



COMUNE DI MOZZECANE
Provincia di Verona

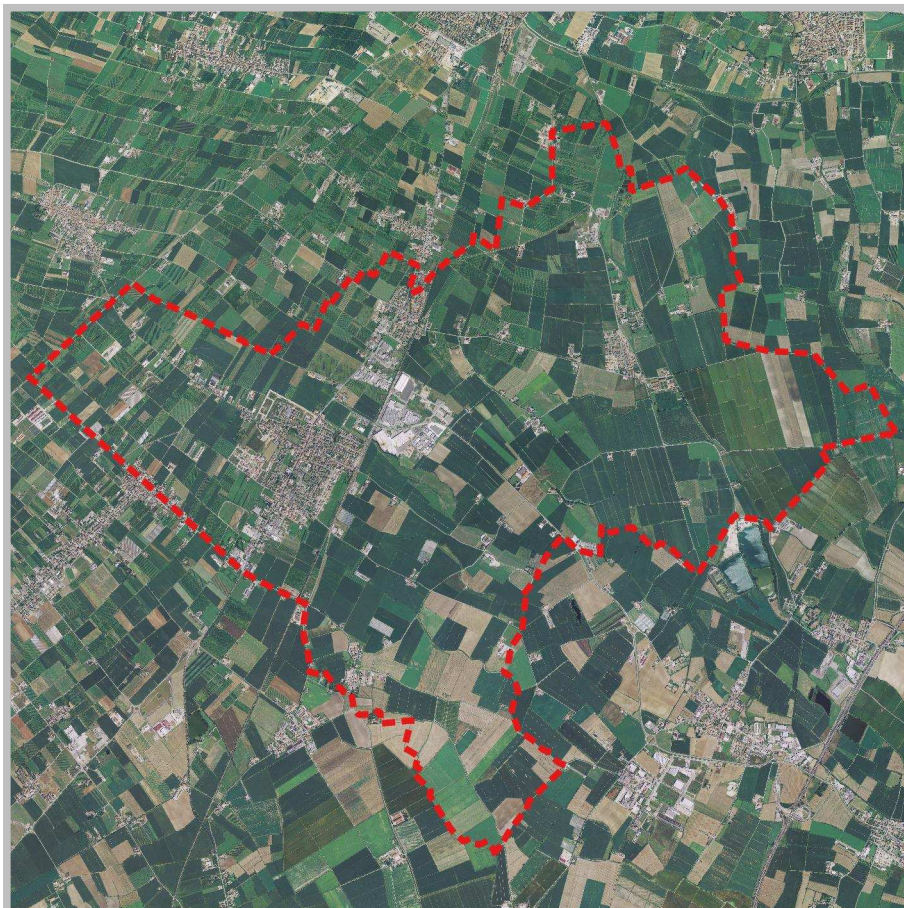
P.I.

Elaborato

0

A

RELAZIONE



sindaco

Tomas Piccinini

consigliere delegato

Sabrina Fortuna

progettisti

Gianluca Felici
Luca Andreoli
Davide Frigo

Indice generale

1 PIANIFICAZIONE GENERALE COMUNALE.....	3
2 IL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
2.1 FINALITÀ E OBIETTIVI.....	5
2.1.1 Modifiche alla pianificazione relativa al centro storico.....	5
2.1.2 Aggiornamento delle zone territoriali omogenee – z.t.o. B, C2, D1, D2.....	8
2.1.3 Modifiche alla pianificazione relativa alle aree ad edificazione diffusa.....	10
2.1.4 Modifiche alle zone a servizi.....	14
2.1.5 Adeguamenti cartografici e rettifica incongruenze riscontrate sul vigente P.R.G....	15
2.2 PROCEDURA PER LA FORMAZIONE.....	19
2.3 LE AZIONI DEL P.I. PREVISTE NEL P.A.T.....	20
2.4 IL RUOLO DEI PRIVATI.....	20
3 DIMENSIONAMENTO P.I.....	21
4 QUADRO ECONOMICO.....	23

PREMESSE

La Legge urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 ha disciplinato il governo del territorio prevedendo una pianificazione generale articolata su due livelli; uno strutturale costituito dal "Piano di Assetto del Territorio" e uno operativo costituito dal "Piano degli Interventi".

Il Piano Regolatore Generale disegnato dall'art. 12 della nuova legge si compone, quindi, di due distinti strumenti di pianificazione; il "Piano di Assetto del Territorio" che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale ed il sotto-ordinato "Piano degli Interventi" che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare, in conformità alle indicazioni dettate nel P.A.T., nell'arco temporale di cinque anni. In questo contesto normativo, una tantum, dopo l'approvazione del piano di assetto del territorio e nelle more dell'approvazione del primo piano degli interventi, il previgente piano regolatore generale comunale assume transitoriamente la valenza di piano degli interventi.

La L.R. n. 11/2004 e s.m.i. è innovativa anche per altri aspetti come una precisa normazione degli accordi pubblico-privato (art. 6) e di istituti come la perequazione urbanistica (art. 35), il credito edilizio (art. 36) e la compensazione urbanistica (art. 37).

Per quanto specificatamente attiene allo strumento urbanistico denominato "Piano degli Interventi" si richiama il comma 3 dell'art. 12 della Legge Regionale n. 11/2004, che chiarisce come "il Piano degli Interventi sia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture della mobilità".

La disciplina del Piano degli Interventi è quindi radicalmente innovativa, in particolare quando impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e quando consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e contenuti del piano.

I contenuti generali del Piano degli Interventi sono dettati dal secondo comma dell'art. 17 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e cioè, sinteticamente, il P.I. provvede a suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee, ad individuare e disciplinare le aree in cui gli interventi sono subordinati a pianificazione attuativa, ad individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi, a definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare, ad individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico, ad individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire, a dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole, a dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

1 PIANIFICAZIONE GENERALE COMUNALE

In seguito all'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, avvenuta in sede di Conferenza dei Servizi con la Regione del Veneto in data 20/05/2014 e ratificata con D.G.R. n. 890 del 10/06/2014 pubblicata sul B.U.R. n. 63 del 27/06/2014, il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mozzecane, approvato con D.G.R. n. 2947 del 17/08/2004 e successive varianti, ha assunto quindi la valenza di piano degli interventi ma con alcune previsioni chiaramente incompatibili con il Piano di Assetto del Territorio.

Di queste previsioni, quella sicuramente incompatibile con il Piano di Assetto del Territorio, risulta essere una zona territoriale omogenea di circa 54.000 mq, destinata ad impianti ed attrezzature sportive ricreative di interesse pubblico, di cui alla variante al P.R.G. approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3803 del 27/11/2007 ma non più confermata dallo strumento urbanistico generale sovraordinato Piano di Assetto del Territorio.

