COMUNE DI MONTEGALDA
PROVINCIA DI VICENZA

Var. n. 1 P.I. Var. Verde

Elaborato				Scala	

RELAZIONE PROGRAMMATICA

VARIANTE VERDE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI PREVISTA DALL'ART. 7 DELLA L.R. 16.03.2015, N. 4

Adottato con Del. C.C.
Approvato con Del. C.C.



IL SINDACO
Nardin Andrea

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Arch. Giorgio Mecenero
Arch. Nicola Urbani
Dott. Urb. Gianni Dal Bello

IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040
Fax 0444 787326
info@studiozanella.it

Realizzazione informatica:
Studio Associato Zanella

DATA: Maggio 2021

***Studio Associato Zanella** (Progettista)*
Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)
☎ 0444 787040 - 0444 787326
✉info@studiozanella.it 🖳 http://www.studiozanella.it

INDICE

1. IL P.R.C. (P.A.T. + P.I.) NELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA VIGENTE 4

2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI MONTEGALDA.... 5

3. VARIANTE N. 1 – VARIANTE VERDE DEL P.I. DI MONTEGALDA 6

3.1 Normativa di riferimento della variante verde e della relativa Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale 6

3.2 Procedimento svolto 9

3.3 Il percorso progettuale 10

4. SINTESI DELLE RICHIESTE E RELATIVA VALUTAZIONE TECNICA 11

5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO 21

5.1 AREE A SERVIZI DI P.I. – ZONE F 21

5.2 VERIFICA FABBISOGNO AREE PER SERVIZI 22

5.3 CONSUMO DI SUOLO 22

6. ELABORATI VARIANTE N. 1 PI VAR. VERDE 23

1. IL P.R.C. (P.A.T. + P.I.) NELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA VIGENTE

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

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

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

2) *Il piano di assetto del territorio (**PAT**) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*

3) *Il piano degli interventi (**PI**) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.*

2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI MONTEGALDA

Il **P.R.C. del Comune di Montegalda** è costituito da:

- **P.A.T. di Montegalda** redatto redatto mediante la procedura concertata tra Comune, Provincia e Regione ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.; nella Conferenza di Servizi con la Provincia di Vicenza, in data 30.05.2016, è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Montegalda, successivamente ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n.58 del 20.06.2016 (pubblicazione BUR n.65 del 08.07.2016).;
- **Var. 1 P.A.T. di Montegalda** in adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo, che è stata approvata con D.C.C. n. 26 del 23.07.2019.
- il **Primo P.I.** approvato con D.C.C. n. 26 del 05.11.2020.

3. VARIANTE N. 1 – VARIANTE VERDE DEL P.I. DI MONTEGALDA

3.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO DELLA VARIANTE VERDE E DELLA RELATIVA VERIFICA FACILITATA DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

La presente Variante n. 1 Variante verde del P.I. di Montegalda è redatta in ottemperanza all'**art. 7 della Legge Regionale n. 4/2015**, dal titolo "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili", attraverso la tipologia di variante urbanistica introdotta dalla stessa L.R. 4/2015.

La Regione Veneto con L.R. 16 marzo 2015 n. 4 ha approvato la legge in materia di "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali", pubblicata sul BUR n. 27 del 20.03.2015 ed è entrata in vigore in data 04.04.2015.

Tale Legge Regionale all'art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione delle aree edificabili" prevede la possibilità per gli aventi titolo di presentare richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

In particolare le *Varianti Verdi* consentono ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio.

La Giunta Regionale ha approvato una **Circolare n. 1 del 11 febbraio 2016** che fornisce chiarimenti per una corretta applicazione dell'art. 7 delle L.R. 4/2015 sulle cosiddette *Varianti Verdi*.

A supporto di quanto sopra espresso, si riporta di seguito la normativa di riferimento della presente Variante n. 1 ovvero il testo completo dell'art. 7 della L.R. 4/2015 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili".

L.R. 4/2015: art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili

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

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

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

In conclusione, la normativa regionale che regola il procedimento di elaborazione e approvazione delle "Varianti Verdi", prevede che la procedura di riclassificazione abbia inizio con la

pubblicazione di un Avviso per la raccolta delle richieste di riclassificazione delle aree da edificabili a inedificabili, prevedendo un termine di 60 giorni per la presentazione delle istanze, e ulteriori 60 per la loro valutazione, al termine dei quali la conseguente Variante urbanistica al P.I. ai sensi dell'art.18 della L.R.11/2004, renderà efficaci le modifiche.

La Regione del Veneto ha introdotto con l'art. 2 della **Legge n.29 del 25.07.19** (pubblicata sul Bur. n. 15 del 04/02/2020) la nuova procedura di **Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA)**, apportando **modifiche all'art. 4 della L.R. 23/04/2004 n. 11** (così riassunte qui di seguito) come anche specificato dalla nota esplicativa di prot. n. 83962 del 21.02.2020 che la Regione ha inviato a tutti i Comuni del Veneto.

Ai fini della verifica di sostenibilità ambientale di piani e di programmi che determinano l 'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2 dell'articolo 6 del D.Lgs. 152/2006, per le varianti al PAT o al PI e per i PUA e le relative varianti, come individuate all'art. **4 quater della L.R. 11/2004**, l'autorità procedente/proponente può avvalersi della proceduta "facilitata" che consiste nella compilazione guidata di un'apposita scheda messa a disposizione nel sito web della Regione.

In particolare con L.R. n. 29/2019 viene introdotto il comma **4 bis all'art. 4 della L.R. 11/2004**, il quale stabilisce che la Giunta regionale debba predisporre una "scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano programma.", ed il successivo comma **4 ter** che stabilisce che: "*La Giunta Regionale, previo parere della competente Commissione consiliare, da rendersi entro 30 giorni decorsi i quali se ne prescinde, definisce i contenuti della scheda di cui al comma 4 bis*".

Con **D.G.R. n. 61 del 21 gennaio 2020** e pubblicata sul Bur. n. 15 del 04/02/2020 si approva la scheda "**Valutazione Facilitata di assoggettabilità – scheda contenete gli elementi informativi**" di cui all'Allegato A, parte integrante e sostanziale della stessa delibera.

La procedura di verifica facilitata di sostenibilità ambientale è a tutti gli effetti una procedura di VAS, intesa quale analisi ambientale volta a definire la sostenibilità di una determinata scelta pianificatoria/programmatoria ed è utilizzabile esclusivamente in predeterminati e specifici casi, puntualmente elencati nel succitato articolo 4 quater della L.R. 11/2004, tra i quali, per la presente variante, anche **Varianti al PI previste dall'art. 7 della L.R. 4/2015, ovvero le cosiddette Varianti verdi**.

