



**COMUNE DI MONTEGALDA
PROVINCIA DI VICENZA**

**Var. 4
P.I.**

Elaborato

1

Scala

Relazione programmatica e dimensionamento

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

IL SINDACO
Nardin Andrea

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Arch. Giorgio Mecenero
Arch. Nicola Urbani

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 - 760099
info@studiozanella.it



INDICE

1. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE: P.A.T. E P.I.	4
2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI MONTEGALDA.....	4
3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 4 P.I.	5
4. LA VAR. 4 P.I.	6
4.1 Il Documento del sindaco.....	6
4.2 Obiettivi e priorità della VAR. 4 P.I.	6
4.3 Interventi della Var. 4 PI	6
4.4 Altre Modifiche al PI	24
4.4.1 NTO – Norme Tecniche Operative	24
4.4.2 Verifica della zona sismica	27
4.4.3 Recepimento e Verifica di compatibilità con il nuovo P.G.R.A.– Piano Gestione Rischio Alluvioni	27
5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DELLA VAR. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	31
5.1 Aree a servizi di VAR. 4 P.I.	31
5.2 Verifica Fabbisogno Aree per Servizi.....	31
6. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	32
6.1 Dimensionamento per le attività produttive fuori zona	34
7. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO – L.R. 14/2017	35
8. ELABORATI DELLA VAR. 4 P.I.	36

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

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

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

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

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

La pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Montegalda si è esplicitata mediante l'approvazione dei seguenti piani urbanistici generali, a regola della L.R. urbanistica 11/2004 e s.m.i.:

- **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** 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., approvato con Verbale della Conferenza di Servizi con la Provincia di Vicenza, in data 30.05.2016, successivamente ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n.58 del 20.06.2016 (efficace dal 23.07.2016 - pubblicazione BURV n.65 del 08.07.2016);
- **Piano degli Interventi**, adottato con D.C.C. n° 19 del 02.07.2020 e approvato con D.C.C. n° 26 del 05.11.2020 con efficacia in data 19.12.2020;
- **Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT)** in adeguamento alla L.R. 14/2017 e D.G.R. 668/2018 per il contenimento del consumo di suolo, adottata con D.C.C. n. 12 del 26.03.2019 e approvata con D.C.C. n. 26 del 23.07.2019;
- **Variante n. 1 al Piano degli Interventi** in attuazione dell'art.7 della Legge Regionale n.05 del 16.03.2015 - **Varianti Verdi anno 2020**, adottata con D.C.C. n. 19 del 26.05.2021, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., e approvata con D.C.C. n.28 del 28.07.2021, esecutive ed efficaci;

- **Variante n. 2 al Piano degli Interventi (P.I.) – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione** in attuazione della L.R. 6 giugno 2017, n. 14, art. 4, c. 2, lett. d) e della L.R. 4 aprile 2019, n. 14, art. 4 c. 1, adottata con D.C.C. n. 36 del 13.10.2022 e approvata con D.C.C. n. 3 del 23.01.2023.
- **Variante n. 3 al Piano degli Interventi (P.I.)** relativa all'intervento di edilizia produttiva in variante al P.I. ai sensi dell'art. 7 e 8 del DPR 160/2010 e dell'art.4 L.R. 31.12.2012, N.55 - REP_PROV_VI/VISUPRO 324484/22-07-2022, Sportello SUAP n.5812 DCC n. 30 del 25.05.2023.

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

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

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

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

3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 4 P.I.

Il Procedimento di formazione della Var. 4 P.I. avviene ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i. che sinteticamente è composto dalle seguenti fasi:

- predisposizione da parte del Sindaco del documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e sua illustrazione in Consiglio Comunale;
- adozione della Variante in Consiglio Comunale;
- successivamente all'adozione della Variante sarà avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art 12. Del D.lgs 152/2006 e relativa procedura di Valutazione di incidenza ambientale (D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017) inviando la delibera di adozione, il progetto di piano, il rapporto ambientale preliminare e la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza (Allegato E alla D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017) corredata di relazione tecnica, alla UNITA' ORGANIZZATIVA COMMISSIONI VAS VINCA di Venezia, per l'acquisizione del parere di competenza
- entro otto giorni dall'adozione, deposito della Variante e sua disposizione al pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, controdeduzioni delle stesse e approvazione della Variante. da parte del C.C.;
- depositato della Variante presso la sede del Comune per la libera consultazione;
- efficacia della Variante quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio;

- dopo l'approvazione della Variante, ai sensi dell'art. 18, comma 5bis della LR 11/2004 e s.m.i., trasmissione del Q.C. - Quadro Conoscitivo del P.R.C. aggiornato, alla Giunta Regionale dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione della Variante.

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

4. LA VAR. 4 P.I.

4.1 IL DOCUMENTO DEL SINDACO

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

Con Delibera di Consiglio Comunale è stato preso atto del Documento del Sindaco come previsto dall'art.18, comma 1 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. in merito alla Var. 4 PI di Montegalda.

4.2 OBIETTIVI E PRIORITÀ DELLA VAR. 4 P.I.

Le priorità della Var. 4 al Piano degli Interventi, tenuto conto:

1. del P.A.T. approvato;
2. della Var. 1 al PAT approvata di adeguamento al quantitativo di consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017 e della DGRV n. 668/2018;
3. del PI e successive Varianti;
4. di quanto stabilito dalla Legge Regionale 11/2004 e s.m.i.;
5. del fatto che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano e sue Varianti le previsioni degli stessi ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004, decadono se non ancora approvate, e che pertanto il Piano deve essere "mirato" a soddisfare le reali ed attuali esigenze del territorio, al fine di rispondere in modo più adeguato possibile a tali esigenze;

sono finalizzate principalmente a quanto esplicitato ai sotto capitoli seguenti.

4.3 INTERVENTI DELLA VAR. 4 PI


Considerato che:

- con appositi avvisi pubblici l'amministrazione comunale ha informato che si stava dando inizio alla formazione della Variante n. 4 al P.I., per valutare le richieste che la cittadinanza poteva inoltrare;
- sono pervenute diverse richieste pianificatorie da parte dei cittadini di variante al Piano degli Interventi;

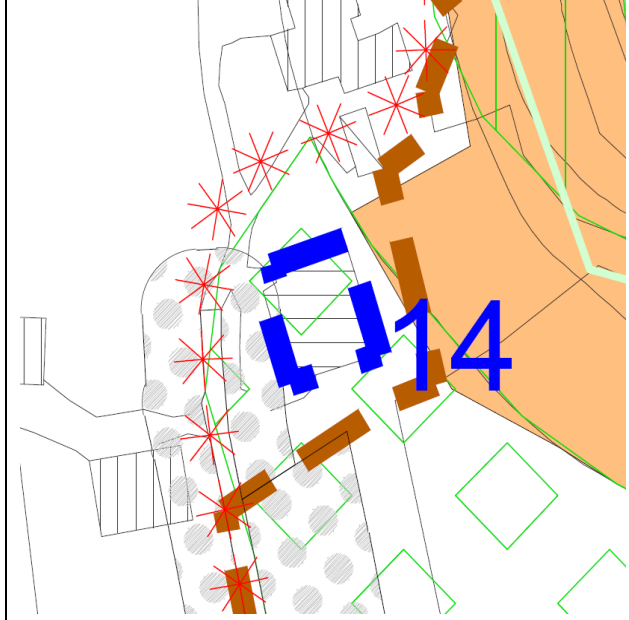
le richieste pianificatorie pervenute sono state istruite e valutate verificando la loro compatibilità tecnica - urbanistica con il P.R.C. - P.A.T. + P.I., con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico - programmatici dell'Amministrazione comunale. In particolare è stato redatto l'apposito elaborato **Resoconto Richieste alla Var. 4 P.I.** riportando gli estremi delle richieste (n. e data di protocollo comunale di ricezione), il nome del richiedente, un riassunto della richiesta e la proposta di valutazione motivata.

Dopo l'istruttoria delle richieste pervenute e confronto con gli aventi titolo, che nella maggior parte dei casi hanno comportato la sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo (le cui copie sono state allegate all'Elab. 4), quelle accoglibili e che hanno dato esito di "continuità" vengono qui di seguito descritte.

