



**Città di
Preganziol**

Provincia di Treviso
Regione Veneto

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

Relazione illustrativa
Variante n° 3

Adozione con delibera di CC nr ___ in data ___/___/2016

Approvazione con delibera di CC nr ___ in data ___/___/2016

Il Sindaco: dott. Paolo Galeano

Il Segretario Comunale: dott.sa Daniela Giacomini

L' Assessore all' Urbanistica: dott. Stefano Mestriner

Il Responsabile del III Settore: 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

arch. Kristiana D'Agnolo

progettisti incaricati



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

collaborazione
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

Indice

Premessa

1. Procedura per la formazione della Variante 3 al Piano degli Interventi (VPI_03)
2. Gli obiettivi e le azioni della VPI_03 al Piano degli Interventi
3. Gli elaborati costitutivi del PI
4. Il dimensionamento

Premessa

Con deliberazione della Giunta Provinciale n. 175 del 27/06/2011 è stato approvato ai sensi della L.R. 11/2004 il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Preganziol (PAT); il PAT è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BUR in data 24/09/2011.

A seguito dell'approvazione del sopraccitato PAT il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n. 5357 del 22/10/1985 e successive varianti ha assunto, ai sensi del comma 5 bis dell'art. 8 della L.R. 11/2004, valore di Piano degli Interventi (PI) per le parti con esso compatibili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18/07/2013 è stato adottato il nuovo Piano degli Interventi (PI) il quale è stato successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2013 e diventato efficace in data 05/03/2014.

Il PAT, che si articola in disposizioni strutturali, è uno strumento d'indirizzo e di coordinamento che non produce effetti conformativi sulla proprietà dei suoli per le parti non oggetto di vincolo. Il PAT mantiene efficacia a tempo indeterminato: i suoi indirizzi nonché le prescrizioni ed i vincoli, inibitori e tutori, individuati da tale strumento, sono diretti non solo al primo PI, ma anche alle varianti e ai Piani degli Interventi ad esso successivi.

Il PI, invece, si articola in disposizioni operative e produce effetti conformativi della proprietà. Esso diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nell'Albo Pretorio del Comune.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore, decadono le previsioni del PI relative alle aree di trasformazione non utilizzate o non convenzionate.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 21/07/2014 è stata parzialmente revocata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2013 di approvazione del PI, in sede di autotutela ex art.21-quinquies della L. 241/1990, procedendo per mutuo dissenso allo stralcio dell'accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004 (n. 10) tra Comune di Preganziol e la Società MI.LU.DA. Costruzioni s.n.c. sottoscritto in data 27/06/2013, Registro Atti privati n. 1204. Il suddetto accordo non è perciò più documento costitutivo del Piano degli Interventi vigente e l'area interessata ha riassunto le previsioni urbanistiche ante accordo, come definite nel previgente P.R.G., che classificano parte dell'area come zona agricola E2 produttiva e parte come P.U.A. approvato "Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di Sambughè - Comparto H".

Viene contestualmente adottata, in data 28/07/2016, la prima Variante al Piano degli Interventi (VPI_01) con la finalità principale di disciplinare le attività commerciali ai sensi della L.R. 50/2012 e introdurre nelle Norme Tecniche del PI un insieme di specificazioni e modifiche sugli usi e funzioni ammessi nelle diverse zone di piano e sulla relativa disciplina per il reperimento delle dotazioni di standard e parcheggi. La VPI_01 non ha dunque ad oggi concluso il suo iter procedurale. Per i suoi contenuti la VPI_01, che non contiene modifiche alla zonizzazione di piano ma riguarda tuttavia un'insieme di varianti alle NTO e l'individuazione delle medie (con superficie superiore ai 1.500 mq) e grandi strutture di vendita e dei centri e parchi commerciali esistenti e/o previsti dal Piano degli Interventi, sarà oggetto di procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Oltre alla Variante 1, avviata con l'illustrazione del Documento del Sindaco (deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 18/03/2014), il Comune di Preganziol ha adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 18/09/2014, ed in seguito deliberato di non approvare, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 30/12/.2015, una seconda variante, la Variante 2 al PI, consistente nell'inserimento, non conclusosi per la mancata approvazione, dell'accordo ex-art. 6 L.R. 11/2004 (n. 4).

Si è resa ora necessaria una terza variante, la "VPI_03 Varianti verdi", in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 7 della Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, finalizzata alla

riclassificazione di alcune aree edificabili che vengono private della loro potenzialità edificatoria su richiesta degli aventi titolo e a seguito di verifica di coerenza con le finalità di contenimento del suolo.

Le Varianti n. 1 e n. 3 hanno un iter procedurale diverso nonché una diversa cronologia; per questo motivo e considerando che la Variante n. 1 è ancora in itinere, la “VPI_03 Varianti verdi” è stata redatta e portata all’adozione avendo come stato di fatto il PI vigente (senza quindi le modifiche che saranno introdotte con l’approvazione della VPI_01).

1. Procedura per la formazione della Variante 3 al Piano degli Interventi (VPI_03_2016)

Per quanto riguarda l'iter di approvazione della variante al PI questo è fissato dall'articolo 18 della L.R. 11/2004, commi da 2 a 6.

Le principali azioni da compiere sono:

- pubblicazione (avvenuta in data 17/09/2015, prot. n. 20791) di un avviso pubblico con il quale i soggetti interessati sono stati invitati a presentare le proposte di riclassificazione di aree edificabili mediante apposita istanza entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione;
- pubblicazione di successivo ulteriore avviso pubblico (avvenuta in data 11/01/2016, prot. n. 466) con il quale i soggetti interessati sono stati invitati a presentare le proposte di riclassificazione di aree edificabili mediante apposita istanza entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione;
- forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati (attuate in data 16/06/2016);
- adozione in Consiglio Comunale della variante al Piano degli Interventi;
- deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale;
- periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni;
- periodo di 60 giorni per la discussione in Consiglio Comunale delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni e per l'approvazione della Variante al PI;
- trasmissione alla Provincia e deposito presso la sede del Comune per la libera consultazione di copia integrale della Variante al PI approvata;
- pubblicazione nell'albo pretorio on-line del Comune della Variante n. 3 al PI, che diventa efficace dopo 15 giorni dalla pubblicazione stessa.

2. Gli obiettivi e le azioni della variante VPI_03 al Piano degli Interventi

Con la Variante n. 3 al PI di Preganziol denominata “VPI_03_Varianti verdi” è stato recepito il disposto dell’art. 7 della Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili” secondo la quale entro il 31 gennaio di ogni anno i comuni devono pubblicare nell’albo pretorio un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili senza che ciò modifichi il dimensionamento del PAT. La L.R. 4/2015 prevede che il comune valuti le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accolga mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all’articolo 18, commi da 2 a 6, della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”.

Il Comune di Preganziol ha provveduto alla pubblicazione all’albo pretorio on-line dei seguenti avvisi pubblici, con i quali i soggetti interessati sono stati invitati a presentare le proposte di riclassificazione di aree edificabili mediante apposita istanza entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione dei medesimi:

- prot. n. 20791 del 17/09/2015;
- prot. n. 466 dell’11/01/2015.

Alla data del 16/11/2015, termine stabilito dall’avviso pubblico prot. n. 20791 del 17/09/2015, sono pervenute n. 6 richieste e alla data dell’11/03/2016, termine stabilito dall’avviso pubblico prot. n. 466 del 11/01/2016, sono pervenute n. 4 richieste (delle quali 3 in sostituzione di altrettante pervenute nel 2015).

Alcune richieste sono relative allo stesso ambito territoriale:

- quattro richieste riguardano l’attuale PUA dell’A.I.U. 6.8 - Area Nord via Berto, a San Trovaso;
- una richiesta riguarda la riduzione dell’area da assoggettare a PUA a Borgoverde, lungo il lato settentrionale della via Schiavonia (attuale PUA 5);
- due richieste riguardano un’area in via Pesare, interna attualmente ad un contesto rurale e classificata dal PI vigente come zona C2.

