



**COMUNE DI ANGIARI
PROVINCIA DI VERONA**

**Var. 8
P.I.**

Elaborato

2

Scala

**Relazione illustrativa e
dimensionamento**

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

**IL SINDACO
Puliafito Antonino**

**UFFICIO TECNICO COMUNALE
Geom. Filippo Vicentini**

**IL PROGETTISTA
dott. pian. terr.le Alice Zanella
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
ARCHITETTURA E URBANISTICA
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 - 760099
info@studiozanella.it**



INDICE

1. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE: P.A.T. E P.I.	4
2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI ANGIARI	4
3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 8 P.I.	5
4. LA VAR. 8 P.I.	6
4.1 Il Documento del sindaco.....	6
4.2 Obiettivi e priorità della VAR. 8 P.I.....	6
4.3 Istruttoria e valutazione delle richieste pianificatorie pervenute	7
4.3.1 RICHIESTA N. 1	7
4.3.2 RICHIESTA N. 2.....	9
4.3.3 RICHIESTA N. 3.....	12
4.3.4 RICHIESTA N. 4.....	16
4.3.5 RICHIESTA N. 5.....	18
4.4 Altre Modifiche al PI	19
4.4.1 Adeguare gli elaborati del PI a progetti di opere pubbliche	19
4.4.2 Aggiornamento della zona sismica da 4 a 3	20
4.4.3 Aggiornamento delle NTO	20
5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DELLA VAR. 8 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	22
4.5 Bilancio degli interventi previsti dalla VAR. 8 PI	22
4.6 Aree a servizi di P.I.....	22
4.7 Verifica Fabbisogno Aree per Servizi.....	23
6. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	24
5. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO – L.R. 14/2017	25
7. ELABORATI DELLA VAR. 8 P.I.	26

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

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

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

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

- 2) *Il piano di assetto del territorio (**PAT**) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*
- 3) *Il piano degli interventi (**PI**) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.*

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

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

- **P.A.T.** – Piano di Assetto del Territorio adottato con D.C.C. n. 31 del 26.11.2009 e approvato con Conferenza di Servizi in data 10.11.2010, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della sopracitata LR. n. 11/2004 e con Deliberazione di Giunta Regione del Veneto n. 3387 del 30.12.2010, pubblicata nel B.U.R. n. 7 del 25.01.2011, è stato approvato il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n. 11/2004;
- **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. 15 del 27.03.2020, che 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 4,76 ettari;
- **Primo Piano Degli Interventi** approvato con D.C.C. n. 29 del 02.08.2011;
- **1^ variante al Piano degli Interventi** approvata con D.C.C. n. 12 del 23.04.2013;
- **2^ variante al Piano degli Interventi** approvata con D.C.C. n. 30 del 26.11.2013;
- **3^ variante al Piano degli Interventi** approvata con D.C.C. n. 6 del 30.03.2015;
- **4^ variante al Piano degli Interventi – Varianti verdi 2018** per la riclassificazione di aree edificabili previste dall'art.7 della L.R. n. 4 del 16.03.2015, approvata con D.C.C. n. 15 del 25.03.2019.

- **5^ variante al Piano degli Interventi** approvata con D.C.C. n. 25 del 28.06.2021;
- **6^ variante al Piano degli Interventi** "Istituzione RECRED" approvata con D.C.C. n. 25 del 25.07.2022;
- **7^ variante al Piano degli Interventi** approvata con D.C.C. n. 36 del 19.12.2022.

3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 8 P.I.

Il Procedimento di formazione della Var. 8 al P.I. avviene ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i. che sinteticamente è composto dalle seguenti fasi:

- predisposizione da parte del Sindaco del documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e sua illustrazione in Consiglio Comunale;
- concertazione (art. 18, c. 2, L.R. 11/2004 e s.m.i.) del Documento del Sindaco;
- adozione della Variante in Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall'adozione, deposito della Variante e sua disposizione al pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, controdeduzioni delle stesse e approvazione della Variante da parte del C.C.;
- trasmissione della Variante alla Provincia e suo deposito presso la sede del Comune per la libera consultazione;
- efficacia della Variante quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio;
- dopo l'approvazione della Variante, ai sensi dell'art. 18, comma 5bis della LR 11/2004 e s.m.i., trasmissione del Q.C. - Quadro Conoscitivo del P.R.C. aggiornato alla Giunta Regionale dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione della Variante.

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

4. LA VAR. 8 P.I.

4.1 IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La Legge Regionale di Governo del Territorio n. 11/2004 e s.m.i. prevede sostanzialmente all'art. 18 che l'Ente Locale, ovvero il Comune, che si intende dotarsi del Piano degli Interventi o sua variante, 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.**

Il Documento del Sindaco pertanto esplicita gli obiettivi e in particolare le "priorità" di trasformazione o intervento sul territorio comunale che il Sindaco intende affrontare e prevedere nel Piano degli Interventi o sue varianti, lo illustra presso la sede del comune nel corso di consiglio comunale, e rappresenta l'avvio della redazione del Piano degli Interventi o sua variante a cui si riferisce.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 19.07.2023 è stato preso atto del Documento del Sindaco della presente Var. 8 come previsto dall'art.18, comma 1 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i.

4.2 OBIETTIVI E PRIORITÀ DELLA VAR. 8 P.I.

Gli obiettivi e le priorità della Var. 8 al Piano degli Interventi, tenuto conto:

1. del P.A.T. approvato;
2. della Var. 1 al PAT approvata di adeguamento al quantitativo di consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017 e della DGRV n. 668/2018 che 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 4,76 ettari;
3. del primo PI e delle successive relative Varianti approvate;
4. di quanto stabilito dalla Legge Regionale 11/2004 e s.m.i.;
5. del fatto che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano e sue Varianti le previsioni degli stessi ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004, decadono se non ancora approvate, e che pertanto il Piano deve essere "mirato" a soddisfare le reali ed attuali esigenze del territorio, al fine di rispondere in modo più adeguato possibile a tali esigenze;

sono finalizzate principalmente a:

1. valutare alcune richieste pianificatorie pervenute da parte dei cittadini;
2. adeguare gli elaborati del PI a progetti di opere pubbliche, quali:
 - progetto di opera pubblica relativo alla modifica dell'incrocio e nuova pista ciclabile in via lungo Bussè e via Santa Croce;
 - progetto preliminare relativo all'isola ecologica sita tra via del Lavoro, via dell'industria e viale Europa, mediante riclassificazione a Zona propria;
3. aggiornare la classe della zona sismica del Comune da 4 a 3 ai sensi della D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021;
4. adeguare/ modificare alcune norme delle N.T.O. in adeguamento alla legislazione vigente in materia e per una miglior lettura.

Qui di seguito si illustra in maniera più dettagliata i contenuti della presente Var. 8 al PI.

4.3 ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE PIANIFICATORIE PERVENUTE

Con la Var. 8 al PI si è inteso rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo momento ed a perseguire l'interesse pubblico; per tal fine si è ritenuto opportuno istruire e valutare le richieste pianificatorie pervenute da parte dei cittadini che qui di seguito vengono illustrate.

4.3.1 RICHIESTA N. 1

Con nota di prot. n. 3631 del 30.05.2022 e integrata con nota di prot. n. 3985 del 09.06.2022 è pervenuta al Comune una richiesta di riclassificazione dell'area di proprietà dello stesso richiedente, sita in via Del Commercio e catastalmente censita al fg. 4 mapp. 566 e 568 di complessivi 7.449 mq da Zona D2/e - *Commerciale-direzionale, artigianale di servizio, di espansione* di cui all'art. 13 delle NTO a Zona D2/c.1 di cui all'art. 12.1 delle NTO, e pertanto con la stessa classificazione della zona limitrofa, sempre in proprietà del richiedente.

Le norme vigenti prevedono per le ZTO D2/e e D2/c.1 sinteticamente quanto segue:

- per la **Zona D2/e - Commerciale-direzionale, artigianale di servizio, di espansione** di cui all'art. 13 delle NTO:
 - destinazioni consentite: direzionali e commerciali
 - If: 3 mc/mq;
 - RC: 40%;
 - sup. minima lotto: mq 1.000
 - h max: 10,00;
 - modalità di intervento: obbligo di P.U.A.;

- per la **Zona D2/c.1** di cui all'art. 12.1 delle NTO:
 - destinazioni consentite: come per la ZTO D1c di cui all'art. 10 NTO: artigianali – industriali, produttive, commercializzazione dei prodotti di superficie non superiore a mq 150;
 - RC: 50%;
 - h max: 10,00;
 - modalità di intervento: diretto.

