



Comune di
**San Pietro di
Morubio**

Provincia di
Verona

VARIANTE 11-I[^]p

P.I.

Elaborato

RI

Scala

**Variante n° 11 – I[^] parte “Variante verde” al P.I.
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ed
ELABORATI DI PROGETTO**



Comune di San Pietro di Morubio
Sindaco Corrado Vincenzi



Progettista incaricato
Arch. Nicola Grazioli

31033 Castelfranco V.to (TV)
Via Puccini, 25

Luglio 2023

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI: VARIANTE N. 11 – I^ PARTE “VARIANTE VERDE”	5
3. PUNTI VARIANTI VERDI	10
4. SINTESI DELLE RICHIESTE DI RICLASSIFICAZIONE, VALUTAZIONE TECNICA E ESTRATTI DI PROGETTO	13
VV.A.....	13
VV.B.....	15
VV.C.....	17
VV.D	19
5. ESTRATTI CARTOGRAFICI DI CORREDO.....	21

1. PREMESSA

Il Comune di San Pietro di Morubio è dotato di un Piano Regolatore Comunale (PRC) costituito dai seguenti strumenti:

- **P.A.T.I. di Isola Rizza e San Pietro di Morubio** approvato con Conferenza di Servizi in data 20.06.2012, ai sensi dell'art. 15, comma 6, LR. n. 11/2004, rettificato con D.G.R.V. n. 1264 del 03.07.2012, pubblicata nel B.U.R. n. 58 del 24.07.2012;
- **Primo Piano degli Interventi** comunale (PI), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 28.04.2014;
- **Prima variante** al PI comunale, approvata definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 27.03.2017;
- **Seconda variante** al PI comunale "Variante Verde", approvata definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 28.07.2017;
- **Terza variante** al PI Comunale, adottata con D.C.C. n. 2 del 07.02.2018, approvata definitivamente con D.C.C. n. 32 del 06.09.2018;
- **Quarta variante** al PI Comunale, approvata definitivamente con D.C.C. n. 23 del 27.06.2018.
- **Quinta variante** al PI Comunale "Variante Verde", approvata definitivamente con D.C.C. n. 8 del 27.03.2019;
- **Sesta variante** al PI Comunale, normativa relativa all'Art. "Zone destinate ad attività agroindustriali ("D3.1" E "D3.2") delle NTO, approvata definitivamente con D.C.C. n. 20 del 31.07.2019;
- **Settima variante** al PI Comunale, relativa alla Zona C1.E/130, approvata definitivamente con D.C.C. n. 34 del 13.11.2019;
- **Ottava variante** al PI Comunale, relativa all'inserimento dell'Accordo A15, approvata definitivamente con D.C.C. n. 6 del 27.01.2021;
- **Nona variante** al PI Comunale, relativa all'ambito della Ditta Fomet Spa con modifiche normative e cartografiche, approvata definitivamente con D.C.C. n. 17 del 27.04.2022;
- **Decima variante** al PI Comunale, di adeguamento fascicolo NTO, approvata definitivamente con D.C.C. n. 45 del 30.11.2022;
- **Prima variante al P.A.T.I.** di Isola Rizza e San Pietro di Morubio, di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018 limitata al Comune di San Pietro di Morubio, adottata con D.C.C. n. 51 del 21.12.2022, approvata definitivamente con D.C.C. n. 8 del 27-04-2023.

Inoltre, si segnala che l'Amministrazione comunale, in concomitanza con la presente **Variante n° 11 – I^ parte "Variante verde"** al P.I. ai sensi dell'art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" della L.R. 4 del 16/03/2015, intende procedere con adottare la **Variante n° 11 – II^ parte**

“Variante ordinaria” al P.I. esclusivamente ai sensi dell’art. 18 della LR 11/2004, che si svilupperà con procedure autonome rispetto alla presente.

Si evidenzia come con le suddette **Seconda e Quinta varianti** al PI il Comune abbia già proceduto a inserire delle “Varianti Verdi” ai sensi dell’art. 7 della L.R. 4/2015, provvedendo a vagliare complessivamente 10 richieste pervenute, e respingendone una risultata “non accoglibile”.

A livello procedurale per la presente variante si applicano i contenuti dell’Art. 7 “*Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili*” della L.R. n. 4/2015, riscontrandosi nei termini a seguito indicati la coerenza delle modifiche urbanistiche previste con i limiti di cui al c. 2 suddetto Art. 7, nonché, in virtù che il Comune è dotato di PAT vigente, le procedure di cui al c. 8 Art. 18 “*Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi*” e cc. 4bis e 4quater Art. 4 “*Valutazione ambientale strategica (VAS)*” entrambi della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., mentre – trattandosi di Varianti verdi – nulla osta per quanto attiene alla L.R. n. 14/2017 “*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 ...*”.

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI: VARIANTE N. 11 – I^ PARTE “VARIANTE VERDE”

L'Amministrazione comunale ha predisposto la presente **Variante n. 11 – I^ parte “Variante verde” al Piano degli Interventi** in concomitanza con la Variante n° 11 – II^ parte al P.I. “Variante ordinaria” come visto da adottarsi con procedura del tutto autonoma rispetto alla presente, entrambe complementari alle precedenti varianti al P.I., e contenenti una serie di modifiche alla dotazione urbanistica comunale relative esclusivamente a richieste esposte dalla Cittadinanza con specifiche istanze protocollate.

A tal fine l'Amministrazione Comunale aveva avviato una specifica raccolta con Avviso Pubblico a prot. dell'Unione dei Comuni Destra Adige n. 591 del 30.01.2020 – Reg. Pub. Comune di San Pietro di Morubio n. 13/2020, a oggetto “*Varianti verdi anno 2020 per la riclassificazione di aree edificabili*”, e successivo analogo provvedimento prot. dell'Unione dei Comuni Destra Adige n. 503 del 29.01.2021 – Reg. Pub. Comune di San Pietro di Morubio n. 10/2021, mediante i quali i cittadini interessati, tramite istanza di variante urbanistica, di riclassificazione di aree edificabili o di varianti ordinarie, hanno potuto presentare proposte da sottoporre all'Amministrazione Comunale.

Tutte le richieste pervenute sono state oggetto di una specifica deliberazione di Giunta Comunale n° 13 dell'15.03.2023 a oggetto “*Variante parziale n. 11 al Piano degli Interventi - “Varianti verdi” e “Varianti ordinarie” Fase di valutazione delle richieste pervenute al Comune.*”, nella quale le richieste sono state classificate se condivisibili o meno, previo sviluppo di un vaglio tecnico relativo alla conformità urbanistica e ambientale, all'ambito di interesse e alle possibilità operative.

In particolare, come riportato nell'Allegato A alla suddetta D.G.C. n. 13/2023, le **12** richieste pervenute a seguito di Avviso Pubblico a prot. n. 591/2020, e successivo analogo provvedimento a prot. 503/2021, sono state valutate dalla Giunta Comunale e classificate secondo le seguenti casistiche:

- **Elenco A.1:** richieste **Variante Verde condivisibili o condivisibili in parte** per un totale di **4** richieste, divenute oggetto della presente Variante 11 I^ parte;
- **Elenco A.2:** richieste **Variante Verde non condivisibili** per un tot. di **1** richiesta, quindi respinte;

- Elenco **A.3**: richieste **Variante Verde ritirata** per un totale di **1** richiesta, quindi con procedimento annullato dal Richiedente;
- Elenco **B.1**: richieste **Variante Ordinaria condivisibili o condivisibili in parte** per un totale di **5** richieste, oggetto della concomitante Variante 11 II^ parte “Variante ordinaria” ad autonomo procedimento;
- Elenco **B.2**: richieste **Variante Ordinaria non condivisibili** per un totale di **1** richiesta, quindi respinte.

A fronte di tale riscontro, e vista la prassi consolidata in materia, per la presente Variante n. 11 – I^ parte “Variante verde” al Piano degli Interventi si è optato che fosse predisposta per essere assoggettate a procedura di *Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale VAS* di cui ai commi 4bis e 4quater dell’Art. 4 “Valutazione ambientale strategica (VAS)” della L.R. 11/2004, mentre per la Variante N° 11 – II^ parte al P.I. “Variante ordinaria” ai sensi dell’art. 18 della LR 11/2004 si procederà con procedura ordinaria VAS.

A supporto, di seguito si riporta il testo completo dei c. 4bis e 4quater dell’Art. 4 “Valutazione ambientale strategica (VAS)” della L.R. 11/2004 quale normativa di riferimento:

Art. 4 – Valutazione ambientale strategica (VAS).

...

4 bis. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 3, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale” ed ai fini della verifica di sostenibilità ambientale di piani e di programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2 del medesimo articolo 6, la Giunta regionale predispone una scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano o del programma.

...

4 quater. L'autorità procedente, ovvero il proponente dei piani e programmi di cui al comma 4 bis, predispone la scheda con i contenuti di cui al comma 4 ter per:

a) le varianti al PAT o al PI:

- 1) conseguenti a modifiche o a correzioni della normativa, non sostanziali e di modesta entità;*
- 2) conseguenti alla correzione cartografica dei perimetri degli ambiti dei PUA, nel limite del 10 per cento della superficie;*
- 3) conseguenti alla procedura di sportello unico per le attività produttive di cui alla 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 noleggino con conducente e di commercio itinerante”;*
- 4) riguardanti la modificazione d'uso di singoli edifici esistenti;*

5) previste dall'articolo 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali";

6) conseguenti all'approvazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico, nonché al recupero funzionale di ambiti o complessi immobiliari dismessi dal Ministero della Difesa;

b) i PUA e le relative varianti:

1) che abbiano una prevalente destinazione residenziale, la cui superficie di intervento non superi i tre ettari e che non interessino un'area tra quelle indicate dall'articolo 6, comma 2, lettera b), del decreto legislativo n. 152 del 2006;

2) conseguenti ad accordi di programma di cui all'articolo 7, già oggetto di VAS.

Ciò premesso, la presente **Variante n. 11 I^a parte "Variante verde"** al Piano degli Interventi del Comune di San Pietro di Morubio attiene esclusivamente alle casistiche valutate dalla citata D.G.C. n. 13/2023 come "Elenco **A.1**: richieste **Variante Verde condivisibili o condivisibili in parte**", con modifiche riconducibili all'art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili della Legge Regionale n. 4/2015 e quindi rientranti nel punto 5) della lett. a), c 4quater, Art. 4 "Valutazione ambientale strategica (VAS)" della L.R. 11/2004, modifiche tutte condivise dall'Amministrazione e attinenti quindi alla riclassificazione urbanistica di aree affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e rese inedificabili, per un totale complessivo di **4 punti** di variante come elencati nella tabella seguente, risultanti a fronte delle 6 richieste Varianti Verdi pervenute dai privati di cui, come da suddetta deliberazione, ne risultano 4 condivise, 1 non condivisa e 1 ritirata.

VARIANTE N° 11-2023 I^a parte "Variante verde" al P.I.