A partire dalle esigenze di aggiornare la strumentazione urbanistica alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e di eliminare le incongruenze tra P.R.G. e P.A.T., il Comune di Mozzecane ha dato avvio alla procedura di approvazione del primo Piano degli Interventi con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2015, avente ad oggetto la presentazione del DOCUMENTO DEL SINDACO ai sensi dell'art. 18, comma 1 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i..

Dal DOCUMENTO DEL SINDACO si evince che gli obiettivi del primo Piano degli Interventi sono sostanzialmente tre:

1. in coerenza con la nuova normativa urbanistica regionale, il P.I. provvede all'adeguamento, all'aggiornamento e alla revisione degli strumenti urbanistici generali comunali attraverso la sostituzione delle N.T.A. di P.R.G. con le Norme Tecniche Operative e con il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, nonché alla formazione di un Registro dei Crediti Edilizi e di una banca dati alfanumerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento;
2. una puntuale verifica di compatibilità tra P.A.T. e P.R.G. vigente: il P.I. è stato reso del tutto compatibile col P.A.T. così da formare un coerente Piano Regolatore Generale. La verifica non ha riguardato solo le previsioni urbanistiche ma anche la normativa rielaborata in conformità alle Norme Tecniche del P.A.T.;
3. l'obiettivo di attuare parzialmente la trasformabilità del territorio prevista dal P.A.T., nella misura limitata prevista negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e sulla scorta di due specifiche manifestazioni di interesse di soggetti privati con i quali, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., si è deciso di concludere accordi di pianificazione ritenuti di interesse pubblico.
Va comunque precisato che, a prescindere da accordi pubblico-privato, sono diverse le istanze di soggetti privati (manifestazioni di interesse e/o le richieste di "varianti verdi" ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 16/03/2015, n. 4) accolte in tutto, in parte o diversamente da come formulato dai proponenti, perché ritenute in qualche misura coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

Con il presente Piano degli Interventi si è inteso utilizzare l'opportunità data dalla legge urbanistica di concepire il Piano degli Interventi come uno strumento flessibile e attuabile

nel breve periodo, commisurato agli obiettivi dell'Amministrazione.

Questa scelta tiene conto della possibilità, una volta definito il quadro generale con il primo P.I., di poter predisporre ulteriori Piani degli Interventi specifici, anche limitati a un solo comparto urbanistico una volta che siano mature le scelte relative a quell'ambito.

Di conseguenza, il presente Piano degli Interventi ha preso in considerazione l'intero territorio e tutte le tematiche settoriali dando però attuazione limitata al P.A.T. vigente e ciò, prevalentemente, secondo le richieste espresse direttamente dai cittadini.

2 IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il presente Piano degli Interventi da attuazione al vigente Piano di Assetto del Territorio secondo i contenuti fissati dall'art. 17 della L.R. n. 11/20014 e s.m.i..

2.1 FINALITÀ E OBIETTIVI

Il presente Piano degli Interventi (primo), si prefigge i seguenti obiettivi:

- a) recepire le novità legislative contenute nella L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- b) adeguare la pianificazione vigente (Piano Regolatore Comunale che ha acquisito il valore ed efficacia di primo Piano degli Interventi provvisorio) al Piano di Assetto del Territorio;
- c) predisporre un impianto normativo formalmente completo che può essere implementato con successivi Piani degli Interventi;
- d) risonizzare come aree di completamento alcuni ambiti di espansione già completati;
- e) effettuare alcune limitate modifiche alla perimetrazione di alcuni ambiti al fine di risolvere problemi di dettaglio e, più in generale, ripermetrazione degli ambiti per adeguare il più possibile la zonizzazione alle particelle catastali eliminando, quando trattasi di limitati sfridi, ogni incongruenza;
- f) adeguare la perimetrazione dei centri storici al P.A.T. ed attribuire un grado di protezione alla ghiacciaia di Grezzano;
- g) accogliere due manifestazioni di interesse pervenute da privati;
- h) attuare parzialmente la trasformabilità del territorio prevista dal P.A.T. nella misura limitata prevista negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale anche accogliendo, in parte o diversamente da come formulato dai proponenti, alcune manifestazioni di interesse e istanze delle c.d. "varianti verdi" ai sensi dell'art. 7 della L.R.V. n. 4/2015 ritenute in qualche misura coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

Gli adeguamenti al Piano di Assetto del Territorio della pianificazione vigente più significativi sono rappresentati dall'adeguamento della perimetrazione di alcuni centri storici, dalla ripermetrazione di alcune aree ad edificazione diffusa (ex zone E.4) e dall'eliminazione della zona F-SR 1 (impianti ed attrezzature sportive ricreative di interesse pubblico).

2.1.1 Modifiche alla pianificazione relativa al centro storico

I quattro centri storici del Comune di Mozzecane (capoluogo e le frazioni di Tormine, San Zeno e Grezzano), come individuati nell'Atlante dei Centri Storici della Regione Veneto approvato con Provvedimento del Consiglio regionale n. 771 del 9 giugno 1983 sono stati modificati ed integrati con successiva pianificazione urbanistica, di seguito elencata:

- Piano Regolatore Generale del Comune di Mozzecane approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 4271 del 21/07/1992;
- Variante Particolareggiata al Piano Regolatore Generale, approvata con modifiche d'ufficio

ai sensi dell'art. 45 del L.R.V. n.61/1985 e s.m.i., con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1046 del 25/03/1997 – relativamente alla previsione di una pianificazione attuativa riguardante il complesso monumentale di Villa Vecelli – Cavriani – Ruffini;

- Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 del L.R.V. n.61/1985 e s.m.i. con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2947 del 17/09/2004;
- Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale – P.I.R.U.E.A. "Ex area bevande Bombana", approvato con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 del L.R.V. n.61/1985 e s.m.i. con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2011 del 26/07/2005 – relativamente allo scorporo dal Centro Storico di un'area riclassificata come di espansione residenziale e a servizi.

