

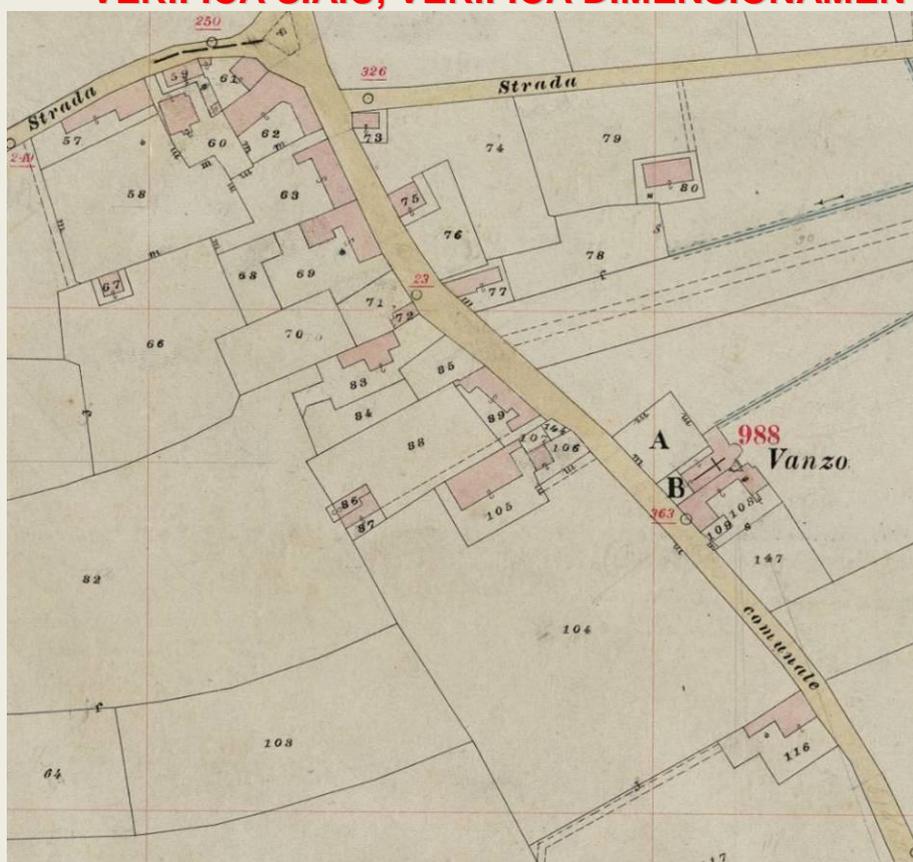
COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO

PROVINCIA DI PADOVA

PIANO DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE TECNICA

ESTRATTO RACCOLTA DELLE MODIFICHE, USO DEL SUOLO E
VERIFICA S.A.U, VERIFICA DIMENSIONAMENTO E STANDARD



ELAB. F

IL SINDACO:
Federico Curzio

RESPONSABILE AREA
TECNICA
Marco Montin

URBANISTA:
Mauro Costantini



ADOTTATO:

APPROVATO:

elaborazione: giugno 2016

Indice

| | |
|--|----|
| PREMESSA..... | 3 |
| CONTENUTI DELLA PRIMA VARIANTE AL P.I..... | 5 |
| ESTRATTI DELLE MODIFICHE | 8 |
| VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO..... | 18 |

PREMESSA.

il Comune di San Pietro Viminario è dotato di strumento urbanistico generale, adottato con delibera di C.C. nr. 44 del 28/11/2003 e adeguato alle prescrizioni emesse con Delibera dalla Giunta Regionale n. 3134 del 18/10/2005.

Con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n. 22 del 11 dicembre 2014 è stato definitivamente ratificato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di San Pietro Viminario, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.07.2013 e approvato in sede di V.T.R. n. 57 del 13 novembre 2014.

Sul sito web del Comune, già dal 20 aprile 2015 è stato pubblicato l'avviso di approvazione del PAT e di avvio del percorso per la redazione del Piano degli Interventi con A tale scopo L'Amministrazione Comunale ha disposto per i cittadini la possibilità di esporre particolari istanze o problematiche mediante segnalazione secondo l'apposito modello di domanda pubblicato sul sito internet o mediante incontri individuali con i tecnici incaricati della redazione del Piano.

Sono state così raccolte e acquisite a protocollo 22 segnalazioni e istanze inerenti alla strumentazione urbanistica vigente. Queste istanze rappresentano solo una parte delle 53 segnalazioni pervenute in sede di redazione del PAT, in parte a conferma di quanto già a suo tempo segnalato, in parte per nuove istanze, e in parte (in soli 3 casi) per la riclassificazione introdotta dalla L.R. 4/2015, ovvero per lo stralcio di potenzialità edificatorie precedentemente assegnate dal PRG vigente

Con la delibera de Consiglio Comunale n. n. 01 del 28.01.2016 è stato illustrato il DOCUMENTO DEL SINDACO, con cui si è avviato il percorso per l'adeguamento del PRG vigente al nuovo Piano di Assetto del Territorio; con delibera di Giunta Comunale n. 42 del 26.05.2016 è inoltre stato prodotto l'"*atto di indirizzo criteri perequativi da applicare al Piano degli Interventi e approvazione schema accordo/atto unilaterale d'obbligo*".

In base a queste premesse e secondo gli indirizzi e temi dettati dal Documento del Sindaco" si è provveduto alla redazione del primo Piano degli Interventi, ovvero l'adeguamento del PRG vigente (che in forza dell'approvazione del PAT costituisce già P.I.) ai temi del PAT e alle esigenze dei cittadini di San Pietro Viminario.

Il primo Piano degli interventi realizza quindi un primo "allineamento" della normativa vigente alle Norme Tecniche del PAT, al sistema delle tutele e agli istituti introdotti con la

Legge Regionale n. 11/2004 in particolare riguardo al credito edilizio, alla compensazione e perequazione, e ricondurre l'attuale strumentazione vigente, frutto del sovrapporsi di interventi di modifica successivi e varianti, dal 1993 al 2003, ad un sistema più organico, coordinato e coerente.

CONTENUTI DELLA PRIMA VARIANTE AL P.I.

Il percorso si è mantenuto fedele agli indirizzi assunti col Documento del Sindaco, operando:

- gli adeguamenti e l'allineamento del PRG vigente al PAT, in particolare riguardo alla struttura normativa e alle tutele disposte;
- le modifiche alla zonizzazione derivanti dall'accoglimento delle manifestazioni di interesse che sono risultate compatibili e conformi al PAT vigente.

Si è quindi proceduto anche ad un aggiornamento complessivo di tutta la cartografia del Piano. Trattando comunque di una Variante al P.I. (si richiama che, ex lege, con l'approvazione del P.A.T. il PRG vigente di fatto è venuto a costituire il "primo P.I." di San Pietro Viminario) **va sottolineato che per eventuali errori di trasposizione restano valide le previsioni previgenti, ovvero quelle non interessate dalla modifiche esplicitamente richiamate nel presente lavoro.**

Per quanto riguarda gli aspetti generali va rilevato:

- A. E' stato completamente riscritto il Regolamento Edilizio, riassumendo con questo tutte le diverse varianti fin qui intercorse; da segnalare che viene introdotto un meccanismo di calcolo dei parametri stereometrici innovativo (già sperimentato in diversi altri Comuni della zona) con cui il volume di un edificio viene calcolato in base alle superfici nette e le altezze nette dei vani. Viene mantenuta comunque l'opportunità di calcolo previgente al fine di non compromettere percorsi pregressi o situazioni di opportunità diverse (Art. 56). Sono stati allineati i paragrafi relativi ai titoli autorizzativi come derivanti dal Testo Unico per l'edilizia.
- B. Sono state completamente riscritte le Norme Tecniche (Norme Tecniche Operative), confermando in gran parte la struttura precedente, implementando in particolare le norme relative alla zona agricola, con le diverse tutele introdotte, e le norme relative a perequazione, compensazione e credito edilizio. Viene introdotta anche una modalità attuativa "intermedia" fra PUA e intervento diretto: l'Ambito di Intervento Codificato (AIC) che permette previsioni normative puntuali e specifiche;
- C. Come previsto dalla L.R. 11/2004 viene introdotto un nuovo documento: il "Prontuario il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" che contiene la specificazione delle norme relative alla tutela compreso il rischio idraulico, e le norme

per l'incentivazione delle forme di architettura sostenibile da punto di vista energetico introdotte col PAT;