Sulla base delle informazioni desunte dalla scheda la Commissione regionale per la VAS, una volta verificata l'ammissibilità della procedura e i contenuti sotto il profilo tecnico, si esprime entro 45 giorni dal ricevimento dell'istanza (dimezzando i tempi massimi previsti per l'istruttoria di VA). In particolare, come specificato dalla DGRV 61/2020: "*La scheda, così predisposta e debitamente compilata da parte del soggetto proponente/procedente, costituisce il documento da sottoporre alla fase istruttoria del procedimento di valutazione facilitata di assoggettabilità a procedura VAS e, da ultimo, all'esame della Commissione regionale VAS, individuata dalla DGR n.3262/06, per la formulazione del parere motivato di competenza, entro 45 giorni dal ricevimento della pratica*."

Va da sé, pertanto, che con l'art.2 della L.R. 29 del25.07.19 deve considerarsi superato quanto stabilito dal parere n.84 del 3.08.12 allegato alla DGRV n.1646 del 7.08.12 e dal parere n.73 del 2.07.13 allegato alla DGRV n.1717 del3.10.13, in merito alle cosiddette "cause di esclusione".

Si specifica infine che la Commissione Regionale per la VAS è la sola autorità legittimata ad esprimersi sulla sostenibilità ambientale di Piani e Programmi o loro varianti e la sola competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, e che il suo parere, espresso tra l'adozione e

l'approvazione del Piano o della Variante al Piano, non può essere emesso nell'ambito delle conferenze di servizi.

La presente Variante verde è accompagnata dalla **Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA)**, essendo caso specifico per il quale si può utilizzare la VFSA, di cui alla LR 29/2019, art. 4, comma 4 quater, lett. a), punto 5) relativo appunto a Variante al PI "*previste dall'articolo 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali".*

3.2 PROCEDIMENTO SVOLTO

Avviso di Variante Verde per la cittadinanza

L'avviso (di prot. n. 450 del 21.01.2020) alla cittadinanza per la possibilità di presentazione delle richieste di Variante Verde è stato pubblicato dal 22.01.2020 fino al 22.03.2020.

Richieste pervenute di Variante verde

Sono pervenute le seguenti **tre richieste di Variante verde**:

RIC.	NOME RICHIEDENTE PROT. E DATA	RICHIESTA Contenuto sintetico
1	**MARZARI MARIA PIA STIMAMIGLIO NATALINA PROT. 6780 del 03.11.2020**	Chiede la riclassificazione dell'area di proprietà catastalmente censita al fg. 9, Mapp. 875, 877, 879, 1124 parte e fg. 11, Mapp. 427 parte, 443, 444, 445 parte, 446, 447 da ZTO C2.2/5 all'interno dell'obbligo di PUA a zona privata della potenzialità edificatoria, ad esclusione della porzione a nord dei mappali 427 parte, 445 parte – Fg- 11 e 1124 parte – Fg. 9, sui quali c'è un accordo di acquisto da parte della Italconst srl, da adibire a viabilità di progetto.
2	**RUZZA GIUSEPPE RUZZA GIANFRANCO LIONELLO MARIA CAVINATO ANTONIETTA prot. 606 del 29.01.2021**	Chiede la riclassificazione dell'area di proprietà catastalmente censita al Fg. 9, Mapp. 69, 237, 1113, 131 da ZTO F3.93/7 parte e Viabilità di progetto all'interno dell'obbligo di PUA a zona privata della potenzialità edificatoria.
3	**MOZZATO MARIO FRANZINA RAFFAELLA FICAGNA EMMA prot. 689 del 02.02.2021**	Chiede la riclassificazione dell'area di proprietà catastalmente censita al Fg. 9, Mapp. 26 da ZTO C2.2/5 parte, viabilità di piano parte e F4 all'interno dell'obbligo di PUA a zona privata della potenzialità edificatoria.

Inoltre è pervenuta una richiesta di mantenimento e ridefinizione della rimanente parte di area residenziale, non oggetto di richieste di Variante verde di declassificazione suddette, di seguito riassunta:

RIC.	NOME RICHIEDENTE PROT. E DATA	RICHIESTA Contenuto sintetico
4	**ITALCONST SRL PROT. 6778 del 03.11.2020**	Prende atto della richiesta di riclassificazione dell'area edificabile inoltrata dalle confinanti Sigg.re Marzari Maria Pia e Stimamiglio Natalina, affinché sia privata della potenzialità e sia resa inedificabile, e dichiara di non aver nulla da eccepire alla richiesta di esclusione dall'ambito edificabile dell'area di proprietà Stimamiglio/Marzari, ad eccezione di una porzione di area posta a nord della stessa (oggetto di acquisizione da parte della scrivente) perché necessaria al futuro sviluppo del PUA essendo destinata a viabilità di progetto.

Rimangono confermate le classificazioni urbanistiche vigenti anche delle aree incluse nel PUA non oggetto di specifica richiesta, ma interessate dal procedimento amministrativo avviato dal Comune e rivolto a tutti i proprietari che si sono avvalsi del silenzio assenso per confermare la destinazione d'uso del piano.

3.3 IL PERCORSO PROGETTUALE

La valutazione tecnica per le richieste di variante verde pervenute ha riguardato la verifica della coerenza delle stesse con le finalità generali di contenimento del consumo del suolo, il suo rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale dell'area, in considerazione anche della richiesta n. 4 sopra descritta.

Le richieste di variante verde sono state ritenute **accoglibili** in quanto la proposta di privare l'area della potenzialità edificatoria ha soddisfatto i seguenti criteri generali:

