



Comune di
Rivoli V.se

Provincia di
Verona

Elaborato

RELAZIONE PROGRAMMATICA ED ELABORATI PROGETTUALI ESTRATTI GRAFICI E NORMATIVI DI PROGETTO

VARIANTE PUNTUALE ACCORDO LOC. TERRAMATTA Atto di transazione con accordo di pianificazione



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Dott. Cristiano Pastorello

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

Comune di Rivoli V.se
Sindaco Giuliana Zocca



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

Ottobre 2022

Sommario

PREMESSA.....	2
1.1 – IL PIANO DEGLI INTERVENTI: PROCEDURA.....	3
1.2 – OGGETTO DEL PIANO	4
1.3 – MODIFICHE NORMATIVE	5
1.4 – MODIFICHE GRAFICHE	5
1.5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	7
1.6 – COERENZA CON IL PATI	8
1.7– VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO	10

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
- 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;
- Secondo piano degli interventi – Variante urbanistica di reiterazione vincolo con modifica perimetrica zona battello. Approvazione;
- Secondo piano degli interventi – Variante urbanistica di reiterazione vincolo con modifica perimetrica zona impianti sportivi di via Campo Sportivo. Approvazione;
- Secondo Piano degli Interventi – III Variante approvazione con DCC 28_2020

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 richiama inoltre:

la seduta consiliare del 29.03.2022 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 Rivoli Veronese 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..

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.

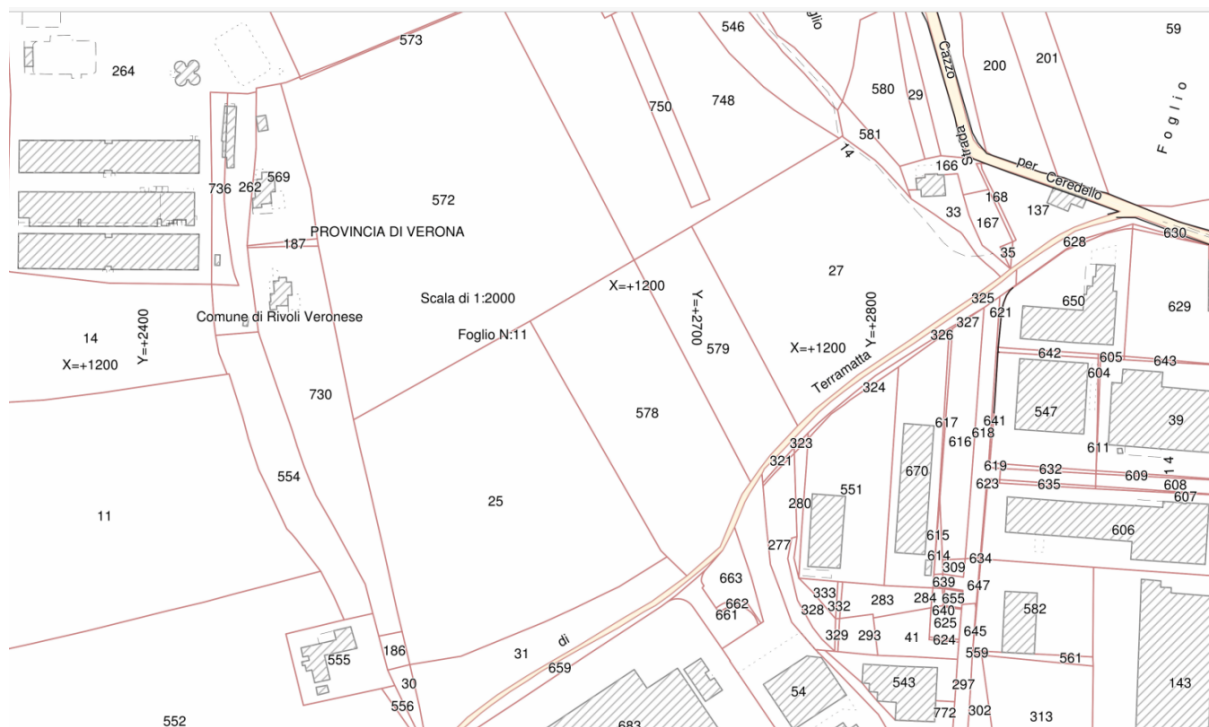
Si richiama il comma 7 dell'art. 18 della LRV n° 11/2004:

“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”.

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

La presente variante viene predisposta in attuazione dell'atto di transazione con accordo di pianificazione tra il Comune di Rivoli V.se e la Ditta SER.I.T. – Servizi per l'igiene del Territorio, avente per oggetto la riclassificazione dell'area sita in Località Terramatta, identificata catastalmente al F. 14, mapp. 25, 31, 572, 578, di circa 58.141 mq.



Tra il Comune e la Ditta è stato stipulato un atto di transazione con accordo di pianificazione, la cui approvazione segue le disposizioni di cui all'art. 6 della LRV n° 11/2004.

Per l'ambito il Comune aveva disposto la decadenza, ai sensi dell'art. 18, c.7, LRV n° 11/2004, della previsione urbanistica come "zona di espansione produttiva in Località Terramatta".

Le aree per cui era stata disposta la decadenza erano state inserite nel Secondo PI, in ottemperanza alla DCC n° 11/2018 relativa alla ricognizione e la riclassificazione ai sensi dell'art.18,c.7,L.R.V.n.11/2004.