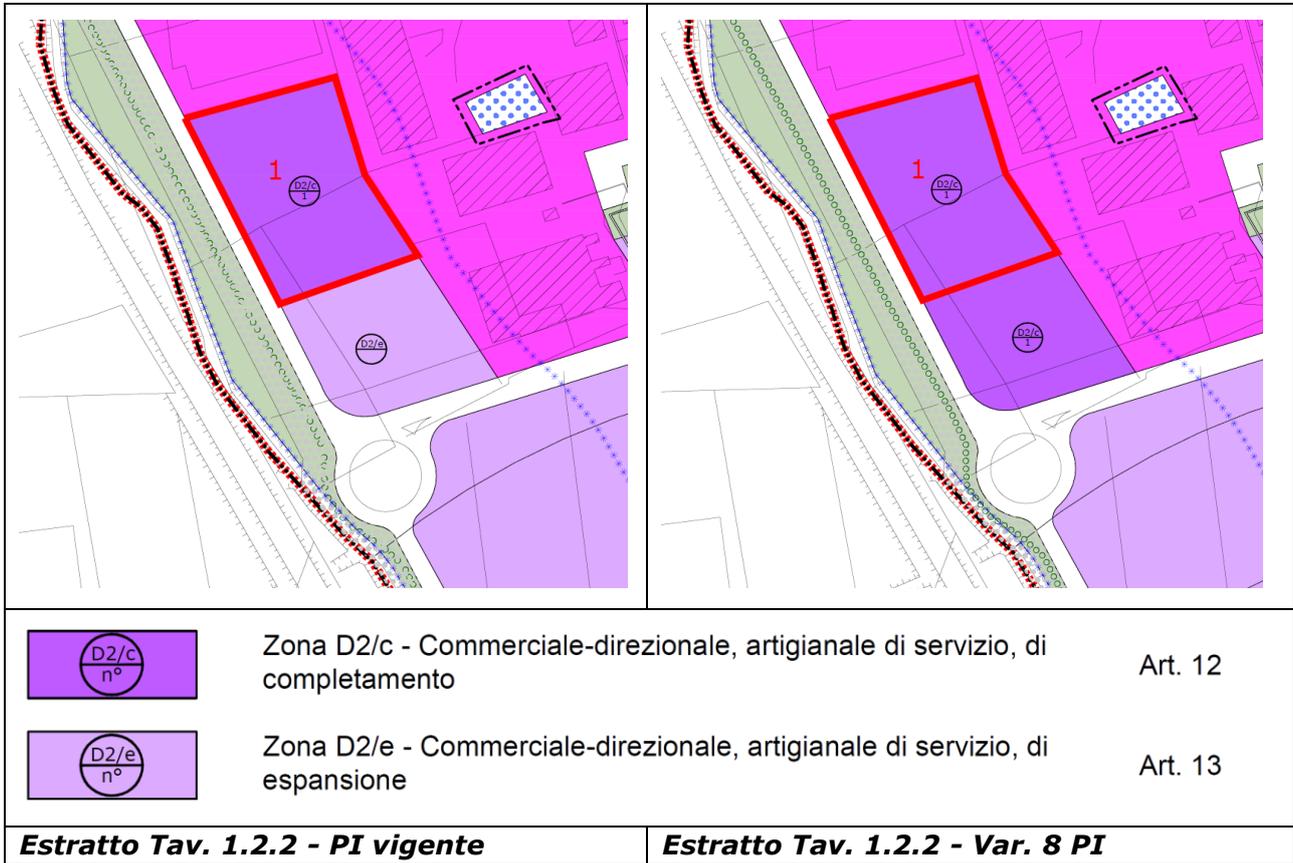
Quindi sostanzialmente la riclassificazione richiesta da ZTO D2/e a D2/c.1 dà le seguenti ulteriori possibilità:

- destinazioni altresì consentite: artigianali e produttive;
- RC da 40% a 50%;
- modalità di intervento: da obbligo di P.U.A. a intervento diretto.

La richiesta si ritiene **accoglibile** in quanto compatibile con il PAT che indica l'area oggetto di richiesta in Tav. 4 in ATO 3.2 *Ambito produttivo ad ovest dell'abitato* e in *area di urbanizzazione consolidata* e pertanto è stata **riclassificata l'area richiesta catastalmente censita al fg. 4**

mapp. 566 e 568 da ZTO D2/e - Commerciale-direzionale, artigianale di servizio, di espansione di cui all'art. 13 delle NTO a Zona D2/c.1 di cui all'art. 12.1 delle NTO, in conformità con la ZTO D2/c.1 limitrofa.

Sono stati pertanto modificati gli elaborati del PI riclassificando l'area suddetta nelle Tavole di PI da ZTO D2/e a Zona D2/c.1, come illustrato negli estratti seguenti.



4.3.2 RICHIESTA N. 2

Con nota di prot. comunale n. 8539 del 05.12.2022 è pervenuta al Comune una richiesta relativa all'immobile in proprietà dello stesso richiedente, sito in via Santa Croce n. 7, catastalmente identificato al Fg. 12 mapp. 1546, classificato dal PI come Corte rurale n. 8 – art. 34.4 NTO e identificato nella relativa Scheda come 8/g.

Sinteticamente la richiesta riguarda la modifica del grado di intervento della Scheda della corte rurale n. 8, fabbricato 8/g, da grado 4 - *ristrutturazione globale* a grado 5 - *demolizione con ricostruzione*, al fine di demolire il fabbricato e ricostruirlo sul medesimo sedime, pertanto con lo stesso tipo di intervento per i corpi di fabbrica limitrofi, identificati dalla scheda come *h* e *i*, per i quali si consente già il grado 5.

A tal riguardo la richiesta è accompagnata da una relazione tecnica ove viene motivata la domanda, in particolare viene specificato sinteticamente che:

- si intende intervenire unitariamente con la demolizione e ricostruzione per i corpi di fabbrica contigui *h* e *i* e *g* (oggetto di richiesta);
- il corpo di fabbrica *g* oggetto di richiesta non ha interesse storico - architettonico, oltre al fatto che ha una copertura piana (terrazza), tipologia non consona al contesto;
- la struttura del corpo di fabbrica *g* oggetto di richiesta è fatiscente, non sono presenti fondazioni, la struttura portante deve essere rinforzata tramite un pesante intervento invasivo;
- la demolizione con ricostruzione porterebbe ad un beneficio statico anche al fabbricato adiacente ed a una uniformazione della tipologia delle coperture della corte rurale, eliminando la terrazza in copertura e con uno schema composito delle facciate uniforme, con pertanto riconoscibilità dei caratteri architettonici dell'ambito rurale.

La richiesta si ritiene **accoglibile** in quanto compatibile con il PAT che indica l'immobile oggetto di richiesta in Tav. 4 in ATO 1 *Centro abitato* e in *area di urbanizzazione consolidata* e in Tav. 3 come *Aree di interesse storico, ambientale e/o artistico (lett. i)* di cui all'art. 5.3.1 delle relative NT che sostanzialmente confermano la normativa del previgente PRG delle Corti rurali.

Considerando in particolare che nelle NT del PAT all'art. 24.2 - *Obiettivi per il PI* si specifica sostanzialmente che si confermano le Corti rurali confermando o integrando la normativa e che la richiesta è accompagnata da una relazione tecnica che motiva la domanda del cambio del grado di intervento da 4 a 5, specificando in particolare che l'immobile in oggetto non ha caratteri storico - architettonici, la sua struttura è fatiscente, non ha caratteristiche tipologiche consone al contesto in cui ricade (soprattutto per la presenza di una terrazza piana), con la presente Variante si propone nell'**Elaborato 12 - Schede corti rurali** di prevedere il **cambio del grado di intervento del fabbricato 8/g della Scheda Corte rurale n. 8 da grado 4 - ristrutturazione globale a grado 5 - demolizione con ricostruzione**, come illustrato negli estratti seguenti.

Schede corti rurali

Comune di Angiari (VR)

