

REGIONE VENETO PROVINCIA DI VERONA COMUNE DI BEVILACQUA

ELABORATO

04

TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI

Relazione con dimensionamento

COMUNE DI BEVILACQUA

Sindaco Valentino Girlanda

Ufficio Tecnico Responsabile: Valentino Girlanda

PROGETTAZIONE
"MRM PLUS"

geom. Cinzia Magosso

dott. pian. Michele Miotello con dott.ssa Francesca Faccioli

APPROVAZIONE D.C.C. N.....DEL.....

ADOZIONE D.C.C. N.....DEL.....

APRILE 2023



1.PREMESSA	
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	4
3. IL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI	5
3.1 Il Documento Programmatico Preliminare	5
3.2 Il Terzo Piano degli Interventi	14
3.2.1 La procedura del Piano degli Interventi e delle sue varianti	14
3.2.2 I pareri	14
3.2.3 Elenco elaborati	15
3.2.4 Sintesi delle trasformazioni	15
4. MONITORAGGIO CONSUMO DI SUOLO	32
5 SINTESLDEL DIMENSIONAMENTO	34

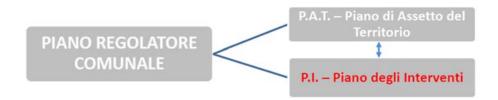


1.PREMESSA

La L.R. n. 11/2004, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del D. Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e della L.R. n. 11/2001 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del D.Lgs. n. 112/1998*), detta le norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

Nello specifico la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) – che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale – ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., 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 Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), invece, è lo strumento di pianificazione finalizzato al coordinamento fra più Comuni e può disciplinare in tutto o in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontare singoli tematismi.



La L.R. n. 14/2017 "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", nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali "principi informatori" la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e ha definito il "consumo di suolo" come "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 ecosistemiche_e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale".

Parallelamente le nuove "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione" dettate dalla L.R. n. 14/2019 (in vigore dal 06/04/2019) sono finalizzate a sostenere il settore edilizio, promuovendo misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone, al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana (in coerenza con i principi ed in attuazione della L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo) mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territori e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente previsti dalla L.R. n. 14/2019 sono essenzialmente interventi di ampliamento o interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, che associano alla presenza delle condizioni elencate nella normativa (agli articoli 6 e 7) le premialità volumetriche e di superficie, quantificate in un apposito allegato "A" in funzione della destinazione d'uso residenziale o non residenziale dell'edificio.

Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i Comuni possono prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti, nonché prevedere opportuni strumenti e interventi per la conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale non urbanizzato di competenza dell'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 (promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani), comma 2, della L. n. 10/2013 (Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani).



2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Bevilacqua è dotato di P.A.T.I. assieme al Comune di Terrazzo, approvato nella Conferenza di Sevizi del 29.07.2010 e ratificato con D.G.R.V. n. 3389 del 30.12.2010.

Il Consiglio Comunale, con giusta deliberazione n. 28 del 22.06.2011, ha approvato il Primo Piano degli Interventi mentre con D.C.C. n. 3 del 16.03.2015 è stata approvata la prima variante al P.I. Successivamente, con D.C.C. n. 55 del 18.12.2019, è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi mentre recentemente è stata approvata una variante puntuale al P.I. (D.C.C. n. 27 del 16.07.2022) a seguito del progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo all'"intervento di rigenerazione urbana per il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale nel Comune di Bevilacqua. Realizzazione percorso pedonale protetto lungo Via San Pietro nel tratto compreso tra l'intersezione con la S.R.10 e Via 25 Aprile".

L'amministrazione comunale, con giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 28.03.2023, ha provveduto ad approvare la variante n. 1 al P.A.T.I. – per la parte del territorio Comune di Bevilacqua – ai sensi della L.R. 14/2017 (contenimento del consumo di suolo).



3. IL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1 Il Documento Programmatico Preliminare

L'amministrazione comunale, nella seduta del consiglio comunale del 20.09.2022 (D.C.C. n. 34), ha illustrato il Documento Programmatico Preliminare, detto anche "Documento del Sindaco", al Terzo Piano degli Interventi.

Si tratta di una revisione di carattere "generale" al P.I. in quanto affronta una pluralità di tematiche e viene redatta a partire dalle manifestazioni di interesse che tutti i cittadini e *stakeholders* hanno presentato a seguito della pubblicazione di un apposito Avviso Pubblico.

Gli obiettivi del nuovo strumento urbanistico si possono riassumere nei seguenti punti:

- ⇒ Ambiente costruito:
 - recupero e riqualificazione del tessuto edilizio esistente;
 - recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio storico;
 - rinaturalizzazione e *cleaning* territoriale mediante la promozione dell'istituito dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.
- ⇒ Contenimento del consumo di suolo.
- ⇒ Interventi di trasformazione del territorio tramite accordi negoziali (pubblico privati).
- ⇒ Adeguamento dello strumento urbanistico a progetti di opere pubbliche nel territorio.

In ottica di favorire la partecipazione ed il coinvolgimento dei privati operatori e dei cittadini in generale, l'Amministrazione comunale ha pubblicato – a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco – un Avviso per la raccolta di manifestazione di interesse sui cosiddetti "interessi diffusi" così da poter dare il maggior numero di risposte alle esigenze anche puntuali dei cittadini relativamente a:

- accordi pubblico privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico.
- Interventi puntuali negli ambiti dell'edificazione residenziale di espansione.
- Interventi puntuali negli ambiti dell'edificazione diffusa (nuclei residenziali in ambito agricolo) con possibilità di richieste di ampliamenti e nuovi volumi residenziali in lotti liberi e/o cambi di destinazioni d'uso compatibili.
- Richiesta di completamento e riperimetrazione dell'urbanizzazione consolidata (zone residenziali A-B-C).
- Individuazione di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo.
- Proposte di intervento/modifica della zona produttiva esistente.
- Revisione dei gradi di protezione degli edifici vincolati/tutelati.
- Riclassificazione di aree attualmente classificate come servizi nel vigente P.I. (verde, parcheggio, ecc.) non più reiterabili, al fine di consentire l'edificazione a mezzo di piano urbanistico o intervento diretto.



- Riclassificazione di aree attualmente classificate nel vigente P.I. come edificabili (residenziali o produttive), da essere ricondotte a zone agricole "E" e a verde privato ("Varianti Verdi").
- Conferma di aree di espansione residenziali (C2) e/o produttive (D2), decadute ai sensi dell'art. 18, co.7 della L.R. 11/04.

Di seguito si riporta l'elenco completo delle varie manifestazioni di interesse pervenute (con la sintesi e la relativa istruttoria tecnica.



