



Comune di
Arcole

Provincia di
Verona

**P.I. 2022
variante XIV**

Elaborato

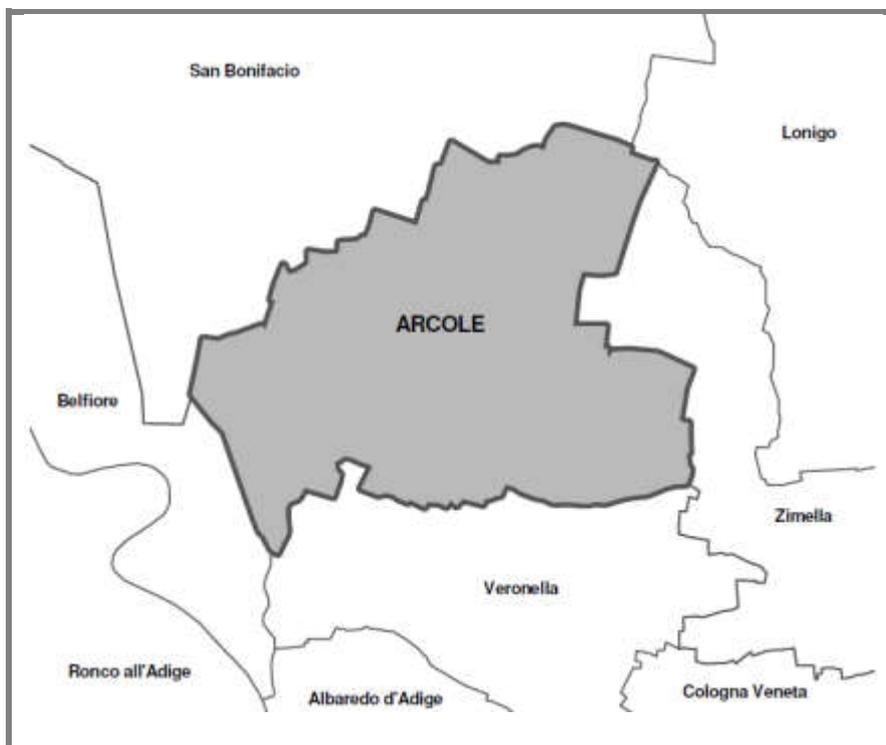


Scala



Variante parziale per modifiche puntuali al P.I.

RELAZIONE PROGRAMMATICA



P.I. 2014

GRUPPO DI LAVORO

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Indagini Conoscitive
Arch. Nicola Grazioli

Quadro Conoscitivo
Studio Medici
Geom. Fabiano Zanini

Valutazione Compatibilità Idraulica
Ing. Amb. Agnese Tosoni

Comune di Arcole

SINDACO:
Alessandro CERETTA

RESPONSABILE AREA TECNICA:
arch. Rita STRAPPARAVA

**P.I. 2022
variante XIV**

PROGETTISTA:
dott. Mauro Costantini urbanista

COLLABORAZIONE
dott. Enrico Costantini pianificatore
geom. Nicola Costantini

settembre 2022

PREMESSA.

Il comune di Arcole è dotato di PAT adottato con deliberazione di C.C n. 3 del 14.01. e approvato con Conferenza di Servizi in data 10.08.2011 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1402 del 06.09.2011 pubblicata nel BUR n. 71 del 20.09.2011.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 25.07.2022 è stata approvata la variante Tecnica al PAT per adeguamento alla L.R. 14/2017 sul consumo del suolo.

Il primo PI del Comune di Arcole è stato approvato con DCC n° 5 dell'8/03/2012; successivamente è stata redatta la prima variante al P.I. con un intervento complessivo di riordino e adeguamento della strumentazione normativa e delle previsioni vigenti, variante approvata con DCC n. 8 del 04.04.2014 sono seguite poi una serie di varianti:

- la **Variante Parziale n° 1** al Piano degli Interventi è stata approvata, ai sensi dell'art. 18 comma 2 e 6, della L.R. n° 11/2004, con delibera di Consiglio Comunale n°8 del 04/04/2014;
- la **Variante Parziale n° 2** al Piano degli Interventi avente per oggetto l'adeguamento dello strumento urbanistico alla legge regionale n° 50/2012 e al Regolamento Regionale n° 1 del 21/06/2013" è stata approvata, ai sensi dell'art. 18 comma 2 e 6, della L.R. n° 11/2004 con delibera di Consiglio Comunale n°58 del 17/12/2014;
- la **Variante Parziale n° 3** al Piano degli Interventi, relativa "all' adempimento a quanto previsto dall' art. 30, comma 1, lettera "F" della legge n° 98/2013" è stata approvata ai sensi dell'art. 18 comma 2 e 6, della L.R. n° 11/2004, con delibera di Consiglio Comunale n°59 del 17/12/2014;
- la **Variante Parziale n° 4** al Piano degli Interventi riguardante l'approvazione del progetto preliminare dell'opera denominata "ampliamento e adeguamento del Museo Napoleonico" redatta ai sensi dell'art. 18 comma 2 e 6, della L.R. n° 11/2004 e dell'art. 19, comma 2 del D.P.R. n° 327 del 08/06/2001, è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n°60 del 17/12/2014;
- la **Variante Parziale n° 5** al Piano degli Interventi, riguardante l'individuazione di nuove piste ciclopedonali sul territorio comunale – approvazione progetto preliminare – è stata adottata, ai sensi dell'art. 18 comma 2 e 6, della L.R. n° 11/2004 e dell'art. 19, comma 2 del D.P.R. n° 327 del 08/06/2001, con delibera di Consiglio Comunale n°56 del 01/12/2014. Approvazione con DCC n° 8/2015;
- la **Variante Parziale n° 6** al Piano degli Interventi relativa a Individuazione di un "Ambito di riqualificazione e riconversione da assoggettare ad Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e s.m.i." è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 11/07/2015;
- la **Variante Parziale n° 7** al Piano degli Interventi è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 17/02/2016;
- la **Variante Parziale n° 8** al Piano degli Interventi è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 27/07/2018;
- la **Variante Parziale n° 9** per adeguamento della fascia di rispetto cimiteriale in località Gazzolo;
- la **Variante Parziale n° 10**, per un intervento a favore della mobilità e della sicurezza stradale in adeguamento dell'incrocio fra Via Marezzane, via Monte Crosaron, Via Crocette di Sopra e via Crocette di sotto, DCC n. 17 del 28.06.2021;
- la **Variante Parziale n° 11** per istituzione del RECREC ai sensi della L.R. 14/2019 approvato con D.C.C. n. 21 del 25.07.2022
- la **Variante Parziale n° 12** per nuova zona produttiva adottata con D.C.C. n° 30 del 25.07.2022

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 22.12.2021 la presentazione del "Documento del Sindaco" ha introdotto la nuova fase di adeguamento/aggiornamento del P.I., articolata per tematismi e step, e avviata la fase concertativa. La presente Variante rappresenta il terzo passaggio di questo percorso, di cui un primo step è stato affrontato con la variante n. 12 relativa ad una previsione puntuale per una zona produttiva interna alla linea di sviluppo insediativo

produttivo del PAT mediante specifico accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 1172004, mentre il secondo, relativo a modifiche e puntualizzazioni di alcuni gradi di protezione di edifici del centro storico o di valore testimoniale isolati.

La presente variante raccoglie quindi le modifiche non precedentemente affrontate per la specifica tipologia delle modifiche introdotte; in un certo senso il "resto" delle manifestazioni di interesse raccolte a seguito della pubblicazione del Documento del Sindaco del 22.12.2021.

Si tratta nel complesso di 26 manifestazioni di interesse oltre quelle già affrontate con le varianti n. 12 (due richieste) e n. 13 (nove richieste), di cui però solo una parte sono risultate compatibili.

METODOLOGIA

Le manifestazioni di interesse pervenute sono state verificate in termini di compatibilità rispetto al PAT vigente e alla normativa sovraordinata (consumo del suolo, PTRC, PTCP, ecc....)

Proprio in ragione dei riferimenti richiamati si è quindi assunto di limitare il consumo del suolo, in particolare riguardo ai margini del "diffuso" cercando di contenere percorsi meramente espansivi che non si configurino come di semplice completamento, che si collocano fuori dal sistema consolidato e dalle aree "trasformabili" indicate e valutate dal PAT.

Altro aspetto rilevante per la verifica di compatibilità è dato inoltre dalle condizioni poste dai "vincoli" presenti sul territorio di Arcole, ed in questo vanno richiamati in particolare le fasce di rispetto cimiteriale anche secondo quanto disposto dall'art. 41 della L.R. 11/2004 come integrato dal co. 4 art. 63 della L.R. 30 dicembre 2016, n. 30 e alle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi di cui alla variante n. 7/2016 del P.I. di Arcole.

Sono state quindi valutate compatibili le proposte di riconferma di pregressi percorsi concertati anche mediante accordi pubblico/provato approvati in precedenti varianti al P.I.