Il presente Piano degli Interventi, rispetto al P.R.G. vigente, apporta le seguenti modifiche alla pianificazione del centro storico:

- | | |
|------|---|
| n. 1 | Ex ambito A.1 del Centro Storico di Grezzano
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 7
Nessuna modifica |
| n. 2 | Ex ambito A.2 del Centro Storico di Grezzano
(A.T.O. n. 3A), Foglio Catastale 8
Nessuna modifica alla perimetrazione, alla ghiacciaia è stato attribuito il grado di protezione 1 |
| n. 3 | Ex ambito A.3 del Centro Storico di San Zeno
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 9
Nessuna modifica |
| n. 4 | Ex ambito A.4 del Centro Storico di San Zeno
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 9
Nessuna modifica |
| n. 5 | Ex ambito A.5 del Centro Storico di Grezzano
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 12 / Foglio Catastale 8
La zona, in adeguamento al P.A.T., è stata ripermetrata in conformità all'atlante regionale dei centri storici in modo da ricomprendere l'area del foglio 8 dove sorge la Chiesa |
| n. 6 | Ex ambito A.6 del Centro Storico di Mozzecane
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 19
Nessuna modifica |
| n. 7 | Ex ambito A.7 del Centro Storico di San Zeno
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 20
La zona, in adeguamento al P.A.T., è stata ripermetrata in conformità all'atlante regionale dei centri storici in modo da ricomprendere un'area dove sorge la Chiesa |

-
- | | |
|-------|--|
| n. 8 | Ex ambito A.8 del Centro Storico di Mozzecane
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 20
Nessuna modifica |
| n. 9 | Ex ambito A.9 del Centro Storico di Mozzecane
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 20
Nessuna modifica |
| n. 10 | Ex ambito A.10 del Centro Storico di Mozzecane
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 20
Nessuna modifica |
| n. 11 | Ex ambito A.11 del Centro Storico di Mozzecane
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 25
Nessuna modifica a parte il recepimento grafico della scissione in due aree del
previgente centro storico operata con l'approvazione del P.I.R.U.E.A. "Ex area
bevande Bombana" di cui alla D.G.R.V. n. 2011 del 26-07-2005 con il quale è
stata riclassificata una parte del centro storico in zona C.2 di espansione
residenziale |
| n. 12 | Ex ambito A.12 del Centro Storico di Mozzecane
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 31
Nessuna modifica |
| n. 13 | Ex ambito A.13 del Centro Storico di Mozzecane
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 31
La zona, in adeguamento al P.A.T., è stata ripерimetrata in conformità all'atlante
regionale dei centri storici |
| n. 14 | Ex ambito A.14 del Centro Storico di Mozzecane
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 31
Nessuna modifica |
| n. 15 | Ex ambito A.15 del Centro Storico di Mozzecane (A.T.O. 1)
Foglio Catastale 31
Nessuna modifica |
| n. 16 | Ex ambito A.16 del Centro Storico di Mozzecane (A.T.O. 1)
Foglio Catastale 31
Nessuna modifica |
| n. 17 | Ex ambito A.17 del Centro Storico di Mozzecane
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 31
Nessuna modifica |

- | | |
|-------|---|
| n. 18 | Ex ambito A.18 del Centro Storico di Tormine
(A.T.O. 3B), Foglio Catastale 32
La zona, in adeguamento al P.A.T., è stata ripermetrata in modo da ricomprendere una pertinenza scoperta di Villa Caranzoni-Sandrini; |
| n. 19 | Ex ambito A.19 del Centro Storico di Tormine
(A.T.O. 3B), Foglio Catastale 34
Nessuna modifica |
| n. 20 | Ex ambito A.20 del Centro Storico di Tormine
(A.T.O. 3B), Foglio Catastale 34
Nessuna modifica |
| n. 21 | Ex ambito PP.1 del Centro Storico di Mozzecane
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 19
Inserimento di un fabbricato esistente con l'attribuzione del grado di protezione 6, "Edificio negativo" |

2.1.2 Aggiornamento delle zone territoriali omogenee – z.t.o. B, C2, D1, D2

Con il P.I. si è provveduto ad aggiornare le zone territoriali omogenee di espansione residenziale C2 e produttiva D2 attuate in zone di completamento.

Le zone di espansione a destinazione residenziale e produttiva previste nel Piano Regolatore Generale ed attuate con Piano urbanistico attuativo (Piano di lottizzazione) convenzionato da oltre 10 anni, sono state riclassificate come zone di completamento garantendo, comunque, un indice medio di edificabilità fondiaria non inferiore al precedente con opportuni arrotondamenti in eccesso, come riportato nell'elenco che segue:

- | | |
|-------------|--|
| n. 1 | Denominazione PUA " Fortuna " (A.T.O. 1) / Foglio Catastale 2
Ubicazione: Loc. San Zeno (via B. Barbarani, via E. Montale)
Superficie fondiaria: mq. 24.519
Volume ex zona C2: mc. 51.711
Indice fondiario ex zona C2: 2,11
Indice fondiario zona B di progetto: 2,20
Volume zona B di progetto: mc. 53.942
Incremento volume: mc. 2.231 (+ 4,31%) |
| n. 2 | Denominazione PUA " Degli Albertini " (A.T.O. 3a) / Foglio Catastale 8
Ubicazione: Loc. Grezzano (via A. Frank)
Superficie fondiaria: mq. 14.754
Volume ex zona C2: mc. 31.851
Indice fondiario ex zona C2: 2,16
Indice fondiario zona B di progetto: 2,20
Volume zona B di progetto: mc. 32.460
Incremento volume: mc. 609 (+ 1,91%) |

- n. 3** Denominazione PUA "**Via Boara (1° stralcio)**" (A.T.O. 1) / Foglio Catastale 25
Ubicazione: Capoluogo (via D. Alighieri, via Marzabotto, via Boara)
Superficie fondiaria: mq. 22.151
Volume ex zona C2: mc. 46.149
Indice fondiario ex zona C2: 2,08
Indice fondiario zona B di progetto: 2,10
Volume zona B di progetto: mc. 46.517
Incremento volume: mc. 368 (+ 0,80%)
- n. 4** Denominazione PUA "**San Faustino**" (A.T.O. 1) / Foglio Catastale 31
Ubicazione: capoluogo (via A. Bachelet)
Superficie fondiaria: mq. 18.696
Volume ex zona C2: mc. 39.034
Indice fondiario ex zona C2: 2,09
Indice fondiario zona B di progetto: 2,10
Volume zona B di progetto: mc. 39.262
Incremento volume: mc. 228 (+ 0,58%)
- n. 5** Denominazione PUA "**San Cristoforo**" (A.T.O. 1) / Foglio Catastale 31
Ubicazione: capoluogo (via Don G. Bonizzato, via IV Novembre)
Superficie fondiaria: mq. 29.052
Volume ex zona C2: mc. 43.160
Indice fondiario ex zona C2: 1,49
Indice fondiario zona B di progetto: 1,60
Volume zona B di progetto: mc. 46.483
Incremento volume: mc. 3.323 (+ 7,70%)
- n. 6** Denominazione PUA "**Bosco Varana**" (A.T.O. 3b) / Foglio Catastale 34
Ubicazione: fraz. Tormine (via Sant'Antonio Abate)
Superficie fondiaria: mq. 6.957
Volume ex zona C2: mc. 9.391
Indice fondiario ex zona C2: 1,35
Indice fondiario zona B di progetto: 1,40
Volume zona B di progetto: mc. 9.739
Incremento volume: mc. 348 (+ 3,70%)
- n. 7** Denominazione PUA "**Urbanquattro**" (A.T.O. 3a) / Foglio Catastale 7
Ubicazione: fraz. Grezzano (via Don G. Alberti, via delle Risorgive)
Superficie fondiaria: mq. 15.486
Volume ex zona C2: mc. 21.750
Indice fondiario ex zona C2: 1,40
Indice fondiario zona B di progetto: 1,50
Volume zona B di progetto: mc. 23.229
Incremento volume: mc. 1.479 (+ 6,80%)