			COMUNE	DI BEVILACQUA - TE	RZO DEGLI INTERVENTI		
N. richiesta	N. protocollo	data protocollo	Sintesi richiesta	P.I. vigente	Istruttoria tecnica	Terzo P.I.	Dimensionamento /Consumo di suolo
1	4042	22/06/22	Richiesta di realizzazione di fabbricato ad abitazione unifamiliare di 800 mc e di un magazzino non presidiato con superficie coperta fino a 1.200 mq nell'area idenficata catastalmente al foglio 6, mappali n. 30,31,32,33,206 (superficie territoriale 10.307 mq).	Z.T.O. "E Agricola"	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. L'edificabilità in zona agricola è normata dalla L.R. 11/2004, art. 44: si prevede pertanto, nella variante al P.I., l'ampliamento (di sup. pari a 1.000 mq) della Z.T.O. "NRA Nucleo Residenziale in ambito Agricolo" a ricomprendere il contiguo terreno di proprietà del richiedente con individuazione di un lotto a volumetria predefinita e normato da specifica scheda norma (possibilità anche di realizzare un edificio ad uso magazzino di SC= 600 mq e soggetto a contributo perequativo).	Z.T.O. "NRA Nucleo residenziale in ambito agricolo"	Ambito esterno ad AUC: consumo di suolo pari a 1.000 mq - Dimensionamento: ATO R1: - 800 mc



2	4300	04/07/22	Modifica scheda edificio	Z.T.O. "A2 Nuclei e	ACCOGLIBILE.	Z.T.O. "A2 Nuclei e
			tutelato al fine di	corti rurali con	L'intervento è	corti rurali con
			realizzare una terrazza	valore storico	ammissibile purché sia	valore storico
			piana "verde" sopra	ambientale"	prevista la completa	ambientale"
			l'edificio esistente adibito		ristrutturazione ed il	
			ad annesso rustico per il		miglioramento statico	
			quale è stata già		dell'edificio.	
			completata la bonifica			
			della copertura in			
			cemento amianto. La			
			terrazza, cui si potrà			
			accedere dall'edificio			
			adibito a fattoria			
			didattica, potrà essere			
			utilizzata per l'attività			
			dell'agrinido.			



3	4490	11/07/22	Richiesta di modifica delle	Norme Tecniche	PARZIALMENTE	Norme Tecniche	
			N.T.O Art. 34 (art. 5.11	Operative	ACCOGLIBILE. L'art.	Operative	
			nel P.I. vigente): si chiede	•	5.11 delle N.T.O.		
			di modificare l'altezza		vigenti, al co. 11,		
			massima ammissbile da		secondo punto "Altezza		
			12 m a 18 m. Art. 12:		massima" prevede		
			prevedere per la Z.T.O.		quanto segue: [] non		
			"D1" l'altezza massima		dovrà essere superiore		
			per le recinzioni pari a		a 12,00 m esclusi i		
			2,50 m nella divisione tra		volumi tecnici;		
			lotti privati e/o		potranno essere		
			prospettanti su via		consentite altezze		
			pubblica.		superiori sulla base di		
					documentate esigenze		
					dei cicli produttivi		
					previa redazione di		
					scheda norma		
					assoggettata all'istituto		
					perequativo []. Si		
					inserisce nelle N.T.O.		
					specifica prescrizione al		
					fine di poter aumentare		
					l'altezza massima fino a		
					m 18,00: " <i>In deroga a</i>		
					quanto stabilito dal		
					presente articolo 5.11,		
					co. 11, è concessa		
					l'altezza massima (per		
					gli immobili di cui al		
					foglio 4, mappale n. 93)		
					fino a m 18,00, soggetto		
					a contributo		
					straordinario di cui		
					all'art. 16, co4, lett. d-		
					ter) nella misura del		



A STATE OF THE STA				
		calcolo del plus valore		
		dedotto dal raddoppio		
		della superficie coperta		
		oggetto di		
		ampliamento". L'art. 12		
		citato nell'istanza		
		,invece, non è presente		
		nelle N.T.O.: tale		
		richiesta potrà trovare		
		riscontro nella modifica		
		del Regolamento		
		Edilizio.		
		Lamero.		