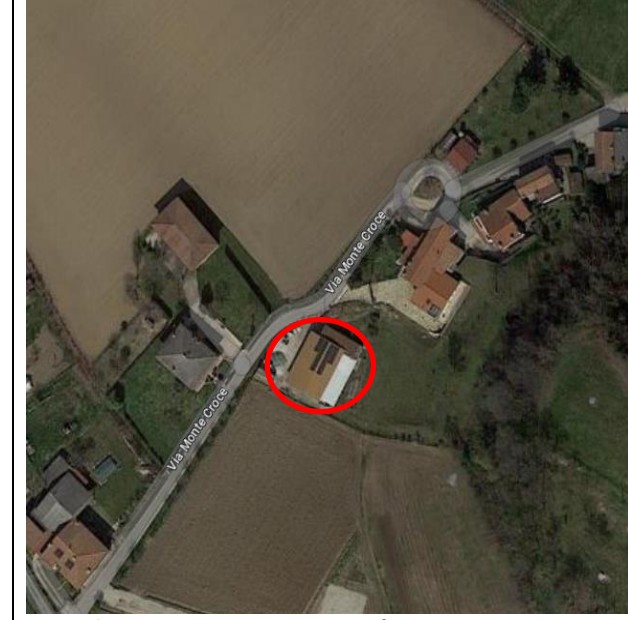
Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accoglibile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
14	14	1.V4	Per il fabbricato catastalmente descritto al Fig. 8 mapp. 270 sub. 1: riconversione della destinazione d'uso da attività artigianale in zona impropria a residenziale per un vol. pari a 811 mc (destinazione compatibile essendo il fabbricato sito all'interno dell'edificazione diffusa); viene pertanto stralciata l'indicazione di <i>Attività produttiva fuori zona da confermare di PRG</i> art. 11.2 NTO e indicato nelle Tavv. l'atto sottoscritto n. 14.	Edificazione diffusa	811,00			Edificazione diffusa	A1



Estratto Tav. PI vigente



Estratto Tav. Var. 4 PI



Localizzazione Intervento su ortofoto – Via Monte Croce

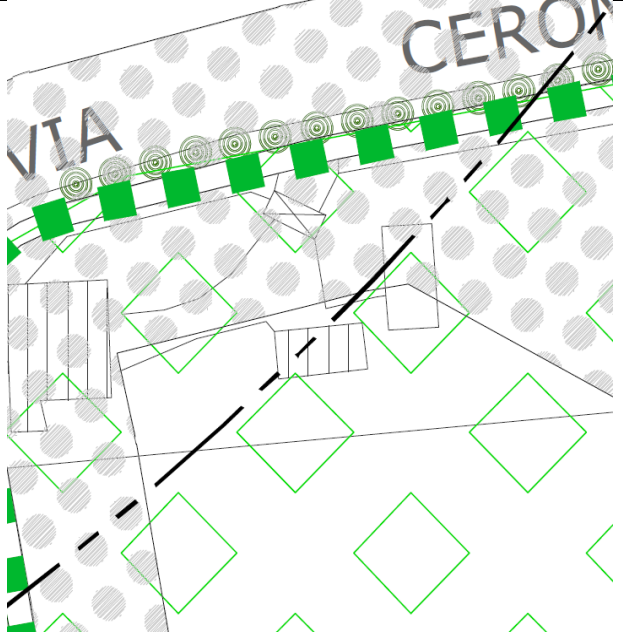
Studio Associato Zanella (Progettista)

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

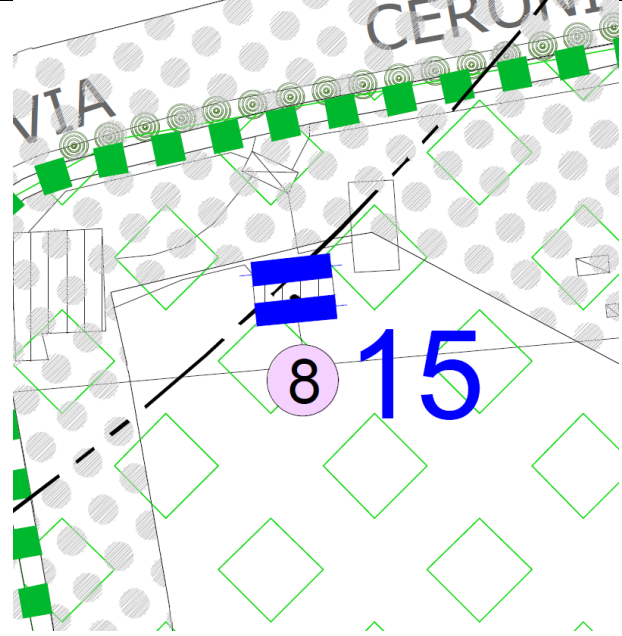
☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

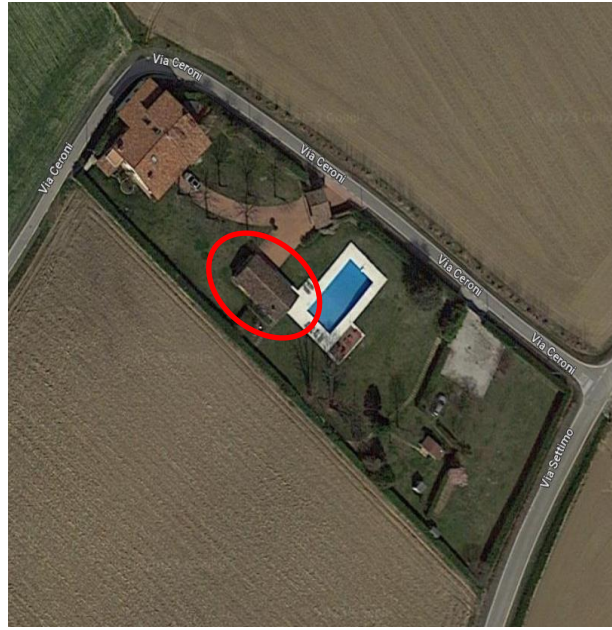
Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accogliabile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
3	15	2.V4	Individuazione del fabbricato catastalmente descritto al fg. 19 mapp. 29 sub. 3 come <i>Edifici non più funzionali al fondo agricolo</i> n. 8 dando la possibilità di riconversione della destinazione d'uso da agricola a residenziale di 240 mc (compatibile anche se il fabbricato è interessato dalla fascia di rispetto c allevamenti).	Zona E2B Edifici non più funzionali al fondo agricolo n. 8	240,00			Ambito agricolo	A1



Estratto Tav. PI vigente



Estratto Tav. Var. 4 PI



Localizzazione Intervento su ortofoto - Via Ceroni

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

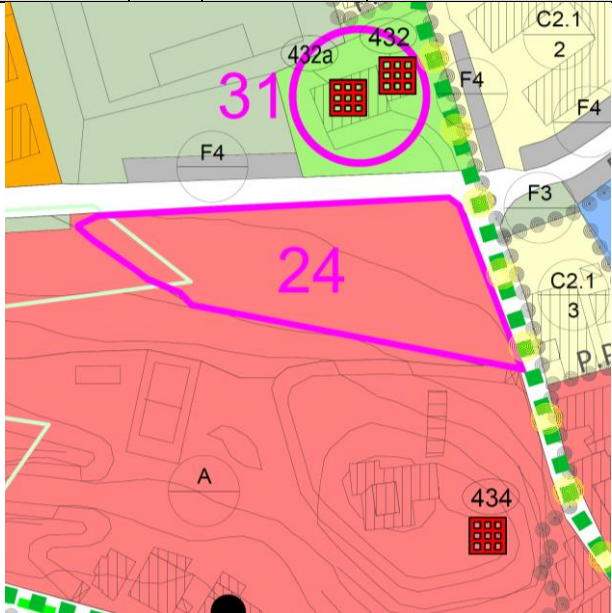
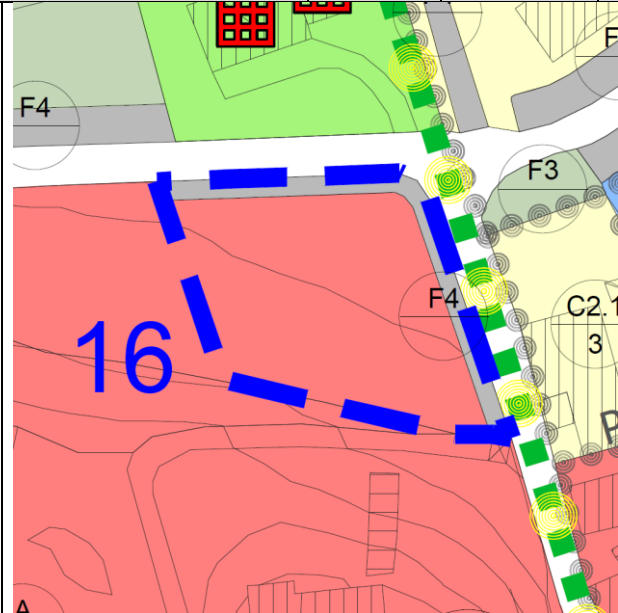
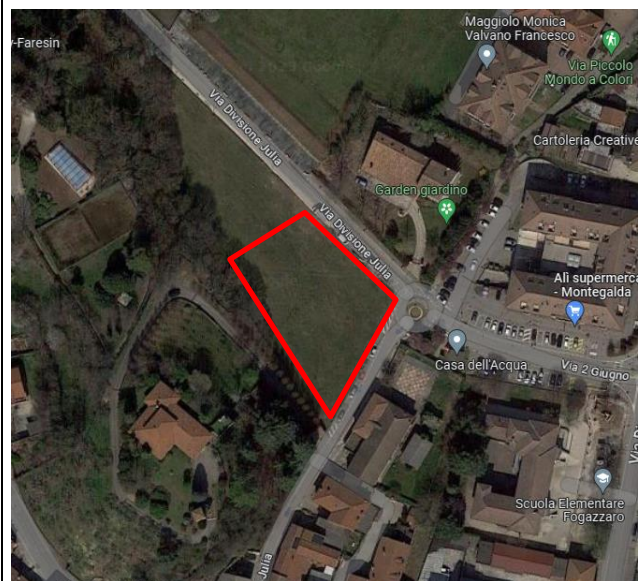
Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accogliabile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
7	16	3.V4	<p>Per l'area catastalmente descritta al Fg. 12 mapp. 550 di 2.620 mq in ZTO A centro storico i contenuti degli interventi sono i seguenti (come meglio specificato nell'atto d'obbligo n. 16 - Elab. 4 PI):</p> <ul style="list-style-type: none"> • parallelamente a via D. Julia e lungo i confini nord ed est del lotto: previsione di marciapiede e parcheggi di sup. pari a 403 mq da realizzare e cedere al Comune, che viene indicata dalla Var. 47 Pi come ZTO F4 - Zone a parcheggio; • previsione per il rimanente lotto edificabile (i cui limiti di edificabilità effettiva sono identificati nella planimetria allegata all'atto n. 16) di 2.212 mq: possibilità edificatoria pari a 2.212 mc; • realizzazione di tali interventi subordinata alle specifiche modalità prescritte nell'atto d'obbligo n. 16 a cui si rimanda; in particolare dovranno essere realizzati dall'avente titolo gli standard, le opere necessarie all'urbanizzazione dell'area e connessi specificati nell'atto d'obbligo prima o contestualmente alla costruzione del singolo edificio, con l'obbligo di: <ul style="list-style-type: none"> - sottostare a tutte le prescrizioni esecutive per l'esecuzione degli interventi che saranno impartite dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune; - in considerazione della posizione strategica dell'area rispetto al centro storico residenziale, impegnarsi a presentare, successivamente all'approvazione della Var. 4 PI, una richiesta di parere preventivo, ai sensi dell'art.19 del R.E.C., relativo alla nuova costruzione corredata di adeguata documentazione grafica-progettuale e ad accettare le eventuali prescrizioni in ordine architettonico, che potranno essere espresse dall'Ufficio Tecnico del Comune in linea con le indicazioni della Giunta Comunale. 	Zona A Centro storico ZTO F4 - Zone a parcheggio	2.212,00			Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale	R1

