P.R.C. - Piano Regolatore Comunale

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Provincia di Verona

Elaborato	9	Relazione Programmatica

Piano degli Interventi - Variante n. 8

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Progettazione Urbanistica
Studio Arch. Roberto Sbrogiò

Analisi Agronomiche - Ambientali
VAS - VINCA - VCI
Studio Benincà

Analisi Geologiche
Dott. Cristiano Tosi

Quadro Conoscitivo
ADS Automated Data System S.p.a.

SINDACO
Giovanni Ruta

RESPONSABILE AREA TECNICA
Arch. Massimo Molinaroli

PROGETTISTA - URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogiò

ADOZIONE:

APPROVAZIONE:

Maggio 2023

STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO' - Via G. della Casa, 9 - 37122 Verona
tel. 045 8014083 - email: info@studiosbrogio.it

Studio di architettura urbanistica progettazione urbana e territoriale

PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE n. 8
ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004

RELAZIONE PROGRAMMATICA

PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per il governo del territorio prevede all'art. 12 che la pianificazione urbanistica comunale si esplichi mediante il **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** che si articola in due strumenti urbanistici:

1. il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** contenente disposizioni strutturali e strategiche;
2. il **Piano degli Interventi (P.I.)** contenente disposizioni operative.

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

- ***Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** 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.*
- ***Il Piano degli Interventi (P.I.)** 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.*

I contenuti del PI sono stabiliti dalle disposizioni dell'art. 17 della LR 11/2004 mentre il procedimento di sua formazione efficacia e Varianti è regolamentato dalle disposizioni dell'art. 18.

1. IL PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.) DEL COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Il Comune di Albaredo d'Adige è dotato di P.R.C. costituito da:

- P.A.T. approvato in data 30/04/2013, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n°11/2004 con D.G.R. Veneto n°926 del 18/06/2013.;
- Primo Piano degli Interventi - 1° Fase - "allineamento cartografico e normativo P.R.G./P.A.T." approvato con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015;
- Piano degli Interventi – 2° Fase – Variante n. 1 - approvata con D.C.C. n. 36 del 29.07.2016;
- Piano degli Interventi - Variante n. 2 "Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2017.
- Piano degli Interventi - Variante n. 3 "Variante Verde n. 2 - art 7 L.R. 4/2015" approvata con D.C.C. n.32 del 21.12.2018.

- Piano degli Interventi - Variante n. 4 approvata con D.C.C. n.31 del 21.12.2018.

- PAT – Var. 1 "Adeguamento alla LR 14/2017 – D.G.R. 668/2018" approvato con D.C.C. n. 18 del 08.07.2021;

- PAT – Var. n.2 "Adeguamento al PTCP" approvato con D.C.C. n. 1 del 21.02.2022;

- Piano degli Interventi - Variante n. 5 "Adeguamento NTO al REC" approvata con D.C.C. n. 33 del 24.11.2021; (REC adeguato al RET approvato con D.C.C. n. 19 del 08.07.2021);

- Piano degli Interventi - Variante n. 6 "Adeguamento dell'intersezione tra S.P. 19 e via Centenaro" approvata con D.C.C. n. 2 del 21.02.2022;

- Piano degli Interventi – Variante n. 7 "Istituzione Registro Comunale dei Crediti Edilizi" approvata con D.C.C. n. 30 del 08.09.2022;

- Piano degli Interventi – Variante n. 8 – in fase di adozione..

- Piano degli Interventi – Variante n. 9 – "Variante verde n. 3" approvata con D.C.C. n. 31 del 08.09.2022;

- Piano degli Interventi – Variante n. 10 – Ammodernamento Arteria Stradale Via Casotton e Via Villaraspa nella frazione di Presina – approvata con D.C.C. n. 37 del 30.11.2022.

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE n. 8

La predisposizione della Variante n. 8 al PI è stata avviata con:
- D.C.C. n. 3 del 21.02.2022 "Doc. Preliminare del Sindaco: illustrazione ai sensi dell'art. 18 c.1. della L.R. 11/2004;
- Raccolta manifestazioni di interesse;

A seguito raccolta e analisi, sulla scorta del Doc. del Sindaco, le manifestazioni pervenute (n. 10) sono state valutate in base al contenuto delle loro proposte.
Attraverso istruttoria di tali manifestazioni pervenute, come riportato nell'apposito elaborato allegato alla presente relazione "Allegato A – Istruttoria Manifestazioni di interesse" contenente il parere tecnico / urbanistico n. 5 manifestazioni sono risultate / ritenute ammissibili, n. 3 manifestazioni sono risultate non ammissibili, n. 1 manifestazione è stata superata in quanto compresa in una delle manifestazioni risultate / ritenute ammissibili e n. 1 manifestazione è stata ritirata.

La redazione della Var. n 8 al PI intende pertanto rispondere alle nuove esigenze manifestate dalla collettività, oltre a emerse necessità di aggiornamenti cartografici e normativi del PI vigente, perseguendo la tutela e la valorizzazione del territorio e la riqualificazione della struttura insediativa, a rafforzamento dei caratteri del tessuto urbano che concorrono alla sua identità, in particolare tenendo in considerazione, nella verifica dimensionale degli interventi di variante, il limite massimo di consumo di suolo di ha 18,65 assegnato al Comune di Albaredo d'Adige con la Variante n. 1 al PAT "Adeguamento alla LR 14/2017 –D.G.R. 668/2018", approvata con D.C.C. n. 18 del 08.07.2021.

In aggiunta alle n. 10 manifestazioni di interesse pervenute a seguito lettura del Doc. del Sindaco in C.C. e conseguente raccolta manifestazioni, da richiesta dell'U.T.C. sono state prese in considerazione ulteriori n. 20 richieste già protocollate in data antecedente al Documento del Sindaco.
Anche queste richieste sono state valutate in base al loro contenuto e, come riportato nel succitato Allegato A, n. 4 richieste sono risultate ammissibili, n. 8 richieste sono risultate non ammissibili, n. 3 richieste ritirate, n. 2 richieste archiviate e n. 3 richieste archiviate riguardanti proroga di edificabilità di aree di proprietà.

Oltre a tali 10 manifestazioni e ulteriori 20 richieste, la Variante n. 8 al PI comprende anche ulteriori richieste d'Ufficio di modifica al PI vigente "per aggiornamenti / affinamenti cartografici e normativi" ritenute ammissibili per il loro contenuto.

In riferimento ai vigenti "Criteri perequativi per il Piano degli Interventi" adottati dall'Amministrazione per le manifestazioni d'interesse ritenute ammissibili rientranti in tali criteri, i relativi interventi sono stati assoggettati a schema accordo art. 6 LR 11/2004 o ad Atti Unilaterali d'Obbligo, come riportato nell'Allegato B in calce alla presente relazione.

Specificatamente la Variante n. 8 al PI consiste nelle seguenti richieste / modifiche/ aggiornamenti:

RICHIESTA DI MODIFICA NORMATIVA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 1

Richiedente: Dalla Pellegrina Laura

Dati richiesta: 25.03.2022 prot. 3485
Integrazione: /

Individuazione catastale area: /
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: /

Richiesta: modifica alle NTO riguardanti la zona agricola per consentire l'installazione anche non temporanea di strutture leggere dedicate al riparo e alla protezione di derrate e prodotti alimentari per il bestiame o di attrezzature per la conduzione del fondo

Parere tecnico/ urbanistico: RICHIESTA NON AMMISSIBILE
in quanto in contrasto con le disposizioni regionali in materia di interventi ammessi nel territorio agricolo di cui agli 43 e 44 della LR 11/2004

RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 2

Richiedente: AB. – EMME – FLEX 2 B SRL

Dati richiesta: 28.04.2022 prot. 4816
Integrazione: /

Individuazione catastale area: /
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona A - Centro Storico

Richiesta: In riferimento all'area ex consorzio agrario individuata nel PI 1° fase - Centro Storico all'interno del CS del Capoluogo come area subordinata a PUA con H 8. ml e mc 10.000 e a seguito approvazione con D.C.C n. 80 del 04.10.21 di tale PUA denominato "Ponte Asse", considerato che l'intervento non è più economicamente sostenibile, CHIEDE la riclassificazione del lotto del PUA da Zona A "Centro Storico" a Zona B "residenziale" previa sottoscrizione di accordo pubblico/ privato.

Parere tecnico/ urbanistico: /

RICHIESTA SUPERATA DALLA SUCCESSIVA MANIFESTAZIONE N. 6

RICHIESTA DI EDIFICAZIONE NUOVO IMMOBILE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 3

Richiedente: Prà Renzo

Dati richiesta: 10.05.2022 prot. n.5331
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg 10 – map. 22
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona C3/1 - Area di riqualificazione e riconversione

Richiesta: In riferimento alla zona C3 /1 ex piscine CHIEDE la possibilità di edificare un immobile residenziale da realizzarsi come corpo staccato dall'eventuale capannone artigianale principale, da adibirsi ad abitazione per il custode o per il proprietario / rappresentante legale della ditta che andrà ad insediarsi sull'immobile.

Parere tecnico/ urbanistico: RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto in contrasto con le attuali norme della zona C3/1

RICHIESTA DI STRALCIO AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 4

Richiedente: Cavallon Stefano e Guidorizzi Marica Maurizia

Dati richiesta: 25.05.2022 prot. n. 5975
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg. 32 – mapp. 141- 55 sub 2 - 464
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona C3/1 - Area di riqualificazione e riconversione

Richiesta: CHIEDE che l'abitazione esistente e le sue pertinenze vengano stralciate dalla Zona C3/2 "Area di riqualificazione e riconversione" in quanto la situazione attuale vincola fortemente la possibilità di intervenire sull'immobile.

Parere tecnico/ urbanistico: RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto in contrasto con le modalità attuative stabilite dal PAT art. 3.2.5 delle NT per l'area in oggetto.

RICHIESTA MODIFICA GR. DI PROTEZIONE EDIFICIO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 5

Richiedente: Saggioro Lorella

Dati richiesta: 21.06.2022 prot. 6991
Integrazione: /

Individuazione catastale area:
Individuazione catastale fabbricato: FG 35 part.lla n. 266 sub 4 (abitazione) – part.lla n. 266 sub 5 garage e part.lla sub 6 garage

ZTO PI: Zona A – Centro Storico

Richiesta: CHIEDE:

1. la modifica del gr. di protezione del fabbricato principale da 4 a 5 per avere maggiore flessibilità operativa per interventi modificatori;
2. possibilità di realizzare manufatti accessori in aderenza al fabbricato principale quali porticati e/o tettoie aventi funzioni di spazi accessori e di protezione dei prospetti sud e nord (sup. a porticati e tettoie richiesta 30 mq ca)

Parere tecnico/ urbanistico: /

RICHIESTA RITIRATA CON PROT. 8178 DEL 22.07.2022

RICHIESTA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 6

Richiedente: Biondaro Stefano **-** AB EMME FLEX SRL

Dati richiesta: 28.06.2022 prot. 7215
Integrazione: /

Individuazione catastale area:
Individuazione catastale fabbricato:

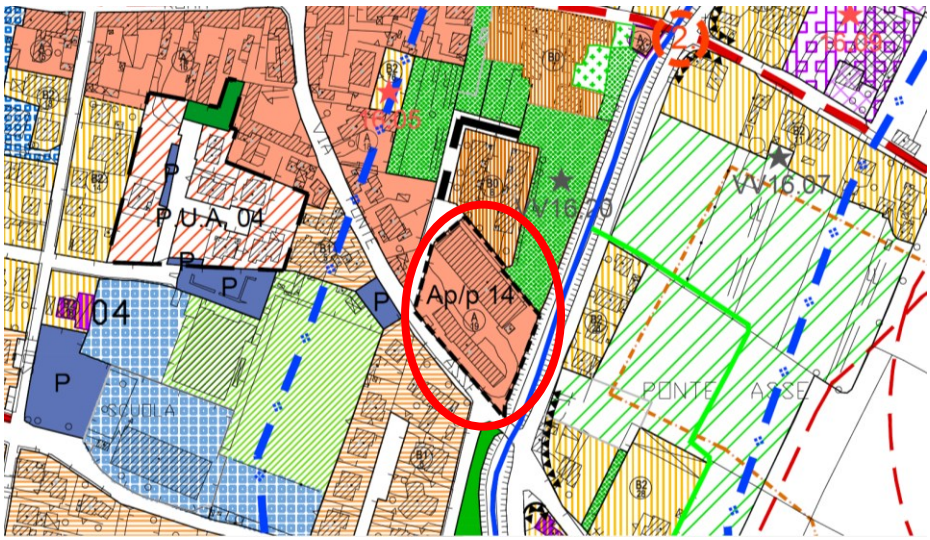
ZTO PI: Zona A – Centro Storico

Richiesta: Ad integrazione della manifestazione n. 2 PROPONE bozza di accordo art. 6 LR 11/2004 con piano di utilizzo dell'area e punti da inserire nell'accordo per il cambio di destinazione urbanistica da Zona A a Zona B residenziale di completamento edilizio dell'area ex PUA "Ponte Asse" di mq 5.532 con riduzione volume edificabile da attuali mc 10.000 a mc 6.600.

Parere tecnico/ urbanistico: La richiesta può ritenersi AMMISSIBILE a condizione che il lotto rimanga classificato come Zona A con volumetria predeterminata e intervento assoggettato a PdC convenzionato attraverso accordo pubblico privato art. 6 LR 11/2004 nel rispetto dello schema direttore dell'organizzazione dell'area di intervento e relative prescrizioni attuative secondo elaborato allegato.

RICHIESTA AMMISSIBILE ATTRAVERSO AP/P

Si riporta di seguito stralcio PI – Var n. 8 con individuazione ambito accordo (Ap/p n. 14 - numerazione seguente agli accordi già recepiti e approvati con PI – Var n. 4) e l'elaborato "schema direttore e prescrizioni attuative dell'intervento".



Comune di Albaredo d'Adige

AREA VIA PONTE ASSE

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO ART. 6 L.R. 11/2004

Elaborato sc. 1: 200

PARAMETRI URBANISTICI

SUP. LOTTO = Mq. 5.532

VOLUME = Mc. 6.500

Ab:mc 6.500:mc/ab 215= 30 Ab.

Park 1° = 30 x 4 = mq. 120

Verde1° = 30 x 8 = mq. 240

Urbanizzazione 2° Tabellare
al rilascio di ogni singolo P.d.C.

PIANO di UTILIZZO DELL'AREA

PRESCRIZIONI

1) Volumetria preassegnata mc 6.500 da realizzarsi mediante PdC convenzionato secondo presente elaborato "Schema di Utilizzo dell'area" e attraverso Ap/p art 6 LR 11/2004

2) La ditta AB EMME FLEX realizzerà e cederà al Comune l'urbanizzazione primaria di cui:
- parcheggio per mq. 120
- verde per mq. 240
- marciapiede per mq. 120

Inoltre sistemerà la stradina di proprietà comunale a nord con stabilizzato con graniglia.

3) La ditta AB EMME FLEX, o chi per essa, verserà al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruzione in proporzione alle dimensioni di ogni lotto sulla base della volumetria di mc 6.500 (la tabella verrà definita nella convenzione ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/2001 e smi)

4) Gli allacciamenti alle reti delle fognature, dell'acquedotto, del gas, e dell'Enel verranno consegnati all'innesto della strada privata con Via Ponte Asse. Da lì partiranno i collegamenti privati ai singoli fabbricati.

5) Per gli allacciamenti alle reti del fabbricato sul lotto n. 6, si provvederà con apposita domanda presso gli Enti Gestori, come per un qualsiasi nuovo fabbricato.

6) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria verrà eseguita direttamente dalla ditta AB EMME FLEX previo rilascio di Permesso di Costruire, e la loro corretta esecuzione verrà accertata da un collaudatore designato dal Comune al quale la ditta dovrà affidare l'incarico a proprie spese e trasmettere il relativo contratto al Comune designante.

7) La costruzione dei nuovi fabbricati verrà autorizzata mediante singoli Permessi di Costruzione previo versamento del contributo di costruzione (oneri secondari + costi di costruzione)

8) L'indicazione planimetrica dei nuovi edifici è da ritenersi indicativa in quanto sarà possibile realizzare accorpamenti e divisioni e diverse disposizioni nei lotti, rispettando comunque la volumetria massima consentita.

9) L'altezza massima consentita dei i nuovi fabbricati sarà di mt. 7,00 (due piani), mentre materiali e tipologie costruttive dovranno relazionersi ai caratteri architettonico formali degli edifici del Centro Storico. In sede di permesso di costruire convenzionato dovrà essere prodotto specifico prontuario di mitigazione ambientale con la precisazione delle caratteristiche che dovranno avere i fabbricati.

10) Ogni lotto edificato provvederà in proprio alla raccolta delle acque piovane in apposita vasca di laminazione collegata ad un pozzo perdente per un deflusso diluito nel tempo. Un troppo pieno di emergenza potrà essere collegato alla rete delle acque piovane. Modifiche a tale prescrizione potranno essere apportate a seguito approvazione della VCI redatta sulla Variante n. 8 al PI e della successiva VCI che comunque dovrà essere necessariamente effettuata dalla ditta in sede di PdC convenzionato.

11) L'allacciamento dei nuovi fabbricati ai pubblici servizi avverrà mediante utilizzazione delle reti infrastrutturali esistenti sulle strade perimetrali all'area previa richiesta di allaccio agli enti gestori con i quali dovranno essere concordati i punti di consegna e le modalità di allaccio;

12) In luogo della realizzazione degli standards urbanistici secondari la ditta dovrà corrispondere la loro monetizzazione pari a 21 mq x 30 ab. x € 46 = € 28.350,00 da versare per l'importo pari al 50 % (€14.175) alla stipula dell'accordo art 6 LR 11/2004 e il saldo del restante 50 % alla stipula della convenzione allegata al PdC.

13) L'accordo art. 6 LR 11/2004 è subordinato sulla base dei vigenti criteri perequativi al versamento del contributo perequativo quantificato dall'Amministrazione.

RICHIESTA DI EDIFICAZIONE NUOVO IMMOBILE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 7

Richiedente: Ambrosini Marco

Dati richiesta: 20.07.2022 prot. n. 8082
Integrazione: /

Individuazione catastale area: FG 9 mapp. 770 -775 -788 - 777
Individuazione catastale fabbricato:

ZTO PI: Zona C1 – Residenziale con PUA Approvato

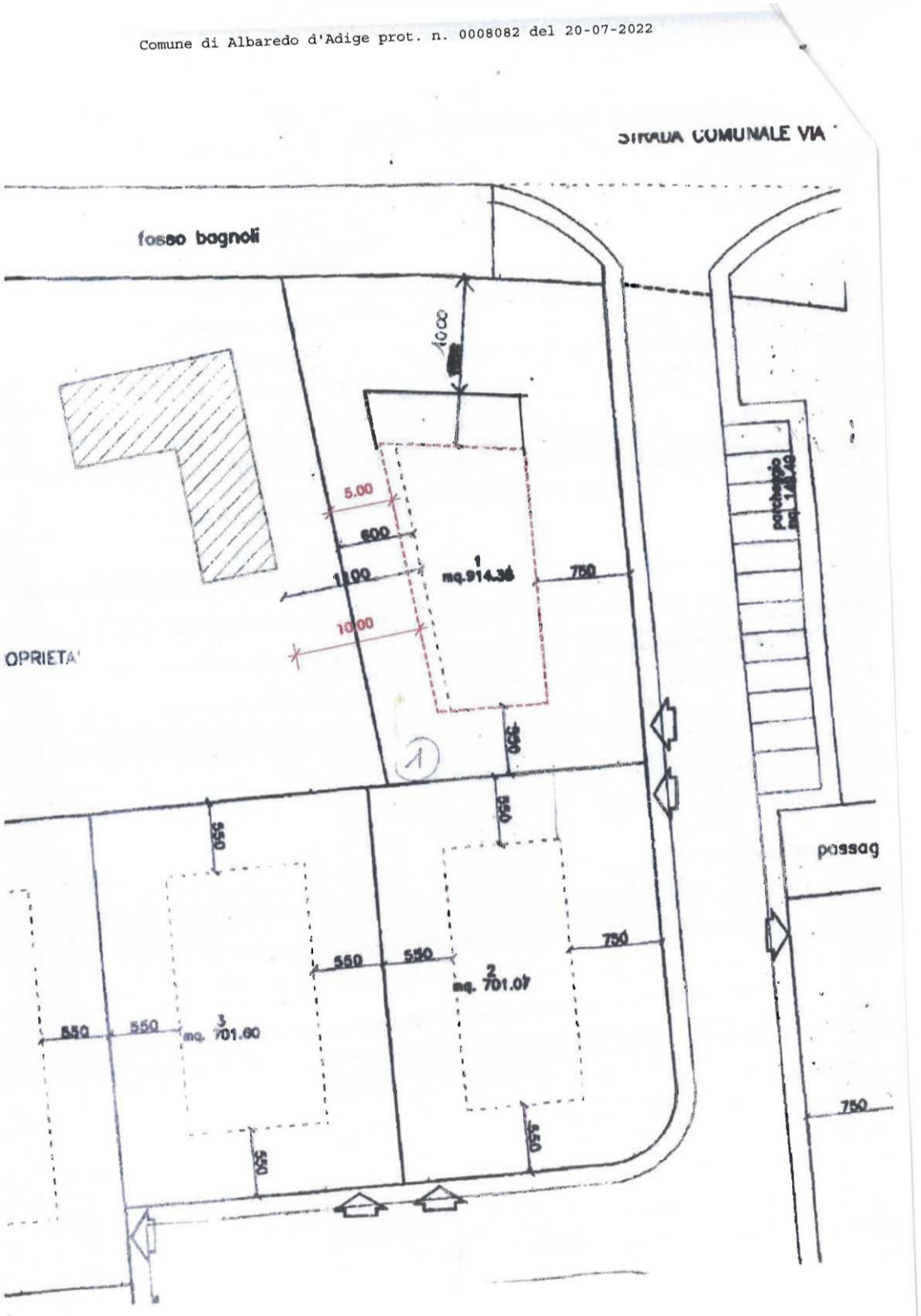
Richiesta: In riferimento al PUA 0.5 approvato con DCC n. 37 del 28.11.2001 secondo gli indici edilizi del precedente PRG, **CHIEDE** di poter realizzare nel lotto di proprietà, ancora inedificato, un edificio a distanza di 5mt dai confini mantenendo comunque la distanza minima dei 10m tra fabbricati.

Parere tecnico/ urbanistico: La richiesta risulta ammissibile fermo restando che l'intervento edilizio da realizzare nel lotto di proprietà è subordinato ad una variante al PUA approvato.

RICHIESTA AMMISSIBILE

Si riporta di seguito:
- stralcio PUA 0.5 con indicazione modifica distanze da confini e da fabbricati.
- stralcio NTO PI vigente / variante

STRALCIO PUA 0.5 CON INDICAZIONE MODIFICA DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI



RICHIESTA N. 7 – STRALCIO PI VIGENTE – ELAB. 8 NTO – art. 5.9

Art. 5.9. - ZONA C1 - Residenziale con P.U.A. approvato;

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano Urbanistico Attuativo approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale.
2. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del previgente P.R.G. che debbono intendersi come qui integralmente riportati. Resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidono sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
3. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
4. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
   a) Residenziale
   b) Turistico;
   c) Direzionale;
   d) Commerciale;
   e) Artigianato di servizio;
   f) Servizi.
5. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione
6. Sono confermati dal PI i seguenti Piani Urbanistici Attuativi già approvati dal Comune:
   - P.U.A. 01 – Approvata con del. C.C. n. 26 del 21.06.2011;
   - P.U.A. 02 – Approvata con del. G.C. n. 137 del 21.10.2011;
   - P.U.A. 03 – Approvata con del. G.C. n. 63 del 30.03.2012;
   - P.U.A. 04 – Approvata con del. C.C. n. 06 del 30.01.1998;
   - P.U.A. 05 – Approvata con del. C.C. n. 37 del 28.11.2001;
   - P.U.A. 06 – Approvata con del. Commissariale n. 117 del 03.12.1999;
   - P.U.A. 07 – Approvata con del. Commissariale n. 43 del 01.03.2000;
   - P.U.A. 08 – Approvata con del. Commissariale n. 43 del 01.03.2000;
   - P.U.A. 09 – Approvata con del. C.C. n. 07 del 08.04.2002;
   - P.U.A. 10 – Approvata con del. C.C. n. 47 del 22.06.1998;
   - P.U.A. 11 – Approvata con del. Commissariale n. 35 del 29.02.2000;
   - P.U.A. 12 – Approvata con del. C.C. n. 06 del 08.04.2002;
   - P.U.A. 13 – Approvata con del. C.C. n. 33 del 27.11.2003;
   - P.U.A. 14 – Approvata con del. C.C. n. 03 del 19.02.2001;

RICHIESTA N. 7 – STRALCIO PI VARIANTE – ELAB. 8 NTO – art. 5.9

Art. 5.9. - ZONA C1 - Residenziale con P.U.A. approvato;

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano Urbanistico Attuativo approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale.
2. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del previgente P.R.G. che debbono intendersi come qui integralmente riportati. Resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidono sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
3. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
4. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
   a) Residenziale
   b) Turistico;
   c) Direzionale;
   d) Commerciale;
   e) Artigianato di servizio;
   f) Servizi.
5. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione
6. Sono confermati dal PI i seguenti Piani Urbanistici Attuativi già approvati dal Comune:
   - P.U.A. 01 – Approvata con del. C.C. n. 26 del 21.06.2011;
   - P.U.A. 02 – Approvata con del. G.C. n. 137 del 21.10.2011;
   - P.U.A. 03 – Approvata con del. G.C. n. 63 del 30.03.2012;
   - P.U.A. 04 – Approvata con del. C.C. n. 06 del 30.01.1998;
   - P.U.A. 05 – Approvata con del. C.C. n. 37 del 28.11.2001;
   - P.U.A. 06 – Approvata con del. Commissariale n. 117 del 03.12.1999;
   - P.U.A. 07 – Approvata con del. Commissariale n. 43 del 01.03.2000;
   - P.U.A. 08 – Approvata con del. Commissariale n. 43 del 01.03.2000;
   - P.U.A. 09 – Approvata con del. C.C. n. 07 del 08.04.2002;
   - P.U.A. 10 – Approvata con del. C.C. n. 47 del 22.06.1998;
   - P.U.A. 11 – Approvata con del. Commissariale n. 35 del 29.02.2000;
   - P.U.A. 12 – Approvata con del. C.C. n. 06 del 08.04.2002;
   - P.U.A. 13 – Approvata con del. C.C. n. 33 del 27.11.2003;
   - P.U.A. 14 – Approvata con del. C.C. n. 03 del 19.02.2001
7. Rif. PI – Var. 8 - man. int. n. 7 per PUA 05 nel "lotto 1" ancora inedificato previa Variante al PUA è ammessa la realizzazione di intervento edilizio a distanza di 5 mt dai confini mantenendo comunque la distanza minima dei 10 m tra fabbricati.

RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 8

Richiedente: Bellini Antonio – Gambaretto Laura

Dati richiesta: 18.08.2022 prot. n. 9027
Integrazione: /

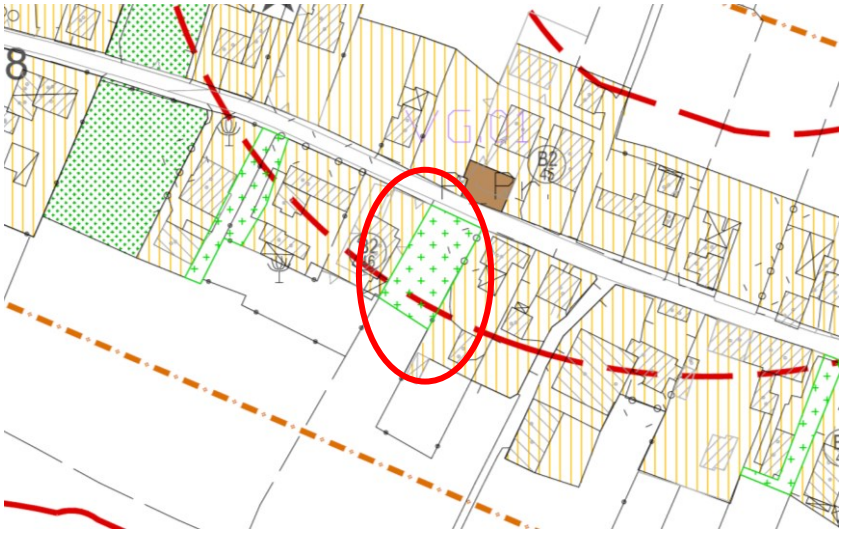
Individuazione catastale area: FG. 18 mapp. 189
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Verde Privato

Richiesta: CHIEDONO che l'area di proprietà di mq 862, classificata come Verde Privato venga resa edificabile come i lotti contigui in zona B2

Parere tecnico/ urbanistico: RICHIESTA AMMISSIBILE con riclassificazione lotto da verde privato (variante verde approvata con DCC n. 32 del 21.12.2018) a zona B2 come lotti contigui.