scheda "Edificio con valore storico e valore storico ambientale" n. 45 al fine di recuperare la pertinenza esistente (annesso) sul retro del fabbricato principale, ovvero si richiede la modifica del grado di protezione da "8 - Demolizione" a grado "6 - Ristrutturazione globale". 5 4932 29/07/22 Richiesta di consocimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). Storico e valore storico e valore storico e valore storico ambientale all'istanza, lo satto, ostato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo stato attuale del fabbricato, la sua collocazione ed ilaliostanza, lo sua collocazione ed ilaliostanza, la sua collocazione del medicato consocione d'uso del medesimo corpo). 5 4932 29/07/22 Richiesta di cui sua collocazio	4	4532	13/07/22	Richiesta la modifica della	Edificio con valore	ACCOGLIBILE. Vista la	Edificio con valore	
ambientale" n. 45 al fine di recuperare la pertinenza esistente (annesso) sul retro del fabbricato principale, ovvero si richiede la modifica del grado di protezione da "8 - Demolizione" a grado "6 - Ristrutturazione globale". 5 4932 29/07/22 Richiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). ambientale" n. 45 al fine di recuperare la pertinenza esistente (antuale del fabbricato nelle tavole di recuperare la attuale del fabbricato nelle tavole del fabbricato ficglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito								
di recuperare la pertinenza esistente (annesso) sul retro del fabbricato principale, ovvero si richiede la modifica del grado di protezione da "8" a "6" (con Contestuale cambio di destinazione d'uso del riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC=105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). di recuperare la pertinenza esistente (annesso) sul retro del fabbricato di cui al foglio oggetto di richiesta nel RECRED come credito ed financo di credito edilazio ne del riconosciuta la qualificazione di opera incongrua, si ammette (riferise nel RECRED come credito) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				valore storico	storico ambientale	fotografica allegata	storico ambientale	
pertinenza esistente (annesso) sul retro del fabbricato principale, ovvero si richiede la modifica del grado di protezione da "8 - Demolizione" a grado "6 - Ristrutturazione globale". 5 4932 29/07/22 Richiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022).				ambientale" n. 45 al fine	n. 44	all'istanza, lo stato	n. 45	
(annesso) sul retro del fabbricato principale, ovvero si richiede la modifica del grado di protezione da "8 - Demolizione" a grado "6 - Ristrutturazione globale". 5 4932 29/07/22 Richiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V = 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). April				di recuperare la		attuale del fabbricato,		
fabbricato principale, ovvero si richiede la modifica del grado di protezione da "8 - Demolizione" a grado "6 - Ristrutturazione globale". 5 4932 29/07/22 Richiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). Fisherto all'edificio principale, è ammissibile la modifica del grado di protezione da "8" a "6" (con contestuale cambio di destinazione d'uso del medesimo corpo). Z.T.O. "NRA ACCOGLIBILE. Anche se già demolito, riconosciuta la legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				pertinenza esistente		la sua collocazione ed il		
ovvero si richiede la modifica del grado di protezione da "8 - Demolizione" a grado "6 - Ristrutturazione globale". 5 4932 29/07/22 Richiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022).				(annesso) sul retro del		nesso funzionale		
modifica del grado di protezione da "8 - Demolizione" a grado "6 - Ristrutturazione globale". 5 4932 29/07/22 Richiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). modifica del grado di protezione del grado di protezione da "8" a "6" (con contestuale cambio di destinazione d'uso del medesimo corpo). ACCOGLIBILE. Anche se già demolito, riconosciuta la ambito agricolo" legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				fabbricato principale,		rispetto all'edificio		
protezione da "8 - Demolizione" a grado "6 - Ristrutturazione globale". 5 4932 29/07/22 Richiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). b consistenza del grado di protezione da "8" a "6" (con contestuale cambio di destinazione d'uso del medesimo corpo). Z.T.O. "NRA ACCGLIBILE. Anche se già demolito, riconosciuta la legittimità e legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito						principale, è		
Demolizione" a grado "6 - Ristrutturazione globale". 5 4932 29/07/22 Richiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di uni fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni firiferimento SCIA del 26.05.2022). Demolizione" a grado "6 - Ristrutturazione globale". da "8" a "6" (con contestuale cambio di destinazione d'uso del medesimo corpo). ACCOGLIBILE. Anche se già demolito, riconosciuta la legittimità e legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				modifica del grado di		ammissibile la modifica		
Ristrutturazione globale". Ristrutturazione globale". Ristrutturazione globale". Ristrutturazione globale". Richiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). Richiesta di Z.T.O. "NRA "Nucleo Residenziale in ambito agricolo" riconosciuta la legittimità e legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				•		•		
destinazione d'uso del medesimo corpo). 5 4932 29/07/22 Richiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022).				_		•		
5 4932 29/07/22 Richiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). Medesimo corpo). Z.T.O. "NRA ACCOGLIBILE. Anche se già demolito, riconosciuta la ambito agricolo" riconosciuta la ambito agricolo" legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				Ristrutturazione globale".				
5 4932 29/07/22 Richiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). Sichiesta di riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito								
riconoscimento di credito edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). già demolito, riconosciuta la legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito						· '		
edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). Residenziale in ambito agricolo" riconosciuta la legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito	5	4932	29/07/22	Richiesta di	Z.T.O. "NRA			
demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito								
fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). Gabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito						=		
6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). 6, mapp. 121 (SC= 105,60 di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				edilizio a seguito della	Residenziale in	riconosciuta la	Residenziale in	
mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				edilizio a seguito della demolizione di un	Residenziale in	riconosciuta la legittimità e	Residenziale in ambito agricolo" -	
uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). uso residenziale in qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio	Residenziale in ambito agricolo"	riconosciuta la legittimità e consistenza del	Residenziale in ambito agricolo" -	
condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del 26.05.2022). del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60	Residenziale in ambito agricolo"	riconosciuta la legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole	Residenziale in ambito agricolo" -	
(riferimento SCIA del 26.05.2022). I'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad	Residenziale in ambito agricolo"	riconosciuta la legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la	Residenziale in ambito agricolo" -	
del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in	Residenziale in ambito agricolo"	riconosciuta la legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera	Residenziale in ambito agricolo" -	
mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel RECRED come credito				edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti	Residenziale in ambito agricolo"	riconosciuta la legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette	Residenziale in ambito agricolo" -	
oggetto di richiesta nel RECRED come credito				edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del	Residenziale in ambito agricolo"	riconosciuta la legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume	Residenziale in ambito agricolo" -	
RECRED come credito				edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del	Residenziale in ambito agricolo"	riconosciuta la legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6,	Residenziale in ambito agricolo" -	
				edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del	Residenziale in ambito agricolo"	riconosciuta la legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5)	Residenziale in ambito agricolo" -	
I POLITIO OF CIDATO OF FOR I				edilizio a seguito della demolizione di un fabbricato di cui al foglio 6, mapp. 121 (SC= 105,60 mq e V= 605,49 mc), ad uso residenziale in condizioni fatiscenti (riferimento SCIA del	Residenziale in ambito agricolo"	riconosciuta la legittimità e consistenza del fabbricato nelle tavole di P.I. attraverso la qualificazione di opera incongrua, si ammette l'iscrizione del volume del fabbricato (foglio 6, mapp. 121, sub. 5) oggetto di richiesta nel	Residenziale in ambito agricolo" -	



6	5254	11/08/22	Modifica delle	Z.T.O. "A1 Centro		Z.T.O. "A1 Centro	
			prescrizioni della scheda	Storico" - edificio	ACCOGLIBILE. In	Storico" - edificio	
			edificio tutelato in centro	tutelato n. 102	coerenza con il grado di	tutelato n. 102	
			storico n. 102 di cui al		protezione assegnato e		
			foglio 5, mapp. 104, sub		con l'art. 5.2 delle		
			5). Attualmente il		N.T.O., si modifica la		
			fabbricato è classificato		scheda n. 102		
			con grado di protezione n.		mantenendo il grado di		
			11 per il quale è ammessa		protezione vigente		
			solo la destinazione a		("11") ma inserendo la		
			magazzino garage. Si		prescrizione specifica		
			chiede pertanto di		per la possibilità di		
			rivedere il grado di		cambio di destinazione		
			protezione finalizzato al		d'uso dell'edificio		
			cambio di destinazione		oggetto di istanza.		
			d'uso in residenziale.				
7	6145	22/09/22		Z.T.O. "E Agricola"		Z.T.O. "E Agricola" -	
			riconoscimento di credito	- Edificio non più	elaborati grafici del P.I.	Edificio non più	
			edilizio del fabbricato	funzionale alla	è individuata l'opera	funzionale alla	
			censito catastalmente al		incongrua secondo		
			foglio 1, mappale 256, con	fondo	quanto proposto nella	fondo	
			consistenza volumetrica		manifestazione di		
			ad uso abitazione pari a		interesse,		
			1.336,84 mc e superficie		coerentemente con la		
			coperta a magazzino di		disciplina dei crediti		
			57,20 mq.		edilizi, e al contempo		
					sono iscritti i volumi nel		
					RECRED.		



