



ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

"Accordo Benedetti"

EX ARTICOLO 6 L.R. 11/2004

PI - Piano degli Interventi

ARTICOLI 17 e 18 L.R. 23 APRILE 2004, N. 11



Sindaco: Milan Leonio

Segretario comunale: Giulia d'Este

Settore Gestione del Territorio: Salvati Giacomo

Progetto

AGRI.TE.CO SC

Dott. Alessandro Vendramini

Ing. Loris Lovo

Dott.ssa Francesca Pavanello

Arch. Francesco Bortolato

Dott.ssa Eleonora Vaccari

Dott. Tobia Lahbi

Elaborato

Rel 02 - Scheda normativa

Data

Giugno 2026





Sommario

1	INQUADRAMENTO	5
1.1	SINTESI DELLA VARIANTE	5
2	PRESCRIZIONI	5
2.1	PRESCRIZIONI NORMATIVE	5
2.2	PRESCRIZIONI SISMICHE	7
2.3	PRESCRIZIONI GEOLOGICO-IDRAULICHE	8
3	TERMINI DI PEREQUAZIONE	9
4	VARIANTE AL PI	10
4.1	PARAMETRI EDILIZI	10
4.2	ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE	12
4.3	ESTRATTO VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI	14





1 INQUADRAMENTO

1.1 SINTESI DELLA VARIANTE

Il presente documento è redatto a supporto del procedimento amministrativo di Variante n. 14 al Piano degli Interventi del comune di Mansuè per il recepimento dell'Accordo Pubblico-Privato (APP) ex art. 6 L.R. 11/2004 proposto dal Sig. Giorgio Benedetti. Il suddetto Accordo prevede lo spostamento di una superficie edificatoria e l'assegnazione di una nuova superficie edificatoria su un terreno ubicato nella ex "lottizzazione Sidera" in viale Papa Luciani e di proprietà del proponente. I due ambiti interessati dalla variante sono localizzati il primo a Rigole e il secondo a Mansuè, nell'area dell'ex lottizzazione Sidera. Nel secondo si interverrà con lo spostamento e l'assegnazione della nuova capacità edificatoria, mentre nel primo verrà realizzata un'opera pubblica fino ad un importo complessivo di 158.438,91 euro.

La proposta di Accordo Pubblico-Privato (APP) ex art. 6 L.R. 11/2004 presentata da Giorgio Benedetti, rappresentante legale della ditta IMMOBILIARE BENEDETTI SAS, è relativa a:

Nel **lotto di Via Rigole**: Foglio 5, mapp. 421 e 35 per una superficie complessiva di mq. 732 in ZTO B1 - i.f. 0,41 mq/mq, è proposta:

- la demolizione dell'edificio in conflitto,
- rideterminazione della S.U. conforme alla zona pari a 300,12 m²,
- decollo della volumetria assegnata verso il lotto di Mansuè,
- riclassificazione urbanistica dell'area da B1 a zona **Fc/41 (area verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport)** con trasferimento della proprietà al Comune di Mansuè
- realizzazione di opera pubblica per un valore minimo di euro 158.438,91

Nel **lotto Mansuè capoluogo**: Foglio 19, mapp.1432, in ZTO B2 (di 1.480 m² di superficie) priva di capacità edificatoria è proposto:

- il trasferimento della capacità edificatoria del lotto di Via Rigole,
- l'assegnazione di nuova capacità edificatoria ad un lotto di Mansuè per complessivi 760,12 m² di S.U.

2 PRESCRIZIONI

2.1 PRESCRIZIONI NORMATIVE

L'articolo 46 - Zone B - Zone residenziali consolidate e di completamento delle Norme Tecniche Operative del PI definisce per le zone B:

1. Comprendono le parti del territorio consolidato, diverse dalle ZTO A e A1, per le quali il PI prevede la conferma del tessuto urbano, la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi anche mediante interventi di riabilitazione e rigenerazione urbana, oltre al completamento dell'edificazione di eventuali lotti ineditati. Le zone B si suddividono in:
 - a. ZTO B1 zone residenziali consolidate;
 - b. ZTO B2 zone residenziali di completamento (zone classificate ZTO C2 dal PRG previgente con PUA non completamente attuato)
2. Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio già destinate ad attività produttive e altre funzioni non più compatibili con i caratteri prevalentemente urbani e per le quali si prevede la riconversione e la riqualificazione mediante interventi di rigenerazione urbana, ristrutturazione edilizia ed urbanistica.



3. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (PU) o la formazione di un PUA.
4. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001. È consentito l'ampliamento sino al raggiungimento degli indici o delle quantità di SU stabilite per la ZTO.
5. L'edificazione nelle ZTO "B1" è regolata dalle seguenti norme:
 - a. If (SU) per le ZTO B1 = variabile di media da 0,33 a 0,41 mq/mq; valgono comunque gli If maggiori o minori riportati nel cartiglio delle Tav. 3 in scala 1.2000;
 - b. SU per le ZTO B2 = esclusivamente all'interno dei Lotti Edificabili nella quantità definita in Tav. 3 in scala 1.2000;

P = 3;

H = 9,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml; sono fatte salve distanze maggiori previste dall'art. 17 comma 8 e individuate in cartografia (fasce di rispetto stradale);

Df = 10,00 ml;

IP = 20% di Sf;

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di SU per alloggio. Dovranno comunque essere sempre rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma. Distanze dalla strada minori, fino a zero, sono consentite in corrispondenza di particolari allineamenti, indicati nella tavola 4. È consentita altresì l'edificazione fino ai confini laterali al fine di realizzare un profilo continuo, in base ai caratteri tipologici e formali del PI. Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia nelle Schede Normative e nelle tabelle del dimensionamento del Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

6. Gli specifici e puntuali indici e parametri di PUA vigenti prevalgono su quelli generali di zona. Per le aree già sottoposte a Piano di Lottizzazione, contenenti l'indicazione grafica di "L.L" (lotto libero edificabile), si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 21.

L'articolo 60 – Zone Fc – Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive e ricreative. Comprendono altresì spazi verdi attrezzati e non.
2. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco e il tempo libero.
3. Per le costruzioni valgono i parametri e gli indici di cui al precedente articolo 58, con le seguenti ulteriori disposizioni:
 - a. Altezza massima: in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire e comunque adeguatamente ambientata e motivata;
 - b. Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc;
 - c. Nei fabbricati sono ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.) e/o giustificabili con l'economia di una corretta gestione finanziaria;



- d. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di alberi di alto fusto, secondo quanto previsto dal PQAMA, percorsi pedonali, fontane, ecc.
4. Detti parametri ed indici possono essere modificati in relazione alla tipologia dell'area e del servizio mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 79 delle presenti NTO. Sono fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle Schede Normative che contengono parametri e indici che prevalgono su quelli previsti dal presente comma.
5. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA o del PU. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere adeguatamente arborate, seguendo le indicazioni contenute nel Prontuario e secondo un progetto specifico, da concordare con il Comune.

2.2 PRESCRIZIONI SISMICHE

Il comune di Mansuè rientra totalmente in zona di pericolo sismico di Livello 3. Nel dicembre del 2022 è stata realizzata un'analisi di microzonazione sismica in attuazione dell'art. 11 della legge 24/06/2009, n.77.

La carta della microzonazione sismica fa rientrare entrambi gli ambiti oggetto di accordo (sopra ambito via Rigole, sotto ambito di via Papa Luciani) in Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali e Zona di Rispetto per liquefazione: $F_a = 1,7/1,8$; $5 < IL < 15$

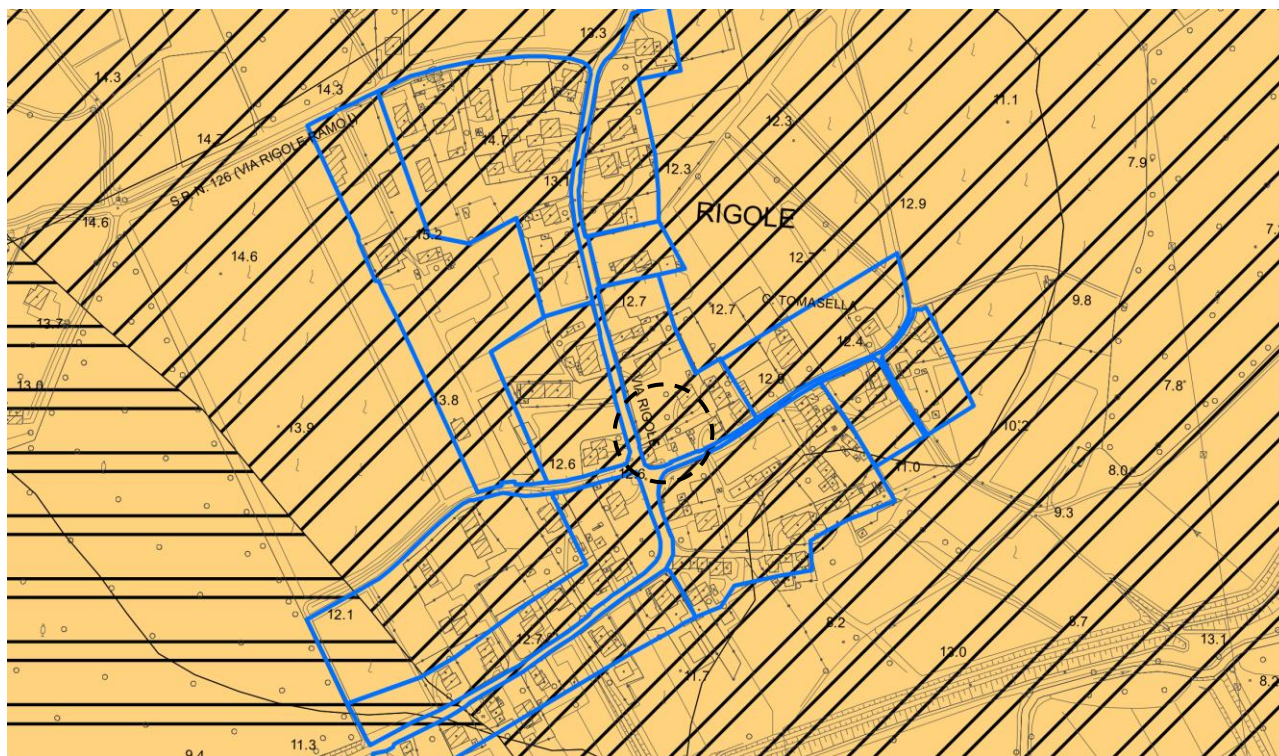
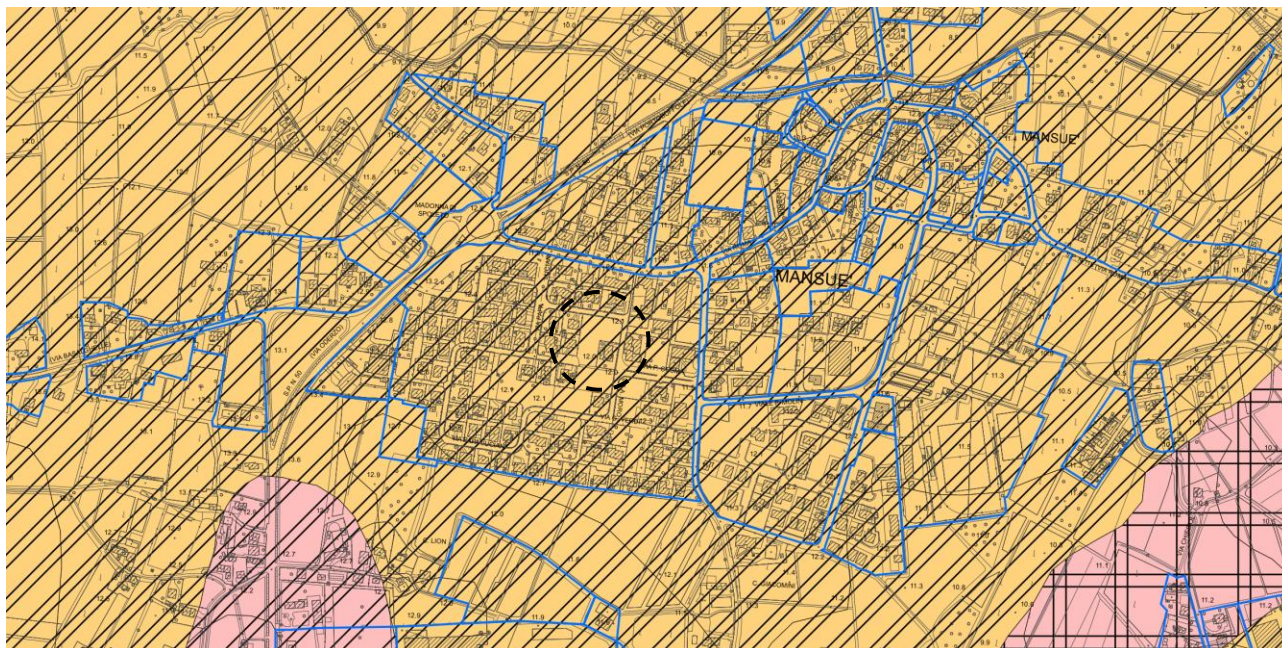


Figura 1 - Carta della microzonazione sismica di II livello, ambito di Rigole



Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali



Figura 2 - Carta della microzonazione sismica di II livello, ambito di Mansuè

Essendo le aree oggetto della presente variante interne ad un ambito definito della pericolosità sismica locale come ZR_{LQ} zona di rispetto per liquefazione, la **progettazione degli interventi si dovrà rispettare le disposizioni di cui al D.M. 174/01/2018 e ss.mm. ii. “Norme tecniche per le costruzioni”**.

2.3 PRESCRIZIONI IDRAULICHE

L'ambito in esame, ai sensi del PGRA 2027-2033 del Distretto Alpi Orinetali, rientra totalmente nella classificazione di rischio moderato R1 e nella classificazione di pericolosità moderata P1 da scolo meccanico.

1. Nelle aree classificate a pericolosità moderata P1 possono essere consentiti gli interventi (demolizione senza possibilità di ricostruzione; manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, impianti produttivi artigianali o industriali, impianti di depurazione delle acque reflue urbane; restauro e risanamento conservativo di edifici purché l'intervento e l'eventuale mutamento di destinazione d'uso siano funzionali a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti; sistemazione e manutenzione di superfici scoperte, comprese rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, arginature di pietrame, terrazzamenti; realizzazione e ampliamento di infrastrutture di rete/tecniche/viarie relative a servizi pubblici essenziali, nonché di piste ciclopeditoni, non altrimenti localizzabili e in assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, previa verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2); realizzazione delle opere di raccolta, regolazione, trattamento, presa e restituzione dell'acqua; opere di irrigazione che non siano in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica; realizzazione e manutenzione di sentieri e di piste da sci purché non comportino l'incremento delle condizioni di pericolosità e siano segnalate le situazioni di



rischio) secondo le disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici.

2. Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati a una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5m sopra il piano campagna. Tale quota non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi previsti negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano.

3 TERMINI DI PEREQUAZIONE

Per soddisfare i termini di perequazione è stata stabilita la realizzazione di **un'opera pubblica** da realizzarsi ad onere del proponente.

A seguito della proposta di modifica dell'accordo citata nel capitolo precedente, che ha previsto l'aumento della superficie utile da trasferire di 110 mq, per un totale di 760,12 mc, il calcolo del valore dell'opera è stato elaborato come segue:

- Superficie edificabile da concedere: 760,12 mq di superficie utile da rapportare con il parametro di 3,60 mc:
 $760,12 \times 3,60 = 2.736,43$ mc;
- Calcolo del lotto equivalente in base al volume appena ottenuto, adottando l'indice di edificazione previsto nell'ex "lottizzazione Sidera" di 1,12 mc/mq: $2.736,43 / 1,12 = 2.443,24$ mq;
- Calcolo della **perequazione**: $2.443,24 \times 70,00 \text{ euro} / 2 = \mathbf{85.513,4}$ euro
- Definizione del costo di costruzione: $2.736,43 \times 533,00$ (costo di costruzione €/mc) = 1.458.517,19 euro;
- Calcolo del "contributo straordinario" (previsto dal DPR 380 art. 16 C.1 "D" ter): $1.458.517,19 \times 5\% = 72.925,86$ €
- **Importo totale** da corrispondere dal proponente: $85.513,4 + 72.925,86 = \mathbf{158.438,91}$ €.



4 VARIANTE AL PI

4.1 PARAMETRI EDILIZI

L'ambito di intervento sul quale far ricadere la nuova potenzialità edificatoria è localizzato in ZTO B2/04 e da normativa vigente, gli è attribuito un indice fondiario (If) pari a 1,12 mq/mq. La variante richiede il trasferimento di 300,12 mq di superficie utile (S.U.) dall'ambito localizzato in località Rigole (ZTO B1/18) a quello appena citato (B2/04), per un totale complessivo di 760,12 mq di superficie utile (S.U.).

Per l'ambito localizzato in località Rigole è prevista la riclassificazione di zona da ZTO B1 a ZTO Fc/41 e il passaggio di proprietà al Comune di Mansuè, oltre che la demolizione dell'edificio incongruo presente e la realizzazione di un'opera pubblica

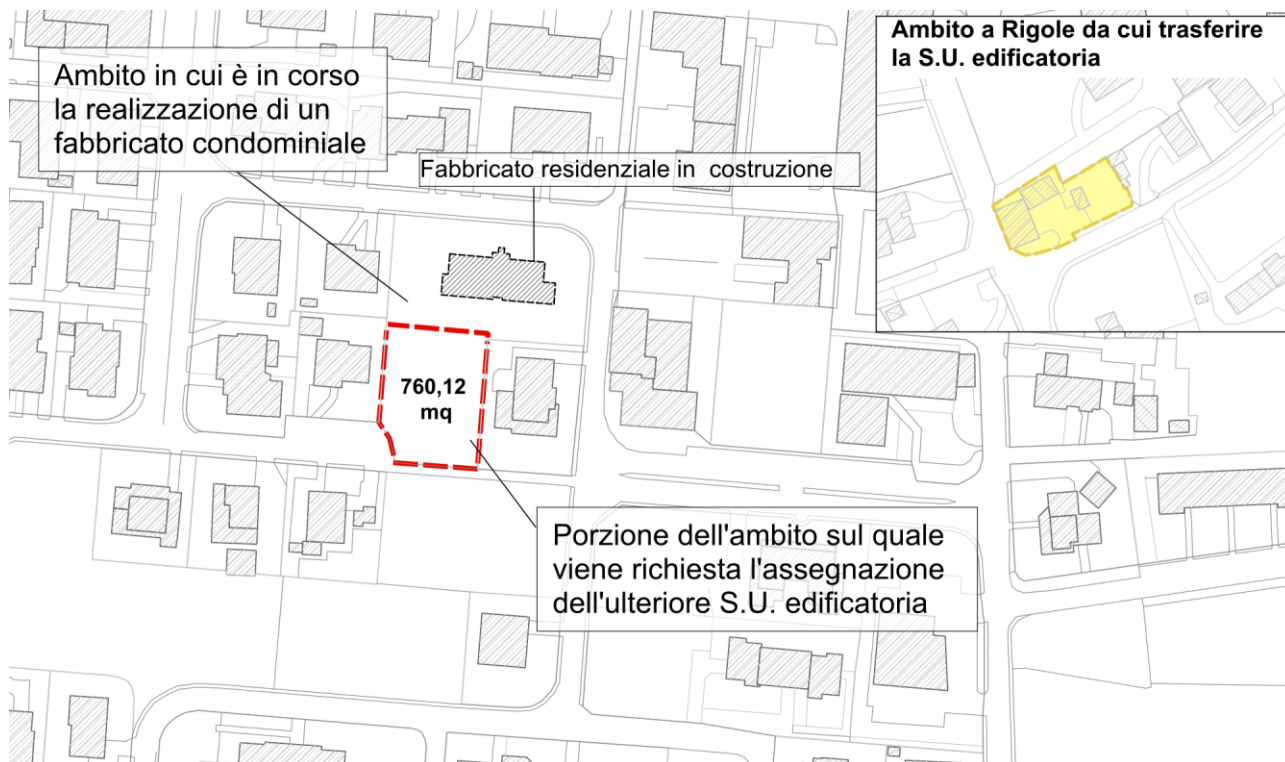


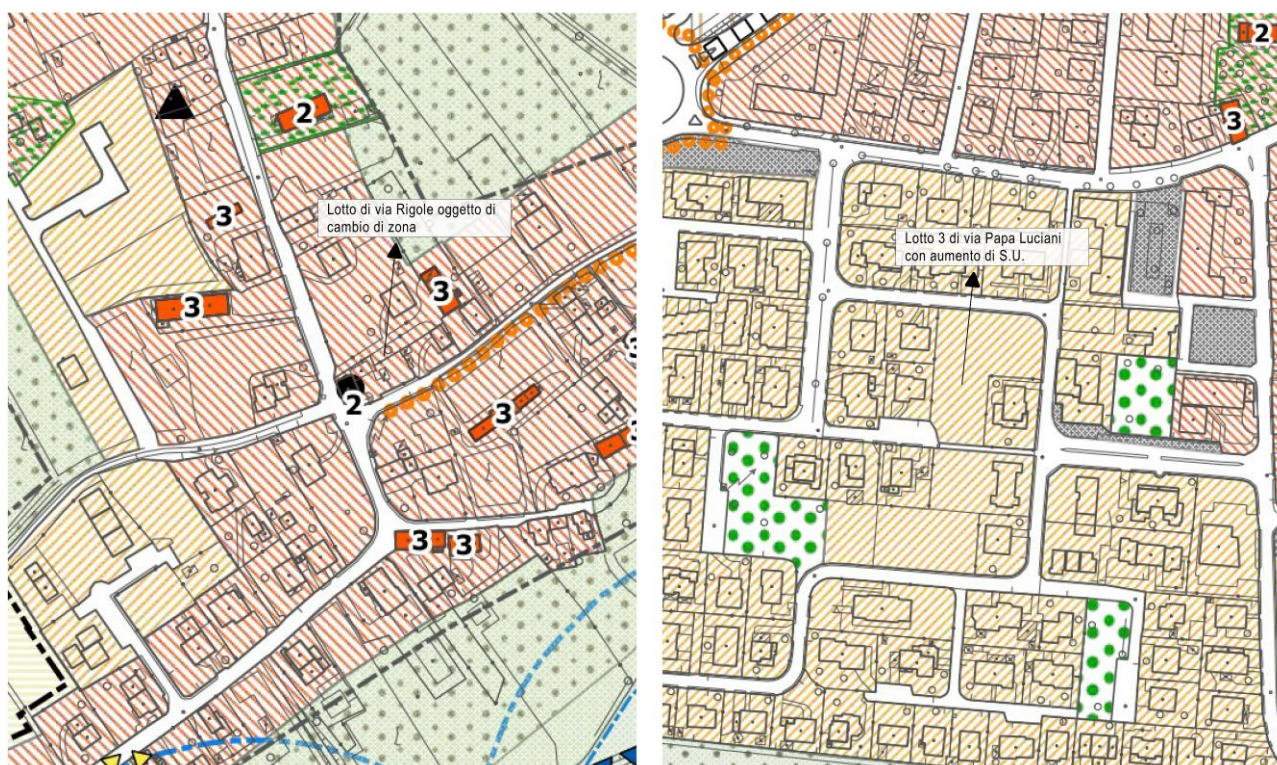
Figura 3 – Inquadramento degli ambiti di intervento su ctn



	Parametri normativi (NTO)		Variante
Superficie utile edificabile (S.U.) da trasferire da Via Rigole e far ricadere nel nuovo lotto			300,12 mq
Superficie Utile edificabile edificabile (S.U.) aggiuntiva da concedere	0,0		460,00
Totale Superficie edificabile (S.U.) da attribuire nel lotto 3 di Via Papa Luciani			760,12 mc
Indice fondiario – ZTO B2/04	1,12 mq/mq	Art. 46	
Altezza massima H	9,50 ml	Art. 46	<i>invariato</i>
Distanza minima tra fabbricati (Df)	10,00 ml	Art. 46	<i>invariato</i>
Distanza dalle strade (Ds)	5,00 ml	Art. 46	<i>invariato</i>
Distacco dai confini (Dc)	5,00 ml	Art. 46	<i>invariato</i>
Indice di permeabilità (IP)	20% Sf	Art. 46	<i>invariato</i>



4.2 ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



LEGENDA

Zonizzazione funzionale

- ZTO B1 - zone residenziali consolidate di completamento (art. 46)
- ZTO B2 - zone residenziali di completamento (art. 46)
- Ep - territorio agricolo periurbano caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario (art. 54)
- Er - territorio agricolo caratterizzato dalla presenza di tessuto insediativo diffuso (art. 55)
- ZTO Fc - aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport (art. 61)
- ZTO Fd - aree a parcheggio (art. 62)

Rete ecologica

- Area di completamento del nucleo (art. 34)

Rispetti e tutele

- Fascia di rispetto stradale (art. 17)

Vincoli storico-culturali

- Edificio di interesse storico testimoniale con grado di tutela (art.29)

Indicazioni puntuali

- Percorsi ciclopedonali di progetto (art. 64)
- Percorsi ciclopedonali esistenti (art. 64)
- Area a verde privato (art. 39)
- Viabilità da potenziare (art. 63)
- Edifici in conflitto (art. 72)

Figura 4 - Estratto degli ambiti di intervento PI vigente - Tavola 2.1, zonizzazione funzionale scala 1:5.000



Zone territoriali omogenee

 ZTO B1, B2, C, D, Dc, Ep, Er, Es (art. 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55)

 ZTO Fc - aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport (art. 61)

 ZTO Fd - aree a parcheggio (art. 62)

Fasce di rispetto e vincoli

 Fascia di rispetto stradale (art. 17)

Rete ecologica

 Area di completamento del nucleo (art. 34)

Indicazioni puntuali

 Lotto libero edificabile e relativa capacità edificatoria in SNP (artt. 46 - 54)

 Area a verde privato (art. 39)

 Edificio di interesse storico testimoniale con grado di tutela (art. 29)

 Percorsi ciclopedonali di progetto (art. 64)

 Viabilità da potenziare (art. 63)

 Edifici in conflitto (art. 72)

Figura 5 - Estratto degli ambiti di intervento PI vigente - Tavola 3, Modalità di intervento scala 1:2.000



4.3 ESTRATTO VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI



LEGENDA

Zonizzazione funzionale

-  ZTO B1 - zone residenziali consolidate di completamento (art. 46)
-  ZTO B2 - zone residenziali di completamento (art. 46)
-  Ep - territorio agricolo periurbano caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario (art. 54)
-  Er - territorio agricolo caratterizzato dalla presenza di tessuto insediativo diffuso (art. 55)
-  ZTO Fc - aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport (art. 61)
-  ZTO Fd - aree a parcheggio (art. 62)

Rete ecologica

-  Area di completamento del nucleo (art. 34)

Rispetti e tutele

-  Fascia di rispetto stradale (art. 17)

Vincoli storico-culturali

-  Edificio di interesse storico testimoniale con grado di tutela (art.29)

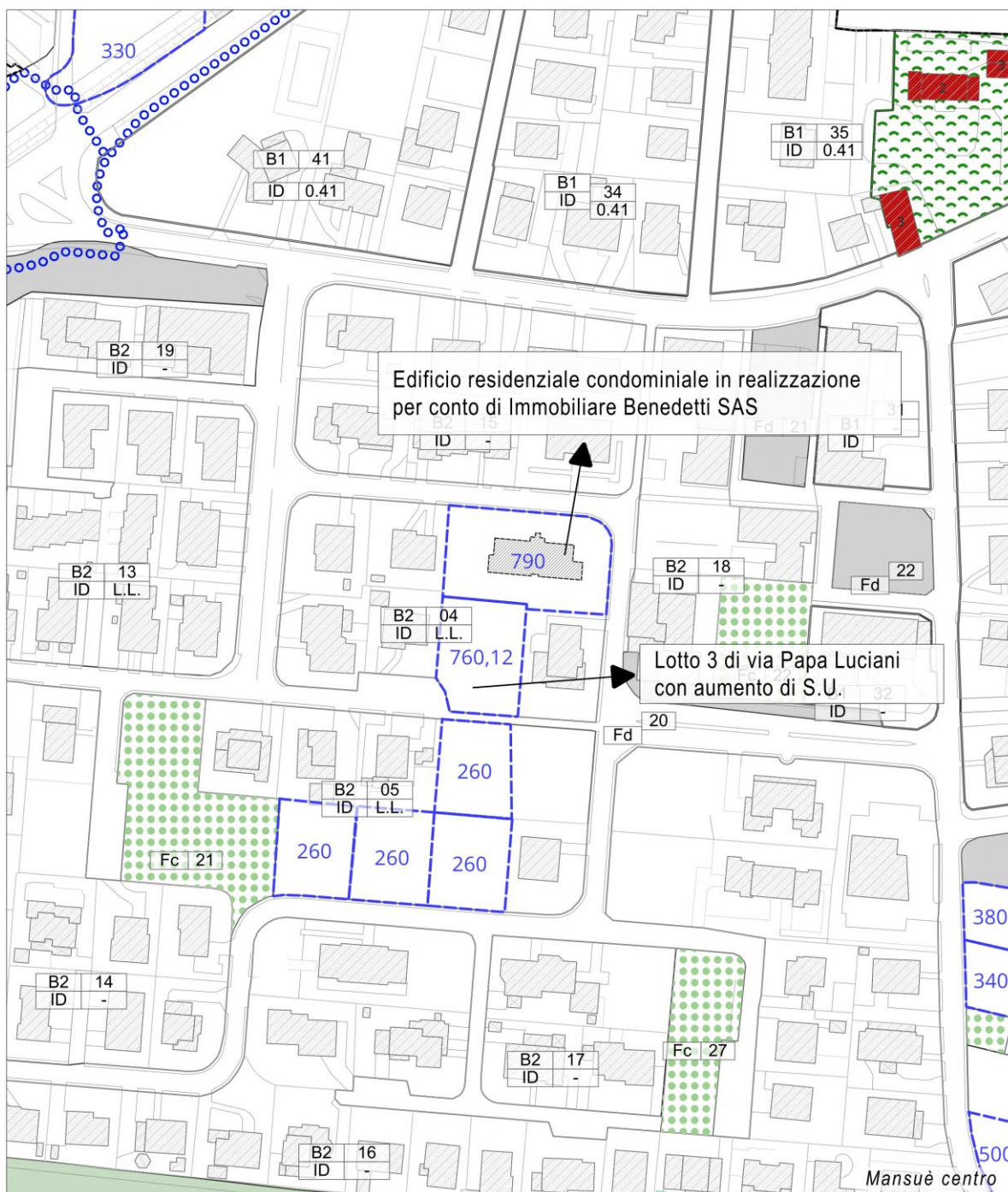
Indicazioni puntuali

-  Percorsi ciclopedonali di progetto (art. 64)
-  Percorsi ciclopedonali esistenti (art. 64)
-  Area a verde privato (art. 39)
-  Viabilità da potenziare (art. 63)
-  Edifici in conflitto (art. 72)

Figura 6 - Estratto degli ambiti di intervento PI variante - Tavola 2 - Zonizzazione funzionale scala 1:2.000



Figura 7 - Estratto dell'ambito di Rigole, PI variante - Tavola 3, Modalità di intervento scala 1:2.000



Zone territoriali omogenee

ZTO B1, B2, C, D, Dc, Ep, Er, Es (art. 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55)

ZTO Fc - aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport (art. 61)

ZTO Fd - aree a parcheggio (art. 62)

Fasce di rispetto e vincoli

Fascia di rispetto stradale (art. 17)

Rete ecologica

Area di completamento del nucleo (art. 34)

Indicazioni puntuali

Lotto libero edificabile e relativa capacità edificatoria in SNP (art. 46 - 54)

Area a verde privato (art. 39)

Edificio di interesse storico testimoniale con grado di tutela (art. 29)

Percorsi ciclopeditoni di progetto (art. 64)

Viabilità da potenziare (art. 63)

Edifici in conflitto (art. 72)

Figura 8 - Estratto dell'ambito di Mansuè, PI variante - Tavola 3, Modalità di intervento scala 1:2.000