

COMUNE DI VILLA ESTENSE

Provincia di Padova



P.I.

Elaborato

2

2018

PIANO DEGLI INTERVENTI

DIMENSIONAMENTO



COMUNE DI VILLA ESTENSE
Il Sindaco
Paolo Oppio

Il Segretario
Dott.ssa Antonella Mariani

Il Dirigente del
Settore Tecnico
Geom. Antonio Bressan

.....
IL PROGETTISTA
Arch. Aldo Gianni Marangon

DIMENSIONI VALORI A.T.O.

DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

(Aggiornato con le varianti già precedentemente apportate al P.I.)

A.T.O. 1

Descrizione

AMBITO AFFERENTE AL CONTESTO DEI SERVIZI DELL'ESTENSE

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici	
			30 mq/abitante	
			Primari (10)	Secondari (20)
Residenziale	mc	79.102	3.596	7.191
Commerciale	mq	600	600	--
Direzionale	mc	600	600	--
Produttivo	mq	25.000	2.500	--
Turistico	mc	--	--	--
Abitante teorico			mc/ab	220
Totale	Aree per servizi <i>mq</i>		Abitanti teorici <i>numero</i>	
	10.800		360	

*Note : La dimensione di area agricola trasformabile complessiva rimane comunque quella riportata alla lettera D) delle premesse di carattere generale delle presenti norme.
I 600 mq di zona commerciale ed i 200 mq di zona direzionale dovranno essere ubicati in zona residenziale o comunque nelle aree già previste dal PRG vigente.*

A.T.O. 2

Descrizione
AMBITO DEL SISTEMA DELL'AMBIENTE RURALE INTEGRO

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici	
			30 mq/abitante	
			Primari (10)	Secondari (20)
Residenziale	mc	4.000	180	360
Commerciale	mq	--	--	--
Direzionale	mc	--	--	--
Produttivo	mq	--	--	--
Turistico	mc	--	--	--
Abitante teorico			mc	220
Totale	Aree per servizi <i>mq</i>		Abitanti teorici <i>numero</i>	
	540		18	

Note : La dimensione di area agricola trasformabile complessiva rimane comunque quella riportata alla lettera D) delle premesse di carattere generale delle presenti norme

**DIMENSIONI DELLE SINGOLE AREE PER:
SUPERFICIE – VOLUME – RAPPORTO DI COPERTURA
SUDDIVISE PER A.T.O.**

A.T.O. 1

ZTO	N. Zona	Superficie fondiaria (mq)	Volume Totale (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	Indice edificabilità fondiaria (mc/mq)	Incremento derivante dall'indice (mc)	Incremento derivante dal 20 % del volume esistente (mc)
Zona A	1	2.763	1.998	0,72			
Zona A	2	27.001	18.771	0,70			
Zona A	3	12.234	12.724	1,04			
Zona A	4	6.827	5.413	0,79			

ZTO	N. Zona	Superficie fondiaria (mq)	Volume Totale (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	Indice edificabilità fondiaria (mc/mq)	Incremento derivante dall'indice (mc)	Incremento derivante dal 20 % del volume esistente (mc)
Zona B	1	2.185	10.770	4,93	3,00		2.154
Zona B	2	2.995	8.229	2,75	3,00	756	
Zona B	3	4.388	7.230	1,65	3,00	5.936	
Zona B	4	2.945	5.581	1,89	3,00	3.255	

