



**COMUNE DI MONTEGALDA
PROVINCIA DI VICENZA**

P.I.

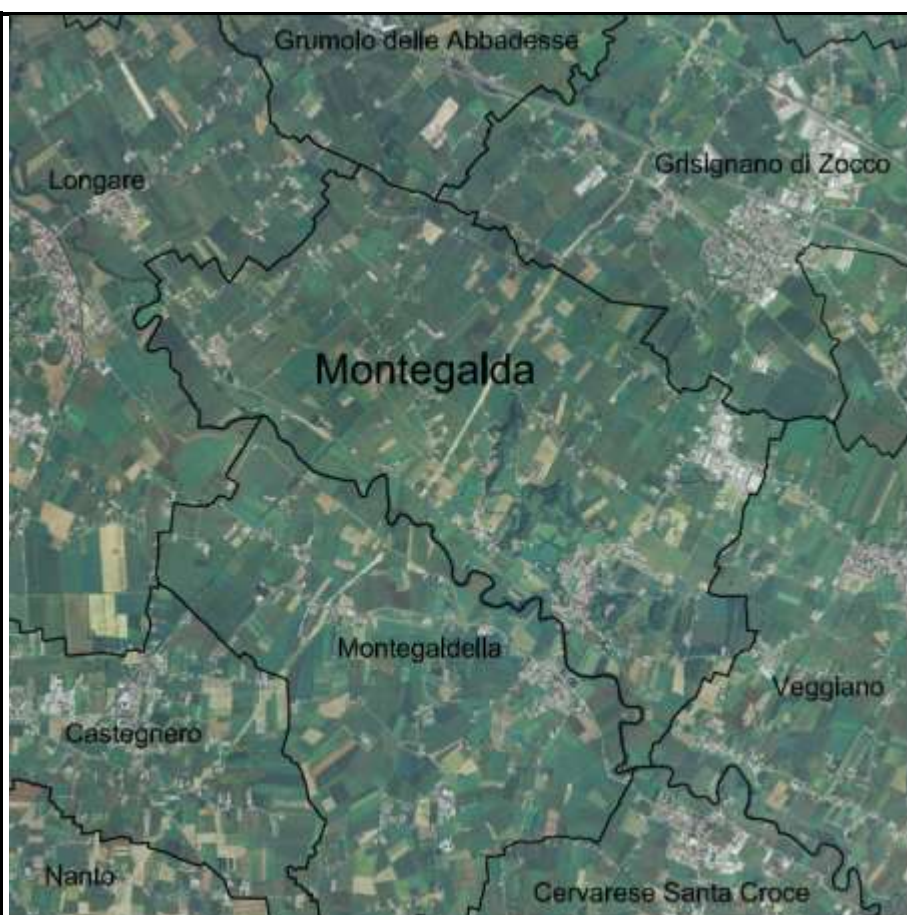
Elaborato

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
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

INDICE

1. P.R.C. – PIANO REGOLATORE COMUNALE E RAPPORTO TRA PREVIGENTE P.R.G. E P.I.	5
2. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL P.I. E SUA EFFICACIA	7
3. IL PERCORSO DI REDAZIONE DEL P.I.	8
3.1 Il Documento del sindaco.....	8
3.2 Definire un quadro di coerenza	8
3.3 Obiettivi e priorità del p.i. di Montegalda	8
3.4 Partecipazione dei vari soggetti interessati prima dell'adozione del piano	10
3.5 Definizione della Perequazione Urbanistica e del modello di atto unilaterale d'obbligo da seguire	11
3.6 Valutazione di tutte le richieste di pianificazione pervenute	11
3.7 Incontri o comunicazione ai soggetti richiedenti e/o tecnici operanti nel territorio sulle riposte redatte alle relative richieste di pianificazione.....	11
3.8 Recepimento Richieste e sottoscrizione degli atti unilaterali d'obbligo	12
3.9 Adeguamento alla L.R. 28 dicembre 2012, n. 50 recante "politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione veneto" e limite del centro abitato.....	12
3.10 Redazione del piano degli interventi	13
3.11 Conclusioni sul percorso di redazione di P.I. svolto.....	13
4. IL PROGETTO DEL PIANO DI INTERVENTI	14
4.1 Il P.A.T. e il P.R.G.: obiettivi primari del nuovo strumento urbanistico	14
4.2 Contenuti innovativi	14
4.3 Destinazioni d'uso dei suoli	15
4.4 Richieste accoglibili e interventi del PI	16
4.5 Il sistema insediativo storico e residenziale	23
4.5.1 ZTO A - Il centro storico	23
4.5.2 Sistema insediativo residenziale di completamento	23
4.5.3 Sistema insediativo residenziale di espansione	24
4.6 Il sistema insediativo produttivo	24
4.6.1 Zone produttive D.....	24
4.6.2 Aree già sottoposte a procedura di S.U.A.P.	25
4.6.3 Attività produttive fuori zona	26
4.6.4 Adeguamento L.R. 50/2012 sul commercio	28
4.7 Il sistema agricolo	28
4.7.1 La disciplina per il territorio agricolo.....	28
4.7.2 Edificazioni diffuse	29
4.7.3 Edifici non più funzionali al fondo agricolo	30
4.7.4 Ambiti o elementi di natura ambientale - paesaggistica	32

4.7.5	La rete ecologica.....	32
4.8	Sistema degli elementi di interesse storico – ambientale, di tutela e riqualificazione paesaggistico - ambientale	33
4.8.1	Vincolo monumentale	33
4.8.2	Ville IRVV - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, Altri edifici o elementi con valore storico - ambientale e Pertinenze scoperte da tutelare – parchi e giardini storici (Tav. 5.1b PTCP)	33
4.8.3	Contesti figurativi delle Villa Venete	35
4.8.4	Coni visuali	35
4.8.5	Coni visuali (da schede contesti figurativi PTCP)	35
4.8.6	Azioni di riqualificazione e/o riconversione di PAT.....	35
4.8.7	Altri elementi e ambiti di interesse storico ambientale	36
4.9	Sistema dei servizi e delle attrezzature.....	36
4.9.1	Una ricognizione	36
4.9.2	Dotazione minime di aree per servizi	36
4.9.3	Zone a Verde privato.....	36
4.10	Sistema della mobilità	37
4.11	Sistema dei vincoli	37
4.12	Fasce di rispetto	38
4.13	compatibilità geologica ed idraulica per interventi edificatori	38
4.14	Recepimento del nuovo R.E.C. e delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali	38
4.15	Una nuova stesura grafica e aggiornamento della C.T.R.N.....	39
5.	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	40
6.	VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	42
6.1	Bilancio degli interventi previsti dal PI	42
6.2	Aree a servizi di P.I. – ZONE F.....	48
6.3	Verifica Fabbisogno Aree per Servizi.....	49
7.	COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	50
7.1	Dimensionamento per le attività produttive fuori zona	52
8.	COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. – VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO	53

1. P.R.C. – PIANO REGOLATORE COMUNALE E RAPPORTO TRA PREVIGENTE P.R.G. E P.I.

La Legge Regionale n. 11 del 2004 "Norme per il Governo del Territorio" prevede all'art. 12 che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il **P.R.C.** - Piano Regolatore Comunale - articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T. o P.A.T.I. se Piano Intercomunale) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

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.*

Il Comune di Montegalda è dotato di **P.A.T.** – Piano di Assetto del Territorio 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). Il P.A.T. è divenuto efficace 15 gg dopo la pubblicazione nel B.U.R. suddetta.

Successivamente il Comune di Montegalda ha redatto la **Var. 1 al PAT** di 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, con la quale ha confermato la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, assegnata con D.G.R.V. n. 668/2018, di **16,82 ettari**.

Occorre ricordare un importante passaggio previsto nei disposti della L.R.11/2004, ed in particolare all'art. 48, comma 5 e 5 bis, laddove si stabilisce che:

5. *I piani regolatori generali vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT. ()*
- 5 bis. *A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi.*

Il previgente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ha quindi acquisito il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi (P.I.) a seguito dell'intervenuta approvazione del P.A.T., per le sole parti compatibili con esso.

L'allineamento conformativo del P.R.G. ai contenuti del P.A.T. risulta quindi necessario ed imprescindibile.

Infatti, sebbene il P.R.G. sia elevato al rango di P.I., esso non è nelle condizioni di poter dialogare coerentemente con il P.A.T., in quanto i due strumenti di pianificazione sono stati elaborati con riferimenti normativi completamente diversi, ovvero la L.R. n.61/1985 e la L.R. n.11/2004.

Da distinti riferimenti normativi discende una trattazione disciplinare e operativa ispirata a metodologie e cultura urbanistica completamente diverse.

Peraltro si osserva che il P.R.G. (divenuto P.I.) è stato redatto prima del P.A.T. approvato e dei relativi dispositivi innovativi previsti dalla L.R. n.11/2004, mentre è evidente che lo strumento operativo (P.I.) deve essere declinato successivamente e quindi in coerenza allo strumento strategico comunale (P.A.T.).

Inoltre successivamente alla L.R. 11/2004 sono sopraggiunti altri dispositivi di legge regionale ai quali risulta necessario adeguarsi, quali in particolare:

- la L.R. 14/2017 e la DGRV 668/2018 sul contenimento di consumo del consumo;
- la L.R. 14/2019 e la DGRV 263/2020 sui Crediti Edilizi (peraltro già previsti dall'art. 36 della LOR 11/2004) e sui Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione;
- l'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6.07.2001, n. 380 e s.m.i., nonché DGRV n.1896/2017 e le "Linee Guida e suggerimenti operativi" di cui all'Allegato A alla DGR n. 669/2018, e la L.R. 51/2019 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, che sostituisce e abroga la previgente L.R. 6 aprile 1999, n.12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi ".

In relazione a ciò, l'Amministrazione Comunale ha inteso quindi completare il percorso previsto sia dalla Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 che alla legislazione sopra citata, dotando il Comune di Montegalda del nuovo Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), costituito dal Piano di Assetto del Territorio e dal Piano degli Interventi.

2. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL P.I. E SUA EFFICACIA

Il Procedimento di formazione del P.I. avviene ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 ed è sinteticamente è composto dalle seguenti fasi:

- il Sindaco predispose un documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e lo illustra nel corso di Consiglio Comunale; successivamente il Sindaco divulga tale documento mediante concertazione, partecipazione e consultazione
- il PI conformativo è adottato e approvato dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del 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 il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- il Piano diventa efficace quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio;
- decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano trovano la loro decadenza, ai sensi dell'art. 18, comma 7, L.R. 11/2004 *le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.*

3. IL PERCORSO DI REDAZIONE DEL P.I.

3.1 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, 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.

Per il Comune di Montegalda relativamente al Documento del Sindaco:

- con delibera di Giunta Comunale n.63 del 22.06.2017, esecutiva, si è provveduto alla adozione del "Documento del Sindaco del Piano degli Interventi" come previsto dall'art.18 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. ed è stata avviata la procedura per la redazione del Piano degli Interventi;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25.07.2017 è stato illustrato il Documento del Sindaco come previsto dall'art.18 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i.;
- è stato pubblicato il Documento del Sindaco con Rende Noto di cui al prot. n.6712 del 13.11.2018;

3.2 DEFINIRE UN QUADRO DI COERENZA

Il primo obiettivo è quindi di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione della nuova disciplina urbanistica, con la conversione in P.I. dello strumento urbanistico previgente, il P.R.G., derivante dalla ormai superata L.R. 61/85.

La riduzione dei tempi di passaggio dalla vecchia alla nuova disciplina permette di favorire la gestione ordinaria dell'attività edilizia, dando una lettura più immediata dei due strumenti urbanistici (P.A.T. + P.I.) in un quadro di riferimento normativo chiaro, sia per gli stessi Uffici Comunali, sia per gli operatori di settore.

L'operazione consente di avere un piano già strutturato, conformato, in modo da poter valutare e adottare con maggior chiarezza e rapidità, attraverso una serie di successive varianti al P.I., un coerente insieme di azioni di trasformazione del territorio, anche derivanti dagli accordi pubblico-privato o atti unilaterali d'obbligo previsti dalla nuova normativa.

I successivi P.I. o Varianti di P.I. potranno quindi essere redatti con maggior speditezza: essendo già strutturato il lavoro di base propedeutico alle successive azioni, si potrà dare tempestiva ed efficace risposta amministrativa alle esigenze dell'economia e della società.

3.3 OBIETTIVI E PRIORITÀ DEL P.I. DI MONTEGALDA

Gli obiettivi del Primo P.I. e gli effetti attesi sono sinteticamente:

- la definizione di un quadro di coerenza tra dimensione strutturale (il PAT) e livello operativo (il PI) della pianificazione;
- l'adozione di previsioni di uso del territorio capaci di dare una risposta rapida ad una precisa serie di richieste provenienti dalla comunità locale, e pertanto al fine di rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo periodo.