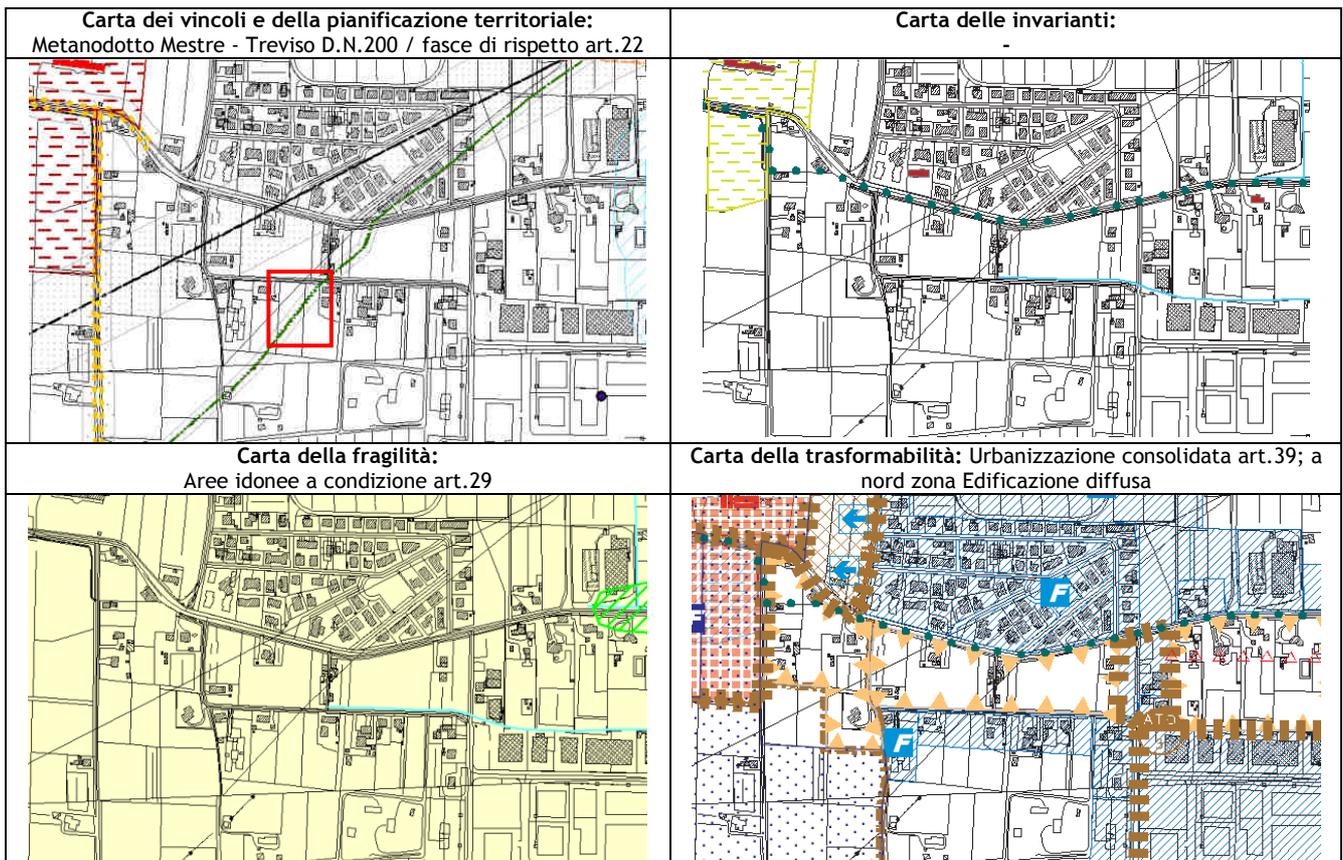
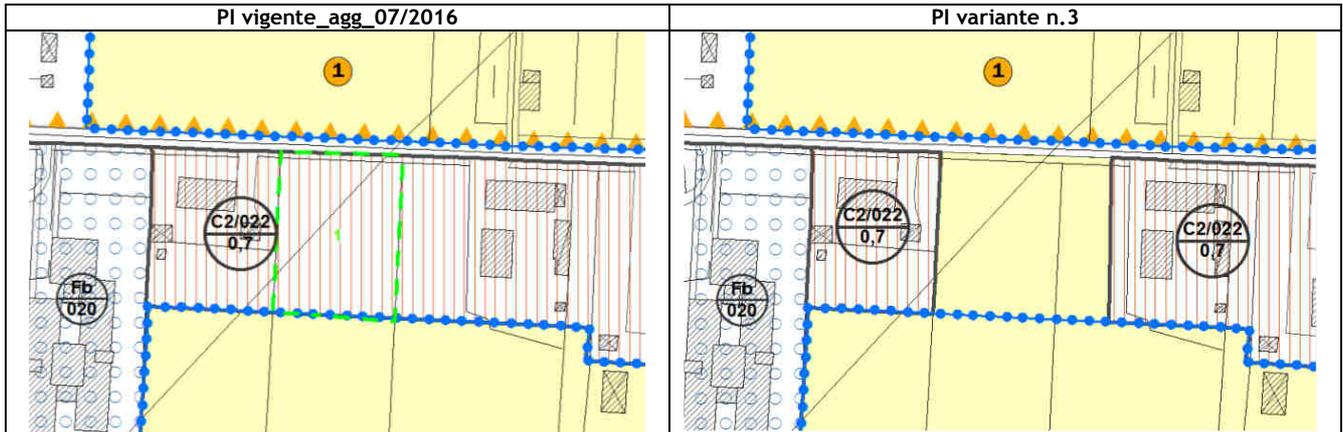
Ne consegue che le modifiche riguardino tre soli ambiti.

Nelle pagine che seguono si riporta una analisi sintetica di ogni richiesta nella quale sono riportate un estratto cartografico della zonizzazione di PI vigente e della presente “VPI_03 Varianti verdi” ed un insieme di allegati, generalmente gli estratti delle quattro tavole del PAT, dai quali si evidenzia il rispetto delle fragilità, dei vincoli e delle invariante presenti sul territorio dimostrando la coerenza con l’assetto pianificatorio.

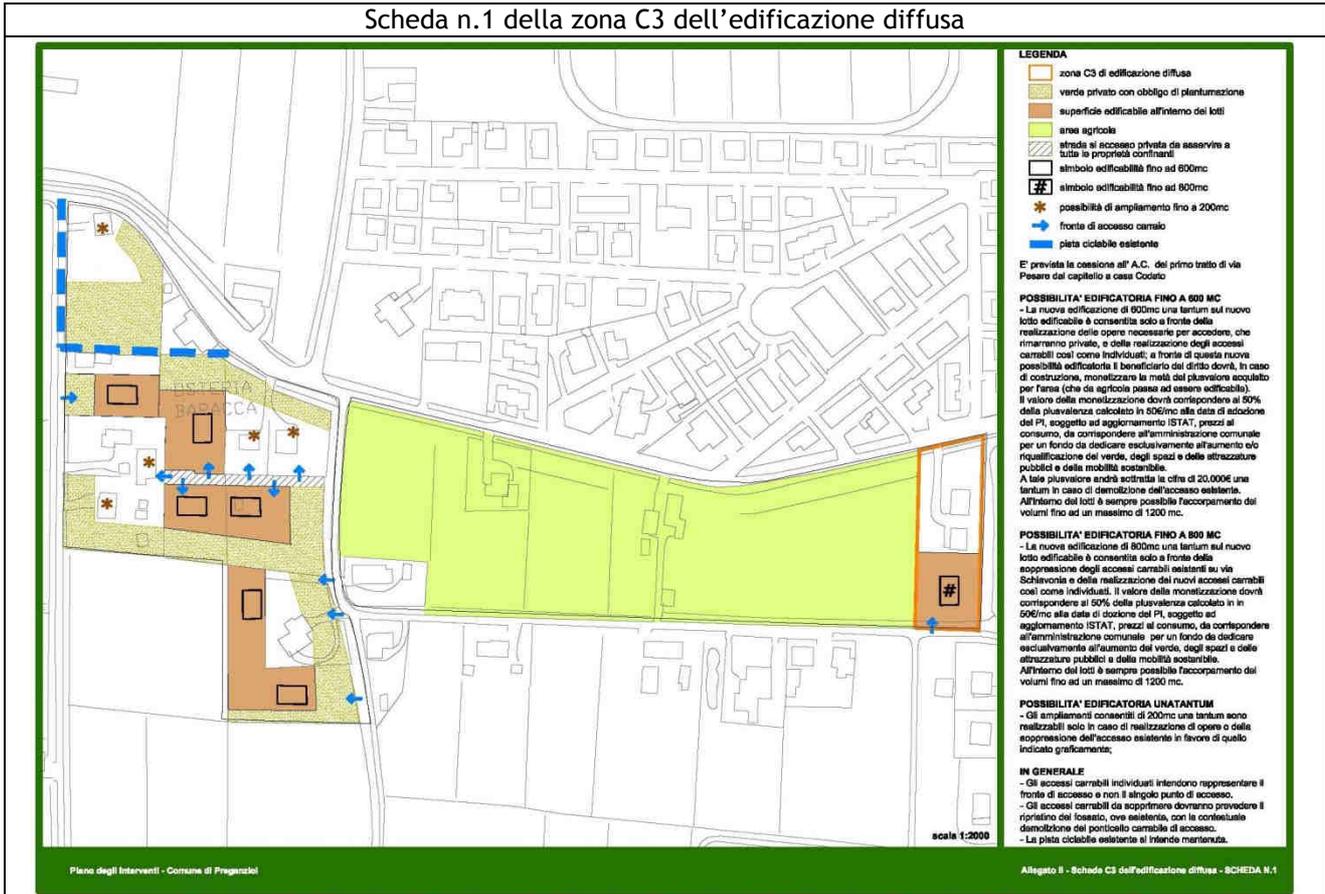
Valutate le istanze pervenute, tutte sono state ritenute coerenti con le finalità di contenimento del suolo e con gli obiettivi della pianificazione urbanistica e perciò divenute oggetto della presente Variante al PI.

Per le richieste riguardanti l’ambito di San Trovaso (A.I.U. 6.8 del PRG previgente) l’accoglimento della richiesta di riclassificazione comporta la decadenza, ai sensi dell’art. 18, comma 9, della L.R. 11/2004, del PUA approvato e mai convenzionato e l’introduzione nelle Norme Tecniche del PI di un nuovo ambito soggetto a PUA (n.6) nel quale viene mantenuto il rapporto 50%+50% tra edilizia residenziale pubblica (ERP) e edilizia residenziale privata nonché ridefinito l’indice territoriale di edificabilità pari a 1,35 mc/mq (come nel PUA precedentemente approvato).

