



COMUNE DI ALBETTONE PROVINCIA DI VICENZA

Var. 1 P.I.

Elaborato

1

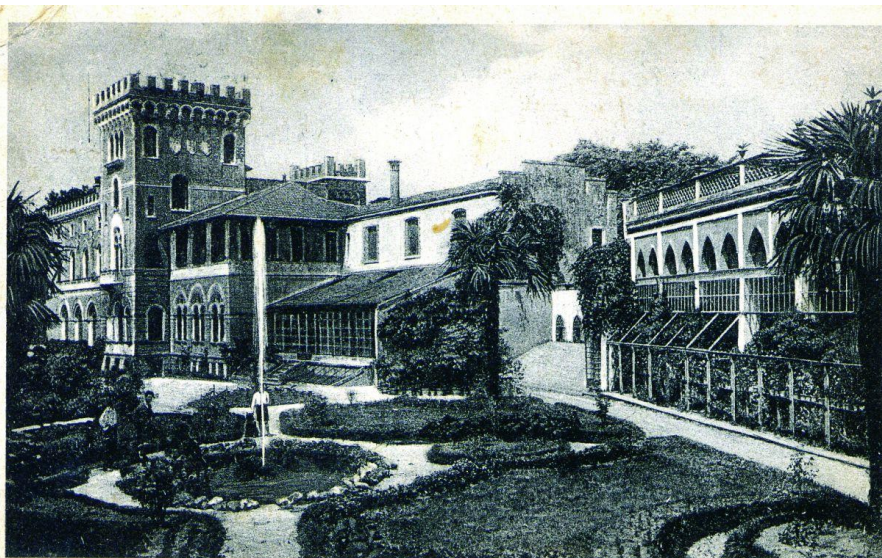
Scala

Relazione illustrativa e dimensionamento

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

IL SINDACO
Francesca Rigato

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Geom. Sergio Barbieri



ALBETTONE - Villa Conte Negri de Salvi

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

INDICE

1. 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 ALBETTONE	4
3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 1 P.I.	5
1. LA VAR. 1 P.I.	6
1.1 Il Documento del sindaco.....	6
1.2 Obiettivi e priorità della VAR. 1 P.I.	6
1.3 Adeguamento del P.I. al nuovo R.E.C.	6
1.4 Adeguamento del P.I. al quantitativo massimo di consumo di suolo stabilito con la Var. 1 al PAT	7
1.5 Valutazione di tutte le richieste di pianificazione pervenute	8
1.6 Richieste accoglibili e interventi della VAR. 1 P.I.	9
1.7 Modifiche agli elaborati della Var. 1 PI	15
2. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DELLA VAR. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	16
2.1 Bilancio degli interventi previsti dalla VAR.1 PI	16
2.2 Aree a servizi di VAR. 1 P.I.	20
2.3 Verifica Fabbisogno Aree per Servizi.....	21
3. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	22
3.1 DIMENSIONAMENTO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA	23
3.1.1 Criteri per gli interventi per le attività produttive fuori zona	23
3.1.2 Dimensionamento per le attività produttive fuori zona	23
3.1.3 Previsioni di Var. 1 PI	23
4. ELABORATI DELLA VAR. 1 P.I.	24

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 nuovo concetto di pianificazione urbanistica comunale prevedendo la "sostituzione" del vecchio Piano Regolatore Generale - P.R.G. - introdotto dalla L.R. 61/85, con un nuovo **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** che si articola in due strumenti urbanistici:

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

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

- **P.A.T. di Albettone** redatto con procedura di pianificazione concertata con la Provincia di Vicenza ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato con Decreto di ratifica del Presidente della Provincia di Vicenza n. 68 del 08.07.2016, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione del Veneto (B.U.R.) n. 71 del 22.07.2016;
- il **Primo P.I.** approvato con D.C.C. n. 20 del 27.06.2018;
- **Var. 1 P.A.T. di Albettone** in adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 e DGR n. 668/2018 per il contenimento del consumo del suolo approvata con D.C.C. n. 7 del 10.04.2020.

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

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

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

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

3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 1 P.I.

Il Procedimento di formazione della Var. 1 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:

- il Sindaco predispone un documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e lo illustra nel corso di Consiglio Comunale;
- concertazione (art. 18, c. 2, L.R. 11/2004 e s.m.i.) del Documento del Sindaco;
- la Var. 1 al PI è adottata dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall'adozione, la Var. 1 al PI è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Var. 1 al PI;
- la Var. 1 al PI approvata è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione;
- la Var. 1 al PI diventa efficace quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio;

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano trovano la loro decadenza, ai sensi dell'art. 18, comma 7, L.R. 11/2004 le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

- dopo l'approvazione della Var. 1 al PI, ai sensi dell'art. 18, comma 5bis della LR 11/2004 e s.m.i., il DVD del Q.C. - Quadro Conoscitivo del PRC aggiornato è trasmesso 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 del piano;
- si specifica che saranno acquisiti durante il percorso di redazione, adozione e approvazione gli eventuali pareri necessari di Enti sovraordinati.

1. LA VAR. 1 P.I.

1.1 IL DOCUMENTO DEL SINDACO

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

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 22.07.2020 è stato preso atto del Documento del Sindaco come previsto dall'art.18, comma 1 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. in merito alla Var. 1 PI di Albettonne.

1.2 OBIETTIVI E PRIORITÀ DELLA VAR. 1 P.I.

Le priorità della Var. 1 al Piano degli Interventi, tenuto conto:

1. del P.A.T. approvato;
2. della Var. 1 al PAT approvata di adeguamento al quantitativo di consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017 e della DGRV n. 668/2018;
3. del Primo P.I. approvato;
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;
6. del nuovo R.E.C. – Regolamento Edilizio Comunale recentemente approvato con D.C.C. n. 23 del 02/12/2019;

sono finalizzate principalmente a quanto esplicitato ai sotto capitoli seguenti.