Rispetto alle proposte pianificatorie originarie, che hanno portato a una lunga e dispendiosa vicenda giudiziaria, SER.I.T. ha ritenuto di poter modificare gli originari programmi di localizzazione della propria sede e dell'impianto di trattamento rifiuti presso l'area localizzata in Loc. Terramatta, e ha individuato soluzioni diverse che non prevedono più la realizzazione dell'impianto in Comune di Rivoli V.se.

SER.I.T. pertanto ha interesse a conservare il valore immobiliare dell'area, patrimonio di una società di servizi a totale partecipazione pubblica. La presente Variante tematica redatta ai sensi dell'art. 18, LRV n° 11/2004, prende atto delle proposte contenute nell'atto di Transazione e in attuazione della normativa regionale inserisce l'ambito di proprietà SER.I.T. come ZTO D1.a – Loc. Terramatta – Zona produttiva di espansione, prediponendo uno specifico articolo a completamento della normativa di Piano già vigente, al fine di definire le specifiche modalità di attuazione dell'area in coerenza con l'Accordo di Pianificazione.

ELABORATI DI PROGETTO

1.3 – MODIFICHE NORMATIVE

NTO VIGENTI

Art. 30 - ZTO D1a - Produttive di espansione

Art. 30.1 - Destinazioni d'uso

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi, sia secondari che terziari, con la possibilità di destinazione commerciale-direzionale.
2. Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriali, artigianali, commerciali e direzionali), con il conseguente dimensionamento delle aree per opere di urbanizzazione.
3. Per ogni unità locale è ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta, e comunque fino ad un massimo di 500 mc, che dovranno comporsi armonicamente con i volumi produttivi esistenti.
4. Il volume residenziale non può eccedere più di 1/4 di quello totale e deve comporsi con quello destinato all'attività, in modo tale che risulti un unico planivolumetrico ed un'unica copertura; non è quindi consentito realizzare la parte abitativa con tipologie edilizie proprie della residenza poste poi in aderenza al volume produttivo.
5. Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti produttivi, in relazione agli standard urbanistici.
6. Le superfici destinate ad uffici ed al commercio al fine del contributo di cui all'art. 3 della L.S. 10/1977 e s.m.i. sono considerate direzionali e commerciali.
7. Sono ammesse attività artigianali e commerciali all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita
8. Le modalità di attuazione e gli standard urbanistici sono quelle previste dalla legislazione regionale in materia di commercio.

Art. 30.2 - Interventi edilizi ammessi

1. È ammessa la nuova edificazione nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
2. Per le abitazioni esistenti all'entrata in vigore del PRG non pertinenti ad alcuna attività produttiva è ammesso l'ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente, fino a un volume massimo complessivo di 500 mc; tale ampliamento deve realizzarsi nel rispetto delle norme di zona, deve essere in funzione dell'abitazione esistente e non essere utilizzato per creare nuovi alloggi.

(...)

NTO VARIANTE

Art. 30 - ZTO D1a - Produttive di espansione

Art. 30.1 - Destinazioni d'uso

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi, sia secondari che terziari, con la possibilità di destinazione commerciale-direzionale.
2. Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriali, artigianali, commerciali e direzionali), con il conseguente dimensionamento delle aree per opere di urbanizzazione.
3. Per ogni unità locale è ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta, e comunque fino ad un massimo di 500 mc, che dovranno comporsi armonicamente con i volumi produttivi esistenti.
4. Il volume residenziale non può eccedere più di 1/4 di quello totale e deve comporsi con quello destinato all'attività, in modo tale che risulti un unico planivolumetrico ed un'unica copertura; non è quindi consentito realizzare la parte abitativa con tipologie edilizie proprie della residenza poste poi in aderenza al volume produttivo.
5. Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti produttivi, in relazione agli standard urbanistici.
6. Le superfici destinate ad uffici ed al commercio al fine del contributo di cui all'art. 3 della L.S. 10/1977 e s.m.i. sono considerate direzionali e commerciali.
7. Sono ammesse attività artigianali e commerciali all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita
8. Le modalità di attuazione e gli standard urbanistici sono quelle previste dalla legislazione regionale in materia di commercio.

Art. 30.2 - Interventi edilizi ammessi

1. È ammessa la nuova edificazione nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.
2. Per le abitazioni esistenti all'entrata in vigore del PRG non pertinenti ad alcuna attività produttiva è ammesso l'ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente, fino a un volume massimo complessivo di 500 mc; tale ampliamento deve realizzarsi nel rispetto delle norme di zona, deve essere in funzione dell'abitazione esistente e non essere utilizzato per creare nuovi alloggi.

Art. 30.3 – Modi di attuazione

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata.