- n. 8** **"Mezzani" (A.T.O. 1)** / Foglio Catastale 25
Ubicazione: capoluogo (via Caduti di Nassirya, via Martiri delle Foibe, via Boara)
Superficie fondiaria: mq. 31.434
Volume ex zona C2: mc. 45.933
Indice fondiario ex zona C2: 1,46
Indice fondiario zona B di progetto: 1,50
Volume zona B di progetto: mc. 47.151
Incremento volume: mc. 1.218 (+ 2,65%)
- n. 9** **"Aurora" (A.T.O. 1)** / Foglio Catastale 9
Ubicazione: fraz. San Zeno (via G. Mazzini)
Superficie fondiaria: mq. 12.537
Volume ex zona C2: mc. 15.752
Indice fondiario ex zona C2: 1,26
Indice fondiario zona B di progetto: 1,30
Volume zona B di progetto: mc. 16.298
Incremento volume: mc. 546 (+ 3,47%)

Gli indici di edificabilità fondiaria delle zone residenziali sono stati aggiornati come segue:

- l'indice fondiario della zona di completamento B, derivante dalla riclassificazione della z.t.o. "C2-5" n. 5 è stato arrotondato a 1,60 anziché 1,50 per salvaguardare l'edificabilità di alcuni lotti ineditati;
- l'indice fondiario della zona di completamento B, derivante dalla riclassificazione della z.t.o. "C2-5" n. 7 è stato arrotondato a 1,50 in quanto l'indice effettivo era leggermente superiore a 1,40.

L'incremento di volume concesso è pari a mc. 10.350, di cui mc. 7.914 nell'A.T.O. 1, mc. 2.088 nell'A.T.O. 3A e mc. 348 nell'A.T.O. 3B.

Le z.t.o. a destinazione produttiva D.2-1/2/5 sono state riclassificate in z.t.o. di completamento D.1 senza mutamento di indice fondiario e di edificabilità mentre quella D.2-3 rimane zona di espansione D.2 in quanto non sufficientemente edificata per la trasformazione in zona di completamento.

La normativa delle z.t.o. D1 è stata modificata, in allineamento con la normativa delle zone D2, prevedendo la possibilità di edificare fino a quattro livelli fuori terra (e non tre) in caso di edifici a destinazione d'uso direzionale.

2.1.3 Modifiche alla pianificazione relativa alle aree ad edificazione diffusa

Il Piano degli Interventi, oltre a prevedere delle ripermetrazioni di dettaglio alle aree ad edificazione diffusa previste nel Piano di Assetto del Territorio finalizzate unicamente a far coincidere esattamente la zona urbanistica con le particelle catastali e quindi con i limiti di proprietà, apporta modifiche sostanziali alla pianificazione generale vigente, come di seguito elencato:

-
- | | |
|-------|--|
| n. 1 | Corte Rurale CR.1 "Quaiara"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 3
Nessuna modifica sostanziale |
| n. 2 | Corte Rurale CR.2 "Ca' Quaiara"
(A.T.O. 3A), Fogli Catastali 3 e 4
L'ambito della corte è stato ripermetrato per escludere edifici e/o aree non specificamente tutelate |
| n. 3 | Corte Rurale CR.3 "Palù"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 6
Nessuna modifica sostanziale |
| n. 4 | Corte Rurale CR.4 "Corte Clelia"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 8
Nessuna modifica sostanziale |
| n. 5 | Corte Rurale CR.5 "Corte Stellina"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 8
Nessuna modifica sostanziale |
| n. 6 | Corte Rurale CR.6 "Corte Pizzal"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 3
L'ambito della corte è stato ripermetrato per escludere edifici e/o aree non specificamente tutelate |
| n. 7 | Corte Rurale CR.7 "Corte Matilde"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 7
L'ambito della corte è stato ripermetrato per escludere edifici e/o aree non specificamente tutelate |
| n. 8 | Corte Rurale CR.8 "Canova"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 10
Nessuna modifica sostanziale |
| n. 9 | Corte Rurale CR.9 "Corte Casella"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 10
L'ambito della corte è stato ripermetrato per escludere edifici e/o aree non specificamente tutelate |
| n. 10 | Corte Rurale CR.10 "Casaria parte"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 10
L'ambito della corte è stato ripermetrato per escludere edifici e/o aree non specificamente tutelate |
| n. 11 | Corte Rurale CR.11 "Casaria"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 10
L'ambito della corte è stato ripermetrato per escludere edifici e/o aree non specificamente tutelate |
| n. 12 | Corte Rurale CR.12 "in Località Corte Barchetti"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 10
Nessuna modifica sostanziale |

-
- n. 13 Corte Rurale CR.13 "Corte Pradella"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 15
Nessuna modifica sostanziale
- n. 14 Corte Rurale CR.14 "Molino di Sotto"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 13
L'ambito della corte è stato ripermetrato per includere edifici e/o aree specificamente tutelate.
- n. 15 Corte Rurale CR.15 "Le Capanne"
(A.T.O. 2), Foglio Catastale 11
L'ambito della corte è stato ripermetrato per escludere edifici e/o aree non specificamente tutelate ed, in parziale accoglimento di una manifestazione di interesse, è stata modificata una prescrizione.
- n. 16 Corte Rurale CR.16 "La Casaria"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 16
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 17 Corte Rurale CR.17 "Corte del Gal"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 17
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 18 Corte Rurale CR.18 "Rocchetto"
(A.T.O. 3B), Foglio Catastale 32
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 19 Corte Rurale CR.19 "Corte Fontanon"
(A.T.O. 3B), Foglio Catastale 32
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 20 Corte Rurale CR.20 "ex essicatoi di tabacco"
(A.T.O. 2/3B), Foglio Catastale 33
L'ambito della corte è stato ripermetrato per comprendervi un fabbricato meritevole di tutela non incluso ricadente nell'A.T.O. 2.
- n. 21 Corte Rurale CR. 21 "Ca' Bianca"
(A.T.O. 3B), Foglio Catastale 34
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 22 Corte Rurale CR. 22 "Corte Montecie"
(A.T.O. 2), Foglio Catastale 33
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 23 Corte Rurale CR. 23 "Corte Caliare"
(A.T.O. 2), Foglio Catastale 33
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 24 Corte Rurale CR. 24 "Il Loghino"
(A.T.O. 2), Foglio Catastale 35
Nessuna modifica sostanziale.
-