- D. Viene predisposto il registro dei crediti edilizi;
- E. Viene aggiornato e adeguato il Repertorio Normativo Zone Territoriali Omogenee;
- F. vengono recepite le norme di tutela e rispetto del PAT, in particolare riguardo ai vincoli e ai contesti figurativi derivanti anche dai Piani sovraordinati;
- G. viene proposta una nuova normativa per i centri storici (Capoluogo e Vanzo), con aggiornamento della schedatura al fine di agevolare gli interventi di recupero e restauro "minori". Tale normativa non cancella però il Piano Particolareggiato vigente per il centro storico del Capoluogo, che resta valido e di riferimento per interventi di riqualificazione di maggiore scala o dimensione;
- H. Viene stralciata la previsione di espansione della zona C2/8 (perequata) con la relativa nuova area scolastica di previsione, in quanto completamente inattuale e anche su richiesta delle ditte interessate. Detta previsione potrebbe essere recuperata in futuro, qualora se ne manifestasse l'opportunità o interesse, secondo i nuovi indirizzi del PAT (*Area per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale*);
- I. Viene modificata la previsione della ZTO C2/9 (perequata) mantenendo inalterato il dimensionamento ma riallineando la modalità di trasformazione secondo gli indirizzi del PAT per le *aree per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale* prevedendo una destinazione a bosco/forestazione di spazi con una superficie in misura minima di 1 mq di area boscata ogni mq di superficie urbanizzata e la riorganizzazione della viabilità all'altezza dell'incrocio di via Volta – Cimitero
- J. viene introdotta una nuova zona residenziale di espansione a partire dall'attuale C2/11 (zona San Fidenzio), secondo il nuovo modello perequativo del PAT specificato con la D.G.C. 42/2016;
- K. per nuovi lotti edificabili puntuali previsti viene introdotto il modello di "integrazione standard" in rapporto di 1 mq di parcheggio ogni 10 mc edificabili, secondo criteri perequativi già richiamati;
- L. viene aggiornata la situazione delle lottizzazioni pregresse, scadute e completate nelle opere di urbanizzazione, riclassificandole come zone di completamento (C1) e attribuendo ai lotti in edificati residui la volumetria precedentemente assegnata (PdL);

M. Viene introdotta una nuova sottozona in ambito agricolo, ovvero il Nucleo Rurale (coerentemente alle previsioni per le zone di “edificazione diffusa” del PAT) in cui si riconosce il livello di residenzialità consolidata e la presenza di attività anche non connesse all’agricoltura, nonché la zona “ambito di riordino della zona agricola” di particolare significato per l’applicazione del credito edilizio;

N. vengono confermate le “schede numerate relative agli interventi ammessi per gli edifici vincolati al sensi dell’art. 10 L.R. 24/85”, ovvero gli Interventi codificati per complessi di interesse storico, architettonico, ambientale (edifici tutelati esterni al centro storico) di cui all’art. 7 delle nuove NTO, le poche modifiche introdotte sono raccolte in un elaborato specifico

O. vengono confermate le Schede interventi attività produttive fuori zona di cui alla DGR n° 6741 del 23 novembre 1989 e le attività produttive da confermare del PRG vigente

Complessivamente, fra nuove introduzioni e stralci (si richiama che col P.I. sono state accolte le richieste di riclassificazione pervenute anche sulla scorta della L.R. 4/2015) il bilancio del P.I. delinea un live incremento della volumetria complessiva del dimensionamento del Piano, pari a 10.028 mc. Tale dato deriva dal bilancio fra le nuove richieste riscontrate compatibili con il PAT per complessivi mc 28.374 contro i 16.146 stralciati. Dei 28.374 mc richiesti 14.324 afferiscono ad un intervento di trasformazione (nuova zona C2 di espansione) i restanti 14.054 alla dimensione dell’intervento diretto .

Analogamente per quanto riguarda il consumo di territorio agricolo (SAU) si registra un consumo derivante dalle nuove previsioni pari a 22.798 mq, mentre vengono “restituite” all’uso agricolo superfici per mq 86.270 con un bilancio complessivo in cui il “risparmio di territorio agricolo” del P.I. è pari a 65.830 mq rispetto al PRG vigente (di cui 46.788 per il solo stralcio della previsione della pista sportiva di Vanzo)

Di seguito sono riportate puntualmente le modifiche introdotte.

ESTRATTI DELLE MODIFICHE

modifica n. 1 - ATO 3 individuazione nuova zona Nucleo Rurale con previsione nuova edificabilità residenziale (lotti liberi)

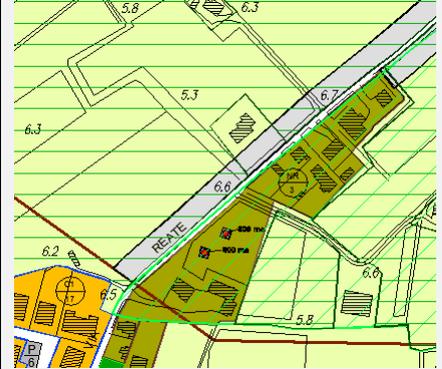
estratto PAT



Estratto PRG vigente



estratto PI



estratto SAU



foto aerea

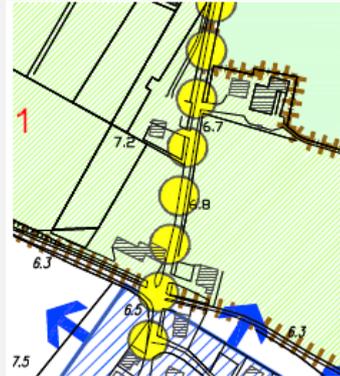


parametri stereometrici:

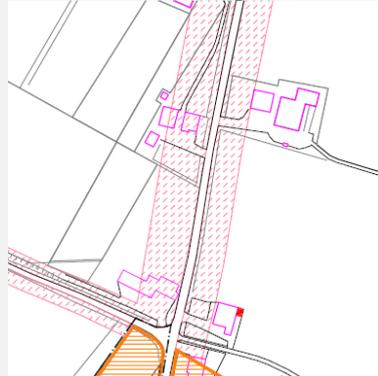
| | | |
|---------------------------------|----|--------------|
| variazione superficie zonizzata | mq | 14624 |
| variazione volume previsto | mc | 1400 |
| variazione SAU | mq | 1400 |

modifica n. 2 - ATO 1 individuazione annesso non funzionale per recupero residenziale

estratto PAT



Estratto PRG vigente



estratto PI



estratto SAU



foto aerea

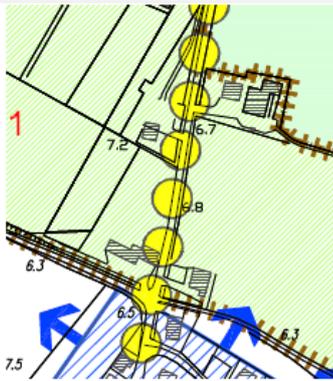


parametri stereometrici:

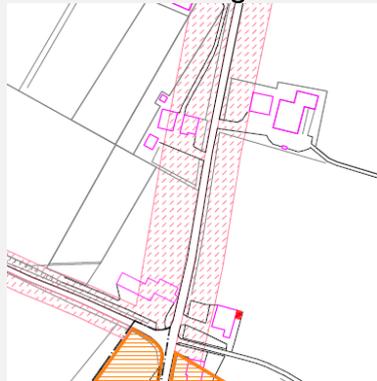
| | | |
|---------------------------------|----|----------|
| variazione superficie zonizzata | mq | 0 |
| variazione volume previsto | mc | 0 |
| variazione SAU | mq | 0 |

modifica n. 3 - ATO 1 individuazione annesso non funzionale per recupero residenziale

estratto PAT



Estratto PRG vigente



estratto PI



estratto SAU



foto aerea

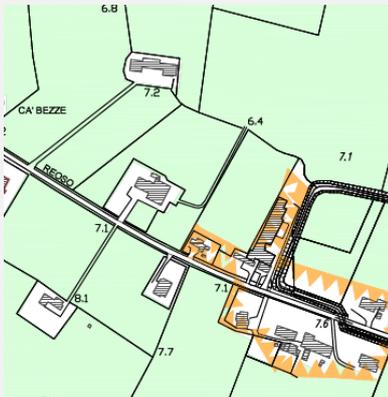


parametri stereometrici:

| | | |
|---------------------------------|----|----------|
| variazione superficie zonizzata | mq | 0 |
| variazione volume previsto | mc | 0 |
| variazione SAU | mq | 0 |

modifica n. 4 - ATO 3 individuazione annesso non funzionale per recupero ad uso terziario

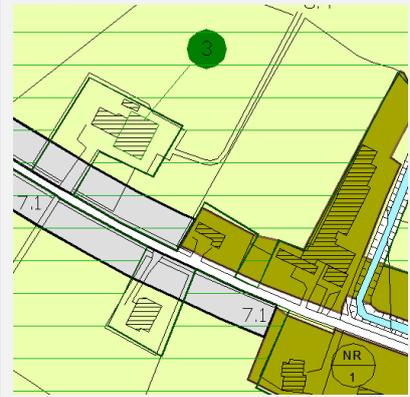
estratto PAT



Estratto PRG vigente



estratto PI



estratto SAU



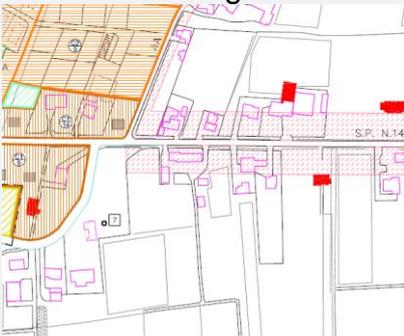
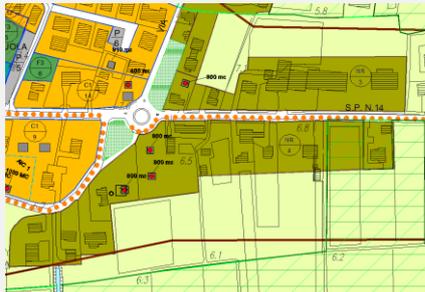
foto aerea



parametri stereometrici:

| | | |
|---------------------------------|----|----------|
| variazione superficie zonizzata | mq | 0 |
| variazione volume previsto | mc | 0 |
| variazione SAU | mq | 0 |

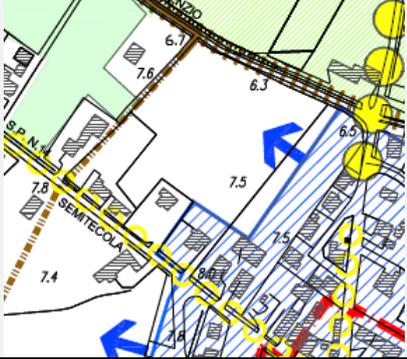
modifica n. 5 - ATO 1 individuazione nuova zona Nucleo Rurale con previsione nuova edificabilità residenziale (lotti liberi)

| | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---------------------------------|----|--------------|----------------------------|----|-------------|----------------|----|-------------|
| <p>estratto PAT</p>  | <p>Estratto PRG vigente</p>  | <p>estratto PI</p>  | | | | | | | | | |
| <p>estratto SAU</p>  | <p>foto aerea</p>  | <p>parametri stereometrici:</p> <table border="1"> <tr> <td>variazione superficie zonizzata</td> <td>mq</td> <td>35883</td> </tr> <tr> <td>variazione volume previsto</td> <td>mc</td> <td>3200</td> </tr> <tr> <td>variazione SAU</td> <td>mq</td> <td>2290</td> </tr> </table> | variazione superficie zonizzata | mq | 35883 | variazione volume previsto | mc | 3200 | variazione SAU | mq | 2290 |
| variazione superficie zonizzata | mq | 35883 | | | | | | | | | |
| variazione volume previsto | mc | 3200 | | | | | | | | | |
| variazione SAU | mq | 2290 | | | | | | | | | |

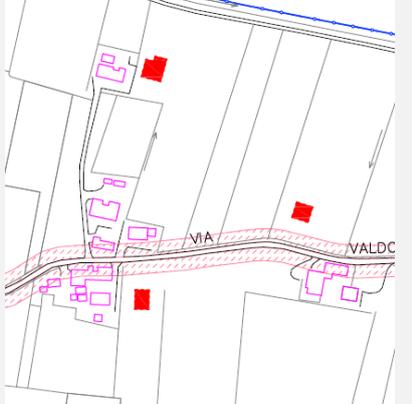
modifica n. 6 - ATO 1 riclassificazione area di proprietà comunale da zona F a zona C1 con edificabilità a Intervento Codificato (AIC) mc 4.000

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|----|-------------|----------------------------|----|-------------|----------------|----|----------|
| <p>estratto PAT</p>  | <p>Estratto PRG vigente</p>  | <p>estratto PI</p>  | | | | | | | | | |
| <p>estratto SAU</p>  | <p>foto aerea</p>  | <p>parametri stereometrici:</p> <table border="1"> <tr> <td>variazione superficie zonizzata</td> <td>mq</td> <td>3881</td> </tr> <tr> <td>variazione volume previsto</td> <td>mc</td> <td>4000</td> </tr> <tr> <td>variazione SAU</td> <td>mq</td> <td>0</td> </tr> </table> | variazione superficie zonizzata | mq | 3881 | variazione volume previsto | mc | 4000 | variazione SAU | mq | 0 |
| variazione superficie zonizzata | mq | 3881 | | | | | | | | | |
| variazione volume previsto | mc | 4000 | | | | | | | | | |
| variazione SAU | mq | 0 | | | | | | | | | |

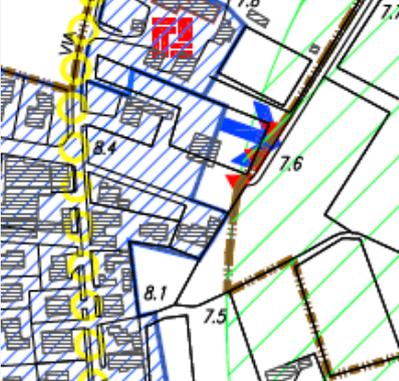
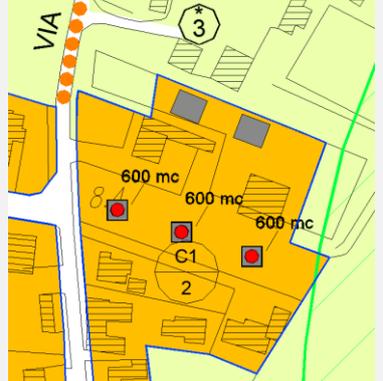
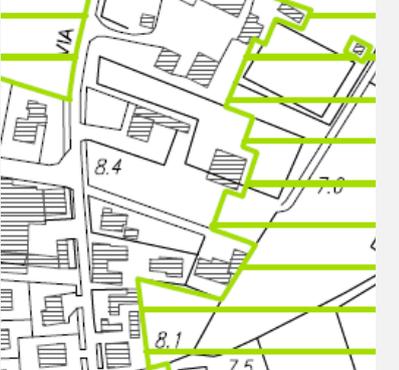
modifica n. 7 - ATO 1 individuazione nuova zona di espansione residenziale C2/12

| | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---------------------------------|----|--------------|----------------------------|----|--------------|----------------|----|--------------|
| <p>estratto PAT</p>  | <p>Estratto PRG vigente</p>  | <p>estratto PI</p>  | | | | | | | | | |
| <p>estratto SAU</p>  | <p>foto aerea</p>  | <p>parametri stereometrici:</p> <table border="1"> <tr> <td>variazione superficie zonizzata</td> <td>mq</td> <td>14324</td> </tr> <tr> <td>variazione volume previsto</td> <td>mc</td> <td>14324</td> </tr> <tr> <td>variazione SAU</td> <td>mq</td> <td>14324</td> </tr> </table> | variazione superficie zonizzata | mq | 14324 | variazione volume previsto | mc | 14324 | variazione SAU | mq | 14324 |
| variazione superficie zonizzata | mq | 14324 | | | | | | | | | |
| variazione volume previsto | mc | 14324 | | | | | | | | | |
| variazione SAU | mq | 14324 | | | | | | | | | |

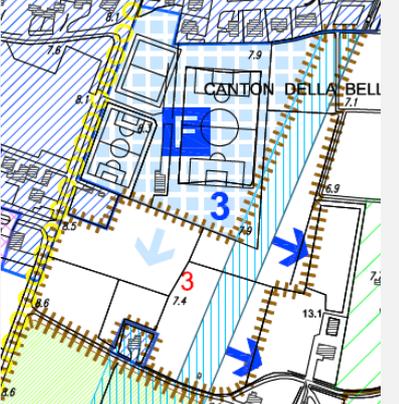
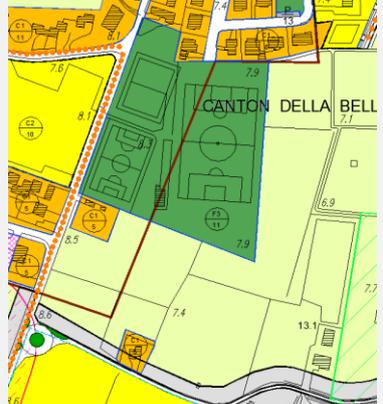
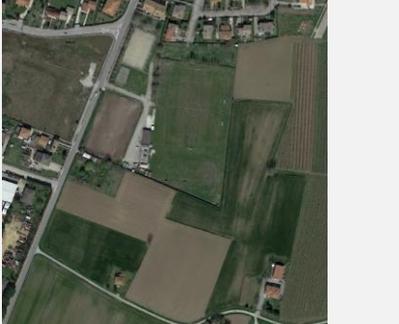
modifica n. 8 - ATO 3 individuazione ambito di riordino della zona agricola per al fine di riordino planimetrico volumi già assentiti

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|----|----------|----------------------------|----|----------|----------------|----|----------|
| <p>estratto PAT</p>  | <p>Estratto PRG vigente</p>  | <p>estratto PI</p>  | | | | | | | | | |
| <p>estratto SAU</p>  | <p>foto aerea</p>  | <p>parametri stereometrici:</p> <table border="1"> <tr> <td>variazione superficie zonizzata</td> <td>mq</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>variazione volume previsto</td> <td>mc</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>variazione SAU</td> <td>mq</td> <td>0</td> </tr> </table> | variazione superficie zonizzata | mq | 0 | variazione volume previsto | mc | 0 | variazione SAU | mq | 0 |
| variazione superficie zonizzata | mq | 0 | | | | | | | | | |
| variazione volume previsto | mc | 0 | | | | | | | | | |
| variazione SAU | mq | 0 | | | | | | | | | |

modifica n. 9 - ATO 1 ampliamento ZTO C1/2 e inserimento nuovo volume edificabile mc 1800 (lotti liberi)

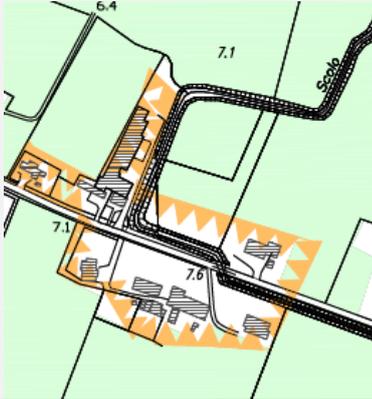
| | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|---------------------------------|----|------------|----------------------------|----|-------------|----------------|----|------------|
| <p>estratto PAT</p>  | <p>Estratto PRG vigente</p>  | <p>estratto PI</p>  | | | | | | | | | |
| <p>estratto SAU</p>  | <p>foto aerea</p>  | <p>parametri stereometrici:</p> <table border="1"> <tr> <td>variazione superficie zonizzata</td> <td>mq</td> <td>550</td> </tr> <tr> <td>variazione volume previsto</td> <td>mc</td> <td>1800</td> </tr> <tr> <td>variazione SAU</td> <td>mq</td> <td>550</td> </tr> </table> | variazione superficie zonizzata | mq | 550 | variazione volume previsto | mc | 1800 | variazione SAU | mq | 550 |
| variazione superficie zonizzata | mq | 550 | | | | | | | | | |
| variazione volume previsto | mc | 1800 | | | | | | | | | |
| variazione SAU | mq | 550 | | | | | | | | | |

modifica n. 10 - ATO 1 stralcio C2/8 e zona F per istrUZIONE (perequata)

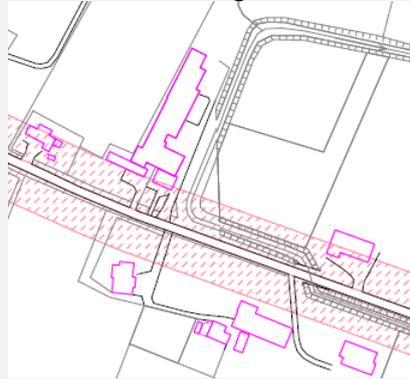
| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|----|----------------|----------------------------|----|----------------|----------------|----|----------------|
| <p>estratto PAT</p>  | <p>Estratto PRG vigente</p>  | <p>estratto PI</p>  | | | | | | | | | |
| <p>estratto SAU</p>  | <p>foto aerea</p>  | <p>parametri stereometrici:</p> <table border="1"> <tr> <td>variazione superficie zonizzata</td> <td>mq</td> <td>- 41840</td> </tr> <tr> <td>variazione volume previsto</td> <td>mc</td> <td>- 18346</td> </tr> <tr> <td>variazione SAU</td> <td>mq</td> <td>- 41840</td> </tr> </table> | variazione superficie zonizzata | mq | - 41840 | variazione volume previsto | mc | - 18346 | variazione SAU | mq | - 41840 |
| variazione superficie zonizzata | mq | - 41840 | | | | | | | | | |
| variazione volume previsto | mc | - 18346 | | | | | | | | | |
| variazione SAU | mq | - 41840 | | | | | | | | | |