Un altro dato significativo riguarda alcune richieste di edificazione in ambiti già interni al "diffuso", ovvero gli ambiti in cui l'edificabilità già ammessa dal P.I. vigente è subordinata alla dimensione "famigliare" dell'intervento, ovvero l'eventuale nuovo edificio deve essere necessariamente destinato ad un familiare (fino al quarto grado di parentele) del titolare dell'area interessata. Questo aspetto può però comportare limitazioni che oggettivamente poco hanno a che vedere con la disciplina urbanistica, ma soprattutto possono interferire con altri aspetti civilistici o amministrativi quali l'accesso al credito (es: per un mutuo ipotecario), eventuali evoluzioni o trasformazione dei nuclei familiari (es. separazioni, trasferimenti, necessità economica di cessione ecc.), accordi per interesse pubblico, ma anche in caso di altre forme trasferimento come fallimenti, sequestri ecc. ..., determinando così distorsioni e difficoltà anche di valutazione del valore dei beni stessi.

Rimane che la prassi consolidata e l'applicazione in qualche modo "automatica" delle norme vigenti per costruzioni edilizie mediante "intervento diretto" in zone che il P.I. classifica come "*Zone edificabili con basso indice: Ambiti di edificazione diffusa*", nonché la stessa peculiarità territoriale di tali ambiti, inducono ad escludere una modifica normativa che apra ad una trasformazione "incontrollata ed incontrollabile" in termini di nuova edificazione rispetto al quadro di riferimento del PAT.

Si è ritenuto pertanto intervenire sulla normativa in oggetto solo in situazioni puntuali, ovvero mediante specifica individuazione grafica del P.I. e accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 introducendo uno specifico e nuovo comma all'art. 31 delle NTO:

ART. 31 – ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA

... omissis ...

9. L'edificio potrà essere utilizzato per sé o per i propri familiari fino al quarto grado di parentela e all'atto della richiesta di Permesso di costruire vi è obbligo di compilare una modulistica predisposta ad hoc. (Modello Edif_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi).
- 9.a Le possibilità edificatorie ammesse dall'Art. 31 delle NTO sono riferite ai proprietari (alla data di approvazione del Piano degli Interventi) delle aree e dei fabbricati individuati all'interno dei perimetri dell'edificazione diffusa, e per altre persone con le quali intercorra un rapporto di parentela non superiore al IV grado secondo il rapporto giuridico.
10. La cessazione "anticipata" del vincolo di durata decennale potrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale con deliberazione che motivi in modo specifico sulle cause di forza maggiore che determinano la richiesta di cessazione del vincolo.

10.a Non sono soggette al vincolo sopra richiamato ai punti 9.a e 10 le nuove volumetrie derivanti da individuazioni puntuali del P.I. approvate dal Consiglio Comunale e soggette ad accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 nonché quelle derivati da applicazione del Credito Edilizio ai sensi dell'art. 6 del RECREG vigente.

11. Il richiedente si impegna a:

- realizzare almeno n. 1 posti auto, nelle misure di almeno 2,50x5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, da vincolare ad uso pubblico sulla base della modulistica predisposta dall'UTC. E' facoltà dell'Amministrazione ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.
- a istituire un atto unilaterale d'obbligo nelle forme di legge per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente (intesi fino al quarto grado di parentela);

- è fatto salvo quanto indicato al precedente punto 10a;

Rimane che in ogni caso il dimensionamento degli interventi ammissibili è limitato dalle specifiche indicazioni in merito alle ATO stabilite dal PAT

L'estensione della norma in caso di applicazione delle procedure del "credito edilizio" è ritenuta una puntualizzazione necessaria in quanto il RECREG già vigente nel comune di Arcole prevede che le aree di edificazione diffusa possano rappresentare una area di "atterraggio" per quei volumi incongrui e di degrado prevenienti ("decollati") da ambiti esterni (zona agricola), favorendo così i percorsi di "cleaning" territoriale indicati in particolare dalla L.R. 14/2019, con un bilancio di carico urbanistico positivo o in pari. Va anche richiamato che in applicazione di credito edilizio la norma prescrive un inserimento dei nuovi volumi in modo "omogeneo" alle caratteristiche della zona ammettendone l'atterraggio "esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola o di edificazione diffusa a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq fino ad un massimo di 800 mc e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano.

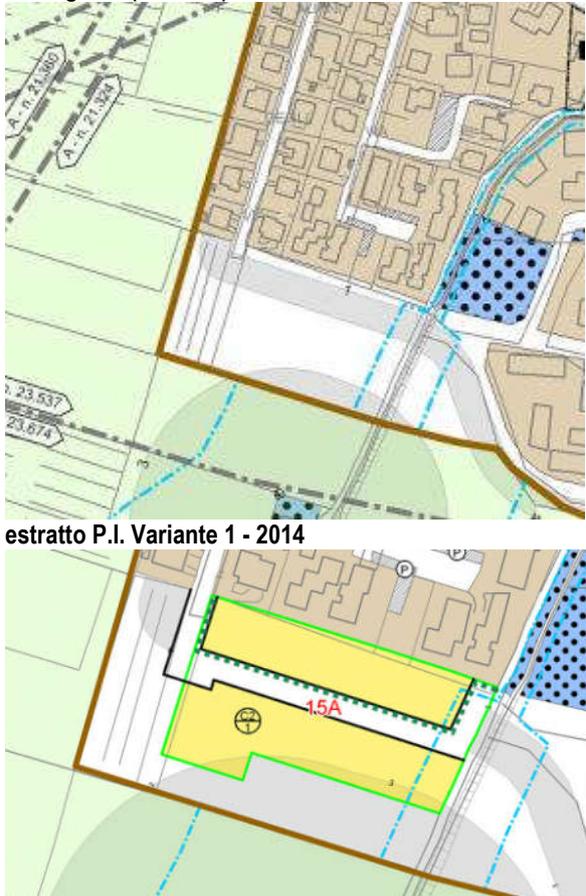
Un altro aspetto, per certi aspetti innovativo, ma chiaramente correlato ai più recenti indirizzi relativi al consumo del suolo ed in particolare alla sua impermeabilizzazione, viene introdotto mediante specifiche prescrizioni relative alle modalità di

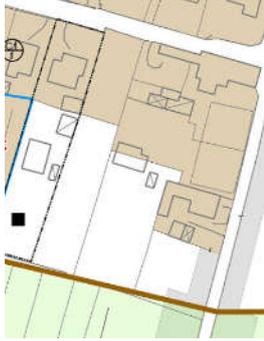
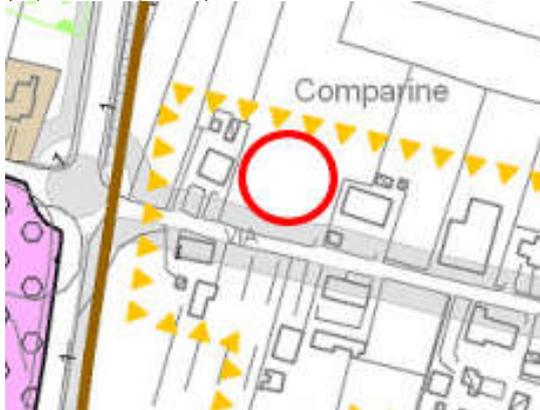
utilizzo delle superficie scoperte; in particolare viene indicata una quota di superficie da mantenere a “verde privato permeabile” interno ai lotti secondo la seguente definizione:

VERDE PRIVATO PERMEABILE:

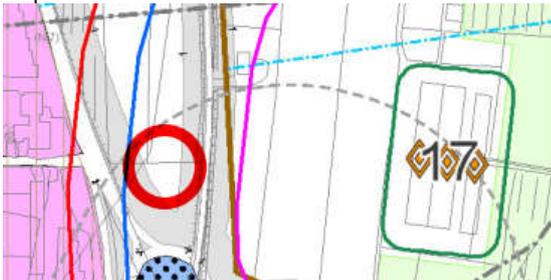
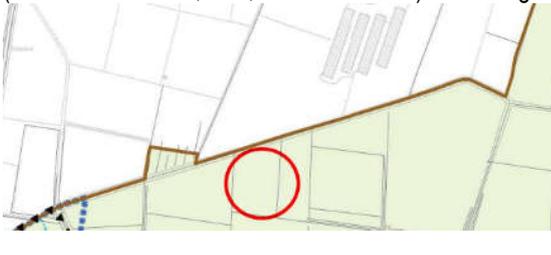
Tali superficie fondiaria possono essere adibite a orto, giardino, brolo, e non potranno essere interessate da pavimentazioni non drenanti, coperture o altre forme di impermeabilizzazione che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera, per una percentuale superiore al 20% della superficie indicata.

