



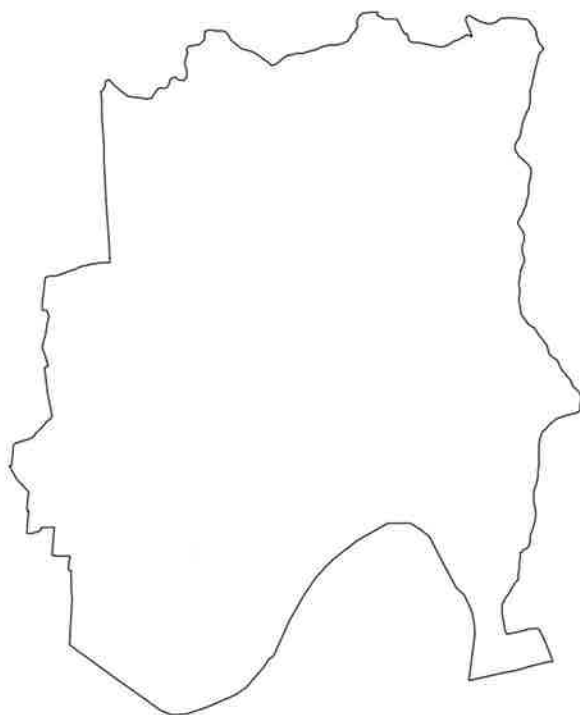
Comune di Bergantino
Provincia di Rovigo

PI

Elaborato

1

Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento



SINDACO
Comune di Bergantino
Adriano Stefanoni

Direzione tecnica
Amedeo Fortuna

PROGETTO
Francesco Sbeti - Sistema S.p.A

Collaboratori
Giorgio Cologni



Sistema s.p.a. Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

Luglio 2026



Sommario

1. OGGETTO E CONTENUTI	2
1.1 Oggetto.....	2
2. LA STRUTTURA DEL PI	3
2.1 Le manifestazioni di interesse alla trasformazione.....	3
2.2 Le modifiche normative conseguenti alle manifestazioni di interesse e alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico	6
2.3 Efficacia e durata delle aree comprese nel PI	8
3. Il Dimensionamento	9
4. Il contributo perequativo	12
5. Le valutazioni ambientali: VAS, VINCA, VCI	14

1. OGGETTO E CONTENUTI

1.1 Oggetto

Il Comune di Bergantino è dotato di PATI approvato con Conferenza di Servizi in data 11/03/2016 e diventato efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 24 del 24/05/2016.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 8 in data 24/03/2017 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi (PI), già precedentemente adottato con D.C.C. nr. 44 del 23/12/2016.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 23 in data 29/04/2019 è stata approvata la variante al PATI riferita all' adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017, già precedentemente adottata con propria deliberazione n. 2 in data 15/02/2019.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 24 in data 29/04/2019, è stata approvata la prima variante al Piano degli Interventi, precedentemente adottata con delibera n. 3 in data 15/02/2019.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 35 in data 28/09/2022, è stata adottata l'istituzione del registro comunale dei crediti edilizi (RECRED), di cui al comma 8, art. 4, LR n. 14/2019.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 27 in data 13/07/2023, è stata approvata la 2° variante al Piano degli Interventi del Comune di Bergantino, precedentemente adottata con propria delibera n. 36 in data 28/09/2022.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 18/04/2024 è stata approvata la 3° variante alle norme tecniche operative del Piano degli Interventi, precedentemente adottata con propria delibera n. 2 del 19/01/2024.

La presente variante prende avvio dal Documento del Sindaco presentato in Consiglio Comunale n. il 27/04/2026.

Documento del Sindaco prevedeva i seguenti tematismi:

- valutazione accoglimento delle richieste con le Varianti Verdi;
- valutazione di specifiche richieste di edificazione coerenti con il PATI e la Legge sul contenimento del consumo di suolo
- valutazione di specifiche modifiche normative e parametri urbanistici
- correzioni cartografiche e normative;
- adeguamenti a strumenti sovraordinati e nuovi provvedimenti normativi.

Nel corso dell'attuazione del PI sono pervenute 16 richieste di intervento e l'Ufficio Tecnico ha segnalato la necessità di provvedere alla correzione di imprecisioni e errori materiali.

