



**Città di
Preganziol**

Provincia di Treviso
Regione Veneto

Piano degli Interventi P.I.
L.R. n. 11/2004

Dimensionamento Superficie Agricola Trasformabile e Registro SAU

Adozione con delibera di CC nr 30 in data 18/7/2013

Approvazione con delibera di CC nr 50 in data 18/12/2013

Pubblicazione sul BURV in data _____

il Sindaco: arch. Sergio Marton

l'Assessore all'Urbanistica: arch. Nicola Giusto

il responsabile del Settore III: geom. Lucio Baldassa

il responsabile del Servizio Urbanistica: geom. Massimo Bullo

i Progettisti:

d:rh architetti
associati

arch. Sergio Dinale
arch. Paola Rigonat Hugues
arch. Enrico Robazza

collaborazione
urb. Pamela Lillo
arch. Kristiana D'Agnolo

progettisti incaricati

d:rh architetti
associati

arch. Sergio Dinale
arch. Paola Rigonat Hugues
arch. Enrico Robazza

collaborazione
urb. Pamela Lillo
arch. Kristiana D'Agnolo

via Temanza 1
30174 Venezia Mestre
tel. 041.959850
fax. 041.8020082

via Pessina 15
22100 Como
tel/fax 031.3371748

studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

La superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile

Il controllo del dimensionamento del piano non deriva solo da logiche interne alla gestione del territorio da parte dell'ente comunale, ma da una più estesa logica della riduzione del consumo di suolo che rappresenta un elemento cardine della legge urbanistica regionale; questa ha fissato una norma per limitare il consumo di superficie agricola da destinare ad altri usi tradotta in sede di redazione del P.A.T. attraverso l'applicazione di un rapporto pre-stabilito dalla LR 11/2004 e dagli Atti di Indirizzo conseguenti.

Per il comune di Preganziol, la Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) massima trasformabile nel decennio di riferimento del PAT è pari a 215.137 mq.

Il dimensionamento dei Piani degli Interventi deve rapportarsi a questo dato e verificarne il rispetto.

A tal fine è stato redatto l'elaborato "Tavola 1 - SAU e SAT Superficie Utilizzata e Superficie Agricola Trasformabile" in cui viene rappresentata la sovrapposizione tra la Superficie Agricola Utilizzata allo stato attuale, le aree di urbanizzazione consolidata (ZTO A, B, C, D, F) e quelle parti di territorio che, pur essendo in zona agricola, sono già urbanizzate, incolte, trasformate in modo tale da risultare compromesse rispetto ad un utilizzo agricolo.

Nella verifica del dimensionamento si calcola la SAU destinata alla trasformazione; il calcolo della SAU trasformabile è stato eseguito con i seguenti criteri previsti dalla L.R. 11/2004:

- gli interventi che ricadono in aree di "urbanizzazione consolidata" (art. 36 NTA del PAT) non consumano S.A.U.;
- gli interventi che ricadono su aree compromesse come sopra definite non consumano S.A.U.;
- gli interventi che ricadono nelle aree identificate come utilizzate a fini agricoli "erodono" il quantitativo massimo di SAU trasformabile.

Il P.I. di Preganziol contiene anche la previsione di ambiti che da Zona F vengono ridestinati a Zona agricola E2 (per esempio alcuni terreni destinati alla formazione del Bosco di Preganziol) portando quindi ad un "recupero" di SAU trasformabile.

La verifica delle trasformazioni di destinazione di zona previste in relazione alle modifiche introdotte dal Piano degli Interventi porta alla seguente tabella di sintesi nella quale si evidenzia il rispetto del dimensionamento del PAT e il contenimento del consumo di S.A.U.:

SAU	
SAU massima trasformabile da PAT	215.137 mq
SAU ripristinata con il PI 2013	89.856 mq
TOT SAU trasformabile	304.993 mq
SAU massima trasformabile prevista dal PI 2013	207.364 mq
SAU trasformabile residua per il prossimo PI	97.630 mq

N.B.:

Le superfici riportate all'interno di Accordi pubblico/privato ex art.6 LR 11/2004, Piani Urbanistici Attuativi ed in genere all'interno delle NTO possono differire lievemente da quelle inserite nelle tabelle di dimensionamento le quali derivano direttamente dalla misurazione in Gis e dal suo collegamento con i .dbt (i .dbt sono tabelle generate automaticamente dal GIS).

Analizzando i dati riportati nella successiva tabella si può capire un carattere sostanziale del presente Piano degli Interventi che è l'aver localizzato gli interventi prevalentemente all'interno dell'attuale figura dell'urbanizzato tanto che:

- le aree con prescrizioni particolari (art. 54 NTO) consumano soltanto l'11% della superficie territoriale interessata dagli interventi, perciò si tratta di veri e propri consolidamenti ai bordi o interstiziali;
- delle aree C3 dell'urbanizzazione diffusa (art. 26 NTO) che comprendono una superficie piuttosto ampia (pari a 329.670 mq) soltanto il 13% riconosce e consolida la destinazione urbana;
- il dato relativo alle zone B dei tessuti verdi che consumano SAU evidenzia come a fronte di tale consumo si persegua comunque il mantenimento e l'implementazione del sistema del verde a vantaggio di un miglioramento complessivo del sistema ambientale e del comfort climatico;
- infine il dato relativo agli Accordi Pubblico-Privati ex art. 6 LR 11/04 conferma il carattere trasformativo degli accordi a fronte di un beneficio pubblico che in alcuni casi significativi (Accordo n.2) comporta l'acquisizione di ampie superfici a standard.

