



Comune di
ARCOLE

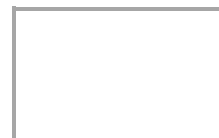
Provincia di
Verona

P.I.
I variante

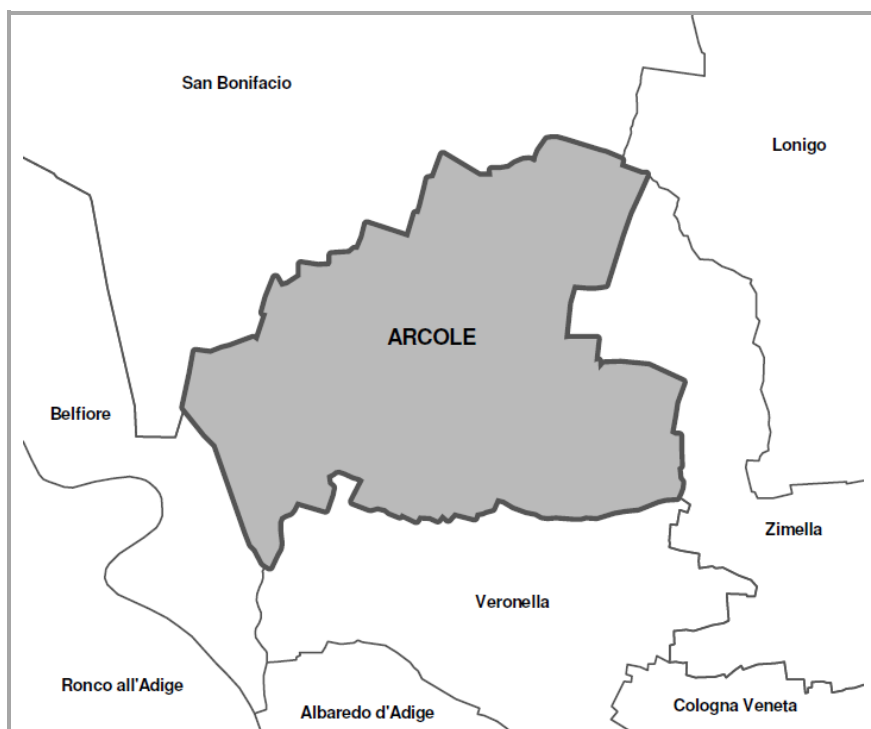
Elaborato



Scala



Relazione Programmatica



GRUPPO DI LAVORO

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Indagini Conoscitive
Arch. Nicola Grazioli

Quadro Conoscitivo
Studio Medici
Geom. Fabiano Zanini

Valutazione Compatibilità Idraulica
Ing. Amb. Agnese Tosoni

Comune di Arcole

Sindaco On. Giovanna Negro

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Sommario

PREMESSA	4
1.1 – LA PROCEDURA	7
1.2 – I TEMI SVILUPPATI DALLA PRIMA VARIANTE AL PI	8
A - Aree di urbanizzazione consolidata.....	8
B - Ambiti di edificazione diffusa: comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati.....	9
C - Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva	10
D - Aree e interventi di riqualificazione e riconversione.....	11
E - Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e servizi di interesse sovra comunale:	11
F - Centri storici e corti rurali	12
G - Attività produttive in zona impropria	12
H - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo	13
I – L'apparato normativo	14
L – Le modifiche grafiche di revisione della strumentazione operativa	15
M – Aggiornamento degli Accordi di Piano ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/04 e s.m.i.....	15
1.2 – GLI ELABORATI DI PIANO	16
1.3 – ATO.....	17
1.6 - LA PEREQUAZIONE.....	17
1.4 - SAU	19
1.4.1 Verifica della SAU primo PI	20
1.5 – IL DIMENSIONAMENTO.....	23
1.5.1 Verifica Dimensionamento residenziale.....	23
1.5.2 Verifica Dimensionamento standard.....	25
1.5.3 Verifica Dimensionamento produttivo e commerciale.....	29

PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Il PRC permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il PAT è stato adottato con deliberazione di C.C n. 3 del 14.01.2011 avente ad oggetto: "ADOZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART.15, COMMA 2 E SEGUENTI, DELLA L.R. N 11/2004 E RELATIVA APPROVAZIONE." è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT), ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i;

Il PAT è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 10.08.2011 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1402 del 06.09.2011. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 71 del 20.09.2011

Il primo PI del Comune di Arcole è stato approvato con DCC n° 5 dell'8/03/2012.

L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione della Prima Variante al Piano degli Interventi, in attuazione delle scelte operate nel PAT e a perfezionamento di alcune scelte urbanistiche e normative operate con il primo PI.

La prima Variante del PI richiama la seguente delibera:

- **delibera di C.C. n. 46 del 28.11.2011** avente ad oggetto: "ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE AL PRIMO P.I. - PRESA D'ATTO", con cui è stato preso atto dell'avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del "Documento programmatico del I° Piano degli Interventi", così come previsto dall'articolo 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.

Anche la prima Variante al PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Si richiama anche:

- la delibera di C.C. n. 49 del 28.12.2011 avente ad oggetto: "CRITERI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E DEGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE DA APPROVARE NEL PRIMO P.I.", con cui è stato approvato il documento atto a disciplinare i criteri di valutazione delle manifestazioni di interesse e successiva approvazione degli accordi di pianificazione ai sensi dell'art.6 della l.r. e si è dato quindi avvio al procedimento ad evidenza pubblica per il perfezionamento degli accordi di pianificazione che costituiranno parte del primo p.i. dopo la loro approvazione a cura della Giunta Comunale.

- la DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 con cui è stato approvato L'Atto di Indirizzo: "CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI".

Il percorso che ha portato alla redazione della prima variante del PI è stato pertanto trasparente e condiviso, e la versione finale dello strumento approvato è il frutto di una serie numerosa di incontri tra amministrazione, progettisti, tecnici, proprietari di aree, abitanti.

Richiamando le possibilità operative date dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 prevede che gli Enti Locali possano concludere accordi con soggetti privati finalizzati alla determinazione di alcune previsioni aventi contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché siano di rilevante interesse pubblico è stato predisposto un avente lo scopo di raccogliere le proposte presentate da parte di privati cittadini ed operatori economici per identificare gli interventi da realizzarsi in un arco temporale di breve - medio termine con successive varianti al il Piano degli Interventi (PI.).

Con D. G.C. n. 155 del 14.11.2013 è stata pertanto aperta la fase di raccolta delle richieste relative alla Prima Variante al Piano degli Interventi, predisponendo allo scopo una modulistica da compilare per la definizione puntuale delle richieste.

- **MODELLO A** - "MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E RICHIESTE PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI, DA REDIGERE IN ATTUAZIONE DEL PAT - PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE - APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N.1402 DEL 06/09/2011 (B.U.R. N°71 DEL 20/09/2011) E AL PRIMO PI APPROVATO CON DCC N° 5 DEL 8/03/2013"

- **MODELLO B - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RELATIVO ALLA PROPOSTA PRELIMINARE DI ACCORDO AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 6, 18 e 19 DELLA L.R. N.11/2004**
- **MODELLO C - SCHEDE PROGETTUALE - MODELLO RICHIESTA PER IL RECUPERO DEI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO PRESENTI IN TERRITORIO AGRICOLO, NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA, NEGLI AMBITI DEI CENTRI STORICI E DELLE CORTI RURALI**

Le proposte raccolte sono state oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e in parte sono state recepite in variante al P.I. come parte integrante dello stesso, e soggette alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;

L'efficacia conformativa delle previsioni urbanistiche di cui agli accordi così selezionati è comunque subordinata all'approvazione del P.I. da parte del Consiglio Comunale.