2. LA STRUTTURA DEL PI

2.1 Le manifestazioni di interesse alla trasformazione

L'analisi delle Manifestazioni di Interesse pervenute al comune ha portato ad una specifica analisi che ha consentito di ritenerle accoglibili, come di seguito specificato.

N°	Mappali	Oggetto	Parere tecnico
1	Foglio 4 mapp. 321 e 582 (parte) 325 (area cortilizia)	Richiesta di cambio di destinazione da ZTO AGROINDUSTRIALE a ZONA agricola per parte dell'area di proprietà	ACCOGLIBILE Si modifica la destinazione da ZTO AGROINDUSTRIALE a VERDE agricolo, si tratta di "variante verde" che non lede diritti di terzi in quanto modifica marginalmente l'area D Al intervenendo sulla parte di proprietà dei richiedenti.
2	Foglio 8 mapp. 493 sub 2-4	Cambio di destinazione d'uso di area con due capannoni inserita in tessuto consolidato dal PAT e caratterizzata dal PI come zona Agricola Chiede ZTO B	ACCOGLIBILE Essendo all'interno del tessuto consolidato, prossimo ad una ZTO F ed essendo l'area già costruita e allacciabile a tutti i servizi, il PI può classificarla come ZTO B, l'ambito non consuma suolo È previsto il contributo perequativo per cambio di ZTO da agricola a ZTO B.
3	Foglio 8 mapp. 2372	Richiesta di cambio del grado di tutela da RE/1 a RE/2 per la ristrutturazione dell'edificio e dell'area mantenendo i profili planivolumetrici delle precedenti CE	ACCOGLIBILE Si modifica l'art. 10 delle NTO introducendo come primo capoverso quanto segue: <i>"Per gli edifici tutelati e schedati qualora si preveda di modificare il grado di protezione/grado di intervento, questo può essere concesso dall'ufficio tecnico a fronte di una puntuale relazione, accompagnato da documentazione anche fotografica, che analizzi l'immobile sotto l'aspetto storico, architettonico e ambientale, aggiornando così la relativa scheda. La proposta di un nuovo grado di protezione/grado di intervento potrà scostarsi da quello previsto nella scheda di una sola unità. Solo uno specifico PI può modificare in modo più radicale i gradi di protezione/gradi di intervento.</i> Si modifica quindi il grado di tutela da RE/1 a RE/2 per la ristrutturazione dell'edificio e dell'area mantenendo i profili planivolumetrici delle precedenti CE. È previsto il contributo perequativo per cambio di modalità di intervento.

4	Ufficio tecnico	Richiesta di modifica normativa nelle ZTO D Aumento della superficie coperta dal 60% al 65%	ACCOGLIBILE Si modifica all'art. 27 delle NTO il parametro della superficie coperta da 60% a 65%
5	Foglio 8 mapp. 591 e 2682	Richiesta di poter realizzare una locazione turistica in territorio agricolo dichiarandosi proprietario non coltivatore diretto.	RITIRATA
6	Foglio 8 mapp. 827	Richiesta la riclassificazione dell'area da ZTO C1 a ZTO B come la restante proprietà catastale	ACCOGLIBILE Si modifica la destinazione da ZTO C1 a ZTO B È previsto il contributo perequativo per cambio di modalità di intervento da ZTO C1 a ZTO B
7	Foglio 8 mapp. 536 e 2490	Richiesta la riclassificazione dell'area da L 71 e L70 a ZTO agricola	ACCOGLIBILE Si modifica la destinazione da Lotti libero L 70 e L71 a Verde agricolo, si tratta di "variante verde" che non lede diritti di terzi.
8	Foglio 8 mapp. 2079; 2082; 2084	Richiesta di ripermetrazione dell'area da L 12 e L 20 secondo il perimetro della proprietà e con individuazione di un solo lotto libero	ACCOGLIBILE Si ripermetrano i lotti liberi con il confine della proprietà e si mantengono i due L 12 e L 20, il permesso a costruire può essere chiesto con un'unica istanza pari alla somma del volume (1.600 m³)
9	Foglio 8 mapp. 586; 1139; 2075; 2000; 2143; 2088; 2078; 2081; 2076; 2084; 2086	Richiesta di eliminazione dei vincoli sugli edifici e riclassificazione dell'area come ZTO B	ACCOGLIBILE Si ripermetra l'area come ZTO B inglobando i mappali: 1139; 2143; 2000; 19; 586; 2088; 2078; 2081; 2084; 2076; 2086. Sull'edificio esistente rimane il vincolo RS/2 che eventualmente può essere modificato di un grado. Si modifica di conseguenza la scheda 23. Il lotto libero L7 rimane con la sua volumetria predeterminata È previsto il contributo perequativo per cambio di modalità di intervento da ZTO C a ZTO B
10	Foglio 8 mapp. 2165	Richiesta di ripermetrazione dell'area L 13 secondo il perimetro della proprietà	ACCOGLIBILE Si ripermetra il lotto libero L13 con il confine della proprietà,
11	Foglio 11 mapp. 811	Richiesta di ripermetrazione dell'area L 61 secondo il perimetro della proprietà	ACCOGLIBILE Si ripermetrano i lotti liberi con il confine della proprietà, trattandosi di un errore materiale si ripermetra il lotto libero L61 e L65
12	Foglio 13 mapp 6; 7; 456; 458; 463; 465; 566; 482; 484; 486	Richiesta di esclusione di parte dell'area di proprietà dalla edificabilità della ZTO B	ACCOGLIBILE Si modifica la destinazione da ZTO B a Verde agricolo, si tratta di "variante verde" che non lede diritti di terzi.
13	Foglio 13 mapp 34, 35, 271,	Richiesta la riclassificazione dell'area da B residenziale di completamento a ZTO agricola	ACCOGLIBILE Si modifica la destinazione da ZTO B a Verde Privato, si tratta di "variante verde" che non lede diritti di terzi.