modifica n. 11 - ATO 3 individuazione ambito di Nucleo Rurale con lotto libero

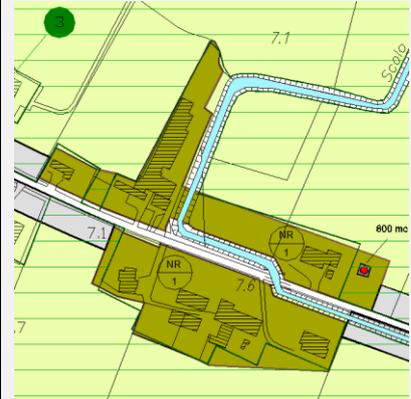
estratto PAT



Estratto PRG vigente



estratto PI



estratto SAU



foto aerea

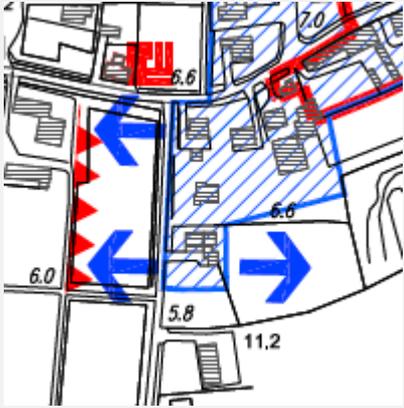


parametri stereometrici:

| | | |
|---------------------------------|----|--------------|
| variazione superficie zonizzata | mq | 20437 |
| variazione volume previsto | mc | 800 |
| variazione SAU | mq | 958 |

modifica n. 12 - ATO 1 individuazione nuova zona di espansione residenziale mediante Ambito Intervento Codificato

estratto PAT



Estratto PRG vigente



estratto PI



estratto SAU



foto aerea

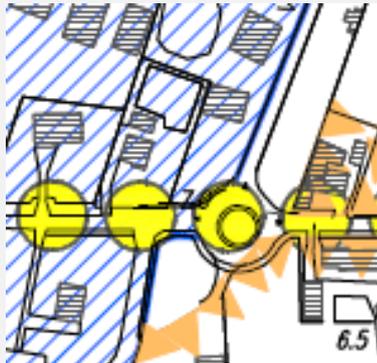


parametri stereometrici:

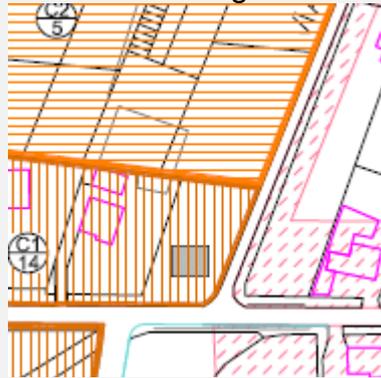
| | | |
|---------------------------------|----|-------------|
| variazione superficie zonizzata | mq | 3276 |
| variazione volume previsto | mc | 2200 |
| variazione SAU | mq | 3276 |

modifica n. 13 - ATO 1 volume aggiuntivo su lotto libero previgente in C1/14

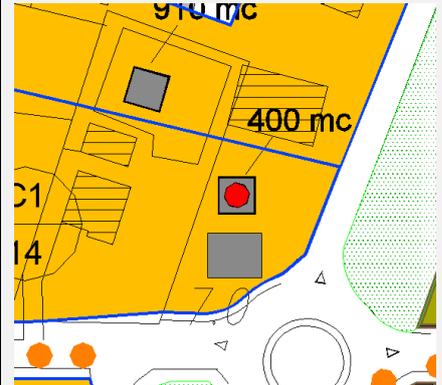
estratto PAT



Estratto PRG vigente



estratto PI



estratto SAU

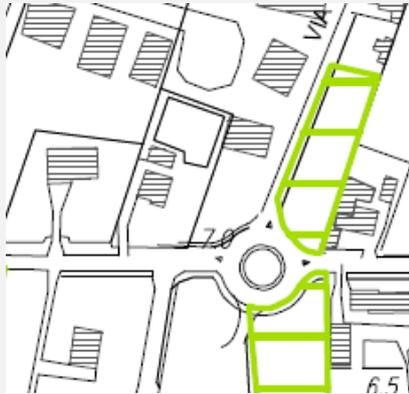


foto aerea

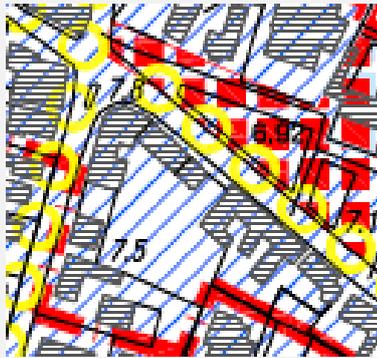


parametri stereometrici:

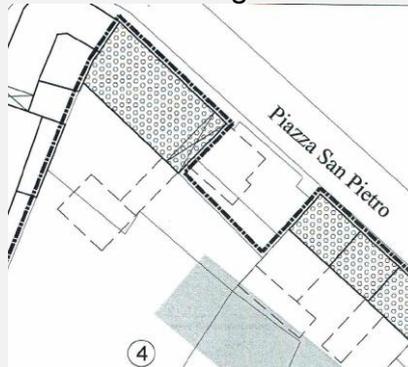
| | | |
|---------------------------------|----|------------|
| variazione superficie zonizzata | mq | 0 |
| variazione volume previsto | mc | 400 |
| variazione SAU | mq | 0 |

modifica n. 14 - ATO 1 centro storico: incremento volume edificabile mc 250 cellula 14

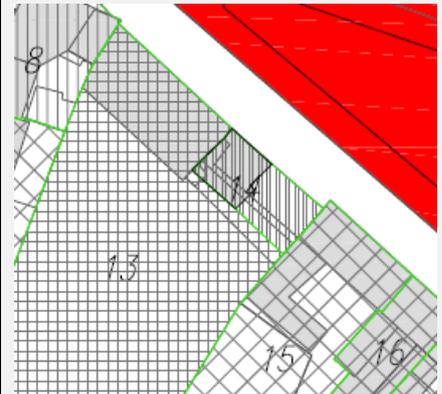
estratto PAT



Estratto PRG vigente



estratto PI



estratto SAU



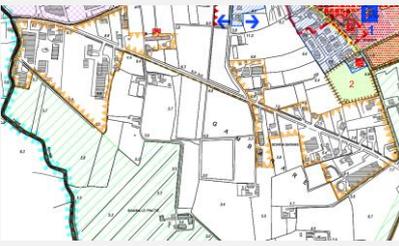
foto aerea



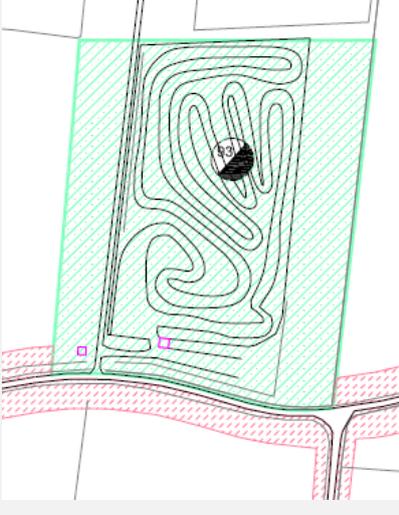
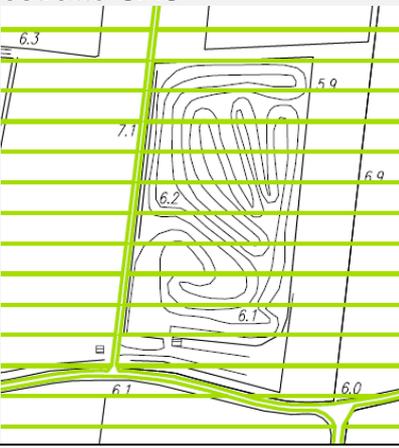
parametri stereometrici:

| | | |
|---------------------------------|----|------------|
| variazione superficie zonizzata | mq | 0 |
| variazione volume previsto | mc | 250 |
| variazione SAU | mq | 0 |

modifica n. 15 - ATO 1 individuazione nuove zone di Nucleo Rurale lungo via Europa