- n. 25 Corte Rurale CR. 25 "Pradon"
(A.T.O. 2), Foglio Catastale 37
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 26 Corte Rurale CR. 26 "Volpini"
(A.T.O. 3C), Foglio Catastale 18
L'ambito della corte è stato ripermetrato per escludere edifici e/o aree non specificamente tutelati.
- n. 27 Corte Rurale CR. 27 "Corte Fogato"
(A.T.O. 3C), Foglio Catastale 24
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 28 Corte Rurale CR. 28 "Muriello"
(A.T.O. 3C), Foglio Catastale 19
L'ambito della corte è stato ripermetrato per escludere edifici e/o aree non specificamente tutelati.
- n. 29 Corte Rurale CR. 29 "Villanova"
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 20
L'ambito della corte è stato ripermetrato per escludere edifici e/o aree non specificamente tutelati.
- n. 30 Corte Rurale CR. 30 "Corte Colombarola"
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 30
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 31 Corte Rurale CR. 31 "Corte Cappellina"
(A.T.O. 3B), Foglio Catastale 34
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 32 Corte Rurale CR. 32 "Turbina"
(A.T.O. 1), Foglio Catastale 31
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 33 Corte Rurale CR. 33 "Quistello"
(A.T.O. 3C), Foglio Catastale 29
L'ambito della corte è stato ripermetrato per escludere edifici e/o aree non specificamente tutelati.
- n. 34 Ambito di Edificazione diffusa ex z.t.o. E4.1 "Corte Laura nord"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 5
In accoglimento alla manifestazione di interesse n. 29 l'ambito è stato ridotto in modo da consentire l'ampliamento di una zona F a servizi per l'istruzione.
- n. 35 Ambito di Edificazione diffusa ex z.t.o. E4.2 "Molino di Sopra nord"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 5
Nessuna modifica sostanziale.
- n. 36 Ambito di Edificazione diffusa ex z.t.o. E4.3 "Corte Laura sud"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 8
Nessuna modifica sostanziale.

- | | |
|-------|--|
| n. 37 | Ambito di Edificazione diffusa ex z.t.o. E4.4 "Bozzol/Molino di Sopra sud"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 8
Nessuna modifica sostanziale. |
| n. 38 | Ambito di Edificazione diffusa ex z.t.o. E4.5 "Quartieri"
(A.T.O. 3A), Foglio Catastale 10
Nessuna modifica sostanziale. |
| n. 39 | Ambito di Edificazione diffusa ex z.t.o. E4.6 "Cappuccina"
(A.T.O. 3C), Foglio Catastale 18
In conformità al P.A.T. la zona è stata ridelimitata. |
| n. 40 | Ambito di Edificazione diffusa ex z.t.o. E4.7/8/9 "Via duca degli Abruzzi Nord"
(A.T.O. 3C), Foglio Catastale 19
In conformità al P.A.T. le tre zone sono state riunite e ridelimitate a formare un unico ambito territoriale. |
| n. 41 | Ambito di Edificazione diffusa ex z.t.o. E4.10 "Cappuccina sud"
(A.T.O. 3C), Foglio Catastale 24
Nessuna modifica sostanziale. |
| n. 42 | Ambito di Edificazione diffusa ex z.t.o. E4.11/12 "Via Duca degli Abruzzi Sud"
(A.T.O. 3C), Foglio Catastale 25
In conformità al P.A.T. le due zone sono state riunite e ridelimitate a formare un unico ambito territoriale. |
| n. 43 | Ambito di Edificazione diffusa "Agro sud"
(A.T.O. 3C), Foglio Catastale 25.
Si tratta di un nuovo ambito territoriale. |

L'edificabilità delle ex zone E.4 rimane limitata ad un incremento massimo non superiore alla metà del volume residenziale esistente ma, l'indice fondiario minimo di mc/mq. 1,00 precedentemente garantito, in conformità all'art. 27 delle Norme Tecniche del P.A.T., è ridotto a mc./mq. 0,60. Le aree ridelimitate, tuttavia, sono state ridelimitate in ampliamento recuperando in parte il volume perso con la riduzione dell'indice fondiario minimo garantito.

La normativa delle ex zone E.4 è stata modificata, anche tenuto conto della manifestazione di interesse n. 24, prevedendo anche la possibilità di destinazioni d'uso non residenziali ma compatibili con la residenza.

2.1.4 Modifiche alle zone a servizi

Il presente P.I. prevede, oltre le rettifiche minimali, una serie di adeguamenti delle aree a servizi come di seguito indicato.

- | | |
|------|---|
| n. 1 | <u>Loc. Corte Laura, (A.T.O. 3A), Foglio Catastale 5</u>
Nella frazione di Grezzano è stata ampliata la zona a servizi per l'istruzione di Corte Laura; l'ampliamento in accoglimento della manifestazione di interesse n. 29 non ha comportato nessun accordo pubblico-privato in quanto la modifica di destinazione urbanistica non genera plusvalore. |
|------|---|

- n. 2 Via Simone di Canossa, (A.T.O. 3A), Foglio Catastale 7
Nella frazione di Grezzano è stata ridelimitata la zona a servizi di Via Simone di Canossa; l'area è stata ridotta stralciando le aree di progetto previste nel P.R.G. previgente non ancora effettivamente trasformate per una superficie di mq. 26.110.
- n. 3 Via delle Risorgive, (A.T.O. 3A), Fogli Catastali 7 e 10
Il presente P.I., in conformità al P.A.T., prevede l'eliminazione di un'area di mq. 66.188 destinata ad impianti ed attrezzature sportive ricreative di interesse pubblico, zona F-SR 1 nel P.R.G. previgente, restituendola alla destinazione agricola.
- n. 4 Piazza S. Maddalena di Canossa, (A.T.O. 3A), Foglio Catastale 8
In frazione di Grezzano il P.I. provvede ad adeguare la pianificazione al P.A.T. eliminando la zona F relativa alla Chiesa e aree contigue, parte della quale è stata trasformata in centro storico (per la presenza della chiesa) e parte (mq. 5.039) restituita alla destinazione agricola.
- n. 5 Via U. Foscolo, (A.T.O. 1), Foglio Catastale 20
In Frazione San Zeno il P.I., in conformità al P.A.T., elimina una previsione del P.R.G. previgente. Una sede stradale di progetto della superficie pari a mq. 1.263 destinata a sovrappasso ferroviario è riclassificata area a servizi in contiguità con le zone F limitrofe.
- n. 6 Via Mediana, (A.T.O. 1), Foglio Catastale 20
In Via Mediana è presente un'ampia zona F destinata ad impianti sportivi e parcheggi. Nel Piano Regolatore Generale previgente, tale area oltre ad ospitare l'area su cui realmente insistono le infrastrutture pubbliche comprende vaste aree limitrofe di progetto per mq. 63.332. Il presente P.I., in adeguamento al P.A.T., prevede che dette aree di futuro ampliamento vengano stralciate per ritornare alla destinazione agricola con la previsione di due linee preferenziali di sviluppo residenziale e per servizi.
- n. 7 Via Mediana, (A.T.O. 2), Foglio Catastale 21
In Via Mediana è presente una zona ST - Servizi Tecnici destinata alla sottozona "Pozzo di Prelievo Idropotabile". Nel Piano Regolatore Generale previgente, tale area oltre ad ospitare l'area su cui realmente insistono gli impianti comprende due aree limitrofe destinate ad eventuali ampliamenti. Il presente P.I., in adeguamento al P.A.T., prevede che dette aree di futuro ampliamento vengano stralciate per essere destinate, una di mq. 1.121 alla destinazione agricola come da manifestazione di interesse n. 25 e l'altra di mq. 1.673 alla destinazione produttiva (come aree limitrofe) in quanto non oggetto di specifiche richieste.