RICHIESTA N. 8 – STRALCIO PI VIGENTE



RICHIESTA N. 8 – STRALCIO PI VARIANTE

Rispetto al PI vigente si andranno ad aggiornare gli elaborati:

Elaborato_1_Sistema Ins. Tutele e Vincoli
Elaborato_2.1_ZTO - Nord
Elaborato 3.1_Zone Significative-Presina

RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 9

Richiedente: Giavoni Lino

Dati richiesta: 16.11.2022 prot. n. 12438
Integrazione: /

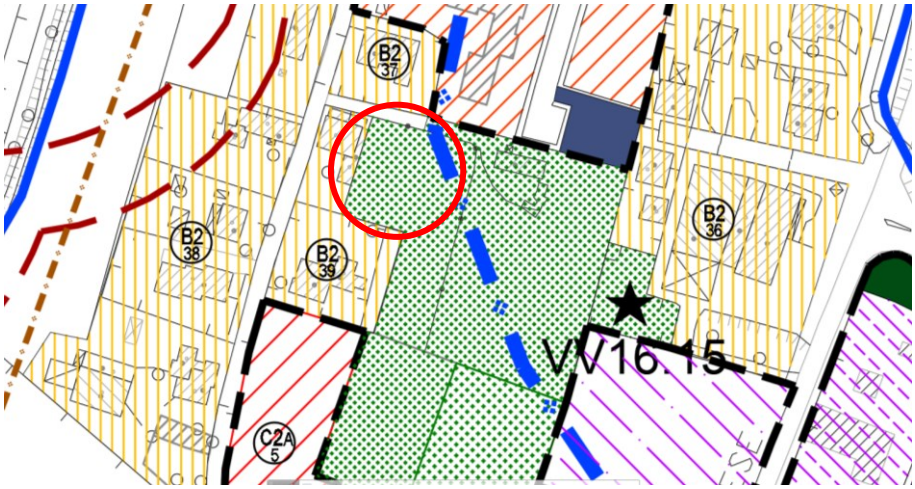
Individuazione catastale area: FG. 9 mapp. 292
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Verde Privato

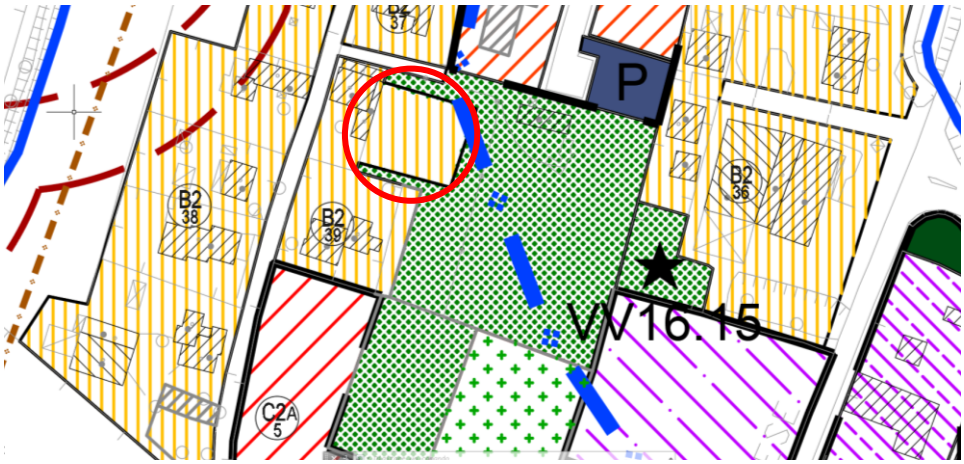
Richiesta: CHIEDONO che l'area di proprietà di mq 810, classificata come Verde Privato venga resa edificabile come i lotti contigui in zona B2

Parere tecnico/ urbanistico: RICHIESTA AMMISSIBILE con riclassificazione lotto da verde privato a zona B2 a compattamento dei lotti contigui.

RICHIESTA N. 9 – STRALCIO PI VIGENTE



RICHIESTA N. 9 – STRALCIO PI VARIANTE



Rispetto al PI vigente si andranno ad aggiornare gli elaborati:

Elaborato_1_Sistema Ins. Tutele e Vincoli
Elaborato_2.1_ZTO - Nord
Elaborato_3_Zone Significative-Capoluogo

RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 10

Richiedente: don Floriano Panato – Parrocchia Visitazione di Maria SS. MA in Presina

Dati richiesta: 27.01.2023 prot. n. 1024
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg. 18 mapp. 157, 252
Individuazione catastale fabbricato: /

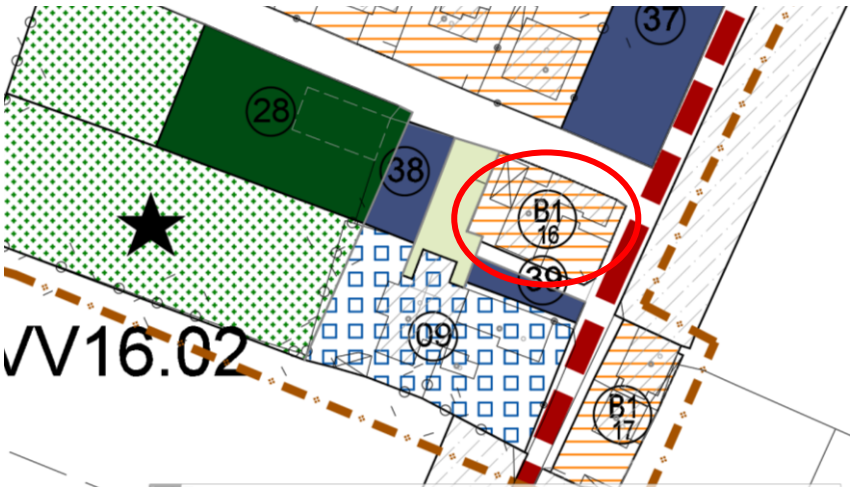
ZTO PI: Zona B1

Richiesta: CHIEDE che l'area di pertinenza della parrocchia di mq 391,50, su cui vengono svolte funzioni di aggregazione sociale, attualmente classificata come ZTO B1 venga riclassificata come Area a servizi ZTO F, date le funzioni di aggregazione sociale svolte nell'edificato ricadente nell'area e secondo seguenti indici prefissati:

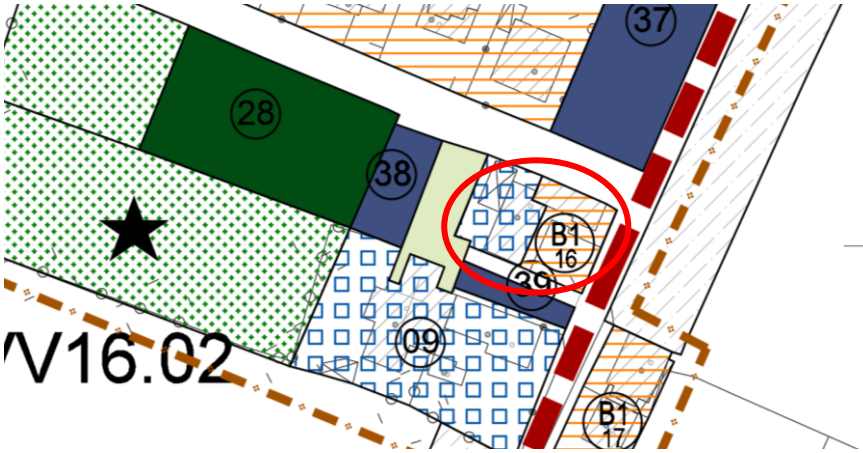
Area da riclassificare da B1 a F	391,60 mq
Vol. max edificabile in B1	704,70 mq
Sc max in B1	137,02 mq
Vol. esistente autorizzato	1188,35 mc
Sc. Esistente autorizzata	229,90 mq
Vol. risultante dopo l'intervento	1473,53 mc
Sc Risultante dopo l'intervento	317,65 mq

Parere tecnico/ urbanistico: RICHIESTA AMMISSIBILE con riclassificazione lotto da ZTO B1 a ZTO F1A secondo sopra elencati indici prefissati, urbanisticamente più rispondente alle funzioni parrocchiali svolte e finalizzata a una riorganizzazione progettuale dell'area stessa.

RICHIESTA N. 10 – STRALCIO PI VIGENTE



RICHIESTA N. 10 – STRALCIO PI VARIANTE



Rispetto al PI vigente si andranno ad aggiornare gli elaborati:

Elaborato_1_Sistema Ins. Tutele e Vincoli
Elaborato_2.2_ZTO - Sud
Elaborato_3.1_Zone Significative Presina
Elaborato_ 8_ Norme Tecniche Operative come di seguito riportato

RICHIESTA N. 10 – STRALCIO PI VIGENTE – ELAB. 8 NTO – Art. 5.27

Art. 5.27. - ZONA F1A – Aree per attrezzature di interesse comune;

1. Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ecc., quali il municipio, i cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ospedale, l'ufficio postale, ecc.
2. In queste zone il P.I. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:
   - Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%;
   - Altezza massima: non può essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
   - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, sono fatte salve le norme relative del Codice Civile;
   - Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml. 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00.Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Per le soprelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante;
   - Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento o sopraelevazione.
3. Le presenti prescrizioni possono essere derogate sulla base di programmi d'intervento (piani particolareggiati o progetti esecutivi) di iniziativa dell'Ente Pubblico.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
5. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure della LR 27/2003.

RICHIESTA N. 10 – STRALCIO PI VARIANTE - ELAB. 8 NTO – Art. 5.27

Art. 5.27. - ZONA F1A – Aree per attrezzature di interesse comune;

1. Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali e religiose, ecc., quali il municipio, i cinema e teatri, la chiesa, la caserma, l'ospedale, l'ufficio postale, ecc.
2. In queste zone il P.I. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:
   - Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%;
   - Altezza massima: non può essere superiore a ml. 10,00, salvo esigenze particolari documentate;
   - Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, sono fatte salve le norme relative del Codice Civile;
   - Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non può essere inferiore a ml. 10,00. Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo siano ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine comune, è ammesso il rispetto dei soli ml. 5,00 dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00.Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è attuabile esclusivamente tra pareti non finestrate per la parte fronteggiante. Per le soprelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggiante;
   - Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento o sopraelevazione.
3. Le presenti prescrizioni possono essere derogate sulla base di programmi d'intervento (piani particolareggiati o progetti esecutivi) di iniziativa dell'Ente Pubblico.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.
5. Sono comunque ammessi interventi in deroga con le procedure della LR 27/2003.
6. Per l'area a servizi della "Parrocchia di Visitazione di Maria S.S. in Presina" va fatto riferimento agli indici di cui alla manifestazione n. 10 del PI – Var. n. 8.

ULTERIORI ISTANZE TRASMESSE DALL' U.T.C.

(contraddistinte con n.*)

RICHIESTA DI EDIFICAZIONE NUOVO IMMOBILE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 1*

Richiedente: Righetti Costruzioni srl

Dati richiesta: 21.01.2016 – prot. 750
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg 6 mapp. 410 sub 25-28
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona B2 - Residenziale semiestensiva di completamento

Richiesta: CHIEDE la possibilità di poter realizzare un edificio residenziale di due piani con sup. di mq 95,34 e una volumetria di mc 471,00

Parere tecnico/ urbanistico: RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto non vengono osservate le distanze tra edifici e strada previste per legge.

RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 2*

Richiedente: Bertolaso Matteo e Peruzzi Federica

Dati richiesta: 13.06.2017 prot. 6100
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg 23 mapp. 851 - 882
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona E – Agricola

Richiesta: CHIEDE la trasformazione di parte del terreno agricolo di proprietà in zona B3/21 (in estensione al lotto edificabile esistente) per una superficie di circa 530,00 mq per ampliamento dell'abitazione di proprietà.

Parere tecnico/ urbanistico: /

RICHIESTA RITIRATA CON PROT. N 5041 DEL 04.05.2022

RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 3*

Richiedente: Solfo Federico

Dati richiesta: 13.06.2017 prot. 6100
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg 6 - mapp. 351 sub 4
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona A – Centro Storico

Richiesta: CHIEDE la modifica del grado di protezione dell'edificio ricadente in zona A, all'interno di un edificato storico di interesse ambientale, da GP3 a GP4 per una porzione di rustico detenuta in proprietà.

Parere tecnico/ urbanistico: RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto necessita di essere inquadrata in una rilettura omogenea dell'intero edificato di appartenenza

RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 4*

Richiedente: Munaretti Santa

Dati richiesta: 03.01.2016 prot. 229
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg. 16 mapp. 183 -185
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona E – Agricola

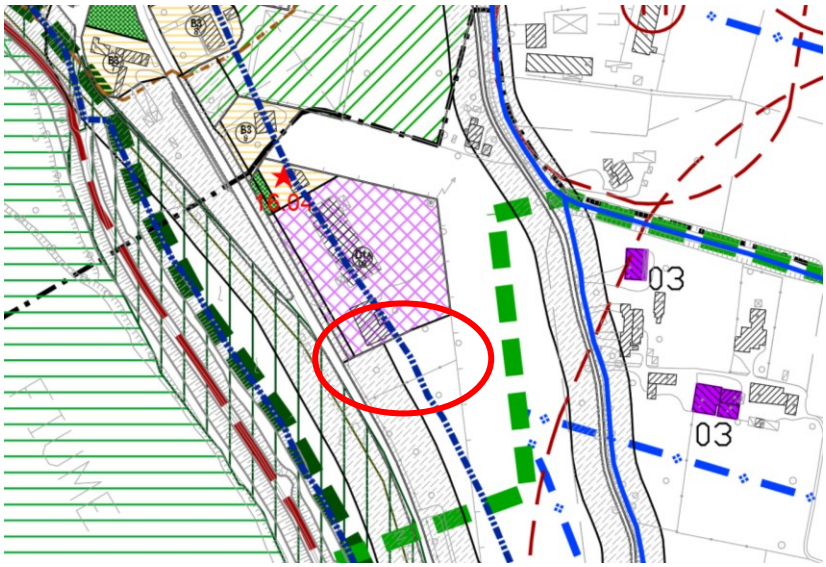
Richiesta: CHIEDE la trasformazione di parte del terreno agricolo di proprietà in zona D1A non soggetta a PUA (in estensione al lotto edificabile esistente) per una superficie di circa 2.430,00 mq

Parere tecnico/ urbanistico: RICHIESTA AMMISSIBILE con classificazione dell'area come zona D1A.

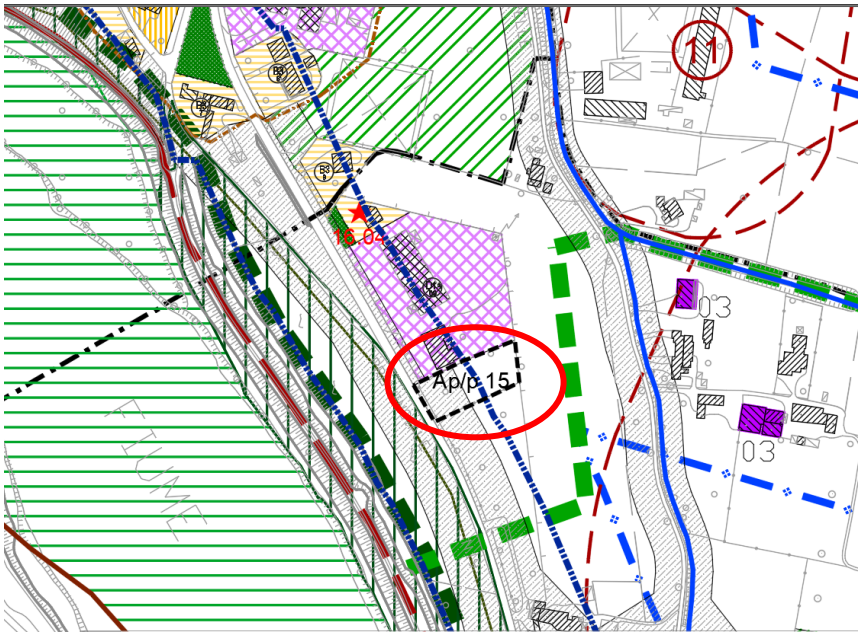
RICHIESTA AMMISSIBILE AI SENSI ART. 6.6 TER DELLE NTO, ATTRAVERSO AP/P

Si riporta di seguito stralcio PI – Var n. 8 con individuazione ambito accordo (Ap/p n. 15 - numerazione seguente agli accordi già recepiti e approvati con PI – Var n. 4).

RICHIESTA N. 4* – STRALCIO PI VIGENTE



RICHIESTA N. 4* – STRALCIO PI VARIANTE



Rispetto al PI vigente si andranno ad aggiornare gli elaborati:

Elaborato_1_Sistema Ins. Tutele e Vincoli
Elaborato_2.2_ZTO - Nord

RICHIESTA DI CAMBIO D'USO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 5*

Richiedente: Cosini Isolani Eugenio Secondo

Dati richiesta: 21.05.2019 prot. 5116
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg. 9 mapp. 862 sub 3-4-5-7
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona D2C – Artigianale commerciale di progetto – PUA P3

Richiesta: CHIEDE il cambio d'uso degli attuali uffici ad abitazione per poter ricavare una seconda unità abitativa (recuperando volume esistente autorizzato come produttivo)

Parere tecnico/ urbanistico: RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto nella zona D2C sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un vol. max di 500 mc per unità produttiva.

RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 6*

Richiedente: Fasci Sergio

Dati richiesta: 22.05.2019 prot. 5171
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg. 9 mapp. 947
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: parte B3 e parte Zona a Verde Privato

Richiesta: CHIEDE di trasformare parte del terreno a verde privato di proprietà in zona B3 (in estensione al lotto edificabile esistente) per una superficie di circa 620,00 mq

Parere tecnico/ urbanistico: Richiesta non ammissibile in quanto il lotto è interessato da procedimento sanzionatorio in materia edilizia

NON AMMISSIBILE

INTEGRAZIONE CON PROT. 10763 DE 03.10.2022

Richiedente: Lisbona Paolo

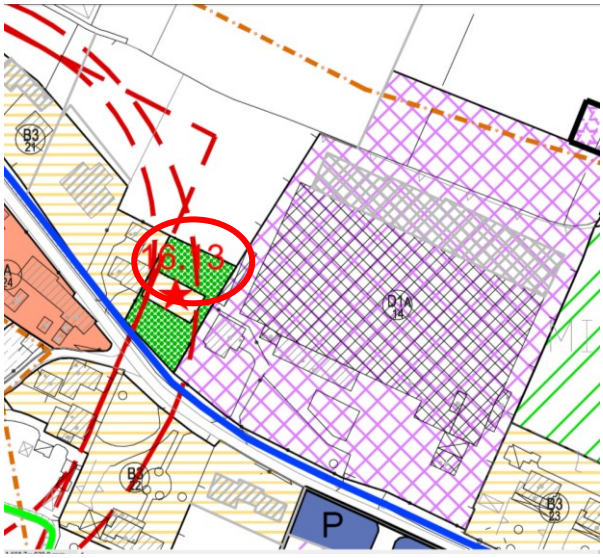
Individuazione catastale area: Fg. 23 mapp. 947 -945

ZTO PI: parte B3 e parte Zona a Verde Privato

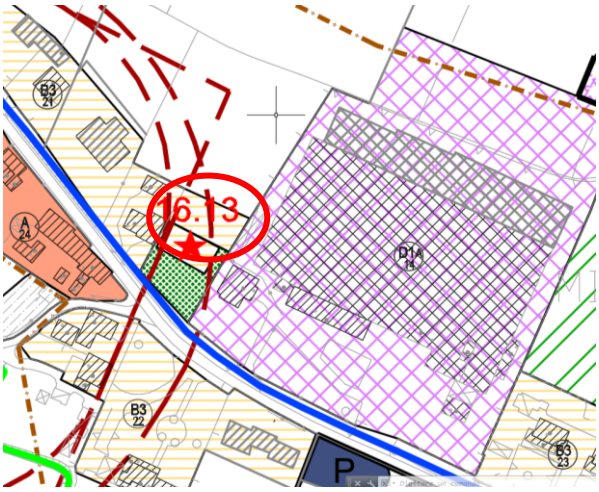
Richiesta: CHIEDE di ampliare per mq 620 la zona urbanistica B3 a sostituzione della porzione dell'attuale zona a verde privato al fine di poter realizzare in futuro un eventuale garage e/o annesso abitativo staccato dall'attuale fabbricato residenziale.

Parere tecnico/ urbanistico: RICHIESTA AMMISSIBILE in quanto sono stati demoliti i fabbricati interessati da procedimento sanzionatorio

RICHIESTA N. 6* – STRALCIO VIGENTE



RICHIESTA N. 6* – STRALCIO VARIANTE



Rispetto al PI vigente si andranno ad aggiornare gli elaborati:

Elaborato_1_Sistema Ins. Tutele e Vincoli
Elaborato_2.2_ZTO - Sud
Elaborato_5_Zone Significative Michellorie

RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 7*

Richiedente: Zeminian Loris

Dati richiesta: 25.06.2019 prot. 6363
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg. 14 mapp. 141 - 235
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona Agricola

Richiesta: CHIEDE di trasformare parte del terreno agricolo di proprietà in zona edificabile residenziale per una superficie di circa 1.300,00 mq

Parere tecnico/urbanistico: RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto trattasi di area completamente esterna all'edificato preesistente. Va comunque precisato che in territorio agricolo l'edificabilità è consentita nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 artt. 43 -44

RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 8*

Richiedente: Bonavigo Martino

Dati richiesta: 19.11.2019 prot. 11895
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg. 9 mapp. 691 - 684
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Verde privato

Richiesta: CHIEDE di realizzare una volumetria di mc 500,00 ad uso abitativo dei componenti nel nucleo familiare all'interno di un'area destinata a verde privato

Parere tecnico/ urbanistico: La richiesta può ritenersi ammissibile a condizione che il lotto per la realizzazione della volumetria richiesta sia collocato a compattamento con la zona B2 /41 e la Zona C2A/5

RICHIESTA AMMISSIBILE

RICHIESTA RITIRATA CON NOTA INVIATA IN DATA 25.11.2022

RICHIESTA DI MODIFICA NORMATIVA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 9*

Richiedente: Savoia Andrea

Dati richiesta: 10.03.2022 prot. 2864
Integrazione: /

Individuazione catastale area: /
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: /

Richiesta: PROPONE il perfezionamento del punto 7 dell'art. 5.3 - Zona A1 - Nuclei e insediamenti rurali di antica origine al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso in residenziale all'interno del Bene Culturale previa presentazione di progetto con permesso di costruire dall'attuale
"E' obbligatoria la presentazione di un Piano di recupero dell'intero comparto, qualora venga cambiata la destinazione d'uso per più del 50 % (o comunque 1000 mc) della superficie calpestabile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale." a
"E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale all'interno del Bene Culturale, previa presentazione di progetto con permesso di costruire."

PROPONE INOLTRE la modifica del prontuario cap. 4 - punto 4.2 "Disciplina di intervento" al fine di consentire che nella realizzazione o trasformazione di tetti siano consentite altre tipologie di copertura che riproducano l'effetto coppo. Così come nella realizzazione di nuovi edifici.

PROPONE ALTRESì modifica agli art. 3.9 delle NTO riguardanti le distanze dalle strade dai confini e tra i fabbricati.

Parere tecnico/ urbanistico:

In merito alla proposta n. 1 si ritiene NON CONDIVISIBILE la modifica richiesta in quanto a scapito della tutela dei beni culturali di antica origine

In merito alla proposta n. 2 si ritiene NON CONDIVISIBILE la modifica richiesta in quanto lesiva nei confronti della tutela dell'aspetto figurativo dei Centri Storici. Più precisamente la richiesta va inquadrata in una rilettura omogenea degli insediamenti di antica origine

In merito alla proposta n. 3 le modifiche richieste si intendono superate in quanto alle stesse va fatto riferimento ai contenuti del REC e a quanto riportato nella Variante n. 5 al PI nell'art. 3.9 "Adeguamento NTO al REC e al PAT".

RICHIESTA NON AMMISSIBILE

RICHIESTA DI MODIFICA SCHEDA NORMA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 10*

Richiedente: Isolan Andrea

Dati richiesta: 11.05.2020 prot. 4608
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg. 2 mapp. 896
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona B4 – Residenziale estensiva

Richiesta: CHIEDE la modifica della scheda norma 16-08 che riporta l'area di interesse individuata al mn. 867 per necessità di costituire una servitù di passaggio a favore del lotto m.n. 867 e quindi di rendere carrabile l'area attualmente destinata a verde privato.

Parere tecnico/ urbanistico: La richiesta può ritenersi AMMISSIBILE come da modifica alla scheda norma 16.08 proposta con l'istanza

RICHIESTA AMMISSIBILE

RICHIESTA RITIRATA con prot. 753 del 23.01.2023

RICHIESTA DI TRASFORAZIONE AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 11*

Richiedente: Future 94 srl
Dati richiesta: 07.08.2020 prot.7936
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg. 9 mapp. 945-950- 948- 949
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona E – Agricola

Richiesta: CHIEDE di trasformare parte del terreno agricolo di proprietà in zona edificabile residenziale B3 per una superficie di circa 500,00 mq

Parere tecnico/ urbanistico: RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto l'area in oggetto ricade all'interno della fascia di tutela del Fiume Adige ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004

RICHIESTA DI CORREZIONE RETE ECOLOGICA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 12*

Richiedente: Marini Gaspare
Dati richiesta: 02.10.2020 prot.10125
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg. 25 mapp. 119-451-453
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona E – Agricola

Richiesta: CHIEDE una correzione relativa agli elementi della rete ecologica (rimuovere un corridoio ecologico secondario previsto nella cartografia)

Parere tecnico/ urbanistico: Richiesta da analizzare previa verifica ambientale sull'esistenza o meno del corridoio ecologico secondario indicato sia nel PAT che nel vigente PI.

Verifica ambientale e Parere rilasciato da Studio Benincà:

"Verificato che effettivamente il corridoio ecologico è stato individuato in corrispondenza del margine di un coltivo, ove non è presente alcun elemento di discontinuità (canale, filare alberato ecc..).
Il PI vigente li definisce in ogni caso come corridoi ecologici "di progetto". Essi sono stati ripresi dalla tav. 4 del PAT, la cui norma prevede quanto segue:
"Direttive:
Il PI completerà e meglio preciserà la ricognizione dei corridoi e dei varchi e degli altri elementi della rete prevedendo il miglioramento delle aree naturali e di rinaturalizzazione, attraverso iniziative di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario e naturale, coinvolgendo i proprietari delle aree interessate, di concerto anche con gli altri enti interessati agli interventi sugli agroecosistemi.
Nelle aree ricomprese nella rete ecologica andranno definite in dettaglio iniziative di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario e naturale, coinvolgendo i proprietari delle aree e promuovendo la riconversione verso tecniche agricole a minore impatto ambientale e la riqualificazione del paesaggio agrario."

Si ritiene pertanto che l'istanza n.12 possa essere ritenuta accoglibile in sede di PI con prescrizione che lungo il tratto di corridoio che viene spostato, ove al momento non persiste alcun elemento di discontinuità, ad eccezione di una scolina all'interno dei seminativi, venga realizzato un filare arboreo/arbustivo, che funga da "ponte" tra il tratto di canale irriguo a sud e a nord.

RICHIESTA AMMISSIBILE

A seguito parere ambientale la richiesta risulta ammissibile con correzione cartografica come segue e con l'inserimento nell'art. 6.18 "Corridoio ecologico secondario" delle NTO del PI della relativa prescrizione conseguente al parere rilasciato.