Zonizzazione	Articolo di riferimento NTO	TOT St (mq)	Consumo di SAU (mq)	Consumo di SAU: % St
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 LR 11/04	art. 13 NTO	182.733	66.857	37%
Aree con prescrizioni particolari	art. 54 NTO	470.265	53.633	11%
C3 dell' edificazione diffusa	art. 26 NTO	329.764	41.334	13%
Consolidato residenziale B Tessuti verdi	art. 21 NTO	87.449	22.846	26%
Consolidato residenziale C1	art. 24 NTO	1.725.546	548	0%
Consolidato residenziale C2	art. 25 NTO	382.331	10.493	3%
Zone a servizi (Fa,Fb,Fc, Fd)	art. 37-40 NTO	793.785	11.652	1%

I dati relativi ai servizi invece sono riferiti al consumo di SAU che comporterà l'attuazione di previsioni del PRG confermate esterne alle aree di trasformazione disciplinate con una normativa specifica.

Il consumo di SAU previsto dal Piano degli Interventi del 2013 è stato riportato all'interno del presente documento distinguendo le diverse modalità di intervento regolate dal Piano degli Interventi del Comune di Preganziol a seconda che si tratti di:

- ambiti da attuare per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) (art. 12 NTO)
- aree con Prescrizioni Particolari (art. 54 NTO)
- aree soggette ad Accordi Pubblico Privato ex art. 6 LR 11/2004 (art. 13 NTO)
- zone C3 dell'edificazione diffusa (art. 26 NTO)
- zone di consolidamento dell'attuale assetto insediativo residenziale/produttivo/terziario e dei servizi

Ambiti da attuare per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (art. 12 NTO)				
Ambiti PUA	ZTO	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Superficie (mq)	Consumo SAU previsto da PI (mq)
PUA 1	\	consolidato	72.660	0
PUA 2	C1	consolidato	8.960	0
PUA 3	B1	consolidato	1.701	0
PUA 4	D3	consolidato	8.108	0
PUA 5	D2	consolidato	8.291	0
TOTALE			99.720	0

Aree con Prescrizioni Particolari (art. 54 NTO)				
N. Prescrizione particolare	ZTO prevalente	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Superficie (mq)	Consumo SAU previsto da PI (mq)
Ambito N.1	SPIP	consolidato	49.045	0
Ambito N.2	agricola	consolidato	9.054	0
Ambito N.3	B-tessuti verdi	consolidato	5.904	0
Ambito N.4	B-tessuti verdi	SAU/consolidato	137.715	19.097
Ambito N.5	B-tessuti verdi	consolidato	8.557	0
Ambito N.6	B-tessuti verdi	consolidato	5.167	0
Ambito N.7	C1	consolidato	726	0
Ambito N.8	C2	consolidato	2.351	0
Ambito N.9	B-tessuti verdi/Fa	consolidato	9.045	0
Ambito N.10	D1	consolidato	14.580	0
Ambito N.11	C1	consolidato	6.238	0
Ambito N.12	C1	consolidato	7.014	0
Ambito N.13	C1	consolidato	7.565	0
Ambito N.14	C2	SAU	11.857	11.863
Ambito N.15	C2	consolidato	2.573	0
Ambito N.16	C1	consolidato	3.137	0
Ambito N.17	C2	consolidato	5.409	996
Ambito N.18	C2	consolidato	6.302	0
Ambito N.19	D4	SAU	14.087	14.087
Ambito N.20	C1	consolidato	7.542	0
Ambito N.21	C1	consolidato	1.736	0
Ambito N.22	C1/Fc	consolidato	5.364	0
Ambito N.23	D4	SAU/consolidato	80.354	7.590
Ambito N.24	C1	consolidato	3.633	0
Ambito N.25	D2	consolidato	3.823	0
Ambito N.26	VP	consolidato	2.409	0
Ambito N.27	C2	consolidato	9.739	0

Aree con Prescrizioni Particolari (art. 54 NTO)				
N. Prescrizione particolare	ZTO prevalente	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Superficie (mq)	Consumo SAU previsto da PI (mq)
Ambito N.28	VP	consolidato	10.481	0
Ambito N.29	P	consolidato	715	0
Ambito N.30	C1	consolidato	1.378	0
Ambito N.31	C1/Fc	consolidato	6.545	0
Ambito N.32	C1	consolidato	14.619	0
Ambito N.33	C2	consolidato	13.821	0
Ambito N.34	C2	consolidato	1.307	0
Ambito N.35	E2	consolidato	470	0
TOTALE			470.265	53.633