2.1.5 Adeguamenti cartografici e rettifica incongruenze riscontrate sul vigente P.R.G.

Il presente P.I. prevede degli adeguamenti cartografici con la rettifica delle incongruenze riscontrate sul vigente P.R.G.

- n. 1 Via Morando (A.T.O. 1), Foglio Catastale 2
In Via Morando è presente un'area di mq 103 con sovrastante fabbricato che il P.R.G. previgente esclude dalla zona di completamento "B". Il presente P.I., in adeguamento al P.A.T., include l'area alla zona "B" esistente.
- n. 2 Via Maria Ausiliatrice (A.T.O. 1), Foglio Catastale 2
La parte terminale dell'area di sedime stradale di Via M. Ausiliarice lato Nord, nel P.R.G. previgente non è identificata come sede stradale e parcheggio pubblico ma come zona "B" di completamento per una superficie rispettivamente di 481 mq e 199 mq.
Il P.I., ridefinisce la corretta destinazione della sede stradale e del parcheggio con la riduzione del perimetro della zona "B" in conformità allo stato dei luoghi.
- n. 3 Via Crocetta (A.T.O. 3a), Foglio Catastale 7
Tra la lottizzazione denominata "Urbanquattro" e l'area di completamento "B" il P.R.G. previgente identifica un'area residua agricola di limitata profondità non più utilizzata alla coltivazione di superficie pari a mq. 982.
Il P.I., in adeguamento al P.A.T. ridefinisce l'ambito della zona "B" includendo la striscia di terreno agricolo residuale.
- n. 4 Via Crocetta (A.T.O. 3a), Foglio Catastale 7
Area di pertinenza di un'abitazione esistente in zona "B" di completamento di mq. 191 che il P.R.G. previgente inserisce in zona "F" servizi.
Il P.I., in adeguamento al P.A.T. ridefinisce la corretta destinazione urbanistica "B" in conformità al P.U.A. approvato.
- n. 5 Via Crocetta (A.T.O. 3a), Foglio Catastale 7
In Via Crocetta sull'intersezione con la strada interna di Via Crocetta sono presenti due edifici con la relativa area di pertinenza.
Il P.R.G. previgente identifica l'area di pertinenza degli edifici fin sulla strada pubblica di proprietà demaniale come area "B" per una superficie di mq. 23 e 24.
Il P.I. riconfigura correttamente l'ambito della zona "B" sottraendo le due aree stradali in conformità allo stato dei luoghi e delle proprietà.
- n. 6 Via S. di Canossa (A.T.O. 3a), Foglio Catastale 8
All'intersezione tra Via S. di Canossa e Via Crocetta è presente un'area destinata a verde pubblico della superficie di mq. 437.
Il P.R.G. previgente qualifica la zona come area stradale.
Il presente P.I. identifica correttamente la destinazione urbanistica dell'area indicandola come zona "F" verde pubblico.
- n. 7 Via Ponte (A.T.O. 1), Foglio Catastale 9
In Via Ponte a fianco della villa Miniscalchi è presente una strada privata di accesso ad alcuni edifici residenziali della superficie di mq. 1820.
Il P.R.G. previgente qualifica la zona come "E2" agricola normale.
Il P.I., amplia la zona "B" esistente comprendendo anche la strada privata in quanto ha perso il suo utilizzo agricolo.

- n. 2 Via Maria Ausiliatrice (A.T.O. 1), Foglio Catastale 2
La parte terminale dell'area di sedime stradale di Via M. Ausiliarice lato Nord, nel P.R.G. previgente non è identificata come sede stradale e parcheggio pubblico ma come zona "B" di completamento per una superficie rispettivamente di 481 mq e 199 mq.
Il P.I., ridefinisce la corretta destinazione della sede stradale e del parcheggio con la riduzione del perimetro della zona "B" in conformità allo stato dei luoghi.
- n. 8 Via A. Manzoni (A.T.O. 1), Foglio Catastale 19
In Via A. Manzoni è presente una strada privata di accesso a corti interne.
Il P.R.G. previgente indica la strada come viabilità pubblica.
Il P.I., converte l'area stradale privata per una superficie di mq. 112 in zona "B" con indice 2 mc/mq in conformità all'indice della zona limitrofa.
- n. 9 Via S. Lorenzo (A.T.O. 1), Foglio Catastale 19
In Via San Lorenzo è presente un edificio adibito a centrale per telecomunicazioni.
Il P.R.G. previgente qualifica la zona come "B" di completamento.
Il presente P.I. attribuisce all'area, che risulta essere di circa mq. 340, la corretta destinazione d'uso urbanistica "F".
- n. 10 Via S. Lorenzo (A.T.O. 1), Foglio Catastale 19
In Via San Lorenzo è presente una strada di accesso per il parcheggio di Piazzale F. Lorenzi.
Il P.R.G. previgente indica l'intera zona come area "F" per servizi pubblici.
Il presente P.I., distingue l'area stradale per una superficie di mq. 369.
- n. 11 Via F. Miniscalchi (A.T.O. 1), Foglio Catastale 20
In Via F. Miniscalchi, nel corso degli ultimi anni, è stata realizzata una nuova strada di penetrazione alla corti interne a fianco della chiesa e un nuovo parcheggio pubblico
Il P.R.G. previgente indica l'intera zona come area "F" per servizi pubblici.
Il presente P.I., distingue le aree in conformità alle opere approvate e realizzate individuando il tracciato stradale all'interno della zona F per una superficie di mq. 813. ed il parcheggio pubblico per una superficie di mq. 278.
- n. 12 Via G. Verdi (A.T.O. 1), Foglio Catastale 20
In Via G. Verdi all'intersezione con Via del Bersagliere, è presente un'area verde con un attraversamento ciclo-pedonale.
Il P.R.G. previgente prevede la trasformazione della pista ciclo-pedonale in sede stradale per una superficie di mq. 628 per congiungere Via G. Verdi con Via del Bersagliere e la trasformazione di una parte dell'area verde in zona "B" per una superficie di mq. 269.
Con il presente P.I., si riporta alla situazione di fatto e in conformità al P.U.A approvato, pertanto si sottrae una superficie destinata a sede stradale di mq. 628 a verde pubblico e trasforma una zona "B" di mq. 269 in verde pubblico.

