



**PI2021**

**COMUNE DI ROVEREDO DI GUÀ**



**Piano degli Interventi (PI) - variante 7**

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

# **RELAZIONE PROGRAMMATICA**

gennaio 2021

Elaborato 06





## RELAZIONE PROGRAMMATICA

# Comune di Roveredo di Guà



COMUNE DI ROVEREDO DI GUÀ  
Via Dante Alighieri, 10 - Roveredo di Guà (VR)

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_

### **Il Sindaco**

Antonio PASTORELLO

### **Servizio Edilizia Privata e Urbanistica**

Il responsabile, Moreno BONINSEGNA, architetto

### **GRUPPO DI LAVORO**

#### **Progettazione urbanistica**

Raffaele GEROMETTA, urbanista

Daniele RALLO, urbanista

Lisa DE GASPER, urbanista

#### **Valutazione idraulica**

Lino POLLASTRI, ingegnere

#### **Gruppo di Valutazione**

Elettra LOWENTHAL, Ingegnere

Elisa BUFFON, Dott. Sc. For.

MATE SC

Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)

Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911

e-mail: mateng@mateng.it



## SOMMARIO

1. INTRODUZIONE .....	3
1.1. Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04 .....	3
1.2. L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica .....	6
1.3. Il Documento del Sindaco .....	7
2. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO .....	9
2.1. Gli elaborati della variante n. 7 e il nuovo SIT .....	9
2.2. La cartografia del Piano degli Interventi .....	10
2.3. Le trasformazioni introdotte dal P.I. ....	13
3. IL CONSUMO DI SUOLO DELLA LR 14/2017.....	23



## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/04 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PATI.

In particolare il Piano degli Interventi individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità” (art. 12 L.R. 11/04).

Nello schema che segue vengono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)	PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)
1. Determina gli ambiti territoriali omogenei (ATO)	1. Suddivide il territorio in zone territoriali omogenee (ZTO)
2. Assicura la dotazione minima di servizi (dimensionamento)	2. Definisce e localizza opere e servizi pubblici e di interesse pubblico
3. Individua gli ambiti da tutelare, riqualificare e valorizzare	3. Detta la normativa per fasce di rispetto, zone agricole, aree di riconversione
4. Disciplina i centri storici	4. Definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente
5. Regolamenta la trasformabilità della zona agricola (quantità)	5. Individua le trasformazioni subordinate a valorizzazione ambientale
6. Definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo	6. Individua le aree da destinare al nuovo sviluppo insediativo
7. Individua gli ambiti destinati ai programmi complessi (Piruea)	7. Individua le aree in cui gli interventi sono subordinati a PUA
8. Disciplina le invarianti geomorfologiche, idrogeologiche, ...	8. Definisce l'attuazione di interventi di trasformazione/conservazione

Il Comune di Roveredo di Guà, ha elaborato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) unitamente al comune di Pressana adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15.01.2009, approvato in Conferenza dei Servizi del 29.07.2010 e ratificato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3389 del 30 dicembre 2010 ai sensi dell'Art. 15, comma 6 della LR 11/2004. Il PATI ha trattato gli argomenti di rilevanza sovra comunale quale: sistema residenziale, sistema insediativo-agricolo, sistema produttivo, sistema infrastrutturale e della mobilità e sistema ambientale

A partire dalla data di entrata in vigore del PATI il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PATI, diventa il piano degli interventi.

In considerazione del suo carattere snello sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, il Piano degli Interventi permette all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio. Dopo il primo PI del 2014, il Comune ha realizzato ulteriori 6 varianti ed è attualmente in corso di redazione la variante n. 6, oggetto della presente Relazione.

Si richiamano di seguito le varianti intercorse dall'approvazione del PAT (2014) ad oggi:

La **Variante n. 1** del P.I. vigente, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 25 Novembre 2014. ha recepito varianti urbanistiche proposte dall'Amministrazione Comunale e da soggetti privati od imprese e, nel contempo, ha rivisto in maniera integrale il Regolamento Edilizio Comunale, aggiornandolo secondo le nuove disposizioni normative;

La **Variante n. 2** del P.I. vigente, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 10.05.2015, ha recepito alcune varianti urbanistiche proposte da soggetti privati od imprese.

La **Variante n. 3** del P.I. vigente, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 23.01.2016, ha recepito alcune varianti urbanistiche proposte da soggetti pubblici e privati.

La **Variante n. 4** del P.I. vigente, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 14.07.2016. ha recepito alcune varianti urbanistiche proposte da soggetti pubblici e privati.

La **Variante n. 5** del P.I. vigente, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 25.07.2017. ha recepito alcune varianti urbanistiche proposte da soggetti pubblici e privati.

La **Variante n. 6** del P.I. vigente, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.29 del 31.07.2018. ha recepito alcune varianti urbanistiche proposte da soggetti pubblici e privati.

Con Deliberazione di Consiglio numero 19 del 1.9.2020 l'amministrazione ha approvato la **variante 1 al PAT** in adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura della Variante 7 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale e per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio, per adeguarsi alla VAR. 1 al PAT sul contenimento del consumo di suolo e per aggiustare alcuni aspetti operativi tecnico-cartografici.

Le fasi amministrative per la redazione del PI sono rappresentate nello schema che segue:

<b>DOCUMENTO DEL SINDACO</b>	CONSIGLIO COMUNALE	Evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche e gli effetti attesi
<b>CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE</b>	INCONTRI	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
<b>ADOZIONE</b>	CONSIGLIO COMUNALE	Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato. Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg. Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio comunale e in almeno due quotidiani a diffusione locale.
<b>DEPOSITO</b>	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	
<b>PUBBLICAZIONE</b>	PER 30 GIORNI	
<b>OSSERVAZIONI</b>	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
<b>APPROVAZIONE</b>	ENTRO 60 GG APPROVAZIONE IN CONSIGLIO COMUNALE	
<b>ENTRATA IN VIGORE</b>	PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO	Il piano diventa efficace 15 gg dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano

## 1.2. L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) e Piano degli Interventi (PI) dove il PATI contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa del PRC e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Il Piano degli Interventi (PI) assumendo una connotazione programmatica deve rapportarsi inoltre con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali. In particolare il PI "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità" (articolo 12 della legge regionale n. 11 del 2004).

In altri termini il Piano degli Interventi:

- rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, approvato dalla Regione Veneto ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale n. 11 del 2004;
- si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- si attua per mezzo di:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
  - b) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
  - c) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
  - d) Opere Pubbliche (OO.PP.);

atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11 del 2004.

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio.

### 1.3. Il Documento del Sindaco

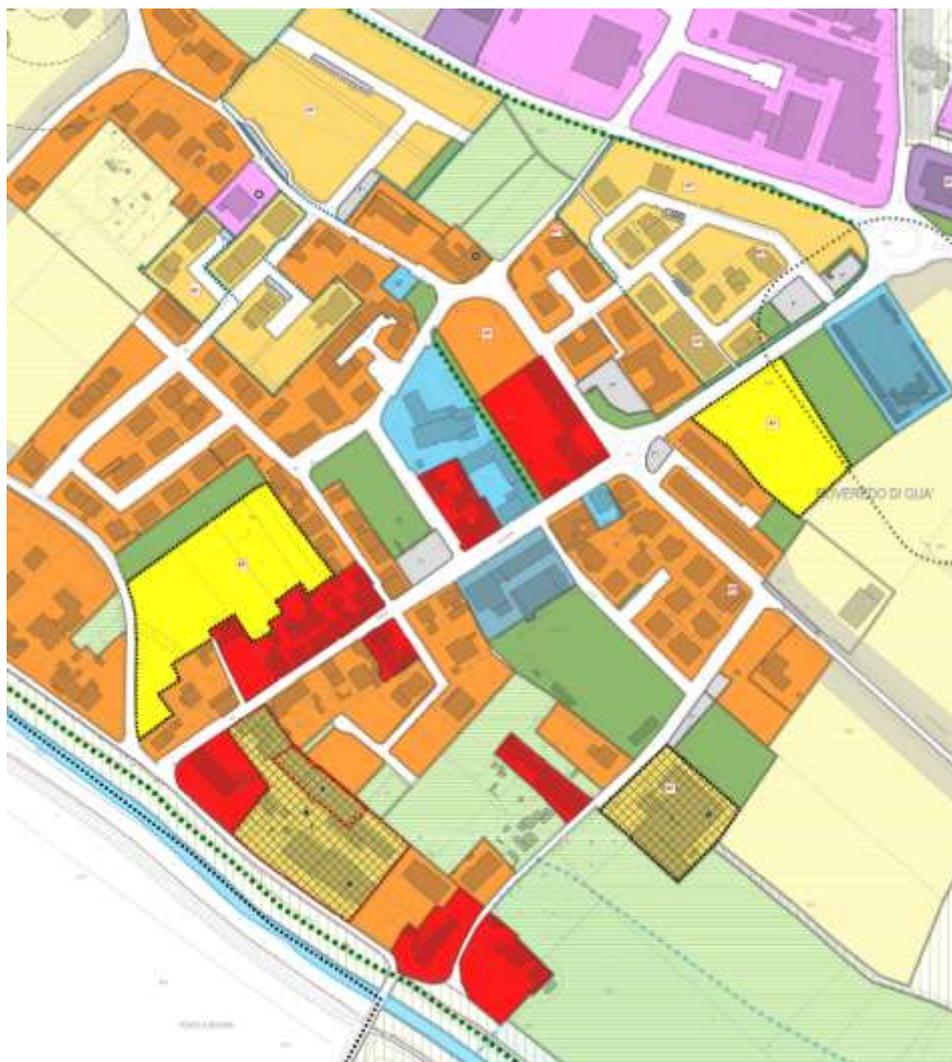
L'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere alla stesura e alla approvazione del Variante 1 al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale anche per dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio e per ridefinire puntualmente alcuni aspetti cartografici e normativi del Piano degli Interventi vigente (PI n. 6).

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Roveredo di Guà in apposita seduta del Consiglio Comune tenutasi il 23.10.2020.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di piano.

Il Documento del Sindaco diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nello spirito della trasparenza e con l'apporto degli utenti finali.

Dalle valutazioni emerse in sede di dibattito durante la stesura del PAT e analizzando le osservazioni dei cittadini e dei portatori di interesse le questioni emerse possono essere sintetizzate in una serie di tematiche di cui proporre l'approfondimento in sede di PI.



*Estratto zoning Intero Territorio Comunale Roveredo di Guà*

## 2. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO

---

### 2.1. Gli elaborati della variante n. 7 e il nuovo SIT

La variante numero 7 al Piano degli Interventi è composta dai seguenti elaborati cartografici, descrittivi e di valutazione.

#### ELABORATI GRAFICI

- Elab. 01 Tav. C Zonizzazione intero territorio comunale - Nord  
scala 1:5.000
- Elab. 02 Tav. D.1 Zonizzazione Zone significative Roveredo  
scala 1:2.000
- Elab. 03 Tav. D.2 Zonizzazione Zone significative Cicogna  
scala 1:2.000
- Elab. 04 Tav. 3 Ambiti di urb. consolidata e consumo massimo di suolo  
LR 14/2017 scala 1:5.000

#### ELABORATI DESCRITTIVI

- Elab. 05 Norme Tecniche Operative
- Elab. 06 Relazione Programmatica
- Elab. 07 Registro Consumo di Suolo
- Elab. 08 Registro Crediti Edilizi

#### ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Elab. 09 Rapporto Preliminare - Verifica di assoggettabilità a VAS
- Elab. 10 Relazione Tecnica - Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza
- Elab. 11 Valutazione di Compatibilità idraulica

#### ELABORATI INFORMATICI

- Elab. 12 DVD banche dati quadro conoscitivo e file pdf elaborati

Oltre alle modifiche cartografiche e normative in recepimento alla nuova legge sul contenimento del consumo di suolo, è stata organizzata e predisposta la nuova base cartografica organizzata in un SIT attraverso l'ausilio degli strumenti GIS.

I **sistemi informativi territoriali** sono strumenti complessi rivolti al governo del territorio. La collezione di dati che compongono lo spazio di analisi, trova nello strumento GIS un'organizzazione strutturata e rappresentativa utile a osservare il territorio da un punto di vista diverso e al tempo stesso più semplificato.

I presupposti fondamentali per la costruzione di un SIT efficiente sono:

- organizzazione dei livelli informativi nel rispetto degli standard definiti ai sensi dell'art. 10 della LR 11/2004 e della DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 3811 del 09 dicembre 2009 e s.m.i., affinché questi siano resi disponibili agli Organismi preposti al governo del territorio;
- modellizzazione logica dei dati, che ne consenta l'uso a diversi livelli sia ai fruitori che ai produttori, definendo modalità di validazione, integrazione ed aggiornamento; il SIT sarà inteso come la costruzione di un catalogo di informazioni associati al PATI e al PI e alle competenze dei vari enti, organizzato al fine di condividere le conoscenze che riguardano i diversi aspetti del territorio ai diversi livelli,
- capacità di colloquiare con altri sistemi, nel rispetto di standard definiti, sia dal punto di vista logico - concettuale che informatico.

L'informatizzazione dei dati che andranno a comporre i due Piani (PAT e PI), costituisce strumento essenziale per rendere maggiormente condivisibile e trasparente l'attività di pianificazione e supportare così anche le eventuali attività di co-pianificazione, di comunicazione e partecipazione, nonché del futuro monitoraggio di attuazione. La redazione della variante 7 comprenderà pertanto anche l'implementazione del SIT del Comune e del QC del PI reso obbligatorio anche per il livello operativo dall'art. 11 bis della LR 11/2004.

## 2.2. La cartografia del Piano degli Interventi

La zonizzazione di piano è riportata per l'intero territorio comunale in scala 1:5.000 e per le zone significative (Capoluogo e Cicogna) anche in scala 1: 2.000.

Le attività di aggiornamento e predisposizione del SIT cartografico del Piano degli Interventi hanno interessato le seguenti attività:

- aggiornamento della Carta Tecnica Regionale;
- aggiornamento ed allineamento del PI 6 con eventuali varianti approvate;
- perimetrazione e verifica dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi;
- suddivisione delle zone C in zone C1 e C2;
- inserimento delle opere e degli standard realizzati e ceduti nei PUA nella zonizzazione di piano;
- aggiornamento dell'individuazione delle attività produttive in zona impropria;
- individuazione ambiti soggetti a SUAP;

In tavola 1:5.000 e 1:2.000 sono riportati gli strumenti di attuazione del piano suddivisi in :

- Aree con obbligo di strumento urbanistico attuativo;
- Perimetri di piani attuativi convenzionati in corso;
- Ambiti soggetti a PdR

Il Piano degli Interventi di Roveredo è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

**SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E RESIDENZIALE**

	ZTO A - Centro Storico	Art. 26
	ZTO B - residenziali di completamento	Art. 28
	ZTO C1 - residenziali di completamento	Art. 29
	ZTO C2 - residenziali di espansione	Art. 30

**SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE**

	ZTO D1 - Artigianato produttivo di completamento	Art. 32
	ZTO D3 - Produttivo commerciale	Art. 34
	ZTO D4 - Agrituristica	Art. 35
	Ambito soggetto a procedimento di Sportello Unico Attività Produttive	

**SISTEMA AGRICOLO - AMBIENTALE**

	ZTO E Agricole	Art. 37
--	----------------	---------

	ZTO E2 Periurbane	Art. 37
--	-------------------	---------

	ZTO E ad Urbanizzazione Diffusa	Art. 37
--	---------------------------------	---------

	Verde privato	Art. 48
--	---------------	---------

**SISTEMA DEI SERVIZI**

	ZTO F1 Istruzione	Art. 41
--	-------------------	---------

	ZTO F2 Interesse Comune	Art. 42
--	-------------------------	---------

	ZTO F3 Verde pubblico attrezzato	Art. 43
--	----------------------------------	---------

	ZTO F4 Parcheggi	Art. 44
--	------------------	---------

Per quanto riguarda il tema della vincolistica la cartografia al 5.000 e al 2.000 riporta i seguenti vincoli:

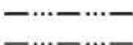
#### FASCE DI RISPETTO E VINCOLI



Fasce di rispetto stradali



Fasce di rispetto cimiteriali



Fasce di rispetto tecnologico



Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett c)



Allevamenti zootecnici intensivi e n. scheda



Fasce di rispetto Allevamenti zootecnici intensivi

### 2.3. Le trasformazioni introdotte dal P.I.

Le tavole della zonizzazione e delle previsioni di piano sono state redatte su due scale:

- in scala 1:5.000 zonizzazione e vincoli intero territorio comunale
- in scala 1:2.000 intero territorio comunale

Le 13 modifiche introdotte dalla Variante 7 al Piano degli Interventi sono riportate nell'elaborato cartografico numero 4 "Tav. 3 Ambiti di urb. consolidata e consumo massimo di suolo".

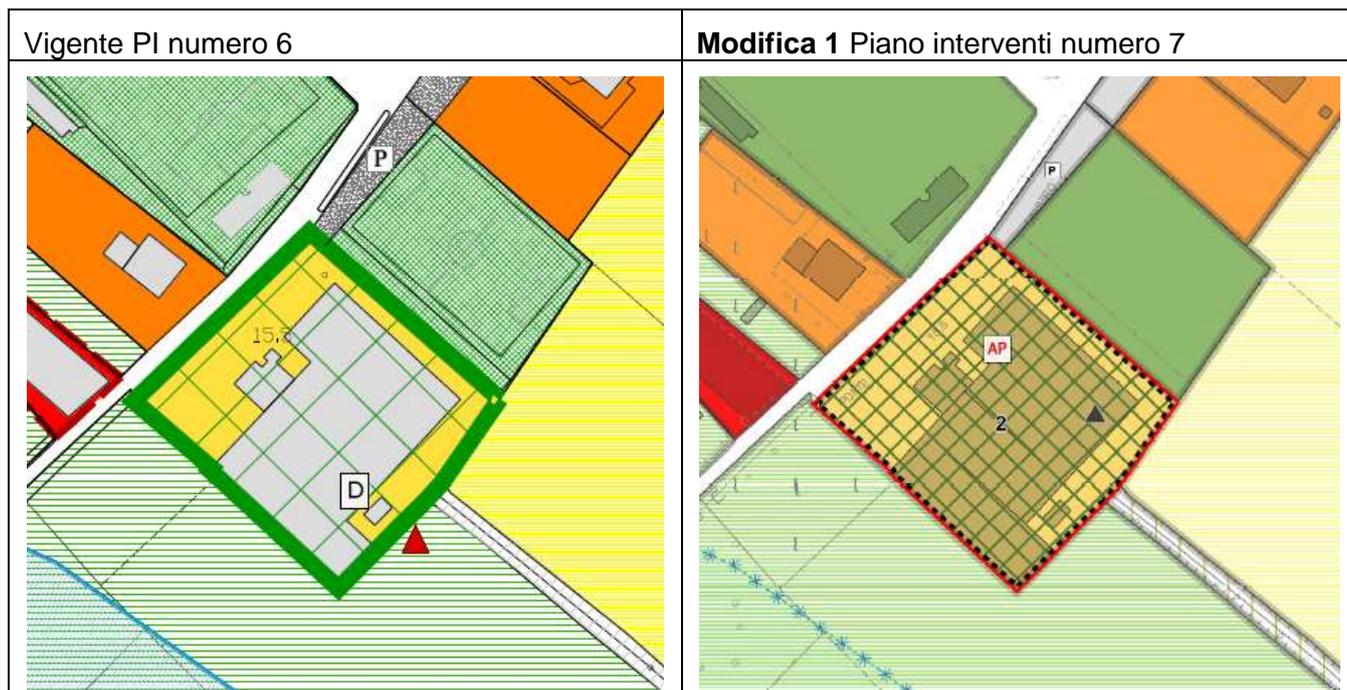
Le variazioni apportate dal secondo Piano degli Interventi si possono riassumere nella seguente casistica:

#### Modifica della zonizzazione in ambito di città consolidata

Riguarda la riclassificazione di ambiti di terreno compresi nella città consolidata o vicine a zone urbanizzate per riconoscimento dello stato di fatto, modifica della modalità attuative del piano degli interventi. Riguardano le modifiche numero 1 e 4.

Il P.A.T.I. ha individuato delle aree che per le loro caratteristiche risultano idonee ad essere oggetto di interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale a cui attribuire specifici obiettivi di riqualificazione e valorizzazione, volti al miglioramento ambientale, ad aumentare la funzionalità delle infrastrutture e a mitigarne l'impatto con le aree circostanti. La modifica **numero 1** consiste nella individuazione di un ambito degradato in via Ponte Sinistra; trattasi di una azienda produttiva dismessa ai margini della città consolidata, vicino al campo sportivo.





Per l'area soggetto a miglioramento e riqualificazione urbana numero 2, è previsto il cambio di destinazione d'uso con l'obiettivo di riqualificazione e recupero dell'area degradata lungo via Ponte Sinistra.

Il progetto di recupero riguarda la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato al miglioramento della qualità urbana e territoriale a cui attribuire specifici obiettivi di riqualificazione e valorizzazione, volti al miglioramento ambientale di un ambito degradato a ridosso del centro abitato di Roveredo di Guà. L'area oggetto di intervento attualmente ospita un fabbricato produttivo dismesso e una superficie pertinenziale completamente impermeabilizzata.

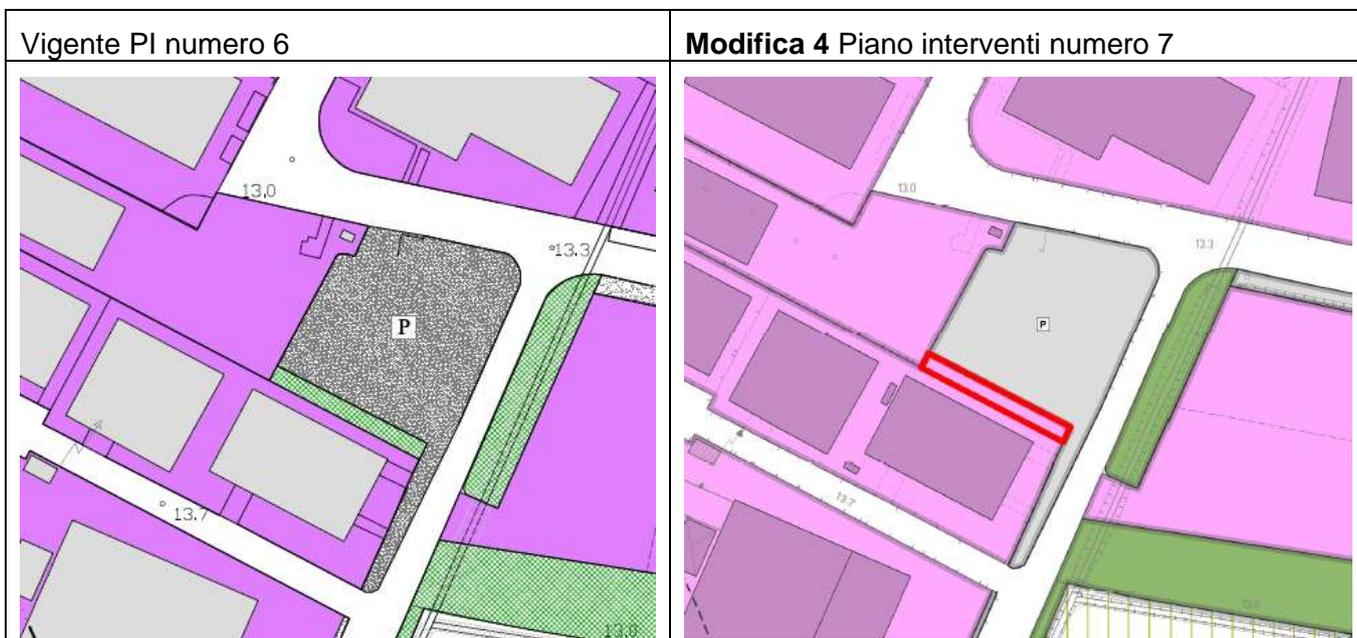
Il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso a residenziale con la realizzazione di una volumetria massima pari a **6.000 mc**.

Gli obiettivi dell'intervento sono:

- a) riqualificazione e riordino complessivo delle aree esistenti;
- b) creazione di un'area a verde attrezzato lungo il campo sportivo esistente

L'intervento è soggetto ad accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

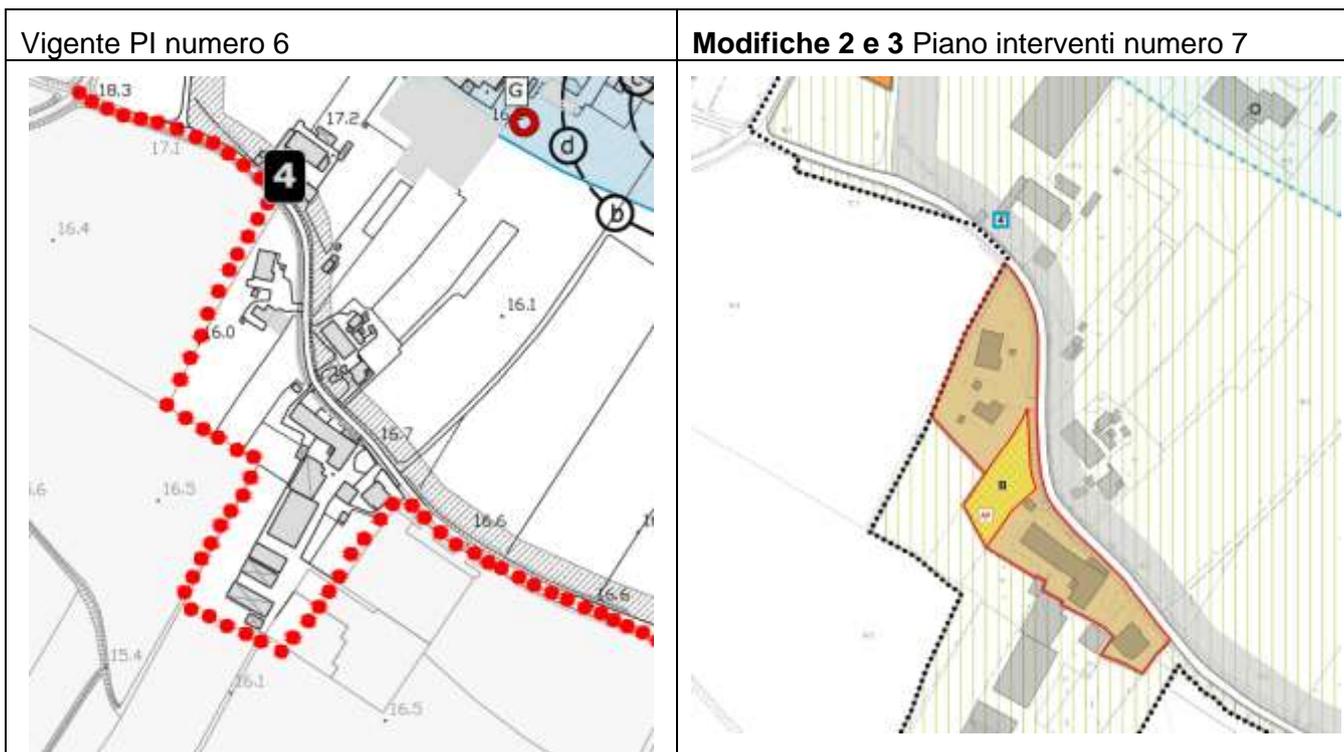
La modifica **numero 4** interessa la riclassificazione di zona di una piccola porzione di zona F3 (area a verde attrezzato) a zona D1, al fine di consentire alla ditta confinante una più agevole movimentazione logistica di macchine ed automezzi. Sono stati mantenuti gli elementi arborei e il filare alberato lungo il parcheggio pubblico.



### Modifica nuclei ad urbanizzazione diffusa in zona agricola

Interessano le modifiche numero 2 e 3 e riguarda la perimetrazione di una parte di un nucleo ad urbanizzazione diffusa individuato dal PATI in via Varisella Vecchia. Contestualmente è stato individuato anche un lotto libero a volumetria predefinita di tipo B pari a 1.000 mc. La modifica **numero 2** riguarda la riclassificazione di zona da “E” ad “E ad urbanizzazione diffusa” e la modifica **numero 3** riguarda l’individuazione del lotto inediticato per volume pari a 1.000 mc.

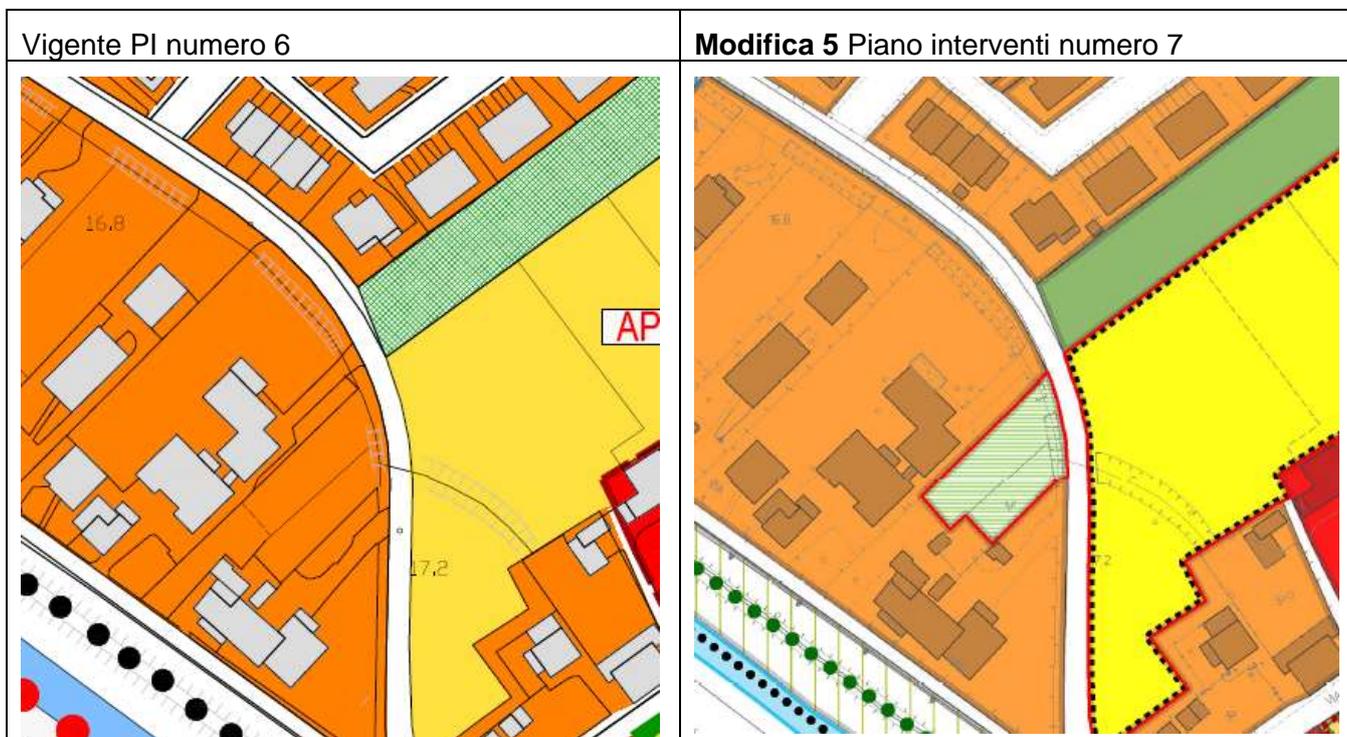
L’intervento è soggetto ad accordo pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004.



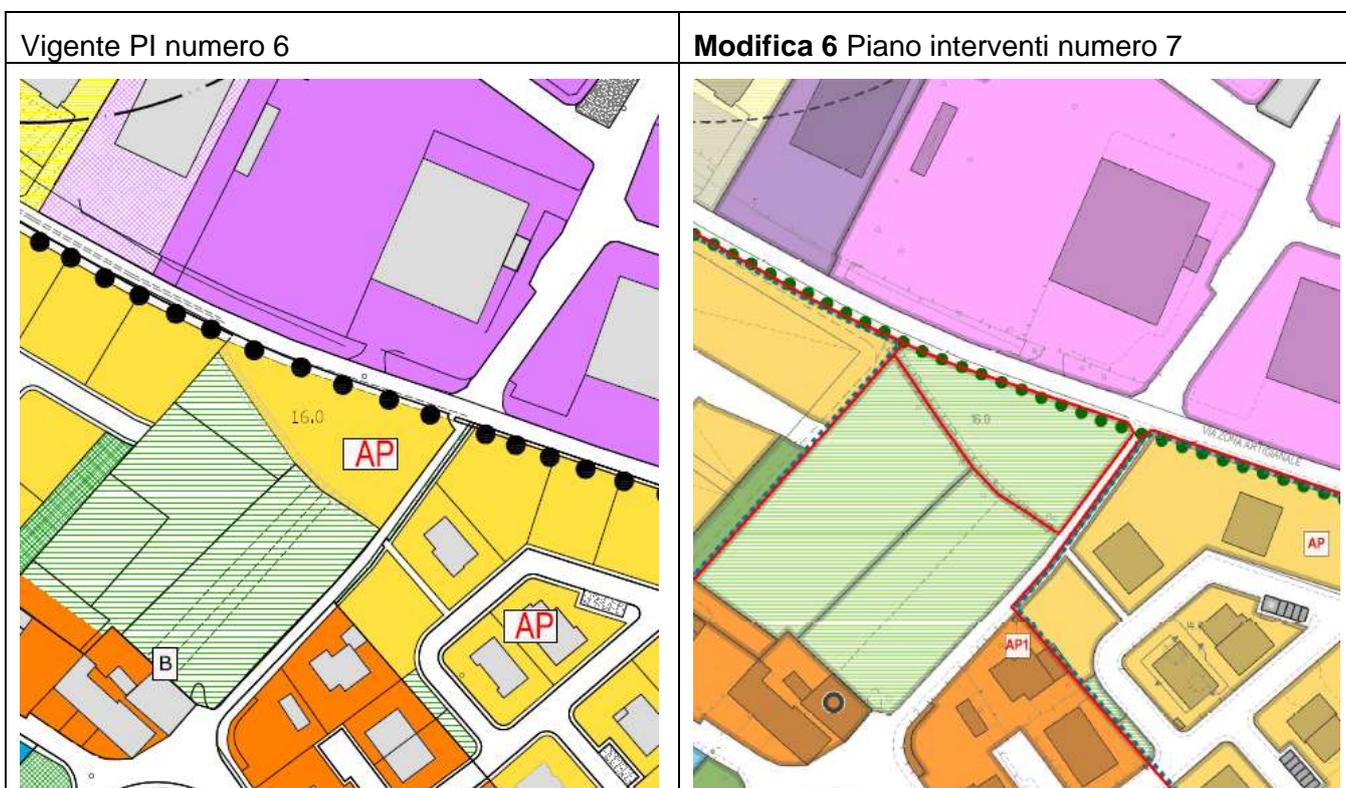
### Stralcio di previsioni edificatorie

Interessano le modifiche **numero 5 e 6** e riguardano lo stralcio di previsione edificatorie a destinazione residenziale (zona B e C) all'interno della città consolidata e la loro riclassificazione in zona a verde Privato.

La modifica numero 5 consiste nella riclassificazione di zona e stralcio della previsione edificatoria da zona B a zona a Verde Privato

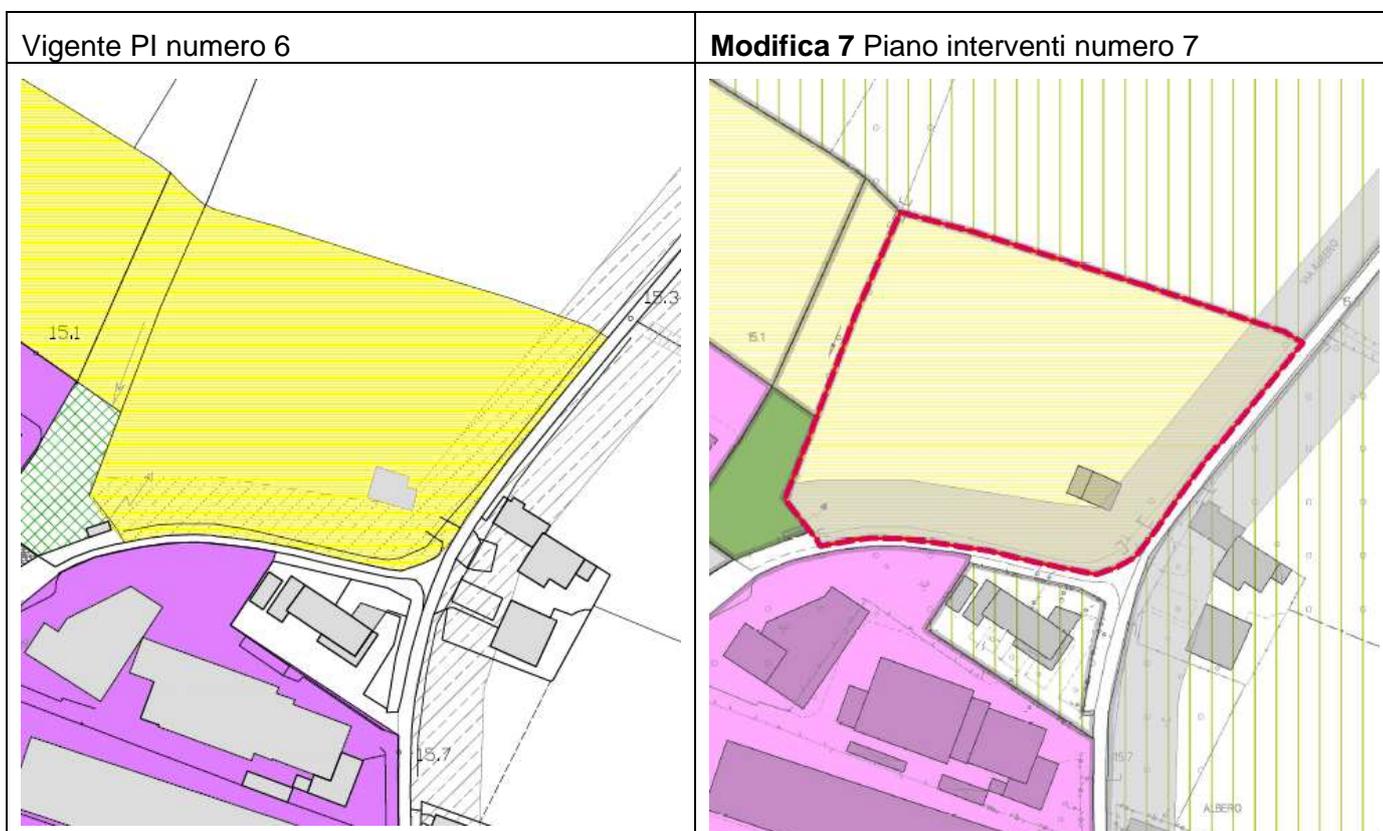


La modifica **numero 6** consiste nella riclassificazione di zona e stralcio della previsione edificatoria da zona C a zona a Verde Privato. Per tale zona soggetta a PUA, sono decorsi i termini di cui all'articolo 18 comma 7 della LR 11/2004.



### Riconoscimento di ambiti con procedura SUAP

Trattasi di aggiornamento cartografico e riguarda il riconoscimento di un ambito soggetto a procedura di Sportello Unico Attività Produttive in variante allo strumento urbanistico. Interessa la modifica **numero 7**.



### Precisazione modalità di intervento zone C

Trattasi di aggiornamento cartografico e riguarda la precisazione delle modalità di intervento di aree a destinazione residenziale di completamento o di espansione conformemente agli articoli 29 e 30 delle NTO.

Sono state classificate C2 le zone di espansione non ancora realizzate soggette ad Obbligo di Strumento Attuativo (modifiche numero 8 e 9). Sono stati perimetrati in cartografia gli ambiti soggetti a PUA.

Sono state classificate C1 le zone di completamento / espansione con piano attuativo approvato e convenzionato, con opere realizzate, e parzialmente edificate (modifiche numero 10 11 12 13). Sono stati

perimetrati in cartografia gli ambiti soggetti a PdL vigente e convenzionato.



Vigente PI numero 6



**Modifiche 10 11 12** Piano interventi numero 7



Vigente PI numero 6



**Modifica 13** Piano interventi numero 7



### **Aggiornamento apparato normativo**

Sono state apportate le seguenti modifiche alla normativa:

- adeguamento della disciplina normativa alla variante 1 del PAT sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017;
- introduzione del registro del consumo di suolo e del registro dei crediti edilizi
- modifica articolo 31 AREE SOGGETTE A MIGLIORAMENTO E RIQUALIFICAZIONE URBANA in riferimento alla trasformazione della zona in via Ponte Sinistra;

### 3. Il consumo di suolo della LR 14/2017

La presente Variante al PI prevede l'adeguamento del Piano Operativo alla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo, in coerenza con i principi ed i criteri stabiliti del PAT. A tal fine la Variante al PI predisponde una cartografia denominata "Elab. 04 - Tav. 3 Ambiti di urbanizzazione consolidata e consumo massimo di suolo LR 14/2017", la quale riporta il perimetro degli interventi oggetto di Variante e quello degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo e dal PAT.

L'attività preliminare e/o propedeutica condotta in sede di elaborazione della Variante riguarda quanto enunciato dall'articolo 22 della LR 14/2017 inerente la predisposizione della verifica sulle possibilità di riorganizzazione del tessuto edilizio esistente che, in assenza di disposizioni regionali più precise, pare opportuno venga operata sul Piano di Assetto del Territorio e sul Piano degli Interventi.

La verifica del consumo di suolo relativo alla Variante n. 7 al Piano degli Interventi viene effettuata ai sensi e secondo i criteri della L.R. 14/2017:

- La Regione con DGRV 668 del 15/05/2018 ha assegnato al Comune di Roveredo di Guà un consumo di suolo massimo pari a **11,06 ha**;
- La Var. 1 al PAT approvato nel 2020 conferma per Roveredo di Guà il dato del consumo di suolo pari a **ha 11,06**;
- Il PI vigente erode complessivamente **1.09 ha** della quantità massima prevista;
- Con la Variante numero 7 si prevede un ulteriore consumo di suolo pari a **0,74 ha** determinando quindi un residuo complessivo pari a **ha 9,23** da utilizzare per i futuri PI;
- Si rileva inoltre che con la Variante n. 7 al PI è stato recuperato suolo derivante da stralci di aree con previsioni edificabili per complessivi **7.425 mq** circa.

Si ricorda che le aree dedicate ad opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di cui all'art. 44 della LR 11/2004, sono sempre consentiti in deroga ai limiti stabiliti dalla quantità massima di consumo di suolo

Per i dati di dettaglio si rimanda all'elaborato. 04 Ambiti di urb. consolidata e consumo massimo di suolo LR 14/2017 e all'elaborato 07 Registro Consumo di Suolo.

## 4. Il dimensionamento della var. 7 al PI

Il dimensionamento del PATI del Comune di Pressana e di Roveredo di Guà sono proiettati nel prossimo decennio a partire dal 31 dicembre 2007.

La stima dei fabbisogni di tipo residenziale di un paese inserito in un contesto sovracomunale dinamico si traduce necessariamente nella determinazione dei fabbisogni insoddisfatti ma anche inevitabilmente nella valutazione delle domande di suolo articolate delle esigenze di sviluppo che si verificano a livello locale e sovracomunale.

Perciò sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

- Incremento della popolazione nel decennio 2007-2017;
- Incremento dei nuclei familiari negli ultimi dieci anni (1509-1164) e parallelamente diminuzione dei componenti pari al 7,36%, per cui si prevede nel decennio 2007-2017 la riduzione a 2,55 persone per nucleo familiare.
- Ricadute residenziali inerenti l'attuazione in corso della zona produttiva, prevedendo un rapporto di addetti per ettaro di n. 30 di cui il 25% possa insediarsi nel Comune.

Sulla base delle suddette variabili è stata avanzata un'ipotesi di stima del fabbisogno residenziale riassunta nella seguente tabella:

Dimensionamento residenziale complessivo					Abitanti al 30.01.07	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	Standards attuali mq
					3.999 ( ab. 2480 Pressana + ab. 1519 Roveredo di Guà)	4.891 (2.900 Pressana +1991 Roveredo di Guà)	146.730 (mq. 87.000 Pressana +mq. 59.730 Roveredo di Guà)	276.245 (mq. 150,883 pressana +mq. 125.362 Roveredo di Guà)
Incremento degli abitanti nel decennio di validità del PATI						892 ( ab. 420 Pressana + ab. 472 Roveredo di Guà)		
		mq futuri	mq Standards futuri					
Commerciale		0	0					
Direzionale		0	0					
Produttivo		0	0					

Per il comune di Roveredo di Guà è previsto un carico di abitanti teorici pari a 472 unità che sommati ai 1.519 residenti derivano 1.991 abitanti.

Moltiplicando il valore dei 1.991 abitanti per i 30 mq previsti dalla legge regionale 11/2004 abbiamo un fabbisogno di standard pari a circa 60.000 mq di standard.

Con la variante numero 7 al PI sono stati dimensionati con gli strumenti GIS, le consistenze delle aree a standard presenti nel comune di Roveredo di Guà. Le dotazioni per tipologia di standard si possono riassumere in:

tipologia di zona	mq
zona F1 Istruzione	4 281
Zona F2 Attrezzature di interesse comune	15 203
Zona F3 Verde Pubblico Attrezzato	40 401
Zona F4 Parcheggi	16 476
<b>TOTALE</b>	<b>76 361</b>

I residenti attualmente insediati nel comune sono pari a 1.597 unità (dato 31.12.2019).

A questi vanno sommate le volumetrie inesprese (zone C1 e C2 non attuate) compresi gli interventi del PI variante 7 (6.000 mc + 1.000 mc) pari a circa 300 abitanti teorici. Gli abitanti per il calcolo degli standard sono quindi pari a 1900 unità che moltiplicato per i **30 mq** previsti dalla legge regionale 11/2004 generano un fabbisogno di standard pari a 57.000 mq di standard.

Dal confronto tra gli standard esistenti pari a **76.300 mq** ed il fabbisogno pari a **57.000 mq**, si evince che il comune soddisfa la dotazione richiesta dalla legge 11/2004.