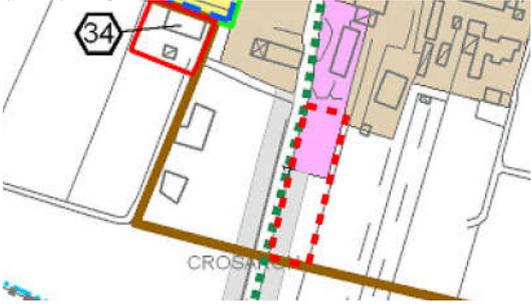
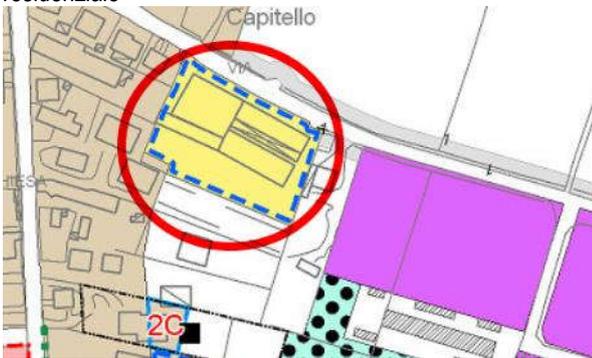
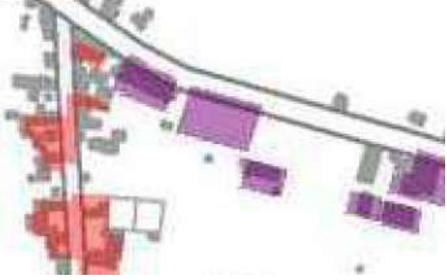
Secondo questo approccio sono risultate compatibili le seguenti manifestazioni di interesse:

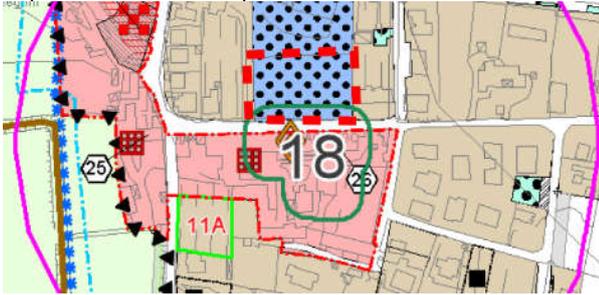
richiedente	oggetto	verifica di compatibilità
<p>1 Ballarin Silvana. Prot: 3852/2022</p>	<p>Inserimento previsione nuova edificazione mc 600 (oltre quanto già ammesso direttamente dall'art. 31 delle NTO) nell'ambito di proprietà interno al diffuso e consolidato del PAT</p> 	<p>Compatibile secondo le modalità introdotte con la modifica normativa all'art. 31 delle NTO, interno all'ambito di edificazione diffusa e del sistema “consolidato” del PAT (per cui compatibile con norma sulla distanza da allevamenti e zone produttive del PTCP) Al fine di garantire un adeguata mitigazione rispetto alla impermeabilizzazione del suolo si ritiene utile indicare una soglia minima di superficie a verde privato permeabile pari al 50% della superficie fondiaria del lotto in oggetto.</p> <p>Applicazione co. 10.a dell'art. 31 NTO</p>
<p>2 Mantovani Anna Maria, Rinaldi Orietta, Rinaldi Diego. Prot: 4005/2022</p>	<p>riconferma della previsione della zona di espansione C2 di cui all'accordo 15/A introdotto con la variante n.1 al P.I. del 2014 (elab. Registro atti unilaterali d'obbligo V.1) P.I. Vigente (Gazzolo)</p>  <p>estratto P.I. Variante 1 - 2014</p>	<p>Compatibile.</p> <p>La previsione era già stata valutata compatibile con il Piano degli Interventi del 2014 e successivamente semplicemente decaduta.</p> <p>Il precedente accordo 15/A allegato alla V.1/14 andrà aggiornato in particolare rispetto ai valori di cui alla D.G.C. n. 85 del 01.07.2022</p> <p>Anche in questo caso appare utile prescrivere una quota di verde privato permeabile per il 50% della superficie fondiaria scoperta.</p> <p>Va precisato che la superficie scoperta, ovvero la superficie restante detratta la parte copribile in ragione dell'indice di copertura che nella fattispecie è indicato pari al 30% della superficie del lotto edificabile definito da PUA (art. 30 NTO).</p>

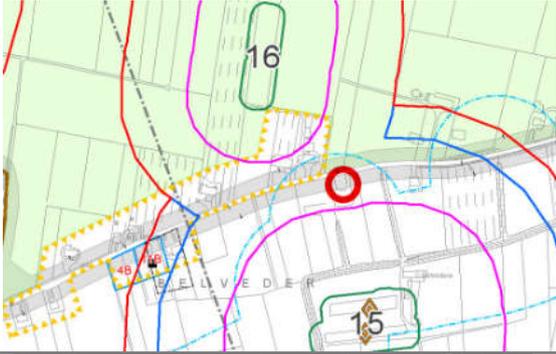
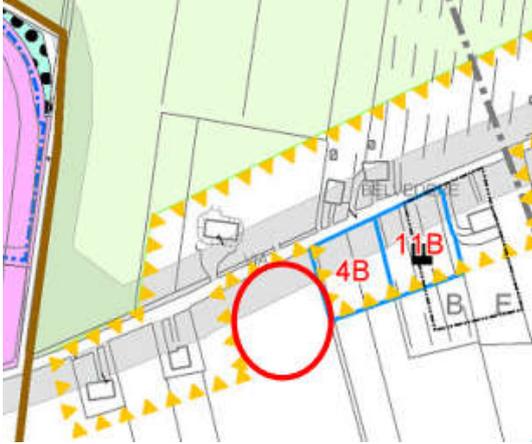
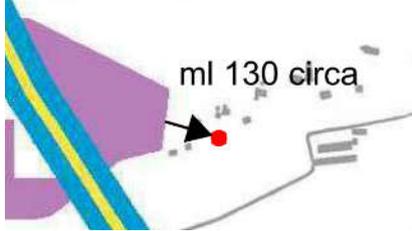
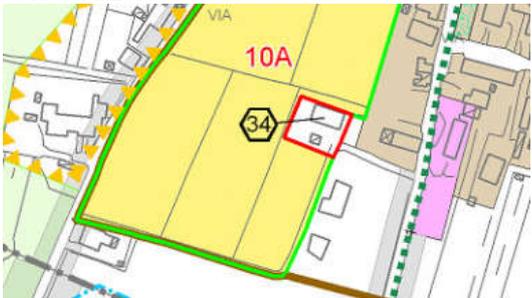
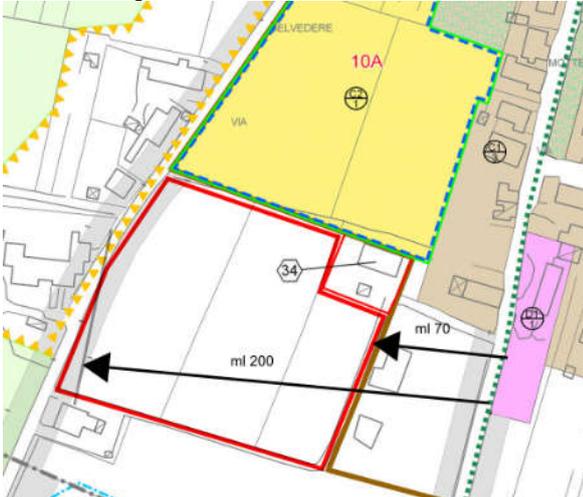
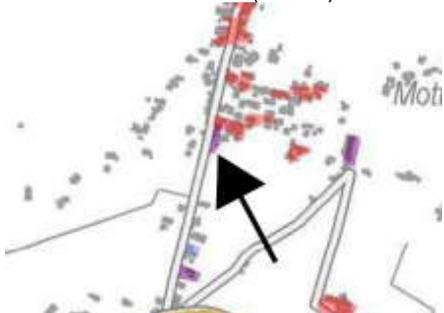
<p>3 Leso Sara. Prot:4009/2022</p>	<p>Ampliamento ZTO C1/1 (consolidato residenziale) a ricomprendere aree pertenziali dell'edificio esistente, per edificazione mc 800</p> <p>estratto PAT</p>  <p>estratto P.I.</p> 	<p>Compatibile</p> <p>L'ambito risulta già per certi aspetti pertinenziale degli edifici esistenti e ricade all'interno dell'ATO residenziale di Gazzolo, rappresenta un mero completamento del sistema consolidato compatibile con i criteri del PAT</p>  <p>Al fine di garantire un'adeguata mitigazione rispetto alla impermeabilizzazione del suolo si ritiene utile indicare una soglia minima di superficie a verde privato permeabile pari al 50% della superficie fondiaria del lotto in oggetto</p>
<p>4 Gobbo Fabrizio Prot: 4019/2022</p>	<p>riclassificazione in zona C1 con indice edificabilità 1,20 (superficie mq 4.160)</p> 	<p>Compatibile limitatamente ad un nuovo volume edificabile di mc 800, interno all'ambito di edificazione diffusa e del sistema "consolidato" del PAT (per cui compatibile con norma sulla distanza da allevamenti e zone produttive del PTCP) secondo le modalità introdotte con la modifica normativa all'art. 31 delle NTO. Al fine di garantire un'adeguata mitigazione rispetto alla impermeabilizzazione del suolo si ritiene utile indicare una soglia minima di superficie a verde privato permeabile pari al 50% della superficie fondiaria del lotto in oggetto.</p> <p>Applicazione co. 10.a dell'art. 31 NTO</p>
<p>5 Fut Luc. Srl amministratore Spagnol Lucrezia Prot: 4023/2022</p>	<p>trasformazione in zona residenziale di completamento (C1) per realizzazione mc 2.420 in abitazioni unifamiliari</p> 	<p>Compatibile limitatamente ad un nuovo volume edificabile pari a mc 600 + 600, interno all'ambito di edificazione diffusa e del sistema "consolidato" del PAT secondo le modalità introdotte con la modifica normativa all'art. 31 delle NTO e accordo per l'adeguamento della previsione del percorso ciclopedonale secondo il progetto dell'Amministrazione Comunale e cessione delle superfici interessate (rif. D.C.C. n. 28 del 25.07.2022)</p> <p>Anche in questo caso appare utile prescrivere una quota di verde privato permeabile per il 50% della superficie fondiaria scoperta</p> <p>Applicazione co. 10.a dell'art. 31 NTO</p>