Punti variante	OGGETTO (n° protocollo, località) e <u>sintesi variante</u>	Oggetto varianti ed elaborato PI modificato
VV.A	Beltrame Tiziana (già rich. R.VV.2 a prot. 1466/U del 23.03.2021, a S. Pietro di M. Via Vialarga) <u>Variante verde per riclassificazione di porzione della zona "C1.E" n.251 residenziale di edificazione diffusa</u> <i>N.B.: area limitrofa a Punto "Variante ordinaria" VO.D</i>	Var. cartografica puntuale Tav. 1 sc.5.000 e Tav. 2.1 sc. 2.000
VV.B	Bissoli Simone legale rap.tante di una Società Agricola Semplice (già rich. R.VV.4 a prot. 1525/U del 25.03.2021, a Bonavicina Via Pioppazza) <u>Variante verde per riclassificazione di porzione della zona "C1.E" n.157 residenziale di edificazione diffusa</u>	Var. cartografica puntuale Tav. 1 sc.5.000

Punti variante	OGGETTO (n° protocollo, località) e <u>sintesi variante</u>	Oggetto varianti ed elaborato PI modificato
VV.C	Saccomani Arnaldo (già rich. R.VV.5 a prot. 1591/U del 30.03.2021, a S. Pietro di M. Via V.Veneto) <u>Variante verde per riclassificazione di porzione della Zona ASU n.262 di sviluppo della qualità urbana e territoriale</u> <i>N.B.: area limitrofa a Punto “Variante ordinaria” VO.E</i>	Var. cartografica puntuale Tav. 1 sc.5.000 e Tav. 2.2 sc. 2.000
VV.D	Beltrame Antonella (già rich. R.VV.6 a prot. 1850/U del 20.04.2022, a Bonavicina, Via Angiaresca) <u>Variante verde per riclassificazione di porzione della zona “C1.S” n.149 speciale di completamento</u>	Var. cartografica puntuale Tav. 1 sc.5.000 e Tav. 2.1 sc. 2.000

Quale elaborato di progetto, la **Variante n. 11 I^ parte “Variante verde”** al Piano degli Interventi di San Pietro di Morubio è costituita esclusivamente dal presente fascicolo **RELAZIONE ILLUSTRATIVA ed ELABORATI DI PROGETTO** siglato Luglio 2023.

In considerazione che, sulla scorta del “Documento del Sindaco” di cui al passaggio in Consiglio Comunale con DCC n. 7 del 29.04.2013 – di riferimento anche per la presente variante –, sono in corso di elaborazione una serie di varie modifiche al P.I. da svilupparsi con procedure distinte, per la fase di adozione della presente **Variante n. 11 I^ parte “Variante verde”** le modifiche grafiche alle tavole sono apportate su estratti del vigente Primo PI, approvato definitivamente con D.C.C. n. 13 del 28 aprile 2014 con opportunitamente evidenziati gli ambiti interessati da eventuali varianti parziali successive al Primo P.I., provvedendo ad inserire al capitolo “**Sintesi delle richieste di riclassificazione, valutazione tecnica e estratti di progetto**” del presente fascicolo gli estratti **STATO VIGENTE** e **STATO IN VARIANTE** elaborati dalla Tav. 1 “P.I. Carta della zonizzazione, intero territorio comunale” scala 1:5.000.

Una volta approvata la Variante in forma definitiva, si provvederà eventualmente a stampare gli elaborati di riferimento in forma integrale, vagliata la necessità di coordinarli con altre modifiche cogenti se ritenuto dall’Amministrazione comunale stessa.

Una volta adottata la variante, sarà attivata con i competenti enti sia la procedura di “*Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale VAS*”, previa compilazione della “*Scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull’ambiente (art. 6, co. 3, D.Lgs. 152/2006 – art. 4 L.R.*”

11/2004 come modificato dall'art. 2 L.R. 29 del 25 luglio 2019)”, sia l’*”Asseverazione di non necessità Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009)”*, nei limiti previsti dalle normative vigenti in materia.

Una volta approvata la variante in forma definitiva, si procurerà di produrre il DVD *“P.R.C. – Quadro Conoscitivo. Variante n° 11 al PP”* sulla base dell’analogo DVD già sviluppato in sede delle precedenti varianti, integrato delle parti sviluppate con la presente, da prodursi secondo gli indirizzi forniti dalla nota della Regione Veneto n. 322352 del 01.08.2017 ad oggetto *“LR n.11/2004, art. 18, comma 5bis – Piano Regolatore Comunale (P.R.C.). Piano degli Interventi (P.I.) e relativo quadro conoscitivo (QC) aggiornato. Modalità di trasmissione alla Direzione Pianificazione Territoriale.”*.

3. PUNTI VARIANTI VERDI

La Variante n. 11 I^a parte “Variante verde” è redatta in ottemperanza all’art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili della Legge Regionale n. 4/2015 “Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali”, secondo le procedure previste dallo stesso articolato e, vista la già citata D.G.C. n. 13/2023, riguarda nello specifico le manifestazioni di interesse pervenute negli anni 2021/2022.

A supporto, di seguito si riporta il testo completo dell’art. 7 della L.R. 4/2015 “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili” quale normativa di riferimento:

LR 4/2015: art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili

1. Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 “Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile” , un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

2. Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 “Norme per l'assetto e l'uso del territorio” e successive modificazioni.

3. La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

Nel merito di tale norma la Giunta Regionale ha anche approvato la Circolare n. 1 del 11 febbraio 2016 n. 1 (B.U.R.V. n. 14 del 19 febbraio 2016) che fornisce chiarimenti per una sua corretta applicazione.

Nella sostanza le Varianti verdi consentono ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo – o comunque inedificabile – dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli

obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio.

In tal senso l'art. 7 prevede la possibilità di riclassificare le aree, ora edificabili, affinché siano private della capacità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente, prevedendo che il Comune pubblichi un avviso con il quale si invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi 60 giorni la richiesta di riclassificazione.

Le istanze pervenute, qualora coerenti con le finalità di contenimento del consumo di suolo, saranno condivise dall'Amministrazione Comunale, previa predisposizione di apposita variante al Piano degli Interventi secondo la procedura dell'art. 18 commi da 2 a 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.: come da contenuti del c. 2 dell'art. 7 della L.R. 4/2015, tale variante al P.I. non influisce sui contenuti del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzabile (SAU).

La **valutazione** a capo del Comune, obbligatoria ai sensi del comma 2 Art. 7 della L.R. 4/2015 – ottemperata nella fattispecie dalla citata D.G.C. – riguarda la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo del suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare. In particolare, come da soprarichiamata Circolare n. 1/2016, si tratta di verificare che l'eventuale riclassificazione delle aree proposta non comprometta i diritti edificatori di terzi, né pregiudichi l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico

Inoltre le Varianti verdi non possono riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria /crediti edilizi), la propria capacità edificatoria.

Il Comune potrà, in seguito, riconsiderare le proprie scelte urbanistiche solo attraverso una successiva variante al P.I., puntualmente motivata sotto il profilo urbanistico e riferibile a mutate situazioni dello stato di fatto che giustifichino l'eventuale riclassificazione, previo comunque l'applicazione della Delibera comunale sugli importi perequativi.

Come già anticipato, dalla D.G.C. n. 13/2023 sono state valutate **6 richieste Variante Verde pervenute**, risultando 4 condivise in quanto coerenti sia alle finalità generali di contenimento del consumo del suolo, di cui al c. 2 Art. 7 della L.R. 4/2015, sia alla programmazione urbanistica in atto, 1 non condivisa in considerazione che per l'aria in questione il P.I. vigente non riconosce incidente edificatorie tali da potere essere oggetto di variante ai sensi del c. 2 Art. 7 della L.R.

4/2015, e 1 ritirata successivamente dal Privato.

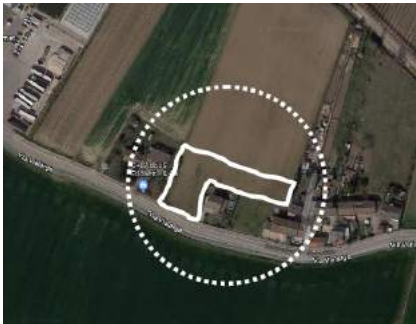
Sulla base delle richieste condivise, visti anche i contenuti del PATI vigente come riportati al capitolo **ESTRATTI CARTOGRAFICI DI CORREDO**, è stata predisposta la “**Sintesi delle richieste di riclassificazione, valutazione tecnica e estratti di progetto**” posta nel capitolo a seguire, riportando la richiesta di riclassificazione, la relativa valutazione tecnica, l’indicazione della modifica di PI relativa alla proposta di accoglimento nonchè gli estratti **STATO VIGENTE** e **STATO IN VARIANTE**.

La **valutazione** ha riguardato la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo del suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare. In particolare, si è verificato che l’eventuale riclassificazione delle aree proposta non comprometta i diritti edificatori di terzi, né pregiudichi l’attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico.

In applicazione della L.R. 4/2015, e in coerenza con la prassi messa in atto dalle Varianti Verdi approvate con le precedenti **Seconda e Quinta variante** al PI, con la presente **Variante n. 11 I^ parte “Variante verde”**, gli ambiti condivisi dall’Amministrazione hanno visto nelle tavole di P.I. l’inserimento di “ZTO agricola E”, risultando inoltre individuati da un simbolo grafico e da un perimetro. Complessivamente la capacità edificatoria che è stata eliminata dalla presente Variante verde ammonta a circa **11.100** mq di aree prima edificabili.

Si specifica infine che, riguardo alla Valutazione ambientale strategica e alle incombenze concernenti la Compatibilità idraulica, gli ambiti saranno sottoposti agli specifici studi previsti dalla normativa, mentre – trattandosi di Varianti verdi – nulla osta per quanto attiene alla LR 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 ...”.

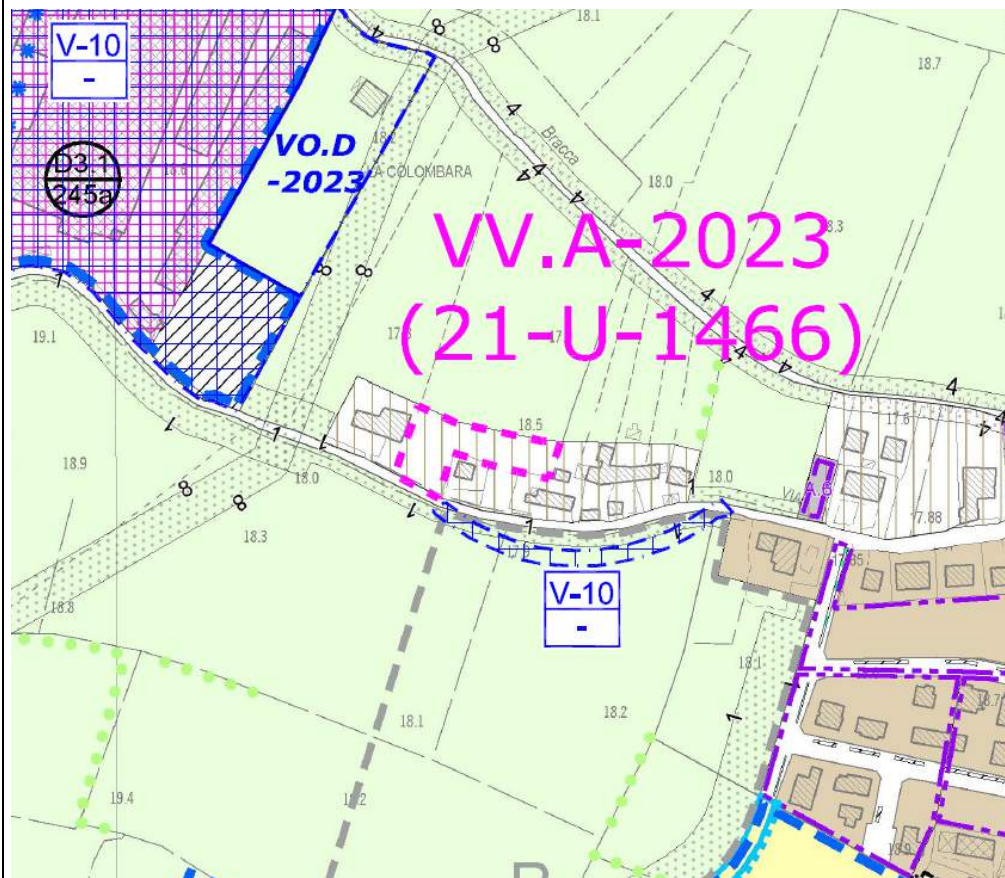
4. SINTESI DELLE RICHIESTE DI RICLASSIFICAZIONE, VALUTAZIONE TECNICA E ESTRATTI DI PROGETTO