RICHIESTA N. 12* – STRALCIO PI VIGENTE – ELAB. 1 – VINCOLI - sc. 1.10.000

RICHIESTA N. 12* – STRALCIO PI VARIANTE– ELAB. 1 – VINCOLI - sc. 1.10.000

N.B. Tale modifica del corridoio ecologico si intende riportata anche nell'Elab. PI sc. 1:5000

Rispetto al PI vigente si andranno ad aggiornare gli elaborati:

Elaborato_1_Sistema Ins. Tutele e Vincoli
Elaborato_2.2_ZTO – Sud
Elaborato 8_ Norme Tecniche Operative secondo stralcio di seguito riportato:

RICHIESTA N. 12* – STRALCIO PI VIGENTE – ELAB. 8 NTO – art. 6.18

..omissis..

Corridoi ecologici

1. I corridoi ecologici/naturalistici principali e secondari svolgono la funzione di mantenimento e recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico.
2. Nel PI è stato individuato un corridoio ecologico principale lungo l'argine orientale dell'Adige tra il Capoluogo e Coriano; i corridoi ecologici secondari individuati sono i seguenti:
   - corridoio lungo lo scolo Biniega;
   - corridoio lungo il fosso Serega;
   - corridoio lungo lo scolo Bagnoli;
   - corridoio lungo lo scolo Spolverino;
   - corridoio lungo lo scolo Pescaolo;
3. Questi corridoi di progetto sono principalmente costituiti da corsi d'acqua (scoli consortili, canali, capofossi), siepi e filari alberati, e da una fascia di rispetto pertinenziale fissata in ml 4.
4. Tale fascia di rispetto è finalizzata a:
   a) conservare l'ambiente;
   b) mantenere per quanto possibile la vegetazione spontanea con particolare riguardo a quella che svolge un ruolo di consolidamento dei terreni;
   c) migliorare la sicurezza idraulica;
   d) costituire aree di libero accesso per il migliore svolgimento delle funzioni di manutenzione idraulica, di polizia idraulica e di protezione civile.
5. Nei corridoi ecologici di progetto i tagli di vegetazione riparia naturale e tutti i nuovi interventi capaci di modificare lo stato dei luoghi sono finalizzati:
   a) alla manutenzione idraulica compatibile con le esigenze di funzionalità del corso d'acqua;
   b) alla eliminazione o la riduzione dei rischi idraulici;
   c) alla tutela urgente della pubblica incolumità;
   d) alla tutela dei caratteri naturali ed ambientali del corso d'acqua.
6. Tali ambiti sono luoghi deputati per la realizzazione di progetti specifici mirati alla valorizzazione delle connessioni ecologiche e di rinaturalizzazione. Questi progetti potranno interessare fasce più ampie di quelle prescritte e dare origine a crediti edilizi od essere valutati quali azioni di miglioramento di inserimento ambientale e paesaggistico di interventi realizzati in altre aree e altri interventi di trasformazione fisica del territorio.
7. Le presenti norme, inerenti al sistema della rete ecologica (aree nucleo, aree a connessione naturalistica, corridoi ecologici) prevalgono per specificità su tutte le altre norme previste dal PI riferibili a tali ambiti.

RICHIESTA N. 12* – STRALCIO PI VARIANTE – ELAB. 8 NTO – art. 6.18

..omissis..

Corridoi ecologici

1. I corridoi ecologici/naturalistici principali e secondari svolgono la funzione di mantenimento e recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico.
2. Nel PI è stato individuato un corridoio ecologico principale lungo l'argine orientale dell'Adige tra il Capoluogo e Coriano; i corridoi ecologici secondari individuati sono i seguenti:
   - corridoio lungo lo scolo Biniega;
   - corridoio lungo il fosso Serega;
   - corridoio lungo lo scolo Bagnoli;
   - corridoio lungo lo scolo Spolverino;
   - corridoio lungo lo scolo Pescaolo;
3. Questi corridoi di progetto sono principalmente costituiti da corsi d'acqua (scoli consortili, canali, capofossi), siepi e filari alberati, e da una fascia di rispetto pertinenziale fissata in ml 4.
4. Tale fascia di rispetto è finalizzata a:
   a) conservare l'ambiente;
   b) mantenere per quanto possibile la vegetazione spontanea con particolare riguardo a quella che svolge un ruolo di consolidamento dei terreni;
   c) migliorare la sicurezza idraulica;
   d) costituire aree di libero accesso per il migliore svolgimento delle funzioni di manutenzione idraulica, di polizia idraulica e di protezione civile.
5. Nei corridoi ecologici di progetto i tagli di vegetazione riparia naturale e tutti i nuovi interventi capaci di modificare lo stato dei luoghi sono finalizzati:
   a) alla manutenzione idraulica compatibile con le esigenze di funzionalità del corso d'acqua;
   b) alla eliminazione o la riduzione dei rischi idraulici;
   c) alla tutela urgente della pubblica incolumità;
   d) alla tutela dei caratteri naturali ed ambientali del corso d'acqua.
6. Tali ambiti sono luoghi deputati per la realizzazione di progetti specifici mirati alla valorizzazione delle connessioni ecologiche e di rinaturalizzazione. Questi progetti potranno interessare fasce più ampie di quelle prescritte e dare origine a crediti edilizi od essere valutati quali azioni di miglioramento di inserimento ambientale e paesaggistico di interventi realizzati in altre aree e altri interventi di trasformazione fisica del territorio.
7. Le presenti norme, inerenti al sistema della rete ecologica (aree nucleo, aree a connessione naturalistica, corridoi ecologici) prevalgono per specificità su tutte le altre norme previste dal PI riferibili a tali ambiti.
8. Lungo il tratto di corridoio spostato attraverso verifica ambientale e parere rilasciato da Studio Benincà, a seguito manifestazione di interesse n. 12 a PI – Var. 8, si prescrive che:
   - lungo il tratto di corridoio spostato a ovest, ove al momento non persiste alcun elemento di discontinuità, ad eccezione di una scolina all'interno dei seminativi, venga realizzato un filare arboreo/ arbustivo che funga da "ponte" tra i due canali irrigui a sud e a nord.

RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE AREA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 13*

Richiedente: Signorini Angelo Antonio
Dati richiesta: 16.03.2021 prot.2941
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg. 2 mapp. 447
Individuazione catastale fabbricato: /

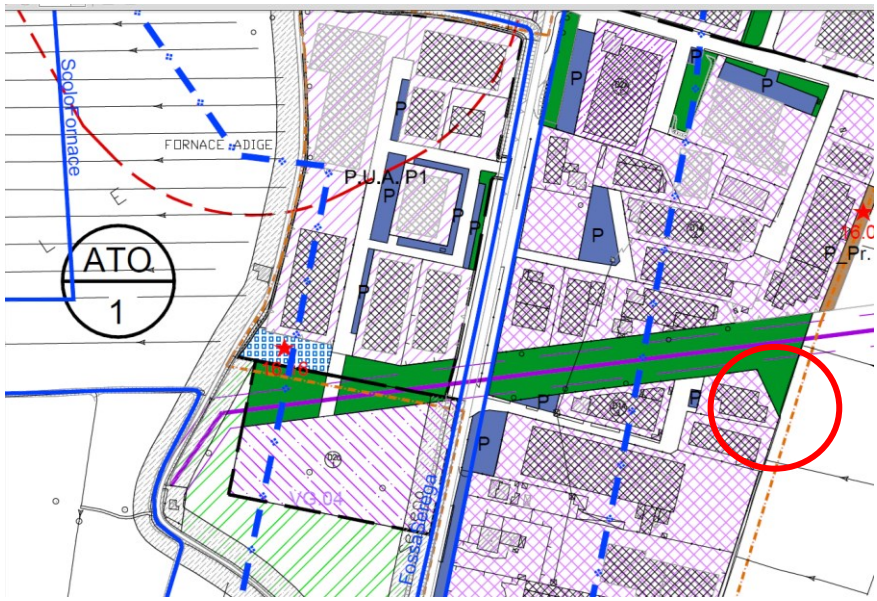
ZTO PI: Zona F3A – Verde pubblico attrezzato

Richiesta: CHIEDE di riclassificare area di proprietà di mq 859 da ZONA F3A in zona produttiva D1A per realizzare un ampliamento di mq 455 dell'attività aziendale esistente come indicato nella planimetria allegata alla manifestazione.

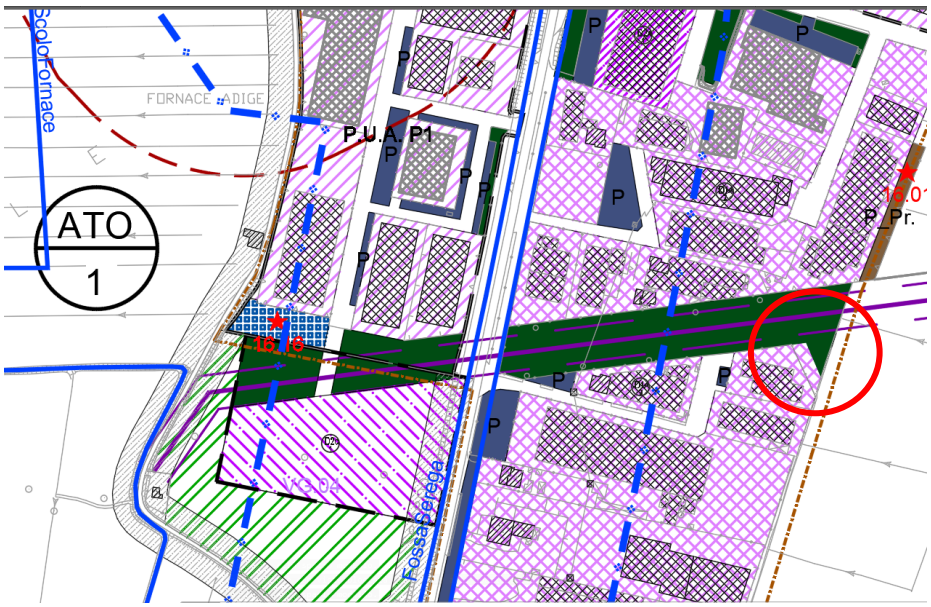
Parere tecnico/ urbanistico: La richiesta può ritenersi AMMISSIBILE date le esigenze di potenziamento dell'attività produttiva e dato altresì che la derivante riduzione dell'attuale area a verde pubblico non incide significativamente sull'assetto organizzativo dell'ambito interessato. In ogni caso l'ampliamento dell'edificio esistente dovrà rispettare le distanze dai confini di zona.

RICHIESTA AMMISSIBILE

RICHIESTA N. 13* – STRALCIO PI VIGENTE

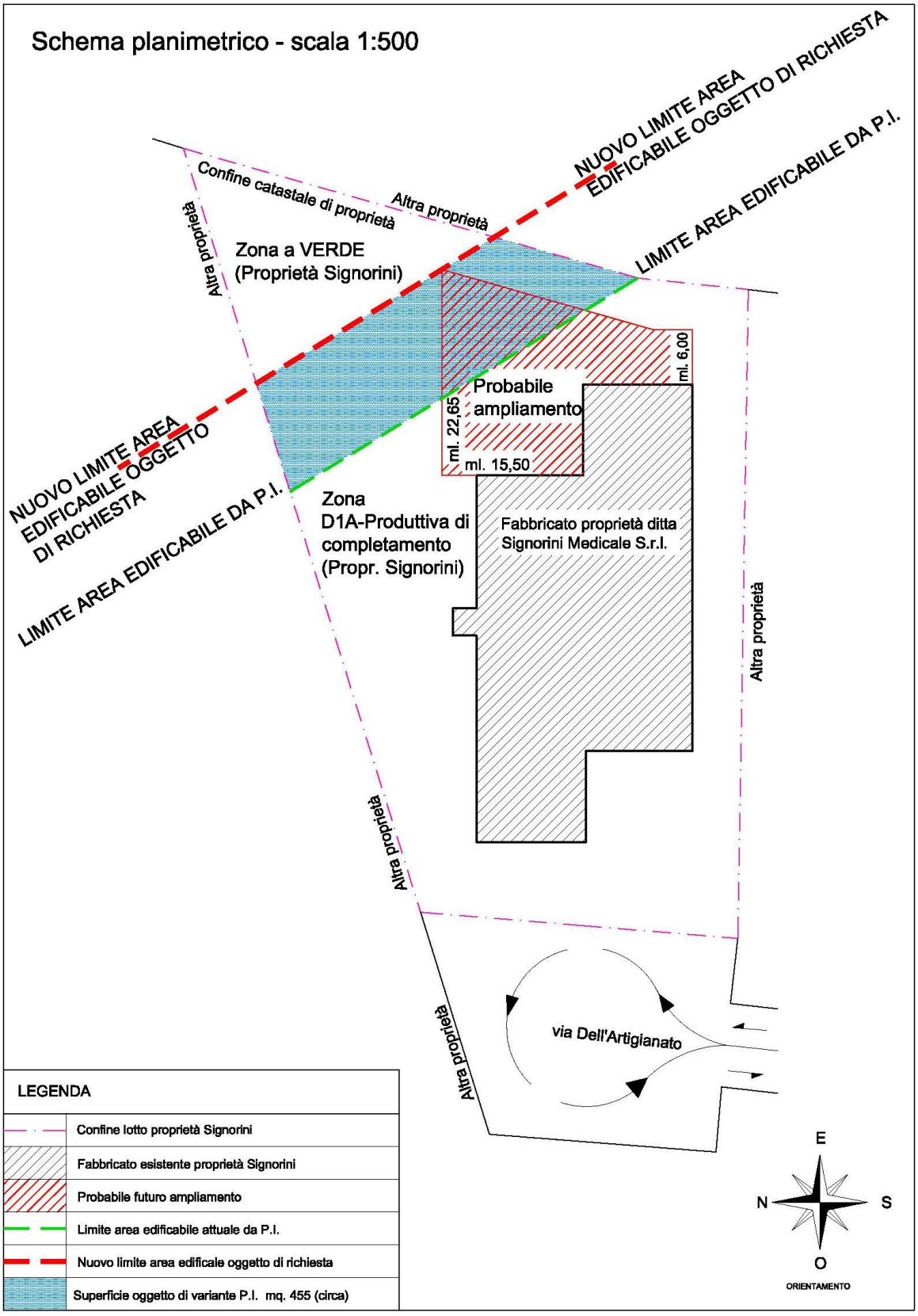


RICHIESTA N. 13* – STRALCIO PI VARIANTE



Rispetto al PI vigente si andranno ad aggiornare gli elaborati:

Elaborato_1_Sistema Ins. Tutele Vincoli
Elaborato_2.1_ZTO - Nord
Elaborato_6_Zone Significative Zona Produttiva


Schema planimetrico - scala 1:500
NUOVO LIMITE AREA EDIFICABILE OGGETTO DI RICHIESTA
LIMITE AREA EDIFICABILE DA P.I.
Confine catastale di proprietà
Altra proprietà
Altra proprietà
Zona a VERDE
(Proprietà Signorini)
NUOVO LIMITE AREA EDIFICABILE OGGETTO DI RICHIESTA
LIMITE AREA EDIFICABILE DA P.I.
ml. 6,00
Probabile ampliamento
ml. 22,65
ml. 15,50
Zona
D1A-Produttiva di completamento
(Propr. Signorini)
Fabbricato proprietà ditta Signorini Medicale S.r.l.
Altra proprietà
Altra proprietà
Altra proprietà
via Dell'Artigianato
LEGENDA
Confine lotto proprietà Signorini
Fabbricato esistente proprietà Signorini
Probabile futuro ampliamento
Limite area edificabile attuale da P.I.
Nuovo limite area edificale oggetto di richiesta
Superficie oggetto di variante P.I. mq. 455 (circa)
E
N
S
O
ORIENTAMENTO

RICHIESTA DI RIESAME MANIFESTAZIONE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 14*

Richiedente: Maroccolo Rino
Dati richiesta: 21.05.2021 prot.5692
Integrazione: /

Individuazione catastale area:
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI:

Richiesta: CHIEDE riesame osservazione non accolta con la variante n°4 al P.I. il 10.02.2017 relativa a Corte Canaviera.

Parere tecnico/ urbanistico: Va riconfermato il parere di non ammissibilità espresso nel corso della predisposizione della precedente Variante n. 4

RICHIESTA NON AMMISSIBILE

RICHIESTA DI GR. DI PROTEZIONE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 15*

Richiedente: Grezzani Marco
Dati richiesta: 15.09.2021 prot.9775
Integrazione: /

Individuazione catastale area:
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI:

Richiesta: CHIEDE modifica grado di protezione edificio in zona A da GP 4 a GP 5

Parere tecnico/ urbanistico: /

RICHIESTA ARCHIVIATA

RICHIESTA DI RIPERIMETRAZIONE CENTRO URBANO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 16*

Richiedente: Baraldo Matteo
Dati richiesta: 04.10.2021 prot.10443
Integrazione: /

Individuazione catastale area:
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona E – Zona Agricola

Richiesta: CHIEDE riperimetrazione del limite del centro abitato e contestuale riperimetrazione delle zone B e Ea - periurbana

Parere tecnico/ urbanistico: /

RICHIESTA ARCHIVIATA CON PROT N. 8190 DEL 22.07.2022

RICHIESTA DI RECUPERO VOL. ESISTENTE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 17*

Richiedente: Michelazzi Annarosa
Dati richiesta: 29.11.2021 prot.13094
Integrazione: /

Individuazione catastale area: Fg. 27 mapp. 47 sub 1-2-3 e 364
Individuazione catastale fabbricato: /

ZTO PI: Zona E – Zona Agricola

Richiesta: CHIEDE il recupero di volumetria esistente, attualmente destinata a depositi e magazzini, a fini abitativi.

Parere tecnico/ urbanistico: Così come presentata la richiesta non è ammissibile. Si precisa che la stessa dovrebbe essere eventualmente riproposta con richiesta di individuazione di edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo con recupero delle loro volumetrie a fini abitativi previa relazione agronomica a firma di tecnico abilitato nel rispetto dei disposti della LR 11/2004 art. 43 - 44.

RICHIESTA NON AMMISSIBILE

RICHIESTE D'UFFICIO DI MODIFICHE AL PI VIGENTE (contraddistinte con★n.)

★1.

RICHIESTA AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO e NORMATIVO
PER INTRODUZIONE NUOVO EDIFICIO VINCOLATO
AI SENSI ARTT. 10 E 13 DLGS 42/2004

Localizzazione: Via Colombaron

STRALCIO PI VIGENTE – ELAB 8 NTO – ART. 5.3

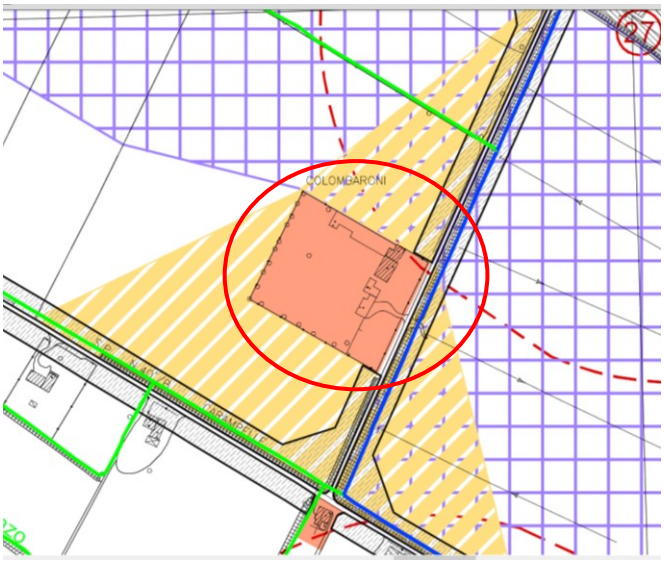
origine si rimanda al Prontuario della qualità architettonica.

14. All'interno delle zone omogenee A1, per gli edifici con grado di protezione GP1, GP2, GP3 e GP4 non è applicabile la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma.

TUTELE

15. Giardini e parchi:
    - Trattasi di parchi, giardini di stretta connessione funzionale e morfologica con i fabbricati del centro storico per i quali l'obiettivo proposto è la conservazione.
    - Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato di norma abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita; qualora si rendesse necessario per problemi fitosanitari sostituire qualche essenza arborea, si dovrà chiedere specifica autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale

Architetto Roberto Sbrogiò 26

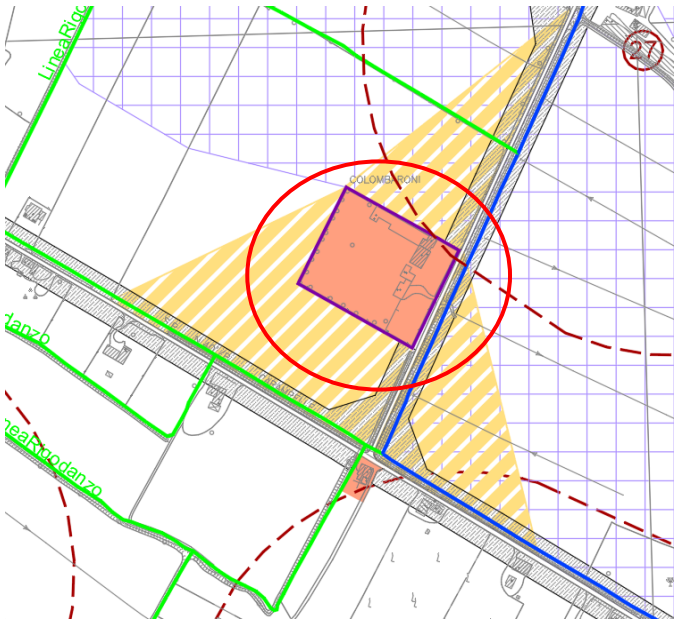


STRALCIO PI VARIANTE - ELAB 8 NTO – ART. 5.3

14. All'interno delle zone omogenee A1, per gli edifici con grado di protezione GP1, GP2, GP3 e GP4 non è applicabile la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma.
15. Per il nucleo di antica origine indicato negli elaborati grafici di PI come CR-02 va richiamato il provvedimento dichiarativo dell'interesse culturale emanato per il complesso della Rocca di Rivalta e villa Serego Malipiero Baldin dette *Colombaron* (prot. comunale n. 1173 del 03.02.2021).

TUTELE

16. Giardini e parchi:
    - Trattasi di parchi, giardini di stretta connessione funzionale e morfologica con i fabbricati



Rispetto al PI vigente si andranno ad aggiornare gli elaborati:

Elaborato_1_Sistema Ins. Tutele e Vincoli
Elaborato_2.1_ZTO – Nord
Elaborato 8_ Norme Tecniche Operative secondo stralcio di seguito riportato:

STRALCIO PI VIGENTE – ELAB. 8 NTO – ART. 6.1

Art. 6.1. -Ambiti soggetti a vincolo architettonico diretto ex D. Lgs. 42/2004

1. Trattasi di fabbricati con relativi ambiti di pertinenza soggetti a vincolo di tipo architettonico diretto ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004; Ogni intervento edilizio deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i beni architettonici.

STRALCIO PI VARIANTE - ELAB 8 NTO – ART. 6.1

Art. 6.1. -Ambiti soggetti a vincolo architettonico diretto ex D. Lgs. 42/2004

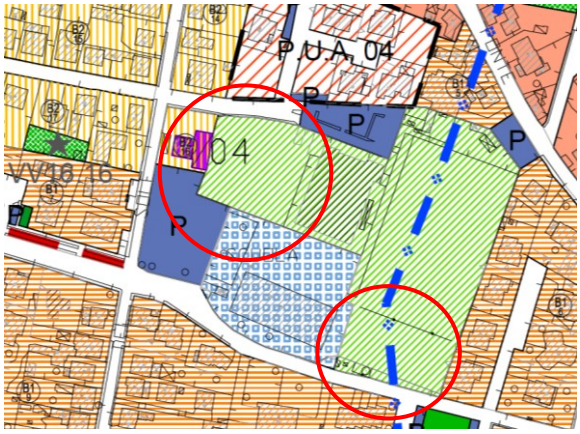
1. Trattasi di fabbricati con relativi ambiti di pertinenza soggetti a vincolo di tipo architettonico diretto ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004; Ogni intervento edilizio deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i beni architettonici.
2. Per il complesso della Rocca di Rivalta e villa Serego Malipiero Baldin dette *Colombaron*, sito in Via Colombaron va richiamata la dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'artt. 10 c. 3, lett. a), e 13 del D.Lgs 22.01.2004 (prot. comunale n. 1173 del 03.02.2021)

★2.

RICHIESTA MODIFICA CARTOGRAFICA PER
INDIVIDUAZIONE AREA NUOVO POLO SCOLASTICO - CAPOLUOGO

Localizzazione: Via degli Alpini – Capoluogo

STRALCIO PI VIGENTE



STALCIO PI VARIANTE

Rispetto al PI vigente si andranno ad aggiornare gli elaborati:

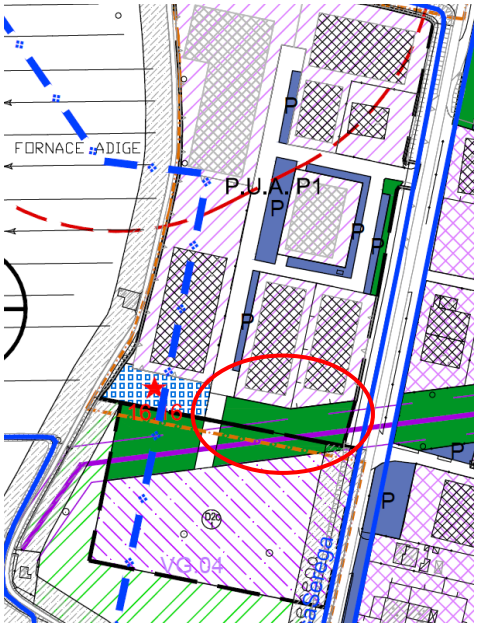
Elaborato_1_Sistema Ins. Tutele e Vincoli
Elaborato_2.1_ZTO – Nord
Elaborato_3_Zone significative_ Capoluogo

★3.

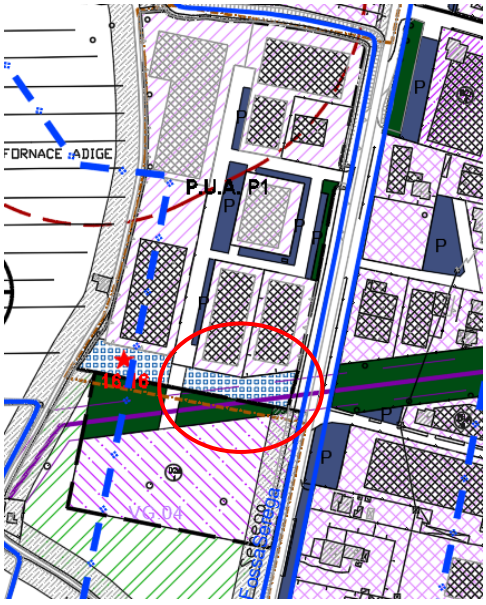
RICHIESTA MODIFICA CARTOGRAFICA
ZONA F3A (PROPR. COMUNALE) IN ZONA F1A
PER REALIZZAZIONE NUOVO MAGAZZINO COMUNALE -
ZONA PRODUTTIVA

Localizzazione: Via Serega 5 – Zona produttiva

STRALCIO PI VIGENTE



STRALCIO PI VARIANTE



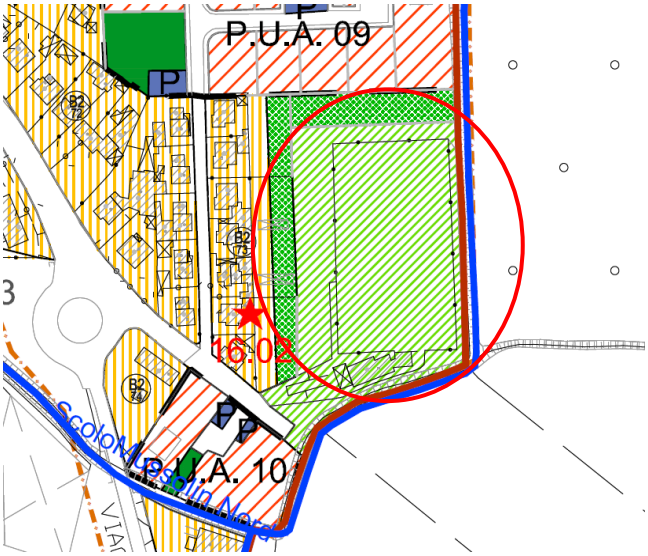
Rispetto al PI vigente si andranno ad aggiornare gli elaborati:

Elaborato_1_Sistema Ins. Tutele e Vincoli
Elaborato_2.1_ZTO – Nord
Elaborato_6_Zone significative_ Zona Produttiva

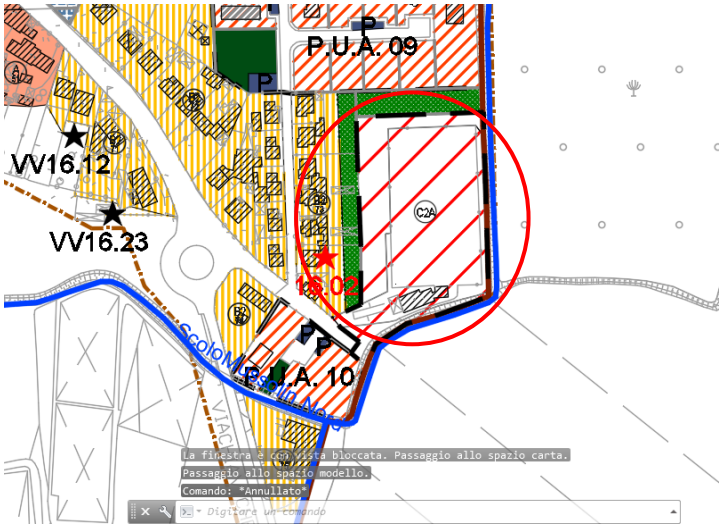
★4.