P.I. Var. n.1

Comune	Angiari			ID Scheda/fabbr.	8/g
Via	Santa Croce		Num.	7	Frazione
Destinazione d'Uso Prevalente				Dati Tecnici	
<input checked="" type="checkbox"/> Residente stabile <input type="checkbox"/> Albergo, Pensione <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/> Artigianato di servizio <input type="checkbox"/> Attività produttiva primaria <input type="checkbox"/> Attività produttiva secondaria <input type="checkbox"/> Attività produttiva terziaria <input type="checkbox"/> Attività Religiosa <input type="checkbox"/> Attività Terziaria		<input type="checkbox"/> Deposito, Rustico <input type="checkbox"/> Esercizio Pubblico <input type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> Residenza connessa al primario <input type="checkbox"/> Residenza connessa al secondario <input type="checkbox"/> Residenza connessa al terziario <input type="checkbox"/> Residenza saltuaria <input type="checkbox"/> Ufficio Privato <input type="checkbox"/> Ufficio, Servizio pubblico		Piani Fuori Terra 1 Altezza Media Edif. 6 Stato Conservazione <input type="checkbox"/> Buone condizioni <input type="checkbox"/> Mediocri condizioni <input type="checkbox"/> Cattive condizioni <input checked="" type="checkbox"/> Pessime condizioni <input type="checkbox"/> Edificio in Ristrutturazione <input type="checkbox"/> Edificio in costruzione	
Destinazione d'Uso Piano Terra				Classe età	
<input checked="" type="checkbox"/> Residente stabile <input type="checkbox"/> Albergo, Pensione <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/> Artigianato di servizio <input type="checkbox"/> Attività produttiva primaria <input type="checkbox"/> Attività produttiva secondaria <input type="checkbox"/> Attività produttiva terziaria <input type="checkbox"/> Attività Religiosa <input type="checkbox"/> Attività Terziaria		<input type="checkbox"/> Deposito, Rustico <input type="checkbox"/> Esercizio Pubblico <input type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> Residenza connessa al primario <input type="checkbox"/> Residenza connessa al secondario <input type="checkbox"/> Residenza connessa al terziario <input type="checkbox"/> Residenza saltuaria <input type="checkbox"/> Ufficio Privato <input type="checkbox"/> Ufficio, Servizio pubblico		<input type="checkbox"/> Prima del 1845 <input checked="" type="checkbox"/> Dal 1845 al 1906 <input type="checkbox"/> Dal 1907 al 1945 <input type="checkbox"/> Dal 1946 al 1968 <input type="checkbox"/> Dal 1969 al 1984 <input type="checkbox"/> Dal 1985 al 1995 <input type="checkbox"/> Dopo il 1995	
Tipologia Edilizia				Qualità Storica Ambientale	
<input type="checkbox"/> Altri tipi <input type="checkbox"/> Annesso di servizio <input type="checkbox"/> Casa Rurale <input type="checkbox"/> Edif. Specialistico per il Terziario <input type="checkbox"/> Edif. specialistico Produttivo <input type="checkbox"/> Edif. specialistico Pubblico <input type="checkbox"/> Edif. specialistico Religioso <input type="checkbox"/> Edif. specialistico Ricettivo		<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Rurale <input type="checkbox"/> Residenza a blocco <input type="checkbox"/> Residenza a schiera moderna <input checked="" type="checkbox"/> Residenza in corte <input type="checkbox"/> Residenza in cortina su strada <input type="checkbox"/> Residenza in linea <input type="checkbox"/> Residenza isolata (uni-bifamigliare) <input type="checkbox"/> Residenza signorile (villa palazzo)		<input type="checkbox"/> Edif. d'Interesse Storico Artistico <input checked="" type="checkbox"/> Edif. Tipico Originario <input type="checkbox"/> Edif. di pregio manomesso <input type="checkbox"/> Edif. Privo di valori Architettonici Ambientali <input type="checkbox"/> Edificio in contrasto con l'Ambiente	
Contesto Ambientale Urbanistico				Gradi di Utilizzo	
<input type="checkbox"/> Edif. Organizzati all'interno di un centro storico <input type="checkbox"/> Edif. Isolato in zona agricola <input checked="" type="checkbox"/> Edif. Organizzati in contrada o corte rurale tradizionale <input type="checkbox"/> Organizzati in zona unitaria non residenziale (area a servizi, industriale, ...) <input type="checkbox"/> Edif. Organizzati in zona unitaria residenziale (lott. res.) <input type="checkbox"/> Nessuna appartenenza a impianto morfologico particolare		<input type="checkbox"/> In costruzione <input type="checkbox"/> In ristrutturazione <input type="checkbox"/> Non utilizzato <input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente utilizzato <input type="checkbox"/> Utilizzato			
Gradi di intervento				Note	
<input type="checkbox"/> Grado 1 - Restauro filologico <input type="checkbox"/> Grado 2 - Risanamento conservativo <input type="checkbox"/> Grado 3 - Ristrutturazione parziale <input checked="" type="checkbox"/> Grado 4 - Ristrutturazione globale <input type="checkbox"/> Grado 5 - Demolizione e ricostruzione <input type="checkbox"/> Grado 6 - Demolizione senza ricostruzione <input type="checkbox"/> Grado 7 - Ristrutturazione urbanistica					

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - ☎ 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

155

Estratto Scheda 8 Fabbricato g - Elab. 12 PI vigente**Studio Associato Zanella (Progettista)**

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

10

Schede corti rurali

Comune di Angiari (VR)

Var. n.8 P.I.

Comune	Angiari		ID Scheda/fabbr.	8/g
Via	Santa Croce	Num.	7	Frazione
Destinazione d'Uso Prevalente		Dati Tecnici		
<input checked="" type="checkbox"/> Residente stabile	<input type="checkbox"/> Deposito, Rustico	Piani Fuori Terra		1
<input type="checkbox"/> Albergo, Pensione	<input type="checkbox"/> Esercizio Pubblico	Altezza Media Edif.		6
<input type="checkbox"/> Altro	<input type="checkbox"/> Garage	Stato Conservazione		
<input type="checkbox"/> Artigianato di servizio	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al primario	<input type="checkbox"/> Buone condizioni		
<input type="checkbox"/> Attività produttiva primaria	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al secondario	<input type="checkbox"/> Mediocri condizioni		
<input type="checkbox"/> Attività produttiva secondaria	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al terziario	<input type="checkbox"/> Cattive condizioni		
<input type="checkbox"/> Attività produttiva terziaria	<input type="checkbox"/> Residenza saltuaria	<input checked="" type="checkbox"/> Pessime condizioni		
<input type="checkbox"/> Attività Religiosa	<input type="checkbox"/> Ufficio Privato	<input type="checkbox"/> Edificio in Ristrutturazione		
<input type="checkbox"/> Attività Terziaria	<input type="checkbox"/> Ufficio, Servizio pubblico	<input type="checkbox"/> Edificio in costruzione		
Destinazione d'Uso Piano Terra		Classe età		
<input checked="" type="checkbox"/> Residente stabile	<input type="checkbox"/> Deposito, Rustico	<input type="checkbox"/> Prima del 1845		
<input type="checkbox"/> Albergo, Pensione	<input type="checkbox"/> Esercizio Pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Dal 1845 al 1906		
<input type="checkbox"/> Altro	<input type="checkbox"/> Garage	<input type="checkbox"/> Dal 1907 al 1945		
<input type="checkbox"/> Artigianato di servizio	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al primario	<input type="checkbox"/> Dal 1946 al 1968		
<input type="checkbox"/> Attività produttiva primaria	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al secondario	<input type="checkbox"/> Dal 1969 al 1984		
<input type="checkbox"/> Attività produttiva secondaria	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al terziario	<input type="checkbox"/> Dal 1985 al 1995		
<input type="checkbox"/> Attività produttiva terziaria	<input type="checkbox"/> Residenza saltuaria	<input type="checkbox"/> Dopo il 1995		
<input type="checkbox"/> Attività Religiosa	<input type="checkbox"/> Ufficio Privato			
<input type="checkbox"/> Attività Terziaria	<input type="checkbox"/> Ufficio, Servizio pubblico			
Tipologia Edilizia		Qualità Storica Ambientale		
<input type="checkbox"/> Altri tipi	<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Rurale	<input type="checkbox"/> Edif. d'Interesse Storico Artistico		
<input type="checkbox"/> Annesso di servizio	<input type="checkbox"/> Residenza a blocco	<input checked="" type="checkbox"/> Edif. Tipico Originario		
<input type="checkbox"/> Casa Rurale	<input type="checkbox"/> Residenza a schiera moderna	<input type="checkbox"/> Edif. di pregio manomesso		
<input type="checkbox"/> Edif. Specialistico per il Terziario	<input checked="" type="checkbox"/> Residenza in corte	<input type="checkbox"/> Edif. Privo di valori Architettonici Ambientali		
<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Produttivo	<input type="checkbox"/> Residenza in cortina su strada	<input type="checkbox"/> Edificio in contrasto con l'Ambiente		
<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Pubblico	<input type="checkbox"/> Residenza in linea			
<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Religioso	<input type="checkbox"/> Residenza isolata (uni-bifamigliare)			
<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Ricettivo	<input type="checkbox"/> Residenza signorile (villa palazzo)			
Contesto Ambientale Urbanistico		Gradi di Utilizzo		
<input type="checkbox"/> Edif. Organizzati all'interno di un centro storico		<input type="checkbox"/> In costruzione		
<input type="checkbox"/> Edif. Isolato in zona agricola		<input type="checkbox"/> In ristrutturazione		
<input checked="" type="checkbox"/> Edif. Organizzati in contrada o corte rurale tradizionale		<input type="checkbox"/> Non utilizzato		
<input type="checkbox"/> Organizzati in zona unitaria non residenziale (area a servizi, industriale, ...)		<input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente utilizzato		
<input type="checkbox"/> Edif. Organizzati in zona unitaria residenziale (lott. res.)		<input type="checkbox"/> Utilizzato		
<input type="checkbox"/> Nessuna appartenenza a impianto morfologico particolare				
Gradi di intervento		Note		
<input type="checkbox"/> Grado 1 - Restauro filologico				
<input type="checkbox"/> Grado 2 - Risanamento conservativo				
<input type="checkbox"/> Grado 3 - Ristrutturazione parziale				
<input type="checkbox"/> Grado 4 - Ristrutturazione globale				
<input checked="" type="checkbox"/> Grado 5 - Demolizione e ricostruzione				
<input type="checkbox"/> Grado 6 - Demolizione senza ricostruzione				
<input type="checkbox"/> Grado 7 - Ristrutturazione urbanistica				

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

155

Estratto Scheda 8 Fabbricato g - Elab. 12 Var. 8 PI**Studio Associato Zanella (Progettista)**

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

11

4.3.3 RICHIESTA N. 3

Con nota di prot. comunale n. 9148 del 29.12.2022 è pervenuta al Comune una richiesta relativa all'immobile in proprietà dello stesso richiedente, sito in via Roma, catastalmente identificato al Fg. 12 mapp. mapp. 29 sub. 6, classificato dal PI come Corte rurale n. 7 – art. 34.4 NTO e identificato nella relativa Scheda come 7/c, e in *Pertinenze scoperte da tutelare* – art. 34.3 NTO.

Sinteticamente la richiesta riguarda la possibilità di **ampliare l'attività di alloggio turistico denominata Soave Country House mediante l'utilizzo e la riconversione della destinazione d'uso della parte di annesso rustico (sub 6) ad alloggio turistico/residenza rurale di mc 925.**

La richiesta si ritiene **accoglibile** in quanto compatibile con il PAT che indica l'immobile oggetto di richiesta in Tav. 4 in ATO 1 *Centro abitato* e in *area di urbanizzazione consolidata* e in Tav. 3 come *Aree di interesse storico, ambientale e/o artistico (lett. i)* di cui all'art. 5.3.1 delle relative NT il quale sostanzialmente conferma la normativa del previgente PRG delle Corti rurali e in particolare specifica che la possibilità della trasformazione della destinazione d'uso in residenza degli edifici non più funzionali alla conduzione agricola non inficiano sul carico della volumetria massima trasformabile prevista dal PAT.

