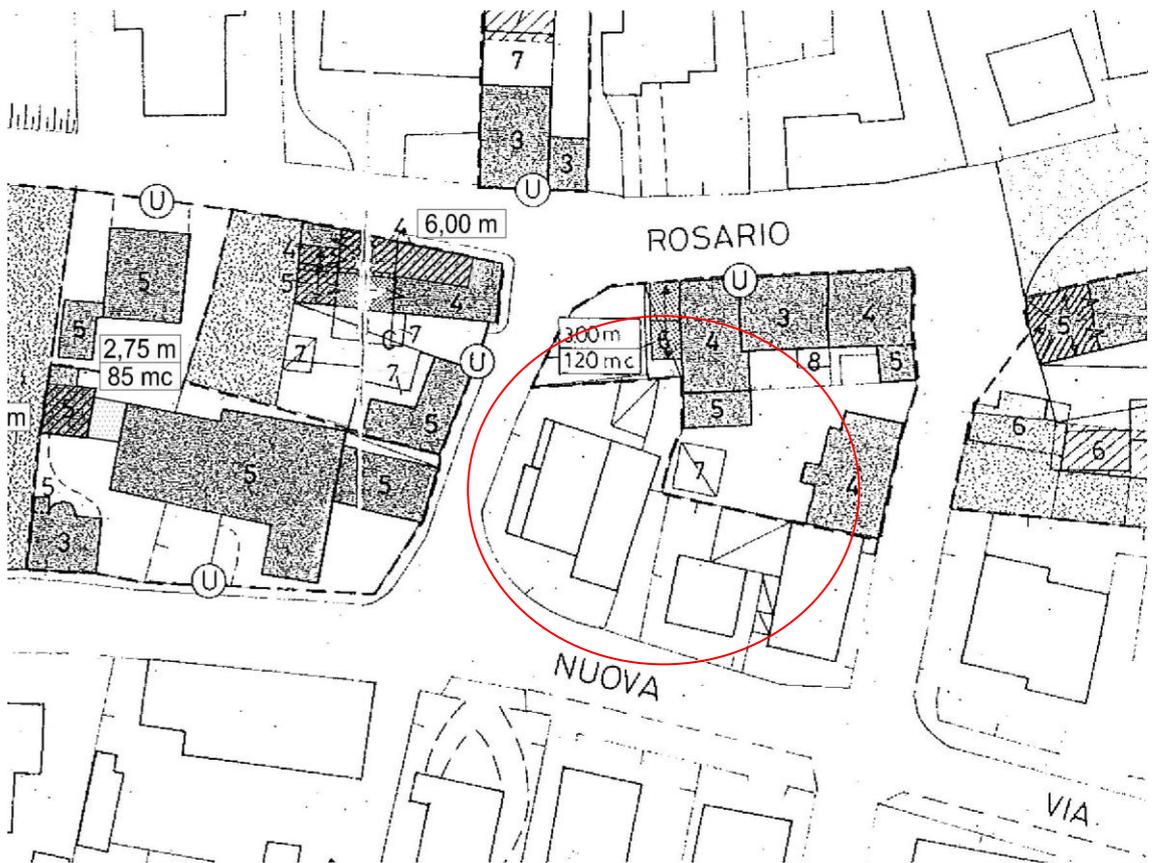


**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**

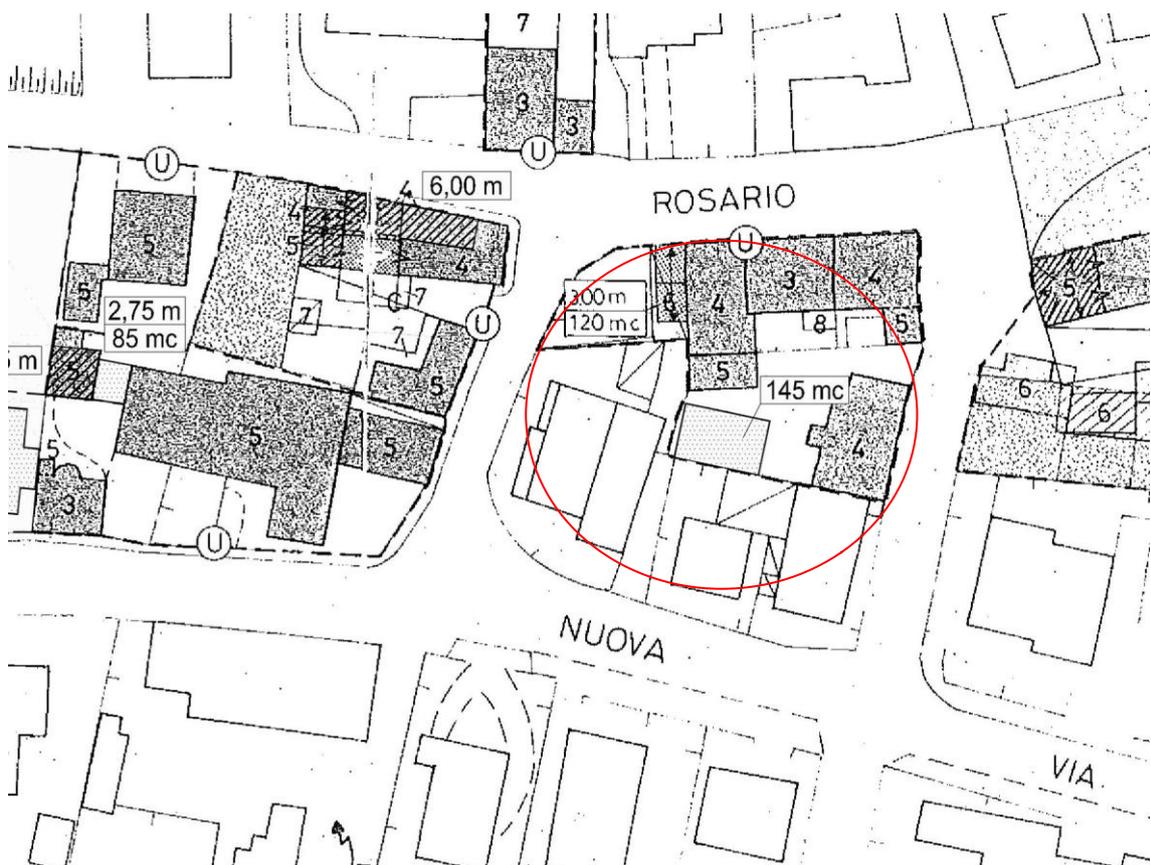


**INQUADRAMENTO SU FOTO AEREA**





Estratto Schedatura Centri Storici: stato di progetto

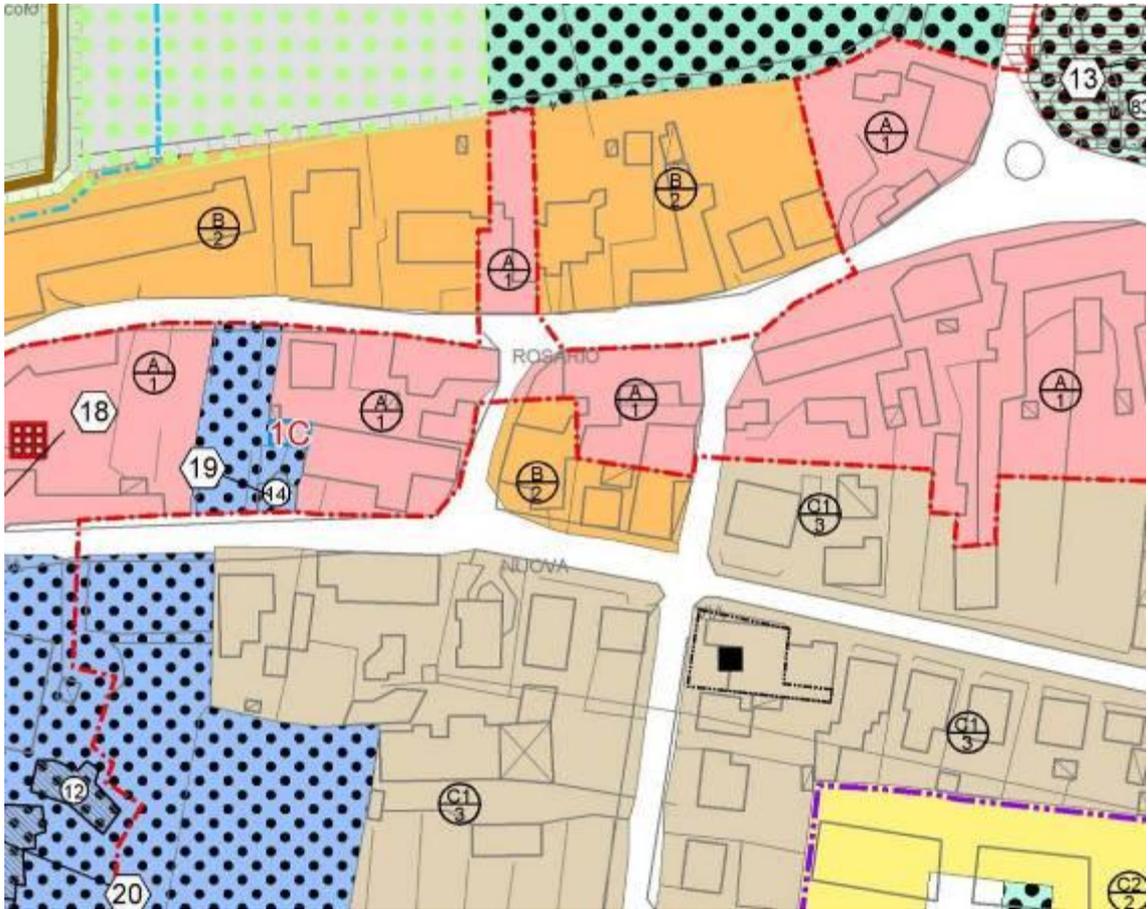




PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:2000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

## **8) Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo**

### ***Dal Documento del Sindaco:***

#### **Compiti del PI da NT PAT:**

*Il PI individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:*

*- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;*

*- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.*

#### **Scelte operative:**

*Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema contemplando le possibilità dei cambi d'uso esclusivamente sulla base di specifiche richieste da recepire in fase di redazione del PI o nei modi ammessi dalla normativa vigente. Si ritiene utile definire una normativa che attraverso precisi criteri progettuali permetta l'individuazione e la riconversione dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo in modo flessibile.*

Nella VII Variante al PI sono state richieste due nuove schedature di fabbricati non più funzionali:

7	Recupero fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo. Richiesta cambio d'uso (destinazione d'uso residenziale)	via Motte 8 Gazzolo	Foglio 9 Mapp. 824	CIMAN ELIDE, POLIDORO CLAUDIA via Motte 8 Gazzolo d'Arcole	prot. 10906 del 21/8/2015	area di connessione naturalistica
15	trasformazione zona da E a C1/1	via Comparine 35A	Foglio 23 Mapp. 818-59	GUERRIERO CLAUDIO MARCONI ANNA LANCIAI RITA via Comparine 35A	prot. 11218 del 24/8/2015	in parte C1/1, in parte E agricola

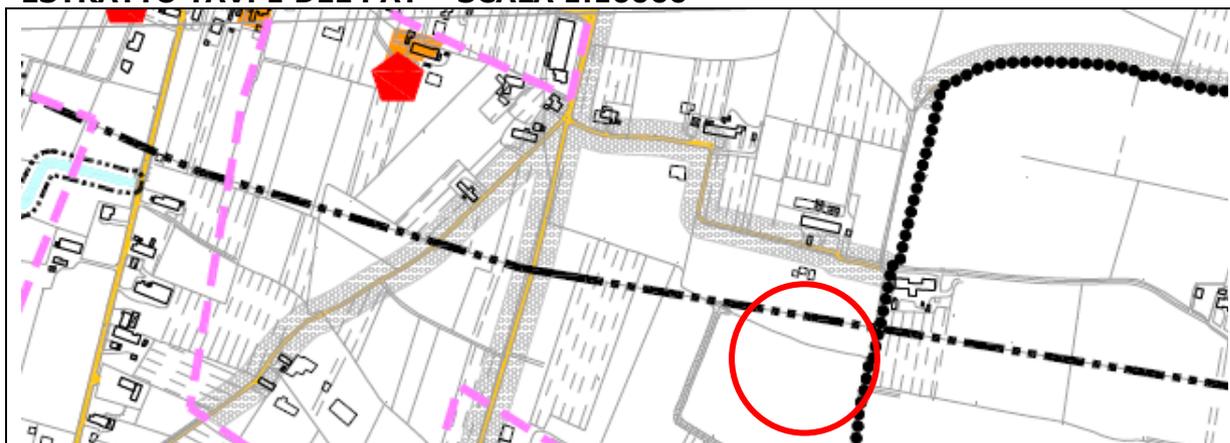
Sulla cartografia pertanto sono state inserite due nuove schedature, identificate con un Accordo che definisca le modalità di recupero dei fabbricati.