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accogliabile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
									
									
									

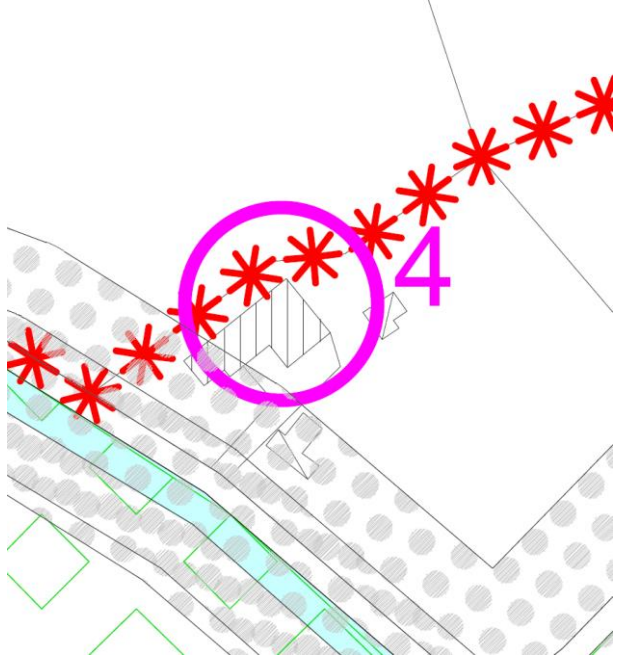
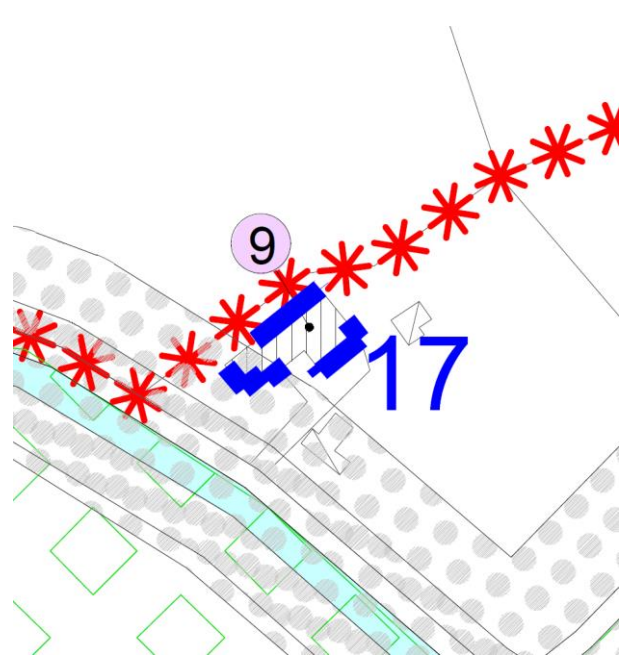

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accogliabile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
16	17	4.V4	<p>Possibilità per i fabbricati catastalmente descritti al fg. 13 mapp. 824 sub. 1, 2, 4 e 5 di demolizione e ricostruzione che dovrà avvenire all'esterno delle fasce di rispetto stradale e all'interno dell'area "limite futuro sedime" indicata nella planimetria allegata all'atto d'obbligo n. 17 - Elab. 4 PI, nel rispetto dei parametri edificatori e delle destinazioni d'uso di seguito descritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale: 1.200 mc complessivi dati dal recupero del volume residenziale esistente pari a 730 mc ai quali va aggiunto il volume oggetto di cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale pari a 470 mc; - mantenimento di parte di annesso rustico per un volume pari a 150 mc; <p>per un vol. totale pari a 1.350 mc.</p> <p>L'altezza dovrà essere in parte a due piani così come indicato nello schema planimetrico allegato all'atto d'obbligo n. 17.</p> <p>Si specifica che essendo in contesto figurativo, l'intervento è consentito ai sensi sia delle Norme del PTCP, art. 46, comma 5, lett. D e sia dell'art. 36, lett. f delle NTO di PI che recita "f. per gli edifici esistenti compresi nel contesto figurativo si devono escludere gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. Sono possibili accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi"</p> <p>Dalla Relazione presentata si dimostra che l'intervento edilizio è rispettoso della tipologia rurale tipica e comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi.</p>	Zona E2B Edifici non più funzionali al fondo agricolo n. 9	470,00			Ambito agricolo	A1

Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accogliabile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
									
									
									

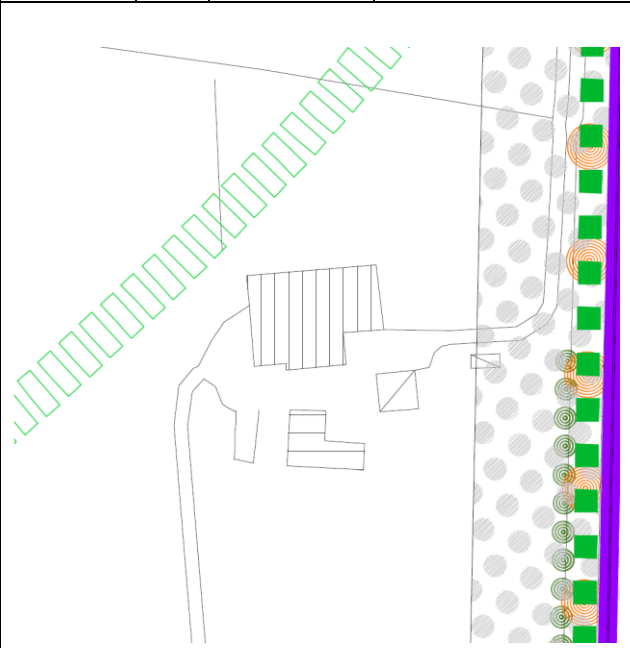
Studio Associato Zanella (Progettista)