Punti var.te	Sigla prot.	Sigla richiedente e località	Zto PI vigente	PAT	RICHIESTA	VALUTAZIONE TECNICA E ESTRATTI DI PROGETTO con proposta di modifica al PI
VV.A	rich. R.VV.2 a prot. 1466/U del 23.03.21	Beltrame Tiziana S. Pietro di M. Via Vialarga	C1.E n.251	-	<p>Che l'area sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta.</p> 	<p>La richiesta di riclassificazione di una porzione di zona "C1.E" n.251 residenziale di edificazione diffusa affinché sia resa inedificabile è stata CONDIVISA nei termini riportati a seguire, limitatamente alla parte di proprietà dei richiedenti ammontante a circa 2.900 mq totali, risultando coerente sia alle finalità generali di contenimento del consumo del suolo di cui al c. 2 Art. 7 della L.R. 4/2015, sia alla programmazione urbanistica in atto, e potrà essere perseguita previa variante al PI nei limiti riportati a seguire.</p> <p>Come da estratti della Tav. 1 a scala 1: 5.000 riportati qui a seguire, in sede <u>di Variante verde</u> si provvede a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a togliere la porzione di zona "C1.E" n.251, riclassificandola in Zona E agricola apponendo in tal senso la scritta di specifica "Da ZTO C1.E/251, a ZTO Agricola E". <p><i>N.B.: area limitrofa a Punto "Variante ordinaria" VO.D</i></p>

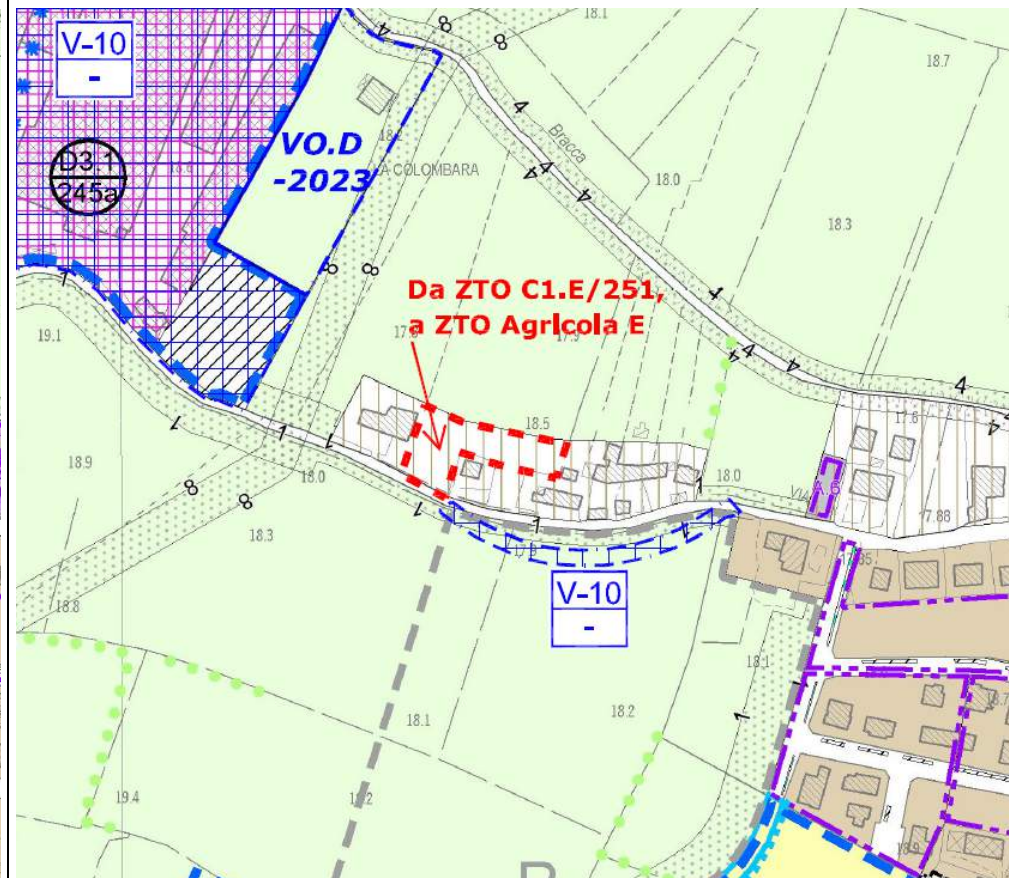
Punti var.te	Sigla prot.	Sigla richiedente e località	Zto PI vigente	PAT	RICHIESTA	VALUTAZIONE TECNICA E ESTRATTI DI PROGETTO con proposta di modifica al PI
--------------	-------------	------------------------------	----------------	-----	-----------	--


VV.A

**Individuazione area di richiesta
in Tavola 1 – Carta della zonizzazione – Intero territorio comunale**



**Modifica di PI in
Tavola 1 – Carta della zonizzazione – Intero territorio comunale**

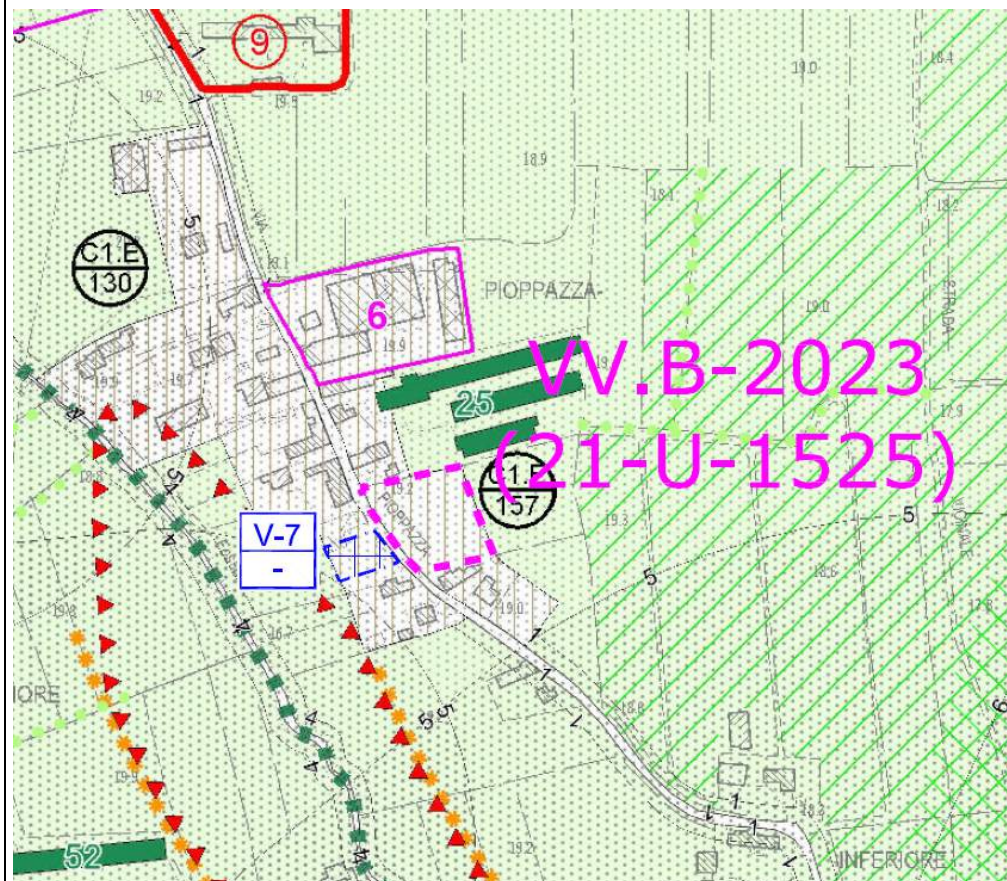


Punti var.te	Sigla prot.	Sigla richiedente e località	Zto PI vigente	PAT	RICHIESTA	VALUTAZIONE TECNICA E ESTRATTI DI PROGETTO con proposta di modifica al PI
VV.B	rich. R.VV.4 a prot. 1525/U del 25.03.21	Bissoli Simone legale rap.tante di una Società Agricola Semplice Bonavicina, Via Pioppazza	Zona C1.E 157, soggetta a "Fascia di rispetto: 5 – allevamenti zootecnici intensivi"		<p>Che l'area sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta.</p> 	<p>La richiesta di riclassificazione di una porzione di zona "C1.E" n.157 residenziale di edificazione diffusa affinché sia resa inedificabile è stata CONDIVISA nei termini riportati a seguire, limitatamente alla parte di proprietà dei richiedenti ammontante a circa 3.611 mq totali, risultando coerente sia alle finalità generali di contenimento del consumo del suolo di cui al c. 2 Art. 7 della L.R. 4/2015, sia alla programmazione urbanistica in atto, e potrà essere perseguita previa variante al PI nei limiti riportati a seguire.</p> <p>Come da estratti della Tav. 1 a scala 1: 5.000 riportati qui a seguire, in sede <u>di Variante verde</u> si provvede a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a togliere la porzione di zona "C1.E" n.157, riclassificandola in Zona E agricola apponendo in tal senso la scritta di specifica "Da ZTO C1.E/157, a ZTO Agricola E", rimanendo ovviamente invariata la "Fascia di rispetto: 5 – allevamenti zootecnici intensivi".