In particolare le priorità del Piano degli Interventi, tenuto conto:

- del P.A.T. approvato e vigente;
- di quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

- del fatto che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano trovano la loro decadenza, ai sensi dell'art. 18, comma 7, L.R. 11/2004 *le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio;*
- 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;
- dei recentissimi dispositivi emanati dalla Regione relativamente ai temi di:
 - **contenimento del consumo del consumo di suolo** (LR 14/2017, DGRV 668/2018);
 - **Crediti Edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione** (LR 11/2004, art. 36, LR 14/2017, LR 14/2019, DGRV 263/2020);
 - **nuovo R.E.C. – Regolamento Edilizio Comunale** di cui all'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6.07.2001, n. 380 e s.m.i., nonché DGRV n.1896/2017 e secondo le "Linee Guida e suggerimenti operativi" di cui all'Allegato A alla DGR n. 669/2018, con adeguamento alla L.R. 51/2019 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, che sostituisce e abroga la previgente L.R. 6 aprile 1999, n.12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi ";

sono state finalizzate, come anche specificato nel **Documento del Sindaco**, sostanzialmente a:

- A. redigere il nuovo Piano degli Interventi** in sostituzione del previgente PRG, affrontando tutti i tematismi di Piano e recependo gli indirizzi del PAT ed in conformità con la legislazione vigente in materia;
- B. rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche della popolazione ed enti locali di questo momento.**

Per far ciò si è ritenuto opportuno far partecipare la popolazione e gli enti locali alla pianificazione prima dell'adozione del P.I., al fine di definire le scelte e le priorità dello stesso Piano secondo principi di massima trasparenza ed equità, mediante una attiva concertazione e partecipazione, tramite avvisi pubblici, vari incontri, revisione delle richieste pervenute, la sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo per le richieste ritenute accoglibili.

Per perseguire le finalità suddette si è intrapreso un **percorso di formazione del PI concertato e condiviso**, mediante attiva partecipazione della popolazione come meglio descritto ai paragrafi che seguono;

- C. definire la Perequazione Urbanistica ed i modelli di accordo pubblico privato e atti unilaterali d'obbligo da seguire**, mediante:
- delibera di Consiglio Comunale n.48 del 26.11.2019 con la quale è stato previsto, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", **l'applicazione del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo)** su tutte le trasformazioni introdotte dal Piano degli Interventi che generano un plusvalore;
 - delibera di Giunta Comunale n.163 del 19.12.2019 di approvazione del documento denominato "Atto di indirizzo - criteri di stima per la determinazione del contributo straordinario del piano degli interventi di cui alla L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. in applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. n. 380/01 – schema atto unilaterale d'obbligo e accordo pubblico-privato;

- D. adeguare lo strumento urbanistico al "Regolamento regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale – art. 4, comma 1, L.R. 28 dicembre 2012, n. 50** recante "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione veneto" – DGR n. 38/cr del 7 maggio 2013 – BUR n.53 del 25.06.2013 mediante la delibera di Consiglio Comunale n.13 del 26.03.2019 di individuazione del "Centro urbano" nonché delle aree degradate da riqualificare ai sensi dell'articolo 2, comma 6, del regolamento regionale n. 1 del 21.6.2013;
- E. adeguare il nuovo PI al quantitativo massimo di consumo di suolo stabilito dalla Var. 1 al PAT di 16,82 ha** in adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo, definendo le modalità operative per contabilizzare il consumo di suolo, ai sensi l'articolo 2, comma 1, lett. c) della L.R.14/2017, il quale prevede specificatamente che il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco – sistemiche e le potenzialità produttive, e le superfici rinaturalizzate, ovvero ripristinate a superficie naturale e seminaturale;
- F. adeguare il PI al nuovo R.E.C. – Regolamento Edilizio Comunale**, redatto ai sensi della DGRV n.1896/2017 e secondo le "Linee Guida e suggerimenti operativi" di cui all'Allegato A alla DGR n. 669/2018, con adeguamento alla L.R. 51/2019 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, che sostituisce e abroga la previgente L.R. 6 aprile 1999, n.12 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi ", definendo le modalità applicative alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza dimensionale.

3.4 PARTECIPAZIONE DEI VARI SOGGETTI INTERESSATI PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO

Per attivare una viva e produttiva partecipazione alla redazione del nuovo Piano degli interventi e per capire le reali necessità urbanistiche e territoriali del momento, sono stati edotti la popolazione e gli enti locali, della pianificazione vigente e della possibilità di presentare specifica richiesta di pianificazione al fine di istruirla e verificarla in sede di redazione dello stesso PI.

In particolare la **partecipazione dei vari soggetti interessati alla pianificazione del P.I. è avvenuta prima dell'adozione del Piano** mediante un'indagine conoscitiva delle necessità pianificatorie.

Tramite un avviso alla cittadinanza pubblicato in data 25.10.2018, prot. n.6232, il Sindaco ha reso noto l'avvio del Piano degli Interventi previa indagine conoscitiva delle reali necessità dei cittadini, mirato a rispondere alle reali esigenze della popolazione. Entro il termine del 31 dicembre 2018, successivamente prorogato al 15 febbraio 2019, ogni cittadino poteva formulare una propria richiesta o necessità pianificatoria.

Entro i termini di cui sopra sono pervenute **n. 46 richieste** di cui 8 fuori termine. Tutte le suddette richieste sono state valutate prima della predisposizione del Piano degli Interventi, al fine di definire le scelte e le priorità del Piano stesso secondo principi di massima trasparenza ed equità.

3.5 DEFINIZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA E DEL MODELLO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DA SEGUIRE

Mediante:

- delibera di Consiglio Comunale n.48 del 26.11.2019 è stata prevista, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", l'applicazione del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) su tutte le trasformazioni introdotte dal Piano degli Interventi che generano un plusvalore;
- delibera di Giunta Comunale n.163 del 19.12.2019 è stato approvato il documento denominato "Atto di indirizzo - criteri di stima per la determinazione del contributo straordinario del piano degli interventi di cui alla L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. in applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. n. 380/01 - schema atto unilaterale d'obbligo e accordo pubblico-privato.

Con tali definizioni i soggetti richiedenti ed interessati sono stati edotti ed informati della eventuale perequazione dovuta e dell'atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere nel caso la loro richiesta fosse stata ritenuta accoglibile o parzialmente accoglibile e pertanto "idonea" al recepimento nel PI.

3.6 VALUTAZIONE DI TUTTE LE RICHIESTE DI PIANIFICAZIONE PERVENUTE

Si è provveduto alla valutazione ed alla istruttoria di tutte le richieste di pianificazione pervenute ante adozione verificando la loro compatibilità tecnica - urbanistica con il P.A.T., con la strumentazione urbanistica sovracomunale vigente (mediante loro individuazione nel P.A.T. e nel previgente P.R.G.) e con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico - programmatici dell'Amministrazione comunale.

In particolare è stato stilato un resoconto dell'istruttoria redatta delle richieste pervenute, riportando su un apposito elaborato, denominato **Resoconto richieste al PI**:

- gli estremi della richiesta (n. e data di protocollo comunale di ricezione);
- il nome del richiedente;
- il contenuto sintetico della richiesta;
- la valutazione ovvero la proposta di risposta motivata, specificando in caso di suo accoglimento totale o parziale, le modalità di accoglimento nel P.I.

Tutte le Richieste di cui all'elaborato **Resoconto richieste al PI** sono state indicate puntualmente, con la numerazione corrispondente, nelle Tavole di PI, i cui interventi, se accoglibili, sono stati recepiti negli elaborati di PI.

3.7 INCONTRI O COMUNICAZIONE AI SOGGETTI RICHIEDENTI E/O TECNICI OPERANTI NEL TERRITORIO SULLE RIPOSTE REDATTE ALLE RELATIVE RICHIESTE DI PIANIFICAZIONE

I richiedenti sono stati informati ed edotti della risposta formulata, soprattutto nel caso di accoglimento totale o parziale, mediante corrispondenza telematica e/o vari incontri, in particolare:

- spiegando le valutazioni redatte alle richieste pervenute;
- chiedendo eventuali integrazioni e/o delucidazioni alle richieste pervenute;
- chiedendo la consegna del relativo schema di atto unilaterale d'obbligo precompilata, dove sostanzialmente venivano specificati gli obblighi assunti dal soggetto interessato ed avente titolo per la eventuale perequazione dovuta a seguito dell'indicazione nel P.I. delle relative trasformazioni urbanistiche richieste e concordate.

3.8 RECEPIMENTO RICHIESTE E SOTTOSCRIZIONE DEGLI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO

Le richieste ritenute accoglibili (vedi elab. **Resoconto richieste al PI**) sono state recepite dal Piano indicandole puntualmente nelle Tavole di PI con numerazione corrispondente a quella riportata nell'Elaborato citato, rispetto alla richiesta, e indicando i relativi interventi urbanistici ed edilizi negli elaborati di PI necessari.

Gli **atti d'obbligo sottoscritti** delle richieste ritenute accoglibili sono stati indicati con apposita grafia nelle Tavole, con puntuale numerazione corrispondente a quella relativa ai singoli atti o accordi sottoscritti, le cui copie cartacee sono state allegate nell'Elaborato 4 - *Atti unilaterali d'obbligo e Accordi pubblico - privati*.

3.9 ADEGUAMENTO ALLA L.R. 28 DICEMBRE 2012, N. 50 RECANTE "POLITICHE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE NELLA REGIONE VENETO" E LIMITE DEL CENTRO ABITATO

La L.R. 50/2012 recante "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto" – DGR n. 38/cr del 7 maggio 2013 – BUR n.53 del 25.06.2013, ha sostanzialmente le finalità di favorire la localizzazione degli interventi commerciali all'interno dei centri storici e urbani, incentivando il risparmio di suolo, auspicando gli interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, di recupero e riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate, nonché gli interventi che non comportano aumento della cubatura esistente in ambito comunale.

Ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 50/2012 con delibera di Giunta regionale n. 1047 del 18 giugno 2013, è stato approvato il Regolamento regionale 21 giugno 2013, n. 1 avente ad oggetto "*Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale*". In attuazione del sopraindicato Regolamento regionale, i comuni, attraverso apposita deliberazione, individuano il "centro urbano", avente le caratteristiche di cui all'art.3, comma 1, lettera m) della citata legge regionale n. 50/2012, nonché le "aree degradate da riqualificare", aventi le caratteristiche di cui al comma 3 dell'articolo 2 del regolamento stesso.

La perimetrazione del "centro urbano" e l'individuazione delle "aree o strutture dismesse e degradate" è elemento essenziale per l'utilizzo del criterio dell'approccio sequenziale, espressamente previsto dai commi 10 e 11 dell'articolo 2 del regolamento, al fine di individuare nuove aree per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq e delle grandi strutture di vendita.

A tal fine, il Comune di Montegalda:

- con avviso pubblicato di Prot.n. 7031 del 27.11.2018, in ottemperanza a quanto richiesto dall'articolo 2 del Regolamento Regionale n. 1 del 21.06.2013, quale forma di adeguata pubblicità, ha invitato la cittadinanza di proporre l'individuazione di eventuali aree e strutture dismesse o degradate da riqualificare al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di

individuazione delle suddette aree; a tale avviso non sono pervenute segnalazioni di aree e strutture dismesse e degradate ai sensi della L.R. 50/2012;

- con Delibera di C.C. nr. 13 del 26.03.2019 ha definito il **centro urbano** ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. m), L.R. 50/12 che recita: *(m) centro urbano: porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione);*
- nel P.I.:
 - ha recepito nelle Tavole il **limite centro urbano** così come definito con la suddetta Delibera di C.C. nr. 13 del 26.03.2019;
 - ha indicato nelle Tavole il **centro storico** ai sensi dell'art. 3 lett. m. L.R. 50/12 normandolo all'art. 6 delle NTO;
 - ha disciplinato l'insediamento sul territorio comunale di strutture commerciali per gli ambiti del centro storico, del centro urbano e per le Polarità commerciali esterne al centro urbano, all'art. 55 delle NTO ed al quale si rimanda.

facendo salvo quanto specificatamente previsto dalle norme per le ZTO.

Il PI inoltre ha recepito il **limite del centro abitato** così come indicato ai sensi del D.Lgs 285/1992 "Nuovo codice della strada" con Delibera di Delibera di G.C. nr. 66 del 30.04.2019, al fine di definire anche di indicare le fasce di rispetto stradali riportate nelle Tavole.

3.10 REDAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Una volta stabilite le linee guida per gli ambiti considerati, nonché valutate le proposte dei vari soggetti ritenute accoglibili e, ove previsto, predisposto la sottoscrizione degli atti unilaterali d'obbligo per le trasformazioni urbanistiche richieste accoglibili, redatto l'adeguamento alla L.R. 50/2012 sul commercio e definito il limite del centro abitato, redatto il nuovo REC, e redatto il lavoro di aggiornamento del previgente PRG rispetto alle relative varianti parziali, alle opere pubbliche e ai PUA approvati, si è proceduto alla redazione degli elaborati costituenti il Piano degli interventi, che sostituisce il previgente P.R.G. e che affronta sinteticamente i contenuti meglio specificati di seguito.

3.11 CONCLUSIONI SUL PERCORSO DI REDAZIONE DI P.I. SVOLTO

Come si è potuto evincere dalla descrizione soprariportata, si è inteso svolgere l'iter per la redazione del P.I. di Montegalda nella **massima trasparenza ed equità** per tutta la cittadinanza e per i vari soggetti portatori di interessi (associazioni di categoria, professionisti e operatori, etc.), mediante una attiva concertazione e partecipazione e mediante attivazione di procedimenti di adeguamenti alle varie disposizioni vigenti in materia, al fine che il P.I. possa e riesca rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo momento, essere conforme al P.A.T. e alla legislazione vigente in materia.