RICHIESTA MODIFICA ZONA F3B –
RICLASSIFICAZIONE AREA IMPIANTI SPORTIVI
DI CORIANO IN ZONA RESIDENZIALE C2A
Localizzazione: Via Adige – Coriano

STRALCIO PI VIGENTE



STRALCIO PI VARIANTE



La capacità volumetrica di tale area riclassificata come Zona C2A di St. ca mq 11.000 - It. 1,20 mc /mq – vol. max. mc 13.200 va sottratta dal residuo del carico insediativo residenziale del PAT (mc 92.751 dopo PI Var. 4) secondo disposizioni ultimo comma art. 1.1.5 "Efficacia e attuazione" delle NT del PAT.

Rispetto al PI vigente si andranno ad aggiornare gli elaborati:

Elaborato_1_Sistema Ins. Tutele e Vincoli
Elaborato_2.2_ZTO – Sud
Elaborato_4_Zone significative_ Coriano

★5.

RICHIESTA MODIFICA NORMATIVA

STATO PI VIGENTE STRALCIO ART. 5.2 NTO – ZONA A - CENTRO STORICO

…Omissis…

- Risultano ammissibili interventi di ricostruzione parziale di tratti del muro di cinta pericolanti e l'apertura di varchi per nuovi ingressi pedonali o carrai; tali interventi saranno possibili solo a seguito di motivate necessità e comunque valutate nel merito dall'Amministrazione Comunale, a seguito di presentazione di intervento edilizio diretto o formazione di PUA.
- Interventi generali di recupero dei fabbricati entro il perimetro delle mura di cinta deve essere accompagnato dall'intervento di recupero del tratto di mura interessato.

20. Filari alberati:
    - Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti soggetti appartenenti alla medesima specie, seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali e contenute nella pianificazione operativa;
    - Tutti gli alberi ed in particolare quelli segnalati, appartenenti a formazioni arboree lineari, vanno difesi contro i danni meccanici da parte dei veicoli. In condizioni urbane e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro, vanno altresì difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi; va garantita alla base dell'albero una superficie "copritornello" forata, permeabile. Possono essere realizzate griglie metalliche e pavimentazioni drenanti, il diametro della zona deve essere minimo 1,50 metri.
    - Sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

Architetto Roberto Sbrogiò 25

STATO PI VARIANTE STRALCIO ART. 5.2 NTO – ZONA A - CENTRO STORICO

…Omissis…

bene ambientale, caratteristico di questa zona della provincia veronese.

- Risultano ammissibili interventi di ricostruzione parziale di tratti del muro di cinta pericolanti e l'apertura di varchi per nuovi ingressi pedonali o carrai; tali interventi saranno possibili solo a seguito di motivate necessità e comunque valutate nel merito dall'Amministrazione Comunale, a seguito di presentazione di intervento edilizio diretto o formazione di PUA.
- Interventi generali di recupero dei fabbricati entro il perimetro delle mura di cinta deve essere accompagnato dall'intervento di recupero del tratto di mura interessato.

20. Filari alberati:
    - Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti soggetti appartenenti alla medesima specie, seguendo le indicazioni che saranno emanate dagli organi comunali e contenute nella pianificazione operativa;
    - Tutti gli alberi ed in particolare quelli segnalati, appartenenti a formazioni arboree lineari, vanno difesi contro i danni meccanici da parte dei veicoli. In condizioni urbane e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro, vanno altresì difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi; va garantita alla base dell'albero una superficie "copritornello" forata, permeabile. Possono essere realizzate griglie metalliche e pavimentazioni drenanti, il diametro della zona deve essere minimo 1,50 metri.
    - Sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

21. Applicazione disposti LR 14/2019 "Veneto 2050"
    Nei soli edifici classificati con Gr. di protezione 5 sono consentiti gli interventi di ampliamento e riqualificazione di cui all'art. 3 c. 4 della L.R. 14/2019 Veneto 2050.

★6.
AGGIORNAMENTO NORMATIVO CON INTRODUZIONE MODIFICHE VARIANTE N. 5 AL PI (ADEGUAMENTO NTO AL REC)

Per tale aggiornamento si rimanda all'elaborato 8 NTO della presente VARIANTE n. 8 al PI che evidenzia in carattere blu quanto richiesto.

★7.
AGGIORNAMENTO FASCE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI INDIVIDUATI IN CARTOGRAFIA DI PI VIGENTE CON I NUMERI 6 – 28 IN RIFERIMENTO AI RISPETTIVI PIANI AZIENDALI

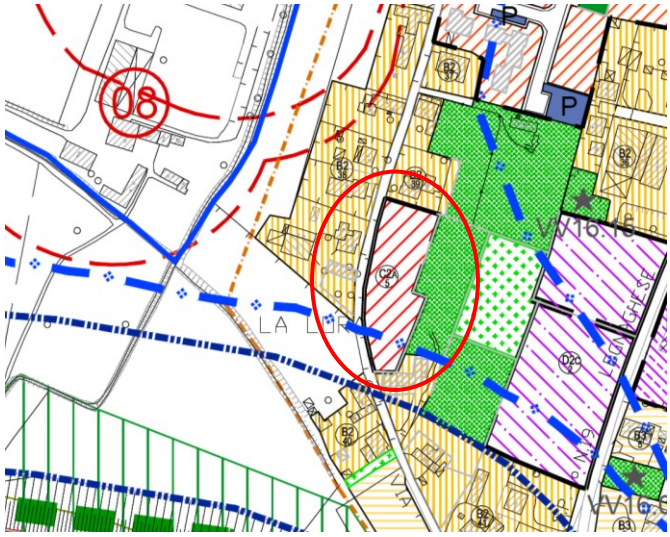
Per gli aggiornamenti di tali fasce di rispetto si rimanda agli elaborati cartografici di PI – Var.n.8:

- Elab.1 – Sistema Insediativo, Tutele e Vincoli territorio comunale – sc. 1:10.000;
- Elab.2.1 – ZTO Quadrante Nord – sc. 1:5.000 (individuazione fasce allev. n. 6);
- Elab.2.2 – ZTO Quadrante Sud – sc. 1:5.000 (individuazione fascia allev. n. 28);
- Elab.3 – Zone Significative Capoluogo – sc 1:2.000 (individuazione fascia allev. n. 6);

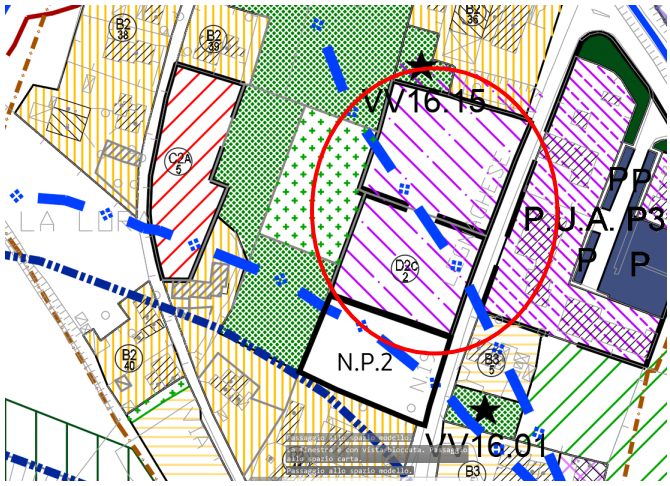
★8.

INDIVIDUAZIONE AREE DI ESPANSIONE CONFERMATE NEL PI VIGENTE

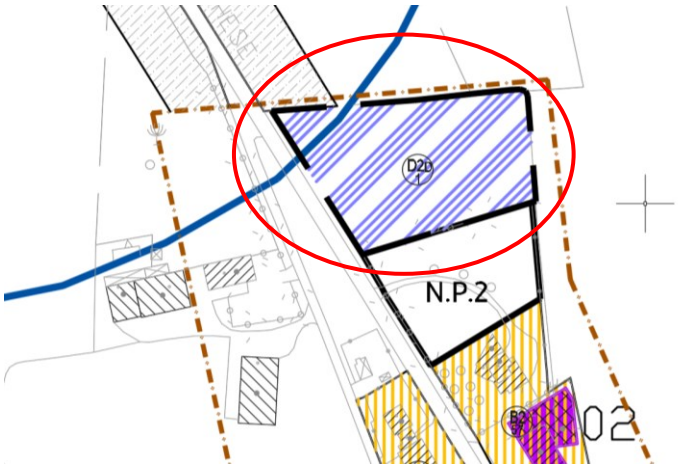
Area n. 1 = C2A5 = Residenziale estensiva di progetto



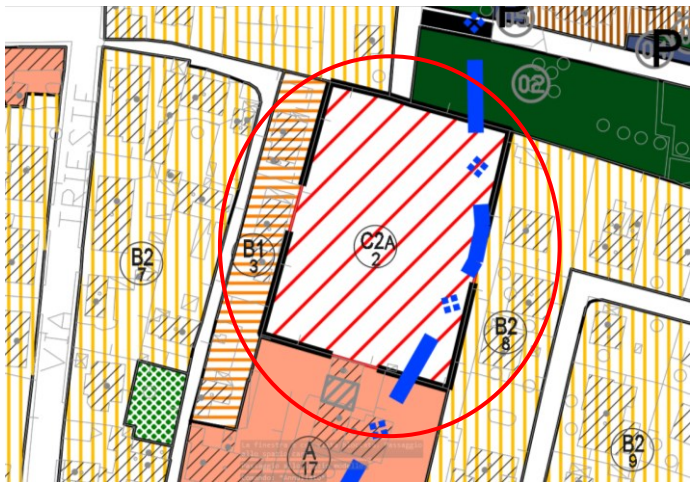
Area n. 2 = D2C1 = Artigianale commerciale di progetto (parte)



Area n. 3 = D2D1 = Commerciale Residenziale di progetto (parte)



Area n. 4 = C2A2 = Commerciale Residenziale di progetto

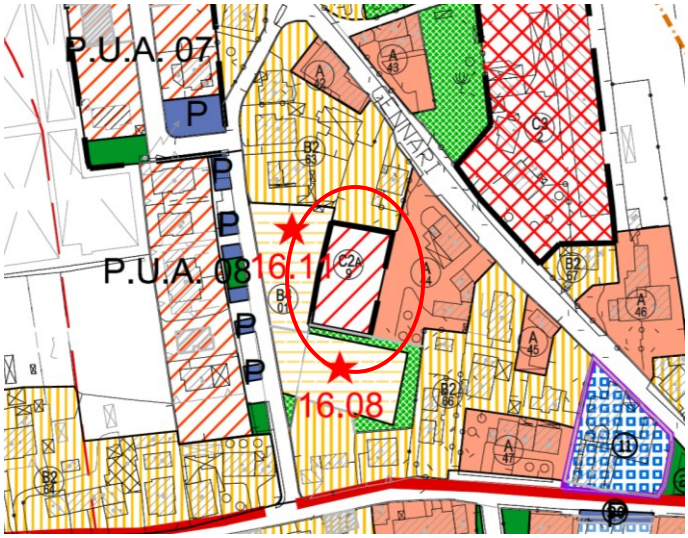


★9.

INDIVIDUAZIONE AREE DI ESPANSIONE NON CONFERMATE NEL PI VIGENTE

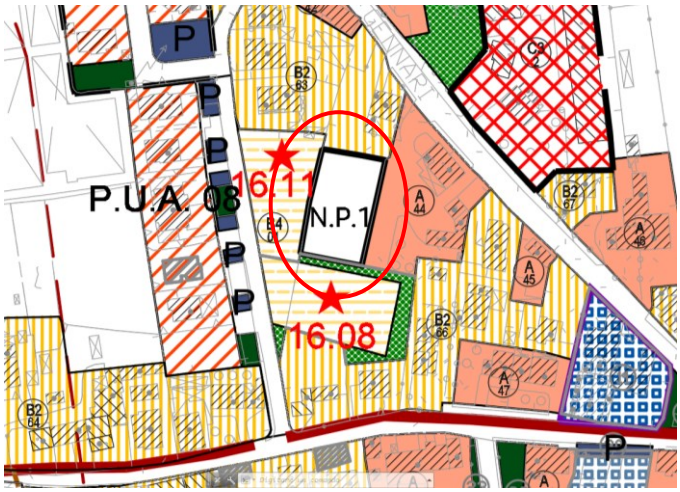
Area n.1 C2A9 = Residenziale estensiva di progetto

Stralcio vigente



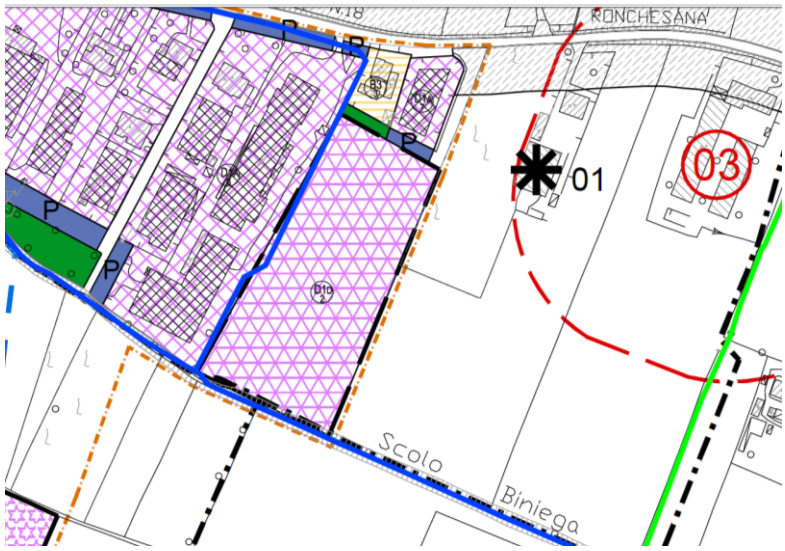
Stralcio variante

N.P.1 (residenziali) = Aree non pianificate art. 33 LR. 11/2004



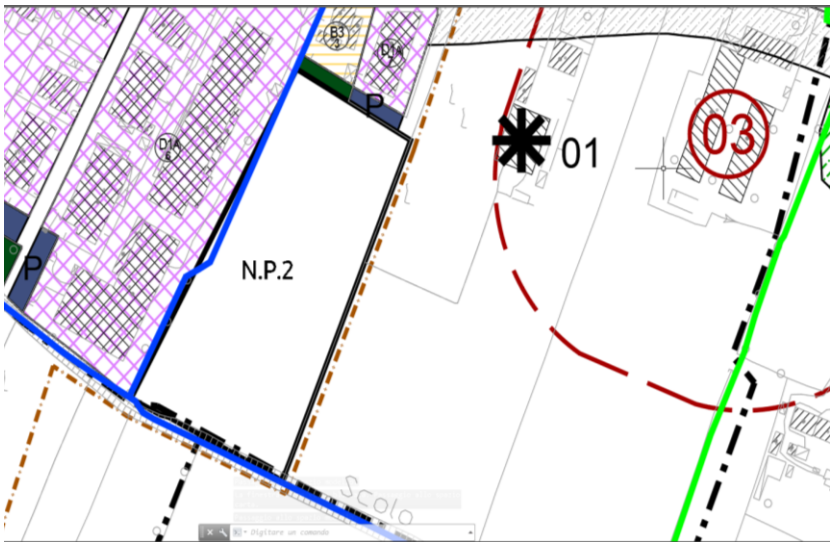
Area n.2 D1D2 = Produttiva di progetto

Stralcio vigente



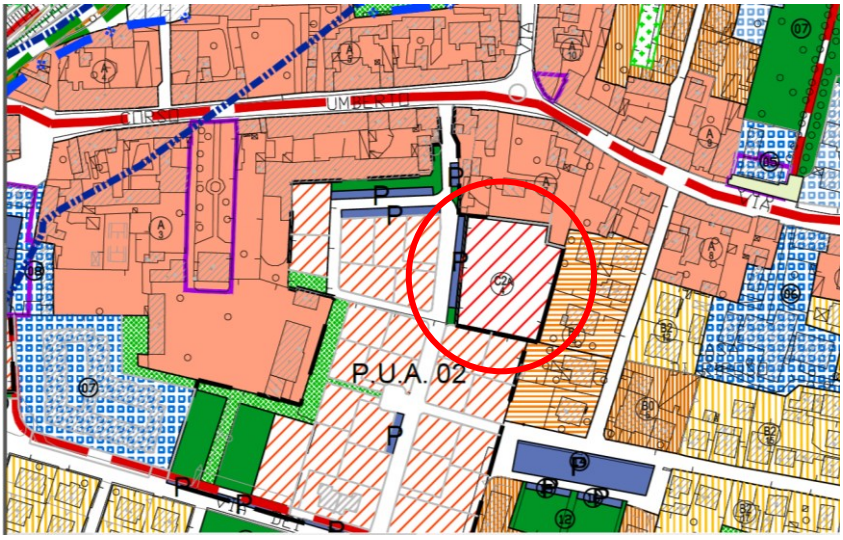
Stralcio variante

N.P.2 (produttive) = Aree non pianificate art. 33 LR. 11/2004



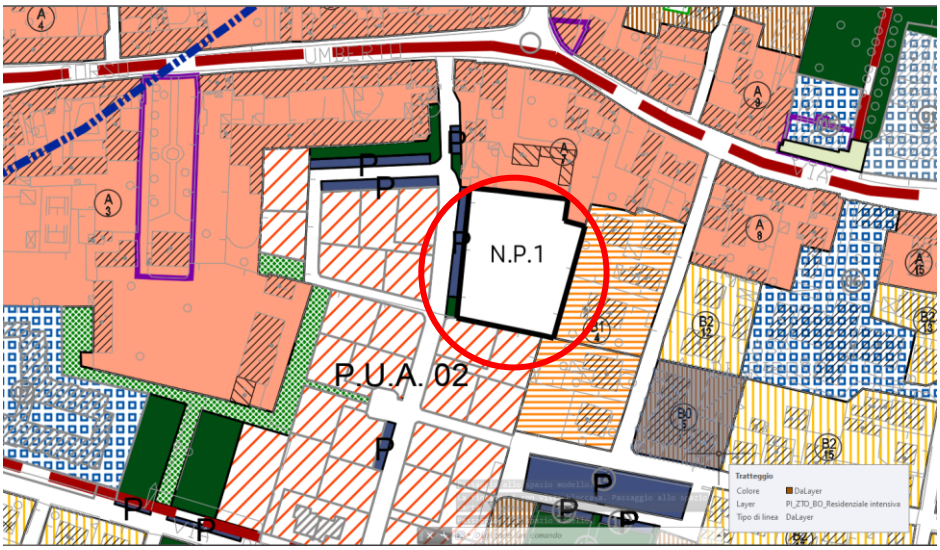
Area n.3 C2A9 = Residenziale estensiva di progetto

Stralcio vigente



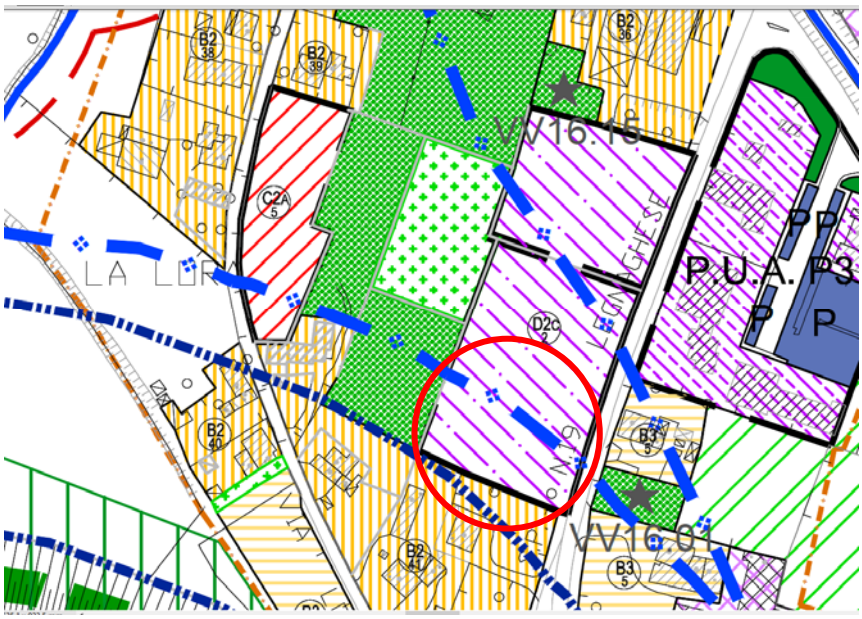
Stralcio variante

N.P.1 (residenziali) = Aree non pianificate art. 33 LR. 11/2004



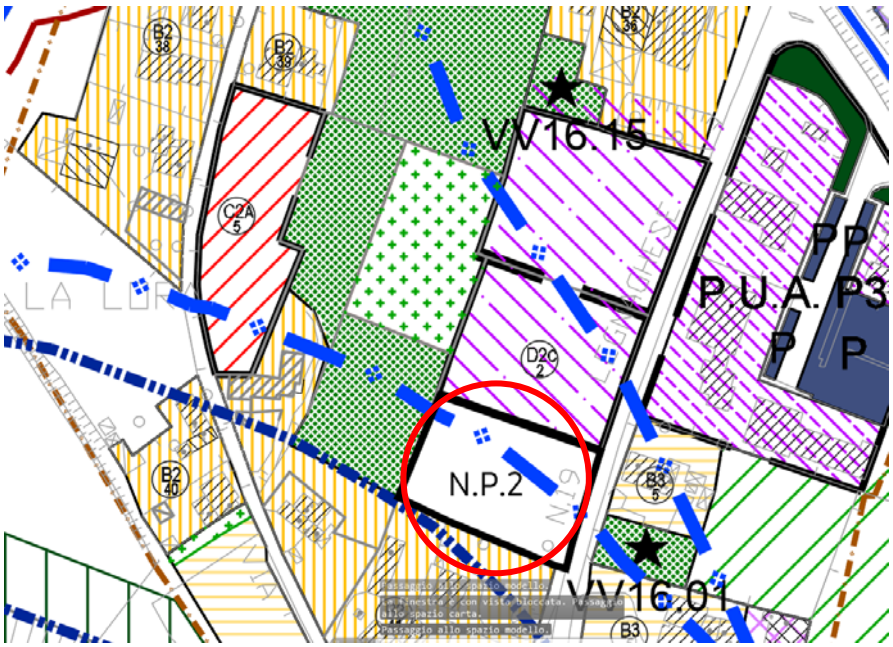
Area n.4 D2C2 = Artigianale commerciale di progetto

Stralcio vigente



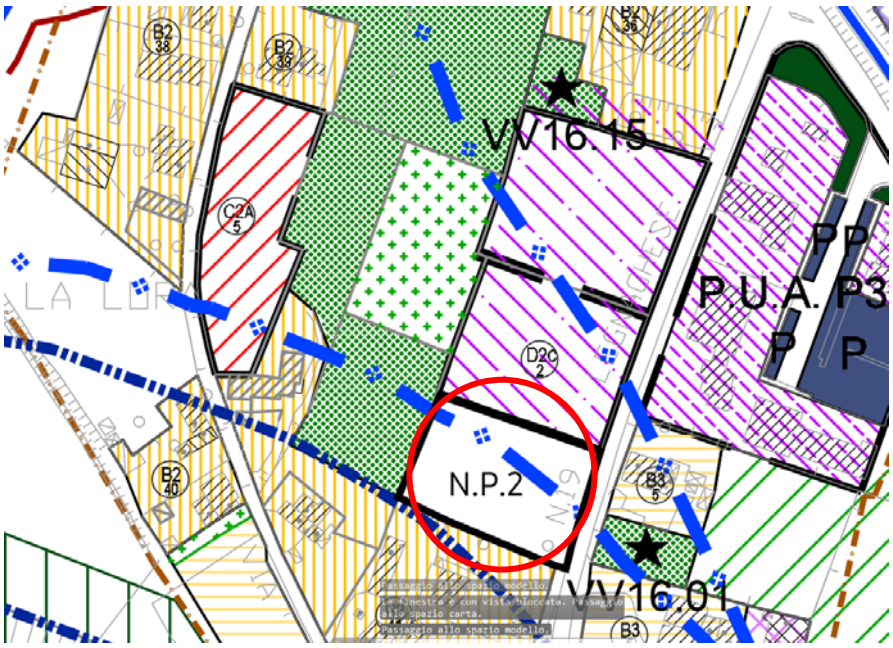
Stralcio variante

N.P.2 (produttive) = Aree non pianificate art. 33 LR. 11/2004

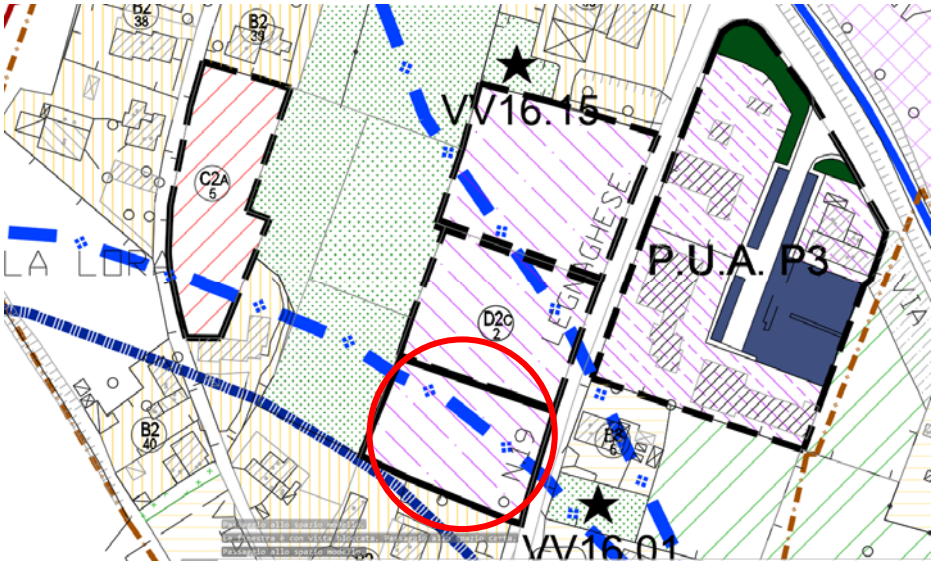


A modifica del precedente stralcio variante, a seguito richiesta, pervenuta al Comune con prot. n. 4431 del 27.04.2023, di variante urbanistica dell'area di proprietà di Roncoletta Alessandro, situata in Via Sarega, censita al NCT Fg. 9 m. n.336 e 706 sup. catastale pari a mq 2.743, da zona N.P.2 a Zona D2C2 artigianale commerciale di progetto al fine di permettere la realizzazione di un impianto fotovoltaico, l'area in oggetto da zona N.P.2 viene riclassificata come zona D2C2, a conferma della originaria classificazione di Zona di PI vigente, priva di capacità edificatoria come riportato nelle NTO di Zona.