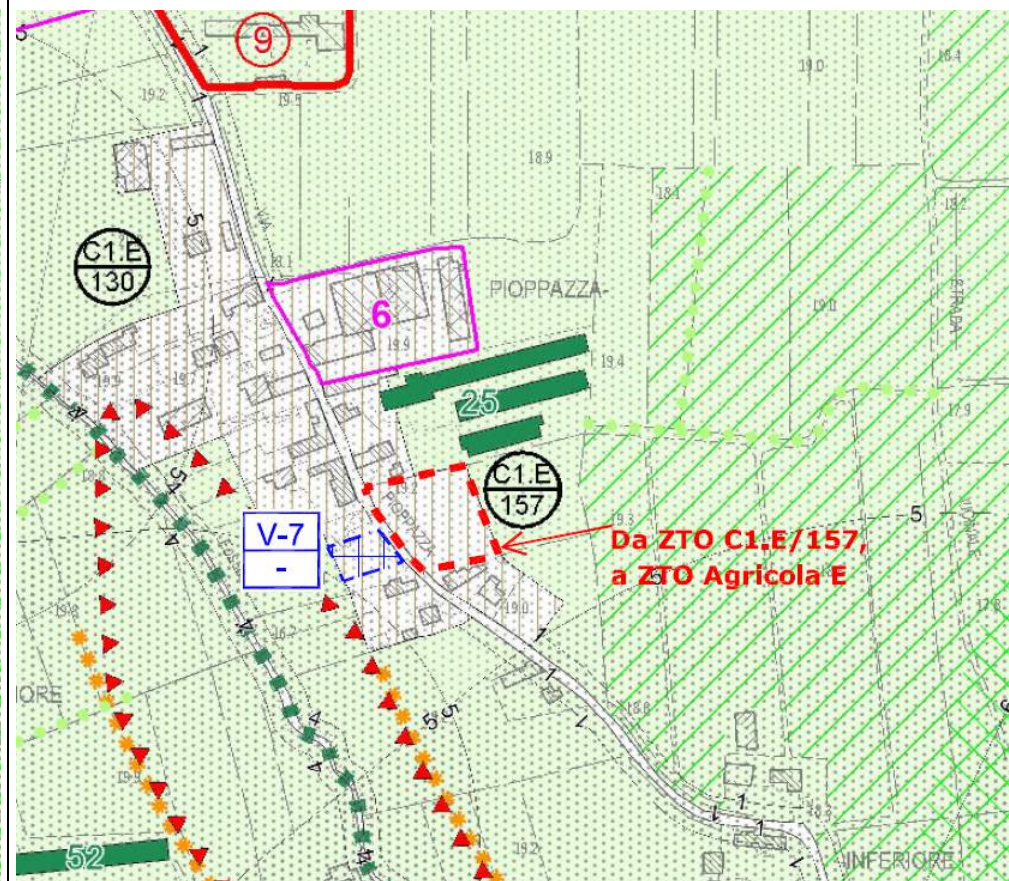
Punti var.te	Sigla prot.	Sigla richiedente e località	Zto PI vigente	PAT	RICHIESTA	VALUTAZIONE TECNICA E ESTRATTI DI PROGETTO con proposta di modifica al PI
--------------	-------------	------------------------------	----------------	-----	-----------	--


VV.B

Individuazione area di richiesta
in Tavola 1 – Carta della zonizzazione – Intero territorio comunale



Modifica di PI in
Tavola 1 – Carta della zonizzazione – Intero territorio comunale

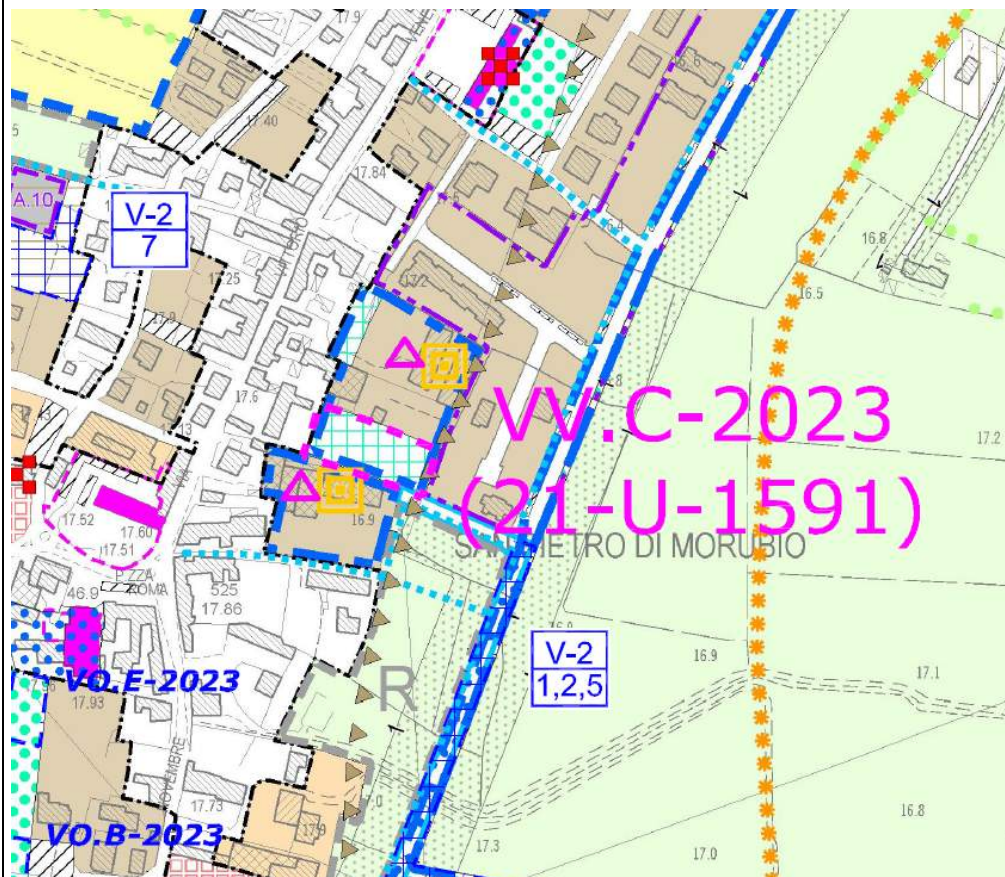


Punti var.te	Sigla prot.	Sigla richiedente e località	Zto PI vigente	PAT	RICHIESTA	VALUTAZIONE TECNICA E ESTRATTI DI PROGETTO con proposta di modifica al PI
VV.C	rich. R. VV.5 a prot. 1591/U del 30.03.21	Saccomani Arnaldo S. Pietro di M., Via V. Veneto	Zona ASU n.262 di sviluppo della qualità urbana e territoriale in ambito di P.d.R. che include una "Attività produttiva fuori zona da trasferire/eliminare" con fabbricato individuato come "Opera incongrua"	-	<p>Che l'area sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta.</p> 	<p>Nel merito della richiesta si rileva che all'interno del perimetro del P.d.R., ammontante a circa 9.432 mq, vi sono più zone, e specificatamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona ASU n. 262 in oggetto di richiesta indicata nell'estratto PI come Parte "A", posta a sud del PdR e ammontante a circa 2.730 mq; - Zona ASU n. 261 posta a nord/ovest indicata come Parte "B", ammontante a circa 870 mq; - Zona C1.1 n.210 centrale, ammontante a circa 5.832 mq. <p>Tale ambito di PdR deriva direttamente da un'"Area di riqualificazione e riconversione" prevista dal PAT (vedere Azione 2.1.6 "Individuazione Area di riqualificazione ex allevamenti di Via V. Veneto Nord" riportata al paragrafo A.T.O. 2.1 del fascicolo NT All.A del PAT).</p> <p>Depone a favore dell'accoglimento il fatto che rimane comunque attuabile l'ambito di P.d.R., seppur privato della zona ASU n.262 in oggetto, potendosi per altro rilevare che non è ancora venuta del tutto meno la necessità delle indicazioni di "Attività produttiva fuori zona da trasferire/eliminare" e di "Opere incongrue" comunque pertinenti ad altre proprietà.</p> <p>Ciò premesso, la richiesta di riclassificazione di una Zona ASU n.262 di sviluppo della qualità urbana e territoriale in ambito di P.d.R. affinché sia resa inedificabile è stata CONDIVISA nei termini riportati a seguire, limitatamente alla parte di proprietà dei richiedenti ammontante a circa 2.730 mq totali, risultando coerente sia alle finalità generali di contenimento del consumo del suolo di cui al c. 2 Art. 7 della L.R. 4/2015, sia alla programmazione urbanistica in atto, e potrà essere perseguita previa variante al PI nei limiti riportati a seguire.</p> <p>Come da estratti della Tav. 1 a scala 1: 5.000 riportati qui a seguire, in sede <u>di Variante verde</u> si provvede a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a togliere la Zona ASU n.262 di sviluppo della qualità urbana e territoriale in ambito di P.d.R., riclassificandola in zona E Agricola con "Ambiti agricoli E-SUR di salvaguardia urbanistico-residenziale" apponendo in tal senso la scritta di specifica "<i>Da ZTO ASU n.262 in ambito di P.d.R. a ZTO Agricola E con "E.SUR di salvaguardia urbanistico-residenziale" fuori ambito di P.d.R.</i>"; - a ridurre l'ambito di P.d.R. della suddetta porzione riclassificata, mantenendo invariate le indicazioni di "Attività produttiva fuori zona da trasferire/eliminare" e di "Opere incongrue". <p><i>N.B.: area limitrofa a Punto "Variante ordinaria" VO.E</i></p>

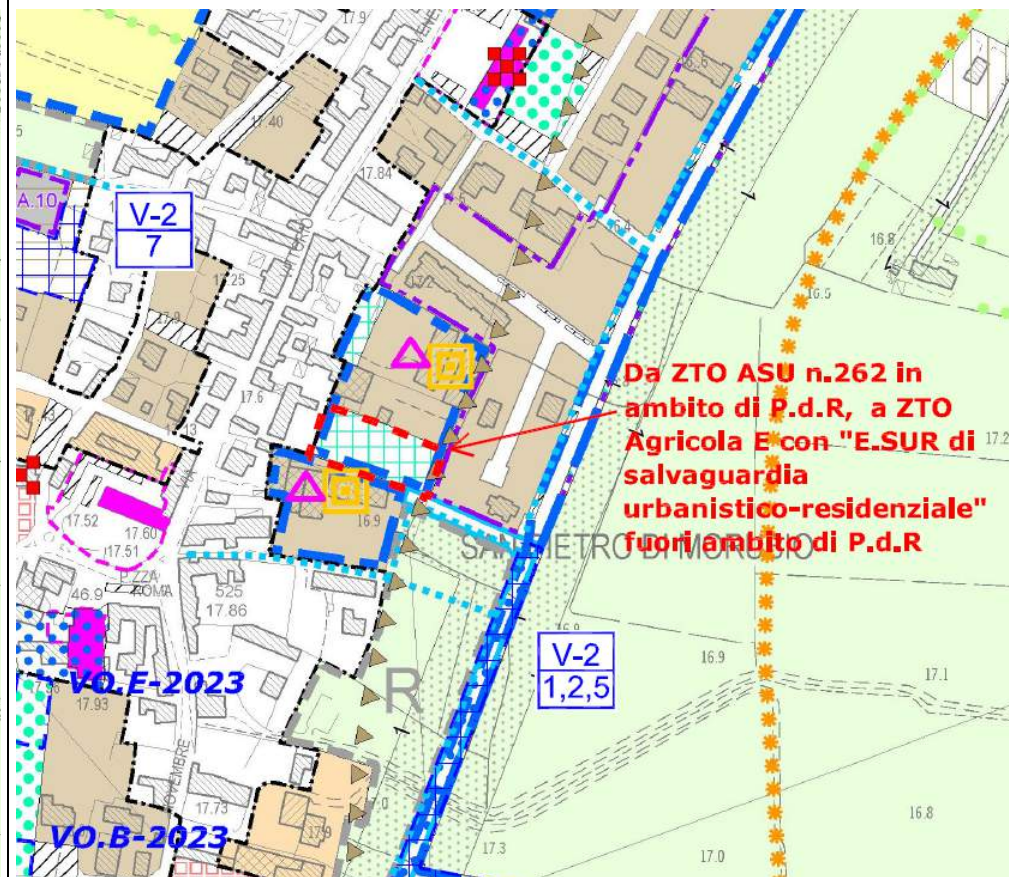
Punti var.te	Sigla prot.	Sigla richiedente e località	Zto PI vigente	PAT	RICHIESTA	VALUTAZIONE TECNICA E ESTRATTI DI PROGETTO con proposta di modifica al PI
--------------	-------------	------------------------------	----------------	-----	-----------	--