1.3 ADEGUAMENTO DEL P.I. AL NUOVO R.E.C.

E' stato **adeguato il P.I. al nuovo R.E.C. – Regolamento Edilizio Comunale**, recentemente approvato con D.C.C. n. 23 del 02.12.2019, redatto ai sensi della D.G.R.V. n.1896/2017 e secondo le "Linee Guida e suggerimenti operativi" di cui all'Allegato A alla D.G.R. n. 669/2018.

In particolare considerato che:

- ai sensi di quanto previsto dalla DGRV 669/2018, dall'art. 48 ter della LR 11/2004 e s.m.i. e dalle indicazioni date dall'assessore al Territorio, Cultura e Sicurezza della Regione Veneto con nota inviata a tutti i Comuni veneti di prot. 109636 del 21.03.2018, ove in particolare si specifica che **le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali** (art. 2, comma 1 dell'Intesa di adozione del REC del 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali – art. 4, comma 1 – sexies del DPR 380/2001):
 - esplicano il loro effetto giuridico conformativo solo dal momento dell'approvazione e dell'efficacia della variante al vigente strumento urbanistico di adeguamento al REC e in particolare alle "Definizioni Uniformi", quelle con il "SI", di cui all'Allegato B della DGRV 668/2018, allegate a sua volta al R.E.C. approvato in relativo Allegato A;

- non possono incidere sugli strumenti urbanistici né generali né attuativi (e pertanto P.R.G./P.I. e P.U.A.) che siano stati approvati anteriormente all'adeguamento del Regolamento Edilizio al RET;
- la variante al vigente strumento urbanistico di adeguamento al REC e in particolare alle nuove "Definizioni Uniformi" deve essere redatta entro il termine del 30 settembre 2020 ai sensi della L.R. 49/2019, prorogato al 21 dicembre 2020, come comunicato a tutti i Comuni dalla Regione con nota del 18.08.2020, prot. 326469, per la sospensione dei termini procedurali amministrativi ed effetti degli atti amministrativi in scadenza (i giorni compresi tra il 23 febbraio e il 15 maggio non vengono computati), art. 103, D.lgs. 18/2020;
- il nuovo REC di Albettone, redatto ai sensi dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6.07.2001, n. 380 e s.m.i., nonché della DGRV n.1896/2017 e della DGRV 669/2018, è stato approvato con D.C.C. n. 23 del 02.12.2019;
- la Variante n. 1 di P.I. si adegua al nuovo REC di Albettone di cui al punto precedente;
- il principio suesposto è stato recepito nella Parte prima -Allegato A e all'art. 108 del nuovo REC di Albettone;

la Var. 1 al P.I. ha aggiornato le NTO rispetto a quanto previsto nel nuovo REC e ha disciplinato nelle stesse N.T.O. le modalità applicative:

- delle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali normate dal Regolamento edilizio previgente al nuovo REC;
- delle definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "Sì" di cui all'Allegato A del REC.

1.4 ADEGUAMENTO DEL P.I. AL QUANTITATIVO MASSIMO DI CONSUMO DI SUOLO STABILITO CON LA VAR. 1 AL PAT

E' stato **adeguato il P.I. al quantitativo massimo di consumo di suolo stabilito con la Var. 1 al PAT**, e precisamente di **12,11 ha**, redigendo il nuovo **Registro del consumo di suolo, definendo le modalità operative per contabilizzare il consumo di suolo, e aggiornando la Tavola A.U.C. della Var. 1 al PAT**, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lett. c) della L.R.14/2017, il quale prevede specificatamente che il calcolo dello stesso si ricava dal bilancio tra l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco – sistemiche e le potenzialità produttive, e le superfici rinaturalizzate, ovvero ripristinate a superficie naturale e seminaturale.

In particolare la Var. 1 al PI ha costituito il **Registro del consumo di suolo** per la contabilizzazione dello stesso mediante sinteticamente:

- la definizione delle modalità operative per contabilizzare il consumo di suolo;
- la descrizione degli interventi di Var. 1 PI previsti, contabilizzando il loro consumo di suolo;
- la redazione di una nuova Tavola di PI dove: sono stati recepiti gli ambiti di A.U.C. della Tavola 5.5 di PAT; individuati gli interventi di Var. 1 di PI; aggiornata la zonizzazione rispetto alla Var. 1 PI;

- le tabelle del registro di consumo di suolo rispetto agli interventi del PI, redatte prendendo in considerazione quanto sopra descritto e anche i sussidi operativi, non vincolanti, allegati alla Comunicazione Direzione Pianificazione Territoriale di prot. 20400 del 15.01.2020, elaborati e condivisi dalla Regione con le amministrazioni delegate all'esercizio delle funzioni in materia urbanistica (Province e Città Metropolitane) in sede di tavolo Tecnico Permanente istituito con DGRV n. 4010/2009.