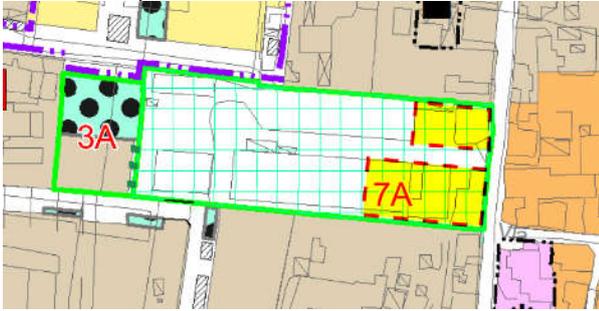
Le numerose rimanenti manifestazioni di interesse che non sono risultare compatibili sono di seguito riportate

richiedente	oggetto	verifica/motivazione
<p>1 Emanuele Spagnolo Prot: 11099 del 21.08.2021</p>	<p>cambio d'uso a residenza di annesso agricolo non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo.</p> 	<p>Non Compatibile: richiesta irrituale per data di presentazione, priva della necessaria documentazione agronomica attestante la non funzionalità, anche in relazione ad eventuale conseguente esclusione di realizzazione di nuovi annessi rustici nell'ambito dell'azienda. Ubicazione interna alla fascia di rispetto dell'allevamento intensivo n. 12.</p>
<p>2 Spagnolo Emanuele. Prot: 3368/2022 e 3716/2022</p>	<p>nuova zona commerciale per riduzione fascia rispetto e ampliamento attività.</p> 	<p>Non Compatibile: la trasformazione richiesta ricade all'interno della fascia di rispetto dell'allevamento intensivo n. 17.</p>
<p>3 Burato Daniele Prot: 3371/2022</p>	<p>nuova edificazione residenziale in zona agricola.</p> 	<p>Non Compatibile: l'ambito ricade in zona agricola esterna e del tutto isolata rispetto al sistema insediativo residenziale ("diffuso") del PAT. In tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004</p>
<p>4 Garzon Federico Prot: 3465/2022</p>	<p>nuova cubatura di 600 mc ad estensione della zona di edificazione diffusa</p> 	<p>Non compatibile. L'area è attualmente agricola e utilizzata a seminativo; rispetto al diffuso del PAT sono già state introdotte variazioni di perimetro in estensione per il completamento del nucleo, un ulteriore ampliamento andrebbe a vanificare il criterio del contenimento della zona edificata e del consumo del suolo, costituendo una gratuita compromissione della zona agricola con espansione dell'edificato in mero prolungamento insediativo e non a completamento dello stesso</p>
<p>5 Marco Poli Prot: 3976/2022 e prot 3891/2022</p>	<p>insediamento di nuova attività ADS più azienda agricola (allevamento cavalli, cani, fattoria didattica) in zona agricola</p> 	<p>Non Pertinente: in zona agricola gli interventi ammessi sono quelli previsti ai sensi dell'art. 44 L:R 11/2004 con piano aziendale; interventi diversi potranno essere valutati mediante procedura ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 (SUAP)</p>

<p>6 Brighente Riccardo, Castellani Mariella Prot: 3951/2022</p>	<p>inserimento in nucleo di edificazione diffusa dell'intera superficie di 3.546 mq per la costruzione di 1800 mc ad uso residenziale articolati in tre unità ad uso familiare,</p> 	<p>Non Compatibile: la proposta configura ampliamenti in aree esterne all'ambito di edificazione diffusa e di urbanizzazione consolidata, in parte in fascia rispetto stradale, con dimensioni afferenti all'espansione piuttosto che al mero completamento del nucleo esistente. L'ambito risulta prossimo alla zona produttiva consolidata, un nuovo insediamento residenziale risulta quindi in contrasto con il PTCP vigente (2015)</p>
<p>7 Disconzi Giuseppina. Prot: 4016/2022</p>	<p>previsione nuovo edificio residenziale mc 800 in area D1 (parte) e agricola (parte)</p> 	<p>Non compatibile: la proposta contrasta con l'attuale destinazione a zona produttiva dell'ambito e delle relative distanze per eventuali nuove previsioni. Una eventuale modifica dovrà prevedere la riclassificazione a residenziale dell'intera area attualmente classificata come zona D (ed eventuale modifica di perimetro entro l'ATO residenziale) e mitigazione o riconversione dell'attività esistente</p>
<p>8 Frigo Ruggero Prot: 3963/2022</p>	<p>individuazione nel PI di un'area di riqualificazione e riconversione con demolizione dell'opificio e recupero residenziale</p> 	<p>Non compatibile: l'ambito risulta prossimo alla zona produttiva consolidata a est, un nuovo insediamento residenziale risulta quindi in contrasto con il PTCP vigente (2015). Eventuali interventi di recupero della volumetria in atto potranno essere realizzati mediante credito edilizio da rinaturalizzazione con individuazione di area di atterraggio compatibile estratto PTCP tav 4.B</p> 
<p>9 Padovani Araldo, Isolani Maria Teresa Prot: 3968/2022</p>	<p>previsione nuova residenziale di completamento C1, con superficie territoriale di 5840 mq, e volume 4.500 mc</p> 	<p>Non compatibile: l'area proposta ricade interamente all'interno della fascia di vincolo cimiteriale, anche considerando la distanza di ml 200 di cui all'art. 41 4 bis della L.R. 11/2004 e all'art.338, comma 5, del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265</p>

<p>10 Zamboni Roberto Prot: 3980/2022 e 4030/2022</p>	<p>Nuova destinazione residenziale in luogo dell'attuale previsione di zona "F2" (interesse comune) Sup interessata 3400 mq</p> 	<p>Non compatibile: area a servizi strategica del PAT, l'ambito è collocato immediatamente a ridosso dell'allevamento intensivo n. 18</p>
<p>11 Zamboni Roberto, Galbier Giannina Prot: 3981/2022 e 4029/2022</p>	<p>Realizzazione fabbricati funzionali all'allevamento, in area classificata "non idonea" alla tav. 3 ("fragilità") del PAT mediante modifica del P.I. riguardo alla classificazione dell'area:</p>  <p>estratto aggiornato allo stato attuale</p>	<p>Non compatibile: a riguardo della fragilità la rilettura delle indicazioni del PAT ammissibile in sede di P.I. è già stata condotta con il P.I. 2012. In tale occasione è stata confermata la pericolosità idraulica e la non idoneità della zona. Una nuova valutazione esula dagli obiettivi della presente variante.</p>
<p>12 Pavan Sandro, Pavan Biancamaria, Pompeie Agnese Prot: 3987/2022</p>	<p>riclassificazione da zona agricola di connessione naturalistica a zona edificabile con basso indice - ambito di edificazione diffusa (mq 2000)</p> 	<p>Non compatibile: l'area risulta esterna all'ambito di edificazione diffusa e degli ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT e da questo fisicamente separato dalla viabilità esistente, configurando l'edificio esistente come episodio isolato; l'estensione della zona edificabile è ritenuta pertanto una gratuita compromissione della zona agricola (area di connessione naturalistica) con consumo del suolo ad espansione dell'edificato e non a completamento dello stesso, in ATO 2 – Pianura centrale (con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico)</p>
<p>13 Dani Lorenzo Prot: 3990/2022</p>	<p>riclassificazione da zona agricola di connessione naturalistica a zona edificabile con basso indice - ambito di edificazione diffusa (mq 5200)</p> 	<p>Non compatibile: l'area risulta esterna all'ambito di edificazione diffusa e degli ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT e da questo fisicamente separato dalla viabilità esistente, configurando l'edificio esistente come episodio isolato; l'estensione della zona edificabile è ritenuta pertanto una gratuita compromissione della zona agricola (area di connessione naturalistica) con consumo del suolo ad espansione dell'edificato e non a completamento dello stesso, in ATO 2 – Pianura centrale (con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico)</p>

<p>14 Benedetti Stefano Prot: 3996/2022</p>	<p>Cambio di destinazione d'uso di porzione ad annesso agricolo a per trasformazione e in attività di ristorazione</p> 	<p>Non compatibile, la nuova attività commerciale in zona agricola è proposta su porzione di edificio di recente edificazione in funzione del fondo che si collocherebbe in fascia di rispetto degli allevamenti intensivi esistenti.</p>
<p>15 Castagna Maria Nadia. Prot: 4017. Fusa Fernanda Prot:4018</p>		<p>non compatibile: La norma introdotta all'art. 64 delle Norme Tecniche del PTCP (2015) per la previsione di nuove zone residenziali esterne al consolidato impone una distanza di 250 ml dalle zone produttive esistenti e rilevate dal PTCP stesso (tav 4.B)</p> 
<p>16 Cetto Gianluigi Prot: 4026</p>	<p>ripristino e aggiornamento porzione di zona C2 di cui all'accordo 10A già introdotto con P.I. 2013, e successivamente ridotto con Variante 1/2014 (confermato con D.C.C. n. 36/2011) per una superficie di 12.411 mq estratto P.I.2013</p>  <p>estratto P.I. vigente</p> 	<p>non compatibile: l'ambito in oggetto si colloca esternamente al perimetro della ATO residenziale di Gazzolo anche in diretta contiguità con il tessuto consolidato.</p> <p>La norma introdotta all'art. 64 delle Norme Tecniche del PTCP (2015) per la previsione di nuove zone residenziali impone una distanza di 250 ml dalle zone produttive esistenti e rilevate dal PTCP stesso (tav 4.B)</p>  <p>La proposta potrà essere eventualmente valutata qualora la ZTO D1/1 fosse essere trasformata mediante un percorso di riqualificazione e recupero urbano ad uso residenziale.</p>