Stralcio 1° richiesta

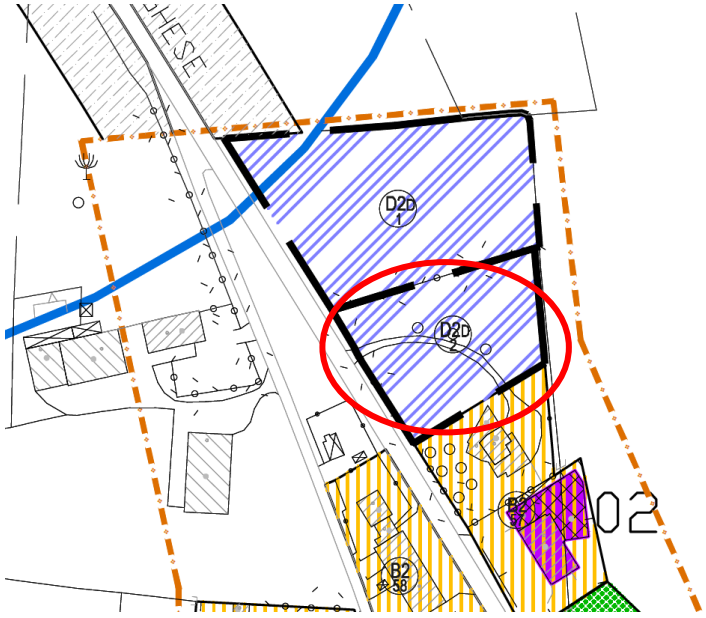


Stralcio Variante di 2° richiesta



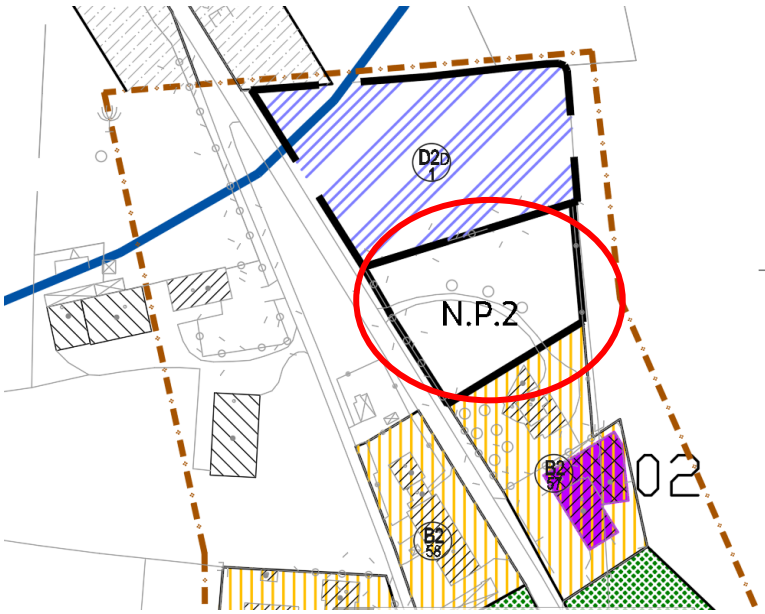
Area n.5 D2D1 = Commerciale Residenziale di progetto

Stralcio vigente

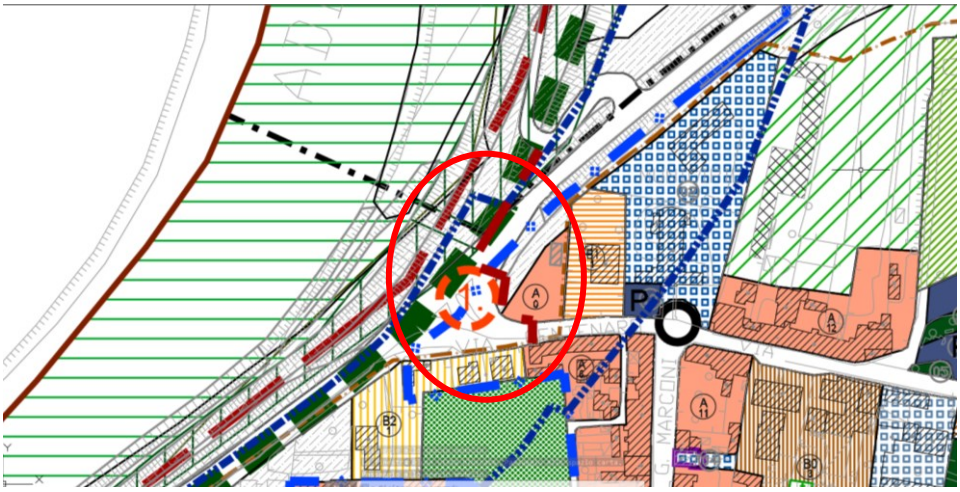


Stralcio variante

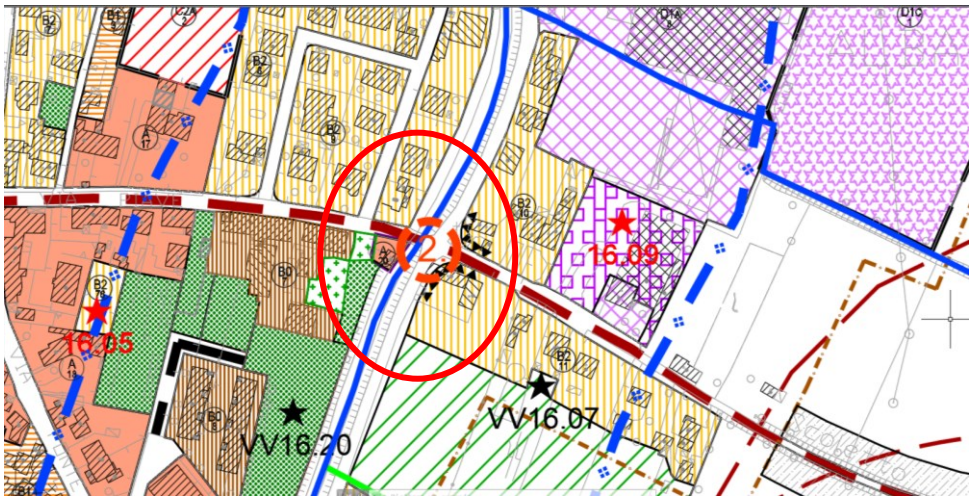
N.P.2 (produttive) = Aree non pianificate art. 33 LR. 11/2004



RECEPIMENTO MODIFICHE INTRODOTTE CON VARIANTE N. 6 AL PI APPROVATA CON D.C.C. N. 2 DEL 21.02.2022

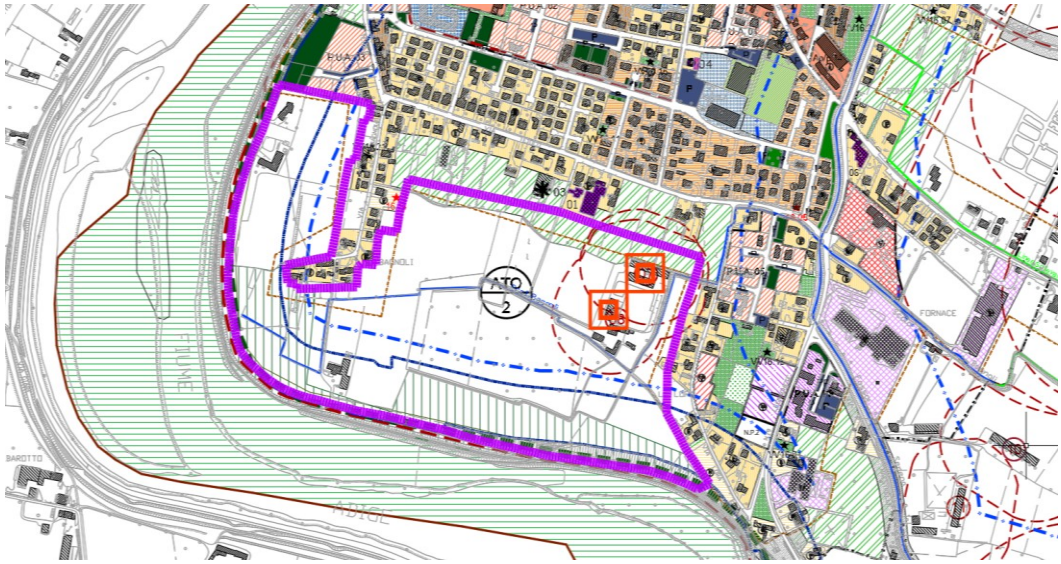


INSERIMENTO PREVISIONE ROTATORIA NELLA PRESENTE VAR. 8 AL PI



RECEPIMENTO PAT:

- **AREE IDONEE PER INTERVENTI DIRETTI AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE**
- **ELEMENTI DETRATTORI: OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO**

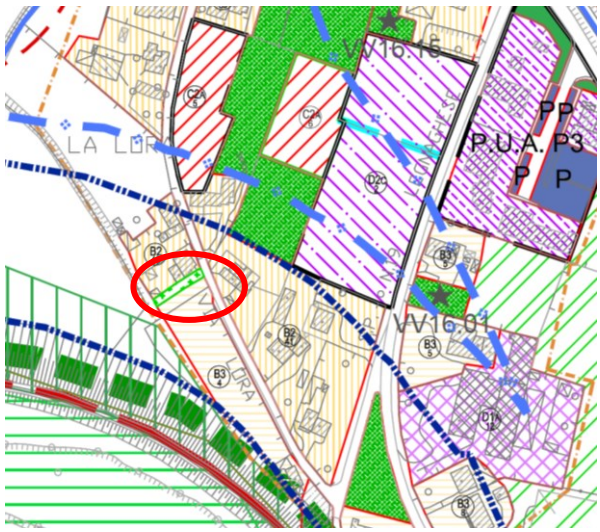


RECEPIMENTO MODIFICHE INTRODOTTE CON "VARIANTE N. 9 AL PI - VARIANTE VERDE N. 3" APPROVATA CON D.C.C. N. 31 DEL 08.09.2022

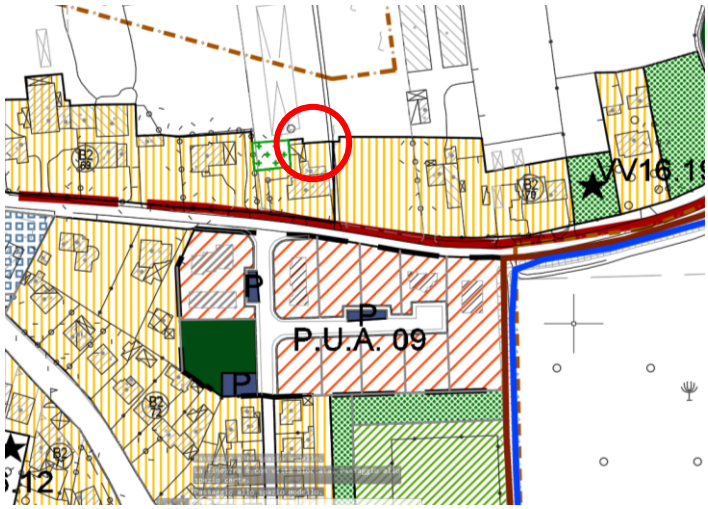
RECEPIMENTO VARIANTE VERDE N. 3

Area n. 1

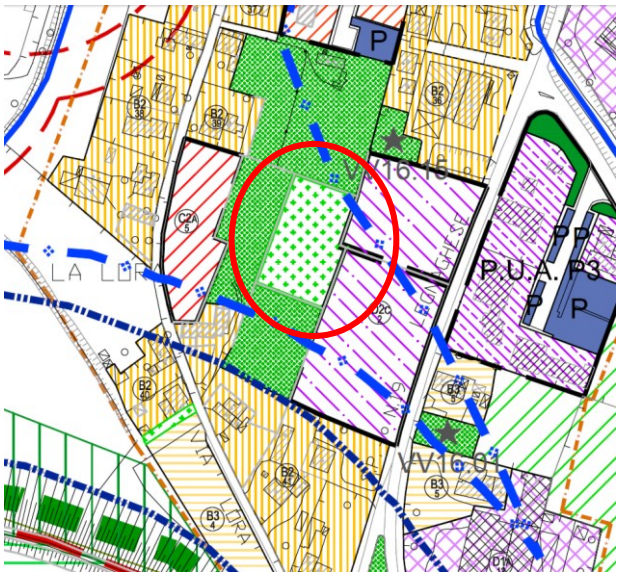
Area n. 2



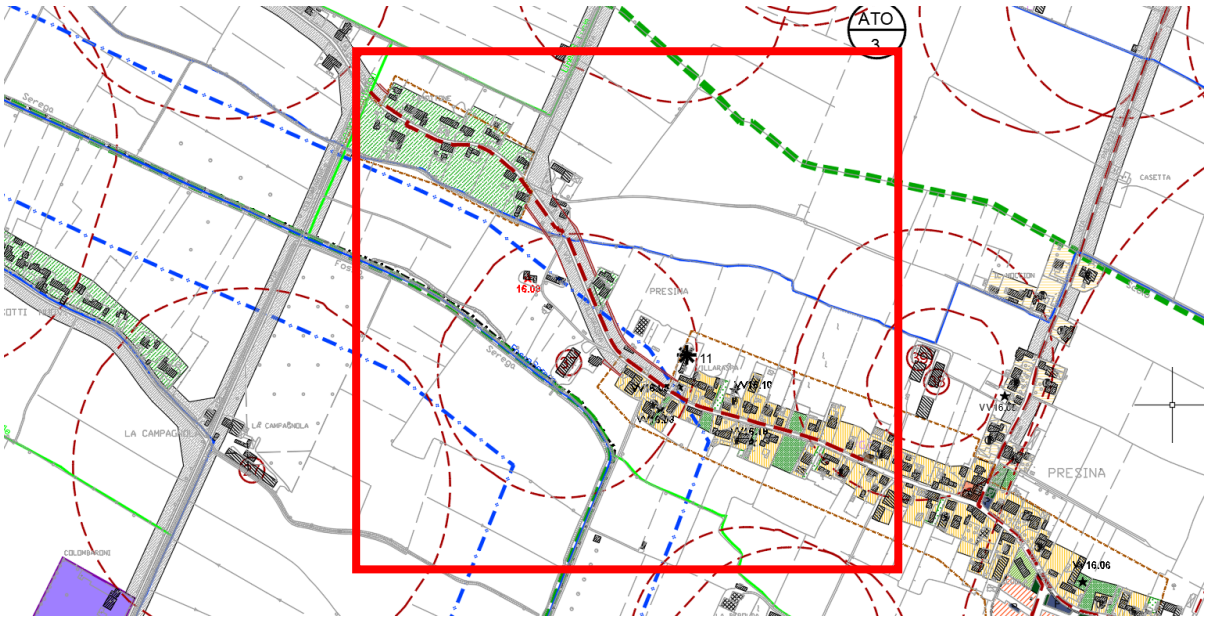
Area n. 3



Area n. 4



RECEPIMENTO MODIFICHE INTRODOTTE CON "VARIANTE N. 10 AL PI -AMMODERNAMENTO ARTERIA STRADALE VIA CASOTTON E VIA VILLARASPA NELLA FRAZIONE DI PRESINA" APPROVATA CON D.C.C. N. 37 DEL 30.11.2022



3. DIMENSIONAMENTO – PI - VARIANTE n. 8

✓ = intervento ricadente all'interno di AUC (ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017)

✘ = intervento ricadente all'esterno di AUC con consumo di suolo

ATO 1 = ZONA PRODUTTIVA

DIMENSIONAMENTO INTERVENTI PREVISTI NEL PI - VAR. N. 8 - RIF. ALLEGATO A - ISTRUTTORIA RICHIESTE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE										
					PI - Variante n. 8					
n.manifestazione	ATO	Richiedente	Zona PI vigente	Superficie area (mq)	Volume residenziale (mc)	Zona a servizi (mq)	Superficie produttiva commerciale direzionale (mq)	AUC	SAT (mq)	Note
13*	1	Signorini Angelo Antonio	F3A	455,00	/	/	455,00	✓	/	riclassificazione area in Zona D1A tramite Ap/p
		Totali ATO 1 - Zona Produttiva		***455,00***	/	/	***455,00***		/	

ATO 2 = CAPOLUOGO

DIMENSIONAMENTO INTERVENTI PREVISTI NEL PI - VAR. N. 8 - RIF. ALLEGATO A - ISTRUTTORIA RICHIESTE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE										
					PI - Variante n. 8					
n.manifestazione	ATO	Richiedente	Zona PI vigente	Superficie area (mq)	Volume residenziale (mc)	Zona a servizi (mq)	Superficie produttiva commerciale direzionale (mq)	AUC	SAT (mq)	Note
6	2	Biondaro Stefano - AB. EMME Flex 2B srl	Zona A - C.S.	5.532,00	6.500,00	/	/	✓	/	-lotto rimane Zona A con volum. predeterminata assoggettato a PdC convenzionato tramite Ap/p - tale lotto nel previgente PRG era assoggettato a PUA con vol. mc 10.000 pertanto la richiesta non incide a livello dimensionale nel PI
7	2	Ambrosini Marco	C1 PUA 05	/	/	/	/	✓	/	Variante al PUA 05
9	2	Giavoni Lino	Verde Privato	810,00	1.215,00	/	/	✓	/	riclassificazione area in Zona B2 I.f. 1,50
		Totali ATO 2 - Capoluogo		**6.342,00**	**7.715,00**	/	/	-	/	

ATO 3 = PRESINA

DIMENSIONAMENTO INTERVENTI PREVISTI NEL PI - VAR. N. 8 - RIF. ALLEGATO A - ISTRUTTORIA RICHIESTE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE										
					PI - Variante n. 8					
n.manifestazione	ATO	Richiedente	Zona PI vigente	Superficie area (mq)	Volume residenziale (mc)	Zona a servizi (mq)	Superficie produttiva commerciale direzionale (mq)	AUC	SAT (mq)	Note
8	3	Bellini Antonio - Gambaretto Laura	Verde Privato	862,00	1.293,00	/	/	✓	/	riclassificazione area in Zona B2 I.f. 1,50
10	3	don Floriano Panato	Zona B1	391,50	/	391,50	/	✓		riclassificazione area in Zona F1A con vol. esistente in Zona B1 mc 1188,35 + aumento vol. prefissato di mc 285,18 per tot. complessivo di mc 1473,53
12*	3	Marini Gaspare	/	/	/	/	/		/	richiesta riguardante correzione corridoio ecologico
		Totali ATO 3 - Presina		***1.253,50***	***1.293,00***	***391,50***	***0,00***	-	***0,00***	

ATO 4 = MICHELLORIE - BERNARDINE

DIMENSIONAMENTO INTERVENTI PREVISTI NEL PI - VAR. N. 8 - RIF. ALLEGATO A - ISTRUTTORIA RICHIESTE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE										
					PI - Variante n. 8					
n.manifestazione	ATO	Richiedente	Zona PI vigente	Superficie area (mq)	Volume residenziale (mc)	Zona a servizi (mq)	Superficie produttiva commerciale direzionale (mq)	AUC	SAT (mq)	Note
4*	4	Munaretti Santa	E	2.430,00	/	/	2.430,00	✗	2.430,00	riclassificazione area in Zona D1A
6*	4	Lisbona Paolo	parte B3 e parte Verde Privato	620,00	744,00	/	/	✓	/	ampliamento Zona B3 If. 1,20
		Totali ATO 4 - Michellorie-Bernardine		***3.050,00***	***744,00***	/	**2.430,00**	/	**2.430,00**	

- In riferimento alle ulteriori richieste d'Ufficio di modifica al PI vigente "per aggiornamenti / affinamenti cartografici e normativi" contraddistinte con ★n., si sottolinea che a livello dimensionale la sola richiesta ★n.4 (riclassificazione area impianti sportivi di Coriano da Zona F3b a Zona residenziale C2a) comporta carico insediativo aggiuntivo con capacità volumetrica derivante da tale riclassificazione di Zona di ca mc 13.200. Da una valutazione sulla disponibilità volumetrica residenziale aggiuntiva residua nei singoli ATO, si è ritenuto sottrarre la volumetria corrispondente alla richiesta ★n.4 pari a mc 13.200 in percentuale del 10 % dal residuo carico insediativo dell'ATO 2 CAPOLUOGO e dal residuo dell'ATO 3 PRESINA.

- Per quanto riguarda il consumo di suolo, rispetto alla quantità assegnata al Comune di Albaredo d'Adige con DGR 668/2018 di mq 186.500 la quantità complessiva di superficie agricola trasformata (SAT) di PI Var. 8 è di mq 2.430 (man. 4*). Quindi la quantità max di consumo di suolo residua è di mq 184.070.

  Nel dettaglio:

  In seguito al recepimento del valore della quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Albaredo d'Adige dalla DGR n.668/2018, avvenuto con la Variante n.1 al PAT di adeguamento alla LR n.14/2017, la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il Comune è corrispondente a 18,65 ha (mq 186.500).

  In considerazione che gli Ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati dalla stessa Variante al PAT, corrispondono allo zero per il nuovo conteggio della superficie agricola trasformata, dalle tabelle del paragrafo precedente (Dimensionamento – PI – Variante n.8) il suolo trasformato in seguito alla manifestazione n.4* è pari a mq 2.430 ovvero al 1.3% della quantità massima di consumo di suolo ammessa. Tale consumo di suolo va riportato nell'apposito Elab. 4 - Registro Fondiario del PAT - Variante n. 1 "adeguamento alla LR 14/2017 e DGR 668/2018".

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO PER ATO A SEGUITO AL PI. VAR.N. 8

Residuo carico insediativo PAT a seguito P.I. Variante n.4 (ultima variante PI avente incidenza dimensionale)

ATO	Residuo carico insediativo max del PAT		
	Res.le mc	Terziario Slp mq	Produttivo mq
1 – Zona Produttiva	0	6.382	111.890
2- Capoluogo	70.616	-1.219	27.730
3- Presina	11.000	2.133	0
4- Michellorie- Bernardine	6.572 -1007	1.433	31.830
5- Coriano	5.570	-1.609	18.100
Totale	93.758 - 1007	7.120	189.550
Tot. residuo carico insediativo PAT a seguito P.I. Variante n.4	**92.751**	**7.120**	**189.550**

N.B. numeri **in rosso =** carico aggiuntivo P.I. - Variante n. 4

Residuo carico insediativo PAT a seguito P.I. Variante n.8

ATO	Residuo carico insediativo max del PAT		
	Res.le mc	Terziario Slp mq	Produttivo mq
1 – Zona Produttiva	0	6.382	111.890 - 455
2- Capoluogo	70.616 - 1.215 = 69.401-10% (69.401-6.940 = 62.461)	-1.219	27.730
3- Presina	11.000- 1.293 = 9.707-10% (9.707 – 971 = 8.736) 8.736	2.133	0
4- Michellorie- Bernardine	5.565 - 744	1.433	31.830 -2.430
5- Coriano	281 a seguito trasposizione vol. ★n.4 (13.200) su ATO 2 in misura 10% di 69.401 e su ATO 3 in misura 10% di 9.707	-1.609	18.100
Totale	**76.299**	7.120	186.665
Tot. residuo carico insediativo PAT a seguito P.I. Var. n.8	**76.299**	**7.120**	**186.665**

N.B. numeri **in rosso =** carico aggiuntivo P.I. - Variante n. 8

NB*ATO Coriano= 5.570 mc – 13.200 = - 7.630 mc +6.940 (10% ATO 2) + 971 (10% ATO 3) = +281 mc

ATO	Residuo definitivo carico insediativo max del PAT a seguito PI– Var 8		
	Res.le mc	Terziario Slp mq	Produttivo mq
1 – Zona Produttiva	0	6.382	111.435
2- Capoluogo	62.461	-1.219	27.730
3- Presina	8.736	2.133	0
4- Michellorie- Bernardine	4.821	1.433	29.400
5- Coriano	281	-1.609	18.100
Totale	**76.299**	**7.120**	**186.665**
Tot. residuo carico insediativo PAT a seguito P.I. Variante n.8	**76.299**	**7.120**	**186.665**

Pertanto il residuo del carico insediativo PAT a seguito PI – Var 8 è riportato nella tabella di cui sopra mentre per quanto riguarda la verifica delle aree a standard e quantità massima di consumo di suolo a seguito di tale Var. al PI si ritiene di esporre quanto segue:

Area a standards Piano degli Interventi Variante n. 4

- ab esistenti alla data del 30.04.2017 + ab. insediabili = ab teorici 5.179 + 0 = 5.179 ab.
- dotazione aree a standards residenziali = mq 189.530 + mq 174 Area F3A (aumento area antico campo fiera) = mq 189.704
- dotazione pro – capite per ab. insediabili nel consolidato pari a 36,63 > limite di legge 30 mq / ab

Area a standards Piano degli Interventi Variante n. 8

- ab esistenti alla data del 31.12.2022 + ab. insediabili = ab. 5.214 + 66 ab (man. 9 = 5ab + man.8= 5ab + man. 6*= 3 ab + man. 4★= 53 ab = ab. teorici 5.280
- dotazione aree a standards residenziali = mq 189.704 – 11.000 (richiesta ★4.) + 391,5 (All. A. richiesta n. 10) = mq 179.096
- dotazione pro – capite per ab. insediabili nel consolidato pari a 34,01 > limite di legge 30 mq / ab

Quantità massima di consumo di suolo residua (LR 14/2017 – DGR n.668/2018)

Quantità massima di consumo di suolo (LR 14/2017 - DGR n.668/2018)	**mq**	**186.500,00**
Quantità complessiva di superficie agricola trasformata (SAT) di PI - Var. 8	**mq**	**2.430,00**
Quantità massima di consumo di suolo residua	**mq**	**184.070,00**

Elaborati di P.I. Variante n. 8

Il P.I. Variante n. 8 si compone dei seguenti elaborati (adeguati a modifiche introdotte con PI - Varianti approvate n. 4 – 5 – 6 – 7 – 9 e riportanti le modifiche introdotte con PI – Var. n. 8):

- Elaborato 1 - Sistema insediativo, Tutele e Vincoli Territorio Comunale - sc. 1:10.000;
- " 2.1 - Zone Territoriali Omogenee Quadrante Nord - sc. 1:5.000;
- " 2.2 - Zone Territoriali Omogenee Quadrante Sud - sc. 1:5.000;
- " 3 - Zone Significative – Capoluogo - sc 1: 2.000;
- " 3.1 - Zone Significative – Presina - sc 1: 2.000;
- " 4 - Zone Significative – Coriano - sc 1: 2.000;
- " 5 - Zone Significative – Michellorie - sc 1: 2.000;
- " 6 - Zone Significative – Zona Produttiva - sc 1: 2.000;
- " 8 - Norme Tecniche Operative;
- " 9 - Relazione Programmatica con:
  - individuazione richieste / modifiche/ aggiornamenti su stralci PI –Vigente/variante;
  - dimensionamento PI - Var 8;
  - riepilogo dimensionamento per ATO a seguito a PI - Var. 8;
  - residuo carico insediativo PAT a seguito PI - Var. 8;
  - aree a standards PI - Var. 8
  - quantità massima di consumo di suolo LR 14/2017 e DGR 668/2018;
  - All.A "Istruttoria manifestazioni di interesse";
  - All.B "Schema Accordo – Atti Unilaterali d'Obbligo"

- " 10 - Fascicolo Schede Accordo pubblico / privato art. 6 L.R. 11/2004 - sc: 1:2.000;

Analisi Agronomiche – ambientali – VAS – VINCA – VCI

Elaborati:

- AGR.01 – Relazione agronomica
- AGR.02 – Allevamenti zootecnici intensivi (DGR 856/2012) - Aggiornamento parziale
- AGR.03 – Rete ecologica
- AGR.04 – Ricognizione delle invarianti agro-ambientali
- VAS.01 – Rapporto Ambientale Preliminare
- VAS.02 – Dichiarazione di non necessità della VINCA
- VCI.01 – Valutazione di compatibilità idraulica – Relazione
- VCI.01 – Valutazione di compatibilità idraulica - Tavola

Analisi Geologiche

- Elaborato: Relazione di Compatibilità Geologica

ALLEGATO A

ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE
PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 8

ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

PERVENUTE A SEGUITO D.C.C. N. 3 DEL 21.02.2022 "DOCUMENTO DEL SINDACO - ILLUSTRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 C. 1 DELLA L.R. 11/2004"

n°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	FG.	MAPP.	ZTO/ UBICAZIONE	ATO	CONSUMO DI SUOLO (MQ)	RICHIESTA	PARERE TECNICO/ URBANISTICO
1	25.03.2022	3485	Dalla Pellegrina Laura	/	/	/	/	/	CHIEDE modifica alle NTO riguardanti la zona agricola per consentire l'installazione anche non temporanea di strutture leggere dedicate al riparo e alla protezione di derrate e prodotti alimentari per il bestiame o di attrezzature per la conduzione del fondo.	RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto in contrasto con le disposizioni regionali in materia di interventi ammessi nel territorio agricolo di cui agli artt. 43-44 della LR 11/2004.
2	28.04.2022	4816	AB. EMME. FLEX. 2B SRL	/	/	Zona A - Centro Storico Via Ponte Asse	2 Capoluogo	/	In riferimento all'area ex consorzio agrario individuata nel PI 1° fase - Centro Storico all'interno del CS del Capoluogo come area subordinata a PUA con H 8. ml e mc 10.000 e a seguito approvazione con D.C.C n. 80 del 04.10.21 di tale PUA denominato "Ponte Asse", considerato che l'intervento non è più economicamente sostenibile, CHIEDE la riclassificazione del lotto del PUA da Zona A "Centro Storico" a Zona B "residenziale" previa sottoscrizione di accordo pubblico/ privato.	La richiesta non risulta ammissibile in quanto deve essere inquadrata in una ridefinizione dell'impianto insediativo del C.S del Capoluogo. RICHIESTA SUPERATA DALLA MANIFESTAZIONE N. 6
3	10.05.2022	5331	Prà Renzo	10	22	Zona C3/1 Area di riqualificazione e riconversione	2 Capoluogo	/	In riferimento alla zona C3 /1 ex piscine CHIEDE la possibilità di edificare un immobile residenziale da realizzarsi come corpo staccato dall'eventuale capannone artigianale principale, da adibirsi ad abitazione per il custode o per il proprietario / rappresentante legale della ditta che andrà ad insediarsi sull'immobile.	RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto in constrasto con le attuali norme della zona C3/1

4	25.05.2022	5975	Cavallon Stefano Guidorizzi Marica Maurizia	32	141- 55 SUB 2, 464	Zona C3/2 Area di riqualificazione e riconversione	5 Coriano	/	CHIEDE che l'abitazione esistente e le sue pertinenze vengano stralciate dalla Zona C3/2 "Area di riqualificazione e riconversione" in quanto la situazione attuale vincola fortemente la possibilità di interventire sull'immobile.	La richiesta non risulta ammissibile in quanto in contrasto con le modalità attuative stabilite dal PAT art. 3.2.5 delle NT per l'area in oggetto. RICHIESTA NON AMMISSIBILE
5	21.06.2022	6991	Saggioro Lorella	35	part.lla n. 266 sub 4 (abitazione) - part.lla n. 266 sub 5 garage e part. Lla sub 6 garage	Zona A - Centro Storico		/	CHIEDE - la modifica del grado di prot. del fabbricato principale da 4 a 5 per avere maggiore flessibilità operativa per interventi modificatori - possibilità di realizzare manufatti accessori in aderenza al fabbricato principale quali porticati e/o tettoie aventi funzioni di spazi accessori e di protezione dei prospetti sud e nord (sup. a porticati e tettoie richiesta 30 mq ca)	RITIRATA CON PROT. 8178 del 22/07/2022
6	28.06.2022	7215	Biondaro Stefano AB EMME FLEX 2B SRL	6	1847	Zona A - Centro Storico Via Ponte Asse	2 Capoluogo	/	Ad integrazione della manifestazione n. 2 PROPONE bozza di accordo art. 6 L.R 11/2004 per cambio di destinazione urbanistica da Zona A a Zona B residenziale di completamento edilizio dell'area ex PUA "Ponte Asse"di mq 5.532 con riduzione volume edificabile da attuali mc 10.000 a mc 6.500.	La richiesta può ritenersi AMMISSIBILE a condizione il lotto rimanga classificato come Zona A con volumetria predeterminata assoggettato a PUA o a PdC convenzionato nel rispetto dello schema direttore dell'organizzazione dell'area allegato . RICHIESTA AMMISSIBILE CON AP/P ART. 6 LR 11/2004
7	20.07.2022	8082	Ambrosini Marco	9	770 -775- 788 -777	C1	2 Capoluogo	/	In riferimento al PUA 0.5 approvato con DCC n. 37 del 28.11.2001 secondo gli indici edilizi del precedente PRG, CHIEDE di poter realizzare nel lotto di proprietà, ancora inedificato, un edificio a distanza di 5mt dai confini mantenendo comunque la distanza minima dei 10m tra fabbricati.	RICHIESTA AMMISSIBILE fermo restando che l'intervento edilizio da realizzare nel lotto di proprietà è subordinato a una Variante al PUA approvato.

8	18.08.2022	9027	Bellini Antonio Gambaretto Laura	18	189	Verde Privato Via Villaraspa 31	3 Presina	/	CHIEDONO che l'area di proprietà di mq 862, classificata come Verde Privato venga resa edificabile come i lotti contigui in zona B2	RICHIESTA AMMISSIBILE con riclassificazione lotto da verde privato (variante verde approvata con DCC n. 32 del 21.12.2018) a zona B2 come lotti contigui
9	16.11.2022	12438	Giavoni Lino	9	292	Verde Privato Via Lora 16	2 Capoluogo	/	CHIEDE che l'area di proprietà di mq 810, classificata come Verde Privato venga resa edificabile come i lotti contigui in zona B2	RICHIESTA AMMISSIBILE con riclassificazione lotto da verde privato a zona B2 a compattamento dell'edificato contiguo
10	27.01.2023	1024	don Floriano Panato	18	157-252	Zona B1 Via dei Gelsi	3 Presina	/	CHIEDE che l'area di pertinenza della parrocchia di mq 391,50, su cui vengono svolte funzioni di aggregazione sociale, attualmente classificata come ZTO B1 venga riclassificata come Area a servizi ZTO F più rispondente alle funzioni svolte e finalizzata a una riorganizzazione progettuale dell'area stessa.	RICHIESTA AMMISSIBILE con riclassificazione lotto da ZTO B1 a ZTO F1a con indici prefissati, urbanisticamente più rispondente alle funzioni parrocchiali svolte.

ULTERIORI ISTANZE TRASMESSE DAL COMUNE

1*	21.01.2016	750	Righetti Costruzioni srl	6	410 sub. 25-28	B2 / Via Ghiacciaia	2 Capoluogo	/	CHIEDE la possibilità di poter realizzare un edificio residenziale di due piani con superficie di mq 95,34 e una volumetria di mc 471,00	RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto non vengono osservate le distantre tra edifici e strada previste per legge
2*	13.06.2017	6100	Bertolaso Matteo e Peruzzi Federica	23	851-882	E / Via Madonnina	4 Michellorie - Bernardine	/	CHIEDE la trasformazione di parte del terreno agricolo di proprietà in zona B3/21 (in estensione al lotto edificabile esistente) per una superficie di circa 530,00 mq per ampliamento dell'abitazione di proprietà.	RITIRATA CON PROT. 5041 del 04/05/2022

3*	30.08.2017	8852	Solfo Federico	6	351 sub. 4	A / Via del Marinaio	2 Capoluogo	/	CHIEDE la modifica del grado di protezione dell'edificio ricadente in zona A, all'interno di un edificato storico di interesse ambientale, da GP3 a GP4 per una porzione di rustico detenuta in proprietà.	RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto necessita di essere inquadrata in una rilettura omogenea dell'intero edificato di appartenenza
4*	03.01.2019	29	Munaretti Santa (subentra Baldo Giuseppe)	16	183-185	E / Via Serega	4 Michellorie - Bernardine	2.430	CHIEDE la trasformazione di parte del terreno agricolo di proprietà in zona D1A non soggetta a Pua (in estensione al lotto edificabile esistente) per una superficie di circa 2.430,00 mq	RICHIESTA AMMISSIBILE con classificazione dell'area come zona D1A attraverso Ap/p. RICHIESTA AMMISSIBILE CON AP/P ART. 6 LR 11/2004
5*	21.05.2019	5116	Cosini Isolani Eugenio Secondo	9	862 sub 3-4-5-7	D2C- PUA P3 / Via Motta - s.P. 18	2 Capoluogo	/	CHIEDE il cambio d'uso degli attuali uffici ad abitazione per poter ricavare una seconda unità abitativa (recuperando volume esistente autorizzato come produttivo)	RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto nella zona D2C sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un vol. max di 500 mc per unità produttiva.
6*	22.05.2019 integrazione 03.10.2022	5171 10763	Fasci Sergio (subentra Lisbona Paolo)	9 23	947 947-959	parte B3 e parte zona Verde privato / via Michellorie	4 Michellorie - Bernardine	/	CHIEDE di trasformare parte del terreno a verde privato di proprietà in zona B3 (in estensione al lotto edificabile esistente) per una superficie di circa 620,00 mq integrazione prot. 10763 del 03.10.2022 CHIEDE ampliamento zona urbanistica B3 in sostituzione a porzione di quella che attualmente è l'area a a verde privato al fine di poter utilizzare in futuro un eventuale garage e/o annesso abitativo, staccato dall'eventuale fabbricato residenziale.	RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto il lotto è interessato da procedimento sanzionatorio in materia edilizia RICHIESTA AMMISSIBILE in quanto sono stati demoliti i fabbricati interessati da procedimento sanzionatorio
7*	25.06.2019	6363	Zeminian Loris	14	141-235	E / Via Villaraspa	3 Presina	/	CHIEDE di trasformare parte del terreno agricolo di proprietà in zona edificabile residenziale per una superficie di circa 1.300,00 mq	RICHIESTA NON AMMISSIBILE in quanto trattasi di area completamente esterna all'edificato preesistente. Va comunque precisato che in territorio agricolo l'edificabilità è consentita nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 artt. 43-44

8*	19.11.2019	11895	Bonavigo Martino	9	691-684	zona Verde privato / via Lora	2 Capoluogo	/	CHIEDE di realizzare una volumetria di mc 500,00 ad uso abitativo dei componenti nel nucleo familiare all'interno di un'area destinata a verde privato	La richiesta può ritenersi AMMISSIBILE a condizione che il lotto per la realizzazione della volumetria richiesta sia collocato a compattamento con la zona B2 /41 e la Zona C2A/5 RITIRATA CON NOTA INVIATA IN DATA 25.11.2022
9*	10.03.2020	2844	Savoia Andrea					/	PROPONE il perfezionamento del punto 7 dell'art. 5.3 - Zona A1 - Nuclei e insediamenti rurali di antica origine al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso in residenziale all'interno del Bene Culturale previa presentazione di progetto con permesso di costruire dall'attuale *"E' obbligatoria la presentazione di un Piano di recupero dell'intero comparto, qualora venga cambiata la destinazione d'uso per più del 50 % (o comunque 1000 mc) della superficie calpestabile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale." a* *"E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale all'interno del Bene Culturale, previa presentazione di progetto con permesso di costruire."* PROPONE INOLTRE la modifica del prontuario cap. 4 - punto 4.2 "Disciplina di intervento" al fine di consentire che nella realizzazione o trasformazione di tetti siano consentite altre tipologie di copertura che riproducano l'effetto coppo.Così come nella realizzazione di nuovi edifici. PROPONE ALTRESì modifica agli art. 3.9 delle NTO riguardanti le distanze dalle strade dai confini e tra i fabbricati.	In merito alla proposta n. 1 si ritiene NON CONDIVISIBILE la modifica richiesta in quanto a scapito della tutela dei beni culturali di antica origine In merito alla proposta n. 2 si ritiene NON CONDIVISIBILE la modifica richiesta in quanto lesiva nei confronti della tutela dell'aspetto figurativo dei Centri Storici. Più precisamente la richiesta va inquadrata in una rilettura omogenea degli insediamenti di antica origine In merito alla proposta n. 3 le modifiche richieste si intendono superate in quanto alle stesse va fatto riferimento ai contenuti del REC e a quanto riportato nella Variante n. 5 al PI nell'art. 3.9 "Adeguamento NTO al REC e al PAT". NON AMMISSIBILE

10*	11.05.2020	4608	Isolan Andrea	32	896	zona B4 / Via Cavalieri di Vittorio Veneto	5 Coriano	/	CHIEDE la modifica della scheda norma 16-08 che riporta l'area di interesse individuata al mn. 867 per necessità di costituire una servitù di passaggio a favore del lotto m.n. 867 e quindi di rendere carrabile l'area attualmente destinata a verde privato.	La richiesta può ritenersi AMMISSIBILE come da modifica alla scheda norma 16.08 proposta con l'istanza RITIRATA CON PROT. 753 del 23.01.2023
11*	07.08.2020	7936	Future 94 srl	9	945-950- 948-949	E / Via Lora		/	CHIEDE di trasformare parte del terreno agricolo di proprietà in zona edificabile residenziale B3 per una superficie di circa 500,00 mq	La richiesta non risulta ammissibile in quanto l'area in oggetto ricade all'interno della fascia di tutela del Fiume Adige ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004 RICHIESTA NON AMMISSIBILE
12*	02.10.2020	10125	Marini Gaspare	25	119-451-453	E / via Carotta	3 Presina	/	CHIEDE una correzione relativa agli elementi della rete ecologica (rimuovere un corridoio ecologico secondario previsto nella cartografia)	La richiesta deve essere avvalorata da apposita verifica ambientale che attesti l'effettiva esistenza o meno del corridoio ecologico secondario indicato sia nel PAT che nel PI. Quindi si rimane in attesa degli esiti della stessa RICHIESTA AMMISSIBILE A SEGUITO VERIFICA AMBIENTALE
13*	16.03.2021	2941	Signorini Angelo Antonio	2	447	F3A / Via dell'Artigianato	1 Zona Produttiva	/	CHIEDE di trasformare parte del terreno ricadente ZONA F3A di proprietà in zona edificabile produttiva D1A per una superficie di circa 455,00 mq per ampliamento della sua attività aziendale.	La richiesta può ritenersi AMMISSIBILE date le esigenze di potenziamento dell'attività produttiva e che la derivante riduzione dell'area a verde di piano non incide significativamente sull'assetto organizzativo dell'ambito interessato. In ogni caso l'ampliamento dell'edificio esistente dovrà rispettare le distanze dai confini di zona. RICHIESTA AMMISSIBILE
14*	21.05.2021	5692	Maroccolo Rino		574	Via Serega - s.p. 18		/	CHIEDE riesame osservazione non accolta con la variante n°4 al P.I. il 10.02.2017 relativa a Corte Canaviera.	Va riconfermato il parere di non ammissibilità espresso nel corso della predisposizione della precedente Variante n. 4 RICHIESTA NON AMMISSIBILE
15*	15.09.2021	9775	Marco Grezzani	29	10	A / Via Gennari		/	CHIEDE modifica grado di protezione edificio in zona A da GP 4 a GP 5	ARCHIVIATA

16*	04.10.2021	10443	Baraldo Matteo	9	vari mappali	E / Via Teiolo		/	CHIEDE riperimetrazione del limite del centro abitato e contestuale riperimetrazione delle zone B e Ea - periurbana	ARCHIVIATA CON PROT N. 8190 DEL 22.07.2022
17*	29.11.2021	13094	Michelazzi Annarosa	27	47 sub 1-2-3 e 364	E / Via Beccacivetta		/	CHIEDE il recupero di volumetria esistente, attualemente destinata a depositi e magazzini, a fini abitativi.	Così come presentata la richiesta non è ammissibile. Si precisa che la stessa dovrebbe essere eventualmente riproposta con richiesta di individuazione di edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo con recupero delle loro volumetrie a fini abitativi previa relazione agronomica a firma di tecnino abilitato nel rispetto dei disposti della LR 11/2004 art. 43 - 44. RICHIESTA NON AMMISSIBILE
18*	03.12.2021	13291	Edicos srl			D2d/2		/	CHIEDE proroga edificabilità dell' area di proprietà D2/D2	
19*	17.12.2021	13902	Sima Inmmobiliare srl	9	168 -344	D2C/2		/	CHIEDE proroga edificabilità dell' area di proprietà D2/C2	
20*	22.12.2021		Immobiliare Chiara sas			C2A/2		/	CHIEDE proroga edificabilità dell' area di proprietà D2/C2	

ALLEGATO B

SCHEMA ACCORDO ART. 6 LR 11/2004 TRA COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE E:

- DITTA AB EMME FLEX SRL
- DITTA BALDO GIUSEPPE (EX MUNARETTI S.)

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA:

- Ambrosini Marco
- Bellini Antonio
- Giavoni Lino
- Panato don Floriano
- Lisbona Paolo
- Signorini Angelo Antonio
- Roncoletta Alessandro

Comune di Albaredo d'Adige prot. n. 0004030 del 14-04-2023

Allegato A2

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE REGIONE VENETO

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA
ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N° 11 TRA COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE E LA DITTA A.B. EMME FLEX SRL PER LA REALIZZAZIONE DI

Modifica della previsione della zona A19 da obbligo di presentazione PUA con dati stereometrici prefissati a possibilità di intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 come da schema direttore, con prescrizioni e dati stereometrici allegati al presente documento

tra le parti:
- Comune di Albaredo d'Adige, codice fiscale e partita iva 00264700238 in persona del Sig. _____ domiciliato per la carica presso la Casa comunale, Piazza Vittorio Emanuele 1 in qualità di Funzionario ..... del Comune;

- Ditta A.B. EMME FLEX SRL con sede legale in via Europa Unita 8 a Isola della Scala (VR) C.F./P.IVA 02810480232 in qualità di soggetto Proponente.

Premesso che
a) L'art. 6 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, prevede che i Comuni, le Province e la Regione possano: "*concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico*", confermando che tali accordi "*costituiscono parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accedono*";

b) La Ditta proponente sopra riportata agisce in qualità di proprietaria degli immobili siti in Comune di Albaredo d'Adige e così censiti catastalmente:
6 Mappali 1847-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866

c) Con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 926 del 18.06.2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio ai sensi della Legge Regionale n. 11/04 completo di proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica;

d) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 21.02.2022 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione della variante n°8 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04;

e) In data 10/10/2015 il Comune di Albaredo d'Adige con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato gli atti di indirizzo per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della Legge Regionale n. 11/04, successivamente integrati/modificati con deliberazione di Giunta Comunale n°32 del 16-03-2016;

f) La Ditta proponente, condividendo gli obiettivi di sviluppo economico, sociale e occupazionale perseguiti dall'Amministrazione comunale e che hanno rappresentato l'aspetto fondante delle scelte pianificatorie fin

1

Comune di Albaredo d'Adige prot. n. 0004030 del 14-04-2023

qui effettuate dal Comune, ha presentato una specifica richiesta di accordo con prot. 7215 del 28.06.2022 e successive modifiche finalizzato alla
Modifica della previsione della zona A19 da obbligo di presentazione PUA con dati stereometrici prefissati a possibilità di intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 come da schema direttore, con prescrizioni e dati stereometrici allegati al presente documento;

g) Il presente accordo, ai sensi dell'art. 6, secondo comma, della Legge Regionale n. 11/04, è volto a definire convenzionalmente i contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione urbanistica sovraordinata vigente, senza pregiudizio sui diritti dei terzi;

h) Lo schema del presente accordo è stato recepito con la deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ di approvazione del Piano degli Interventi – variante n°8;

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1. – Validità dell'Accordo

1. Il presente accordo viene stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 delle Legge Regionale n. 11/04 ed è volto, specificamente, a introdurre nel Piano degli Interventi – Variante n°8, la proposta di intervento avanzata dalla Ditta proponente che l'Amministrazione comunale riconosce di rilevante interesse pubblico per le ragioni illustrate in premessa.
2. Il presente accordo e l'allegata scheda norma costituiscono parte integrante del Piano degli Interventi – Variante n°8 essendo stati recepiti in sede di adozione di quest'ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n._____ del_____ e confermati con la delibera del Consiglio Comunale n._____ del_____ di approvazione del suddetto Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 6, terzo comma, della Legge Regionale n. 11/04.
3. L'efficacia del presente accordo è comunque subordinata alla stipula del presente atto in forma pubblica amministrativa che deve avvenire entro 90 giorni dalla data di efficacia del Piano degli Interventi – 2^ fase;
4. Le parti riconoscono vicendevolmente che il presente accordo è conforme alla legislazione e alla pianificazione sovracomunale vigente e viene sottoscritto in ossequio alle prescrizioni impartite;
5. Le obbligazioni gravanti sulla Ditta proponente si intendono assunte in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo e pertanto si intende che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta proponente, con il presente accordo, si trasferiscono automaticamente e integralmente anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Art. 2. – Ambito dell'Accordo

1. L'ambito oggetto del presente Accordo denominato "_____" risulta così catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Albaredo d'Adige:
Foglio 6 Mappali 1847-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866

Art. 3. – Contenuti urbanistici e edilizi

I contenuti urbanistici ed edilizi del presente accordo sono rappresentati nella scheda norma allegata al presente atto.

Comune di Albaredo d'Adige prot. n. 0004030 del 14-04-2023

2. Il disegno urbanistico riportato nella scheda norma allegata deve ritenersi indicativo fissando solo i principali indirizzi progettuali e sarà oggetto di verifica, così come la dotazione a standard, in sede di Permesso di costruire convenzionat., fermo restando il rispetto degli indici stereometrici massimi riportati nella e le direttive e prescrizioni della scheda norma allegata che la Ditta proponente dichiara di accettare.

Art. 4. – Decadenza dell'Accordo

1. Le parti prendono atto che, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del 1° Piano degli Interventi – Variante n°8, la mancata attuazione del presente Accordo di pianificazione, ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04, implica la decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. per le quali non sia stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica, in tal caso alle aree di cui sopra sarà applicato quanto disposto dal sopracitato articolo.
2. In particolare il 1° Piano degli Interventi – Variante n°8 è entrato in vigore il _____ e pertanto il termine di decadenza indicato in precedenza è concordemente fissato al _____.
3. La Ditta proponente il presente accordo, per sé, propri successori ed aventi causa, solleva da ogni responsabilità il Comune per i danni che ad essi dovessero derivare dalla naturale decadenza, disciplinata precedentemente alla scadenza, del suddetto termine quinquennale.
4. La Ditta proponente il presente accordo riconosce, per sé, propri successori ed aventi causa, che qualora il Comune avesse attivato le procedure per il conseguimento del beneficio pubblico e abbia a tal fine conseguito lo stesso beneficio pubblico, l'arricchimento dell'Ente non sarà ritenuto indebito benché siano sopravvenuti gli effetti decadenziali e nulla potrà essere preteso dall'Ente, rimanendo nella piena ed esclusiva responsabilità della ditta proponente la mancata attuazione dell'accordo di pianificazione. Le parti riconoscono e si obbligano a non attivare azioni per l'arricchimento conseguito dall'Ente.
5. Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse l'efficacia del presente accordo, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune e lo svincolo delle garanzie prestate.
6. Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno alla Ditta proponente.

Art. 5. – Contributo perequativo

1. Il contributo perequativo, calcolato sulla base dei criteri approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 10/10/2015 e successiva modifica con deliberazione di Giunta Comunale n°32 del 16-03-2016 è pari a:
Euro 90.000,00 (novantamila/00)
2. Il suddetto contributo perequativo (parte restante) viene riconosciuto mediante:
c) Corresponsione monetaria del contributo, con le seguenti rate:

- 1^ rata pari al 50% dell'importo alla presentazione del presente atto in bozza sottoscritto;

- Saldo (pari al restante 50% dell'importo) prima della deliberazione di approvazione della specifica variante al Piano degli Interventi;

Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse l'efficacia del presente accordo, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune.

Art. 6. - Garanzie

Comune di Albaredo d'Adige prot. n. 0004030 del 14-04-2023

1. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente Accordo per il riconoscimento del contributo perequativo, la Ditta proponente, all'atto della sottoscrizione in forma pubblica del presente accordo di pianificazione , deposita garanzia fidejussoria, escutibile a prima richiesta, anche in forma frazionata, a favore del Comune di Albaredo d'Adige, di importo pari a: Euro 90.000,00 (_____), accesa presso il _____

4

Comune di Albaredo d'Adige prot. n. 0004030 del 14-04-2023

2. La garanzia sarà svincolata o ridotta proporzionalmente, su richiesta della Ditta proponente, conseguentemente alla percentuale del contributo perequativo effettivamente riconosciuto al comune.

Art. 7 - Spese.

Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti al presente accordo saranno a totale carico della Ditta proponente che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente normativa.

Art. 8 - Risoluzione.

1. Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza della Ditta proponente degli obblighi assunti agli artt. 1, 4, 5 e 6.
2. In tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'Ente dichiara alla Ditta proponente che intende valersi della citata clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
3. Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile.
4. La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistico ivi pattuito, e di ogni altro atto o provvedimento proposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della Legge 07.08.1990, n. 241.

Art. 9. - Controversie

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente accordo saranno trattate dal Foro competente di Verona.

Art. 10. – Pubblicità

Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Art. 11. - Privacy

I soggetti privati interessati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Albaredo d'Adige li 13/04/2023

Allegato : scheda norma

La Ditta Proponente:

L'Amministrazione Comunale:

5

Accordo tra soggetti pubblico e privati ai sensi art. 6 L.R. 11/ 2004

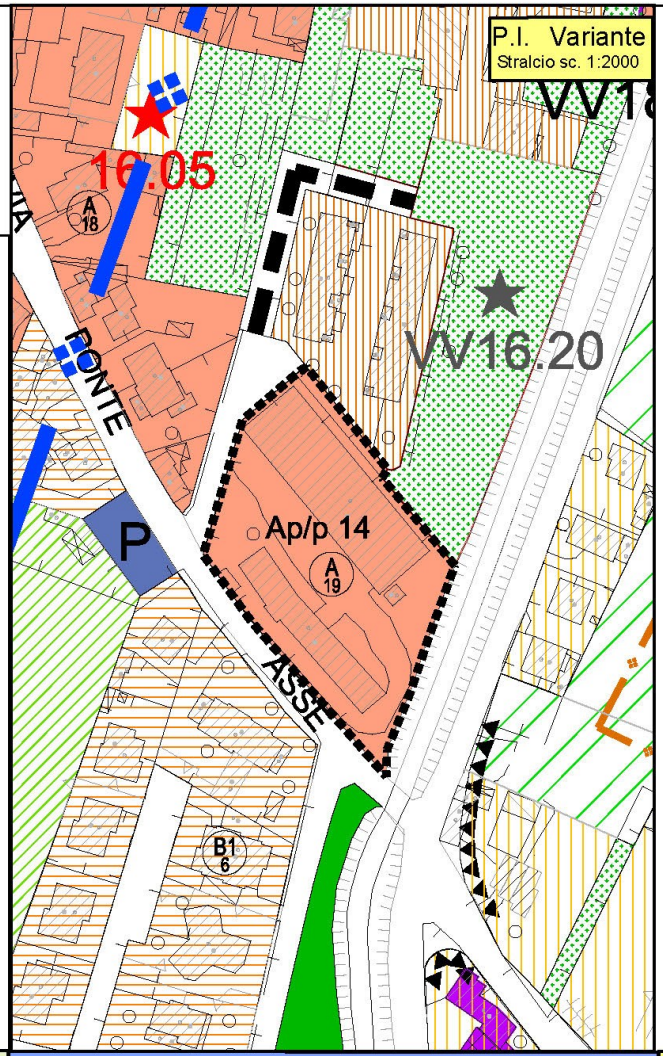
Rif. manifestazione n. 6 - prot. 7215 del 28.06.'22

Stralcio elaborato P.I. - sc 1:2000

Legenda

Ap/p n. Ambito oggetto di accordo

Zona A - Centro Storico



Dati Generali Accordo

- **Localizzazione ambito accordo:** Via Ponte Asse

- **Individuazione nel PAT**:
  - **tav. 4 :**Urbanizzazione consolidata
  - **tav. 3:** Area idonea
  - **tav. 2:** Ambiti agrari da PTCP
  - **tav. 1:** /

- PAT: ATO 2 CAPOLUOGO

- **Classificazione nel PI:** Zona A - Centro Storico

Richiesta

accordo art. 6 LR 11/2004 con piano di utilizzo dell'area per cambio di destinazione urbanistica da Zona A a Zona B residenziale di completamento edilizio dell'area ex PUA "Ponte Asse" di mq 5.532 con riduzione volume edificabile da attuali mc 10.000 a mc 6.600.

Prescrizioni

L'ambito oggetto di accordo di mq 5.532 rimane classificato come Zona A con volumetria predeterminata di mc 6.500 da realizzarsi attraverso PdC convenzionato nel rispetto dello schema direttore dell'organizzazione dell'area di intervento e relative presrizioni attuative secondo elaborato allegato.

