



Comune di
Rivoli V. se

Provincia di
Verona

III VARIANTE SECONDO PI

Elaborato



RELAZIONE PROGRAMMATICA ESTRATTI GRAFICI E NORMATIVI DI PROGETTO



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Marco Gamberoni

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

Elaborazioni grafiche
Dott. Arcangelo Condomitti

Comune di Rivoli V. se
Sindaco Armando Luchesa



Progettista incaricato
Arch. Emanuela Volta

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V. se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Maggio 2020

Sommario

PREMESSA.....	2
1.1 – IL PIANO DEGLI INTERVENTI: PROCEDURA.....	3
1.2 – OGGETTO DEL PIANO	4
TEMATICA N° 1 - VINCOLI PAESAGGISTICI E ARCHITETTONICI.....	11
TEMATICA N° 2 - AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO AMBITI ASSOGGETTATI ART. 33 LRV N° 11/2004.....	15
TEMATICA N° 3 – LE NUOVE AZIONI DI PIANO	16
TEMATICA N° 4 - AGGIORNAMENTO NORMATIVO	87
1.3 – GLI ELABORATI DI PIANO	87

PREMESSA

La Legge Urbanistica regionale (L.R.V. n. 11/2004) ha suddiviso la pianificazione – urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 41): il P.A.T.I - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e il P.I. – Piano degli Interventi;

- L'Amministrazione Comunale di Rivoli Veronese ha avviato nel 2005, la predisposizione del P.A.T.I. insieme al Comune di Brentino Belluno (VR);

- In data 15 aprile 2009, è stato redatto il verbale di sottoscrizione degli elaborati del P.A.T.I. dei Comuni di Brentino Belluno (VR) – Rivoli Veronese (VR), in copianificazione con la Regione Veneto;

- In data 11.01.2011, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R.V. n. 11/2004, si è riunita, presso gli Uffici della Direzione Urbanistica della Regione del Veneto in Venezia, la conferenza di servizi che ha approvato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Brentino Belluno (VR) – Rivoli Veronese (VR), adottato con deliberazioni di Consiglio Comunale, rispettivamente, n. 15 in data 20.04.2009 e n. 6 in data 21.04.2009 facendo proprie le conclusioni di cui alla Valutazione Tecnica Regionale n. 225 del 23.12.2010;

- Il P.A.T.I. è stato quindi approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n. 936 del 05 luglio 2011 (Bur n. 59 del 09.08.2011);

- Il Primo Piano degli Interventi è stato approvato con D.C.C. n. 8 del 28.05.2012;

- Il Primo Piano degli Interventi è stato pubblicato in data 29.06.2017 e la sua efficacia è decorsa dal 14.07.2012.

Si richiamano le Varianti tematiche al Piano degli Interventi approvate_

- Secondo piano degli interventi – Approvazione prima variante tematica al secondo piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i. **DCC N. 8** Data 17-06-2019.

- Secondo piano degli interventi – Approvazione seconda variante tematica al secondo piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i. – Ditta Campanella Filiberto. DCC n° 37 del 18/12/2019

- Secondo piano degli interventi – Variante urbanistica di reiterazione vincolo con modifica perimetrica zona battello. Approvazione. DCC n° 38 del 18/12/2019

- Secondo piano degli interventi – Variante urbanistica di reiterazione vincolo con modifica perimetrica zona impianti sportivi di via Campo Sportivo. Approvazione; DCC n° 39 del 18/12/2019

15) Secondo piano degli interventi – Approvazione seconda variante tematica al secondo piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i. – Ditta Campanella Filiberto;

16) Secondo piano degli interventi – Variante urbanistica di reiterazione vincolo con modifica perimetrica zona battello. Approvazione;

17) Secondo piano degli interventi – Variante urbanistica di reiterazione vincolo con modifica perimetrica zona impianti sportivi di via Campo Sportivo. Approvazione;

Si richiamano anche le seguenti Delibere:

- La D.C.C. n. 29 del 07.08.2017, avente per oggetto: “Determinazione della misura del contributo per il rilascio dell'autorizzazione alla proroga del termine quinquennale delle previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati”.

- La D.C.C. n. 30 del 07.08.2017 avente per oggetto: “Autorizzazione alla proroga del termine quinquennale della previsione del piano degli interventi relativa a una parte dell'area di espansione turistico-ricettiva soggetta a strumento attuativo non approvato in Loc. Sabbioni” – Ditta richiedente Sig.ra Testi Luciana;

- La D.C.C. n. 31 del 07.08.2017 avente per oggetto: “Autorizzazione alla proroga del termine quinquennale della previsione del piano degli interventi relativa all'area di espansione residenziale soggetta a strumento attuativo non approvato in Loc. Pimpine” – Ditta richiedente Sig.ri Brentegani Teresa Lia e Brentegani Orfeo Luigi;

- La D.C.C. n. 32 del 07.08.2017 avente per oggetto: "Autorizzazione alla - proroga del termine quinquennale della previsione del piano degli interventi relativa all'area produttiva di espansione soggetta a strumento attuativo non approvato in Loc. Porton" – Ditta richiedente Sig.ri Vaona Paolo e Vaona Andrea;
- La D.G.C. n. 38 del 17.05.2017 avente per oggetto "REDAZIONE DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R.V. N. 11/2004 E S.M.I. ATTO DI INDIRIZZO";
- La D.C.C. n. 6 del 30.04.2018 avente per oggetto: "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI ILLUSTRAZIONE DA PARTE DEL SINDACO DEL "DOCUMENTO DEL SINDACO" AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 E S.M.I. – PRESA D'ATTO."
- La D.C.C. n. 16 Data 30-07-2018 avente per OGGETTO: *“Criteri procedurali e linee guida sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della lr. n. 11/2004 e sugli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della lr. n. 11/2004 relativamente al piano degli interventi atto di indirizzo ed approvazione allegati”*.

Si richiamano inoltre:

la seduta consiliare del 30.04.2018 e relativa delibera n. 6 del 30.04.2018 in cui il Sindaco ha illustrato il “Documento programmatico del Piano degli Interventi”, così come previsto dall'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i., in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzare nonché gli effetti attesi, per altro assumendo quale priorità il raggiungimento di una prima operatività delle trasformazioni proposte sotto forma di accordo da parte dei privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 per particolari ambiti territoriali.

1.1 – IL PIANO DEGLI INTERVENTI: PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LRV. n. 11/2004, la prima fase del Piano degli Interventi del Comune di Isola Rizza è stata redatta predisponendo il Documento del Sindaco con la definizione dei temi del Piano, le priorità e le indicazioni procedurali di riferimento.

Il Piano degli Interventi si sviluppa attraverso le seguenti fasi:

- illustrazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale e sua concertazione.
- adozione in Consiglio Comunale del Piano;
- 30 gg di deposito del Piano;
- 30 gg per presentare di eventuali osservazioni al Piano;
- approvazione in Consiglio Comunale del Piano ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/20004 e s.m.i.4

Il Piano degli Interventi diventa efficace quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004 e s.m.i. che prevede:

- nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza;
- nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

In riferimento alla DGC n° 38 del 17-05-2017, si evidenzia che il P.I. del Comune di Rivoli Veronese necessita in linea generale di:

- Verifica alla rete ecologica, anche in conformità anche a quanto previsto dalla strumentazione regionale e provinciale vigente;

- Verifica degli ambiti posti in trasformazione sulla base del buffer di 250 m dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili, in conformità a quanto previsto dalla strumentazione provinciale vigenti;
- Aggiornamento schedatura allevamenti sulla base della DGRV 856/2012, da verificare se necessario in relazione a eventuali ambiti da porre in trasformazione;
- Aggiornamento verifica superficie agricola utilizzabile, anche sulla base delle indicazioni di pianificazione di cui alla LRV n° 14/2017;
- Predisposizione del Rapporto Ambientale di Assoggettabilità a VAS del Piano e della non dichiarazione di necessità della Vinca a seguito delle indicazioni normative vigenti per la VAS e in conformità alla DGRV 1400/2017 per la Vinca.

Si rende, altresì, necessario procedere alla revisione del Regolamento Edilizio Comunale armonizzando le definizioni e le prescrizioni con il Prontuario per la qualità architettonica del P.I. e con le norme nazionali e regionali finalizzate alla realizzazione di un regolamento unico, sulla base della DGRV n° 1896 del 22 novembre 2017.

Il Piano degli Interventi, nell'attuazione che si prevederà a fasi tematiche, comporterà anche l'ottemperanza alle normative regionali relative alla riclassificazione di ambiti edificabili in aree prive di potenzialità edificatoria, ai sensi dell'art. 7, LRV n° 4/2015.

Il secondo Piano degli Interventi, in coerenza con quanto definito dalle indicazioni del P.A.T.I. e del Primo Piano degli Interventi, prevede pertanto di dare risposte legate a:

Centri Storici, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;

Corti Rurali di Antica Origine, per cui le modifiche o le nuove volumetrie ammissibili verranno previste sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;

Edifici non più funzionali all'attività agricola, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari e nella certificazione della non funzionalità del fabbricato ai sensi della normativa agricola;

Attività produttive Fuori Zona, sulla base di specifiche richieste da parte dei proprietari;

Ambiti di trasformazione territoriale, al netto delle indicazioni regionali ai sensi della LRV n° 14/2017, e con specifico interesse per gli ambiti di riqualificazione e riconversione e per gli ambiti di miglioramento della qualità urbana, per i quali è stata espressa una manifestazione di interesse all'attuazione.

Si richiama il comma 7 dell'art. 18 della LRV n° 11/2004:

“7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33”.

Verranno inoltre sviluppate tematiche aggiuntive quali la definizione degli accordi e del contributo straordinario da sviluppare in termini di perequazione, la revisione e l'aggiornamento dell'apparato normativo, la verifica della coerenza con la strumentazione urbanistica sovraordinata (soprattutto del Piano Provinciale – PTCP), lo sviluppo della tematica del credito edilizio.

In ogni caso il PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T.I. e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T.I. stesso.

1.2 – OGGETTO DEL PIANO

Si prevede che il Secondo Piano degli Interventi possa essere attuato anche attraverso Varianti puntuali e tematiche che si configurino come fasi attuative del Documento del Sindaco predisposto in termini generali, da attivare sulla base di esigenze contingenti e di necessità specifiche.

Ciascuna fase dovrà comunque fare riferimento agli obiettivi generali del Documento del Sindaco, essere coerente con le indicazioni generali di piano, essere verificata rispetto alle indicazioni normative sovraordinate ed essere attuata in riferimento alle tematiche definite come priorità operative.

Si richiamano le priorità operative e le scelte tematiche del secondo P.I. attuate con il Piano oggetto di valutazione.

Si faccia riferimento al percorso operativo delineato con DGC n° 38 del 17-05-2017 "REDAZIONE DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 E S.M.I. ATTO DI INDIRIZZO", rispetto al quale il documento del Sindaco definisce le priorità operative e le fasi di attuazione.

Si richiama inoltre la DCC N° 6 del 30/04/2018 "SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI ILLUSTRAZIONE DA PARTE DEL SINDACO DEL "DOCUMENTO DEL SINDACO" AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R.V. N. 11/2004 E S.M.I."

3.1. Ambiti di urbanizzazione consolidata

Identificazione:

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono in generale i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo.

Possibilità operative: Intervento edilizio diretto, eventualmente convenzionato.

Sono le aree che restano sostanzialmente confermate nell'attuale consistenza, in cui si possono realizzare direttamente interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili secondo le modalità previste dalla normativa del Piano di Interventi in conformità con le indicazioni generali del P.A.T.I.

Compiti del PI da NT P.A.T.I.:

Il P.I., oltre ad individuare le Zone Territoriali Omogenee, ha la facoltà di precisare meglio i limiti di tali ambiti, sulla base di considerazioni specifiche (limiti di proprietà, elementi morfologici che emergono ad una scala di dettaglio), di definire lo strumento di attuazione in alternativa all'intervento edilizio diretto e viceversa, di precisare le funzioni compatibili e di stabilire modalità d'intervento e contesti prioritari rispetto ad altri che per le modalità presenti nel P.A.T.I. sarebbero più impattanti o, comunque, non sufficientemente motivati e congrui.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, favorendo le tematiche che permettono di risagomare ambiti consolidati, verificato il bilancio territoriale delle aree consolidate, anche attraverso nuove politiche comunali di incentivazione del credito edilizio, in relazione al quale verrà predisposta apposita normativa di dettaglio.

Scelte operative:

E' stata definita con il Primo Piano degli Interventi all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata la possibilità operativa in termini di indici stereometrici.

Si valutano con il Secondo Piano degli Interventi (e con le successive fasi/PI tematici da attuare attraverso varianti che ne confermino comunque obiettivi e linee operative) le proposte di risagomatura di ambiti esistenti in coerenza con le caratteristiche morfologiche delle aree, anche attraverso il ricorso allo strumento dell'accordo pubblico/privato e delle modalità operative date dall'utilizzo dei crediti edilizi. Di fondamentale importanza è la verifica delle possibilità operative ammesse in attuazione della LRV n° 14/2017.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

E' sempre possibile l'attuazione degli interventi attraverso l'attivazione di accordi ex art. 6, LRV n° 11/2004.

3.2. Ambiti di edificazione diffusa

Identificazione:

In questa categoria sono comprese gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.

Possibilità operative: Intervento edilizio diretto con limitazioni dimensionali.

Compiti del PI da NT P.A.T.I.:

Il P.A.T.I. ha previsto un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa, affidando al P.I. il compito di individuare i servizi e le opere di urbanizzazione necessarie alla riqualificazione di tali contesti costruiti, consentendo limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano lo sviluppo di aggregati rurali per ammettere le destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, Country house, locande, ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.

Scelte operative:

Sarà necessario pertanto precisare per gli ambiti di edificazione diffusa sia le azioni di riqualificazione sia gli interventi di completamento mediante nuovi lotti edificabili, definendo in generale gli indici stereometrici e valutando la coerenza dei requisiti edilizi dei fabbricati esistenti in relazione al contesto già edificato.

E' stata definita con il Primo Piano degli Interventi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa la possibilità operativa in termini di indici stereometrici, pertanto andranno verificati lo stato di attuazione delle indicazioni di Piano e la possibilità di definire le corrette destinazioni d'uso ammissibili, alla luce della normativa vigente.

Si valutano con il Secondo Piano degli Interventi (e con le successive fasi da attuare attraverso varianti/PI tematici che ne confermino comunque obiettivi e linee operative) le proposte di risagomatura di ambiti esistenti in coerenza con le caratteristiche morfologiche delle aree, anche attraverso il ricorso allo strumento dell'accordo pubblico/privato e delle modalità operative date dall'utilizzo dei cediti edilizi, verificando allo stesso tempo la normativa attuativa con l'obiettivo di risparmiare il suolo al momento non edificato rendendo coerenti con il contesto insediativo e con le normative ambientali gli insediamenti di edifici che oggi hanno perso la propria funzione prioritaria legata all'utilizzo agricolo del territorio.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

E' sempre possibile l'attuazione degli interventi attraverso l'attivazione di accordi ex art. 6, LRV n° 11/2004.

3.3. Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale e aree di riqualificazione e riconversione

Identificazione aree miglioramento qualità urbana:

Si tratta di aree edificate e/o urbanizzate interessate da:

ambiti territoriali con particolari situazioni insediative non concluse;

vuoti urbani particolarmente significativi, collocati anche in ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale.

Verranno tenute in considerazione le indicazioni normative e procedurali di cui alla nuova legge regionale sul consumo del suolo

Identificazione aree di riqualificazione e riconversione:

Il P.A.T.I. ha individuato le aree e gli interventi di riqualificazione e riconversione, definendo azioni volte alla rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;

- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;

- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;

- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto.

Verranno tenute in considerazione le indicazioni normative e procedurali di cui alla nuova legge regionale sul consumo del suolo.

Possibilità operative:

Prima del PI che inserisca gli ambiti nella programmazione operativa:

Interventi nei limiti di cui alla lett. a), b), c), d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001

Con il PI che inserisce gli ambiti nella programmazione operativa:

approvazione di P.U.A. di cui all'art. 19, L.R.V. 11/04;

interventi pubblici e combinati pubblico/privato con particolare attenzione all'interesse pubblico e alla tematica del risparmio del suolo.

Compiti del P.I. da NT P.A.T.I.:

Nelle aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale il P.I. dovrà indicare, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Spetta inoltre al P.I., individuare le priorità di intervento, dettando i limiti di densità territoriale e fondiaria entro i quali sarà ammessa la rilocalizzazione della volumetria esistente legittimamente costruita e stabilire le modalità di trasformazione in credito edilizio della volumetria eccedente.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate.

La fattibilità tecnico-urbanistica degli interventi dovrà essere valutata a seguito delle indicazioni normative espresse dalla nuova strumentazione normativa vigente in materia di consumo di suolo, e verificate le indicazioni e le possibilità di attuazione date dal PTCP vigente relativamente alle aree produttive.

Scelte operative:

Si ritiene di includere nel P.I. esclusivamente gli ambiti soggetti all'attivazione degli Accordi Articolo 6.

Particolare attenzione verrà posta alle proposte che hanno come obiettivo principale il recupero e lo sviluppo di funzioni turistiche e legate alla valorizzazione del territorio e delle sue specificità, valutando anche le possibilità di valorizzare e implementare la funzione residenziale in contesti territoriali connessi al tessuto storico e strategici per lo sviluppo del paese.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature/proposte progettuali oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

3.4. Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale e per specifiche destinazioni d'uso: Commerciale-Direzionale, Produttiva, Turistico-ricettiva

Identificazione:

Il P.A.T.I. individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale ed extra residenziale, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune, per quello che riguarda specifiche destinazioni d'uso delle aree. Verranno tenute in considerazione le indicazioni normative e procedurali di cui alla nuova legge regionale sul consumo del suolo.

Possibilità operative:

Prima del P.I.:

In tali aree, in assenza di P.U.A., erano ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

Con il Primo P.I. sono stati inseriti gli ambiti posti in trasformazione dal PATI, per l'attuazione dei quali era necessaria l'approvazione di P.U.A. di cui all'art. 19, L.R.V. 11/04.

Il Secondo P.I. sulla base delle funzioni previste dal PATI e a seguito di verifica della reale interesse all'attuazione delle aree, anche in coerenza con le indicazioni della strumentazione urbanistica e normativa sovraordinata, subordinerà gli interventi all'approvazione di un P.U.A. che preveda la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi, secondo i criteri della sostenibilità, da attuare in modo unitario e/o per stralci funzionali omogenei.

Compiti del P.I. da NT P.A.T.I.:

Spetta al P.I., individuare le priorità e criteri di intervento, l'estensione delle zone interessate, i parametri di edificazione, gli strumenti attuativi, modalità di trasformazione degli ambiti di espansione, disciplinando le destinazioni d'uso ammesse.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate. Saranno pertanto valutate le proposte che risulteranno coerenti con lo sviluppo di aree già edificate, a completamento di ambiti per i quali sono già presenti opere di urbanizzazione, valutando comunque le necessità di completamento delle stesse in rapporto alle specificità degli ambiti analizzati.

Scelte operative:

Si ritiene di includere nel Secondo P.I. esclusivamente gli ambiti per i quali verrà manifestata in sede di definizione delle scelte operative la volontà di realizzare quanto previsto dal P.A.T.I., preferibilmente sottoponendo gli ambiti a proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/04.

La fattibilità tecnico-urbanistica degli interventi dovrà essere verificata a seguito delle indicazioni normative espresse dalla nuova strumentazione normativa vigente in materia di consumo di suolo, e verificate le indicazioni e le possibilità di attuazione date dal PTCP vigente relativamente alle aree produttive.

Nell'attuale contingenza del settore immobiliare si ritiene di prevedere solo le nuove aree di trasformazione sulla base di specifiche richieste legate a concrete proposte operative da parte dei privati, con particolare attenzione per la realizzazione di ambiti in cui creare un mix funzionale grazie all'insediamento di attività di artigianato di servizio alla persona e di esercizi di vicinato.

Tali possibilità vengono incentivate anche all'interno degli ambiti interessati da lottizzazioni già previste dagli strumenti urbanistici.

Verranno revisionate le aree inserite dal Primo Piano degli Interventi, ritenendo di includere nel PI esclusivamente gli ambiti soggetti all'attivazione degli Accordi Articolo 6, anche in riferimento all'art. 18, comma 7 della LRV n° 11/2004, che di seguito si riporta:

"7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi **non approvati**, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33".

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

Le aree soggette a trasformazione per specifiche destinazioni d'uso dovranno necessariamente essere confrontate nella loro consistenza e operatività con le indicazioni progettuali del PTCP approvato con DGRV n° n. 236 del 3 marzo 2015, rispetto alle quali il PI dovrà verificare la coerenza delle scelte strategiche e operative.

Dovranno essere verificate e aggiornate anche le indicazioni relative alla LRV n. 50 del 28 dicembre 2012 - Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto.

3.5. Centri storici e corti rurali

Identificazione:

Il P.A.T.I. disciplina gli interventi per le porzioni del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti di pertinenza che sono considerate, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.

Sono in particolare oggetto delle presenti norme:

- gli ambiti dei centri storici;

- il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico costituito da corti e nuclei rurali di antica origine, comprensivo degli edifici e relativo scoperto di pertinenza;
- altri edifici sparsi di tipo puntuale di valore storico-ambientale in ambiti diversi dai centri storici e dalle corti rurali di cui ai punti precedenti.

Possibilità operative:

A seguito dell'approvazione del Primo P.I.:

sono ammessi tutti gli interventi come disciplinati dal PRG e sono possibili modifiche ai gradi di protezione e ai gradi di intervento.

Per gli edifici non schedati dal PRG il P.I. provvede alla schedatura sulla base delle categorie di valore definite dal P.A.T.I.

Compiti del PI da NT P.A.T.I.:

In coerenza con i dettami del P.A.T.I., che prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei tessuti urbani e degli ambiti di interesse culturale, costituiti da edifici, manufatti puntuali e lineari, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, il Piano degli Interventi definisce gli interventi ammessi, segnatamente orientati a conservare e valorizzare tali elementi in modo da consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei centri storici, delle corti rurali e dei nuclei sparsi e dei più significativi elementi di specifica valenza paesaggistico-ambientale.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate, con particolare interesse alla valorizzazione dei centri storici presenti sul territorio e al patrimonio storico culturale dato dalle corti di antica origine.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale da parte dei singoli soggetti, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal P.I., considerando in primis la possibilità di recupero e/o edificazione di nuovi volumi coerentemente con il contesto storico in cui sono inseriti i manufatti, mantenendo i caratteri tipologici e coloristici legati alla tradizione costruttiva storica locale (es. elementi significativi caratteristici, materiali costruttivi locali come pietra e legno, balconi e loggiati, elementi tipologici tradizionali...).

A tal fine gli interventi prevederanno analisi di dettaglio legate alle tipologie costruttive della tradizione locale, al fine di dare un riferimento storico con l'obiettivo di riproporre edificazioni di qualità non solo a livello funzionale ma anche a livello estetico, per meglio connotare l'identità paesaggistica dei luoghi.

Verrà revisionata la normativa vigente, allineando eventuali discrepanze rilevate a seguito dell'utilizzo operativo della normativa del Piano degli Interventi, sviluppando al contempo una serie di tematiche che favoriscano il recupero degli edifici esistenti e la definizione di un tessuto edilizio coerente con la morfologia del contesto, garantendo margini di flessibilità operativa esclusivamente finalizzati al miglioramento della qualità abitativa e al completamento di ambiti da riqualificare.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

3.6. Servizi, Infrastrutture ed Attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza

Identificazione:

I Servizi di interesse comunale/sovracomunale di maggior rilevanza sono attrezzature, pubbliche o private di interesse pubblico, destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale ecc.), la cui influenza può estendersi oltre i confini comunali.

Compiti del PI da NT P.A.T.I.:

Tra tutte le attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza definite dal P.A.T.I. bisognerà localizzare solo quelle compatibili con le risorse che il comune potrà attivare nel primo P.I. tenendo conto del contributo che potrà essere fornito dai privati mediante gli accordi di pianificazione.

Scelte operative:

Con riferimento alle necessità comunali si ritiene di avviare la realizzazione nella prima fase del PI per quello che riguarda le zone a servizi inserite ex novo dal P.A.T.I., solo di quelle opere di interesse comune che faranno parte di specifici accordi di pianificazione che interesseranno le parti di territorio dove la revisione della pianificazione urbanistica sarà attiva fin da subito.

Rimane fatta salva la possibilità di realizzare zone a servizi già nella disponibilità dell'Amministrazione o già previste nella Pianificazione comunale vigente, fatta salva la possibilità di rendere operativa la loro realizzazione tramite forme di accordo art.6 LRV 11/04.

Verranno revisionate le aree inserite dal Primo Piano degli Interventi, ritenendo di includere nel PI esclusivamente gli ambiti soggetti all'attivazione degli Accordi Articolo 6, anche in riferimento all'art. 18, comma 7 della LRV n° 11/2004, che di seguito si riporta:

"7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi **non approvati**, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano

stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33".

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

3.7. Attività produttive in zona impropria

Possibilità operative:

Rispetto alla nuova disciplina urbanistica, sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI ai sensi dell' Art. 13.5 – "Opere incongrue" delle norme.

per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – "Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" delle norme di P.A.T.I.

Compiti del PI da NT P.A.T.I.:

Rispetto alle principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina già individuate dal PRG e per le quali il P.A.T.I. ha definito i criteri generali di attuazione, spetta al PI indicare le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.

Il percorso di allineamento normativo è già stato intrapreso con il Primo PI. Il Secondo PI agirà in coerenza con quanto già previsto dalle normative, adeguando e integrando la normativa di Piano alle indicazioni di carattere sovraordinato e sulla base delle reali esigenze espresse dalla popolazione.

Per le attività a cui è concesso un ampliamento il P.I. valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – "Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" delle norme del P.A.T.I.

Il compito di disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento delle attività da trasferire sarà affidato al P.I., che dovrà inoltre definire le modalità di convenzionamento per l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni.

Inoltre, il P.I. deve definire la disciplina delle attività esistenti da confermare, (senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO) stabilendo le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

OBIETTIVI: il Piano degli Interventi riconosce le attività in essere e sviluppa politiche che favoriscano il mantenimento delle attività in essere, ammettendone lo sviluppo ai sensi della normativa vigente, con particolare attenzione per le attività che favoriscono lo sviluppo delle attività storiche e di valorizzazione del territorio e della sua economia, verificando allo stesso tempo anche eventuali azioni di mitigazione di impatti di attività esistenti.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema attraverso la revisione puntuale delle indicazioni normative riferite alle schedature ancora in vigore nel Piano, verificate le reali esigenze e analizzate le necessità puntuale delle Ditte ancora in attività, integrando anche la normativa di P.I. con le possibilità operative date dal

ricorso allo strumento dello Sportello Unico attività produttive di cui alla LRV 55/2012 e smi.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di P.I. tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

3.8. Allevamenti

Il P.A.T.I., sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato i principali allevamenti zootecnici intensivi. Il P.I., sulla base della verifica degli allevamenti più a ridosso dell'abitato, dovrà definire cartograficamente i limiti di rispetto determinati dagli allevamenti intensivi esistenti nonché le distanze dalle residenze civili relative agli allevamenti zootecnici di elevate dimensioni dismessi, ai sensi della normativa vigente.

Si incentiverà comunque la possibilità di perequazioni degli allevamenti sulla base di disposizioni pianificate dall'Amministrazione.

