



1. PREMESSA	2
2. LA VARIANTE PUNTUALE N.1 AL P.I. VIGENTE.....	3
2.1 Elenco allegati della variante.....	5
2.2 La disciplina dei “Nuclei Residenziali in ambito Agricolo”	5
2.3 Avviso pubblico e richieste pervenute	8
3. EFFETTI DELLA VARIANTE SUL DIMENSIONAMENTO DEL P.I.	12
3.1 Dimensionamento residenziale	12
3.2 Verifica degli standards	16
3.3 Verifica del consumo di S.A.U.....	17
3.4 Verifica del consumo di suolo.....	17



1. PREMESSA

La Legge Regionale 23/04/2004, n. 11: “Norme per il governo del territorio”, nell’innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.A.T., soggetto all’approvazione regionale (ora provinciale), viene redatto sulla base di previsioni decennali e “[...] *delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale*”.

Il P.I., invece, e’ soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina “*in coerenza e in attuazione del P.A.T. [...] gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità*”.

Il Comune di Saccolongo è dotato di Piano di Assetto del Territorio ratificato dalla Giunta provinciale con atto n. 193 del 29/11/2011, approvato in Conferenza di Servizi del 17/06/2011 e pubblicato nel B.U.R. n. 79 del 21/10/2011.

A seguito dell’approvazione del P.A.T., ai sensi dell’art. 48 della L.R. 11/2004, il P.R.G. previgente ha acquisito il valore e l’efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.; la prima variante generale al P.I. è stata invece approvata con D.C.C. n. 31 del 27/10/2017.

Inoltre, il 06/06/2017 è stata approvata dal Consiglio Regionale del Veneto la L.R. 14 “*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 [...]*”.

La nuova legge cambia la prospettiva e l’orizzonte temporale cui dovrà tendere la pianificazione: non solo entro il 2050 si dovrà arrivare al cosiddetto consumo zero di suolo, ma le trasformazioni dovranno avere come filo conduttore il recupero e la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente piuttosto che lo spreco di nuovo terreno per l’espansione.

La legge introduce nuovi parametri per il controllo del consumo di suolo e stabilisce restrizioni sulla possibilità assegnata agli strumenti urbanistici comunali di prevedere nuove espansioni che non siano compensate con la restituzione a suolo naturale o seminaturale di pari ambiti.

Con giusta deliberazione n. 668, lo scorso 15 maggio la Giunta Regionale approvata la quantità di suolo consumabile che per Saccolongo è stata stimata in 34,44 ha (dato ratificato con D.D.R. n. 71 del 23/10/2018).



2. LA VARIANTE PUNTUALE N.1 AL P.I. VIGENTE

L'amministrazione Comunale in data 12/03/2018 ha pubblicato l'avviso pubblico per la raccolta di "Richieste di nuova edificazione all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo "N.R.A." attraverso l'individuazione di lotti inedificati, a seguito dell'entrata in vigore del nuovo Piano degli Interventi di cui alla D.C.C. n. 31/2017.

Con giusta deliberazione n. 19 del 07/03/2018 la Giunta Comunale ha approvato il suddetto avviso ed i criteri per l'individuazione dei lotti inedificati come di seguito riportato.

"...omissis..."

L'Amministrazione comunale, con propria deliberazione, potrà recepire le proposte di nuova edificazione, all'interno di tali nuclei, con richiesta di lotti liberi di volumetria definita di 800 m³, per un massimo di n. 2 unità abitative (ai fini del calcolo della S.A.U. il progetto dovrà essere presentato su un lotto di pertinenza S.A.U. di minimo 600 m² massimo 1000 m²; la rimanente porzione di terreno dovrà essere individuata come terreno agricolo). Le richieste potranno riguardare anche volumetrie di nuova edificazione inferiore a quella predefinita di 800 m³, fatta salva la non accumulabilità del volume residuo per eventuali ampliamenti futuri.