8	1372	23/02/23	Variazione della	Z.T.O. "F3/A Verde	ACCOGLIBILE. Trattasi	Z.T.O. "D1/B
			destinazione urbanistica	pubblico	di modesta rettifica di	Produttiva con
			dell'area di proprietà	attrezzato"	destinazione	PUA approvato"
			(foglio 4, mappale n. 429)		urbanistica di una	
			di superficie 785 mq da		porzione di area	
			Z.T.O. "F3/A Verde		contigua alla zona	
			pubblico attrezzato" a		produttiva; trattandosi	
			Z.T.O. "D1/B Produttiva		di una variazione di	
			con PUA approvato".		destinazione	
					urbanistica di area	
					inferiore a 1.000 mq, la	
					trasformazione non è	
					soggetta a contributo	
					perequativo.	
9	1636	07/03/23	Variazione della	Z.T.O. "D1/A	II mappale oggetto	Z.T.O. "D1/A
			destinazione urbanistica	Produttiva di	della richiesta ricade	Produttiva di
			dell'area di proprietà	completamento"	già in Z.T.O. "D1/A"	completamento"
			(foglio 4, mappale n. 445)			
			di superficie 125 mq da			
			Z.T.O. "E Agricola" a Z.T.O.			
			"D1/B Produttiva con PUA			
			approvato".			



3.2 Il Terzo Piano degli Interventi

Il presente strumento urbanistico è di tipo generale: tratta sia le trasformazioni a seguito delle istanze/manifestazioni di interesse ritenute accoglibili, sia modifiche alle cartografie di piano relative a nuove opere pubbliche, ecc.

3.2.1 La procedura del Piano degli Interventi e delle sue varianti

Gli aspetti procedimentali del Piano degli Interventi, e delle sue varianti, sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- 1. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
- 2. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- 3. decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30;
- 4. nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- 5. il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

3.2.2 I pareri

Il Terzo Piano degli Interventi non è sottoposto a verifica di compatibilità idraulica, ai sensi della D.G.R.V. n. 2948 del 06/10/2009, in quanto gli interventi di trasformazione che comportano impermeabilizzazione sono assolutamente modesti.

Per quanto riguarda le valutazioni ambientali, il processo di V.A.S. è in questa fattispecie preceduto dalla cosiddetta "verifica di assoggettabilità".

Valutato che il presente Piano degli Interventi è redatto in coerenza a quanto stabilito dal P.A.T.I. e che verrà attuato attraverso successivi interventi diretti e/o indiretti, nel Rapporto Ambientale Preliminare è condotta una valutazione relativa ai possibili effetti significativi derivanti dalla realizzazione dei singoli interventi attraverso la scomposizione di ciascun intervento nelle fasi principali – cantiere ed esercizio – e nella identificazione, per ciascuna di esse, dei possibili impatti sulle componenti ambientali.

Laddove possibile la manifestazione di un effetto significativo negativo è prodotto un approfondimento e, nel caso, proposte idonee misure preventive, mitigative e compensative, con particolare riferimento alle misure di mitigazione già previste dal Rapporto Ambientale del P.A.T.I. che diventano vincolanti nella fase di P.I. e di futura realizzazione degli interventi.

Valutando prima separatamente tutte le diverse componenti ambientali ed il loro stato, le azioni caratterizzanti le fasi di realizzazione e gestione e poi complessivamente le interazioni e potenziali ricadute dovute alla realizzazione dei singoli interventi aggiuntivi previsti dal nuovo P.I., si evidenzia come non risultino evidenti effetti negativi generati, né nel breve né nel medio-lungo periodo.



3.2.3 Elenco elaborati

Il Terzo Piano degli Interventi è costituita dai seguenti elaborati.

ELABORATI GRAFICI

- Elaborato "1 Carta dei vincoli" (sc. 1:10.000)
- Elaborato "2.A Intero territorio comunale: zonizzazione nord" (sc. 1:5.000)
- Elaborato "2.B Intero territorio comunale: zonizzazione sud" (sc. 1:5.000)
- Elaborato "3.1 Zone Significative: Capoluogo e ZAI" (sc. 1:2.000)
- Elaborato "3.2 Zone Significative: Marega" (sc. 1:2.000)

ELABORATI DESCRITTIVI E NORMATIVI

- Elaborato "04 Relazione con dimensionamento"
- Elaborato "05 Norme Tecniche Operative"
- Elaborato "06 Schede norma"
- Elaborato "07 Registro Elettronico dei Crediti Edilizi"
- Elaborato "08 Registro Fondiario del consumo di suolo"

ELABORATI VALUTATIVI

- Elaborato "V01 Rapporto Ambientale Preliminare Verifica di assoggettabilità alla VAS"
- Elaborato "V02 Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. (allegato "E" alla D.G.R.V. 1400/2017)"
- Elaborato "V03 Valutazione di Compatibilità Idraulica o asserverazione"

3.2.4 Sintesi delle trasformazioni

In relazione a quanto descritto in precedenza è possibile suddividere per tipologia o categoria di variante le trasformazioni urbanistiche inserite nel Terzo P.I., così come indicato nella tabella sottostante.

Tipologie di variante:

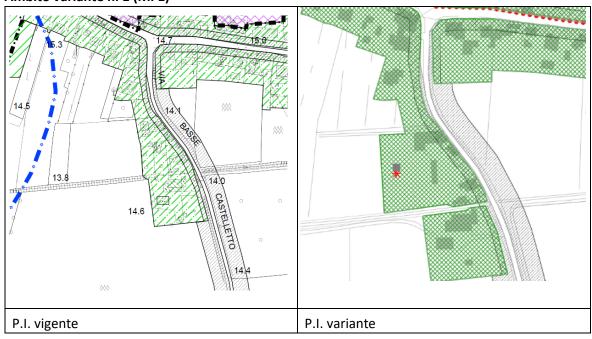
- A variazione destinazione urbanistica di area/ambito;
- B modifica scheda edificio tutelato;
- C modifiche N.T.O.;
- D individuazione di opere incongrue;
- E inserimento della previsione di nuove opere pubbliche.



N° ambito di variante	Α	В	С	D	E
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					

Di seguito sono descritte ed illustrate le varie istanze (denominate come "Ambito variante n./MI n....") nella forma "P.I. vigente" – "P.I. variante".

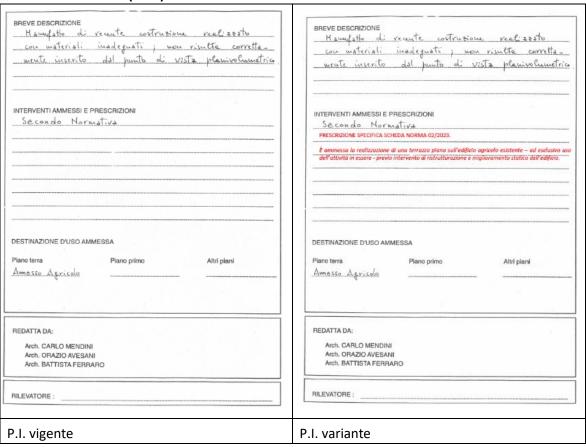
Ambito variante n. 1 (MI 1)





Ampliamento di superficie pari a 1.000 mq della zona "NRA Nucleo Residenziale in ambito Agricolo" con individuazione di un lotto a volumetria predefinita 800 mc e normato da specifica scheda norma (possibilità anche di realizzare un edificio ad uso magazzino di SC= 600 mq e soggetto a contributo perequativo).