VV.C

Individuazione area di richiesta
in Tavola 1 – Carta della zonizzazione – Intero territorio comunale



Modifica di PI in
Tavola 1 – Carta della zonizzazione – Intero territorio comunale

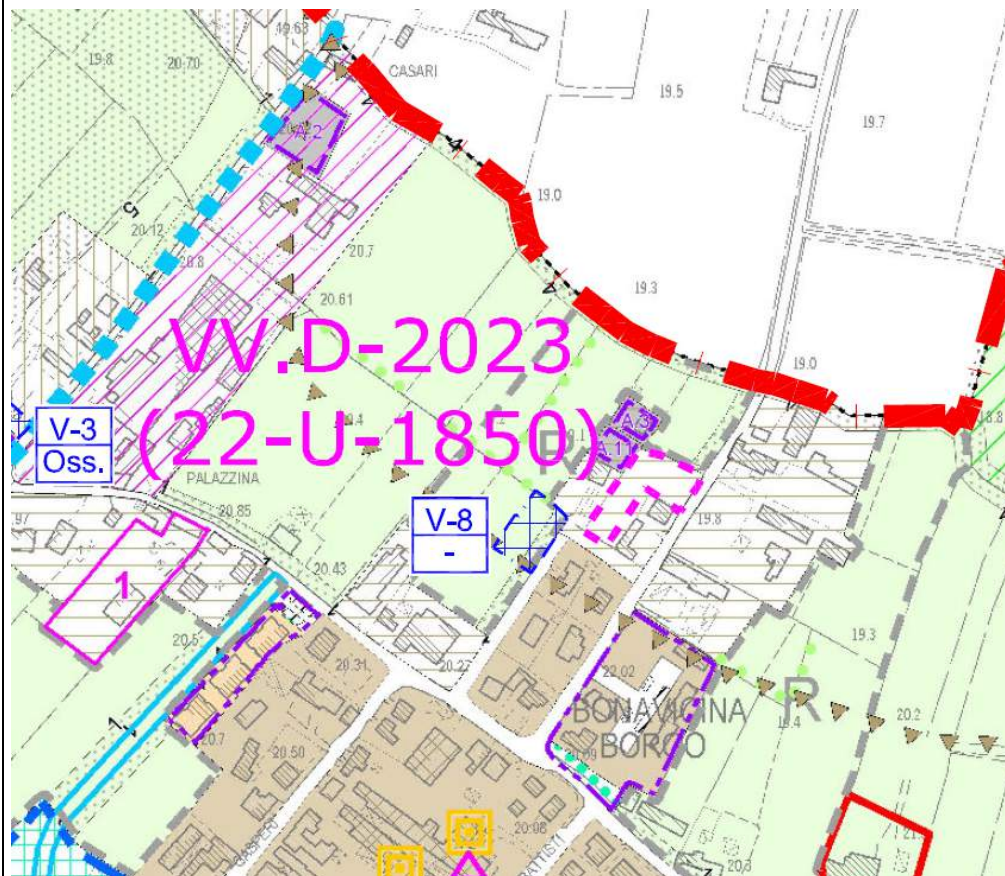


Punti var.te	Sigla prot.	Sigla richiedente e località	Zto PI vigente	PAT	RICHIESTA	VALUTAZIONE TECNICA E ESTRATTI DI PROGETTO con proposta di modifica al PI
VV.D	rich. R. VV.6 a prot. 1850/U del 20.04.22	Beltrame Antonella Bonavicina, Via Angiaresca	Zona C1.S n.149	-	<p>Che l'area sia privata della potenzialità edificatoria attualmente riconosciuta.</p> 	<p>La richiesta di riclassificazione di una porzione di zona "C1.S" n.149 speciale di completamento affinché sia resa inedificabile è stata CONDIVISA nei termini riportati a seguire, limitatamente alla parte di proprietà dei richiedenti ammontante a circa 1.861 mq totali, risultando coerente sia alle finalità generali di contenimento del consumo del suolo di cui al c. 2 Art. 7 della L.R. 4/2015, sia alla programmazione urbanistica in atto, e potrà essere perseguita previa variante al PI nei limiti riportati a seguire.</p> <p>Come da estratti della Tav. 1 a scala 1: 5.000 riportati qui a seguire, in sede <u>di Variante verde</u> si provvede a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a togliere la porzione di zona "C1.S" n.149, riclassificandola in Zona E agricola con "E.SUR di salvaguardia urbanistico-residenziale" come le aree limitrofe a nord, apponendo in tal senso la scritta di specifica "Da ZTO C1.S/149,a ZTO Agricola E con "E.SUR di salvaguardia urbanistico-residenziale"". <p>Si specifica che non è necessario verificare la volumetria degli edifici posti nel lotto limitrofo dati i contenuti dell' Art. 20.3 - Zone C1.S speciali di completamento delle Norme Tecnico Operative del PI vigente.</p>

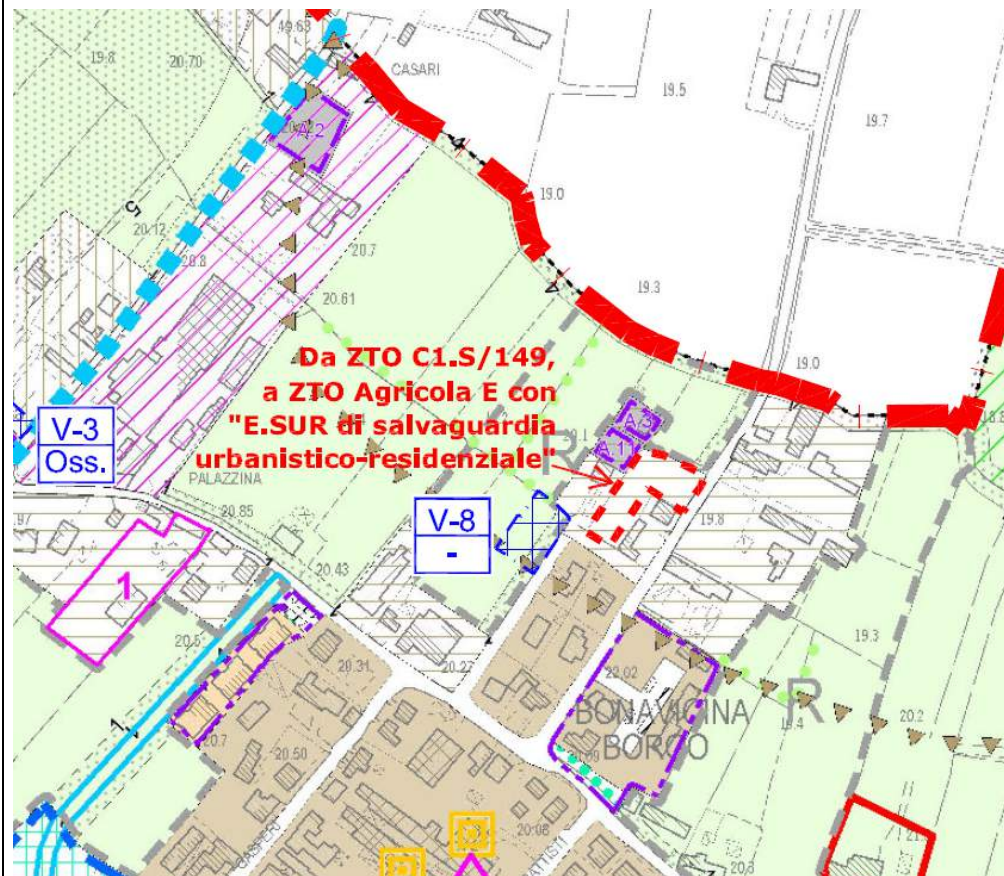
Punti var.te	Sigla prot.	Sigla richiedente e località	Zto PI vigente	PAT	RICHIESTA	VALUTAZIONE TECNICA E ESTRATTI DI PROGETTO con proposta di modifica al PI
--------------	-------------	------------------------------	----------------	-----	-----------	--