È ammessa inoltre nuova edificazione oltre il volume predefinito di 800 m³ previa corresponsione della perequazione al Comune.

All'interno di questi lotti la nuova edificazione sarà possibile solo se gli interventi proposti:

- 1. non comportino la creazione, nei nuclei residenziali in cui ricadono, di una seconda fila di lotti;*
- 2. nel caso non sia possibile edificare la prima fila di lotti le nuove edificazioni potranno avvenire, solo al fine di saturare l'edificazione esistente, attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in seconda fila;*
- 3. non comportino la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, al fine di mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.*

Il/i richiedente/dovrà/anno impegnarsi, al momento del rilascio del Permesso di Costruire:

- ad integrare le opere di urbanizzazione (reti tecnologiche e viarie) eventualmente carenti, a carico proprio o di chi effettivamente eseguirà l'intervento di trasformazione;*
- ad individuare, ove possibile, soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;*
- al riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, in adeguamento al contesto ambientale, anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive ed arboree, utilizzando le specie di cui all'art. 19 del Prontuario (elaborato 05 del P.I.)*

Il rilascio delle autorizzazioni alla nuova edificazione di volumetria predefinita (800 m³) è subordinato:

- alla sottoscrizione di atto di vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non alienazione delle nuove unità abitative a soggetti diversi dai familiari o eredi fino al 3*



grado in linea retta (eventuali deroghe motivate dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale). Nel caso di alienazione prima del termine decennale sarà dovuta la perequazione urbanistica;

- *esclusivamente per i “lotti di testa”, alla certificazione della proprietà dei terreni alla data di adozione della presente variante 1 al P.I. (17/05/2017), da parte di persone residenti all’interno dello stesso nucleo residenziale (ai sensi dell’art.20.3 delle N.T.A. del P.A.T. approvato e dell’art. 24 delle N.T.O. del P.I. vigente).”*

La presente variante si può considerare di tipo “puntuale” rispetto alla variante generale n. 1 approvata con D.C.C. n. 31/2017 (P.I. vigente) in quanto è relativa solo alle richieste di individuazione dei lotti liberi all’interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo (N.R.A., art. 24 N.T.O.) e si pone in rapporto di coerenza con lo strumento urbanistico vigente e con il “Documento del Sindaco” illustrato nella seduta del Consiglio Comunale del 07/10/2016.

Il Documento Programmatico Preliminare al vigente Piano degli Interventi poneva tra i vari obiettivi anche quello di favorire la residenzialità nel territorio agricolo come riportato di seguito, a dimostrazione del rapporto di coerenza tra la presente variante puntuale e il P.I. vigente:

“...omissis...

3.4 Il tessuto insediativo in ambito agricolo

Il territorio agricolo ed il paesaggio rurale rappresentano una peculiarità ed un’opportunità per il Comune di Saccolongo.

Il territorio agricolo infatti, oltre ad una rilevanza produttiva ed ecologica, ha anche una valenza legata alla residenzialità.

A tal proposito il P.I. affronterà il tema dell’edificazione in ambito rurale nelle due declinazioni principali, ovvero:

- *il cambio di destinazione d’uso e/o recupero di fabbricati dismessi e/o non più funzionali alla conduzione del fondo;*
- *l’identificazione dei “nuclei residenziali in ambito agricolo” all’interno degli ambiti di edificazione diffusa.*

...omissis...

Il P.I. individuerà inoltre i “Nuclei residenziali in ambito agricolo”, in attuazione della disciplina del P.A.T. sugli ambiti di “edificazione diffusa” (art. 20.3).

Tali ambiti sono aree caratterizzate da una presenza edificata di un certo rilievo e verranno disciplinati, secondo quanto disposto dal P.A.T., con apposita normativa nel Piano degli Interventi con l’obiettivo di individuare lotti liberi di capacità edificatoria predefinita.

L’obiettivo, in entrambi i casi, sarà quello di favorire la residenzialità come “prima casa”, per esempio riducendo la percentuale del plus-valore”.