- n. 13 Via Salvo d'Acquisto (A.T.O. 1), Foglio Catastale 25
Tra Via salvo d'Acquisto e Via dell'Aviatore è presente un'area urbanizzata e parzialmente edificata che il P.R.G. previgente identifica come area a servizi "F", è stata istituita nel corso di formazione delle aree a servizi per la realizzazione della nuova area scolastica di Via Dante Alighieri e Via dell'Aviatore.
Il presente P.I., riqualifica interamente l'area "F" come zona "B" in ampliamento alla zona "B" esistente per una superficie di mq. 2082 con indice di edificabilità pari a 1,50 mc/mq.
- n. 14 Viale della repubblica (A.T.O. 1), Foglio Catastale 31
Su Viale delle Repubblica sono presenti alcuni esercizi commerciali e l'ufficio postale, il P.R.G. previgente identifica l'area dell'ufficio postale, della superficie di mq. 538, come area a servizi "F" in una zona adiacente alla reale posizione dell'ufficio. Inoltre l'ufficio postale occupa un solo piano di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale.
Con il presente P.I., viene eliminata la zona "F" e la converte con la corretta destinazione d'uso urbanistico in zona "B"
- n. 15 Via Roma (A.T.O. 1), Foglio Catastale 31
In Via Roma è presente un'area compresa tra la zona "A" centro storico e "B" completamento della superficie di mq 1251 di ridotta larghezza.
Il P.R.G. previgente identifica tale area come zona E2 agricola normale.
Il presente P.I., in conformità al P.A.T. include l'area nella destinazione d'uso D1 per dare uniformità all'aggregato urbano consolidato.
- n. 16 Via R. Margherita (A.T.O. 1), Foglio Catastale 31
In Via R. Margherita è presente un agglomerato urbano che il P.R.G. previgente identifica in area "A" centro storico della superficie di mq 904 (area limitrofa all'area oggetto della manifestazione di interesse n. 10).
Il presente P.I., in adeguamento al P.A.T. converte l'area da "A" centro storico a zona "B" di completamento con un indice fondiario di 1,40 mc/mq.
- n. 17 Via R. Margherita (A.T.O. 1), Foglio Catastale 31
In Via S. Faustino è presente un agglomerato urbano che il P.R.G. previgente identifica in area "A" centro storico della superficie di mq 588.
Il presente P.I., in adeguamento al P.A.T. elimina l'area "A" centro storico e prevede la realizzazione di una strada di collegamento tra Via Don G. Bonizzato e Via R. Margherita riclassificando l'area come viabilità di progetto. La modifica è ricompresa nell'accoglimento della manifestazione di interesse n. 10.
- n. 18 Via San Faustino - Via IV Novembre (A.T.O. 1), Foglio Catastale 31.
Tra Via San Faustino e Via IV Novembre è presente un'area F destinata a parcheggio, servizi tecnici e verde che il presente P.I. modifica in conformità alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 27/07/2017.
- n. 19 Via San Faustino - Via Turbina (A.T.O. 1), Foglio Catastale 31.
In Via San Faustino e Via Turbina sono presenti due caselli ferroviari in disuso della superficie rispettivamente di mq. 258 e mq. 296.
Il P.R.G. previgente identifica tale area come zona E2 agricola normale.

- Il presente P.I., attribuisce alle due aree la corretta destinazione d'uso urbanistica "F".
- n. 20 Via C. A. dalla Chiesa (A.T.O. 1), Foglio Catastale 31.
Via C. A. dalla Chiesa è una strada a fondo cieco. All'estremità della strada si rileva la presenza sul P.R.G. previgente, di un'area produttiva D1 di mq. 840 in aggiunta all'area produttiva approvata con il PUA.
Il presente P.I. riconfigura il corretto limite d'ambito della zona D1 approvato con il P.U.A.
- n. 21 (A.T.O. 3b), Foglio Catastale 31.
In prossimità del cimitero del capoluogo in direzione Tormine è presente un'area destinata a parcheggio della superficie di mq. 468.
Il P.R.G. previgente identifica tale area come zona E2 agricola normale.
Il presente P.I., attribuisce all'area la corretta destinazione d'uso urbanistica "F"
- n. 22 Via Campagnola (A.T.O. 3b), Foglio Catastale 32.
Via Campagnola è una strada a fondo cieco.
Il P.R.G. previgente prevedeva di prolungare Via Campagnola per collegarla con Via Fontana.
Il presente P.I., elimina la previsione di creare il collegamento tra le due vie e amplia la zona "B" per una superficie di mq. 128.
- n. 23 Via G. Marconi (A.T.O. 3b), Foglio Catastale 34.
Via G. Marconi è presente una struttura pubblica adibita a sala civica costruita in aderenza ad una schiera di abitazioni e un parcheggio pubblico.
Il P.R.G. previgente identifica le strutture pubbliche in una zona "F" molto più ampia della superficie reale.
Il presente P.I., ridimensiona l'area "F" della sala civica e del parcheggio riportandola alla corretta superficie.
- n. 24 Intero territorio (tutti gli A.T.O.)
Il P.R.G. identifica le fasce di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati.
Con il presente P.I. viene effettuata una ricognizione delle fasce di rispetto stradale adeguando quelle che non corrispondono al combinato disposto del D.M. 1404/1968 e del vigente Codice delle Strada.
Pertanto viene ridotta la fascia di rispetto stradale da metri 30 a metri 20 le seguenti strade:
- strada comunale che collega il centro abitato di Grezzano con Povegliano V.se
 - Via S. di Canossa;
 - Via delle Risorgive;
 - Via del Morando;
 - Via Morando;
 - strada comunale che collega Via Mediana con Via della Rocca;
 - strada di prosecuzione di Via Duca degli Abruzzi con Quaderni;
 - Via treponti;
 - Via Boara (tratto iniziale verso in centro abitato);
 - Via Martiri delle foibe;
 - Via G. Paolo II;

- Via Quistello;
- Via Turbina;
- Via Pioppa;
- Via Grezzanella;
- Via Caliarà;
- Via Rocchetto.

Vengono aggiunte le fasce di rispetto stradale alle seguenti strada comunali:

- strada comunale Levà (strada Postumia);
- strada comunale Via Boara (tra strada Postumia e il capoluogo);
- strada comunale della Borgia;
- strada comunale del Bosco di Gamandon;
- strada comunale da Grezzano a Povegliano

n. 25 Intero territorio (tutti gli A.T.O.)

