Comune di San Giorgio in Bosco
Provincia di Padova

P.R.C

Elaborato

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI

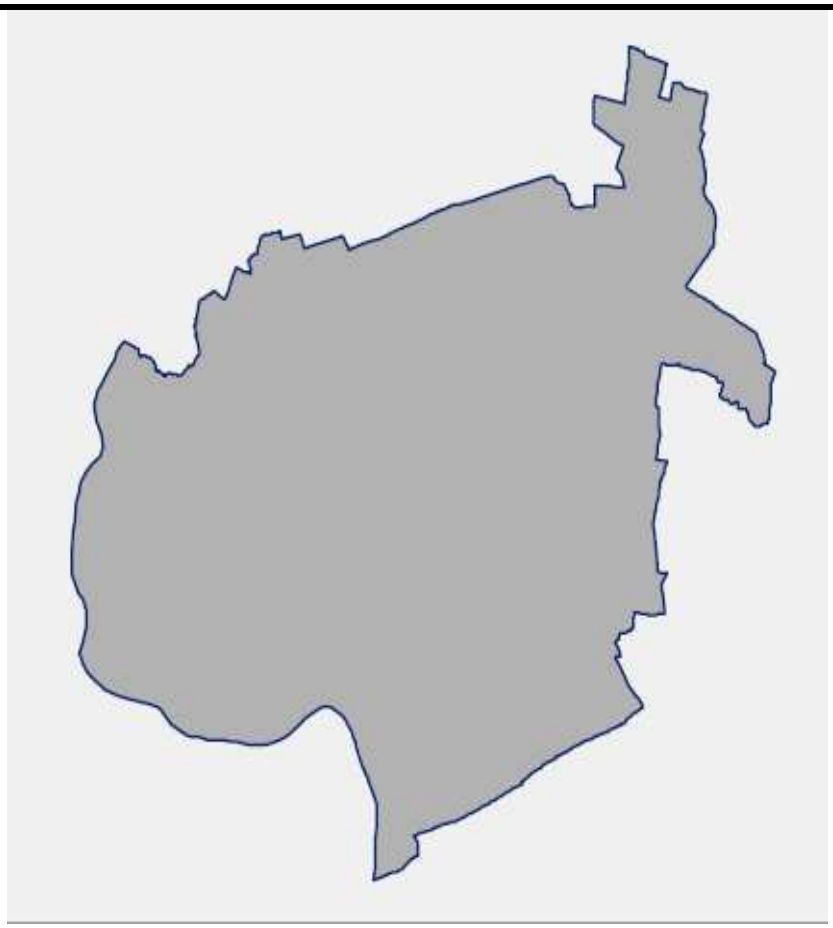
variante n. 5/2019

RELAZIONE TECNICA PROGRAMMATICA

ESTRATTI DELLE MODIFICHE – VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

elaborato adeguato alla D.C.C. n. 41 del 26.09.2019

Adozione: D.C.C. n. 11 del 08.04.2019 Approvazione: D.C.C. n. 41 del 26.09.2019



Amministrazione Comunale:

Sindaco:

Pettenuzzo Nicola

Area tecnica:

Geom. Bergamin Maurizio O.

Progettista

dott.urb. Costantini Mauro

Supporto informatico

DEIMOS Engineering srl

1. 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 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 ha assunto il per il PRG previgente quale Piano degli Interventi.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 20.02.2016 è stato presentato al Consiglio Comunale il Documento del Sindaco ai fini della formazione del Piano degli Interventi.

successivamente sono state approvate quattro 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 Con DCC n. 8 del 09.02.2017 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
- 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)

2. IL PERCORSO DI REDAZIONE DELLA VARIANTE AL P.I.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 111 del 8.08.2017, è stato avviato il percorso di formazione di variante al Piano degli Interventi, con i seguenti contenuti:

- Aggiornamento cartografico e normativo del Piano degli Interventi (ex PRG) con i contenuti (prescrizioni, direttive e normativa) del PAT, e le varianti parziali già adottate e approvate (alle Norme Operative, Varianti Verdi, Varianti da Sportello Unico attività produttive);
- Aggiornamento con revisione delle previsioni urbanistiche interne ai Piano Urbanistici Attuativi (piani di lottizzazione) approvati e non convenzionati, ovvero interne a piani scaduti, ovvero relative ad aree oggetto di strumento attuativo per le quali i privati non hanno presentato alcun piano;
- Ridefinizioni puntuali delle aree edificabili di tipo residenziale, in funzione dei perimetri delle zone di urbanizzazione consolidata del PAT;
- Perimetrazione dei centri rurali - ex zone E4 - in coerenza con i nuovi perimetri degli Ambiti di Edificazione Diffusa del PAT e definizione delle relative edificazioni puntuali;
- Inserimento di eventuali previsioni derivanti da eventuali accordi pubblico-privato (per economia procedimentale e di spesa, nell'ipotesi che durante la fase di redazione della variante venga presentato ed eventualmente approvato dal Consiglio Comunale una proposta di accordo pubblico privato);
- Revisione delle schede attività produttive in zona impropria "da bloccare", "trasferire" o "confermare" (ex. Art. 30 LR 61/85); si tratta di aggiornare la grafia alla situazione attuale, in quanto molte di quelle attività sono state dismesse e chiuse (es. ex Consorzio);
- Revisione della schedatura degli edifici dismessi e non più funzionali in zona agricola, per inserire altri edifici nel frattempo inutilizzati;

- Inserimento e/o individuazione delle nuove trasformabilità edilizie e urbanistiche nel quinquennio di validità del Piano degli Interventi;
- Ridefinizione degli ambiti agricoli da riclassificare come zone agricole di interposizione o intercluse;
- Eventuale adeguamento delle previsioni preordinate all'esproprio per la realizzazione di opere pubbliche.

Con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 16.01.2018, esecutiva, è stato disposto di attivare la pubblicazione di un avviso volto a consentire e sollecitare la presentazione nei successivi 60 giorni, di eventuali proposte di accordi "pubblico-privato" comportanti variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, sulla scorta delle linee guida e degli schemi, approvati e allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 22/2016, esecutiva;

Con delibera di Giunta Comunale n. 25/2018 e 57/2018 è stato disposto di attivare la pubblicazione di un avviso volto a consentire la presentazione nei successivi 60 giorni di anche di manifestazioni di interesse da parte dei privati proprietari al fine di garantire la trasparenza delle decisioni che porteranno alla definizione del Piano degli Interventi;

Nel periodo intercorso sono state raccolte 52 manifestazioni di interesse, nessuna relativa ad accordi pubblico privato.

Delle 52 manifestazioni 14 sono risultate incompatibili con la struttura del PAT mentre 2 sono state poi ritirate dagli stessi proponenti. Le incompatibilità riscontrate riguardano principalmente la presenza di vincoli sovraordinati (vincoli cimiteriali e altri) o contrasto con specifiche norme attuative e di tutela del PAT.

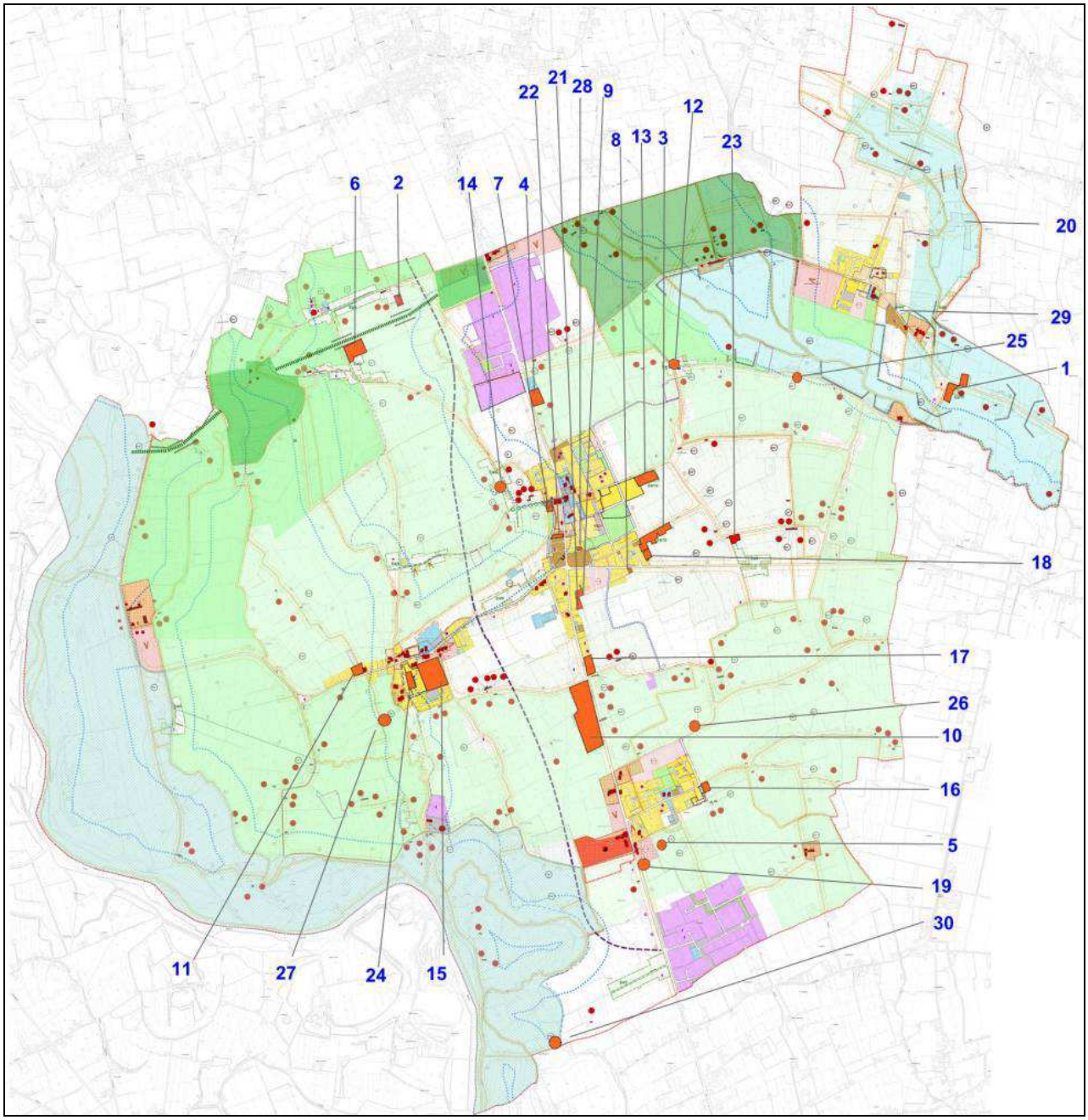
In relazione alla specificità, puntualità e per certi aspetti "semplicità" delle proposte accoglibili, la dimensione "perequativa" risulta afferente piuttosto al tema del "contributo straordinario" di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 come integrato dalla legge 164/2014.

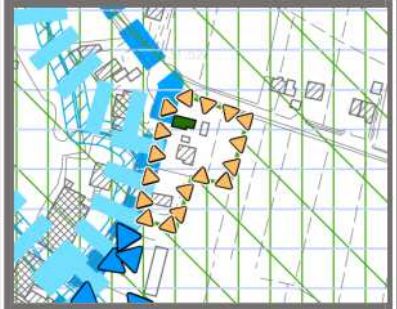
Questa condizione permette di trasferire la definizione del contributo al momento esecutivo degli interventi (permesso di Costruire) secondo gli indirizzi che saranno assunti dell'Amministrazione Comunale in merito alla stima del "plus valore" derivante dalla trasformazione urbanistica assunta con la presente Variante.

Con D.G.C. n. 17 del 29.01.2019 sono state quindi assunte le conclusioni del percorso di analisi, verifica delle manifestazioni di interesse e le conseguenti proposte di Variante al P.I..

Il P.I. è stato quindi adottato con D.C.C. n. 11 del 08.04.2019 e definitivamente approvato con D.C.C. n. 41 del 26.09.2019. Il presente elaborato viene quindi aggiornato in base alle deliberazioni richiamate.