4. IL PROGETTO DEL PIANO DI INTERVENTI

4.1 IL P.A.T. E IL P.R.G.: OBIETTIVI PRIMARI DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

Come specificato al capp. 3.1, 3.2, 3.3 che precedono, nel passaggio dal P.R.G. al nuovo strumento urbanistico di P.I., gli obiettivi primari da perseguire sono stati:

- fornire un quadro di riferimento normativo chiaro e integrato tra i diversi piani, il PAT ed il PI, per la ordinaria gestione dell'attività edilizio-urbanistica, sia da parte degli uffici pubblici, sia da parte di operatori esterni;
- mettere a punto uno strumento di base per il governo del territorio, indispensabile per i futuri interventi di programmazione urbanistica con i contenuti innovativi previsti in particolare dalla L.R. 11/2004 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", dalla L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11", dalla DGRV 669/2018 in attuazione della D.G.R.V. n. 1896/2017, di recepimento del nuovo R.E.C..

Questa attività ha avuto lo scopo di adeguare ed allineare il previgente P.R.G. (che, come ricordato nelle pagine precedenti, dopo l'approvazione del PAT ha acquisito il valore e l'efficacia di primo Piano degli Interventi), alle disposizioni del P.A.T. approvato e alla relativa Var. 1 PAT di determinazione del quantitativo di consumo di suolo, al nuovo REC, e di indicare azioni di trasformazione del territorio sia di accoglimento di richieste pervenute ma anche d'ufficio, in attuazione del PAT, per un "buon disegno" di Piano.

Una volta definito un chiaro quadro di riferimento normativo, le azioni di trasformazione sono state individuate e messe a punto, applicando i nuovi dispositivi normativi suddetti, mediante attivazione, a tal fine, di procedure ad evidenza pubblica per la individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione, edificazione o riqualificazione.

Con successive Varianti al P.I. potranno essere individuate delle nuove azioni di trasformazioni e/o essere modificate quelle già indicate.

L'opera di allineamento si è rivelata un'operazione alquanto complessa, in quanto non si è trattato solo di riscrivere il corpo normativo del "vecchio" PRG alla luce dei nuovi dettami della L.R. 11/04 (anche tutelando una serie di diritti acquisiti), ma ha richiesto:

- un'attenta lettura del territorio, per un corretto adeguamento alle direttive del P.A.T.;
- un aggiornamento sotto il profilo dell'approccio metodologico e culturale alla nuova disciplina urbanistica e ai suoi criteri ispiratori;
- l'aggiornamento della normativa e degli elaborati progettuali rispetto ed in adeguamento al PAT, al nuovo R.E.C. e alle definizioni uniformi, in particolare a quelle con incidenza dimensionale, e al quantitativo di consumo di suolo determinato con la Variante 1 al PAT.

4.2 CONTENUTI INNOVATIVI

Il vigente P.R.G. a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T., ha acquisito il valore di efficacia del P.I. e pertanto il completamento delle previsioni inattuate potevano procedere senza ricorrere a nuove progettazioni.

Vi era tuttavia una parte, non secondaria del P.R.G., di natura pubblica o privata, che non aveva trovato attuazione in questi anni per svariati motivi, la quale necessitava di una nuova progettazione e/o pianificazione.

Si è proceduto pertanto ad una conversione delle previsioni del P.R.G. in disciplina operativa del P.I., con gli aggiornamenti derivanti dalle indagini ricognitive effettuate sullo stato della pianificazione in atto, sulle necessità ed esigenze degli interessati e delle vigenti legislazioni in materia.

Tale processo di "conversione" ha implicato un continuo confronto sia con lo scenario delineato nel P.A.T., sia con i criteri e concetti ispiratori della moderna disciplina urbanistica.

Inoltre le richieste di modifica di pianificazione pervenute dai cittadini, a seguito dell'avviso pubblico, hanno permesso di comprendere appieno le attuali necessità urbanistiche e sociali per poter redigere un "buon Piano", in linea con le reali necessità, secondo principi di massima trasparenza ed imparzialità, compatibilmente con le direttive del P.A.T., della Var. 1 al PAT di determinazione del consumo di suolo e del nuovo R.E.C., e con la legislazione vigente in materia, con la strumentazione urbanistica sovracomunale e con gli indirizzi politico programmatici prefissati dalla stessa Amministrazione.

4.3 DESTINAZIONI D'USO DEI SUOLI

Contestualmente al lavoro di allineamento conformativo del P.R.G. al P.A.T., riferito sia alla città esistente (aree di urbanizzazione consolidata), sia alle previsioni di sviluppo insediativo previgenti, l'Amministrazione Comunale ha introdotto alcuni contenuti innovativi, che configurano questo primo Piano degli Interventi come una variante "di riforma" delle strategie relative al sistema insediativo esistente.

I contenuti innovativi riguardano principalmente il recepimento di necessità e le richieste provenienti dai cittadini a seguito di forme di consultazione pubblica.

Tali interventi di riforma hanno riguardato principalmente le aree comprese nel tessuto consolidato esistente, quelle nelle direttive di sviluppo insediativo di PAT, nelle aree di edificazione diffusa in ambito rurale e negli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

I contenuti introdotti nel PI sono finalizzati a favorire principalmente iniziative e progetti sostenibili e quasi sicuramente realizzabili, attraverso in particolare:

- riconferma e aggiornamento rispetto allo stato di fatto delle zone consolidate derivanti dal previgente PRG ed indicate dal PAT come *aree di urbanizzazione consolidate*, mediante indicazione puntuali nelle Tavole delle ZTO, e modesta ridefinizione e aggiornamento della normativa nelle N.T.O.;
- riconferma delle zone di espansione del previgente PRG indicate dal PAT come *Programmato di PRG*;
- recepimento e in alcuni casi modifica di interventi puntuali del previgente PRG rispetto alle richieste pervenute ritenute accoglibili e allo stato di fatto vigente (come: attività produttive fuori zona, edifici non più funzionali, edifici di interesse storico - ambientale,...);
- individuazione di puntuali capacità edificatorie dirette nelle edificazioni diffuse nelle Tavole e nelle NTO (art. 16);
- indicazione di nuovi edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e redazione della relativa disciplina di intervento generale al fine di una possibile loro riconversione ad uso residenziale e compatibili (art. 18 NTO);
- ridefinizione degli ambiti dei servizi in base allo stato di fatto vigente (Titolo VI).

4.4 RICHIESTE ACCOGLIBILI E INTERVENTI DEL PI

A seguito dell'avviso pubblico con il quale si rendeva noto che l'amministrazione comunale stava provvedendo alla redazione del P.I. e si invitava i cittadini ed i soggetti portatori di interessi diffusi sul territorio a presentare le proprie richieste e necessità pianificatorie, sono pervenute **46 richieste al PI.**

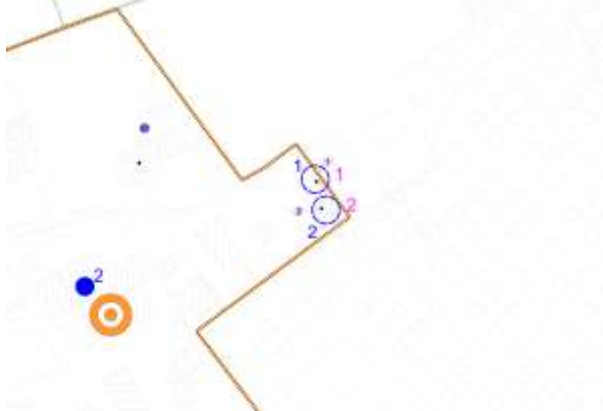
Le 46 richieste sono state tutte valutate e istruite, verificando la loro compatibilità tecnica - urbanistica con il P.A.T., con la strumentazione urbanistica sovracomunale vigente (mediante loro individuazione nel P.A.T. e nel previgente P.R.G.), con il quantitativo di consumo di suolo della Var. 1 al PAT, con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico - programmatici dell'Amministrazione comunale.

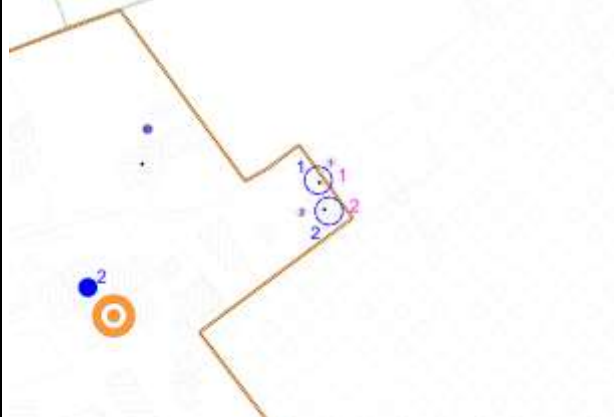

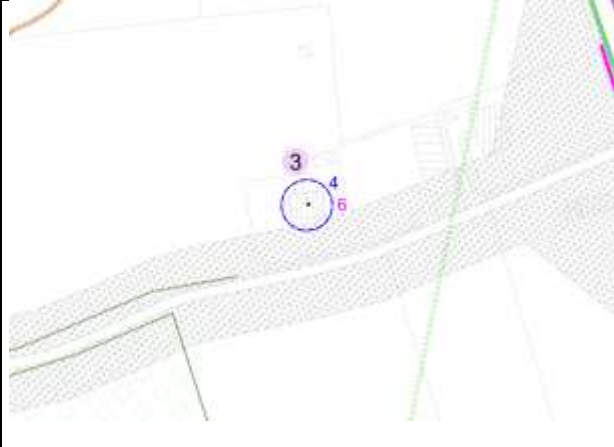
In particolare è stato stilato un resoconto dell'istruttoria redatta delle richieste pervenute, riportando su un apposito elaborato, denominato **Resoconto richieste al PI** a cui si rimanda,

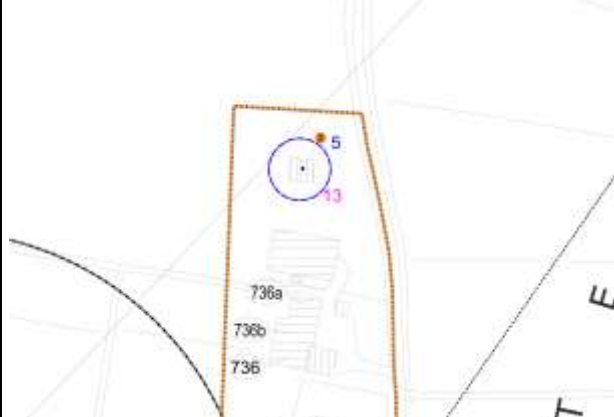

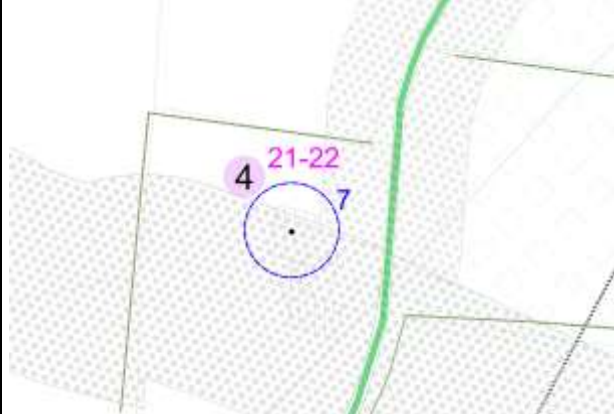
- gli estremi della richiesta (n. e data di protocollo comunale di ricezione);
- il nome del richiedente;
- il contenuto sintetico della richiesta;
- la valutazione ovvero la proposta di risposta motivata, specificando in caso di suo accoglimento totale o parziale, le modalità di accoglimento nel P.I.

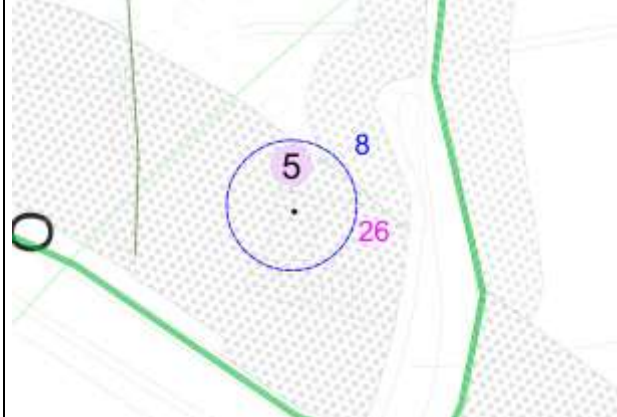

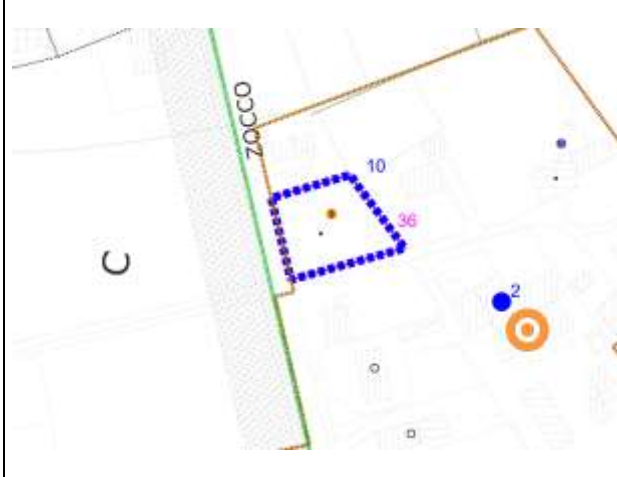
Pertanto rispetto alle 46 richieste pervenute, **gli interventi di quelle valutate accoglibili o parzialmente accoglibili** sono stati recepiti nel PI.