N.	id TAV	RICHIEDENTE e LOCALITA'	DATA e PROT.	RICHIESTA	MOTIVAZIONE E VERIFICA DI COERENZA	PARERE
1 2015	1	BIADENE Mariagrazia Borgoverde	08/10/2015 Prot. 22609	chiede la riclassificazione e del lotto di proprietà (zto C2/022) affinché sia privata dall'edificabilità	La richiesta è valutata assieme a quella di cui al Prot. 25413, contermine, presentata da BIADENE Michele. L'area ricade in fascia di vincolo da elettrodotto e in continuità con zona agricola. A nord, oltre la strada, vi è una zona "C3 di edificazione diffusa" con individuazione di area da preservare agricola. La modifica è coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo.	favorevole

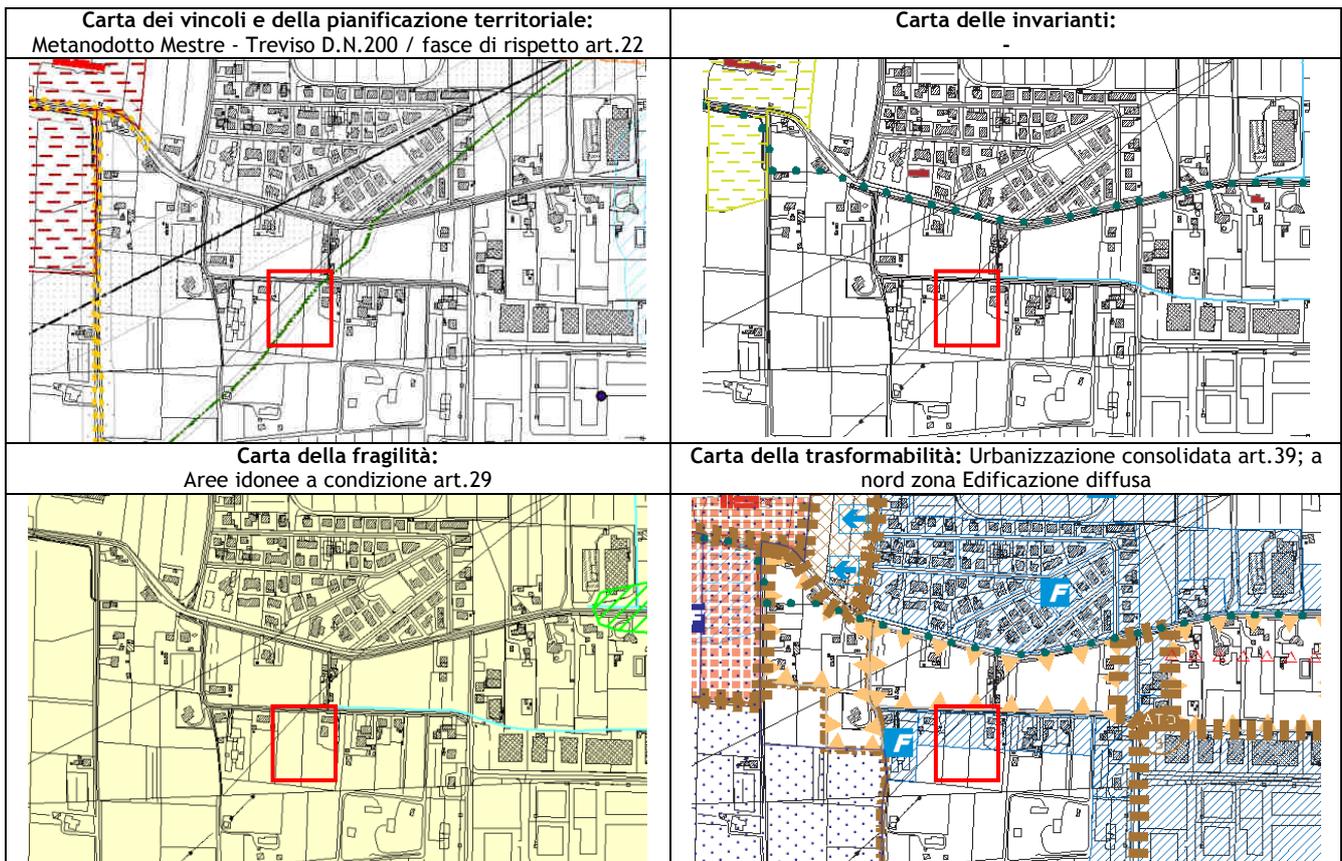
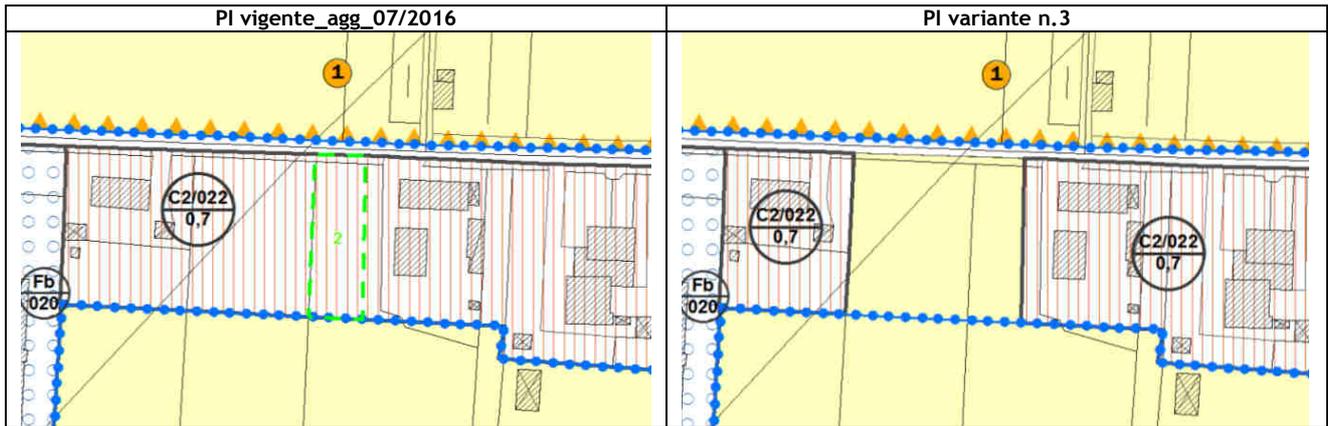


Scheda n.1 della zona C3 dell'edificazione diffusa

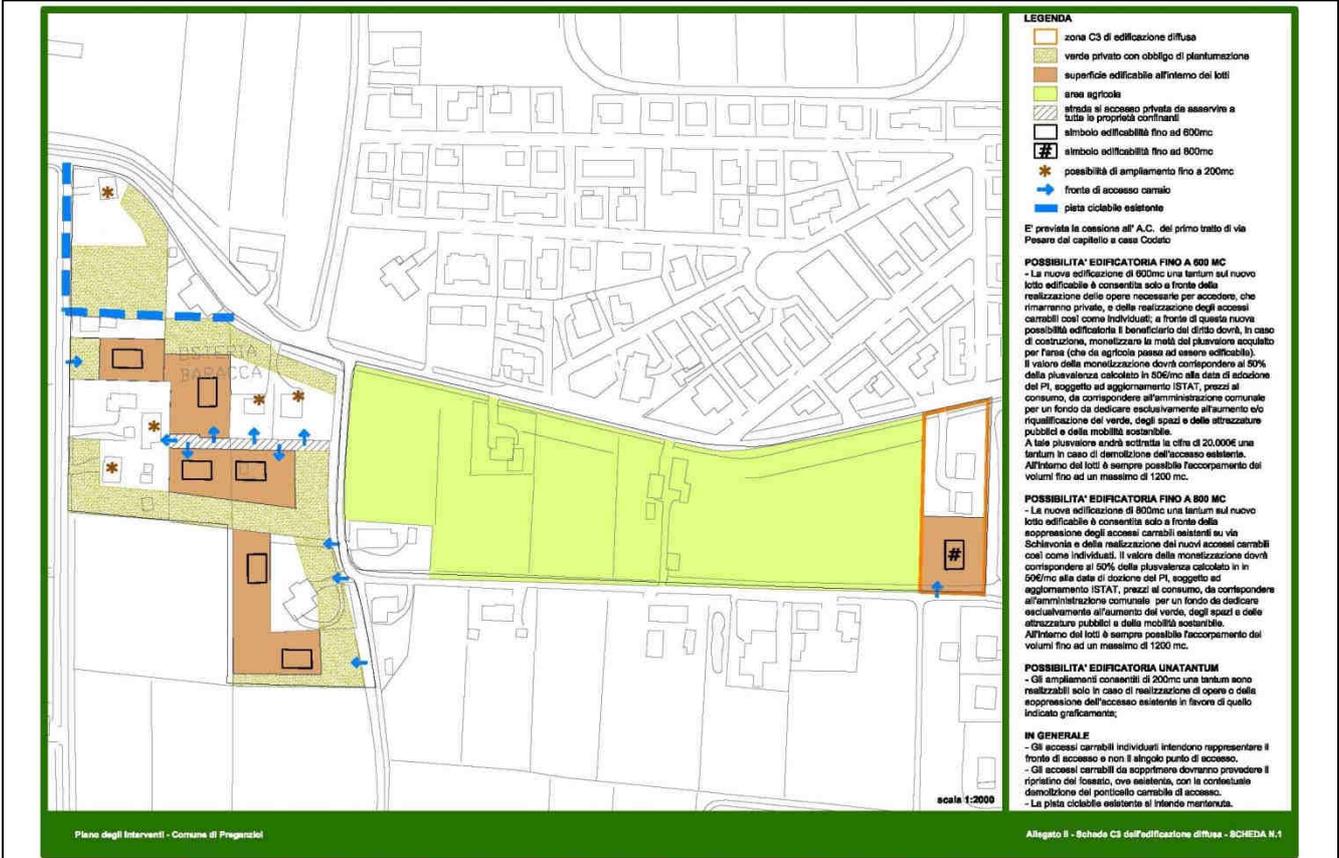


Dalla Scheda si vede come anche all'interno della zona C3 di edificazione diffusa l'area a nord di quella oggetto di richiesta è destinata ad uso agricolo

N.	id TAV	RICHIEDENTE e LOCALITA'	DATA e PROT.	RICHIESTA	MOTIVAZIONE E VERIFICA DI COERENZA	PARERE
5 2015	2	BIADENE Michele Borgoverde	09/11/2015 Prot. 25413	chiede la riclassificazione del lotto di proprietà (zto C2/022) affinché sia privata dall'edificabilità	La richiesta è valutata assieme a quella di cui al Prot. 22609, conferme, presentata da BIADENE Mariagrazia. L'area ricade in fascia di vincolo da elettrodotto e in continuità con zona agricola. A nord, oltre la strada, vi è una zona "C3 di edificazione diffusa" con individuazione di area da preservare agricola. La modifica è coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo	favorevole