A seguito dell'Avviso pubblico sono state protocollate le seguenti richieste:

N°	Nominativo	Richiesta sintetica	Localizzazione	Protocollo
1	Zampicinini Gianni	Si chiede di prevedere un ambito di Zona F3 da adibire a maneggio	Via Comparine	Prot. 14376 del 4/12/2013
2	Zanella Lara - Carli Davide	Si chiede l'inserimento di una volumetria residenziale di mc 1200 all'interno di un ambito corrispondente catastalmente al F. 9, mapp. 15	Via Motte Godi a Gazzolo	Prot. 14575 del 10 dicembre 2013
3	Pompele Agnese	Viene chiesta la schedatura di Un fabbricato non più funzionale al fondo Individuazione catastale F. 8, mapp. 79	Via Pausella	Prot. 14688 del 12/12/2013
4	Castagnaro Antonietta	Viene richiesta la risagomatura di un ambito di ZTO C1/1 a comprendere per circa 200 mq una porzione di zona agricola sulla quale insiste una porzione di fabbricato esistente adibito a garage.	Via Crosara - Loc. Volpino	Prot. 14991 del 19/12/2013
5	Giuriato Luigino - Dal Bosco Virginia - Giuriato Renata	Viene chiesta la possibilità di inserire tra le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di riqualificazione e riconversione anche gli impianti di distribuzione carburanti	Loc. La Macia	Prot. 15016 del 19 Dicembre 2013
6	Autotrasporti Casarotti Fratelli Srl	Si chiede l'individuazione di un'attività produttiva Fuori Zona	Via Crosara 6	Prot. 15111 del 23/12/2013
7	Traverso Ruggero	Viene richiesta l'individuazione di un Fabbricato non più funzionale alla conduzione del Fondo	Via Marezzane di Sotto	Prot. 15129 del 24/12/2013

8	Giavarina Vinicio	Richiesta di inserimento di una porzione di terreno in ambito residenziale	Via Fornasa	Prot. 15200 del 28/12/2013
9	Ceretta David	Richiesta di risagomare un ambito di centro storico a correzione di un limite fisico esistente	Via Fornasa	Prot. 15209 del 28/12/2013
10	Alex Srl	Viene richiesto l'abbassamento del Grado di protezione da GP. 3 a GP.4 con conseguente possibilità di usufruire di una volumetria aggiuntiva di 1500 mc per la realizzazione di camere a uso ricettivo	Via Roma Capoluogo	Prot. 15211 del 28/12/2013
11	Garzon Claudio	Richiesta di modifica perimetrazione Ambito di edificazione diffusa inserita nel Piano degli Interventi come accordo 13/B inserito come da osservazione accolta al Piano degli Interventi.	Strada Provinciale Via Crocette di Sopra	Prot. 15221 del 30/12/2013
12	Spiazzi Ariella	Richiesta di confermare le previsioni del primo PI, attraverso la stipula di un accordo Pubblico/Privato.	Via Salvarolo	Prot. 15222 del 30/12/2013
13	Manfrin Carlo	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l'ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo.	Gazzolo Via Belvedere	Prot. 15223 del 30/12/2013
14	Prof. Cetto Gianluigi	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l'ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo.	Gazzolo Via Belvedere	Prot. 15224 del 30/12/2013
15	Martinelli Silvana	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l'ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo. L'area oggetto di intervento misura mq. 3750, con la richiesta di un indice fondiario di 1mc/mq	Via Motte Rossini Gazzolo	Prot. 15225 del 30/12/2013
16	Pilon Annalisa – Pilon Odile	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l'ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo. L'area oggetto di intervento misura mq. 3750, con la richiesta di un indice fondiario di 1mc/mq	Via Motte Rossini e Via Motte di Sopra - Gazzolo	Prot. 15226 del 30/12/2013

17	Longo Mariuccia	Richiesta di conferma richieste prevista dal Primo Piano degli Interventi		Prot. 15235 del 30/12/2013
18	Pilon Annalisa	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l'ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo. L'area oggetto di intervento misura mq. 1310, con la richiesta di un indice fondiario di 1mc/mq	Via Motte Rossini	Prot. 15245 del 31/12/2013
19	Zandomeneghi	Richiesta di inserire una superficie commerciale di 8000 mq nell'ambito dell'Accordo 2A		Prot. 15261 del 31/12/2013
20	Provoli Maurizio	Richiesta di confermare quanto previsto nella Prima fase del PI, Proposta di Accordo 6C		Prot. 15262 del 31 Dicembre 2013
21	Bernardi Patrizia	Inserimento nuovo ambito produttivo. Individuazione catastale F. 22, mapp. 1753	Via Padovana 208	Prot. 15263 del 31/12/2013
22	Rinaldi Vittorio	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l'ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo. TOT ambito di Inserimento: 9355 mq	ATO 5 - Gazzolo	Prot. 15264 del 31/12/2013
23	Zaninello Donatella	Richiesta di modifica perpetrazione Ambito di edificazione diffusa inserita nel Piano degli Interventi come accordo 14/B non sottoscritto.	Strada Provinciale Via Crocette di Sopra	Prot. 15265 del 31/12/2013
24	Profitto e Futuro	Richiesta di riconoscimento all'interno della zona artigianale di una superficie commerciale di 2500 mq		Fuori termine

1.1 – LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LRV. n° 11/2004, la prima fase del Piano degli Interventi del Comune di Arcole è stata redatta secondo la seguente procedura:

1. Valutazione dei punti di variante da inserire, in riferimento a quanto già disposto dal Documento del Sindaco di cui alla DCC n°. n. 46 del 28.11.2011 avente ad oggetto: "ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE AL PRIMO P.I. - PRESA D'ATTO". Si richiamano di seguito le tematiche trattate nella presente Variante al PI, coerenti con quanto programmato dal Documento del Sindaco. I principali obiettivi del Documento erano infatti:

- 1) recepire i vincoli e le prescrizioni del PAT;
- 2) effettuare una conversione delle previsioni vigenti del PRG in disciplina operativa del PI, con particolare approfondimento delle tematiche legate alla zona agricola;

- 3) compilare e aggiornare il Quadro Conoscitivo;
- 4) individuare all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e diffusa le possibilità operative in termini di indici stereometrici o di potenzialità edificatoria;
- 5) Individuare le possibilità di intervento sulla base delle reali necessità legate all'operatività degli strumenti urbanistici vigenti e alle reali richieste da parte dei cittadini;
- 6) Individuare ambiti di trasformazione urbanistica legati alle reali necessità del territorio, sulla base dell'applicazione di accordi ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/2004.

3. Divulgazione degli obiettivi principali da perseguire con il Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorire la partecipazione;

5. Incontri su tematiche specifiche tenutisi presso la sede comunale;

5. Predisposizione Bando pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse e delle proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/04 e finalizzate alla predisposizione degli elaborati del PI;

6. Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;

7. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI.

1.2 – I TEMI SVILUPPATI DALLA PRIMA VARIANTE AL PI

Di seguito le tematiche oggetto del Documento del Sindaco che sono state sviluppate sia nella prima fase del PI che nella prima variante allo stesso:

A - Aree di urbanizzazione consolidata: comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione e le aree a servizi pubblici.

Dal Documento del Sindaco:

Compiti del PI da NT PATI:

Il PI, oltre ad individuare le Zone Territoriali Omogenee, ha la facoltà di precisare meglio i limiti di tali ambiti, sulla base di considerazioni specifiche (limiti di proprietà, elementi morfologici che emergono ad una scala di dettaglio), di definire lo strumento di attuazione in alternativa all'intervento edilizio diretto, di precisare le funzioni compatibili.