Ambito variante n. 2 (MI 2)



Modifica, senza variazione del grado di protezione, della scheda edificio tutelato n. 2 con inserimento prescrizione specifica:

[&]quot;È ammessa la realizzazione di una terrazza piana sull'edificio agricolo esistente – ad esclusivo uso dell'attività in essere - previo intervento di ristrutturazione e miglioramento statico dell'edificio".



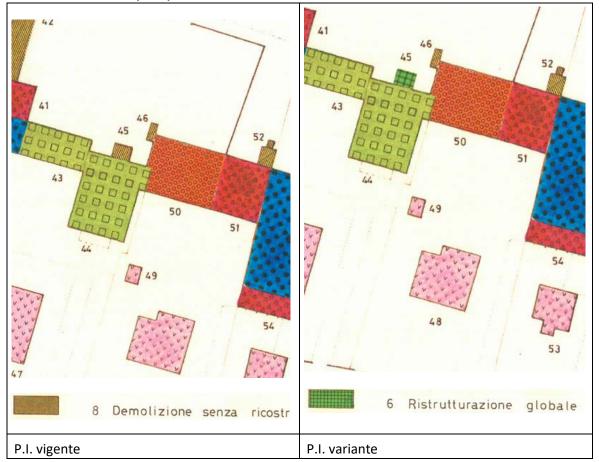
Ambito variante n. 3 (MI 3)

Estratto N.T.O., art. 5.11:	Estratto N.T.O., art. 5.11:
omissis 11. Gli interventi all'interno della zona D1A dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici: Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 60% dell'area. Altezza massima: non dovrà essere superiore a 12,00 m esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi previa redazione di scheda norma assoggettata all'istituto perequativo. Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. È consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza. Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m; a 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 a15,00 m; a 10,00 m per strade con larghezza maggiore a 15,00 m. Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 momissis	omissis 11. Gli interventi all'interno della zona D1A dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici: Indice di copertura Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 60% dell'area. Altezza massima: non dovrà essere superiore a 12,00 m esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi previa redazione di scheda norma assoggettata all'istituto perequativo. Prescrizione specifica: in deroga a quanto stabilito dal presente articolo è concessa l'altezza massima – per gli immobili identificati catastalmente al foglio 4, mappale n. 93 – fino 18,00 m, soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 16, co. 4, lett. d-ter) nella misura del calcolo del plus valore dedotto dal raddoppio della superficie coperta (SC) oggetto di ampliamento. Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m. È consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza. Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a 5,00 m per strade non più larghe di 7,00 m; a 7,50 m per strade con larghezza maggiore a 15,00 m. Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m. Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m. Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m.
i .i. vigetile	i .i. varialite

Modifica puntuale al comma 11 dell'art. 5.1 con prescrizione specifica.



Ambito variante n. 4 (MI 4)



Modifica, del grado di protezione dell'edificio tutelato n. 45 da "8" a "6" con prescrizione specifica:

È ammessa la modifica del grado di protezione da "8" (demolizione con ricostruzione) a "6" (ristrutturazione globale) previo cambio di destinazione d'uso in residenziale del corpo di fabbrica.

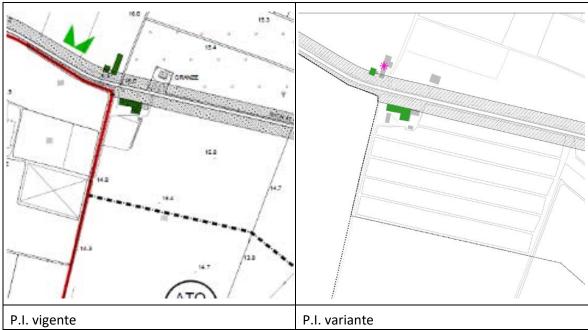


Ambito variante n. 5 (MI 5)



Individuazione di opera incongrua con contestuale iscrizione nel RECRED del volume che genera il credito edilizio (pari a 605,49 mc).

Ambito variante n. 7 (MI 7)



Individuazione di opera incongrua con contestuale iscrizione nel RECRED del volume che genera il credito edilizio (pari a 1.336,84 mc – abitazione - e 1.423,68 mc - magazzino).



Ambito variante n. 6 (MI 6)

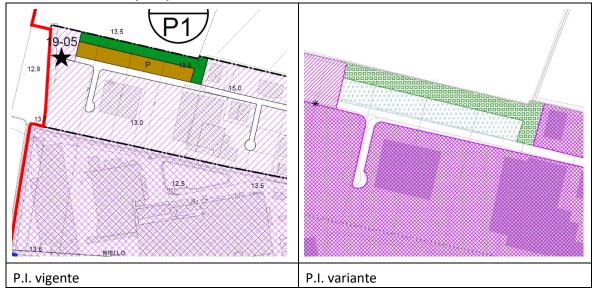
BREVE DESCRIZIONE Manufatto privo di quelità architettoniche.	BREVE DESCRIZIONE Haunfatho privo di quolità avelitetteniche.
INTERVENTIAMMESSIE PRESCRIZIONI Secondo Normativa con obbligo di climinare baracca in famiera.	INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI Secondo Mormativa con obbligo di climinare Lozracca in famiera.
	PRESCRIZIONE SPECIFICA SCHEDA NORMA 04/2023
	È ammesso il cambio di utilizzo da magazzino/garage ad uso residenziale, senza variazione
	del grado di protezione.
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA Plano terra Plano primo Altri piani Magazzina / Garage	DESTINAZIONE D'USO AMMESSA Piano terra Piano primo Altri piani Magazzina / Gazags Residenziale
REDATTA DA: Arch. CARLO MENDINI Arch. ORAZIO AVESANI Arch. BATTISTA FERRARO	REDATTA DA: Arch. CARLO MENDINI Arch. ORAZIO AVESANI Arch. BATTISTA FERRARO
RILEVATORE :	RILEVATORE:
P.I. vigente	P.I. variante

Modifica, senza variazione del grado di protezione, della scheda edificio tutelato n. 102 con inserimento prescrizione specifica:

[&]quot;È ammesso il cambio di utilizzo da magazzino/garage ad uso residenziale, senza variazione del grado di protezione."



Ambito variante n. 8 (MI 8)



Rettifica modesta della destinazione urbanistica d'area da zona "F3/A" a zona "D1/B".

Ambito variante n. 9 - Modifica N.T.O.

Di seguito vengono riportate, nella forma "testo comparato" (nero barrato= testo stralciato, rosso= nuovo testo inserito) le modifiche alle N.T.O. (aggiornamenti normativi, adeguamenti a disposti di normativa superiore, ecc.).