Zone D1a - Produttive di espansione		$\frac{D1a}{1}$
Superficie minima del lotto	mq	1.000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	40%
Altezza massima del fabbricato	ml	10.00
		ammesse altezze maggiori per impianti

		tecnologici
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: 7.50 per strade < 10 ml 15.00 per strade ≥ 10 ml (1) al di fuori dei centri abitati 30.00 per le strade Provinciali e 20.00 per le strade Comunali
Distanza minima dai confini	ml	5.00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi e delle superfici e dei volumi		ammessa

- (1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.
- (2) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o mediante atto notorio trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Art. 30.4 – ZTO D1a – Loc. Terramatta

Art. 30.4.1 - Destinazioni d'uso

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi e artigianali, sia secondari che terziari, con la possibilità di destinazione commerciale-direzionale.
2. Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (produttive, industriali, artigianali, commerciali e direzionali), con il conseguente dimensionamento delle aree per opere di urbanizzazione.
 - Per ogni unità locale è ammessa una residenza per custodi, dirigenti o proprietari nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta, e comunque fino ad un massimo di 500 mc, che dovranno comporsi armonicamente con i volumi produttivi esistenti.
 - Il volume residenziale non può eccedere più di 1/4 di quello totale e deve comporsi con quello destinato all'attività, in modo tale che risulti un unico planivolumetrico ed un'unica copertura; non è quindi consentito realizzare la parte abitativa con tipologie edilizie proprie della residenza poste poi in aderenza al volume produttivo.
 - Sono altresì ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti produttivi, in relazione agli standard urbanistici.
 - Sono ammesse attività artigianali e commerciali all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita ai sensi della LRV n° 50/2012 e smi. Per queste ultime le modalità di attuazione e gli standard urbanistici sono quelle previste dalla legislazione regionale in materia di commercio.
3. Sono ammesse esclusivamente attività non inquinanti e non impattanti con il contesto ambientale. E' pertanto escluso l'insediamento classificabile come insalubri di prima e seconda classe e di attività che possano mettere a repentaglio il contesto ambientale.

Art. 30.4.2 – Interventi edilizi ammessi

1. È ammessa la nuova edificazione nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di zona.

Art. 30.4.3 – Modi di attuazione

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata.

Zone D1a - Produttive di espansione		D1/a Loc. Terramatta
Superficie minima del lotto	mq	1.000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	40%
Altezza massima del fabbricato	ml	10.00 ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici
Distanza minima dal confine stradale, fra edifici e terminali o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: 7.50 per strade < 10 ml 15.00 per strade ≥ 10 ml (1) al di fuori dei centri abitati 30.00 per le strade Provinciali e 20.00 per le strade Comunali
Distanza minima dai confini	ml	5.00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi e delle superfici e dei volumi		ammessa

- (1) Per larghezza della strada si intende larghezza della carreggiata escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine di sosta, ecc.
- (2) o minore distanza previo consenso del vicino, mediante atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari o mediante atto notorio trascritto, sempreché sia rispettato il distacco minimo tra i fabbricati.

Art. 30.4.4 – Efficacia della previsione urbanistica

Si richiama l'Art. 18 - Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi., LRV n° 11/2004 e smi".

Art. 18 – Efficacia della previsione urbanistica

(...)

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 si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla

decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

1.4 – MODIFICHE GRAFICHE

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

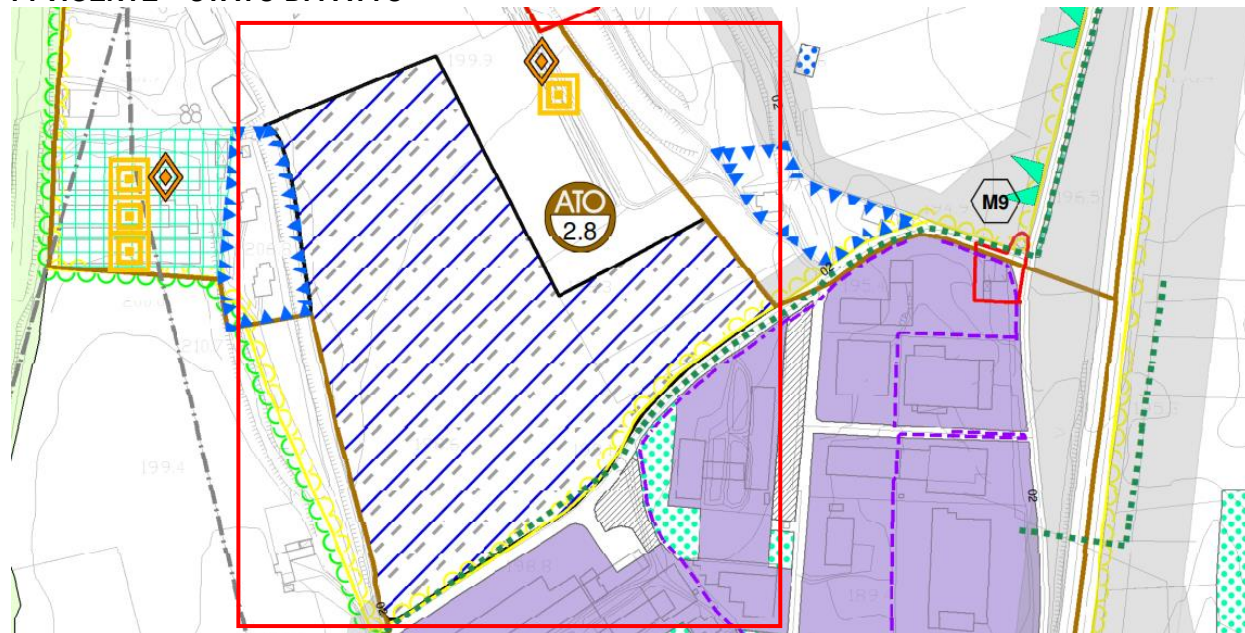
Piano degli Interventi
Art. 17-18 LR 11/2004