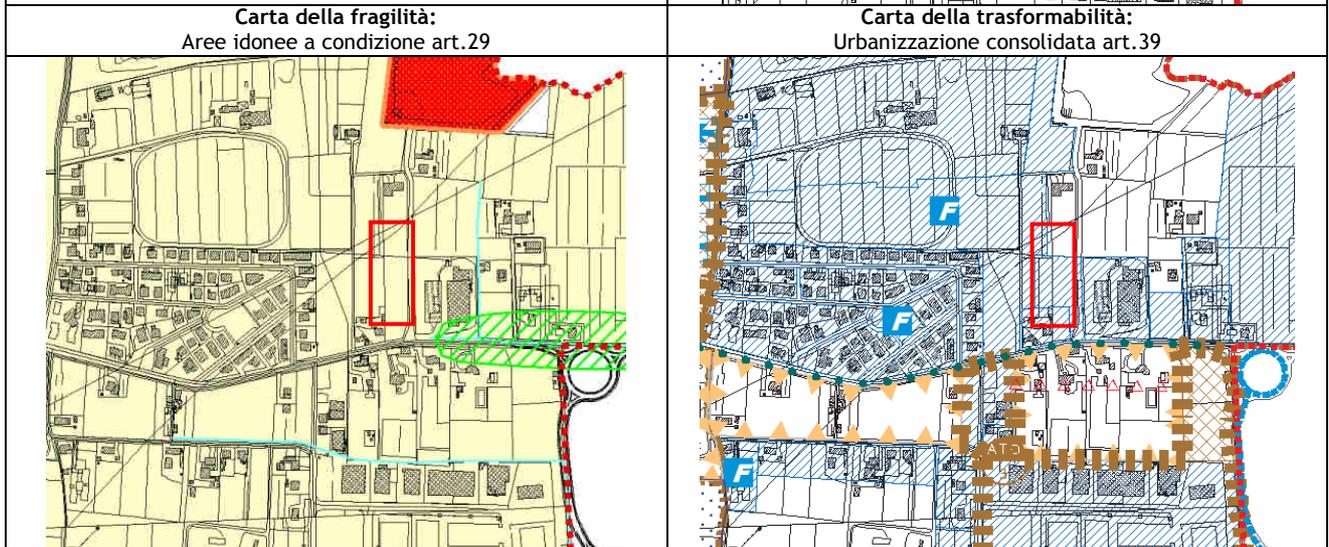
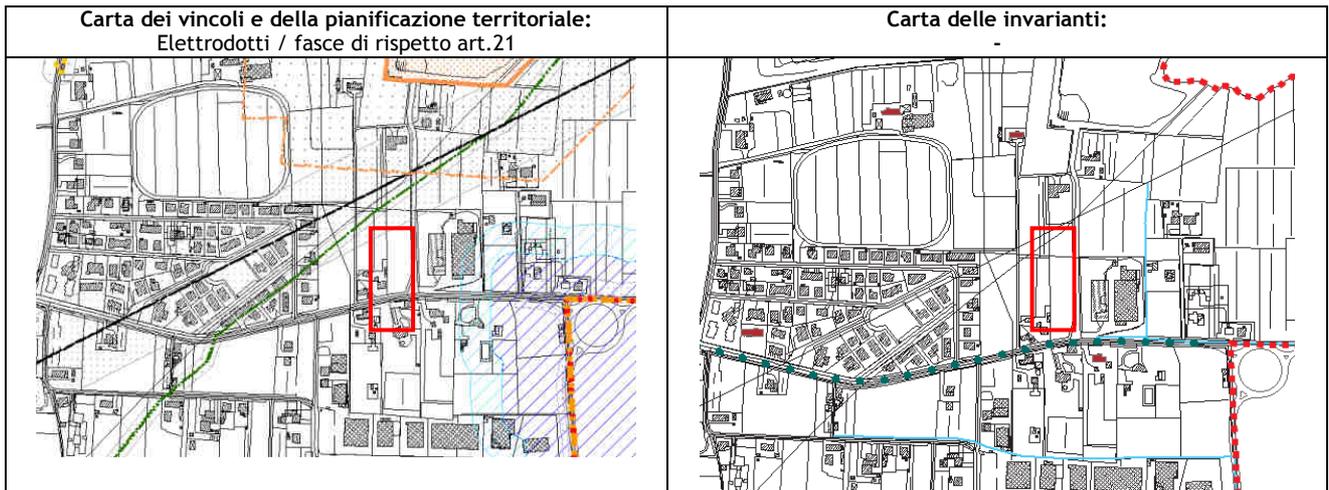
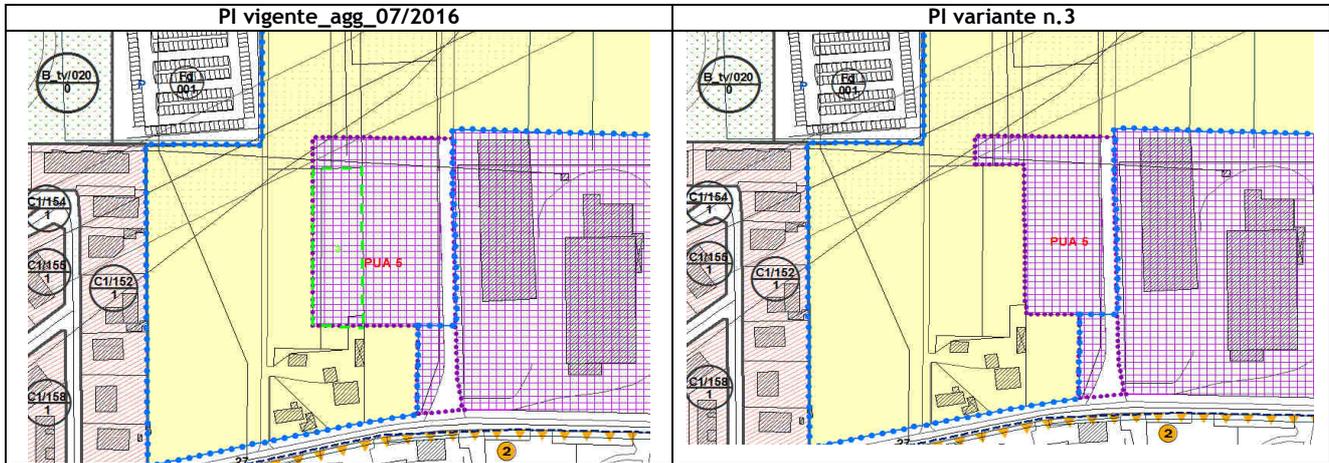


Scheda n.1 della zona C3 dell'edificazione diffusa



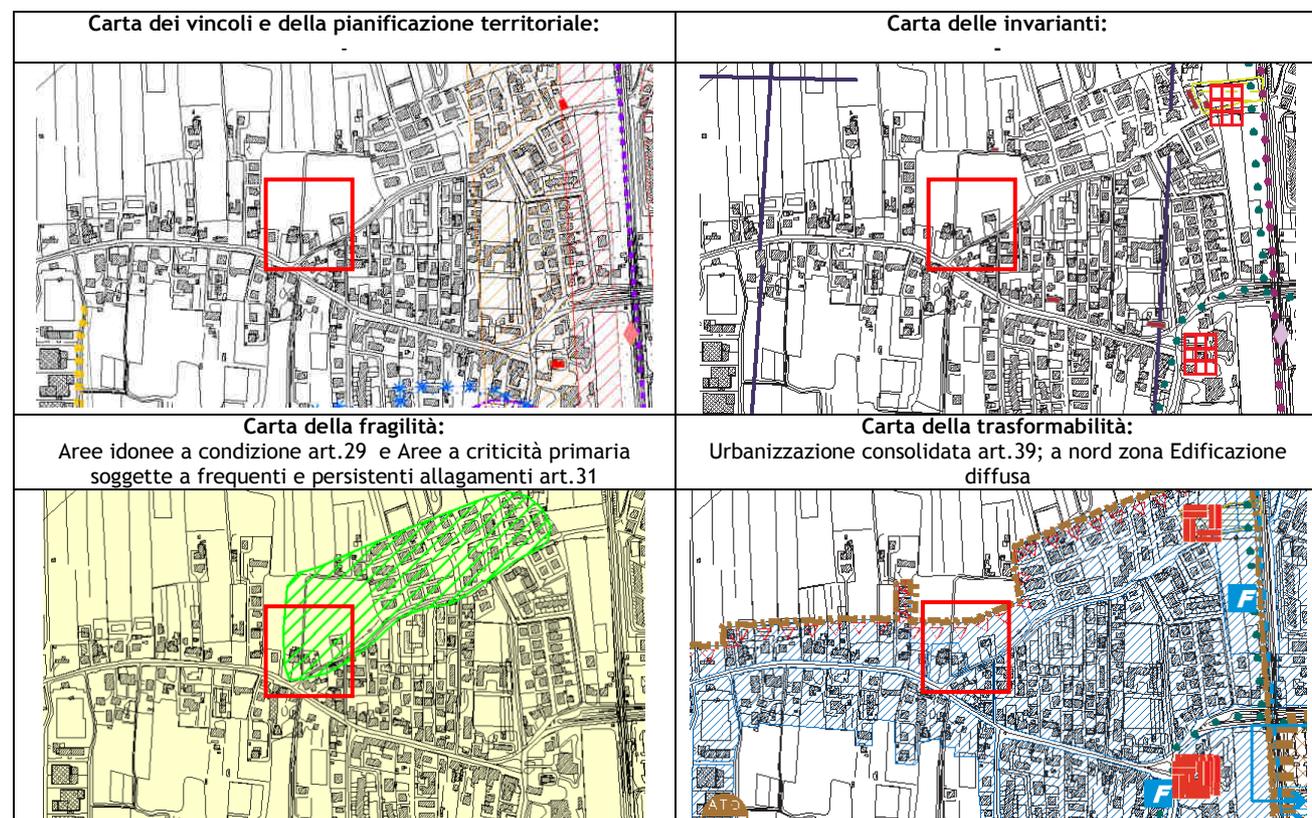
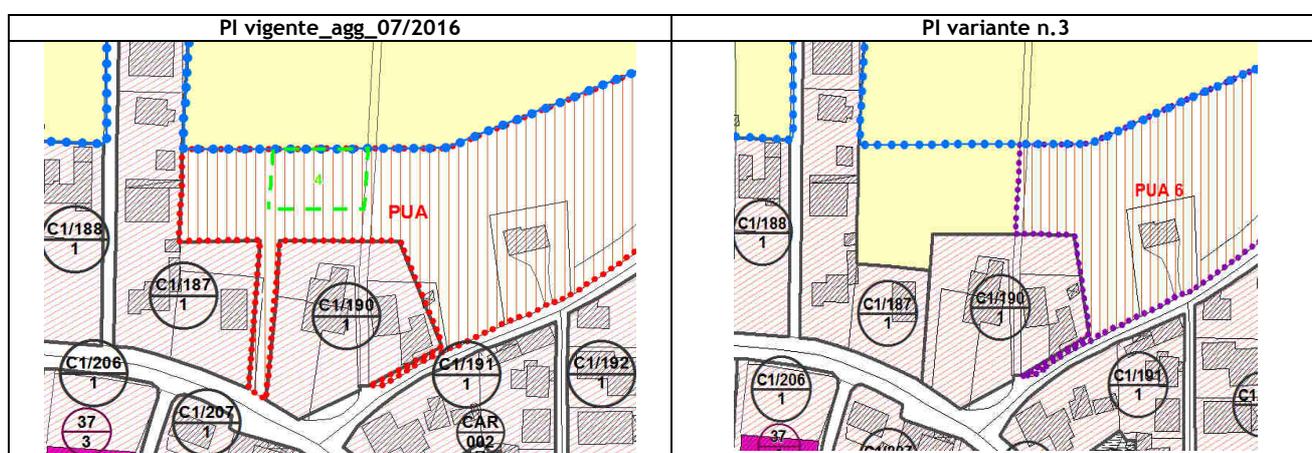
Dalla Scheda si vede come anche all'interno della zona C3 di edificazione diffusa l'area a nord di quella oggetto di richiesta è destinata ad uso agricolo