3.9. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Compiti del P.I. da NT P.A.T.I.:

Il P.I. individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, da redigersi sulla base di una schedatura puntuale che potrà o meno coinvolgere tutti i fabbricati esistenti in zona agricola. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;

se vengono precisate anche le relative aree di pertinenza che non potranno essere computate ai fini dell'edificabilità nella zona agricole in cui ricadono, ancorché facenti parte della stessa proprietà;

vengono tutelati e valorizzati nelle valenze storiche-architettoniche-testimoniali eventualmente presenti;

sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto non più funzionali alle esigenze del fondo le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo che sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, i servizi di interesse pubblico, le attività turistico-ricettive e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio.

Particolari procedure semplificate potranno essere adottate per i fabbricati ricadenti in ambiti di edificazione diffusa, dove il PI potrà definire puntualmente i limiti entro cui è ammessa la ricomposizione urbanistica degli stessi annessi agricoli non più funzionali.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate, con particolare interesse alla valorizzazione dei centri storici presenti sul territorio e al patrimonio storico culturale dato dalle corti di antica origine.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema contemplando le possibilità dei cambi d'uso esclusivamente sulla base di specifiche richieste da recepire in fase di redazione del P.I. o nei modi ammessi dalla normativa vigente.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

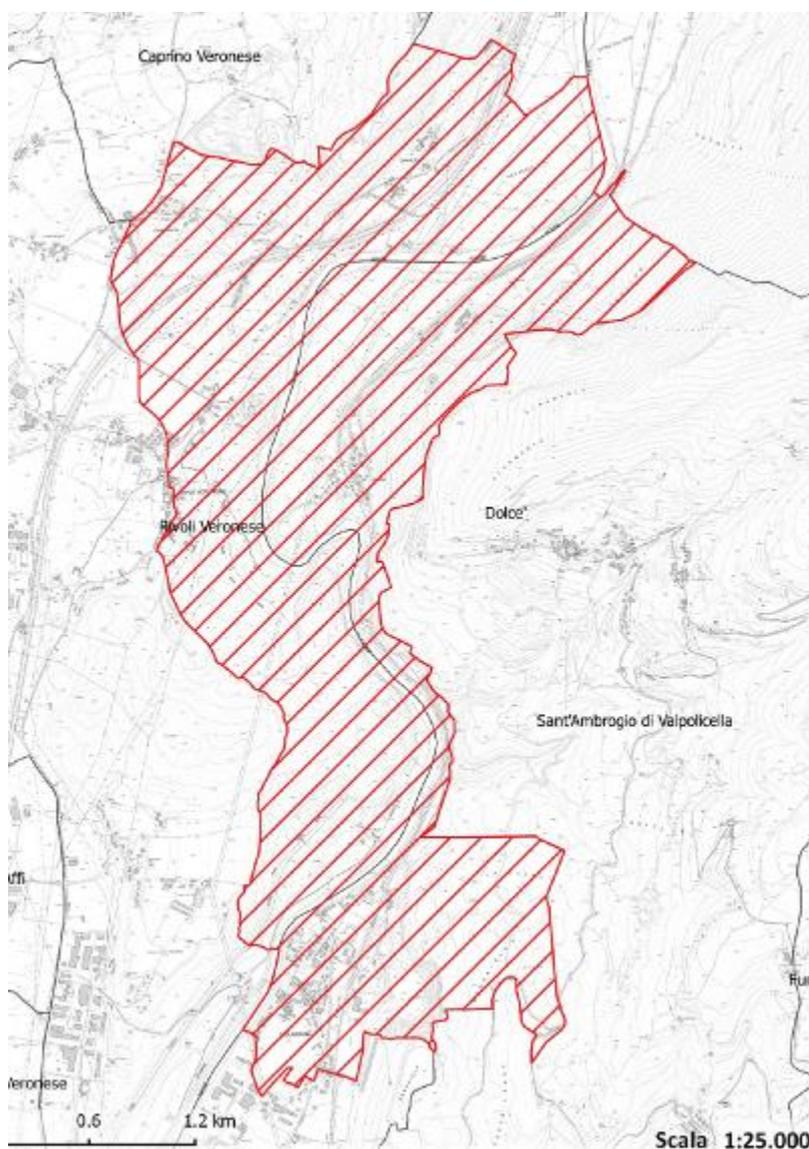
TEMATICA n° 1 - VINCOLI PAESAGGISTICI E ARCHITETTONICI

La Terza Variante al Secondo PI, di carattere sia generale che puntuale, ha verificato la presenza e la consistenza dei vincoli paesaggistici presenti sul territorio comunale, identificando correttamente sia i vincoli paesaggistici che i vincoli monumentali, sulla base di quanto riportato all'interno dei Siti della Soprintendenza.

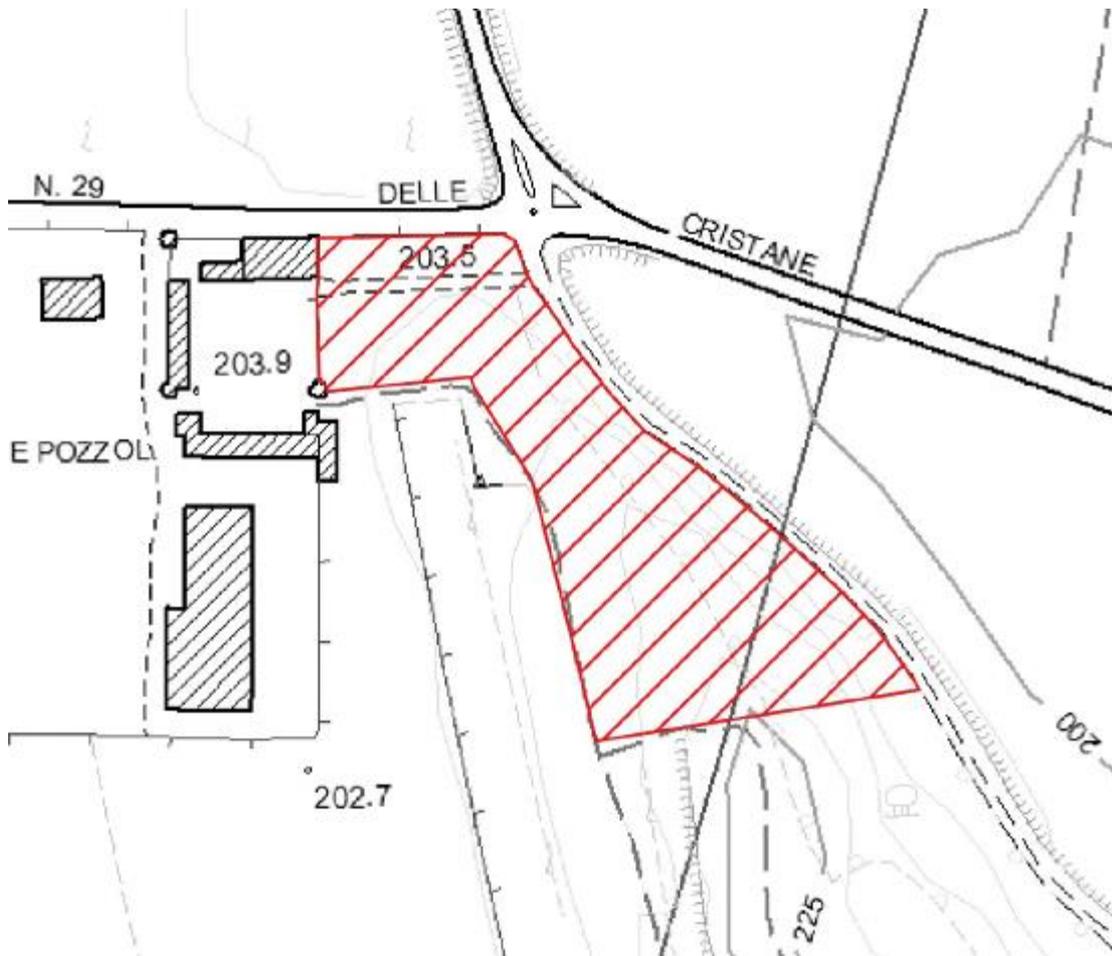
Si riporta di seguito l'elenco utilizzato, completo di allegati grafici riportati sulle tavole di Piano.

Vincoli paesaggistici

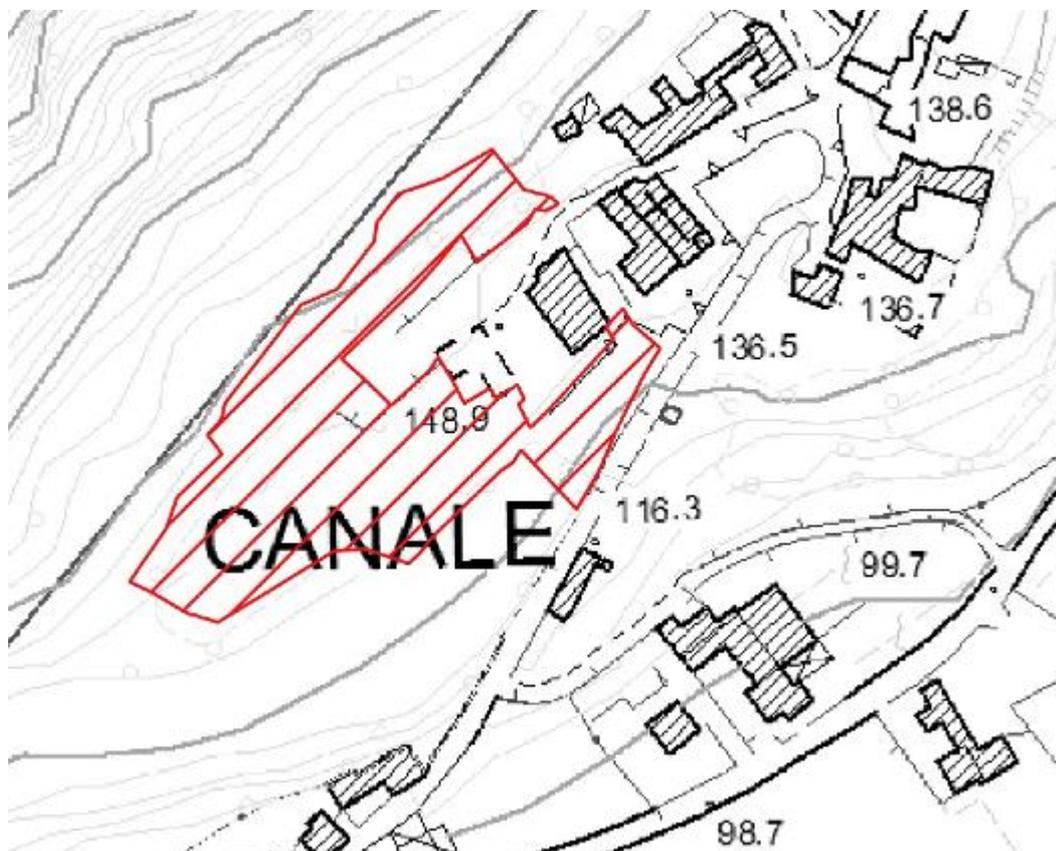
#	Provincia	Comune	Località	Ubicazione	Denominazione
6190	VR	RIVOLI VERONESE	DOLCE'	50492	ZONA DENOMINATA CHIUSA DELLA VAL D'ADIGE SITA NELL'AMBITO DEI COMUNI DI DOLCE' E RIVOLI
6191	VR	RIVOLI VERONESE			PARCO DELLA VILLA GAITER
6192	VR	RIVOLI VERONESE			SEZIONI DELLA VILLA GELMETTI



ZONA DENOMINATA CHIUSA DELLA VAL D'ADIGE SITA NELL'AMBITO DEI COMUNI DI DOLCE E RIVOLI



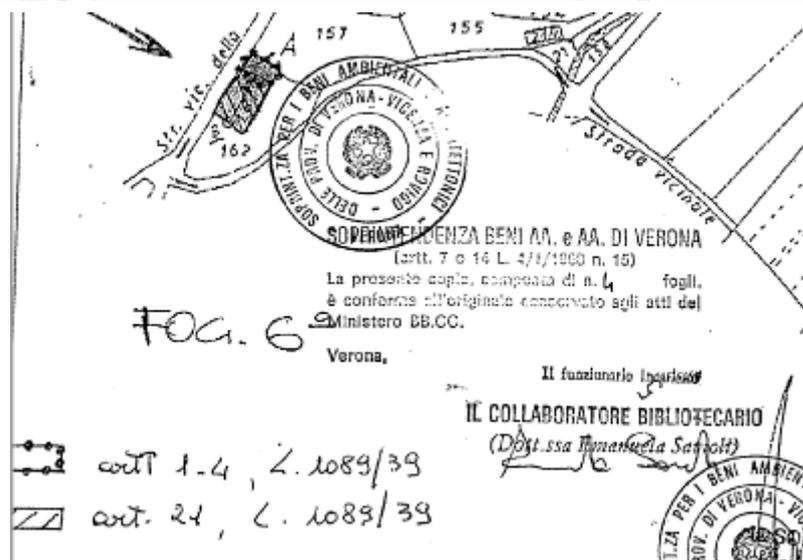
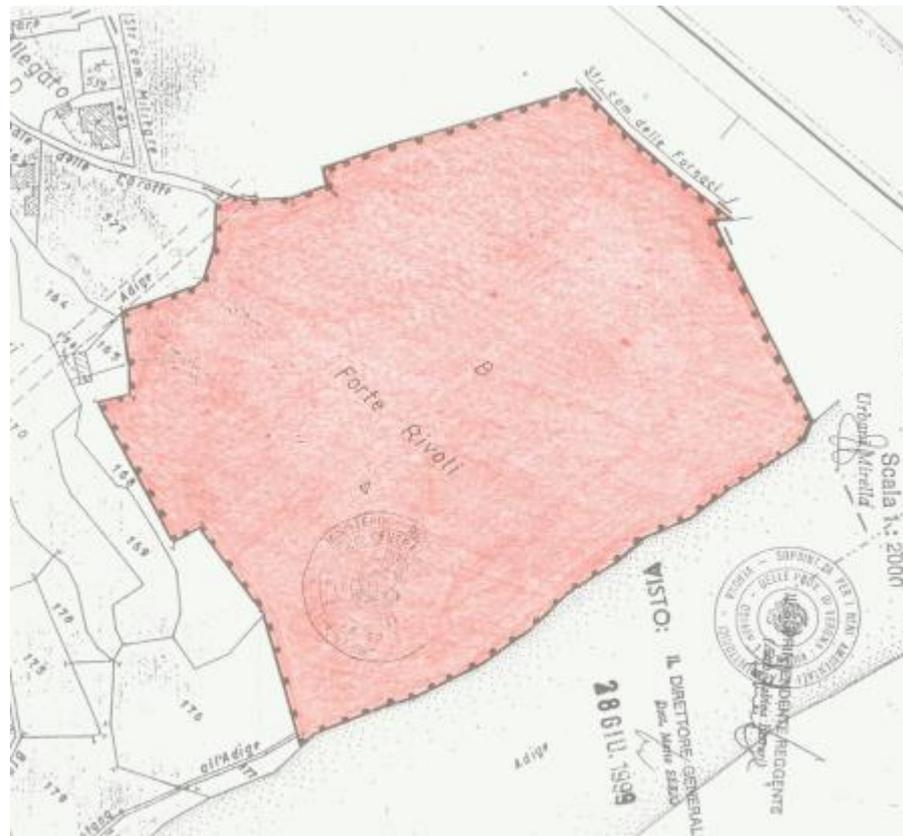
PARCO DELLA VILLA GAITER



SEZIONI DELLA VILLA GELMETTI

Vincoli architettonici

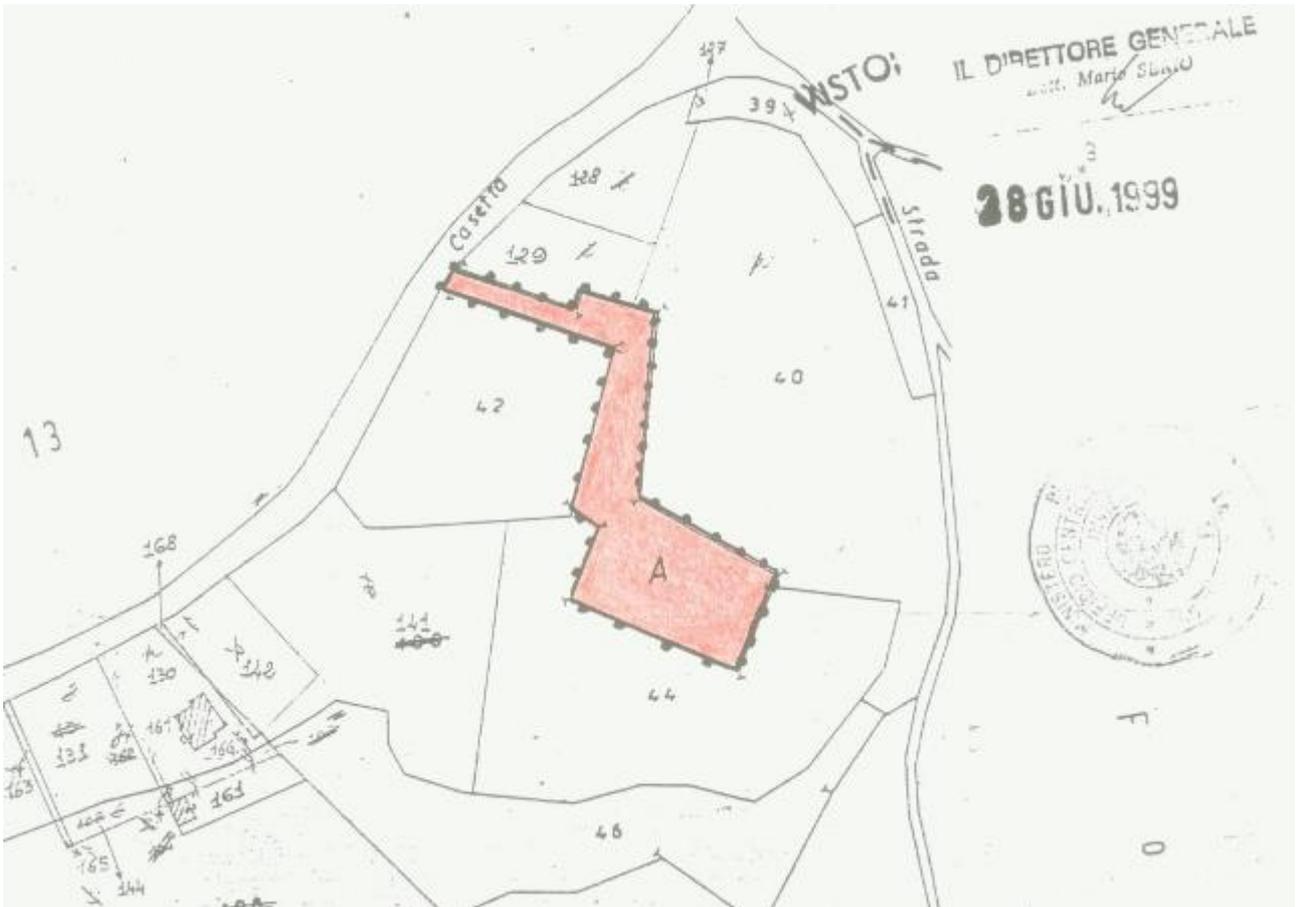
#	Provincia	Comune	Località	Ubicazione	Denominazione	Provvedimento Ministeriale
1837	VR	Rivoli Veronese	Incanale		chiesa di S.Zeno	27/06/1998 20/10/1997 declaratoria
1838	VR	Rivoli Veronese	Valdonega Seconde	strada vicinale delle Valdoneghe	villa Becelli Poggi e chiesa di S.Lorenzo	24/09/1985
1839	VR	Rivoli Veronese			forte Rivoli - ex polveriera	15/02/2007 (forte Rivoli); 28/06/1999 (ex Polveriera)



CHIESA DI SAN ZENO



VILLA BECELLI POGGI A VALDIONEGHE



EX POLVERIERA

TEMATICA n° 2 - AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO AMBITI ASSOGGETTATI ART. 33 LRV N° 11/2004

Il PI aggiorna graficamente l'individuazione delle aree non attuate, per le quali con DCC n° 11/2018 prevede la ricognizione e la riclassificazione ai sensi dell' art.18,c.7,L.R.V.n.11/2004:

AREA N. 3 – ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA IN LOC. PORTON (PARTE)

- Individuazione catastale: foglio n. 11 mappali n. 179, 276, 245

AREA N. 4 - ZONA DI ESPANSIONE TURISTICO-RICETTIVA IN LOC. SABBIONI (PARTE):

- individuazione catastale: foglio n. 11 mappali n. 142(parte), 146(parte), 150(parte),151(parte), 804(parte), 800(parte), 801(parte), 806(parte), 807(parte), 147(parte), 321(parte);

AREA N. 5 - ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA IN LOC. PORTON (PARTE):

- individuazione catastale: foglio n. 11 mappale n. 819(parte);

AREA N. 6 - ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA IN LOC. TERRAMATTA:

- individuazione catastale: foglio n. 14 mappali n. 31(parte), 25(parte), 578(parte), 572(parte), 579(parte), 29(parte);

AREA N. 7 - ZONA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA IN LOC. VALDONEGHE:

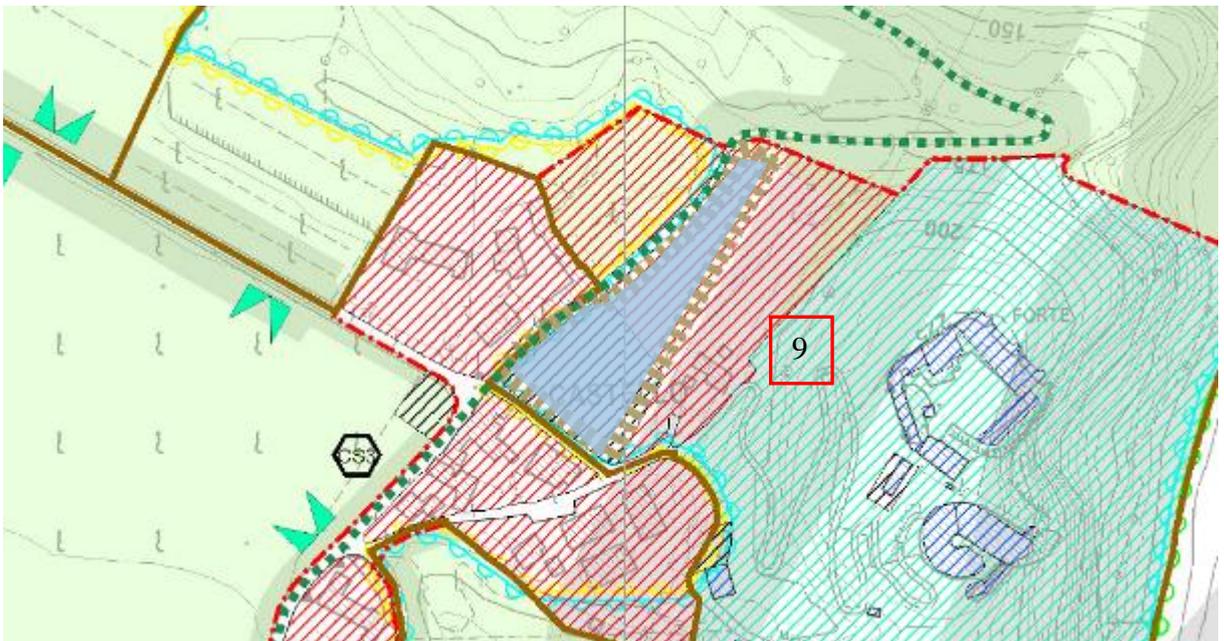
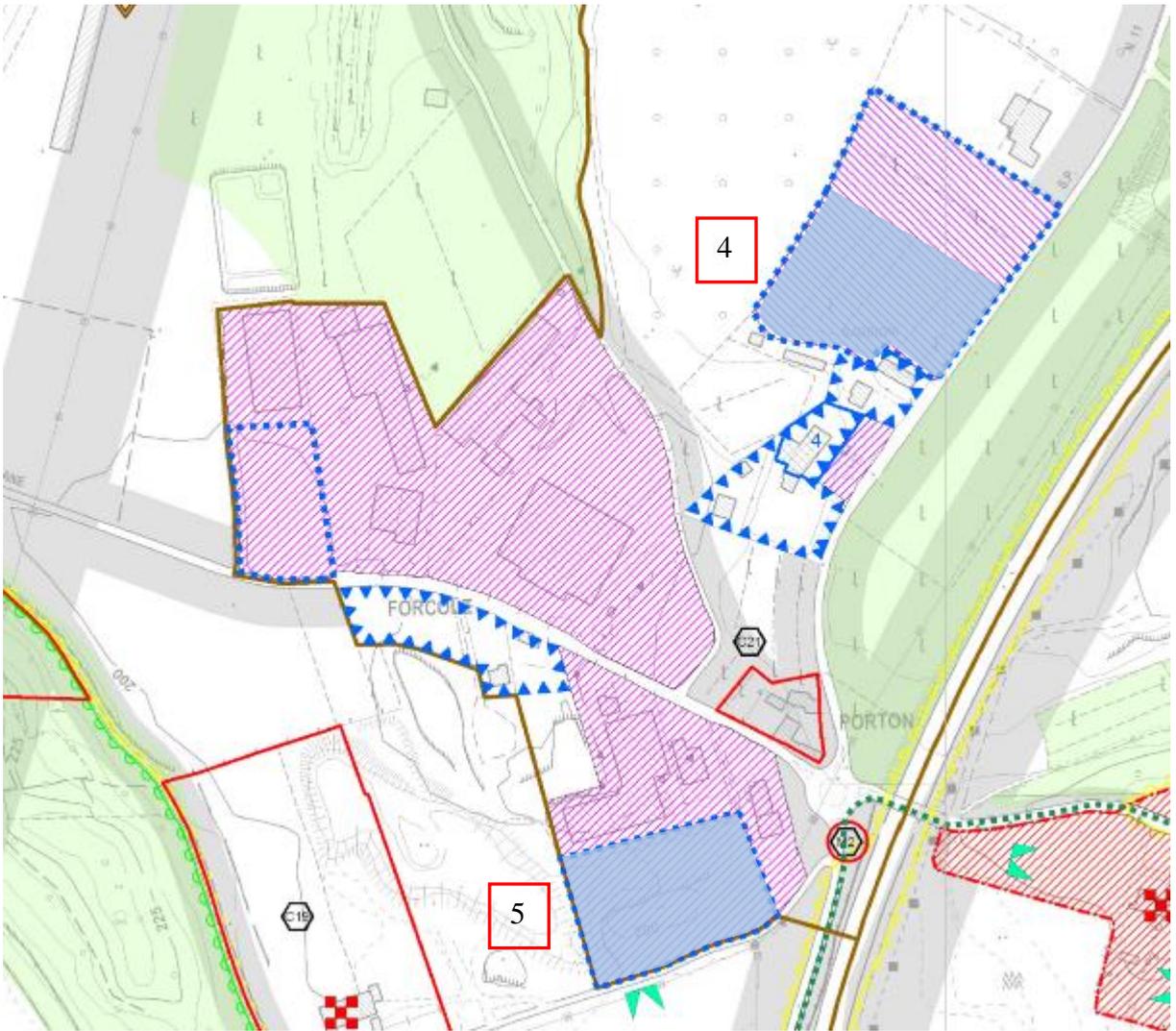
- individuazione catastale: foglio n. 1 mappali n. 593(parte), 473, 474, 137(parte), 117(parte) 458(parte), 136, 75(parte), 493(parte), 179(parte), 123(parte), 178(parte), 482(parte), 194, 191(parte), 169(parte), 130(parte), 98(parte), 134(parte), 90(parte), 484(parte), 489(parte), 483(parte), 488(parte), 580(parte), 581(parte), 56(parte), 553(parte), 554(parte), 491(parte), 492(parte), 490(parte), 464(parte), 466(parte);