ATO 2.8

Denominazione:
ACCORDO LOCALITA' TERRAMATTA
STATO VIGENTE

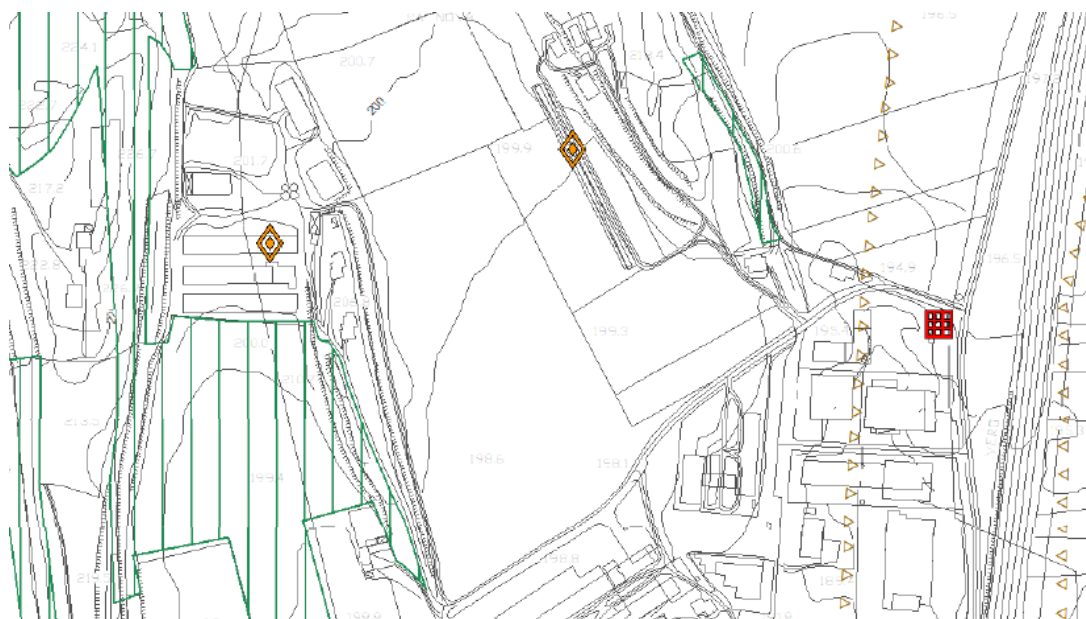
PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VIGENTE – STATO DI FATTO



Aree non pianificate art. 18 c. 7 LRV n. 11/2004

Scala 1:5000 Tav. T1.a centro



Scala 1:5000 Tav. T1.b centro

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

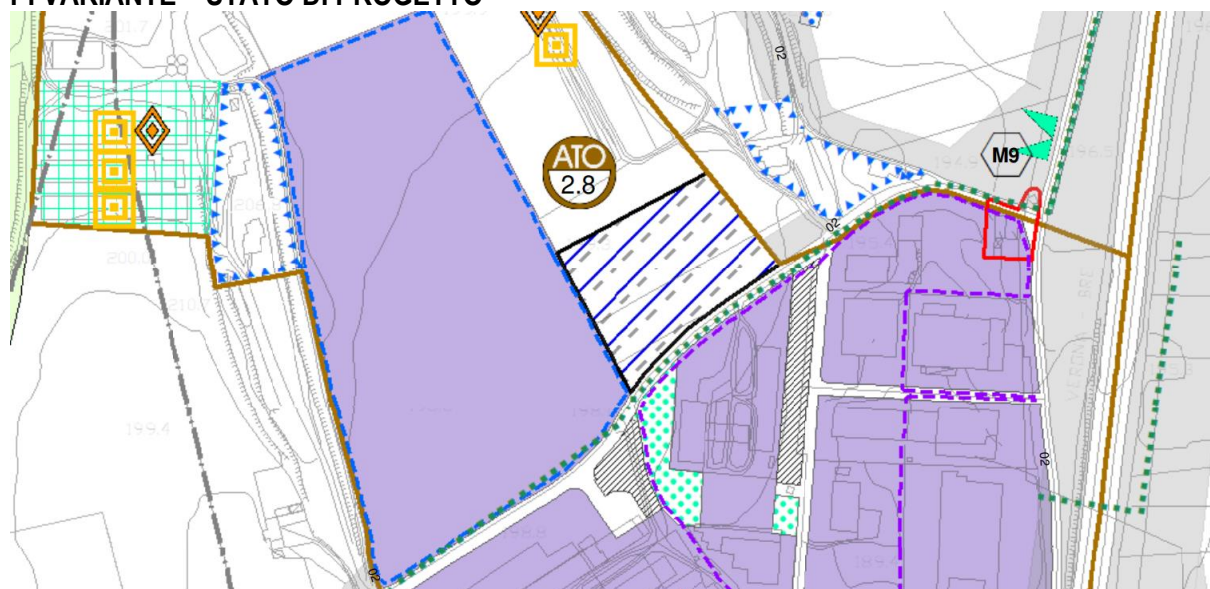
Piano degli Interventi
Art. 17-18 LR 11/2004

ATO 2.8

Denominazione:
ACCORDO LOCALITA' TERRAMATTA
STATO IN VARIANTE

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI VARIANTE – STATO DI PROGETTO