3. RACCOLTA DELLA MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE E PREVISIONI PUNTUALI DEL P.I.



SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
1	INDIVIDUAZIONE NUOVA ZTO E4/11 IN LOCALITA' VIA SEGA/CONSORTI PER RIORDINO FABBRICATI ESISTENTI, E NUOVO VOLUME RESIDENZIALE		ESTRATTO TAV. 13.1.a	TAV. 13.1.a – TAV . 13.3.6 REPERTORIO NORMATIVO	ZTO E4/11 ST mq 10.480 verde privato mq 2.763 superficie coperta esistente mq 1.379 volume esistente mc 7.717 volume aggiuntivo mc 800 consumo del suolo: mq 800 per la parte di nuova edificazione

ZONE AGRICOLE "E4/11" -VIA SEGA

a) Lotti destinati a verde privato

Z	Sz	Sup. Fond. mq	Volume esistente resid.	N. lotti	Vol. di progr. mc	Abitanti ins.	Abitanti progr.	Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	11	1.963										

b) Lotti edificati com prevalente destinazione residenziale

Z	Sz	Sup. Terr. mq	Volume esistente residenz. mc	Indice (mc/mq)	Vol. di progr.* mc	Abitanti ins.	Abitanti progr.	Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	11	7.717	7.717	1,00	0	13	0	D				

* recupero degli annessi rustici esistenti

c) Nuova edificazione -(lotti liberi)

Z	Sz	Sup. Fond. mq	Volume esistente resid.	N. lotti	Vol. di progr. mc	Abitanti ins.	Abitanti progr.	Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	11	800	0	1	800		5	D				

d) Aree a standards

Z	Sz	Sup. Fond. mq	Volume esistente resid.	N. lotti	Vol. di progr. mc	Abitanti ins.	Abitanti progr.	Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
TOTALE		Sup. Terr. (mq) 32.480	7.717	0	800	13	5					

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO

2

PERIMETRAZIONE E DEFINIZIONE PUNTUALE DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI CUI ALLA SCHEDA N. 3 DEL PAT. (IMMOBILI EX STALLE PEGORIN IN VIA COGNO).

estratto scheda n.3

Secondo il PRG Vigente l'area racchiusa dall'ambito è classificata come zona agricola E2, immediatamente adiacente a sud, al nucleo rurale E4 di Via Cogno.

L'area risulta interessata da un complesso edilizio precario, di fortissimo impatto visivo e di degrado, ove è insediata un'attività agricola di allevamento bovini per produzione latte, non più a norma con le vigenti disposizioni che disciplinano l'attività.

Obiettivo dell'amministrazione è quello di riportare alla coltivazione agricola l'ambito in parola, con la dismissione dell'allevamento e degli edifici rurali.
Per quest'ultimi, procedere alla classificazione di quelli esistenti e legittimi non più funzionali al fondo, per garantire anche alla proprietà un adeguato recupero con destinazione d'uso residenziale, mediante la demolizione e ricostruzione.

il criterio di riferimento è dato dal "credito edilizio" art. 94 delle NT del PAT

94.8 La quantità di credito edilizio, espressa nei termini di volume urbanistico o superficie lorda di pavimento, è data dal rapporto tra il valore venale dell'immobile da demolire (fabbricato principale, strutture accessorie, compreso spazi pertinenziali) incrementato dal costo delle opere di ripristino ambientale, ed il valore venale – per unità di volume o di superficie – riferito all'ambito territoriale all'uopo individuato per l'utilizzo del credito (area di atterraggio), maggiorato di una percentuale nella misura massima del 20% (incentivo premiante), da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse pubblico.

per garantire il "prevalente" recupero agricolo dell'area e un cono visuale verso la campagna, si propone una fascia edificabile di profondità ml 30 m sviluppata in profondità + viabilità distributiva (come da schema indicativo);
quantità da credito edilizio pari a (da verificare):

- valore venale attuale: slp mq 1080 per € mq 275= € 297.000
- valore venale residenziale: slp mq 1080 per € mq 1.100 = 1.188.000
- rapporto ¼ : deriva volume mc 864
- incremento premiale 20% sommano = mc 1.037

ZONE AGRICOLE "E4/2" -COGNO -

a) Lotti destinati a verde privato

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	residd.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	2	12.579										

b) Lotti edificati con prevalente destinazione residenziale

Z	Sz	Sup. Terr.	Volume esistente residenz.	Indice (mc/mq)	Vol. di prog.*	Abitanti		Tipo interventi	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	mc		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	2	36.511	11.740	1,00	23.773	51	158	D	69			

* recupero degli assessi rustici esistenti

c) Nuova edificazione - (lotti liberi)

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	residd.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	2	6.865		6	4.869		32	D	2			

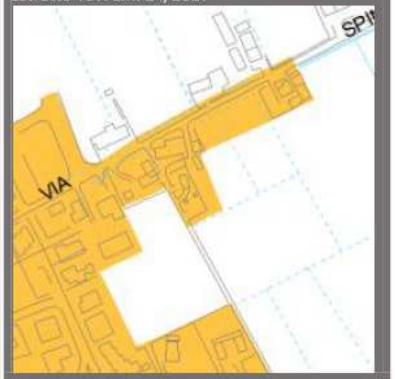
d) Aree a standards

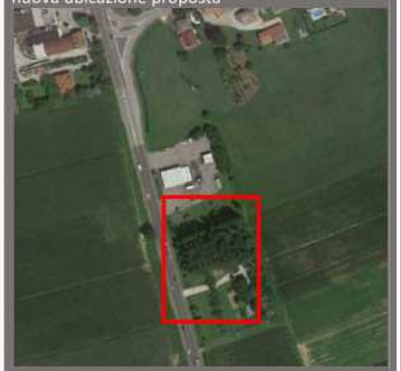
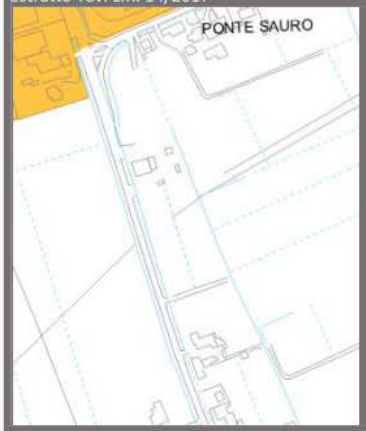
Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	residd.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
												165
												248

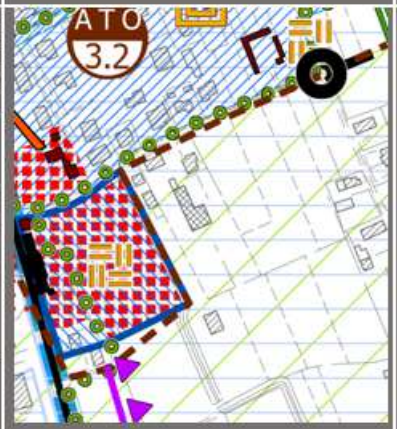
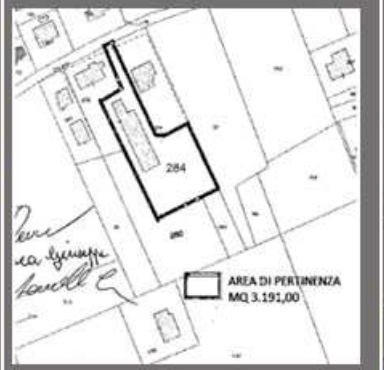
TOTALE	Sup. Terr. mq 55.388	11.740		28.572	51	158					

estratto Tav. L.R. 14/2017

l'intervento non comporta consumo del suolo in quanto relativo a recupero e riordino di fabbricati esistenti

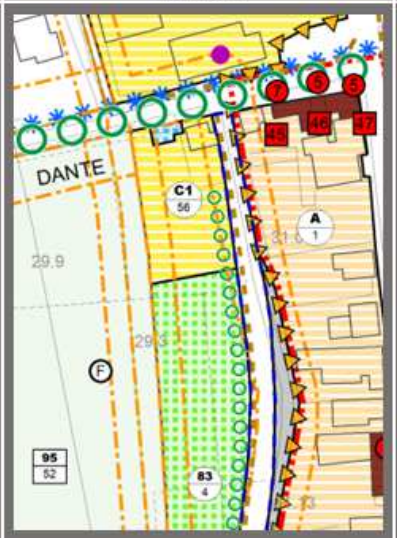
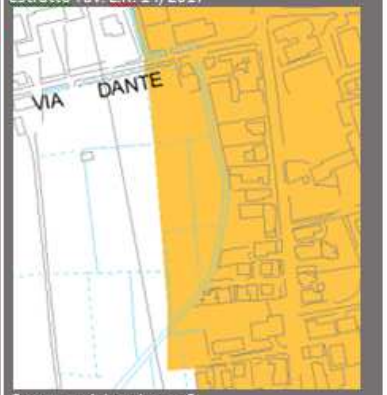
SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
3	INDIVIDUAZIONE NUOVA ZONA RESIDENZIALE DI TIPO E4 SU AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA DEL PAT, IN VIA SPINO, CON CAPACITÀ EDIFICATORIA 1600 MC CORRISPONDENTE A INDICE DI CUBATURA 1MC/MQ. MANTENIMENTO CONO PER PREVISIONE VIABILITÀ DEL PAT	 ingrandimento: 		 ZONE AGRICOLE "E4/12" -VIA SPINO a) Lotti destinati a verde privato b) Lotti edificati com prevalente destinazione residenziale c) Nuova edificazione (lotti liberi) d) Aree a standards	riclassificazione zona in E4/12, S.T. 10.414 mq volume esist. mc 8.025 (vol. agg. Max 25% : mc 2.006) previsione: due lotti mc 800 (tot mc 1600) corridoio di verde privato per previsione viabilità del PAT consumo del suolo LR 14 mq 400 perla parte che eccede a sud dal perimetro del "consolidato" estratto Tav. L.R. 14/2017 

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
4	SPOSTAMENTO DEL SERVIZIO DI PESATURA DAL CENTRO IN UN TERRENO IN PROPRIETÀ (ATTUALMENTE AGRICOLO) CON ANNESSO SERVIZIO DI BAR RISTORO E SPAZIO PER SOSTA CAMIONISTI (CON SEVIZI DEDICATI). VIA VALSUGANA	ubicazione attuale nuova ubicazione proposta 	estratto NCT Fg 8 Insediamento attuale:	nuova ubicazione ART. 32 NTO: Per la zona n° 75/1 sono ammessi gli interventi di cui alla normativa specifica per impianti di distribuzione carburanti, nonché l'inserimento nella porzione sud, di pesa pubblica, area sosta per mezzi pesanti e servizi,compreso ristoro, per una superficie coperta massima del 5% della superficie fondiaria, altezza massima ml 5,00	zona F interesse comune mq 6.700 superficie coperta massima del 5% della superficie fondiaria, altezza massima ml 5,00 estratto Tav. L.R. 14/2017 

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI
5	Modifica perimetro ambito di pertinenza di attività produttiva artigianale in zona impropria. Via Papa Luciani (Paviola). **rif. Richiesta n. 6** 	 	 	 	integrazione repertorio Variante DGRV 4687/90 riconoscimento stato di fatto pertinenze attuale mq 2.732 richiesta mq 3.191; incremento mq 459

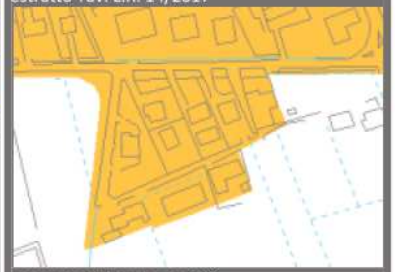
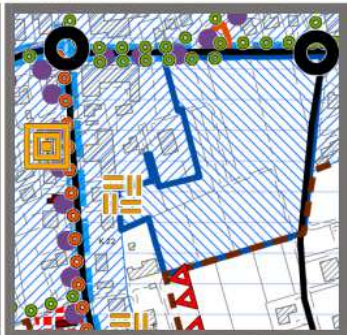
STRALCIATA CON D.C.C. N. 11/2019