Si riportano di seguito gli estratti di analisi della cartografia di piano riferiti alle due nuove schedature.

### **RICHIESTA N° 7 – CIMAN ELIDE**

7	Recupero fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo. Richiesta cambio d'uso (destinazione d'uso residenziale)	via Motte 8 Gazzolo	Foglio 9 Mapp. 824	CIMAN ELIDE, POLIDORO CLAUDIA via Motte 8 Gazzolo d'Arcole	prot. 10906 del 21/8/2015	area di connessione naturalistica
---	--	---------------------	-----------------------	--	------------------------------	---

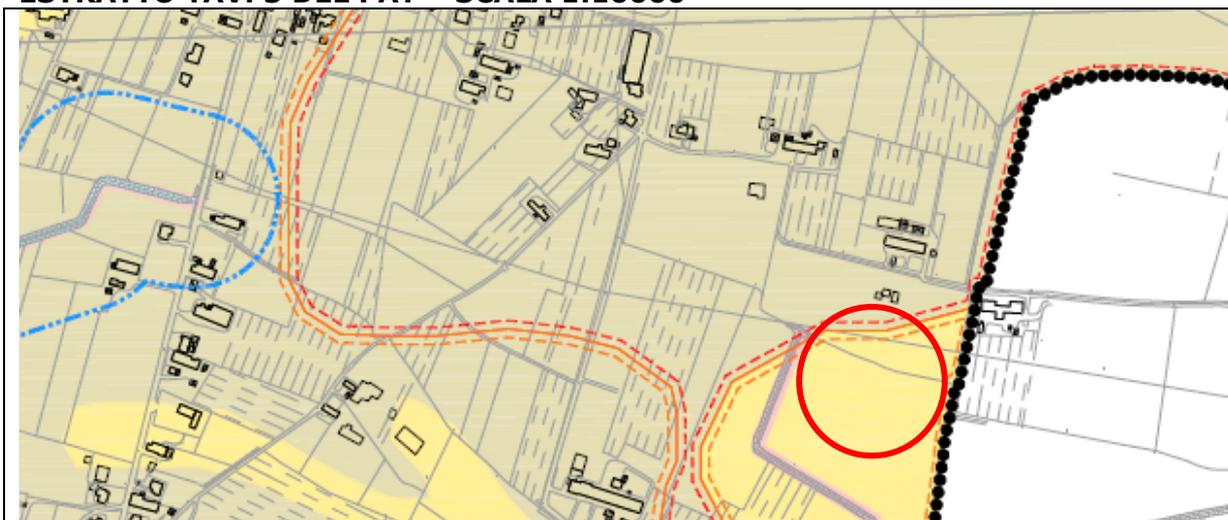
### **ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000**



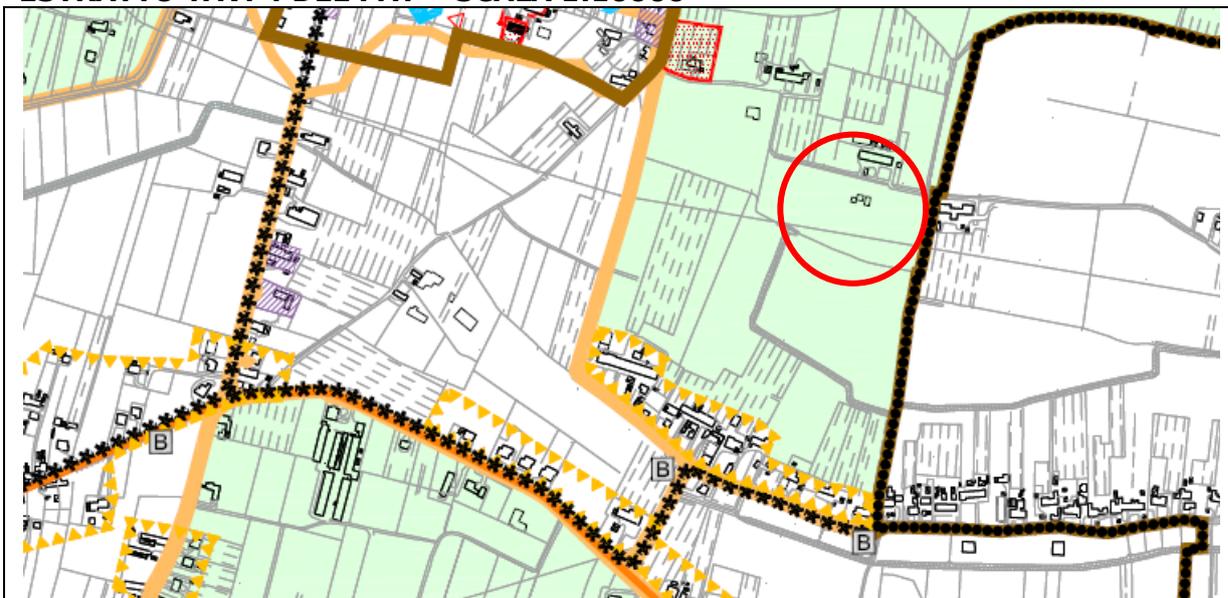
**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000**