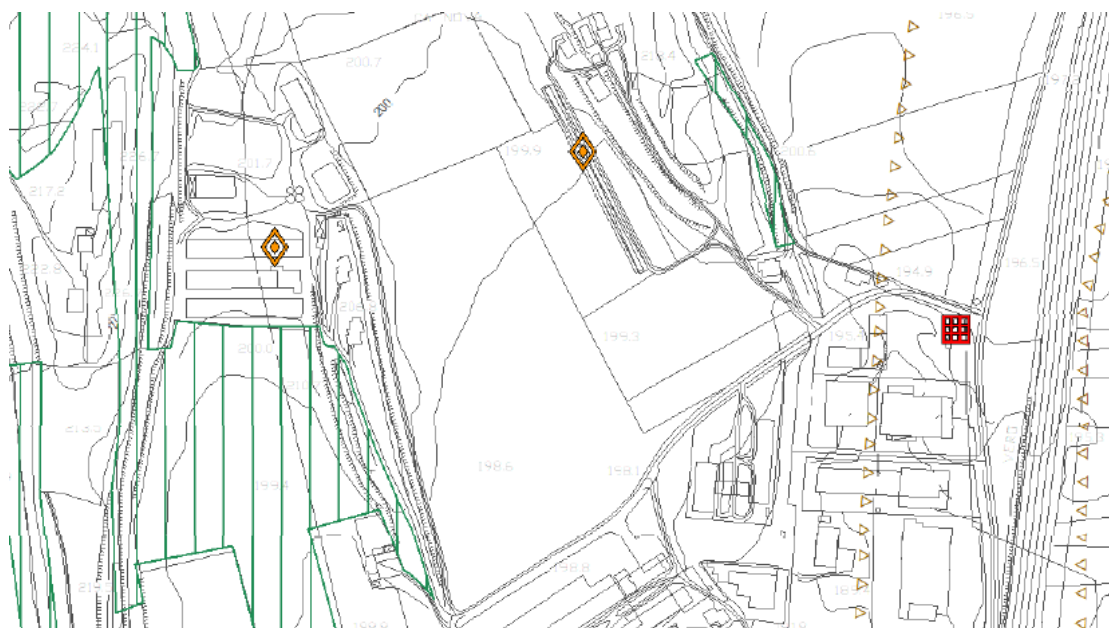


Zona D1a - Produttiva di espansione



Aree non pianificate art. 18 c. 7 LRV n. 11/2004

Scala 1:5000 Tav. T1.a centro



Scala 1:5000 Tav. T1.b centro - INVARIATA

1.5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17-18 LR 11/2004

ATO 2.8

Denominazione:
ACCORDO LOCALITA' TERRAMATTA

**INQUADRAMENTO
CATASTALE E ORTOFOTO**

Ortofoto



Documentazione fotografica



1.6 – COERENZA CON IL PATI

Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.8

Denominazione:
ACCORDO LOCALITA' TERRAMATTA

PATI

Tavola 01 – Tavola dei vincoli e della pianificazione territoriale

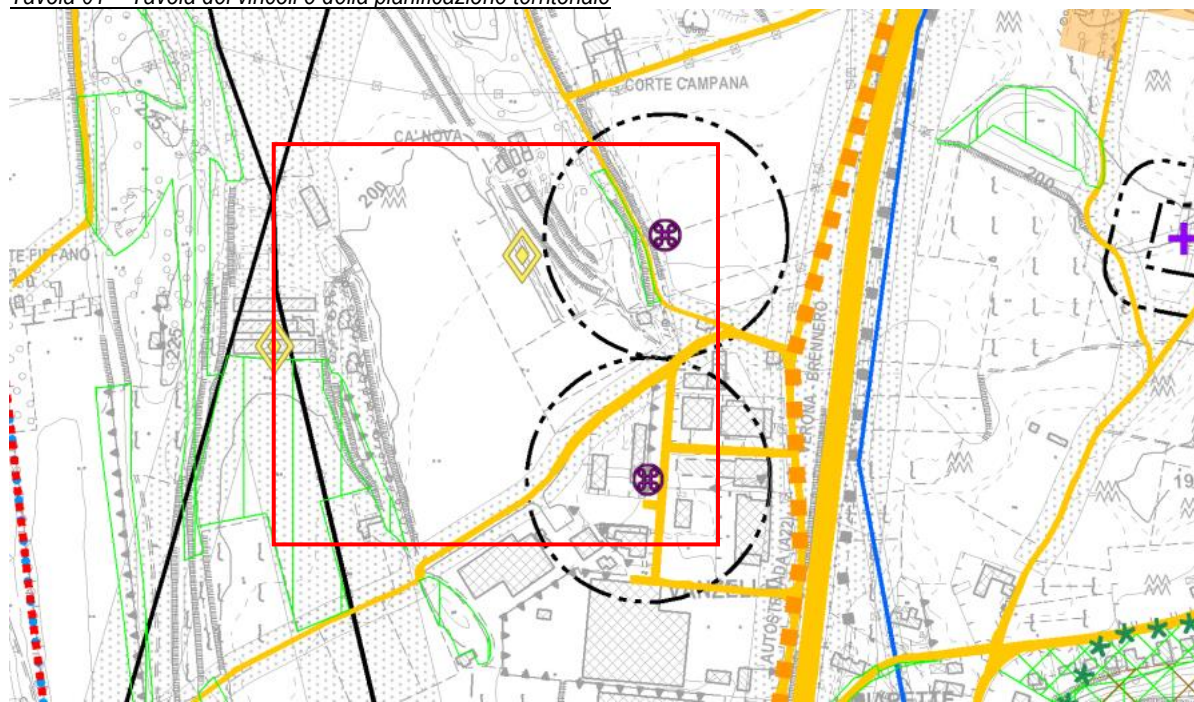


Tavola 02 – Tavola delle invarianti



Comune di Rivoli V.se
Provincia di Verona

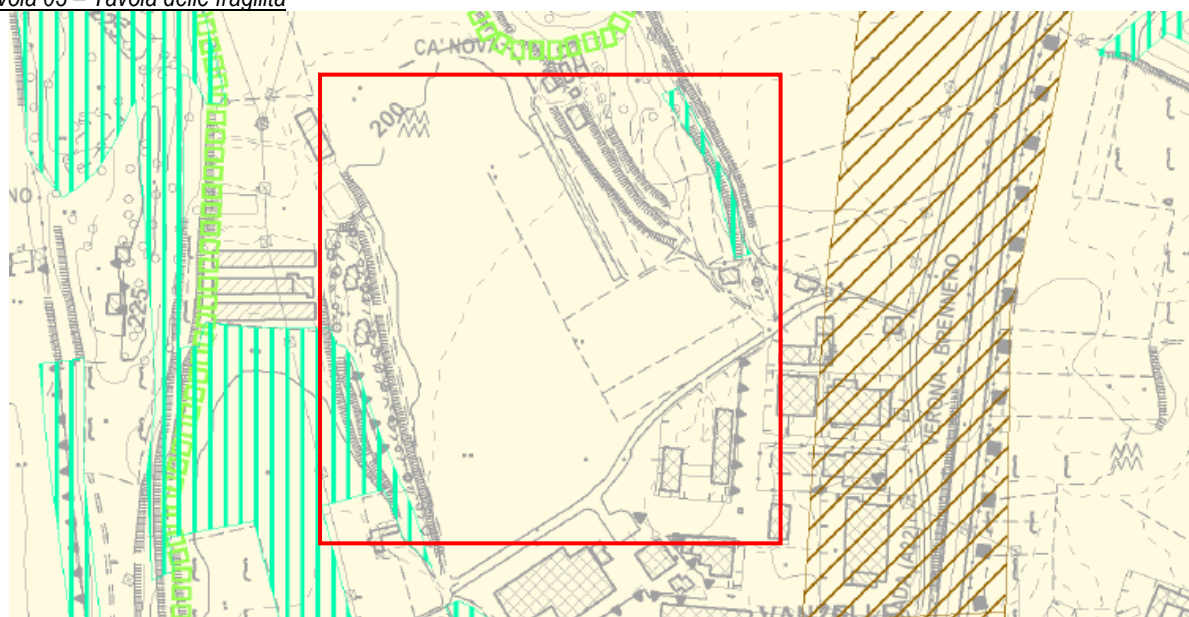
Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