N.	id TAV	RICHIEDENTE e LOCALITA'	DATA e PROT.	RICHIESTA	MOTIVAZIONE E VERIFICA DI COERENZA	PARERE
6 2015	3	BOVO Mario e SEGAT Rosanna Borgoverde	12/11/2015 Prot. 25776	chiede la riclassificazione del lotto di proprietà (PUA5- zto D2) affinché sia privata dall'edificabilità	L'area ricade in continuità con zona agricola e la modifica non compromette l'accessibilità alla rimanente porzione di zona D2 soggetta a PUA che può essere attuata autonomamente. La modifica è coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo.	favorevole escludendo l'area dal perimetro del PUA 5

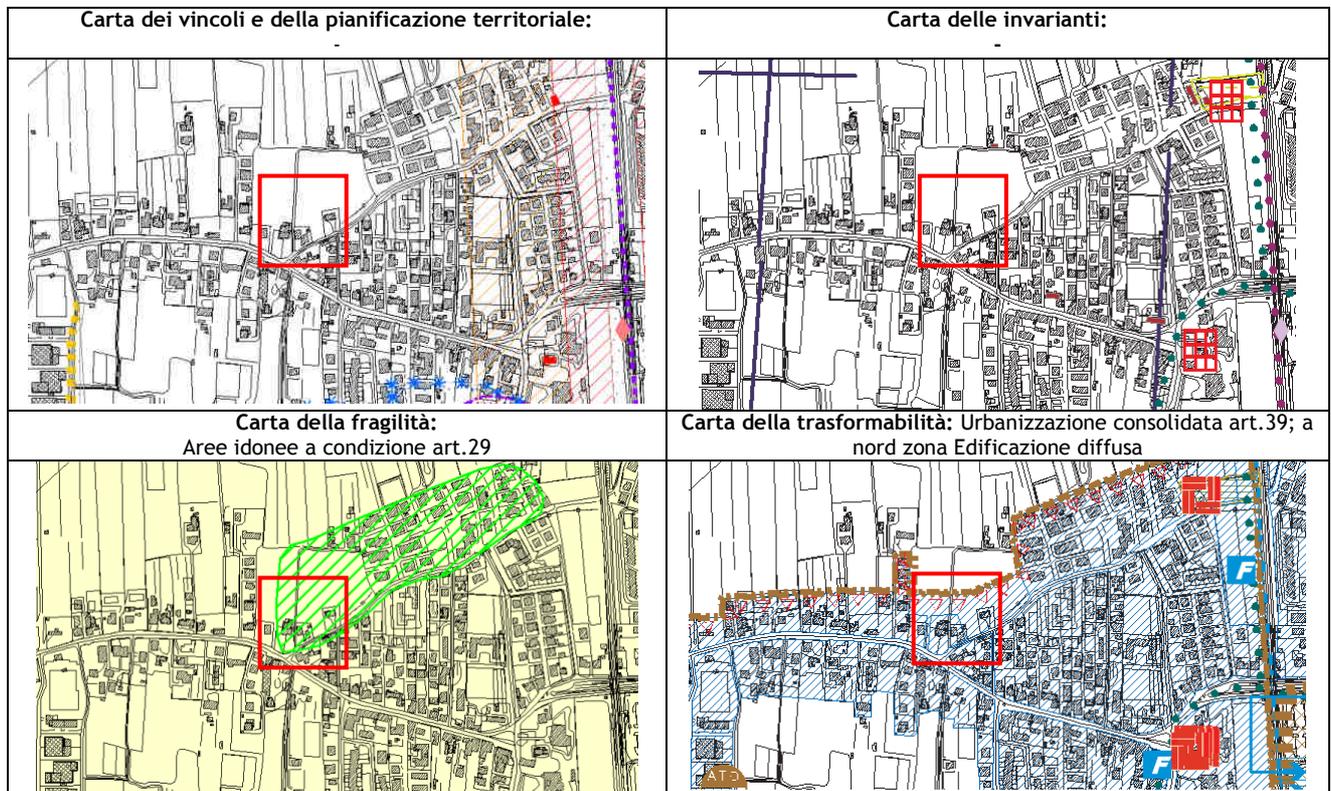
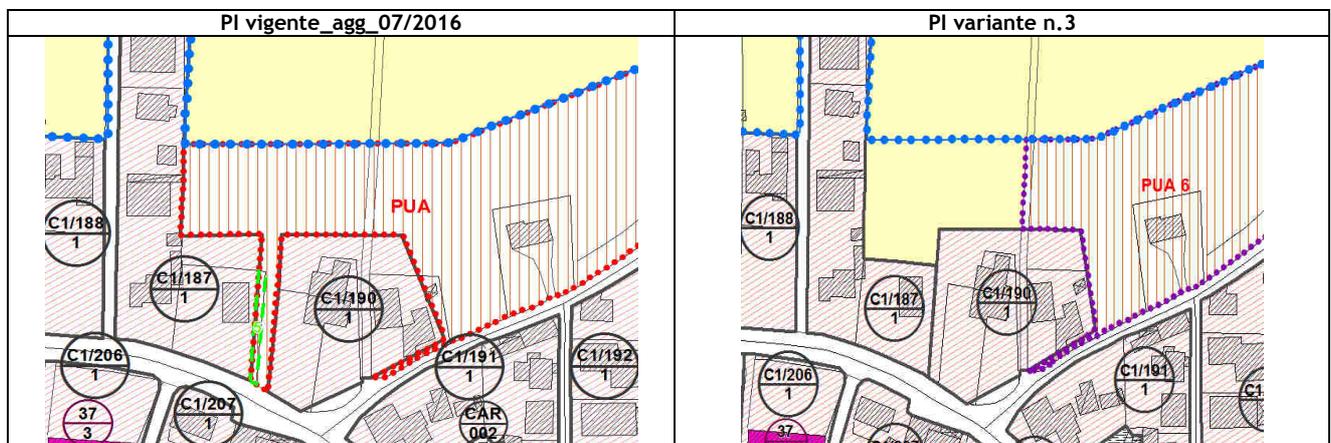


NB: relativamente alle richieste Prot. 6003/6006/6008/6011 del 2016, si allega (al termine delle schede) la planimetria del PUA area A.I.U. 6.8, approvato con DCC n.55 del 30.09.2010 e non attuato in quanto non oggetto di sottoscrizione della Convenzione; dalla planimetria si comprende l'autonomia della porzione per la quale rimangono confermate le potenzialità edificatorie