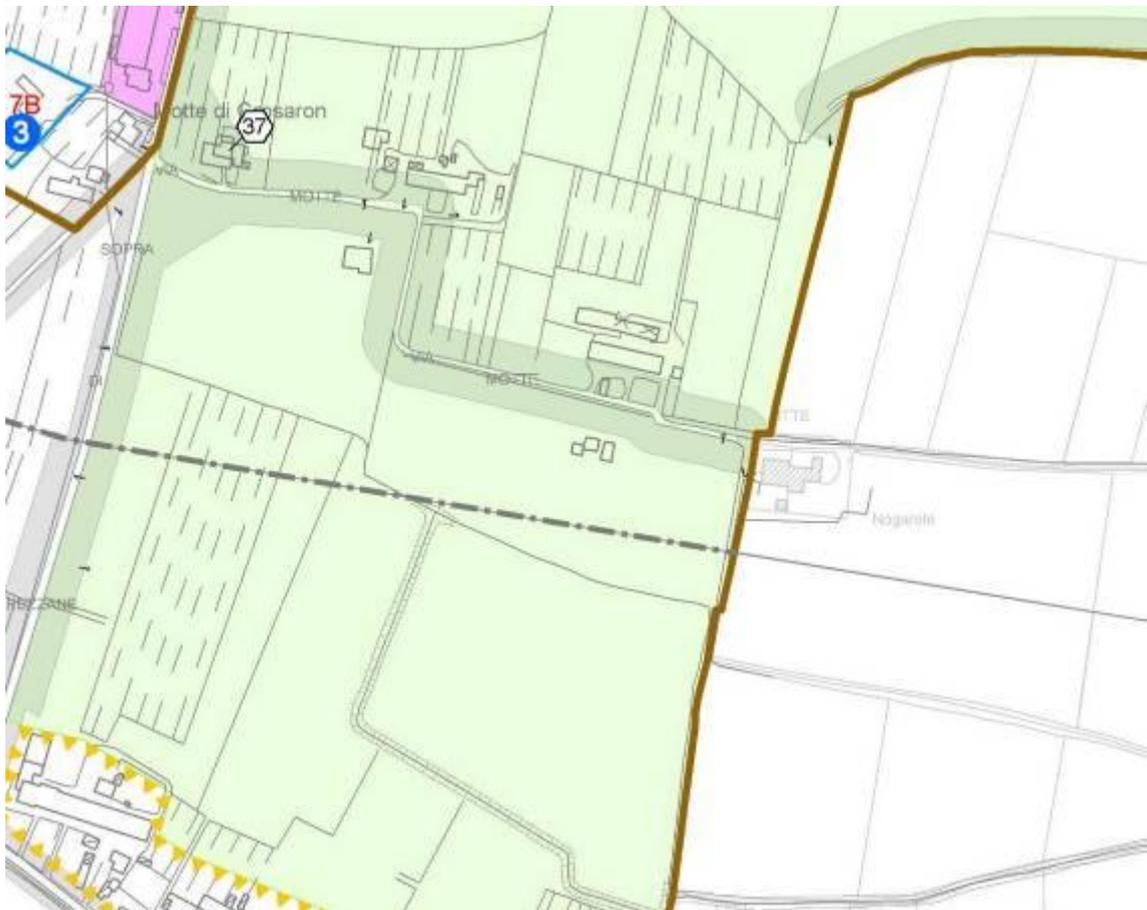


**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**





PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000

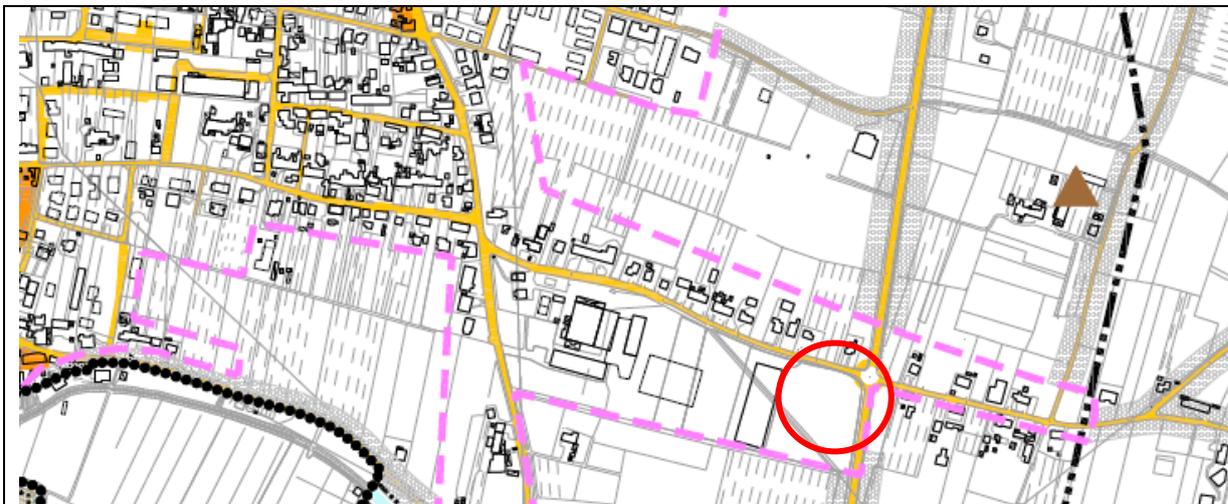


PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

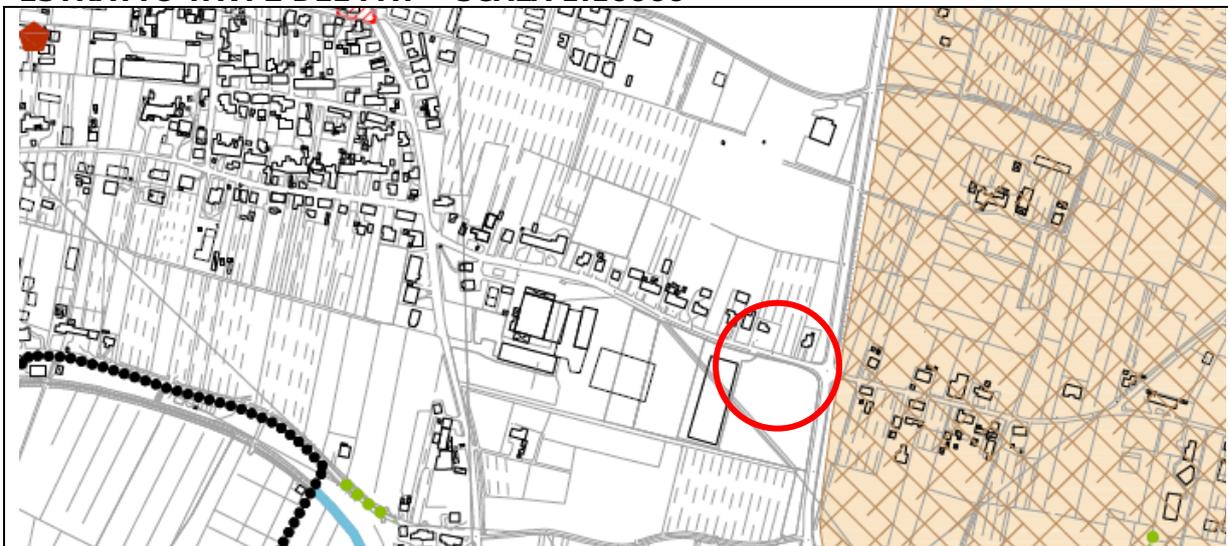
**RICHIESTA N° 15 – GUERRIERO CLAUDIO – MARCONI ANNA – LANCIAI RITA**

15	trasformazione zona da E a C1/1	via Comparine 35A	Foglio 23 Mapp. 818-59	GUERRIERO CLAUDIO MARCONI ANNA LANCIAI RITA via Comparine 35A	prot. 11218 del 24/8/2015	in parte C1/1, in parte E agricola
----	---------------------------------	-------------------	---------------------------	--	---------------------------	------------------------------------

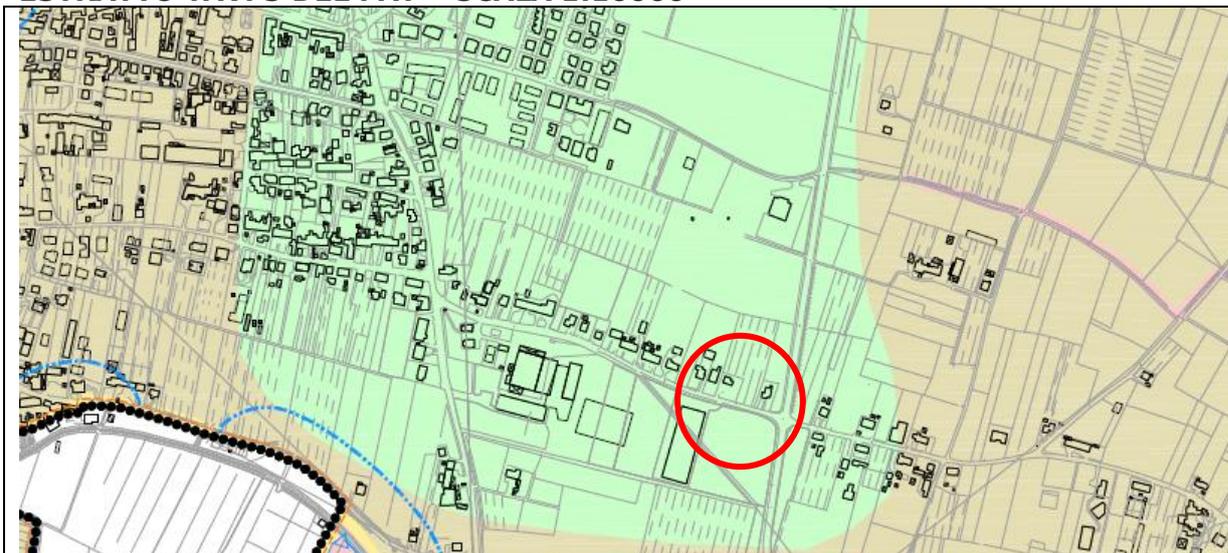
**ESTRATTO TAV. 1 DEL PAT – SCALA 1:10000**



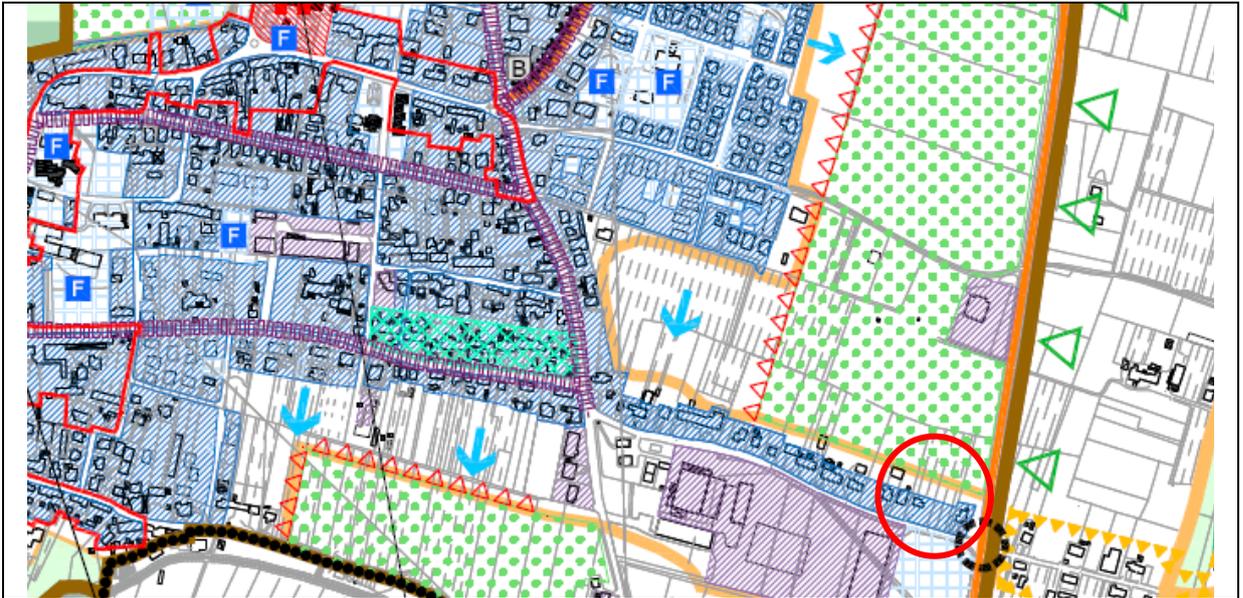
**ESTRATTO TAV. 2 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 3 DEL PAT – SCALA 1:10000**



**ESTRATTO TAV. 4 DEL PAT – SCALA 1:10000**



PI STATO DI FATTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:5000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000



PI STATO DI PROGETTO - SCALA 1:2000

## **9) L'apparato normativo**

In occasione della VII Variante al PI viene revisionato l'apparato normativo vigente, per il quale a seguito dell'approvazione definitiva sono risultate necessarie alcune modifiche puntuali riferite ad alcune tematiche:

1) **VERDE PRIVATO:** E' stato aggiornato l'articolo relativo al verde privato, aggiungendo sia in legenda delle tavole che nell'articolato delle norme la parola "perequato". Le norme riportavano già la possibilità di sostituire il verde privato con altre zone, valutata la conformità urbanistica e le possibilità operative del piano, a fronte del versamento del contributo perequativo previsto dalle norme comunali. La specifica aggiunta ha lo scopo di rendere evidente tale possibilità, che comunque per essere resa operativa necessita di variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004.

2) ZTO D2 – ARTIGIANALE E COMMERCIALE

### **Art. 36.3 - Modi di attuazione – Stato di Fatto**

1. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. Per i fabbricati adibiti anche parzialmente ad attività commerciali e direzionali si richiama quanto disposto dall'art. 10 delle presenti norme.
3. Qualora la zona sia dichiarata degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero.
4. Nelle aree fondiariae la superficie da destinare a parcheggio non può essere inferiore al 10% dell'area fondiaria stessa.

3) AMBITI DI CONNESSIONE NATURALISTICA

### **Art. 68 bis - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE)**

4) CONI VISUALI, AREE DI RISPETTO AMBIENTALE

### **Art. 65 – CONI VISUALI, AREE DI RISPETTO AMBIENTALE**

Si riportano in allegato alla presente relazione gli estratti delle NTO modificate

## **10) Aggiornamento degli Accordi di Piano ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/04 e s.m.i.**

Sono stati aggiornati gli accordi presentati e sottoscritti nelle diverse fasi di approvazione delle Varianti precedenti, e sono stati aggiunti i nuovi accordi, da sottoscrivere a seguito dell'adozione della Variante e prima dell'approvazione.

DA PRIMO PI	DA I VAR PI		DA VII VAR PI	NOMINATIVI ACCORDI
X		1A		ORTOFRUTTA di SAMBUGARO PIERGIORGIO & C SAS
X		2A		ZANDOMENEGHI GIANLUIGI
X		3A		ZAMBONI MARIA PIA
X		4A		Ex DE CARLI GINO – a Firma Sugan
		5A		<del>Accordo inserito nel PI non sottoscritto e pertanto non confermato dalla I Var. al PI</del>
X		6A		BURATO LAURETTA
X		7A		AR.CO. INVESTMENT
X		8A		AGRIVER S.A.S. di Zanconato Ferdinando e c.
X		9A		GIURIATO LUIGINO
X	X	10A		CETTO GIANLUIGI e MANFRIN CARLO – Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito modificato nella I Var PI
X		11A		BONVICINI RENATO e ZANOLLA GABRIELLA
X	X	12A		SPIAZZI ARIELLA – Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
X	X	13A		PILON ODILE – Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito modificato nella I Var PI
	X	14A		MARTINELLI SILVANA – PILON ANNALISA e ODILE – Nuovo accordo da I Var PI
	X	15A		RINALDI VITTORIO – Nuovo accordo da I Var PI
		16A	X	CASTEGNARO DINA
		17A	X	PERAZZOLO ARIELLA
X		1B	X MOD	GODI EMILIANA
		<del>2B</del>		<del>Accordo inserito nel PI non sottoscritto e pertanto non confermato dalla I Var. al PI</del>
X		3B		GODI ROMINA
X		4B	xMOD	NEGRETTO ANNA MARIA (BORIN DEVIS DA RICHIESTA VARIANTE N° 7)
X		5B		RINALDI GIUSEPPE
		<del>6B</del>		<del>Accordo inserito nel PI non sottoscritto e pertanto non confermato dalla I Var. al PI</del>
X		7B		AMBROSI ANTONIO
X		8B		DE DANIELI ENRICHETTA
X		9B	X MOD	BURATO FORTUNATO
X		10B		DOMANIN LUIGI
X	X	11B		DISCONZI SCAVI SRL - Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
X		12B		SCOTTON ANGELINO
X	X	13B		GARZON CLAUDIO - Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
X	X	44B		<del>ZANINELLO DONATELLA - Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI</del>
X		15B	X MOD	GUARINO ANNIBALE e TOSI ELISA
	X	16B	X MOD	ZANELLA LARA e CARLI DAVIDE – Nuovo accordo da I Var PI