Tale lavoro è stato redatto ed esplicito negli elaborati:

- **7.1 Registro del consumo di suolo**
- **7.2 Tavola A.U.C. e interventi di PI**

ai quali si rimanda, le cui risultanze finali sono le seguenti:

Consumo max di suolo Var. 1 PAT - LR 14/2017 (Ha)	12,11
Consumo di suolo Primo PI (Ha)	0,00
Recupero suolo (Ha)	0,00
Consumo di suolo residuo (Ha)	12,11

1.5 VALUTAZIONE DI TUTTE LE RICHIESTE DI PIANIFICAZIONE PERVENUTE

Con la Var. 1 al PI si è inteso rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo momento ed a perseguire l'interesse pubblico, e per tal fine:

- con avviso pubblico del 15.04.2020 l'amministrazione comunale ha informato che si stava dando inizio alla formazione della Var. 1 al P.I. in adeguamento al Piano di Assetto del Territorio per valutare le richieste che la cittadinanza volesse inoltrare entro il 30.05.2020;
- l'amministrazione comunale, visto l'interesse presentato perché sono pervenute diverse richieste pianificatorie da parte dei cittadini di variante al Piano degli Interventi, ha inteso valutare anche le richieste pervenute oltre al suddetto termine;
- sono state istruite tutte le richieste pervenute al fine, in caso di loro accertata fattibilità, recepirle nello strumento urbanistico comunale.

Si precisa che i criteri omogenei di valutazione delle richieste sono stati quelli adottati precedentemente con il primo PI, quali sinteticamente:

- compatibilità con la zona;
- limiti di cubatura e/o di indici edilizi;
- necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione;
- interventi soggetti a perequazione;
- prossimità con l'edificato esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- impegno alla cessione gratuita dell'eventuale area necessaria ad: ampliamento della sede stradale, realizzazione di marciapiedi e/o pista ciclabili, altri interventi di pubblico interesse;

- demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
- contenimento del consumo di suolo agricolo.

Come fatto con il primo PI, è stato stilato un resoconto dell'istruttoria redatta delle richieste pervenute, su un apposito elaborato, denominato **Resoconto Richieste alla Var. 1 PI** composto da:

- gli estremi della richiesta (n. e data di protocollo comunale di ricezione);
- il nome del richiedente;
- il contenuto sintetico della richiesta;
- la valutazione ovvero la proposta di risposta motivata, specificando in caso di suo accoglimento totale o parziale, le modalità di accoglimento nella Var. 1 al P.I.

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

- spiegando le valutazioni redatte alle richieste pervenute;
- chiedendo eventuali integrazioni e/o delucidazioni alle richieste pervenute.

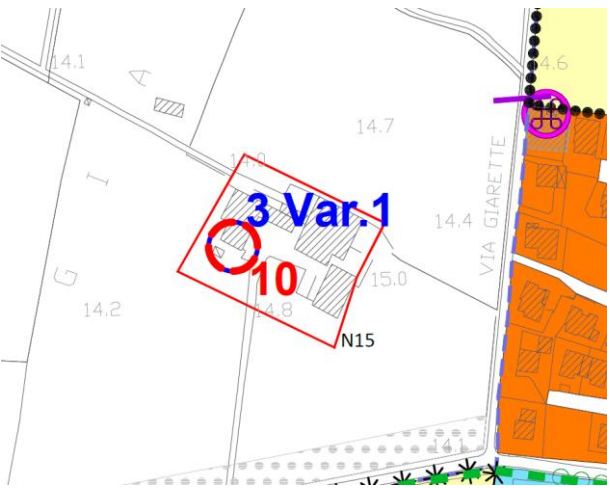
1.6 RICHIESTE ACCOGLIBILI E INTERVENTI DELLA VAR. 1 P.I.

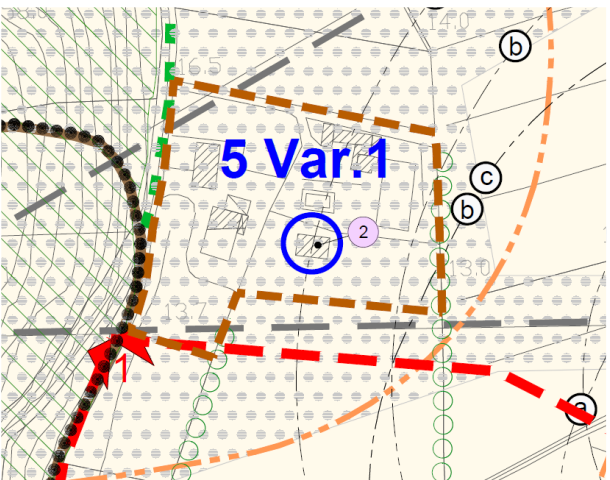
Sono pervenute **n. 9 richieste pianificatorie**; esse sono state tutte valutate e istruite, verificando la loro compatibilità tecnica - urbanistica con il P.A.T., con il P.I. vigente, con la strumentazione urbanistica sovracomunale vigente, con il quantitativo di consumo di suolo della Var. al PAT, e con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico - programmatici dell'Amministrazione comunale.

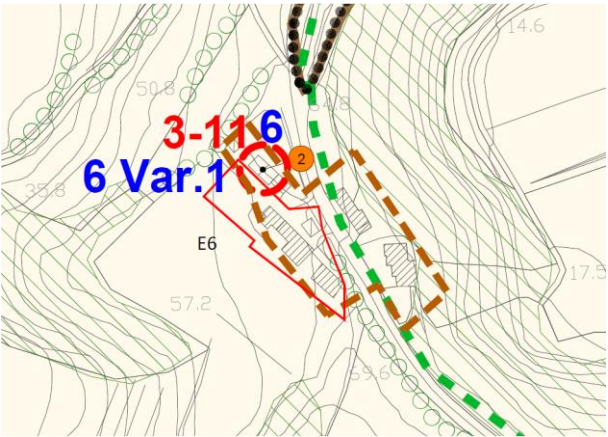
Relativamente alle n. 9 richieste pianificatorie pervenute:

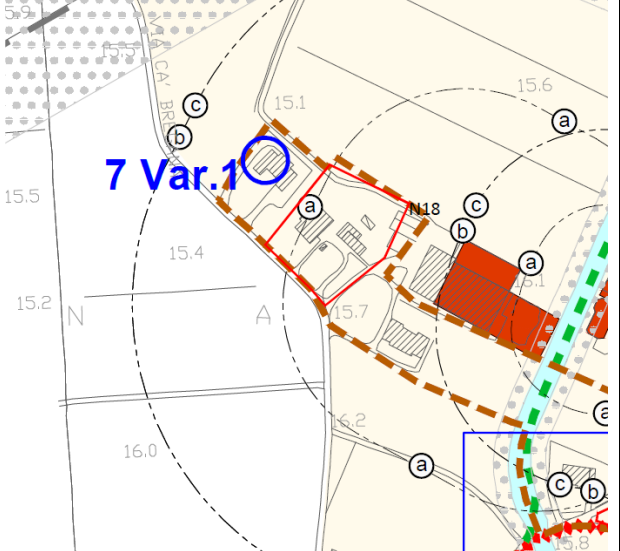
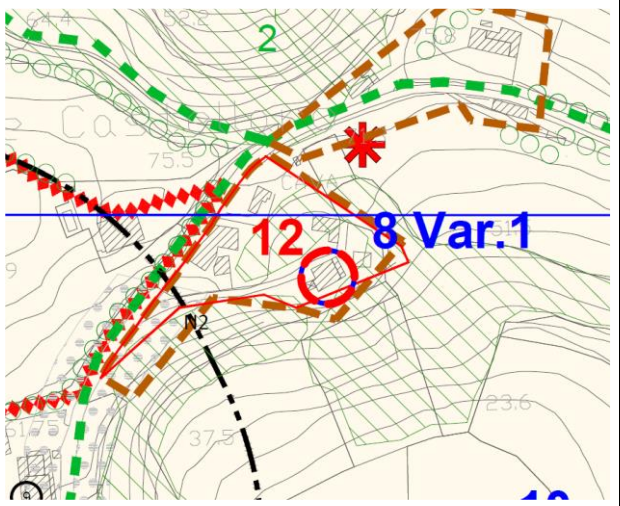
- **n. 8** sono state ritenute **accoglibili**;
- **n. 1** è stata ritenuta che **non dà luogo a procedere**;

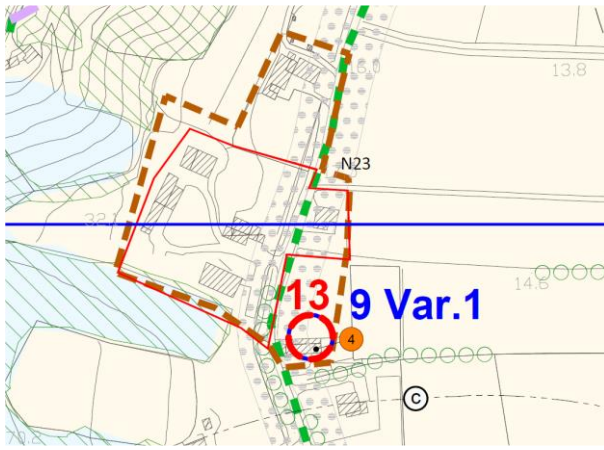
pertanto rispetto alle richieste ritenute accoglibili, sono stati recepiti nella Var. 1 PI gli interventi richiesti, come descritto nella Tabella seguente.

Richiesta n. (vedi Resoconto richieste alla Var. 1 PI) Atto n. in Elab. 4	Sunto Intervento introdotto nella Var. 1 PI	Destinazione di Var. 1 PI ZTO e/o Intervento puntuale	Estratto Tav. PI con indicazione n. richiesta
2	Aggiornamento destinazioni d'uso consentite per la ZTO D1/7 in art. 11.2 NTO. Si specifica che prima dell'approvazione della Var. 1 di PI dovrà essere stabilita la perequazione o contributo straordinario dovuta e sottoscritto il relativo atto o accordo pubblico – privato; in caso contrario la previsione sarà stralciata in sede di approvazione della Var. 1 PI.	ZTO D1/7	
3 Atto n. 10	Modifica della scheda Nucleo 15 – Scheda D progetto prevedendo l'ampliamento del corpo A3 indicandolo nella scheda D di progetto con la lettera A11nc, per un vol. max di 150mc ad uso accessorio alla residenza; Specificato all'art. 34 delle NTO la modifica suddetta al Nucleo 15.	Zona del nucleo con valore storico - ambientale di cui all'art. 10, LR 24/85 di PRG N.15 - Aree di rinaturalizzazione	

Richiesta n. (vedi Resoconto richieste alla Var. 1 PI) Atto n. in Elab. 4	Sunto Intervento introdotto nella Var. 1 PI	Destinazione di Var. 1 PI ZTO e/o Intervento puntuale	Estratto Tav. PI con indicazione n. richiesta
4	Aggiornamento destinazioni d'uso consentite per la ZTO D1/7 in art. 11.2 NTO. Si specifica che prima dell'approvazione della Var. 1 di PI dovrà essere stabilita la perequazione o contributo straordinario dovuta e sottoscritto il relativo atto o accordo pubblico – privato; in caso contrario la previsione sarà stralciata in sede di approvazione della Var. 1 PI.	ZTO D1/7	
5	Riconversione del fabbricato ad uso residenziale indicandolo <i>Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI n. 2</i> di cui all'art. 16.6.1 delle NTO con possibilità di riconversione degli esistenti 940 mc. Si specifica che la conferma di tale intervento potrà avvenire previa risposta della TERNA sulla specifica richiesta formulata dal Comune, in pre adozione. di	Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI n. 2 – Edificazione diffusa - Elettrodotti fascia di rispetto - Isola ad elevata naturalità (stepping stone)	