La scheda di accordo e i suoi parametri trovano individuazione:

- in cartografia di PI;
- nell'art 4.5 -Schede Accordo- delle NTO;

Comune di Albaredo d'Adige	**Piano degli Interventi** **Variante n. 8**	Scheda Ap/p n. 14 AB EMME FLEX SRL

Comune di Albaredo d'Adige

AREA VIA PONTE ASSE

Elaborato: sc. 1:200

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO ART. 6 L.R. 11/2004

PARAMETRI URBANISTICI

SUP. LOTTO = Mq. 5.532

VOLUME = Mc. 6.500

Ab:mc 6.500:mc/ab 215= 30 Ab.

Park 1° = 30 x 4 = mq. 120

Verde1° = 30 x 8 = mq. 240

Urbanizzazione 2° Tabellare al rilascio di ogni singolo P.d.C.

PRESCRIZIONI

1) Volumetria preassegnata mc 6.500 da realizzarsi mediante PdC convenzionato secondo presente elaborato "Schema di Utilizzo dell'area" e attraverso Ap/p art 6 LR 11/2004

2) La ditta AB EMME FLEX realizzerà e cederà al Comune l'urbanizzazione primaria di cui:
- parcheggio per mq. 120
- verde per mq. 240
- marciapiede per mq. 120

Inoltre sistemerà la stradina di proprietà comunale a nord con stabilizzato con graniglia.

3) La ditta AB EMME FLEX, o chi per essa, verserà al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruzione in proporzione alle dimensioni di ogni lotto sulla base della volumetria di mc 6.500 (la tabella verrà definita nella convenzione ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/2001 e smi)

4) Gli allacciamenti alle reti delle fognature, dell'acquedotto, del gas, e dell'Enel verranno consegnati all'innesto della strada privata con Via Ponte Asse. Da lì partiranno i collegamenti privati ai singoli fabbricati.

5) Per gli allacciamenti alle reti del fabbricato sul lotto n. 6, si provvederà con apposita domanda presso gli Enti Gestori, come per un qualsiasi nuovo fabbricato.

6) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria verrà eseguita direttamente dalla ditta AB EMME FLEX previo rilascio di Permesso di Costruire, e la loro corretta esecuzione verrà accertata da un collaudatore designato dal Comune al quale la ditta dovrà affidare l'incarico a proprie spese e trasmettere il relativo contratto al Comune designante.

7) La costruzione dei nuovi fabbricati verrà autorizzata mediante singoli Permessi di Costruzione previo versamento del contributo di costruzione (oneri secondari + costi di costruzione)

8) L'indicazione planimetrica dei nuovi edifici è da ritenersi indicativa in quanto sarà possibile realizzare accorpamenti e divisioni e diverse disposizioni nei lotti, rispettando comunque la volumetria massima consentita.

9) L'altezza massima consentita dei i nuovi fabbricati sarà di mt. 7,00 (due piani), mentre materiali e tipologie costruttive dovranno relazionersi ai caratteri architettonico formali degli edifici del Centro Storico. In sede di permesso di costruire convenzionato dovrà essere prodotto specifico prontuario di mitigazione ambientale con la precisazione delle caratteristiche che dovranno avere i fabbricati.

10) Ogni lotto edificato provvederà in proprio alla raccolta delle acque piovane in apposita vasca di laminazione collegata ad un pozzo perdente per un deflusso diluito nel tempo. Un troppo pieno di emergenza potrà essere collegato alla rete delle acque piovane. Modifiche a tale prescrizione potranno essere apportate a seguito approvazione della VCI redatta sulla Variante n. 8 al PI e della successiva VCI che comunque dovrà essere necessariamente effettuata dalla ditta in sede di PdC convenzionato.

11) L'allacciamento dei nuovi fabbricati ai pubblici servizi avverrà mediante utilizzazione delle reti infrastrutturali esistenti sulle strade perimetrali all'area previa richiesta di allaccio agli enti gestori con i quali dovranno essere concordati i punti di consegna e le modalità di allaccio;

12) In luogo della realizzazione degli standards urbanistici secondari la ditta dovrà corrispondere la loro monetizzazione pari a 21 mq x 30 ab. x € 45 = € 28.350,00 da versare per l'importo pari al 50 % (€14.175) alla stipula dell'accordo art 6 LR 11/2004 e il saldo del restante 50 % alla stipula della convenzione allegata al PdC.

13) L'accordo art. 6 LR 11/2004 è subordinato sulla base dei vigenti criteri perequativi al versamento del contributo perequativo quantificato dall'Amministrazione.

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

Allegato A2

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE REGIONE VENETO

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA
ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 TRA COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE E LA DITTA BALDO GIUSEPPE (ex richiesta signora MUNARETTI SANTA) PER LA REALIZZAZIONE DI

PER LA REALIZZAZIONE DI

Possibilità di rendere edificabile il terreno agricolo in comproprietà con il signor Baldo Domenico con trasformazione in zona D1A senza obbligo di PUA

Il sottoscritto BALDO GIUSEPPE nato a San Bonifacio (VR) il 01 02 1962 C.F. BLDGPP62B01H783U e residente a Albaredo d'Adige (VR) in via Motta 8 int. 2 in qualità di soggetto Proponente.

Premesso che

a) La Ditta proponente sopra riportata agisce in qualità di comproprietaria degli immobili (50 % proprietà signor Baldo Domenico) siti in Comune di Albaredo d'Adige e così censiti catastalmente:

Foglio 16 Mappali 183-185

tra le parti:
- Comune di Albaredo d'Adige, codice fiscale e partita iva 00264700238 in persona del Sig. _____ domiciliato per la carica presso la Casa comunale, Piazza Vittorio Emanuele 1 in qualità di Funzionario ..... del Comune;

- Ditta BALDO GIUSEPPE nato a San Bonifacio (VR) il 01 02 1962 C.F. BLDGPP62B01H783U e residente a Albaredo d'Adige (VR) in via Motta 8 int. 2 in qualità di soggetto Proponente.

Premesso che
a) L'art. 6 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, prevede che i Comuni, le Province e la Regione possano: "*concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico*", confermando che tali accordi "*costituiscono parte integrante degli strumenti di pianificazione cui accedono*";

b) La Ditta proponente sopra riportata agisce in qualità di proprietaria degli immobili siti in Comune di Albaredo d'Adige e così censiti catastalmente:
16 Mappali 183-185

c) Con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 926 del 18.06.2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio ai sensi della Legge Regionale n. 11/04 completo di proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica;

1

79

Roberto Sbrogiò Architetto

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

d) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 21.02.2022 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione della variante n°8 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04;

e) In data 10/10/2015 il Comune di Albaredo d'Adige con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato gli atti di indirizzo per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della Legge Regionale n. 11/04, successivamente integrati modificati con deliberazione di Giunta Comunale n°32 del 16-03-2016;

f) La Ditta proponente, condividendo gli obiettivi di sviluppo economico, sociale e occupazionale perseguiti dall'Amministrazione comunale e che hanno rappresentato l'aspetto fondante delle scelte pianificatorie fin qui effettuate dal Comune, ha presentato una specifica richiesta di accordo con prot. 7215 del 28.06.2022 e successive modifiche finalizzato alla

Possibilità di rendere edificabile il terreno agricolo in comproprietà con il signor Baldo Domenico con trasformazione in zona DIA senza obbligo di PUA

g) Il presente accordo, ai sensi dell'art. 6, secondo comma, della Legge Regionale n. 11/04, è volto a definire convenzionalmente i contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione urbanistica sovraordinata vigente, senza pregiudizio sui diritti dei terzi;

h) Lo schema del presente accordo è stato recepito con la deliberazione di Consiglio Comunale n. del _____ di approvazione del Piano degli Interventi / variante n°8;

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1. Validità dell'Accordo

1. Il presente accordo viene stipulato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 delle Legge Regionale n. 11/04 ed è volto, specificamente, a introdurre nel Piano degli Interventi – Variante n°8, la proposta di intervento avanzata dalla Ditta proponente che l'Amministrazione comunale riconosce di rilevante interesse pubblico per le ragioni illustrate in premessa.
2. Il presente accordo e l'allegata scheda norma costituiscono parte integrante del Piano degli Interventi – Variante n°8 essendo stati recepiti in sede di adozione di quest'ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n._____ del_____ e confermati con la delibera del Consiglio Comunale n._____ del_____ di approvazione del suddetto Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 6, terzo comma, della Legge Regionale n. 11/04.
3. L'efficacia del presente accordo è comunque subordinata alla stipula del presente atto in forma pubblica amministrativa che deve avvenire entro 90 giorni dalla data di efficacia del Piano degli Interventi – 2 fase;
4. Le parti riconoscono vicendevolmente che il presente accordo è conforme alla legislazione e alla pianificazione sovracomunale vigente e viene sottoscritto in ossequio alle prescrizioni impartite;
5. Le obbligazioni gravanti sulla Ditta proponente si intendono assunte in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo e pertanto si intende che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta proponente, con il presente accordo, si trasferiscono automaticamente e integralmente anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Art. 2. Ambito dell'Accordo

2

80

Roberto Sbrogiò Architetto

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

1. L'ambito oggetto del presente Accordo denominato " " risulta così catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Albaredo d'Adige:
Foglio 16 Mappali 183-185

Art. 3. Contenuti urbanistici e edilizi

I contenuti urbanistici ed edilizi del presente accordo sono rappresentati nella scheda AP P 15 allegata al presente atto.

Art. 4. Decadenza dell'Accordo

1. Le parti prendono atto che, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del 1° Piano degli Interventi Variante n°8, la mancata attuazione del presente Accordo di pianificazione, ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04, implica la decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. per le quali non sia stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica, in tal caso alle aree di cui sopra sarà applicato quanto disposto dal sopracitato articolo.
2. In particolare il 1° Piano degli Interventi – Variante n°8 è entrato in vigore il e pertanto il termine di decadenza indicato in precedenza è concordemente fissato al
3. La Ditta proponente il presente accordo, per sé, propri successori ed aventi causa, solleva da ogni responsabilità il Comune per i danni che ad essi dovessero derivare dalla naturale decadenza, disciplinata precedentemente alla scadenza, del suddetto termine quinquennale.
4. La Ditta proponente il presente accordo riconosce, per sé, propri successori ed aventi causa, che qualora il Comune avesse attivato le procedure per il conseguimento del beneficio pubblico e abbia a tal fine conseguito lo stesso beneficio pubblico, l'arricchimento dell'Ente non sarà ritenuto indebito benché siano sopravvenuti gli effetti decadenziali e nulla potrà essere preteso dall'Ente, rimanendo nella piena ed esclusiva responsabilità della ditta proponente la mancata attuazione dell'accordo di pianificazione. Le parti riconoscono e si obbligano a non attivare azioni per l'arricchimento conseguito dall'Ente.
5. Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse l'efficacia del presente accordo, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune e lo svincolo delle garanzie prestate.
6. Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno alla Ditta proponente.

Art. 5. – Contributo perequativo

1. Il contributo perequativo, calcolato sulla base dei criteri approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 10/10/2015 e successiva modifica con deliberazione di Giunta Comunale n°32 del 16-03-2016 è pari a:
Euro € 7.824,50 (settemilaottocentoventiquattro/50)

2. Il suddetto contributo perequativo (parte restante) viene riconosciuto mediante: mediante monetizzazione diretta e il pagamento dovrà avvenire mediante il versamento in due rate, pari a 50% dell'importo, di cui la prima versata alla *sottoscrizione della scheda di conferma della richiesta* prima dell'adozione del PI e la seconda entro l'approvazione definitiva del P.I.. Decorso predetto termine senza che il pagamento sia stato completato le previsione urbanistiche di trasformazione saranno rigettate e in sede di approvazione definitiva del P.I. all'immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al P.I. stesso.

3

81

Roberto Sbrogiò Architetto

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse l'efficacia del presente accordo, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune.

Art. 6. - Garanzie

1. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente
Accordo per il riconoscimento del contributo perequativo, la Ditta proponente, all'atto della sottoscrizione in forma pubblica del presente accordo di pianificazione , deposita garanzia fidejussoria, escutibile a prima richiesta, anche in forma frazionata, a favore del Comune di Albaredo d'Adige, di importo pari a: Euro € 7.824,50 (_____), accesa presso il _____.

2. La garanzia sarà svincolata o ridotta proporzionalmente, su richiesta della Ditta proponente, conseguentemente alla percentuale del contributo perequativo effettivamente riconosciuto al comune.

Art. 7 - Spese.

Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti al presente accordo saranno a totale carico della Ditta proponente che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente normativa.

Art. 8 - Risoluzione.

1. Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza della Ditta proponente degli obblighi assunti agli artt. 1, 4, 5 e 6.
2. In tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'Ente dichiara alla Ditta proponente che intende valersi della citata clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
3. Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile.
4. La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistico ivi pattuito, e di ogni altro atto o provvedimento proposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della Legge 07.08.1990, n. 241.

Art. 9. - Controversie

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente accordo saranno trattate dal Foro competente di Verona.

Art. 10. Pubblicità

Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Art. 11. - Privacy

I soggetti privati interessati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

4

82

Roberto Sbrogiò Architetto

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

Albaredo d' Adige li _____

Allegato : scheda norma

La Ditta Proponente:

L'Amministrazione Comunale:

5

83

Roberto Sbrogio Architetto

Accordo tra soggetti pubblico e privati ai sensi art. 6 L.R. 11/ 2004

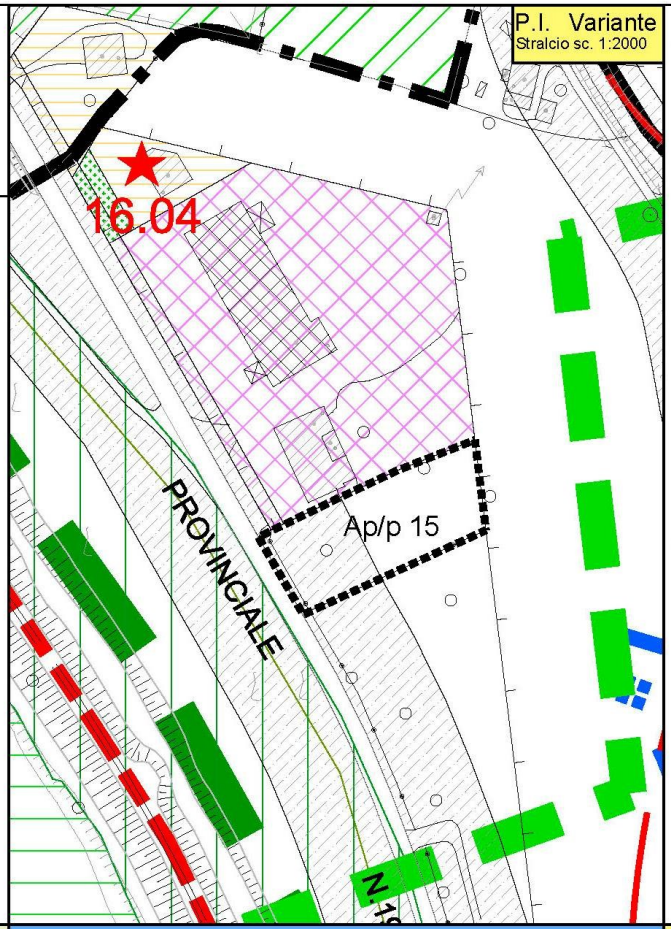
Rif. manifestazione n. 4* - prot. 229 del 03.01.2016

Stralcio elaborato P.I. - sc 1:2000

Legenda

Ap/p n. Ambito oggetto di accordo

Zona D1A - Produttiva di completamento



- **Localizzazione ambito accordo**: Strada Provinciale n. 18

- **Individuazione nel PAT**:
  - **tav. 4:** Territorio Agricolo
  - **tav. 3:** Area idonea
  - **tav. 2:** /
  - **tav. 1:** Viabilità / Fasce di rispetto

- PAT: ATO 4 MICHELLORIE - BERNARDINE

- **Classificazione nel PI:** Zona E Agricola / Fascia di rispetto stradale, Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua

Richiesta

Chiede la riclassificazione di parte del terreno agricolo di proprietà in Zona D1A in estensione al contiguo lotto edificabile esistente per una superficie di mq 2.430.

Prescrizioni

L'ambito oggetto di accordo (mq 2.430), ricadente all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla Var n. 1 al PAT LR 14/ 2017 - DGR 668/2018, a seguito approvazione dell'Ap/p viene classificato come Zona D1A "Produttiva di completamento", ad ampliamento del contiguo lotto produttivo.

La scheda di accordo e i suoi parametri trovano individuazione:

- in cartografia di PI;
- nell'art 4.5 -Schede Accordo- delle NTO;

L'edificazione è ammessa con intervento diretto nel rispetto degli indici di Zona D1A e delle seguenti prescrizioni:

- ridefinizione fascia di rispetto stradale con aggiornamento del perimetro di delimitazione dei Centri abitati;
- reperimento e/o monetizzazione aree standards in osservanza all'art. 2.4 p. 17 delle NTO
- osservanza disposizioni art. 4.5 delle NTO.

Comune di Albaredo d'Adige	**Piano degli Interventi** **Variante n. 8**	Scheda Ap/p n. 15 Ditta Baldo Giuseppe (ex Munaretti Santa)

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

Allegato A1

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE-REGIONE VENETO

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
(nella forma di scrittura privata autenticata)

DITTA AMBROSINI MARCO

PER LA REALIZZAZIONE DI

Possibilità di modificare la previsione del PDL di via dei Pioppi di realizzare l'edificio sul lotto di proprietà da mt 6,00 amt 5,00

Il sottoscritto AMBROSINI MARCO NATO a Legnago (VR) il 19-06-1992 C.F. MBRMRC92H19E512E E RESIDENTE AD Albaredo d'Adige (VR) in via Teiolo 69 in qualità di soggetto Proponente.

Premesso che

a) La Ditta proponente sopra riportata agisce in qualità di proprietaria degli immobili siti in Comune di Albaredo d'Adige e così censiti catastalmente:

Foglio 9 Mappali 770-755-788-777

b) Con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 926 del 18.06.2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio ai sensi della Legge Regionale n. 11/04 completo di proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica;

c) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 21.02.2022 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione della variante n°8 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04;

d) In data 10/10/2015 il Comune di Albaredo d'Adige con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato gli atti di indirizzo per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della Legge Regionale n. 11/04, successivamente integrati/modificati con deliberazione n°32 del 16-03-2016;

f) La Ditta proponente, condividendo gli obiettivi di sviluppo economico, sociale e occupazionale perseguiti dall'Amministrazione Comunale e che hanno rappresentato l'aspetto fondante delle scelte pianificatorie fin

1

Mario Ambrosini

85

Roberto Sbrogiò Architetto

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

qui effettuate dal Comune, ha presentato una **specifica richiesta di intervento puntuale con prot. 8082 del 20/07/2022 finalizzato alla possibilità di modificare la previsione urbanistica del pdl di Via dei Pioppi PUA 05 per il lotto n°1 di proprietà di cotruire amt 6,00 dal confine chiedendo che la misura venga portata a mt 5,00.**

ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, la Ditta proponente:

DICHIARA

1. Che risulta di interesse l'attuazione dell'intervento puntuale citato in premessa e come meglio illustrato nella scheda-norma allegata e che risulta in contrasto con la normativa urbanistica vigente, ma conforme alle direttive urbanistiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio e dalla pianificazione sovraordinata;
2. Che, pertanto, la richiesta è finalizzata a proporre al Comune di Albaredo d'Adige una variante puntuale al Piano degli Interventi, nel rispetto della legislazione e pianificazione urbanistica sovraordinate vigente, senza il pregiudizio sui diritti di terzi;
3. Di riconoscere al Comune di Albaredo d'Adige il contributo perequativo così come determinato con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 10/10/2015, successivamente integrata/modificata con deliberazione n° 32 del 16-03-2016 quantificato in **€ 1.000,00**

4. Di provvedere al riconoscimento del citato contributo perequativo con le seguenti modalità:
   - 1° rata pari al 50% dell'importo alla presentazione del presente atto sottoscritto;
   - Saldo (pari al restante 50% dell'importo) prima della deliberazione di approvazione della specifica variante al Piano degli Interventi;
5. Le obbligazioni gravanti sulla Ditta proponente si intendono assunte in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, si intende che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dalla Ditta proponente si trasferiscono automaticamente e integralmente anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
6. Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse quanto richiesto con il presente atto, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune.

Letto, approvato e sottoscritto

Albaredo d'Adige, li 13/03/23

La Ditta proponente

ALLEGATI: ELABORATI RIF. MANIFESTAZIONE N. 7 Marco Ambrosini

2

86

Roberto Sbrogiò Architetto

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

RICHIESTA DI EDIFICAZIONE NUOVO IMMOBILE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 7

Richiedente: Ambrosini Marco

Dati richiesta: 20.07.2022 prot. n. 8082
Integrazione: /

Individuazione catastale area: FG 9 mapp. 770 - ~~775~~ 755 -788 - 777
Individuazione catastale fabbricato:

ZTO PI: Zona C1 – Residenziale con PUA Approvato

Richiesta: In riferimento al PUA 0.5 approvato con DCC n. 37 del 28.11.2001 secondo gli indici edilizi del precedente PRG, **CHIEDE** di poter realizzare nel lotto di proprietà, ancora inedificato, un edificio a distanza di 5mt dai confini mantenendo comunque la distanza minima dei 10m tra fabbricati.

Parere tecnico/ urbanistico: La richiesta risulta ammissibile fermo restando che l'intervento edilizio da realizzare nel lotto di proprietà è subordinato ad una variante al PUA approvato.

RICHIESTA AMMISSIBILE

Si riporta di seguito:
- stralcio PUA 0.5 con indicazione modifica distanze da confini e da fabbricati.
- stralcio NTO PI vigente / variante

Marco Ambrosini

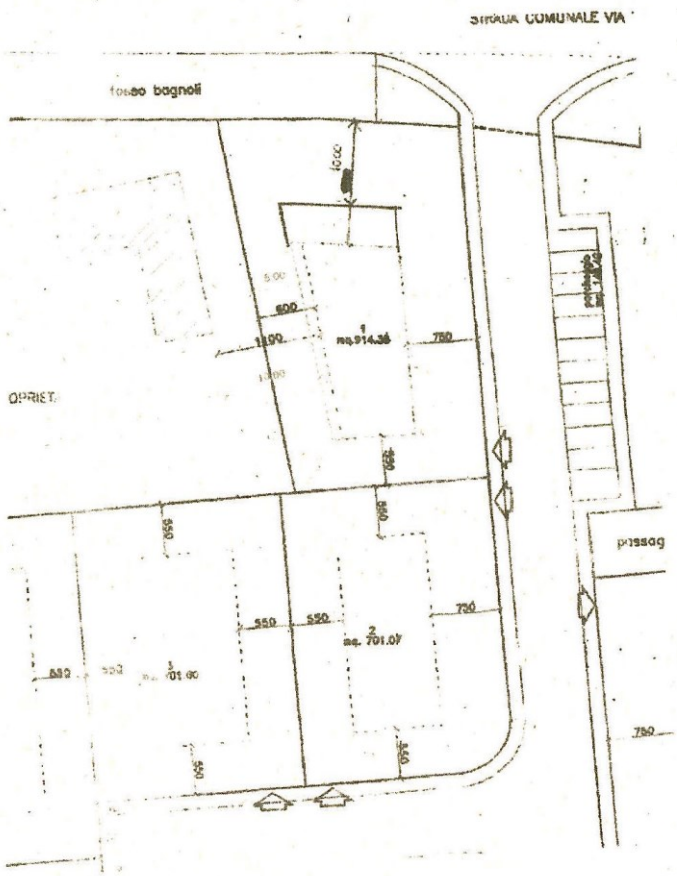
11

Roberto Sbrogiò Architetto

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

STRALCIO PUA 0.5 CON INDICAZIONE MODIFICA DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI

Comune di Albaredo d'Adige prot. n. 0008082 del 20-07-2022



Marco Ombrosi

12

Roberto Sbrogiò Architetto

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

RICHIESTA N. 7 – STRALCIO PI VIGENTE – ELAB. 8 NTO – art. 5.9

Art. 5.9. - ZONA C1 - Residenziale con P.U.A. approvato;

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano Urbanistico Attuativo approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale.
2. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del previgente P.R.G. che debbono intendersi come qui integralmente riportati. Resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidono sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
3. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
4. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
   a) Residenziale
   b) Turistico;
   c) Direzionale;
   d) Commerciale;
   e) Artigianato di servizio;
   f) Servizi.
5. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione
6. Sono confermati dal PI i seguenti Piani Urbanistici Attuativi già approvati dal Comune:
   - P.U.A. 01 – Approvata con del. C.C. n. 26 del 21.06.2011;
   - P.U.A. 02 – Approvata con del. G.C. n. 137 del 21.10.2011;
   - P.U.A. 03 – Approvata con del. G.C. n. 63 del 30.03.2012;
   - P.U.A. 04 – Approvata con del. C.C. n. 06 del 30.01.1998;
   - P.U.A. 05 – Approvata con del. C.C. n. 37 del 28.11.2001;
   - P.U.A. 06 – Approvata con del. Commissariale n. 117 del 03.12.1999;
   - P.U.A. 07 – Approvata con del. Commissariale n. 43 del 01.03.2000;
   - P.U.A. 08 – Approvata con del. Commissariale n. 43 del 01.03.2000;
   - P.U.A. 09 – Approvata con del. C.C. n. 07 del 08.04.2002;
   - P.U.A. 10 – Approvata con del. C.C. n. 47 del 22.06.1998;
   - P.U.A. 11 – Approvata con del. Commissariale n. 35 del 29.02.2000;
   - P.U.A. 12 – Approvata con del. C.C. n. 06 del 08.04.2002;
   - P.U.A. 13 – Approvata con del. C.C. n. 33 del 27.11.2003;
   - P.U.A. 14 – Approvata con del. C.C. n. 03 del 19.02.2001;

RICHIESTA N. 7 – STRALCIO PI VARIANTE – ELAB. 8 NTO – art. 5.9

Art. 5.9. - ZONA C1 - Residenziale con P.U.A. approvato;

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano Urbanistico Attuativo approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale.
2. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del previgente P.R.G. che debbono intendersi come qui integralmente riportati. Resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidono sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
3. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
4. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da realizzare in queste zone, sono quelle residenziali e compatibili e precisamente le seguenti funzioni così come definite al precedente art. 4.2:
   a) Residenziale
   b) Turistico;
   c) Direzionale;
   d) Commerciale;
   e) Artigianato di servizio;
   f) Servizi.
5. Nel caso di cambio di destinazione d'uso l'intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione
6. Sono confermati dal PI i seguenti Piani Urbanistici Attuativi già approvati dal Comune:
   - P.U.A. 01 – Approvata con del. C.C. n. 26 del 21.06.2011;
   - P.U.A. 02 – Approvata con del. G.C. n. 137 del 21.10.2011;
   - P.U.A. 03 – Approvata con del. G.C. n. 63 del 30.03.2012;
   - P.U.A. 04 – Approvata con del. C.C. n. 06 del 30.01.1998;
   - P.U.A. 05 – Approvata con del. C.C. n. 37 del 28.11.2001;
   - P.U.A. 06 – Approvata con del. Commissariale n. 117 del 03.12.1999;
   - P.U.A. 07 – Approvata con del. Commissariale n. 43 del 01.03.2000;
   - P.U.A. 08 – Approvata con del. Commissariale n. 43 del 01.03.2000;
   - P.U.A. 09 – Approvata con del. C.C. n. 07 del 08.04.2002;
   - P.U.A. 10 – Approvata con del. C.C. n. 47 del 22.06.1998;
   - P.U.A. 11 – Approvata con del. Commissariale n. 35 del 29.02.2000;
   - P.U.A. 12 – Approvata con del. C.C. n. 06 del 08.04.2002;
   - P.U.A. 13 – Approvata con del. C.C. n. 33 del 27.11.2003;
   - P.U.A. 14 – Approvata con del. C.C. n. 03 del 19.02.2001
7. Rif. PI – Var. 8 - man. int. n. 7 per PUA 05 nel "lotto 1" ancora inedificato previa Variante al PUA è ammessa la realizzazione di intervento edilizio a distanza di 5 mt dai confini mantenendo comunque la distanza minima dei 10 m tra fabbricati.