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

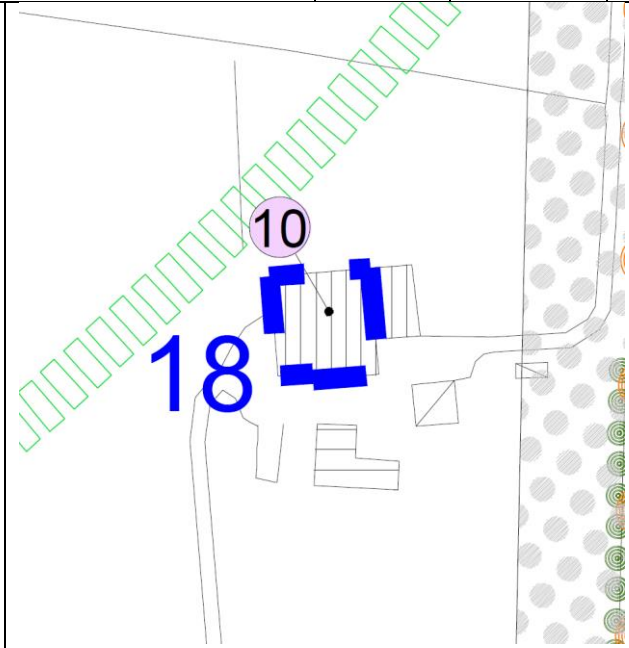
☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it


Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accoglibile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
29	18	5.V4	Per il fabbricato catastalmente censito al fg. 1 mapp. 203 sub. 7: possibilità di riconversione della destinazione d'uso di parte del fabbricato da agricola a residenziale per una volumetria pari a 685 mc mediante la demolizione e ricostruzione all'interno della sagoma limite indicata nell'elaborato grafico allegato allo stesso atto.	Zona E2B Edifici non più funzionali al fondo agricolo n. 10				Ambito agricolo	A1
					685,00				



Estratto Tav. PI vigente



Estratto Tav. Var. 4 PI



Localizzazione Intervento su ortofoto - Via Antonio Fogazzaro

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accoglibile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
23	19	6.V4	Per il fabbricato catastalmente descritto al fg. 8 mapp. 527: possibilità di riconversione della destinazione d'uso da rurale a residenziale di una porzione del fabbricato di volume pari a 268 mc, mediante sua indicazione come <i>Edifici non più funzionali al fondo agricolo n. 11</i>	Edificazione diffusa Edifici non più funzionali al fondo agricolo n. 11				Edificazione diffusa	A1
					268,00				

<p>Estratto Tav. PI vigente</p>	<p>Estratto Tav. Var. 4 PI</p>	<p>Localizzazione Intervento su ortofoto - Via Monte Croce</p>
---------------------------------	--------------------------------	--

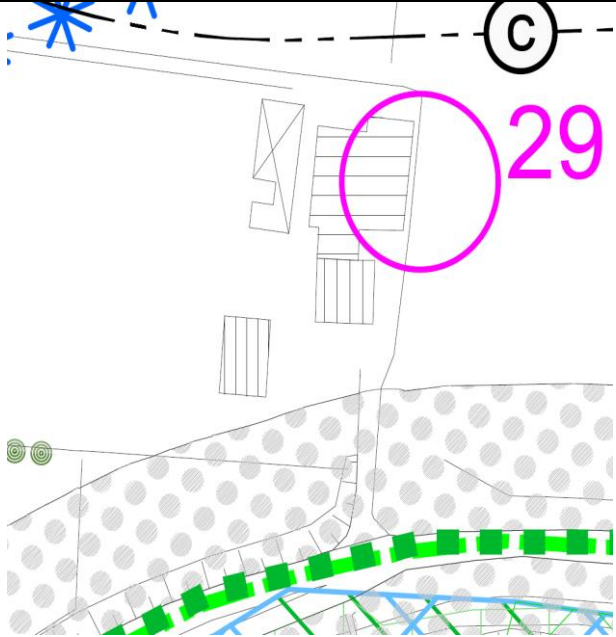
Studio Associato Zanella (Progettista)

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

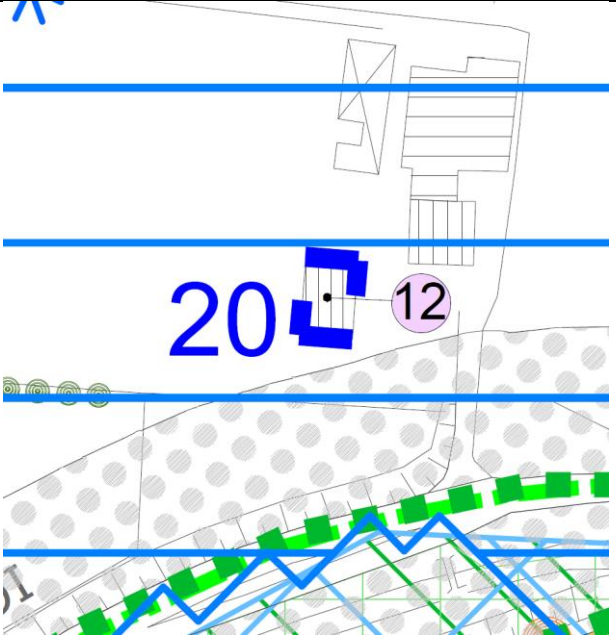
☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

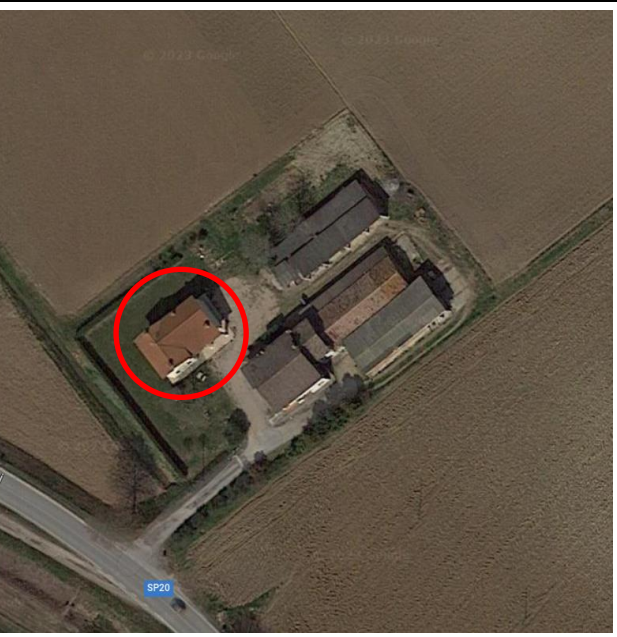
Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accoglibile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
11	20	7.V4	Per il fabbricato catastalmente descritto al fg. 7 mapp. 239: possibilità di riconversione della destinazione d'uso da rurale a residenziale di una porzione del fabbricato di volume pari a 400 mc, mediante sua indicazione come <i>Edifici non più funzionali al fondo agricolo n. 12</i>	Zona E2B Edifici non più funzionali al fondo agricolo n. 12	400,00			Ambito agricolo	A1



Estratto Tav. PI vigente



Estratto Tav. Var. 4 PI



Localizzazione Intervento su ortofoto - Via Roi

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accogliabile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
1-26	21	8.V4	<p>Riclassificazione dell'area catastalmente descritta al Fg. n. 6, mapp.li 292 parte, 464, 467, 470 parte per una superficie totale di 3.500 mq a Zona produttiva D2/7 (in ampliamento dell'ATO P1 consentito dall'art. 16.3 NT PAT), in ampliamento di quella contigua esistente, con possibilità edificatoria del 60% della sup. terr.le, ovvero pari a 2.100 mq.</p> <p>Come meglio specificato nell'atto d'obbligo sottoscritto n. 21, il richiedente dovrà adempiere ai seguenti obblighi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione della strada di accesso al lotto (parte di via Vegri) confinante con il lato sud del m.n. 292 e parte del lato sud del m.n. 470, del foglio 6, per una lunghezza di 95,00 m circa ed una larghezza minima pari a 7,00 m, così come indicato nell'allegato elaborato grafico progettuale ed individuata con campitura gialla allegato all'atto. La realizzazione della strada comprende il tombinamento del fosso, la realizzazione di tutti i sottoservizi secondo le indicazioni impartite dagli enti competenti, la segnaletica stradale, le relative opere edili e la cessione al Comune di Montegalda delle eventuali aree necessarie all'allargamento stradale. Al fine di consentire l'inversione di marcia degli automezzi e consentire il parcheggio delle auto, la recinzione del lotto confinante con la strada dovrà essere posta ad una distanza minima pari a 7,00 m dalla nuova strada in progetto e previsione di nuovo passo carraio ad uso agricolo a servizio dell'area agricola; - cedere le eventuali aree necessarie all'allargamento stradale suddetto. <p>Per l'area catastalmente descritta al Fg. 9, mapp.li 867 e 871:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riclassificazione dell'area avente superficie pari a 23.471,85 mq, ora classificata dal P.I. vigente in Z.T.O. D4/2 (agroindustriale) come segue: - per una superficie pari a 15.971,85 mq in Z.T.O. E agricola 	ZTO D2/7 ZTO E speciale ZTO F2				Ambito agricolo Azione di riqualificazione e/o riconversione di PAT n. 2 – Zona agroindustriale di via Vergri	A1 ampliamento P1
							3.500,00		