A seguito dell'accoglibilità della richiesta è stato sottoscritto l'accordo pubblico – privato tra Comune e richiedente, dove il Comune si impegna a prevedere nella presente Variante l'intervento urbanistico domandato ed il richiedente si impegna a corrispondere il contributo straordinario - perequazione urbanistica di cui all'art. 46.1, punto 3 delle NTO di PI.

Si propone pertanto, con la presente Variante per il fabbricato catastalmente identificato al Fg. 12 mapp. mapp. 29 sub. 6, di adeguare gli elaborati del PI come segue:

- nell'Elaborato 12 - *Schede corti rurali*: aggiornare la Scheda fabbricato 7/c specificando nelle note che: "Con Var. 8 PI si dà la possibilità del cambio d'uso da annesso rustico ad alloggio turistico e/o a destinazione residenziali e/o commerciali compatibili, di cui all'accordo sottoscritto n. 15 - Elab. 9 di PI";
- nelle Tavv. di PI: indicare il fabbricato in oggetto come *Edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo* n. 6 - Art. 18 NTO e accordo pubblico – privato n. 15 della Var. 8 PI;
- nelle NTO all'art. 18: implementare la tabella *RICONVERSIONE EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI* con il nuovo *Edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo* n. 6;
- nell'elaborato 9 Accordi pubblico – privati sottoscritti: viene inserito l'accordo sottoscritto del richiedente n. 15.

Schede corti rurali

Comune di Angiari (VR)

P.I. Var. n.1

Comune	Angiari		ID Scheda/fabbr.	7/c
Via	Roma	Num.	393	Frazione
Destinazione d'Uso Prevalente			Dati Tecnici	
<input type="checkbox"/> Residente stabile	<input checked="" type="checkbox"/> Deposito, Rustico	<input type="checkbox"/> Esercizio Pubblico		Piani Fuori Terra 1
<input type="checkbox"/> Albergo, Pensione	<input type="checkbox"/> Garage	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al primario		Altezza Media Edif. 6
<input type="checkbox"/> Altro	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al secondario	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al terziario		Stato Conservazione
<input type="checkbox"/> Artigianato di servizio	<input type="checkbox"/> Residenza saltuaria	<input type="checkbox"/> Ufficio Privato		<input type="checkbox"/> Buone condizioni
<input type="checkbox"/> Attività produttiva primaria	<input type="checkbox"/> Ufficio, Servizio pubblico	<input type="checkbox"/> Ufficio, Servizio pubblico		<input type="checkbox"/> Mediocri condizioni
<input type="checkbox"/> Attività produttiva secondaria				<input type="checkbox"/> Cattive condizioni
<input type="checkbox"/> Attività produttiva terziaria				<input checked="" type="checkbox"/> Pessime condizioni
<input type="checkbox"/> Attività Religiosa				<input type="checkbox"/> Edificio in Ristrutturazione
<input type="checkbox"/> Attività Terziaria				<input type="checkbox"/> Edificio in costruzione
Destinazione d'Uso Piano Terra			Classe età	
<input type="checkbox"/> Residente stabile	<input checked="" type="checkbox"/> Deposito, Rustico	<input type="checkbox"/> Esercizio Pubblico		<input checked="" type="checkbox"/> Prima del 1845
<input type="checkbox"/> Albergo, Pensione	<input type="checkbox"/> Garage	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al primario		<input type="checkbox"/> Dal 1845 al 1906
<input type="checkbox"/> Altro	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al secondario	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al terziario		<input type="checkbox"/> Dal 1907 al 1945
<input type="checkbox"/> Artigianato di servizio	<input type="checkbox"/> Residenza saltuaria	<input type="checkbox"/> Ufficio Privato		<input type="checkbox"/> Dal 1946 al 1968
<input type="checkbox"/> Attività produttiva primaria	<input type="checkbox"/> Ufficio, Servizio pubblico	<input type="checkbox"/> Ufficio, Servizio pubblico		<input type="checkbox"/> Dal 1969 al 1984
<input type="checkbox"/> Attività produttiva secondaria				<input type="checkbox"/> Dal 1985 al 1995
<input type="checkbox"/> Attività produttiva terziaria				<input type="checkbox"/> Dopo il 1995
<input type="checkbox"/> Attività Religiosa				
<input type="checkbox"/> Attività Terziaria				
Tipologia Edilizia			Qualità Storica Ambientale	
<input type="checkbox"/> Altri tipi	<input checked="" type="checkbox"/> Edif. specialistico Rurale	<input type="checkbox"/> Residenza a blocco		<input type="checkbox"/> Edif. d'Interesse Storico Artistico
<input type="checkbox"/> Annesso di servizio	<input type="checkbox"/> Residenza in corte	<input type="checkbox"/> Residenza in cortina su strada		<input checked="" type="checkbox"/> Edif. Tipico Originario
<input type="checkbox"/> Casa Rurale	<input type="checkbox"/> Residenza isolata (uni-bifamigliare)	<input type="checkbox"/> Residenza signorile (villa palazzo)		<input type="checkbox"/> Edif. di pregio manomesso
<input type="checkbox"/> Edif. Specialistico per il Terziario				<input type="checkbox"/> Edif. Privo di valori Architettonici Ambientali
<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Produttivo				<input type="checkbox"/> Edificio in contrasto con l'Ambiente
<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Pubblico				
<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Religioso				
<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Ricettivo				
Contesto Ambientale Urbanistico			Gradi di Utilizzo	
<input type="checkbox"/> Edif. Organizzati all'interno di un centro storico	<input type="checkbox"/> Organizzati in zona unitaria non residenziale (area a servizi, industriale,)		<input type="checkbox"/> In costruzione	
<input type="checkbox"/> Edif. Isolato in zona agricola	<input type="checkbox"/> Nessuna appartenenza a impianto morfologico particolare		<input type="checkbox"/> In ristrutturazione	
<input checked="" type="checkbox"/> Edif. Organizzati in contrada o corte rurale tradizionale			<input type="checkbox"/> Non utilizzato	
<input type="checkbox"/> Organizzati in zona unitaria residenziale (lott. res.)			<input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente utilizzato	
<input type="checkbox"/> Edif. Organizzati in zona unitaria residenziale (lott. res.)			<input type="checkbox"/> Utilizzato	
Gradi di intervento			Note	
<input type="checkbox"/> Grado 1 - Restauro filologico				
<input type="checkbox"/> Grado 2 - Risanamento conservativo				
<input type="checkbox"/> Grado 3 - Ristrutturazione parziale				
<input checked="" type="checkbox"/> Grado 4 - Ristrutturazione globale				
<input type="checkbox"/> Grado 5 - Demolizione e ricostruzione				
<input type="checkbox"/> Grado 6 - Demolizione senza ricostruzione				
<input type="checkbox"/> Grado 7 - Ristrutturazione urbanistica				

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

128

Estratto Scheda 7 Fabbricato c - Elab. 12 PI vigente**Studio Associato Zanella (Progettista)**

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

13

Schede corti rurali

Comune di Angiari (VR)

Var. n.8 P.I.