Richiesta n. (vedi Resoconto richieste alla Var. 1 PI) Atto n. in Elab. 4	Sunto Intervento introdotto nella Var. 1 PI	Destinazione di Var. 1 PI ZTO e/o Intervento puntuale	Estratto Tav. PI con indicazione n. richiesta
	calcolo delle specifiche fasce di rispetto che dimostri l'esclusione dalle stesse del fabbricato; in caso contrario il cambio di destinazione d'uso in residenziale non potrà essere prevista.		
6 Atto n. 11	Possibilità di intervento puntuale in edificazione diffusa n. 2 di ulteriori 200mc oltre i 600 mc consentiti con il primo PI per la richiesta n. 6. Vengono pertanto adeguati i parametri della tabella dell'art. 17.4 - Intervento puntuale in edificazione diffusa prevedendo ulteriori 200mc ai 600mc consentiti con il primo PI per la richiesta n. 6 per Intervento puntuale in edificazione diffusa n. 2.	Edificazione Diffusa - Intervento puntuale in edificazione diffusa n. 2 - Isola ad elevata naturalità (stepping stone)	

Richiesta n. (vedi Resoconto richieste alla Var. 1 PI) Atto n. in Elab. 4	Sunto Intervento introdotto nella Var. 1 PI	Destinazione di Var. 1 PI ZTO e/o Intervento puntuale	Estratto Tav. PI con indicazione n. richiesta
7	Stralcio della schedatura n. 9 di <i>Attività Produttive Fuori Zona di PRG</i> nell'elaborato 3.3.a di PI e stralcio dell'art. 15.3 <i>Attività produttive fuori zona di PRG</i> il riferimento della Scheda n. 9 non sussistendo più l'attività produttiva.	Edificazione Diffusa - Isola ad elevata naturalità (stepping stone)	
8 Atto n. 12	Modifica della Scheda Nucleo n. 2 consentendo: - l'ampliamento del corpo A5 indicandolo nella scheda D di progetto con la lettera A16nc, per un vol. max di 500mc ad uso residenziale; - la previsione di un pergolato sul fronte sud dei corpi A5 e A6 quale accessorio per la residenza per un vol. max di 100mc (superficie richiesta pari a 6,00x6,50= 39,00mq x h 2,50ml); - consentendo per i fabbricati A5 e A6 sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a, b, c, d dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.	Edificazione Diffusa – Zona del nucleo con valore storico - ambientale di cui all'art. 10, LR 24/85 di PRG N.2 Isola ad elevata naturalità (stepping stone)	

Richiesta n. (vedi <i>Resoconto richieste alla Var. 1 PI</i>) Atto n. in Elab. 4	Sunto Intervento introdotta nella Var. 1 PI	Destinazione di Var. 1 PI ZTO e/o Intervento puntuale	Estratto Tav. PI con indicazione n. richiesta
	Sono state specificate all'art. 34 delle NTO le modifiche al Nucleo 2		
9 Atto n. 13	Indicazione della possibilità di <i>Intervento puntuale in edificazione diffusa</i> n. 4 di cui all'art. 17.4 delle NTO; Integrazione della tabella dell'art. 17.4 - Intervento puntuale in edificazione diffusa specificando che si dà la possibilità di nuova edificazione di 800 mc di cui 48 mc provenienti dalla demolizione del corpo di fabbrica in fregio alla strada, censito catastalmente al Fg. 21, part. 340, sub. 5, ai sensi art. 41, comma 4ter, LR 11/2004 e s.m.i.	Edificazione Diffusa - Intervento puntuale in edificazione diffusa n. 4 - Isola ad elevata naturalità (stepping stone)	

1.7 MODIFICHE AGLI ELABORATI DELLA VAR. 1 PI

Si descrivono sinteticamente qui di seguito le modifiche che sono state apportate agli elaborati di PI a seguito del recepimento delle richieste pervenute, dell'adeguamento al nuovo REC o per aggiustamenti/aggiornamenti rispetto allo stato di fatto.

1. Modifiche e integrazioni alle N.T.O. evidenziate in **giallo** nell'apposito elaborato 3, che saranno poi "pulite" in sede di adeguamento finale.
2. Riclassificazione di alcune ZTO C1 attualmente edificate e urbanizzate a ZTO B mantenendo la numerazione di sottozona, e più specificatamente:
 - Capoluogo ZTO C1/3-C1/4-C1/5-C1/6-C1/7-C1/8-C1/13-C1/15-C1/A-C1/E-C1/F
 - Località Lovernò ZTO C1/9-C1/10-C1/11-C1/12-C1/16-C1/17-C1/I-C1/M-C1/N
 - Località Lovolo ZTO C1/1-C1/2-C1/14
3. recepimento nelle Tavole di PI del progetto definitivo per la realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra la S.P. N°247 "RIVIERA BERICA" e la S.P. N°10 "ALBETTONE" indicandola come *viabilità di progetto*. A tal riguardo è stata modificata la voce di legenda da *Viabilità/fascia di rispetto* a *Viabilità esistente o di progetto/fascia di rispetto* e aggiornato l'art. 52.1 delle NTO specificando che la viabilità di progetto nelle Tavole di PI è indicativa e che saranno precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.
4. Modificato il percorso della pista ciclopeditone indicata in tavola come *Principali percorsi pedonali e ciclabili*: 5. *Percorso Ponte Botti – Capoluogo* come indicato dal Comune;
5. Riconversione di parte della ZTO D1/7 a ZTO F2 – Zone per attrezzature di interesse comune adibite a magazzino comunale ed ecocentro.
6. Nell'elab. 3.2 *Nuclei di interesse storico – ambientale (art. 10, L.R. 24/85) di PRG* modificate:
 - *la scheda Nucleo 15* – Scheda D progetto prevedendo l'ampliamento del corpo A3 e indicato nella scheda D di progetto con la lettera A11nc, per un vol. max di 150mc ad uso accessorio alla residenza;
 - *la Scheda Nucleo n. 2* indicando:
 - l'ampliamento del corpo A5 nella scheda D di progetto con la lettera A16nc, con indicazione di vol. max di 500mc ad uso residenziale;
 - la previsione di un pergolato sul fronte sud dei corpi A5 e A6 quale accessorio per la residenza per un vol. max di 100mc (superficie richiesta pari a 6,00x6,50= 39,00mq x h 2,50ml).
7. Nell'elab. 3.3.a *Attività Produttive Fuori Zona di PRG* stralcio della schedatura n. 9;
8. Inserita l'indicazione di *Intervento puntuale in edificazione diffusa* n. 2 e n. 4 nelle Tavole di PI e nelle NTO;
9. Inserita l'indicazione di *Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI* n. 2 nelle Tavole di PI e nelle NTO.

2. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DELLA VAR. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

2.1 BILANCIO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA VAR.1 PI

Qui di seguito si riporta una **Tabella sintetica di descrizione degli interventi previsti dalla Var. 1 PI, a seguito delle richieste pervenute ritenute accoglibili**, ed in particolare per ciascun intervento viene indicato:

- il n. di richiesta di cui all'elaborato *Resoconto Richieste alla Var. 1 PI*;
- la descrizione sintetica dell'intervento;
- la descrizione della classificazione di Zona o ambito di Var. 1 PI;
- il dimensionamento, ovvero il carico insediativo previsto dalla Var. 1 PI;
- indicazione ATO della Tav. 4 di PAT in cui ricade l'intervento;
- il totale del volume previsto dalla Var. 1 PI per il calcolo degli abitanti insediabili;
- gli abitanti insediabili della Var. 1 PI, in considerazione che la capacità insediativa teorica di Albettone in recepimento al P.A.T. viene calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico 277 mc di volume edificabile.

Richiesta accoglibile n. (vedi <i>Resoconto richieste alla Var. 1 PI</i>)	Sunto Intervento introdotto nella Var. 1 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 1 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
			Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
			mc.	mq.	mq.		
2 TREVISAN ALESSANDRO FILIPPI ALBERTO	Aggiornamento destinazioni d'uso consentite per la ZTO D1/7 in art. 11.2 NTO	D1/7				Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive	P1
3 DAL MASO IRENE	Modifica della scheda Nucleo 15 – Scheda D progetto prevedendo l'ampliamento del corpo A3 indicandolo nella scheda D di progetto con la lettera A11nc, per un vol. max di 150mc ad uso accessorio alla residenza. Specificato all'art. 34 delle NTO la modifica suddetta al Nucleo 15.	Zona del nucleo con valore storico - ambientale di cui all'art. 10, LR 24/85 di PRG N15 Aree di rinaturalizzazione	150,00			Isola ad levata naturalità (stepping stone)	A1

Richiesta accoglibile n. (vedi <i>Resoconto richieste alla Var. 1PI</i>)	Sunto Intervento introdotto nella Var. 1 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 1 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
			Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
			mc.	mq.	mq.		
4 TREVISAN ALESSANDRO TREVISAN GIUSEPPE TREVISAN ROBERTA RAMPAZZO TARSILLA	Aggiornamento destinazioni d'uso consentite per la ZTO D1/7 in art. 11.2 NTO	ZTO D1/7				Aree di urbanizzazione consolidata prevelentemente produttive	P1
5 SACCUMAN MARA	Riconversione del fabbricato ad uso residenziale indicandolo <i>Edifici non più funzionali al fondo agricolo di PI</i> n. 2 di cui all'art. 16.6.1 delle NTO con possibilità di riconversione degli esistenti 940 mc.	Edificazione Diffusa - Isola ad elevata naturalità (stepping stone) - Elettrodotti/fascia di rispetto	940,00			Edificazione Diffusa	A1
6 BIASIOLO REMO	Possibilità di <i>intervento puntuale in edificazione diffusa</i> n. 2 di ulteriori 200mc oltre i 600 mc consentiti con il primo PI per la richiesta n. 6.	Edificazione Diffusa - intervento puntuale in edificazione diffusa n. 2 - Isola ad elevata naturalità (stepping stone)	200,00			Edificazione Diffusa	A1
7 MARIN DIEGO FORCATO ILARIA	Stralcio della schedatura n. 9 di Attività Produttive Fuori Zona di PRG nell'elaborato 3.3.9 di PI e stralcio dell'art. 15.3 Attività produttive fuori zona di PRG il riferimento della Scheda n. 9.	Edificazione Diffusa - Attività Produttive Fuori Zona di PRG n. 9 - Isola ad elevata naturalità (stepping stone)				Edificazione Diffusa	A1

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto richieste alla Var. 1PI)	Sunto Intervento introdotto nella Var. 1 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 1 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
			Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
			mc.	mq.	mq.		
8 ZANIOLO CLAUDIO CAMARELLA SERGIO	Modifica della Scheda Nucleo n. 2 consentendo: 1) modificare la Scheda Nucleo n. 2 prevedendo: - l'ampliamento del corpo A5 indicandolo nella scheda D di progetto con la lettera A16nc, per un vol. max di 500mc ad uso residenziale; - la previsione di un pergolato sul fronte sud dei corpi A5 e A6 quale accessorio per la residenza per un vol. max di 100mc (superficie richiesta pari a 6,00x6,50= 39,00mq x h 2,50ml); - consentendo per i fabbricati A5 e A6 sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a, b, c, d dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. 2) specificare all'art. 34 delle NTO le modifiche al Nucleo 2.	Edificazione Diffusa - Isola ad elevata naturalità (stepping stone)	600,00			Edificazione Diffusa	A1