<p>17 Frigo Giovanni Prot: 4036/2022</p>	<p>riclassificazione da zona agricola a zona residenziale (edificabile con basso indice - ambito di edificazione diffusa) superficie mq 4205, volume richiesto mc 2000</p> 	<p>Non compatibile: l'area risulta esterna all'ambito di edificazione diffusa del PAT e da questo fisicamente separato; l'estensione della zona edificabile è ritenuta pertanto una gratuita compromissione della zona agricola con consumo del suolo ad espansione dell'edificato e non a completamento dello stesso, in ATO 2 – Pianura centrale (con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico) inoltre il tipo di intervento non risulta coerente agli indirizzi del PAT anche per la dimensione richiesta.</p>
<p>18 Marco Albertini Prot: 4118/2022</p>	<p>modifica previsione di PI per l'ambito di riqualificazione (acc. 7A) mediante stralcio dall'obbligo di PUA di porzioni fronte strada si cui operare con intervento diretto</p> 	<p>Non compatibile: lo stralcio delle porzioni richieste dal PUA appare urbanisticamente incoerente con la necessaria lettura e gestione unitaria dal comparto (dimensionamento, standard ...)</p>
<p>19 Pressi Alessandra Prot: 4122/2022</p>	<p>richiesta di trasformazione per realizzazione edificio residenziale mc 600 su sup. mq 840</p> 	<p>Non compatibile: oltre che isolato, in zona identificata come area a servizi dal PAT, l'ambito ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale di Gazzolo (Var 9/2018)</p> 
<p>20 Pressi Francesco Prot: 4123/2022</p>	<p>richiesta di trasformazione per realizzazione edificio residenziale mc 600 su sup. mq 840</p> 	<p>Non compatibile: oltre che isolato, in zona identificata come area a servizi dal PAT, l'ambito ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale di Gazzolo (Var 9/2018)</p> 

<p>21 Brighente Pietro Prot: 4124/2022</p>	<p>trasformazione area agricola di connessione naturalistica in zona residenziale mq 14.849, per mc 12.000</p> 	<p>Non compatibile: l'area risulta esterna all'ambito di edificazione diffusa del PAT, in ATO 2 e fisicamente separata dall'ATO residenziale dalla viabilità di via Bevilacqua che delimita e contiene il sistema insediativo di carattere urbano La richiesta comporta dimensioni afferenti all'espansione piuttosto che al mero completamento del nucleo esistente, con una gratuita compromissione della zona agricola con consumo del suolo ad espansione dell'edificato e non a completamento dello stesso, in ATO 2 – Pianura centrale (<i>con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico</i>). L'ambito risulta prossimo alla zona produttiva consolidata, un nuovo insediamento residenziale risulta quindi in contrasto con il PTCP vigente (2015).</p>
--	--	---

CONTENUTO DELLA VARIANTE

La presente Variante n. 14 al Piano degli interventi del comune di Arcole si sostanzia in:

modifica normativa:

integrazione art. 31 delle NTO vigente con un comma aggiunto (n. 10.a e un'alinea al co, 11) come da seguente estratto:

Estratto NTO in rosso le parti aggiunte:

ART. 31 – ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA

.. omissis ..

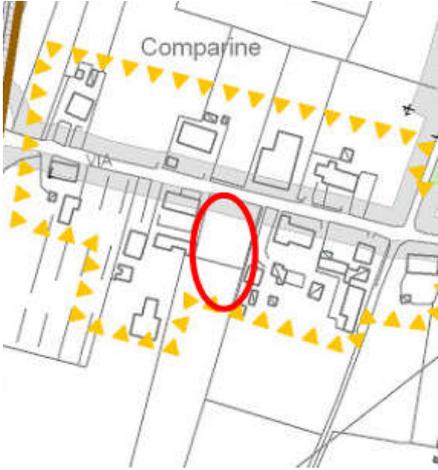
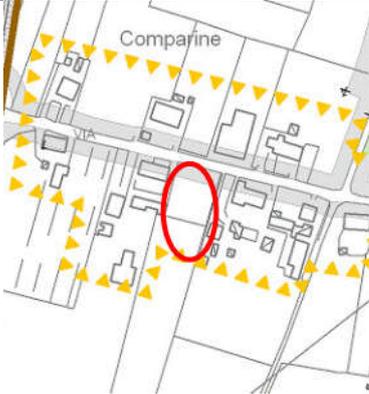
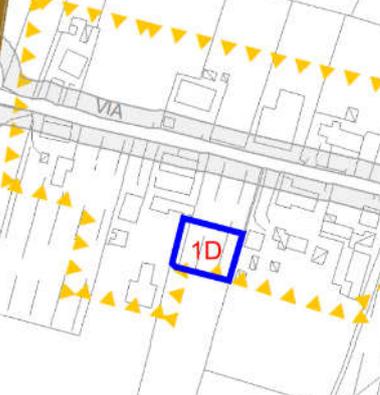
8. Le nuove volumetrie da realizzare andranno di volta in volta verificate dal Responsabile dell'Area Tecnica in riferimento alla volumetria residenziale ammissibile dal PAT all'interno di ciascun ATO.
9. L'edificio potrà essere utilizzato per sé o per i propri familiari fino al quarto grado di parentela e all'atto della richiesta di Permesso di costruire vi è obbligo di compilare una modulistica predisposta ad hoc. (Modello Edif_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi).
- 9.a Le possibilità edificatorie ammesse dall'Art. 31 delle NTO sono riferite ai proprietari (alla data di approvazione del Piano degli Interventi) delle aree e dei fabbricati individuati all'interno dei perimetri dell'edificazione diffusa, e per altre persone con le quali intercorra un rapporto di parentela non superiore al IV grado secondo il rapporto giuridico.
10. La cessazione "anticipata" del vincolo di durata decennale potrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale con deliberazione che motivi in modo specifico sulle cause di forza maggiore che determinano la richiesta di cessazione del vincolo.

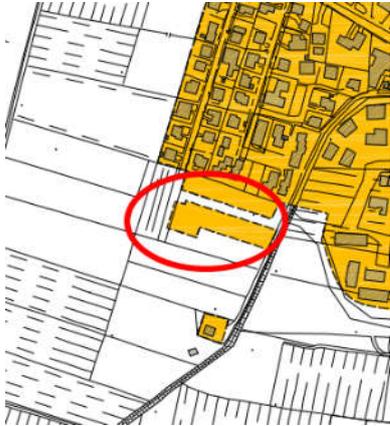
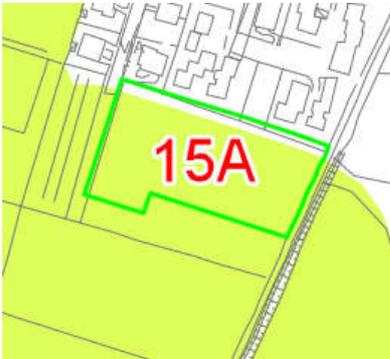
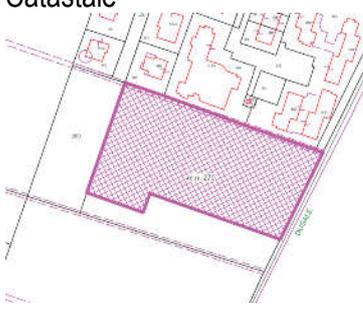
10.a Non sono soggette al vincolo sopra richiamato ai punti 9, 9.a e 10 le nuove volumetrie derivanti da individuazioni puntuali del P.I approvate dal Consiglio Comunale e soggette ad accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 nonché quelle derivanti da applicazione del Credito Edilizio ai sensi dell'art. 6 del RECRED vigente.

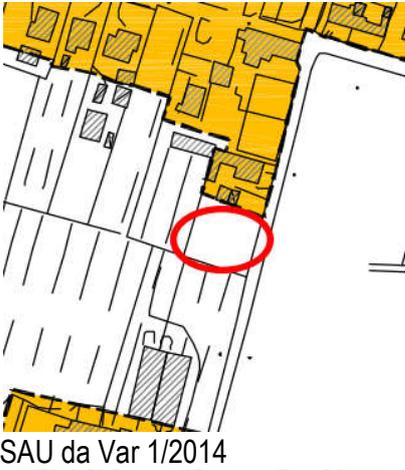
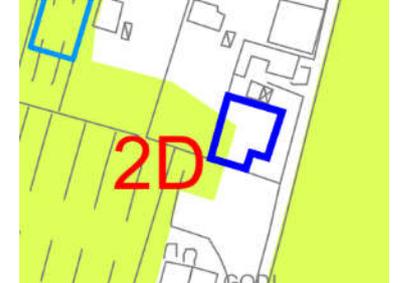
11. Il richiedente si impegna a:
 - realizzare almeno n. 1 posti auto, nelle misure di almeno 2,50x5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, da vincolare ad uso pubblico sulla base della modulistica predisposta dall'UTC. E' facoltà dell'Amministrazione ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.
 - a istituire un atto unilaterale d'obbligo nelle forme di legge per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente (intesi fino al quarto grado di parentela);
 - è fatto salvo quanto indicato al precedente punto 10a;
 - realizzare a proprio carico eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria;
 - rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.