ATO
P 2.8

Denominazione:
ACCORDO LOCALITA' TERRAMATTA

PATI

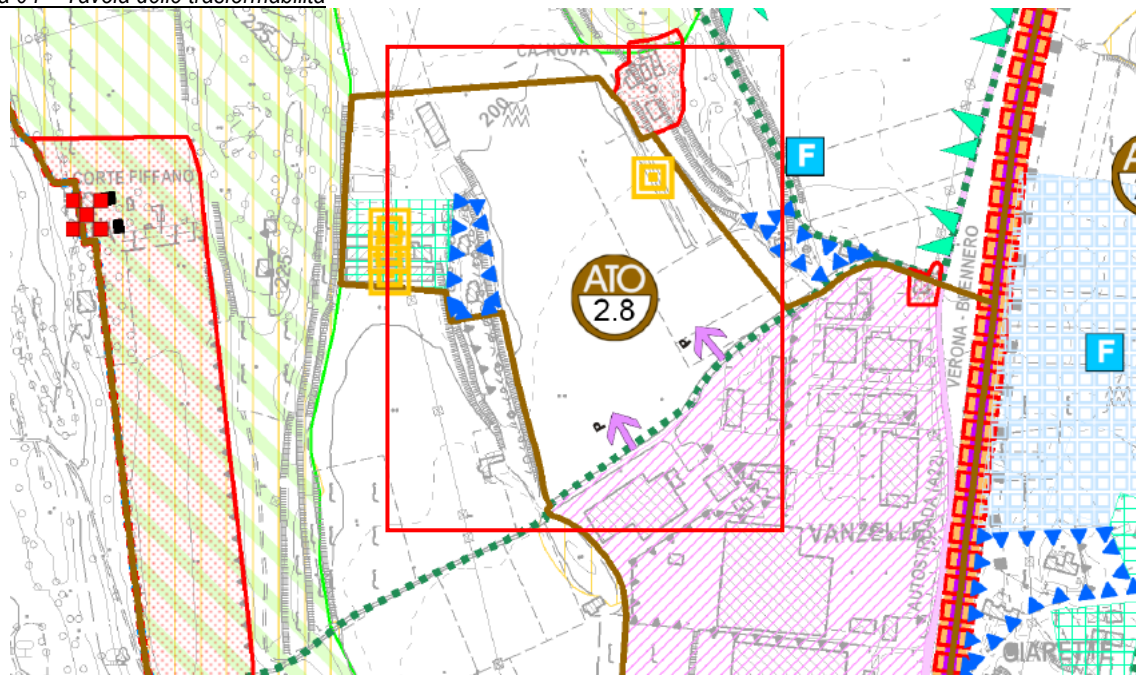
Tavola 03 – Tavola delle fragilità



Area idonea a condizione

Art. 12.1.1

Tavola 04 – Tavola delle trasformabilità

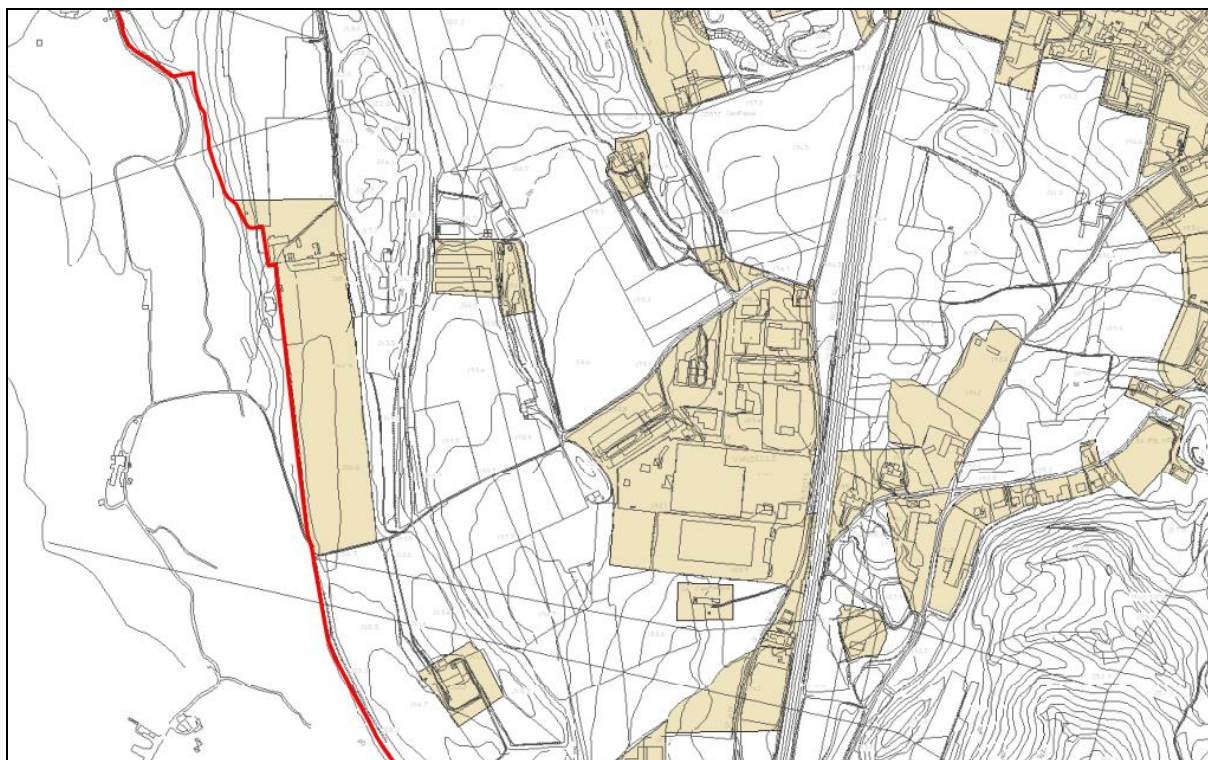


Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso Art. 13.8