	354, 405, 407		
14	Foglio 8 mapp 345,432,433	Richiesta che l'area C/3 e zona agricola parte 433 3 432 assuma la destinazione a ZTO D	ACCOGLIBILE Si tratta di una espansione prossima a una zona ZTO D contermina. Il PATI aveva riconosciuto l'attuale ZTO C/3 come ambito consolidato produttivo e solo attraverso il PI era stata riclassificata come residenziale di espansione C/3. Tale previsione non si è mai attuata e quindi si ritorna alla programmazione originaria del PATI. Programmazione già valutata anche in sede di VAS e Vinca. È previsto il contributo perequativo parte per cambio di modalità di intervento e parte per cambio da zona agricola a ZTOD
15	Foglio 13 mapp 9 e 537 parte	Richiesta la riclassificazione dell'area da Lotto libero Tipo A (L29) a ZTO agricola	ACCOGLIBILE Si modifica la destinazione da L 29 a Verde Agricolo, si tratta di "variante verde" che non lede diritti di terzi.
16	Foglio 8 1336 parte	Richiede di inserire un lotto di Tipo A in zona ZTO B per la realizzazione di un intervento di nuova costruzione di 700 mc	ACCOGLIBILE Si inserisce il lotto libero L100 di tipo A e si modifica l'articolo 25. In quanto lotto libero non precedentemente identificato.

Le richieste sono tutte accoglibili in quanto coerenti con il PAT e non incidenti sulla sostenibilità ambientale; si tratta di modifiche delle modalità di intervento di aree e ambiti comunque previsti in trasformazione del territorio; per alcuni di questi si prevede di applicare l'istituto della perequazione.

Si segnala che una delle manifestazioni di interesse è stata successivamente ritirata dal proponente.

2.2 Le modifiche normative conseguenti alle manifestazioni di interesse e alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico

Il presente PI ha attivato le seguenti modifiche normative.