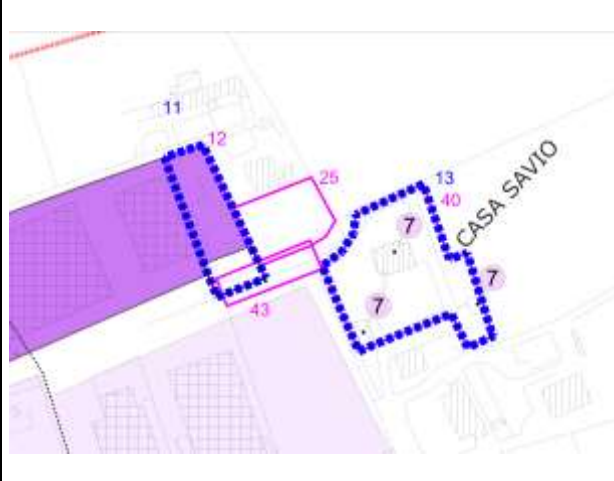

Qui di seguito si riporta una tabella riassuntiva degli **interventi previsti dal PI** rispetto alle richieste pervenute ritenute accoglibili e gli **interventi in attuazione del PAT.**

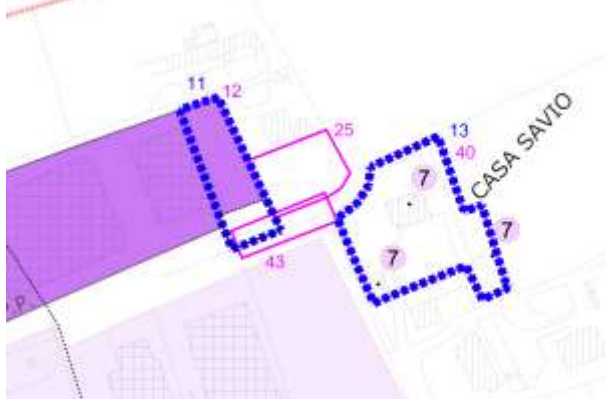
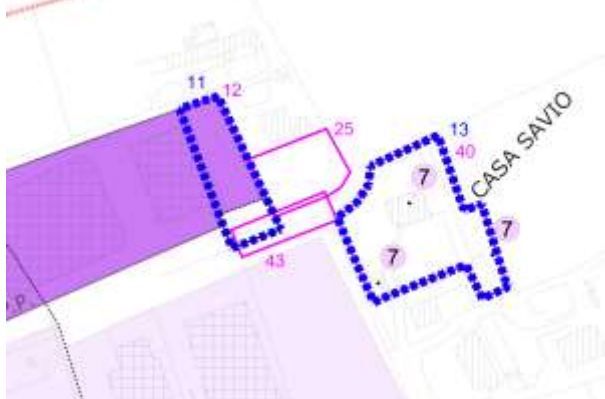

Descrizione sintetica intervento	Destinazione e di PI ZTO e/o Intervento puntuale	N. Accordo/Atto e Richiesta Elab. 4 Elab. Resoconto Rich.	Estratto Tav. PI
Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo del volume di 790 mc	Edificazione diffusa e Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 1	1 Atto 1 Richiesta	


Descrizione sintetica intervento	Destinazione e di PI ZTO e/o Intervento puntuale	N. Accordo/Atto e Richiesta Elab. 4 Elab. Resoconto Rich.	Estratto Tav. PI
Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo del volume di 659 mc	Edif. diff. e Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 2	2 Atto 2 Richiesta	
Demolizione della parte di fabbricato di 568 mc posto in fascia di rispetto stradale e sua ricostruzione fuori dal sedime originario e dalla fascia di rispetto citata con ampliamento fino a totali 800 mc nell'area catastalmente censita al Fg. 4 mapp. 20 in proprietà dello stesso richiedente e all'interno dell'edificazione diffusa	Intervento puntuale in Edificazione diffusa n. 1	3 Atto 5 Richiesta	
Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo del volume di 749 mc	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 3	4 Atto 6 Richiesta	

Descrizione sintetica intervento	Destinazione e di PI ZTO e/o Intervento puntuale	N. Accordo/Atto e Richiesta Elab. 4 Elab. Resoconto Rich.	Estratto Tav. PI
Ampliamento di 300 mc dell'edificazione esistente in edificazione diffusa	Intervento puntuale in Edificazione diffusa n. 2	5 Atto 13 Richiesta	
Riclassificazione da ZTO E2b a ZTO B2/A (Lotti di mq: 940 + 830 + 830 + strada mq 308 = 2.908 mq) con vol. predefinito di 1.500 mc derivante dal riconoscimento del credito edilizio del fabbricato demolito, con possibilità di ricavare tre unità abitative isolate, obbligo di progettazione unitaria, mascheramento arboreo – arbustivo con specie autoctona e realizzazione del percorso ciclo - pedonale lungo la strada	ZTO B2/A	6 Atto 18 Richiesta	
Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo di volume massimo di 779 mc, fatto salvo quanto previsto dal vincolo autostradale	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 4	7 Atto 22 Richiesta	

Descrizione sintetica intervento	Destinazione e di PI ZTO e/o Intervento puntuale	N. Accordo/Atto e Richiesta Elab. 4 Elab. Resoconto Rich.	Estratto Tav. PI
Riconversione edificio di vol. 720 mc non più funzionale alla conduzione del fondo mediante demolizione e ricostruzione fuori dalla fascia di rispetto stradale ed entro un raggio di 200 ml dal sedime originario nel rispetto dell'art. 41, comma 4 ter, L.R. 11/2004	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 5	8 Atto 26 Richiesta	
Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo del volume di 812 mc	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 6	9 Atto 33 Richiesta	
Intervento puntuale in edificazione diffusa con nuova possibilità edificatoria di 1.350 mc di max 2 unità abitative con rispetto stradale di 15 ml	Intervento puntuale in Edificazione diffusa n. 3	10 Atto 36 Richiesta	

Descrizione sintetica intervento	Destinazione e di PI ZTO e/o Intervento puntuale	N. Accordo/Atto e Richiesta Elab. 4 Elab. Resoconto Rich.	Estratto Tav. PI
Intervento in attuazione del PAT: ai sensi dell'art. 16.13 delle relative NT, riclassificazione di alcune attività produttive in zona impropria site lungo via Zocco individuate dal previgente PRG come Attività produttive esistenti nelle Zone A, B, C, E di cui all'ex art. 39 delle relative N.T.A. a zona propria artigianale e commerciale all'ingrosso D2/A	ZTO D2/a		
Riclassificazione dell'area oggetto di richiesta già in parte edificata da ZTO E a ZTO D2/4 quale ampliamento della esistente ZTO D2/4 limitrofa e realizzazione del prolungamento e cul-de-sac di via dell'artigianato	ZTO D2/4 Viabilità di progetto	11 Atto 12 Richiesta	
Ridisegno rispetto al previgente PRG dell'area a Parcheggio – ZTO F4 , mantenendo la stessa sup. totale originaria Specificato all'art. 9.1 NTO per le ZTO D1 che viene data la possibilità della destinazione commerciale per il lotto 2 (indicato nella planimetria allegata all'atto unilaterale d'obbligo n. 12), specificando che per il fabbricato esistente ove attualmente insiste l'attività commerciale, catastalmente identificato al fg. 6 map. 162, si riconferma l'attività in essere.	Ridisegno F4 ZTO D1/1	12 Atto 19 Richiesta	

Descrizione sintetica intervento	Destinazione e di PI ZTO e/o Intervento puntuale	N. Accordo/Atto e Richiesta Elab. 4 Elab. Resoconto Rich.	Estratto Tav. PI
Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo del volume di 999 mc	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 7	13 Atto 40 Richiesta	
Non viene riconfermata dal PI la viabilità di progetto che era prevista dal previgente PRG di collegamento tra via dell'Artigianato e via Ponzimiglio, prevedendo la viabilità di progetto solo in prolungamento di via dell'artigianato con "chiusura" a cul-de-sac come previsto a seguito della richiesta n. 12.	Viabilità di progetto	43 Richiesta	
Modifica scheda n. 331a, Elab. 3.1, specificando che per la parte di fabbricato schedato è consentita la destinazione culturale/museale/direzional e su tutto l'edificio.	Scheda n. 331a, Elab. 3.1	44 Richiesta	

Descrizione sintetica intervento	Destinazione e di PI ZTO e/o Intervento puntuale	N. Accordo/Atto e Richiesta Elab. 4 Elab. Resoconto Rich.	Estratto Tav. PI
Riduzione del verde privato (identificato catastalmente al Fg. 7, mapp. 80 e 81) relativo a Villa Feriani e classificazione a zona agricola E2B, prescrivendo nelle NTO per l'area oggetto di riclassificazione la inedificabilità assoluta al fine di non compromettere la tutela e la visuale del bene stesso	ZTO E2b	46 Richiesta	
Specificato nelle NTO per le Zone agricole (art. 12.2) la possibilità di utilizzare materiali il più possibile drenanti per il consolidamento delle pavimentazioni stradali e in aree con insediamenti multipli e ove non insistono particolari vincoli e invariants	Art. 12.2 NTO	37 Richiesta	

4.5 IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E RESIDENZIALE

Il sistema insediativo storico e residenziale è stato individuato nelle Tavole di PI e disciplinato nelle NTO ed è composto:

- dall'ambito del centro storico classificato come **ZTO A**;
- dal sistema insediativo residenziale distinto a sua volta:
 - da quello di **completamento**, costituito sostanzialmente dalla città consolidata ove si interviene principalmente con intervento edilizio diretto o con P.U.A. attuati e/o convenzionati ancora vigenti;
 - da quello di **espansione**, costituito da aree destinate all'espansione residenziale con obbligo di intervento mediante P.U.A.

4.5.1 ZTO A - Il centro storico

La zona A è costituita dagli spazi ed edifici prevalentemente residenziali compresi nei Centri storici; sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La perimetrazione del centro storico individuata nelle Tavole è in recepimento del previgente PRG; in particolare il PI conferma e recepisce dal previgente PRG la Zona A del centro storico mantenendo pressoché uguale la disciplina del previgente PRG (art. 6 NTO) e facendo salvi i Piani Particolareggiati presenti (art. 6.4 NTO).

4.5.2 Sistema insediativo residenziale di completamento

Per il Sistema insediativo residenziale di completamento, costituito sostanzialmente dalla città consolidata ove si interviene principalmente con intervento edilizio diretto o con P.U.A. attuati e/o convenzionati ancora vigenti, e classificato come **ZTO B1, B2, B3**, sono state recepite, dal previgente PRG, assieme alla relativa disciplina, aggiornandole rispetto allo stato di fatto e alla legislazione vigente in materia (artt. 7.1, 7.2, 7.3 delle N.T.O.).

È stata indicata la nuova ZTO **B2/A** in attuazione di quanto consentito dall'art. 12.4 delle NT di PAT, per l'area libera interessata dal Contesto figurativo n. 3 di Villa Feriani a Colzè e all'interno del perimetro dell'ATO R2 – Colzè, prevedendo (a seguito della sottoscrizione Atto n. 6 – Elab. 4 e Richiesta n. 18, Elab. Resoconto richieste) un modesto completamento del consolidato residenziale esistente, di volumetria massima di 1.500 mc, esclusivamente al fine di atterrare il Credito Edilizio riconosciuto per intervento di demolizione del fabbricato, già peraltro previsto dal PRG previgente, della stessa proprietà dell'area in oggetto, sito in ciglio stradale lungo via Borgo in centro Colzè, al fine della messa in sicurezza della strada medesima, con le modalità di trasformazione come meglio specificato dall'atto unilaterale d'obbligo n. 6 di cui all'elaborato 4 a cui si rimanda, dove tra l'altro vengono puntualizzate le azioni di mitigazione e di perequazione.

All'art. 7.2.1 delle NTO relativo alla ZTO B2/A si è specificato che per la realizzazione della volumetria max prevista di 1500 mc, essendo stata prevista dal PAT anteriormente alla DGRV 669/2018, potranno essere utilizzate le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali del previgente PRG riportate all'art. 54 delle NTO.

Si precisa che per le Zone C2 assoggettate a P.E.E.P. e P.P. il PI fa salvo quanto specificatamente previsto dagli stessi all'art. 8.4 delle NTO.

4.5.3 Sistema insediativo residenziale di espansione

Per il Sistema insediativo residenziale di espansione, costituito da aree destinate all'espansione residenziale con obbligo di intervento mediante P.U.A., e classificate come **ZTO C2**, il PI ha confermato quelle del previgente P.R.G., recependo e meglio definendo la relativa disciplina (all'art. 8 delle NTO), e ove il relativo PUA è già approvato e vigente, ridefinendo la disciplina rimandando a quanto previsto dallo stesso P.U.A. vigente.

Si specifica che alcune Zone C2 sono state riconfermate anche se sono pervenute delle richieste di declassificazione a zona agricola di parti di esse dagli aventi titolo, in quanto, come meglio specificato nel resoconto richieste al PI (vedi richieste n. 11, 45, 20, 35), tali aree ricadevano in un ambito di obbligo di PUA con altri soggetti aventi diritto che non hanno richiesto modifiche e che, anche a seguito di colloqui intercorsi tra amministrazione e aventi titolo, non si è giunti ad un accordo comune tra le parti interessate.