Produttiva

1.7 – VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO



Estratto

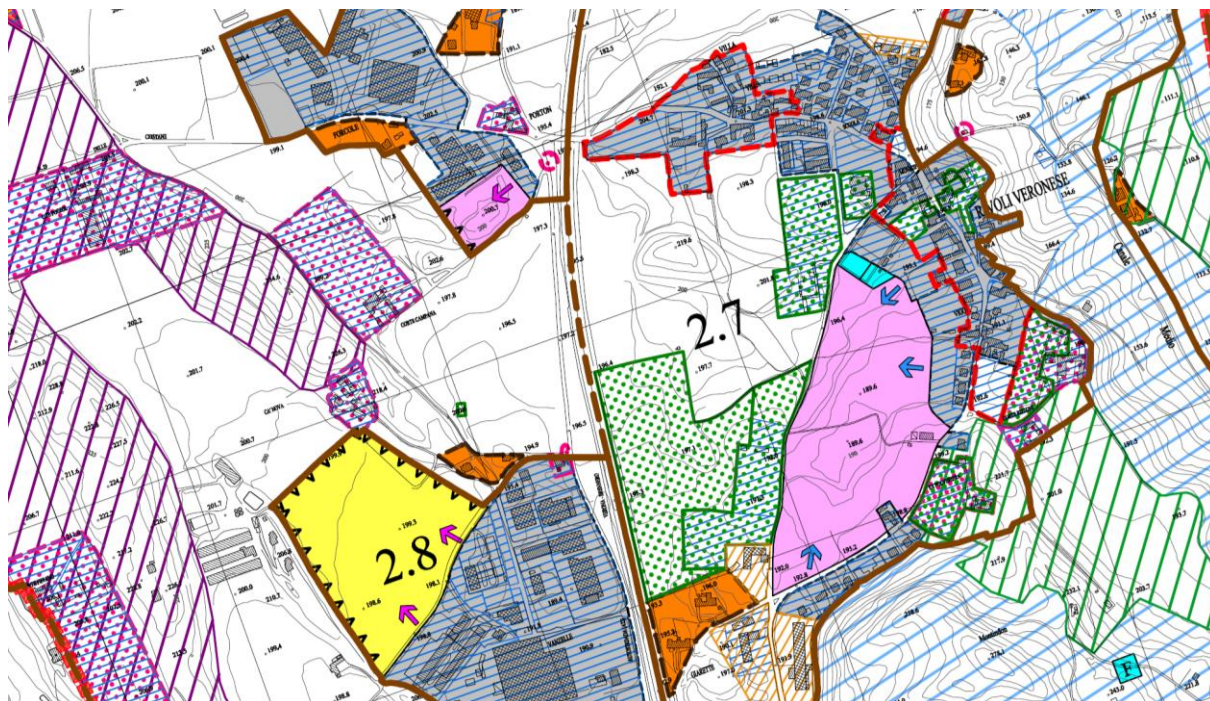
CARTA DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (in conformità all'art. 2, comma 1, lettera e) e art. 4, comma 2, lett. a) LRV n° 14/2017)



Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi Art. 2, comma 1, lett. a) LRV 14/2007

L'ambito oggetto di variante fa parte delle aree inserite sul PRG precedentemente all'adozione del PATI.
Si riportano gli estratti:

	Comune di Brentino Belluno		Comune di Rivoli Veronese	Provincia di Verona	P.A.T.I.	
Elaborato	VAS-A11.B	5		Scala	1:15.000	
Ambiti urbanizzati e di potenziale trasformazione <i>Valutazione Ambientale Strategica</i>						
Intero territorio del P.A.T.I.						



Aree di PRG vigente



Nuove aree potenzialmente residenziali previste dal PATI



Nuove aree potenzialmente produttive previste dal PATI



Nuove aree a destinazione turistico-ricettiva previste dal PATI

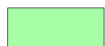


Aree residenziali, produttive o a servizi previste da PRG e confermate nel PATI

Cambi di destinazione d'uso previsti dal PATI rispetto il PRG vigente



Aree previste da PRG con cambio di destinazione d'uso a corte rurale nel PATI



Aree previste da PRG con cambio di destinazione d'uso a zona agricola nel PATI



Aree previste da PRG con cambio di destinazione d'uso a servizi nel PATI



Aree previste da PRG con cambio di destinazione d'uso a residenziale nel PATI

Si riportano estratto della Relazione di Progetto della Variante n° 1 al PATI, che inserisce l'ambito oggetto di variante tra le aree già previste dal PRG e confermate dal PATI, per le quali il conteggio è stato definito a parte, in quanto corrispondente a SAU residua aree soggette a PUA non attuate, già computate nel calcolo della SAT dai PI, esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata e già valutate dagli studi agronomici del PAT come SAU.

Vale la pena di ricordare che **gli originali 16,78 ha di SAU trasformabile** attribuita dal PATI costituivano un limite transitorio di durata decennale che si applicava solo alle nuove aree di espansione individuate dal PAT, facendo salve tutte le aree di trasformazione già definite dal PRG, mentre il nuovo limite che vale fino al 2050, interessa tutte le previsioni di trasformazione esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla presente variante urbanistica.

Si riporta una tabella esplicativa:

	ha	
SALDO SAU a disposizione con PI vigente a seguito verifica di attuazione Primo PI	10,46 ha	+
SAU residua aree soggette a PUA non attuate, già computate nel calcolo della SAT dai PI, esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata e già valutate dagli studi agronomici del PAT come SAU (corrispondente all'area del PUA produttivo previsto nell'ATO 2.8, già inserito in variante al PRG)	5,81 ha	=
SAU RESIDUA PI TOTALE		16,27 ha

Il dimensionamento della quantità massima di suolo consumabile, calcolata ai sensi della L.R. 14/2017 e della successiva DGR esplicativa, è di **10,46 ha** (al netto delle aree di PRG confermate dagli strumenti urbanistici). Tale dato è stato messo in relazione con il carico urbanistico residuo totale residenziale al fine di valutarne la coerenza, nell'ipotesi che tale carico debba rispondere per intero alle esigenze di trasformazione urbanistica esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati.

A seguito quindi della verifica del residuo effettivo di S.A.U. trasformabile la quantità massima di consumo del suolo assegnata dalla D.G.R.V. n. 668 del 15.05.2018

La quantità di suolo ammesso, ricalcolata in riduzione rispetto al dispositivo regionale, è ampiamente al di sotto della SAT residua di PI corrispondente:

CONSUMO SUOLO AMMESSO CON DGRV 668/2018	>	SAT RESIDUA PI TOTALE
12,48 ha		10,46 ha
Ambito da PRG confermato dal PAT ATO 2.8		5,81 ha
totale		16,27 ha

Si ricalcola pertanto per il Comune di Rivoli V.se la quantità massima di consumo di suolo ammesso, tenendo il dato più restrittivo tra quello ammesso dalla Regione e quello frutto di analisi sul PI attuato, per un totale di **10,46 ha di suolo trasformabile da DGRV 668/2018.**

A questo valore si aggiunge la quota residua di aree soggette a PUA non attuate, già valutate dal PRG e non considerate nel consumo di suolo, per un totale di **5,81 ha.**