Scelte operative:

Dovrà essere definita all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata la possibilità operativa in termini di indici stereometrici per tutte le aree inserite ex novo rispetto alle indicazioni del PRG. L'operazione verrà effettuata in tutto il territorio comunale, coerentemente a quanti disposto dal PAT e indipendentemente dalle specifiche richieste.

La I Variante al PI prevede le seguenti risagomature: la richiesta n° 4 riguarda una correzione di mappali pertanto non è assoggettata a perequazione.

4	Castagnaro Antonietta	Viene richiesta la risagomatura di un ambito di ZTO C1/1 a comprendere per circa 200 mq una porzione di zona agricola sulla quale insiste una porzione di fabbricato esistente adibito a garage, adeguando così la perimetrazione della ZTO C1/1 ai reali confini catastali.	Via Crosara – Loc. Volpino	Prot. 14991 del 19/12/2013
21	Bernardi Patrizia	Inserimento nuovo ambito produttivo. Individuazione catastale F. 22, mapp. 1753	Via Padovana 208	Prot. 15263 del 31/12/2013

La I Variante al PI conferma anche negli elaborati di Piano l'Accordo n° 4C precedentemente inserito, a nome Branco-Fusa, in quanto le indicazioni progettuali e la disponibilità alla sottoscrizione dell'Accordo definitivo erano state confermate precedentemente all'apertura del Bando pubblico con lettera protocollata ufficialmente dal Comune.

B - Ambiti di edificazione diffusa: comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati.

Dal Documento del Sindaco:

Compiti del PI da NT PAT:

Il PAT ha previsto un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa, affidando al PI il compito di precisare i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT e definisce specifiche zone di intervento, consentendo limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, e disciplinando gli interventi ammissibili.

Scelte operative:

Il PI conferma le individuazioni degli ambiti di edificazione diffusa, dando indicazioni progettuali e stereometriche generali, prevedendo modalità di gestione delle singole richieste al fine di favorire le esigenze familiari.

Scelte Operative della I Variante al PI:

La variante conferma le strategie operate dal PI, che ha precedentemente confermato gli ambiti di edificazione diffusa inseriti dal PAT, prevedendo su specifico accordo alcune perimetrazioni che permettessero di realizzare puntuali interventi edilizi non speculativi, legati alle esigenze familiari.

Già il PI aveva provveduto a integrare l'apparato normativo delle NTO con un modello di richiesta da compilare a cura di ciascun richiedente interventi in tali ambiti, in modo da escludere come da Parere regionale di approvazione del PAT richieste legate a imprese agricole, finalizzando le possibilità operative a esigenze strettamente familiari e non speculativi.

La scelta di attribuire per quanto riguarda la normativa generale un volume predeterminato agli interventi (600 mc.) ricadenti negli ambiti di edificazione diffusa deriva dalla valutazione di esigenze concrete e che assimilino le volumetrie nuove in tali ambiti a quelle realizzabili ai sensi della LRV n° 11/2004 nella zona agricola, dalla quale gli ambiti diffusi sono stati estrapolati.

Specifici accordi legati alle specifiche esigenze hanno permesso la ricalibratura di alcune volumetrie, attribuendo a certi ambiti diffusi una volumetria maggiore, in base a esigenze familiari.

La Variante conferma pertanto alcune richieste che erano state formulate nella prima fase del PI, ma che non si erano concluse con la formalizzazione dell'Accordo nei tempi stabiliti dalle delibere di approvazione del PI. Si tratta della richiesta n°:

11	Garzon Claudio	Richiesta di modifica perimetrazione Ambito di edificazione diffusa inserita nel Piano degli Interventi come accordo 13/B inserito come da osservazione accolta al Piano degli Interventi.	Strada Provinciale Via Crocette di Sopra	Prot. 15221 del 30/12/2013
17	Longo Mariuccia	Richiesta di conferma richieste prevista dal Primo Piano degli Interventi		Prot. 15235 del 30/12/2013

23	Zaninello Donatella	Richiesta di modifica perpetrazione Ambito di edificazione diffusa inserita nel Piano degli Interventi come accordo 14/B non sottoscritto.	Strada Provinciale Via Crocette di Sopra	Prot. 15265 del 31/12/2013
-----------	---------------------	--	---	-------------------------------

Vengono invece richiesti due nuovi ambiti di edificazione diffusa a completamento e risagomatura di ambiti esistenti:

2	Zanella Lara – Carli Davide	Si chiede l’inserimento di una volumetria residenziale di mc 1200 all’interno di un ambito corrispondente catastalmente al F. 9, mapp. 15	Via Motte Godi a Gazzolo	Prot. 14575 del 10 dicembre 2013
8	Giavarina Vinicio	Richiesta di inserimento di una porzione di terreno in ambito residenziale	Via Fornasa	Prot. 15200 del 28/12/2013

C - Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva

Dal Documento del Sindaco:

Compiti del PI da NT PAT:

Il PI dovrà individuare le nuove carature urbanistiche sulla base di un dimensionamento che tenga conto della iniziative in corso, della congiuntura economica, della domanda insediativa emergente, della quantità di credito edilizio (residenziale e produttivo) disponibile.

Scelte operative:

Nell'attuale contingenza del settore immobiliare si ritiene di prevedere nel PI (e quindi nelle varianti allo stesso) le sole nuove aree di trasformazione legate a proposte operative da parte dei privati, sulla base dell'art. 6 della LRV n° 11/04.

Rimangono fatte salve le possibilità operative legate a progetti di edilizia sovvenzionata e/o agevolata-sociale.

13	Manfrin Carlo	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l’ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo.	Gazzolo Via Belvedere	Prot. 15223 del 30/12/2013
14	Prof. Cetto Gianluigi	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l’ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo.	Gazzolo Via Belvedere	Prot. 15224 del 30/12/2013
15	Martinelli Silvana	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l’ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo. L’area oggetto di intervento misura mq. 3750, con la richiesta di un indice fondiario di 1mc/mq	Via Motte Rossini Gazzolo	Prot. 15225 del 30/12/2013

16	Pilon Annalisa – Pilon Odile	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l'ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo. L'area oggetto di intervento misura mq. 3750, con la richiesta di un indice fondiario di 1mc/mq	Via Motte Rossini e Via Motte di Sopra - Gazzolo	Prot. 15226 del 30/12/2013
18	Pilon Annalisa	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l'ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo.	Via Motte Rossini	Prot. 15245 del 31/12/2013
22	Rinaldi Vittorio	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l'ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo. TOT ambito di Inserimento:	ATO 5 - Gazzolo	Prot. 15264 del 31/12/2013

D - Aree e interventi di riqualificazione e riconversione

Dal Documento del Sindaco:

Compiti del PI da NT PAT:

Il PI:

- *precisa, coerentemente con le indicazioni del PAT, l'ambito degli interventi di riqualificazione e riconversione e definisce specifiche zone di intervento;*
- *indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.*

Scelte operative:

Si ritiene di includere nel primo PI (e quindi nelle varianti allo stesso) l'attivazione degli ambiti soggetti all'attivazione degli Accordi Articolo 6 LRV n° 11/2004.

Il Primo PI aveva individuato tre aree di riqualificazione e riconversione, per ciascuna delle quali aveva definito una specifica disciplina.

La I Variante al PI reinserisce l'ambito non confermato da Accordo precedentemente formalizzato, confermando le indicazioni progettuali previste.

12	Spiazzi Ariella	Richiesta di confermare le previsioni del primo PI, attraverso la stipula di un accordo Pubblico/Privato.	Via Salvarolo	Prot. 15222 del 30/12/2013
-----------	-----------------	---	---------------	----------------------------

E - Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e servizi di interesse sovra comunale: sono attrezzature destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale ecc.) a servizio del territorio comunale, la cui influenza può estendersi anche oltre i confini comunali.