	X	17B		POMPELE AGNESE – Nuovo accordo da I Var PI
	X	18B		TRAVERSO RUGGERO – Nuovo accordo da I Var PI
	X	19B		GIAVARINA VINICIO – Nuovo accordo da I Var PI
	X	20B		BERNARDI PATRIZIA – Nuovo accordo da I Var PI
		21B	X	BRIGHENTE PIETRO
		22B	X	MICHELETTI SIMONE
		23B	X	MAGGIOLO FRANCO
		24B	X	CIMAN ELIDE NON FUNZIONALE
		25B	X	GUERRIERO CLAUDIO – MARCONI VANNA – LANCIANI RITA
X		1C		PASQUALI DON ROBERTO
X		2C		PRESSI RENATO
		3C		Accordo inserito nel PI non sottoscritto e pertanto non confermato dalla I Var. al PI
X	X	4C		BRANCO GIUSEPPE e FIORI DANIELA - Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
		5C		Modifica da inserire nel PI senza sottoscrizione di Accordo, come da DGC n° 137/2012
X	X	6C		PROVOLI MAURIZIO – Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
		7C		CRESTANELLO GIOBATTÀ e PATUZZO LORETTA
		8C		COLTRO GIULIETTO e GABRIELE
		9C		GIAVARINA LINO
	X	11C		ALEX SRL – Nuovo accordo da I Var PI
		12C	X	MICHELETTI PIETRO
		13C	X	MELLA GIUSEPPE
		14C	X	ATTREZZI TIZIANO E PILON ODILE
		15C	X	TRENTIN GIUSEPPE
		16C	X	DAMINI SILVIO
		17C	X	GRANDI GIOVANNI – STERCHELE GIULIETTA

Per i seguenti accordi già sottoscritti viene riproposta la modifica esclusivamente di volumetria autorizzata , con adeguamento del contributo perequativo:

4B	xMOD	NEGRETTO ANNA MARIA (BORIN DEVIS DA RICHIESTA VARIANTE N° 7)
9B	X MOD	BURATO FORTUNATO
15B	X MOD	GUARINO ANNIBALE e TOSI ELISA
16B	X MOD	ZANELLA LARA e CARLI DAVIDE –

Per il seguente accordo già sottoscritto con variante precedente oltre all'aumento di volumetria risulta una risagomatura dell'ambito di edificazione diffusa.

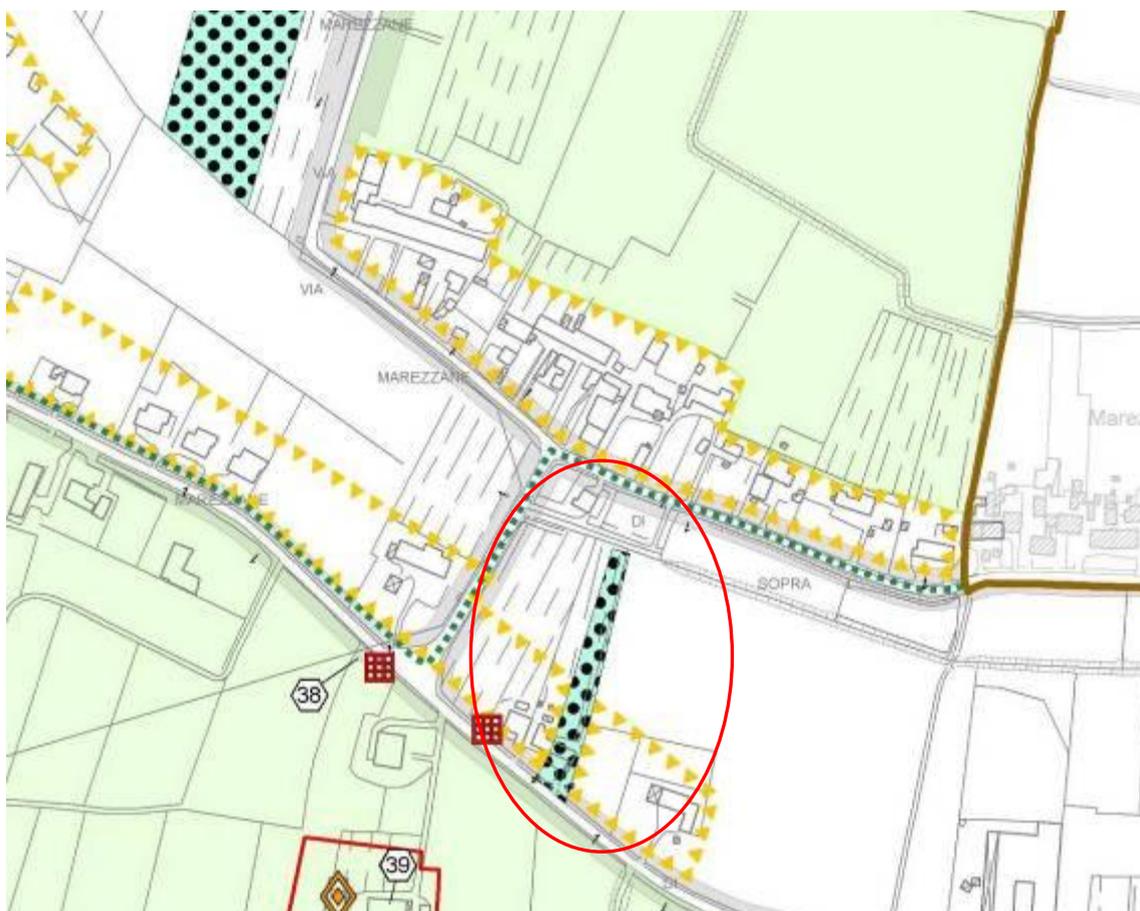
1B	X MOD	GODI EMILIANA
----	-------	---------------



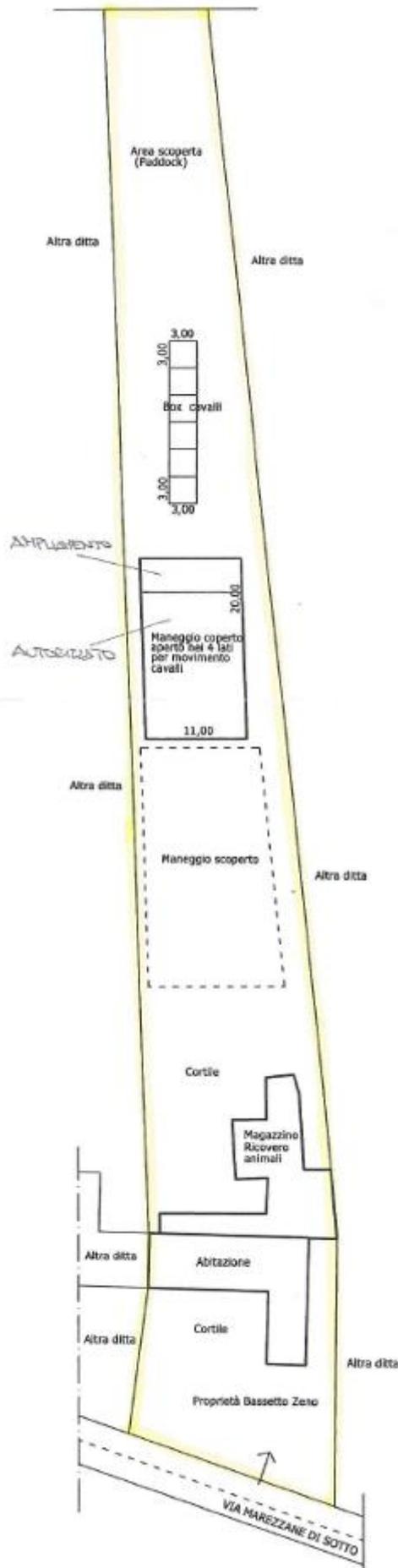




Estratto PI – Stato di fatto. Scala 1:5000



Estratto PI – Stato di progetto. Scala 1:5000



• **RICHIESTA. PROT. 13465 – GOZZO MARZIA**



Estratto PI – Stato di fatto. Scala 1:5000



Estratto PI – Stato di progetto. Scala 1:5000

Planimetria dell'area attrezzata  
scala 1:1000



### 1.3 – LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE NON INSERITE ALL'INTERNO DELLA VARIANTE N° 7

Si riporta di seguito l'elenco delle manifestazioni di interesse non inserite all'interno della presente Variante, con le motivazioni riportate all'interno della DGC n° 158/2015.

Alcune richieste sono state escluse per motivazioni tecnico-urbanistiche approvate in Giunta, altre perché a seguito di richiesta di integrazioni, non sono stati prodotti elaborati aggiuntivi e/o integrativi atti a permettere l'inserimento di chiare proposte progettuali.

In alcuni casi a seguito della concertazione e di specifici incontri avvenuti tra proponenti e Amministrazione, è stata manifestata da parte dei proprietari la necessità di dover recedere dalla proposta, magari a seguito di definizioni progettuali di dettaglio riferite sia a soluzioni operative che a conteggi perequativi.

4	Si chiede la trasformazione da zona E a zona D2 artigianale commerciale	via Padovana	Foglio 23 Mapp. 387	POZZER FLAVIO Arcole, loc. Gazzolo, via Chiesa 18a	prot. 10595 del 13/8/2015	E agricola
9	Si chiede eliminazione del vincolo per presenza stalla	via Lepanto frazione Volpino	assente	TORBOL CARLO via Crosara 43	prot. 11191 del 22/8/2015	
10	Si chiede che l'area di proprietà venga ricompresa in zona ad edificazione diffusa con volumetria minima di 600 mc, per rendere edificabile con intervento diretto il lotto	via Bevilacqua Gazzolo	Foglio 4 Mapp. 388, 1149	MICHELETTI MASSIMO via Capitello 16 Gazzolo d'Arcole	prot. 11212 del 24/8/2015	In parte fascia di rispetto stradale
11	Si chiede che l'area di proprietà venga ricompresa in zona ad edificazione diffusa con volumetria minima di 600 mc, per rendere edificabile con intervento diretto il lotto	via Bevilacqua Gazzolo	Foglio 4 Mapp. 388, 1149, 1150	MICHELETTI GIANLUCA via Capitello 16 Gazzolo d'Arcole	prot. 11213 del 24/8/2015	In parte fascia di rispetto stradale
13	Si chiede la trasformazione zona da E a C1/1	via Orionda, Volpino d'Arcole	Foglio 3 Mapp. 828- 829-916- 917	BURATO DANIELE via Orionda, Volpino d'Arcole	prot. 11216 del 24/8/2015	E agricola
14	osservazione al regolamento edilizio - art. 56			BURATO DANIELE via Orionda, Volpino d'Arcole	prot. 11217 del 24/8/2015	
17	Si chiede l'inserimento nell'ambito di edificazione diffusa	via Fornasa Arcole	Foglio 22 Mapp. 515- 2131-2132- 2133	MELLA BRUNO via Fornasa Arcole	prot. 11220 del 24/8/2015	zona E agricola
20	Si chiede lo spostamento dell'ambito 13B come da richiesta originaria	via Nogarole 39/41 Arcole	Foglio 12 Mapp. 590- 176	GARZON CLAUDIO via Nogarole 47	prot. 11227 del 24/8/2015	ambito di edificazione diffusa (13B)