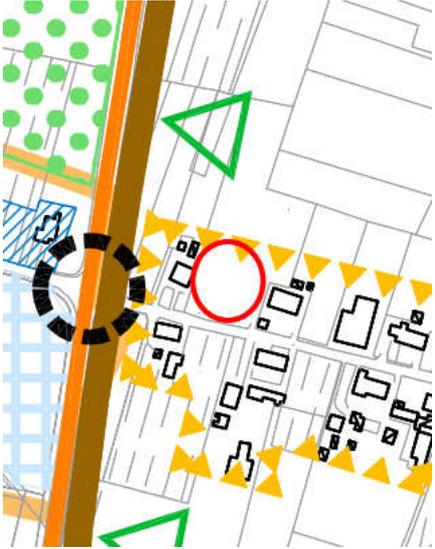
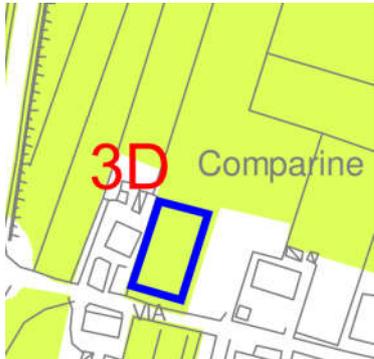
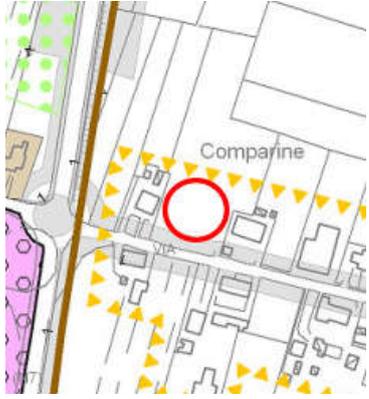
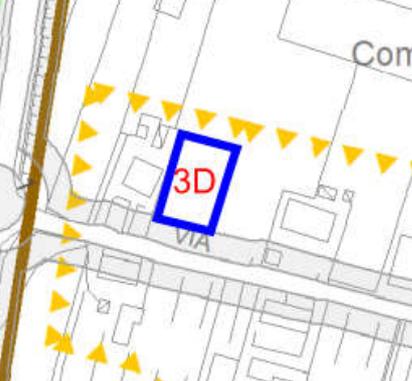
Modifiche puntuali

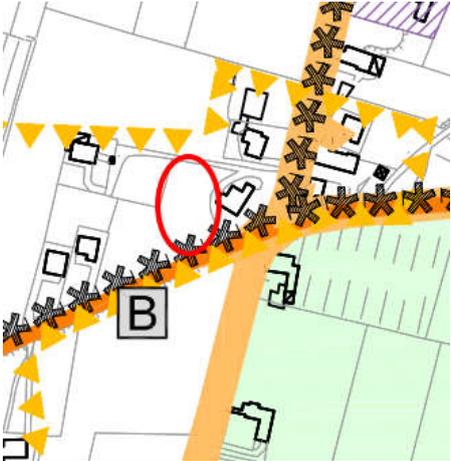
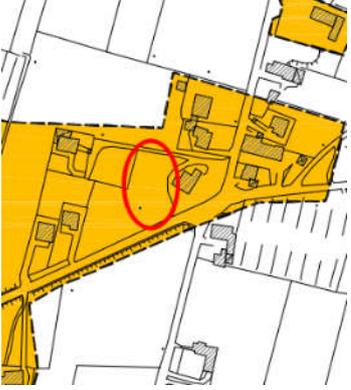
In forza delle premesse richiamate si determinano le modifiche alla zonizzazione e alla grafia del P.I. come da seguenti estratti:

n° 1	sintesi della modifica e ubicazione – estratto PAT Tav. 4	estratti PAT – consumo del suolo - SAU	estratto P.I. Zonizzazione
	<p>Inserimento previsione nuova edificazione mc 600 (oltre quanto già ammesso direttamente dall'art. 31 delle NTO) nell'ambito di proprietà interno al diffuso e consolidato del PAT</p> <p>Estratto PAT tav 4 ATO 2</p> 	<p>estratto PAT Tav 5 – AUC (consolidato)</p>  <p>SAU:</p> 	
immagine aerea		P.I. estratti della modifica	dati stereometrici
		 <p>PRESCRIZIONI: verde privato permeabile 50% delle superficie fondiaria la perimetrazione d'ambito ha carattere indicativo all'interno del mappale n° 157 del foglio 23° del NCT, fermo restando i parametri stereometrici di variante e il perimetro di zona del P.I. . Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 applicazione art. 31 co. 10.a delle NTO var 14</p>	<p>nuovo volume mc 600 cambio d'uso mc 0 consumo del suolo mq 0 verde privato permeabile: mq 390 consumo SAU mq 780</p> <p>NB: VERDE PRIVATO PERMEABILE: Tali ambiti possono essere adibiti a orto, giardino, brolo, e non potranno essere interessati da pavimentazioni non drenanti, coperture o altre forme di impermeabilizzazione che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. per una percentuale superiore al 20% della superficie</p>

n° 2	sintesi della modifica e ubicazione – estratto PAT Tav. 4	estratti PAT – consumo del suolo - SAU	estratto P.I. Zonizzazione
<p>riconferma della previsione della zona di espansione C2 di cui all'accordo 15/A introdotto con la variante n.1 al P.I. del 2014 (elab. Registro atti unilaterali d'obbligo V.1) Estratto PAT Tav 4 ATO 5</p> 	<p>estratto PAT Tav 5 - AUC</p>  <p>SAU da Var 1/2014</p> 	<p>estratto ante Variante 7/2014 (P.I. 2013) e di fatto vigente in virtù della decadenza della previsione:</p>  <p>Catastale</p> 	
<p>immagine aerea</p>	<p>P.I. estratti della modifica</p>	<p>dati stereometrici</p>	
	 <p>PRESCRIZIONI: verde privato permeabile 50% delle superficie fondiaria scoperta aggiornamento dell'accordo ex 15/A della V.1/2014 rispetto ai valori di cui alla D.G.C. n. 85 del 01.07.2022</p>	<p>sup terr. mq 8.147 superficie fondiaria mq 5970 nuovo volume mc 8.147 consumo del suolo mq 0 verde privato perm: 50% della fondiaria sup scoperta consumo SAU mq 7.497</p> <p>NB: VERDE PRIVATO PERMEABILE: Tali ambiti possono essere adibiti a orto, giardino, brolo, e non potranno essere interessati da pavimentazioni non drenanti, coperture o altre forme di impermeabilizzazione che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. per una percentuale superiore al 20% della superficie</p>	

n° 3	sintesi della modifica e ubicazione – estratto PAT Tav. 4	estratti PAT – consumo del suolo - SAU	estratto P.I. Zonizzazione
<p>Ampliamento ZTO C1/1 (consolidato residenziale) a ricomprendere aree pertineziali dell'edificio esistente</p> <p>Estratto PAT Tav 4 ATO 5</p> 	<p>estratto PAT Tav 5 - AUC</p>  <p>SAU da Var 1/2014</p> 		
immagine aerea	P.I. estratti della modifica	dati stereometrici	
	 <p>PRESCRIZIONI: verde privato permeabile 50% delle superficie fondiaria scoperta</p> <p>Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004</p>	<p>superficie mq 800 nuovo volume mc 800 consumo del suolo mq 800 verde privato perm: 50% della sup fondiaria scoperta consumo SAU mq 45</p> <p>NB:</p> <p>VERDE PRIVATO PERMEABILE:</p> <p>Tali ambiti possono essere adibiti a orto, giardino, brolo, e non potranno essere interessati da pavimentazioni non drenanti, coperture o altre forme di impermeabilizzazione che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. per una percentuale superiore al 20% della superficie</p>	

n° 4	sintesi della modifica e ubicazione – estratto PAT Tav. 4	estratti PAT – consumo del suolo - SAU	estratto P.I. Zonizzazione
<p>nuovo volume residenziale in ambito diffuso, quantità già ammessa dal P.I. ma che mediante accordo specifico viene svicolata dall'obbligo di parentela fra proprietario dell'area e destinatario dell'edificazione.</p> <p>Estratto PAT Tav 4 ATO 2</p> 	<p>estratto PAT Tav 5 - AUC</p>  <p>SAU da Var 1/2014</p> 		
immagine aerea	P.I. estratti della modifica	dati stereometrici	
	 <p>PRESCRIZIONI: verde privato permeabile 50% delle superficie fondiaria scoperta</p> <p>Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004</p> <p>applicazione art. 31 co. 10.a delle NTO var 14</p>	<p>sup fondiaria. mq 900 nuovo volume mc 800 consumo del suolo mq 0 verde privato perm: 50% della sup fondiaria scoperta consumo SAU mq 900</p> <p>NB:</p> <p>VERDE PRIVATO PERMEABILE:</p> <p>Tali ambiti possono essere adibiti a orto, giardino, brolo, e non potranno essere interessati da pavimentazioni non drenanti, coperture o altre forme di impermeabilizzazione che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. per una percentuale superiore al 20% della superficie</p>	