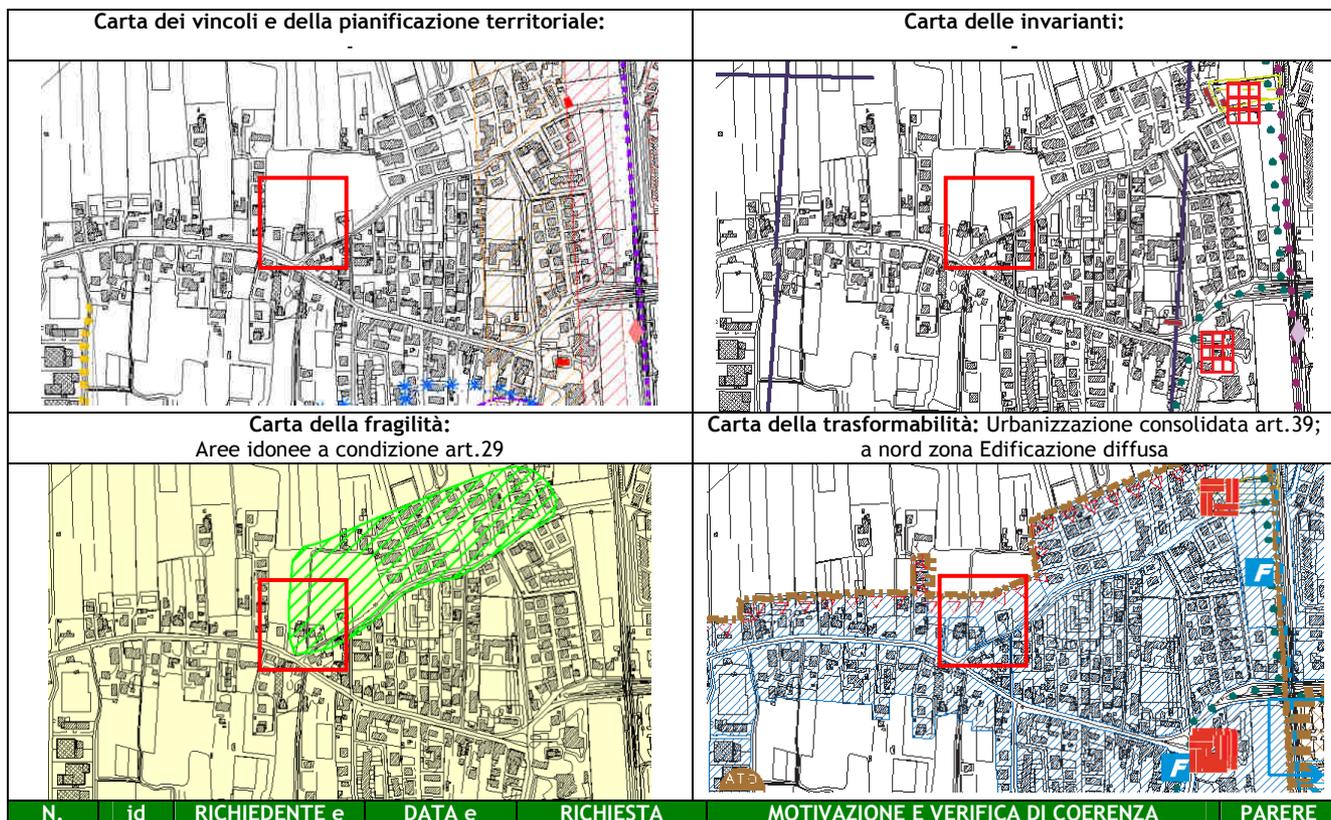
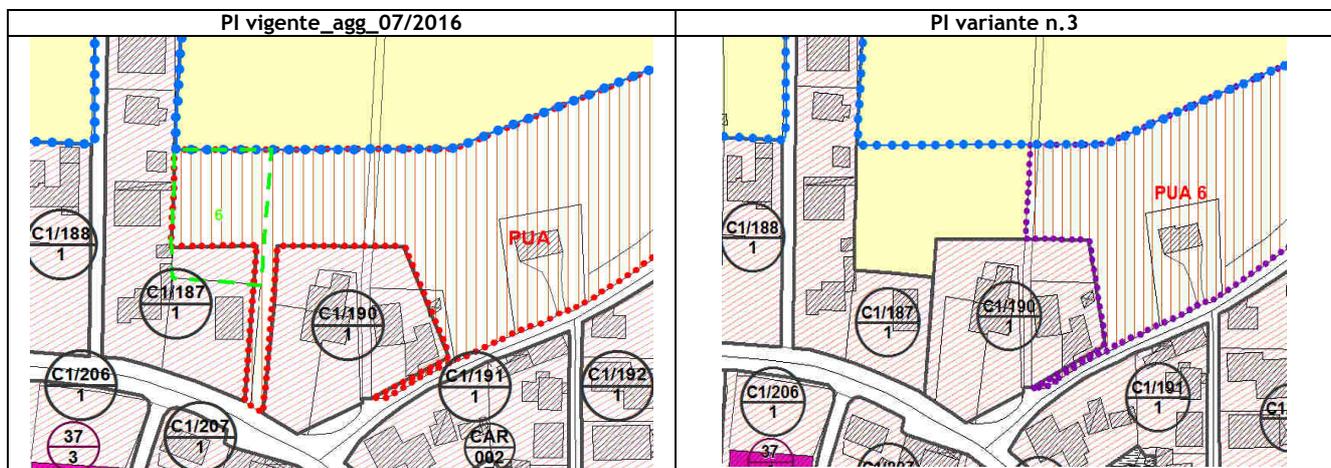
N.	id TAV	RICHIEDENTE e LOCALITA'	DATA e PROT.	RICHIESTA	MOTIVAZIONE E VERIFICA DI COERENZA	PARERE
1 2016	4	DAURU' Pietro San Trovaso	10/03/2016 Prot. 6003	chiede l'eliminazione dell'edificabilità à del lotto di proprietà stralciandolo dal PUA 6.8 (zto C2)	La richiesta è valutata assieme a quelle di cui al Prot. 6006_Daurù Giovanni, al Prot. 6008_Daurù Apollonia e al Prot. 6011_Daurù Gilberto. L'area ricade in continuità con zona agricola e la modifica non compromette l'accessibilità alla rimanente porzione di zona C2 soggetta a PUA. Con DCC 55 del 30.09.2010 era stato approvato il PUA dell'AIU 6.8 che prevedeva due accessi all'ambito da via Franchetti e da via Berto, uno a servizio della porzione oggetto di riclassificazione con la presente variante (lotti 1 e 2) ed uno a servizio della porzione rimanente (lotti 3.1, 3.2a e 3.2b) che può dunque essere attuata autonomamente. All'approvazione del PUA tuttavia non è succeduta la firma della Convenzione. La modifica è coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo.	favorevole



N.	id TAV	RICHIEDENTE e LOCALITA'	DATA e PROT.	RICHIESTA	MOTIVAZIONE E VERIFICA DI COERENZA	PARERE
2 2016	5	DAURU' Giovanni San Trovaso	10/03/2016 Prot. 6006	chiede l'eliminazione dell'edificabilit à del lotto di proprietà stralciando dal PUA 6.8 (zto C2) la strada di accesso inserendola in zto C1	La richiesta è valutata assieme a quelle di cui al Prot. 6003_Daurù Pietro, al Prot. 6008_Daurù Apollonia e al Prot. 6011_Daurù Gilberto. L'area ricade in continuità con zona agricola e la modifica non compromette l'accessibilità alla rimanente porzione di zona C2 soggetta a PUA. Con DCC 55 del 30.09.2010 era stato approvato il PUA dell' AIU 6.8 che prevedeva due accessi all'ambito da via Franchetti e da via Berto, uno a servizio della porzione oggetto di riclassificazione con la presente variante (lotti 1 e 2) ed uno a servizio della porzione rimanente (lotti 3.1, 3.2a e 3.2b) che può dunque essere attuata autonomamente. All'approvazione del PUA tuttavia non è succeduta la firma della Convenzione. La modifica è coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo.	favorevole alla riclassificaz ione dell'area in C1

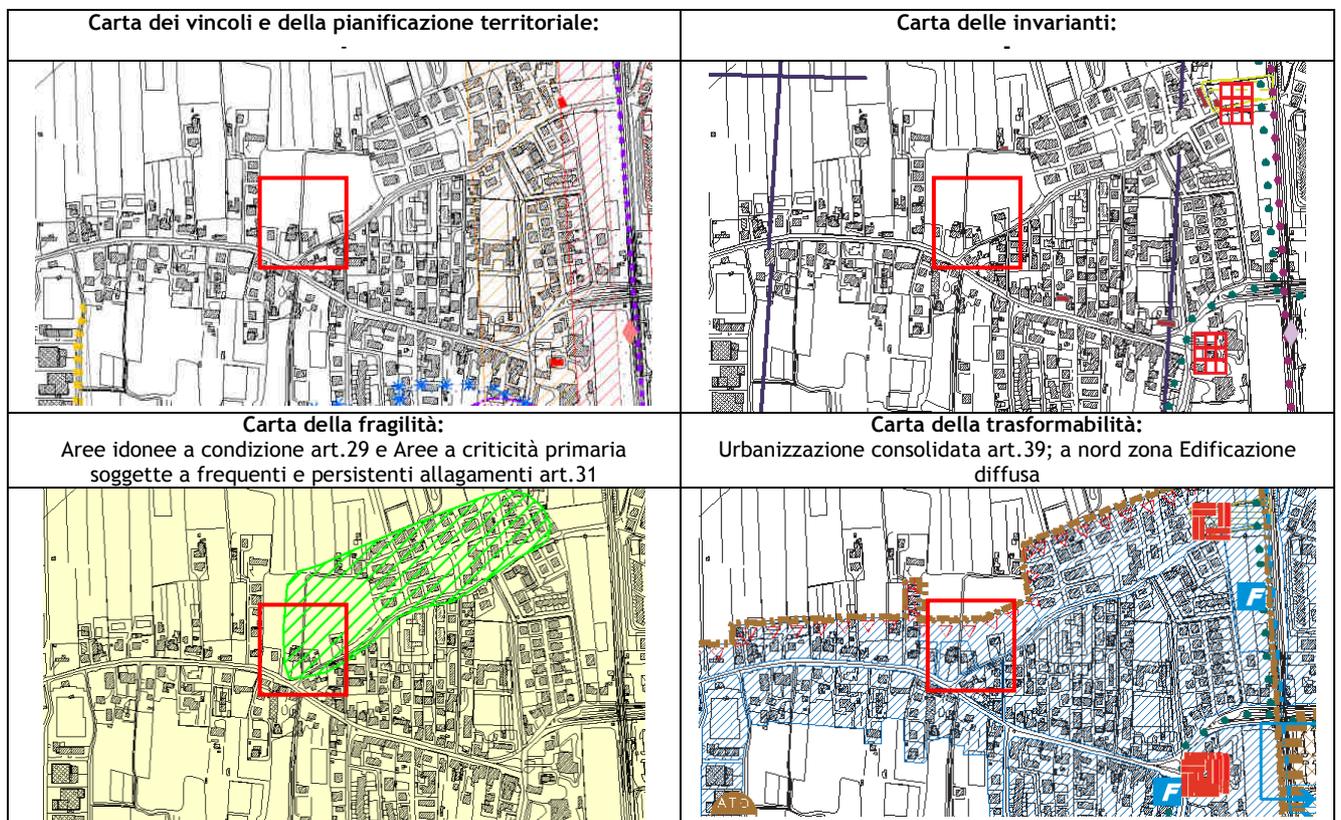
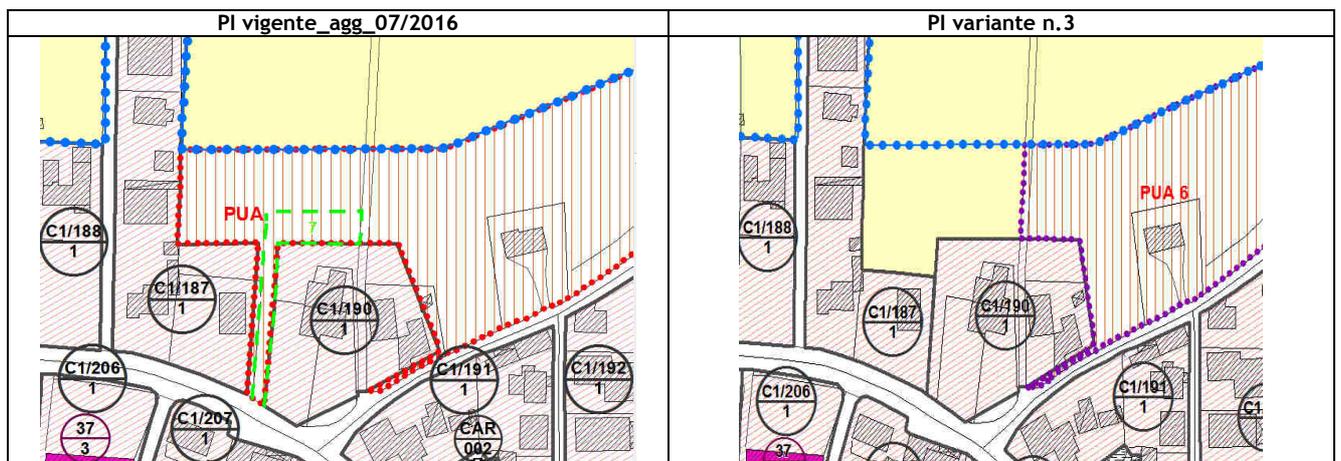


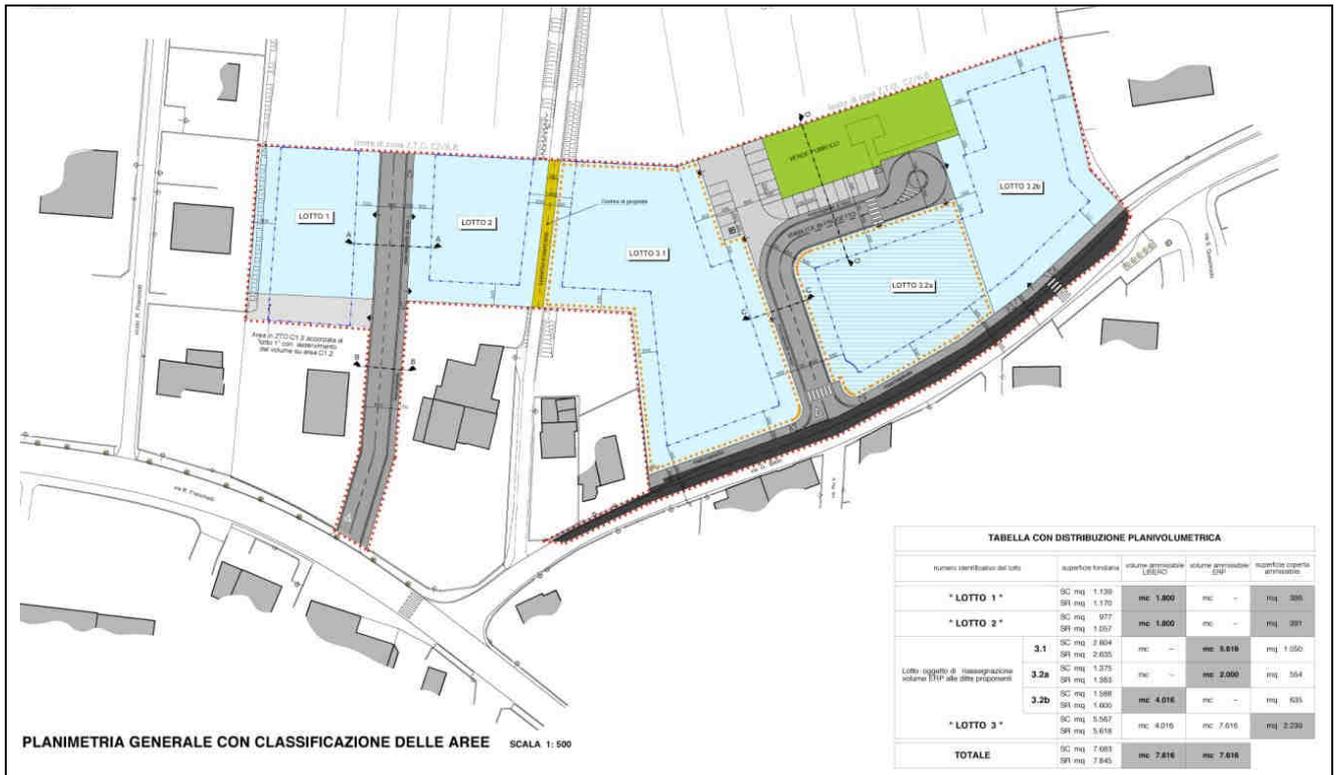
N.	id TAV	RICHIEDENTE e LOCALITA'	DATA e PROT.	RICHIESTA	MOTIVAZIONE E VERIFICA DI COERENZA	PARERE
3 2016	6	DAURU' Apollonia San Trovaso	10/03/2016 Prot. 6008	chiede l'eliminazione dell'edificabilità del lotto di proprietà stralciandolo dal PUA 6.8 (zto C2) e riduzione della zto C1/187	La richiesta è valutata assieme a quelle di cui al Prot. 6003_Daurù Pietro, al Prot. 6006_Daurù Giovanni e al Prot. 6011_Daurù Gilberto. L'area ricade in continuità con zona agricola e la modifica non compromette l'accessibilità alla rimanente porzione di zona C2 soggetta a PUA. Con DCC 55 del 30.09.2010 era stato approvato il PUA dell' AIU 6.8 che prevedeva due accessi all'ambito da via Franchetti e da via Berto, uno a servizio della porzione oggetto di riclassificazione con la presente variante (lotti 1 e 2) ed uno a servizio della porzione rimanente (lotti 3.1, 3.2a e 3.2b) che può dunque essere attuata autonomamente. All'approvazione del PUA tuttavia non è succeduta la firma della Convenzione. La modifica è coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo.	favorevole



N.	id	RICHIEDENTE e LOCALITA'	DATA e PROT.	RICHIESTA	MOTIVAZIONE E VERIFICA DI COERENZA	PARERE
----	----	-------------------------	--------------	-----------	------------------------------------	--------

TAV	LOCALITA'	PROT.			
4 2016	7 DAURU' Gilberto San Trovaso	10/03/2016 Prot. 6011	chiede l'eliminazione dell'edificabilità del lotto di proprietà stralciandolo dal PUA 6.8 (zto C2) e inserimento della strada di accesso in zto C1	La richiesta è valutata assieme a quelle di cui al Prot. 6003_Daurù Pietro, al Prot. 6006_Daurù Giovanni e al Prot. 6008_Daurù Apollonia. L'area ricade in continuità con zona agricola e la modifica non compromette l'accessibilità alla rimanente porzione di zona C2 soggetta a PUA. Con DCC 55 del 30.09.2010 era stato approvato il PUA dell' AIU 6.8 che prevedeva due accessi all'ambito da via Franchetti e da via Berto, uno a servizio della porzione oggetto di riclassificazione con la presente variante (lotti 1 e 2) ed uno a servizio della porzione rimanente (lotti 3.1, 3.2a e 3.2b) che può dunque essere attuata autonomamente. All'approvazione del PUA tuttavia non è succeduta la firma della Convenzione. La modifica è coerente con le finalità di contenimento del consumo del suolo.	favorevole con riclassificazione di parte dell'area in C1





L'immagine riporta, relativamente alle richieste Prot. 6003/6006/6008/6011 del 2016, la planimetria del PUA area A.I.U. 6.8, approvato con DCC 55 del 30.09.2010 e non attuato in quanto non oggetto di sottoscrizione della Convenzione

3. Gli elaborati costitutivi del PI

Il piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati

- a) Elaborati cartografici:
Tavola 1 - SAU e SAT Superficie Agricola Utilizzata e Superficie Agricola Trasformabile
1:10.000 (1 foglio)
Tavole 2 - Zonizzazione intero territorio comunale scala 1: 5.000 (2 fogli)
Tavole 3 - Zone significative: zonizzazione scala 1: 2.000 (8 fogli)
3.1 Frescada
3.2 San Trovaso
3.3 Settecomuni
3.4 Le Grazie
3.5 Preganziol
3.6 Borgoverde
3.7 Sambughé
3.8 Boschetta
Tavole 4 - Vincoli intero territorio comunale scala 1:5000 (2 fogli)
Tavole 5 - Zonizzazione e vincoli 1:5000 (2 fogli)
- b) Elaborati testuali:
Relazione illustrativa
Norme Tecniche Operative
Dimensionamento
Registro dei Crediti Edilizi
Dimensionamento Superficie Agricola Trasformabile e Registro SAU
Relazione Banche Dati
- c) Schede Normative:
Allegato I - Attività produttive in zone improprie
Allegato II - Schede delle zone C3 edificazione diffusa
Allegato III - Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 L.R. 11/04
- d) Elaborati di Valutazione:
Valutazione di Compatibilità Idraulica
Relazione e allegati:
- Carta del Rischio Idraulico scala 1:5000 (2 fogli)
VAS Indicazioni relative al Monitoraggio
Dichiarazione di non necessità di VCI della VPI_01
- e) Elaborati informatici:
DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali

4. Il dimensionamento

La legge urbanistica regionale stabilisce che la pianificazione urbanistica comunale venga controllata mediante un dimensionamento articolato in diverse fasi e strumenti:

- dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio: in fase di piano strutturale viene delineata la strategia di sviluppo del territorio individuando per ogni Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) le quantità massime sostenibili per il consolidamento e lo sviluppo degli insediamenti ed il relativo fabbisogno di infrastrutture e servizi;
- dimensionamento del Piano degli Interventi: in fase dei successivi piani degli interventi si definisce l'articolazione del dimensionamento per le diverse funzioni e la localizzazione puntuale delle diverse previsioni confrontando lo strumento urbanistico operativo con i vincoli dimensionali stabiliti dal PAT.