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accogliabile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
			<p><i>speciale</i> nella quale oltre ad essere consentiti gli interventi per la zona E agricola, è anche zona idonea all'installazione degli impianti fotovoltaici (come normato al nuovo art. 12.1.1 delle NTO di PI);</p> <p>- la rimanente parte, avente una superficie pari a 7.500,00 mq, in Z.T.O. F2 - aree per attrezzature di interesse comune al fine di realizzare un centro di raccolta comunale la quale, come meglio specificato nell'atto d'obbligo sottoscritto n. 21, sarà ceduta al Comune;</p> <p>- riclassificazione di parte dell'area agricola limitrofa, classificata in ZTO "E2B", per una superficie pari a 4.028,15 mq in Z.T.O. E agricola <i>speciale</i> nella quale oltre ad essere consentiti gli interventi per la zona E agricola, è anche zona idonea all'installazione degli impianti fotovoltaici (come normato al nuovo art. 12.1.1 delle NTO di PI)</p> <p>- modifica del perimetro della area di rispetto ambientale – art. 17 NTO e spostamento del cono visuale nei limiti della nuova ZTO E speciale e della ZTO D2/7 ampliata.</p> <p>Viene aggiunto nelle NTO un nuovo art. 12.1.1 - Zona agricola E speciale specificando che per la ZTO E speciale oltre ad essere consentiti gli interventi per la zona E agricola, è anche zona idonea all'installazione degli impianti fotovoltaici.</p> <p>Viene integrato l'art. 40 delle NTO specificando che con Var. 4 PI, in conseguenza alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo n. 21 (Elab. 4 PI), è stata stralciata l'indicazione di Azione di riqualificazione e/o riconversione n. 2 - Zona agroindustriale in via Vegri in quanto, in coerenza di quanto previsto dal PAT, non è stata riconfermata la destinazione produttiva della ZTO D4/2, riclassificandola in parte a ZTO E speciale ed a ZTO F2 e, con la possibilità pertanto di recuperare e ricollocare la relativa superficie di destinazione produttiva (23.471,85 mq) e suo</p>						

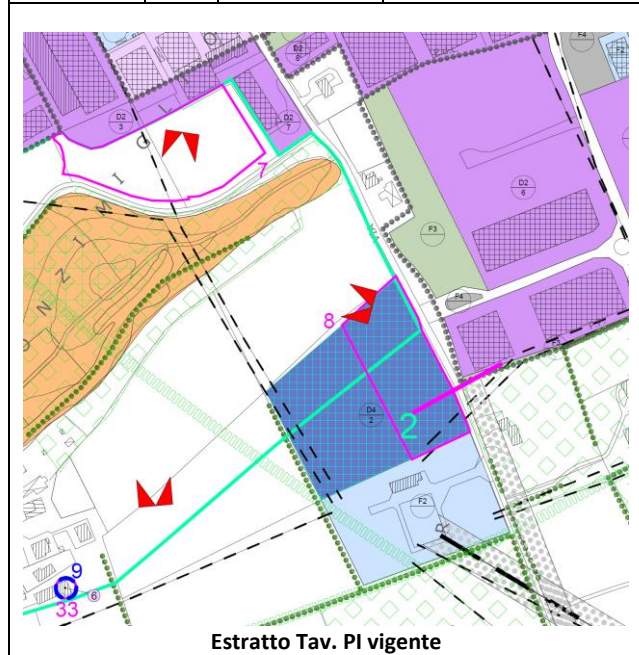
Studio Associato Zanella (Progettista)

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

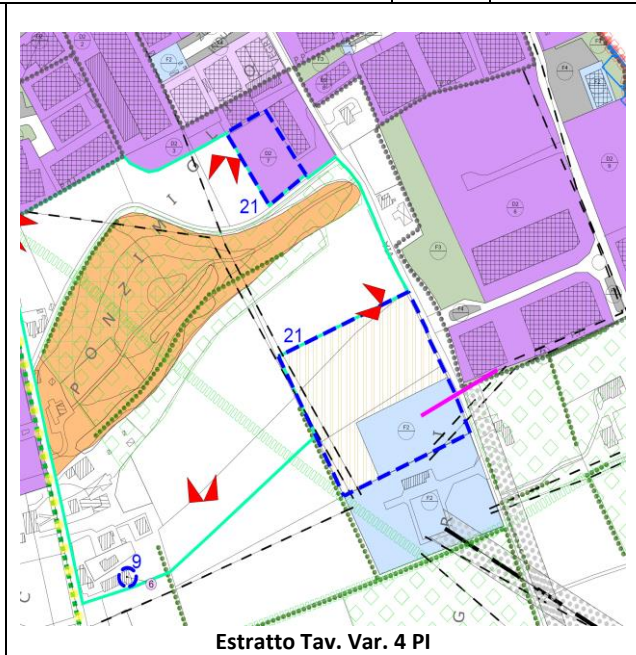
☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

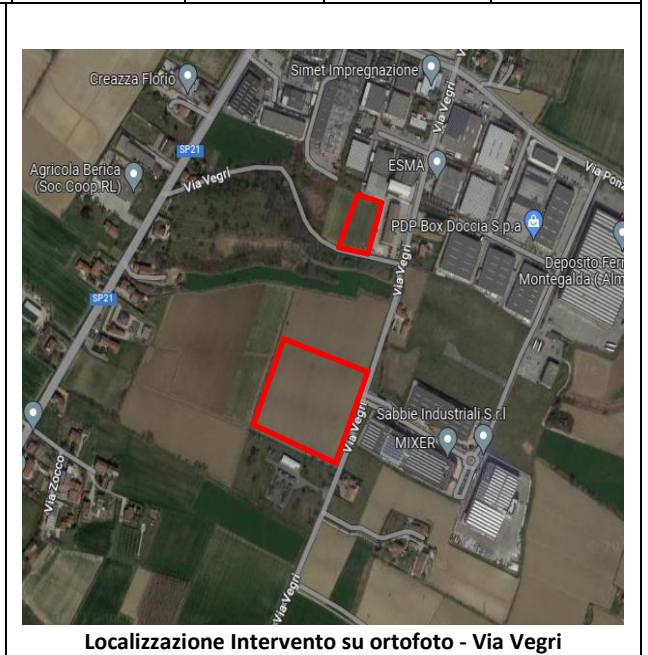
Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accoglibile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
			ampliamento consentito dal PTCP (2.347,17 mq) nelle aree di possibile sviluppo produttivo previste dal P.A.T., in ATO P1.						



Estratto Tav. PI vigente



Estratto Tav. Var. 4 PI



Localizzazione Intervento su ortofoto - Via Vegri

Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accoglibile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
32	22	9.V4	<p>A. Per l'area catastalmente descritta al foglio 11, m.n. 224 parte ricadente in Z.T.O. C2.3-2 residenziale di espansione estensiva: riclassificazione a Zona a verde privato – art. 28 NTO priva di capacità edificatoria;</p> <p>B. Per l'area catastalmente descritta al fg.11, mappali 25, 472, 473 e 396 di superficie pari a 4.097,00mq circa, attualmente classificata dal PI come per la maggior parte in ZTO C2.3-2 residenziale di espansione estensiva soggetta a PUA e per parte in ZTO F4 – zone a parcheggio, riclassificazione come di seguito specificato: - per una superficie pari a 3.037 mq in Z.T.O. "B3/12", area residenziale di completamento – art. 7.3, con sup. coperta max pari a al 25% di 3.037 mq e h. max 6,60 ml (ai sensi dell'art. 7.3 NTO); - per una parte in Zona a verde privato – art. 28 NTO quale pertinenza dell'abitazione esistente in ZTO B3/9; - per una superficie pari a 692 mq in aree destinate a standard pubblico (parcheggio – ZTO F4 di 212 mq, verde – ZTO F3 – 39 mq, pista ciclabile, viabilità, marciapiede).</p> <p>Nelle NTO, all'art. 7.3 viene normato che per la ZTO B3/12 oggetto di Atto unilaterale d'obbligo n. 22 – Elab. 4: la nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche di cui all'art. 17 delle N.T.O., in conformità con la ZTO C2.3/2 finitima. Nelle NTO al cap. <i>Allegato A</i> viene stralciata la Scheda delle Zone di espansione C2.3/1 e C2.3/2.</p>	ZTO B3/12 F4 F3 pista ciclabile Verde privato				Ambito agricolo	ATO A1

Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accoglibile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		

<p>Estratto Tav. PI vigente</p>	<p>Estratto Tav. Var. 4 PI</p>	<p>Localizzazione Intervento su ortofoto - Via Monte Croce</p>
---------------------------------	--------------------------------	--