22	Riduzione fascia di rispetto da 100 a 20 m, per poter realizzare manufatti a servizio area agricola	via Padovana - Loc. Grassanella Arcole	Foglio 6 Mapp. 79-117-118-124	MASSIMO MARIOTTO via Molinazzo 27 Arcole	prot. 11260 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica. Fascia di rispetto idrografia
23	Trasformazione da zona E a zona D4/2	via Padovana - Arcole	Foglio 23 Mapp. 484	SOCIETA' AGRICOLA NAPOLEONICA S.A.S. DI SAMBUGARO ODETTE via Padovana 95/97 Arcole	prot. 11261 del 25/8/2015	zona E agricola
25	Si chiede di rendere edificabile il terreno di proprietà per abitazione familiare a basso indice	Loc. Grassanella Arcole	Foglio 5 Mapp. 37-305	BENINI MARCELLO via Grassanella 13 Arcole	prot. 11269 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica
26	Si chiede modifica lettera m, art. 3 titolo 3 del prontuario della qualità architettonica	-		BURATO ELISA via Sanguane 14B	prot. 11276 del 25/8/2015	
27	Si chiede inserimento di parte del terreno di proprietà in zona C	via Padovana - Arcole	Foglio 22 Mapp. 519-1584	MARIOTTO EZIO via Padovana 184 Arcole	prot. 11277 del 25/8/2015	zona E agricola - aree boscate di compensazione
31	Si chiede inserimento in area ad edificazione diffusa contestualmente alla riduzione del vincolo di tutela e salvaguardia idrografica	Loc. Grassanella Arcole	Foglio 5 Mapp. 59-60-77	MARIOTTO MARIANO via Fiume 28P San Bonifacio (VR)	prot. 11281 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica. Fascia di rispetto idrografia
34	inserimento in area ad edificazione diffusa contestualmente alla riduzione del vincolo di tutela e salvaguardia idrografica	Loc. Grassanella Arcole	Foglio 5 Mapp. 21	NAVERIO DINO via Molinazzo Arcole	prot. 11289 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica. Fascia di rispetto idrografia
35	Si chiede l'inserimento in area ad edificazione diffusa contestualmente alla riduzione del vincolo di tutela e salvaguardia idrografica	Loc. Grassanella Arcole	Foglio 5 Mapp. 62	SCHENATO UGOLINO, CIRO, LUCA via Poggi 19 Arcole	prot. 11290 del 25/8/2015	Area di connessione naturalistica. Fascia di rispetto idrografia

#### 1.4 – 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
- V7 - T 2.a - Zone Significative - Arcole scala 1:2000
- V7 - T 2.b - Zone Significative - Zona Produttiva scala 1:2000
- V7 - T 2.c - Zone Significative - Gazzolo - Volpino scala 1:2000
- V7 - Tavola verifica SAU scala 1:10.000

#### ALLEGATI ALLE NTO – REGOLAMENTI E INTEGRAZIONI PROGETTUALI DI DETTAGLIO

Verrà aggiornato in fase di adeguamento all'approvazione l'All. 03 - Centri Storici – Arcole e Gazzolo. Interventi codificati. Aggiornamento schedatura Centri Storici – Scala 1:1000, riportato in fase di adozione all'interno della relazione programmatica comprendente gli estratti di progetto sia normativi che grafici

#### 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

#### TAVOLE SPECIALISTICHE

- Relazione di compatibilità idraulica
- Elaborato RIC – Rel. 01 - Ricognizione degli allevamenti intensivi
- Elaborato RIC – All. 01 - SCHEDE RACCOLTA DATI
  
- V7 – Distanze allevamenti intensivi ai sensi DGRV 856/2012 scala 1:10.000
- V7 – Carta della Trasformabilità del PAT - Distanze allevamenti intensivi ai sensi DGRV 856/2012 scala 1:10.000
- V7 – Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola – SAU scala 1:10.000
  
- 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.

Verrà aggiornato in fase di adeguamento all'approvazione l'elaborato relativo alle NTO, le cui modifiche sono riportate in fase di adozione all'interno della relazione programmatica comprendente gli estratti di progetto sia normativi che grafici

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.

### 1.5 - 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.

## 1.6 - SAU

La prima Variante del PI aggiorna i conteggi relativi alla SAU.

Il PAT ha determinato infatti il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, definita "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" (SAUTmax).

La determinazione della SAU è stata fatta sulla base dei dati contenuti nel quadro conoscitivo e riferita allo stato di fatto a prescindere dalle destinazioni e classificazioni di PRG.

In relazione all'articolo 13.1.f della L.R. 11/2004, il PAT ha determinato "il limite quantitativo massimo della zona Agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c."

**Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio =**

(S.A.U. massima) x 1,30% = 18,930 Km<sup>2</sup> x 1,30% = **193.911 mq.**

In sede di P.I. la quantità di "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" può subire un incremento massimo del 10%, alzando il limite massimo a **213.302 mq.**

Si richiamano i calcoli effettuati dallo Specialista Agronomo incaricato Studio Benincà come presenti negli elaborati specialistici del QC del PAT approvato, e che risultano avere una leggera discrepanza rispetto ai dati presenti nelle NT del PAT.

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

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

**Disposizioni generali dal PAT approvato**

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- la conferma degli ambiti di trasformazione già previsti e delle previsioni consolidate del PRG vigente, o di Varianti allo stesso anche se solo adottate prima dell'adozione del PAT stesso;
- l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria;
- la realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, nonché la realizzazione di aree ricreative tenute piantumate e a verde destinate ad attività sportive in genere, camping, parchi di divertimento, aree archeologiche, aree per la protezione civile, bacini di laminazione, boschi di pianura, o altre tipologie simili fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione;
- La ricollocazione, all'interno del territorio comunale, delle aree interessate da precedenti previsioni di PRG non attuate nonché di quelle incompatibili con il PAT;
- la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata come calcolata a seguito dell'analisi agronomica condotta in occasione della stesura del PAT, dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo;
- il rimboschimento di aree o il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di discariche, cave, bacini di laminazione.

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

Secondo quanto disposto dall'art. 13, lett. f), "il PAT pertanto ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c)". Pertanto, il calcolo è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano ed è disciplinato dal presente atto di indirizzo. Considerata l'assenza di contenuto discrezionale, l'eventuale adeguamento dei PAT vigenti alla data di pubblicazione del presente provvedimento potrà avvenire in sede di redazione del primo Piano degli Interventi (PI).

#### 1.6.1 Verifica della SAU della Var. 7

La SAU trasformabile è un dato progettuale territoriale del PAT che trova una dimensione applicativa nel PI, il quale individua le aree trasformabili.

Nella logica di ridurre al minimo il consumo di suolo, la legge regionale veneta ha fissato precisi criteri per verificare e controllare la trasformazione del territorio.

La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del P.A.T. attraverso l'applicazione di un preciso indice prestabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti. In riferimento alla SAU trasformabile dal Comune di Arcole, è possibile in sede di PI l'aumento di tale superficie in sede di PI del 10%, che nel caso specifico non è stato utilizzato.

Di seguito viene presentato il conteggio della S.A.U. sulla base delle previsioni del P.I.. Annualmente poi, mediante il piano di monitoraggio degli interventi, verrà conteggiata esattamente la superficie realmente sottratta.

Sarà dunque in sede di monitoraggio che verrà puntualmente "scalata" dal computo la reale S.A.U. consumata sulla base dei progetto a disposizione presso l'U.T.C.

<b>SAU DISPONIBILE DA PAT</b>				<b>193 911 mq</b> (SAU conteggiata senza il 10% aggiuntivo )
				SAU consumata dagli interventi del PI + Var I + Var 7 PI
ZTO C1 in ampliamento rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata				
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura max 30%	SAU consumata
	PI	mq	mq	
3A	C1/2	2135	641	0
4A	C1/1	3318	995	794

6A	C1/1	1536	461	0
11A	C1/1	1913	574	0
13A	C1/1	1500	450	450
14A	C1/1	3637	1091	1091
16A	C1/1	2340	702	702
2C	C1/3	596	179	0
4C	C1/1	634	190	0
5C	C1/1	570	171	171
7C	C1/1	1214	364	234
8C	C1/1	1391	417	109
9C	C1/1	418	125	0
12C	C1/1	2424	727	582
13C	C1/2	218	65	65
<b>totale</b>		<b>23844</b>	<b>7153</b>	<b>4198</b>
				<b>4.198</b>

Nuove ZTO C2				
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura max 30%	SAU consumata
	PI	mq	mq	
10A	C2/1	17653	5296	5296
15A	C2/1	6808	2042	2042
<b>totale</b>		<b>24461</b>	<b>7338</b>	<b>7338</b>
				<b>7.338</b>

Ampliamento delle aree di urbanizzazione diffusa				
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata
	PI	mq	mq	
1B	diff	1956	587	587
3B	diff	1522	457	457
4B	diff	2039	612	612
5B	diff	737	221	0
7B	diff	1685	506	506
8B	diff	1642	493	0
9B	diff	1991	597	597
10B	diff	3225	968	519
11B	diff	2351	705	705
12B	diff	718	215	144
13B	diff	1015	305	118
15B	diff	0	0	0
16B	diff	3529	1059	1059
21B	diff	1532	460	460
22B	diff	254	76	76
23B	diff	2797	839	0
<b>totale</b>		<b>26993</b>	<b>8098</b>	<b>5839</b>
				<b>5.839</b>

Nuove ZTO D				
-------------	--	--	--	--

accordo	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata
	PI	mq	mq	
1A	D2s	44967		0
2A	D2	8117	8117	8117
17A	D2	21688	13013	13013
<b>totale</b>		<b>74772</b>	<b>21130</b>	<b>21130</b>
<b>21.130</b>				

Zone di riqualificazione				
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata
	PI	mq	mq	
7A	riqualif.	10052		0
9A	riqualif.	22500		18257
12A	riqualif.	12284		0
<b>totale</b>		<b>44836</b>	<b>0</b>	<b>18257</b>
<b>18.257</b>				

<b>SAU CONSUMATA mq</b>	<b>56.762</b>
-------------------------	---------------

<b>SAU RESIDUA mq</b>	<b>137.149</b>
-----------------------	----------------

E' stata prodotta la TAVOLA DENOMINATA: "Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola - SAU"

## 1.7 - IL DIMENSIONAMENTO

Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali e artigianali, agroindustriali, commerciali e direzionali, turistico-ricettivi perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

### 1.7.1 Verifica Dimensionamento residenziale

La VII Variante al Piano degli Interventi aggiorna il dimensionamento come di seguito. Si fa comunque riferimento riferimento a quanto approvato con il PAT:

DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA  
(commerciale-direzionale e turistico-ricettivo), considerando il volume residuo da PRG vigente

ATO	AMBITO	Abitanti residenti (a) ab.	Volume residuo PRG (B) mc	Abitanti residui PRG (b) ab.	Volume previsto PAT (C) mc	Abitanti previsti PAT (c) ab.	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C) mc	TOTALE Abitanti (a+b+c) ab	Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza commerciale-direzionale e turistico-ricettiva (+10%) mc	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PAT mc	
1	Piana della Zerpa	20	0	0	0	0	0	20	0	0	
2	Pianura centrale	1.071	0	0	35.591	175	35.591	1.246	0	35.591	
3	Pianura nord	15	0	0	0	0	0	15	0	0	
4	Arcole	3.586	20.400	100	153.043	754	173.443	4.440	22.915	196.358	
5	Gazzolo/Volpino	1.529	5.600	28	138.807	684	144.407	2.241	15.276	159.683	
6	Produttivo Arcole	18	0	0	28.473	141	28.473	159	0	28.473	
<b>TOTALE</b>		<b>6.239</b>	<b>26.000</b>	<b>128</b>	<b>355.914</b>	<b>1.754</b>	<b>381.914</b>	<b>8.121</b>	<b>38.191</b>	<b>420.105</b>	
<p>Volume aggiuntivo PAT per nuove costruzioni, riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti, comprensivo di crediti edilizi e comprensivo del volume residuo da PRG vigente: 381.914 mc  Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza e attività turistico/ricettive: 381.914 mc x 10% = 38.191 mc  <b>TOTALE Volume aggiuntivo PAT = 381.914 mc + 38.191 mc = 420.105 mc</b>  Abitanti aggiuntivi PAT (abitanti residui PRG + abitanti previsti PAT) = 1.882 ab.  <b>TOTALE Abitanti (abitanti residenti + abitanti aggiuntivi PAT) = 6.239 + 1.882 = 8.121 ab.</b></p>											

**RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PAT PER ATO**

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO PAT: RESIDENZA**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti	Abitanti residui PRG	Abitanti aggiuntivi PAT	TOTALE Abitanti	Volume insediativo aggiuntivo PAT
		ab.	ab.	ab.	ab.	Mc
1	Ambientale-Piana della Zerpa	20	0	0	20	0
2	Ambientale-Pianura centrale	1.071	0	175	1.246	35.591
3	Ambientale-Pianura nord	15	0	0	15	0
4	Misto a dominante residenziale - Arcole	3.586	100	754	4.440	173.443
5	Misto a dominante residenziale - Gazzolo/Volpino	1.529	28	684	2.241	144.407
6	Misto a dominante produttivo - Arcole	18	0	141	159	28.473
<b>TOTALE</b>		<b>6.239</b>	<b>128</b>	<b>1.754</b>	<b>8.121</b>	<b>381.914</b>

\* La distribuzione del volume insediativo aggiuntivo del PAT corrisponde alle seguenti percentuali:

- ATO.1 c.a. 0% di 381.914 mc. = 0 mc.
- ATO.2 c.a. 9,5% di 381.914 mc. = 35.591 mc.
- ATO.3 c.a. 0% di 381.914 mc. = 0 mc.
- ATO.4 c.a. 45% di 381.914 mc. = 173.443 mc.
- ATO.5 c.a. 38% di 381.914 mc. = 144.407 mc.
- ATO.6 c.a. 7,5% di 381.914 mc. = 28.473 mc.