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
6	INDIVIDUAZIONE DI 2 LOTTI LIBERI CON POSSIBILITÀ EDIFICATORIA DI 800 MC PER CIASCUNO, SU AREA E4 - VIA BOLZONELLA, CENSITA AL FG. 5 MP. 496-497, IN COERENZA CON IL PERIMETRO DI AMBITO DI EDIFICAZIONE DIFFUSA DEL PAT. NEL PAT È INDICATO UN CORRIDOIO ECOLOGICO CHE PERÒ APPARE GIÀ INTERCLUSO DALL'EDIFICAZIONE ESISTENTE, MENTRE LEGGERMENTE PIÙ A SUD PERMANGONO LE CONDIZIONI OTTIMALE IN RIFERIMENTO ALLE CONDIZIONI DI CONNESSIONE INDICATA A LIVELLO STRATEGICO NEL PATI E NEL PAT	 	 	 	ampliamento E 4/1 mq 2.388 di cui 788 verde privato INSERIMENTO NUOVO VOLUME MC 800 + 800 estratto Tav. L.R. 14/2017 Consumo del suolo mq 1.956

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
7	ZTO C1/56 MODIFICA PERIMETRO CON INCREMENTO SUPERFICIE TERRITORIALE PER MQ 277,33 E INCREMENTO INDICE DI EDIFICABILITÀ DA 1,20 A 1,80 MC/MQ ZTO C1/8 E INCREMENTO INDICE DI EDIFICABILITÀ DA PARI AD ESISTENTE (1,16) A 1,80 MC/MQ PERIMETRAZIONE ZONA F PER IMPIANTI TECNOLOGICI (RICONOSCIMENTO STATO DI FATTO) MQ	 	 		compatibile con prescrizioni: • altezza massima come ZTO C1 e prevalenti zona A limitrofa ml 8.20 • realizzazione tratto di viabilità di P.I. a scomputo oneri primari incremento volume mc 2.127 monetizzazione verde pubblico stralciato riconoscimento ZTO "F - impianti tecnologici" mq 75 estratto Tav. L.R. 14/2017  Consumo del suolo mq 0

ESTRATTO REPERTORIO NORMATIVO: **MODIFICATO CON D.C.C. N. 41/2019**

C1/56	1.998	540	540	0,27	1,80	3.056	4	20	13	D	9,5	-			Intervento convenzionato per la realizzazione tratto di viabilità di P.I. corrispondente a est dell'ambito a scomputo oneri primari. altezza massima tre piani con ultimo piano mansardato, ha massima 5,50 ml sotto cornicione	Cascile

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
8	Riclassificazione di area pertinenziale da zona E3 a zona C1/23. (Capoluogo - Via Kennedy) mq 100 **rif.: richiesta n. 13 - 15**	 			**AMPLIAMENTO ZONA C2/23 MQ 100 + 500 superficie pertinenziale** estratto Tav. L.R. 14/2017  consumo del suolo mq 600
9	Riclassificazione di area da zona C2/PER a zona residenziale C1/22d di completamento, con indice fondiario di mc. 1/mq. (Capoluogo Via Kennedy) **Rif,: richiesta n. 14**	 	 		mq 2052 monetizzazione perequazione (C2 PI 2) estratto Tav. L.R. 14/2017 consumo del suolo mq 2.052

ESTRATTO REPERTORIO NORMATIVO:

ZTO	Sup. Terr	V. tot	V. res.	I. es.	I. pr	V.di pr.	Ab. In	Ab pr.	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
C1/ 23	13.320	13.899	12.901	1.03	1.09	1.618	31	11	D	8.20					

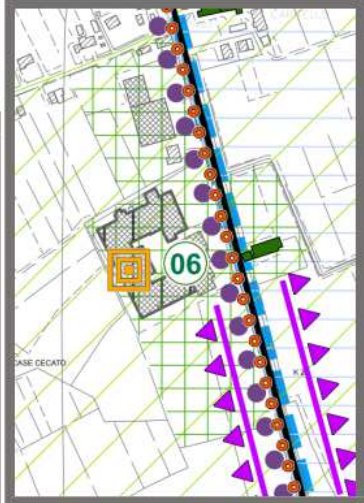
Estratto repertorio normativo

ZTO	Sup. Terr	V. tot	V. res.	I. es.	I. pr	V.di pr.	Ab. In	Ab pr.	Int.	H	Ic	Tip	Standard
C1/ 22d	2.052	0	0	0.00	1.00	2.052	0	14	D	8.20			

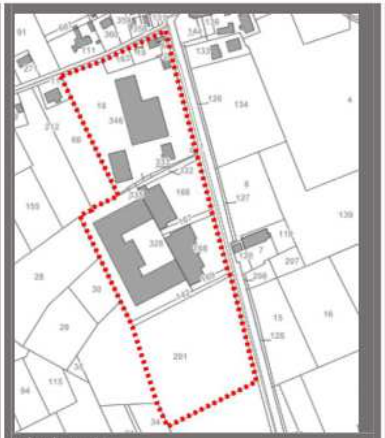
estratto NTO

Scheda di progetto n. 04	
TIPO DI AREA	z.t.o. C2/PI
NUMERO ORDINE (presente variante)	02
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	Integrata (PI)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. **37.733** (vale rilievo reale)

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
10	PERIMETRAZIONE E DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI CUI ALLA SCHEDA N. 06 DEL PAT, PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALL'AMBITO DI PROGETTAZIONE E ATTUAZIONE UNITARIA AD OVEST DELLA S.P. VALSUGANA DI CUI ALLA SCHEDA N. 6 DELL'ALLEGATO C 01-10 DEL PAT. (VIA VALSUGANA CAPOLUOGO) INDIVIDUAZIONE/PERIMETRAZIONE DI AMBITO PARCO COMMERCIALE, SECONDO L'ART. 3 COMMA 1 LETTERA G della L.R. 50/28.12.2012.					PUA unitario formazione accesso unico per il pubblico formazione di accesso separato per i mezzi di accesso ai magazzini intervento di ristrutturazione urbanistica, indice copertura esistente laminazione per l'intero ambito, barriera infrastrutturale, ecodotto (ml 20) lato sud (verde) individuazione come area di degrado LR 50 /2012 perequazione ampliamento ambito su mapp. 261 mq 18.314 (superficie da verificare) incremento superficie mc 18.314 estratto Tav. L.R. 14/2017 consumo del suolo mq 15.714

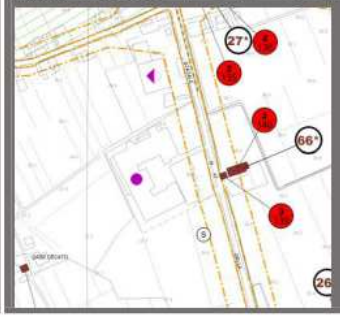


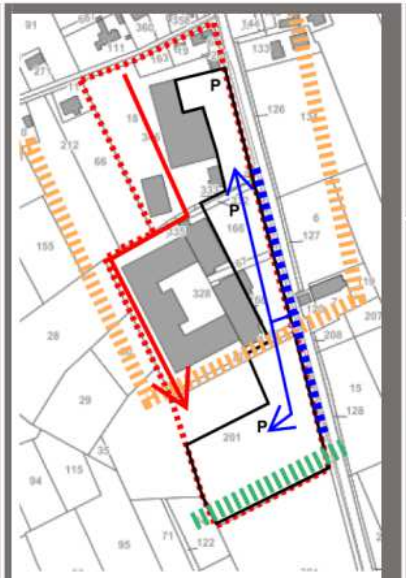
Obiettivo dell'amministrazione:
- riqualificare i complessi insistenti sull'ambito, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, al fine di migliorare visivamente la qualità architettonica degli edifici, razionalizzando gli accessi sulla SP 47;
- ammagliare i complessi produttivi a ovest con un insieme sistematico di collegamenti viari di servizio interno a norma con le esigenze di sicurezza, a tal fine consentendo l'aggiunta di nuove superfici coperte aggiuntive, da realizzare mediante un progetto di riqualificazione unitario della parte ovest dell'ambito;
- consentire l'inserimento di attività produttive, commerciali e per il tempo libero;



scheda n. 41

delimitazione centro abitato:





PERIMTERO CENTRO ABITATO

PERIMETRO AMBITO P.U.A.

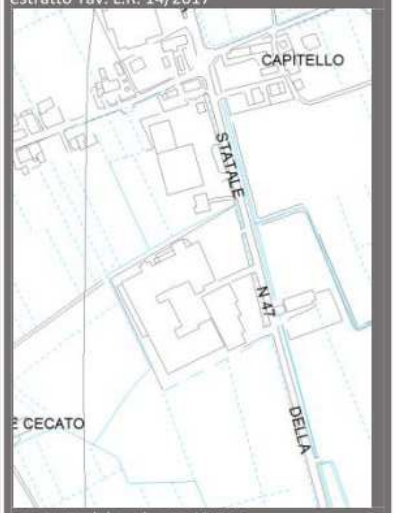
ALLARGAMENTO STRADALE

P — AREA PARCHIEGGIO E VIABILITA' INTERNA

ACCESSO VIABILITA' E PARCHEGGI

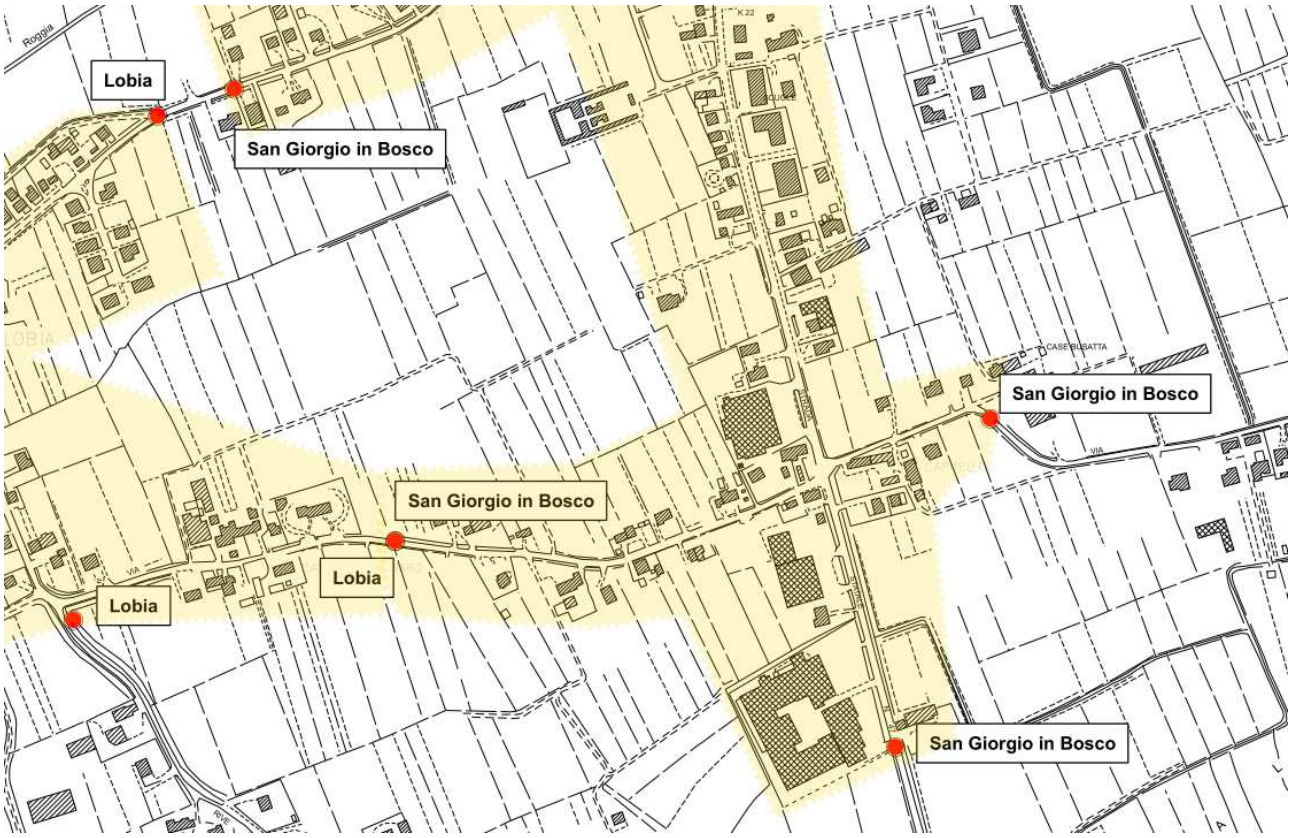
VIABILTA' DI SERVIZIO

ECODOTTO



Una particolare considerazione va posta alla modifica n° 10 in quanto sul tema interviene anche il disposto della L.R. 50/2012. Nella fattispecie non sono previste le condizioni per l'insediamento di "grandi strutture di vendita" (con superficie di vendita superiore a 2.500 mq). Si rileva altresì la compresenza di edifici esistenti a destinazione mista piccolo artigianale e commerciale, di cui parte già considerata nel PRG vigente attività da confermare (ampliabile), e parte attività da bloccare, che nel PAT viene riletta come "opera incongrua". Il PAT stesso introduce una particolare previsione per cui l'intero ambito come "AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE di cui alla scheda N. 06 dell'allegato C 01-10 del PAT stesso.