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

Interventi Var. 4 PI Montegalda									
n. Richiesta accogliabile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	ZTO o ambito di Var. 4 PI	Dimensionamento Var. 4 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
					mc.	mq.	mq.		
TOTALE					5.086,00	3.500,00	0,00		

- Saldo volume residenziale Var 4 PI per calcolo abitanti insediabili: **5.086,00 mc**
- Abitanti insediabili Var 4 PI (249mc/ab): **20 ab.**

4.4 ALTRE MODIFICHE AL PI

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

4.4.1 NTO – Norme Tecniche Operative

Oltre alle modifiche/adequamenti introdotti alle NTO a seguito dell'accoglimento delle richieste, specificate al cap. 4.3 precedente, sono stati riportati d'ufficio dei lievi aggiustamenti/modifiche, che in sede di adozione vengono evidenziate in **giallo** e che saranno poi pulite in sede di adeguamento e approvazione della Var. 4, quali:

- **Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano degli Interventi**

Nell'elencazione degli elaborati di PI relativamente al Quadro Conoscitivo è stata stralciata la dicitura del DVD in quanto non viene più redatto il QC con DVD ma inviato direttamente tramite posta elettronica certificata al Comune ed alla Regione;

- **Art. 8.3 - Zona C2.3 residenziale di espansione estensiva**

A seguito dell'intervento n. 9, atto d'obbligo n. 22, a seguito dello stralcio della Scheda delle Zone di espansione C2.3/1 e C2.3/2 al cap. Allegato A delle NTO, è stato modificato l'ultimo comma dell'art. 8.3 specificando che per la ZTO C2.3/2 si rimanda a quanto previsto dal relativo PUA.

- **Art. 9.1 - Zona D1 industriale e commerciale all'ingrosso**

- **Par.9.1.1 - Zona D1/2**

- **Art. 9.2 - Zona D2 artigianale e commerciale all'ingrosso**

Viene modificato il comma come segue: "le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi, ~~dovranno essere poste a dimora essenze arboree nella misura di una ogni 30 mq. di costruzione;~~"

- **Art. 9.3 - Zona D4 agroindustriale**

Viene aggiunto un nuovo punto 9) specificando che la superficie coperta massima (Sc) per la ZTO D4 è pari al 30% dell'area.

- **Art. 12.1 - Contenuti e campo di applicazione per le ZTO E**

Vengono indicate quali le aree idonee per l'installazione di impianti fotovoltaici con moduli collocati a terra finalizzati alla costituzione di Comunità energetica rinnovabile, le zone classificate agricole ZTO E2b poste interamente all'interno dei 500 metri dal perimetro delle Zone produttive, con esclusione di aree specificate puntualmente nello stesso art.

- **Art. 12.3 - Destinazioni d'uso consentite per le ZTO E**

Integrato, anche a seguito dell'accoglimento della richiesta n. 19 dell'elab. *Resoconto richieste alla Var. 4 PI*, il comma lett h) come segue: "tunnel prefabbricati agricoli per ricovero attrezzi o ad uso magazzino scorte agricole, del tipo ad arco **o anche a doppia falda con linea di colmo parallela al lato più lungo...**"

- **Art. 12.6 - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero di fabbricati esistenti, cambio di destinazione d'uso**

Viene inserito un nuovo comma che norma che in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in diverso sedime originario, la ricostruzione dovrà occupare almeno il 50% della superficie coperta originaria, eccetto in casi di presenza di vincoli di inedificabilità ai sensi della normativa vigente in materia.

- **Art. 18 - Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG e di PI**

Viene specificato che per la riconversione della destinazione d'uso da agricola a residenziale del fabbricato in più funzionale alla conduzione del fondo agricolo riconosciuto dal PI stabilita in un vol. massimo di 800 mc, il PI può prevedere diverse indicazioni del vol. da riconvertire fino ad un massimo di 1200 mc.

Inoltre viene specificato che:

Eventuali volumi eccedenti sono da demolire e non generano credito edilizio.

Potranno non essere demoliti quei volumi, per i quali, la demolizione creerebbe pregiudizio alla staticità di edifici esistenti non interessati dal procedimento.

È sempre possibile il recupero e/o conservazione di volumi agricoli esistenti, anche per stralci funzionali ed eccedenti gli 800 mc., purché un tecnico del settore agrario iscritto all'apposito albo professionale attesti con relazione tecnico-agronomica che i volumi agricoli esistenti da non demolire siano necessari alla conduzione del fondo agricolo.

In caso in cui la riconversione comporti una nuova unità abitativa, il volume esistente richiesto per la riconversione dovrà essere minimo di 400 mc e su tale caso potrà essere applicato quanto previsto dall'art. 44, comma 5 della LR 11/2004 e s.m.i.

- **Art. 23 - F1 Zone per Istruzione**

Per una migliore comprensione, viene riportata la disciplina dei parametri edilizi che era esplicitata all'art. 24 assieme alla ZTO F2

- **Art. 24 - F2 Zone per Attrezzature di interesse comune**

Viene specificato che tra le destinazioni d'uso consentite sono anche i centri raccolta rifiuti i cui parametri edilizi, considerate le loro caratteristiche particolari, saranno definiti in sede di progetto edilizio, anche in deroga a quelle prescritti per le ZTO F2, rispettando sempre le distanze minime dai confini, dalle strade e tra fabbricati.

- **Art. 24.3 - Impianti fotovoltaici in ZTO E**

Viene stralciato l'intero art. 24.3 a seguito dell'integrazione dell'art. 12.1

- **Art. 34 - Schedatura degli edifici, aggregazioni, manufatti di interesse storico - ambientale - Elab. 3.1**

Viene modificato il terzo comma dell'art. 34 NTO come segue: "Oltre alle destinazioni d'uso della zona di appartenenza, e fatto salvo quanto previsto nelle schede, è ammesso, ~~per gli edifici in zona agricola "E"~~, il loro utilizzo a scopi residenziali limitatamente.....";

- **Art. 36 - Contesti figurativi delle Villa Venete**

Al fine di una migliore interpretazione, viene modificato l'art. 36:


- alla lett. c. specificando che *per eventuali aree edificabili* si riferisce alle zone *diverse dalle ZTO E agricole*;
- alla lett. d. specificando che il comma è riferito alle Zone E agricola e che gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono consentiti ai sensi della normativa vigente in materia per le zona agricole.

- **Art. 46.11 - Aree del PGRA**

Viene aggiunto l'art. 46.11 - *Aree del PGRA* al fine di recepire il PGRA come meglio specificato al successivo capitolo 4.4.3.

- **Art. 51 - Atti unilaterali d'obbligo o accordi pubblico - privati e richieste al P.I.**

Nel primo PI sono state indicate nelle Tavole tutte le **aree oggetto di richiesta** (sia accoglibili che non) con numerazione corrispondente all'Elaborato *Resoconto richieste al PI*, facendo riferimento all'art. 51 delle NTO che specificava che nelle Tavv. vengono indicati gli immobili interessati dalle richieste pervenute ante adozione del PI con apposita numerazione corrispondente a quella riportata nell'Elab. *Resoconto richieste al PI*.

	n. Aree oggetto di richiesta	Art. 51 Elab. Resocont richieste al PI
Estratto Tavv. PI vigente		

Affinché non sia ridondante tale indicazione, in considerazione:

- che ogni Variante al PI è accompagnata dal *Resoconto richieste* che riassume tutte le richieste pervenute e la relativa valutazione motivata;
- delle altre numerose richieste pervenute e che perverranno dopo il primo PI;

è stata stralciata la voce **Aree oggetto di richiesta** nella legenda della Tavole e l'indicazione stessa dalle Tavole; conseguentemente è stato aggiornato l'**art. 51 - Atti unilaterali d'obbligo**

o accordi pubblico – privati e richieste al P.I. delle NTO adeguando il titolo e stralciando la specifica che nelle Tavole vengono indicate le aree oggetto di richiesta.

4.4.2 Verifica della zona sismica

È stato verificato se la D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021 – *aggiornamento elenco zone sismiche del Veneto* ha modificato la classe della zonazione sismica per il Comune di Montegalda: è stata **mantenuta la zonazione sismica n. 3**, pertanto non è stato necessario redigere adeguamenti al PI.

Si specifica che il Comune di Montegalda non è compreso nell'elenco di cui all'all. B della DGR 1381/2021 (Comuni vincolati a redigere studi di Microzonazione Sismica nella fase di redazione di strumenti urbanistici comunali o loro varianti).