2.1 Elenco allegati della variante

Gli elaborati della Variante puntuale al Piano degli interventi per l'individuazione dei lotti liberi all'interno dei "Nuclei Residenziali in ambito Agricolo" sono i seguenti:

- elaborato 01 – "Disciplina del suolo: intero territorio comunale (scala 1:5.000)";
- elaborato 02 – "Disciplina del suolo: intero territorio comunale – Fragilità (scala 1:5.000)";
- elaborato 03a.b.c. – "Disciplina del suolo: zone significative (scala 1:2.000)";
- elaborato 04 – "Adeguamento Norme Tecniche Operative (N.T.O.)";
- elaborato 04b – "Nuclei residenziali in ambito agricolo (NRA)";
- elaborato 05 – "Relazione tecnica con dimensionamento";
- elaborato 06 – "Sintesi delle richieste";
- dichiarazione di non necessità della valutazione di compatibilità idraulica (V.C.I.);
- dichiarazione di non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) ai sensi della D.G.R.V. n. 1400/2017.

2.2 La disciplina dei "Nuclei Residenziali in ambito Agricolo"

La tematizzazione, in coerenza con quanto definito dal P.A.T., dell'"edificazione diffusa in zona agricola" deriva dalla necessità di considerare tali aree identificate dallo strumento urbanistico generale (art. 20.3 delle Norme Tecniche Attuative) come un insieme che va riorganizzato in termini di parametri urbanistico-edilizi consoni e rispettosi delle caratteristiche rurali del contesto e riqualificato dal punto di vista di "città pubblica", ovvero con l'obiettivo di perseguire il miglioramento qualitativo e quantitativo di strade, piste ciclabili, marciapiedi, aree a verde pubblico, ecc.

Nel Piano degli Interventi vigente (D.C.C. n. 31/2017), i "Nuclei residenziali in ambito agricolo" sono stati perimetrati all'interno dei vari ambiti di edificazione diffusa, quindi verificati sulla base di un'analisi speditiva della consistenza e delle destinazioni d'uso degli edifici presenti come previsto dall'art. 20.3 del P.A.T. Gli ambiti conformi ai parametri delineati dal P.A.T. sono stati schedati all'interno dell'elaborato "04.b – Nuclei residenziali in ambito agricolo (NRA)" prevedendo per ogni nucleo una cubatura aggiuntava massima da utilizzare per le nuove edificazioni all'interno di lotti edificati di volumetria definita pari a 800 m³.

La presente variante puntuale non disciplina nuovi nuclei ma, a seguito delle richieste pervenute, individua puntualmente i lotti liberi cui assegnare una volumetria predefinita per la nuova edificazione con l'aggiornamento delle schede di cui all'elaborato "4.b", in particolare dei dati riferiti a superficie coperta e volume esistente sulla base di un'analisi più approfondita.



Ogni scheda risponde infatti ai requisiti minimi previsti dal P.A.T., ovvero:

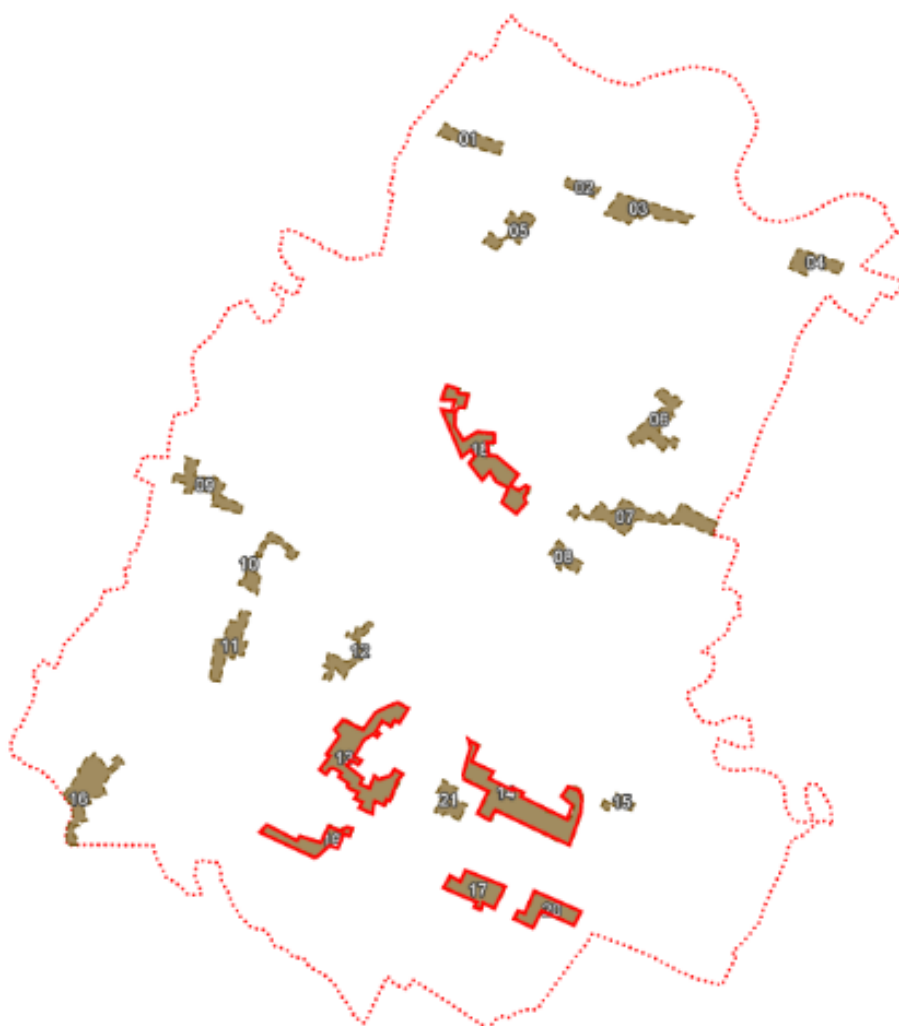
- presenza delle principali opere di urbanizzazione;



- superficie territoriale non inferiore a 7.500 m²;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 0,5 m³/m²;
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto nell'ambito di edificazione diffusa, non inferiore a 7,5%.

Legenda

-  n. Nuclei Residenziali
-  "N.R.A. Nuclei Residenziali in ambito agricolo"





La disciplina dei “Nuclei residenziali in ambito agricolo” prevede il rispetto dei parametri previsti all’art. 24 delle N.T.O. e l’individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a 800 m³ nel limite della cubatura massima aggiuntiva, come da tabella seguente.

“N.R.A.”	A.T.O.	Volume ammissibile stimato per lotti liberi (art. 20.3 norme P.A.T. - art. 24, c.6, N.T.O.): 25% volume esistente	Volume assegnato per lotti liberi per nuova edificazione	Volume residuo per nuova edificazione
Scheda n. 1	2	2.627m ³		
Scheda n. 2	2	1.187 m ³		
Scheda n. 3	2	3.397 m ³		
Scheda n. 4	2	2.416 m ³		
Scheda n. 5	2	3.292 m ³		
Scheda n. 6	2	3.656 m ³		
Scheda n. 7	2	5.492m ³		
Scheda n. 8	2	3.261 m ³		
Scheda n. 9	1	4.527 m ³		
Scheda n. 10	1	3.603 m ³		
Scheda n. 11	4	4.145 m ³		
Scheda n. 12	1	3.689 m ³		
Scheda n. 13	1	9.718 m ³	2.723 m ³	6.995 m ³
Scheda n. 14	1	10.855 m ³	800 m ³	10.055 m ³
Scheda n. 15	1	1.467 m ³		
Scheda n. 16	4	5.280 m ³		
Scheda n. 17	4	3.894 m ³	1.487 m ³	2.407 m ³
Scheda n. 18	2	9.814 m ³	800 m ³	9.014 m ³
Scheda n. 19	4	2.870 m ³	1.400 m ³	1.470 m ³
Scheda n. 20	4	3.567 m ³	800 m ³	2.767 m ³
Scheda n. 21	1	2.766 m ³		