La perimetrazione vigente del centro abitato, individuato ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, evidenzia che l'ambito in oggetto ricade all'interno del perimetro indicato



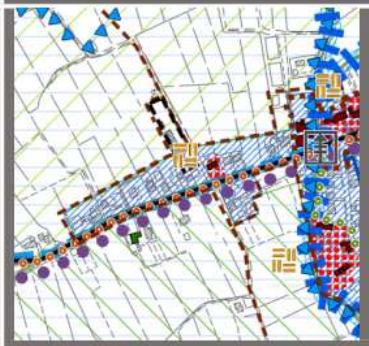
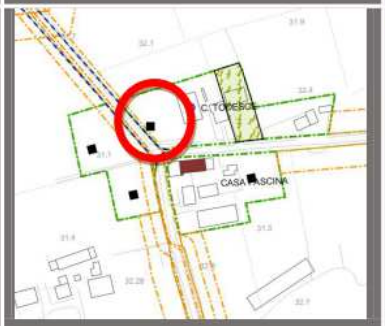
Pertanto la compresenza dell'indicazione previgente di area interna al centro abitato e dell'indicazione del PAT dell'ambito di degrado, con specifica scheda di riqualificazione che prevede:

Obiettivo dell'amministrazione:

- riqualificare i complessi insistenti sull'ambito, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, al fine di migliorare visivamente la qualità architettonica degli edifici, razionalizzando gli accessi sulla SP 47;
- ammagliare i complessi produttivi a ovest con un insieme sistematico di collegamenti viari di servizio interno a norma con le esigenze di sicurezza, a tal fine consentendo l'aggiunta di nuove superfici coperte aggiuntive, da realizzare mediante un progetto di riqualificazione unitario della parte ovest dell'ambito;
- consentire l'inserimento di attività produttive, commerciali e per il tempo libero;

determina le condizioni per una previsione di P.I. coerente che prevede (estratto NTO):

Scheda di progetto n. A.I.C. N. 2 (AMBITO DI INTERVENTO CODIFICATO) VAR. 2019 Perimetrazione e definizione dell'ambito di riqualificazione di cui alla scheda n. 06 del PAT, per l'attuazione delle previsioni relative all'ambito di progettazione e attuazione unitaria ad ovest della S.P. Valsugana di cui alla scheda n. 6 dell'allegato C 01-10 del PAT. Individuazione/perimetrazione di ambito parco commerciale, secondo l'art. 3 comma 1 lettera G della L.R. 50/28.12.2012	
TIPO DI AREA	Zone di riqualificazione – parco commerciale
NUMERO ORDINE (variante 2019)	AIC 02
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	accordo art. 6 L.R. 11/2004
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STP = mq. 64.858 (vale rilievo reale)
Specifiche:	
1) ripartizione funzionale:	• superficie privata produttiva pari alla superficie coperta e superfici scoperte accessorie di servizio e manovra; • superficie privata residenziale pari all'esistente; • superfici pubbliche secondo PUA per standard di legge e ampliamento viabilità pubblica • superficie minima verde - corridoio ecologico lato sud mq 2.600
2) indici urbanistici:	• edifici sede di attività produttive da confermare (sc in atto mq 5.280): interventi ammessi direttamente ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia; mediante PUA unitario intero comparto ristrutturazione urbanistica con indice di copertura pari all'esistente della S.F. afferente; • edifici sede attività produttiva da bloccare-(sc in atto mq 10.806): interventi ammessi direttamente ordinaria e straordinaria manutenzione; mediante PUA unitario intero comparto ristrutturazione urbanistica con indice di copertura pari all'esistente della S.F. afferente; • volume residenziale pari all'esistente, sono ammessi gli ampliamenti funzionali fino al 20% del volume esistente e fino ad un massimo di 120 mc; • altezza massima: pari all'esistente salvo diverse indicazioni stabilite dal P.U.A.
3) destinazioni d'uso:	• residenziale: esistente • altre attività: Attività esistente; mediante PUA attività artigianali di servizio, direzionali, attività commerciali di vicinato, media struttura e parco commerciale
4) standard:	• secondo L.R. 50/2012 e DGRV 1047/2013 in funzione delle destinazioni da prevedere nel PUA
5) prescrizioni speciali:	• PUA unitario; • formazione di un unico accesso da via Valsugana con allagamento stradale per la formazione di corsia dedicata; • formazione di accesso separato per i mezzi di accesso di servizio e magazzinaggio da via Pozzo; • formazione di corridoio verde su tutto il lato sud dell'ambito per una fascia di profondità di ml 20, ed ecodotto su via Valsugana come da art. 75 delle NT del PAT • invarianza idraulica e laminazione mediante intervento unitario preconcordati con il Consorzio di Bonifica, • le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono sempre essere basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove che accertino l'idoneità del terreno a sopportare i carichi previsti. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una relazione geotecnica da considerarsi parte integrante degli atti progettuali.

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI
11	MODIFICA PUNTUALE DELL'INDICE FONDIARIO ATTUALE DELLA ZONA C1/49, DA 1.13 MC/MQ A 1,5 MC/MQ. IN CONFORMITÀ AI LIMITI DESCRITTI ALL'ART. 27 DELLE NTA VIGENTI. (LOBIA – VIA S. ANTONIO)			Estratto repertorio normativo
12	STRALCIO PREVISIONE LOTTO LIBERO IN ZONA E4 PREVISTO SUL MAPP. 342. (VARIANTI VERDI). (VIA SEGA)			

Estratto repertorio normativo

ZTO	Sup. Terr	V. tot	V. res.	I. es.	I. pr	V.di pr.	Ab. in	Ab pr.	Int.	H	Ii	Tip	Standard	Note	Loc
C1/49	15.330	12.345	6.685	0.44	1.13	10.638	27	71	D	8.20					
C1/49 b	1.370	1.550	1.550	1.13	1.50	505	5	3	D	8.20					

ZONE AGRICOLE "E4/10" - VIA SEGA

a) Lotti destinati a verde privato

Z	Sz	Sup. Fond. mq	Volume esistente residd.	N. lotti	Vol. di prog. esc.	Abitanti ins.	Abitanti prog.	Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	10	1.575										

b) Lotti edificati con prevalente destinazione residenziale

Z	Sz	Sup. Terr. mq	Volume esistente residenz. esc	Indice (mc/mq)	Vol. di prog.* esc	Abitanti ins.	Abitanti prog.	Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	10	3.400	2.725	1.60	5.735	23	46	D				

* recupero degli annessi rustici esistenti

c) Nuova edificazione (lotti liberi)

Z	Sz	Sup. Fond. mq	Volume esistente residd.	N. lotti	Vol. di prog. esc	Abitanti ins.	Abitanti prog.	Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	10	3.340		3	2.405		16	D				

Note: Zona in parte interessata da obbligo P. di L.

d) Aree a standards

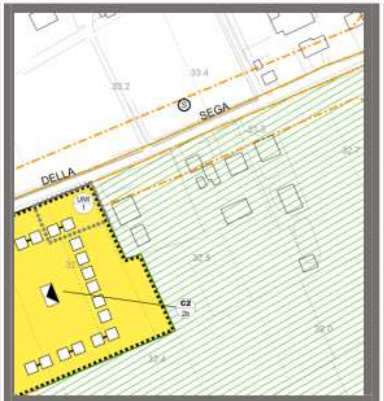
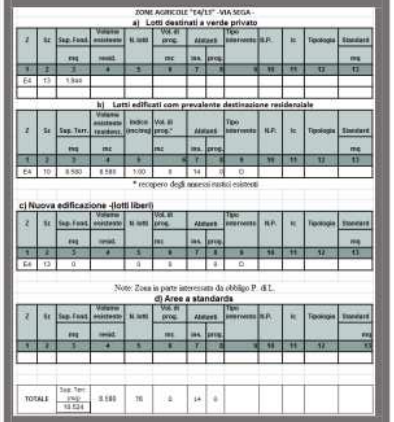
Z	Sz	Sup. Fond. mq	Volume esistente residd.	N. lotti	Vol. di prog. esc	Abitanti ins.	Abitanti prog.	Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
TOTALE		Sup. Terr. mq 20.080	2.725	16	9.130	23	80					

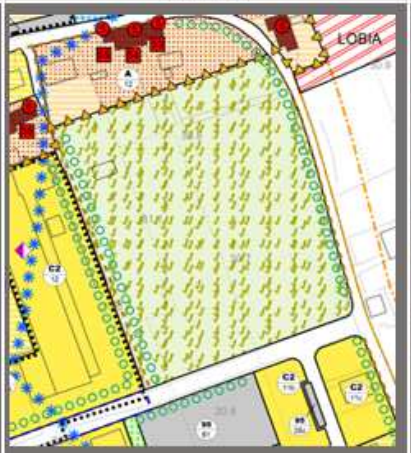
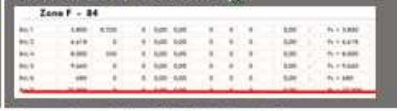
CONSUMO DEL SUOLO MQ 0

compatibile

incremento volume
(1369,60 x 1,5)- (1369,60 x 1,13)= 506,75

CONSUMO DEL SUOLO MQ 0

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
13	INDIVIDUAZIONE ZTO E4 IN AMBITO DI EDIFICAZIONE DIFFUSA DEL PAT NON VIENE RICHIESTO NUOVO VOLUME				Nuova ZTO E4 mq 10.524  CONSUMO DEL SUOLO MQ 0
14	Stralcio della perimetrazione UMI prescritta dalle schede 7 – 8 – 9 edifici non più funzionali al fondo. (Via Cogno – Capoluogo) **rif.: richiesta n. 28**				CONSUMO DEL SUOLO MQ 0

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
15	RICLASSIFICAZIONE DA ZONA F 84/7 A ZONA VERDE PRIVATO				CONSUMO DEL SUOLO MQ 0 
16	STRALCIO PREVISIONE ZONA C2/PS-1 AI CON RICLASSIFICAZIONE PARTE IN IN ZTO C1 PER UN LOTTO EDIFICABILE, E PARTE ZONA AGRICOLA. (Via Ramusa Paviola) **MODIFICATO CON D.C.C. 41/2019**				formazione lotto C1/35b (indice 0,8) mq 1400 Mantenimento previsione della strada di PAT e P.I. CONSUMO DEL SUOLO MQ 1.400