4.4.3 Recepimento e Verifica di compatibilità con il nuovo P.G.R.A. – Piano Gestione Rischio Alluvioni

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

Il P.G.R.A. nel territorio comunale di Montegalda indica:

- **aree a rischio moderato R1;**
- **aree a rischio medio R2;**
- **aree a pericolosità idraulica moderata P1;**
- **Area fluviale.**

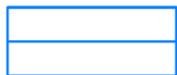
Considerato che all'art. 16 delle norme del PGRA si disciplina che:

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

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

nelle Tavv. di PI sono state recepite come unica voce denominata **Aree del PGRA** le seguenti aree del P.G.R.A. – Piano Gestione Rischio Alluvioni (redatto dall'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali, approvato con D.P.C.M. 27 ottobre 2016 e per il quale con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022 è stato adottato il suo primo aggiornamento):

- aree a rischio moderato R1;
- aree a rischio medio R2;
- aree a pericolosità idraulica moderata P1;
- area fluviale;



Aree del PGRA

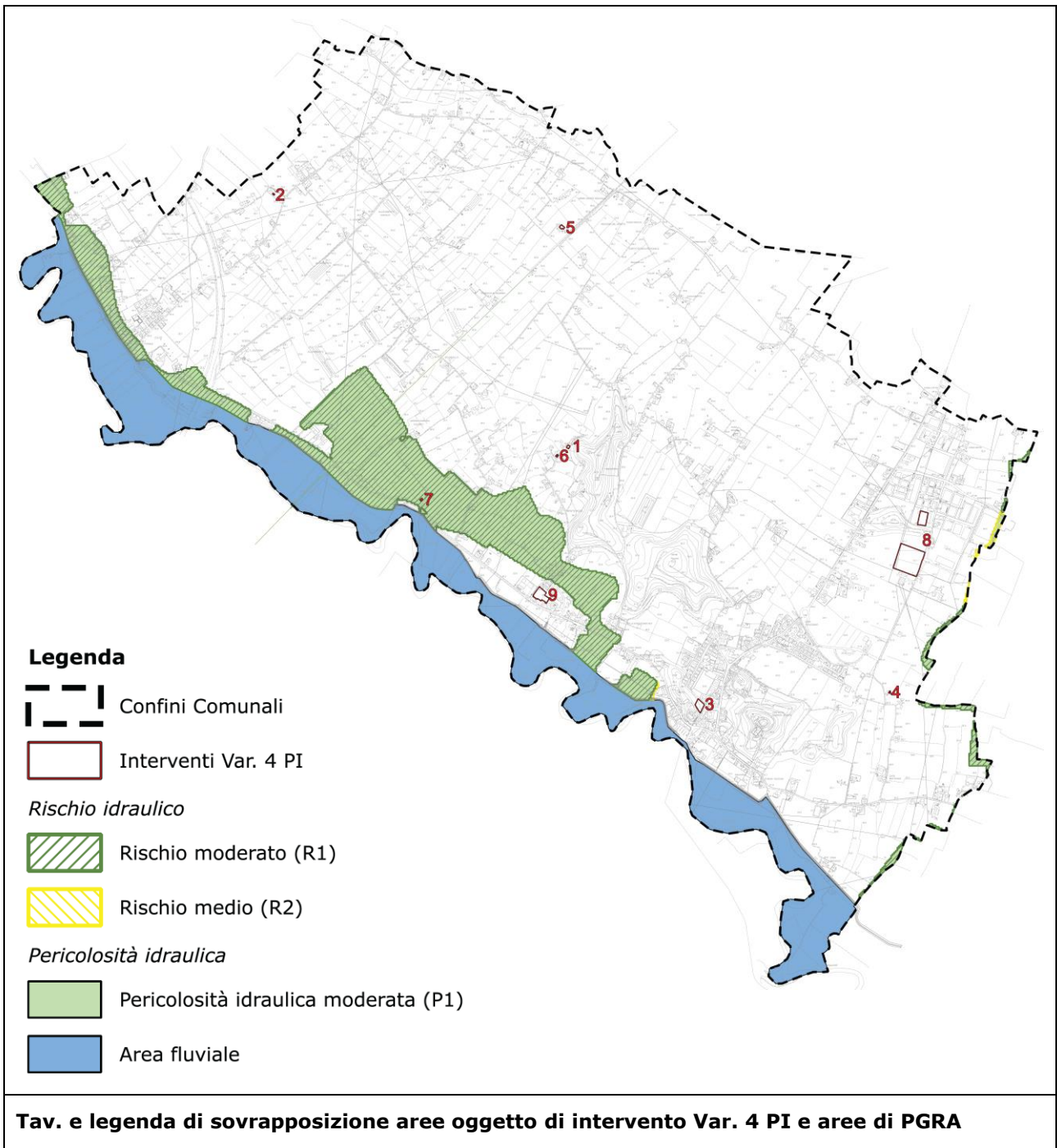
Art. 46.11

Estratto legenda Tavv. Var. 4 PI - Voce di legenda aggiunta

Inoltre sono state integrate le NTO del PI all'**art. 46.11 - Aree del PGRA** specificando che sono fatte salve e si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A., che in particolare:

- all'art. 2 definisce:
 - "rischio": *probabilità che un fenomeno naturale o indotto dall'attività dell'uomo possa causare effetti dannosi sulla popolazione, gli insediamenti abitativi e produttivi, le infrastrutture o altri beni in un certo periodo di tempo e in una data area;*
 - "pericolosità": *probabilità che un fenomeno di una determinata intensità si verifichi in n certo periodo di tempo e in una data area;*
- agli artt. 10, 13 e 14 disciplina rispettivamente le aree fluviali e le aree a pericolosità P2 e P1.

È stata redatta una apposita Tavola di sovrapposizione tra le aree oggetto di intervento della Var. 4 di PI (con numerazione di cui alla tabella del cap. 4.3 e della Tav. 7.2 AUC e interventi di PI) e le aree del PGRA suddette.



Solo l'intervento n. 7 della Var. 4 PI ricade in area del PGRA ma è comunque compatibile con esso come meglio specificato di seguito:

n. Richiesta accoglibile Resoconto richieste alla Var. 4 PI	Atto n. Elab. 4 PI	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 4 PI	Verifica di compatibilità con il PGRA
11	20	7.V4	Per il fabbricato catastalmente descritto al fg. 7 mapp. 239: possibilità di riconversione della destinazione d'uso da rurale a residenziale di una porzione del fabbricato di volume pari a 400 mc, mediante sua indicazione come Edifici non più funzionali al fondo agricolo n. 12	L'intervento è ricadente in Area P1 e Rischio R1 del PGRA ed è con esso compatibile essendo relativo alla riconversione della destinazione d'uso da agricola a rurale di una porzione di un fabbricato già esistente, senza previsione di ampliamento del medesimo.

Considerato che:

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

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

5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DELLA VAR. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

5.1 AREE A SERVIZI DI VAR. 4 P.I.

Le aree a servizi del P.I., a seguito delle modifiche introdotte con la Var. 4 PI sono qui di seguito esplicitate:

Zone a Servizi e attrezzature - Var. 4 PI		mq	Interventi Var. 4 PI di modifica ZTO F
F1	Zone per l'istruzione	17.458	
F2	Zone per attrezzature di interesse comune	77.977	Ric. 1-26, Atto 21: nuova ZTO F2 di 7.500 mq per ecocentro
F3	Zone e verde pubblico attrezzate per parco, gioco e sport	185.670	Rich. 32, Atto 22: integrazione di 39 mq Rich. 7 - Atto 16: integrazione di 403 mq
F4	Zone a parcheggio	42.434	Rich. 32, Atto 22: riduzione da 382 mq a 212 mq
Totale		323.539	

5.2 VERIFICA FABBISOGNO AREE PER SERVIZI

La presente Var. 4 P.I. verifica se le aree per servizi indicate dal PI soddisfano gli abitanti insediabili ipotizzati per un totale quindi di **3.451 abitanti insediabili**.

Verifica del dimensionamento Var. 4 P.I. - Fabbisogno Aree per Servizi										
	ab. insediabili	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		
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	
Fabbisogno per ab. insediabili	3.451	5,0	17.256	5,0	17.256	8,0	27.609	12,0	41.414	103.534
Servizi indicati Var. 4 PI			17.458		77.977		185.670		42.434	323.539
Verifica Fabbisogno Aree per Servizi Differenza tra quelli del PI vigente e Fabbisogno per ab. insediabili PI			202		60.721		158.061		1.020	220.005
Abitanti al 31.05.2020	3.395									
Abitanti insediabili PI	36									
Abitanti insediabili Var. 4 PI	20									
Totale Ab. insediabili di PI	3.451									

Come si può constatare dalla Tabella **le aree a servizi pubblici della Var. 4 P.I., soddisfano abbondantemente gli abitanti insediabili totali di 3.451, con un surplus totale di ben 220.005 mq.**

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

Qui di seguito viene riportata la Tabella relativa alla verifica di compatibilità della Var. 4 P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo, sia residenziale che produttivo.