Il P.R.G. previgente identifica una serie di cabine elettriche pubbliche in zone improprie.

Con il presente P.I. viene effettuata una ricognizione di tali impianti riclassificandoli assieme alla loro area di pertinenza come zona per servizi tecnici.

2.2 PROCEDURA PER LA FORMAZIONE

La procedura per la formazione del Piano degli Interventi è regolata dall'art. 18 della L.R.V. n. 11/2006 e s.m.i..

2.3 LE AZIONI DEL P.I. PREVISTE NEL P.A.T.

Il Piano degli Interventi si prefigge gli obiettivi già esplicitati all'art. 2.1 e principalmente provvede ad adeguare le previsioni contenute nel vigente Piano Regolatore Comunale al Piano di Assetto del Territorio e cioè, di uno strumento urbanistico generale per dare un'attuazione di base al Piano di Assetto del Territorio.

Quanto all'attuazione parziale della trasformabilità del territorio prevista dal P.A.T. richiamata alla lettera H) dell'art. 2.1 ci si riferisce, in particolare, alle seguenti azioni:

- In Via Martiri delle Foibe angolo Via Duca degli Abruzzi (A.T.O. 1), il Piano Regolatore Generale previgente prevedeva un'area "F" a servizi che il P.A.T. non ha confermato nel consolidato riportando l'area alla destinazione agricola ma prevedendo, al contempo, una linea preferenziale di sviluppo.
Tale linea preferenziale di sviluppo è attuata dal presente P.I. sulla base di un accordo pubblico-privato risalente al 17/07/2006 (atto stipulato dal Notaio Cristiana Cascone di Verona - rep. 118936, racc. 6860), prevedendo due zone C.2 limitrofe. Alle due aree di espansione C2/1 e C2/2 di superficie territoriale complessiva pari a mq. 8.965 viene assegnato in indice territoriale di 1,00 mc/mq.
- La z.t.o. di espansione produttiva/terziaria D.2-4, non ancora attuata, è confermata senza mutamento di edificabilità.
Si tratta di una zona di espansione nel P.R.G. previgente che il P.A.T. non ha potuto confermare nel consolidato ma per la quale ha fissato una linea preferenziale di sviluppo.
Il presente P.I. nel confermarla la accorpa ad un'area di mq. 1.673 nel P.R.G. previgente classificata come zona ST - Servizi Tecnici e destinata alla sottozona "Pozzo di Prelievo

Idropotabile”.

Tale area destinata a Servizi Tecnici è stata ritenuta inutile all’ampliamento dell’area occupata dal limitrofo Pozzo di Prelievo Idropotabile ed è stata stralciata dal P.A.T. Per la zona D.2-4 è stata prevista una particolare norma attuativa che prevede la possibilità di realizzare l’espansione produttiva in due stralci così da favorirne la trasformazione urbanistica.

2.4 IL RUOLO DEI PRIVATI

Il Comune di Mozzecane ha promosso il ruolo dei privati durante l’iter di formazione del Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 18 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., nonché, nel redigere lo strumento urbanistico generale, ha valutato le richieste di varianti verdi ai sensi della L.R.V. n. 4/2015.

Il presente Piano degli Interventi ha accolto in parte le manifestazioni di interesse pervenute durante l’iter di formazione in quanto l’Amministrazione Comunale intende dare priorità al potenziamento delle dotazioni della città pubblica con opere ed attrezzature di interesse collettivo nonché con la riqualificazione e la tutela del territorio comunale.

L’istituto della perequazione è di fondamentale importanza per la cooperazione pubblico-privato attraverso la quale è possibile implementare con la massima efficacia le dotazioni infrastrutturali pubbliche.

3 DIMENSIONAMENTO P.I.

Il P.A.T. prevede:

- una superficie agricola utilizzata (S.A.U.) massima trasformabile in zone diverse da quella agricola pari a **mq 268.600**;
- l'insediamento di volumetria residenziale aggiuntiva per **mc 194.947**;
- l'insediamento nell'A.T.O. n. 2 di superficie territoriale aggiuntiva per attività produttive per **mq 1.222.269** suddivisi in mq 1.134.919 secondo le previsioni dell'art. 13 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa e in mq 87.350 per capacità residua del Piano Regolatore Comunale.

Il presente P.I.:

1. non attua alcuna trasformazione urbanistica che preveda la riduzione di superficie agricola;
2. prevede l'insediamento di volumetria residenziale aggiuntiva per **mc 23.749** lasciando una ulteriore disponibilità di insediamento pari a **mc 171.198**:

AZIONI	A.T.O. 1	A.T.O. 2	A.T.O. 3	TOTALE
Trasformazione z.t.o. C.2 in B	7.914 mc	-	2.436 mc	10.350 mc
Nuove z.t.o. C.2 in Via Martiri delle Foibe Angolo Via Duca degli Abruzzi	8.965 mc	-	-	8.965 mc
Accoglimento manifestazione di interesse n. 2	-	-	2.158 mc	2.158 mc
Accoglimento manifestazione di interesse n. 10	2.276 mc	-	-	2.276 mc
Complessivamente	19.155 mc	-	4.594 mc	23.749 mc

3. Una riduzione insediativa per attività produttive pari a **mq 4.881** lasciando una ulteriore disponibilità di insediamento pari a **mq 1.227.150**:

AZIONI	A.T.O. 1	A.T.O. 2	A.T.O. 3	TOTALE
Conferma z.t.o. D.2-4	-	zero	-	zero
Ampliamento z.t.o. D.2-4	-	1.673 mq	-	1.673 mq
Accoglimento senza accordo pubblico-privato manifestazione di interesse n. 1	- 6.554 mq	-	-	- 6.554 mq
Complessivamente	- 6.554 mq	1.673 mq	-	- 4.881 mq

Si precisa che la zona D.2-4 confermata non costituisce modifica al dimensionamento in quanto già considerata nella V.A.S. allegata al P.A.T.. Per tale area è stata anche prevista

una particolare norma di attuazione per stralci in modo da consentirne, eventualmente, un'attuazione parziale.

In conclusione il presente P.I. attua molto parzialmente la trasformabilità prevista dal P.A.T. e solo sotto il profilo di nuovi insediamenti residenziali; la superficie territoriale a destinazione produttiva è addirittura in riduzione.

4 QUADRO ECONOMICO

Con il P.I. vengono realizzate le opere pubbliche previste negli accordi di pianificazione approvati con Deliberazione Giunta Comunale n. 57 del 27/07/2017 e successivamente sottoscritti con atto notarile e precisamente:

- una strada di collegamento tra Via Don G. Bonizzato e Via Regina Margherita per una spesa stimata di €70.000,00, oltre I.V.A.;
- una piastra sportiva polivalente in Via Quistello per una spesa stimata di €40.000,00, oltre I.V.A..

per complessivi €110.000,00 oltre I.V.A..