Art. 4.0 – Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo

Ambiti di urbanizzazione consolidata

- 1. Gli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" (AUC) sono definiti ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della L.R. 14/2017 e comprendono:
- a) l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- b) le parti del territorio aggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato;
- c) le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
- d) aree libere, non impermeabilizzate, ancora idonee all'utilizzazione agricola, anche quando sono effettivamente adibite all'uso agricolo o destinate a parco, verde pubblico, uso pubblico, corridoio ecologico ecc.;
- e) i nuclei insediativi in zona agricola.
- 2. All'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal P.I., qualora compatibili con il P.A.T.I., in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo articolo.
- 3. Nel caso di aree di cui al comma 1 lett. d) del presente articolo, ricomprese all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, l'eventuale trasformazione futura di tali ambiti potrà rientrare nel monitoraggio del consumo di suolo, dal momento che, pur essendo tali aree incluse negli AUC, il loro utilizzo a fini edificatori potrà essere compensato, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017, da un corrispondente ripristino della permeabilità di analoghe superfici, situate dentro o fuori dagli stessi Ambiti di Urbanizzazione Consolidata. Quantità massima di consumo di suolo
- 1. Lo strumento urbanistico comunale determina la quantità massima di superficie naturale e



- seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi dell'art.2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017 e secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 668/2018. La quantità massima di consumo di suolo disposta dalla suddetta deliberazione è pari a **6,44 Ha**.
- 2. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017.
- 3. Con le finalità della L.R. 14/2017 e per il rispetto dei limiti fissati dalla D.G.R.V. 668/2018 si istituisce il Registro Fondiario del consumo di suolo quale elaborato del Piano degli Interventi necessario ai fini del monitoraggio.

Art. 4.4. – Crediti Edilizi (CE) e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)

- 1. Per credito edilizio CE si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/04 e di cui all'art. 7 delle presenti Norme Tecniche Operative.
- 2. I crediti edilizi da rinaturalizzazione CER sono definiti ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019 e costituiscono una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione della "riqualificazione edilizia ed ambientale" prevista dall'art. 5 della L.R. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019.
- 3. Il P.I. individua le opere incongrue corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione e ad immobili in contrasto con l'assetto urbanistico, paesaggistico ed ambientale, come definito nei criteri allegati al RECRED (elaborato "07" Piano degli Interventi).
- 4. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica.
- 5. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
- 6. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
- 7. Il Comune riconosce il credito edilizio per le tipologie di intervento indicate dal PAT e per la compensazione urbanistica. Il credito edilizio è attribuito a particelle di terreno catastalmente individuate o alla proprietà.
- 8. Il credito edilizio è espresso in unità di volume edilizio espresso in mc. con riferimento alla destinazione residenziale quando non diversamente specificato.
- 9. Il credito edilizio frutto degli interventi di riqualificazione ambientale, paesaggista ed urbana, così come indicati nelle categorie definite dal PAT, è determinato secondo i parametri disciplinati nellaD.G.R.V. 263/2020 e contenuti nell'allegato al RECRED (elaborato "07" del Piano degli Interventi-commisurato alla somma del valore di mercato delle opere demolite, ove esistente, e dei costi di demolizione, di bonifica e di rinaturalizzazione. ..omissis..

Art. 4.4.bis - Opere incongrue

- 1. Il Piano degli Interventi individua alcune opere incongrue (art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 14/2019) delle quali, per le loro caratteristiche e la particolare collocazione, prevede la demolizione e/o la riqualificazione con il recupero ambientale e paesaggistico delle aree interessate anche tramite l'applicazione dell'istituto del credito edilizio (CE) e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) con le modalità di cui al RECRED e ai relativi "sussidi operativi" Il procedimento di demolizione e/o riqualificazione delle opere incongrue è assoggettata a convenzionamento con il Comune; prima del convenzionamento per le opere incongrue non sono ammessi interventi di alcun tipo, tranne la manutenzione ordinaria.
- 2. L'amministrazione comunale provvede, con apposito atto di Giunta o di Consiglio Comunale, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) ad



approvare i criteri in forza dei quali attribuire la qualificazione di incongruità ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

- 3. Affinché l'eventuale credito sia inserito nel registro dei crediti e commercializzato l'opera incongrua deve essere demolita prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.
- 4. La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto "credito da rinaturalizzazione" (CER) è subordinata alla preventiva demolizione delle opere incongrue e al ripristino ambientale dei suoli (eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre è prescritta la trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino de quo.

Art. 5.2. – Norme comuni alle Z.T.O. "A"

..omissis..

- 3. Ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e smi, ad esclusione degli immobili vincolati dal D.Lgs. 42/2004 e smi, per tutti gli edifici classificati dal grado "6" al grado "12" e/o qualora siano ammessi dalle specifiche schede gli interventi di demolizione e ricostruzione non ricadenti nel Centro Storico, sono ritenuti interventi di ristrutturazione edilizia anche qualora la ricostruzione preveda diversi sagoma, prospetti, sedime e volume. Le variazioni di volume sono ammesse, se in incremento rispetto all'esistente, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici
- 4. Gli interventi previsti per il grado di tutela maggiore si intendono sempre ammissibili per gli edifici con grado di tutela minore.

..omissis..

Art. 5.3.- Z.T.O. "A1 - Centro Storico"

..omissis..

8. Non è ammessa l'applicazione della L.R. 14/2019, così come previsto dal comma 4, lett. e) della stessa normativa regionale, ad eccezione degli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di "demolizione e ricostruzione", di "ristrutturazione o sostituzione edilizia" di "ricomposizione volumetrica o urbanistica", anche se soggetti a piano urbanistico attuativo (P.U.A.); in tali casi devono comunque essere rispettati i limiti previsti dall'art. 8, comma 1 del D.M. 1444/1968.

Art. 5.15. –Attività produttive fuori zona

- 1. Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.
- Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 3, co. 1, lett. a), b) e c) del D.P.R. 380/2001. Gli interventi ammessi con titolo edilizio diretto sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per Interventi diversi sono ammessi previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004. dovrà essere predisposta specifica scheda norma da assoggettare alla procedura perequativa.
- 3. Con il concludersi dell'attività esistente, gli immobili dovranno adeguarsi alle destinazioni della zona omogenea entro la quale sono inseriti.
- 4. Il Piano degli Interventi, per i fabbricati ospitanti tali attività, favorisce l'individuazione quali "opere incongrue", purché legittimati, tali da generare crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) da iscrivere nel RECRED.
- 5. Sono sempre ammessi gli interventi di bonifica ambientale e di riqualificazione impiantistica.



Art. 5.16. - Z.T.O. "E Agricola"

9. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.A.T.I. ad uso non rurale, ovvero non compatibili con la zona, è sempre ammesso il recupero tramite interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso "una tantum" (ad esclusione della demolizione con ricostruzione) a residenza (o usi compatibili) fino ad un massimo di 800 mc e n. 2 unità, purché opportunamente individuati nel P.I..