Comune	Angiari		ID Scheda/fabbr.	7/c
Via	Roma	Num.	393	Frazione
Destinazione d'Uso Prevalente		Dati Tecnici		
<input type="checkbox"/> Residente stabile	<input checked="" type="checkbox"/> Deposito, Rustico	Piani Fuori Terra		1
<input type="checkbox"/> Albergo, Pensione	<input type="checkbox"/> Esercizio Pubblico	Altezza Media Edif.		6
<input type="checkbox"/> Altro	<input type="checkbox"/> Garage	Stato Conservazione		
<input type="checkbox"/> Artigianato di servizio	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al primario	<input type="checkbox"/> Buone condizioni		
<input type="checkbox"/> Attività produttiva primaria	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al secondario	<input type="checkbox"/> Mediocri condizioni		
<input type="checkbox"/> Attività produttiva secondaria	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al terziario	<input type="checkbox"/> Cattive condizioni		
<input type="checkbox"/> Attività produttiva terziaria	<input type="checkbox"/> Residenza saltuaria	<input checked="" type="checkbox"/> Pessime condizioni		
<input type="checkbox"/> Attività Religiosa	<input type="checkbox"/> Ufficio Privato	<input type="checkbox"/> Edificio in Ristrutturazione		
<input type="checkbox"/> Attività Terziaria	<input type="checkbox"/> Ufficio, Servizio pubblico	<input type="checkbox"/> Edificio in costruzione		
Destinazione d'Uso Piano Terra		Classe età		
<input type="checkbox"/> Residente stabile	<input checked="" type="checkbox"/> Deposito, Rustico	<input checked="" type="checkbox"/> Prima del 1845		
<input type="checkbox"/> Albergo, Pensione	<input type="checkbox"/> Esercizio Pubblico	<input type="checkbox"/> Dal 1845 al 1906		
<input type="checkbox"/> Altro	<input type="checkbox"/> Garage	<input type="checkbox"/> Dal 1907 al 1945		
<input type="checkbox"/> Artigianato di servizio	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al primario	<input type="checkbox"/> Dal 1946 al 1968		
<input type="checkbox"/> Attività produttiva primaria	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al secondario	<input type="checkbox"/> Dal 1969 al 1984		
<input type="checkbox"/> Attività produttiva secondaria	<input type="checkbox"/> Residenza connessa al terziario	<input type="checkbox"/> Dal 1985 al 1995		
<input type="checkbox"/> Attività produttiva terziaria	<input type="checkbox"/> Residenza saltuaria	<input type="checkbox"/> Dopo il 1995		
<input type="checkbox"/> Attività Religiosa	<input type="checkbox"/> Ufficio Privato			
<input type="checkbox"/> Attività Terziaria	<input type="checkbox"/> Ufficio, Servizio pubblico			
Tipologia Edilizia		Qualità Storica Ambientale		
<input type="checkbox"/> Altri tipi	<input checked="" type="checkbox"/> Edif. specialistico Rurale	<input type="checkbox"/> Edif. d'Interesse Storico Artistico		
<input type="checkbox"/> Annesso di servizio	<input type="checkbox"/> Residenza a blocco	<input checked="" type="checkbox"/> Edif. Tipico Originario		
<input type="checkbox"/> Casa Rurale	<input type="checkbox"/> Residenza a schiera moderna	<input type="checkbox"/> Edif. di pregio manomesso		
<input type="checkbox"/> Edif. Specialistico per il Terziario	<input type="checkbox"/> Residenza in corte	<input type="checkbox"/> Edif. Privo di valori Architettonici Ambientali		
<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Produttivo	<input type="checkbox"/> Residenza in cortina su strada	<input type="checkbox"/> Edificio in contrasto con l'Ambiente		
<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Pubblico	<input type="checkbox"/> Residenza in linea			
<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Religioso	<input type="checkbox"/> Residenza isolata (uni-bifamiliare)			
<input type="checkbox"/> Edif. specialistico Ricettivo	<input type="checkbox"/> Residenza signorile (villa palazzo)			
Contesto Ambientale Urbanistico		Gradi di Utilizzo		
<input type="checkbox"/> Edif. Organizzati all'interno di un centro storico		<input type="checkbox"/> In costruzione		
<input type="checkbox"/> Edif. Isolato in zona agricola		<input type="checkbox"/> In ristrutturazione		
<input checked="" type="checkbox"/> Edif. Organizzati in contrada o corte rurale tradizionale		<input type="checkbox"/> Non utilizzato		
<input type="checkbox"/> Organizzati in zona unitaria non residenziale (area a servizi, industriale,)		<input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente utilizzato		
<input type="checkbox"/> Edif. Organizzati in zona unitaria residenziale (lott. res.)		<input type="checkbox"/> Utilizzato		
<input type="checkbox"/> Nessuna appartenenza a impianto morfologico particolare				
Gradi di intervento		Note		
<input type="checkbox"/> Grado 1 - Restauro filologico		Con Var. 8 PI si dà la possibilità del cambio d'uso da annesso rustico ad alloggio turistico e/o a destinazioni residenziali e/o commerciali compatibili, di cui all'accordo sottoscritto n. 15 - Elab. 9 di PI		
<input type="checkbox"/> Grado 2 - Risanamento conservativo				
<input type="checkbox"/> Grado 3 - Ristrutturazione parziale				
<input checked="" type="checkbox"/> Grado 4 - Ristrutturazione globale				
<input type="checkbox"/> Grado 5 - Demolizione e ricostruzione				
<input type="checkbox"/> Grado 6 - Demolizione senza ricostruzione				
<input type="checkbox"/> Grado 7 - Ristrutturazione urbanistica				

Studio Associato Zanella (Progettista)

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

☎ 0444 787040 - 760099

✉ info@studiozanella.it

128

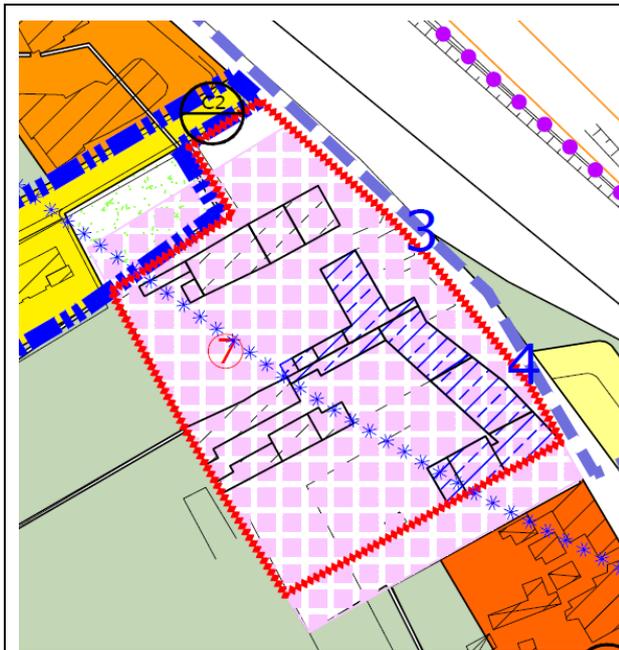
Estratto Scheda 7 Fabbricato c - Elab. 12 Var. 8 PI**Studio Associato Zanella (Progettista)**

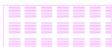
Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 760099

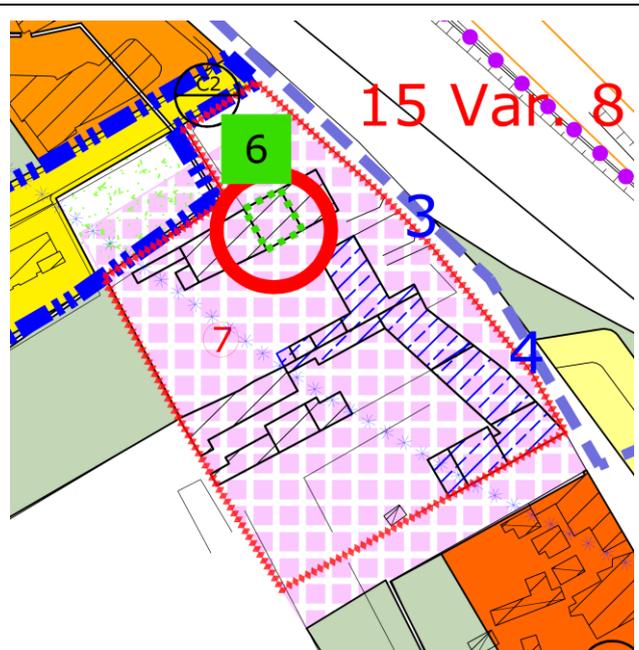
✉ info@studiozanella.it

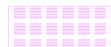
14



-  Pertinenze scoperte da tutelare
-  Corti rurali

Estratto Tav. 1.2.2 PI vigente

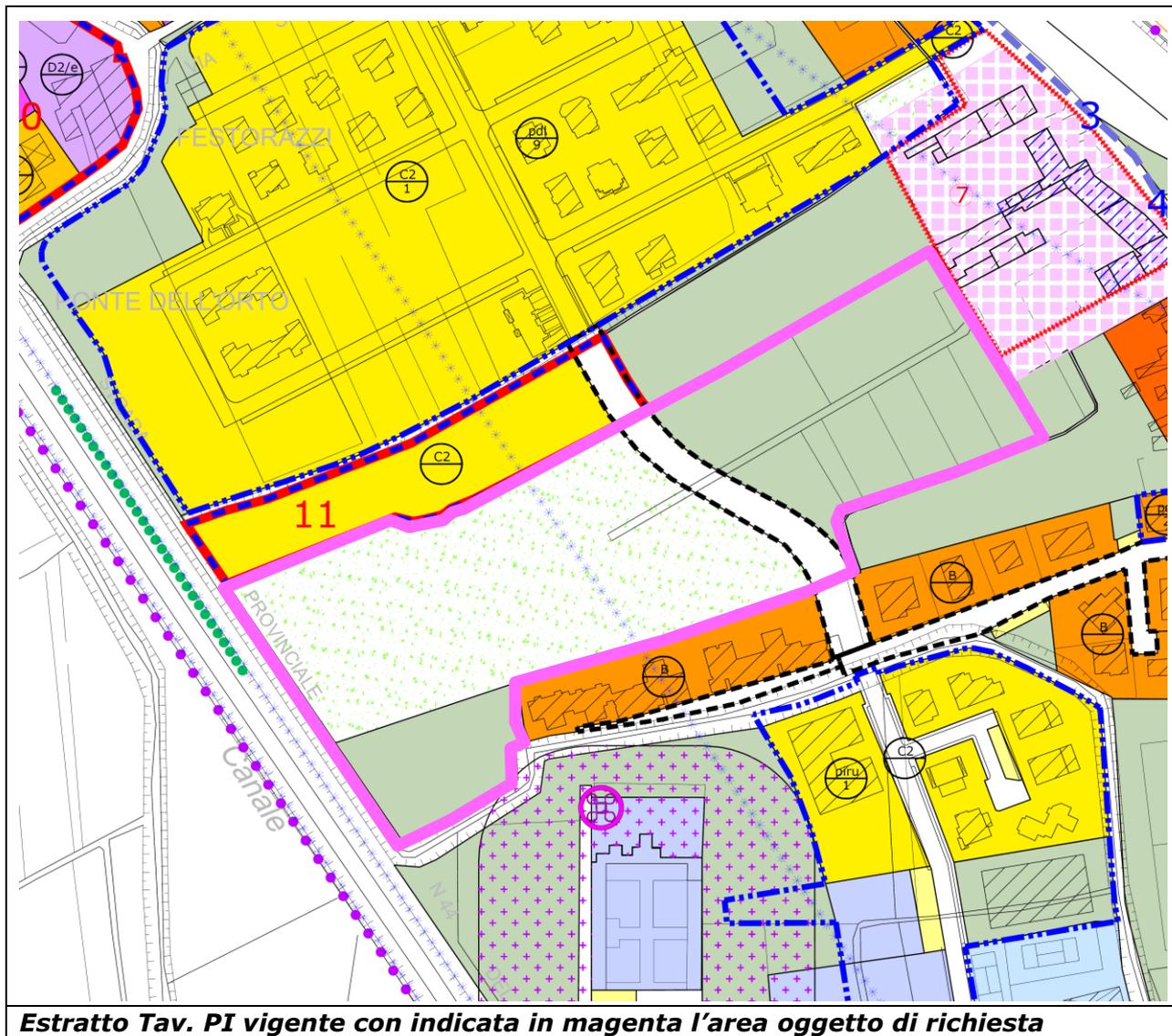


-  Pertinenze scoperte da tutelare
 -  Corti rurali
 -  n. edifici non più funzionali alle esigenze del fondo oggetto di riqualificazione/riconversione
 -  n./Var. n. PI
1. Modena Massimo 6. Soave Soave Lorenzo
 2. Mirandola Andrea
 3. Fantoni Paolo
 4. Lanza Angelo
 5. Dana Vadurova
- n. accordo pubblico - privato della Var. n. P.I.