Dal Documento del Sindaco:

Compiti del PI da NT PAT:

definisce la riorganizzazione del sistema dei servizi, anche per singoli ATO, precisando la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;

- disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento di quelle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;

Scelte operative:

Il PI conferma gli ambiti previsti dal PAT e aggiorna l'individuazione di porzioni di territorio da destinare a servizi di interesse pubblico.

F - Centri storici e corti rurali

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal PI.

Si rimanda a una seconda fase operativa la rischedatura completa degli edifici.

Nella I Variante al PI sono state presentate due richieste relative al tema del Centro Storico:

9	Ceretta David	Richiesta di risagomare un ambito di centro storico a correzione di un limite fisico esistente	Via Fornasa	Prot. 15209 del 28/12/2013
10	Alex Srl	Viene richiesto l'abbassamento del Grado di protezione da GP. 3 a GP.4 con conseguente possibilità di usufruire di una volumetria aggiuntiva di 1500 mc per la realizzazione di camere a uso ricettivo	Via Roma Capoluogo	Prot. 15211 del 28/12/2013

E' stata inoltre ripresentata la richiesta relativa a un ambito di centro storico risagomato in occasione del primo PI, corrispondente a un accordo non formalizzato nella prima fase:

20	Provoli Maurizio	Richiesta di confermare quanto previsto nella Prima fase del PI, Proposta di Accordo 6C		Prot. 15262 del 31 Dicembre 2013
-----------	------------------	---	--	----------------------------------

G - Attività produttive in zona impropria

Dal Documento del Sindaco:

Il PAT ha demandato al PI la definizione delle seguenti disposizioni, inerenti le attività produttive/commerciali in zona impropria:

a) il PI individua, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;

3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
4. alla dotazione di opere di urbanizzazione;
- b) rispetto a tale valutazione il PI stabilisce le attività da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
- c) per le attività da eliminare/trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art. 17, lettera "i" della L.R. 11/2004.

L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali;

d) per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, secondo i criteri contenuti delle Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001.

Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

Coerentemente con quanto ammesso dalle NT del PAT, si inserisce nella I Variante al PI una scheda relativa a un'attività produttiva esistente:

6	Autotrasporti Casarotti Fratelli Srl	Si chiede l'individuazione di un'attività produttiva Fuori Zona	Via Crosara 6	Prot. 15111 del 23/12/2013
----------	---	--	---------------	-------------------------------

H - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Dal Documento del Sindaco:

Compiti del PI da NT PAT:

Il PI individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

Scelte operative:

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema contemplando le possibilità dei cambi d'uso esclusivamente sulla base di specifiche richieste da recepire in fase di redazione del PI o nei modi ammessi dalla normativa vigente. Si ritiene utile definire una normativa che attraverso precisi criteri progettuali permetta l'individuazione e la riconversione dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo in modo flessibile.

Nella I Variante al PI sono state richieste due nuove schedature di fabbricati non più funzionali:

3	Pompele Agnese	Viene chiesta la schedatura di Un fabbricato non più funzionale al fondo Individuazione catastale F. 8, mapp. 79	Via Pausella	Prot. 14688 del 12/12/2013
----------	----------------	--	--------------	-------------------------------

7	Traverso Giuseppe	Viene richiesta l'individuazione di un Fabbricato non più funzionale alla conduzione del Fondo	Via Marezzane di Sotto	Prot. 15129 del 24/12/2013
----------	-------------------	--	------------------------	----------------------------

I – L'apparato normativo

In occasione della I Variante al PI viene revisionato l'apparato normativo vigente, per il quale a seguito dell'approvazione definitiva sono risultate necessarie alcune modifiche puntuali riferite ad alcune tematiche:

1. In riferimento alle Zone agricole, l'utilizzo delle norme ha evidenziato la mancanza della tabella con i parametri stereometrici, come invece presente nel PRG e in tutte le zone del territorio. Si provvede a correggere il refuso integrando l'" **Art. 45.2 – Interventi edilizi ammessi nelle zone agricole**" con la tabella relativa ai parametri di intervento previsti per le zone agricole.
2. E' stato aggiunto l'Art. 68 bis - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONE) a completamento della normativa vigente.
3. E' stato integrato l'art. ART. 31 – ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA relativamente alla distanza dai confini, ammettendo distanze minori previo consenso del confinante.
4. E' stata integrata la normativa relativa agli interventi nei Centri Storici, inserendo nel TITOLO 4. GUIDA E NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI CENTRI STORICI E NELLE SCHEDE "B- BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI, al c. 4 – Coperture, la possibilità di realizzare anche lucernari e velux.
5. E' stata integrata la norma relativa agli ambiti di riqualificazione e riconversione, di cui all'Art. 44 delle NTO vigenti, prevedendo anche la possibilità di insediare funzioni legate ad attività di Interesse Comune.
6. E' stato corretto un refuso relativo ai titoli dei capitoli delle ZTO D2 produttive, non industriali ma commerciali.
7. Viene accolta la richiesta di ampliare le possibilità di mix funzionale all'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione: si integra l'art. 44 relativamente all'Accordo Giuriato, inserendola seguente possibilità: E' ammessa l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti nel rispetto dei Piani di settore vigenti e del parere degli Enti preposti.
8. E' stato integrato l'Art. 57.3 – Zona F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport, in accoglimento di quanto richiesto dalla manifestazione di interesse n° 1, per la realizzazione di un maneggio da convenzionare con il Comune per attività di interesse comune.
9. E' stato integrato l'Art. 54 – Edifici non più funzionali al fondo, inserendo una specifica relativa ai due accordi aventi per oggetto la richiesta di cambio d'uso a residenziale per fabbricati adibiti ad annessi rustici. Si riporta la specifica inserita:

Gli accordi nn° 17B e 18B inseriti dalla I Variante al PI dovranno essere accompagnati in fase di sottoscrizione da specifica perizia agronomica di cui ai cc. 10-11 dell'Art. 54.3 delle

presenti NTO. La relazione agronomica, redatta a firma di un tecnico abilitato, dovrà contenere:

- descrizione dell'azienda eventualmente in attività e dei fabbricati;
- identificazione catastale dell'azienda e del fabbricato per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso;
- ordinamento produttivo aziendale con la ripartizione colturale attuale delle superfici, in caso di azienda agricola in attività.

L – Le modifiche grafiche di revisione della strumentazione operativa

La Variante recepisce la correzione di alcune imperfezioni che sono state evidenziate dall'utilizzo del nuovo Piano a seguito della trasposizione cartografica del PRG su nuova base CTR.

1. Viene risagomato l'accordo n° 7C verificando i reali confini catastali come da accordo sottoscritto.
2. Viene aggiornata la fascia di rispetto inserita sul PRG a protezione della Corte di Antica Origine individuata in tav. con il n° 4.
3. Viene aggiornata la fascia di rispetto lungo la Strada provinciale Padovana all'interno degli ambiti oggetto di Accordo e in trasformazione da PAT nell'ATO 6.
4. Viene corretta una scheda di Centro Storico precedentemente inserita con il Piano degli Interventi, in modo da rendere coerente la precedente richiesta con quanto ammesso dalle NTO.
5. Viene revisionata la localizzazione di un ambito D6 sui reali catastali di proprietà in Loc. Gazzolo.

M – Aggiornamento degli Accordi di Piano ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/04 e s.m.i.

Si riporta di seguito l'elenco degli Accordi aggiornato alla I Variante al PI, con le indicazioni relative alle modalità di accoglimento.