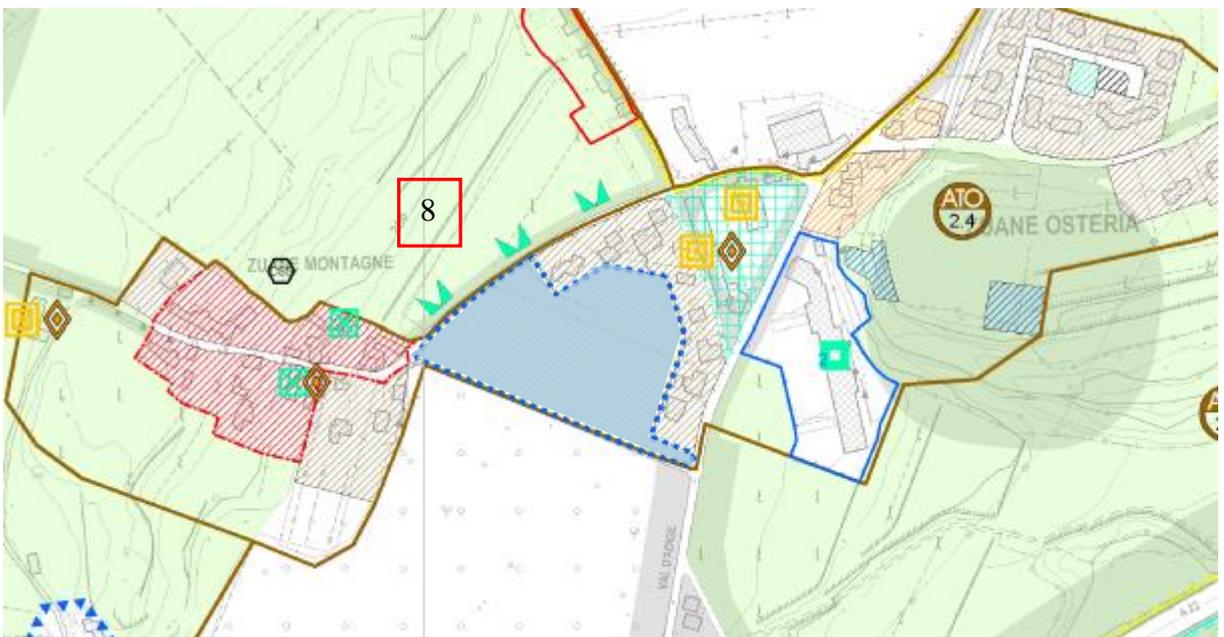
AREA N. 8 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE IN LOC. ZUANE:

- individuazione catastale: foglio n. 11 mappali n. 8, 282, 740, 767, 259, 799(parte), 729(parte);

AREA N. 9 - AREA DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA IN LOC. CASTELLO:

- individuazione catastale: foglio n. 12 mappale n. 296(parte);





TEMATICA n° 3 – LE NUOVE AZIONI DI PIANO

AZIONE DI PIANO N° 1

Attività produttiva fuori zona n° 10 - Ditta Dalle Vedove
ACCORDO N° 3

AZIONE DI PIANO N° 2

Attività produttiva fuori zona n° 4 - Ditta LINA SNC

AZIONE DI PIANO N° 3

Attività produttiva fuori zona n° 9 - Ditta BV ITALCO

AZIONE DI PIANO N° 4

Nuova schedatura edificio per localizzazione nuova attività ricettiva a locanda
TENUTA CANOVA
MASI AGRICOLA
ACCORDO N° 2
NUOVA CORTE DI ANTICA ORIGINE N° 34

AZIONE DI PIANO N° 5

Rischedatura ambito di edificazione diffusa e corte di antica origine
AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI DALLE VEDOVE ALESSIO

AZIONE DI PIANO N° 6

Risagomatura ambito consolidato
GELMETTI MARCELLO ALBINO

AZIONE DI PIANO N° 1	
Attività produttiva fuori zona n° 10 - Ditta Dalle Vedove ACCORDO N° 3	
Oggetto dell'intervento	La variante prevede la modifica della Scheda Attività Fuori Zona già schedata al n° 10 – Viene ampliato l'ambito della Scheda Progetto di mq. 2300 e viene previsto un ampliamento della superficie coperta di 810 mq per la realizzazione di tettoie al servizio dell'attività. Viene inserito il nuovo accordo n° 3
Localizzazione	Loc. Perara
Destinazioni d'uso ammessa	Attività produttiva artigianale
Individuazione catastale	F. 14 mapp. 152-96 (in ampliamento mapp. 98b parte)
Superficie area di progetto	2100 mq. Per la superficie in ampliamento del lotto è ammessa la copertura del 50%
Destinazione di PI Attuale	Attività Produttiva Fuori Zona n° 10
Destinazione di PI progetto	Attività Produttiva Fuori Zona n° 10 con Scheda Progetto modificata
Numero piani fuori terra	-
h. fabbricati	-
Volume/Superficie ammesso fuori terra	4.015 mq scheda vigente + 810 mq (nuova superficie coperta nei mappali della scheda previgente + 2300 mq di ampliamento scheda Fuori zona destinato a realizzazione piazzale)
Indice di edificazione	-
Distanza dai confini	5 m (eventuale deroga con atto notarile)
Aree a standard	10 % superficie lotto. E' ammessa la monetizzazione delle superfici a verde e parcheggio, da definire con convenzione. Il ricalcolo delle aree a standard va effettuato sulla nuova perimetrazione in variante, pertanto possono essere rimodulate e riposizionate le aree a standard rispetto alla Scheda vigente. L'accesso alle aree a standard può avvenire dall'attuale accesso alla Ditta.
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68.
Accessi al lotto	Non modificati dalla Scheda Fuori Zona n° 10
Distanza minima tra fabbricati	Minimo 10,00 m
Coerenza con il documento del Sindaco	<p>3.7. <i>Attività produttive in zona impropria</i></p> <p>Possibilità operative: Rispetto alla nuova disciplina urbanistica, sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI ai sensi dell' Art. 13.5 – “Opere incongrue” delle norme. per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – “Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture” delle norme di P.A.T.I.</p> <p>Compiti del PI da NT P.A.T.I.: Rispetto alle principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina già individuate dal PRG e per le quali il P.A.T.I ha definito i criteri generali di attuazione, spetta al PI indicare le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto. Il percorso di allineamento normativo è già stato intrapreso con il Primo PI. Il Secondo PI agirà in coerenza con quanto già previsto dalle normative, adeguando e integrando la normativa di Piano alle indicazioni di carattere sovraordinato e sulla base delle reali esigenze espresse dalla popolazione. Per le attività a cui è concesso un ampliamento il P.I. valuterà eventuali interventi di</p>

	<p>mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' <u>Art. 14.13 - "Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture"</u> delle norme del P.A.T.I.</p> <p>Il compito di disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento delle attività da trasferire sarà affidato al P.I., che dovrà inoltre definire le modalità di convenzionamento per l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni.</p> <p>Inoltre, il P.I. deve definire la disciplina delle attività esistenti da confermare, (senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO) stabilendo le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.</p> <p>OBIETTIVI: il Piano degli Interventi riconosce le attività in essere e sviluppa politiche che favoriscano il mantenimento delle attività in essere, ammettendone lo sviluppo ai sensi della normativa vigente, con particolare attenzione per le attività che favoriscono lo sviluppo delle attività storiche e di valorizzazione del territorio e della sua economia, verificando allo stesso tempo anche eventuali azioni di mitigazione di impatti di attività esistenti.</p> <p>Scelte operative: Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema attraverso la revisione puntuale delle indicazioni normative riferite alle schedature ancora in vigore nel Piano, verificate le reali esigenze e analizzate le necessità puntuale delle Ditte ancora in attività, integrando anche la normativa di P.I. con le possibilità operative date dal ricorso allo strumento dello Sportello Unico attività produttive di cui alla LRV 55/2012 e smi. Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di P.I. tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>Ogni modifica che riguarda l'attività di recupero rifiuti deve prevedere la rispondenza a quanto ammesso dal Dlgs. 152/2006, e deve seguire la procedura di autorizzazione prevista.</p> <p>Anche la realizzazione del piazzale a servizio dell'attività deve seguire le disposizioni previste dalla normativa vigente, con particolare attenzione al Piano Rifiuti Regionale.</p> <p>Dovrà essere prestata massima attenzione ai materiali di realizzazione del piazzale se utilizzato in funzione dell'ampliamento dell'attività di rifiuti.</p> <p>Essendo l'ambito all'interno della rete ecologica comunale, l'intervento deve prevedere opportuna mitigazione arborea.</p> <p>Per quanto riguarda gli interventi e le operazioni di cantiere si faccia riferimento all'"Art. 12.3.4 - Area a rischio archeologico" delle NT del PATI:</p> <p><i>Il PATI individua puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici. Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.</i></p> <p>PRESCRIZIONI E VINCOLI</p> <p>1. Fatto salvo quanto detto per le aree individuate ai sensi dell'Art. 6.4 - "Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004" delle presenti norme, nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità compresi gli interventi agricoli di messa a dimora e di nuova piantumazione, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori. Alla DIA, alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica. 2. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali</p>

	<p>archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica. 3. Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto e nei limiti sopra indicati.</p> <p>COMPITI DEL PI Il PI, sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare ed eventualmente ulteriormente puntualizzare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale interesse archeologico presenti nei rispettivi ambiti amministrativi, e ad assoggettare le une e le altre alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione. Per le aree a rischio archeologico, il PI, in accordo con la competente Soprintendenza, dovrà ricercare soluzioni per la loro tutela e valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.</p>
Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto convenzionato (relativamente alle aree a standard individuate ai sensi dell'art. 31 della LRV n° 11/2004)
Accordo	Viene inserito l' ACCORDO N° 3 ai sensi della LRV n° 11/2004 e smi – Da sottoscrivere entro 30 gg dall'efficacia del Piano. In caso di più proprietari l'accordo va sottoscritto da ciascuno di essi. In caso di compravendite in corso l'accordo va sottoscritto dalla parte venditrice e dalla parte acquirente.
Beneficio pubblico	Si valuta il plusvalore attraverso specifica ipotesi derivante dalla verifica ai sensi del DPR 380/2001 e smi, art. 16 c.4 lett d) ter e dell'atto di indirizzo comunale relativo ai criteri di perequazione: <p>CONTRIBUTO PEREQUATIVO: 23.473 €</p> Versamento al momento della sottoscrizione dell'Accordo Pubblico/Privato tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale. Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.
Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017	Si considera un consumo di suolo di 1.150 mq (corrispondente al Rapporto di copertura massimo ammesso dalle aree produttive)

Calcolo perequativo

CALCOLO CONTRIBUTO PEREQUATIVO

$$V_p = V_m - V_a$$

Dove:

V_p = contributo straordinario = plusvalore rispetto al quale calcolare il contributo straordinario del 50%, al netto delle spese di costruzione

V_m = Valore medio di mercato dei beni oggetto di trasformazione

V_a = valore agricolo medio 2018 – Tabelle provinciali Regione agraria n° 3/ o valore dell'area prima della trasformazione

In merito al profilo dei valori immobiliari, il beneficio conseguente alla trasformazione (contributo straordinario può essere determinato come differenza tra i valori di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione prevista dallo strumento urbanistico, valutati gli opportuni correttivi dettati dalla situazione reale del mercato immobiliare e dagli obiettivi di politiche economiche perseguiti.

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile o dell'area, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il valore di trasformazione del medesimo immobile/area calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente.

Il contributo straordinario di urbanizzazione, definito nel PI come contributo perequativo, che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione, in riferimento all'art. 16 c.4, lett d/ter del DPR 380/2001 e smi. Sono fatte salve diverse deliberazioni comunali, che nel caso specifico fanno riferimento alla DCC n° 6 del 30.04.2018

ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA

13 Nuove superfici commerciali/produktive in ambiti di Attività Produttive Fuori Zona confermate

$V_p = 13\text{€}/\text{mq}$ (calcolato sulla superficie coperta)

CONTRIBUTO PEREQUATIVO (contributo straordinario):

$$13\text{€}/\text{mq} \times 809 \text{ mq (tettoie)} = 10.517 \text{ €}$$

14 Individuazione nuove attività produttive fuori zona

$V_p = 10\text{€}/\text{mq}$ (calcolato sulla superficie area)

$$2300 \text{ mq} \times 10/2 = 11.500 \text{ €}$$

(calcolato assimilando il valore del contributo straordinario alla possibilità di realizzare il piazzale come se si trattasse del Rc del 50%, considerando dimezzato il valore perequativo in quanto non viene prevista la realizzazione di fabbricati)

+

$$\text{Cambio d'uso Piano Terra fabbricato} = 336/3h = 112 \text{ mq} \times 13\text{€} = 1.456 \text{ €}$$

$$= \text{TOT. } 23.473 \text{ €}$$

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

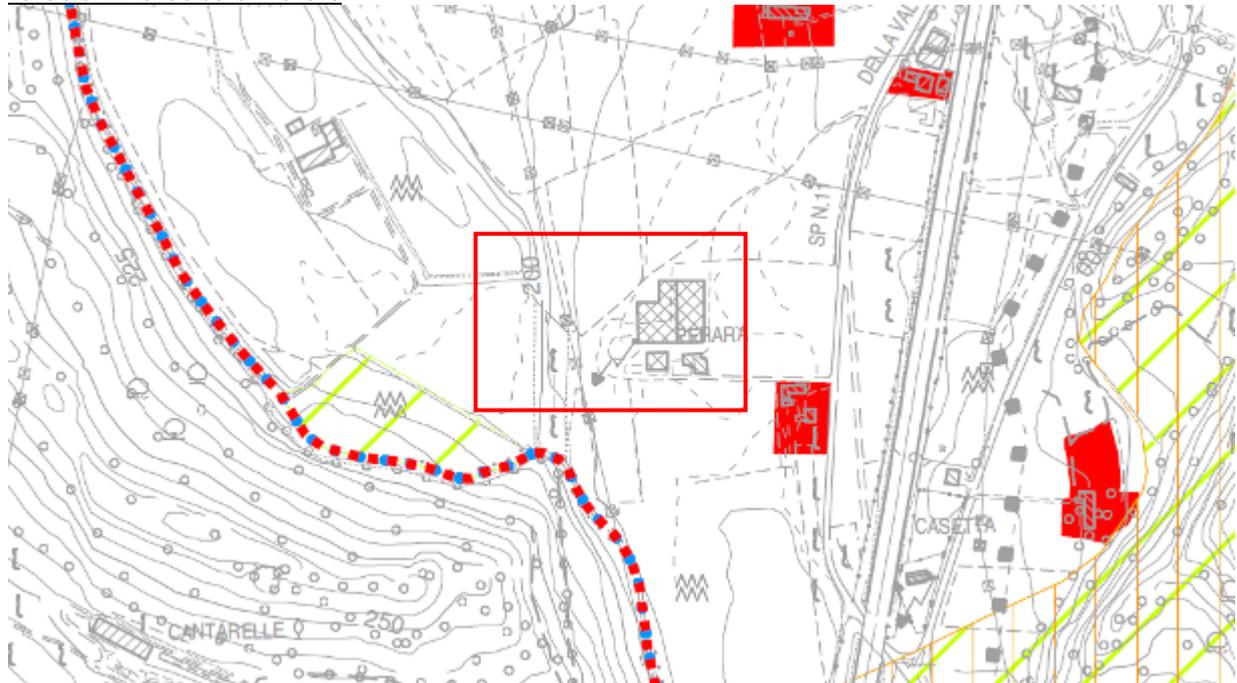
Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 1
DITTA DALLE VEDOVE
Ubicazione: **Loc. Perara**

PAT

Tavola 01 – Tavola dei vincoli e della pianificazione territoriale



Tavola 02 – Tavola delle invarianti



Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 1
DITTA DALLE VEDOVE
 Ubicazione: **Loc. Perara**

PAT

Tavola 03 – Tavola delle fragilità



- | | | |
|---|--|-------------|
|  | Area idonea a condizione | Art. 12.1.1 |
|  | Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna | Art. 12.3.3 |
|  | Area a rischio archeologico | Art. 12.3.4 |

Tavola 04 – Tavola delle trasformabilità



- | | | |
|---|-----------------|-----------|
|  | Opere incongrue | Art. 13.5 |
|---|-----------------|-----------|

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

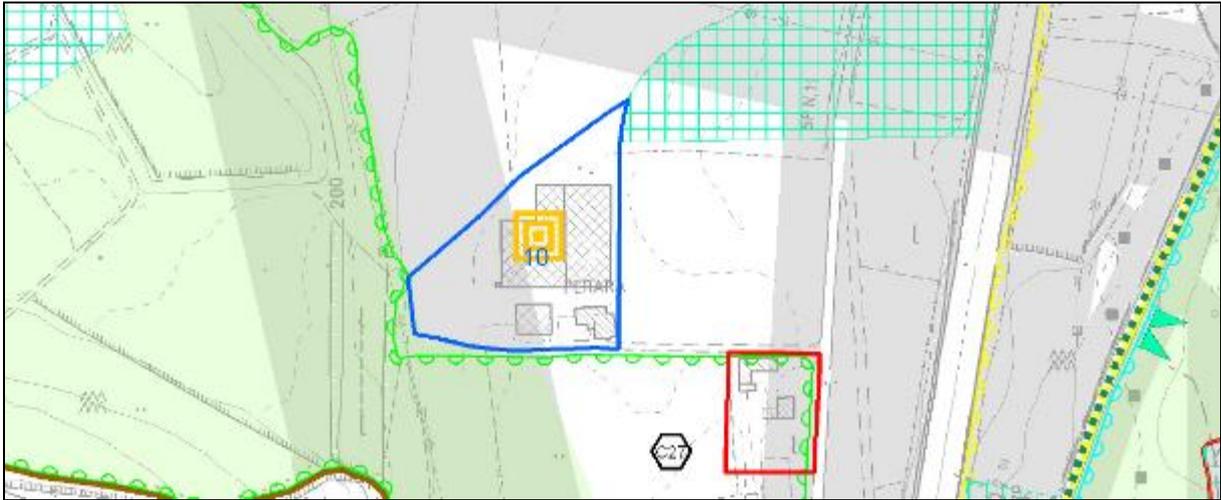
Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 1
DITTA DALLE VEDOVE
 Ubicazione: **Loc. Perara**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VIGENTE – STATO DI FATTO



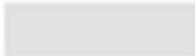
Scala 1:5000 Tav. T1.a centro



Attività produttive in zona impropria
 n = numero identificativo



Rete ecologica: Corridoio ecologico



Fasce di rispetto



Tav. T1.b centro



Area a rischio archeologico

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

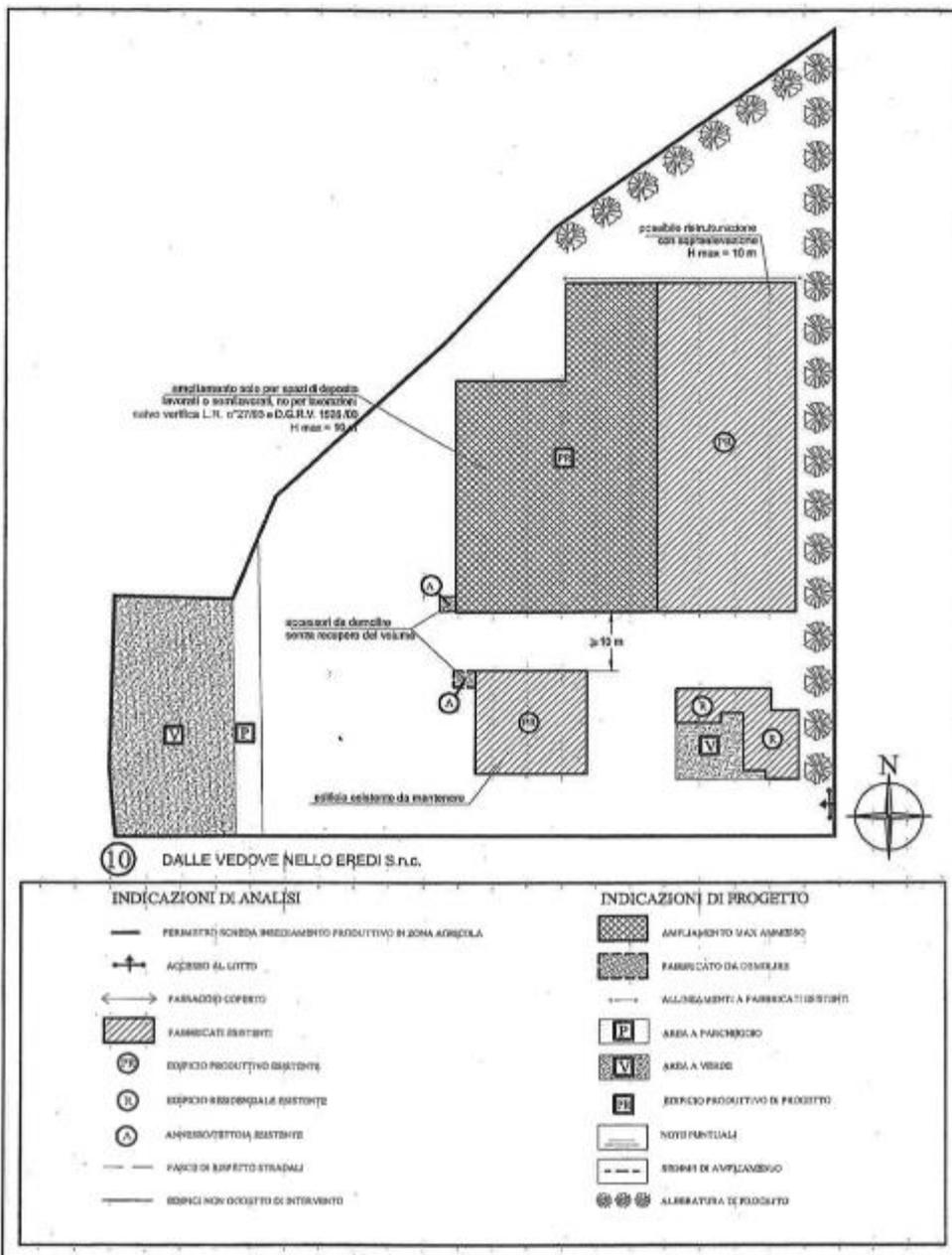
ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 1
DITTA DALLE VEDOVE
 Ubicazione: **Loc. Perara**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VIGENTE - STATO DI FATTO - SCHEDA PROGETTO N° 10

ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO
 Scala 1 : 1000



Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

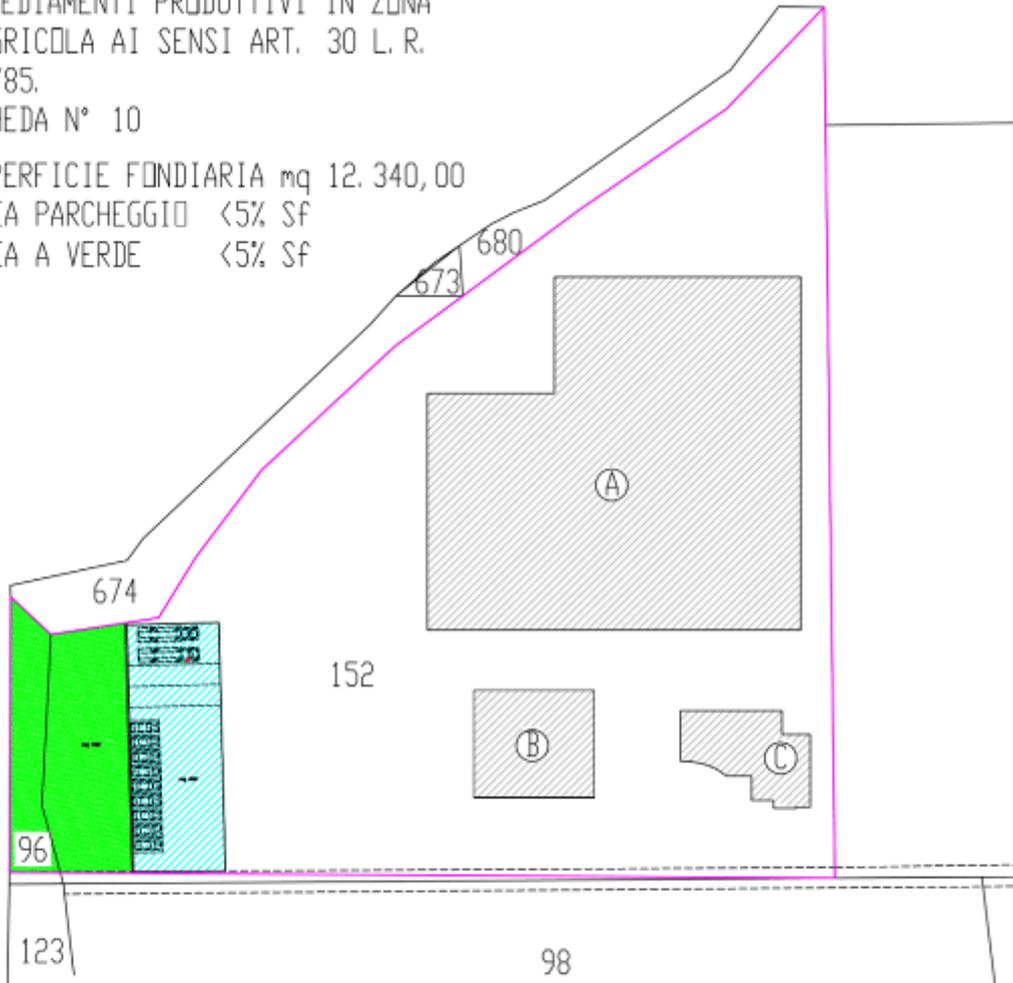
Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 1
DITTA DALLE VEDOVE
 Ubicazione: **Loc. Perara**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VIGENTE - STATO DI FATTO - SCHEDA PROGETTO N° 10

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA
 AGRICOLA AI SENSI ART. 30 L. R.
 61/85.
 SCHEDA N° 10

SUPERFICIE FONDIARIA mq 12.340,00
 AREA PARCHEGGIO <5% Sf
 AREA A VERDE <5% Sf



SUPERFICIE COPERTA ATTUALE
 FABBRICATO A mq 3.345,80
 FABBRICATO B mq 370,00
 FABBRICATO C mq 259,00
 TOTALE mq 3.974,80
 DA SCHEDA 10 mq 4.015,00

SUPERFICIE A VERDE mq 768,00
 SUPERFICIE A PARCHEGGIO mq 620,00

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 1
DITTA DALLE VEDOVE
 Ubicazione: **Loc. Perara**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VARIATO - STATO DI PROGETTO- SCHEDA PROGETTO N° 10