VV.D

**Individuazione area di richiesta
in Tavola 1 – Carta della zonizzazione – Intero territorio comunale**



**Modifica di PI in
Tavola 1 – Carta della zonizzazione – Intero territorio comunale**

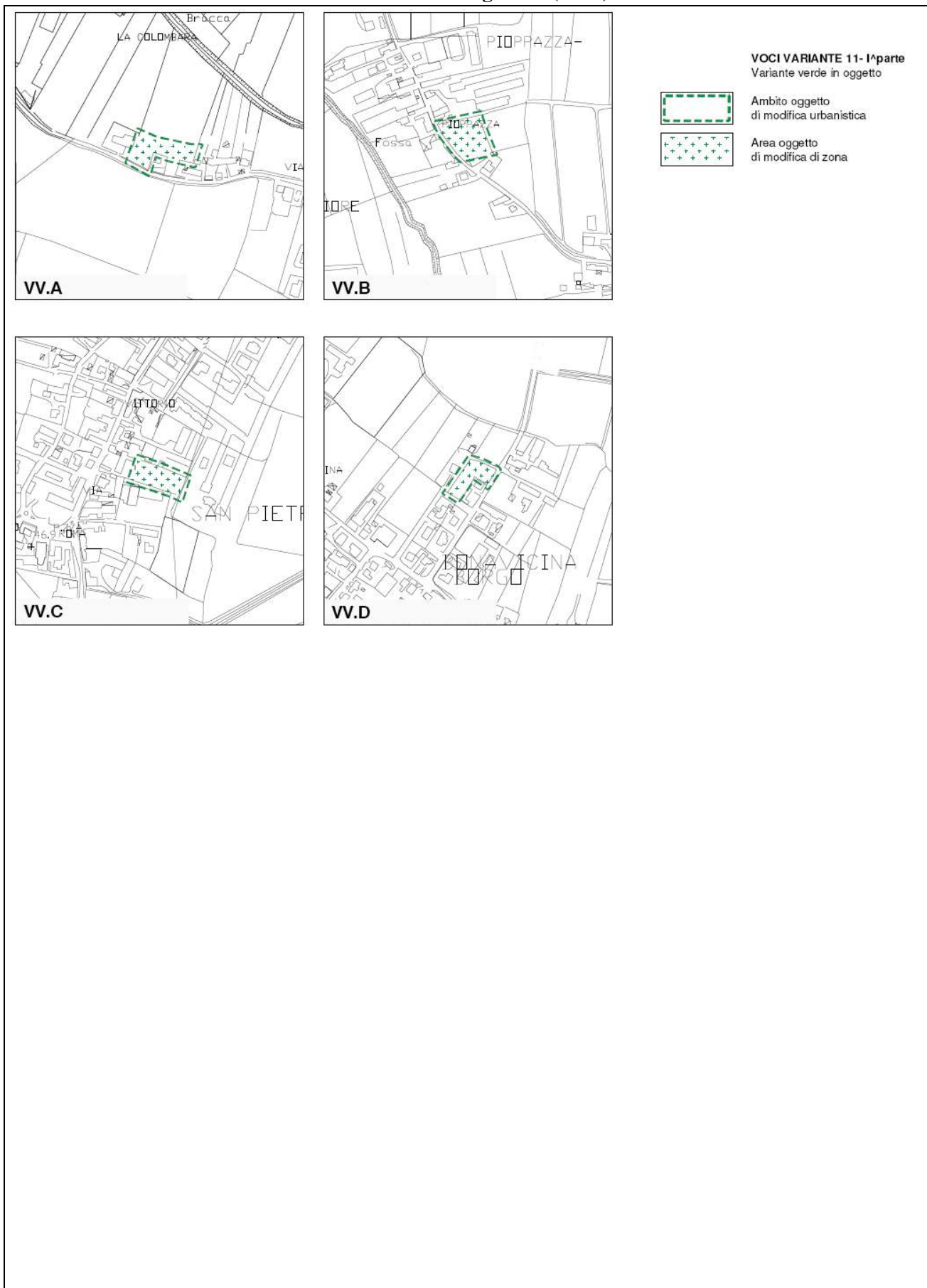


5. ESTRATTI CARTOGRAFICI DI CORREDO

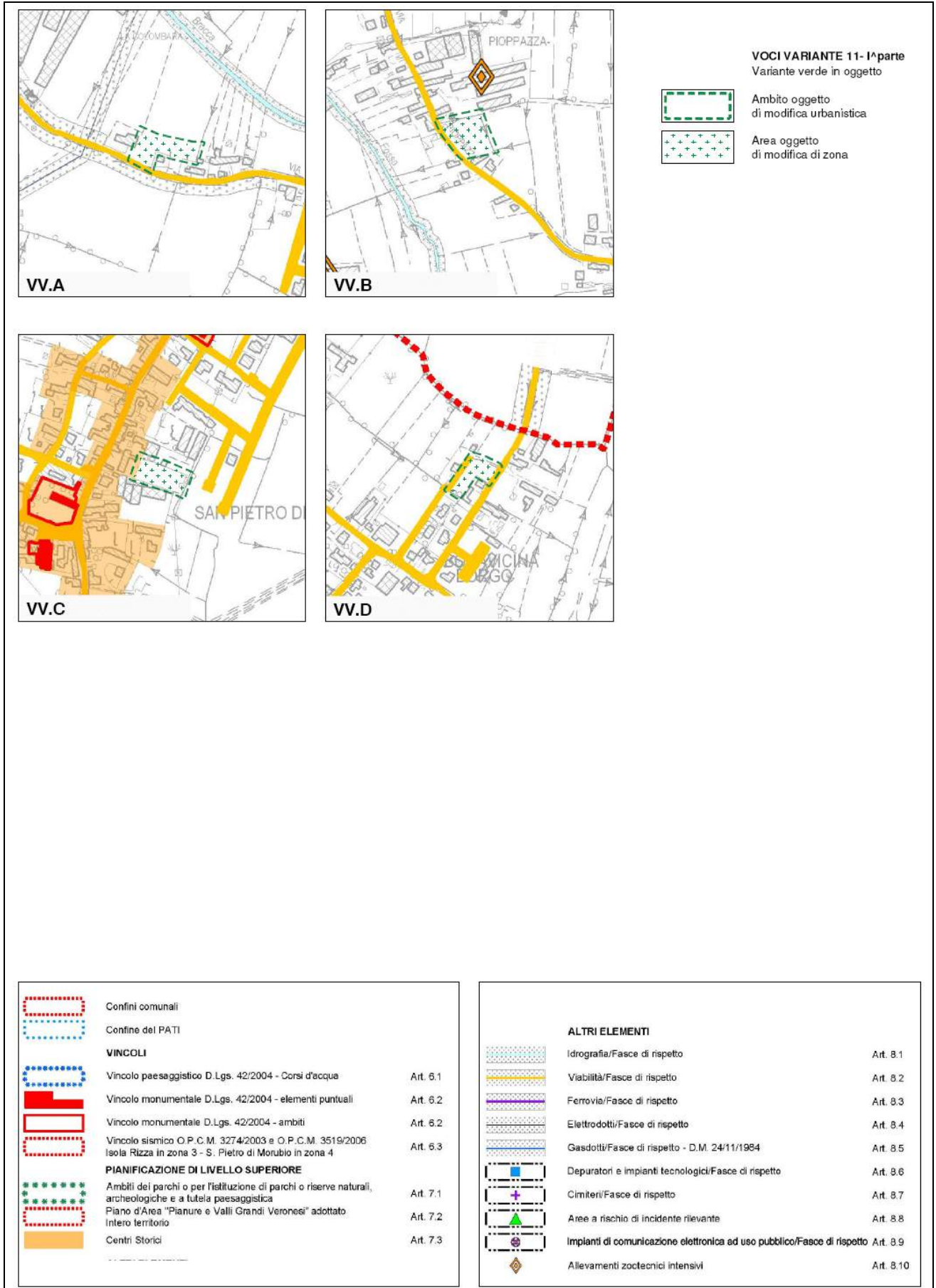
Per ognuno dei Punti variante della presente **Variante n. 11 – I^a parte “Variante verde” al Piano degli Interventi** si riporta a seguire una serie di estratti tratti dai seguenti elaborati attinenti, oltre che dalla Carta Tecnica Regionale (CTR) utilizzata quale base cartografica per il P.I., alle varie Tavole del PATI - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Isola Rizza e San Pietro di Morubio approvato dalla Conferenza di Servizi del 20.06.2012, compreso dalla sua Prima variante al P.A.T.I. di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018 limitata al Comune di San Pietro di Morubio, approvata definitivamente con D.C.C. n. 8 del 27-04-2023:

- Carta Tecnica Regionale (CTR), con evidenziata l'area oggetto di modifica di zona nonché l'ambito – eventualmente più esteso – oggetto di modifiche urbanistiche correlate alla stessa modifica di zona (quali ad es. la modifica di perimetri PUA)
- Tav. **1.b** - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, Comune di San Pietro di Morubio, in scala 1:10.000 - Giugno 2012;
- Tav. **2.b** - CARTA DELLE INVARIANTI, Comune di San Pietro di Morubio, in scala 1:10.000 - Giugno 2012;
- Tav. **3.b** - CARTA DELLE FRAGILITA', Comune di San Pietro di Morubio, in scala 1:10.000 - Giugno 2012;
- Tav. **4.b** - CARTA DELLA TRASFORMABILITA', Comune di San Pietro di Morubio, in scala 1:10.000 - Giugno 2012, contenente le Azioni strategiche, Valori e Tutele e il Sistema Relazionale
- Tav. **5.b** - AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA L.R. 14/2017, Comune di San Pietro di Morubio, in scala 1:10.000 - Dicembre 2022 relativa all'adeguamento Consumo Suolo contenente le aree “AUC – Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017”:
- Tav. **G1b** PATI - Carta Geolitologica – Comune di San Pietro di Morubio, scala 1:10.000 – Febbraio 2011
- Tav. **G2b** PATI - Carta Idrogeologica – Comune di San Pietro di Morubio, scala 1:10.000 – Febbraio 2011
- Tav. **G3b** PATI - Carta Geomorfologica – Comune di San Pietro di Morubio, scala 1:10.000 – Febbraio 2011

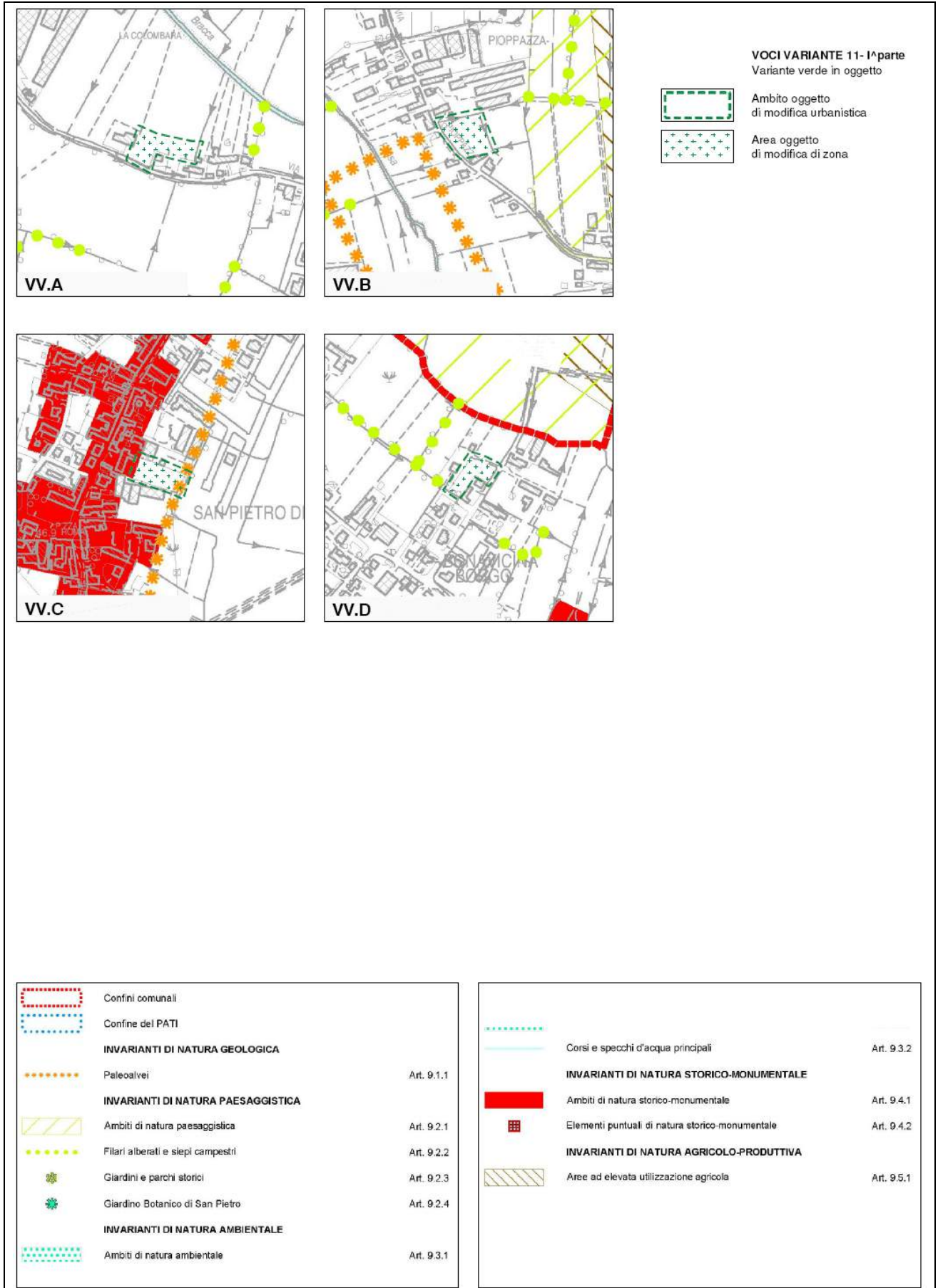
Carta Tecnica Regionale (CTR)