PI Vigente	PI Modificato
Art. 10 Definizione e Grado degli interventi sul patrimonio edilizio esistente a) "Interventi di manutenzione ordinaria" (MO)	Art. 10 Definizione e Grado degli interventi sul patrimonio edilizio esistente Per gli edifici tutelati e schedati qualora si preveda di modificare il grado di protezione/grado di intervento, questo può essere concesso dall'ufficio tecnico a fronte di una puntuale relazione, accompagnato da documentazione anche fotografica, che analizzi l'immobile sotto l'aspetto storico, architettonico e ambientale, aggiornando così la relativa scheda. La proposta di un nuovo grado di protezione/grado di intervento potrà scostarsi da quello previsto nella scheda di una sola unità. Solo uno specifico PI può modificare in modo più radicale i gradi di protezione/gradi di intervento. a) "Interventi di manutenzione ordinaria" (MO)
Art. 27 Zona D 1 – Produttiva di completamento (...) Sono inoltre prescritte le seguenti norme: - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 60% dell' area; - Altezza massima: non dovrà essere superiore a m12,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi; (...)	Art. 27 Zona D 1 – Produttiva di completamento (...) Sono inoltre prescritte le seguenti norme: - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 65% dell' area; - Altezza massima: non dovrà essere superiore a m12,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi; (...)
Art. 28 Zona D2 – Produttiva di espansione (...) Sono inoltre prescritte le seguenti norme: a) Altezza massima: non dovrà essere superiore a m12,00 esclusi i volumi tecnici, potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi. b) Le cabine elettriche, se necessarie all' azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di m 7,00 e dai fabbricati di m 6,00. c) L' accesso all' area dovrà avvenire ad una distanza non inferiore a mt. 95,00 dall' incrocio con la Strada Regionale n° 482.	Art. 28 Zona D2 – Produttiva di espansione (...) Si applicano gli indici stereometrici della zona D1 Produttiva esistente. (...) Sono inoltre prescritte le seguenti norme: a) Altezza massima: non dovrà essere superiore a m12,00 esclusi i volumi tecnici, potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi. b) Le cabine elettriche, se necessarie all' azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di m 7,00 e dai fabbricati di m 6,00. (...)

PI Vigente	PI Modificato												
Art. 25 Zona B – Residenziale di completamento (...) Lotti liberi con destinazione residenziali <table border="1"> <tr> <th>LOTTO LIBERO</th><th>VOLUME MASSIMO REALIZZABILE mc</th></tr> <tr> <td>da L1 a L54</td><td>800</td></tr> <tr> <td>da L55 a L79</td><td>1.200</td></tr> </table>	LOTTO LIBERO	VOLUME MASSIMO REALIZZABILE mc	da L1 a L54	800	da L55 a L79	1.200	Art. 25 Zona B – Residenziale di completamento (...) Lotti liberi con destinazione residenziali <table border="1"> <tr> <th>LOTTO LIBERO</th><th>VOLUME MASSIMO REALIZZABILE mc</th></tr> <tr> <td>da L1 a L54 e L100</td><td>800</td></tr> <tr> <td>da L55 a L79</td><td>1.200</td></tr> </table>	LOTTO LIBERO	VOLUME MASSIMO REALIZZABILE mc	da L1 a L54 e L100	800	da L55 a L79	1.200
LOTTO LIBERO	VOLUME MASSIMO REALIZZABILE mc												
da L1 a L54	800												
da L55 a L79	1.200												
LOTTO LIBERO	VOLUME MASSIMO REALIZZABILE mc												
da L1 a L54 e L100	800												
da L55 a L79	1.200												
	Art. 35 bis – Protezione degli spazi a parcheggi di pertinenza degli edifici Sono consentite pensiline destinate alla protezione degli spazi di parcheggio pertinenziali, costituite da elementi di sostegno verticale in legno o metallo e da sovrastante protezione antigrandine. Le pensiline devono essere contenute entro la superficie massima di 30,00 m ² e, in ogni caso, non possono occupare più di 1/3 dell'area scoperta del lotto di riferimento. Negli edifici condominiali comprendenti almeno quattro unità edilizie, i limiti precedentemente indicati si applicano a ciascuna unità, fermo restando che la superficie complessiva delle pensiline realizzabili nel lotto condominiale non può superare 1/3 dell'area scoperta. Per i lotti condominiali con area scoperta inferiore a 200,00 m ² , il limite complessivo è fissato in 1/2 dell'area scoperta In presenza di più tipologie di elementi di arredo esterno la superficie complessiva degli stessi non può superare 1/3 dell'area scoperta del lotto di riferimento. Fatti salvi gli accordi tra le parti, tali elementi devono rispettare la distanza minima di 1,50 m dai confini di proprietà.												