1A	ORTOFRUTTA di SAMBUGARO PIERGIORGIO & C SAS
2A	ZANDOMENEGHI GIANLUIGI
3A	ZAMBONI MARIA PIA
4A	Ex DE CARLI GINO – a Firma Sugan
5A	Accordo inserito nel PI non sottoscritto e pertanto non confermato dalla I Var. al PI
6A	BURATO LAURETTA
7A	AR.CO. INVESTMENT
8A	AGRIVER S.A.S. di Zanconato Ferdinando e c.
9A	GIURIATO LUIGINO
10A	CETTO GIANLUIGI e MANFRIN CARLO – Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito modificato nella I Var PI
11A	BONVICINI RENATO e ZANOLLA GABRIELLA
12A	SPIAZZI ARIELLA – Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
13A	PILON ODILE – Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito modificato nella I Var PI
14A	MARTINELLI SILVANA – PILON ANNALISA e ODILE – Nuovo accordo da I Var PI
15A	RINALDI VITTORIO – Nuovo accordo da I Var PI
1B	GODI EMILIANA
2B	Accordo inserito nel PI non sottoscritto e pertanto non confermato dalla I Var. al PI

3B	GODI ROMINA
4B	NEGRETTO ANNA MARIA
5B	RINALDI GIUSEPPE
6B	Accordo inserito nel PI non sottoscritto e pertanto non confermato dalla I Var. al PI
7B	AMBROSI ANTONIO
8B	DE DANIELI ENRICHETTA
9B	BURATO FORTUNATO
10B	DOMANIN LUIGI
11B	DISCONZI SCAVI SRL - Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
12B	SCOTTON ANGELINO
13B	GARZON CLAUDIO - Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
14B	ZANINELLO DONATELLA - Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
15B	GUARINO ANNIBALE e TOSI ELISA
16B	ZANELLA LARA e CARLI DAVIDE – Nuovo accordo da I Var PI
17B	POMPELE AGNESE – Nuovo accordo da I Var PI
18B	TRAVERSO RUGGERO – Nuovo accordo da I Var PI
19B	GIAVARINA VINICIO – Nuovo accordo da I Var PI
20B	BERNARIDI PATRIZIA – Nuovo accordo da I Var PI
1C	PASQUALI DON ROBERTO
2C	PRESSI RENATO
3C	Accordo inserito nel PI non sottoscritto e pertanto non confermato dalla I Var. al PI
4C	BRANCO GIUSEPPE e FIORI DANIELA - Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
5C	Modifica da inserire nel PI senza sottoscrizione di Accordo, come da DGC n° 137/2012
6C	PROVOLI MAURIZIO - Accordo non sottoscritto nel Primo PI, reinserito nella I Var PI
7C	CRESTANELLO GIOBATTA e PATUZZO LORETTA
8C	COLTRO GIULIETTO e GABRIELE
9C	GIAVARINA LINO
10C	ZAMPICININI GIANNI – Nuovo accordo da I Var PI – Inserimento ZTO F3 convenzionata

1.2 – GLI ELABORATI DI PIANO

1. Il PI è costituito dai seguenti elaborati, aggiornati alla VAR I:

- T 1.a - Carta della zonizzazione - NORD scala 1:5000
- T 1.b - Carta della zonizzazione SUD scala 1:5000
- T 2.a – Zone Significative - Arcole scala 1:2000
- T 2.b – Zone Significative - Zona Produttiva scala 1:2000
- T 2.c – Zone Significative - Gazzolo - Volpino scala 1:2000
- Relazione programmatica
- Norme Tecniche Operative - AGGIORNAMENTO
- Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola – SAU - AGGIORNAMENTO

ALLEGATI ALLE NTO – REGOLAMENTI E INTEGRAZIONI PROGETTUALI DI DETTAGLIO

- All. 02 - Schede Progetto - AGGIORNAMENTO

- All. 03 - Centri Storici – Arcole e Gazzolo. Interventi codificati. Aggiornamento schedatura Centri Storici – Scala 1:1000 - AGGIORNAMENTO

APPENDICE ALLE NTO: ACCORDI E SCHEDE PROGETTO

- Fascicolo – Registro Atti Unilaterali d’Obbligo finalizzati alle proposte di Accordo Pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04. ESTRATTI I VAR PI

TAVOLE SPECIALISTICHE

- Relazione di compatibilità idraulica

DVD contenente la banca dati alfa-numerica e vettoriale relativa all'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di progetto.

Il PI, fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica, mantiene l’efficacia dei seguenti elaborati del PRG nelle parti non modificate dal primo Pi e dalla I Variante al PI, per le parti compatibili con il PAT:

- Regolamento Edilizio con i contenuti di cui all’art. 33 della L.S. 1150/42 e s.m.i. per le parti compatibili con il PAT e il PI. Le NTO contengono in appendice l’aggiornamento di specifici articoli del Regolamento Edilizio.
- Schede per gli interventi diretti su manufatti, edifici e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale per le parti compatibili con il PAT e il PI.
- Schede di Analisi e Progetto - Attività produttive Fuori Zona, LRV n° 11/87.

1.3 – ATO

Il PI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitate variazioni del perimetro alle ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l’equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

Per meglio prevedere lo sviluppo urbanistico della frazione di Gazzolo, è stata pertanto modificata leggermente la perimetrazione dell’ATO – Gazzolo/Volpino, in percentuale molto minore rispetto a quanto era stata ripermetrata nella prima fase del PI, comunque mantenendo ferma la potenzialità edificatoria ammessa dal PAT.

Le proposte di accordo relative all’ATO riguardano le manifestazioni di interesse di seguito riportate:

13	Manfrin Carlo	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l’ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo.	Gazzolo Via Belvedere	Prot. 15223 del 30/12/2013
14	Prof. Cetto Gianluigi	Inserimento di nuovo ambito di edificazione residenziale di espansione coerentemente con quanto previsto dal PAT per l’ambito oggetto di Intervento – Linee di sviluppo insediativo.	Gazzolo Via Belvedere	Prot. 15224 del 30/12/2013

1.6 - LA PEREQUAZIONE

Il PI recepisce gli Indirizzi e criteri per l’applicazione della perequazione Urbanistica di cui all’art. 10.13 delle NT del PAT approvato, in relazione a cui la perequazione urbanistica si connota come lo strumento attraverso il quale si garantisce l’equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

La perequazione urbanistica ai sensi dell'Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Ai sensi dell'Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Il PI quantifica la perequazione urbanistica prevista dal PAT, con il contributo perequativo da corrispondere in aggiunta al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.

Parte del vantaggio conseguito definito "contributo perequativo" sarà restituito dal beneficiario alla collettività attraverso una delle seguenti modalità (ovvero, di una loro combinazione):

- a) la realizzazione di opere pubbliche. Per opere pubbliche si intendono sia quelle già programmate e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 c. 1 della L.R. 11/04, ovvero, quelle opere proposte dalla Ditta proponente che siano riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
- b) la cessione di aree eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione e/o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
- c) la monetizzazione di un importo equivalente. Tali importi saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio e saranno vincolati alla realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse;
- d) la cessione al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04.

Il contributo perequativo può essere versato al Comune nei modi previsti dalla DGC n° 102/2012 per gli interventi inseriti nel Primo Piano degli Interventi, e corrisposto insieme al ritiro del permesso di costruire nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici concordati con l'Amministrazione. Si faccia riferimento alla Delibera citata con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo: "CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI".