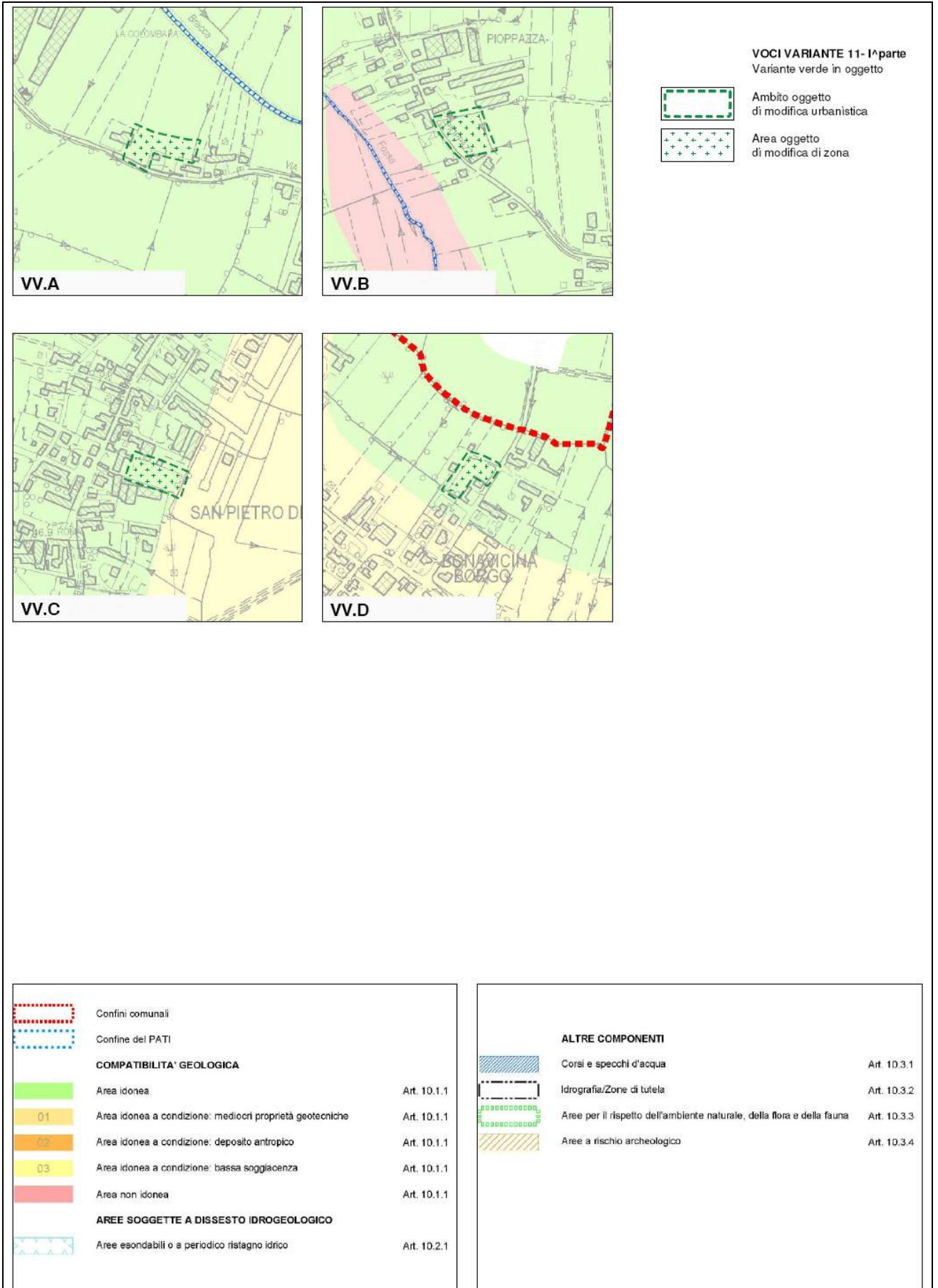
PATI - Tav. 1.b - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



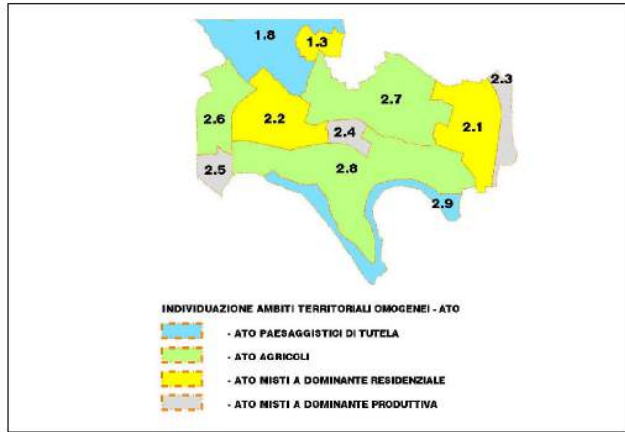
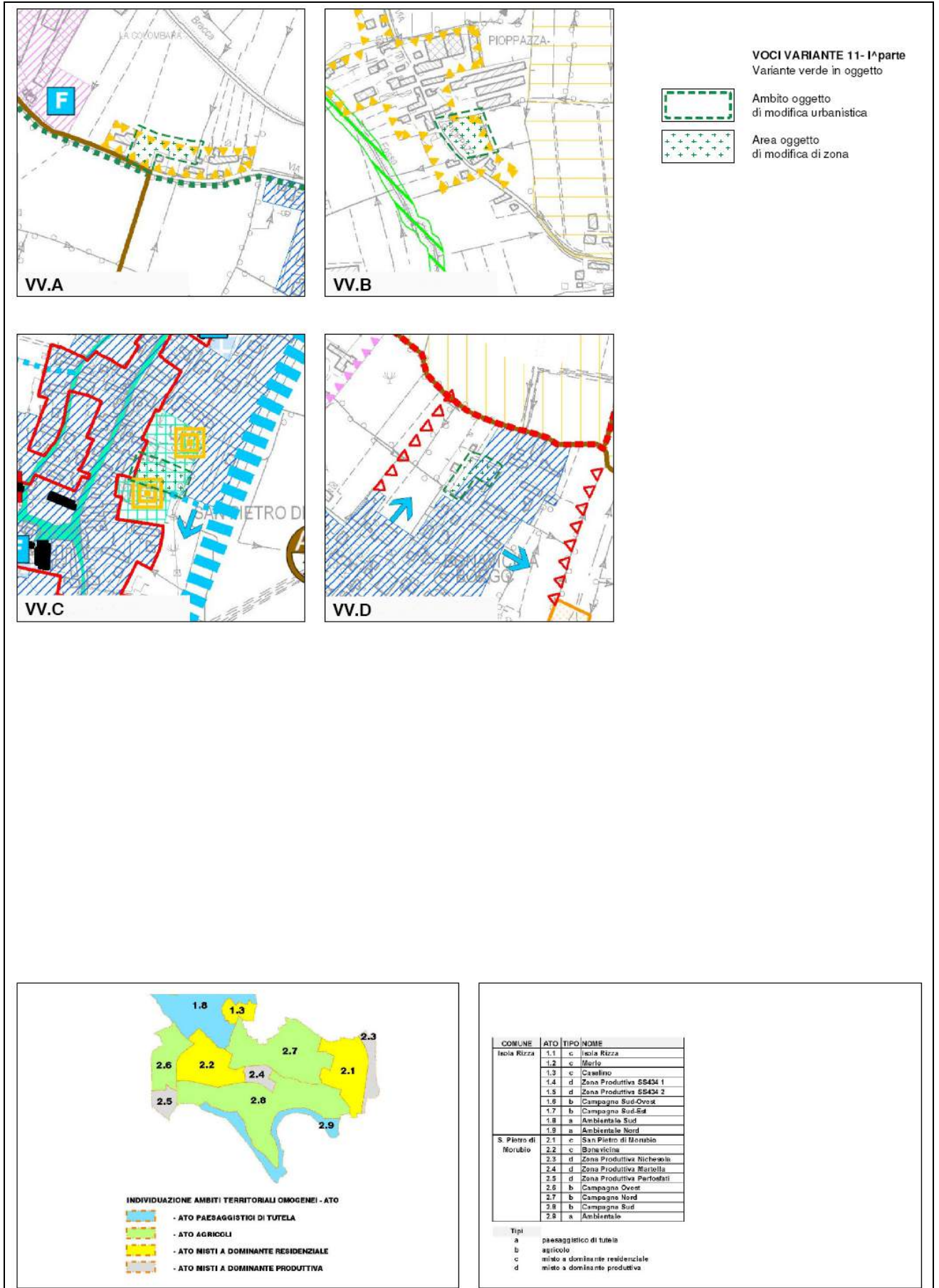
PATI - Tav. 2.b - CARTA DELLE INVARIANTI



PATI - Tav. 3.b - CARTA DELLE FRAGILITA'








































PATI - Tav. 4.b - CARTA DELLA TRASFORMABILITA'

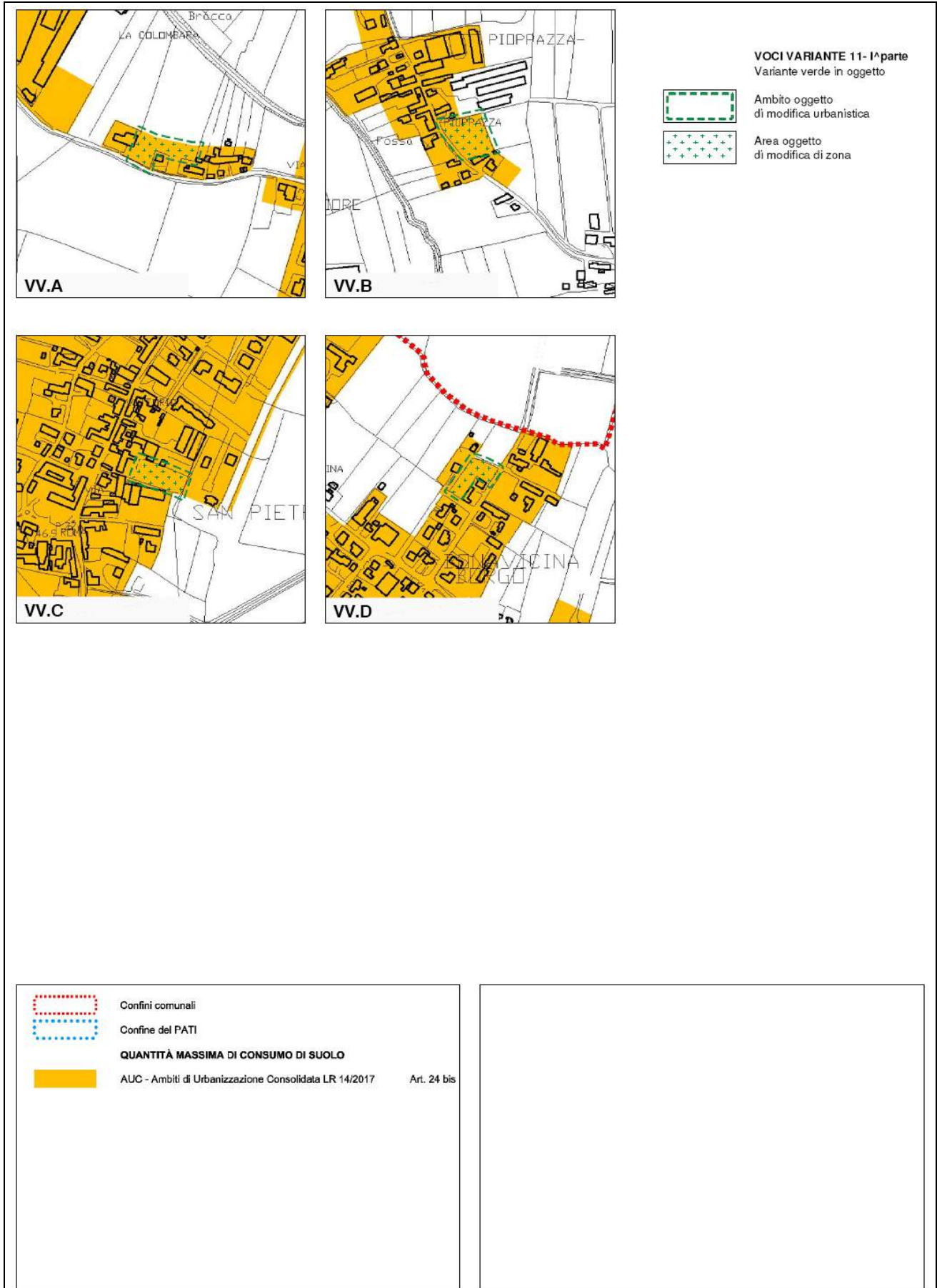


COMUNE	ATO	TIPO	NOME
Isola Rizza	1.1	c	Isola Rizza
	1.2	c	Merlo
	1.3	c	Casellino
	1.4	d	Zona Produttiva SS434 1
	1.5	d	Zona Produttiva SS434 2
	1.6	b	Campagna Sud-Ovest
	1.7	b	Campagna Sud-Est
	1.8	a	Ambientale Sud
	1.9	a	Ambientale Nord
S. Pietro di Morubio	2.1	c	San Pietro di Morubio
	2.2	c	Bonvicino
	2.3	d	Zona Produttiva Niccolò
	2.4	d	Zona Produttiva Martella
	2.5	d	Zona Produttiva Parfosati
	2.6	b	Campagna Ovest
	2.7	b	Campagna Nord
	2.8	b	Campagna Sud
	2.9	a	Ambientale