Roberto Sbrogiò Architetto

Mauro Ambrosini

Allegato A1

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE-REGIONE VENETO

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
(nella forma di scrittura privata autenticata)

DITTA BELLINI ANTONIO

PER LA REALIZZAZIONE DI

Richiesta edificabilità lotto di proprietà in via Villaraspa con passaggio da destinazione zona a Verde privato a zona B2 con limite massimo di edificabilità di mc 500,00.

il sottoscritto BELLINI ANTONIO nato a San Bonifacio (VR) il 08-06-1955 c.f. BLLNTN55H08H783S e residente ad Albaredo d'Adige (VR) in via Villaraspa 42 in qualità di soggetto Proponente.

Premesso che

a) La Ditta proponente sopra riportata agisce in qualità di proprietaria degli immobili siti in Comune di Albaredo d'Adige e così censiti catastalmente:

Foglio 18 Mappale 189 di mq 862,00

b) Con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 926 del 18.06.2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio ai sensi della Legge Regionale n. 11/04 completo di proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica;

c) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 21.02.2022 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione della variante n°8 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04;

d) In data 10/10/2015 il Comune di Albaredo d'Adige con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato gli atti di indirizzo per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della Legge Regionale n. 11/04, successivamente integrati/modificati con deliberazione n°32 del 16-03-2016;

f) La Ditta proponente, condividendo gli obiettivi di sviluppo economico, sociale e occupazionale perseguiti dall'Amministrazione Comunale e che hanno rappresentato l'aspetto fondante delle scelte pianificatorie fin

1

qui effettuate dal Comune, ha presentato una **specifica richiesta in data 18.08.2022 con nota prot. n°9027 di rendere edificabile un lotto di proprietà in via Villaraspa individuato al Catasto terreni al foglio 18 mapp. 189 con trasformazione da zona Verde Privato a zona B2 (con limite massimo di edificabilità di mc 500,00 stabilito successivamente)**

ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, la Ditta proponente:

DICHIARA

1. Che risulta di interesse l'attuazione dell'intervento puntuale citato in premessa e come meglio illustrato nella scheda-norma allegata e che risulta in contrasto con la normativa urbanistica vigente, ma conforme alle direttive urbanistiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio e dalla pianificazione sovraordinata;
2. Che, pertanto, la richiesta è finalizzata a proporre al Comune di Albaredo d'Adige una variante puntuale al Piano degli Interventi, nel rispetto della legislazione e pianificazione urbanistica sovraordinate vigente, senza il pregiudizio sui diritti di terzi;
3. Di riconoscere al Comune di Albaredo d'Adige il contributo perequativo così come determinato con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 10/10/2015, successivamente integrata/modificata con deliberazione n°32 del 16-03-2016 quantificato in **€ 5.600,00**

4. Di provvedere al riconoscimento del citato contributo perequativo con le seguenti modalità:
   - 1^ rata pari al 50% dell'importo alla presentazione del presente atto sottoscritto;
   - Saldo (pari al restante 50% dell'importo) prima della deliberazione di approvazione della specifica variante al Piano degli Interventi, comunque entro fino alla concorrenza di un importo pari a 10.000 Euro complessivi.

   Opzionale: Per le somme eventualmente rimanenti, si impegna a produrre, contestualmente al pagamento del saldo di cui sopra, una adeguata copertura fidejussoria a mezzo di polizza assicurativa o bancaria quale garanzia per le somme dovute ed a versare secondo le modalità stabilite dall'Ente l'intero importo dovuto entro il termine massimo di 12 mesi dalla definitiva approvazione del Piano degli Interventi.
5. Le obbligazioni gravanti sulla Ditta proponente si intendono assunte in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, si intende che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dalla Ditta proponente si trasferiscono automaticamente e integralmente anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
6. Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse quanto richiesto con il presente atto, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune.

Letto, approvato e sottoscritto

Albaredo d'Adige, lì 27/03/2023

La Ditta proponente

Allegati: Scheda norma

2

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

Allegato A1

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE-REGIONE VENETO

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
(nella forma di scrittura privata autenticata)

DITTA GIAVONI LINO

PER LA REALIZZAZIONE DI

Possibilità di rendere edificabile parte del terreno in proprietà in via Lora attualmente a zona verde privato con trasformazione in zona B2.

Il sottoscritto GIAVONI LINO nato a Ronco all'Adige (VR) il 01.05.1941 C.F. GVLNI41E01H540J e residente a Albaredo d'Adige in via degli Alpini 44 in qualità di soggetto Proponente e proprietario del terreno

Premesso che

a) La Ditta proponente sopra riportata agisce in qualità di proprietaria degli immobili siti in Comune di Albaredo d'Adige e così censiti catastalmente:

Foglio 9 Mappale 292

b) Con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 926 del 18.06.2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio ai sensi della Legge Regionale n. 11/04 completo di proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica;

c) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 21.02.2022 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione della variante n°8 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04;

d) In data 10/10/2015 il Comune di Albaredo d'Adige con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato gli atti di indirizzo per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della Legge Regionale n. 11/04, successivamente integrati/modificati con deliberazione n°32 del 16-03-2016;

f) La Ditta proponente, condividendo gli obiettivi di sviluppo economico, sociale e occupazionale perseguiti dall'Amministrazione Comunale e che hanno rappresentato l'aspetto fondante delle scelte pianificatorie fin

1

89

Roberto Sbrogiò Architetto

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

qui effettuate dal Comune, ha presentato una specifica richiesta di intervento puntuale con nota prot. 12438 del 16/11/2022 finalizzato alla possibilità di rendere edificabile il terreno censito al Catasto terreni al foglio 9 mappale 292 a destinazione verde privato con trasformazione in zona B2

ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, la Ditta proponente:

DICHIARA

1. Che risulta di interesse l'attuazione dell'intervento puntuale citato in premessa e come meglio illustrato nella scheda-norma allegata e che risulta in contrasto con la normativa urbanistica vigente, ma conforme alle direttive urbanistiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio e dalla pianificazione sovraordinata;
2. Che, pertanto, la richiesta è finalizzata a proporre al Comune di Albaredo d'Adige una variante puntuale al Piano degli Interventi, nel rispetto della legislazione e pianificazione urbanistica sovraordinate vigente, senza il pregiudizio sui diritti di terzi;
3. Di riconoscere al Comune di Albaredo d'Adige il contributo perequativo così come determinato con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 10/10/2015, successivamente integrata modificata con deliberazione n°32 del 16-03-2016 quantificato in **€ 21.727,24;**

4. Di provvedere al riconoscimento del citato contributo perequativo con le seguenti modalità:
   - 1° rata pari al 50% dell'importo alla presentazione del presente atto sottoscritto;
   - Saldo (pari al restante 50% dell'importo) prima della deliberazione di approvazione della specifica variante al Piano degli Interventi, comunque entro fino alla concorrenza di un importo pari a 10.000 Euro complessivi.

   Opzionale: Per le somme eventualmente rimanenti, si impegna a produrre, contestualmente al pagamento del saldo di cui sopra, una adeguata copertura fidejussoria a mezzo di polizza assicurativa o bancaria quale garanzia per le somme dovute ed a versare secondo le modalità stabilite dall'Ente l'intero importo dovuto entro il termine massimo di 12 mesi dalla definitiva approvazione del Piano degli interventi.
5. Le obbligazioni gravanti sulla Ditta proponente si intendono assunte in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, si intende che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dalla Ditta proponente si trasferiscono automaticamente e integralmente anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
6. Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse quanto richiesto con il presente atto, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune.

Letto, approvato e sottoscritto

Albaredo d'Adige, lì.....

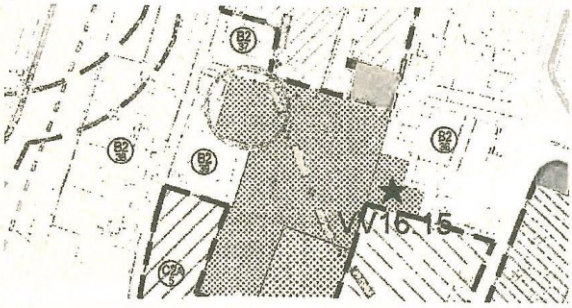
La Ditta proponente

ALLEGATI: ELABORATI MANIFESTAZIONE N. 9

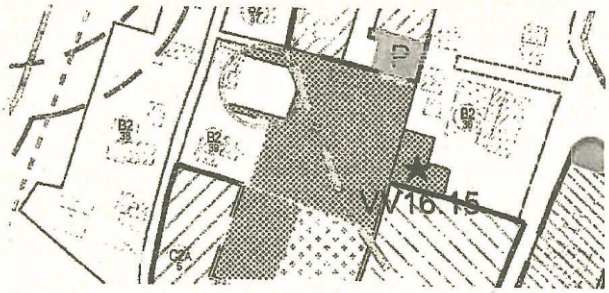
Fabio Giovani

2

RICHIESTA N. 9 – STRALCIO PI VIGENTE



RICHIESTA N. 9 – STRALCIO PI VARIANTE



Rispetto al PI vigente si andranno ad aggiornare gli elaborati:

Elaborato_1_Sistema Ins. Tutele e Vincoli
Elaborato_2.1_ZTO - Nord
Elaborato_3_Zone Significative-Capoluogo

Roberto Sbrogiò Architetto 17

Guido Magrelli
Notaio
San Bonifacio (Vr)
Largo Alpone n. 40

REPERTORIO N. 29.596 RACCOLTA N. 15.830

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno quindici del mese di dicembre

15 dicembre 2022

In San Bonifacio, Largo Alpone n. 40, nel mio studio.

Innanzi a me dott. GUIDO MAGRELLI, Notaio in San Bonifacio, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Verona, ed alla presenza dei testimoni, da me notaio richiesti, signore:

- Turra Monica, nata a San Bonifacio il 1° dicembre 1966, residente a Veronella, Via Casetta n. 174/a,
- Pernigotto Gessica, nata a Soave il 17 agosto 2002, residente a Monteforte d'Alpone, Via della Pace n. 42,

sono comparsi i signori:

- GIAVONI LINO, nato a Ronco all'Adige (VR) l'1 maggio 1941, residente ad Albaredo d'Adige (VR), Via Degli Alpini n. 44, codice fiscale GVN LNI 41E01 H540J, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;
- GIAVONI ERICA, nata a San Bonifacio (VR) il 31 maggio 1977, residente ad Albaredo d'Adige (VR), Via Barcari n. 17, codice fiscale GVN RCE 77E71 H783F,

che dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, alla presenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - Il signor Giavoni Lino cede e vende alla signora Giavoni Erica, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente immobile:

- terreno non edificabile posto in zona verde privato, sito in Comune di Albaredo d'Adige e identificato nel Catasto del Comune censuario di Albaredo d'Adige, come segue:

Catasto Terreni - Foglio 9 - particella:

292 metri quadrati 2.248 RD Euro 19,64 RA Euro 13,35

(metri quadrati duemiladuecentoquarantotto, reddito dominicale euro diciannove virgola sessantaquattro reddito agrario euro tredici virgola trentacinque).

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: sono particelle 807, 860, 242, 216, 684, 285, e 157, salvi i più esatti e recenti.

Le parti precisano che sul terreno oggetto del presente atto non insistono fabbricati o opera edile di nessun genere.

Provenienza: in forza di atto di compravendita in data 7 ottobre 1993 n. 108.659 di rep. Notaio Nicodemo Zordan di San Bonifacio, atto registrato a Soave il 27 ottobre 1993 al n. 855 mod. 2v e trascritto a Verona in data 4 novembre 1993 ai numeri 27698 R.G. e 19609 R.P.

Art. 2 - Quanto oggetto della presente vendita viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le inerenti servitù, se esistenti ed aventi titolo, oneri, accessioni e pertinenze.

REGISTRATO ALLA AGENZIA DELLE ENTRATE DI VERONA

il 20/12/2022
al n. 44607 serie 1T
con € 4.600,00
di cui € 50,00
per trascrizione

TRASCRIZIONE

VERONA, 21 dicembre 2022
n. 54637 R.G.
n. 39717 R.P.

Art. 3 - La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà degli immobili venduti e la loro libertà da iscrizioni, vincoli, privilegi anche fiscali, pesi, gravami, diritti reali parziari a terzi spettanti, e trascrizioni pregiudizievoli.
La parte venditrice presta ogni garanzia di legge anche per evizione parziale.
La parte venditrice garantisce la parte acquirente di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta o indiretta) comunque afferente i cespiti alienati, impegnandosi a corrispondere quelle fino ad oggi dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.
La parte venditrice dichiara:
- che il fondo in oggetto non è stato percorso da fuoco e pertanto non è applicabile la normativa di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353;
- che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 253 del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, il terreno in oggetto non è un "sito contaminato" e non è stato quindi oggetto di interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati: pertanto sugli stessi non gravano gli oneri reali previsti dal richiamato D.L.vo 152/2006.
Art. 4 - Le parti, dando atto di essere informate in merito, dichiarano di non volersi avvalere della facoltà che ciascuna di esse parti ha di richiedere al notaio di versare l'intero prezzo o suo saldo sul conto corrente del notaio dedicato al deposito di tali somme, ai sensi dell'art. 1 co. 63 e seguenti, della legge 27/12/2013, n. 147, come modificato dalla legge 4 agosto 2017, n. 124.
Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è stato convenuto in complessivi Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), somma tutta che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, per cui, con la sottoscrizione del presente atto, ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.
Ad ogni effetto di legge le parti tutte del presente atto signor Giavoni Lino e signora Giavoni Erica, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, con riferimento all'art. 35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248, richiamate le responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, i poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e la sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:
a) che il pagamento del prezzo, come sopra convenuto, è avvenuto:
- per l'intero importo di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) mediante assegno circolare di pari importo recante la dicitura "non trasferibile" numero 5900423285-03

del Banco BPM Spa emesso in data 15 dicembre 2022 dalla Filiale di Ronco all' Adige, intestato a Giavoni Lino;
b) che non è stata sostenuta alcuna spesa di mediazione in quanto non si sono avvalsi di un mediatore per la conclusione del presente contratto.
Art. 5 - Il possesso di fatto e di diritto di quanto oggetto della presente vendita viene da oggi trasmesso alla parte acquirente.
Art. 6 - Le spese e imposte del presente atto sono a carico della parte acquirente.
Agli effetti dell'applicazione dell'imposta di registro, le parti dichiarano:
- che il signor Giavoni Lino è il padre della signora Giavoni Erica;
- che tra le parti stesse non sono intervenute donazioni o trasferimenti assoggettati all'imposta di donazione ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.
Art. 7 - Le parti confermano il regime, stato, codice fiscale e residenza precedentemente indicati, dichiarando, in ordine alla cittadinanza, di essere cittadini italiani.
Art. 8 - Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice dichiara che il terreno oggetto del presente atto ha la destinazione indicata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albaredo d'Adige in data 21 novembre 2022 n. 12674 prot., certificato che in originale viene allegato al presente atto sotto la lettera "A", dichiarando altresì che dal rilascio da parte del Comune di Albaredo d'Adige non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici, e che il terreno è privo di fabbricati.
Le parti contraenti dichiarano e confermano di essere state informate dal Notaio rogante sulla normativa in materia di protezione dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016, consentendo conservazione dei dati, anche oltre i termini previsti dalla legge.
Le parti prendono atto che le verifiche ipotecarie sull'immobile oggetto del presente atto sono state effettuate fino al 14 dicembre 2022.
La parte venditrice dichiara espressamente di non aver posto in essere alcun atto pregiudizievole riguardante l'immobile in oggetto dalla data suddetta ad oggi.
I comparenti mi dispensano espressamente, alla presenza dei testimoni, dalla lettura ed illustrazione dell'allegato che dichiarano di ben conoscere.
E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto ed ho dello stesso io Notaio dato lettura, alla presenza dei testimoni, ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con i testimoni e me Notaio.
Consta di un foglio scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia per tre pagine e quanto sin qui della quarta si contiene.

Si sottoscrive alle ore sedici.
F.to Giavoni Lino
F.to Giavoni Erica
F.to Monica Turra teste
F.to Pernigotto Gessica teste
F.to Guido Magrelli notaio L.S.

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

Allegato A1

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE-REGIONE VENETO

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
(nella forma di scrittura privata autenticata)

DITTA PARROCCHIA DI VISITAZIONE MARIA S.S.MA IN PRESINA

PER LA REALIZZAZIONE DI

Possibilità di trasformare il terreno in proprietà in via dei Gelsi attualmente a zona B1 attrezzato con trasformazione in zona F con possibilità di costruire quanto indicato nella richiesta prot. n°1024 del 27.01.2023 e successiva integrazione

Il sottoscritto PANATO don FLORIANO nato a San Bonifacio (VR) il 03.12.1975 C.F. PNTFRN75T03H783I e residente a Vestenanova in Piazza Pieropan 2 in qualità di soggetto Proponente e legale rappresentante della PARROCCHIA "VISITAZIONE DI MARIA SS.MA" IN PRESINA CF 82002550232;

Premesso che

a) La Ditta proponente sopra riportata agisce in qualità di proprietaria degli immobili siti in Comune di Albaredo d'Adige e così censiti catastalmente:

Foglio 18 Mappali 157-252

b) Con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 926 del 18.06.2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio ai sensi della Legge Regionale n. 11/04 completo di proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica;

c) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 21.02.2022 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione della variante n°8 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04;

d) In data 10/10/2015 il Comune di Albaredo d'Adige con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato gli atti di indirizzo per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della Legge Regionale n. 11/04, successivamente integrati/modificati con deliberazione n°32 del 16-03-2016;

1

Roberto Sbrogiò Architetto

91

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

f) La Ditta proponente, condividendo gli obiettivi di sviluppo economico, sociale e occupazionale perseguiti dall'Amministrazione Comunale e che hanno rappresentato l'aspetto fondante delle scelte pianificatorie fin qui effettuate dal Comune, ha presentato una **specifica richiesta di intervento puntuale con nota prot. 1024 del 27/01/2023 finalizzato alla possibilità di** trasformare il terreno in proprietà in via dei Gelsi attualmente a zona B1 attrezzato con trasformazione in zona F1A con possibilità di costruire quanto indicato nella richiesta prot. n 1024 del 27.01.2023 e successiva integrazione;

ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, la Ditta proponente:

DICHIARA

1. Che risulta di interesse l'attuazione dell'intervento puntuale citato in premessa e come meglio illustrato nella scheda-norma allegata e che risulta in contrasto con la normativa urbanistica vigente, ma conforme alle direttive urbanistiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio e dalla pianificazione sovraordinata;
2. Che, pertanto, la richiesta è finalizzata a proporre al Comune di Albaredo d'Adige una variante puntuale al Piano degli Interventi, nel rispetto della legislazione e pianificazione urbanistica sovraordinate vigente, senza il pregiudizio sui diritti di terzi;
3. Di riconoscere al Comune di Albaredo d'Adige il contributo perequativo così come determinato con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 10 10 2015, successivamente integrata modificata con deliberazione n°32 del 16-03-2016 quantificato in **€ 1.000,00;**

4. Di provvedere al riconoscimento del citato contributo perequativo con le seguenti modalità:
   - 1 rata pari al 50% dell'importo alla presentazione del presente atto sottoscritto;
   - Saldo (pari al restante 50% dell'importo) prima della deliberazione di approvazione della specifica variante al Piano degli Interventi;
5. Le obbligazioni gravanti sulla Ditta proponente si intendono assunte in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, si intende che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dalla Ditta proponente si trasferiscono automaticamente e integralmente anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
6. Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse quanto richiesto con il presente atto, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune.

Letto, approvato e sottoscritto

Albaredo d'Adige, li 10/3/2023

La Ditta proponente

don Floriano Ponato

ALLEGATI: ELABORATI RIF. MANIFESTAZIONE N. 10

2

92

Roberto Sbrogiò Architetto

Comune di Albaredo d'Adige prot. n. 0002649 del 10-03-2023

Comune di Albaredo d'Adige PI - Variante n.8 Relazione Programmatica

Allegato A1

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE-REGIONE VENETO

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
(nella forma di scrittura privata autenticata)

DITTA LISBONA PAOLO

PER LA REALIZZAZIONE DI

Possibilità di rendere edificabile parte del terreno in proprietà in via Madonnina 29 attualmente a destinazione zona Verde privato con trasformazione in zona B3

Il sottoscritto LISBONA PAOLO nato a Veronella (VR) il 20.06.1958 C.F. LSBPLA58H20D193X e residente a Albaredo d'Adige (VR) in via Madonnina 29 in qualità di soggetto Proponente.

Premesso che

a) La Ditta proponente sopra riportata agisce in qualità di usufruttuaria (proprietà 100 % figlia Lisbona Glenda) degli immobili siti in Comune di Albaredo d'Adige e così censiti catastalmente:

Foglio 23 Mappale 947

b) Con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 926 del 18.06.2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio ai sensi della Legge Regionale n. 11/04 completo di proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica;

c) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 21.02.2022 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione della variante n°8 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04;

d) In data 10/10/2015 il Comune di Albaredo d'Adige con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato gli atti di indirizzo per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della Legge Regionale n. 11/04, successivamente integrati/modificati con deliberazione n°32 del 16-03-2016;

f) La Ditta proponente, condividendo gli obiettivi di sviluppo economico, sociale e occupazionale perseguiti dall'Amministrazione Comunale e che hanno rappresentato l'aspetto fondante delle scelte pianificatorie fin qui effettuate dal Comune, ha presentato una **specifica richiesta di intervento puntuale con nota prot.**

1

10763 del 03/10/2022 finalizzato alla possibilità di rendere edificabile il terreno a destinazione verde privato censito al Catasto terreni al foglio 23 mappale 947 con trasformazione da zona a Verde privato a zona B3

ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, la Ditta proponente:

DICHIARA

1. Che risulta di interesse l'attuazione dell'intervento puntuale citato in premessa e come meglio illustrato nella scheda-norma allegata e che risulta in contrasto con la normativa urbanistica vigente, ma conforme alle direttive urbanistiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio e dalla pianificazione sovraordinata;
2. Che, pertanto, la richiesta è finalizzata a proporre al Comune di Albaredo d'Adige una variante puntuale al Piano degli Interventi, nel rispetto della legislazione e pianificazione urbanistica sovraordinate vigente, senza il pregiudizio sui diritti di terzi;
3. Di riconoscere al Comune di Albaredo d'Adige il contributo perequativo così come determinato con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 10/10/2015, successivamente integrata/modificata con deliberazione n°32 del 16-03-2016 quantificato in **€ 8.093,17;**

4. Di provvedere al riconoscimento del citato contributo perequativo con le seguenti modalità:
   - 1^ rata pari al 50% dell'importo alla presentazione del presente atto sottoscritto;
   - Saldo (pari al restante 50% dell'importo) prima della deliberazione di approvazione della specifica variante al Piano degli Interventi;
5. Le obbligazioni gravanti sulla Ditta proponente si intendono assunte in solido per sè e per gli aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, si intende che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dalla Ditta proponente si trasferiscono automaticamente e integralmente anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
6. Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse quanto richiesto con il presente atto, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune.

Letto, approvato e sottoscritto

Albaredo d'Adige, li 09.03.2023

La Ditta proponente

ALLEGATI: ELABORATI RIF. MANIFESTAZIONE N. 6*

2

94

Allegato A1

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE-REGIONE VENETO

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
(nella forma di scrittura privata autenticata)

DITTA SIGNORINI ANGELO ANTONIO (Signorini Medicale s.r.l.)

PER LA REALIZZAZIONE DI

Possibilità di rendere edificabile parte del terreno in proprietà in via dell'Artigianato 14 attualmente a zona F3A – verde pubblico attrezzato con trasformazione in zona D1A

Il sottoscritto SIGNORINI ANGELO ANTONIO nato a Gazzo Veronese (VR) il 13.03.1953 C.F. SGNNLN53C13D957N e residente a Verona in via Luigi Pirandello 21 in qualità di soggetto Proponente e legale rappresentante della ditta proprietaria del terreno SIGNORINI MEDICALE S.R.L. CF 01794200236;

Premesso che

a) La Ditta proponente sopra riportata agisce in qualità di proprietaria degli immobili siti in Comune di Albaredo d'Adige e così censiti catastalmente:

Foglio 2 Mappale 447

b) Con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 926 del 18.06.2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio ai sensi della Legge Regionale n. 11/04 completo di proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica;

c) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 21.02.2022 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione della variante n°8 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04;

d) In data 10/10/2015 il Comune di Albaredo d'Adige con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato gli atti di indirizzo per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della Legge Regionale n. 11/04, successivamente integrati/modificati con deliberazione n°32 del 16-03-2016;

1

Allegato A1

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE-REGIONE VENETO

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
(nella forma di scrittura privata autenticata)

DITTA RONCOLETTA ALESSANDRO

PER LA REALIZZAZIONE DI

Chiede la classificazione del lotto in Via Serega del lotto di proprietà in via Serega censito al catasto terreni al foglio n°9 mapp. 336-706 (zona bianca a seguito dell'applicazione dell'art. 18 comma 7 della L.R. n°11-2004 e s.m.i.) come zona D2c senza indice di edificabilità territoriale, salvo la possibilità di realizzare strutture di servizio ad impianto fotovoltaico (cabine, pavimentazioni, piazzali ecc).

Il sottoscritto RONCOLETTA ALESSANDRO nato a San Bonifacio (VR) il 04/02/1972 C.F. RNCLSN72B04H783Z e residente ad Albaredo d'Adige (VR) in via Dell'Industria 30 in qualità di soggetto Proponente.

Premesso che

a) La Ditta proponente sopra riportata agisce in qualità di proprietaria degli immobili siti in Comune di Albaredo d'Adige e così censiti catastalmente:

Foglio 9 Mappali 336-706

b) Con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 926 del 18.06.2013 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio ai sensi della Legge Regionale n. 11/04 completo di proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica;

c) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 21.02.2022 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione della variante n°8 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04;

d) In data 10/10/2015 il Comune di Albaredo d'Adige con deliberazione della Giunta Comunale n. 29 esecutiva ai sensi di legge, ha deliberato gli atti di indirizzo per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della Legge Regionale n. 11/04, successivamente integrati/modificati con deliberazione n°32 del 16-03-2016;

1

f) La Ditta proponente, condividendo gli obiettivi di sviluppo economico, sociale e occupazionale perseguiti dall'Amministrazione Comunale e che hanno rappresentato l'aspetto fondante delle scelte pianificatorie fin qui effettuate dal Comune, ha presentato una **specifica richiesta di intervento puntuale con prot. 4431del 27/04/2023 finalizzato alla possibilità di chiedere la classificazione del lotto di proprietà in via Serega censito al catasto terreni al foglio n°9 mapp. 336-706 (zona bianca a seguito dell'applicazione dell'art. 18 comma 7 della L.R. n°11-2004 e s.m.i.) come zona D2c senza indice di edificabilità territoriale, salvo la possibilità di realizzare strutture di servizio ad impianto fotovoltaico (cabine, pavimentazioni, piazzali ecc).**

ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, la Ditta proponente:

DICHIARA

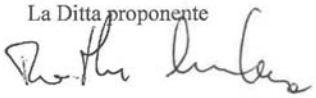
1. Che risulta di interesse l'attuazione dell'intervento puntuale citato in premessa e come meglio illustrato nella scheda-norma allegata e che risulta in contrasto con la normativa urbanistica vigente, ma conforme alle direttive urbanistiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio e dalla pianificazione sovraordinata;
2. Che, pertanto, la richiesta è finalizzata a proporre al Comune di Albaredo d'Adige una variante puntuale al Piano degli Interventi, nel rispetto della legislazione e pianificazione urbanistica sovraordinate vigente, senza il pregiudizio sui diritti di terzi;
3. Di riconoscere al Comune di Albaredo d'Adige il contributo perequativo così come determinato con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 29 del 10/10/2015, successivamente integrata/modificata con deliberazione n°32 del 16-03-2016 quantificato in **€ 10.000,00**

4. Di provvedere al riconoscimento del citato contributo perequativo con le seguenti modalità:
   - 1^ rata pari al 50% dell'importo alla presentazione del presente atto sottoscritto;
   - Saldo (pari al restante 50% dell'importo) prima della deliberazione di approvazione della specifica variante al Piano degli Interventi;
5. Le obbligazioni gravanti sulla Ditta proponente si intendono assunte in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, si intende che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto del presente atto, gli obblighi assunti dalla Ditta proponente si trasferiscono automaticamente e integralmente anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
6. Nel caso l'approvazione del Piano degli Interventi non confermasse quanto richiesto con il presente atto, quest'ultimo risulterà privo di ogni efficacia con la restituzione delle somme eventualmente corrisposte al Comune.

Letto, approvato e sottoscritto

Albaredo d'Adige, lì 15/05/2023

La Ditta proponente



2