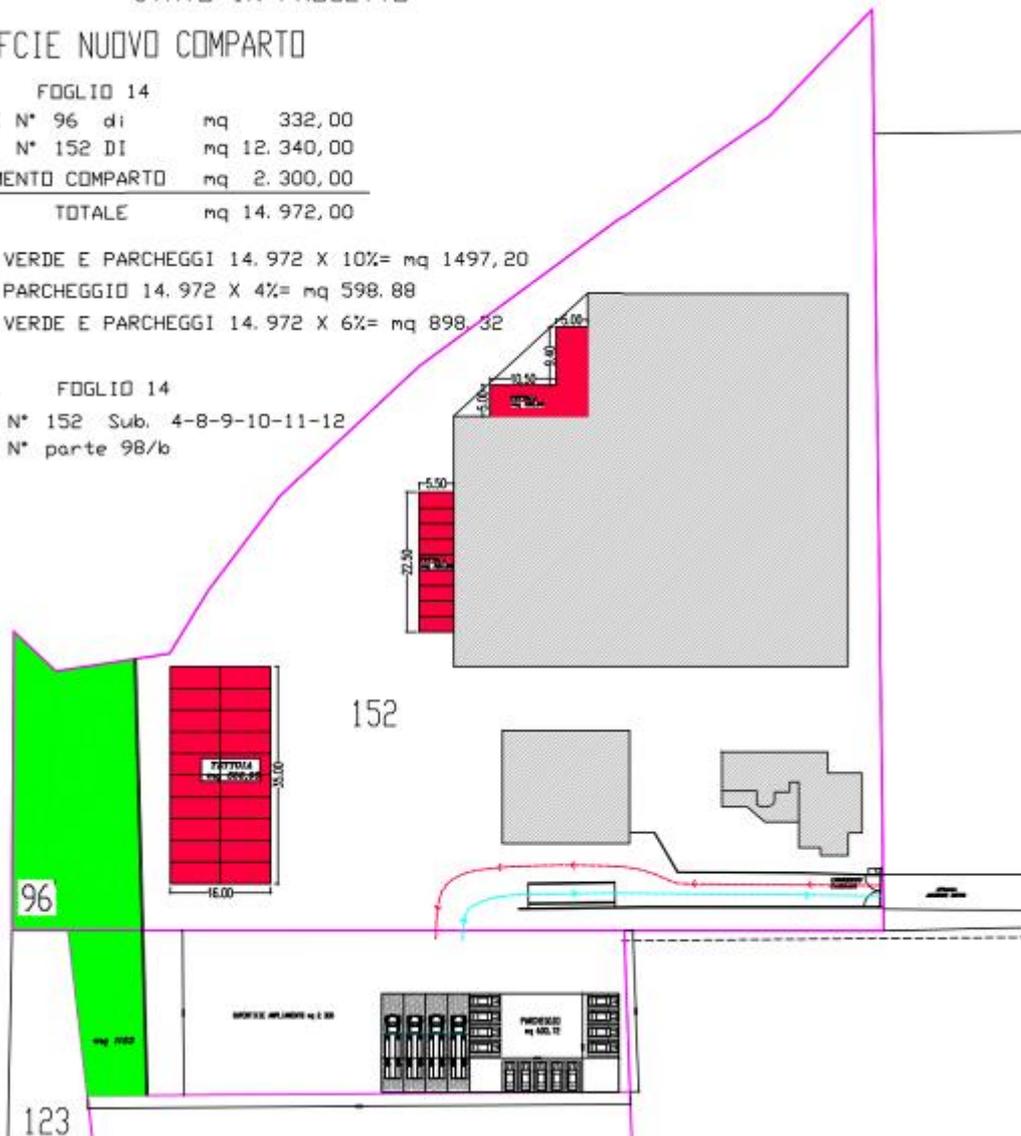
STATO IN PROGETTO

SUPERFICIE NUOVO COMPARTO

N. C. T.	FOGLIO 14		
MAPPALI N° 96 di		mq	332,00
N° 152 DI		mq	12.340,00
AMPLIAMENTO COMPARTO		mq	2.300,00
TOTALE		mq	14.972,00

AREA A VERDE E PARCHEGGI 14.972 X 10%= mq 1497,20
 AREA A PARCHEGGIO 14.972 X 4%= mq 598,88
 AREA A VERDE E PARCHEGGI 14.972 X 6%= mq 898,32

N. C. E. U. FOGLIO 14
 MAPPALI N° 152 Sub. 4-8-9-10-11-12
 MAPPALI N° parte 98/b



Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 1
DITTA DALLE VEDOVE
 Ubicazione: **Loc. Perara**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VIGENTE



Scala 1:5000 Tav. T1.a centro



Attività produttive in zona impropria
 n = numero identificativo



Rete ecologica: Corridoio ecologico



Fasce di rispetto



Tav. T1.b centro - INVARIATO



Area a rischio archeologico

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

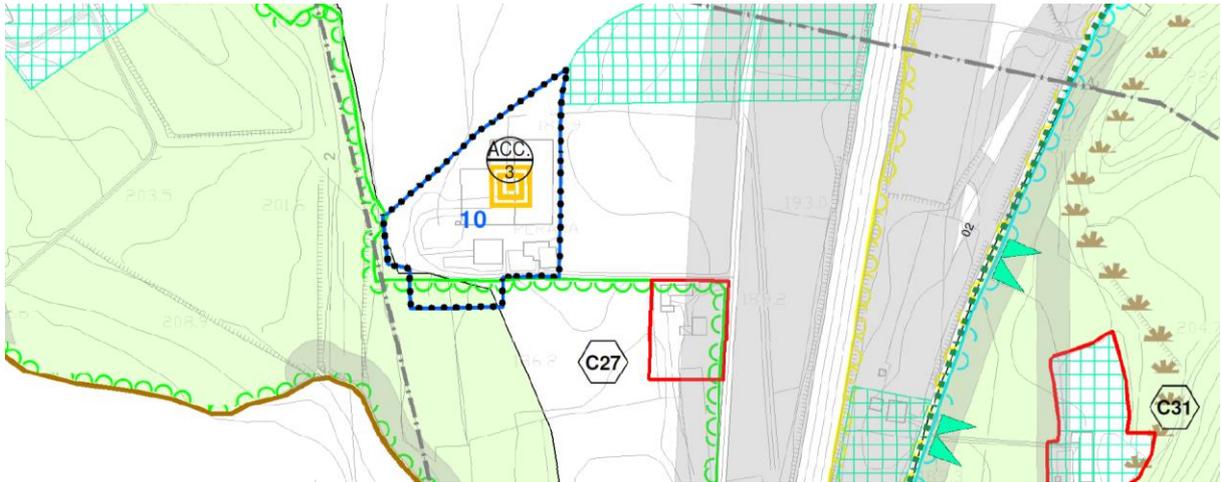
Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 1
DITTA DALLE VEDOVE
 Ubicazione: **Loc. Perara**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VARIANTE



Scala 1:5000 Tav. T1.a centro
 Inserito il nuovo accordo n° 3



Attività produttive in zona impropria
 n = numero identificativo



Rete ecologica: Corridoio ecologico



Accordi art. 6 L.R.V. n. 11/2004



Tav. T1.b centro - INVARIATO



Area a rischio archeologico

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

**ATO
P 2.5**

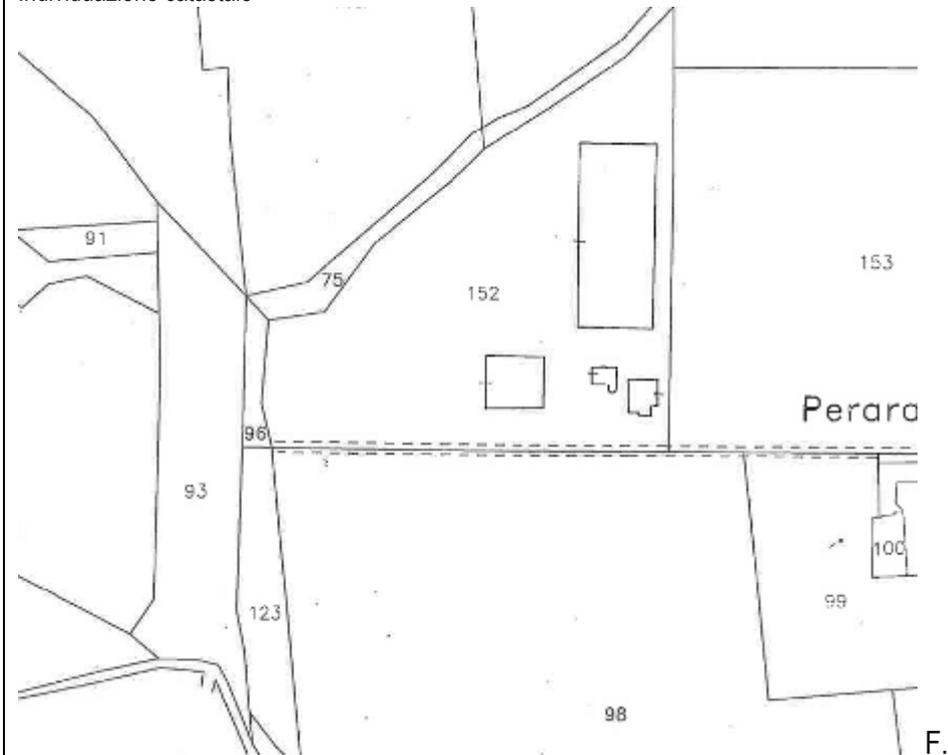
Denominazione:
**AZIONE DI PIANO N° 1
DITTA DALLE VEDOVE**
Ubicazione: **Loc. Perara**

**INQUADRAMENTO CATASTALE E
ORTOFOTO**

Ortofoto



Individuazione catastale



AZIONE DI PIANO N° 2

Attività produttiva fuori zona n° 4 - Ditta LINA SNC

Oggetto dell'intervento	La variante prevede la modifica della Scheda Attività Fuori Zona già schedata al n° 4 – Viene previsto un ampliamento della superficie coperta di 50 mq per realizzare strutture a servizio dell'attività
Localizzazione	Loc. Sabbioni
Destinazioni d'uso ammessa	Attività produttiva artigianale
Individuazione catastale	foglio n. 11 SUB 1, map. 503
Superficie area di progetto	SUPERFICIE CATASTALE mq 2300
Destinazione di PI Attuale	Attività Produttiva Fuori Zona n° 4
Destinazione di PI progetto	Attività Produttiva Fuori Zona n° 4 con Scheda Progetto modificata
Numero piani fuori terra	-
h. fabbricati	-
Volume/Superficie ammesso fuori terra	Tettoia 50 mq
Indice di edificazione	-
Distanza dai confini	5 m (eventuale deroga con atto notarile)
Aree a standard	10 % superficie lotto. E' ammessa la monetizzazione delle superfici a verde e parcheggio. L'accesso alle aree a standard può avvenire dall'attuale accesso alla Ditta
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68.
Accessi al lotto	Non modificati dalla Scheda Fuori Zona n° 4
Distanza minima tra fabbricati	Minimo 10,00 m
Coerenza con il documento del Sindaco	<p>3.7. <i>Attività produttive in zona impropria</i></p> <p>Possibilità operative:</p> <p><i>Rispetto alla nuova disciplina urbanistica, sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI ai sensi dell' Art. 13.5 – “Opere incongrue” delle norme. per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – “Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture” delle norme di P.A.T.I.</i></p> <p>Compiti del PI da NT P.A.T.I:</p> <p><i>Rispetto alle principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina già individuate dal PRG e per le quali il P.A.T.I ha definito i criteri generali di attuazione, spetta al PI indicare le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.</i></p> <p><i>Il percorso di allineamento normativo è già stato intrapreso co il Primo PI. Il Secondo PI agirà in coerenza con quanto già previsto dalle normative, adeguando e integrando la normativa di Piano alle indicazioni di carattere sovraordinato e sulla base delle reali esigenze espresse dalla popolazione.</i></p> <p><i>Per le attività a cui è concesso un ampliamento il P.I. valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – “Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture” delle norme del P.A.T.I.</i></p>

	<p><i>Il compito di disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento delle attività da trasferire sarà affidato al P.I., che dovrà inoltre definire le modalità di convenzionamento per l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni.</i></p> <p><i>Inoltre, il P.I. deve definire la disciplina delle attività esistenti da confermare, (senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO) stabilendo le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.</i></p> <p>OBIETTIVI: <i>il Piano degli Interventi riconosce le attività in essere e sviluppa politiche che favoriscano il mantenimento delle attività in essere, ammettendone lo sviluppo ai sensi della normativa vigente, con particolare attenzione per le attività che favoriscono lo sviluppo delle attività storiche e di valorizzazione del territorio e della sua economia, verificando allo stesso tempo anche eventuali azioni di mitigazione di impatti di attività esistenti.</i></p> <p>Scelte operative: <i>Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema attraverso la revisione puntuale delle indicazioni normative riferite alle schedature ancora in vigore nel Piano, verificate le reali esigenze e analizzate le necessità puntuale delle Ditte ancora in attività, integrando anche la normativa di P.I. con le possibilità operative date dal ricorso allo strumento dello Sportello Unico attività produttive di cui alla LRV 55/2012 e smi.</i></p> <p><i>Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di P.I. tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.</i></p>
Prescrizioni	<p>Ai sensi dell'art. 40.2 delle NT del PAT:</p> <p>E' ammessa l'eventuale trasposizione delle aree a verde e parcheggio, ove il progetto edilizio dimostri una migliore soluzione tecnica e funzionale, purché sempre nell'ambito perimetrato della scheda e di facile accesso dalle strade pubbliche. In ogni caso l'area da riservare a verde e parcheggi non potrà essere inferiore al 10% (di cui almeno il 40 % a parcheggi) della superficie dei lotti in cui sorgono gli impianti produttivi.</p> <p>Le aree a verde e parcheggi possono rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione d'uso, e dovranno contenere delle piantumazioni e/o essenze floreali tipiche della zona. Lo standard relativo alla dotazione di parcheggi per le attività produttive fuori zona soggette a schedatura o alla disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive, può essere realizzato mediante convenzione in ambiti alternativi ritenuti dall'Amministrazione più idonei al soddisfacimento del pubblico interesse;</p> <p>Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperimento delle aree a verde e parcheggio, è ammessa la monetizzazione per le parti non reperibili</p>
Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto
Beneficio pubblico	<p>Si valuta il plusvalore attraverso specifica ipotesi derivante dalla verifica ai sensi del DPR 380/2001 e smi, art. 16 c.4 lett d) ter e dell'atto di indirizzo comunale relativo ai criteri di perequazione:</p> <p>CONTRIBUTO PEREQUATIVO: 650,00 €</p> <p>Versamento al momento della sottoscrizione dell'Accordo Pubblico/Privato tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale.</p> <p>Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.</p>
Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017	L'intervento non comporta consumo di suolo

Calcolo perequativo

CALCOLO CONTRIBUTO PEREQUATIVO

$$V_p = V_m - V_a$$

Dove:

V_p = contributo straordinario = plusvalore rispetto al quale calcolare il contributo straordinario del 50%, al netto delle spese di costruzione

V_m = Valore medio di mercato dei beni oggetto di trasformazione

V_a = valore agricolo medio 2018 – Tabelle provinciali Regione agraria n° 3/ o valore dell'area prima della trasformazione

In merito al profilo dei valori immobiliari, il beneficio conseguente alla trasformazione (contributo straordinario può essere determinato come differenza tra i valori di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione prevista dallo strumento urbanistico, valutati gli opportuni correttivi dettati dalla situazione reale del mercato immobiliare e dagli obiettivi di politiche economiche perseguiti.

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile o dell'area, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il valore di trasformazione del medesimo immobile/area calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente.

Il contributo straordinario di urbanizzazione, definito nel PI come contributo perequativo, che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione, in riferimento all'art. 16 c.4, lett d/ter del DPR 380/2001 e smi.

ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA

13	Nuove superfici commerciali/produttive in ambiti di Attività Produttive Fuori Zona confermate
----	---

$V_p = 13€/mq$ (calcolato sulla superficie coperta)

CONTRIBUTO PEREQUATIVO (contributo straordinario):

$$13€/mq \times 50 mq = 650 €$$

$$= \text{TOT. } 650,00 €$$

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 2
DITTA LINA SNC
Ubicazione: **Loc. Sabbioni**

PAT

Tavola 01 – Tavola dei vincoli e della pianificazione territoriale



Tavola 02 – Tavola delle invarianti



Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 2
DITTA LINA SNC
 Ubicazione: **Loc. Sabbioni**

PAT

Tavola 03 – Tavola delle fragilità



Tavola 04 – Tavola delle trasformabilità



Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 2
DITTA LINA SNC
 Ubicazione: **Loc. Sabbioni**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VIGENTE – STATO DI FATTO . INVARIATO



Scala 1:5000 Tav. T1.a centro



Attività produttive in zona impropria
 n = numero identificativo



Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale



Tav. T1.b centro



Area a rischio archeologico

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

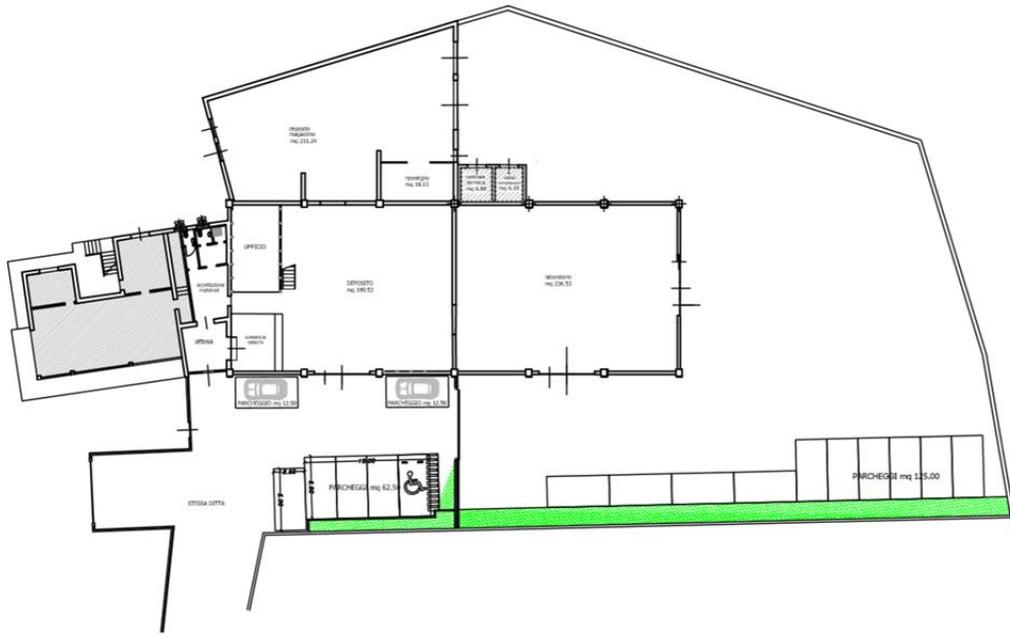
ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 2
DITTA LINA SNC
 Ubicazione: **Loc. Sabbioni**

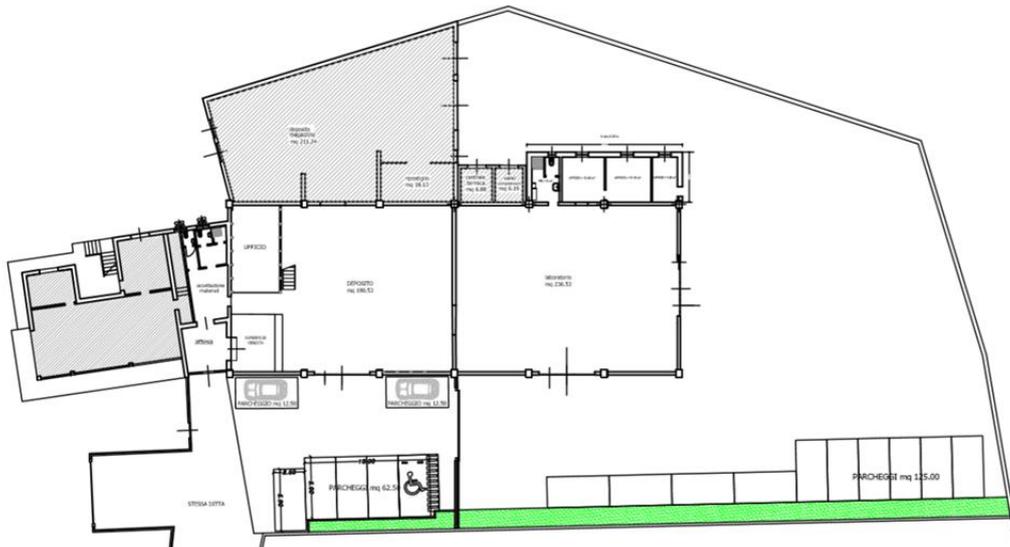
PIANO DEGLI INTERVENTI

PI STATO ATTUALE - STATO DI PROGETTO - SCHEDA PROGETTO N° 4

STATO ATTUALE



STATO RICHIESTA AMPLIAMENTO



Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

**ATO
P 2.5**

Denominazione:
**AZIONE DI PIANO N° 2
DITTA LINA SNC**

Ubicazione: **Loc. Sabbioni**

**INQUADRAMENTO CATASTALE E
ORTOFOTO**

Ortofoto



Individuazione catastale



F. 18 mapp. 503

AZIONE DI PIANO N° 3

Attività produttiva fuori zona n° 9 - Ditta BV ITALCO

Oggetto dell'intervento	La variante prevede la modifica della Scheda Attività Fuori Zona già schedata al n° 9 – Viene previsto un ampliamento della superficie coperta di 320 mq per realizzare strutture a servizio dell'attività
Localizzazione	Loc. Bezzo
Destinazioni d'uso ammessa	Attività produttiva artigianale
Individuazione catastale	foglio n. 10 mapp. 79-290
Superficie area di progetto	SUPERFICIE CATASTALE mq 2200
Superficie coperta esistente	mq. 349,48
Destinazione di PI Attuale	Attività Produttiva Fuori Zona n° 9
Destinazione di PI progetto	Attività Produttiva Fuori Zona n° 9 con Scheda Progetto modificata
Numero piani fuori terra	-
h. fabbricati	-
Volume/Superficie ammesso fuori terra	320 mq
Indice di edificazione	-
Distanza dai confini	5 m (eventuale deroga con atto notarile)
Aree a standard	10 % superficie lotto. E' ammessa la monetizzazione delle superfici a verde e parcheggio.
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68.
Accessi al lotto	Non modificati dalla Scheda Fuori Zona n° 9
Distanza minima tra fabbricati	Minimo 10,00 m
Coerenza con il documento del Sindaco	<p>3.7. <i>Attività produttive in zona impropria</i></p> <p>Possibilità operative:</p> <p><i>Rispetto alla nuova disciplina urbanistica, sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI ai sensi dell' Art. 13.5 – “Opere incongrue” delle norme. per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – “Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture” delle norme di P.A.T.I.</i></p> <p>Compiti del PI da NT P.A.T.I.:</p> <p><i>Rispetto alle principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina già individuate dal PRG e per le quali il P.A.T.I ha definito i criteri generali di attuazione, spetta al PI indicare le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.</i></p> <p><i>Il percorso di allineamento normativo è già stato intrapreso con il Primo PI. Il Secondo PI agirà in coerenza con quanto già previsto dalle normative, adeguando e integrando la normativa di Piano alle indicazioni di carattere sovraordinato e sulla base delle reali esigenze espresse dalla popolazione.</i></p> <p><i>Per le attività a cui è concesso un ampliamento il P.I. valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – “Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture” delle norme del P.A.T.I.</i></p>

	<p><i>Il compito di disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento delle attività da trasferire sarà affidato al P.I., che dovrà inoltre definire le modalità di convenzionamento per l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni.</i></p> <p><i>Inoltre, il P.I. deve definire la disciplina delle attività esistenti da confermare, (senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO) stabilendo le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.</i></p> <p>OBIETTIVI: <i>il Piano degli Interventi riconosce le attività in essere e sviluppa politiche che favoriscano il mantenimento delle attività in essere, ammettendone lo sviluppo ai sensi della normativa vigente, con particolare attenzione per le attività che favoriscono lo sviluppo delle attività storiche e di valorizzazione del territorio e della sua economia, verificando allo stesso tempo anche eventuali azioni di mitigazione di impatti di attività esistenti.</i></p> <p>Scelte operative: <i>Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema attraverso la revisione puntuale delle indicazioni normative riferite alle schedature ancora in vigore nel Piano, verificate le reali esigenze e analizzate le necessità puntuale delle Ditte ancora in attività, integrando anche la normativa di P.I. con le possibilità operative date dal ricorso allo strumento dello Sportello Unico attività produttive di cui alla LRV 55/2012 e smi. Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di P.I. tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.</i></p>
Prescrizioni	
Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto
Beneficio pubblico	<p>Si valuta il plusvalore attraverso specifica ipotesi derivante dalla verifica ai sensi del DPR 380/2001 e smi, art. 16 c.4 lett d) ter e dell'atto di indirizzo comunale relativo ai criteri di perequazione:</p> <p>CONTRIBUTO PEREQUATIVO: 3.835 €</p> <p>Versamento al momento della sottoscrizione dell'Accordo Pubblico/Privato tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale.</p> <p>Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.</p>
Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017	L'intervento non comporta consumo di suolo

Calcolo perequativo

CALCOLO CONTRIBUTO PEREQUATIVO

$$V_p = V_m - V_a$$

Dove:

V_p = contributo straordinario = plusvalore rispetto al quale calcolare il contributo straordinario del 50%, al netto delle spese di costruzione

V_m = Valore medio di mercato dei beni oggetto di trasformazione

V_a = valore agricolo medio 2018 – Tabelle provinciali Regione agraria n° 3/ o valore dell'area prima della trasformazione

In merito al profilo dei valori immobiliari, il beneficio conseguente alla trasformazione (contributo straordinario può essere determinato come differenza tra i valori di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione prevista dallo strumento urbanistico, valutati gli opportuni correttivi dettati dalla situazione reale del mercato immobiliare e dagli obiettivi di politiche economiche perseguiti.

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile o dell'area, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il valore di trasformazione del medesimo immobile/area calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente.

Il contributo straordinario di urbanizzazione, definito nel PI come contributo perequativo, che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione, in riferimento all'art. 16 c.4, lett d/ter del DPR 380/2001 e smi.

ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA

DIMOSTRAZIONE CALCOLO SUPERFICIE PROGETTO

TERRA	A	34,35	x	5,15	176,90
	B	5,10	x	6,60	33,66
	C	3,14x6,6x6,6	x	90/360	34,19
	D	6,45	x	3,45	22,25
	E	16,80	x	3,00	50,40
					317,40

13 Nuove superfici commerciali/produttive in ambiti di Attività Produttive Fuori Zona confermate

$V_p = 13€/mq$ (calcolato sulla superficie coperta)

CONTRIBUTO PEREQUATIVO (contributo straordinario):

13€/mq x 320 (arrotondato) mq = 4.160 €

= TOT. 3.835 €

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 3
DITTA BV ITALCO
 Ubicazione: **Loc. Bezzo**

PAT

Tavola 01 – Tavola dei vincoli e della pianificazione territoriale

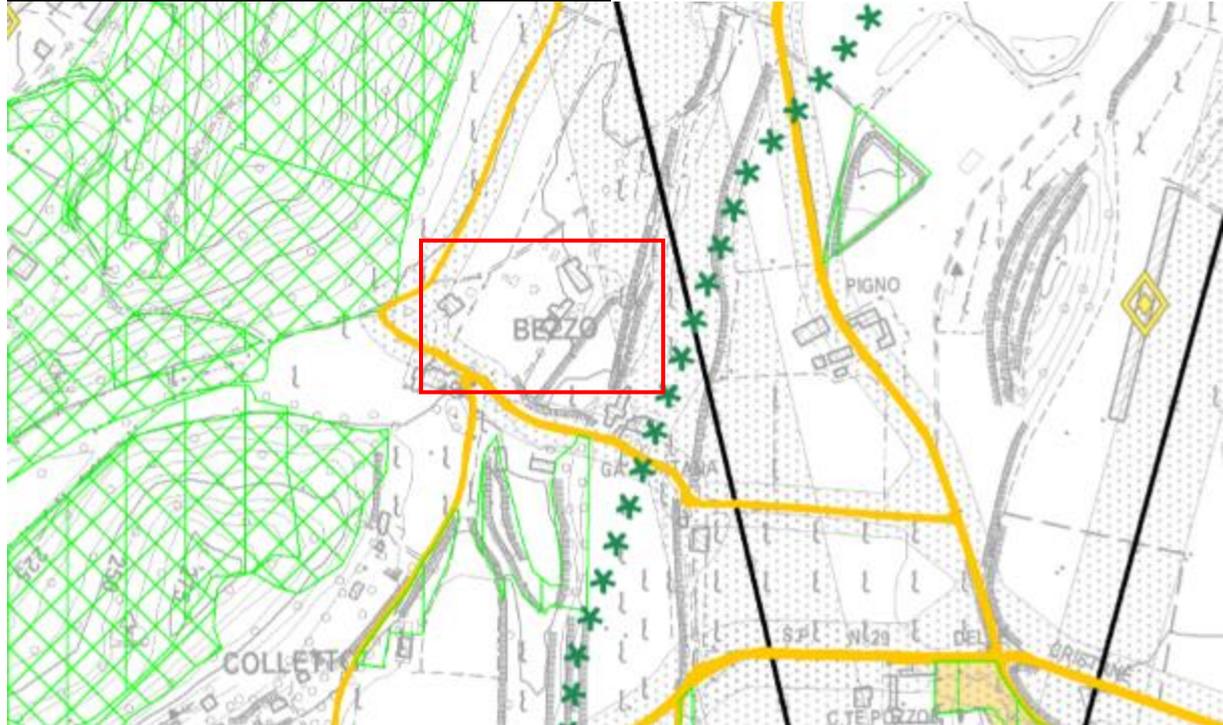


Tavola 02 – Tavola delle invarianti



Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

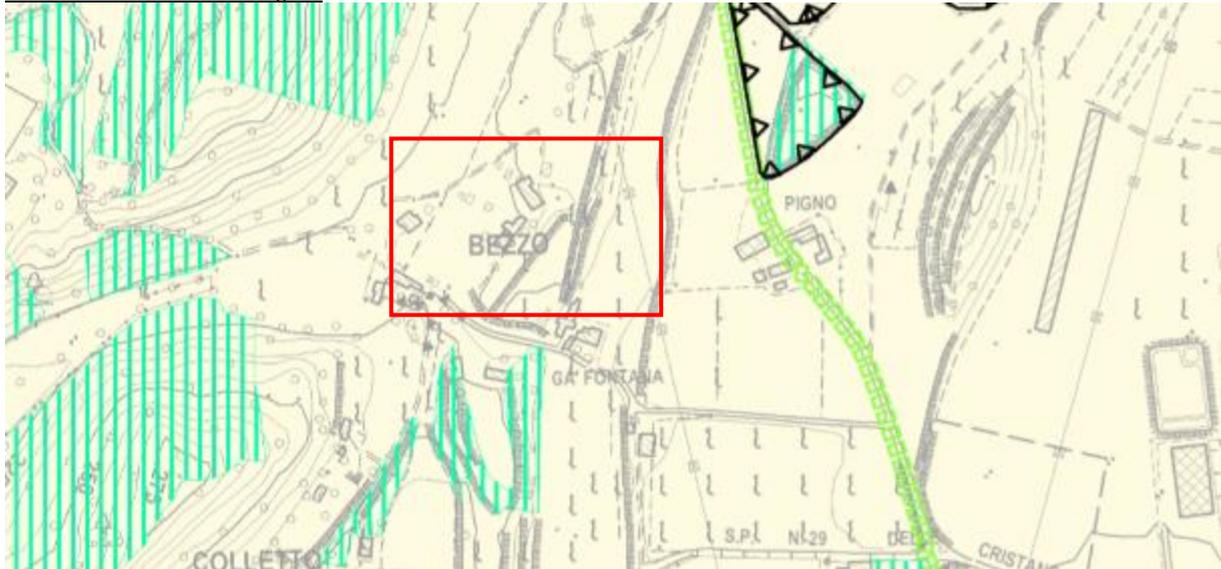
Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 3
DITTA BV ITALCO
 Ubicazione: **Loc. Bezzo**

PAT

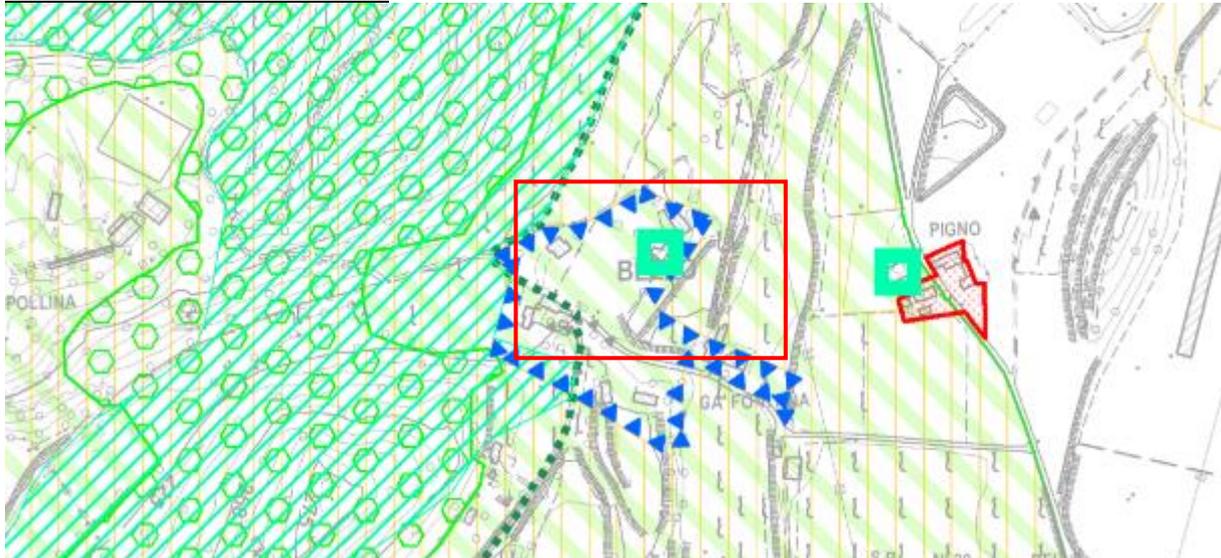
Tavola 03 – Tavola delle fragilità



Area idonea a condizione

Art. 12.1.1

Tavola 04 – Tavola delle trasformabilità



Interventi di riordino del territorio agricolo:
 mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture

Art. 14.13



Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale

Art. 13.2



Corridoi ecologici principali

Art. 14.10

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 3
DITTA BV ITALCO
 Ubicazione: **Loc. Bezzo**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VIGENTE - STATO DI FATTO



Scala 1:5000 Tav. T1.a centro



Attività produttive in zona impropria
 n = numero identificativo



Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale



Interventi di riordino del territorio agricolo:
 mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture



Tav. T1.b centro

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

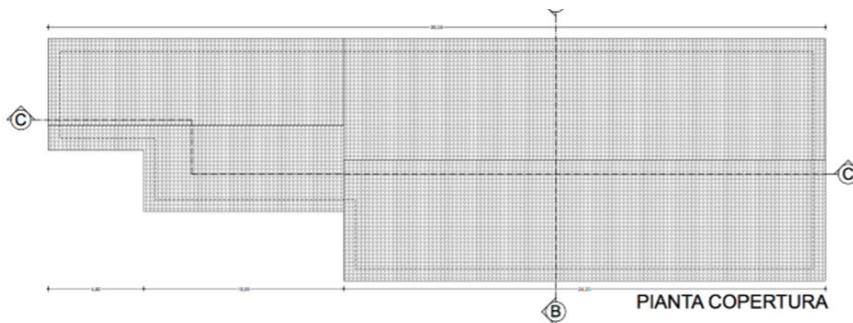
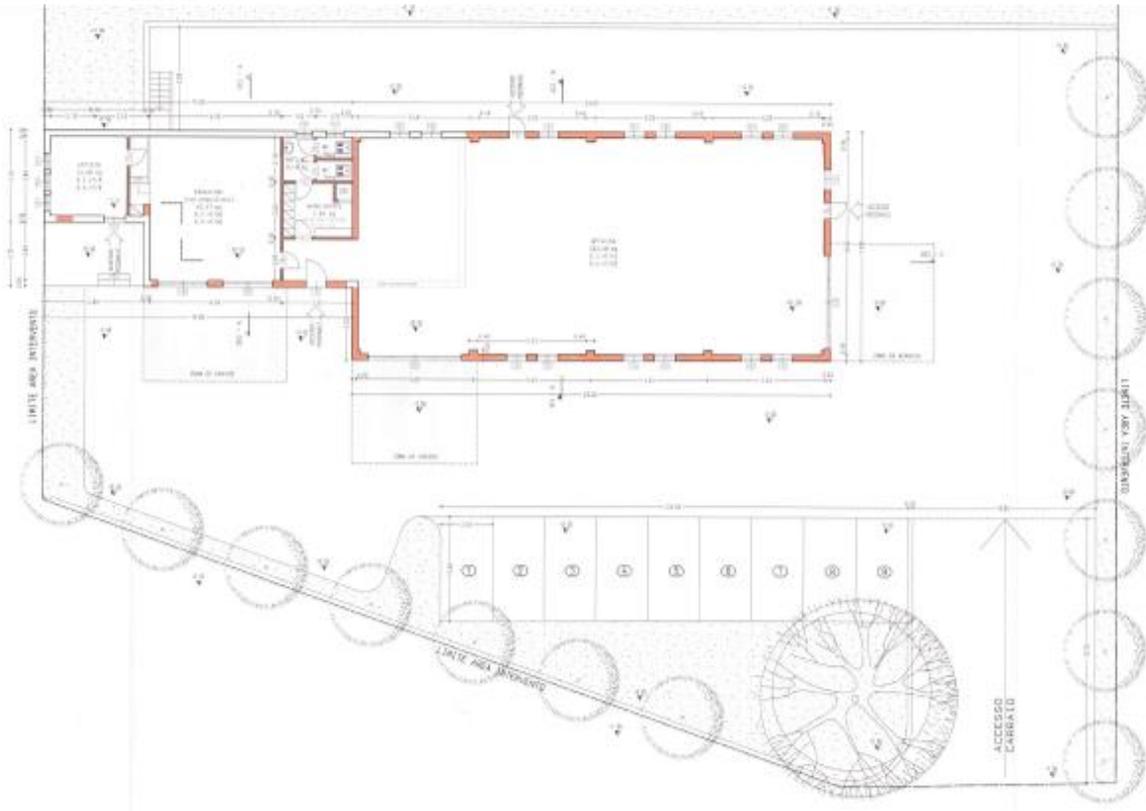
Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 3
DITTA BV ITALCO
Ubicazione: **Loc. Bezzo**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI STATO ATTUALE - SCHEDA PROGETTO N° 3
STATO VIGENTE



Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

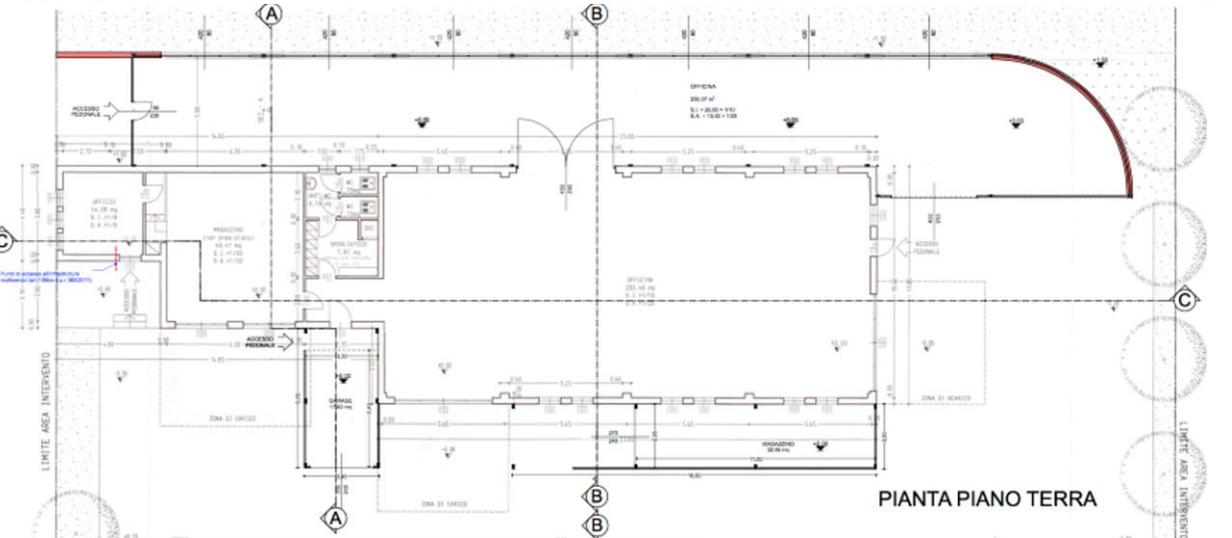
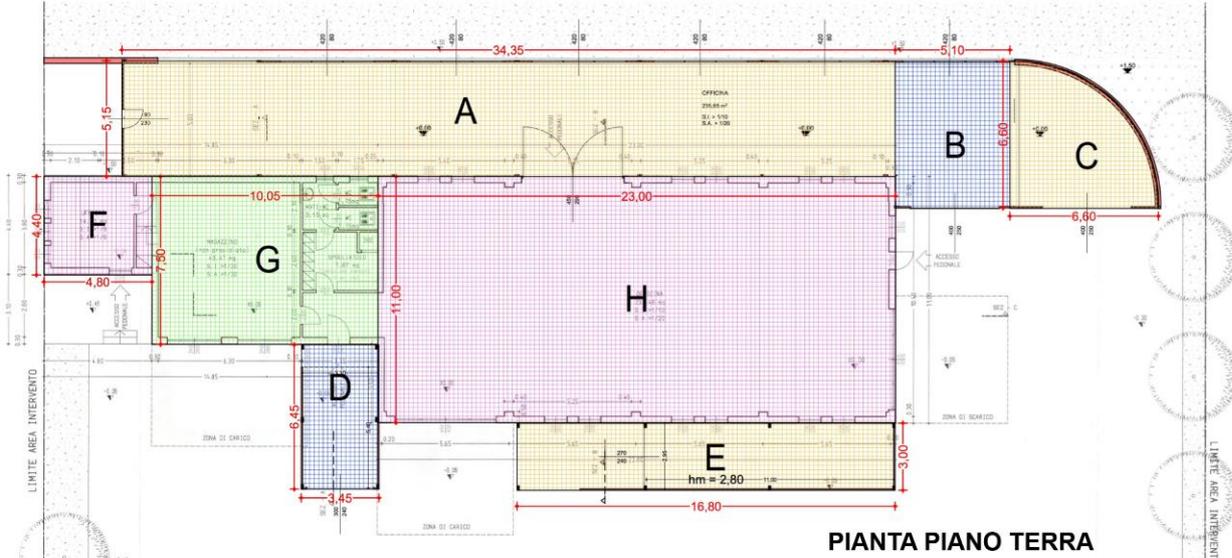
Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

**ATO
 P 2.5**

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 3
DITTA BV ITALCO
 Ubicazione: **Loc. Bezzo**

PIANO DEGLI INTERVENTI

STATO DI PROGETTO - SCHEDA PROGETTO N° 3



DIM. CALCOLO SUPERFICIE EDIFICIO ATTUALE

TERRA			x		
	F	4,40	x	4,80	21,12
	G	10,05	x	7,50	75,38
	H	23,00	x	11,00	253,00
					349,50

DIMOSTRAZIONE CALCOLO SUPERFICIE PROGETTO

TERRA			x		
	A	34,35	x	5,15	176,90
	B	5,10	x	6,60	33,66
	C	3,14x6,6x6,6	x	90/360	34,19
	D	6,45	x	3,45	22,25
	E	16,80	x	3,00	50,40
					317,40

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.5

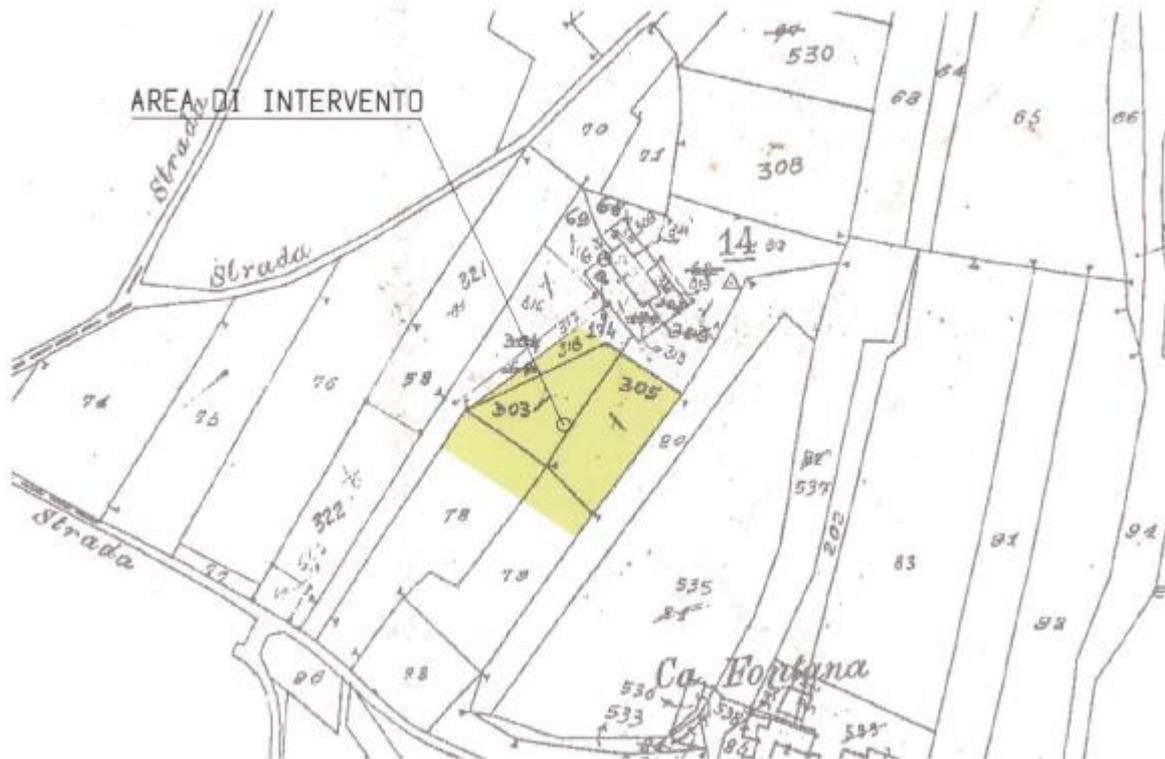
Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 3
DITTA BV ITALCO
Ubicazione: **Loc. Bezzo**

INQUADRAMENTO CATASTALE E
ORTOFOTO

Ortofoto



Individuazione catastale



foglio n. 10 mapp. 79-290

AZIONE DI PIANO N° 4

**Nuova schedatura edificio per localizzazione nuova attività ricettiva a locanda
TENUTA CANOVA
MASI AGRICOLA – ACCORDO N° 2
NUOVA CORTE DI ANTICA ORIGINE N° 34**

Oggetto dell'intervento	<p>Variazione tematica in corte rurale del complesso edilizio sito in via Zuane Osteria n. 1 con contestuale riconversione dell'annesso rustico e recupero dei volumi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo al fine del riutilizzo dei fabbricati esistenti. Viene quindi schedata una nuova corte e aggiunto l'accordo n° 2.</p> <p>La storia del Gruppo Masi Radicata in Valpolicella Classica, Masi produce e distribuisce Amarone e altri vini di pregio ispirati ai valori del territorio delle Veneziae. L'impiego di uve e metodi autoctoni e l'attività di ricerca e sperimentazione del suo Gruppo Tecnico, ne fanno uno dei produttori italiani di vini d'eccellenza più conosciuti al mondo. La sua storia inizia nel 1772, quando la famiglia Boscaini acquista pregiati vigneti nella piccola valle denominata "Vaio dei Masi". Da qui prende il nome l'Azienda, tuttora di proprietà della famiglia, che, dopo oltre 200 anni di appassionato lavoro, opera attivamente oggi con la sesta e settima generazione. Riferimento nell'arte della produzione di Amarone a livello mondiale, Masi tramanda e innova costantemente la tecnica dell'appassimento delle uve, conosciuta sin dai tempi degli antichi Romani. Da oltre quarant'anni ha avviato un ambizioso progetto di valorizzazione di storiche tenute vitivinicole, collaborando con: i Conti Serego Alighieri, discendenti del poeta Dante, proprietari della tenuta che in Valpolicella può vantare la più lunga storia e tradizione i Conti Bossi Fedrigotti, prestigiosa griffe trentina Canevel, produttore di Spumanti di eccellenza in Valdobbiadene. Masi possiede inoltre le tenute a conduzione biologica Poderi del Bello Ovile in Toscana e Masi Tupungato in Argentina. Il Gruppo vanta prodotti conosciuti e apprezzati in oltre 120 Paesi. Masi è partner in associazioni e organismi che esprimono l'eccellenza del Made in Italy nel mondo: Fondazione Altagamma, Comitato Leonardo, Istituto Grandi Marchi, Le Famiglie Storiche. Con l'acquisizione della Tenuta Canova, il Gruppo si sta espandendo anche nell'entroterra lacustre e nella Val d'Adige, terre a vocata destinazione turistica e pregne di storia vitivinicola che si prestano alla valorizzazione della filiera enogastronomica tipica del territorio.</p> <p>La proposta progettuale Il progetto verte sulla valorizzazione dei fabbricati esistenti, da tempo inutilizzati. L'attenta analisi del contesto, dei manufatti, delle caratteristiche tipologiche e formali, sono state il cardine delle scelte del progetto, riassumibili per punti in: Conservazione e valorizzazione dei manufatti esistenti; Recupero funzionale dei volumi incongrui mediante ricomposizione dell'edificato; Dotazione dei servizi essenziali oggi mancanti (distribuzione verticale, servizi igienici, impianti tecnologici); Reversibilità dell'intervento relegando alla ricomposizione volumetrica dei volumi incongrui le funzioni di distribuzione e servizi accessori, liberando l'originaria struttura storicizzata da invasivi interventi di adeguamento tecnologico.</p> <p>Descrizione del progetto L'intervento prevede il recupero formale e funzionale dei volumi esistenti mediante</p>
-------------------------	--

	<p>un attento restauro delle strutture esistenti, liberando i fabbricati principali da volumi avulsi dal contesto.</p> <p>Attualmente la lettura tipologica della corte storica è fortemente limitata dalle incongruenti piantumazioni effettuate nel secolo scorso, quale la messa a dimora di un uliveto all'interno della stretta pertinenza dei fabbricati esistenti.</p> <p>L'assunto cardine del progetto è quello di intervenire con le tecniche del restauro conservativo ove possibile coniugando la necessità di adeguare lo spazio costruito alle normative odierne demandando ad un nuovo volume (comunque inferiore a quanto esistente e considerato incongruo) tutte le funzioni di collegamento, servizi ed impiantistica attualmente mancanti.</p> <p>Il volume posto come collegamento tra i due fabbricati esistenti assume il valore di collegamento funzionale e distributivo, comprendendo al proprio interno un nuovo ascensore, i servizi igienici e gli spazi accessori necessari e normativamente adeguati al riuso dell'edificato esistente.</p> <p>Gli accessi esistenti sono posti sulla S.P. 11 della Val d'Adige. Al fine di ridurre il traffico veicolare, visto che la funzione principale è quella agricola per la conduzione del fondo a vigneto, sarà realizzato un nuovo accesso dalla strada esistente a sud della proprietà.</p> <p>Saranno ripristinate, lungo la recinzione tangente la S.P. 11 della Val d'Adige, le siepi all'interno dei muretti di contenimento del dislivello tra il piano stradale e il piano di campagna. La conservazione e manutenzione delle grandi alberature a est dell'edificato, la valorizzazione dei cipressi e la coltivazione del vitigno esistente, unitamente all'utilizzo del legno come materiale di finitura del nuovo volume, si crede siano elementi che vanno nella direzione della mitigazione dell'intervento e miglioramento dell'inserimento nel contesto storicizzato.</p> <p>Le destinazioni d'uso previste sono quelle che prevedono un utilizzo commerciale quale rivendita dei prodotti vitivinicoli, l'attività di somministrazione alimenti e bevande – come l'osteria o ristorante, direzionale per la parte necessaria alla gestione della struttura e residenziale per eventuale alloggio del custode del complesso.</p> <p>La superficie impermeabilizzata esistente è pari a mq 378,46; la superficie impermeabilizzata di progetto è pari a mq 350,00.</p> <p>Tutti gli allacci alle reti tecnologiche, da adeguare comunque alle nuove funzioni, sono esistenti e le dorsali principali sono poste lungo la S.P. 11 della Val d'Adige.</p> <p>L'area a parcheggio verrà sviluppata lungo il rettilo stradale che dalla S.P. 11 della Val d'Adige porta all'Autobrennero e alla comunale ex via Traversa Castello, così da non intervenire con espunti delle piantumazioni esistenti. La parte iniziale dall'accesso dall'ex via Traversa Castello sarà vincolata all'uso pubblico, per circa 190 mq su un totale di circa 1900 mq (parcheggio e area di manovra).</p>
Localizzazione	Loc. San Pieretto
Destinazioni d'uso ammesse	<p>Attività ricettiva/locanda/osteria Residenziale Commerciale con superficie di vendita al dettaglio di max mq. 251 Residenza e uffici</p> <p>Si faccia riferimento per quanto non espressamente specificato alle destinazioni d'uso ammesse per le corti di antica origine di cui all'art. 36.3 – Destinazioni d'uso ammesse delle NTO del PI.</p> <p>Piccole attività artigianali che non comportano impatti sull'ambiente, come birrifici artigianali/rurali, anche in rif. alla LRV n. 7 del 16 febbraio 2018 - Promozione e valorizzazione dei prodotti e delle attività dei produttori di birra artigianale.</p> <p>Sono ammesse le strutture previste dalla LRV n° 11/2013 art. 27 ter e DGR. n. 128 del 07/02/2018.</p> <p>Strutture complementari volte alla valorizzazione dell'offerta turistica che non rientrano nei parametri previsti dalla LRV n° 11/2013 ma che prevedano sistemi di</p>

	costruzione legati all'utilizzo degli impianti arborei, potranno essere realizzate se di modeste dimensioni attraverso interventi di edilizia libera. Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.
Individuazione catastale	foglio n. 12 mapp. 720
Superficie area di progetto	mq 705 (la reale consistenza potrà essere verificata con rilievo celerimetrico). Fa parte dell'ambito della perimetrazione della corte anche il relitto stradale E' ammessa la ripermetrazione dell'ambito del 10% per la realizzazione di spazi a parcheggio funzionali all'attività.
Superficie coperta esistente	mq. 378,46
Superficie coperta di progetto	Mq. 350,00 (escluso plateatico) V. scheda progetto
Destinazione di PI Attuale	Zona agricola (con individuazione fabbricati non più funzionali)
Destinazione di PI progetto	Nuova schedatura corte rurale di antica origine n° 34
Numero piani fuori terra	3
h. fabbricati max	9,5 ml
Volume/Superficie ammesso fuori terra	Volume da considerare RICONVERSIONE mc 400,00 Volume da considerare CAMBIO D'USO mc 1.215,29 Sono ammessi spazi esterni a plateatico (Vd. Scheda progetto)
Indice di edificazione	-
Distanza dai confini	5 m (eventuale deroga con atto notarile)
Aree a standard	Rif. Art. 31 LRV n° 11/2004 e smi. Lo standard a parcheggio verrà ricalibrato sulla base delle destinazioni d'uso attuate dal progetto.
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68. L'ambito della nuova corte è localizzato in centro abitato
Accessi al lotto	Gli accessi esistenti sono posti sulla S.P. 11 della Val d'Adige. Al fine di ridurre il traffico veicolare, visto che la funzione principale è quella agricola per la conduzione del fondo a vigneto, sarà realizzato un nuovo accesso dall'ex via Traversa Castello, a sud della proprietà. (vd scheda progetto)
Distanza minima tra fabbricati	Minimo 10,00 m
Coerenza con il documento del Sindaco	Il Documento del Sindaco ha previsto che il Secondo Piano degli Interventi possa essere attuato anche attraverso Varianti puntuali e tematiche che si configurino come fasi attuative del Documento del Sindaco predisposto in termini generali, da attivare sulla base di esigenze contingenti e di necessità specifiche. Ciascuna fase dovrà comunque fare riferimento agli obiettivi generali del Documento del Sindaco, essere coerente con le indicazioni generali di piano, essere verificata rispetto alle indicazioni normative sovraordinate ed essere attuata in riferimento alle tematiche definite come priorità operative. Si richiamano le priorità operative e le scelte tematiche del secondo P.I. attuate con la presente variante, per quanto riguarda la richiesta specifica oggetto di valutazione. Si faccia riferimento al percorso operativo delineato con DCC n. 6 del 30.04.2018 rispetto al quale il si predispose la Variante tematica: <i>"3.5. Centri storici e corti rurali</i> Identificazione: <i>Il P.A.T.I. disciplina gli interventi per le porzioni del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti di pertinenza che sono considerate, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.</i> <i>Sono in particolare oggetto delle presenti norme:</i> <i>- gli ambiti dei centri storici;</i> <i>- il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico costituito da corti e nuclei rurali di antica origine, comprensivo degli edifici e relativo scoperto di pertinenza;</i> <i>- altri edifici sparsi di tipo puntuale di valore storico-ambientale in ambiti diversi dai centri</i>

storici e dalle corti rurali di cui ai punti precedenti.