Pertanto l'accoglimento delle richieste di declassificazione potevano pregiudicare l'interesse pubblico e, in particolare, gli obiettivi di infrastrutturazione del territorio comunale, ma anche i diritti urbanistici già acquisiti di terzi.

4.6 IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

Il sistema insediativo produttivo, composto da insediamenti produttivi per impianti industriali od artigianali o commerciali all'ingrosso e al dettaglio, è stato individuato nella Tavole e disciplinato nelle NTO (artt. da 9 a 11) ed è composto da:

- Zona D1 industriale e commerciale all'ingrosso, art. 9.1;
- Zona D2 artigianale e commerciale all'ingrosso, art. 9.2;
- Zona D4 agroindustriale, art. 9.3;
- Aree già sottoposte a procedura di S.U.A.P., art. 10;
- Attività produttive fuori zona, art. 11.

4.6.1 Zone produttive D

Per le Zone produttive D, distinte per le diverse categorie di destinazioni d'uso e di intervento, sono state recepite dal previgente PRG le relative individuazioni nella Tavole e le relative discipline, aggiornandole rispetto allo stato di fatto e alla legislazione vigente in materia (artt. 9 delle NTO), ed integrandole in particolare:

- consentendo la possibilità di un punto vendita dei prodotti direttamente realizzati dall'attività produttiva nella Zona D di appartenenza, per una superficie di max 100 mq, da prevedere preferibilmente al piano terra e sul fronte strada, specificando che tale intervento dovrà essere assoggettato a perequazione in sede della relativa domanda di P.C. (art. 9 NTO);
- indicando le destinazioni d'uso non consentite rispetto al Decreto del Ministero della Sanità in data 5 settembre 1994 (industrie insalubri di I° classe) (art. 9 NTO).

Relativamente alle richieste pervenute accolte sono stati altresì previsti i seguenti interventi nelle zone produttive:

- per l'area oggetto di richiesta n. 19 (Elab. Resoconto Richieste al PI) e Atto n. 12 (Elab. 4):

- il ridisegno dell'area a Parcheggio – ZTO F4, mantenendo la stessa sup. totale originaria, come specificato nella planimetria allegata all'atto unilaterale d'obbligo n. 12 - Elab. 4;
- la possibilità della destinazione commerciale per il lotto 2, come indicato nella planimetria allegata all'atto unilaterale d'obbligo n. 12 - Elab. 4, con le modalità e parametri edilizi indicati dallo stesso; per il fabbricato esistente ove attualmente insiste l'attività commerciale, catastalmente identificato al fg. 6 map. 162, si riconferma l'attività in essere;
- la nuova ZTO D2/1 in attuazione e nel rispetto di quanto previsto dal PAT all'art. 16.13 delle relative Norme, mediante la classificazione a zona propria artigianale e commerciale all'ingrosso D2/A, di alcune attività produttive in zona impropria site lungo via Zocco, prospicienti la zona produttiva esistente a destinazione prevalentemente artigianale e commerciale, indicate già dal PRG previgente come Attività produttive esistenti nelle Zone A, B, C, E di cui all'ex art. 39 delle relative N.T.A., in quanto localizzate appunto in zona agricola, che necessitano di una pianificazione di sistemazione, riqualificazione e organizzazione e riconoscimento delle effettive destinazioni in essere.

Per la nuova Zona D2/A vengono pertanto stralciate le previgenti indicazioni di Attività produttive esistenti nelle Zone A, B, C, E, e viene consentito quanto previsto per le ZTO D2 di cui all'art. 9.2, specificando che in sede di Permesso a Costruire l'eventuale ampliamento richiesto, sempre nel rispetto dei parametri di cui all'art. 9.2 delle NTO, sarà assoggettato a sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o accordo pubblico – privato e relativa perequazione.

Si specifica in fine che le ZTO D4 agroindustriali sono state riconfermate dal previgente PRG specificando per essere quanto previsto dal PAT all'art. 9.3 delle NTO.

4.6.2 Aree già sottoposte a procedura di S.U.A.P.

Nelle Tavole di PI vengono indicate le aziende già assoggettate a procedura di S.U.A.P. - Sportello Unico per le Attività Produttive per le quali è fatto salvo quanto relativamente approvato.

La normativa di riferimento di tali aree è all'art. 10 delle NTO che sostanzialmente specifica che:

- l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. n.160/2010 "Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.L. n.112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008", dovrà avvenire secondo il dettato normativo della L.R. n.55/2012, ed in coerenza con i criteri generali delle circolari regionali in materia;
- gli interventi disciplinati mediante Sportello unico per le attività produttive sono consentiti in aggiunta al carico insediativo definito dal P.A.T. per ciascun ATO;
- ai sensi dell'art. 8 della L.R. 55/2012 che, in particolare, abroga il comma 7 bis 2 dell'art. 48 della L.R. 11/2004, sono possibili mediante procedura SUAP anche localizzazioni di nuove attività produttive e non solo, quindi, ampliamenti, trasferimenti, ecc. di attività esistenti;
- tutti gli interventi autorizzati ai sensi della normativa per lo Sportello Unico saranno oggetto di monitoraggio da parte della Regione alla quale il comune dovrà trasmettere un apposito elenco riportante, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie autorizzati;

- successive modifiche alla normativa di riferimento prevarranno sulle presenti norme mediante automatica applicazione della legge;
- la procedura S.U.A.P. è applicabile su tutto il territorio comunale; in sede di Variante al PI potranno eventualmente essere individuate aree ove escludere l'applicazione del SUAP.

4.6.3 Attività produttive fuori zona

Il P.I., ai sensi di quanto consentito dal P.A.T. ed in particolare agli artt. 16.13, 20.1 e 24 delle relative Norme, individua nelle Tavole le attività produttive esistenti non agricole localizzate in zona impropria distinguendo con apposita grafia:

a) Attività produttive fuori Zona di P.R.G.:

- le **attività da confermare, da bloccare, da trasferire** alle quali è associata una specifica disciplina ai sensi della L.R.11/1987, recepite dal P.R.G. previgente e tuttora localizzate in aree con classificazione urbanistica diversa dalla ZTO propria produttiva di tipo D;
- le **attività produttive con intervento codificato** disciplinate nelle schede di intervento redatte ai sensi dell'art. 30 della L.R. n° 61/85, i cui parametri edificatori sono riportati nelle stesse schede eseguite per ogni singola attività, di cui all'Elaborato 3.2.a *Attività produttive fuori zona con intervento codificato di PRG*

b) Attività produttive fuori Zona di P.I.: il presente PI non individua nuove Attività produttive fuori zona di P.I.; mediante Variante di PI, qualora saranno individuate, saranno normate ai sensi dell'articolo 11 e indicate nelle Tavole rinviando a quanto specificatamente previsto nelle relative schedature che saranno inserite nel nuovo elaborato che sarà nominato 3.2.b *Attività produttive fuori zona di PI*.

Le attività produttive fuori zona sono pertanto individuate con grafia nelle Tavole, disciplinate dal articolo 11 e in alcuni casi schedate con apposita numerazione.

Per le attività produttive fuori zona riconfermate dal PI è stato specificato che:

- eventuali modifiche di quanto consentito potranno essere previste previa Variante di P.I., sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato n. 4 di PI e di assoggettabilità a relativa perequazione, sempre valutando la compatibilità rispetto:
 1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
 2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico - ambientale;
 3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
 4. alla dotazione di opere di urbanizzazione.
- ai sensi dell'art. 16.13 delle Norme di P.A.T. recepito all'art. 11.1 delle NTO, ulteriori ampliamenti previsti rispetto a quanto consentito dal previgente P.R.G. e riconfermato dal P.I., potranno essere consentiti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T., sempre previa Variante di P.I., con sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato n. 4 di PI e con assoggettabilità a relativa perequazione, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e 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. 11.1 delle NTO, e in misura non superiore a 1.500 mq.

- per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari superiori all'50% di cui al punto sopra, si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività Produttive, sempre da assoggettare a specifica perequazione;
- la richiesta di ampliamento eventualmente previsto dalla normativa o dalla specifica Scheda (Elab. 3.2.a), se non ancora attuato, dovrà essere assoggettata a relativa perequazione in sede di permesso a costruire, e potrà essere presentata entro 5 anni dalla vigenza del primo P.I., trascorsi i quali nelle aree oggetto del presente articolo saranno ammissibili solo interventi di ristrutturazione edilizia. Su apposita richiesta dell'interessato, l'amministrazione comunale potrà concedere proroghe ai termini suesposti trascorsi e prevedere eventuali modifiche alla Scheda o alla normativa, previa Variante di P.I. con sottoscrizione di apposito Atto o Accordo da allegare all'Elaborato 4 e assoggettabilità a specifica perequazione.

4.6.4 **Adeguamento L.R. 50/2012 sul commercio**

Come specificato al cap. 3.9 che precede, a seguito dell'avviso pubblicato per l'individuazione delle aree o strutture dismesse o abbandonate, al quale non sono pervenute segnalazioni e della perimetrazione del centro urbano, ai sensi del Regolamento Regionale n. 1/2013 sugli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale della LR 50/2012 sul commercio, il PI ha sostanzialmente:

- recepito nelle Tavole il **limite centro urbano** così come definito con la suddetta Delibera di C.C. nr. 13 del 26.03.2019;
- indicato nelle Tavole il **centro storico** ai sensi dell'art. 3 lett. m. L.R. 50/12 normandolo all'art. 6 delle NTO;
- disciplinato l'insediamento sul territorio comunale di strutture commerciali per gli ambiti del centro storico, del centro urbano e per le Polarità commerciali esterne al centro urbano, all'art. **55 delle NTO**, facendo salvo quanto specificatamente previsto dalle norme per le ZTO.

4.7 **IL SISTEMA AGRICOLO**

4.7.1 **La disciplina per il territorio agricolo**

È stata redatta in aggiornamento e modifica rispetto a quella del previgente PRG la normativa delle zone agricole in riferimento agli artt. 43 e 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i. per la gestione del territorio agricolo, in coerenza con il PAT.

Il PI in particolare ha disciplinato, in recepimento e aggiornamento al previgente PRG e in adeguamento al PAT:

- le modalità di intervento, le destinazioni d'uso, gli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, le modalità costruttive,...
- gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
- le edificazioni diffuse e gli interventi puntuali di nuova edificazione consentiti in essi;
- le strutture agricole produttive;
- i criteri e le norme per la tutela e la riqualificazione ambientale;
- gli ambiti o elementi di natura ambientale - paesaggistica;
- la rete ecologica.

Il territorio agricolo è stato suddiviso in base alle specifiche caratteristiche ambientali e produttive nelle seguenti zone:

- **E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata**, recepite dal previgente PRG (art. 13 NTO);
- **E2A - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi, di particolare interesse ambientale**, recepite dal previgente PRG (art. 14 NTO);
- **E2B - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi**, recepite dal previgente PRG (art. 15 NTO);

- **Edificazioni diffuse** - in recepimento delle Edificazioni diffuse di PAT, che comprendono anche le ex Zona E3 e la ex Zona E4 del previgente PRG (per questa ultima l'edificazione diffusa di PAT è stata recepita leggermente ridefinendola in considerazione dello stato di fatto).

Sono state inoltre indicate le **Zone di rispetto ambientale** ovvero aree di particolare pregio dal punto di vista naturalistico-ambientale che il previgente P.R.G. in relazione alla loro valenza le assoggettava a tutela, recepite e meglio ridefinite dal PAT come *Aree di rispetto ambientale* nella Tav. 4 e di cui all'art. 11.12 delle relative NT, e conseguentemente recepite dal PAT nel P.I.

È stato redatto un corposo lavoro di recepimento e rivisitazione delle norme sul territorio agricolo del previgente PRG, mantenendo sostanzialmente inalterati i contenuti e aggiornandoli e implementandoli rispetto al PAT; tra le modifiche si ricordano sinteticamente: l'aumento dell'altezza consentita sia per gli edifici residenziali che per le strutture produttive di 0,50 ml rispetto al previgente PRG per le diverse ZTO E; la specifica puntuale delle destinazioni d'uso consentite all'art. 12.3 delle NTO; la specifica degli interventi consentiti per gli edifici esistenti all'art. 12.6 delle NTO.

È stato inoltre elaborato il **Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale** di cui all'Elaborato n. 5 finalizzato ad indicare le modalità di intervento per l'esecuzione di interventi edilizi e di mitigazione ambientale sul territorio comunale in zona agricola e costituisce una guida che riveste solamente carattere orientativo e di indirizzo.

4.7.2 Edificazioni diffuse

Il PI negli Tavole individua operativamente le *edificazioni diffuse* in recepimento delle *Edificazioni diffuse* di PAT, ricadenti in Zona agricola, che comprendono sostanzialmente anche le Zone E3 e la Zona E4 del previgente PRG (per questa ultima l'edificazione diffusa di PAT è stata recepita leggermente ridefinendola in considerazione dello stato di fatto).