Estratto Tav. 1.2.2 Var. 8 PI

4.3.4 RICHIESTA N. 4

Con nota di prot. comunale n. 4043 del 13.06.2023 è pervenuta al Comune una richiesta con la quale si chiede per l'area in proprietà catastalmente censita al fg. 12, mapp. 878 e 1499 di totali catastali 35.413 mq, classificata dal vigente PI come in parte a ZTO F6 - *Verde privato vincolato e aree di riserva* - art. 27.6 delle NTO e in parte a Zona F3 - *Zona attrezzata a parco, gioco, sport* - art. 27.3 delle NTO, la riclassificazione a Zona E agricola.



La richiesta è stata ritenuta **accoglibile** in quanto la riclassificazione domandata è in conformità con la destinazione d'uso agricola attuale.

Si propone pertanto con la presente variante di riclassificare l'area catastalmente censita al fg. 12, mapp. 878 e 1499 da Zona F6 - *Verde privato vincolato e aree di riserva* e da Zona F3 - *Zona attrezzata a parco, gioco, sport* a Zona E Agricola, e conseguentemente di adeguare gli elaborati del PI come segue:

- nelle Tavole di PI: riclassificazione dell'area in oggetto da Zona F6 - *Verde privato vincolato e aree di riserva* e da Zona F3 - *Zona attrezzata a parco, gioco, sport* a Zona E Agricola;
- aggiornamento delle zone a servizi previste dal PI e fabbisogno aree a servizi.

Con l'occasione si specifica che è stata aggiornata la CTRN in corrispondenza della ZTO C2/1, limitrofa all'area in oggetto, compresa tra la via Santa Croce a nord, via Dante Alighieri a sud, Via Roma ad est e via Lungo Bussè a ovest.



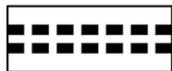
Zona F3 - Zona attrezzata a parco, gioco, sport

Art. 27.3



Zona F6 - Verde privato vincolato e aree di riserva

Art. 27.6



Strade di progetto

Art. 28

Estratto Tav. 1.2.1 previgente PI

Estratto Tav. 1.2.1 Var. 8 PI

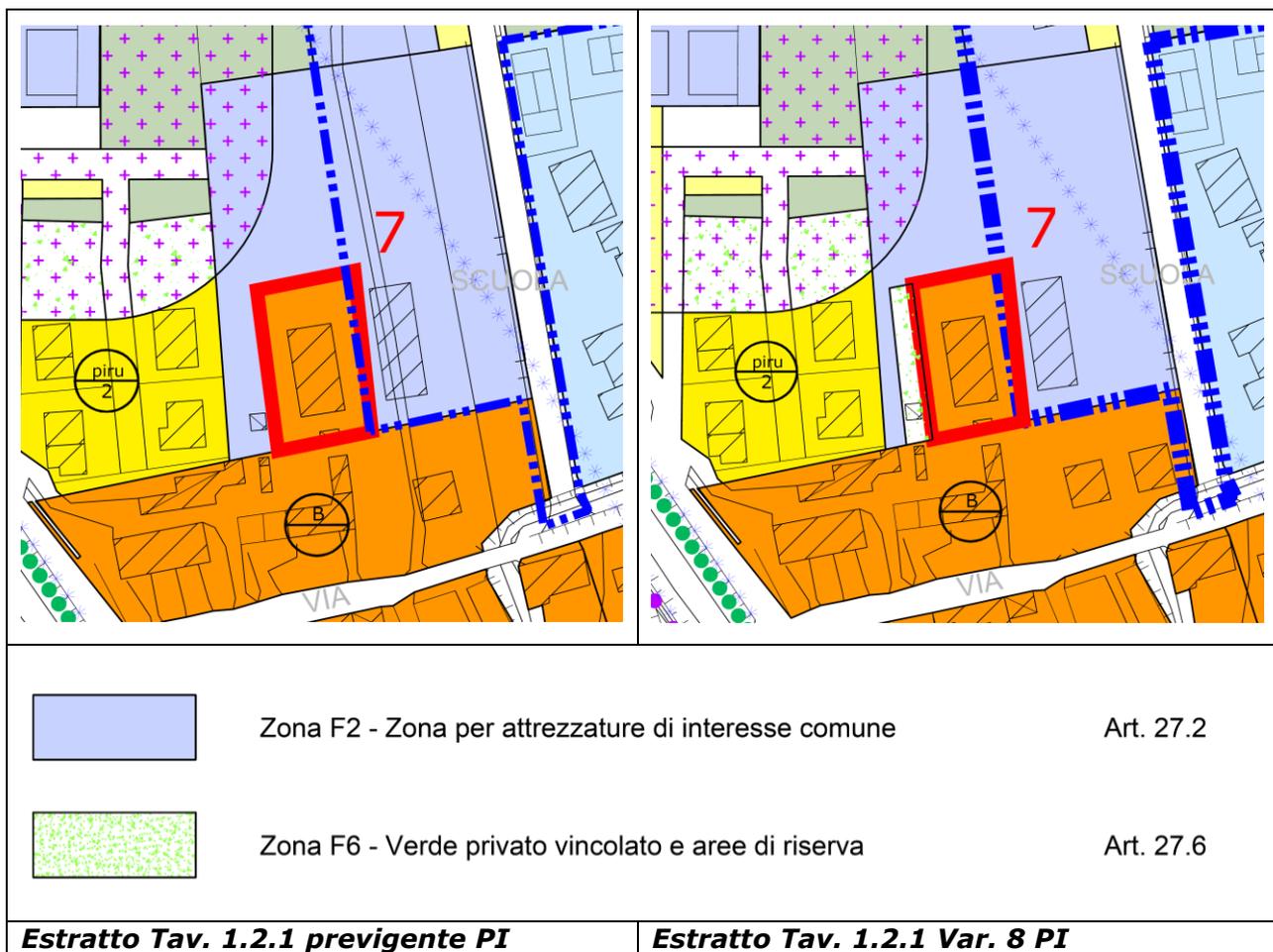
4.3.5 RICHIESTA N. 5

Con nota di prot. comunale n. 3759 del 01.06.2023 è pervenuta al Comune una richiesta con la quale si chiede per l'area in proprietà catastalmente censita al fg. 12, mapp. 1227 e mapp. 108 parte, la riclassificazione da Zona F2 - *Zona per attrezzature di interesse comune* di cui all'art. 27.2 NTO a F6 - *Verde privato vincolato e aree di riserva* di cui all'art. 27.6 NTO in quanto è area pertinenziale all'abitazione esistente sita in Zona B - *Completamento residenziale*, sempre in proprietà dei richiedenti, con una conformazione stretta e pressoché inservibile per la destinazione attuale di Zona F2.

La richiesta si ritiene **accoglibile** in quanto non si intende mantenere la destinazione di Zona a servizi F2 per l'area in oggetto.

Si propone pertanto di riclassificare l'area catastalmente censita al fg. 12, mapp. 1227 e mapp. 108 parte la riclassificazione da Zona F2 - *Zona per attrezzature di interesse comune* di cui all'art. 27.2 NTO a F6 - *Verde privato vincolato e aree di riserva* di cui all'art. 27.6 NTO, e conseguentemente di adeguare gli elaborati del PI come segue:

- nelle Tavole di PI: riclassificazione dell'area in oggetto da Zona F2 - *Zona per attrezzature di interesse comune* a F6 - *Verde privato vincolato e aree di riserva*;
- aggiornamento delle zone a servizi previste dal PI e fabbisogno aree a servizi.