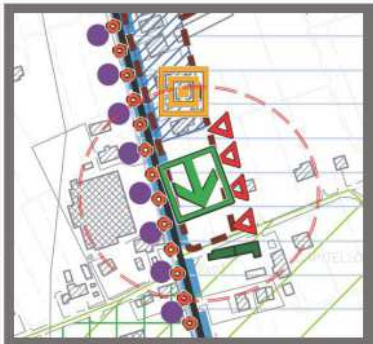
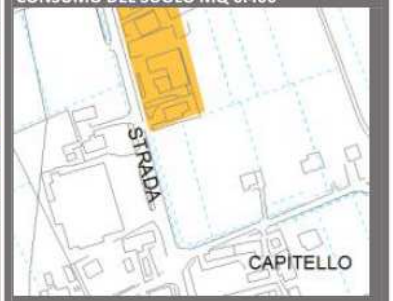
Estratto repertorio normativo

C1/35 b	1400	0	1120	0	0,80	0	0	7	5	0	8,2					variante 5 - 2019	

etratto NTO

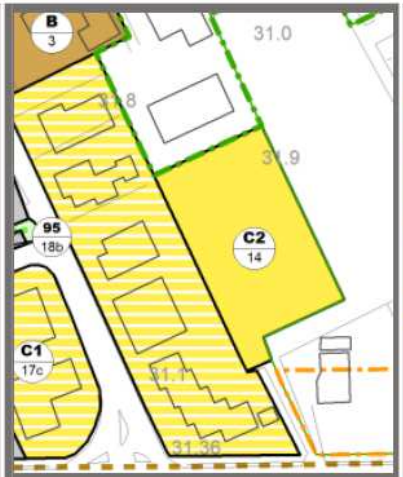
Scheda di progetto n. 02	
TIPO DI AREA	z.t.o. C2/PS
NUMERO ORDINE (presente variante)	01
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
TIPO DI PEREQUAZIONE	Integrata (PS)
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STp = mq. 5.642 (vale rilievo reale)

STRALCIATA

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
17	PREVISIONE DI AREA EDIFICABILE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI/COMMERCIALI, IN AMBITO PREFERENZIALE DI SVILUPPO DEL PAT. MQ 6400				Nuova ZTO C2/13 – P.U.A mq 6.400 CONSUMO DEL SUOLO MQ 6.400 

Estratto repertorio normativo

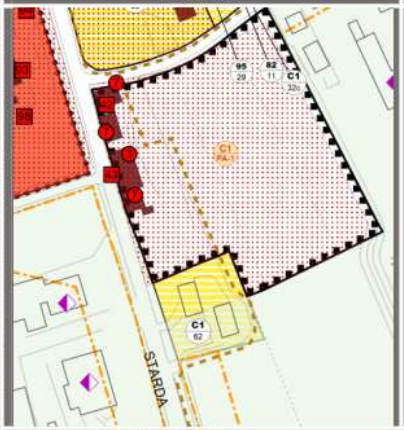
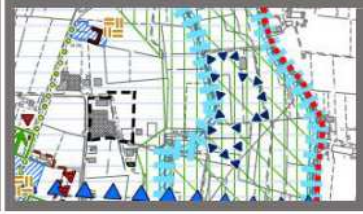
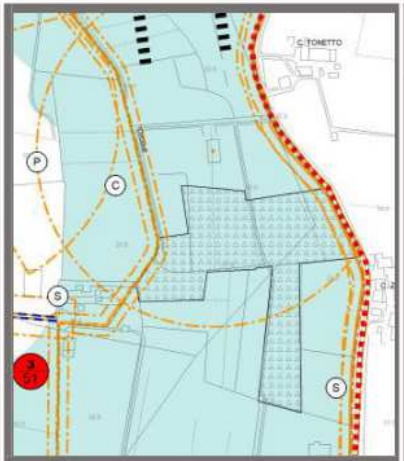
ZTO	Sup. Terr	V. tot	V. res.	I. es.	I. pr	V.di pr.	Ab. In	Ab pr.	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
C2/13	6.400	0	0	0.00	1.00	6.400	0	43	PA	8.20		UB		S.U.A. obbligatorio	Capol

18	NUOVA PREVISIONE DI AREA EDIFICABILE DA ZONA E A ZONA PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI. (Capoluogo – Via Kennedy)				C2/14 mq 3149 CONSUMO DEL SUOLO MQ 3.149

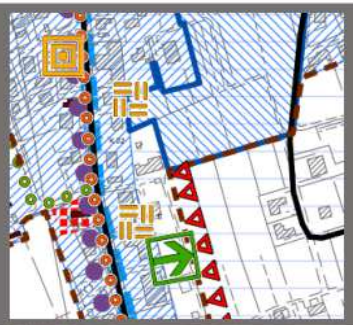
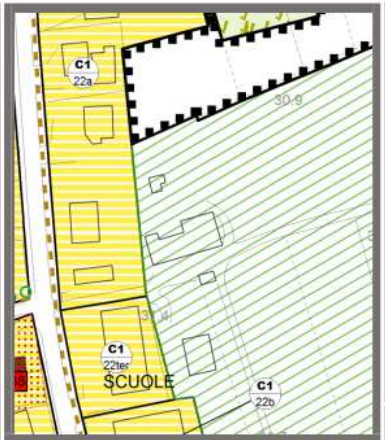
Estratto repertorio normativo

ZTO	Sup. Terr	V. tot	V. res.	I. es.	I. pr	V.di pr.	Ab. In	Ab pr.	Int.	H	Ic	Tip	Standard
C2/14	3.149	0	0	0.00	1.00	3.149	0	21	PA	8.20		UB	

Note	Loc
Viabilità di accesso da SP 58 provata di uso pubblico, monetizzazione standard	Capol

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
19	RICONOSCIMENTO ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (NUOVA ZONA C1/62, INDICE FONDIARIO DI 1 MC/MQ. (Paviola – Via Valsugana)			 Estratto repertorio normativo	espansione zona C1/62 mq 1.350 modifica perimetro C1/PER consumo del suolo mq 0
20	INDIVIDUAZIONE ZONA "AREE PRIVATE ATTREZZATE PER IL TEMPO LIBERO" MQ 19.010 SENZA FORMAZIONE NUOVI VOLUMI				nuova zona mq 19.010 consumo del suolo mq 0

ZTO	Sup. Terr	V. tot	V. res.	I. es.	I. pr	V.di pr.	Ab. In	Ab pr.	Int.	H	Ic	Tip	Standard
C1/ 62	2.890	2.492	2.492	0.00	1.00	398	0	3	D	8.20			

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
21	AMPLIAMENTO ZTO C1/22 (NUOVA C1/22C) AD INCLUDERE EDIFICIO ESISTENTE			Estratto repertorio normativo:	ZTO C1/22c mq 1950, riconoscimento volume esistente mc 1600 consumo del suolo mq 0
22	RIPRISTINO EDIFICABILITÀ DELL'AREA, RISPETTO ALLA VARIANTE VERDE AL P.R.G./PI VIGENTE N. 4. (Via Valsugana Capoluogo)				consumo del suolo mq 0

Estratto repertorio normativo:

ZTO	Sup. Terr	V. tot	V. res.	I. es.	I. pr	V.di pr.	Ab. in	Ab pr.	Int.	H	Ic	Tip	Standard
C1/22c	1.950	1.600	0	0.00	0.82	1.600	0	11	D	8.20			

Estratto repertorio normativo

B/9	4.620	6.933	6.096	1,32	1,75	1.989	22	13	D	8,20	-	

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
23	AMPLIAMENTO ZTO E4/8 E INSERIMENTO DI 2 LOTTI EDIFICABILI MC 800 + 800				UMI: l'edificazione è subordinata alle realizzazione dell'allargamento del tratto di Vicolo Spino corrispondente all'innesto su via Spino, da definire in sede esecutiva secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione consumo del suolo mq 2077

Estratto repertorio normativo:

ZONE AGRICOLE "E4/8" -VIA KENNEDY -

a) Lotti destinati a verde privato

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	8	6.295										

b) Lotti edificati com prevalente destinazione residenziale

Z	Sz	Sup. Terr.	Volume esistenz. residenz.	Indice (mc/mq)	Vol. di prog.*	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	mc		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	8	15.785	7.234	1.00	8.551	26	57	D	ES			

* recupero degli annessi rustici esistenti

c) Nuova edificazione -(lotti liberi)

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	8	7.220		4	3.200		21	D	2			

c) Nuova edificazione -(lotti liberi)

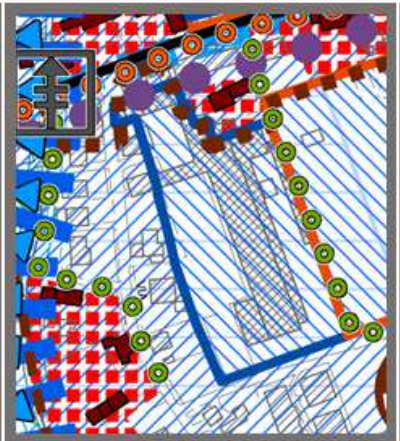
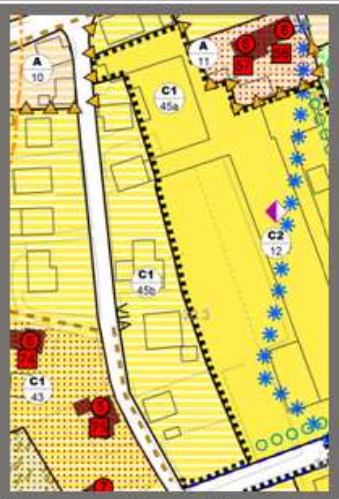
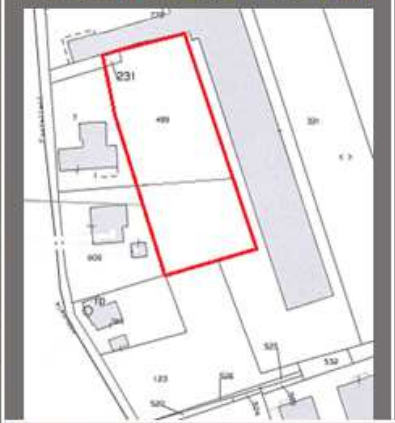
Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	8	7.220		4	3.200		21	D	2			

d) Aree a standards

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
95	46	200										Fd=200
95	48	100										Fd=100