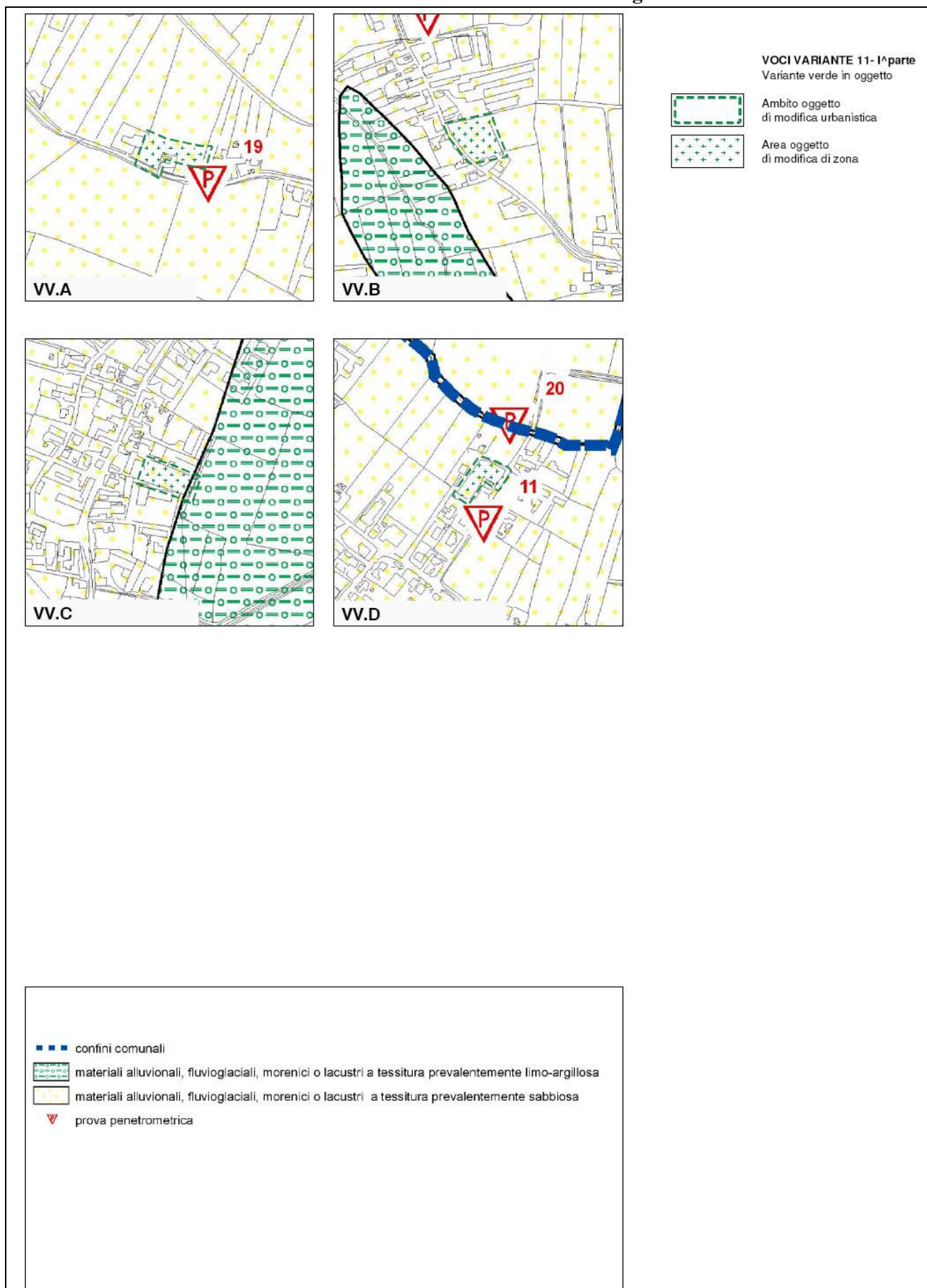
Tipi
a paesaggistico di tutela
b agricolo
c misto a dominante residenziale
d misto a dominante produttiva

	Confini comunali	
	Confine del PATI	
INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO		
	ATO	
AZIONI STRATEGICHE		
	Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale	Art. 11.1
	Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale	Art. 11.1
	Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale	Art. 11.2
	Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva	Art. 11.2
	Aree di riqualificazione e riconversione	Art. 11.3.1
	Aree di miglioramento della qualità urbana	Art. 11.3.2
	Opere incongrue	Art. 11.4
	Limiti fisici alla nuova edificazione	Art. 11.5
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	Art. 11.6
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso	Art. 11.7
	Produttiva (Artigianale, Industriale, Commerciale e Direzionale, Agroindustriale)	
	Agroindustriale	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Art. 11.8
VALORI E TUTELE		
	Centri storici	Art. 12.1
	Corti rurali	Art. 12.1
	Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete	Art. 12.2
	Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale	Art. 12.3
	Complessi a valore testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati	Art. 12.4
	Pertinenze scoperte da tutelare	Art. 12.5
	Coni visuali	Art. 12.6
	Corridoi ecologici principali	Art. 12.7
	Corridoi ecologici secondari	Art. 12.7
	Isole ad elevata naturalità (Stepping stones)	Art. 12.8
	Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)	Art. 12.9
	Barriere infrastrutturali	Art. 12.10
	Ambiti di tutela agricola: la campagna di Isola Rizza	Art. 12.11
	Ambiti di tutela agricola: la campagna di San Pietro di Morubio	Art. 12.11
SISTEMA RELAZIONALE		
	Viabilità di connessione territoriale	Art. 14.1
	Viabilità di connessione extraurbana	Art. 14.1
	Direttrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane	Art. 14.2
	Corridoi per infrastrutture di maggior rilevanza	Art. 14.3
	Tratti viari sovraccarichi o da potenziare	Art. 14.4
	Connessioni viabilistiche da riorganizzare	Art. 14.4
	Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità	Art. 14.5
	Percorsi pedonali/ciclopedonali	Art. 14.6

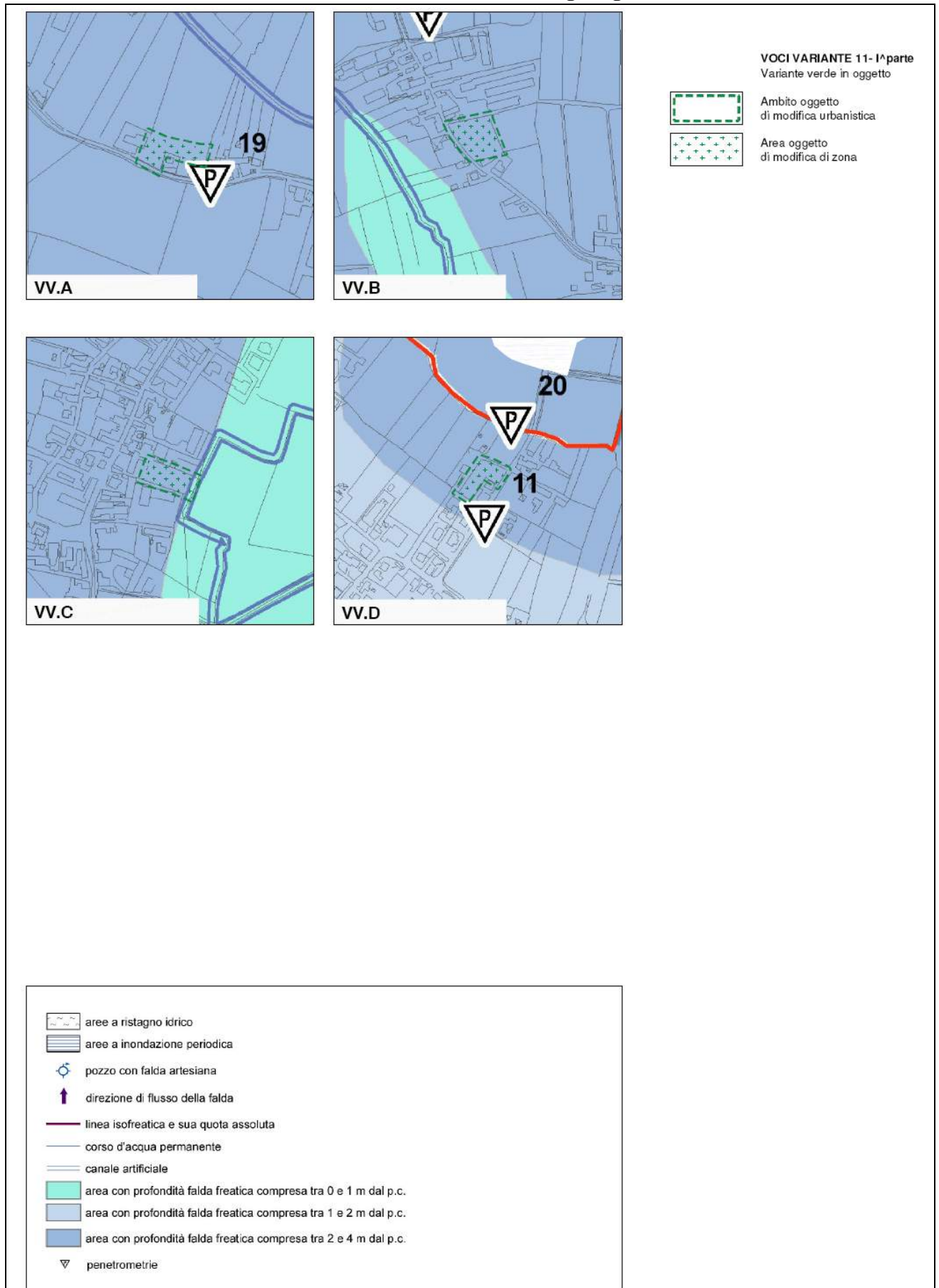
PATI - Tav. 5.b - AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA L.R. 14/2017



PATI - Tav. G1b PATI - Carta Geolitologica



PATI - G2b PATI - Carta Idrogeologica



PATI - G3b PATI - Carta Geomorfologica