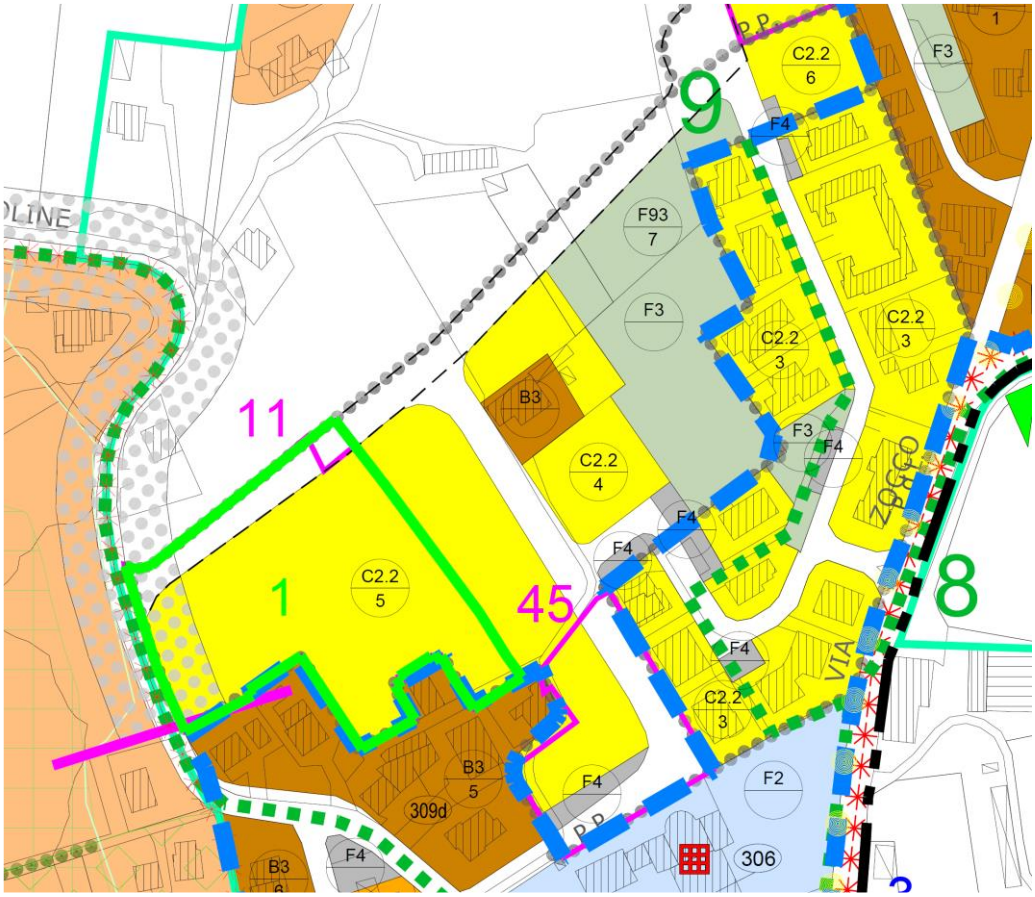
- non compromette i diritti edificatori di terzi;
- non pregiudica l'attuabilità e l'accessibilità della rimanente zona e l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico;
- va a riferirsi ad area che non ha concorso alla potenzialità edificatoria esistente.

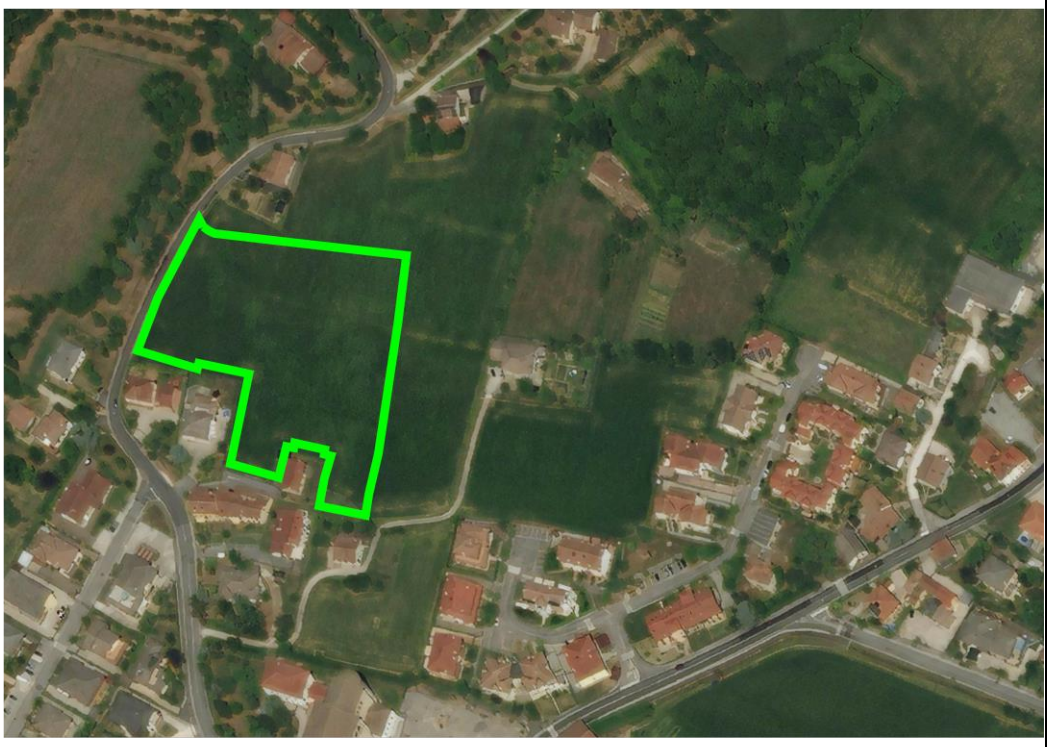
4. SINTESI DELLE RICHIESTE E RELATIVA VALUTAZIONE TECNICA

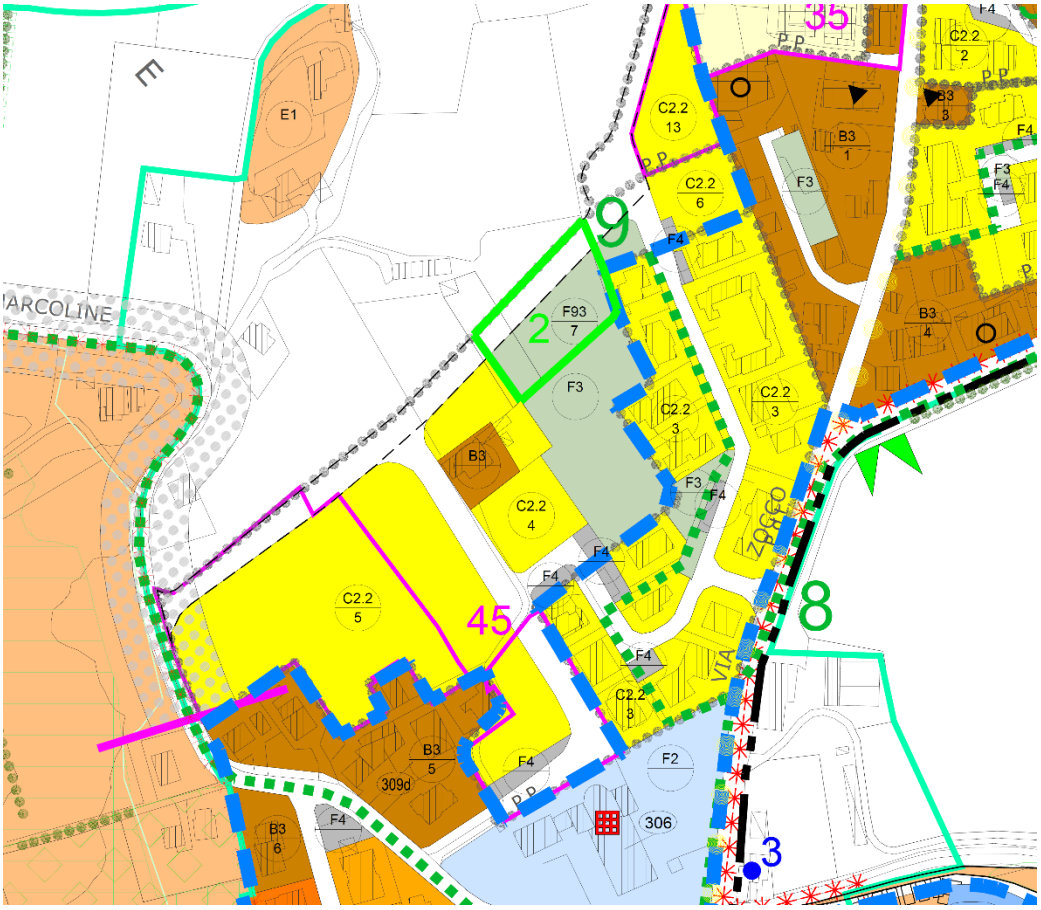
Qui di seguito si riporta la **Sintesi delle richieste ritenute accoglibili e la relativa valutazione tecnica** redatta, dove si specifica in particolare:

- i dati della richiesta (nominativo del richiedente e protocollo di arrivo);
- l'individuazione catastale dell'area oggetto di richiesta;
- la sintesi della richiesta di riclassificazione;
- l'estratto della Tav. PI - stato di fatto e l'ortofoto con indicata l'area oggetto di richiesta;
- la relativa valutazione tecnica redatta.

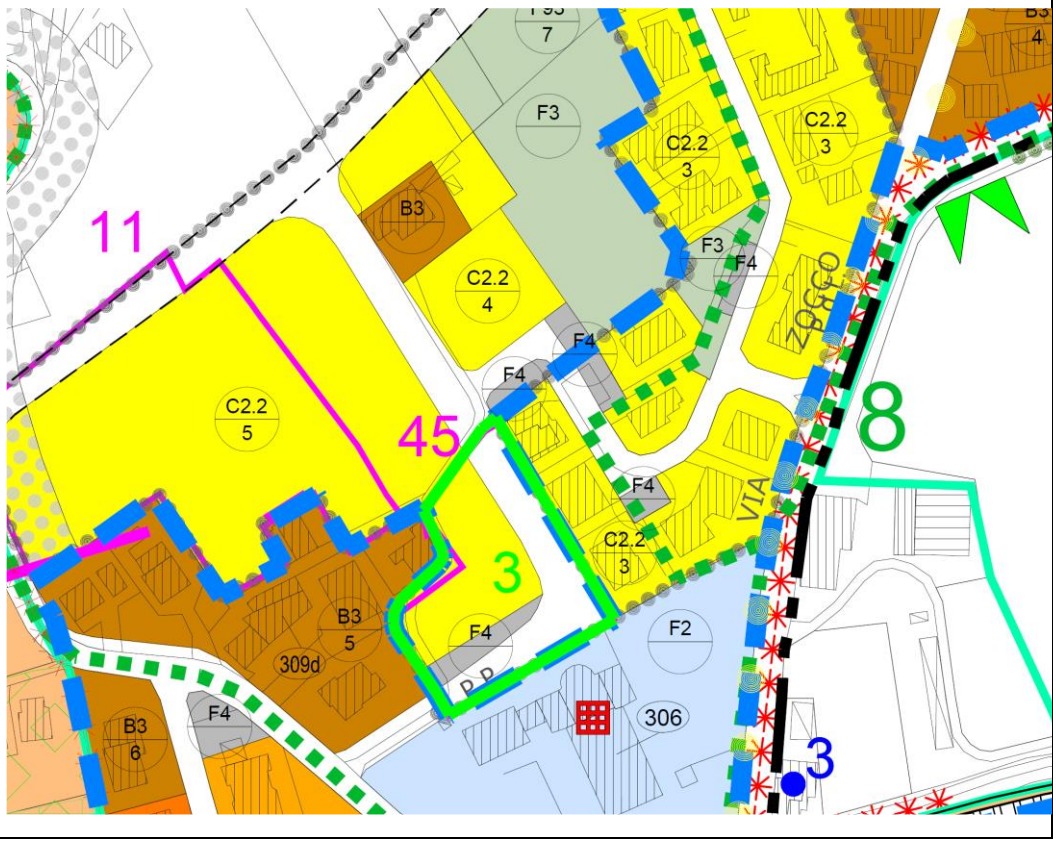
Alla fine della sintesi delle richieste, per una migliore comprensione delle modifiche derivanti dall'accoglibilità delle stesse, vengono riportati gli estratti della Tavola di PI - stato di fatto e stato della presente variante 1.

1 - RICHIESTA VARIANTE VERDE PROT. 6780 del 03.11.2020	
Nome richiedente	MARZARI MARIA PIA - STIMAMIGLIO NATALINA
Prot. di arrivo	PROT. 6780 del 03.11.2020
Individuazione catastale	fg. 9, Mapp. 875, 877, 879, 1124 parte e fg. 11, Mapp. 427 parte, 443, 444, 445 parte, 446, 447
Sintesi richiesta	Chiede la riclassificazione dell'area di proprietà catastalmente censita al fg. 9, Mapp. 875, 877, 879, 1124 parte e fg. 11, Mapp. 427 parte, 443, 444, 445 parte, 446, 447 da ZTO C2.2/5 all'interno dell'obbligo di PUA a zona privata della potenzialità edificatoria, ad esclusione della porzione a nord dei mappali 427 parte, 445 parte – Fg- 11 e 1124 parte – Fg. 9, sui quali c'è un accordo di acquisto da parte della Italconst srl, da adibire a viabilità di progetto.
Estratto Tav. PI stato di fatto con indicata l'area oggetto di richiesta n. 1 con perimetro verde	

1 - RICHIESTA VARIANTE VERDE PROT. 6780 del 03.11.2020	
Ortofoto con individuazione dell'area oggetto di richiesta	
Valutazione Tecnica	La richiesta si ritiene **ACCOGLIBILE** in quanto la proposta di privare l'area della potenzialità edificatoria soddisfa i seguenti criteri generali: • non compromette i diritti edificatori di terzi; • non pregiudica l'attuabilità e l'accessibilità della rimanente zona e l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico; • va a riferirsi ad area che non ha concorso alla potenzialità edificatoria esistente. Si propone pertanto di adeguare gli elaborati di PI come segue: • nelle Tavole di PI: - riclassificazione dell'area in proprietà da Zona C2.2/5 parte a Zona E2B - zona agricola di cui all'art. 15 delle NTO privandola così della potenzialità edificatoria; - mantenimento di *viabilità di progetto* della parte dell'area in proprietà; - ridefinizione del perimetro dell'indicazione di Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo; - indicazione dell'area oggetto di richiesta con il perimetro di Var. verde con il simbolo 1 Var1PI_V.V.; - aggiornata la legenda con la voce *Individuazione Variante verde;* • nell'Allegato A - Scheda B delle NTO: adeguamento della relativa Tabella stralciando l'indicazione della ZTO C2.2/5 e aggiornando i dati dimensionali. Per una migliore comprensione si allegano dopo la descrizione delle richieste pervenute gli estratti della Tavola di PI - stato di fatto e stato della presente variante 1 e le voci di legenda di interesse.