Come già riportato nelle N.T.O. e nell’Avviso Pubblico, il rilascio del titolo abilitativo per la nuova edificazione è subordinato alla sottoscrizione di atto di vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non alienazione delle nuove unità abitative a soggetti diversi dai familiari o eredi fino al 3 grado in linea retta. Eventuali deroghe motivate dovranno essere deliberate dal Consiglio



Comunale. Nel caso di alienazione prima del termine decennale sarà dovuta la perequazione urbanistica; in caso di nuova costruzione non per scopi familiari, sarà obbligo procedere tramite accordo “pubblico-privato”.

2.3 Avviso pubblico e richieste pervenute

L'amministrazione Comunale, come citato in precedenza, lo scorso 12/03/2018 ha pubblicato l'avviso pubblico per la raccolta di “*Richieste di nuova edificazione all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo “N.R.A.”*” attraverso l'identificazione di lotti ineditati, a seguito dell'entrata in vigore del nuovo Piano degli Interventi di cui alla D.C.C. n. 31/2017.

Sono pervenute n. 12 richieste, valutate sulla base dei criteri precedentemente esposti approvati dalla Giunta comunale ed in coerenza con l'art. 20.3 delle norme tecniche del P.A.T. e con l'art. 24 delle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva della sintesi delle richieste pervenute e delle proposte di valutazione.





N. richiesta	Richiedente/i	Richiesta	Scheda nucleo vigente	Scheda nucleo variante	Note
1	Finco Benedetta	Assegnazione di un lotto libero di volumetria 800 mc (Foglio 15, mapp. 388)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 14)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 14) con lotto n. 1/14 (V: 800 mc, sup. 1000 mq)	Richiesta pertinente e accoglibile. Si individua il lotto libero n. 1/14 con V. 800 mc e sup. 1000 mq
2	Gallo Francesco e Rizzi Giuliana	Assegnazione di un lotto libero di volumetria 550 mc (Foglio 13, mapp. 232, 462)	Z.T.O. "E - Agricola "	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 14) con lotto n. 3 /13 (V: 550 mc, sup. 600 mq)	Richiesta pertinente e accoglibile. Si individua il lotto libero di testa n. 3/13 (con V. 550 mc e sup. 600 mq) con modifica ambito nucleo
3	Turetta Giovanna, Friso Stefania, Paola, Armando	Assegnazione di un lotto libero di volumetria 800 mc (Foglio 6, mapp. 37-38)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 18)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 18) con lotto n. 1/18 (V: 800 mc, sup.: 1000 mq)	Richiesta pertinente e accoglibile. Si individua il lotto libero n. 1/18 con V. 800 mc e sup. 1000 mq
4	Marchet Alberto e Contarato Roberta	Assegnazione di un lotto libero di volumetria 573 mc (Foglio 13, mapp. 578,581,583)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 13)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 13)	Richiesta pertinente e accoglibile. Si individua il lotto libero n. 1/13 con V. 600 mc e sup. 573 mq (Foglio 13, mapp. 583 e 578 parte)
5	Zuin Michele, Federica	Assegnazione di un lotto libero di volumetria 687 mc (Foglio 14, mapp. 928 e 929)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 17)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 17)	Richiesta pertinente e accoglibile. Si individua il lotto libero n. 1/17 con V. 687 mc e sup.1000 mq (Foglio 14, mapp. 928 e 929)