..omissis...

Art. 5.18. – Z.T.O. "NRA – Nuclei residenziali in ambito agricolo"

 Comprendono le aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative debbono essere salvaguardate nella conservazione del patrimonio edilizio rurale, migliorandone le condizioni abitative con interventi regolati, anche sotto il profilo ambientale, non escludendone l'utilizzazione per il completamento dei nuclei rurali preesistenti.

..omissis...

7bis Il Piano degli Interventi potrà modificare il perimetro di tali ambiti, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli, delle invarianti, delle fragilità e delle altre tutele del P.A.T.I., il cui scostamento sarà funzionale al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento ovvero di lotti liberi "di testa", posti in contiguità con l'edificato esistente e per il miglioramento e la riqualificazione dei margini degli insediamenti.

In tal caso, se l'intervento di ampliamento del perimetro di zona per l'individuazione di un lotto libero è ad uso "prima casa d'abitazione" e contenuto entro un limite massimo di 1.000 mq non sarà soggetto a corresponsione del contributo perequativo.

..omissis...

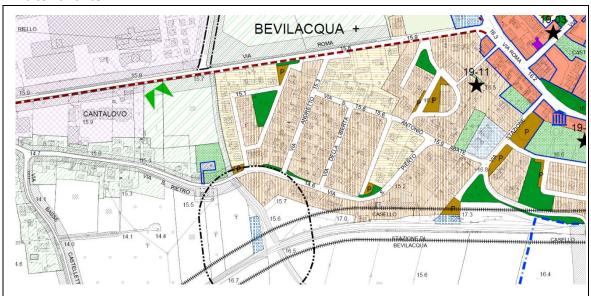


BREVE DESCRIZIONE Manufatto della tipica architettura rurale Senza particolare pregio.	BREVE DESCRIZIONE Manufatto della tipica avehitettura rurale Senza particolare jargo.
INTERVENTIAMMESSIE PRESCRIZIONI Secondo Mormativa Ju caso di demolizione e ricostryzione altezza massime pari a m. 6.00	INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI Secondo Normativa Ju caso di demolizione e ricostruzione altezza massima pari a M. 6:00
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA Piano terra Piano primo Altri piani Magazzino Magazzino	Pampliamento dell'edificio per una superficie coperta pari a quella esistente. DESTINAZIONE D'USO AMMESSA Piano terra Piano primo Altri piani Depusto Autorimessa Deposito
REDATTA DA: Arch. CARLO MENDINI Arch. ORAZIO AVESANI Arch. BATTISTA FERRARO	REDATTA DA: Arch. CARLO MENDINI Arch. ORAZIO AVESANI Arch. BATTISTA FERRARO
	RILEVATORE :
I. vigente	P.I. variante

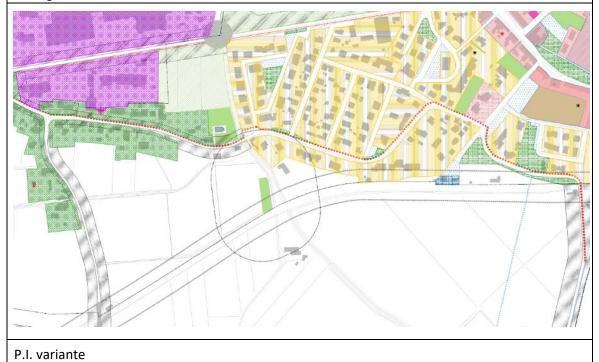
Modifica, senza variazione del grado di protezione, della scheda edificio tutelato n. 65 con inserimento prescrizione specifica:

"In caso di intervento di ristrutturazione ovvero di demolizione con ricostruzione è ammesso l'ampliamento dell'edificio per una superficie coperta pari a quella esistente."



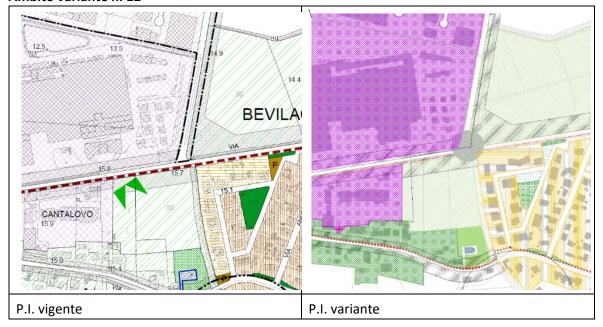


P.I. vigente



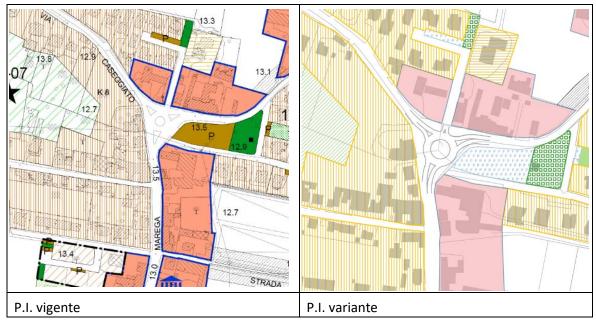
Modifica cartografica: inserimento tracciato di nuova pista ciclabile in progetto.





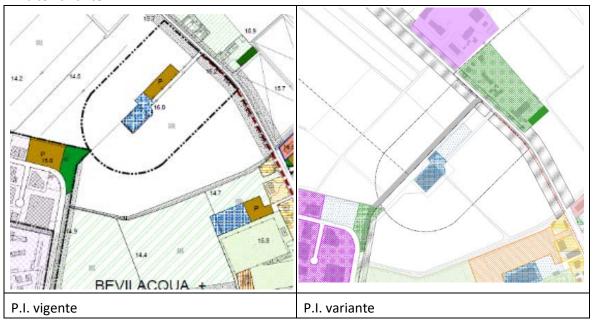
Modifica cartografica: previsione di nuova rotatoria tra via "Mattei" la S.R. "10" nel capoluogo.

Ambito variante n. 13



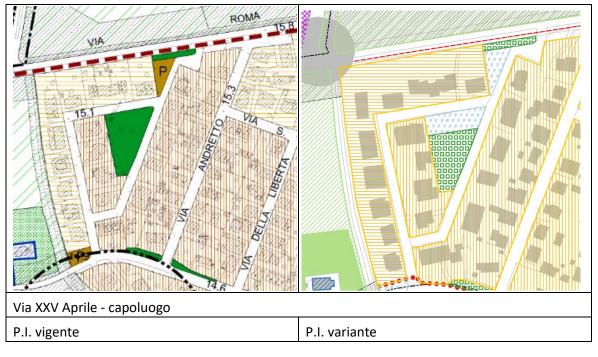
Aggiornamento cartografico: inserimento della rotatoria nella frazione di Marega (via "Codalunga", via "Caseggiato", via "Piazza Marega").