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto richieste alla Var. 1PI)	Sunto Intervento introdotto nella Var. 1 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 1 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT
			Residenziale	Industr. Artig.	Comm/dir.		
			mc.	mq.	mq.		
9 ZONI AUGUSTO ZONI BRUNA ZONI PIETRO	Indicazione della possibilità di Intervento puntuale in edificazione diffusa n. 4 di cui all'art. 17.4 delle NTO; Integrazione della tabella dell'art. 17.4 - <i>Intervento puntuale in edificazione diffusa</i> specificando che si dà la possibilità di nuova edificazione di 800 mc di cui 48 mc provenienti dalla demolizione del corpo di fabbrica censito catastalmente al Fg. 21, part. 340, sub. 5, ai sensi art. 41, comma 4ter, LR 11/2004 e s.m.i.	Edificazione Diffusa - Isola ad elevata naturalità (stepping stone)	752,00			Edificazione diffusa	A1
TOTALE			2.642,00	0,00	0,00		

Saldo volume residenziale Var 1 PI mc per calcolo**abitanti insediabili****2.642,00****Abitanti insediabili Var 1 PI (277mc/ab)****10**

2.2 AREE A SERVIZI DI VAR. 1 P.I.

La Var. 1 P.I. ha recepito e aggiornato rispetto al precedente P.I. le aree a servizi e sono qui di seguito esplicitate:

Zone a Servizi e attrezzature previsti dal PI	mq
F1 Zone per l'istruzione	17.262
F2 Zone per attrezzature di interesse comune	35.101
Zone e verde pubblico attrezzate per parco, gioco e	
F3 sport	93.782
F4 Zone a parcheggio	19.246
Totale	165.391

Si specifica che non vengono considerate le superfici delle *Zone - FP n. Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevante di progetto di PAT* di cui all'art. 28 delle NTO in quanto sono previsioni di indirizzo di PAT che non sono state "attuate" e disciplinate dal PI ma solo recepite a livello cartografico, demandando a Variante di PI la specifica trattazione.

2.3 VERIFICA FABBISOGNO AREE PER SERVIZI

La presente Var. 1 P.I. verifica se le aree per servizi previste soddisfano gli abitanti insediabili ipotizzati, desunti dalla somma degli abitanti insediabili del PI di 2.064 ab. con gli abitanti insediabili della Var. 1 PI di 10 ab., per un totale quindi di **2.074 abitanti insediabili**.

Verifica del dimensionamento P.I. - Fabbisogno Aree per Servizi										
	ab. insediabili PI + ab. insed. Var. 1 PI)	Fabbisogno Servizi per abitanti insediabili								Totale
		Zone per l'istruzione F1		Zone per attrezzature di interesse comune F2		Zone attrezzature parco per il gioco e lo sport F3		Zone per parcheggi F4		
	n.	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	
Fabbisogno per ab. insediabili	2.074	5,0	10.370	5,0	10.370	8,0	16.591	12,0	24.887	62.217
Servizi previsti Var. 1 PI			17.262		35.101		93.782		19.246	165.391
Verifica Fabbisogno Aree per Servizi Differenza tra Previsti PI vigente e Fabbisogno per ab. insediabili PI			6.892		24.731		77.191		-5.641	103.174
Abitanti al 31.01.2018	2.046									
Abitanti insediabili PI	18									
Abitanti insediabili Var 1 PI	10									
Totale Ab. insediabili di Var. 1 PI	2.074									

Come si può constatare dalla Tabella **le aree a servizi pubblici totali previste dalla Var. 1 P.I., soddisfano abbondantemente gli abitanti insediabili totali di 2.074 ab., con un surplus totale di ben 103.174 mq.**

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

Qui di seguito viene riportata la Tabella relativa alla verifica di compatibilità della Var. 1 P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo, sia residenziale che produttivo.

ATO	DIMENSIONAMENTO PAT			PI	Capacità residua PI	Var. 1 PI	Capacità residua Var 1
A.1 agricolo ambientale paesaggistico	residenziale	16.438	mc	2.757	13.681	1.652	12.029
	Commercio - Direzionale del resid.	4.109	mc	4.183	- 73	-	-
		1.284	mq	1.307	- 23	-	-
	Produttivo (Industria-Artigianato)	2.188	mq	- 4.165	6.353	-	-
	Comm.-Dir. del Produttivo	938		-	938	-	-
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	20.547	mc.	6.939	13.608	1.652	11.956
	Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	3.125	mq.	- 4.165	7.290	-	7.290
R.1 Capoluogo	residenziale	40.760	mc.	-	40.760	-	40.760
	Commercio - Direzionale del resid.	10.190	mc.	-	10.190	-	10.190
		3.184	mq	-	3.184	-	3.184
	Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	-	mq	-	-	-	-
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	50.950	mc.	-	50.950	-	50.950
R.2 Loverтино	residenziale	89.670	mc.	2.206	87.465	-	87.465
	Commercio - Direzionale del resid.	22.417,48	mc.	-	22.417	-	22.417
		7.005,46	mq	-	7.005	-	7.005
	Produttivo (Industria-Artigianato)	240	mq	-	240	-	240
	Comm.-Dir. del Produttivo	103		-	103	-	103
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	112.087,48	mc.	2.206	109.882	-	109.882
	Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	342	mq.	-	342	-	342
R.3 Lovolo	residenziale	20.109	mc.	-	20.109	-	20.109
	Commercio - Direzionale del resid.	5.027,25	mc.	-	5.027	-	5.027
		1.571,02	mq	-	1.571	-	1.571
	Produttivo (Industria-Artigianato)	236	mq	-	236	-	236
	Comm.-Dir. del Produttivo	101		-	101	-	101
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	25.136,25	mc.	-	25.136	-	25.136
P.1 Area prod. Capoluogo	residenziale	-	mc.	-	-	-	-
	Commercio - Direzionale del resid.	-	mc.	-	-	-	-
	Industria-Artigianato	9.580,73	mq	-	9.581	-	9.581
	Comm.-Dir. Del produttivo	4.106,03	mq	-	4.106	-	4.106
	Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	13.686,76	mq.			-	
P.2 Area prod. Fraz. Lovolo	residenziale	-	mc.	-	-	-	-
	Commercio - Direzionale del resid.	-	mc.	-	-	-	-
	Industria-Artigianato	1.434,48	mq	-	1.434	-	1.434
	Comm.-Dir. Del produttivo	614,78	mq	-	615	-	615
	Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	2.049	mq.				
tot	residenziale	166.977	mc.	4.962	162.015	1.652	160.363
	Commercio - Direzionale del resid.	41.744	mc.	4.183	37.562	-	37.562
		13.045	mq	1.307	11.738	-	11.738
	Tot. Carico insed. resid.	208.721	mc.	9.145	199.577	1.652	197.925
	Industriale -Artigianale	13.679	mq	- 4.165	17.844	-	17.844
	Comm.-Dir. del produttivo	5.862	mq	-	5.862	-	5.862
	Tot. Carico insed. Ind-art.-comm.-direz.	19.541	mq	- 4.165	23.706	-	23.706