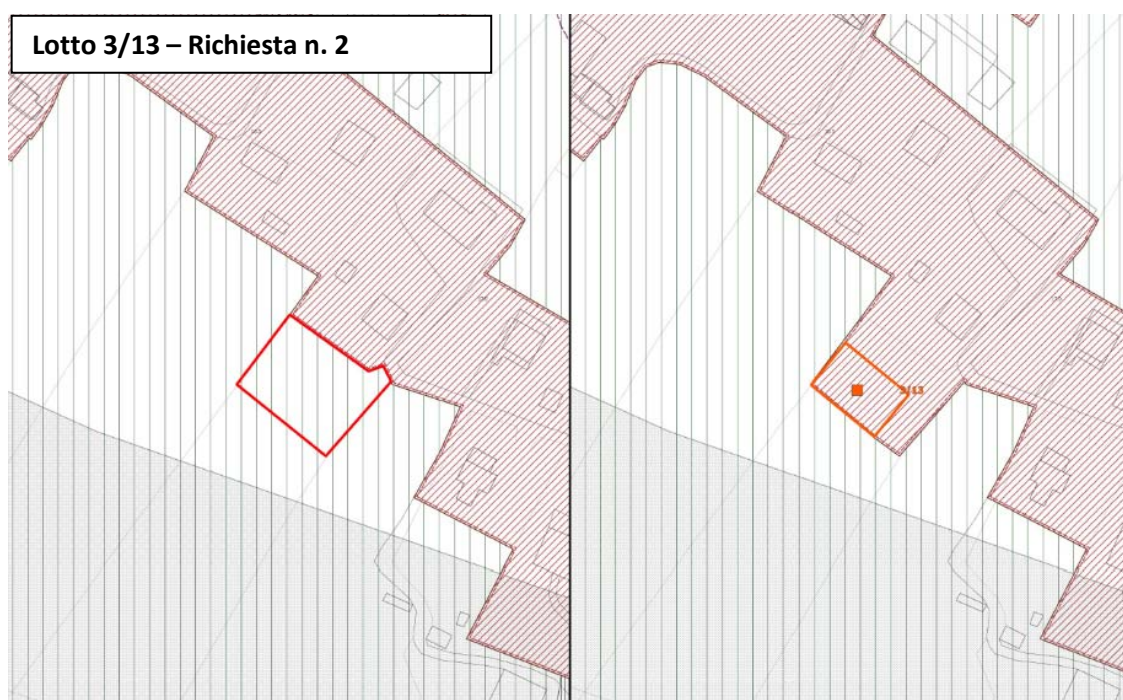
Elaborato 05: Relazione programmatica con dimensionamento