2 - RICHIESTA VARIANTE VERDE PROT. 606 del 29.01.2021	
Nome richiedente	RUZZA GIUSEPPE - RUZZA GIANFRANCO - LIONELLO MARIA – CAVINATO ANTONIETTA
Prot. di arrivo	PROT. 606 del 29.01.2021
Individuazione catastale	Fg. 9, Mapp. 69, 237, 1113, 131
Sintesi richiesta	Chiede la riclassificazione dell'area di proprietà catastalmente censita al Fg. 9, Mapp. 69, 237, 1113, 131 da ZTO F93/7 parte e Viabilità di progetto all'interno dell'obbligo di PUA a zona privata della potenzialità edificatoria.
Estratto Tav. PI stato di fatto con indicata l'area oggetto di richiesta n. 2 con perimetro verde	

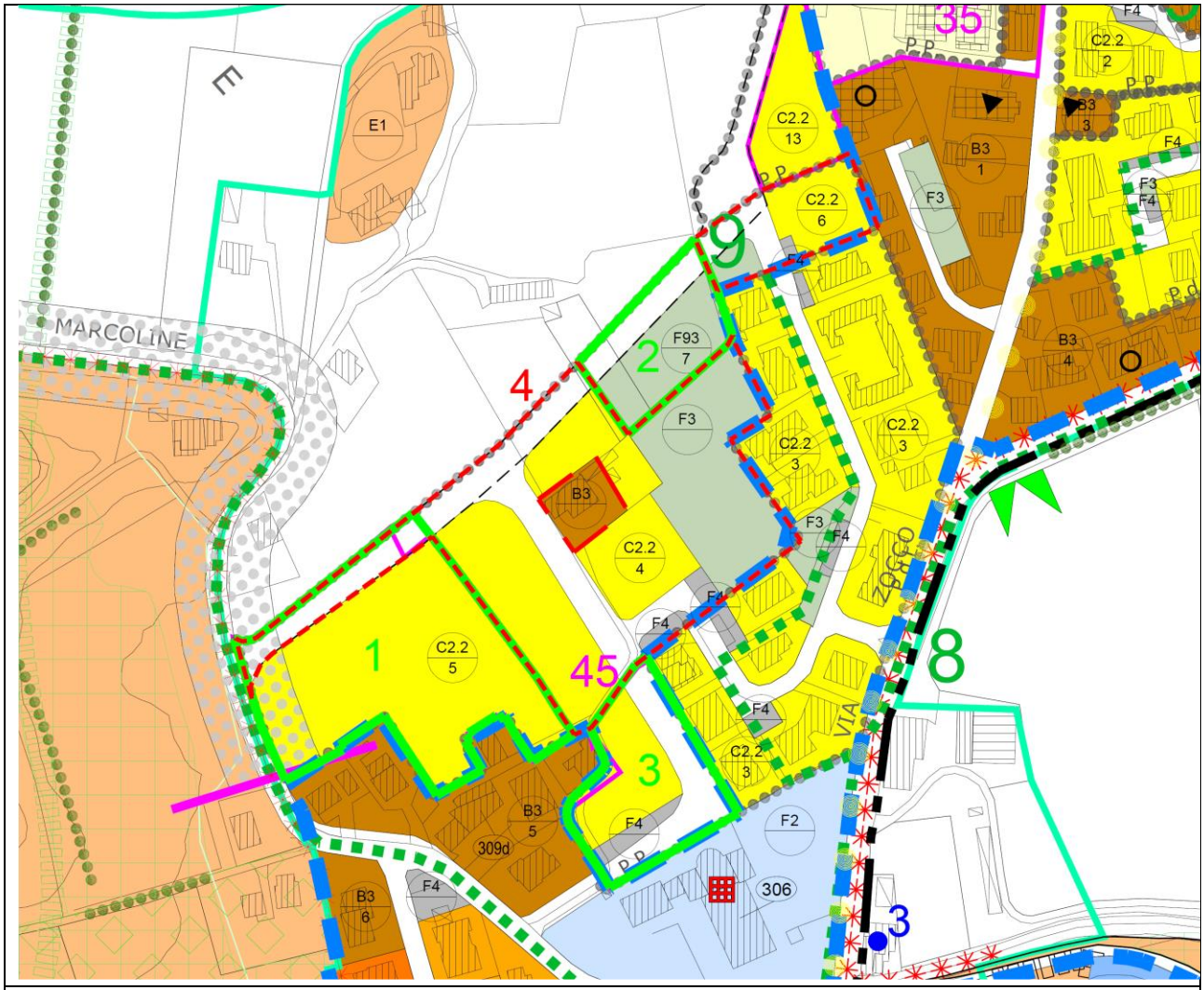
2 - RICHIESTA VARIANTE VERDE PROT. 606 del 29.01.2021	
Ortofoto con individuazione dell'area oggetto di richiesta	
Valutazione Tecnica	La richiesta si ritiene **ACCOGLIBILE** in quanto la proposta di privare l'area della potenzialità edificatoria soddisfa i seguenti criteri generali: • non compromette i diritti edificatori di terzi; • non pregiudica l'attuabilità e l'accessibilità della rimanente zona e l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico; • va a riferirsi ad area che non ha concorso alla potenzialità edificatoria esistente. Si propone pertanto di adeguare gli elaborati di PI come segue: • nelle Tavole di PI: - riclassificazione dell'area in proprietà da Zona F3.93/7 e *viabilità di progetto* a Zona E2B - zona agricola di cui all'art. 15 delle NTO privandola così della potenzialità edificatoria; - ridefinizione del perimetro dell'indicazione di Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo; - indicazione dell'area oggetto di richiesta con il perimetro di Var. verde con il simbolo 2 Var1PI_V.V.; - aggiornata la legenda con la voce *Individuazione Variante verde.* Per una migliore comprensione si allegano dopo la descrizione delle richieste pervenute gli estratti della Tavola di PI - stato di fatto e stato della presente variante 1 e le voci di legenda di interesse.