Possibilità operative:

A seguito dell'approvazione del Primo P.I.:

sono ammessi tutti gli interventi come disciplinati dal PRG e sono possibili modifiche ai gradi di protezione e ai gradi di intervento.

Per gli edifici non schedati dal PRG il P.I. provvede alla schedatura sulla base delle categorie di valore definite dal P.A.T.I.

Compiti del PI da NT P.A.T.I.:

In coerenza con i dettami del P.A.T.I., che prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei tessuti urbani e degli ambiti di interesse culturale, costituiti da edifici, manufatti puntuali e lineari, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, il Piano degli Interventi definisce gli interventi ammessi, segnatamente orientati a conservare e valorizzare tali elementi in modo da consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei centri storici, delle corti rurali e dei nuclei sparsi e dei più significativi elementi di specifica valenza paesaggistico-ambientale.

OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate, con particolare interesse alla valorizzazione dei centri storici presenti sul territorio e al patrimonio storico culturale dato dalle corti di antica origine.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale da parte dei singoli soggetti, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal P.I., considerando in primis la possibilità di recupero e/o edificazione di nuovi volumi coerentemente con il contesto storico in cui sono inseriti i manufatti, mantenendo i caratteri tipologici e coloristici legati alla tradizione costruttiva storica locale (es. elementi significativi caratteristici, materiali costruttivi locali come pietra e legno, balconi e loggiati, elementi tipologici tradizionali...).

A tal fine gli interventi prevederanno analisi di dettaglio legate alle tipologie costruttive della tradizione locale, al fine di dare un riferimento storico con l'obiettivo di riporre edificazioni di qualità non solo a livello funzionale ma anche a livello estetico, per meglio connotare l'identità paesaggistica dei luoghi.

Verrà revisionata la normativa vigente, allineando eventuali discrepanze rilevate a seguito dell'utilizzo operativo della normativa del Piano degli Interventi, sviluppando al contempo una serie di tematiche che favoriscano il recupero degli edifici esistenti e la definizione di un tessuto edilizio coerente con la morfologia del contesto, garantendo margini di flessibilità operativa esclusivamente finalizzati al miglioramento della qualità abitativa e al completamento di ambiti da riqualificare.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

(...)

3.9. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Compiti del P.I. da NT P.A.T.I.:

Il P.I. individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, da redigersi sulla base di una schedatura puntuale che potrà o meno coinvolgere tutti i fabbricati esistenti in zona agricola. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;

se vengono precisate anche le relative aree di pertinenza che non potranno essere computate ai fini dell'edificabilità nella zona agricole in cui ricadono, ancorché facenti parte della stessa proprietà;

vengono tutelati e valorizzati nelle valenze storiche-architettoniche-testimoniali eventualmente presenti;

sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con

	<p><i>l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.</i></p> <p><i>Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto non più funzionali alle esigenze del fondo le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo che sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, i servizi di interesse pubblico, le attività turistico-ricettive e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio.</i></p> <p><i>Particolari procedure semplificate potranno essere adottate per i fabbricati ricadenti in ambiti di edificazione diffusa, dove il PI potrà definire puntualmente i limiti entro cui è ammessa la ricomposizione urbanistica degli stessi annessi agricoli non più funzionali.</i></p> <p>OBIETTIVI: Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate, con particolare interesse alla valorizzazione dei centri storici presenti sul territorio e al patrimonio storico culturale dato dalle corti di antica origine.</p> <p>Scelte operative:</p> <p><i>Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema contemplando le possibilità dei cambi d'uso esclusivamente sulla base di specifiche richieste da recepire in fase di redazione del P.I. o nei modi ammessi dalla normativa vigente.</i></p> <p><i>Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico."</i></p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>Si faccia riferimento all'Art. Art. 12.3.4 - Area a rischio archeologico delle NT del PATI:</p> <p><i>Il PATI individua puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici. Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.</i></p> <p>PRESCRIZIONI E VINCOLI</p> <p><i>1. Fatto salvo quanto detto per le aree individuate ai sensi dell'Art. 6.4 – "Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004" delle presenti norme, nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità compresi gli interventi agricoli di messa a dimora e di nuova piantumazione, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori. Alla DIA, alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica. 2. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica. 3. Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto e nei limiti sopra indicati.</i></p> <p>COMPITI DEL PI</p> <p><i>Il PI, sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare ed eventualmente ulteriormente puntualizzare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale interesse archeologico presenti nei rispettivi ambiti amministrativi, e ad assoggettare le une e le altre alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione.</i></p> <p><i>Per le aree a rischio archeologico, il PI, in accordo con la competente Soprintendenza, dovrà ricercare soluzioni per la loro tutela e valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.</i></p> <p><i>L'area a parcheggio verrà sviluppata lungo il relitto stradale che dalla S.P. 11 della Val d'Adige porta all'Autobrennero e alla comunale via Traversa Castello, così da non intervenire</i></p>

	con espianti delle piantumazioni esistenti. La parte iniziale dall'accesso da via Traversa Castello sarà vincolata all'uso pubblico, per circa 190 mq su un totale di circa 1900 mq (parcheeggio e area di manovra).
Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto
Grado di intervento	Grado di intervento 6) Ristrutturazione edilizia totale Rif. Art. Art. 36.8 – Specifiche disposizioni per le classi di intervento delle NTO del PI
Beneficio pubblico	Si valuta il plusvalore attraverso specifica ipotesi derivante dalla verifica ai sensi del DPR 380/2001 e smi, art. 16 c.4 lett d) ter e dell'atto di indirizzo comunale relativo ai criteri di perequazione: CONTRIBUTO PEREQUATIVO: € 37.151,67 Versamento al momento della sottoscrizione dell'Accordo Pubblico/Privato tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale. Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.
Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017	In riferimento all'ultima legge della Regione Veneto, la n. 14 del 2017 , entrata in vigore il 24 giugno 2017 . Si richiama l'articolo 12: Art. 12 - Disposizioni finali. 1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a): a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata; b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste; c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico; d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante"; e) gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo; f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa; g) gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo; h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto la corte è già esistente. Verrà conteggiata in sede di pratica edilizia l'eventuale nuova superficie impermeabilizzata.

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

**ATO
 P 2.2**

Denominazione:
**AZIONE DI PIANO N° 4
 DITTA MASI AGRICOLA**
 Ubicazione: **Loc. Zuane**

PAT

Tavola 01 – Tavola dei vincoli e della pianificazione territoriale

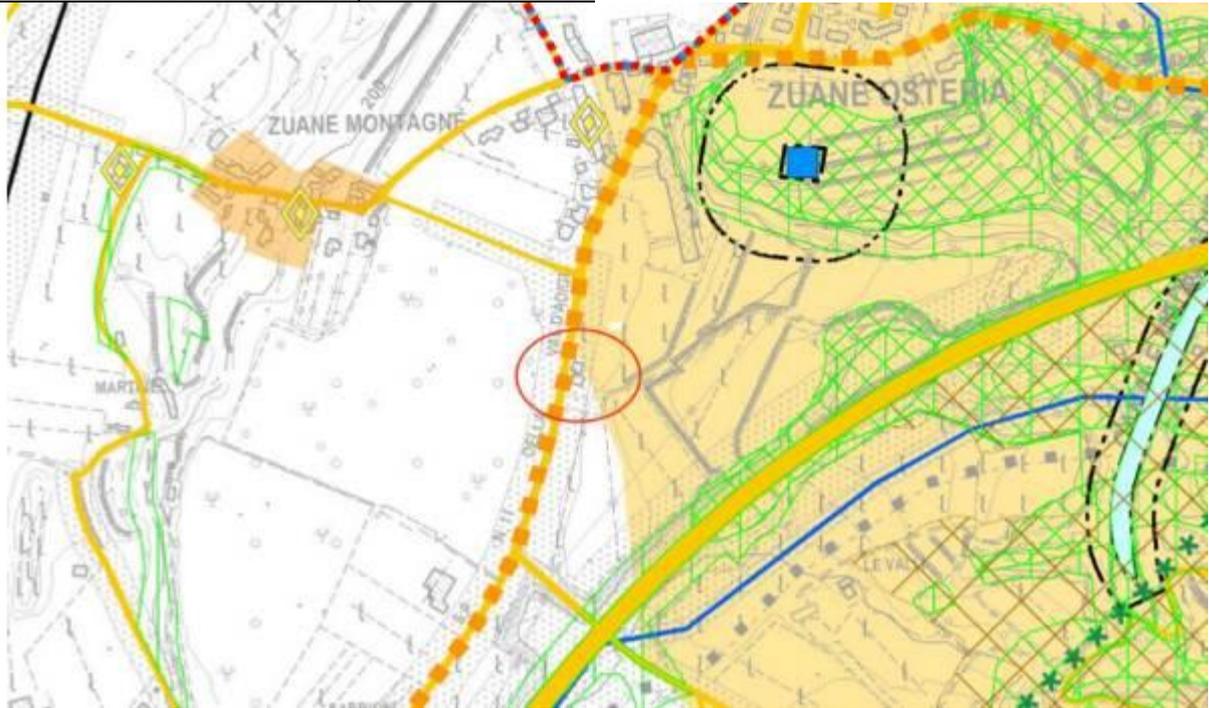


Tavola 02 – Tavola delle invarianti



Ambiti vigneti di pregio

Art. 11.4.1

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

**ATO
 P 2.2**

Denominazione:
**AZIONE DI PIANO N° 4
 DITTA MASI AGRICOLA**
 Ubicazione: **Loc. Zuane**

PAT

Tavola 03 – Tavola delle fragilità



- Area idonea a condizione Art. 12.1.1
- Area a rischio archeologico Art. 12.3.4

Tavola 04 – Tavola delle trasformabilità



- Ambiti di tutela agricola Art. 14.7

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.2

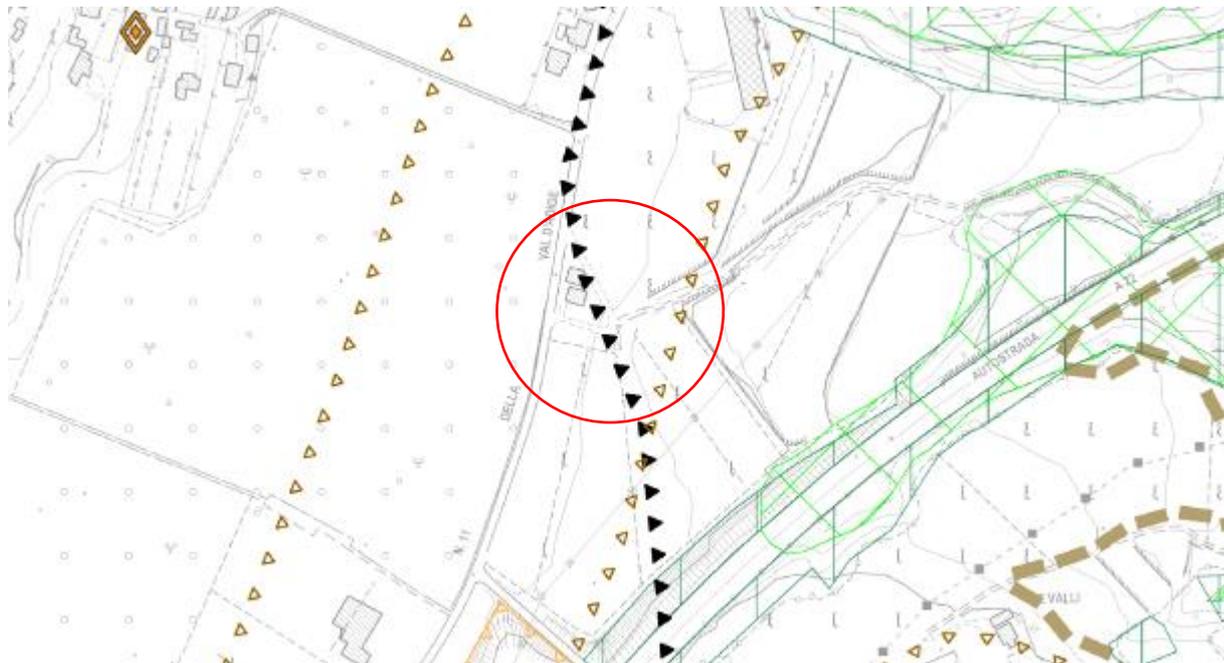
Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 4
DITTA MASI AGRICOLA
Ubicazione: **Loc. Zuane**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VIGENTE - STATO DI FATTO



Scala 1:5000 Tav. T1.a centro



Tav. T1.b centro

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.2

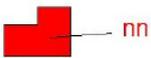
Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 4
DITTA MASI AGRICOLA
 Ubicazione: **Loc. Zuane**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VIGENTE – STATO DI FATTO



PI TAV. 2.3 ZONE SIGNIFICATIVE



Fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo
 n = riferimento alla scheda specifica (da schede PRG)

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

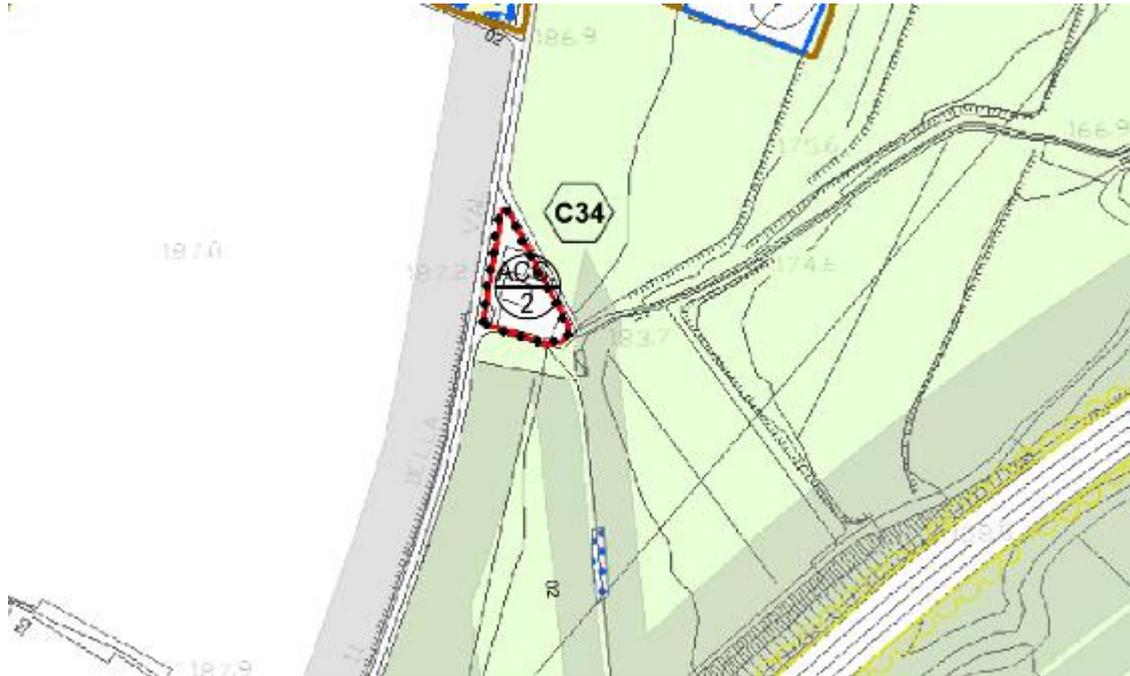
Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.2

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 4
DITTA MASI AGRICOLA
 Ubicazione: **Loc. Zuane**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VARIATO – STATO DI PROGETTO



Scala 1:5000 Tav. T1.a nord



Accordi art. 6 L.R.V. n. 11/2004



Riferimento corte di antica origine/manufatto significativo



Perimetri corti di antica origine e manufatti significativi

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.2

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 4
DITTA MASI AGRICOLA
Ubicazione: **Loc. Zuane**

PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ortofoto satellitare



Il complesso edilizio

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.2

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 4
DITTA MASI AGRICOLA
Ubicazione: **Loc. Zuane**

PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Lato sud



Lato nord

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

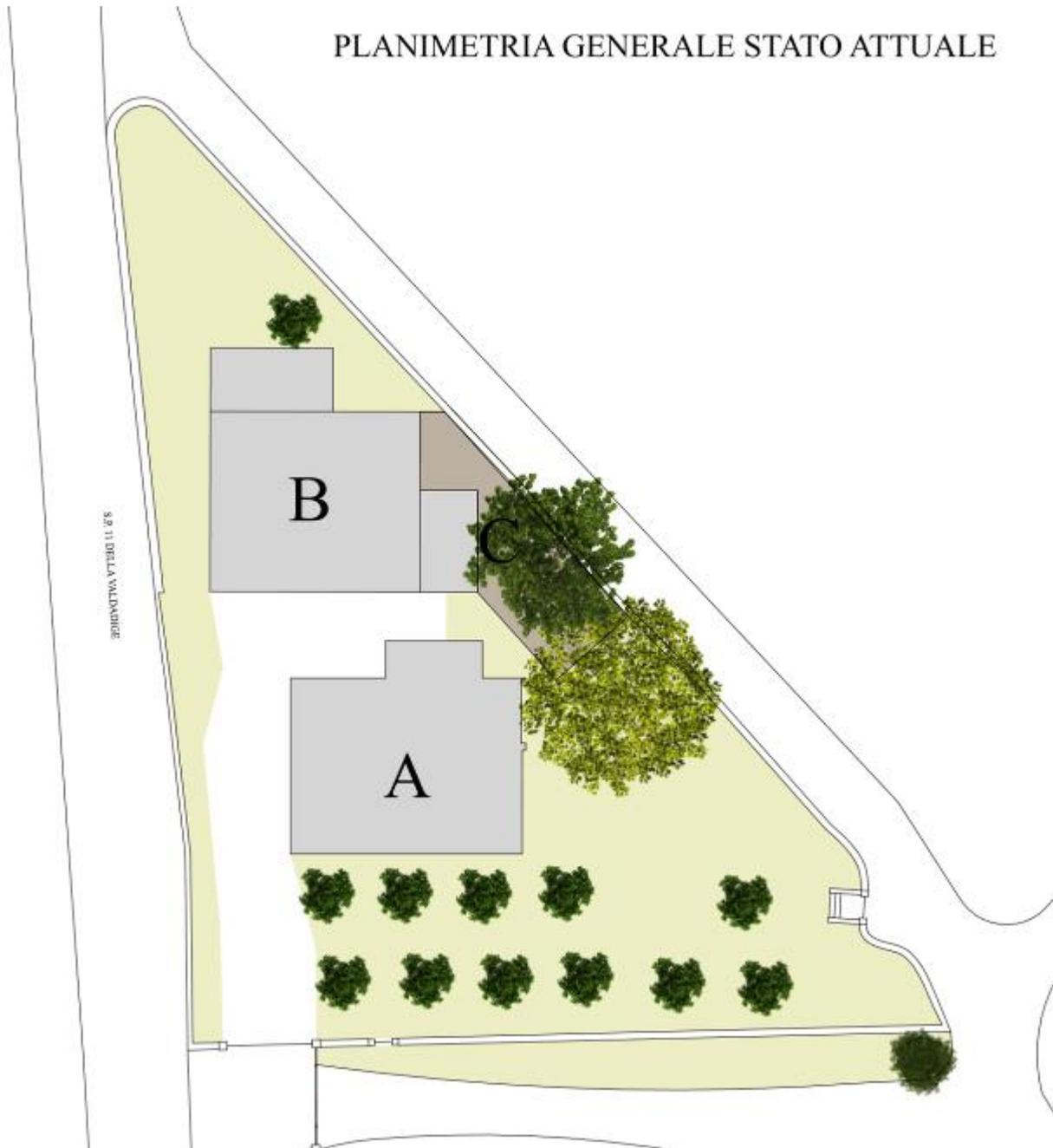
ATO
P 2.2

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 4
DITTA MASI AGRICOLA
Ubicazione: **Loc. Zuane**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PLANIMETRIA STATO VIGENTE

PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE



Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.2

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 4
DITTA MASI AGRICOLA
 Ubicazione: **Loc. Zuane**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PLANIMETRIA STATO VARIANTE

PLANIMETRIA GENERALE STATO MODIFICATO

SUPERFICIE COPERTA mq 350,00

A) VOLUME FABBRICATO PRINCIPALE mc 1.247,43

B) VOLUME FABBRICATI non funzionali mc 1.215,29

C) VOLUME FABBRICATI ACCESSORI mc 400,00

TOTALE VOLUME ESISTENTE mc 2.862,72

ALTEZZA MASSIMA m 9,30



Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.2

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 4
DITTA MASI AGRICOLA
Ubicazione: **Loc. Zuane**

INQUADRAMENTO
CATASTALE E ORTOFOTO

Ortofoto



MAPPA CATASTALE - Foglio 12 mappale 720

AZIONE DI PIANO N° 5

**Rischedatura ambito di edificazione diffusa e corte di antica origine
AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI DALLE VEDOVE ALESSIO**

Oggetto dell'intervento

Viene prevista la risagomatura dell'ambito di edificazione diffusa in coerenza con quanto ammesso dalla strumentazione urbanistica, ad escludere la corte esistente e parte dei mappali appartenenti all'azienda agricola.
Per l'area agricola risagomata si faccia riferimento alla LRV. 11/2004, artt. 44-45.
Viene prevista pertanto la rischedatura parziale della corte n° 33, definendo la possibilità di realizzare strutture edilizie all'interno del perimetro della stessa.
La normativa relativa all'edificazione diffusa fa riferimento all'Art. 13.2 - *Ambiti di edificazione diffusa* delle NT del PAT, per cui il PI precisa i perimetri indicati dal PATI e definisce specifiche zone di intervento e rettifica i perimetri degli stessi sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, escludendo da tali Ambiti gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola.