In generale, come specificato dall'art. 16.2 delle Norme di PAT, le *Edificazioni diffuse*:

- si riferiscono ad aree quasi completamente edificate in territorio agricolo con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione;
- le delimitazioni di tali ambiti è da intendersi riferita ad aree che per omogeneità e consistenza necessitano di azioni di recupero e razionalizzazione, per quanto possibile, degli insediamenti residenziali esistenti in coerenza con gli obiettivi di contenimento e riqualificazione su cui si fonda la L.R. 11/2004 e s.m.i. e L.R. 14/2017 e s.m.i.;
- all'interno di tali aree l'edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi e in particolare con quelle di cui all'Art. 16.2. - *Destinazioni d'uso consentite* che segue. Vanno possibilmente esclusi da tali aree di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

I perimetri della aree di edificazione diffusa individuati dal PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, possono essere ulteriormente modificati ed aggiornati, nel rispetto delle modalità previste dall'art. 16.2 delle Norme del PAT, esclusivamente mediante Variante al P.I..

Gli interventi previsti nelle *Edificazioni diffuse* dovranno uniformarsi agli indirizzi progettuali della zona agricola E.

Per quanto riguarda la nuova edificazione, le Edificazioni diffuse non hanno potenzialità edificatoria e possono essere previsti interventi puntuali di nuova edificazione con intervento diretto esclusivamente previa richiesta da parte degli aventi titolo e, se valutata ammissibile dall'Amministrazione Comunale, tramite Variante di PI, sottoscrizione di accordo o atto di cui all'Elaborato n. 4 e relativo versamento del contributo perequativo.

Vengono indicati nelle tavole gli interventi puntuali di nuova edificazione all'interno degli ambiti di edificazione diffusa relativamente alle richieste pervenute ritenute raccogliabili (vedi Resoconto richieste al PI) e ai relativi atti o accordi sottoscritti (Elab. 4) disciplinandoli all'art. 16.5 delle NTO.

L'individuazione di ulteriori interventi di nuova edificazione puntuale in edificazione diffusa potrà avvenire esclusivamente mediante Variante al P.I., e sarà conseguente a specifiche richieste dei soggetti interessati, valutate ammissibili dall'Amministrazione Comunale.

Per le edificazioni diffuse sono state specificate le destinazioni d'uso consentite all'art. 16.2 delle NTO, quali:

- attività ricettive (ristoranti, bar, alberghi, residence) fino al limite di 150 mq da collocarsi lungo la viabilità principale;
- attività artigianali di servizio (laboratori e spazi espositivi connessi) fino al limite di 150 mq da collocarsi lungo la viabilità principale;
- uffici, studi professionali, centri di attività terziarie;
- attività commerciali fino al limite di 150 mq da collocarsi lungo la viabilità principale;
- attività vivaistiche, con i relativi spazi commerciali;
- attrezzature pubbliche/private compatibili con la residenza e le zone agricole.

Sono escluse le strutture agricole produttive ad uso allevamento, ovvero le destinazioni di cui alla lett. d) *Strutture agricole produttive* e alla lett. h) *tunnel prefabbricati agricoli* di cui all'art. 12.3 delle NTO.

4.7.3 Edifici non più funzionali al fondo agricolo

La Legge Regionale n. 11/2044 e s.m.i. demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata; anche il PAT, all'art. 19.1.2, demanda al PI la suddetta individuazione.

Il P.I. individua tali fabbricati al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole secondo quanto disposto dall'art. 18, dalle eventuali connesse schedature e dai relativi atti o accordi pubblico - privati sottoscritti.

Gli *edifici non più funzionali al fondo agricolo* sono indicati con apposita grafia nelle Tavole di PI e normati dalle presenti norme e sono distinti in:

- **Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG** in recepimento del previgente PRG di cui all'art. 12.6.1;
- **Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI**, in aggiunta rispetto al previgente PRG, in considerazione delle richieste pervenute, di cui all'art. 12.6.2.

I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non più appartenenti ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

La riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, indicati dal PI, in sede di atto autorizzativo ad edificare, sarà concessa solo previa presentazione di:

- una relazione a firma di un agronomo che attesti la non funzionalità del fabbricato e che illustri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale;
- una dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato e della sua autorizzazione ai sensi di legge e della sua esistenza (edificato) almeno dalla data di adozione del primo PI di Montegalda.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo comporta il divieto di realizzare nuove strutture agricole produttive riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, eccetto nei casi di cambio di indirizzo produttivo o ampliamento dell'azienda agricola adeguatamente documentati.

La disciplina per gli **Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG** specifica all'art. 18.1 delle NTO che:

- è fatto salvo quanto specificatamente previsto dalle relative schedature di analisi e di progetto recepite dal previgente PRG e di cui all'elaborato 3.3.a *Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di PRG*;
- per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni specifiche contenute nelle schede di cui all'Elaborato 3.3.a.;
- Le previsioni e norme per gli edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG, trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore del primo Piano degli Interventi, verranno mantenuti ma il relativo P.C. potrà essere rilasciato previa: sottoscrizione di accordo o atto (da allegare all'Elaborato n. 4 di PI alla prima occasione utile di Variante) e di assoggettabilità a relativa perequazione;
- eventuali modifiche di quanto consentito per gli *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PRG* potranno essere valutate e previste previa Variante di P.I., sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato n. 4 di PI e di assoggettabilità a relativa perequazione;
- per le schedature degli edifici, aggregazioni, manufatti di interesse storico - ambientale di cui all'art. 34 delle NTO ed Elab. 3.1, mantenute con il PI, che prevedono la possibilità di riconversione di fabbricati non più funzionali, la stessa viene mantenuta per altri 5 anni dalla vigenza del primo PI; trascorsi 5 anni dalla vigenza del primo PI la possibilità di riconversione prevista sarà mantenuta ma il relativo P.C. potrà essere rilasciato previa: sottoscrizione di accordo o atto (da allegare all'Elaborato n. 4 di PI alla prima occasione utile di Variante) e di assoggettabilità a relativa perequazione;
- per le schedature degli edifici, aggregazioni, manufatti di interesse storico - ambientale di cui all'art. 34 delle NTO ed Elab. 3.1 che non sono state confermate dal PI e che avevano la possibilità di riconversione di fabbricati non più funzionali, quest'ultima, se richiesta dall'avente titolo, potrà essere valutata e assegnata solamente mediante

Variante al PI, con sottoscrizione di accordo o atto (da allegare all'Elaborato n. 4 di PI) e di assoggettabilità a relativa perequazione.

Relativamente alle nuove domande di riconversione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, il P.I. individua tali fabbricati come **Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI** al fine di una loro possibile riconversione a destinazioni diverse da quelle agricole, disciplinandoli puntualmente all'art. 18.2 delle NTO.

4.7.4 Ambiti o elementi di natura ambientale - paesaggistica

Particolari ambiti del territorio agricolo che, per i loro caratteri paesaggistici ed ambientali richiedono forme particolare di tutela e valorizzazione, sono stati recepiti dal PAT, in particolare alla Tavola 2 – *Invarianti* e in considerazione delle zone già tutelate del previgente P.R.G., quali:

- Territori boscati - Art. 20.1
- Ambito di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare (art.59 PTCP) - Art. 20.2
- Aree ad alta utilizzazione agricola - art. 20.3
- Paesaggio a medio - alta presenza di siepi - art. 20.4
- Siepi e filari arborati e grandi alberi di particolare pregio - art. 20.5
- Zone agricole di particolar pregio – prati stabili - art. 20.6
- Paesaggio arboreo ripariale del Rio Settimo - art. 20.7
- Ambito fluviale del Bacchiglione - art. 20.8

4.7.5 La rete ecologica

La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono spontaneamente in connessione fra loro e garantiscono la continuità degli habitat, compiendo la loro attività funzionale che favorisce la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso.

Il PI recepisce la rete ecologica di cui all'art. 17.3 delle NT del PAT.

Tali aree congiuntamente concorrono in maniera attiva a costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete gli elementi naturaliformi esistenti, alcuni dei quali sono stati inseriti anche come invarianti di natura paesaggistica e ambientale nel PAT e recepiti nel PI (come i corsi d'acqua, siepi e filari, aree verdi,...).

Per svolgere la sua funzione strategica, quale ambito preferenziale per la perequazione ambientale in ambito rurale in funzione all'attuale condizione di naturalità del territorio comunale, la rete ecologica comunale di progetto è costituita dai seguenti ambiti del territorio agricolo che per continuità funzionale in alcune parti del comune interessano anche ambiti del paesaggio urbano:

- *Corridoio ecologico principale e secondario da PTRC* di cui all'art. 17.3.1 delle NT del PAT e all'art. 22.1 delle NTO;

- *Corridoio ecologico secondario* di cui all'art. 17.3.1 delle Nt del PAT e di cui all'art. 22.2 delle NTO.

4.8 SISTEMA DEGLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE, DI TUTELA E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

Il PI in recepimento e aggiornamento del PAT individua i seguenti elementi di interesse storico – ambientale presenti nel territorio.

4.8.1 Vincolo monumentale

Il PI indica nelle Tavole, in recepimento al PAT e all'art. 7.3 delle relative NT, i Beni culturali, ovvero immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati come prescritto dagli artt. 10 dello stesso D.Lgs., quali:

1. Castello Maltraverso, Chiericati, Contarini, Donà, Grimani, Marcello, Sorlini;
2. Villa Chiericati, Caldogno, Fogazzaro, Roi, IGV Colbacchini SpA;
3. Villa Gualdo, Valmarana, Vendramin, Calergi;
4. Villa Scroffa, Canton, Berton, Cattelan, Zanotto;
5. Villa Colzè, Scroffa, Garzadori, Noris, Grancara, Meneghini, Feriani;
6. Chiesa e Monastero di San Marco;
7. Villa (già Palazzo) Feriani.

I beni in oggetto, al fine della loro tutela, salvaguardia e valorizzazione:

- sono assoggettati per il loro interesse culturale e paesaggistico alle disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004;
- non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da determinare pregiudizio alla loro conservazione.

Tali bene sono disciplinati all'art. 32 delle NTO.

4.8.2 Ville IRVV - Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, Altri edifici o elementi con valore storico - ambientale e Pertinenze scoperte da tutelare – parchi e giardini storici (Tav. 5.1b PTCP)

Il PI, in recepimento al PAT, indica nelle tavole grafiche i seguenti beni di interesse storico – ambientale:

- a. le **Ville IRVV** – ovvero le Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete quali:
 1. **Castello Maltraverso, Chiericati, Contarini, Donà, Grimani, Marcello, Sorlini;**
 2. **Villa Chiericati, Caldogno, Fogazzaro, Roi, IGV Colbacchini SpA;**
 3. **Villa Gualdo, Valmarana, Vendramin, Calergi;**
 4. **Villa Scroffa, Canton, Berton, Cattelan, Zanotto;**
 5. **Villa Colzè, Scroffa, Garzadori, Noris, Grancara, Meneghini, Feriani.**

b. Altri edifici o elementi con valore storico – ambientale tutti quegli edifici che rivestono particolare interesse storico ambientale, in particolare:

1. quelli desunti dal PAT e dal PRG previgente indicati come edifici di cui all'art.10 L.R. 24/85 e di cui all'art. 28 L.R. 61/85, riaggiornati rispetto al reale interesse storico - ambientale e rispetto allo stato di fatto, ovvero mantenendo:

- quelli con il grado di intervento n. 1, 2, 3 di cui all'art. 34 delle NTO e quelli strettamente collegati o pertinenti a questi edifici;
- quelli che anche se con grado di intervento 4 di cui all'art. 34 delle NTO, rivestono un interesse storico perché datati ante 1845 o perché con specifica norma puntuale (es. previsioni di attività commerciali, planivolumetriche, opere di urbanizzazione, ecc., ...).

2. beni culturali di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 (come le chiese parrocchiali).

c. le Pertinenze scoperte da tutelare – Parchi, giardini storici, in recepimento al PTCP, Tav. 5.1.B, Allegato D, art. 58 delle Norme, quali:

- **Parco Villa Feriani;**
- **Parco Giardino Villa Grimani Sorlini;**
- **Parco Villa Fogazzoro Roi Colbacchini.**

Le *pertinenze scoperte da tutelare – Parchi, giardini storici* suddette sono aree di pertinenza delle Ville quali ambiti omogenei di tutela del bene per i quali si prescrive la conservazione dei caratteri tipologici caratteristici e delle essenze vegetali presenti, demandano a quanto specificatamente disciplinato dal PI per le Ville a cui si riferiscono (Elab. 3.1 e art. 34 NTO).

All'art. 33 delle NTO si specifica in particolare che:

- per il *Castello Maltraverso, Chiericati, Contarini, Donà, Grimani, Marcello, Sorlini* è fatto salvo, anche quanto previsto dal PTCP, art. 51 delle Norme, in quanto individuato dal PTCP come "*Sito Fortificato*";
- è fatto salvo quanto puntualmente previsto nelle specifiche schedature di cui all'Elab. 3.1 e all'art. 34 NTO;
- per gli edifici indicati dal PAT e non ancora puntualmente disciplinati dal PI, fintantoché con Variante al PI non si detta specifica disciplina, sono ammessi esclusivamente i gradi di intervento n. 1,2,3 di cui all'art. 34 delle NTO. Nel caso in cui, con uno studio più approfondito e mediante Variante al PI, si voglia disciplinare puntualmente i beni non ancora normati dal PI o si voglia cambiare o modificare quanto previsto dallo stesso PI, i beni saranno classificati, in base alle rispettive caratteristiche tipologiche, nei gradi di intervento di cui all'art. 34 o nelle categorie di valore A1, A2, A3, A4 di cui all'par. 12.2.1 delle NT del PAT; in tali casi si rimanda a quanto previsto dall'art. 12.2 delle NT del PAT.