3 - RICHIESTA VARIANTE VERDE PROT. 689 del 02.02.2021	
Nome richiedente	MOZZATO MARIO - FRANZINA RAFFAELLA – FICAGNA EMMA
Prot. di arrivo	PROT. 689 del 02.02.2021
Individuazione catastale	Fg. 9, Mapp. 26
Sintesi richiesta	Chiede la riclassificazione dell'area di proprietà catastalmente censita al Fg. 9, Mapp. 26 da ZTO C2.2/5 parte, viabilità di piano parte e F4 all'interno dell'obbligo di PUA a zona privata della potenzialità edificatoria.
Estratto Tav. PI stato di fatto con indicata l'area oggetto di richiesta n. 3 con perimetro verde	

3 - RICHIESTA VARIANTE VERDE PROT. 689 del 02.02.2021	
Ortofoto con individuazione dell'area oggetto di richiesta	
Valutazione Tecnica	La richiesta si ritiene **ACCOGLIBILE** in quanto la proposta di privare l'area della potenzialità edificatoria soddisfa i seguenti criteri generali: • non compromette i diritti edificatori di terzi; • non pregiudica l'attuabilità e l'accessibilità della rimanente zona e l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico; • va a riferirsi ad area che non ha concorso alla potenzialità edificatoria esistente. Si propone pertanto di adeguare gli elaborati di PI come segue: • nelle Tavole di PI: - riclassificazione dell'area in proprietà da Zona C2.2/5 parte, ZTO F4 e viabilità di piano a *verde privato* di cui all'art. 28 della NTO privandola così della potenzialità edificatoria; - ridefinizione del perimetro dell'indicazione di Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo; - indicazione dell'area oggetto di richiesta con il perimetro di Var. verde con il simbolo 3 Var1PI_V.V.; - aggiornata la legenda con la voce *Individuazione Variante verde;* • nell'Allegato A - Scheda B delle NTO: adeguamento della relativa Tabella stralciando l'indicazione della ZTO C2.2/5, aggiornando i dati dimensionali, e prevedendo nel verde privato un percorso ciclo – pedonale di collegamento della zona C2.2/4 con Via Marcoline, in prossimità della chiesa. Per una migliore comprensione si allegano dopo la descrizione delle richieste pervenute gli estratti della Tavola di PI - stato di fatto e stato della presente variante 1 e le voci di legenda di interesse.

RICHIESTA 4

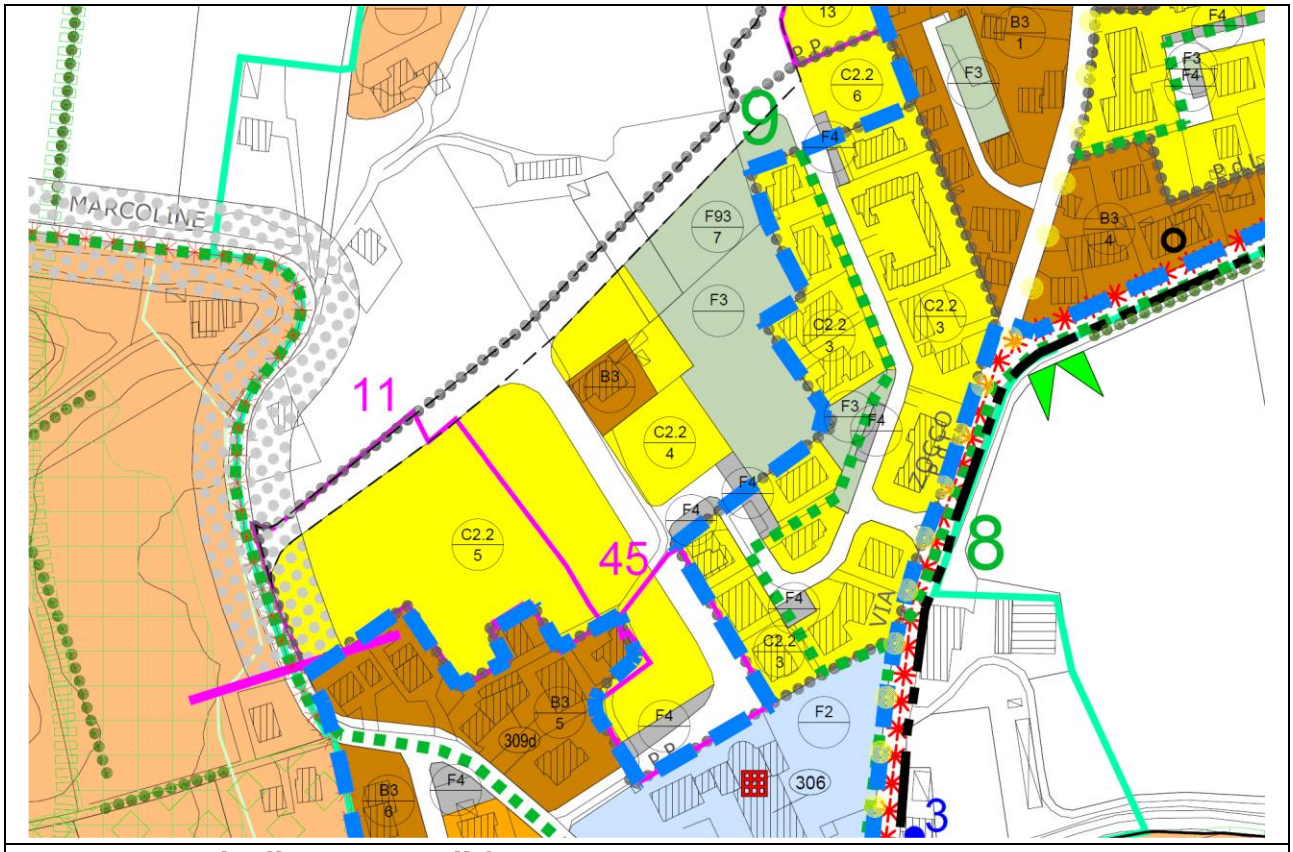
Considerata la richiesta 4, descritta al cap. 3.2 sopra di Italconst SRL che sostanzialmente conferma la destinazione urbanistica vigente dell'area in proprietà a residenziale di espansione con obbligo di PUA di tipo C2.2, estendendola nella parte classificata a ZTO F3, e a *viabilità di progetto* (posta a nord dei mappali 427 parte, 445 parte – Fg- 11 e 1124 parte) e a viabilità di piano in mapp. 771 parte, Fg. 9, e considerate le richieste di variante verde n. 1, 2, 3 ritenute accoglibili, viene ridefinita l'area di interesse di Italconst SRL classificandola come **ZTO C2.2/4** e **C2.2/6** con obbligo di PUA, *viabilità di progetto* e viabilità di piano, e viene adeguata la relativa disciplina nell'Allegato A - Scheda B delle NTO.