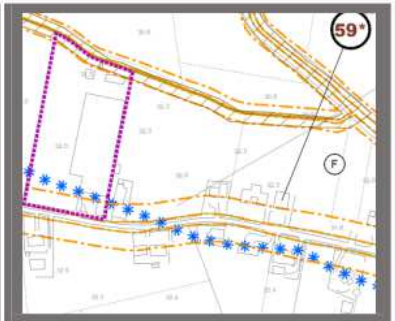
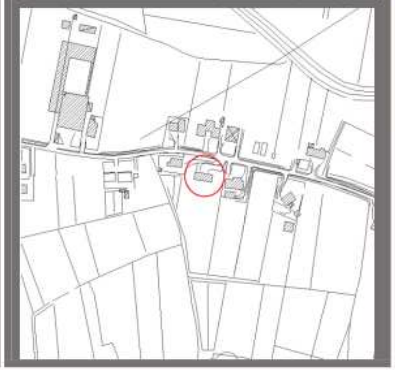
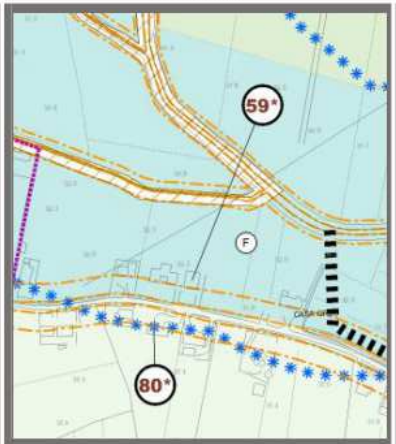
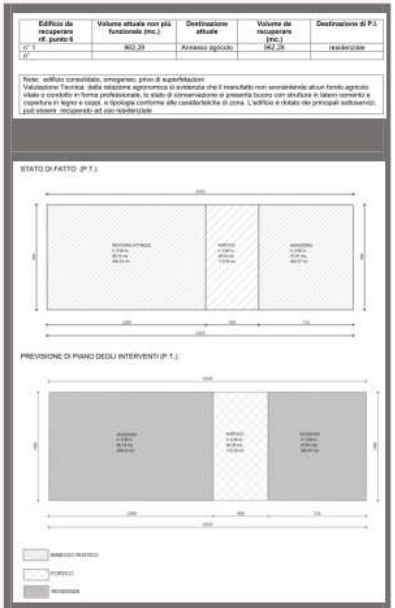
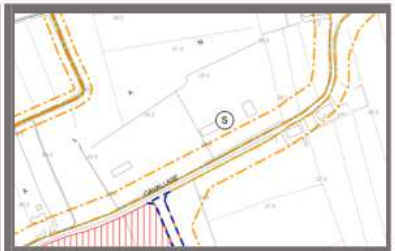
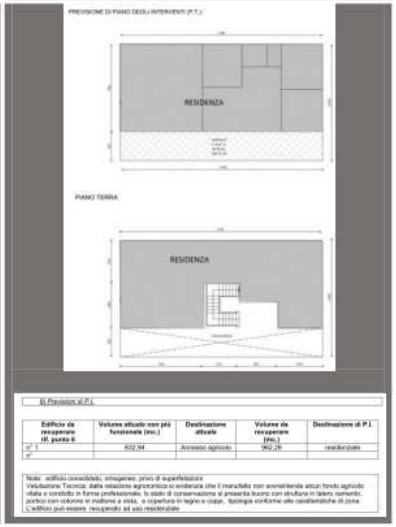
TOTALE	Sup. Terr. (mq) 29.600	7.234	16	11.751	26	78				Fd=300

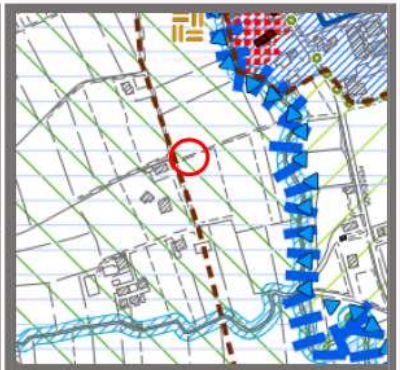
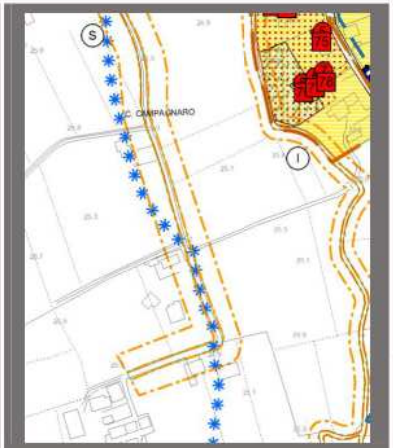
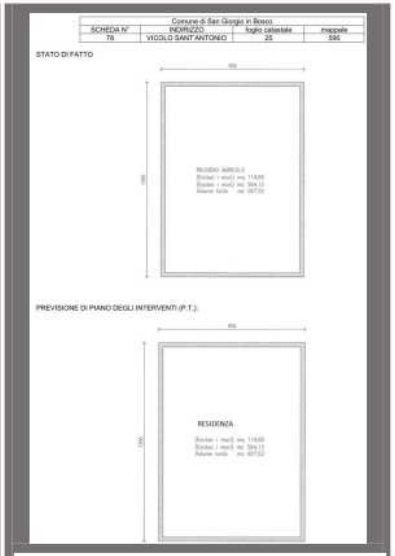
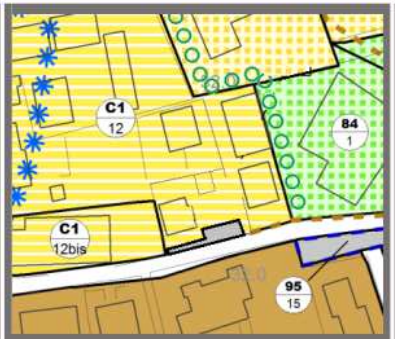
UMI: l'edificazione è subordinata alle realizzazione dell'allargamento del tratto di Vicolo Spino corrispondente all'innesto su via Spino, da definire in sede esecutiva secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I. VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
24	RICLASSIFICAZIONE DA ZTO C2/12 A C1/45B LOCALITÀ LOBIA CON RIDUZIONE INDICE A COMPENSAZIONE DEL PLUS VALORE		 		ampliamento zona C1 mq 4.019 riduzione zona C2 mq 4.019 CONSUMO DEL SUOLO MQ 0

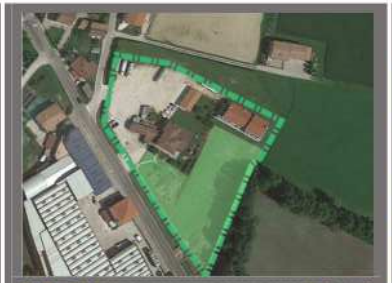
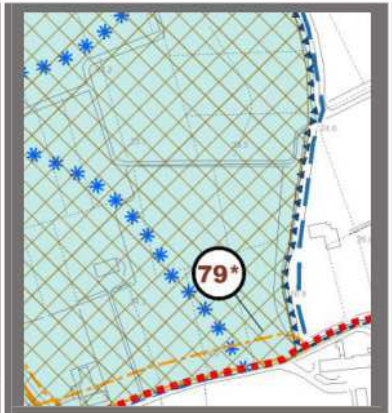
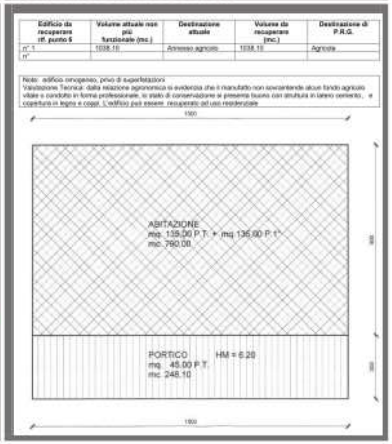
Estratto repertorio normativo:

ZTO	Sup. Terr	V. tot	V. res.	I. es.	I. pr	V.di pr.	Ab. in	Ab pr.	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
C1/45	6.175	6.835	3.775	0.61	1.00	1.700	26	11	D	8.20		D			Lobia
ZTO	Sup. Terr	V. tot	V. res.	I. es.	I. pr	V.di pr.	Ab. in	Ab pr.	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
C1/45a	7.055	3.755	3.755	0.53	0.90	2.595	6	17	D	8.20		D			Lobia
ZTO	Sup. Terr	V. tot	V. res.	I. es.	I. pr	V.di pr.	Ab. in	Ab pr.	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
C2/12	14.635	40.300	0	0.00	1.30	19.026	0	127	PA	8.20				attività prod. Da trasferire - Obbligo P.U.A.	lobia

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI
25	RICONOSCIMENTO ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO E CAMBIO DI DESTINAZIONE. EDIFICIO REALIZZATO PRIMA DEL 16.10.2007	 	 		 CONSUMO DEL SUOLO MQ 0
26	RICONOSCIMENTO ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO E CAMBIO DI DESTINAZIONE. EDIFICIO REALIZZATO PRIMA DEL 16.10.2007	 	 		

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI
27	riconoscimento annesso non più funzionale alla conduzione del fondo e cambio di destinazione. Edificio realizzato prima del 16.10.2007	 			 Il Proposto di P.I. Edificio da recuperare rif. punto 6 | Volume attuale non più funzionale (mc.) | Destinazione attuale | Volume da recuperare (mc.) | Destinazione di P.I. n° 1 | 607,62 | Annesso agricolo | 607,62 | residenziale n° Note: edificio consolidato, omogeneo, privo di superfetazioni Valutazione Tecnica: dalla relazione agronomica si evidenzia che il manufatto non sovrasterrende alcun fondo agricolo vitato o vocaboto in forma professionale, lo stato di conservazione si presenta buono con struttura in laterocemento, a copertura in legno e coppi. L'edificio può essere recuperato ad uso residenziale Data rilievo: Anno 2014
28	riclassificazione parziale da parcheggio pubblico di previsione (rep. 91/11) mq 335 + parcheggio fronte strada mq 30 in ZTO C1/12 con indice 1,90 mc/mq	 			CONSUMO DEL SUOLO MQ 0

ZTO	Sup. Terr	V. tot	V. res.	I. es.	I. pr	V.di pr.	Ab. In	Ab pr.	Int.	H	Ic	Tip	Standard
C1/ 12	8.545	14.106	12.472	1,52	1,90	3.764	49	25	D	8,20			

SCHEDA N°	OGGETTO DELLA MODIFICA	ESTRATTO PAT E IMMAGINE AEREA	ESTRATTO P.I . VIGENTE E INDIVIDUAZIONE AMBITO	ESTRATTO ELABORATO CON PROPOSTA DI MODIFICA	PARAMETRI STEREOMETRICI CONSUMO DEL SUOLO
29	RICLASSIFICAZIONE COME ZONA E4/9 (AMPLIAMENTO) LOCALITÀ S.ANNA				ampliamento ZTO E4/9 mq 3.646 e riconoscimento volume esistente ZONE AGRICOLE "E4/9" -VICOLO MOROSINI- a) Lotti destinati a verde privato b) Lotti edificati con prevalente destinazione residenziale * recupero degli assevi rustici esistenti c) Nuova edificazione -(lotti liberi) d) Aree a standards TOTALE: Sup. Terr. (mq) 16.830 / 16 / 3.974 / 37 / 20 / Fd≥250 CONSUMO DEL SUOLO MQ 0
30	RICONOSCIMENTO ANNESSO NON PIÙ FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO E CAMBIO DI DESTINAZIONE. Edificio realizzato prima del 16.10.2007				

4. MODIFICHE DI CARATTERE GENERALE

Oltre alle modifiche puntuali e relative alle aree “edificabili” riportate al capitolo precedente, il P.I. comporta un progressivo allineamento alla struttura delle previsioni e tutele proposte con il PAT.

In particolare queste riguardano:

- la tutela e l’edificabilità delle zone agricole, e della rete ecologica del territorio comunale
- l’allineamento della struttura normativa al PAT ed in particolare ai nuovi istituti normativi introdotti con la L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. (credito edilizio, perequazione, compensazione ecc..)

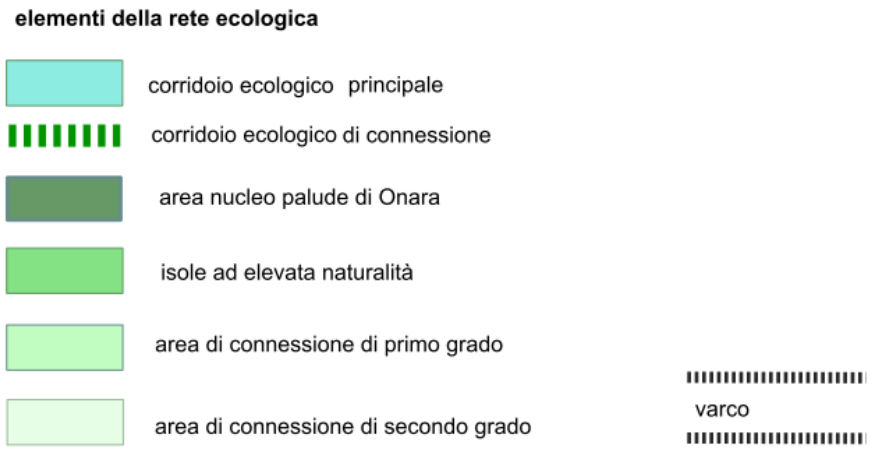
Il tutto come di seguito richiamato.