ZTO	N. Zona	Superficie fondiaria (mq)	Volume Totale (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	Indice edificabilità fondiaria (mc/mq)	Incremento derivante dall'indice (mc)	Incremento derivante dal 20 % del volume esistente (mc)
Zona B1	1	7.687	14.486	1,88	1,50		2.897
Zona B1	2	4.567	10.175	2,23	1,50		2.035
Zona B1	3	811	1.620	2,00	1,50		324
Zona B1	4	7.620	18.084	2,37	1,50		3.617
Zona B1	5	1.477	1.772	1,20	1,50	443	
Zona B1	6	11.166	17.786	1,59	1,50		3.557
Zona B1	7	10.176	17.238	1,69	1,50		3.448
Zona B1	8	8.970	13.089	1,46	1,50		2.618
Zona B1	9	5.133	9.953	1,94	1,50		1.991
Zona B1	10	1.069	1.784	1,67	1,50		357
Zona B1	11	15.468	23.835	1,54	1,50		4.767
Zona B1	12	7.734	12.223	1,58	1,50		2.445
Zona B1	13	13.135	20.517	1,56	1,50		4.103
Zona B1	14	5.413	9.931	1,83	1,50		1.986
Zona B1	15	1.576	2.908	1,85	1,50		582
Zona B1	16	4.613	8.396	1,82	1,50		1.679
Zona B1	17	9.546	13.651	1,43	1,50	668	
Zona B1	18	3.014	7.638	2,53	1,50		1.528
Zona B1	19	1.806	4.939	2,74	1,50		988
Zona B1	20	3.319	5.200	1,57	1,50		1.040
Zona B1	21	4.580	8.547	1,87	1,50		1.709
Zona B1	22	9.220	14.069	1,53	1,50		2.814

ZTO	N. Zona	Superficie fondiaria (mq)	Volume Totale (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	Indice edificabilità fondiaria (mc/mq)	Incremento derivante dall'indice (mc)	Incremento derivante dal 20 % del volume esistente (mc)
Zona C1	1	4.362	5.310	1,22	1,50	1.233	
Zona C1	2	4.823	2.839	0,59	1,50	4.396	
Zona C1	3	6.872	1.335	0,19	1,50	8.972	
Zona C1	4	7.495	5.923	0,79	1,50	5.320	
Zona C1	5	15.403	19.537	1,27	1,50	3.568	
Zona C1	6	30.809	43.645	1,42	1,50	2.569	
Zona C1	7	11.628	15.655	1,35	1,50	1.787	
Zona C1	8	2.307	1.818	0,79	1,50	1.642	
Zona C1	9	7.973	9.182	1,15	1,50	2.777	
Zona C1	10	10.117	14.692	1,45	1,50	483	
Zona C1	11	9.944	14.298	1,44	1,50	618	

ZTO	N. Zona	Superficie fondiaria (mq)	Volume Totale (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	Indice edificabilità fondiaria (mc/mq)	Incremento derivante dall'indice (mc)	Incremento derivante dal 20 % del volume esistente (mc)
Zona C2	1	843	0	0,00	1,10	927	
Zona C2	2	1.611	0	0,00	1,10	1.773	
Zona C2	3	3.366	1.281	0,38	1,10	2.422	
Zona C2	4	2.448	0	0,00	1,10	2.693	
Zona C2	5	3.996	2.285	0,57	1,10	2.111	
Zona C2	6	3.313	92	0,03	1,10	3.552	

ZTO	N. Zona	Superficie territoriale (mq)	Volume Totale (mc)	Indice territoriale (mc/mq)	Indice edificabilità territoriale (mc/mq)	Incremento derivante dall'indice (mc)	Incremento derivante dal 20 % del volume esistente (mc)
Zona C2 per	1	9.840	0	0,00	1,00	9.840	
Zona C2 per	2	6.058	0	0,00	1,00	6.058	

ZTO	N. Zona	Superficie territoriale (mq)	Superficie coperta (mq)	Rapporto di copertura (Sc/St)	Rpporto di copertura massimo (Sc/St)	Incremento derivante dall'indice (mq)
Zona D	1	13.243	4.375	33%	50%	2.247
Zona D	2	25.744	1.925	7%	50%	10.947
Zona D	3	13.361	4.932	37%	50%	1.748
Zona D	4	10.128	2.195	22%	50%	2.869
Zona D	5	15.801	7.213	46%	50%	687
Zona D	6	3.644	517	14%	50%	1.305
Zona D	7	1.712	378	22%	50%	478
Zona D	8	1.797	0	0%	50%	899
Zona D	9	4.955	2.496	50%	50%	0