2.3 Efficacia e durata delle aree comprese nel PI

Le azioni comprese nel presente PI hanno una durata di 5 anni dal momento di entrata in vigore. L'insieme delle aree di espansione così come i Lotti Liberi classificati nelle norme del PI sono stati riconfermate con il 3° PI approvato con Delibera del CC n° 27 del 13.07.2023, pertanto (escluso il lotto libero L100 che andrà a decadere dopo 5 anni dall'entrata in vigore del presente PI) se non realizzate andranno in scadenza il 13.07.2028.

3. Il Dimensionamento

A seguito della delibera di Giunta Regionale n. 668/2018 il valore di consumo massimo di suolo attribuito al comune di Bergantino è pari a **13,93 ha**. Come conseguenza delle azioni attivate dai PI succedutisi le aree che consumano suolo e quindi sono esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata sono pari a 5,86 ha e le aree che rigenerano suolo e quindi consentono di aggiungerlo sono pari a 0,22 ha. Pertanto il residuo di suolo utilizzabile risulta pari a **8,29 ettari**.

Il presente PI ha attivato i seguenti interventi.

N°	Mappali	Azione PI	superficie	Consuma suolo Lr 14/2017	Consuma dim. PAT
1	Foglio 4 mapp. 321 e 582 (parte) 325 (area cortilizia)	Cambio di destinazione da ZTO AGROINDUSTRIALE a Zona agricola per parte dell'area		NO	
2	Foglio 8 mapp. 493 sub 2-4	Cambio di destinazione d'uso di edifici in area inserita in tessuto consolidato dal PAT da Zona Agricola a ZTO B	3.201	NO	SI
3	Foglio 8 mapp. 2372	Cambio di cambio del grado di tutela da RE/1 a RE/2 mantenendo i profili planivolumetrici delle precedenti CE	1.083	NO	NO
6	Foglio 8 mapp. 827	Riclassificazione dell'area da ZTO C1 a ZTO B	879	NO	NO
7	Foglio 8 mapp. 536 e 2490	Riclassificazione dell'area da L 71 e L70 a ZTO agricola		NO	NO
8	Foglio 8 mapp. 2079; 2082; 2084	Riperimetrazione dell'area da L 12 e L 20 con individuazione di un solo lotto libero		NO	NO
9	Foglio 8 mapp. 1139; 2143; 2000; 19; 586; 2088; 2078; 2081; 2084; 2076; 2086	Richiesta di eliminazione dei vincoli sugli edifici e riclassificazione dell'area come ZTO B	3.766	NO	NO
10	Foglio 8 mapp. 2165	Riperimetrazione dell'area L 13 secondo il perimetro della proprietà		NO	NO
11	Foglio 11 mapp. 811	Riperimetrazione dell'area L 61 secondo il perimetro della proprietà		NO	NO
12	Foglio 13 mapp 6; 7; 456; 458; 463; 465; 566; 482; 484; 486	Riperimetrazione della ZTO B		NO	NO

N°	Mappali	Azione PI	superficie	Consuma suolo Lr 14/2017	Consuma dim. PAT
13	Foglio 13 mapp 34, 35, 271, 354, 405, 407	Cambio di destinazione da ZTO da B residenziale di completamento a ZTO agricola		NO	NO
14	Foglio 8 mapp 345,432,433	Cambio di destinazione di ZTO C/3 e parte zona agricola in ZTO D produttiva	13.140	SI	SI
15	Foglio 13 mapp 9 e 537 parte	Riclassificazione dell'area da lotto libero di Tiplo A L29 a ZTO agricola		NO	NO
16	Foglio 8 1336 parte	Inserimento di un lotto libero L100 di tipo A per realizzare un nuovo intervento di nuova costruzione di mc 700	700	NO	SI

Le azioni del PI determinano le seguenti modifiche sul dimensionamento

Consumo di suolo è pari a 13.140 m² corrispondenti a 1,3 ha.

Il residuo del territorio massimo consumabile resta pertanto pari a 6,99 ha.

Consumo dimensionamento del PAT:

- volume residenziale restituito (cambio d'uso da ZTO C a ZTO D 9.198 mc)
- volume residenziale sottratto 3.201 mc
- superficie produttiva sottratta 13.140

Per quanto riguarda la dotazione urbanistica si è fatto riferimento alle previsioni del PI vigente e del PAT.