Localizzazione

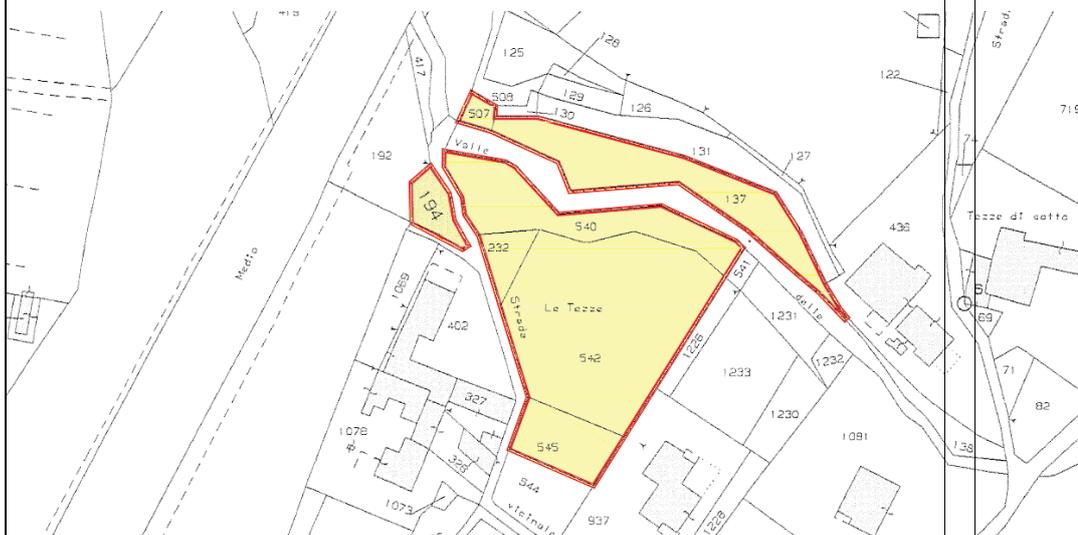
CONTRADA TEZZE 19/A

Destinazioni d'uso ammesse
manufatti da recuperare

Azienda agricola
Accessori alla residenza
Depositi e magazzini
Strutture agricolo-produttive

Individuazione catastale

Foglio di Mappa 21 part. 507-137-194-540-232-542-545



MAPPA CATASTALE - Foglio 12

Superficie area di progetto

-

Superficie coperta esistente

-

Destinazione di PI Attuale

Ambito edificazione diffusa e corte di antica origine

Destinazione di PI progetto

Nuova schedatura corte
Risagomatura ambito edificazione diffusa - Riclassificazione in zona agricola

Numero piani fuori terra

-

h. fabbricati max	-
Nuova Superficie ammessa fuori terra	Realizzazione struttura con superficie coperta di 144 mq (all'interno della Corte n° 33, in corrispondenza del sedime di ampliamento indicativo)
Indice di edificazione	-
Distanza dai confini	5 m (tra confini di altre proprietà eventuale deroga con atto notarile)
Aree a standard	-
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68. Strade di tipo E e F 5 m Sulla Strada Contrada Tezze ammissibile la conferma del sedime del fabbricato.
Accessi al lotto	-
Distanza minima tra fabbricati	Minimo 10,00 m tra pareti finestrate
Coerenza con il documento del Sindaco	<p>Il Documento del Sindaco ha previsto che il Secondo Piano degli Interventi possa essere attuato anche attraverso Varianti puntuali e tematiche che si configurino come fasi attuative del Documento del Sindaco predisposto in termini generali, da attivare sulla base di esigenze contingenti e di necessità specifiche.</p> <p>Ciascuna fase dovrà comunque fare riferimento agli obiettivi generali del Documento del Sindaco, essere coerente con le indicazioni generali di piano, essere verificata rispetto alle indicazioni normative sovraordinate ed essere attuata in riferimento alle tematiche definite come priorità operative.</p> <p>Si richiamano le priorità operative e le scelte tematiche del secondo P.I. attuate con la presente variante, per quanto riguarda la richiesta specifica oggetto di valutazione.</p> <p>Si faccia riferimento al percorso operativo delineato con DCC n. 6 del 30.04.2018 rispetto al quale il si predispongono la Variante tematica:</p> <p><i>"3.5. Centri storici e corti rurali</i></p> <p>Identificazione: <i>Il P.A.T.I. disciplina gli interventi per le porzioni del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti di pertinenza che sono considerate, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.</i> <i>Sono in particolare oggetto delle presenti norme:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli ambiti dei centri storici; - il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico costituito da corti e nuclei rurali di antica origine, comprensivo degli edifici e relativo scoperto di pertinenza; - altri edifici sparsi di tipo puntuale di valore storico-ambientale in ambiti diversi dai centri storici e dalle corti rurali di cui ai punti precedenti. <p>Possibilità operative: <i>A seguito dell'approvazione del Primo P.I.:</i> <i>sono ammessi tutti gli interventi come disciplinati dal PRG e sono possibili modifiche ai gradi di protezione e ai gradi di intervento.</i> <i>Per gli edifici non schedati dal PRG il P.I. provvede alla schedatura sulla base delle categorie di valore definite dal P.A.T.I.</i></p> <p>Compiti del PI da NT P.A.T.I.: <i>In coerenza con i dettami del P.A.T.I., che prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei tessuti urbani e degli ambiti di interesse culturale, costituiti da edifici, manufatti puntuali e lineari, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, il Piano degli Interventi definisce gli interventi ammessi, segnatamente orientati a conservare e valorizzare tali elementi in modo da consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei centri storici, delle corti rurali e dei nuclei sparsi e dei più significativi elementi di specifica valenza paesaggistico-ambientale.</i></p> <p>OBIETTIVI: <i>Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate, con particolare interesse alla valorizzazione dei centri storici presenti sul territorio e al patrimonio storico culturale dato dalle corti di antica origine.</i></p>

	<p>Scelte operative: <i>Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale da parte dei singoli soggetti, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal P.I., considerando in primis la possibilità di recupero e/o edificazione di nuovi volumi coerentemente con il contesto storico in cui sono inseriti i manufatti, mantenendo i caratteri tipologici e coloristici legati alla tradizione costruttiva storica locale (es. elementi significativi caratteristici, materiali costruttivi locali come pietra e legno, balconi e loggiati, elementi tipologici tradizionali...).</i> <i>A tal fine gli interventi prevederanno analisi di dettaglio legate alle tipologie costruttive della tradizione locale, al fine di dare un riferimento storico con l'obiettivo di riproporre edificazioni di qualità non solo a livello funzionale ma anche a livello estetico, per meglio connotare l'identità paesaggistica dei luoghi.</i> <i>Verrà revisionata la normativa vigente, allineando eventuali discrepanze rilevate a seguito dell'utilizzo operativo della normativa del Piano degli Interventi, sviluppando al contempo una serie di tematiche che favoriscano il recupero degli edifici esistenti e la definizione di un tessuto edilizio coerente con la morfologia del contesto, garantendo margini di flessibilità operativa esclusivamente finalizzati al miglioramento della qualità abitativa e al completamento di ambiti da riqualificare.</i> <i>Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.</i></p>
Prescrizioni	E' ammessa la realizzazione di una struttura agricola produttiva o il mantenimento della struttura esistente per una superficie di mq. 144. Non sono ammesse nuove volumetrie residenziali.
Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto
Beneficio pubblico	<p>Si valuta il plusvalore attraverso specifica ipotesi derivante dalla verifica ai sensi del DPR 380/2001 e smi, art. 16 c.4 lett d) ter e dell'atto di indirizzo comunale relativo ai criteri di perequazione:</p> <p>CONTRIBUTO PEREQUATIVO: € 2.160 €</p> <p>Versamento tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale.</p> <p>Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.</p> <p>Il contributo è riferito alla possibilità data dalla nuova schedatura di realizzare una superficie coperta di 144 mq a destinazione d'uso collegata all'attività principale, di tipo agricolo produttivo.</p> <p>La riqualificazione del fabbricato seguirà la procedura edilizia richiesta dalla normativa.</p>
Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017	<p>In riferimento all'ultima legge della Regione Veneto, la n. 14 del 2017, entrata in vigore il 24 giugno 2017. Si richiama l'articolo 12:</p> <p>Art. 12 Disposizioni finali. 1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):</p> <p>a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;</p> <p>b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;</p> <p>c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;</p> <p>d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di</p>

commercio itinerante”;

- e) gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g) gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 114

La proposta non comporta consumo di suolo in quanto l'ambito è già consolidato

Calcolo perequativo

CALCOLO CONTRIBUTO PEREQUATIVO

$$V_p = V_m - V_a$$

Dove:

V_p = contributo straordinario = plusvalore rispetto al quale calcolare il contributo straordinario del 50%, al netto delle spese di costruzione

V_m = Valore medio di mercato dei beni oggetto di trasformazione

V_a = valore agricolo medio 2018 – Tabelle provinciali Regione agraria n° 3/ o valore dell'area prima della trasformazione

In merito al profilo dei valori immobiliari, il beneficio conseguente alla trasformazione (contributo straordinario può essere determinato come differenza tra i valori di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione prevista dallo strumento urbanistico, valutati gli opportuni correttivi dettati dalla situazione reale del mercato immobiliare e dagli obiettivi di politiche economiche perseguiti.

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile o dell'area, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il valore di trasformazione del medesimo immobile/area calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente.

Tabella di riferimento dei Valori di Perequazione (V_p)

6	Nuova possibilità edificatoria di volumi residenziali e accessori alla residenza in ambiti di Centro Storico già individuato dagli strumenti urbanistici e oggetto di rischedatura del PI
	<p>$V_p = 25€/mc$ – volumi residenziali</p> <p>$V_p = 15€/mq$ – accessori e porzioni di fabbricati accessori per i quali viere rischedato il grado di intervento relativo alla demolizione senza ricostruzione</p>

Calcolo contributo straordinario: $144 \text{ mq} \times 15 \text{ €} = \mathbf{2.160 \text{ €}}$

Versamento al momento della sottoscrizione dell'Accordo Pubblico/Privato tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale.

Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

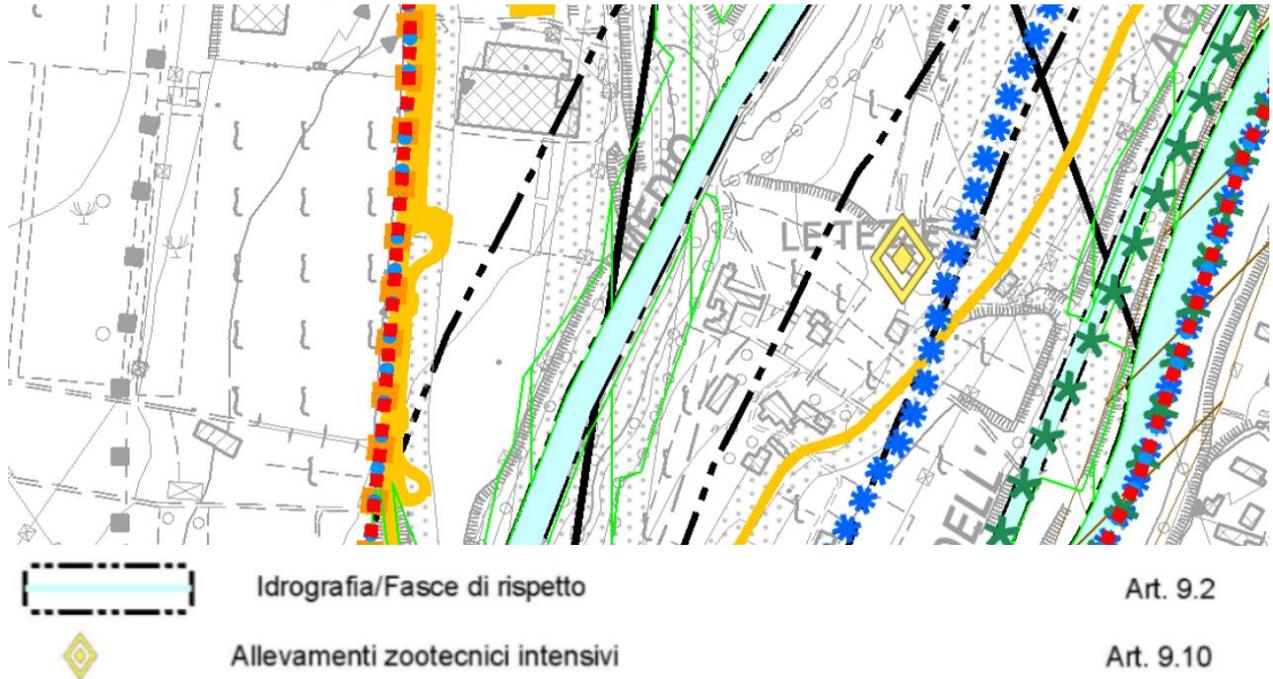
ATO
2.11

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 5
DITTA AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI DALLE
VEDOVE ALESSIO

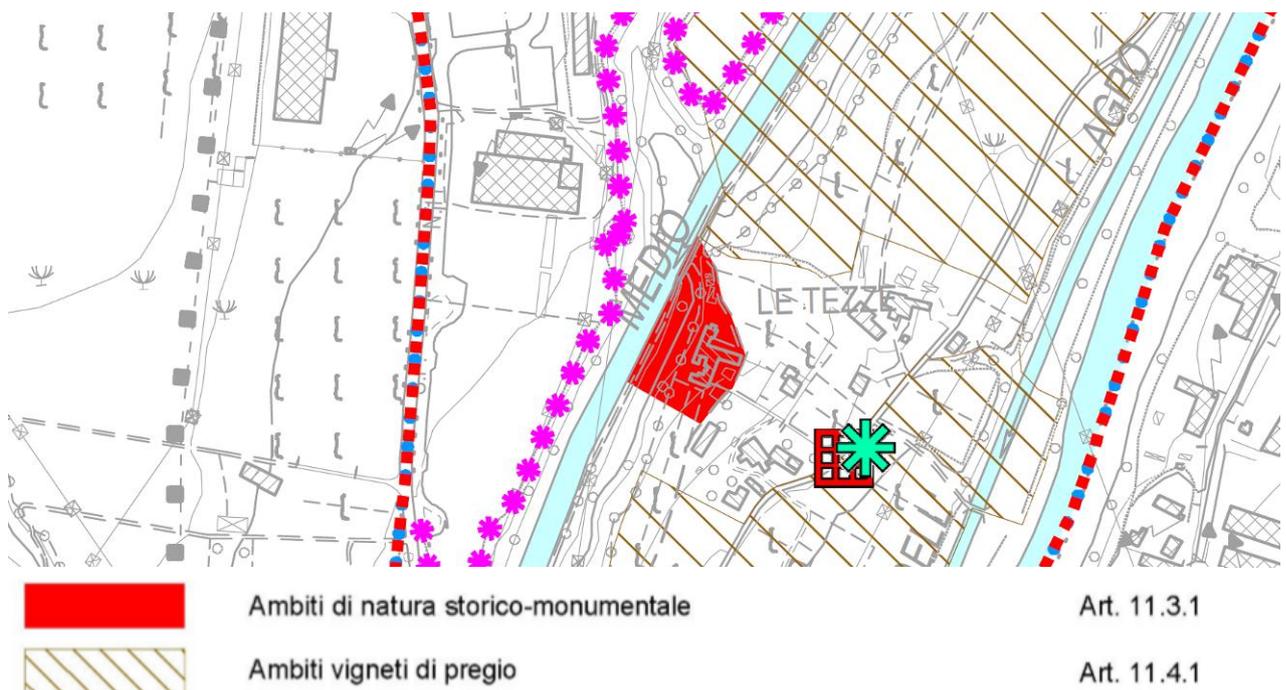
PAT

Ubicazione: **Contrada Tezze**

TAV. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



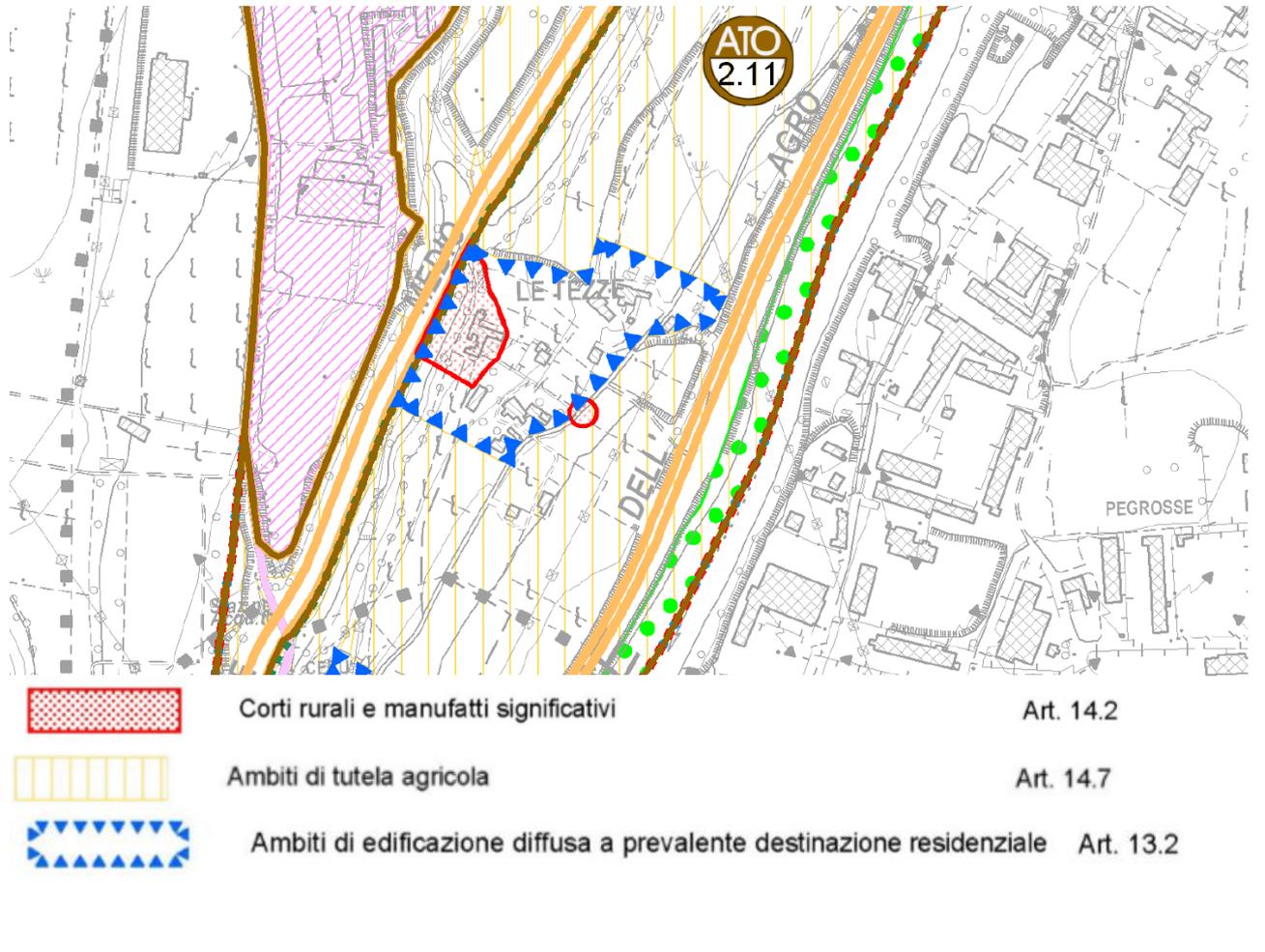
TAV. 2 - CARTA DELLE INVARIANTI



TAV. 3 - CARTA DELLE FRAGILITA'



TAV. 4 - CARTA DELLA TRASFORMABILITA'



Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

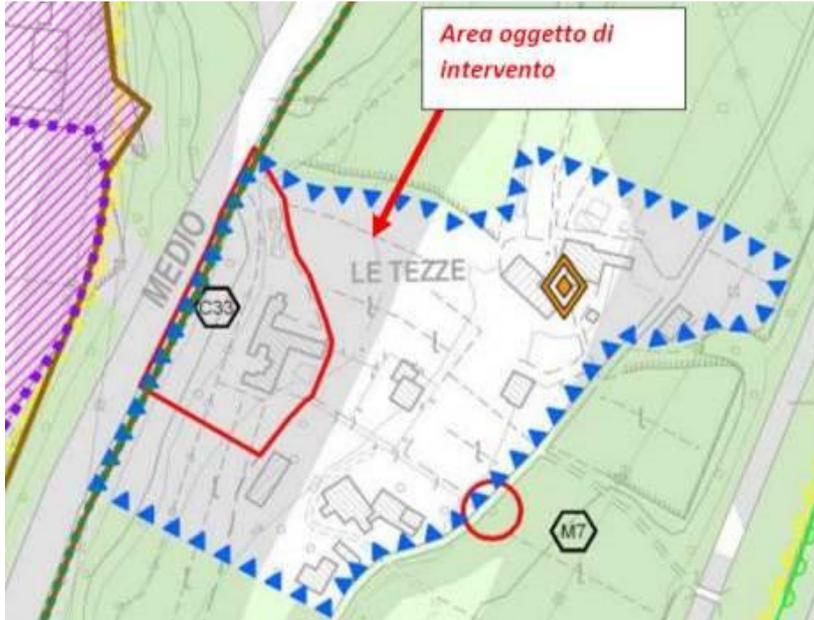
Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
2.11

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 5
DITTA AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI
DALLE VEDOVE ALESSIO
 Ubicazione: **Contrada Tezze**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VIGENTE – STATO DI FATTO



- Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale
- Fasce di rispetto
- Zona E agricola
- Perimetro corti di antica origine e manufatti significativi
- Rete ecologica: Area di rinaturalizzazione

Scala 1:5000 Tav. T1.a SUD



Tav. T1.b SUD

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
2.11

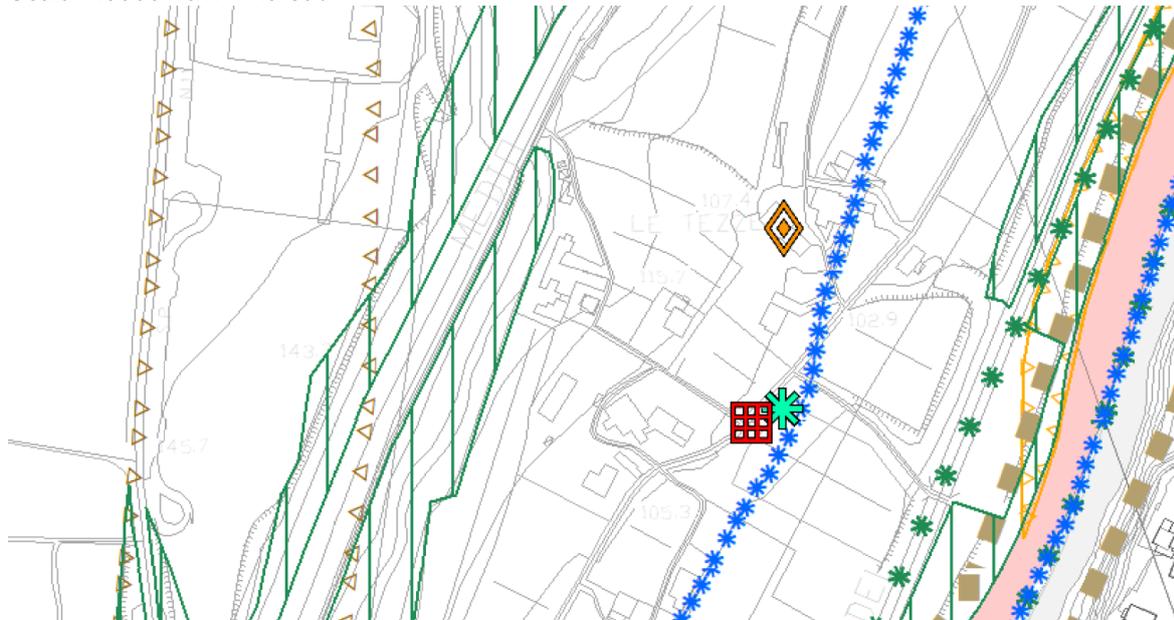
Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 5
DITTA AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI
DALLE VEDOVE ALESSIO
Ubicazione: **Contrada Tezze**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VARIATO - STATO DI PROGETTO



Scala 1:5000 Tav. T1.a sud



Tav. T1.b SUD - invariata

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

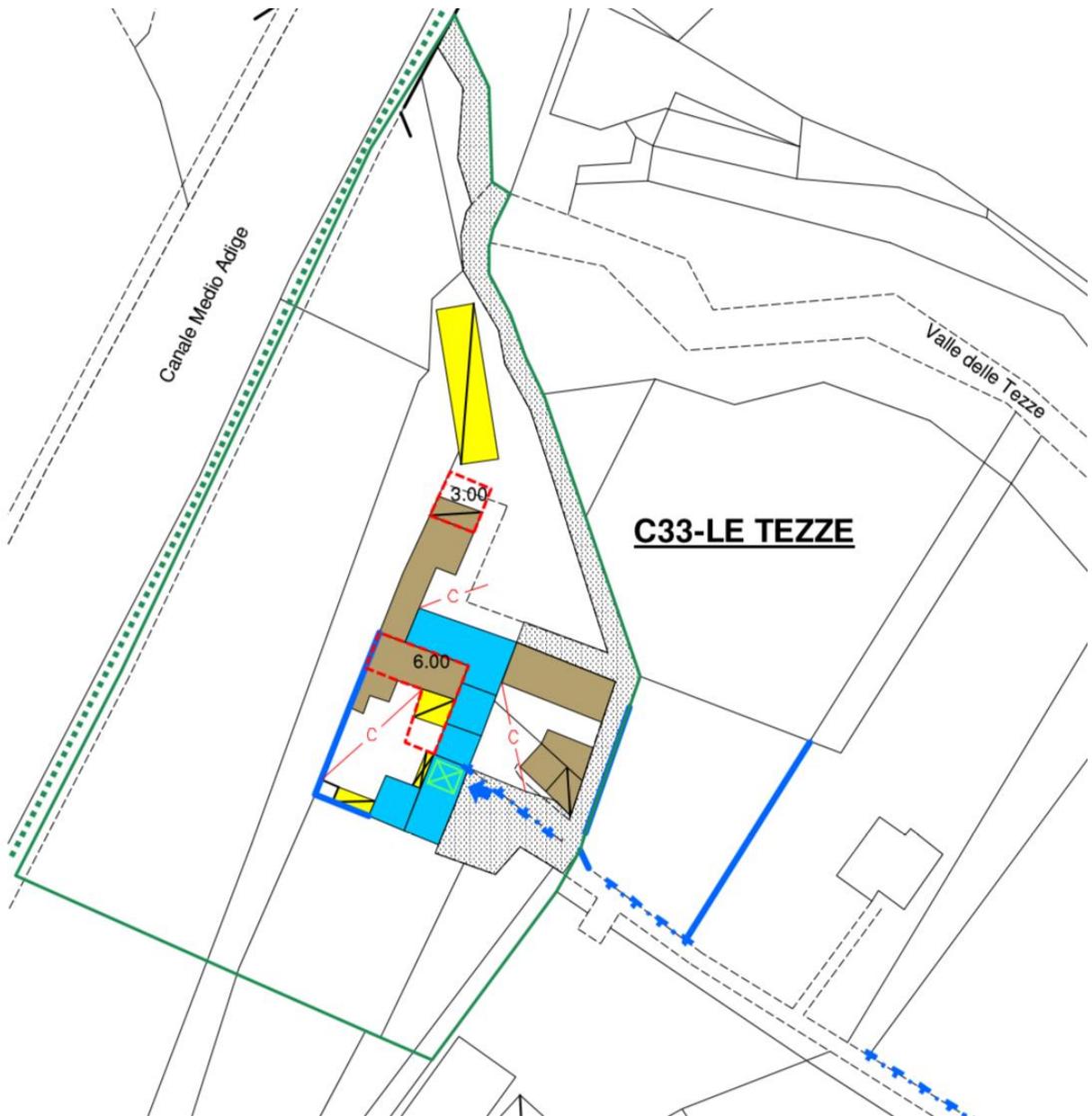
Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
2.11

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 5
DITTA AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI
DALLE VEDOVE ALESSIO
Ubicazione: **Contrada Tezze**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PLANIMETRIA STATO VIGENTE



Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

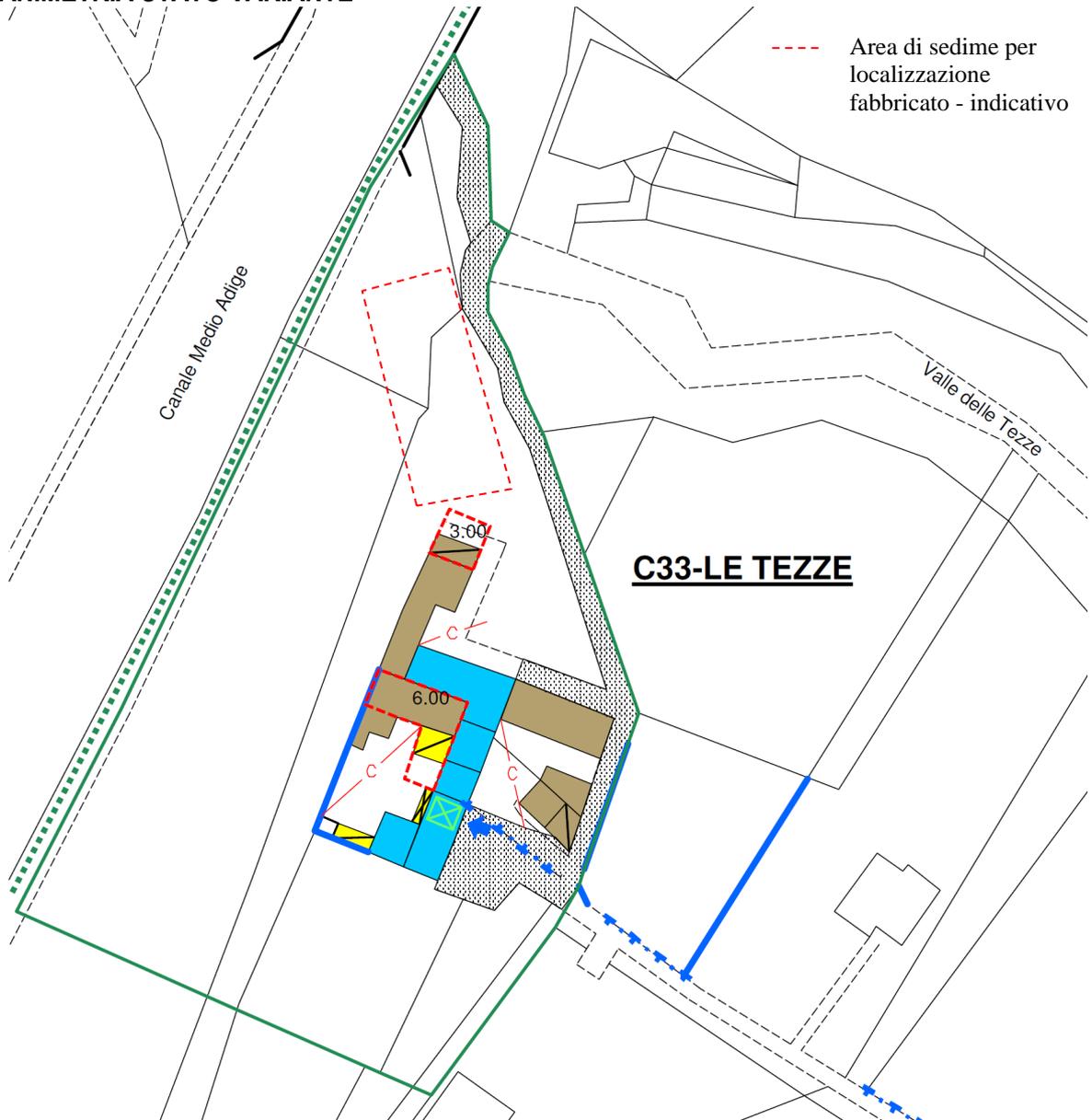
Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
2.11