C3 dell'edificazione diffusa (art. 26 NTO)				
N. Scheda	ZTO	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Superficie (mq)	Consumo SAU previsto da PI (mq)
Scheda 1	Ed diffusa	SAU/consolidato	79.665	20.097
Scheda 2	Ed diffusa	consolidato	50.440	3.688
Scheda 3	Ed diffusa	consolidato	38.851	2.913
Scheda 4	Ed diffusa	SAU/consolidato	62.562	3.497
Scheda 5	Ed diffusa	SAU/consolidato	44.371	4.409
Scheda 6	Ed diffusa	consolidato	53.875	6.730
TOTALE			329.764	41.334

CONSOLIDATO				
Residenziale	ZTO	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Superficie (mq)	Consumo SAU previsto da PI (mq)
C1	C1	SAU/consolidato	1.725.546	584
C2	C2	SAU/consolidato	382.331	10.493
B-tessuti verdi	B-tessuti verdi	SAU/consolidato	87.449	22.846
TOTALE			2.195.326	33.924

Produttivo/commerciale	ZTO	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Superficie (mq)	Consumo SAU previsto da PI (mq)
Non c'è consumo di SAU nelle zone produttive/terziarie				

Servizi	ZTO	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Superficie (mq)	Consumo SAU previsto da PI (mq)
Fa	Fa	SAU/consolidato	52.832	209
Fb	Fb	SAU/consolidato	198.449	1.974
Fc	Fc	SAU	428.873	3.591
Fd	Fd	SAU/consolidato	113.631	5.878
TOTALE			793.785	11.652

SINTESI DEL REGISTRO DEL CONSUMO DI SAU					
Identificativo PI		Consumo Superficie Agricola Utilizzata			DATA
N°	ZTO	Consumo SAU previsto dal PI (mq)	SAU trasformata (mq)	SAU trasformabile (mq) (eventuale residuo)	
	APP 01	2.630			
	APP 02	56.440			
	APP 08	2.170			
	APP 10	5.618			
	C3 edificazione diffusa 1	20.097			
	C3 edificazione diffusa 2	3.688			
	C3 edificazione diffusa 3	2.913			
	C3 edificazione diffusa 4	3.497			
	C3 edificazione diffusa 5	4.409			
	C3 edificazione diffusa 6	6.730			
	Prescrizione Particolare 4	19.097			
	Prescrizione Particolare 14	11.863			
	Prescrizione Particolare 17	996			
	Prescrizione Particolare 19	14.087			
	Prescrizione Particolare 23	7.590			
	C1	548			
	C2	10.493			
	B-tessuti verdi	22.846			
	Fa	209			
	Fb	1.596			
	Fb	377			
	Fc	3.591			
	Fd	5.878			

REGISTRO DEL CONSUMO DI SAU								
Identificativo PI		N°	Ditta	Localizzazione	Identificativo catastale		Consumo Superficie Agricola Utilizzata	
ZTO	Consumo SAU previsto dal PI (mq)				Foglio catastale	Particella	SAU trasformata (mq)	SAU trasformabile (mq) (eventuale residuo)
APP 01	2.630							
APP 02	56.440							
APP 08	2.170							
APP 10	5.618							
C3 edificazione diffusa 1	20.097							
C3 edificazione diffusa 2	3.688							
C3 edificazione diffusa 3	2.913							
C3 edificazione diffusa 4	3.497							

REGISTRO DEL CONSUMO DI SAU								
Identificativo PI		N°	Ditta	Localizzazione	Identificativo catastale		Consumo Superficie Agricola Utilizzata	
ZTO	Consumo SAU previsto dal PI (mq)				Foglio catastale	Particella	SAU trasformata (mq)	SAU trasformabile (mq) (eventuale residuo)
C3 edificazione diffusa 5	4.409							
C3 edificazione diffusa 6	6.730							
Prescrizione Particolare 4	19.097							
Prescrizione Particolare 14	11.863							
Prescrizione Particolare 17	996							

REGISTRO DEL CONSUMO DI SAU								
Identificativo PI		N°	Ditta	Localizzazione	Identificativo catastale		Consumo Superficie Agricola Utilizzata	
ZTO	Consumo SAU previsto dal PI (mq)				Foglio catastale	Particella	SAU trasformata (mq)	SAU trasformabile (mq) (eventuale residuo)
Prescrizione Particolare 19	14.087							
Prescrizione Particolare 23	7.590							
C1	548							
C2	10.493							
B-tessuti verdi	22.846							
Fa	209							
Fb	1.596							
Fb	377							
Fc	3.591							

REGISTRO DEL CONSUMO DI SAU								
Identificativo PI		N°	Ditta	Localizzazione	Identificativo catastale		Consumo Superficie Agricola Utilizzata	
ZTO	Consumo SAU previsto dal PI (mq)				Foglio catastale	Particella	SAU trasformata (mq)	SAU trasformabile (mq) (eventuale residuo)
Fd	5.878							