n° 5	sintesi della modifica e ubicazione – estratto PAT Tav. 4	estratti PAT – consumo del suolo - SAU	estratto P.I. Zonizzazione
	<p>nuovo volume residenziale per formazione 2 lotti in ambito diffuso con accordo per ridefinizione percorso ciclopeditonale connesso all'opera pubblica per rotatoria via Monte Crosaron e via Crosette di Sopra- S.P. n. 39 cessione al Comune a titolo gratuito della superficie per la realizzazione dell'ampliamento stradale con il percorso ciclopeditonale sul fronte di via Monte Crosaron e via Crosette di Sopra- S.P. n. 39, in variante al tracciato precedentemente previsto dal P.I</p> <p>Estratto PAT Tav 4 ATO 2</p> 	<p>estratto PAT Tav 5 - AUC</p>  <p>SAU da Var 1/2014</p> 	<p>(Variante 2021)</p> 
immagine aerea		P.I. estratti della modifica	dati stereometrici
		 <p>PRESCRIZIONI: nuova edificazione interna all'ambito in tratteggio pervio cessione aree per opera pubblica incrocio S.P. 39 Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 verde privato permeabile 50% delle superficie fondiaria scoperta applicazione art. 31 co. 10.a delle NTO var 14</p>	<p>sup territoriale mq 2.703 sup fondiaria. mq 1.200 nuovo volume mc 600 + 600 consumo del suolo mq 0 verde privato perm: 50% della sup fondiaria scoperta consumo SAU mq 0</p> <p>NB: VERDE PRIVATO PERMEABILE: Tali ambiti possono essere adibiti a orto, giardino, brolo, e non potranno essere interessati da pavimentazioni non drenanti, coperture o altre forme di impermeabilizzazione che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. per una percentuale superiore al 20% della superficie</p>

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Con le modifiche proposte con la presente Variante il dimensionamento del P.I. viene aggiornato come segue. I parametri in oggetto riguardano:

- SAU, che in forza della variante tecnica al PAT su consumo del suolo mantiene una valenza “strategica” in particolare riguardo ai parametri di valutazione e verifica di sostenibilità del PAT stesso;
- Consumo del suolo; con aggiornamento del relativo registro ai sensi della L.R. 14/2017;
- Quantità volumetriche residenziale aggiuntive articolate per ATO;
- Dimensionamento aree a servizi (standard) in rapporto agli abitanti insediabili

Verifica consumo superficie agraria utilizzata (SAU)

SAU DISPONIBILE DA PAT					193 911 mq (SAU conteggiata senza il 10% aggiuntivo)
					SAU consumata dagli interventi del PI + Var I + Var 7 PI
ZTO C1 in ampliamento rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata					
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata	
	PI		mq		
3A	C1/2	2135	641	0	
4A	C1/1	3318	995	794	
6A	C1/1	1536	461	0	
11A	C1/1	1913	574	0	
13A	C1/1	1500	450	450	
14A	C1/1	3637	1091	1091	
16A	C1/1	2340	702	702	
2C	C1/3	596	179	0	
4C	C1/1	634	190	0	
5C	C1/1	570	171	171	
7C	C1/1	1214	364	234	
8C	C1/1	1391	417	109	
9C	C1/1	418	125	0	
12C	C1/1	2424	727	582	
13C	C1/2	218	65	65	
totale		23844	7153	4198	4.198
26B	C1/1	1780	534	534	aggiornamento P.I. Var VIII
2D	C1/1	800	45	45	aggiornamento P.I. Var XIV
totale		25424	7732	4777	4.777

Nuove ZTO C2					
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura max 30%	SAU consumata	
	PI				
10A	C2/1	17653	5296	5296	
15A	C2/1	6808	2042	2042	
totale		24461	7338	7338	7.338
20A	C2/2*	7248	2537	2537	aggiornamento P.I. Var VIII
totale		31709	9875	9875	9.875

* Copertura max 35%

Accordo 15A confermato con la presente Variante già contabilizzato alla Variante n. 7

Ampliamento delle aree di urbanizzazione diffusa					
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata	
	PI				
1B	diff	1956	587	587	
3B	diff	1522	457	457	
4B	diff	2039	612	612	
5B	diff	737	221	0	
7B	diff	1685	506	506	
8B	diff	1642	493	0	
9B	diff	1991	597	597	
10B	diff	3225	968	519	
11B	diff	2351	705	705	
12B	diff	718	215	144	
13B	diff	1015	305	118	
15B	diff	0	0	0	
16B	diff	3529	1059	1059	
21B	diff	1532	460	460	
22B	diff	254	76	76	
23B	diff	2797	839	0	
totale		26993	8098	5839	5.839

					aggiornamento P.I. Var VIII
27B	diff	1350	405	405	
21B	diff	-1532	-460	-460	(non confermata)
					aggiornamento P.I. Var XIV
1D	diff	780	234	234	
3D	diff	900	370	370	
4D	diff	2703	819	0	
totale		31194	9466	6388	6.388

Nuove ZTO D				
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata
	PI	mq	mq	
1A	D2s	44967		0
2A	D2	8117	8117	8117
17A	D2	21688	13013	13013
totale		74772	21130	21130
21.130				

					aggiornamento P.I. Var XII
17A	D2	-21668	-13013	-13013	non confermata; rientra in 1D
1D*	D2	38.310	19255	19155	
totale		91414	27372	27272	27.272

*copertura 50%

Zone di riqualificazione				
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata
	PI	mq	mq	
7A	riqualif.	10052		0
9A	riqualif.	22500		18257
12A	riqualif.	12284		0
totale		44836	0	18257
18.257				

SAU CONSUMATA mq	66.569
SAU RESIDUA mq	127.342

Contingente consumo del suolo (DGR 668/2018)

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001-0,05=-0,50%; 0,06-0,10=-1%; 0,11-14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle: Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
19	23004	Arcole	Verona	26,56	15,93	80,00%	12,75	0,00%	0,00%	0,00%	12,75	

Ben più significativo, anche alla luce degli indirizzi regionali più recenti, è il dato relativo al consumo del suolo che con la presente variante vede una nuova superficie impegnata pari a 0,08 ha. Dei 12,75 assegnati con la DGR 668/2018, il residuo in forza della variante 12/2022 risulta pari a 8.919 ha (mq 89.190) da cui deriva il seguente aggiornamento

Con la presente Variante si determina:

consumo del suolo		n°	mq	consumo del suolo		n°	mq
ATO 2	modifica	1	0	ATO 5	modifica	3	0
		4	0			2	800
			5	0	sommano		800

Deriva il seguente prospetto:

REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO			
Dati conoscitivi di origine			
A	B	C	D
DCC Approvazione Variante di Adeguamento	Quantità assegnata/recepita (mc) DGR n.30/10.01.2018	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)
data	ha	ha	ha
n. 22 del 25.07.2022	12,75	1.893,52	303,85
Piano degli Interventi / Variante al P.I.			
F	G	H	
Numero identificativo	Destinazione	Quantità confermata o di nuova previsione esterna agli AUC	
n	ZTO	ha	
12	D2/2	3,831	
13	centro storico	0,00	
14	C1.1	0,08	
	Totale (tot)	3,911	
Superfici rinaturalizzate – varianti verdi			
I	L		
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata		
identificativo	ha		
Totale(tot)	0		
Consumo di suolo			
M	N	O	
Residuo Suolo Consumabile (B - tot H + tot L)	Nuova superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) (D + tot H -tot L)	Superficie esterna agli AUC (C - N)	
ha	ha	ha	
8,839	307,7622	1.022,18	

Dimensionamento residenziale

Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale, in termini di volume edificabile, articolato per ATO in base alle indicazioni del PAT, si determina il seguente bilancio:

ATO	disposti del PAT		volumi inseriti con P.I.			abitanti teorici aggiuntivi			volume residuo PAT
	Dim. PAT	10%	vigente (Var VIII)	variante XIV/2022	totale	vigente (Var VIII)	variante XIV/2022	totale	
n°	mc	mc	mc	mc	mc	n°	n°	n°	mc
1- Piana della Zerpa	0		0	0	0	0	0	0	0
2 - Pianura centrale	35.591		8.335	2.600	10.935	56	17	73	24.656
3- Pianura nord	0		0	0	0	0	0	0	0
4 - Arcole	196.358		9.972	0	9.972	66	0	66	186.386
5 - Gazzolo/Volpino*	159.683		53.236	800	54.036	355	5	360	105.647
6 - Produttivo Arcole	28.473		1.200	0	1.200	8	0	8	27.273
sommano	420.105		72.743	3400	76.143	485	23	508	343.962

* Accordo 15A confermato con la presente Variante già contabilizzato alla Variante n. 7

Dimensionamento produttivo (P.I. var. XII)

ATO	superficie aggiuntiva da PAT	Superficie impegnata	Variante XII	superficie disponibile
4 - Arcole		-10.052	-	10.052
5 - Gazzolo/Volpino	38.794	-	-	38.794
6 - Produttivo Arcole	58.173	19.060	38.310	803
totale	96.985	9.008	38.310	49.649

Dimensionamento aree a servizi (standard)