Come si evince dalla Tabella di cui sopra, la verifica effettuata di compatibilità della Var. 1 P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo, sia residenziale che produttivo, è positiva.

3.1 DIMENSIONAMENTO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

3.1.1 Criteri per gli interventi per le attività produttive fuori zona

sensi dell'art. 17.18 - *Criteri per gli interventi per le attività produttive in zona impropria* delle NT di PAT:

- il PI può stabilire il trasferimento delle attività produttive fuori zona in adiacenza a zone proprie anche in deroga ai limiti di cui al PTCP, nel rispetto del dimensionamento del PAT (di cui all'art. 25 delle relative norme e riportato all'art. 15.2 delle NTO di PI e anche di seguito) che prevede appunto una specifica quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo riservata esclusivamente agli eventuali trasferimenti di attività produttive fuori zona. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.
- è inoltre fatto salvo quanto previsto all'VIII° comma dell'art. 21.1 – Dimensionamento, delle NT di PAT e riportato all'art. 15.2 delle NTO di PI e anche di seguito, relativamente alla possibilità di prevedere con il PI l'ampliamento delle attività produttive fuori zona.

3.1.2 Dimensionamento per le attività produttive fuori zona

Ai sensi dell'art. 21.1 - *Dimensionamento* delle NT di PAT, per le attività produttive esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato da PAT, il PI può nel caso di attività produttive in zona impropria delle presenti norme definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona (di cui all'art. 25 delle NT di PAT e qui sotto riportato), di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

In aggiunta al carico insediativo aggiuntivo produttivo totale previsto di PAT (art. 25 delle NT) di **19.540,70 mq** si prevedono:

- **3.774,85 mq** (pari al 15% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati esclusivamente ad eventuali trasferimenti previsti dal PI di attività produttive fuori zona in adiacenza a zone proprie, anche in deroga ai limiti di cui al PTCP. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive;
- **3.774,85 mq** (pari al 15% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati ad eventuali ampliamenti consentiti dal PI per le attività produttive fuori zona. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

3.1.3 Previsioni di Var. 1 PI

La presente Var. 1 PI, come il primo PI, non prevede ampliamenti o trasferimenti delle attività produttive fuori zona che sono state disciplinate all'art. 15 delle NTO e pertanto **il dimensionamento per le attività produttive fuori zona previsto dal PAT di cui al cap. 7.1.2 che precede rimane invariato.**

4. ELABORATI DELLA VAR. 1 P.I.

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

1. Relazione Programmatica e Dimensionamento;

2. Tavole:

2.1 Tav. P.I. - Intero territorio comunale – Vincoli e Pianificazione territoriale (scala 1:7.500);

2.2.A Tav. P.I. - Intero territorio comunale – Zonizzazione – Est (scala 1:5.000);

2.2.B Tav. P.I. - Intero territorio comunale – Zonizzazione – Ovest (scala 1:5.000);

2.3.A Tav. P.I. - Zone significative – Capoluogo - Zonizzazione (scala 1:2.000);

2.3.B Tav. P.I. - Zone significative - Lovolo - Zonizzazione (scala 1:2.000);

2.3.C Tav. P.I. - Zone significative - Lovertino - Zonizzazione (scala 1:2.000);

3. Norme Tecniche Operative

3.1 Edifici di interesse storico – ambientale (art. 10, L.R. 24/85) di PRG

3.2 Nuclei di interesse storico – ambientale (art. 10, L.R. 24/85) di PRG

3.3.a Attività produttive fuori zona di PRG

3.4 Parco Campagna di Colle San Giorgio

4. Atti unilaterali d'obbligo e Accordi pubblico – privati sottoscritti

5. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

6. Registro dei Crediti edilizi

7.1 Registro del consumo di suolo

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

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

Sono inoltre **elaborati connessi alla Var. 1 PI**:

- Resoconto Richieste alla Var. 1 PI;
- Asseverazione non necessità V.C.I. – Valutazione Compatibilità Idraulica DGRV n.2948 del 6/10/2009;
- Dichiarazione di non necessità della V.INC.A (DGR 1400/2017) Allegato E e Relazione tecnica.