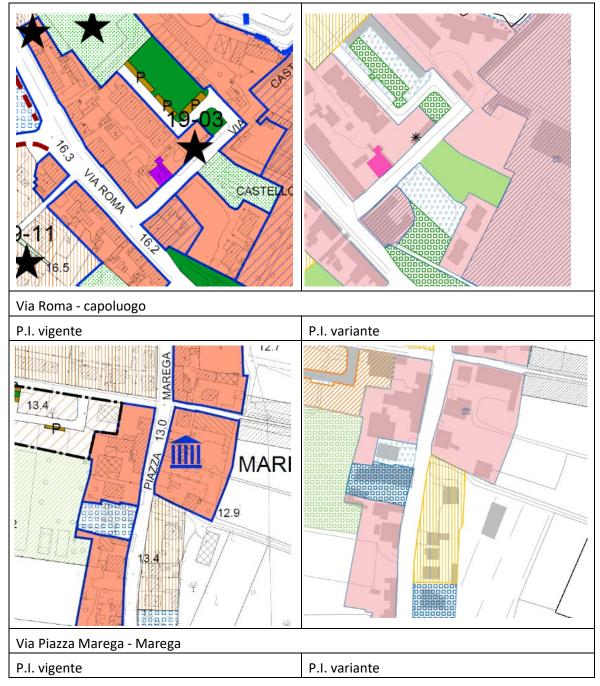


Modifica cartografica: inserimento di nuova viabilità a collegare via "E. Mattei" con via "Pontepitocco".

Ambito variante n. 15

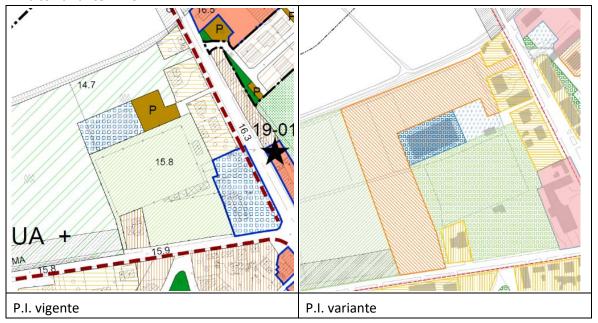






Modifica cartografica: inserimento della previsione di nuove aree a parcheggio nel capoluogo e nella frazione di Marega,





Modifica cartografica: variazione della destinazione urbanistica da zona "EA Agricola periurbana" a zona "C2 Residenziale di progetto" in quanto è l'area in questione è ritenuta strategica per l'assetto infrastrutturale e lo sviluppo del capoluogo.



4. MONITORAGGIO CONSUMO DI SUOLO

Il presente Terzo Piano degli Interventi prevede alcune trasformazioni di destinazione urbanistica di tipo "puntuale" all'esterno degli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata", che comportano dunque impermeabilizzazione delle superfici naturali e seminaturali esistenti.

Il <u>suolo cosiddetto "consumato" è stimato in 12.630 m², con un saldo residuo pari a 5,18 ha (</u>di seguito si riporta un estratto dell'elaborato del P.I. "Registro Fondiario del consumo di suolo").

DATI INFORMATIVI

A	В	с	D	E
Riferimenti provvedimento di approvazione della variante di adeguamento al P.A.T.I. ai sensi della L.R. 14/2017	Quantità assegnata / recepita	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata	Superficie esterna agli AUC (= C-D)
Adozione: D.C.C. n. 36 del 29.11.2022 Approvazione: D.C.C. n. 10 del 28.03.2023	D.G.R.V. n. 668/2018: <mark>6,44</mark>	ha 1.210,70	ha 123,37	ha 1.087,33

SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Delibera Consiglio Comunale di adozione n. del / Delibera Consiglio Comunale di approvazione n. del

F	G	H.1	H.2	1
Identificazione	Z.T.I.O. (Destinazione)	Superficie Z.TO.	Quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC	Superficie attuata
Scheda norma 01/2023	Zona "N.R.A. Nuclei Residenziali in ambito Agricolo"	17.556 m²	1.000 m ²	1.000 m ²
Intervento di riclassificazione da zona "EA agricola periurbana" a zona residenziale di progetto	Zona "C2 residenziale di progetto"	17.300 m²	11.630 m ²	11.630 m ²
	Totale aree "ret	rocesse"	12.630 m ²	12.630 m²



INTERVENTI-DI-AMPLIAMENTO-IN-ZONA-AGRICOLA-(ai-sensi-della-L.R.-14/2019)¶

	L¤	M¤	N¤
	N.·Intervento¤	Titolo∙edilizio∙¤	Superficie ampliamento X
Ħ		n	п
Ħ		n	и
	TO:	TALE¤	п

¶

SUPERFICI-RINATURALIZZATE-¶

Ой	P¤	ž.
Intervento·di·rinaturalizzazione-¶ (n.·identificativo)¤	Superficie <u>·rinaturalizzata·</u> ¤	X
Ħ	¤	ž
TOTALE·mq¤		z

¶

MONITORAGGIO-CONSUMO-DI-SUOLO-¶

Q¤	R¤	S¤	T#
Residuo·suolo·consumabile··previsione·¶ (B-·tot.·H2·-·tot.·N·+·tot.·P)¤	Residuo·suolo·consumabile·—attuazione¶ (B-·tot.·I·tot.·N·+·tot.·P)¤	Ambiti·di·Urbanizzazione·Consolidata — nuova· superficie¶ (D·+·tot.·l)¤	Superficie·esterna·agli·Ambiti·di· Urbanizzazione·Consolidata¶ (C-S)¤
Ha·6,44⊷·ha·1,26·=¶ Ha·5,18¶ ¤	п	н	×

Comune di Bevilacqua | Terzo Piano degli Interventi Elaborato 04: Relazione

5. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO

Il P.A.T.I. di Bevilacqua e Terrazzo prevede una volumetria aggiuntiva di 69.400 mc.

Il Primo Piano degli Interventi e la variante n. 1 al P.I. hanno previsto un dimensionamento residenziale complessivo di 54.500 mc, mentre il Secondo Piano degli Interventi non ha previsto carichi residenziali aggiuntivi.

Le trasformazioni inserite nel presente Terzo P.I. comportano un aumento del dimensionamento residenziale aggiuntivo di 800 mc, pertanto:

55.300 mc ≤ 69.440 mc.

L'aumento del carico insediativo di 800 mc corrisponde a nuovi 5 abitanti insediabili: le aree a servizi pertanto previste nel Terzo P.I., considerate i nuovi parcheggi, soddisfano ampiamente i minimi di legge quantificati in 30 mc/abitante.

Bevilacqua, aprile 2023