Si riassumono di seguito gli interventi soggetti a contributo perequativo:

1.a	Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale con obbligo di P.U.A.
2.a	Trasformazione urbanistica in area edificabile produttiva/artigianale/commerciale con obbligo di P.U.A.
3.a	Riconversione volumi edifici produttivi con cambio d'uso in ambiti di riqualificazione e riconversione con obbligo di P.U.A.
4.a	Riconversione annesso rustico non più funzionale – cambio d'uso volume esistente (in ambiti di edificazione diffusa, centri storici, Corti Rurali, zona agricola). Vista la normativa che impone nelle corti vincoli di tipologia, impianto, materiali, inserimento ambientale e paesaggistico, gli stessi conteggi valgono nel caso di edifici esistenti individuati dal PAT come Corti Rurali, per i quali è richiesto il cambio d'uso a funzioni turistico-ricettive.
5.a	Riconversione annesso rustico non più funzionale in ampliamento rispetto al volume esistente, fino max 600 mc (il contributo perequativo è calcolato come valore applicato alla parte in ampliamento rispetto all'esistente)
	- Contributo aggiuntivo per la parte che supera i 600 mc, fino a un max ammissibile di 800 mc
6.a	Nuova possibilità edificatoria in sostituzione di porzioni di Centro Storico Gli stesso conteggi valgono per le trasformazioni urbanistiche da zone standard a residenziale e da agricola in ZTO B – C a completamento di ambiti già consolidati in riferimento a specifiche schede progettuali puntuali, sulla base del massimo volume ammissibile dalla zona
7.a	Nuova possibilità edificatoria per la realizzazione di volume accessorio alla residenza in ambiti di centro storico oggetto di rischedatura del PI.
8.a	Nuova possibilità edificatoria all'interno degli ambiti di edificazione diffusa

Il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:

- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo in caso di ambiti soggetti a PUA.

Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.

Non sono soggetti a perequazione gli interventi di cui all'Art. 13.1 - Dimensionamento del PAT, che definisce come in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, siano comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50 mc. per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, finalizzati al miglioramento della qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Si specifica che per tutti gli ambiti per i quali il PI prevede una modifica rispetto alle indicazioni del PRG, l'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di ampliamenti di fabbricati esistenti è subordinata al versamento del contributo perequativo di cui alla DGC n° 102/2012. Pertanto sono soggetti a contributo perequativo:

- gli ambiti di zone C - B a sostituzione di porzioni di verde privato da PRG, con riferimento al punto 6.a dell'Allegato alla DGC n° 102/2012;
- le volumetrie puntuali accessorie in centro storico, con riferimento al punto 7.a dell'Allegato alla DGC n° 102/2012;
- le volumetrie puntuali residenziali se oggetto di rischedatura nel PI in centro storico, con riferimento al punto 6.a dell'Allegato alla DGC n° 102/2012.

Le modalità di versamento sono state aggiornate con DGC n° 155/2013.

1.4 - SAU

La prima Variante del PI aggiorna i conteggi relativi alla SAU.

Il PAT ha determinato infatti il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, definita "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" (SAUTmax).

La determinazione della SAU è stata fatta sulla base dei dati contenuti nel quadro conoscitivo e riferita allo stato di fatto a prescindere dalle destinazioni e classificazioni di PRG.

In relazione all'articolo 13.1.f della L.R. 11/2004, il PAT ha determinato "il limite quantitativo massimo della zona Agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c."

Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio =

(S.A.U. massima) x 1,30% = 18,930 Km² x 1,30% = **193.911 mq.**

In sede di P.I. la quantità di "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" può subire un incremento massimo del 10%, alzando il limite massimo a **213.302 mq.**

Si richiamano i calcoli effettuati dallo Specialista Agronomo incaricato Studio Benincà come presenti negli elaborati specialistici del QC del PAT approvato, e che risultano avere una leggera discrepanza rispetto ai dati presenti nelle NT del PAT.

Si richiama l'ALLEGATO A Dgr n. 3650 del 25/11/2008 – Lett. C - SAU

*"Per quanto riguarda la trasformazione della zona agricola in destinazioni diverse da quella agricola, relativamente all'insediamento di aree produttive (industriali/artigianali), per grandi strutture di vendita o di altre strutture alle stesse assimilate, per strutture turistico-ricettive, per attrezzature sportive o servizi pubblici aventi carattere di intercomunalità a seguito di previsioni di strumenti di pianificazione di livello superiore o per accordi di pianificazione fra comuni, la percentuale di trasformabilità è riferita proporzionalmente alla somma delle singole SAU dei comuni interessati, indipendentemente dalla specifica **localizzazione dell'area trasformata.**"*

Disposizioni generali dal PAT approvato

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- la conferma degli ambiti di trasformazione già previsti e delle previsioni consolidate del PRG vigente, o di Varianti allo stesso anche se solo adottate prima dell'adozione del PAT stesso;
- l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria;
- la realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, nonché la realizzazione di aree ricreative tenute piantumate e a verde destinate ad attività sportive in genere, camping, parchi di divertimento, aree archeologiche, aree per la protezione civile, bacini di laminazione, boschi di pianura, o altre tipologie simili fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione;
- La ricollocazione, all'interno del territorio comunale, delle aree interessate da precedenti previsioni di PRG non attuate nonché di quelle incompatibili con il PAT;
- la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata come calcolata a seguito dell'analisi agronomica condotta in occasione della stesura del PAT, dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo;
- il rimboschimento di aree o il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di discariche, cave, bacini di laminazione.

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della "Zona agricola massima trasformabile", o eventuali modifiche al regime d'uso del suolo protrattesi per almeno 3 anni e comprovate da opportune indagini agronomiche, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PAT.

Secondo quanto disposto dall'art. 13, lett. f), "il PAT pertanto ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c)". Pertanto, il calcolo è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano ed è disciplinato dal presente atto di indirizzo. Considerata l'assenza di contenuto discrezionale, l'eventuale adeguamento dei PAT vigenti alla data di pubblicazione del presente provvedimento potrà avvenire in sede di redazione del primo Piano degli Interventi (PI).

1.4.1 Verifica della SAU primo PI

La SAU trasformabile è un dato progettuale territoriale del PAT che trova una dimensione applicativa nel PI, il quale individua le aree trasformabili.

Nella logica di ridurre al minimo il consumo di suolo, la legge regionale veneta ha fissato precisi criteri per verificare e controllare la trasformazione del territorio.

La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del P.A.T. attraverso l'applicazione di un preciso indice prestabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti. In riferimento alla SAU trasformabile dal Comune di Arcole, è possibile in sede di PI l'aumento di tale superficie in sede di PI del 10%, che nel caso specifico non è stato utilizzato.

Di seguito viene presentato il conteggio della S.A.U. sulla base delle previsioni del P.I.. Annualmente poi, mediante il piano di monitoraggio degli interventi, verrà conteggiata esattamente la superficie realmente sottratta.

PI 2013:

Il PI prima fase ha conteggiato una quantità di massima della S.A.U. potenzialmente consumabile (**45.413 mq**) ed una indicazione di minima della S.A.U. residua (**148.498 mq**).

La I VAR al PI ha revisionato i conteggi effettuati in sede di primo PI, verificando gli accordi e le corrispondenti aree da modificare e predisponendo una nuova tavola della SAU con l'individuazione puntuale di tutti gli accordi inseriti.

Sarà dunque in sede di monitoraggio che verrà puntualmente "scalata" dal computo la reale S.A.U. consumata sulla base del progetto a disposizione presso l'U.T.C.