A.T.O. 2

ZTO	N. Zona	Superficie fondiaria (mq)	Volume Totale (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	Indice edificabilità fondiaria (mc/mq)	Incremento derivante dall'indice (mc)	Incremento derivante dal 20 % del volume esistente (mc)
Zona A	5	3.357	3.460	1,03			
Zona A	6	14.406	10.253	0,71			
Zona A	7	16.741	11.724	0,70			

Riepilogo A.T.O.

A.T.O. 1

ZTO	Superficie fondiaria (mq)	Volume Totale (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	Indice edificabilità fondiaria (mc/mq)	Incremento derivante dall'indice (mc)	Incremento derivante dal 20 % del volume esistente (mc)
Zone Residenziali	342.648	446.448			73.798	46.637
A	48.825	38.906			0	0
B	12.514	31.810			9.947	2.154
B1	138.101	237.840			1.111	44.483
C1	111.733	134.234			33.366	0
C2	15.578	3.658			13.477	0
C2 per	15.898	0			15.898	0
Lotti liberi					3.000	
Zone per Servizi residenziali	109.550					
Istruzione	27.648					
Interesse comune	27.120					
Parco, gioco e sport	45.857					
Parcheggi	9.225					
Zone Produttive	90.385	mq. 24.031			mq. 21.180	0
D	90.385	mq. 24.031			mq. 21.180	0
Zone per Servizi	1.941					
Istruzione	0					
Interesse comune	0					
Parco, gioco e sport	0					
Parcheggi	1.941					
TOTALE GENERALE	544.523	470.480			94.978	46.637

A.T.O. 2

ZTO	Superficie fondiaria (mq)	Volume Totale (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	Indice edificabilità fondiaria (mc/mq)	Incremento derivante dall'indice (mc)	Incremento derivante dal 20 % del volume esistente (mc)
Zone Residenziali	34.504	25.436			0	0
A	34.504	25.436			0	0
B	0	0			0	0
B1	0	0			0	0
C1	0	0			0	0
C2	0	0			0	0
C2 per	0	0			0	0
Zone per Servizi residenziali	1.422					
Istruzione	0					
Interesse comune	1.422					
Parco, gioco e sport	0					
Parcheggi	0					
Zone Produttive	0	0			0	0
D	0	0			0	0
Zone per Servizi	0					
Istruzione	0					
Interesse comune	0					
Parco, gioco e sport	0					
Parcheggi	0					
TOTALE	35.926	25.436			0	0

**CONSIDERAZIONI E VERIFICHE DI CONGRUITA'
DEL DIMENSIONAMENTO DEL P.I.
CON IL P.A.T. E LA L.R. 11/04**

DIMENSIONAMENTO P.I.

A. RESIDENZA

A.T.O.	Volume edificato	Volume edificabile da indice di edificabilità non saturo	Volume edificabile per incremento del 20% nelle aree che hanno saturato l'indice di edificabilità	Volume totale ammissibile (1+2+3)	Carico aggiuntivo consentito dal PAT dopo varianti al PI approvate	Differenza (2+3-5)	Abitanti teorici insediabili con 300 mc/ab (LR 11/2004, art. 31, p. 8) ab.
n.	mc. 1	mc. 2	mc. 3	mc. 4	mc. 5	mc. 6	ab. 7
1	446.448	73.798	46.637	566.884	95.000	25.436	1.890
2	25.436	0	0	25.436	4.000	-4.000	85
TOTALE	471.885	73.798	46.637	592.320	99.000	21.436	1.974

- Minime differenze si possono trovare dall'interpretazione delle sommatorie senza variare la sostanza
- La giustificazione nella volumetria superiore rispetto al programmato trova giustificazione al successivo punto "Considerazioni sul volume residenziale"

Aree per servizi pubblici necessari alla Residenza (30 mq/ab.)