ATO	DIMENSIONAMENTO PAT			PI	Var. 3 PI	Var. 4 PI	Capacità residua PI	
A.1 ambito agricolo – ambientale – paesaggistico di pianura, località Monte Croce e collina vie Zocco - Vegri	residenziale	46.675,01	mc	1.882,00		2.874,00	41.919,01	
	Commercio - Direzionale del resid.	11.668,75	mc				11.668,75	
		3.646,49	mq				3.646,49	
	Produttivo (Industria-Artigianato)	386,52	mq				386,52	
	Comm.-Dir. del Produttivo	165,65	mq				165,65	
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	58.343,76	mc.		1.882,00		2.874,00	53.587,76
	Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	552,17	mq.					552,17
A.2 ambito agricolo – ambientale – paesaggistico del Bacchiglione	residenziale	0,00	mc.				0,00	
	Commercio - Direzionale del resid.	0,00	mc.				0,00	
		0,00	mq				0,00	
	Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	0,00	mq.				0,00	
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	0,00	mc.				0,00	
Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	0,00	mq.					0,00	
A.3.1 ambito agricolo – ambientale – paesaggistico collinare Fogazzaro	residenziale	0,00	mc.				0,00	
	Commercio - Direzionale del resid.	0,00	mc.				0,00	
		0,00	mq.				0,00	
	Produttivo (Industria-Artigianato)	0,00	mq.				0,00	
	Comm.-Dir. del Produttivo	0,00	mq				0,00	
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	0,00	mc.				0,00	
Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	0,00	mq.					0,00	
A.3.2 ambito agricolo – ambientale – paesaggistico collinare castello di Montegalda	residenziale	0,00	mc.				0,00	
	Commercio - Direzionale del resid.	0,00	mc.				0,00	
		0,00	mq.				0,00	
	Produttivo (Industria-Artigianato)	0,00	mq.				0,00	
	Comm.-Dir. del Produttivo	0,00	mq				0,00	
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	0,00	mc.				0,00	
Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	0,00	mq.					0,00	
R1 Capoluogo	residenziale	106.684,80	mc.			2.212,00	104.472,80	
	Commercio - Direzionale del resid.	26.671,20	mc.				26.671,20	
		8.334,75	mq				8.334,75	
	Industria-Artigianato	0,00	mq.				0,00	
	Comm.-Dir. Del produttivo	0,00	mq.				0,00	
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	133.356,00	mc.			2.212,00	131.144,00	
Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	0,00	mq.				0,00		
R2 Colzè	residenziale	35.687,20	mc.	1.500,00			34.187,20	
	Commercio - Direzionale del resid.	8.921,80	mc.				8.921,80	
		2.788,06	mq				2.788,06	
	Industria-Artigianato	0,00	mq.				0,00	
	Comm.-Dir. Del produttivo	0,00	mq.				0,00	
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	44.609,00	mc.	1.500,00			43.109,00	
Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	0,00	mq.				0,00		
P1 Area produttiva Zocco-Ponzimiglio	residenziale	0,00	mc.				0,00	
	Commercio - Direzionale del resid.	0,00	mc.				0,00	
	Industria-Artigianato	39.887,91	mq.	1.139,00	6.156,39	3.500,00	29.092,52	
	Comm.-Dir. Del produttivo	17.094,82	mq.		2.638,45		14.456,37	
	Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	56.982,73	mq.	1.139,00	8.794,84		43.548,89	
TOTALE	residenziale	189.047,01	mc.	3.382,00		5.086,00	180.579,01	
	Commercio - Direzionale del resid.	47.261,75	mc.				47.261,75	
		14.769,30	mq				14.769,30	
	Tot. Carico insed. resid.	236.308,76	mc.	3.382,00		5.086,00	227.840,76	
	Industriale -Artigianale	40.274,43	mq	1.139,00	6.156,39	3.500,00	29.479,04	
	Comm.-Dir. del produttivo	17.260,47	mq.		2.638,45	0,00	14.622,02	
	Tot. Carico insed. Ind-art.-comm.-direz.	57.534,90	mq	1.139,00	8.794,84	3.500,00	44.101,06	

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

Come si evince dalla Tabella di cui sopra, la verifica effettuata di compatibilità della Var. 4 P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo, sia residenziale che produttivo, è positiva.

6.1 DIMENSIONAMENTO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

Ai sensi dell'art. 16.13 delle NT di PAT, il PI per le attività esistenti da confermare può dare la possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e, nel caso di ampliamento della superficie territoriale dell'area di pertinenza, non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 24 delle NT di PAT. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Il PI può inoltre stabilire il trasferimento delle attività produttive fuori zona (inteso come superficie territoriale comprensiva dell'area pertinenziale) all'interno o in adiacenza a Zone proprie classificate, anche in deroga ed in aggiunta ai limiti di cui al PTCP, nel rispetto del dimensionamento del PAT precisato all'art. 24 delle NT (e qui sotto riportato) che prevede appunto una specifica quota (11.506,80 mq) di carico insediativo aggiuntivo produttivo riservata esclusivamente agli eventuali trasferimenti di attività produttive fuori zona. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Come specificato all'art. 24 delle NT di PAT, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo produttivo totale previsto di PAT (art. 24 delle NT) di **57.534 mq** si possono prevedere:

- **11.506,80 mq** (pari al 20% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati esclusivamente ad eventuali trasferimenti previsti dal PI di attività produttive fuori zona (intesi quali superficie territoriale comprensive dell'area pertinenziale – vedi artt. 16.13 e 20.1 NT di PAT) all'interno o in adiacenza a zone proprie, anche in deroga ai limiti di cui al PTCP. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive;
- **11.506,80 mq** (pari al 20% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati ad eventuali ampliamenti consentiti dal PI per le attività produttive fuori zona (intesi quali sup. terr. comprensive dell'area pertinenziale), come meglio specificato all'art. 16.13 e all'art. 20.1 delle NT di PAT. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

La Var. 4 PI non prevede ampliamenti o trasferimenti delle attività produttive fuori zona che sono state disciplinate all'art. 11 delle NTO e pertanto **il dimensionamento per le attività produttive fuori zona previsto dal PAT e qui descritto rimane invariato.**

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

Il quantitativo massimo di consumo di suolo stabilito con la Var. 1 al PAT di adeguamento alla LR n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo, approvata con D.C.C. n. 26 del 23.07.2019, è di **16,82 ha**.

Il primo PI vigente ha consumato suolo per 5.678,00 mq.

Le **Varianti n. 1, 2 e 3 di PI** non comportano modifiche al Registro di consumo di suolo e alla Tav. AUC.

Gli interventi della Var. 4 di PI consumano suolo per un totale di 10.565,15 mq ovvero 1,06 ha.

Con la **Variante n. 4 di PI**:

- viene adeguato l'elab. 7.2 Tavola A.U.C. e interventi di PI individuando gli interventi della Var. 4 PI;
- al cap. 3 viene riportata la tabella descrittiva degli interventi della Var. 4 PI;
- al cap. 3.1 vengono riportate le risultanze di consumo di suolo fino alla Var. 4 PI;
- al cap. 4. *Registro del consumo di suolo*: vengono aggiornate le tabelle del registro rispetto al primo PI in considerazione della Var. 4 PI.

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

Consumo max di suolo Var. 1 PAT - LR 14/2017 (Ha)	16,82
Consumo di suolo Primo PI (Ha)	0,57
Recupero suolo (Ha)	0,00
Consumo di suolo Var. 4 PI (Ha)	1,06
Recupero suolo Var. 4 PI (Ha)	0,00
Consumo di suolo residuo (Ha)	15,20

8. ELABORATI DELLA VAR. 4 P.I.

Gli elaborati della Var. 4 PI sono qui di seguito elencati:

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
4. Atti unilaterali d'obbligo e Accordi pubblico – privati sottoscritti *Estratti* (Atti della Var. 4 PI) **in sede di adeguamento finale sarà consegnato l'elaborato totale**
- 7.1 Registro del consumo di suolo
- 7.2 Tavola A.U.C. e interventi di PI
 - Resoconto Richieste alla Var. 4 PI
 - Asseverazione non necessità V.C.I. – Valutazione di Compatibilità Idraulica
 - VCI – Valutazione di Compatibilità Idraulica
 - Rapporto ambientale preliminare
 - Relazione di non necessità VINCA

Si specifica che:

- successivamente all'adozione della Variante 4 PI sarà avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art 12. Del D.lgs 152/2006 e relativa procedura di Valutazione di incidenza ambientale (D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017) inviando la delibera di adozione, il progetto di piano, il rapporto ambientale preliminare e la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza (Allegato E alla D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017) corredata di relazione tecnica, alla UNITA' ORGANIZZATIVA COMMISSIONI VAS VINCA di Venezia, per l'acquisizione del parere di competenza;
- il Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T.I. – P.I.) contenete l'aggiornamento del Q.C. del P.R.C. e informatizzazione e integrazione dei dati del PI secondo le specifiche tecniche regionali di cui all'allegato A "*Specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei Comuni*", del Decreto del Direttore della Unità Organizzativa Urbanistica n. 1 del 06.12.2018, sarà consegnato dopo l'approvazione della Var. 4 PI.