SAU DISPONIBILE DA PAT mq	193 911
----------------------------------	----------------

(non viene utilizzato il 10% ammissibile da PAT)

SAU consumata dagli interventi del PI

ZTO C1 in ampliamento rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata				
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura max 30%	SAU consumata
	PI			
3A	C1/2	2135	641	0
4A	C1/1	3318	995	794
6A	C1/1	1536	461	0
11A	C1/1	1913	574	0
13A	C1/1	1500	450	450
14A	C1/1	3637	1091	1091
2C	C1/3	596	179	0
4C	C1/1	634	190	0
5C	C1/1	570	171	171
7C	C1/1	1214	364	234
8C	C1/1	1391	417	109
9C	C1/1	418	125	0
totale		18862	5659	2849

2 849

Nuove ZTO C2				
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura max 30%	SAU consumata
	PI			
10A	C2/1	17653	5296	5296
15A	C2/1	6808	2042	2042
totale		24461	7338	7338

7 338

Ampliamento delle aree di urbanizzazione diffusa				
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata
	PI			
1B	diff	1301	390	390
3B	diff	1522	457	457
4B	diff	2039	612	612
5B	diff	737	221	0
7B	diff	1685	506	506
8B	diff	1642	493	0
9B	diff	792	238	238
10B	diff	3225	968	519
11B	diff	2351	705	705
12B	diff	718	215	144
13B	diff	1015	305	118
14B	diff	1758	527	337
15B	diff	0	0	0

16B	diff	3529	1059	1059	
19B	diff	0	0	0	
totale		22314	6694	5084	5 084

Nuove ZTO D					
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata	
	PI	mq	mq		
1A	D2s	44967		0	
2A	D2	8117	8117	8117	
20B	D1/1	0	0	0	
totale		53084	8117	8117	8 117

Nuove ZTO F					
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata	
	PI	mq	mq		
10C	F3	1891	1891	0	
totale		1891	1891	0	-

Zone di riqualificazione					
accordo	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata	
	PI	mq	mq		
7A	riqualif.	10052		0	
9A	riqualif.	22500		18257	
12A	riqualif.	12284		0	
totale		44836	0	18257	18 257

SAU CONSUMATA mq	41 645
-------------------------	---------------

SAU RESIDUA mq	152 266
-----------------------	----------------

I conteggi aggiornati dimostrano come la I VAR al PI compri un minore utilizzo di SAU rispetto alla prima fase del PI, visto che la sau residua passa dai **148.498 mq** ai **152.266 mq**.

E' stata prodotta la TAVOLA DENOMINATA: "Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola - SAU" - I Variante PI .

La tavola in scala 1:10.000 evidenzia la sovrapposizione della S.A.U. (così come rilevata nel Q.C. dal professionista incaricato per la redazione delle analisi agronomiche del P.A.T. approvato dalla Regione Veneto) con gli ambiti di progetto del P.I.

Da tale banca dati è stato effettuato il calcolo della S.A.U. per singola A.T.O., la S.A.U. consumabile dalle nuove aree trasformabili individuate da PRG e da accordi, e per singolo edificato diffuso, come riassunto nelle tabelle precedenti.

1.5 – IL DIMENSIONAMENTO

Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali e artigianali, agroindustriali, commerciali e direzionali, turistico-ricettivi perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

1.5.1 Verifica Dimensionamento residenziale

Il 1° Piano degli Interventi prevede la formazione di nuove aree residenziali che comportano un incremento di volume insediativo residenziale pari a **54.730 mc**. Il volume residenziale da PI corrispondente al 13,03% del volume insediativo previsto dal PAT, e conseguentemente un incremento di abitanti teorici insediabili sul territorio comunale pari a **365** nuovi abitanti teorici.

Si fa riferimento a quanto approvato con il PAT:

DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA
(commerciale-direzionale e turistico-ricettivo), considerando il volume residuo da PRG vigente

ATO	AMBITO	Abitanti residenti (a) ab.	Volume residuo PRG (B) mc	Abitanti residui PRG (b) ab.	Volume previsto PAT (C) mc	Abitanti previsti PAT (c) ab.	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C) mc	TOTALE Abitanti (a+b+c) ab	Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza commerciale-direzionale e <u>turistico-ricettiva</u> (+10%) mc	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PAT mc
1	Piana della Zerpa	20	0	0	0	0	0	20	0	0
2	Pianura centrale	1.071	0	0	35.591	175	35.591	1.246	0	35.591
3	Pianura nord	15	0	0	0	0	0	15	0	0
4	Arcole	3.586	20.400	100	153.043	754	173.443	4.440	22.915	196.358
5	Gazzolo/Volpino	1.529	5.600	28	138.807	684	144.407	2.241	15.276	159.683
6	Produttivo Arcole	18	0	0	28.473	141	28.473	159	0	28.473
TOTALE		6.239	26.000	128	355.914	1.754	381.914	8.121	38.191	420.105

Volume aggiuntivo PAT per nuove costruzioni, riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti, comprensivo di crediti edilizi e comprensivo del volume residuo da PRG vigente: 381.914 mc
 Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza e attività turistico/ricettive: 381.914 mc x 10% = 38.191 mc
 TOTALE Volume aggiuntivo PAT = 381.914 mc + 38.191 mc = 420.105 mc
 Abitanti aggiuntivi PAT (abitanti residui PRG + abitanti previsti PAT) = 1.882 ab.
 TOTALE Abitanti (abitanti residenti + abitanti aggiuntivi PAT) = 6.239 + 1.882 = 8.121 ab.

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PAT PER ATO

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO PAT: RESIDENZA

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti ab.	Abitanti residui PRG ab.	Abitanti aggiuntivi PAT ab.	TOTALE Abitanti ab.	Volume insediativo aggiuntivo PAT Mc
1	Ambientale- Piana della Zerpa	20	0	0	20	0
2	Ambientale- Pianura centrale	1.071	0	175	1.246	35.591
3	Ambientale- Pianura nord	15	0	0	15	0
4	Misto a dominante residenziale - Arcole	3.586	100	754	4.440	173.443
5	Misto a dominante residenziale - Gazzolo/Volpino	1.529	28	684	2.241	144.407
6	Misto a dominante produttivo - Arcole	18	0	141	159	28.473
TOTALE		6.239	128	1.754	8.121	381.914

* La distribuzione del volume insediativo aggiuntivo del PAT corrisponde alle seguenti percentuali:

- ATO_1 c.a. 0% di 381.914 mc. = 0 mc.
- ATO_2 c.a. 9,5% di 381.914 mc. = 35.591 mc.
- ATO_3 c.a. 0% di 381.914 mc. = 0 mc.
- ATO_4 c.a. 45% di 381.914 mc. = 173.443 mc.
- ATO_5 c.a. 38% di 381.914 mc. = 144.407 mc.
- ATO_6 c.a. 7,5% di 381.914 mc. = 28.473 mc.

VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 1° PI + 1° var					
ATO	edif. Diffuse	nuove C2	nuove C1	riqualificazioni	TOTALE
n	mc	mc	mc	mc	mc
1 - Piana della Zerpa					-
2 - Pianura centrale	6 600				6 600
3 - Pianura nord					-
4 - Arcole	1 200		4 000	3 650	8 850
5 - Gazzolo/Volpino	1 200	25 096	11 784		38 080
6 - Produttivo Arcole				1 200	1 200
TOTALE	9 000	25 096	15 784	4 850	54 730

VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE 1° PI + 1° var					
ATO	Disposti del PAT		Interventi del PI		
	Dim PAT	10% del volume PAT (min-max)	VOLUMI INSERITI	NUOVI ABITANTI DA 1° PI + 1° var	VOLUME RIMANENTE
n	mc	mc	mc	ab	mc
1 - Piana della Zerpa	-		-	-	-
2 - Pianura centrale	35 591		6 600	44	28 991
3 - Pianura nord	-		-	-	-
4 - Arcole	196 358		8 850	59	187 508
5 - Gazzolo/Volpino	159 683		38 080	254	121 603
6 - Produttivo Arcole	28 473		1 200	8	27 273
TOTALE	420 105		54 730	365	365 375

Volume insediativo aggiuntivo previsto dal PAT (comprensivo del volume integrato)	420 105 mc
Volume insediativo utilizzato nel 1° PI + 1° var	54 730 mc
Corrispondente al % del volume insediativo previsto dal PAT	13.03%
Volume insediativo ancora disponibile	365 375 mc

Sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento sottraendo la cubatura nuova a mano a mano che viene realizzata dall'ammontare complessivo previsto dal PAT per ciascun ATO.