Il quadro che ne esce è una dotazione, tra esistente e prevista, buona; complessivamente superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PAT come soglia minima.

tipo di servizio	esistenti		non attuati		totale	
	mq	mq/abitante	mq	mq/abitante	mq	mq/abitante
istruzione	15.001	5,8	0	0,0	15.001	5,8
interesse comune	11.500	4,5	0	0,0	11.500	4,5
verde	91.121	35,5	37.932	14,8	129.053	50,3
parcheeggi	12.298	4,8	4.295	1,7	16.593	6,5
totale	129.920	50,7	42.227	16,5	172.147	67,1

Il numero di abitanti del comune di Bergantino al 2025 è pari a **2.337** unità, le Varianti Verdi non modificano il dimensionamento residenziale e dei servizi, pertanto non si prevede una diminuzione della necessità delle dotazioni urbanistiche.

Abitanti 2025	Abitanti teorici interventi PI	Abitanti teorici in sottrazione dal PI	Abitanti teorici totali
2.337	25	61	2.301

Mq di dotazioni urbanistiche Ex lr 11 (30 x ab)	Mq di dotazioni urbanistiche disponibili	Ambiti F introdotti dal PI	Ambiti F previsti dal PRG, trasformati e sottratti dal PI	Totale di dotazioni urbanistiche
A	B	C	D	B + C - D
69.030	172.147	0	0	172.147

Le dotazioni previste (esistenti e programmate) risultano pari a 147.279 m² superiori a quanto richiesto per legge, corrispondente a **69.030 m²**.

4. Il contributo perequativo

In relazione alle caratteristiche che presentano le Manifestazioni di Interesse accolte, si è prevista la corresponsione di un contributo perequativo così come previsto dal documento **"CRITERI PER LA STIMA DEL BENEFICIO PUBBLICO A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E DEGLI ARTT. 14 E 16, COMMA 4 LETTERA D TER DEL DPR 380/2001"** approvato dalla Giunta Comunale, mentre per il valore di mercato delle aree edificabili si fa riferimento alla tabella predisposta dall'Ufficio tecnico per il 2026.

N	Tipo di contributo	Superficie/volume
2	Modifica di destinazione d'uso da AGRICOLA a ZTO B	3.201
3	Cambio di Grado di tutela	1.083
6	Modifica modalità di intervento da ZTO C a ZTO B	879
9	Modifica modalità di intervento da ZTO C a ZTO B	3.766
14	Modifica di destinazione da ZTO C a D	8.198
14	Modifica da ZTO Agricola a ZTO D	3.942
16	Inserimento, all'interno della ZTO B, di un lotto libero di tipo A	700

Determinazione del contributo perequativo

a	d	e	e-d	g	h	g-h	j	(g-h)-j	i	ex i	l	m
n.	volume e/o area tras- formabile (mq, mq)	quota di non applica- zione (1-2)	Area trasformabile su cui si applica il contributo straordinario	VA - dopo (Vae)	VA - prima (VAM)	Vae- VAM €	ridu- zione 30%	(I-J) €	perequa- zione 50%	Valore €	correttivi	contributo straordinario €
2	4.811	0	3.201	ZTO B	agricola	4,0	8	5,6	2,8	8.963	1,00	8.963,00
3	1083	0	1083	ZTO B	ZTO B	10,00	2	1,40	0,70	758,10	0,5	379,05
5	800 ritirata	0	800	locazione turistica	agricola	4,0	11	7,70	3,85	3.080,00	1,00	*****
6	879	0	879	ZTO B	ZTO C	8,0	4,0	2,80	1,40	1.230,60	1	1.230,60
9	4150	0	4150	ZTO B	ZTO B	10,0	2,00	1,40	0,70	2.905,00	0,5	1.452,50
14	8198	0	9198	ZTO D	ZTO C	8,00						Il valore non cambia
14	3942	0	3942	ZTO D	agricola	4,0	4,00	2,80	1,40	5.518,00	1,00	5.518,00
16	700	0	700	ZTO B	ZTO B	12,00	18	12,60	6,30	4.410,00	1,00	4.410,00

5. Le valutazioni ambientali: VAS, VINCA, VCI

VAS

Sulla base dell'analisi delle manifestazioni di interesse nella presente variante 3 del PI, confrontata con la fattispecie di cui all'art. 5 del Regolamento Regionale 2/2025, sono state individuate le seguenti tipologie di intervento non soggette alla Verifica di Assoggettabilità, in quanto ricadenti nei casi di esclusione espressamente previsti dalla norma.

1. Variante ricognitiva dello stato dei luoghi o di ratifica/ errore materiale (art.5, comma 3, lettera e)

In questa categoria rientrano:

- **la manifestazione d'interesse n. 4** che interviene esclusivamente sul parametro della superficie coperta nelle zone D, incrementandolo dal 60% al 65%. Tale modifica non comporta alcuna variazione dei volumi massimi ammessi né degli indici fondiari, che restano invariati. L'intervento non determina incremento della capacità insediativa, non modifica la superficie urbanizzata e non altera il bilancio del consumo di suolo. La variazione riguarda esclusivamente la morfologia edilizia interna ai lotti produttivi già consolidati, senza generare nuovi carichi insediativi né effetti ambientali significativi. Per tali motivi la variante è classificabile come ricognitiva, in quanto recepisce un aggiornamento normativo puntuale privo di effetti sostanziali sul quadro ambientale.
- **la manifestazione d'interesse n. 6** che prevede la riclassificazione urbanistica di una porzione di proprietà da ZTO C1 a ZTO B, in coerenza con la restante parte del medesimo compendio catastale già classificata in ZTO B. L'intervento non comporta ampliamenti della superficie urbanizzata, non modifica gli indici urbanistici vigenti e non determina incrementi della capacità insediativa complessiva. La variazione ha carattere ricognitivo, in quanto si limita ad allineare la disciplina urbanistica della porzione interessata alla classificazione già vigente sul resto della proprietà, senza introdurre nuove previsioni edificatorie né effetti ambientali significativi.
- **le manifestazioni d'interesse n. 8, 9 e 10** che riguardano un insieme di modifiche contermini e consistono nel ridisegno dei lotti liberi (L7, L12, L13, L20) e nell'adeguamento della perimetrazione della ZTO B secondo il reale perimetro della proprietà catastale, con il mantenimento del vicolo RS/2 dell'edificio esistente. L'intervento non comporta incrementi di superficie edificabile, non modifica gli indici urbanistici vigenti, non introduce nuove volumetrie e non altera la capacità insediativa complessiva. La scheda relativa all'edificio esistente viene eliminata, mantenendo tuttavia il grado di tutela attribuito, senza variazioni della disciplina di protezione.
La variante ha carattere ricognitivo e si configura come rettifica cartografica in quanto si limita ad allineare la geometria dei lotti e della ZTO allo stato reale della proprietà, senza generare effetti ambientali significativi.
- **la manifestazione d'interesse n. 11** prevede il ridisegno dei lotti liberi L61 e L65 secondo il perimetro della proprietà catastale. L'intervento non comporta incrementi di superficie edificabile, non modifica gli indici urbanistici vigenti, non introduce nuove volumetrie e non altera la capacità insediativa complessiva.

La variante ha carattere ricognitivo e si configura come rettifica cartografica/di errore materiale, in quanto si limita ad allineare la geometria dei lotti allo stato reale della proprietà senza generare effetti ambientali significativi.

- **la manifestazione d'interesse n. 14** che prevede la riclassificazione dell'area attualmente classificata in ZTO C/3 e di una porzione agricola (mappali 433-3-432) a ZTO D configurandosi come rettifica dello stato dei luoghi e ripristino di previsioni già valutate. L'area è contermina a una ZTO D esistente e il PATI l'aveva già riconosciuta come ambito consolidato produttivo; la successiva riclassificazione a zona residenziale di espansione (C/3) operata dal PI non ha mai trovato attuazione. La variante ripristina pertanto la programmazione originaria del PATI, già valutata in sede di VAS e. VINCA, senza introdurre nuove superfici urbanizzate, senza incrementare la capacità insediativa e senza modificare gli indici urbanistici vigenti.
- **la manifestazione d'interesse n. 16** che prevede l'individuazione di un lotto libero della superficie pari a 810 m² all'interno della ZTO B esistente. L'area è già compresa nel perimetro della zona omogenea e non comporta ampliamenti della superficie urbanizzata né incrementi della capacità insediativa complessiva. La modifica ha carattere ricognitivo, in quanto si limita a definire puntualmente la configurazione interna della ZTO senza introdurre nuove previsioni edificatorie, senza alterare gli indici urbanistici vigenti e senza generare effetti ambientali significativi. L'intervento, perciò, non modifica il bilancio del consumo di suolo e non determina nuovi carichi insediativi.

2. Variante connesse interventi su singoli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, comportanti modifiche di destinazione d'uso o comportanti alla destinazione d'uso o del grado di protezione (art.5, comma 3, lettera f)

In questa categoria rientra la **manifestazione di interesse n. 3** che prevede il cambio di grado d'intervento di edificio esistente senza introduzione di nuove volumetrie, senza modifiche della sagoma e senza variazioni della capacità insediativa. La variazione non genera effetti ambientali significativi e non modifica il bilancio del consumo di suolo.

3. Varianti verdi (art. 5, comma 3, lett. h)

Sono escluse dalla VAS le Manifestazioni di interesse aventi ad oggetto: il cambio di destinazione da zone edificabili a zone agricole o verde privato. Le manifestazioni d'interesse individuate sono la 1, la 7, la 12 e la 13.

4. Introduzione di nuove aree residenziali con superficie territoriale inferiore a tre ettari (art. 5 comma 4)

In questa categoria rientra la **manifestazione d'interesse n. 2** che prevede il cambio di destinazione d'uso da zona agricola (ZTO E) a zona residenziale (ZTO B) per una superficie territoriale pari a 4.538 m². L'area ricade nel tessuto consolidato del PAT, risulta già costruita, urbanizzata e allacciata alle reti dei servizi, ed è contermina a una ZTO F già realizzata.

VInCA

Poiché la procedura di VAS non risulta dovuta ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Regionale n. 3/2025, la variante non richiede l'attivazione della Valutazione di Incidenza (VINCA) ai fini della sua approvazione.

L'esclusione discende dal fatto che la VAS costituisce il quadro procedurale entro cui si colloca la verifica preventiva degli effetti sulle componenti ambientali, incluse quelle tutelate dalla Direttiva Habitat; pertanto, in assenza dell'obbligo di VAS, non si configura la necessità di esprimere un parere di incidenza sul piano o sulla variante urbanistica.

Resta tuttavia fermo che la procedura VINCA dovrà essere attivata, ove ne ricorrano i presupposti, in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere e agli interventi attuativi della variante. In tale fase, qualora gli interventi ricadano in aree Natura 2000 o possano determinare incidenze significative su habitat o specie tutelate, sarà necessario predisporre la valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e della normativa regionale vigente.

VCI

Gli ambiti di trasformazione previsti dalla Variante n. 3 al PI risultano compatibili dal punto di vista idraulico sulla base della Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) già condotta nell'ambito del PATI, approvato con DGRV n. 646 del 11/05/2016. Tale valutazione ha definito il quadro di riferimento idraulico dell'intero territorio comunale, individuando le condizioni di sicurezza, le fasce di rispetto e le prescrizioni da osservare nelle successive fasi di pianificazione.

Le modifiche introdotte dalla presente variante non comportano nuove impermeabilizzazioni, non determinano incrementi di carico urbanistico e non prevedono trasformazioni localizzate in ambiti idraulicamente sensibili. Le riclassificazioni e le rettifiche cartografiche proposte non alterano il regime idraulico locale né incidono sulle condizioni di deflusso o laminazione individuate dalla valutazione di compatibilità idraulica del PATI.

Per tali motivi, la presente variante non richiede l'attivazione di una nuova Verifica di Compatibilità Idraulica (VCI), in quanto le trasformazioni proposte rientrano nel quadro di compatibilità idraulica già definito e approvato con il PATI.

Il presente documento è un estratto da un file PDF. Il testo è illeggibile a causa della scarsa qualità dell'immagine. Il documento sembra essere un documento di lavoro o un progetto, con diverse sezioni e paragrafi. Il testo è diviso in due colonne, con un margine a sinistra e a destra. Il testo è in italiano e sembra essere un documento di lavoro o un progetto. Il testo è illeggibile a causa della scarsa qualità dell'immagine. Il documento sembra essere un documento di lavoro o un progetto, con diverse sezioni e paragrafi. Il testo è diviso in due colonne, con un margine a sinistra e a destra. Il testo è in italiano e sembra essere un documento di lavoro o un progetto.