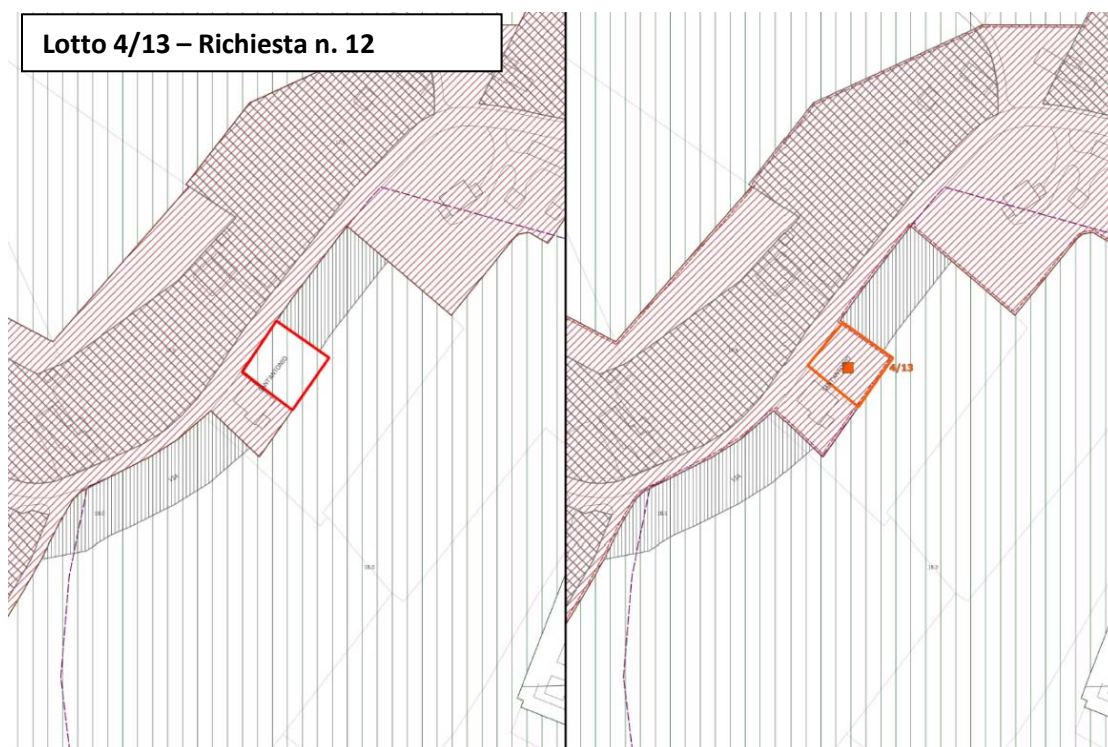
6	Mandrizzato Ivana	Assegnazione di un lotto libero di volumetria 800 mc (Foglio 13, mapp. 569)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 13)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 13)	Richiesta accoglibile (per vendita). Si individua il lotto libero n. 2/13 con V. 800 mc e sup.1000 mq (Foglio 13, mapp. 569) e si rimanda al successivo "Accordo pubblico privato" (art. 6, L.R. 11/2004) da sottoscrivere entro un anno dall'approvazione della presente variante
7	Girardi Alessio, Matteo, Maria Laura, Martina, Maggiolo Anna	Assegnazione di due lotti liberi di volumetria 800 mc e 600 mc (Foglio 13, mapp. 242)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 19)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 19)	Richiesta parzialmente pertinente e accoglibile. Si individua, nell'unico mappale, un solo lotto libero n. 1/19 con V. 800 mc e sup.1000 mq (Foglio 13, mapp. 242)
8	Bellato Enzo	Assegnazione di un lotto libero di volumetria 600 mc (Foglio 14, mapp. 853 parte e 854)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 14)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 14)	Richiesta non accoglibile in quanto lotto già edificato con P. di C. n. 704 del 20/09/2017
9	Rizzi Veronica	Assegnazione di un lotto libero di volumetria 800 mc (Foglio 14, mapp. 755)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 20)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 20)	Richiesta pertinente e accoglibile. Si individua il lotto libero n. 1/20 con V. 800 mc e sup.1000 mq (Foglio 14, mapp. 755)
10	Piovan Nadia e Piovan Anna	Assegnazione di un lotto libero di volumetria 800 mc (Foglio 14, mapp. 946 (parte)-966 (parte)-130 (parte))	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 17)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 17)	Richiesta pertinente e accoglibile. Si individua il lotto libero n. 2/17 con V. 800 mc e sup.1000 mq (Foglio 14, mapp. 946 parte)



11	Lovato Antonio	Assegnazione di un lotto libero di volumetria 600 mc (Foglio 13, mapp. 650)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 19)	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 19)	Richiesta pertinente e accoglibile. Si individua il lotto libero n. 2/19 con V. 600 mc e sup.1000 mq (Foglio 13, mapp. 650 parte)
12	Forzan Fiorella Richiesta integrata con nota prot. n. 9662 del 27/11/2018	Assegnazione di un lotto libero di volumetria 800 mc (Foglio 13, mapp. 498, 500)	Z.T.O. "E - Agricola "	Z.T.O. "NRA " - Nuclei residenziali in ambito agricolo (n. 14) con lotto n. 4 /13 (V: 800 mc, sup. 800 mq)	Istanza pertinente e accoglibile in quanto richiesta per soddisfare esigenze a scopo familiare. Si individua il lotto libero di testa n. 4/13 (con V. 800 mc e sup. 800 mq) con modifica ambito nucleo