4.1 ZONE AGRICOLE E RETE ECOLOGICA.

Con l’art. 44 della legge regionale 11/2001 di fatto sono superate le categorie di sotto-zonizzazione delle aree agricole, e l’edificabilità viene ricondotta pressoché esclusivamente alla dimensione aziendale degli imprenditori agricoli. Ciò comporta il superamento della previgente distinzione del PRG in sottozone E2 ed E3 ai sensi della vecchia LR 24/85. Permangono invece le individuazioni dei nuclei rurali che per semplicità vengono riproposte zone ZTO E4 anche nel nuovo P.I.

Al contempo la lettura della valenza ecologica e paesaggistica del territorio comunale pone la necessità di specificare in termini operativi le indicazioni e letture già introdotte con il PAT.

In merito si distinguono quindi:

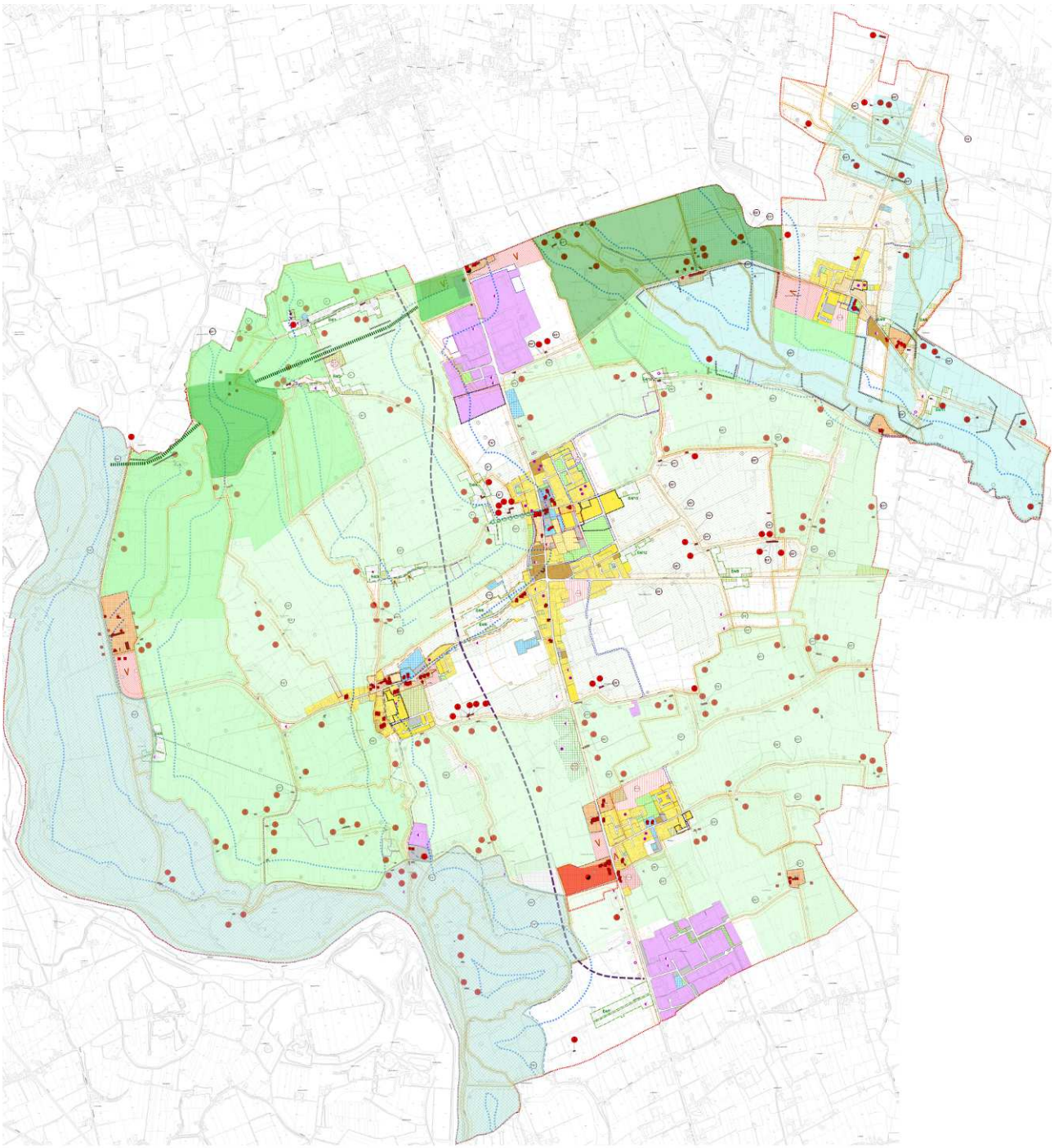


tali indicazioni vengono quindi derivate direttamente dagli elaborati del PAT e si sovrappongono stanzialmente alle generiche norme per le zone agricole.

in particolare:

<u>corridoio ecologico principale</u>: P.I. conferma dal PAT il corridoio ecologico principale a sud e ovest di località Sant’Anna Morosina in parte relativo al SIC del “corso d’acqua di risorgiva S. Girolamo” (corridoio da sviluppare), e quello corrispondente all’area SIC ZPS “grave e zone umide del Brenta” per la porzione ricadente sul territorio comunale di San Giorgio in Bosco (corridoio esistente) a ovest del territorio comunale. In tali ambiti non sono previsti nuovi insediamenti, gli ampliamenti ed integrazioni degli

insediamenti esistenti potranno avvenire secondo quanto ammesso dalla normativa vigente per la zona agricola di cui all' art. 44 della L.R. 11/2004 ma dovranno avvenire con particolare riguardo alla non compromissione del territorio aperto, in adiacenza ed integrazione dell'esistente, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia; Il P.I. inoltre detta le norme per il mantenimento, recupero, valorizzazione delle dotazioni ambientali, ecologiche e paesaggistiche esistenti (filari alberati, siepi, prati,…) inoltre identifica i varchi da mantenere indelicati al fine di garantire connessione e permeabilità di rete ambientale.



corridoio ecologico di connessione: il P.I. recepisce l'elemento lineare del PAT "corridoio ecologico di connessione" dall'area SIC ZPS "grave e zone umide del Brenta" verso l'isola ad elevata naturalità di "cava Candeo" in prossimità di località Cogno, e di qui verso l'isola ad elevata naturalità di Via Bolzonella – Roggia

Brentella. Adeguandolo leggermente come già evidenziato con la modifica puntuale n° 6 lungo le fasce di connessione è vietata l'interruzione della continuità spaziale con la realizzazione di recinzioni e/o manufatti con effetti di barriera faunistica; la realizzazione e/o l'allargamento di arterie viarie dovrà essere compensato da accorgimenti tecnici (ecodotti, sottopassi faunistici) in grado di garantire la biopermeabilità faunistica, predisponendo alle estremità degli stessi anche elementi a verde di invito alla fauna e mascheramento da disturbi esterni. Il P.I. riporta i varchi da tutelare in prossimità con le intersezioni al sistema insediativo, dove è vietato qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese le strutture a serra, fissa e mobile, per una fascia di ml 50 dall'asse del corridoio;

Il P.I. inoltre richiama le norme del PAT relative alle Blue ways (non cartografate nel P.I. e per cui si rimanda la cartografia del PAT):, comprende le fasce dei corsi d'acqua individuati alla tav 4 del PAT, da unghia esterna ad unghia esterna, in cui vanno conservati o ricostituiti gli habitat propri dell'ambiente fluviale attraverso il mantenimento della vegetazione erbacea elofitica e delle formazioni prative umide nella banca arginale interna.

area nucleo della palude di Onara, l'area comprende la zona SIC del "palude di Onara e corso d'acqua di risorgiva S.Girolamo", e l'ambito afferente, ed è riconosciuta come ambito di particolare valenza ambientale ed ecologica per cui tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla verifica della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/Cee, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e delle disposizioni regionali.

isola ad elevata naturalità, il P.I. individua le zone di "cava Candeo" in prossimità di località Cogno, e di Via Bolzonella – Roggia Brentella. Area già in parte specificatamente normata col PRG previgente. Per tali ambiti gli ampliamenti ed integrazioni degli insediamenti esistenti possono avvenire quando ammessi dalla normativa vigente per la zona agricola di cui agli articolo 44 della L.R. 11/2004 e dovranno avvenire con particolare riguardo alla non compromissione del territorio aperto, in adiacenza ed integrazione dell'esistente, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia; Come per il corridoio ecologico principale Il P.I. inoltre norme per il mantenimento, recupero, valorizzazione delle dotazioni ambientali, ecologiche e paesaggistiche esistenti (filari alberati, siepi, prati,…)

area di connessione di primo grado Sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico, poste a mediazione rispetto al sistema antropizzato e le maggiori valenze ambientali e paesaggistiche.

In queste zone sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

Sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, ambientale e paesaggistico.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; sono altresì consentiti interventi di adeguamento degli

allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

area di connessione di secondo grado Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione e localizzazione dei terreni, in tali ambiti valgono le norme di cui al precedente art. 31.1. Gli ampliamenti ed integrazioni degli insediamenti esistenti secondo quanto ammesso dalla normativa vigente per la zona agricola di cui all' art. 44 della L.R. 11/2004 dovranno avvenire con particolare riguardo alla non compromissione del territorio aperto, in adiacenza ed integrazione dell'esistente, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia;

Vanno tutelate e conservate le invarianti ambientali e paesaggistiche di cui alla tav. 2 del PAT, i corridoi ecologici con particolare riguardo alle blue ways.

4.2 ALLINEAMENTO STRUTTURA NORMATIVA

Oltre ad alcuni piccoli aggiustamenti e allineamenti ai nuovi riferimenti normativi, con la variante al P.I. vengono inseriti i riferimenti specifici per la perequazione urbanistica, gli accordi pubblico privato, le compensazioni ed il credito edilizio.

In particolare quest'ultimo, che con le più recenti evoluzioni della disciplina urbanistica, assume sempre maggiore rilevanza strategica anche in relazione al consumo del suolo, il P.I. individua le aree di atterraggio dei crediti, ovvero gli ambiti dove possono essere recuperati i volumi derivanti dalla demolizione di opere incongrue o derivanti da ristrutturazioni e percorsi di riordino.

Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

Gli ambiti individuati dal P.I. quali "aree di atterraggio" per i crediti edilizi sono:

- ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO B, C1 e C2 a condizione che nell' ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- sottozona agricola E4 a condizione che nell' ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- nelle altre sottozone agricole, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agraria Utilizzata. L'area di provenienza dovrà essere recuperata ad uso agricolo o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti
- ZTO D, senza limitazione di superficie coperta.

La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare,

maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.M.U. riscontrabili alla data dell'intervento, e degli indirizzi in merito al contributo straordinario assunti dall'Amministrazione Comunale.

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I.

Altro aspetto riguarda il tema del RET, ovvero del Regolamento Edilizio Tipo di cui alla DGRV 1896 del 22 novembre 2017, che allo stato attuale vede ancora in atto un dibattito disciplinare in merito al concetto di "invarianza" posto dal Legislatore, dibattito che non ha ancora chiarito a fondo le nuove problematiche poste, e che vede ancora attivo uno specifico tavolo di lavoro con la regia della Provincia di Padova a cui si aggiungono ulteriori elementi di riflessioni posti con la proposta della nuova legge derivante da Piano Casa.

Il clima di incertezza attuale riguarda anche la stessa LR 14 sul consumo del suolo in quanto risulta non corrispondere alla struttura normativa e strategica dei del PTCP e dei PATI della provincia di Padova, che basano le proprie previsioni su percorsi concertativi e perequativi articolati sul calcolo della SAU ora difficilmente "traducibili" nei termini della perequazione territoriali indicata dai PATI stessi a riguardo dei Poli produttivi propri della pianificazione sovraordinata.

Pertanto si ritiene opportuno rinviare il tema ad una prossima occasione specifica.

5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

5.1 CONSUMO DEL SUOLO

Un importante aspetto inerente al dimensionamento del Piano è dato dalla recente 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.