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 1° PI + 1° var + 7° var**

ATO	edif. Diffuse	nuove C2	nuove C1	riqualificazioni	TOTALE
n	mc	mc	mc	mc	mc
1 - Piana della Zerpa					-
2 - Pianura centrale	8.335				8.335
3 - Pianura nord					-
4 - Arcole	750	3.457	2.115	3.650	9.972
5 - Gazzolo/Volpino	1.200	25.096	16.307		42.603
6 - Produttivo Arcole				1.200	1.200
<b>TOTALE</b>	<b>10.285</b>	<b>28.553</b>	<b>18.422</b>	<b>4.850</b>	<b>62.110</b>

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 1° PI + 1° var + 7° var**

ATO	Disposti del PAT		Interventi del PI		
	Dim PAT	10% del volume PAT (min-max)	VOLUMI INSERITI	NUOVI ABITANTI DA 1° PI + 1° var + 7° var	VOLUME RIMANENTE
n	mc	mc	mc	ab	mc
1 - Piana della Zerpa	-		-		-
2 - Pianura centrale	35.591		8.335	56	27.256

3 - Pianura nord	-	-	-	-
4 - Arcole	196.358		9.972	66
5 - Gazzolo/Volpino	159.683		42.603	284
6 - Produttivo Arcole	28.473		1.200	8
<b>TOTALE</b>	<b>420.105</b>		<b>62.110</b>	<b>414</b>

Volume insediativo aggiuntivo previsto dal PAT	<b>420.105</b>	mc
Volume insediativo utilizzato nel 1° PI + 1° var + 7° var	<b>62.110</b>	mc
Corrispondente al % del volume insediativo previsto dal PAT	<b>14,78%</b>	
Volume insediativo ancora disponibile	<b>357.995</b>	mc

ATO	abitanti aggiuntivi 1° PI + 1° var + 7° var	standard urb. richiesti 1° PI + 1° var + 7° var 30 mq/ab	standard primari 10 mq/ab	standard secondari 20 mq/ab
n	ab	mq	mq	mq
1 - Piana della Zerpa	-	-	-	-
2 - Pianura centrale	56	1.667	556	1.111
3 - Pianura nord	-	-	-	-
4 - Arcole	66	1.994	665	1.330
5 - Gazzolo/Volpino	284	8.521	2.840	5.680
6 - Produttivo Arcole	8	240	80	160
<b>TOTALE</b>	<b>414</b>	<b>12.422</b>	<b>4.141</b>	<b>8.281</b>

Standard urbanistici totali richiesti da PAT	<b>243.630</b>	mq
Standard urbanistici esistenti	<b>240.210</b>	mq
Standard urbanistici richiesti 1° PI + 1° var + 7° var	<b>12.422</b>	mq
Standard esistenti + 1° PI + 1° var + 7° var	<b>252.632</b>	mc
Abitanti esistenti	<b>6.239</b>	
Abitanti aggiuntivi 1° PI + 1° var + 7° var	<b>414</b>	
Totale abitanti teorici esistenti + 1° PI + 1° var + 7° var	<b>6.653</b>	
Verifica dotazione pro-capite (standard esistenti)	<b>36,11</b>	mq/ab
Verifica dotazione pro-capite (standard PI)	<b>35,75</b>	mq/ab

VERIFICA DIMENSIONAMENTO SERVIZI 1° PI + 1° var + 7° var				
	esistenti	progetto	1° PI + 1° var + 7° var	totale
Tipo di servizio	mq	mq	mq	mq
F1 - Istruzione	22.629		2.501	25.130
F2 - Interesse comune	105.276	12.198	- 4.962	112.512
F3 - Verde	90.349	39.223	17.845	147.417
F4 - Parcheggi	21.956		3.827	25.783
<b>TOTALE</b>	<b>240.210</b>	<b>51.421</b>	<b>19.211</b>	<b>310.842</b>

Totale standard PRG + 1° PI + 1° var + 7° var	<b>310.842</b>	mq
Abitanti esistenti + 1° PI + 1° var + 7° var	<b>6.653</b>	ab
Verifica dotazione pro-capite 1° PI + 1° var + 7° var	<b>46,72</b>	mq/ab

### 1.7.2 Verifica Dimensionamento standard

Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali e artigianali, agroindustriali, commerciali e direzionali, turistico-ricettivi perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. 11/04.

Ai sensi dell'Art. 32, L.R.V. 11/04, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Ai sensi dell'art. 31, L.R.V. 11/04, il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2, Art. 32, L.R.V. 11/04.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b), L.R.V. 11/04. Qualora all'interno di un PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37, L.R.V. 11/04.

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2, art. 32, L.R.V. 11/04.

VERIFICA DIMENSIONAMENTO SERVIZI SOVRACOMUNALI		
	esistenti	totale
Tipo di servizio	mq	mq
POLO TECNOLOGICO DI SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	169.673	169.673

169.673

VERIFICA DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO 1° PI + 1° var + 7° var				
	PAT		PI	
ATO	Superficie di zona complessiva aggiuntiva da PAT	Recupero superfici produttive da aree con destinazione di zona modificata 1° PI	Superficie di zona impegnata 1° PI + 1° var + 7° var	Superficie di zona complessiva aggiuntiva da PAT ancora disponibile
n	mq	mq	mq	mq
1 - Piana della Zerpa	-			-
2 - Pianura centrale	-			-
3 - Pianura nord	-			-
4 - Arcole	-	10.052		10.052
5 - Gazzolo/Volpino	38.794			38.794
6 - Produttivo Arcole	58.191		52.305	5.886
<b>TOTALE</b>	<b>96.985</b>	<b>10.052</b>	<b>52.305</b>	<b>54.732</b>

STANDARD ESISTENTI SU ABITANTI ESISTENTI + NUOVI DA 1° PI + 1° var + 7° var				
		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. 1° PI + 1° var + 7° var	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 1 - Piana della Zerpa	F1 - Istruzione		20	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
<b>TOTALE</b>		-		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. 1° PI + 1° var + 7° var	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 2 - Pianura centrale	F1 - Istruzione		1.127	-
	F2 - Interesse comune	867		0,77
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
<b>TOTALE</b>		<b>867</b>		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. 1° PI + 1° var + 7° var	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 3 - Pianura nord	F1 - Istruzione		15	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
<b>TOTALE</b>				

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. 1° PI + 1° var + 7° var	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 4 - Arcole	F1 - Istruzione	15.796	3.652	4,32
	F2 - Interesse comune	35.524		9,73
	F3 - Verde	71.241		19,50
	F4 - Parcheggi	8.562		2,34
<b>TOTALE</b>		<b>131.123</b>		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. 1° PI + 1° var + 7° var	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 5 - Gazzolo/Volpino	F1 - Istruzione	6.833	1.813	3,77
	F2 - Interesse comune	47.904		26,42
	F3 - Verde	12.945		7,14
	F4 - Parcheggi	6.562		3,62
<b>TOTALE</b>		<b>74.244</b>		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. 1° PI + 1° var + 7° var	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 6 - Produttivo Arcole	F1 - Istruzione		26	-
	F2 - Interesse comune	20.981		806,96
	F3 - Verde	6.163		237,04
	F4 - Parcheggi	6.832		262,77
<b>TOTALE</b>		<b>33.976</b>		

#### STANDARD ESISTENTI SU ABITANTI ESISTENTI

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 1 - Piana della Zerpa	F1 - Istruzione		20	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
<b>TOTALE</b>				

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab

ATO 2 - Pianura centrale	F1 - Istruzione		1.071	-
	F2 - Interesse comune	867		0,81
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
<b>TOTALE</b>		<b>867</b>		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 3 - Pianura nord	F1 - Istruzione		15	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
<b>TOTALE</b>		-		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 4 - Arcole	F1 - Istruzione	15.796	3.586	4,40
	F2 - Interesse comune	35.524		9,91
	F3 - Verde	71.241		19,87
	F4 - Parcheggi	8.562		2,39
<b>TOTALE</b>		<b>131.123</b>		

		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
<b>TOTALE</b>				

		<b>74.244</b>	
--	--	---------------	--

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 6 - Produttivo Arcole	F1 - Istruzione		18	-
	F2 - Interesse comune	20.981		1.165,61
	F3 - Verde	6.163		342,39
	F4 - Parcheggi	6.832		379,56
<b>TOTALE</b>		<b>33.976</b>		



Comune di  
**ARCOLE**

Provincia di  
Verona

**P.I.**  
**VII variante**

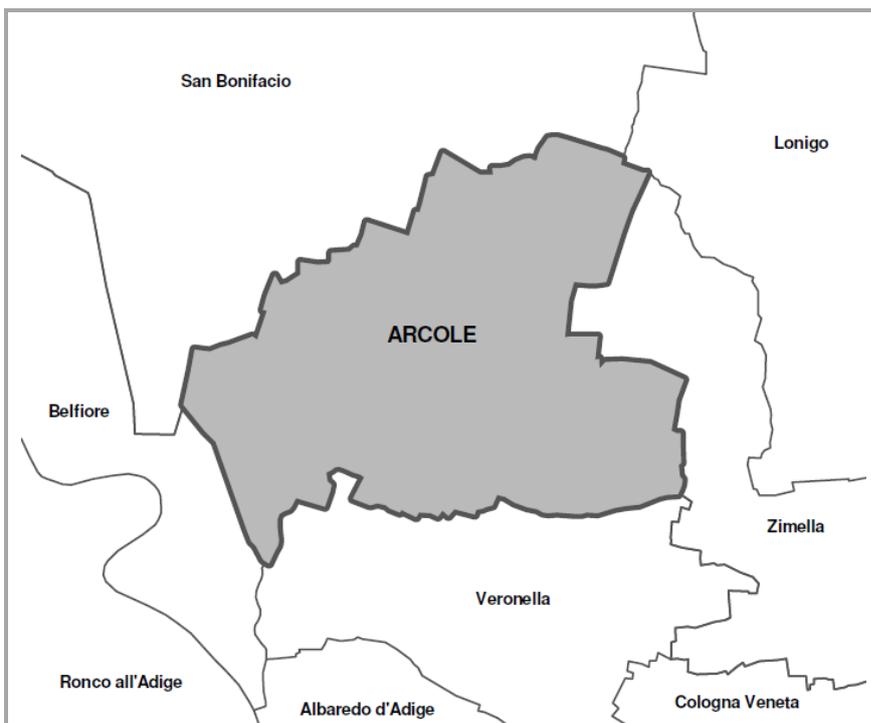
Elaborato



Scala



## ESTRATTI NORMATIVI MODIFICATI



### GRUPPO DI LAVORO

**Progettista incaricato PI**  
Arch. Emanuela Volta

**Analisi specialistiche agronomiche**  
P.I. Min. Martino Dott. Dell'Osbel  
Dott. Agr. Monica Mariotti

**Valutazione Compatibilità Idraulica**  
Ing. Amb. Agnese Tosoni

**Aggiornamento Quadro Conoscitivo**  
Geom. Fabiano Zanini

**Comune di Arcole**

Vicesindaco Alessandro Ceretta

**Progettista incaricato**

Arch. Emanuela Volta

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)  
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Ottobre 2015





## **2) ZTO D2 – ARTIGIANALE E COMMERCIALE**

### **Art. 36.3 - Modi di attuazione – Stato di Fatto**

5. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
6. Per i fabbricati adibiti anche parzialmente ad attività commerciali e direzionali si richiama quanto disposto dall'art. 10 delle presenti norme.
7. Qualora la zona sia dichiarata degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero.
8. Nelle aree fondiarie la superficie da destinare a parcheggio non può essere inferiore al 10% dell'area fondiaria stessa.