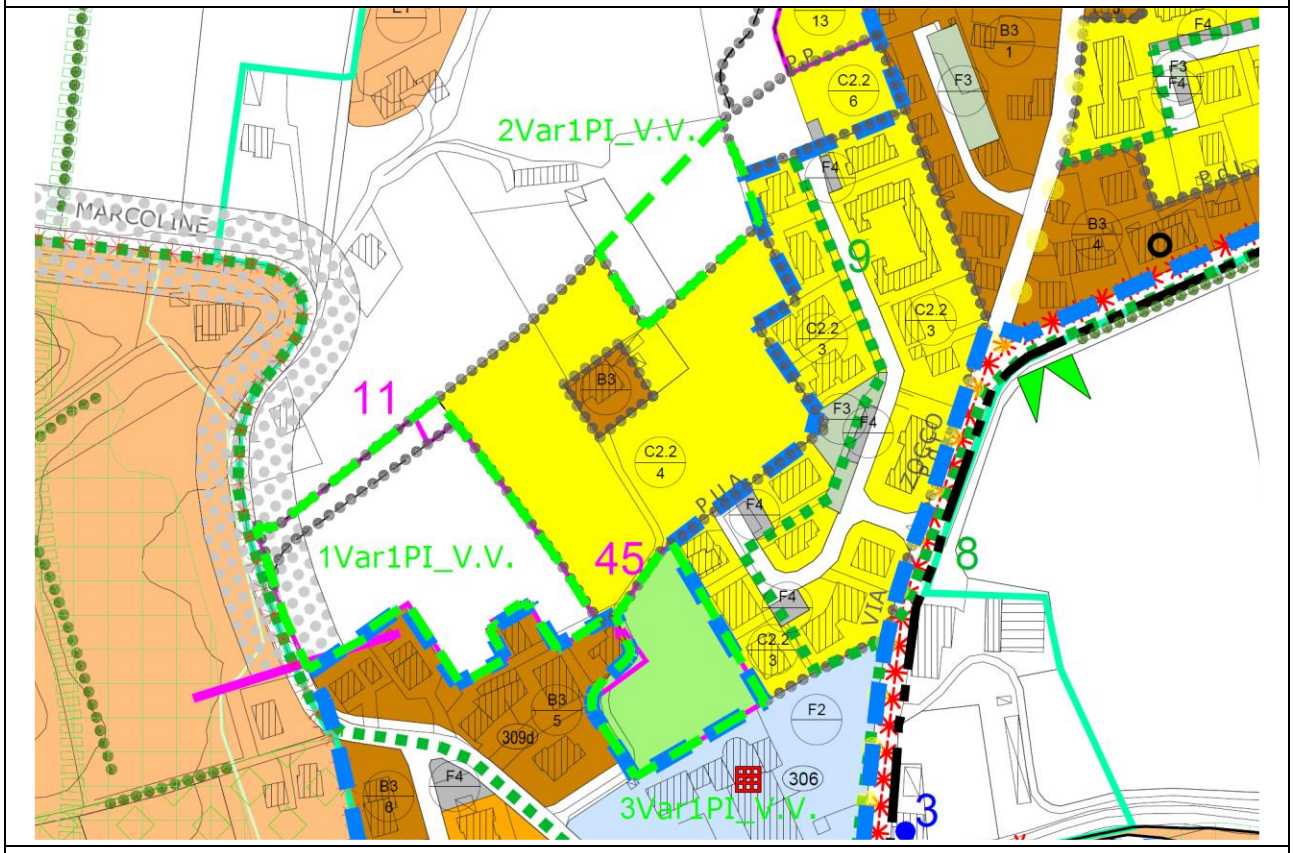
Estratto Tav. PI - stato di fatto con indicate:

- **in perimetro tratteggiato rosso l'area di interesse Richiesta n. 4;**
- **in perimetro verde le richieste di variante verde.**

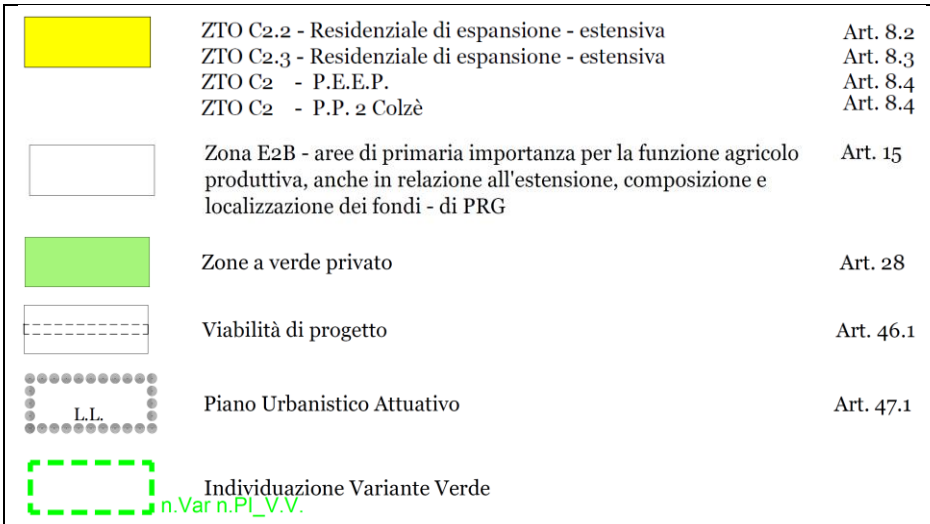
Per una migliore comprensione si allegano qui di seguito **gli estratti della Tavola di PI stato di fatto e stato della presente variante 1**.



Estratto Tavola di PI - stato di fatto



Estratto Tavola di PI - stato di Variante n. 1



Estratto legenda con le voci di interesse

Si specifica che, per una migliore comprensione, l'adeguamento della disciplina delle ZTO C2.2/4 e C2.2/6 nell'Allegato A - Scheda B delle NTO viene evidenziato in giallo.

5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO

Relativamente al dimensionamento, le modifiche proposte sopra descritte con la presente Var. 1 PI comportano:

- la ridefinizione delle ZTO C2/2.4, C2/2.5, C2/2.6 di cui all'Allegato A - Scheda B delle NTO e conseguente **riduzione della volumetria prevista da 35.280 mc a 20.072,4 mc**. Considerato che la volumetria di 35.280 mc è il *programmato di PRG* incluso nel carico insediativo aggiuntivo di PAT dell'ATO R1 di appartenenza (come specificato nella Relazione di Progetto al cap. 2.2.3 di PAT) la riduzione prevista della volumetria di 15.207,60 mc potrà essere recuperata e prevista nell'ATO di appartenenza R1;
- **lo stralcio della ZTO F3.93/7 di sup. 7.339 mq**, da scomputare alle ZTO F3 di piano, e **lo stralcio della ZTO F4 di sup. 361 mq**, da scomputare alle ZTO F4 di piano.