Con la DGRV 668 del 15 maggio 2018 si è concluso il periodo transitorio inizialmente previsto dalla L.R. 14/2017 e per ciascun Comune della Regione viene stabilito il "contingente" in termini di espansione urbana derivato dal percorso di rilevamento pregresso.

Per il Comune di San Giorgio in Bosco tale contingente 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.

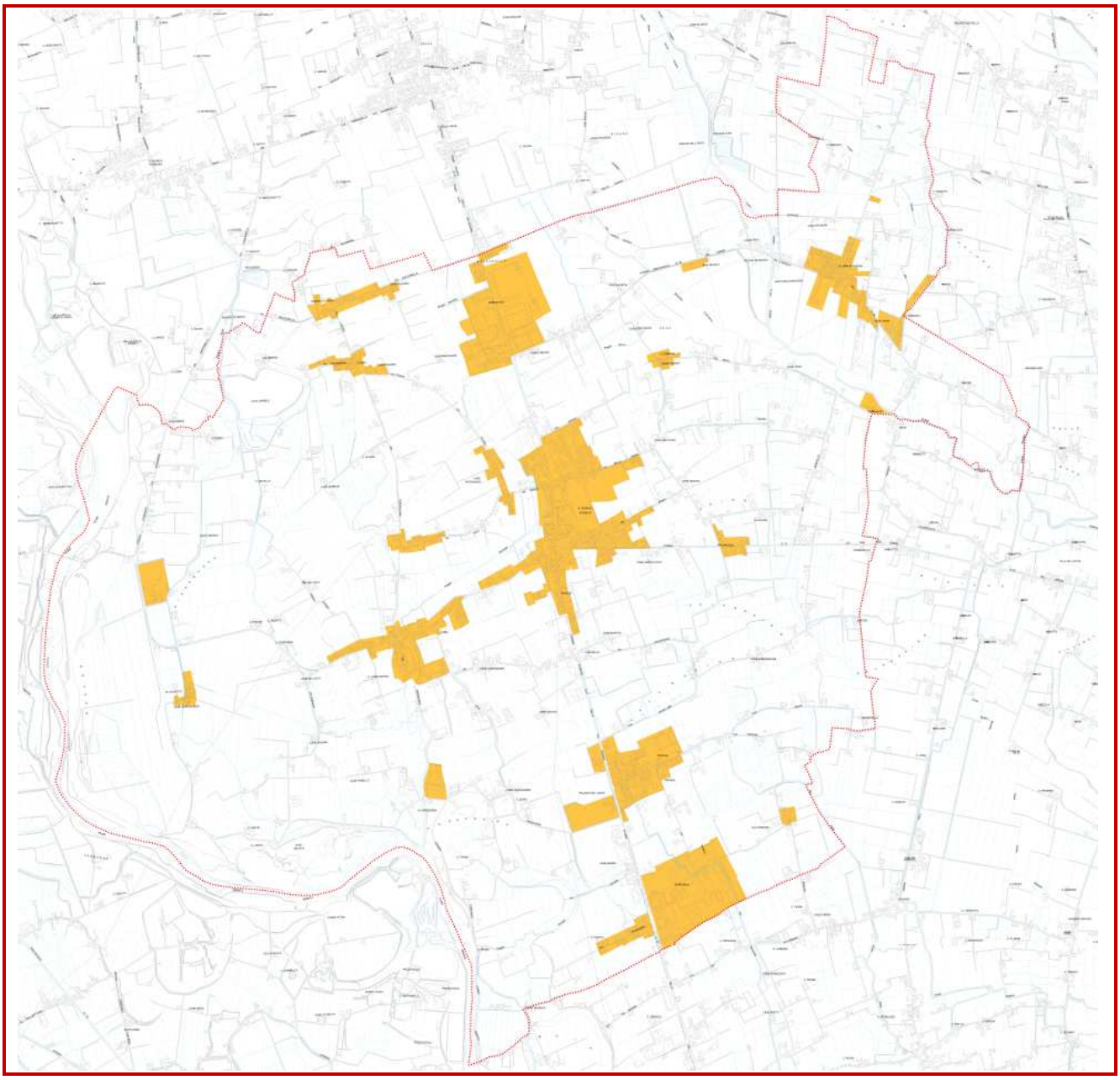
Estratto all. C delle DGRV 668/2018

					CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001÷0,05=-0,50%; 0,06÷0,10=-1%; 0,11÷14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
12	28076	San Giorgio in Bosco	Padova	48,46	29,08	95,00%	27,62	0,00%	0,00%	-0,50%	27,49	

Va sottolineato anche che il parametro fondamentale del PAT ovvero la Superficie Agraria Utilizzata (SAU), con la L.R. 14/2017 è 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;

estratto elaborato: “consolidato” LR 14/2017



Il bilancio quindi va verificato rispetto alle dotazioni “pregresse” del P.I. vigente, e alle modifiche introdotte con la presente variante, come riportato nel precedente capitolo 3.

deriva:

zone di espansione residenziale e non del P.I. vigente non attuate o non rientranti nel “consolidato”:

ZONA	superficie totale mq	superficie edificabile %	superficie impermeabilizzata prevista mq
C2/7	2480	100	2480,00
C1/PA 1	15.589	60	9353,40
C2/PI 1	50.162	75	37621,50
C2/PI 2	37.733	70	26413,10

C2/PS 2	7.927	60	4756,20
C2/PS 3	16.000	60	9600,00
D1/11	52800	100	52800,00
sommano mq consumo del suolo da previsioni pregresse e confermate			**143.024,20**

consumo del suolo da variante 2019

modifica n°	**consumo del suolo mq**		
1	800		
3	400		
4	6.700		
6	0		
8	600		
9	2.052		
10	15.714		
16	1.400		**totale complessivo consumo del suolo pregresso e di variante mq**
18	3.149		
23	2.077		
sommano	**32.692**		**175.716,20**

Il bilancio complessivo di consumo del P.I. 2019 risulta quindi ampiamente contenuto entro il limite dettato dalla DGRV 668/2018 (175.716,20 < 274,900,00) e il residuo ancora "spendibile" è pari a 99.183,80 mq a fronte di un "consumo" specifico della presente variante limitato a 35.048 mq, ovvero un residuo pari a più del doppio di quanto qui utilizzato.

Inoltre va richiamato che l'art.18 punti 7 e 7bis della L.R.11/2004 prevede la decadenza delle previsioni di espansione decorsi i 5 anni dalla entrata in vigore del P.I.. L'eventuale proroga può essere concessa previo un versamento pari a minimo l'1% del valore IMU per ciascun anno successivo[2]. Deriva che le stesse

[2] **Estratto art 18 LR 11/04:**

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine

previsioni di espansione del P.I. non possono più essere considerate un dato, un diritto acquisito permanentemente, bensì componenti di un percorso di gestione e trasformazione effettivo e pianificato del territorio.

5.2 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 dell 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
residenziale		ambientale - paesaggistico	ambientale - paesaggistico	agro - rurale	insediativo - residenziale	insediativo - residenziale	insediativo - residenziale	insediativo - residenziale	insediativo - produttivo	insediativo - produttivo	insediativo - produttivo	insediativo - produttivo	
stato attuale	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**

Le modifiche introdotte con la presente Variante comportano un incremento di volume edificabile residenziale pari a 21.226 mc complessivi che consuma solo una percentuale dell'10,50% della disponibilità sostenibile del PAT.

Per quanto riguarda la SAU, oltre quanto fin qui già richiamato riguardo al consumo del suolo, è il caso di rilevare come le quantità introdotte con la Variante (mq 32.692) sono lontanissime dalle soglie di consumo del suolo traducibili dalla disponibilità di trasformabilità SAU del PAT (mq 290.214)

5.3 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 capacita 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.

quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

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.

deriva:

		RSIDENTI	NUOVO VOLUME	NUOVI ABITANTI TEORICI	
		N°	MC	241 MC/AB	150 MC/AB
ZONA	A	173	66.813	277	445
	B	426	64.498	268	430
	C1	1435	176.873	734	1.179
	E4 LL	466	42.200	175	281
	C2	6	188.047	780	1.254
	PER	0	64.318	267	429
	D	45	0	0	0
	E	3826	0	0	0
	TOTALE	6377	602.749	2.501	4.018
TOTALE ABITANTI TEORCI INSEDIABILI				8.878	10.395

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:

		RSIDENTI	NUOVO VOLUME	NUOVI ABITANTI TEORICI	
		N°	MC	241 MC/AB	150 MC/AB
ZONA	A	173	50.110	208	334
	B	426	48.374	201	322
	C1	1435	132.655	550	884
	E4 LL	466	42.800	178	285
	C2	6	188.047	780	1.254
	PER	0	64.318	267	429
	D	45	0	0	0
	E	3826	0	0	0
	TOTALE	6377	526.303	2.184	3.509
TOTALE ABITANTI TEORCI INSEDIABILI				8.561	9.886

La dotazione di superficie per aree a servizi del Piano è contabilizzata come segue.

aree a servizi del P.I.	rapporto mc/abitanti	
	241 mc/ab	150 mc/ab
repertorio normativo zone F mq	247.976	247.976
previsioni superfici a servizi nelle zone "PER" mq	36.336	36.336
dotazione standard min nei PUA delle zone C2 mq	7.479	12.017
repertorio normativo Zone E4 mq	5.990	5.990
sommano mq	297.781	302.319
standard mq/abitante	30	30
abitanti serviti n°	9.926	10.077

il Piano comporta quindi, in ragione del rapporto di dimensionamento del PAT di 241 mc/ab, una previsione di aree a servizi per 9.926 abitanti teorici insediabili, a fronte di un dimensionamento di per 8.572, ovvero contiene previsioni a standard per ulteriori 1.365 residenti aggiuntivi oltre quelli previsti dal P.I. ovvero per una volumetria aggiuntiva di 328.965 mc edificabili.

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 9.904 contro una dotazione di standard per 10.077 abitanti; ovvero contiene previsioni a standard per ulteriori 191 residenti aggiuntivi oltre quelli previsti dal P.I. ovvero per una volumetria aggiuntiva di 28.650 mc edificabili.

6 . ELABORATI DELLA VARIANTE 5 AL P.I.

Il P.I. non interviene sugli elaborati del Centro Storico, sulle schede relative agli edifici di interesse storico – architettonico-ambientale e sul Regolamento Edilizio, che pertanto sono confermati coma da P.I. vigente.

Per quanto riguarda i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, la raccolta delle schede, che viene confermata coma da P.I. vigente, viene integrata con l'elaborato "schede fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo – Variante n. 5/2019".

Per quanto riguarda le attività produttive in zona impropria, la raccolta delle schede, che viene confermata coma da P.I. vigente, viene integrata con l'elaborato "scheda – Variante n. 5/2019".

pertanto gli elaborati che compongono la presente Variante sono:

tavola 13.1 a - ZONIZZAZIONE NORD scala 1:5000
" 13.1 b - ZONIZZAZIONE SUD scala 1:5000
" 13.3.1 - PROGETTO ZONA SIGNIF. S.GIORGIO IN BOSCO: scala 1.2000
" 13.3.2 - PROGETTO ZONA SIGNIFICATIVA DI PAVIOLA: scala 1:2000
" 13.3.3 - PROGETTO ZONA SIGNIF.S.ANNA MOROSINA: scala 1:2000
" 13.3.4 - PROGETTO ZONA INDUSTIALE NORD: scala 1:2000
" 13.3.5 - PROGETTO ZONA SIGNIFICATIVA DI LOBIA: scala 1:2000
" 13.3.6 - PROGETTO AGGREGAZIONI EDILIZIA RURALI – E4 : scala 1:2000

- Norme Tecniche Operative
- Prontuario della qualità architettonica e delle mitigazioni
- Registro dei Crediti Edilizi
- Repertorio Normativo (zone omogenee)
- Repertorio Normativo: - schede fuori zona - "scheda – Variante n. 5/2019".
- Repertorio Normativo: schede fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo – Variante n. 5/2019
- VAS – Verifica assoggettabilità
- VINCA – dichiarazione di non necessità
- VCI