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 5
DITTA AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI
DALLE VEDOVE ALESSIO
 Ubicazione: **Contrada Tezze**

PIANO DEGLI INTERVENTI

PLANIMETRIA STATO VARIANTE



Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
2.11

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 4
DITTA MASI AGRICOLA
Ubicazione: **Loc. Zuane**

INQUADRAMENTO CATASTALE E
ORTOFOTO

Ortofoto



AZIONE DI PIANO N° 6

**Risagomatura ambito consolidato
GELMETTI MARCELLO ALBINO**

Oggetto dell'intervento	<p>La modifica consiste nello spostamento di un ambito di edificazione consolidata in Loc. Valdoneghe, precedentemente individuata dal PI come ZTO C1.1 residenziale di espansione, e inserito nella tavola al PAT in adeguamento alla tavola di PI, a conferma della precedente pianificazione, come ambito di edificazione consolidata. La proposta comporta a livello insediativo un miglioramento della gestione dello spazio e del territorio in quanto:</p> <p>L'attuale accesso al lotto di proprietà risulterebbe da strada Comunale, ad unica corsia, sita sul territorio di Costermano sul Garda, già a servizio di alcuni edifici esistenti.</p> <p>La proposta prevede l'ampliamento dell'edificato esistente lungo la viabilità esistente, a bilancio zero del consumo del suolo, con accesso diretto alla prospiciente strada comunale delle Valdoneghe, che risulta in parte già urbanizzata. Questo consentirebbe un risparmio dell'utilizzo del suolo agricolo, in quanto verrebbe previsto il posizionamento dei futuri fabbricati parallelamente alla strada comunale, creando un accesso più razionale agli stessi.</p>
Localizzazione	Via Valdoneghe
Destinazioni d'uso ammesse manufatti da recuperare	Residenziale
Individuazione catastale	Foglio di Mappa 8, mapp. 969
Superficie area di progetto	1980 mq (a bilancio zero rispetto all'ambito di edificazione consolidata C1.1 originariamente inserito nel PI)
Superficie coperta esistente	-
Destinazione di PI Attuale	Zona agricola
Destinazione di PI progetto	ZTO C1.1
Numero piani fuori terra	Indici stereometrici ZTO C1.1
h. fabbricati max	Indici stereometrici ZTO C1.1
Nuova Superficie ammessa fuori terra	-
Indice di edificazione	1mc/mq
Distanza dai confini	5 m (tra confini di altre proprietà eventuale deroga con atto notarile)
Aree a standard	-
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68.
Distanza minima tra fabbricati	Minimo 10,00 m tra pareti finestrate
Coerenza con il documento del Sindaco	<p>Il Documento del Sindaco ha previsto che il Secondo Piano degli Interventi possa essere attuato anche attraverso Varianti puntuali e tematiche che si configurino come fasi attuative del Documento del Sindaco predisposto in termini generali, da attivare sulla base di esigenze contingenti e di necessità specifiche.</p> <p>Ciascuna fase dovrà comunque fare riferimento agli obiettivi generali del Documento del Sindaco, essere coerente con le indicazioni generali di piano, essere verificata rispetto alle indicazioni normative sovraordinate ed essere attuata in riferimento alle tematiche definite come priorità operative.</p> <p>Si faccia riferimento al percorso operativo delineato con <i>DCC n. 6 del 30.04.2018</i></p>
Prescrizioni	E' prevista la realizzazione di parcheggi esterni all'edificato con accesso dalla strada pubblica, in aggiunta ai parcheggi pertinenziali delle unità residenziali.

	<p>Si faccia riferimento all'Art. Art. 12.3.4 - Area a rischio archeologico delle NT del PATI:</p> <p><i>Il PATI individua puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici. Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.</i></p> <p>PRESCRIZIONI E VINCOLI</p> <p>1. Fatto salvo quanto detto per le aree individuate ai sensi dell'Art. 6.4 - "Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004" delle presenti norme, nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità compresi gli interventi agricoli di messa a dimora e di nuova piantumazione, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori. Alla DIA, alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica. 2. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica. 3. Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto e nei limiti sopra indicati.</p> <p>COMPITI DEL PI</p> <p>Il PI, sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare ed eventualmente ulteriormente puntualizzare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale interesse archeologico presenti nei rispettivi ambiti amministrativi, e ad assoggettare le une e le altre alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione.</p> <p>Per le aree a rischio archeologico, il PI, in accordo con la competente Soprintendenza, dovrà ricercare soluzioni per la loro tutela e valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.</p> <p>L'area a parcheggio verrà sviluppata lungo il relitto stradale che dalla S.P. 11 della Val d'Adige porta all'Autobrennero e alla comunale via Traversa Castello, così da non intervenire con espiananti delle piantumazioni esistenti. La parte iniziale dall'accesso da via Traversa Castello sarà vincolata all'uso pubblico, per circa 190 mq su un totale di circa 1900 mq (parcheggio e area di manovra).</p>
<p>Modalità di attuazione</p>	<p>Intervento edilizio diretto.</p> <p>Prima dell'attuazione dell'intervento va verificata la fascia di rispetto in corrispondenza dell'allevamento esistente, che risulta interferire in parte con l'ambito oggetto di variante. Interventi edilizi sono ammessi ai sensi della normativa regionale, fatta salva la rischedatura della fonte di vincolo, nel caso l'allevamento fosse ancora in attività.</p>
<p>Beneficio pubblico</p>	<p>Si valuta il plusvalore attraverso specifica ipotesi derivante dalla verifica ai sensi del DPR 380/2001 e smi, art. 16 c.4 lett d) ter e dell'atto di indirizzo comunale relativo ai criteri di perequazione.</p> <p>CONTRIBUTO PEREQUATIVO: € 5,6 x 1980 mc = 11.088 €</p> <p>Versamento tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale.</p> <p>Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.</p>

<p>Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017</p>	<p>In riferimento all'ultima legge della Regione Veneto, la n. 14 del 2017, entrata in vigore il 24 giugno 2017. Si richiama l'articolo 12:</p> <p>Art. 12 Disposizioni finali.</p> <p>1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):</p> <ul style="list-style-type: none"> a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata; b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste; c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico; d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante"; e) gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo; f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa; g) gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo; h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 114 <p>La proposta non comporta consumo di suolo in quanto si trasferisce a bilancio zero un ambito già consolidato.</p>
---	---

Calcolo perequativo

CALCOLO CONTRIBUTO PEREQUATIVO

$$V_p = V_m - V_a$$

Dove:

V_p = contributo straordinario = plusvalore rispetto al quale calcolare il contributo straordinario del 50%, al netto delle spese di costruzione

V_m = Valore medio di mercato dei beni oggetto di trasformazione

V_a = valore agricolo medio 2018 – Tabelle provinciali Regione agraria n° 3/ o valore dell'area prima della trasformazione

In merito al profilo dei valori immobiliari, il beneficio conseguente alla trasformazione (contributo straordinario può essere determinato come differenza tra i valori di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione prevista dallo strumento urbanistico, valutati gli opportuni correttivi dettati dalla situazione reale del mercato immobiliare e dagli obiettivi di politiche economiche perseguiti.

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile o dell'area, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il valore di trasformazione del medesimo immobile/area calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica previgente.

Il punto di variante considera di interesse pubblico il consolidamento di un edificato utilizzando le reti di urbanizzazione già esistenti, assimilando il vantaggio del privato a una percentuale del punto n° 2 della tabella dei valori di perequazione: considerando che la modifica comporta lo spostamento del cono visuale e la possibilità di realizzare la volumetria prevista senza necessità di prevedere controstrade di distribuzione, si considera il 20% dell'importo.

2	Nuovo ambito residenziale per porzioni di ZTO residenziale in ampliamento di ambiti consolidati nei margini di flessibilità del PATI, a comprendere le modifiche degli ambiti di edificazione diffusa
---	---

$$V_p = (115€ - 60€) = 55€/2 = 28 €/mc$$

Calcolo contributo straordinario: **CONTRIBUTO PEREQUATIVO: € 5,6 x 1980 mc = 11.088 €**

Versamento al momento della sottoscrizione dell'Accordo Pubblico/Privato tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale.

Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.

Comune di Rivoli V.se
 Provincia di Verona

Piano degli Interventi
 Art. 17 LR 11/2004

ATO
2.6

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 6
GELMETTI MARCELLO ALBINO

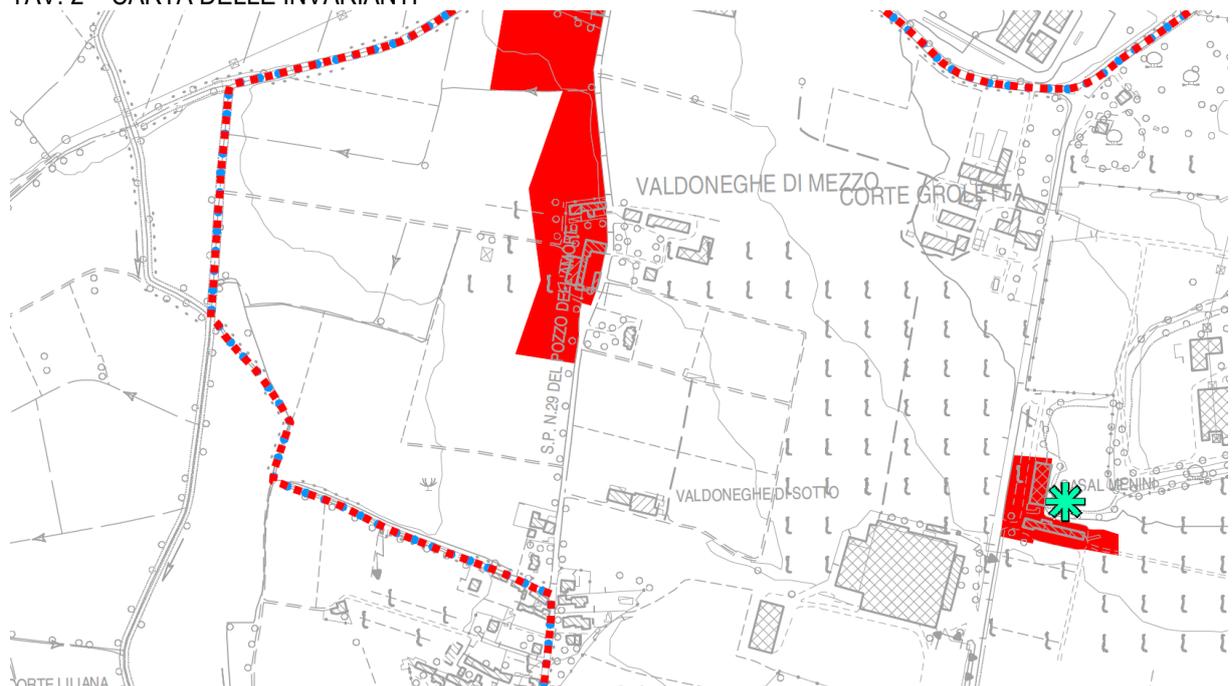
PAT

Ubicazione: Loc. Valdoneghe

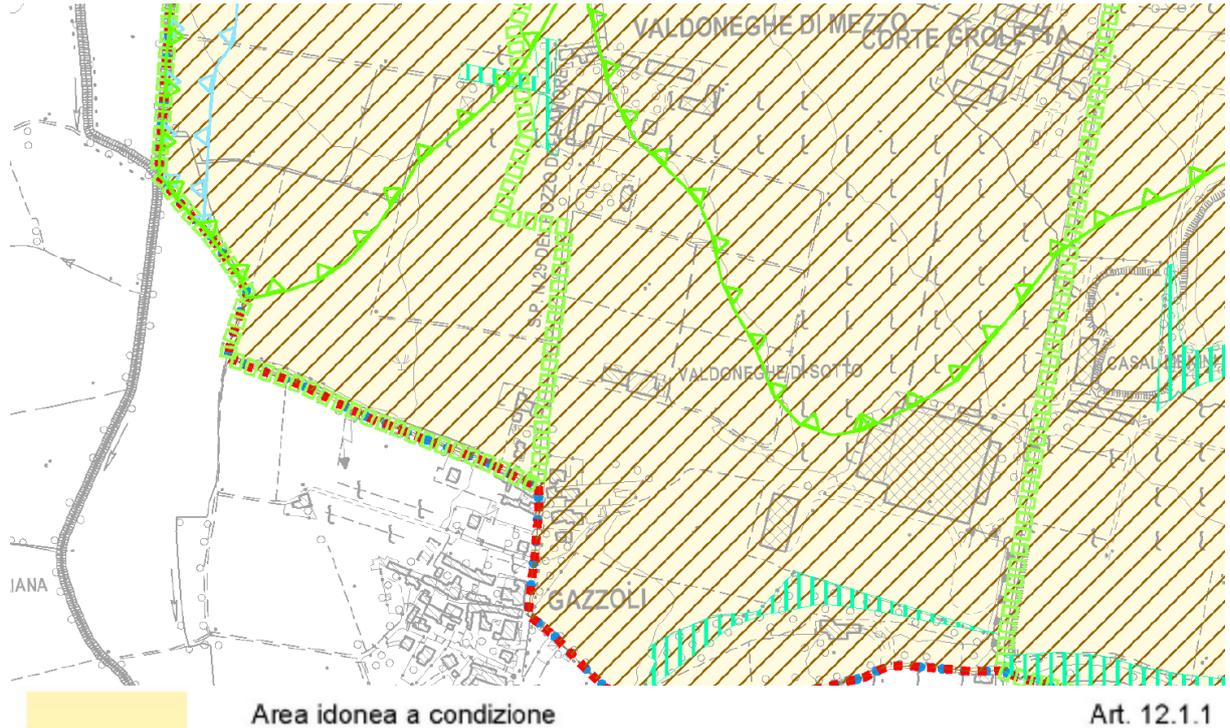
TAV. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



TAV. 2 - CARTA DELLE INVARIANTI



TAV. 3 - CARTA DELLE FRAGILITA'



Area idonea a condizione

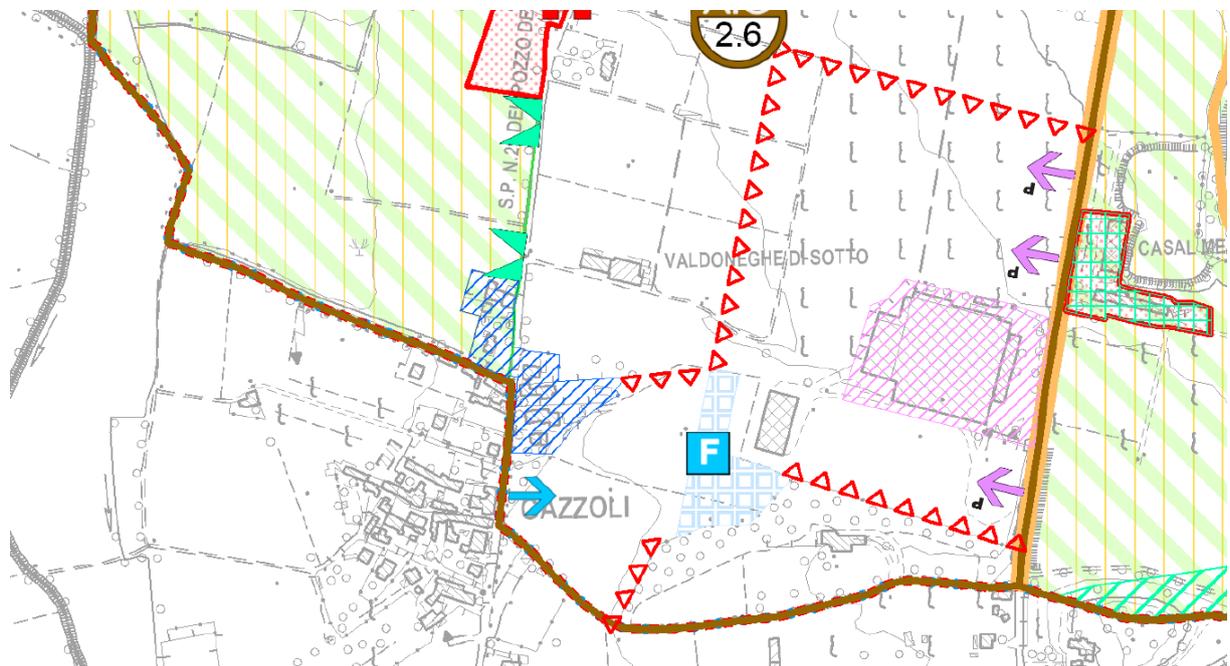
Art. 12.1.1



Area a rischio archeologico

Art. 12.3.4

TAV. 4 - CARTA DELLA TRASFORMABILITA'



Corridoi ecologici principali

Art. 14.10



Coni visuali

Art. 14.6



Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

Art. 13.1

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

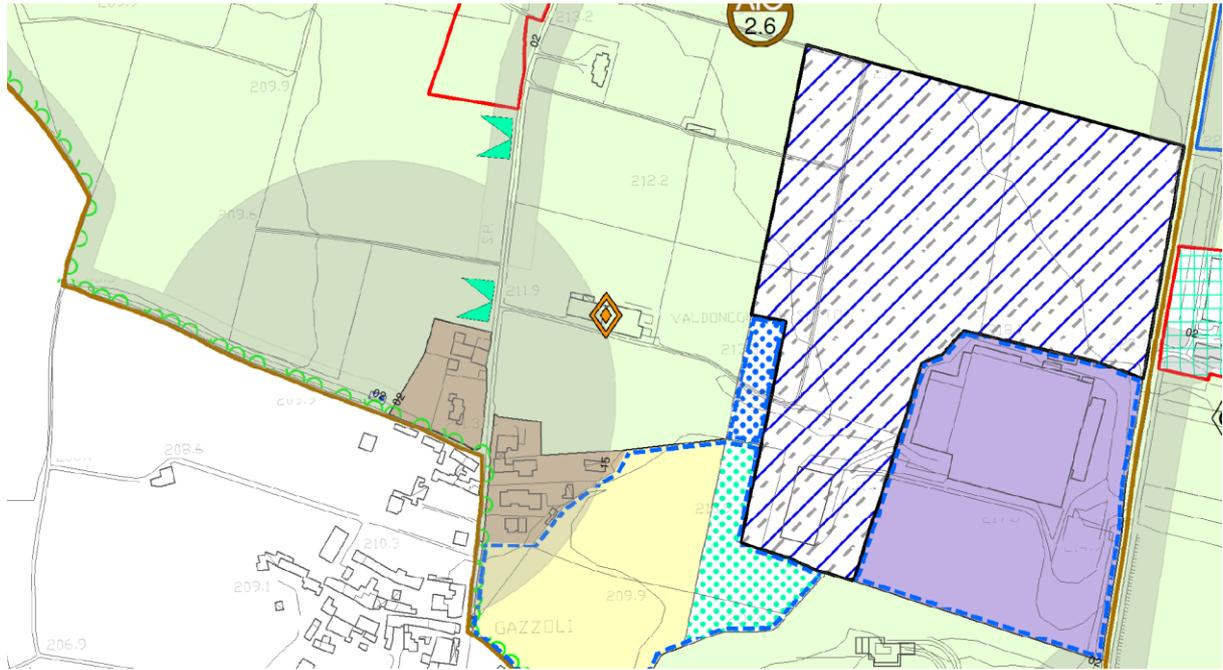
ATO
2.6

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 6
GELMETTI MARCELLO ALBINO

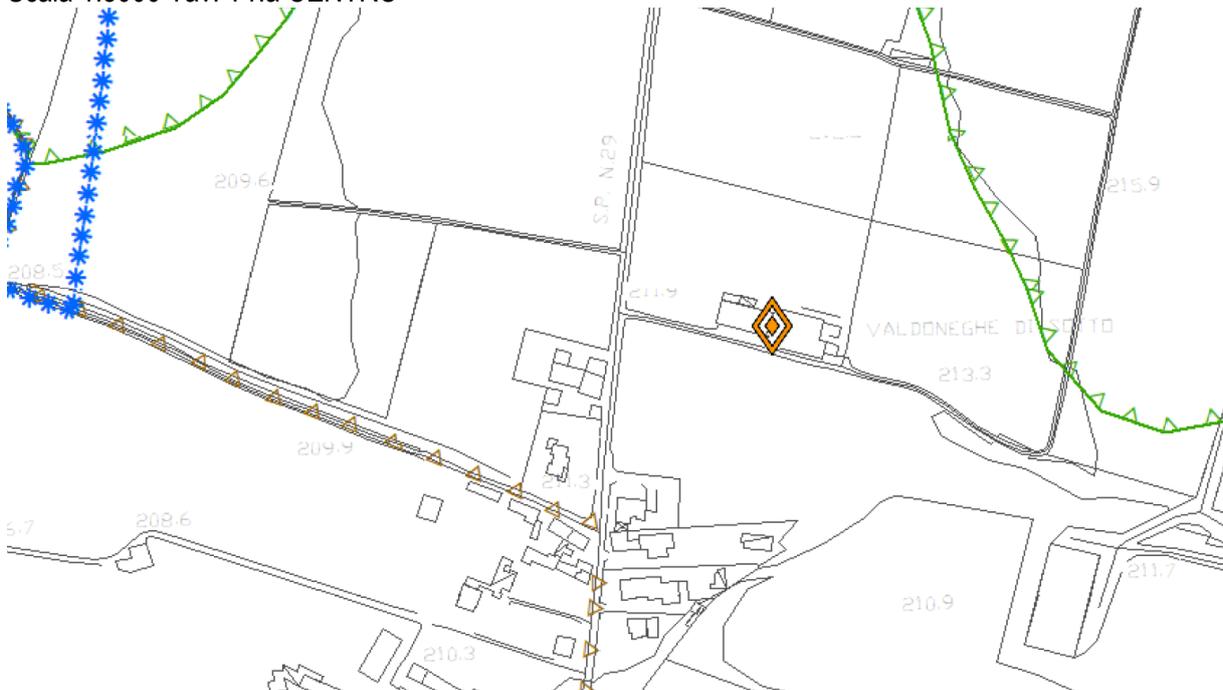
Ubicazione: Loc. Valdoneghe

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VIGENTE - STATO DI FATTO



Scala 1:5000 Tav. T1.a CENTRO



Tav. T1.b CENTRO

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

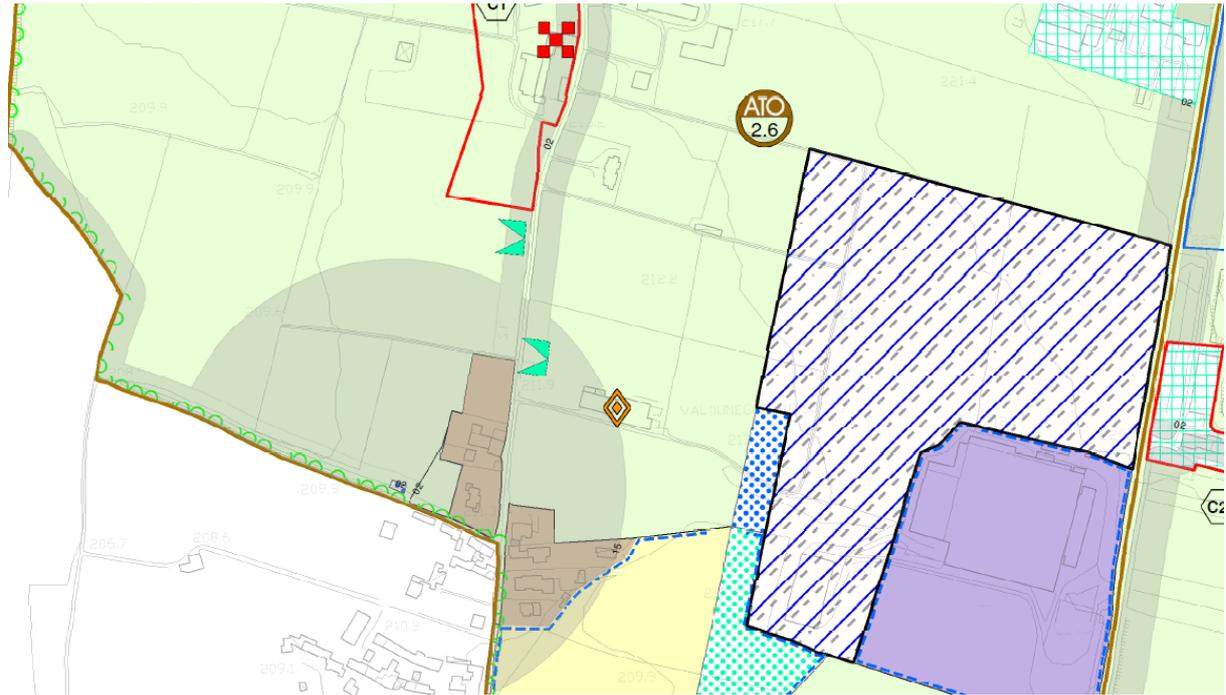
ATO
2.6

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 6
GELMETTI MARCELLO ALBINO

Ubicazione: Loc. Valdoneghe

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VARIATO - STATO DI PROGETTO



Scala 1:5000 Tav. T1.a CENTRO



Tav. T1.b CENTRO - invariata

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
2.6

Denominazione:
AZIONE DI PIANO N° 6
GELMETTI MARCELLO ALBINO

Ubicazione: Loc. Valdoneghe

INQUADRAMENTO
CATASTALE E ORTOFOTO

Ortofoto



Documentazione fotografica



TEMATICA n° 4 - AGGIORNAMENTO NORMATIVO

Il PI aggiorna il corpo normativo a seguito dell'approvazione del REC e prevede un aggiornamento anche della normativa ai sensi delle ultime leggi regionali approvate.

L'intero fascicolo delle NTO viene pertanto adeguato in toto e riporta l'evidenza delle modifiche apportate ai testi. A seguito dell'approvazione della Variante le norme definitive riporteranno esclusivamente il testo approvato.

1.3 – GLI ELABORATI DI PIANO

La variante è composta dai seguenti elaborati:

- T 1.1.a Carta della zonizzazione NORD scala 1:5000
- T 1.2.a Carta della zonizzazione CENTRO scala 1:5000
- T 1.3.a Carta della zonizzazione SUD scala 1:5000
- T 1.1.b Vincoli e tutele NORD scala 1:5000
- T 1.2.b Vincoli e tutele CENTRO scala 1:5000
- T 1.3.b Vincoli e tutele SUD scala 1:5000
- Relazione programmatica
- Norme Tecniche Operative
- Dichiarazione non necessità V.Inc.A. DGRV 1400/2017
- VCI - Valutazione di compatibilità idraulica
- Fascicolo accordi III Variante Secondo PI