### **Art. 36.3 - Modi di attuazione – Stato di Progetto**

- 9. E' ammesso l'intervento edilizio diretto, se non diversamente previsto dalle tavole grafiche o da Accordo Pubblico/privato**
10. Per i fabbricati adibiti anche parzialmente ad attività commerciali e direzionali si richiama quanto disposto dall'art. 10 delle presenti norme.
11. Qualora la zona sia dichiarata degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero.
12. Nelle aree fondiarie la superficie da destinare a parcheggio non può essere inferiore al 10% dell'area fondiaria stessa.

### **3) AGGIORNAMENTO NORME AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA**

#### **Art. 31.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di edificazione diffusa – Stato di fatto**

1. Sono sempre ammesse destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, anche connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricole produttive, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed & Breakfast, Country house, locande, attività di ristorazione ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.
2. Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dalla presente normativa.
3. In caso di presenza di attività produttive/commerciali nell'ambito di edificazione diffusa o di richiesta di cambio d'uso a fini diversi da quelli residenziali, gli eventuali ampliamenti richiesti faranno riferimento a quanto previsto dalla procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive come normato dal PAT e dalle presenti norme, conformemente a quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente.
4. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.
5. In tali ambiti non sono ammessi gli interventi per la realizzazione di strutture/annessi agricoli consentite invece nella zona agricola.

#### **Art. 31.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di edificazione diffusa – Stato di progetto**

1. Sono sempre ammesse destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, anche connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricole produttive, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed & Breakfast, Country house, locande, attività di ristorazione ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.
2. Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, gli studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dalla presente normativa.
3. In caso di presenza di attività produttive/commerciali nell'ambito di edificazione diffusa o di richiesta di cambio d'uso a fini diversi da quelli residenziali, gli eventuali ampliamenti richiesti faranno riferimento a quanto previsto dalla procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive come normato dal PAT e dalle presenti norme, conformemente a quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente.
4. In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive o in caso di destinazioni d'uso diverse dalla residenza dovranno essere adeguati gli standard ai sensi della normativa vigente in materia.

5. In tali ambiti non sono ammessi gli interventi per la realizzazione di strutture/annessi agricoli consentite invece nella zona agricola.
6. **Si ammette la realizzazione di cisterne carburante a uso dell'attività ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente solo se annesso alle attività esistenti.**

#### **4) AGGIORNAMENTO NORME AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA IN ADEGUAMENTO AL PAT**

##### **Art. 68 bis - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE) – Stato di fatto**

1. Si faccia riferimento all'Art. 9.19 Aree di connessione naturalistica (Buffer zone) del PAT approvato, che promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di potenziamento della biodiversità e di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.
2. Tali aree assumono importanza rilevante quali "aree preferenziali" per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti, in fase di progettazione delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi in queste specifiche aree.
3. Per le aree suddette vanno previste specifiche misure di tutela. In particolare, anche sulla base di idonee misure gestionali, dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti.
4. All'interno di tali aree, qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare strutture di piccole dimensioni, queste dovranno essere localizzate nelle aree marginali della rete, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.
5. sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del PAT e ai sensi del titolo V della L.R. n. 11/2004;
6. sono consentiti gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche;
7. gli interventi di trasformazione del territorio non previsti dal presente piano e non riconducibili a funzioni residenziali e/o agricole devono essere sempre soggetti a valutazione preliminare di screening ai sensi della DGRV 3173/2006.
8. Il PI:
  - mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
  - risagoma gli ambiti di connessione naturalistica a escludere gli ambiti di edificazione diffusa di cui all'art. 9.2 dell'NT del PAT coerentemente e in aggiornamento con quanto previsto dal PAT per dare una lettura omogenea del territorio, promuove il riordino senza nuovi interventi edificatori se non quelli legati a esigenze familiari e non speculative;
  - promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
  - sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. "In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento, di riqualificazione ambientale ed incentivazione delle attività turistiche, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013, in particolare l'Asse 2: Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale e Asse 3: Qualità della vita nelle zone rurali e diversificazione dell'economia";

- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.);
- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- prevede la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

**Art. 68 bis - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE) – Stato di progetto**

1. Si faccia riferimento all'Art. 9.19 Aree di connessione naturalistica (Buffer zone) del PAT approvato, che promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di potenziamento della biodiversità e di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.
2. Tali aree assumono importanza rilevante quali "aree preferenziali" per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti, in fase di progettazione delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi in queste specifiche aree.
3. Per le aree suddette vanno previste specifiche misure di tutela. In particolare, anche sulla base di idonee misure gestionali, dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti.
4. All'interno di tali aree, qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare strutture di piccole dimensioni, queste dovranno essere localizzate nelle aree marginali della rete, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.
5. sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del PAT e ai sensi del titolo V della L.R. n. 11/2004;
6. sono consentiti gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche;
- ~~7. gli interventi di trasformazione del territorio non previsti dal presente piano e non riconducibili a funzioni residenziali e/o agricole devono essere sempre soggetti a valutazione preliminare di screening ai sensi della DGRV 3173/2006.~~
8. Il PI:
  - mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
  - risagoma gli ambiti di connessione naturalistica a escludere gli ambiti di edificazione diffusa di cui all'art. 9.2 dell'NT del PAT coerentemente e in aggiornamento con quanto previsto dal PAT per dare una lettura omogenea del territorio, promuove il riordino senza nuovi interventi edificatori se non quelli legati a esigenze familiari e non speculative;
  - promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
  - sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. "In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento, di riqualificazione ambientale ed incentivazione delle attività turistiche, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti secondo quanto previsto dal Piano di

Sviluppo Rurale 2007-2013, in particolare l'Asse 2: Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale e Asse 3: Qualità della vita nelle zone rurali e diversificazione dell'economia";

- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.);
- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- prevede la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

## **Art. 65 – CONI VISUALI, AREE DI RISPETTO AMBIENTALE – Stato di fatto**

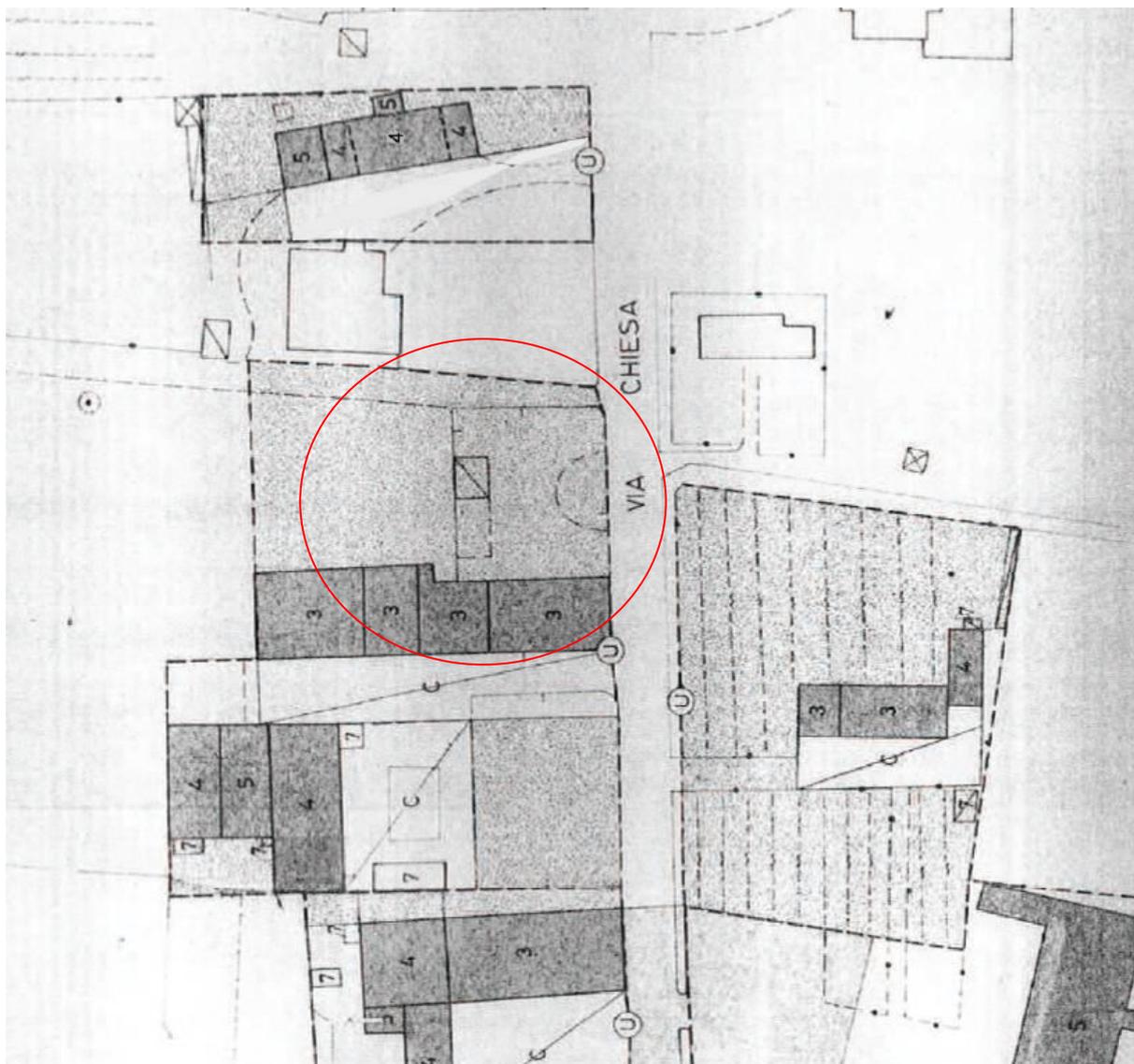
1. Trattasi di aree in cui è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, nonché di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale.
2. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettera a), b), c), d) del DPR n° 380/2001 e s.m.i., salvo diverse specifiche disposizioni del PI.
3. Le superfici di tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe secondo i relativi indici di densità edilizia. In tali aree è ammessa la realizzazione di 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.
4. A integrazione dei coni ottici-visuali individuati dal PRG, ai sensi dell'art. 9.16 delle NT del PAT, il PI individua i principali coni visuali per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano e prevede la valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio opposte messe in relazione dal simbolo indicato nelle tavole grafiche del PAT come "cono visuale".
5. Le aree libere individuate lungo la viabilità comunale, attraverso le quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi del paesaggio agrario, sono inedificabili; inoltre vanno tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva.
6. Il PI, promuovendo azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti (con particolare riguardo all'area della Zerpa), prevede le seguenti prescrizioni e direttive:
  - la realizzazione di manufatti che possono comportare il cambiamento dello "skyline" esistente comporta che in fase progettuale e localizzativa si tenga conto delle visuali che si hanno sull'edificio da punti privilegiati di osservazione e della presenza di eventuali coni visuali previsti dal PRG e dal PAT e confermati dal PI.
  - I manufatti dovranno essere preferibilmente localizzati in posizioni e quote di limitata percezione visiva: l'intervento dovrà essere progettato adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere minimizzato; qualora appaia suscettibile di particolare incidenza nel contesto ambientale esistente, si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, o verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale.
  - In ambiti di particolare valenza ambientale nella progettazione dei manufatti di cui al presente articolo, va predisposto uno specifico studio di mitigazione volto ad assicurare la permanenza delle caratteristiche percettive tradizionali dei luoghi e il mantenimento di corridoi ecologici efficienti che assicurino l'interconnessione delle aree a più elevata naturalità.
  - Quando è possibile, in presenza di muri esistenti, è preferibile progettare un impianto unitario dei manufatti, per evitare l'eccessiva dispersione di fabbricati sul territorio e per permettere un rapporto diretto visivo e percettivo delle tettoie con gli edifici di pertinenza.
  - Le indicazioni di cui al presente articolo, prevedono indicativamente l'inedificabilità degli ambiti individuati per una profondità minima di 100 m, fatta salva verifica puntuale con opportuni elaborati e foto inserimenti della preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti come indicati dal PAT.