5.1 AREE A SERVIZI DI P.I. – ZONE F

Zone a servizi di primo P.I. (desunte dalla relativa Relazione):

Zone a Servizi e attrezzature previsti dal PI		mq
F1	Zone per l'istruzione	17.458
F2	Zone per attrezzature di interesse comune	70.477
F3	Zone e verde pubblico attrezzate per parco, gioco e sport	192.970
F4	Zone a parcheggio	43.339
Totale		**324.244**

Zone a servizi di Var. 1 PI – Variante verde con lo scomputo:

- dalle ZTO F3 della sup. della ZTO F93/7 stralciata di sup. 7.339 mq;
- dalle ZTO F4 della sup. della ZTO 4 stralciata di sup. 361mq:

Zone a Servizi e attrezzature previsti dal PI		mq
F1	Zone per l'istruzione	17.458
F2	Zone per attrezzature di interesse comune	70.477
F3	Zone e verde pubblico attrezzate per parco, gioco e sport	185.631
F4	Zone a parcheggio	42.978
Totale		**316.544**

5.2 VERIFICA FABBISOGNO AREE PER SERVIZI

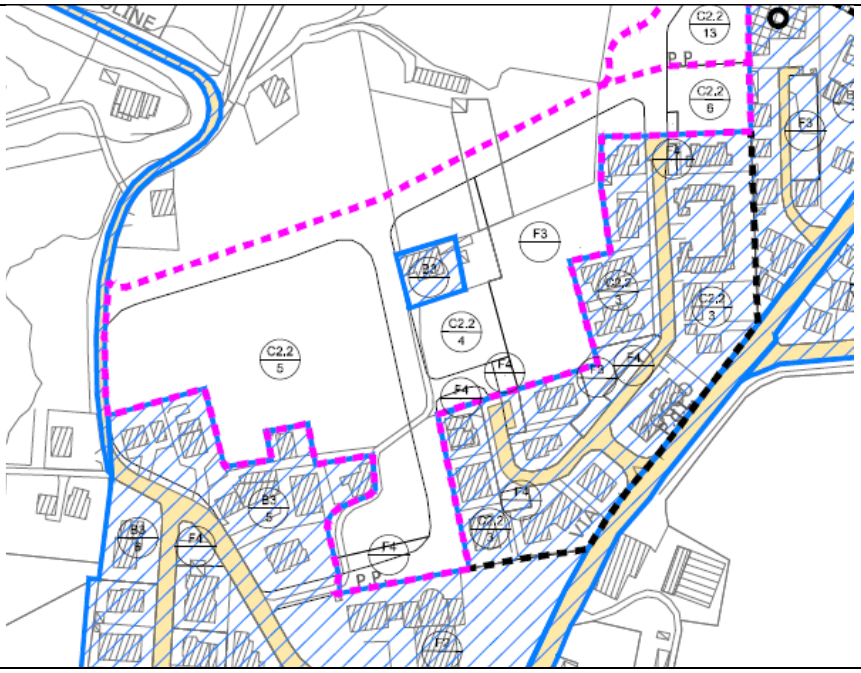
Con la presente Variante 1 si aggiorna la verifica del fabbisogno di aree per servizi desunta dalla Relazione del primo PI considerata la diminuzione delle ZTO F3 e F4 sopra descritta.

Verifica del dimensionamento P.I. - Fabbisogno Aree per Servizi										
	ab. insediabili (3.395 ab. insediati al 31.05.2020 + 36 ab. insed. PI)	Fabbisogno Servizi per abitanti insediabili								Totale
		Zone per l'istruzione F1		Zone per attrezzature di interesse comune F2		Zone attrezzature parco per il gioco e lo sport F3		Zone per parcheggi F4		
	n.	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	
Fabbisogno per ab. insediabili	**3.431**	5,0	**17.154**	5,0	**17.154**	8,0	**27.446**	12,0	**41.168**	**102.921**
Servizi previsti PI			**17.458**		**70.477**		**185.631**		**42.978**	**316.544**
Verifica Fabbisogno Aree per Servizi Differenza tra Previsti PI vigente e Fabbisogno per ab. insediabili PI			**304**		**53.323**		**158.185**		**1.810**	**213.623**
Abitanti al 31.05.2020	3.395									
Abitanti insediabili PI	36									
Totale Ab. insediabili di PI	**3.431**									

Come si può constatare dalla Tabella **le aree a servizi pubblici previste dalla Var. 1 P.I., sia distinte nelle diverse ZTO F che nel totale, soddisfano abbondantemente gli abitanti insediabili totali di 3.431 ab., con un surplus di ben 213.623 mq.**

5.3 CONSUMO DI SUOLO

Le previsioni della presente variante verde non comportano modifiche agli elaborati di PI relativi al consumo di suolo, L.R. 14/2017, ovvero 7.1 *Registro del consumo di suolo* e 7.2 *Tavola A.U.C. e interventi di PI*, in quanto relative ad aree non indicate come A.U.C. – Ambito di Urbanizzazione Consolidata.



Estratto 7.2 Tavola A.U.C. e interventi di PI

6. ELABORATI VARIANTE N. 1 PI VAR. VERDE

Gli elaborati della Var. 1 PI che aggiornano e integrano gli elaborati del PI qui di seguito elencati sono quelli evidenziati in giallo:

1. Relazione Programmatica e Dimensionamento;
2. Tavole:
   - 2.1 Tav. P.I. - Intero territorio comunale (scala 1:5.000);
   - 2.2 Tav. P.I. - Zone significative – Capoluogo e loc. Montecroce (scala 1:2.000);
   - 2.3 Tav. P.I. - Zone significative - Colzè (scala 1:2.000);
   - 2.4 Tav. P.I. - Zone significative – Area produttiva (scala 1:2.000);
3. Norme Tecniche Operative
   - 3.1 Schedature Edifici, aggregazioni, manufatti di interesse storico – ambientale
     - Edifici di valore storico, monumentale, artistico
     - Beni culturali ed ambientali in zona agricola
     - Edifici di valore ambientale
   - 3.2.a Attività produttive fuori zona con intervento codificato di PRG
   - 3.3.a Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di PRG
4. Atti unilaterali d'obbligo e Accordi pubblico – privati sottoscritti
5. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
6. Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)
7. 1 Registro del consumo di suolo
8. 2 Tavola A.U.C. e interventi di PI
9. DVD del Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T. – P.I.).

Si specifica che l'Elab. 8 - **DVD-ROM del Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T. – P.I.)** contenete l'aggiornamento del Q.C. e informatizzazione e integrazione dei dati del PI secondo le specifiche tecniche regionali di cui all'allegato A "*Specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei Comuni*", del Decreto del Direttore della Unità Organizzativa Urbanistica n. 1 del 06.12.2018, sarà prodotto in sede di approvazione della Var. 1 PI..

- Dichiarazione di non necessità VINCA ai sensi della DGR 1400/2017.
- Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. n°2948 del 6 Ottobre 2009
- Asseverazione non necessità V.C.I. – Valutazione Compatibilità Idraulica - DGRV n.2948 del 6/10/2009
- Elaborati agronomici:
  - AA R1 - Relazione Agronomica
  - AA T1 - Allevamenti zootecnici intensivi – Fasce di rispetto.
- Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA).