



Comune di
SAN GIORGIO IN BOSCO
Provincia di Padova

P.R.C.

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N. 16/2025

RELAZIONE TECNICA PROGRAMMATICA

ESTRATTI DELLE MODIFICHE – VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO



Sindaco:
Nicola Pettenuzzo

Responsabile area tecnica:
Maurizio O. Bergamin

studio urbanistica e pianificazione
Costantini Mauro
Costantini Enrico

adottato:

approvato:

redazione:

novembre 2025



PREMESSA

Il Comune di San Giorgio in Bosco aderisce al PATI del “medio Brenta” con i Comuni di Campodoro, Carmignano Di Brenta, Curtarolo, Gazzo, Grantorto, Piazzola Sul Brenta e Villafranca Padovana, approvato con D.C.C. n. 01 del 27.01.09

Il Comune è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato ai sensi dell'art. 15 delle L.R.11/2004 con Conferenza dei Servizi del 13.01.2016, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 30 del 01.04.2016.

Con D.C.C. n. 26 del 13.10.2020 è stata approvata la variante tecnica al PAT per adeguamento alla L.R. 14 sul consumo del suolo.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 27.06.2016 si è preso atto degli esiti dell'approvazione del PAT, della sua pubblicazione su BUR e che il PRG previgente ha assunto l'efficacia del Piano degli Interventi.

Con a deliberazione consiliare n. 41 del 26.09.2019, esecutiva, è stato approvato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, con la introduzione delle modifiche derivanti dall'accoglimento delle osservazioni pervenute, il Piano degli Interventi – variante n. 5/2019, che costituisce il primo piano degli Interventi adeguato al P.A.T..

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 29.03.2022 è stato presentato al Consiglio Comunale il Documento del Sindaco ai fini della formazione del secondo Piano degli Interventi.

Ad oggi, sono state approvate le seguenti Varianti al P.I.:

- Con DCC n. 8 del 09.02.2017 è stata approvata la prima Variante al P.I. per modifiche normative alla NTA vigenti
- Con DCC n. 23 del 02.05.2017 è stata approvata la seconda Variante al P.I. per riclassificazione aree edificabili ai sensi dell'art. della L.R. 4/2015 (variante verde)
- Con DCC n. 49 del 04.09.2017 è stata approvata la terza Variante al P.I. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 – provvedimento unico per edilizia produttiva – SUAP (Sanpellegrino)
- Con DCC n. 33 del 24.07.2018 è stata approvata la quarta Variante al P.I. per riclassificazione aree edificabili ai sensi dell'art. della L.R. 4/2015 (variante verde)
- Con DCC n. 41 del 26.09.2019 è stata approvata la variante n. 5 al Piano degli Interventi con cui si è proceduto, fra l'altro, all'aggiornamento cartografico e normativo del Piano degli Interventi (ex PRG) con i contenuti (prescrizioni, direttive e normativa) del PAT con anche la redazione del Prontuario della qualità architettonica e delle mitigazioni e del Registro dei Crediti Edilizi;
- Con DCC n. 30 del 31.05.2021 è stata approvata la variante n. 6 al Piano degli Interventi, con cui, oltre ad alcune modifiche puntuali, viene adeguato il registro dei crediti edilizi al RECREd di cui all'art. 4 co. 8 della L.R. 14/2019;

- Con DCC n. 39 del 27.09.2022 è stata approvata la variante 7 al Piano degli Interventi relativa all'area "Sanpellegrino";
- Con DCC n. 40 del 27.09.2022 è stata approvata la variante 8 al Piano degli Interventi per alcune modifiche puntuali.
- Con D.C.C. n. 32 del 02.07.2022 è stata approvata la variante 9 al Piano degli Interventi per modifica tracciato percorso ciclopedonale.
- Con D.C.C. n. 18 del 13.04.2023 è stata approvata la variante 10 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 "variante verde".
- Con D.C.C. n. 35 del 17.07.2023 è stata approvata la variante 11 al Piano degli Interventi Piano degli Interventi connessa alla realizzazione opera pubblica pista ciclabile Via Pozzo.
- Con D.C.C. n. 11 del 23.03.2025 è stata approvata la variante al P.I. n.12 ad oggetto la previsione viaria di Vicolo Consorti per l'intervento pubblico di riqualificazione e asfaltatura.
- Con D.C.C. n. 21 del 11.07.2025 è stata approvata la variante al P.I. n.13 per riconoscimento e schedatura fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo.
- Con D.C.C. n. 23 del 11.07.2025 è stata approvata la variante al P.I. n.14 per conferma zona per attrezzature sportive per realizzazione opera pubblica.
- Variante 15 – in corso

IL PERCORSO DI REDAZIONE DELLA VARIANTE AL P.I.

Come le precedenti varianti n. 13 e n. 15, anche la presente Variante 16 muove da una serie di manifestazioni di interesse raccolte a partire dal 2022-2023, manifestazioni che sono state quindi "organizzate" per temi e condizioni specifiche riguardo ai relativi percorsi tecnico – amministrativi. Di queste una parte è stata già affrontata con la variante 13/2005 relativa riconoscimento e schedatura fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, ovvero un tema omogeneo con un percorso amministrativo specifica (non incidenza su impermeabilizzazione del suolo e quindi sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica V.C.I.. rientrante fra i casi di esclusione VAS). Successivamente con la variante 15 si sono affrontate le modifiche che possono accedere al percorso "semplificato" in quanto rientranti fra di esclusione dalla procedura VAS indicati all'art. 5 del Regolamento Regionale n. 3 del 09 gennaio 2025 attuativo della L.R. 12/2024,.

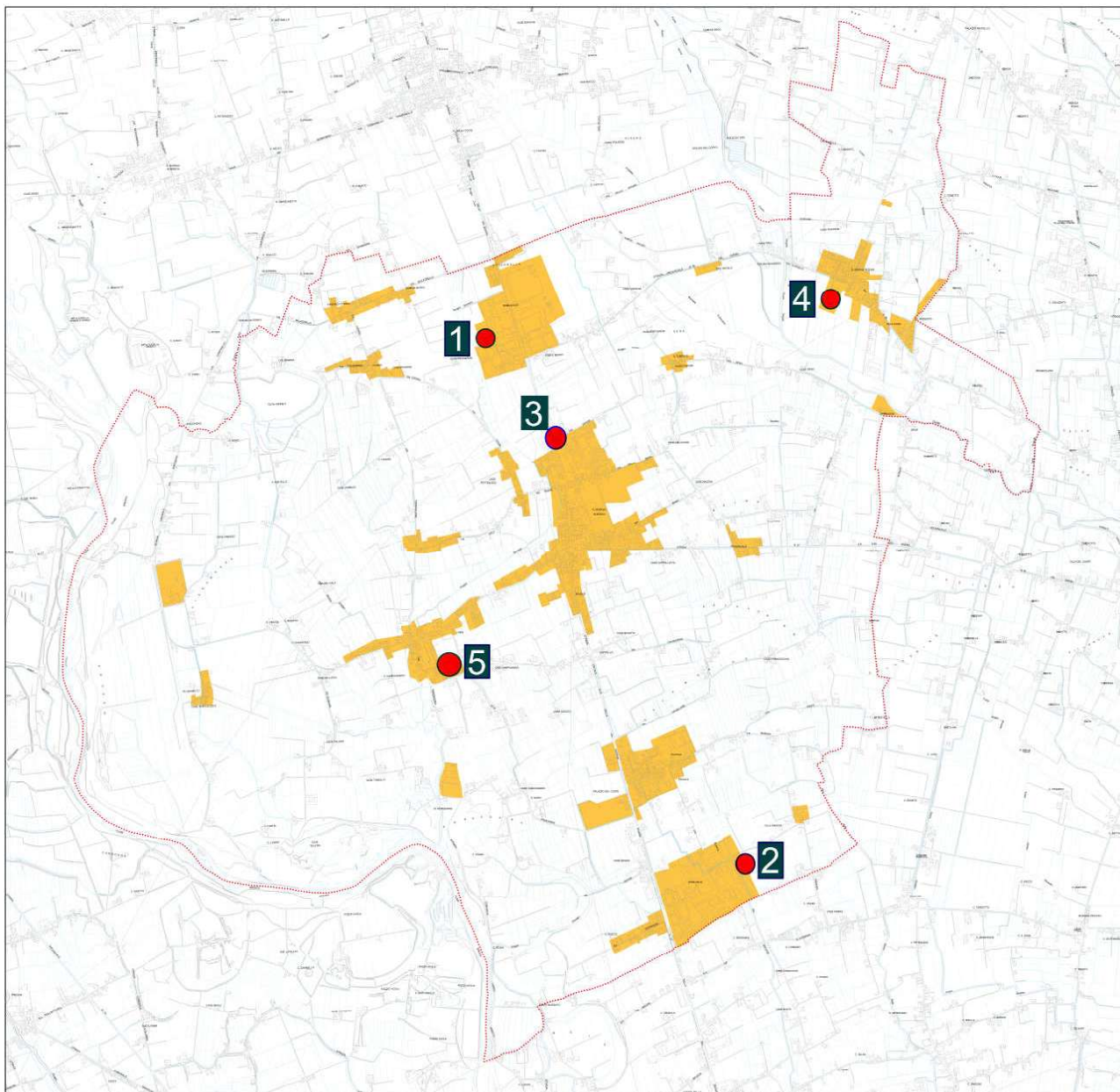
La presente variante n. 16 viene quindi proposta a seguito della precedente variante n. 15, a completamento ed integrazione del medesimo percorso di aggiornamento del Piano degli Interventi, ad affrontare quelle proposte di modifica che, pur individuate ed analizzate contemporaneamente alla variante 15 e nella stessa fase di concertazione, si distinguono per la necessità di uno specifico approfondimento riguardo al tema della sostenibilità ambientale.

Si tratta infatti di modifiche che non rientrano fra i casi di esclusione dalla procedura VAS indicati all'art. 5 del Regolamento Regionale n. 3 del 09 gennaio 2025 attuativo della L.R. 12/2024, e che quindi necessitano di un percorso valutativo più articolato (e lungo) da cui deriva la scelta di operare mediante un percorso amministrativo distinto e specifico, rientrando comunque nel percorso amministrativo e nella stessa "processualità" espressa dalla dimensione operativa del P.I. nel dialogo fra azione di governo del territorio e bisogni e dinamiche reali espressi dal territorio stesso,

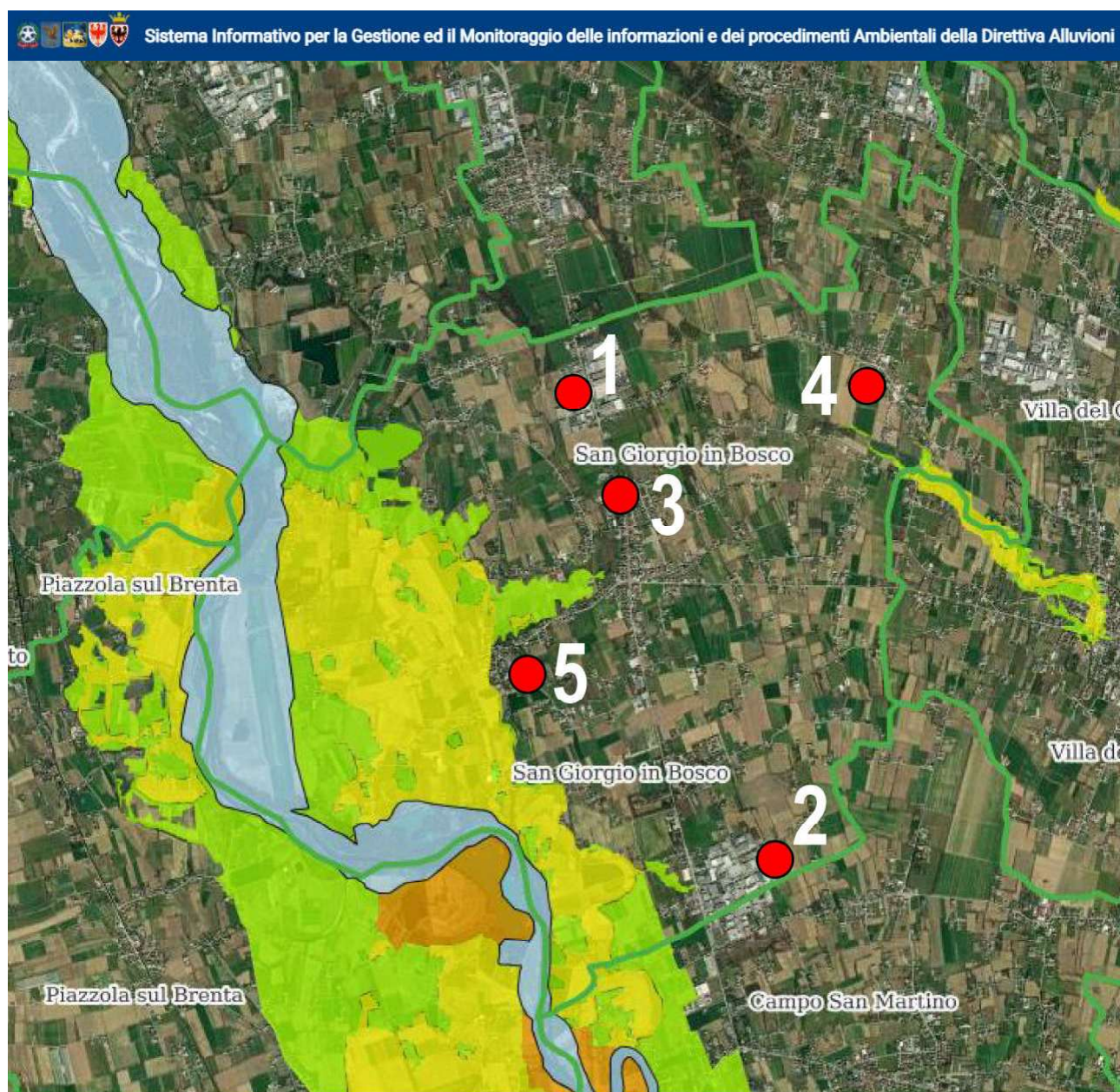
Di seguito sono raccolte e specificate le sei modifiche puntuali oggetto della presente proposta di variante, di cui alcune modifiche non derivano da manifestazioni di interesse ma da specifiche esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale.

RACCOLTA DELLA MODIFICHE PUNTUALI DEL P.I.

Localizzazione delle modifiche:



Delle modifiche 5 puntuali proposte nessuna rientra in aree di pericolosità idraulica secondo il Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA) dell'Autorità di Bacino del Distretto delle Alpi Orientali

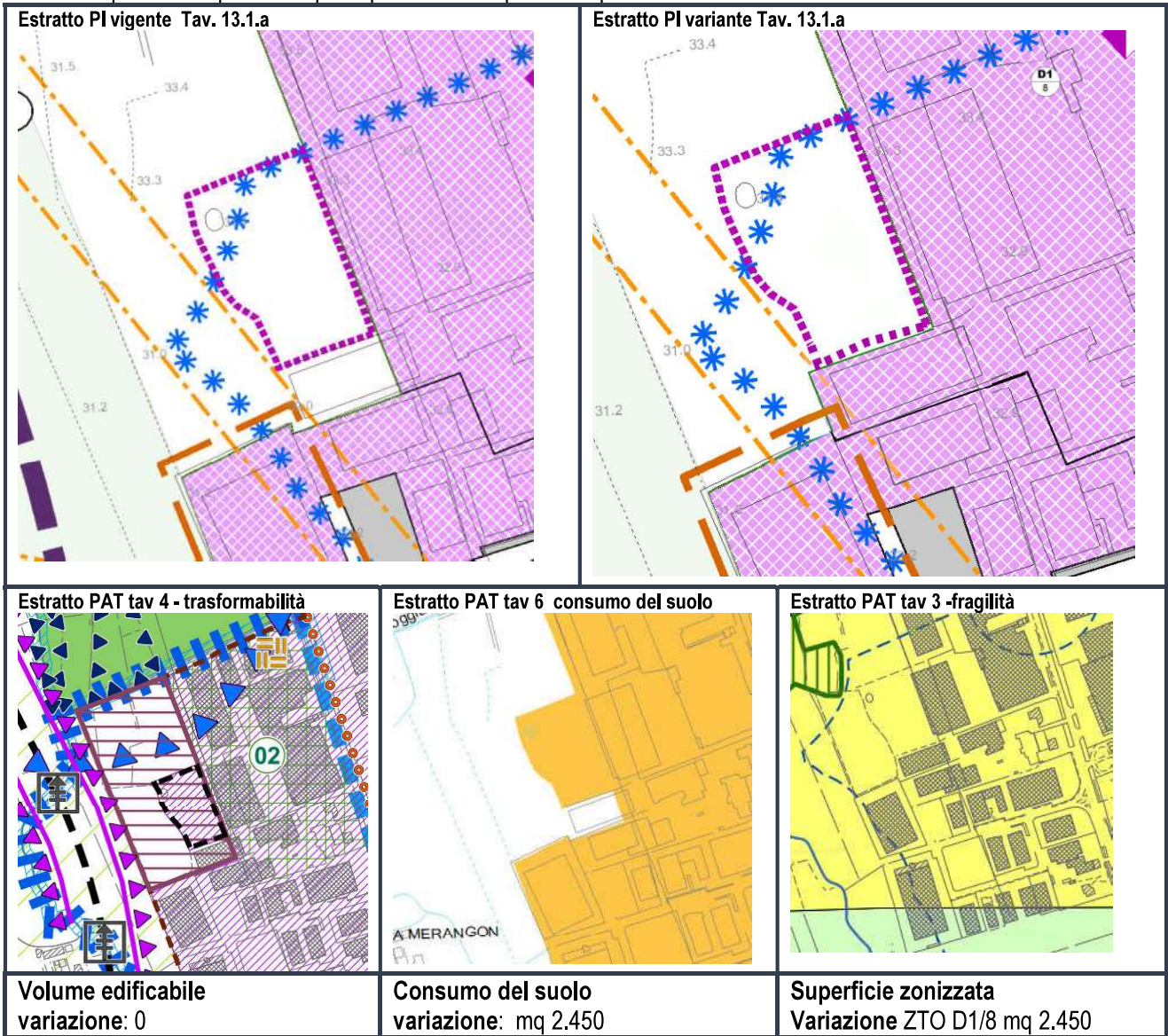


Legenda

- Zone di Attenzione
- Area Fluviale
- Pericolosità idraulica moderata (P1)
- Pericolosità idraulica media (P2)
- Pericolosità idraulica elevata (P3a)
- Pericolosità idraulica elevata (P3b)

Modifica n°1

ZTO D1/8 ampliamento ZTO per mq 2.450 in completamento a comprendere un capannone esistente funzionalmente connesso per una superficie coperta pari a circa mq 1.530 mq



ZTO	Sup.Ter.	V.tot	V.res	I.es	I.pr	V.di pr.	Ab.in	Ab.pr. Mc 150	Ab. pr. Mc 241	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
D1/8	67.690 + 2.450	194.490 + 6.450	2.368	0,03	0	0	11	0	0	D	0	60			5% opere urb. Prim. 5% opere urb. Second. Superficie coperta esistente = mq. 32.415	ZI Nord



Modifica n° 2

ZTO D1/4c (Paviola) ampliamento ZTO D1/4c per mq 4.323 in completamento a comprendere area pertinenziale esistente

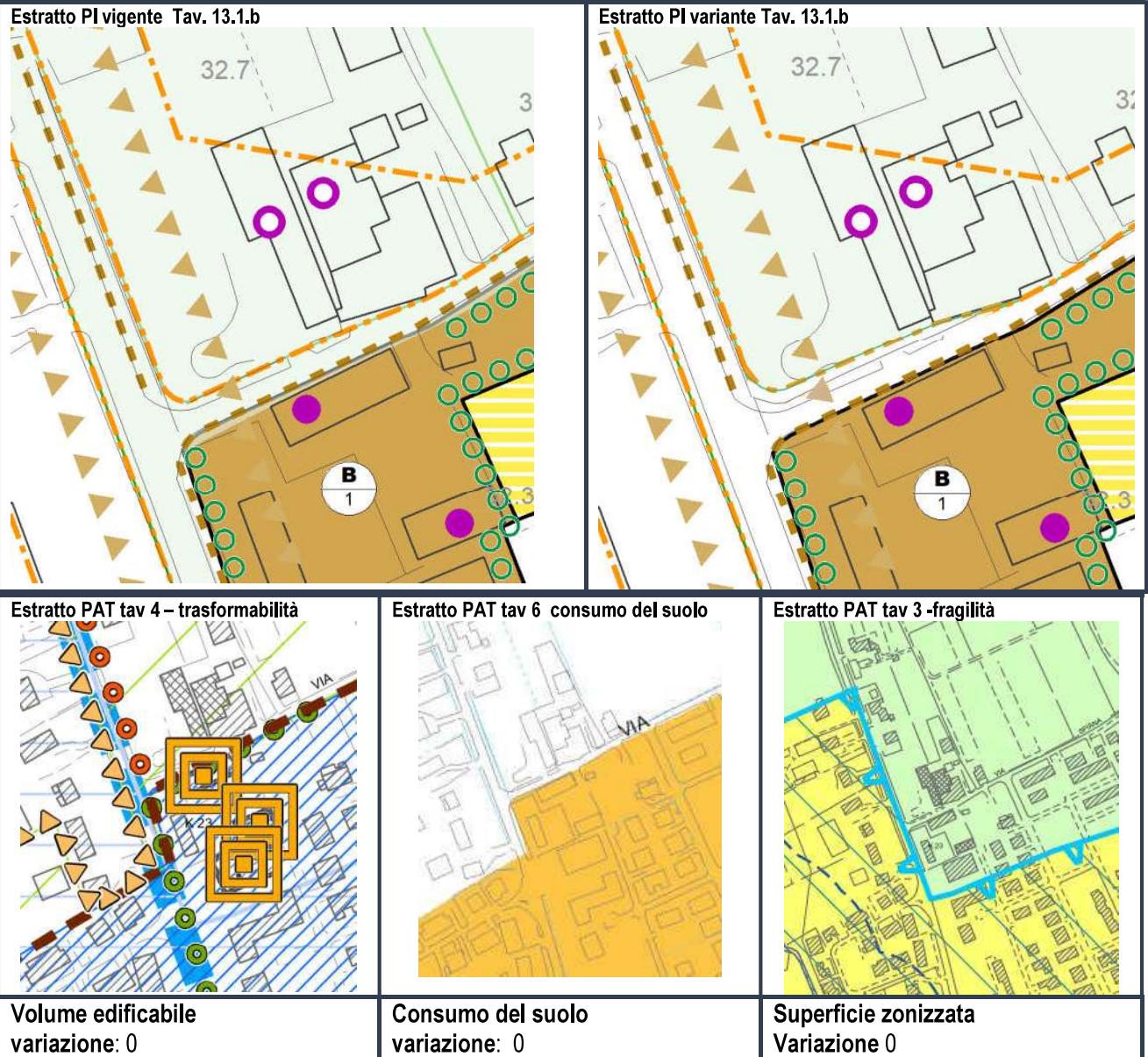


ZTO	Sup.Ter.	V.tot	V.res	I.es	I.pr	V.di pr.	Ab.in	Ab.pr. Mc 150	Ab. pr. Mc 241	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
D1/4	128.089 + 4.323	219.686	2.370	0,02	0	0	6	0	0	PA	0	60		65/1 = 65 83/7 = 11,202 95/4165 = 8,969	P. di L. vigente	Paviola



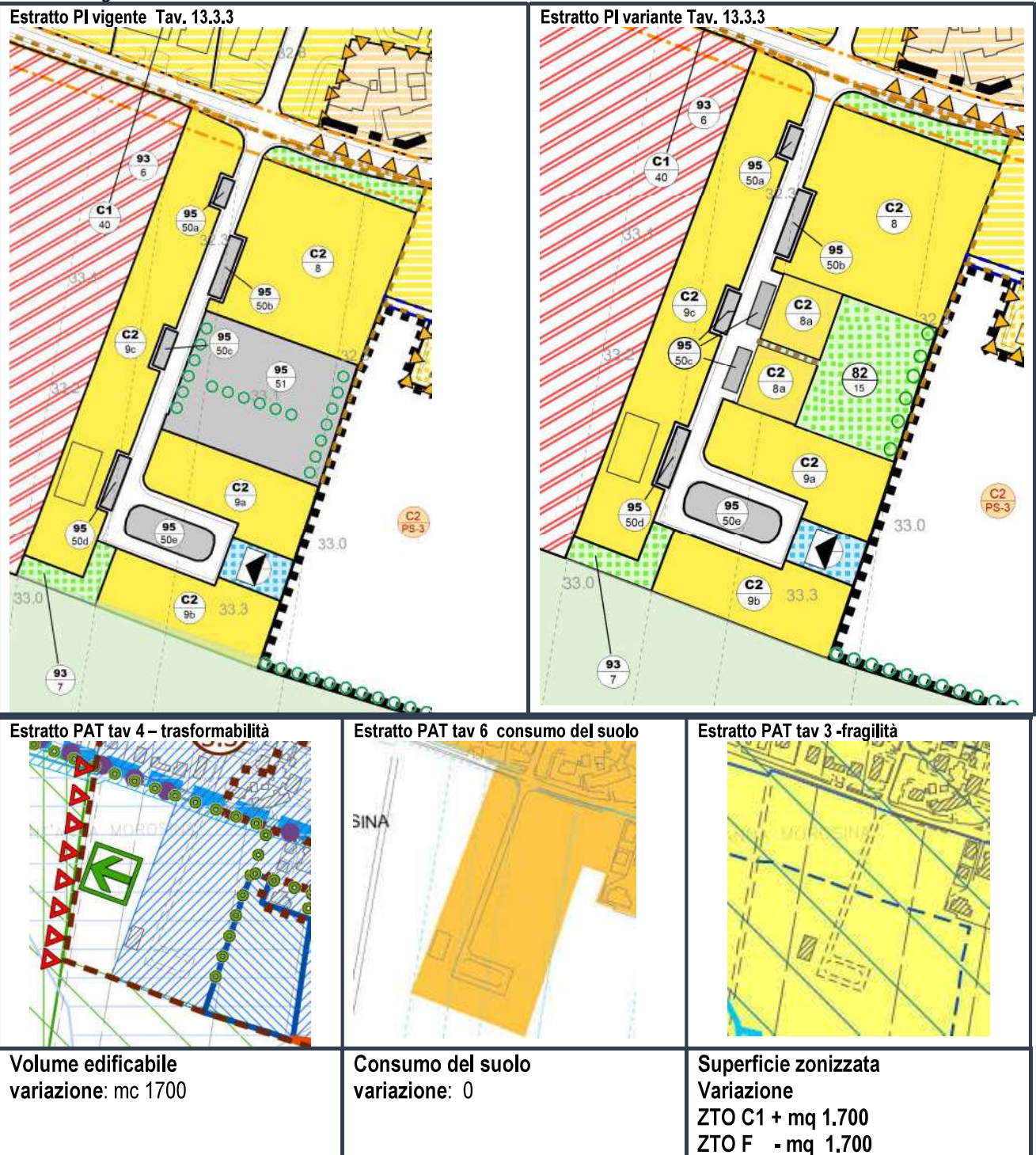
Modifica n° 3

Via Spianà: previsione pubblica per allargamento stradale per mq 350 circa in corrispondenza dell'incrocio con la SS 47 – via Valsugana. In merito all'inserimento grafico in Tavola di P.I., in relazione alla scala non di dettaglio dell'elaborato, si richiama quanto previsto dall'art. 35 delle NTO in particolare per quanto riguarda la fase esecutiva degli interventi



Modifica n° 4

Area servizi S. Anna Morosina previsione pubblica per sistemazione area pubblica per trasformazione da parcheggio verde di quartiere attrezzato per il gioco, trasformazione parziale in residenza, per una superficie pari a mq 1.700 e volume edificabile mc 1700 (indica 1,00 mc/mq) in per il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di San Giorgio in Bosco ai sensi dell'articolo 58 del D.L. 112/2008

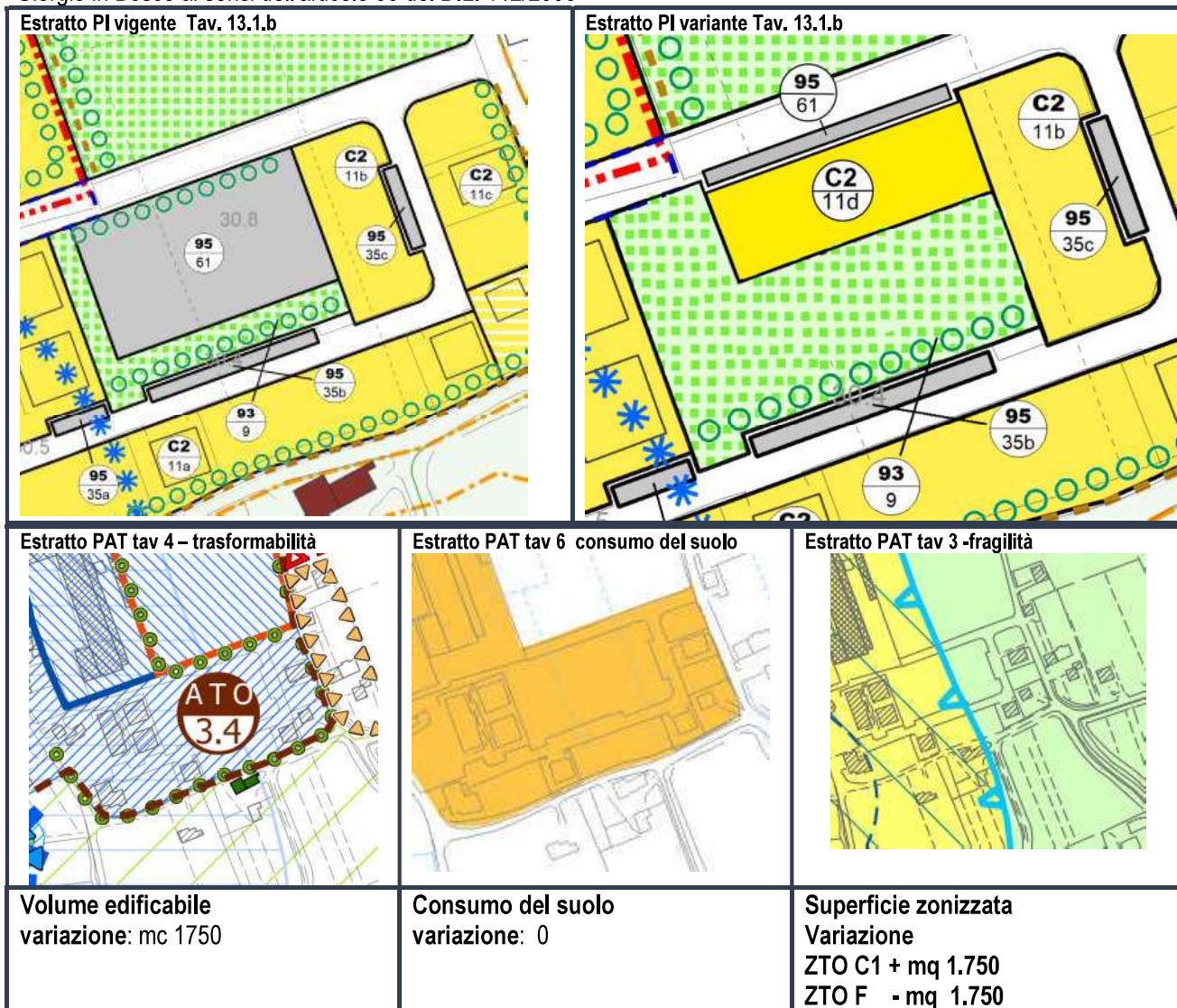


ZTO	Sup.Ter.	V.tot	V.res	I.es	I.pr	V.di pr.	Ab.in	Ab.pr. Mc 150	Ab. pr. Mc 241	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
C2/8a	1.700	0	0	0	1,00	1.700	0	11	7	PA	8,2	-	IC			S. Anna
ZTO	Sup.Ter.	V.tot	V.res	I.es	I.pr	V.di pr.	Ab.in	Ab.pr. Mc 150	Ab. pr. Mc 241	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
95/50c	125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Fd= mq 125		S. Anna
82/15	2.842	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Fc= mq 2.842		S. Anna



Modifica n° 5

Area servizi Lobia - previsione pubblica per sistemazione area pubblica per trasformazione da parcheggio verde di quartiere attrezzato per il gioco, trasformazione parziale in residenza, per una superficie pari a mq 1.750 e volume edificabile mc 1750 (indica 1,00 mc/mq) in per il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di San Giorgio in Bosco ai sensi dell'articolo 58 del D.L. 112/2008



ZTO	Sup.Ter.	V.tot	V.res	I.es	I.pr	V.di pr.	Ab.in	Ab.pr. Mc 150	Ab. pr. Mc 241	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
C2/11d	1.750	0	0	0	1,00	1.750	0	12	7	PA	8,2	-	IC			Lobia
ZTO	Sup.Ter.	V.tot	V.res	I.es	I.pr	V.di pr.	Ab.in	Ab.pr. Mc 150	Ab. pr. Mc 241	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
95/61	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Fd= mq 100		Lobia
82/16	3.908	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Fc= mq 3.908		Lobia



estratto PGRA:



Modifica n° 6

Modifica normativa - art 31.5 delle NTO relativamente a fabbricati non più funzionali al fondo.

Con la modifica si introduce una maggiore flessibilità compositiva rispetto ai sedimi di inviluppo previsti nelle specifiche schede di intervento al fine di garantire una più esplicita e definita coerenza rispetto alla più recente evoluzione normativa dell'istituto della "ristrutturazione edilizia" espressa dall'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001 come modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020 e in riferimento ai di riordino e riqualificazione del tessuto insediativo esistente. Pertanto si propone la e modifica/integrazione dell'articolo 31.5 delle NTO come segua:

Art. 31 - DEFINIZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

.. omissis ..

31.5 Fabbricati non più funzionali al fondo (43 punto 2 lett. d)

Le variazioni di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo, interessa esclusivamente gli edifici inseriti nelle sottozone agricole "E" ed individuati puntualmente nelle schede allegate.

Le schede contengono:

- Estratto CTRN scala 1/5000 con individuazione dei fabbricati aziendali costituenti il corpo principale dell'azienda;
- Dati dimensionali e qualitativi dell'azienda. Documentazione fotografica;
- Dati dimensionali di tutti i fabbricati aziendali;
- Dati complessivi dei fabbricati interessati alla variazione di destinazione d'uso;
- Previsioni P.I. (dati dimensionali – destinazioni d'uso) e relativa valutazione tecnica;
- Planivolumetrico dello stato di fatto dei sedimi edificati oggetto di variazione di destinazione d'uso scala 1/200;
- Planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di P.I.) – scala 1/200.

Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle seguenti norme e prescrizioni:

1. Le nuove previsioni urbanistiche ammesse dalle schede escludono l'assoluta ulteriore edificabilità all'interno dell'azienda agricola così come individuata alla data febbraio 2003, (compresi gli ampliamenti ex art. 44 L.R. 11/04).

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, tale da raggiungere comunque i minimi di cui all'art. 44 della L.R. 11/04, e da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.

La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da una dettagliata relazione agronomica.

Nel calcolo della nuova potenzialità edificatoria dovranno – comunque – essere conteggiate le superfici degli annessi precedentemente classificati come non più funzionali al fondo agricolo.

3. Le schede allegate definiscono, oltre alle nuove destinazioni d'uso ammissibili:

- l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
- gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;

- l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregio.

Le destinazioni d'uso debbono essere rispettate nelle quantità planivolumetriche definite dalle schede di progetto.

In sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime ~~con un limite massimo di mt. 1,50~~ per rispetto delle distanze da strade, confini e fabbricati, vincoli e norme di carattere igienico – sanitario), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali ~~e sia comunque rispettato il sedime codificato nella scheda~~, dell'organizzazione cortilizia, ovvero in area idonea il più possibile prossima alla localizzazione originaria, ad integrazione di ambiti già edificati o dotati di migliori e adeguati viabilità e sottoservizi, senza incremento della quantità di superficie impermeabilizzata (anche mediante compensazione). Quando la proposta progettuale superi il perimetro dell'organizzazione cortilizia originaria, il permesso di costruire è subordinato al parere favorevole del Consiglio Comunale.

4. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale – il ricavo di più di quattro unità residenziali, comprese quelle esistenti.

Ogni nuova unità non potrà comunque avere un volume netto inferiore a 400 mc..

5. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.

Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.O.

6. Il rilascio della concessione edilizia sui fabbricati non più funzionali è condizionato:

- a) alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo. (come da schema allegato) (All. A)
- b) Alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali.
- c) Alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e di un adeguato sistema di smaltimento per tutti i fabbricati aziendali.

7. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dalla applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/1978 ovvero dalle norme dei P.R.G. o P.di.F. antecedenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.

8. Per le nuove destinazioni residenziali debbono rispettarsi "i caratteri delle edificazioni" di cui al presente articolo.

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

CONSUMO DEL SUOLO

Un importante aspetto inerente al dimensionamento del Piano è dato dalla normativa relativa al “consumo del suolo” di cui alla L.R. n° 14 del 6 giugno 2017, con cui vengono introdotte sostanziali modifiche riguardo il dimensionamento dei piani urbanistici generali, sia riguardo le quantità “trasformabili”, sia riguardo ai parametri su cui verificare tali quantità, con cui di fatto viene superato il riferimento alla Superficie Agraria Utilizzata (SAU) del PAT redatti in precedenza.

Per il Comune di San Giorgio in Bosco contingente determinato dalla Regione Veneto con la DGR 668/2018 è stabilito in 27,49 ha, comprensivo delle previsioni del PRG (P.I.) vigente non attuate, ovvero il cosiddetto “programmato” che va oltre il sistema “consolidato” rilevato alla data del 16 giugno 2017.

Con D.C.C. n. 26 del 13.10.2020 è stata approvata la variante tecnica al PAT per adeguamento alla L.R. 14 sul consumo del suolo con la conseguente modifica delle NT del PAT e la redazione della tavola 6 del PAT “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata”

Estratto all. C delle DGRV 668/2018

ASO Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI			Riferimento Tabelle Allegato D		
				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	
			ha	ha	%	ha	%	%	ha			
12	28076	San Giorgio in Bosco	Padova	48,46	29,08	95,00%	27,62	0,00%	0,00%	-0,50%	27,49	

Quindi il parametro fondamentale del PAT ovvero la Superficie Agraria Utilizzata (SAU), con la L.R. 14/2017 è oggi sostituito da un altro: la “superficie naturale o seminaturale,” ovvero quella “non impermeabilizzata”, spostando così l’attenzione sulla compatibilità idrogeologica e sul bilancio “ecosistemico” nell’uso territorio, che è, e rimane, una risorsa limitata, non riproducibile, da salvaguardare. Da ciò deriva una sempre maggiore attenzione ai temi del recupero, del riuso, della riqualificazione urbana e della qualità degli interventi, aspetti per altro già introdotti nei criteri di sostenibilità proposti dal PAT.¹

¹ Estratto Legge 14/17 art. 2:

consumo di suolo: l’incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;

superficie naturale e seminaturale: tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all’attività agricola;

Le modifiche introdotte con la presente variante riguardano:

modifica	ATO	Sup Zonizzata residenziale	Sup Zonizzata TOTALE	variazione consumo suolo	variazione consumo SAU	verde privato	nuovo volume	cambio d'uso
1	4.1	0	2.450	2.450	0	0	0	0
2	4.2	0	4.323	4.323	4.323	0	0	0
3	3.1	0	0	0	0	0	0	0
4	3.2	1.700	0	0	0	0	1.700	0
5	3.4	1.750	0	0	0	0	1.750	0
6		0	0	0	0	0	0	0
		Sup Zonizzata residenziale	Sup Zonizzata TOTALE	consumo suolo	consumo SAU	verde privato	volume	cambio d'uso
sommano		3.450	6.773	6.773	4.323	0	3.450	0

riguardo al consumo del suolo si registra (al netto di eventuale decadenza di ambiti di espansione esterni agli AUC)

REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO aggiornamento variante 16-2025

Dati conoscitivi di origine

A	B	C	D	E
DCC Approvazione Variante di Adeguamento	Quantità assegnata/recepita (mc) DGR n.30/10.01.2018	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC (C-D)
data	ha	ha	ha	ha
D.C.C. n. 26 del 13.10.2020	27,49	2.844,07	252,8862	2591,1836

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
P.I. previgente 2020*	varie	17,8072
Var .5-6-8-9-10-11-12-13-14	varie	0,1656
Var 15	varie	2,0465
	Totale (tot)	20,0193

Superfici rinaturalizzate – varianti verdi

I	L
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata
identificativo	ha
Var 10/2022	0,098
Totale(tot)	0,098

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
7,4707	272,8075	2.571,26

*: al netto di eventuale decadenza di ambiti di espansione esterni agli AUC

VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

Le previsioni del PAT indicano, anche come limite di sostenibilità e compatibilità socio-economica e ambientale, una soglia di consumo della SAU pari a mq 290.214 e una volumetria residenziale massima aggiuntiva pari a mc 301.250 di cui 100.400 già interessati da previsioni del PRG vigente alla data di adozione del PAT e 200.850 di nuova previsione aggiuntiva.

estratto da pag. 167 del NT del PAT:

Riepilogo complessivo:

		A.T.O. 1.1	A.T.O. 1.2	A.T.O. 2.1	A.T.O. 3.1	A.T.O. 3.2	A.T.O. 3.3	A.T.O. 3.4	A.T.O. 4.1	A.T.O. 4.2	A.T.O. 4.3	A.T.O. 4.4	totale
stato attuale	residenziale												
	superficie (mq)	9.738.771	8.516.071	7.275.939	857.528	390.840	236.069	276.033	527.081	392.534	8.834	32.670	28.252.370
	abitanti attuali	922	1.197	1.088	2.091	405	249	338	54	15	4		6.363
	standard attuali (mq)	6.456	2.805	153	92.567	35.605	27.228	19.350	12.568	35.638			232.370
carico agg. res.	carico aggiuntivo (mc)	14.500 (1)	18.800 (1)	17.100 (1)	159.520 (2)	20.900 (3)	42.730 (4)	26.540 (5)	850 (1)	240 (1)	70 (1)		301.250 (8)
	nuovi abitanti teorici	61	78	71	662	87	177	110	4	1	1		1.252 (9)
	nuovi standard	1.830	2.340	2.130	19.860	2.610	5.310	3.300	120	30	30		40.630
non residenziale (produttivo)													
	esistenti (mq)								383.767	273.290	5.058	18.638	680.753
	futuri (mq)												
	standard futuri (mq)											14.230	14.230
PAT	residenziale												
	abitanti futuri	983	1.275	1.159	2.753	492	426	448	58	16	5		7.615
	standard futuri (mq)	29.490	38.250	34.770	193.542 (2.a)	37.418	29.563	64.671	1.740	36.823	150		466.417
	produttivo												
	futuri (mq)								16.897 (6)	17.140 (7)			34.037
	standard futuri (mq)								1.690	1.714			3.404
Standard da P.R.G. non ancora attuati		1.605			64.590	1.813	2.335	40.692		1.185			112.220
Standard previsti con il P.A.T.					36.385			4.629					41.014

In merito:

La presente variante comporta un contenuto saldo negativo riguardo al consumo della SAU (previsione di consumo del suolo agricolo per 4.323 mq) pertanto la "disponibilità" residua rispetto al parametro del PAT diviene $212.493 - 4.323 = 208.170$ mq

Alla data di redazione della presente Variante le previsioni vigenti comportano un impegno di volume edificabile residenziale pari a mc 28.733 complessivi rispetto alla disponibilità indicata del PAT.

Con la presente Variante la previsione impegnata cresce per 3.450 mc, portando il "consumo complessivo" impegnato a $mc 28.733 + 3.450 = 32.183$ mc pari al 16.02% della previsione aggiuntiva disposta dal PAT.

DIMENSIONAMENTO SUPERFICI A SERVIZI - STANDARD

Allo scopo della verifica del dimensionamento degli standard di servizi del P.I. il riferimento è dato dal parametro del n° degli abitanti teorici insediabili, ovvero gli esistenti + quelli prevedibili per la capacità insediativa aggiuntiva del Piano.

In primo luogo va richiamato che lo standard minimo di legge (L.R. 11/2004) è fissato in 30 mq abitante.

In secondo luogo va considerato che il rapporto volume/abitante, fissato con la L.R. 61/85 in 150 mc abitante, è stato modificato con il PAT in 241 mc abitanti, in ragione della lettura e analisi delle specifiche e reali dinamiche insediative sul territorio comunale.

Il repertorio normativo del P.I. riporta in ogni caso entrambi i parametri, al fine di permettere la più completa ed esaustiva verifica del dimensionamento del Piano.

In ragione delle modifiche introdotte con la presente Variante si determina:

		RESIDENTI	NUOVO VOLUME	NUOVI ABITANTI TEORICI	
		N°	MC	241 MC/AB	150 MC/AB
ZONA	A	173	63.293	277	445
	B	426	64.498	268	430
	C1	1435	177.200	735	1.181
	E4 LL	487	48.600	192	308
	C2	6	198.697	824	1.325
	PER	0	51.447	267	429
	D	45	0	0	0
	E	3830	0	0	0
	TOTALE	6402	603.735	2.564	4.118
TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI				8.911	10.465

Tale quadro di dimensionamento, derivato dai dati di repertorio normativo, descrive il massimo utilizzo delle potenzialità edificatorie ammesse dal P.I.; in particolare per le zone di completamento include la completa saturazione dell'indice di edificabilità anche per gli edifici esistenti e consolidati e che potrebbero esprimere ancora potenzialità di ampliamento, il che ne stravolgerebbe la natura attuale: operazione estremamente complessa e realisticamente infrequente. Tanto che la normativa specifica contempla un indice "minore" pari al 75% di quello massimo, mentre le semplici operazioni di adeguamento, extra indice possono avvenire in misura di un ampliamento del 20% dell'esistente senza che ciò comporti "trasformazione urbanistica" (fin dalla L.10/77) senza che ciò comporti variazione di dimensionamento del Piano. Appare quindi adeguato stimare per le ZTO "A" – "B" – "C1" un utilizzo reale pari al 75% della volumetria massima ammessa dal P.I.

deriva:

		RESIDENTI	NUOVO VOLUME	NUOVI ABITANTI TEORICI	
		N°	MC	241 MC/AB	150 MC/AB
ZONA	A	173	47.470	197	316
	B	426	48.374	201	322
	C1	1435	132.900	551	886
	E4 LL	487	36.450	151	243
	C2	6	149.023	618	993
	PER	0	38.585	160	257
	D	45	0	0	0
	E	3830	0	0	0
	TOTALE	6402	452.801	1.879	3.019
TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI				8.226	9.366

La dotazione di superficie per aree a servizi del Piano, con le variazioni della presenta variante, è contabilizzata come segue.

AREE A SERVIZI DEL P.I.	RAPPORTO MC/ABITANTI	
	241 mc/ab	150 mc/ab
repertorio normativo zone F mq	292.148**	292.148**
previsioni superfici a servizi nelle zone "PER" mq	25.038	25.038
dotazione standard min nei PUA delle zone C2 mq	8.560	13.754
repertorio normativo Zone E4 mq	5.990	5.990
sommano mq	331.736	336.930
standard mq/abitante	30	30
ABITANTI SERVITI N°	11.058	11.231

NB: dimensione effettiva calcolata da Quadro Conoscitivo

il Piano comporta quindi, in ragione del rapporto di dimensionamento del PAT di 241 mc/ab, una previsione di aree a servizi per 11.058 abitanti teorici insediabili, a fronte di un dimensionamento di per 8.226, ovvero contiene previsioni a standard per ulteriori 2.832 residenti aggiuntivi oltre quelli previsti dal P.I.

La dotazione a servizi risulta inoltre sufficiente anche in relazione all'ipotesi di massimo utilizzo (100% del volume delle zone di completamento).

Anche in relazione al rapporto previgente di 150 mc/ab. il dimensionamento risulta adeguato con una popolazione teorica massima insediabile pari a 9.366 contro una dotazione di standard per 11.231 abitanti; ovvero contiene previsioni a standard per ulteriori 1.865 residenti aggiuntivi oltre quelli previsti dal P.I. .

ELABORATI DELLA VARIANTE N. 16/2025

Considerata la dimensione e la tipologia delle variazioni introdotte la Variante 16 non rientra fra i casi di esclusione di cui all'art. 5 del Regolamento Regionale n. 3 del 09 gennaio 2025 attuativo della L.R. 12/2024 in materia di VAS.

Vengono prodotti i seguenti elaborati riassuntivi dalle modifiche:

- La presente relazione tecnica con gli estratti delle modifiche e del dimensionamento;
- NTO – estratto della modifica;

Allegati:

- VCI – Valutazione di Compatibilità Idraulica
- VAS - Verifica Assoggettabilità – V.Inc.A. screening livello 1

Gli elaborati completi aggiornati saranno prodotti all'atto della definitiva approvazione della variante.