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|----|----------------|----------------------------|----|----------|----------------|----|----------|
| <p>estratto PAT</p>  | <p>Estratto PRG vigente</p>  | <p>estratto PI</p>  | | | | | | | | | |
| <p>estratto SAU</p>  | <p>foto aerea</p>  | <p>parametri stereometrici:</p> <table border="1"> <tr> <td>variazione superficie zonizzata</td> <td>mq</td> <td>1255655</td> </tr> <tr> <td>variazione volume previsto</td> <td>mc</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>variazione SAU</td> <td>mq</td> <td>0</td> </tr> </table> | variazione superficie zonizzata | mq | 1255655 | variazione volume previsto | mc | 0 | variazione SAU | mq | 0 |
| variazione superficie zonizzata | mq | 1255655 | | | | | | | | | |
| variazione volume previsto | mc | 0 | | | | | | | | | |
| variazione SAU | mq | 0 | | | | | | | | | |

modifica n. 16 - ATO 3 stralcio zonizzazione zona F n. 93 (pista)

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---------------------------------|----|----------------|----------------------------|----|----------|----------------|----|----------------|
| <p>estratto PAT</p>  | <p>Estratto PRG vigente</p>  | <p>estratto PI</p>  | | | | | | | | | |
| <p>estratto SAU</p>  | <p>foto aerea</p>  | <p>parametri stereometrici:</p> <table border="1"> <tr> <td>variazione superficie zonizzata</td> <td>mq</td> <td>- 46788</td> </tr> <tr> <td>variazione volume previsto</td> <td>mc</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>variazione SAU</td> <td>mq</td> <td>- 46788</td> </tr> </table> | variazione superficie zonizzata | mq | - 46788 | variazione volume previsto | mc | 0 | variazione SAU | mq | - 46788 |
| variazione superficie zonizzata | mq | - 46788 | | | | | | | | | |
| variazione volume previsto | mc | 0 | | | | | | | | | |
| variazione SAU | mq | - 46788 | | | | | | | | | |

modifica n. 17 - ATO 1 modifica scheda edificio tutelato n. 20 art. 7 NTO (ex art 10 L.R. 24/85)

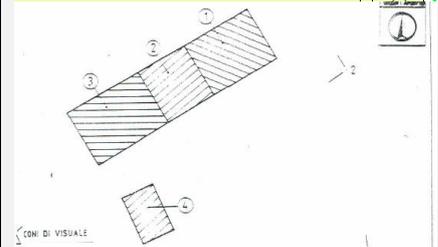
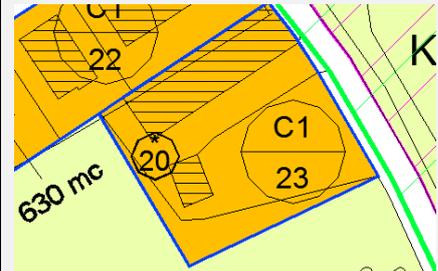
estratto PAT



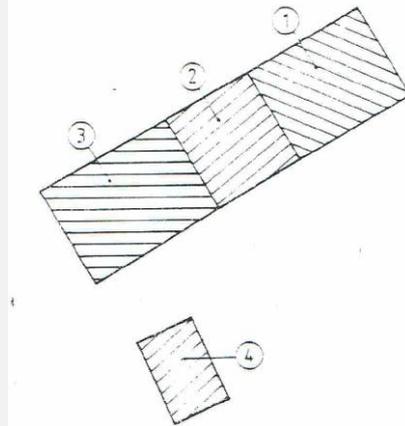
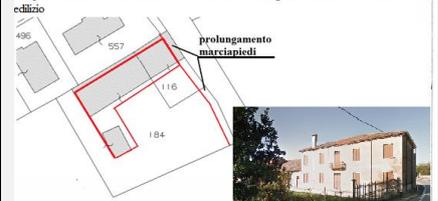
Estratto PRG vigente



estratto PI



NOTE:
 - edificio residenziale con annessi rustici che non presenta particolare pregio architettonico. Esso è stato catalogato perché rappresenta una tipologia edilizia ricorrente nella campagna veneta.
interventi ammessi:
 interventi secondo il grado di protezione 3 (ristrutturazione parziale tipo B) di cui all'art. 5.4 delle NTO. In particolare: arretramento fronte strada e inserimento marciapiedi in prolungamento esistente a nord, arretramento lato nord a distanza dal confine per rispetto codice civile servitù di vista
 recupero volume secondo sedime a "L" come da schema grafico indicativo o credito edificio



INTERVENTI AMMESSI:
 - FABB. 1: ristrutturazione e mantenimento delle caratteristiche formali. Destinazione ad uso residenziale.
 - FABB. 2: ristrutturazione, mantenendo le caratteristiche del fronte principale. Destinazione d'uso agricola.
 - FABB. 3: ristrutturazione, con particolare riguardo al mantenimento del portico. Destinazione d'uso agricola.
 - FABB. 4: ristrutturazione conservando le attuali linee formali; destinazione ad ufficio privato o residenza.

estratto SAU



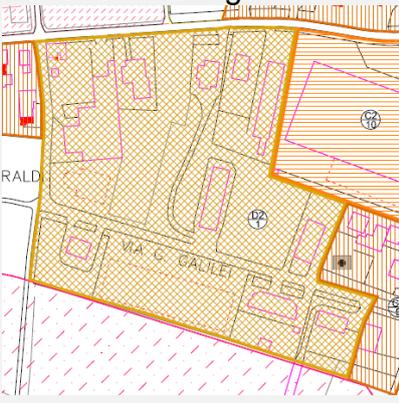
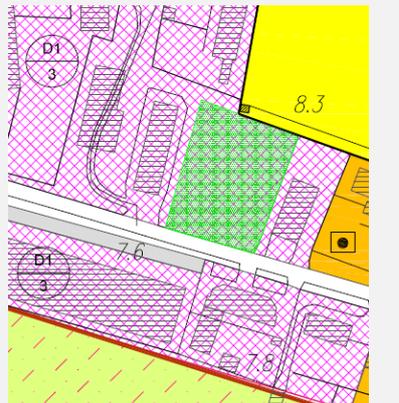
foto aerea



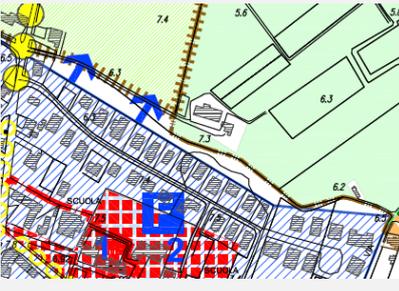
parametri stereometrici:

| | | |
|---------------------------------|----|---|
| variazione superficie zonizzata | mq | 0 |
| variazione volume previsto | mc | 0 |
| variazione SAU | mq | 0 |

modifica n. 18 - ATO 1 individuazione area a verde privato in ZTO D1 (ex D2/1)

| | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---------------------------------|----|----------|----------------------------|----|----------|----------------|----|----------|
| <p>estratto PAT</p>  | <p>Estratto PRG vigente</p>  | <p>estratto PI</p>  | | | | | | | | | |
| <p>estratto SAU</p>  | <p>foto aerea</p>  | <p>parametri stereometrici:</p> <table border="1"> <tr> <td>variazione superficie zonizzata</td> <td>mq</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>variazione volume previsto</td> <td>mc</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>variazione SAU</td> <td>mq</td> <td>0</td> </tr> </table> | variazione superficie zonizzata | mq | 0 | variazione volume previsto | mc | 0 | variazione SAU | mq | 0 |
| variazione superficie zonizzata | mq | 0 | | | | | | | | | |
| variazione volume previsto | mc | 0 | | | | | | | | | |
| variazione SAU | mq | 0 | | | | | | | | | |

modifica n. 19 - ATO 1 riconoscimento area pertinenziale fabbricati esistenti mediante ampliamento zona residenziale e indicazione di "verde privato"