Per ogni Piano degli interventi il dimensionamento deve considerare e stabilire:

- in che misura è opportuno e coerente utilizzare le quantità previste nel dimensionamento del PAT nei cinque anni di efficacia del Piano degli Interventi;
- dove localizzare la quota di dimensionamento che si intende utilizzare;
- come applicare la perequazione urbanistica per perseguire la strategia dello sviluppo territoriale delineata dal PAT sull'intero territorio comunale.

I tre aspetti sopra elencati sono direttamente relazionati alla dimensione strategica del PAT, strumento con il quale devono rapportarsi in modo coerente.

Le nuove quantità edificatorie previste dal PI sono modificate dalla VPI_03 in modo molto modesto, irrilevante dal punto di vista dei criteri pianificatori, nonché in riduzione rispetto agli attuali carichi previsti sul territorio.

Perciò il dimensionamento del piano rimane sostanzialmente quello del PI 2013 aggiornato ai successivi atti di errata corrige e di revoca dell'Accordo ex-Art. 6 L.R. 11/2016 (n. 10) già richiamati in Premessa e ridotto delle sole quantità corrispondenti alle aree riclassificate.

Per quanto attiene la SAU come previsto dalla L.R. 4/2015 la "VPI_03 Varianti verdi" non modifica il dimensionamento del PAT e per quanto concerne il PI la localizzazione delle aree determina una riclassificazione a zona agricola di aree attualmente in zona urbana e non classificate come SAU.

Per i dati analitici si rimanda all'Elaborato "Dimensionamento" della "VPI_03 Varianti verdi", mentre per una sintesi delle modifiche che il nuovo dimensionamento comporta in termini di carichi insediativi e fabbisogno di servizi e delle dotazioni collettive si riportano di seguito le tabelle di sintesi.

Come si può evincere dalla tabella riassuntiva sotto riportata il nuovo carico aggiuntivo residenziale complessivo su tutto il territorio comunale è di **144.648** **129.231** mc pari a **964** **862** nuovi abitanti teorici insediati.

DIMENSIONAMENTO PER ATO									
ATO	Zona	PUA di nuova previsione o confermati	Prescrizioni particolari	Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 LR11/04	C3 dell'ed diffusa	Crediti edilizi a disponibilità del Comune	Abitanti teorici (mc/ab)	Totale	da PAT
ATO 1	residenziale (mc)	22.845	37.080	23.270	8.600	0	612	91.795	165.000
	produttivo (mq)	0	0	0	0	0		0	0
	terziario (mq)	19.500		0	0	0		19.500	300.000
ATO 2	residenziale (mc)	-8.140	13.176	5.400	1.400	10.000	248 146	29.976 21.836	60.000
	produttivo (mq)	0	0	0	0	0		0	10.000
	terziario (mq)	0	0	0	0	0		0	20.000
ATO 3	residenziale (mc)	0	6.000	0	2.400	0	56	8.400	20.000
	produttivo (mq)	0	3.277	0	0	0		3277	15.000
	terziario (mq)	3.600 2.659	25.000	0	0	0		28.600 27.600	35.000
ATO 4	residenziale (mc)	0	800	1.800	4.600	0	48	7.200	50.000
	produttivo (mq)	0	0	0	0	0		0	20.000
	terziario (mq)	0	0	0	0	0		0	15.000

ATO	DA PAT		DA PI	
	trasformabilità all'interno degli "ambiti di trasformazione"	trasformabilità nelle aree consolidate	trasformabilità all'interno degli "ambiti di trasformazione"	trasformabilità nelle aree consolidate
ATO 1	20%	80%	15% (residenziale)	39% (residenziale)
			0% (terziario)	7% (terziario)
ATO 2	1%	99%	0%	61%
ATO 3	71%	29%	71% (terziario)	10% (terziario)
			36% (residenziale)	3% (residenziale)
ATO 4	0%	100%	0%	13%

La verifica della trasformabilità è finalizzata ad appurare che le previsioni del PI siano effettivamente indirizzate alla trasformazione degli ambiti specificatamente individuati dal PAT (ambiti di trasformazione art. 43-44 NTA del PAT) definendo azioni genericamente volte al miglioramento della qualità urbana e territoriale; in particolare questo PI mette in campo azioni relative a:

- realizzazione di attrezzature di interesse comune (in particolare vedi l'Accordo PP 2 nell' "ambito di trasformazione" dell'ATO 1;
- opere di riqualificazione e consolidamento delle aree terziarie e produttive esistenti nell' "ambito di trasformazione " dell'ATO 3.

L'incremento del sistema dei servizi e delle dotazioni collettive

Il fabbisogno di aree a standard previsto per gli Ambiti Territoriali Omogenei individuato dal PAT non è stato definito in base allo stesso parametro in tutti gli ATO; al contrario nel PAT si è scelto di caratterizzare strutturalmente e strategicamente le diverse parti del territorio comunale garantendo una più elevata quantità di standard urbanistici in tutte le aree di trasformazione ricadenti all'interno dell'ATO1 utilizzando il parametro dei 50mq/abitante minimi.

Per le aree di trasformazione degli altri ATO e per tutti i tessuti consolidati il parametro di riferimento è quello dei 30mq/abitante minimi.

Applicando i parametri previsti dal PAT si definisce il seguente fabbisogno di nuovi standard urbanistici complessivi primari e secondari:

ATO 1 Accoglienza

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
RESIDENZIALE	91.795 mc	612 ab x	50 mq	30.600 mq
di cui in				
PUA nuovi o confermati	22.845 mc	152 ab x	50 mq	7.615 mq
Aree con prescrizioni particolari	37.080 mc	247 ab x	50 mq	12.360 mq
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	23.270 mc	155 ab x	50 mq	7.757 mq
Zone C3 dell'edificazione diffusa	8.600 mc	57 ab x	50 mq	2.867 mq
TERZIARIO	19.500 mq	19.500x100mq/100mq		19.500 mq
PRODUTTIVO	/	/		/

TOTALE fabbisogno standard ATO1

50.100 mq

ATO 2 Consolidato

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
RESIDENZIALE	29.9763 mc 21.836	200 ab x 146	30 mq	5.995 mq 4.367
di cui in				
PUA nuovi o confermati	-8.140 mc	-54 ab x	30 mq	-1.628 mq
Aree con prescrizioni particolari	13.176 mc	88 ab x	30 mq	2.635 mq
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	5.400 mc	36 ab x	30 mq	1.080 mq
Zone C3 dell'edificazione diffusa	1.400 mc	9 ab x	30 mq	280 mq
Crediti edilizi a disponibilità del Comune	10.000 mc	67 ab x	30 mq	2.000 mq
TERZIARIO	/	/		/
PRODUTTIVO	/	/		/

TOTALE fabbisogno standard ATO2

5.995 mq
4.367

ATO 3 Accesso da est

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
RESIDENZIALE	8.400 mc	56 ab x	30 mq	1.680 mq
di cui in				
PUA nuovi o confermati	/	/		/
Aree con prescrizioni particolari	6000 mc	40 ab x	30 mq	1.200 mq
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	/	/		/
Zone C3 dell'edificazione diffusa	2.400 mc	16 ab x	30 mq	480 mq
TERZIARIO	28.600 27.659 mq	28.600x100mq/100mq 27.659x100mq/100mq		28.600 27.659 mq
PUA nuovi o confermati	3.600 2.659 mq	3.600x100mq/100mq 2.659x100mq/100mq		3.600 2.659 mq
Aree con prescrizioni particolari	25.000 mq	25.000x100mq/100mq		25.000 mq
PRODUTTIVO	3.277 mq	3.277x100mq/100mq		3.277 mq
TOTALE fabbisogno standard ATO3				33.557 32.616 mq

ATO 4 Agricolo

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
RESIDENZIALE	7.200 mc	48 ab x	30 mq	1.440 mq
di cui in				
PUA nuovi o confermati	/	/		/
Aree con prescrizioni particolari	/	/		/
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	800 mc	5 ab x	30 mq	160 mq
Zone C3 dell'edificazione diffusa	4.600 mc	31 ab x	30 mq	920 mq
TERZIARIO	/	/		/
PRODUTTIVO	/	/		/
TOTALE fabbisogno standard ATO4				1.440 mq

Verifica dotazioni complessive

TOTALE FABBISOGNO STANDARD **VPI_03**
INTERO TERRITORIO COMUNALE **91.092 88.523** mq

TOTALE STANDARD URBANISTICI REALIZZATI CONFERMATI (1) 622.110 mq

Considerando il numero di abitanti riferiti all'ultimo censimento ISTAT, pari a 16.772 abitanti, gli standard procapite realizzati allo stato attuale ammontano a **37,09 mq/ab.**

TOTALE AREE A STANDARD NON REALIZZATE, PREVISTE DAL PI (2) 269.003 mq

Note sul dimensionamento:

(1) *da quadro conoscitivo del PAT aggiornato al 2013*

(2) *l'aggiornamento è definito sui seguenti criteri:*

- *per i piani attuativi conclusi gli standard sono calcolati come "realizzati"*
- *per i piani attuativi ancora in vigore gli standard non sono calcolati come realizzati ma come "previsti"*

(3) *Le verifiche inerenti fabbisogno e dotazione attuali di aree a standard non conteggiano l'area Fp per servizi alla produzione a sud della fornace di Casier.*