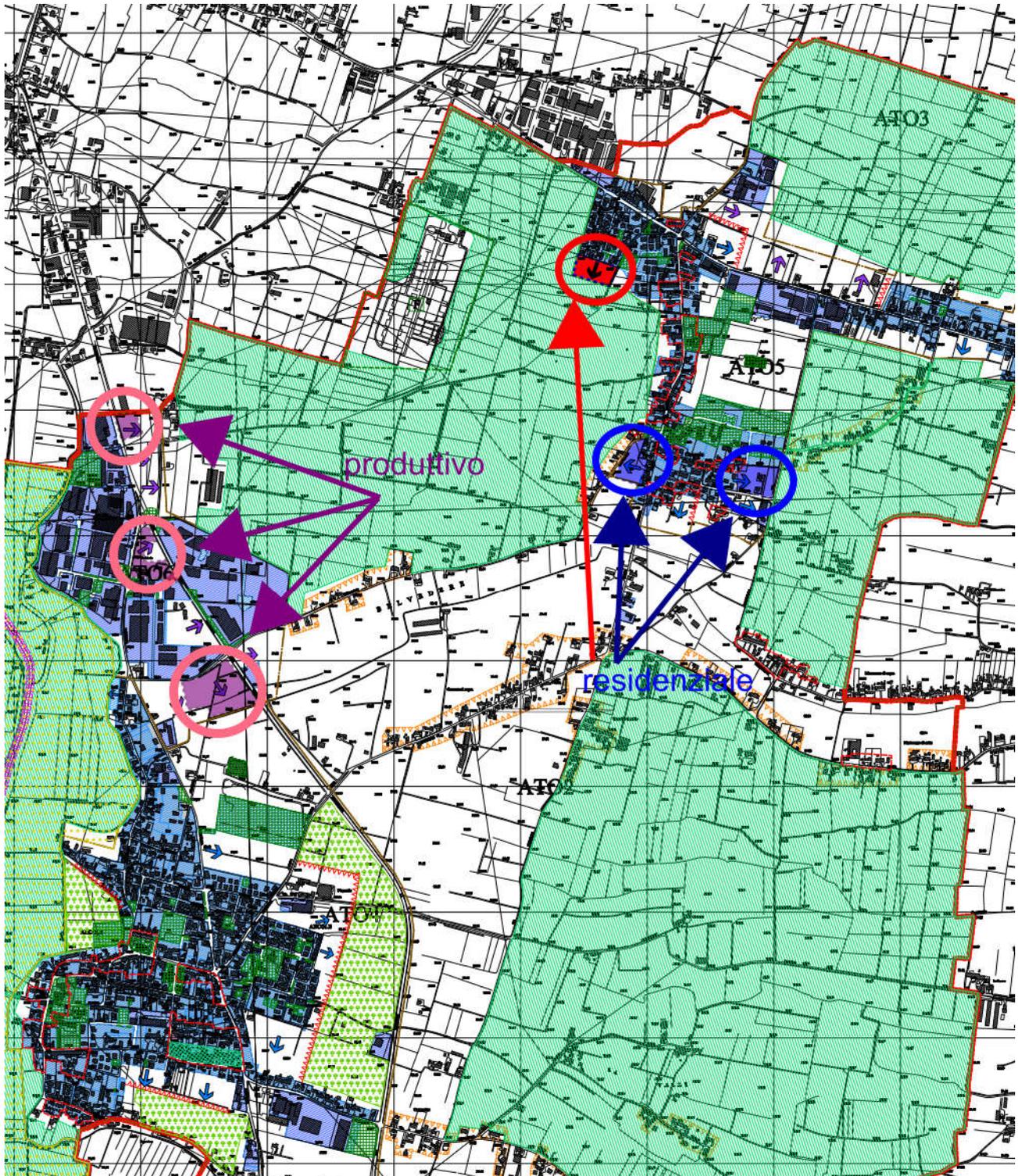
standard totali del PAT (su popolazione insediabile totale di 8.121 abitanti teorici)	243.630	mq
standard urbanistici di P.I. (agg. Var VIII)	230.377	mq
abitanti insediati (PAT)	6.239	n°
abitanti aggiunti aggiuntivi complessivi di P.I.	518	n°
sommano abitanti teorici del P.I.	6.757	n°
Verifica dotazione pro-capite di P.I.	34.09	mq/ab
Abitanti reali insediati alla data del 01.01.2022	6.337	n°

La dotazione risulta quindi più che sufficiente a soddisfare lo standard di legge pari a 30 mq/abitante previsto dall'art L.R. 11/2004.

Va anche osservato che tutte le zone di espansione residenziale di previsione soggette a PUA dovranno concorrere alla dotazione di standard pubblico per una quota pari a 10 mq/abitante, contribuendo quindi a migliorare ulteriormente lo standard generale.

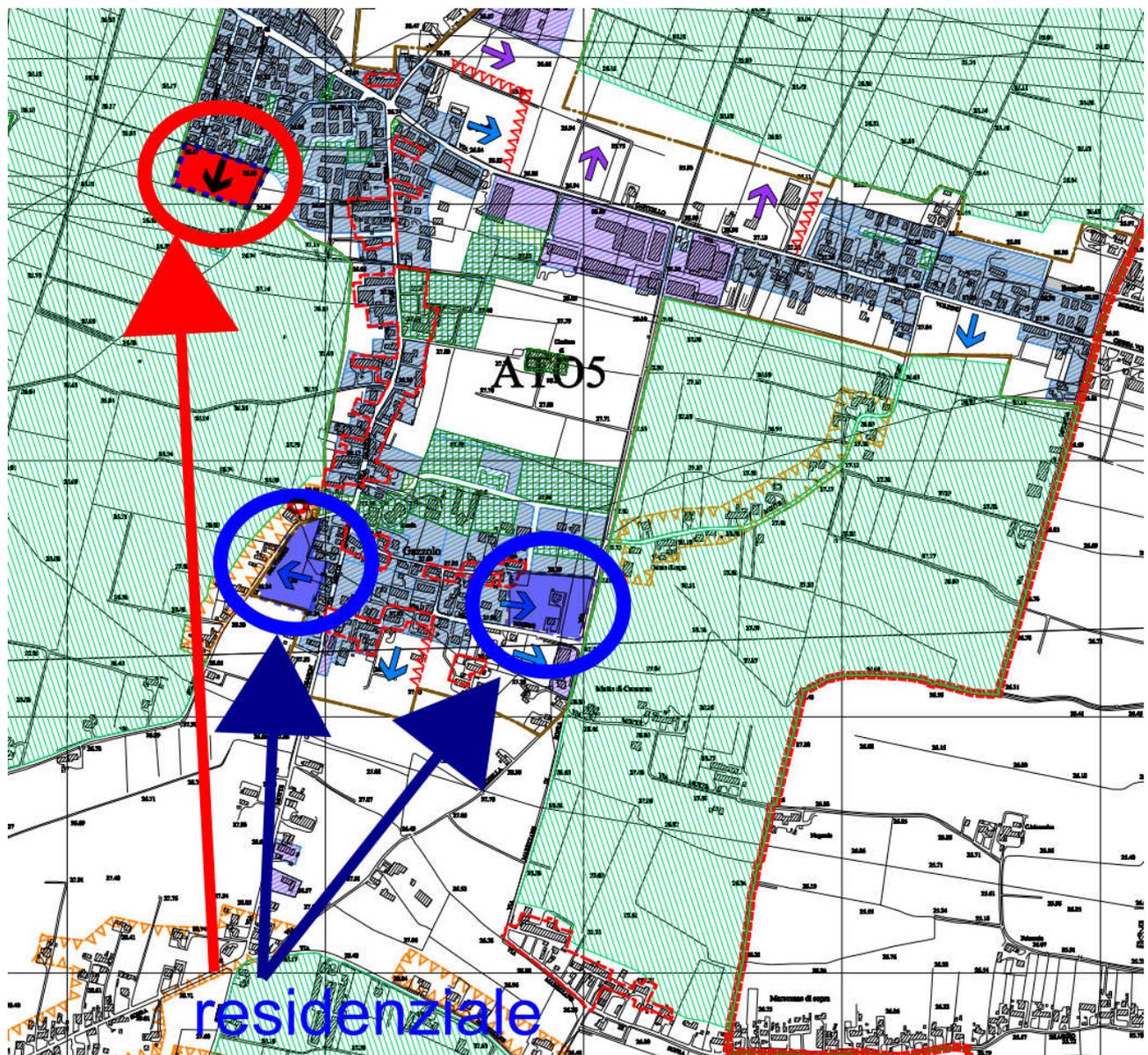
Stato di attuazione delle previsioni del PAT

Rispetto alle previsioni del PAT il carico delle “trasformazione” risulta ancora relativamente contenuto; in particolare per l’aspetto residenziale. Nell’elaborato del PAT di seguito riportato in estratto sono evidenziati gli ambiti di previsione del PAT del 2013 attuati (in rosso l’ambito di espansione oggetto di riconferma nella presente variante)



In particolare le nuove previsioni si collocano all’interno dell’ATO 5 (Gazzolo-Volpino)

Ingrandimento ATO 5 – Gazzolo/Volpino



Le previsioni in oggetto intervengo per 54.036 mc sui 159.683 mc previsti dal PAT per l'ambito specifico (ovvero il 33,8% del dimensionamento), mentre nel complesso del territorio comunale il carico complessivo previsto dal P.I. rispetto al PAT si attesta sul 18,1%.

ELABORATI DELLA VARIANTE

La variante al P.I. del comune di Arcole, è composta dei seguenti elaborati:

- la presente relazione programmatica
- estratto NTO art 31 modificato
- elaborati grafici di variante:
 - estratto tav- 1.a Carta della zonizzazione” – NORD scala 1:5.000
 - estratto tav. 1.b Carta della zonizzazione” – SUD scala 1:5.000
- VAS – verifica assoggettabilità
- Vinca – Dichiarazione di non necessità
- VCI – Valutazione di compatibilità idraulica - asseverazione