## **Art. 65 – CONI VISUALI, AREE DI RISPETTO AMBIENTALE – Stato di progetto**

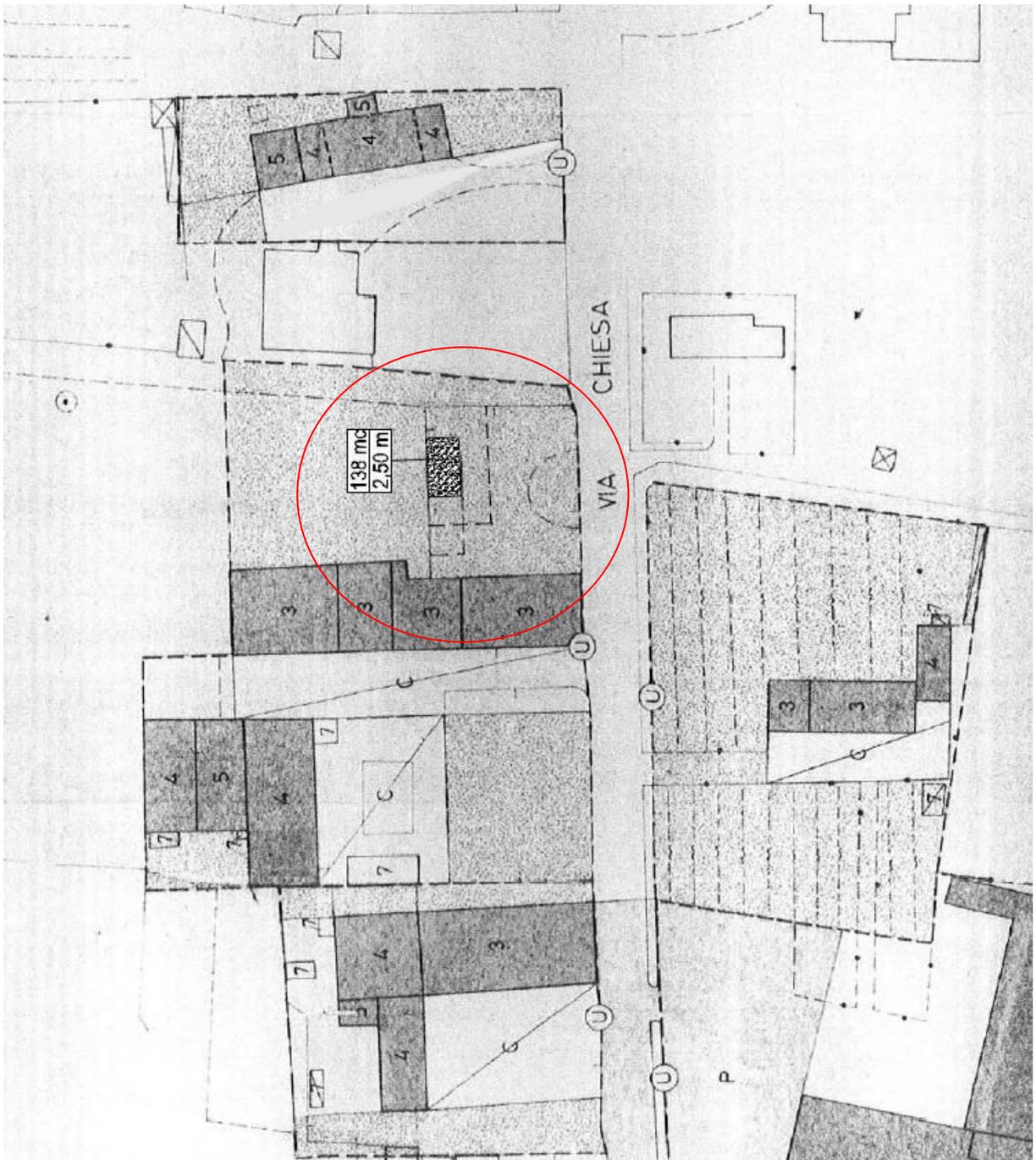
1. Trattasi di aree in cui è vietata l'edificazione al fine di non danneggiare la prospettiva di complessi urbani o rurali di pregio ambientale, nonché di edifici di particolare importanza storica o di aree di particolare pregio ambientale.
2. Per i fabbricati esistenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettera a), b), c), d) del DPR n° 380/2001 e s.m.i., salvo diverse specifiche disposizioni del PI.
3. Le superfici di tali zone concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe secondo i relativi indici di densità edilizia. In tali aree è ammessa la realizzazione di 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.
4. A integrazione dei coni ottici-visuali individuati dal PRG, ai sensi dell'art. 9.16 delle NT del PAT, il PI individua i principali coni visuali per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano e prevede la valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio opposte messe in relazione dal simbolo indicato nelle tavole grafiche del PAT come "cono visuale".
5. Le aree libere individuate lungo la viabilità comunale, attraverso le quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi del paesaggio agrario, sono inedificabili; inoltre vanno tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva.
6. Il PI, promuovendo azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti (con particolare riguardo all'area della Zerpa), prevede le seguenti prescrizioni e direttive:
  - la realizzazione di manufatti che possono comportare il cambiamento dello "skyline" esistente comporta che in fase progettuale e localizzativa si tenga conto delle visuali che si hanno sull'edificio da punti privilegiati di osservazione e della presenza di eventuali coni visuali previsti dal PRG e dal PAT e confermati dal PI.
  - I manufatti dovranno essere preferibilmente localizzati in posizioni e quote di limitata percezione visiva: l'intervento dovrà essere progettato adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere minimizzato; qualora appaia suscettibile di particolare incidenza nel contesto ambientale esistente, si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, o verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale. **Relativamente all'ambito di Piazza Europa, per cui la pianificazione comunale prevede opportune misure di riqualificazione in funzione del miglioramento della qualità urbana, sono ammesse modifiche alle quote di livello, verificate con un'attenta progettazione dello skyline e delle aree di intervento.**
  - In ambiti di particolare valenza ambientale nella progettazione dei manufatti di cui al presente articolo, va predisposto uno specifico studio di mitigazione volto ad assicurare la permanenza delle caratteristiche percettive tradizionali dei luoghi e il mantenimento di corridoi ecologici efficienti che assicurino l'interconnessione delle aree a più elevata naturalità.
  - Quando è possibile, in presenza di muri esistenti, è preferibile progettare un impianto unitario dei manufatti, per evitare l'eccessiva dispersione di fabbricati sul territorio e per permettere un rapporto diretto visivo e percettivo delle tettoie con gli edifici di pertinenza.
  - Le indicazioni di cui al presente articolo, prevedono indicativamente l'inedificabilità degli ambiti individuati per una profondità minima di 100 m, fatta salva verifica puntuale con opportuni elaborati e foto inserimenti della preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti come indicati dal PAT.

MODIFICHE ALLA SCHEDATURA DEL CENTRO STORICO DA INSERIRE  
NELL'ALLEGATO ALLE NTO

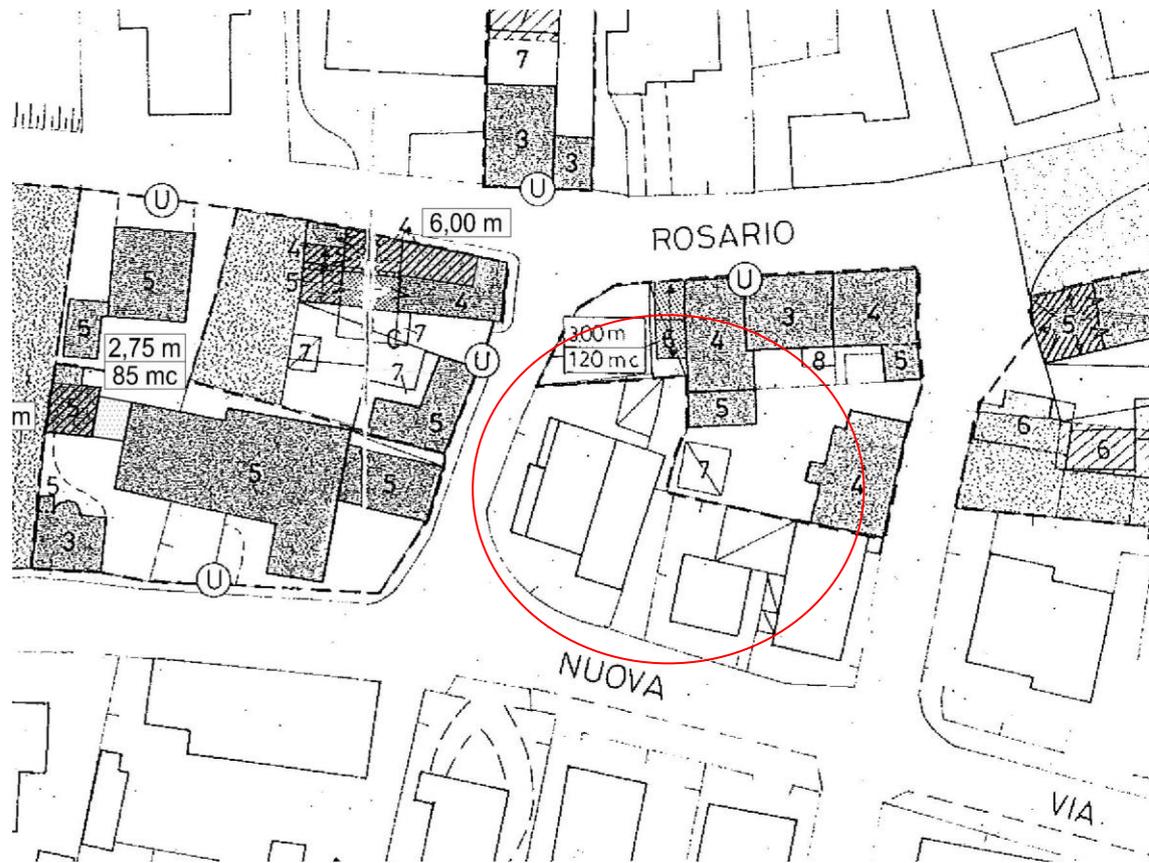
Estratto Schedatura Centri Storici: stato di fatto



Estratto Schedatura Centri Storici: stato di progetto



Estratto Schedatura Centri Storici: stato di fatto



Estratto Schedatura Centri Storici: stato di progetto