1.5.2 Verifica Dimensionamento standard

Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali e artigianali, agroindustriali, commerciali e direzionali, turistico-ricettivi perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. 11/04.

Ai sensi dell'Art. 32, L.R.V. 11/04, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Ai sensi dell'art. 31, L.R.V. 11/04, il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2, Art. 32, L.R.V. 11/04.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b), L.R.V. 11/04. Qualora all'interno di un PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37, L.R.V. 11/04.

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2, art. 32, L.R.V. 11/04.

ATO	abitanti aggiuntivi 1° PI + 1° var	standard urb. richiesti 1° PI + 1° var 30 mq/ab	standard primari 10 mq/ab	standard secondari 20 mq/ab
n	ab	mq	mq	mq
1 - Piana della Zerpa	-	-	-	-
2 - Pianura centrale	44	1 320	440	880
3 - Pianura nord	-	-	-	-
4 - Arcole	59	1 770	590	1 180
5 - Gazzolo/Volpino	254	7 616	2 539	5 077
6 - Produttivo Arcole	8	240	80	160
TOTALE	365	10 946	3 649	7 297

Standard urbanistici totali richiesti da PAT	243 630 mq
Standard urbanistici esistenti	240 210 mq
Standard urbanistici richiesti 1° PI + 1° var	10 946 mq
Standard esistenti + 1° PI + 1° var	251 156 mc
Abitanti esistenti	6 239
Abitanti aggiuntivi 1° PI + 1° var	365
Totale abitanti teorici esistenti + 1° PI + 1° var	6 604
Verifica dotazione pro-capite (standard esistenti)	36.37 mq/ab
Verifica dotazione pro-capite (standard PI)	36.04 mq/ab

Il PI, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. 11/04, adottando il parametro prudenziale di 150mq/abitante in modo da garantire che il calcolo delle attrezzature pubbliche porti a una ampia copertura del fabbisogno secondo gli standard qualitativi abituali nel territorio comunale, verificando quindi in eccesso il parametro locale del PAT stabilito in mq 203/ab (Vd. Tabelle ATO all'interno delle NT).

VERIFICA DIMENSIONAMENTO SERVIZI 1° PI + 1° var				
	esistenti	progetto	1° PI + 1° var	totale
Tipo di servizio	mq	mq	mq	mq
F1 - Istruzione	22 629		2 501	25 130
F2 - Interesse comune	105 276	12 198	49	117 523
F3 - Verde	90 349	39 223	5 482	135 054
F4 - Parcheggi	21 956		3 695	25 651
TOTALE	240 210	51 421	11 727	303 358

Totale standard PRG + 1° PI + 1° var	303 358 mq
Abitanti esistenti + 1° PI + 1° var	6 604 ab
Verifica dotazione pro-capite 1° PI + 1° var	45.94 mq/ab

STANDARD ESISTENTI SU ABITANTI ESISTENTI + NUOVI DA 1° PI + 1° var

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. 1° PI + 1° var	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 1 - Piana della Zerpa	F1 - Istruzione		20	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
TOTALE		-		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. 1° PI + 1° var	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 2 - Pianura centrale	F1 - Istruzione		1 115	-
	F2 - Interesse comune	867		0.78
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
TOTALE		867		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. 1° PI + 1° var	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 3 - Pianura nord	F1 - Istruzione		15	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
TOTALE		-		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. 1° PI + 1° var	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 4 - Arcole	F1 - Istruzione	15 796	3 645	4.33
	F2 - Interesse comune	35 524		9.75
	F3 - Verde	71 241		19.54
	F4 - Parcheggi	8 562		2.35
TOTALE		131 123		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. 1° PI + 1° var	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 5 - Gazzolo/Volpino	F1 - Istruzione	6 833	1 783	3.83
	F2 - Interesse comune	47 904		26.87
	F3 - Verde	12 945		7.26
	F4 - Parcheggi	6 562		3.68
TOTALE		74 244		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. 1° PI + 1° var	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 6 - Produttivo Arcole	F1 - Istruzione		26	-
	F2 - Interesse comune	20 981		806.96
	F3 - Verde	6 163		237.04
	F4 - Parcheggi	6 832		262.77
TOTALE		33 976		

STANDARD ESISTENTI SU ABITANTI ESISTENTI

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 1 - Piana della Zerpa	F1 - Istruzione		20	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
TOTALE		-		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 2 - Pianura centrale	F1 - Istruzione		1 071	-
	F2 - Interesse comune	867		0.81
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
TOTALE		867		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 3 - Pianura nord	F1 - Istruzione		15	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
TOTALE		-		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 4 - Arcole	F1 - Istruzione	15 796	3 586	4.40
	F2 - Interesse comune	35 524		9.91
	F3 - Verde	71 241		19.87
	F4 - Parcheggi	8 562		2.39
TOTALE		131 123		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 5 - Gazzolo/Volpino	F1 - Istruzione	6 833	1 529	4.47
	F2 - Interesse comune	47 904		31.33
	F3 - Verde	12 945		8.47
	F4 - Parcheggi	6 562		4.29
TOTALE		74 244		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 6 - Produttivo Arcole	F1 - Istruzione		18	-
	F2 - Interesse comune	20 981		1 165.61
	F3 - Verde	6 163		342.39
	F4 - Parcheggi	6 832		379.56
TOTALE		33 976		

1.5.3 Verifica Dimensionamento produttivo e commerciale

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO PAT: INDUSTRIA ARTIGIANATO

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente mq	Superficie prevista PAT mq	Superficie complessiva PAT mq
1	Ambientale- Piana della Zerpa	0	0	0
2	Ambientale- Pianura centrale	0	0	0
3	Ambientale- Pianura nord	0	0	0
4	Misto a dominante residenziale - Arcole	0	0	0
5	Misto a dominante residenziale - Gazzolo/Volpino	0	38.794 38.782	38.794 38.782
6	Misto a dominante produttivo - Arcole	0	58.191 58.173	58.191 58.173
TOTALE		0	96.985 96.955	96.985 96.955

VERIFICA DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO 1° PI + 1° var				
ATO	PAT		PI	
	Superficie di zona complessiva aggiuntiva da PAT	Recupero superfici produttive da aree con destinazione di zona modificata 1° PI	Superficie di zona impegnata 1° PI + 1° var	Superficie di zona complessiva aggiuntiva da PAT ancora disponibile
n	mq	mq	mq	mq
1 - Piana della Zerpa	-			-
2 - Pianura centrale	-			-
3 - Pianura nord	-			-
4 - Arcole	-	10 052*	438	9 614
5 - Gazzolo/Volpino	38 794			38 794
6 - Produttivo Arcole	58 191		30 617	27 574
TOTALE	96 985	10 052	31 055	75 982

* Il conteggio è riferito alla revisione delle quantità di produttivo consolidato previste in ciascun ATO, con la conseguente restituzione al dimensionamento produttivo della superficie corrispondente all'Area dell'Ex WildJeans, inserita dal PAT come produttiva in coerenza con il PRG, senza però valutare la possibilità operativa esistente di una riconversione del volume ad altre attività, in un mix funzionale finalizzato a una migliore qualità della vita e a una revisione di spazi e accessi. Il PI Prima fase ha infatti inserito un ambito di riqualificazione e conversione che ammette funzioni diverse ma complementari, mentre la I Variante ha aggiornato le possibilità di utilizzo dell'ambito inserendo tra le destinazioni d'uso ammissibili anche quelle legate all'interesse comune.