ATO 1 ab. 1.890 x 30 mq/ab. = 56.700 mq.

ATO 2 ab. 85 x 30 mq/ab. = 2.550 mq.

Totale ab. 1.975 x 30 mq/ab. = 59.250 mq.

di aree per servizi necessari alla Residenza

Servizi pubblici previsti dal PI per la Residenza

ATO n.	Previsti mq.	Necessari mq.	Differenza mq.
1	109.550	56.820	52.730
2	1.422	2.550	-1.128
TOTALE	110.972	59.370	51.602

Dai dati sopra riportati si evince come la quantità minima di legge per servizi sia stata rispettata.

Importante è chiarire che i servizi previsti dall'art. 31 della LR 11/2004 sono di riferimento all'intero territorio comunale, in quanto non tutti sono necessari per ogni ATO.

Nella sostanza nel Comune di Villa Estense la quantità globale di servizi soddisfa l'insediamento di 1.979 abitanti teorici, compresi quindi quelli residenti in zone diverse da quelle "residenziali".

Servizi previsti mq. 110.972 : 30 mq/ab. = 3.699 abitanti teorici ammissibili per servizi nell'intero territorio comunale.

Considerazioni sul volume residenziale

Dalla lettura dei nuclei omogenei residenziali, i quali si presentano sostanzialmente edificati, in considerazione della situazione economica contingente, dalla scarsità dell'aumento della popolazione (modificatasi dopo l'avvio dimensionale del PAT), dal volume adoperato da usi diversi da quelli residenziali (negozi, uffici, commercio vario, artigianato, ecc.), viene ipotizzato che la nuova volumetria realmente realizzabile possa attestarsi attorno al 60% di quella prevista dal dimensionamento del PI, precedente tabella "Residenza" punti 2 e 3, ossia:

VOLUME CONSIDERATO EFFETTIVAMENTE EDIFICABILE

ATO	Volume edificabile da indice di edificabilità non saturo	Volume edificabile per incremento del 20% nelle aree che hanno saturato l'indice di edificabilità	Totale volume nuovo consentito	60% del volume consentito	Carico aggiuntivo consentito dal PAT dopo varianti al PI approvate	Differenza, ossia volume che probabilmente non verrà edificato
n.	mc.	mc.	(1+2) mc.	(60% di 3) mc.	mc.	(4-5) mc.
	1	2	3	4	5	6
1	73.798	46.637	120.435	72.261	79.102	-6.841
2	0	0	0	0	4.000	-4.000
TOTALE	73.798	46.637	120.435	72.261	83.102	-10.841

B. PRODUTTIVO SECONDARIO

ATO	Zona	CARICO AGGIUNTIVO DA PAT				Aree per servizi mq.	Aree per servizi di previsione mq.
		Produttivo mq.	Commerciale mq.	Direzionale mc.	Turistico mc.		
n.							
1	D	25.000	600	600	0		
2	D	0	0	0	0	0	0

C. PRODUTTIVO PRIMARIO (Zona Agricola)

Si tralascia il riporto della quantità di area agricola, in quanto ai fini dimensionali interessano come sono soddisfatte le quantità di aree per servizi previste dal PI.

Comunque le superfici agrarie fanno riferimento ai titoli “Dimensioni delle singole aree suddivise per ATO” ed al “Riepilogo del Dimensionamento per ATO ed aree” mentre la quantità di aree per servizi prevista per gli abitanti residenti fuori dalle aree residenziali trova riferimento al capitolo Dimensionamento “A. Residenza” del presente titolo.

CONSIDERAZIONI FINALI

Nella considerazione generale dimensionale si può affermare la congruenza tra P.A.T. e P.I.