4.8.3 Contesti figurativi delle Villa Venete

Il PI, in recepimento al PAT (Tavv. 2 e 4 e art. 12.4) che a sua volta ha recito dal P.T.C.P. di Vicenza, indica nelle Tavole i contesti figurativi delle Ville Venete di particolare interesse provinciale di cui al relativo art. 46 delle Norme dello stesso PTCP quali:

- 1. Villa Chiericati, Caldogeno, Fogazzaro, Roi, IGV Colbacchini SpA;**
- 2. Castello Maltraverso, Chiericati, Contarini, Donà, Grimani, Marcello, Sorlini;**
- 3. Villa Colzè, Scroffa, Garzadori, Noris, Grancara, Meneghini, Feriani.**

e li disciplina all'art. 36 delle NTO.

4.8.4 Coni visuali

Il PI indica i coni visuali in recepimento al PAT (Tavv. 2 e 4, art. 11.1 delle NT) al fine della salvaguardia degli elementi lineari e puntuali caratterizzanti il paesaggio agricolo, nonché le qualità percettive e di spazialità in essere di particolare interesse.

Si specifica che ai sensi dell'art. 11.11 delle NT del PAT che in particolare dà la possibilità al PI di recepire e meglio precisare con limitati scostamenti la direzione dei coni visuali in rapporto all'elemento a cui si riferisce:

- il cono visuale relativo al vincolo monumentale n. 6 *Chiesa e Monastero di San Marco* è stato corretto e "ruotato", rispetto a quanto rappresentato dal PAT, riportando la direzione come da previgente PRG (verso appunto il bene vincolato);
- il cono visuale relativo alla "collinetta" Ponzimiglio è stato corretto e "ruotato", rispetto a quanto rappresentato dal PAT, verso appunto il bene da tutelare quale la collinetta citata.

I coni visuali vengono disciplinati all'art. 37 delle NTO.

4.8.5 Coni visuali (da schede contesti figurativi PTCP)

Il PI indica nelle Tavole, in recepimento al PAT che a sua volta ha recepito e aggiornato come meglio specificato all'art. 11.13 delle NT di PAT, i coni visuali dalle Schede di P.T.C.P. dei contesti figurativi delle Ville Venete di particolare interesse provinciale di cui al relativo art. 46 e di cui all'art. 12.4 delle NT di PAT e di cui all'art. 36 delle NTO, e vengono disciplinati all'art. 37 delle NTO.

4.8.6 Azioni di riqualificazione e/o riconversione di PAT

Il PI recepisce dal PAT (Tavola 4 e art. 16.6 delle relative norme) le principali Azioni di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Le *Azioni di riqualificazione e riconversione* sono indicate da un numero e per ciascuno di essi il PAT ha definito specifici indirizzi riportati all'art. 40 delle NTO e che il PI potrà valutare la possibilità di sviluppare e precisare senza che questo comporti variante al PAT.

4.8.7 Altri elementi e ambiti di interesse storico ambientale

Il PI in recepimento al PAT e al previgente PRG indica e disciplina i seguenti ulteriori elementi e ambiti di interesse storico ambientale:

- Grotte carsiche – art. 39 NTO;
- Parco fluviale del Bacchiglione – Progetto strategico Art. 41 NTO;
- Ambiti strutturali di PTRC: n.29 Pianura tra Padova e Vicenza - Art. 42 NTO;
- Ambiti di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare (art. 59 PTCP) - Art. 43 NTO.

4.9 SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

4.9.1 Una ricognizione

Questo primo Piano degli Interventi ha effettuato una ricognizione delle parti di tessuto urbano cui sono attribuite funzioni di interesse pubblico e di servizio per l'intera comunità.

In particolare la ricognizione ha riguardato gli standard urbanistici esistenti e previsti, verificando la coerenza con lo stato di fatto e con il fabbisogno per gli abitanti insediabili.

Ciò ha comportato alcune variazioni alle Zone a servizi F del previgente PRG, recependole e aggiornandole.

La simbologia delle singole attrezzature riportata nelle tavole del PI ha il seguente significato:

- "F1" - Zone per l'istruzione
- "F2" - Zone per attrezzature di interesse comune
- "F3" - Zone attrezzate a parco, gioco, sport
- "F4" - Zone a parcheggi

Esse vengono normate agli artt. 23, 24, 25, 26 delle NTO.

Vengono inoltre indicate nelle tavole di PI e normate all'art. 27 delle NTO i **Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevante di progetto di PAT**, ovvero i servizi, le attrezzature ed i luoghi di interesse rilevante di progetto quali attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (civili, dell'istruzione, culturali, di carattere generale, ecc.), di notevole importanza in recepimento al PAT (Tavola 4 e art. 16.9 delle relative norme).

4.9.2 Dotazione minime di aree per servizi

Il PI all'art. 29 delle NTO disciplina le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi della IR 11/2004 e s.m.i.

La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc 249 di volume edificabile, nel rispetto di quanto previsto dal P.A.T.

4.9.3 Zone a Verde privato

Le aree destinate a verde privato (art. 28 NTO) sono state recepite dal previgente PRG e sono inedificabili e non concorrono alla determinazione del rapporto di copertura o dell'edificabilità

delle aree edificabili finitime; esse vanno mantenute a verde utilizzando essenze arboree tipiche locali.

Per l'area oggetto di richiesta n. 46 (Elab. Resoconto richieste al PI), identificata catastalmente al Fg. 7, mapp. 80 e 81, il PI ha previsto l'eliminazione dell'indicazione del previgente PRG di Verde privato relativo a Villa Feriani di cui all'art. 28 delle NTO, prescrivendo (in art. 15) comunque l'inedificabilità assoluta al fine di non compromettere la tutela e la visuale del bene stesso.

4.10 SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Il PI nelle tavole indica relativamente al sistema della mobilità:

- la **viabilità esistente** con le relative fasce di rispetto che vengono normate all'art. 46.1 delle NTO;
- la **viabilità di progetto** normata all'art. 46.1 delle NTO;
- i **principali percorsi pedonali e ciclabili** e le **piste ciclabili di 1 e 2 livello di PTCP** in recepimento al PAT (Tav. 4 e art. 18.2 delle N.T) anche al fine di promuovere e incentivare la fruizione turistica – compatibile, normati all'art. 46.2 delle NTO.

4.11 SISTEMA DEI VINCOLI

La Tavola 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" del PAT rappresenta gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e dalla pianificazione territoriale sovraordinata, di cui agli artt. 5.1, 7 e 8 delle relative NT a cui il PI rimanda, come specificato all'art. 44 delle NTO, nel quale particolare si disciplina:

- in relazione a tali ambiti, salvo diversa precisazione, si rimanda a quanto previsto dalle specifiche normative di riferimento nelle N.T. del PAT (artt. 7 e 8);
- nella Tavole di PI, rispetto agli ambiti di cui al presente articolo, per una migliore lettura del Piano, sono stati rappresentati:
 - **Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004** di cui all'art. 7.1 delle NT del PAT;
 - **Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 – Corsi d'acqua** di cui all'art. 7.2 delle NT del PAT;
 - **Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004 (art.10)** di cui all'art. 7.3 delle NT del PAT, recepiti e normati all'art. 32 delle NTO;
 - i **centri storici** di cui all'art. 8.3 delle NT di PAT in quanto indicati dal PI indicandoli nelle tavole come *Zona A Centro storico* e normandoli all'art. 6 delle NTO.
- la sussistenza e conformazione dei vincoli è legata al permanere dell'elemento che li genera;
- eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo o l'approvazione da parte degli Enti preposti alla tutela del vincolo, determinano la conseguente modifica di fatto e sua immediata vigenza del vincolo stesso, da recepire con la prima variante utile di PI, senza che ciò determini variante al PAT.

4.12 FASCE DI RISPETTO

Nelle Tavole di PI vengono indicate gli elementi e le relative fasce di rispetto in recepimento e aggiornamento di quanto riportato nella Tavola 1 di PAT.

Inoltre a seguito dello studio specifico agronomico redatto sugli allevamenti vengono indicati nella Tavole di progetto gli allevamenti e le tre tipologie di fasce di rispetto, normati all'art. 19.3 delle NTO.

4.13 COMPATIBILITÀ GEOLOGICA ED IDRAULICA PER INTERVENTI EDIFICATORI

Il PI all'art. 45 delle NTO disciplina che per garantire la messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico, al fine del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo edilizio, dovrà essere verificata la compatibilità dell'intervento edificatorio con le fragilità di cui alla Tav. 3, del relativo Capo IV - Sistema delle fragilità delle N.T.A. e dello specifico studio geologico presente nel Q.C. del P.A.T. a cui si rimanda.

Relativamente alla verifica di Compatibilità Idraulica degli interventi edificatori in genere, è fatto salvo quanto previsto:

- dalla Tav.3 e nella relativa disciplina delle N.T. del P.A.T., nonché dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (art. 8.4, 8.5, 8.6 delle N.T. di P.A.T. e art. 44.1 che precede) e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T. con relativo parere del genio Civile (art. 16.18 delle N.T. del P.A.T.);
- dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa agli interventi oggetto di PI con relativi pareri degli Enti competenti in materia.

4.14 RECEPIMENTO DEL NUOVO R.E.C. E DELLE DEFINIZIONI AVENTI INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI

Considerato che:

- ai sensi di quanto previsto dalla DGRV 669/2018, dall'art. 48 ter della LR 11/2004 e s.m.i. e dalle indicazioni date dall'assessore al Territorio, Cultura e Sicurezza della Regione Veneto con nota inviata a tutti i Comuni veneti di prot. 109636 del 21.03.2018, ove in particolare si specifica che **le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali** (art. 2, comma 1 dell'Intesa di adozione del REC del 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali – art. 4, comma 1 – sexies del DPR 380/2001):
 - esplicano il loro effetto giuridico conformativo solo dal momento dell'approvazione e dell'efficacia della variante al vigente strumento urbanistico di adeguamento al REC e in particolare alle "Definizioni Uniformi", quelle con il "SI", di cui all'Allegato B della DGRV 668/2018, allegate a sua volta al R.E.C. approvato in relativo Allegato A;
 - non possono incidere sugli strumenti urbanistici né generali né attuativi (e pertanto P.R.G./P.I. e P.U.A.) che siano stati approvati anteriormente all'adeguamento del Regolamenti Edilizio al RET;
 - la variante al vigente strumento urbanistico di adeguamento al REC e in particolare alle nuove "Definizioni Uniformi" deve essere redatta entro il termine del 30 settembre 2020 ai sensi della L.R. 49/2019;
 - il primo PI di Montegalda si adegua al nuovo REC;

- il principio suesposto è stato recepito nella Parte prima -Allegato A e all'art. 108 del nuovo REC di Montegalda;

il PI ha normato al **Titolo X° delle NTO** che:

- a) in tutte le zone e interventi in genere, recepiti e riconfermati con il primo PI dal previgente PRG, compreso l'intervento in ZTO B2/A di cui all'art. 7.2.1 delle NTO, si applicano le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal previgente PRG e riportate all'art. 53 delle NTO;
- b) per tutti i nuovi interventi previsti dal primo PI e da quelli successivi, diversi dal previgente PRG, si applicano le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" – Allegato A del nuovo REC di Montegalda.

In caso di:

- decadenza delle zone di espansione, recepite e riconfermate con il primo PI dal previgente PRG, con obbligo di PUA non approvato entro 5 anni dall'entrata in vigore del primo PI (art. 18, comma 7, LR 11/2004 e s.m.i.) ma oggetto di proroga quinquennale ai sensi dell'art. 18, comma 7bis della LR 11/2004 e s.m.i., continuano per esse ad applicarsi le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal previgente PRG e riportate all'art. 53 che segue;
- decadenza o non riconferma delle zone e/o interventi in genere, recepiti e riconfermati con il primo PI dal previgente PRG, in caso di loro "ripristino" nel PI (diverso dal punto sopra), per l'attuazione degli stessi si applicheranno le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Si" di cui all'Allegato A del REC di Montegalda.

4.15 UNA NUOVA STESURA GRAFICA E AGGIORNAMENTO DELLA C.T.R.N.

Gli elaborati cartografici del previgente PRG, come descritto sopra, sono stati completamente rielaborati con le nuove Tavole di PI.

Al fine di redigere il P.I. su una base cartografica attuale e rispondente allo stato di fatto e di avere una visione completa e corretta del territorio comunale su cui pianificare, è stata aggiornata ed adeguata la C.T.R.N. – Carta Tecnica Regionale Numerica, quale base cartografica del P.I., in considerazione dei P.U.A. – Piani Urbanistici Attuativo approvati e convenzionati e progetti opere pubbliche, anche mediante l'utilizzo dell'ultima ortofoto disponibile del 2015.

5. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi di Montegalda è costituito dai seguenti elaborati:

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
 - 7.2 Tavola A.U.C. e interventi di PI
8. 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 dello stesso PI..

Sono inoltre documenti del P.I. o sono ad esso organicamente collegati:

- Documento del Sindaco
- Resoconto Richieste al 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.

6. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

6.1 BILANCIO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PI

Qui di seguito si riportano, rispetto a ciascun intervento di PI e distinti per le A.T.O. di P.A.T., il carico insediativo aggiuntivo residenziale e produttivo previsto dal P.I. e gli abitanti insediabili, desunti dal carico insediativo aggiuntivo residenziale totale diviso per l'abitante teorico di P.A.T.. pari a **249 mc/ab.**

Qui di seguito si riporta una **Tabella sintetica di descrizione degli interventi previsti dal PI, anche a seguito delle richieste pervenute ritenute accoglibili**, ed in particolare per ciascun intervento viene indicato:

- il n. di richiesta, se interessato, di cui all'elaborato *Resoconto Richieste al PI*;
- il n. di Atto d'obbligo sottoscritto di cui all'Elab. 4 di PI;
- la descrizione sintetica dell'intervento;
- la descrizione della classificazione di Zona o ambito di PI;
- il dimensionamento, ovvero il carico insediativo previsto dal PI;
- indicazione e ATO della Tav. 4 di PAT in cui ricade l'intervento;
- il totale del carico insediativo previsto dal PI;
- gli abitanti insediabili di PI, in considerazione che la capacità insediativa teorica di Montegalda in recepimento al P.A.T. viene calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico 249 mc di volume edificabile.

Rich. accoglibili n. (vedi Resoconto richieste al PI)	Atto n. (Elab. 4)	Sunto Intervento introdotto nel PI	Destinazione di PI ZTO e/o Intervento puntuale	Dimensionamento PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
				Resid.	Industr. Artig.	Comm/dir.		
				mc.	mq.	mq.		
1	1	Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo del volume di 790 mc	Edificazioni e diffusa e Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 1	790,00	0,00	0,00	Edificazione diffusa	A1
2	2	Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo del volume di 659 mc	Edif. diff. e Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 2	659,00	0,00	0,00	Edificazione diffusa	A1
5	3	Anche ai sensi dell'art. 41, comma 4ter della LR 11/2004 e s.m.i., demolizione della parte di fabbricato di 568 mc posto in fascia di rispetto stradale e sua ricostruzione fuori dal sedime originario e dalla fascia di rispetto citata con ampliamento fino a totali 800 mc nell'area catastalmente censita al Fg. 4 mapp. 20 in proprietà dello stesso richiedente e all'interno dell'edificazione diffusa	Intervento puntuale in Edificazioni e diffusa n. 1	232,00	0,00	0,00	Edificazione diffusa	A1
6	4	Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo del volume di 749 mc	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 3	749,00	0,00	0,00		A1
13	5	Ampliamento di 300 mc dell'edificazione esistente in Edificazione diffusa	Intervento puntuale in Edificazioni e diffusa n. 2	300,00	0,00	0,00	Edificazione diffusa	A1

Rich. accoglibili n. (vedi Resoconto richieste al PI)	Atto n. (Elab. 4)	Sunto Intervento introdotto nel PI	Destinazione di PI ZTO e/o Intervento puntuale	Dimensionamento PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
				Resid.	Industr. Artig.	Comm/dir.		
				mc.	mq.	mq.		
18	6	Riclassificazione da ZTO E2b a ZTO B2/A (Lotti di mq: 940 + 830 + 830 + strada mq 308 = 2.908 mq) con vol. predefinito di 1.500 mc derivante dal riconoscimento del credito edilizio del fabbricato demolito, con possibilità di ricavare tre unità abitative isolate, obbligo di progettazione unitaria, mascheramento arboreo – arbustivo con specie autoctona e realizzazione del percorso ciclo - pedonale lungo la strada	ZTO B2/A	1.500,00	0,00	0,00	Contesti figurativi di Ville Venete n. 3	R2
22	7	Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo di volume massimo di 779 mc, fatto salvo quanto previsto dal vincolo autostradale	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 4	779,00	0,00	0,00		A1
26	8	Riconversione edificio di vol. 720 mc non più funzionale alla conduzione del fondo mediante demolizione e ricostruzione fuori dalla fascia di rispetto stradale ed entro un raggio di 200 ml dal sedime originario nel rispetto dell'art. 41, comma 4 ter, L.R. 11/2004	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 5	720,00	0,00			A1

Rich. accoglibili n. (vedi Resoconto richieste al PI)	Atto n. (Elab. 4)	Sunto Intervento introdotto nel PI	Destinazione di PI ZTO e/o Intervento puntuale	Dimensionamento PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
				Resid.	Industr. Artig.	Comm/dir.		
				mc.	mq.	mq.		
33	9	Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo del volume di 812 mc	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 6	812,00	0,00		Edificazione diffusa, Contesti figurativi di Ville Venete n. 1, Parco fluviale del Bacchiglione - Progetto strategico, Ambiti di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare (art. 59 PTCP)	A1
36	10	Intervento puntuale in edificazione diffusa con nuova possibilità edificatoria di 1.350 mc di max 2 unità abitative con rispetto stradale di 15 ml	Intervento puntuale in Edificazioni e diffusa n. 3	1.350,00	0,00		Edificazione diffusa	A1
		In attuazione del PAT, ai sensi dell'art. 16.13 delle relative NT, riclassificazione di alcune attività produttive in zona impropria site lungo via Zocco individuate dal previgente PRG come Attività produttive esistenti nelle Zone A, B, C, E di cui all'ex art. 39 delle relative N.T.A. a zona propria artigianale e commerciale all'ingrosso D2/A	ZTO D2/a	0,00	0,00	0,00		P1
12	11	Riclassificazione dell'area oggetto di richiesta già in parte edificata da ZTO E a ZTO D2/4 quale ampliamento della esistente ZTO D2/4 limitrofa e realizzazione del prolungamento e cul-	ZTO D2/4 Viabilità di progetto	0,00	1.139,00	0,00		P1

Rich. accoglibili n. (vedi Resoconto richieste al PI)	Atto n. (Elab. 4)	Sunto Intervento introdotto nel PI	Destinazione di PI ZTO e/o Intervento puntuale	Dimensionamento PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
				Resid.	Industr. Artig.	Comm/dir.		
				mc.	mq.	mq.		
		de-sac di via dell'artigianato						
19	12	Ridisegno rispetto al previgente PRG dell'area a Parcheggio – ZTO F4 , mantenendo la stessa sup. totale originaria Specificato all'art. 9.1 NTO per le ZTO D1 che viene data la possibilità della destinazione commerciale per il lotto 2 (indicato nella planimetria allegata all'atto unilaterale d'obbligo n. 12), specificando che per il fabbricato esistente ove attualmente insiste l'attività commerciale, catastalmente identificato al fg. 6 map. 162, si riconferma l'attività in essere.	Ridisegno F4 ZTO D1/1	0,00	0,00	0,00	Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva	P1
40	13	Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo del volume di 999 mc	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 7	999,00	0,00	0,00		P1
43		Non viene riconfermata dal PI la viabilità di progetto che era prevista dal previgente PRG di collegamento tra via dell'Artigianato e via Ponzimiglio, prevedendo la viabilità di progetto solo in prolungamento di via dell'artigianato con "chiusura" a cul-de-sac come previsto a seguito della richiesta n. 12.	Viabilità di progetto	0,00	0,00	0,00		P1

Rich. accoglibili n. (vedi Resoconto richieste al PI)	Atto n. (Elab. 4)	Sunto Intervento introdotto nel PI	Destinazione di PI ZTO e/o Intervento puntuale	Dimensionamento PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
				Resid.	Industr. Artig.	Comm/dir.		
				mc.	mq.	mq.		
44		Modifica scheda n. 331a, Elab. 3.1, specificando che per la parte di fabbricato schedato è consentita la destinazione culturale/museale/direzionale su tutto l'edificio.	Scheda n. 331a, Elab. 3.1	0,00	0,00	0,00	Altri edifici con valore storico-ambientale, Contesti figurativi di Ville Venete n. 1, Vincolo monumentale e D.Lgs. 42/2004 n. 1, Corridoio ecologico principale da PTRC	A1
46		Riduzione del verde privato (identificato catastalmente al Fg. 7, mapp. 80 e 81) relativo a Villa Feriani e classificazione a zona agricola E2B, prescrivendo nelle NTO per l'area oggetto di riclassificazione la inedificabilità assoluta al fine di non compromettere la tutela e la visuale del bene stesso	ZTO E2/b	0,00	0,00	0,00		A1
37		Specificato nelle NTO per le Zone agricole (art. 12.2) la possibilità di utilizzare materiali il più possibile drenanti per il consolidamento delle pavimentazioni stradali e in aree con insediamenti multipli e ove non insistono particolari vincoli e invariants	Art. 12.2 NTO	0,00	0,00	0,00		
TOTALE				8.890,00	1.139,00	0,00		

Saldo volume residenziale PI mc	8.890,00
Abitanti insediabili PI (249mc/ab)	36

6.2 AREE A SERVIZI DI P.I. – ZONE F

Il P.I. ha recepito ed aggiornato dal previgente P.R.G. le aree a servizi per le quali ha redatto una generale revisione della cartografia di progetto sulla base della situazione di fatto e considerando le informazioni più recenti disponibili (ortofoto, mappe catastali, pratiche comunali, ...).

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

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

6.3 VERIFICA FABBISOGNO AREE PER SERVIZI

Il presente P.I. verifica se le aree per servizi previste soddisfano gli abitanti insediabili ipotizzati, desunti dalla somma degli abitanti insediati al 31.05.2020 di **3.395 ab.** più quelli derivanti dalle nuove previsioni a destinazione residenziale di P.I. di **36 ab.** (vedi cap. 6.1 sopra) per un totale quindi di **3.431 abitanti insediabili.**

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	
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		192.970		43.339	324.244
Verifica Fabbisogno Aree per Servizi Differenza tra Previsti PI vigente e Fabbisogno per ab. insediabili PI			304		53.323		165.524		2.171	221.323
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 dal 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 212.323 mq.**

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

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

ATO	DIMENSIONAMENTO PAT			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	44.793,01
	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			165,65
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	58.343,76	mc.	1.882,00	56.461,76
	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			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			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.		106.684,80
	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.		133.356,00
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	38.748,91
	Comm.-Dir. Del produttivo	17.094,82	mq.		17.094,82
	Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	56.982,73	mq.	1.139,00	55.843,73
TOTALE	residenziale	189.047,01	mc.	3.382,00	185.665,01
	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	232.926,76
	Industriale -Artigianale	40.274,43	mq	1.139,00	39.135,43
	Comm.-Dir. del produttivo	17.260,47	mq.		17.260,47
	Tot. Carico insed. Ind-art.-comm.-direz.	57.534,90	mq	1.139,00	56.395,90

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

7.1 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.

Il presente 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.**

8. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. – VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

La **Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14** "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio», pubblicata sul BUR del 9 maggio 2017 ed entrata in vigore il 24 giugno 2017, è stata approvata dal Consiglio regionale ed è finalizzata al contenimento del consumo di suolo (Progetti di legge n. 14, 40 e 44).

Tale Legge promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

La legge regionale mette in atto le azioni per un contenimento di consumo di suolo, stabilendo che tale obiettivo sarà gradualmente raggiunto nel corso del tempo e sarà soggetto a programmazione regionale e comunale.

Di rilevante interesse della normativa è l'introduzione di concetti innovativi e di previsioni volte alla difesa dell'integrità del territorio e il contenimento del suolo, ma anche la riqualificazione edilizia ed ambientale e alla rigenerazione urbana, che prevedono forme ed azioni quali la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, il recupero, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale.

Con provvedimento **D.G.R. n. 668 del 15 maggio 2018**, pubblicato sul BUR n. 51 del 25 maggio 2018, la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per i Comuni che hanno inviato la Scheda informativa entro i termini di legge.

Ai sensi dell'articolo 13 della citata legge regionale n. 14/2017, i Comuni, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento di Giunta regionale - D.G.R. n. 668 del 15 maggio 2018, (pertanto entro il 25 novembre 2019, termine poi prorogato al 31.12.2019 con LR 14/2019 e poi ancora al 30.09.2020 con LR 49/2019) , devono approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale (PRG o PATI) secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 della medesima legge regionale.

Il Comune di Montegalda ha redatto la **Var. 1 al PAT** di 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.

La Variante 1 al PAT di Montegalda ha confermato la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, assegnata con D.G.R.V. n. 668/2018, di 16,82 ettari.

In particolare la Var. 1 di PAT ha recepito le nuove disposizioni regionali di cui alle L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018 sul contenimento di consumo di suolo mediante:

- a) l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (**AUC**) ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e), LR 14/2017, aggiornata secondo le indicazioni e gli schemi esemplificativi forniti al Capitolo 3 dell'Allegato B alla D.G.R. 668/2018, nella **Tavola n. 5.5 degli Elaborati grafici progettuali di PAT** con le modalità specificate nella Relazione della var. 1 PAT (Elab. 2.1);

b) stabilendo la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in **16,82 ettari**, confermando il quantitativo stabilito dalla D.G.R. 668/2018.

In relazione al quantitativo massimo di suolo stabilito dalla Var. 1 al PAT di 16,82 ha, il Piano degli Interventi ha definito le modalità operative per contabilizzare il consumo di suolo, ai sensi l'articolo 2, comma 1, lett. c) della L.R.14/2017, il quale prevede specificatamente che il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco - sistemiche e le potenzialità produttive, e le superfici rinaturalizzate, ovvero ripristinate a superficie naturale e seminaturale.

Tale lavoro è stato redatto ed esplicito negli **Elabb. 7.1 e 7.2** ai quali si rimanda, le cui risultanze finali 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 residuo (Ha)	16,25