Estratto Tav. 1.2.1 previgente PI

Estratto Tav. 1.2.1 Var. 8 PI

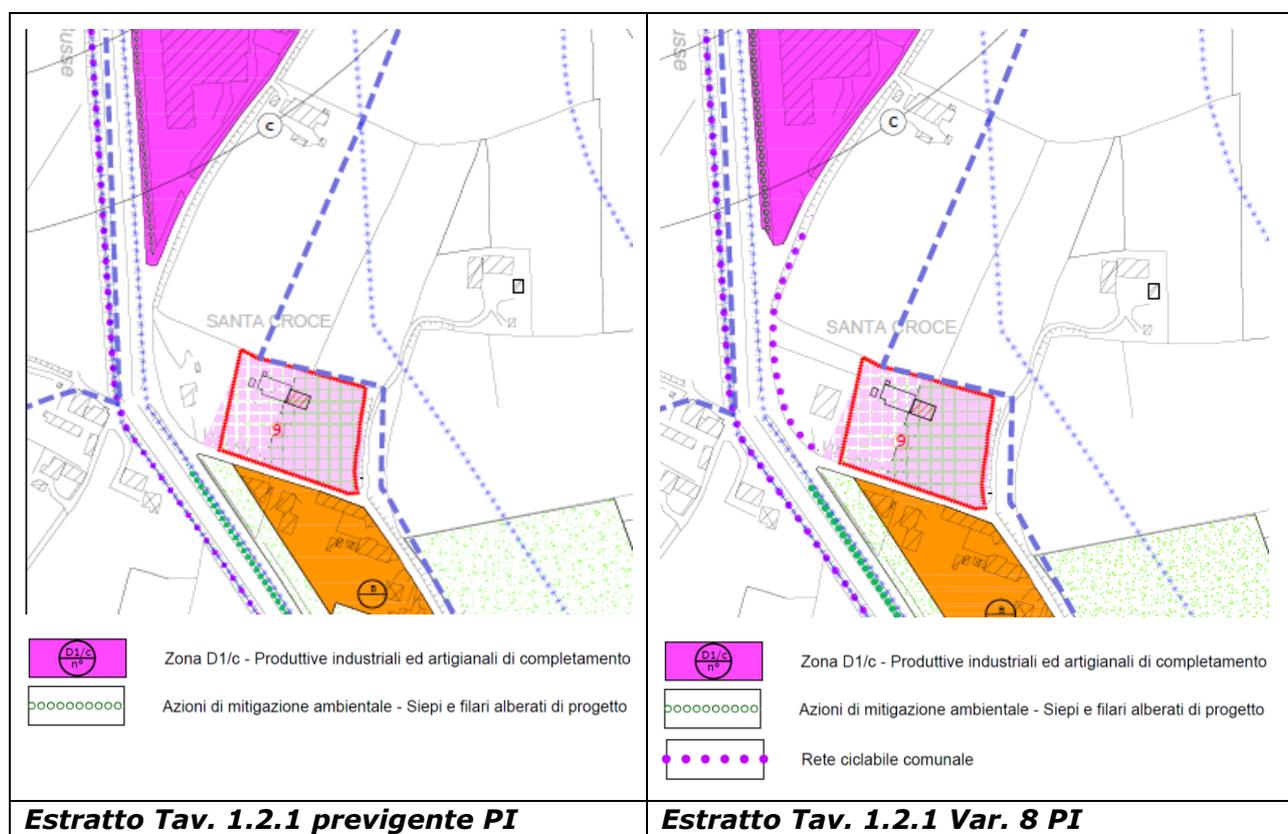
4.4 ALTRE MODIFICHE AL PI

Si descrivono sinteticamente qui di seguito altre modifiche d'ufficio che sono state apportate agli elaborati di PI per una migliore lettura del Piano e/o per aggiustamenti/aggiornamenti rispetto allo stato di fatto o allora legislazione vigente in materia.

4.4.1 Adeguare gli elaborati del PI a progetti di opere pubbliche

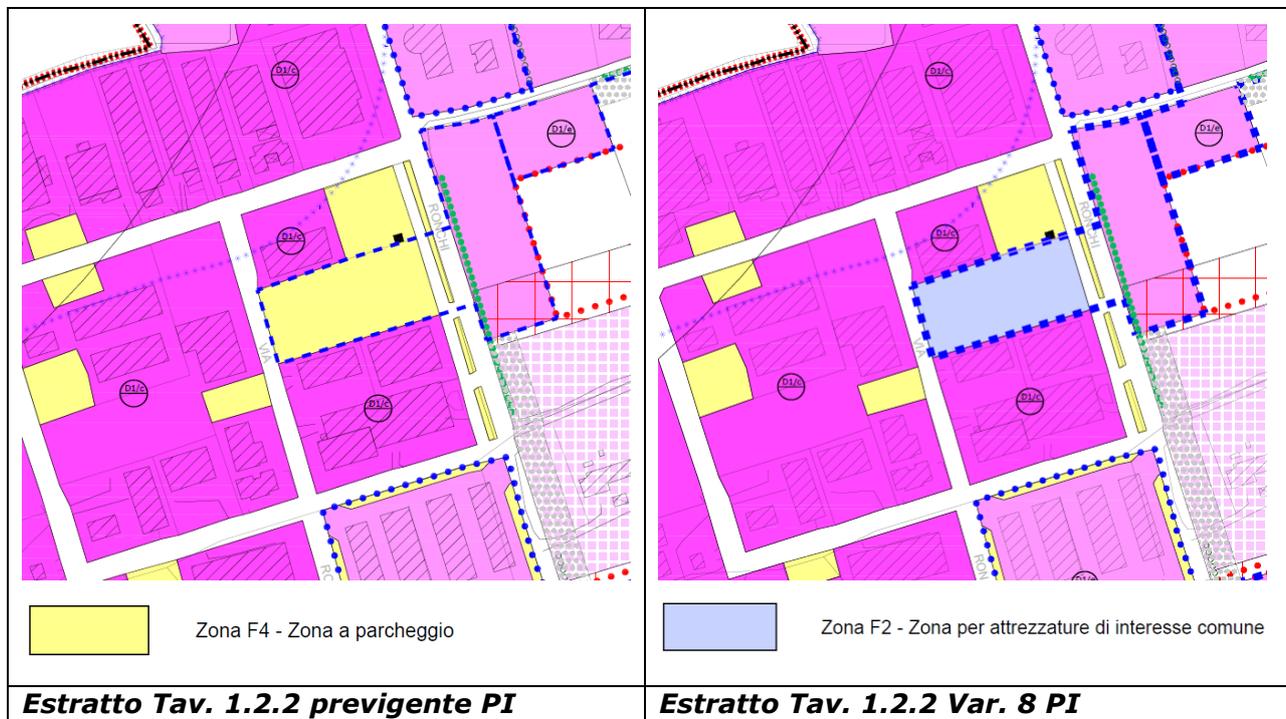
Sono stati adeguati gli elaborati del PI a progetti di opere pubbliche, quali:

- A. progetto di opera pubblica di sistemazione dell'incrocio tra le vie Lungo Bussè e via Santa Croce** con inserimento di un tratto di *Rete ciclabile comunale* e sistemazione dell'incrocio come da progetto, mediante le seguenti modifiche nelle Tavv. PI: adeguamento della CTR rispetto lo stato di fatto; stralcio della parte di ZTO D1/C interessata dal nuovo incrocio (in base al confine rilevato da ortofoto); riduzione dell'indicazione di *Azioni di mitigazione ambientale - Siepi e filari alberati di progetto* (via Lungo Bussè); inserimento del nuovo percorso di *Rete ciclabile comunale* (via Santa Croce).



B. progetto preliminare relativo all'isola ecologica sita tra via del Lavoro, via dell'industria e viale Europa, mediante riclassificazione a Zona propria, ovvero mediante:

- nelle Tavv. di PI: riclassificazione da Zona F4 - *Zona a parcheggio* a Zona F2 - *Zona per attrezzature di interesse comune* tra via del Lavoro e viale Europa;
- aggiornamento delle zone a servizi previste dal PI e fabbisogno aree a servizi.



4.4.2 Aggiornamento della zona sismica da 4 a 3

Considerato che con D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021 – *aggiornamento elenco zone sismiche del Veneto*, il Comune di Angiari ricade in zona sismica - Classe III e pertanto non più in Classe IV:

- sono state adeguate le Tavole nella legenda, sostituendo la voce **Vincolo sismico - Zona 4** con **Vincolo sismico - Zona 3**;
- sono state adeguate le NTO all'**art. 30.1 - Vincolo sismico - Zona 3**, aggiornando la classe modificata ed i riferimenti della legislazione vigente in materia.

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

4.4.3 Aggiornamento delle NTO

Sono state riportati degli aggiustamenti/modifiche alle N.T.O. in adeguamento alla legislazione vigente in materia e per una miglior lettura, evidenziando in **giallo** le parti modificate che saranno poi "pulite" in sede di adeguamento finale.

In particolare le norme che sono state adeguate/modificate sono:

- **art. 33.1 Viabilità – fasce di rispetto**

È stato adeguata la parte di normativa relativa agli interventi consentiti in fascia di rispetto stradale per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e di PI considerato che si faceva riferimento ancora alla definizione di "area agricola adiacente" di cui alla Circolare n. 2 del 15.01.2009 – BUR n. 9 del 27.01.2009 e L.R. 30/2016; è stata pertanto stralciata la parte che si riferiva alla suddetta circolare e specificando che *"per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, è fatto salvo e si rimanda a quanto specificatamente previsto dall'art. 41, comma 4 ter della L.R. 11/2004 e s.m.i."*; Inoltre sono state più dettagliatamente specificate le distanze dalle strade nel rispetto del CdS.

- **Art. 27.7 - Dotazione minime di aree per servizi**

È stata riportata l'indicazione della dotazione di servizi a parco, gioco e sport per i PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione da 5 mq/ab a 3 mq/ab, ai sensi della LR 11/2004, art. 21, comma 2, lett. e).

- **Art. 16.1 - Destinazioni d'uso consentite e distanze**

Sono state specificate le distanze da rispettare dai confini e tra fabbricati in zona agricola

5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DELLA VAR. 8 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

4.5 BILANCIO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA VAR. 8 PI

Gli interventi previsti dalla presente Variante 8 di PI non incidono sul carico insediativo aggiuntivo di PAT ma modificano la dotazione delle aree a servizi previste dal PI.