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---------------------------------|----|-------------|----------------------------|----|----------|----------------|----|----------|
| <p>estratto PAT</p>  | <p>Estratto PRG vigente</p>  | <p>estratto PI</p>  | | | | | | | | | |
| <p>estratto SAU</p>  | <p>foto aerea</p>  | <p>parametri stereometrici:</p> <table border="1"> <tr> <td>variazione superficie zonizzata</td> <td>mq</td> <td>6529</td> </tr> <tr> <td>variazione volume previsto</td> <td>mc</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>variazione SAU</td> <td>mq</td> <td>0</td> </tr> </table> | variazione superficie zonizzata | mq | 6529 | variazione volume previsto | mc | 0 | variazione SAU | mq | 0 |
| variazione superficie zonizzata | mq | 6529 | | | | | | | | | |
| variazione volume previsto | mc | 0 | | | | | | | | | |
| variazione SAU | mq | 0 | | | | | | | | | |

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Le modifiche fin qui descritte, riassunte e articolate per ATO determinano il seguente quadro di dimensionamento verificato rispetto ai parametri del PAT relativi a Volume edificabile e SAU per ciascuna ATO:

| Modifiche ATO 1 | | |
|---|----|---------------|
| nuovi volumi e aree introdotti con il P.I. | | |
| variazione superficie zonizzata | mq | 57914 |
| variazione volume previsto | mc | 26174 |
| variazione SAU (consumo) | mq | 20440 |
| volumi e superfici stralciate e restituite a destinazione agricola | | |
| variazione superficie zonizzata | mq | -41840 |
| variazione volume previsto | mc | -18346 |
| variazione SAU (restituzione) | mq | -41840 |
| bilancio complessivo del P.I. | | |
| variazione superficie zonizzata | mq | 16074 |
| variazione volume previsto | mc | 7828 |
| variazione SAU | mq | -21400 |

| Modifiche ATO 2 | | |
|--|--|--|
| non sono previsti nuovi volumi e aree con il P.I. | | |

| Modifiche ATO 3 | | |
|---|----|---------------|
| nuovi volumi e aree introdotti con il P.I. | | |
| variazione superficie zonizzata | mq | 35061 |
| variazione volume previsto | mc | 2200 |
| variazione SAU (consumo) | mq | 2358 |
| volumi e superfici stralciate e restituite a destinazione agricola | | |
| variazione superficie zonizzata | mq | -46788 |
| variazione volume previsto | mc | 0 |
| variazione SAU (restituzione) | mq | -46788 |
| bilancio complessivo del P.I. | | |
| variazione superficie zonizzata | mq | -11727 |
| variazione volume previsto | mc | 2200 |
| variazione SAU | mq | -44430 |

Deriva il seguente bilancio complessivo:

| Modifiche intero territorio | | |
|---|----|---------------|
| nuovi volumi e aree introdotti con il P.I. | | |
| variazione superficie zonizzata | mq | 92975 |
| variazione volume previsto | mc | 28374 |
| variazione SAU (consumo) | mq | 22798 |
| volumi e superfici stralciate e restituite a destinazione agricola | | |
| variazione superficie zonizzata | mq | -53567 |
| variazione volume previsto | mc | -16146 |
| variazione SAU (restituzione) | mq | -86270 |
| bilancio complessivo del P.I. | | |
| variazione superficie zonizzata | mq | 4347 |
| variazione volume previsto | mc | 10028 |
| variazione SAU | mq | -65830 |

Tale bilancio del P.I. si traduce in termini di verifica di coerenza con il dimensionamento del PAT (rif. NT del PAT art. 44)

verifica riferita alle sole variazioni in incremento:

| Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 1 residenziale | | quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq | quota stimata a destinazione residenziale mc | Abitante teorico mc | Abitanti teorici | |
|---|--|--|--|---------------------|------------------|----------------------|
| previsione del PAT | | 111.000 | 6.343 | 88.800 | 200 | 444 |
| variazione | | -26.174 | -1.496 | -20.939 | 200 | -105 |
| sommano | | 84.826 | 4.847 | 67.861 | 200 | 339 |
| residenti attuali | | | | | 2.269 | |
| residenti insediabili da P.I. (programmato) | | | | | 352 | |
| residenti totali | | | | | 2.960 | |
| Produttivo - Commerciale Direzionale | | | | | | |
| | | mq | 0 | | | |
| Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. Teorico del P.I. | Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale | Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza | | sommano | | Are a servizi del PI |
| 13.320 | 0 | 6.343 | | 19.663 | 36.607 | |
| | mq | | mq | | mq | |
| S.A.U. PAT | 119.405 | P.I. | 20.440 | RESIDUO | 98.965 | |

| | | | | | | | |
|---|--|-------------|--|---|--|---------------------|-----------------------|
| Carico insediativo aggiuntivo del PAT ATO 2 produttiva | | | - | quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq | quota stimata a destinazione residenziale mc | Abitante teorico mc | Abitanti teorici |
| INVARIATA | | | | | | | |
| sommano | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| residenti attuali | | | | | | | 12 |
| residenti insediabili da P.I. | | | | | | | 0 |
| residenti totali | | | | | | | 12 |
| Produttivo - Commerciale Direzionale | | mq | | 11.531 | | | |
| Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico | Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale | | Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza | | sommano | | Are a servizi del PAT |
| 0 | 1.153 | | 0 | | 1.153 | | |
| | mq | | mq | | mq | | |
| S.A.U. PAT | 11.531 | P.I. | 0 | RESIDUO | 11.531 | | |
| Carico insediativo aggiuntivo del PAT ATO 3 agricola | | | - | quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq | quota stimata a destinazione residenziale mc | Abitante teorico mc | Abitanti teorici |
| previsione del PAT | | | 10.000 | 571 | 8.000 | 260 | 31 |
| variazione | | | -2.200 | -126 | -1.760 | 260 | -7 |
| sommano | | | 7.800 | 446 | 6.240 | 260 | 24 |
| residenti attuali | | | | | | | 756 |
| residenti insediabili da P.I. | | | | | | | 7 |
| residenti totali | | | | | | | 787 |
| Produttivo - Commerciale Direzionale | | mq | | 0 | | | |
| Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico | Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale | | Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza | | sommano | | Are a servizi del PAT |
| 23.603 | 0 | | 571 | | 24.175 | | |
| | mq | | mq | | mq | | |
| S.A.U. PAT | 10.000 | P.I. | 2.358 | RESIDUO | 7.642 | | |

| Carico insediativo aggiuntivo del PAT TOTALE | | | quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq | quota stimata a destinazione residenziale mc | Abitante teorico mc | Abitanti teorici |
|---|--|----------------|--|--|---------------------|------------------------|
| previsione del PAT | | 121.000 | 6.914 | 96.800 | 204 | 475 |
| variazione | | -28.347 | -1.621 | -22.699 | 228 | -99 |
| sommano | | 92.653 | 5.293 | 74.101 | 204 | 363 |
| residenti attuali (01.01.2016) | | | | | | 3.037 |
| residenti insediabili da P.I. | | | | | | 358 |
| residenti totali | | | | | | 3.759 |
| Produttivo - Commerciale Direzionale | | | 11.531 | | | |
| | | mq | | | | |
| Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico | Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale | | Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza | | sommano | Aree a servizi del PAT |
| | 1.153 | | 6.914 | | 8.067 | 36.607 |
| | mq | | mq | | mq | |
| S.A.U. PAT | 140.936 | P.I. | 22.798 | RESIDUO | 118.138 | |

verifica riferita al bilancio delle variazioni in incremento e in riduzione del P.I.:

| Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 1 residenziale | | | quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq | quota stimata a destinazione residenziale mc | Abitante teorico mc | Abitanti teorici |
|---|--|----------------|--|--|---------------------|------------------------|
| previsione del PAT | | 111.000 | 6.343 | 88.800 | 200 | 444 |
| variazione | | -7.820 | -447 | -6.256 | 200 | -31 |
| sommano | | 103.180 | 5.896 | 82.544 | 200 | 413 |
| residenti attuali | | | | | | 2.269 |
| residenti insediabili da P.I. (programmato) | | | | | | 278 |
| residenti totali | | | | | | 2.960 |
| Produttivo - Commerciale Direzionale | | | | | | |
| | | mq | 0 | | | |
| Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico | Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale | | Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza | | sommano | Aree a servizi del PAT |
| 13.320 | 0 | | 6.343 | | 19.663 | 36.607 |
| | mq | | mq | | mq | |
| S.A.U. PAT | 119.405 | P.I. | -21.400 | RESIDUO | 140.805 | |

| | | | | | | |
|---|--|-------------|--|--|---------------------|-----------------------|
| Carico insediativo aggiuntivo del PAT ATO 2 produttiva | | - | quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq | quota stimata a destinazione residenziale mc | Abitante teorico mc | Abitanti teorici |
| INVARIATA | | | | | | |
| sommano | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| residenti attuali | | | | | | 12 |
| residenti insediabili da P.I. | | | | | | 0 |
| residenti totali | | | | | | 12 |
| Produttivo - Commerciale Direzionale | | | mq | 11.531 | | |
| Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico | Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale | | Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza | | sommano | Are a servizi del PAT |
| 0 | 1.153 | | 0 | | 1.153 | |
| | mq | | mq | | mq | |
| S.A.U. PAT | 11.531 | P.I. | 0 | RESIDUO | 11.531 | |
| | | | | | | |
| Carico insediativo aggiuntivo del PAT ATO 3 agricola | | - | quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq | quota stimata a destinazione residenziale mc | Abitante teorico mc | Abitanti teorici |
| previsione del PAT | | | 10.000 | 571 | 8.000 | 260 |
| variazione | | | -2.200 | -126 | -1.760 | 260 |
| sommano | | | 7.800 | 446 | 6.240 | 24 |
| residenti attuali | | | | | | 756 |
| residenti insediabili da P.I. | | | | | | 7 |
| residenti totali | | | | | | 787 |
| Produttivo - Commerciale Direzionale | | | mq | 0 | | |
| Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico | Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale | | Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza | | sommano | Are a servizi del PAT |
| 923 | 0 | | 571 | | 1.495 | |
| | mq | | mq | | mq | |
| S.A.U. PAT | 10.000 | P.I. | -44.430 | RESIDUO | 54.430 | |

| Carico insediativo aggiuntivo del PAT TOTALE | | | quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq | quota stimata a destinazione residenziale mc | Abitante teorico mc | Abitanti teorici |
|---|--|----------------|--|--|---------------------|------------------------|
| previsione del PAT | | 121.000 | 6.914 | 96.800 | 204 | 475 |
| variazione | | -10.028 | -573 | -8.016 | 308 | -26 |
| sommano | | 110.972 | 6.342 | 88.784 | 203 | 437 |
| residenti attuali | | | | | | 3.037 |
| residenti insediabili da P.I. | | | | | | 285 |
| residenti totali | | | | | | 3.759 |
| Produttivo - Commerciale Direzionale | | | 11.531 | | | |
| | | mq | | | | |
| Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico | Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale | | Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza | | sommano | Aree a servizi del PAT |
| 14.243 | 1.153 | | 6.914 | | 22.310 | 36.607 |
| | mq | | mq | | mq | |
| S.A.U. PAT | 140.936 | P.I. | -65.830 | RESIDUO | 206.766 | |

Deriva che in entrambe le ipotesi considerate i limiti di dimensionamento del PAT sono ampiamente rispettati dalla presenta proposta di modifica del Piano degli Interventi.

AREE A SERVIZI DEL P.I.

Repertorio delle aree a servizi del P.I. (rif.: numerazione da elab. grafici del P.I.):

| | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 |
|----------------|--|------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|
| N° | istruzione | interesse comune | verde gioco e sport | Park pubbl. | servizi di iniz. privata |
| 1 | 7166 | 5491 | 568 | 754 | 17303 |
| centro storico | | 2974 | 1355 | 1185 | |
| | | | 543 | 705 | |
| 2 | 2791 | 278 | 746 | 306 | 36546 |
| 3 | 2200 | 1705 | 670 | 801 | |
| 4 | | 10630 | 1784 | 834 | |
| 5 | | 2884 | 1511 | 1100 | |
| 6 | | 9672 | 987 | 345 | |
| 7 | | 1767 | 1976 | 341 | |
| 8 | | | 950 | 580 | |
| 9 | | | 795 | 100 | |
| 10 | | | 1518 | 538 | |
| 11 | | | 34426 | 350 | |
| 12 | | | 4902 | 60 | |
| 13 | | | 585 | 136 | |
| 14 | | | 1707 | 368 | |
| 15 | | | 596* | 308 | |
| 16 | | | 405* | 717 | |
| 17 | | | 628 | 2946 | |
| 18 | | | | 1245 | |
| 19 | | | | 320 | |
| 20 | | | | 905* | |
| 21 | | | | 120* | |
| 22 | | | | 155* | |
| 23 | | | | 150* | |
| 24 | | | | 1261* | |
| 25 | | | | 142* | |
| 26 | | | | 92* | |
| 27 | | | | 4736* | |
| 28 | | | | 324 | |
| tot. | 12.157 | 35.401 | 56.652 | 21.924 | 53.849 |
| | * = superficie riferita ad ambito produttivo | | | sommano mq 179.983 | |

Il dato relativo alla dotazione di aree a servizi del P.I. può essere così articolato:

| dotazione aree a servizi del P.I | mq |
|---|----------------|
| superfici a servizi pubblici destinata alla residenza mq | 103.521 |
| superfici a servizi pubblici all'interno della zona produttiva (evidenziate in viola nel tabella di repertorio delle aree a servizi) mq | 22.613 |
| superfici a servizi di iniziativa privata mq | 53.849 |
| sommano mq | 179.983 |

Va inoltre considerato che per i nuovi lotti edificabili in zone residenziali di completamento le NTO del P.I. prevedono esplicitamente l'integrazione standard nel rapporto di 80 mq di superficie a parcheggio ogni 800 mc edificabili (rapporto 1/10), da cui deriva una ulteriore componente pari a 1405 mq (14.054 mc previsti per nuove edificazioni di completamento)

Rimane che tale previsione, per le modalità attuativa di tipo perequativo del P.I., presenta opportunità diverse di traduzione del carico previsto in termini di altre opere pubbliche o monetizzazione che non permettono una contabilizzazione certa a priori di superfici specifiche standard pubblici.

La L.R. 11/2004 fissa in 30 mq/abitante il rapporto minimo per il dimensionamento delle aree a servizi del Piano.

Il dimensionamento teorico del P.I., al di là del quadro strategico complessivo del PAT, in questa sede viene analiticamente derivato dai dati del Repertorio Normativo del P.I (elab. E) , evidenzia:

| fabbisogno aree a servizi del P.I. | n° | mq/ab | fabbisogno sup. servizi |
|---|--------------|--------------|--------------------------------|
| residenti insediati (01.01.2016) | 3.039 | 30 | 91.170 |
| abitanti teorici aggiuntivi nelle zone di completamento (da repertorio normativo, componente residenziale pari al 75% della volumetria totale come da art. 44 PAT) | 138 | 30 | 4.140 |
| abitanti aggiuntivi teorici in ambiti di espansione (superfici a verde e park da reperire nei PUA mq 11,5 per abitante, componente residenziale come da punto precedente) | 384 | 19,5 | 7.488 |
| sommano mq | 3.561 | | 102.798 |

Pertanto il dimensionamento delle superfici a servizi del Piano degli Interventi risulta conforma agli standard previsti dalla L.R. 11/2004.