Pertanto viene aggiornata la Tabella del cap. 4.6 che segue adeguando il quantitativo delle Zone F2, F3 e F4 e conseguentemente viene aggiornata la Tabella di Verifica Fabbisogno Aree per Servizi del cap. 4.7 seguente.

4.6 AREE A SERVIZI DI P.I.

Le aree a servizi del P.I. della Var. 8 sono qui di seguito esplicitate:

Zone a Servizi e attrezzature previsti dal PI	mq
F1 Zone per l'istruzione	17.536
F2 Zone per attrezzature di interesse comune	22.643
F3 Zone attrezzata per parco, gioco e sport	139.768
F4 Zone a parcheggio	26.156
Totale	206.103

4.7 VERIFICA FABBISOGNO AREE PER SERVIZI

La presente Var. 8 P.I., considerato che non incide sul carico insediativo aggiuntivo di PAT e non prevede nuovi abitanti insediabili, per la verifica del fabbisogno di aree a servizi si considerano gli abitanti insediabili dell'ultima Variante di PI che li ha modificati, ovvero la Var. n. 5 che prevedeva un totale di 2.376 abitanti (dati da 2.177 ab. al 31.12.2010 + 180 ab. primo PI + 19 ab. Var. 5 PI). Considerato che gli abitanti insediati ad oggi (24.07.2023) sono di 2.530 ab., si considera questo ultimo dato.

Viene pertanto qui di seguito aggiornata la Verifica del fabbisogno delle aree per servizi considerando gli abitanti insediati ad oggi e la dotazione prevista dal PI aggiornata rispetto agli interventi della presente Var. 8 (vedi cap. 4.6 precedente).

Verifica fabbisogno Aree per Servizi										
	ab. insediati totali	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	2.530	5,0	12.650	5,0	12.650	10,0	25.300	10,0	25.300	75.900
Servizi previsti PI			17.536		22.643		139.768		26.156	206.103
Verifica Fabbisogno Aree per Servizi Differenza tra Previsti e Fabbisogno per ab. insediabili			4.886		9.993		114.468		856	130.203

Come si può constatare dalla Tabella **le aree a servizi pubblici previste dal P.I., soddisfano abbondantemente gli abitanti insediati totali di 2.530 ab., con un surplus totale di ben 130.203 mq.**

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

Considerato che la presente Var. 8 di Pi non incide sul carico insediativo aggiuntivo di PAT, **si conferma la verifica di compatibilità con il PAT della Var. 5 P.I. relativamente al carico insediativo aggiuntivo**, sia residenziale che produttivo, qui si seguito riportata.

ATO	DIMENSIONAMENTO PAT			PI	Capacità residua PI	Var. 5 PI	Capacità residua Var 5
1 centro abitato	residenziale	30.000	mc	20.432	9.568	3.000	6.568
	commerciale direz per la resid.	2.527	mq	2.527	-	-	-
	Industriale - artigianale	2.893	mq	2.893	-	-	-
2 agricolo	residenziale	5.000	mc.	1.400	3.600	-	3.600
	commerciale direz per la resid.	-	mq	-	-	-	-
	Industriale - artigianale	-	mq.	-	-	-	-
3.1 Prod. a nord dell'abitato	residenziale	500	mc.	-	500	-	500
	commerciale direz per la resid.	0,00	mq.	-	-	-	-
	Industriale - artigianale	607	mq.	-	607	-	607
3.2 Prod. ad ovest dell'abitato	residenziale	5.000	mc.	-	5.000	-	5.000
	commerciale direz per la resid.	4.973,00	mq.	2.608	2.365	-	2.365
	Industriale - artigianale	50.000	mq.	-	50.000	-	50.000
4 Parco rurale	residenziale	5.000	mc.	-	5.000	-	5.000
	commerciale direz per la resid.	200	mq.	-	200	-	200
	Industriale - artigianale	0,00	mq.	-	-	-	-
5 del fiume Adige	residenziale	-	mc.	-	-	-	-
	commerciale direz per la resid.	-	mq.	-	-	-	-
	Industriale - artigianale	0,00	mq.	-	-	-	-
tot	residenziale	45.500	mc.	21.832	23.668	3.000	20.668
	commerciale direz per la resid.	7.700	mq.	5.135	2.565	-	2.565
	Industriale -Artigianale	53.500	mq	2.893	50.607	-	50.607

Come si evince dalla Tabella di cui sopra, la verifica effettuata di compatibilità della Var. 5 P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo, sia residenziale che produttivo, è positiva.

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

La Variante 1 al PAT di Angiari 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 **4,76 ettari**.

La Var. 5 di PI ha recepito tale quantitativo di consumo di suolo nell'elab. 6.1 - *Registro di consumo di suolo* e ha redatto l'elab. 6.2 - *Tavola AUC e interventi di PI*.

Gli interventi della presente Var. 8 di PI non consumano suolo.

Rispetto agli interventi previsti, sono stati adeguati i seguenti elaborati di PI:

- Elab. 6.1 - Registro di Consumo:
 - al cap. 3: integrata la Tabella degli interventi della presente Var. 8 descrivendo i contenuti di ciascun intervento e la relativa contabilizzazione del loro consumo di suolo (tutti pari a 0 mq);
 - al cap. 4: aggiornando la Tabella *Piano degli interventi* riportando il totale di consumo di suolo della Var. 8 di PI (pari a 0 mq);
 - aggiungendo il cap. 3.1 *RISULTANZE DEL CONSUMO DI SUOLO* riportando la tabellina di seguito;
- Elab. 6.2 - *Tavola AUC e interventi di PI*: individuando gli interventi della presente Var. 8.

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

Consumo max di suolo Angiari (Ha)	4,7600
Consumo di suolo totale PI (Ha)	0,2000
Recupero suolo totale PI (Ha)	0,0000
Consumo di suolo residuo (Ha)	4,5600

7. ELABORATI DELLA VAR. 8 P.I.

Gli elaborati della Var. 8 PI che aggiornano e integrano gli elaborati del PI qui di seguito elencati sono quelli evidenziati in **giallo**:

ELABORATI PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTI	
1	Elaborati grafici:
1.1	Tav. PI - Intero territorio comunale scala 1:5000_Var. 5-8 PI
1.2.0	Legenda Tav. PI scala 1:2000_Var. 5-8 PI
1.2.1	Tav. PI - Zone significative scala 1:2000_Var. 5-8 PI
1.2.2	Tav. PI - Zone significative scala 1:2000_Var. 5-8 PI
2	Relazione programmatica_PI Relazione programmatica_Var.1 PI Relazione programmatica_Var.2 PI Relazione programmatica_Var.3 PI Relazione programmatica_Var.4 PI – Variante verde Relazione illustrativa e dimensionamento _ Var.5 PI Relazione illustrativa _ Var.6 PI Relazione illustrativa _ Var.7 PI Relazione illustrativa _ Var.8 PI
3	Norme tecniche operative_Var. 7-8 PI
4	Verifica Dimensionamento_PI
5	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale_Var.5 PI
6.1	Registro Consumo di suolo_Var. 5-8 PI
6.2	Tavola AUC e interventi di PI_Var. 5-8 PI
7	DVD del Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T. + PI) – Var. 7-8 PI
8	Resoconto richieste al PI_PI
9	Accordi pubblico – privati sottoscritti_ Var.8 PI 9.1 Accordi pubblico – privati sottoscritti_PI 9.2 Tav. PI Intero territorio comunale e accordi sottoscritti_PI 9.3 Accordi pubblico – privati sottoscritti_Var.2 PI 9.4 Accordi pubblico – privati sottoscritti_Var.5 PI
10	Schedature del PRG del centro storico (Variante PRG n. 2) _PI
11	Registro Comunale Elettronico Dei Crediti Edilizi_RECRED _ Var. 7 PI
12	Schedature Corti rurali_Var. 1 8 PI
13	Relazione tecnica VCI con Tav Allegato VCI_PI

ELABORATI PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTI

	<p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.1 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.2 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.3 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.4 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.5 PI</p> <p>Valutazione Compatibilità Idraulica VCI_ Var.5 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.6 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.7 PI</p> <p>Asseverazione di non necessità VCI_ Var.8 PI</p>
14	<p>Dichiarazione di non avvio della procedura di V.Inc.A. _ Var.3 PI</p> <p>Dichiarazione di non necessità delle VINCA (DGRV 1400/2017) – Allegato E_ Var.4 PI</p> <p>Dichiarazione di non necessità delle VINCA (DGRV 1400/2017) ALLEGATO E e RELAZIONE TECNICA _ Var.5 PI</p> <p>Dichiarazione di non necessità delle VINCA _ Var. 6 PI</p> <p>Dichiarazione di non necessità delle VINCA _ Var. 7 PI</p> <p>Dichiarazione di non necessità delle VINCA _ Var. 8 PI</p>
15	<p>Verifica di assoggettabilità a V.A.S. (D.lgs. 4/2008, art.12 e Dgr 791/2009) per varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili (art. 7, L.R. 16.03.201, n. 4) - Relazione e elenco autorità ambientali_ Var.4 PI</p> <p>V.F.S.A. – Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale – Var. 8 PI</p>

Si specifica che il l'elab. 7 - Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T.I. – 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 dopo l'approvazione della presente Variante n. 8 dandone contestualmente atto con la pubblicazione.