Inoltre, in coerenza con quanto disposto dall'art. 20.3 delle N.T.A. del P.A.T., ovvero "[...] Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" **che potranno ricomprendere anche aree ed edifici esistenti, contigui agli "ambiti di edificazione diffusa"**[...]", sono state ritenute pertinenti le richieste n. 2 e n. 12 che prevedono un modesto ampliamento del perimetro del nucleo 13 in quanto ricomprendono aree che sono contigue allo specifico ambito di edificazione diffusa, come di seguito illustrato graficamente (estratti non in scala).





3. EFFETTI DELLA VARIANTE SUL DIMENSIONAMENTO DEL P.I.

L'assegnazione di lotti liberi non comporta alcun consumo di S.A.U., in quanto nel P.I. vigente gli ambiti di edificazione diffusa erano stati considerati come "S.A.U. in zona non agricola"; allo stesso tempo l'individuazione puntuale di tali lotti all'interno dei Nuclei Residenziali in ambito Agricolo "(N.R.A.) non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto si tratta di ambiti di urbanizzazione consolidata.

Fanno eccezione le richieste n. 2 e n. 12 che prevedono una leggera modifica del perimetro del nucleo n. 13 con conseguente consumo di S.A.U. (ed impermeabilizzazione del terreno naturale che comporta consumo di suolo), come descritto nel paragrafo precedente.

Ai fini di un aggiornamento delle quantità/disponibilità di piano si riportano alcune considerazioni in merito agli effetti delle varianti sui caratteri dimensionali del P.I. vigente.

3.1 Dimensionamento residenziale

La proposta di accoglimento delle richieste pervenute comporta un consumo di volume ad uso residenziale previsto per ogni Nucleo.



Di seguito si riporta una sintesi del dimensionamento del P.R.C. (P.A.T. + P.I.) in relazione all'individuazione di lotti liberi all'interno dei Nuclei Residenziali in ambito Agricolo di cui alla presente variante.

Il P.A.T., all'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, ha determinato la S.A.U. (superficie agricola utilizzata) trasformabile in relazione al dimensionamento decennale del piano e ha stabilito il fabbisogno insediativo residenziale insediativo residenziale, commerciale, direzionale, produttivo e relativi standard urbanistici primari e secondari.

- Il fabbisogno residenziale calcolato è di 336.000 m³ pari a 1.120 abitanti equivalenti, tenuto conto di un parametro di 300 m³/ab a fronte di un dato di fatto complessivo pari a 333 m³/ab;
- il fabbisogno commerciale/direzionale in zona residenziale è stato calcolato in 33.000 m³ pari a 11.000 m² di s.l.p.;
- il fabbisogno per attività produttive commerciali–direzionali (superficie territoriale) è stato invece calcolato nella misura di 290.000 m² x 5% = 14.540 m² da P.A.T.I. + 3.600 m² previsioni di P.R.G. non attuate per un totale di 18.140 m².

A.T.O. (1-2-3-4)	UNITA'	TOTALE
Abitanti insediati	abitanti	4.874
Volume residenziale esistente	m ³	1.582.500
Abitante teorico	m ³ /abitante	325
I dati si riferiscono al P.A.T. approvato		

Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in 4 A.T.O. e precisamente:

- A.T.O. n° 1 "Creola – Saccolongo";
- A.T.O. n° 2 "Canton della Madonna – Pelosa";
- A.T.O. n° 3 "Zona industriale";
- A.T.O. n° 4 "Selve – Montecchia";

Complessivamente il dimensionamento del P.A.T., suddiviso per A.T.O. è così articolato:

Carico aggiuntivo	A.T.O. 1	A.T.O. 2	A.T.O. 3	A.T.O. 4	Totale
Carico insediativo residenziale aggiuntivo da P.R.G.(previsioni non attuate)	174.700 m ³	10.300 m ³	-	-	185.000 m ³



Carico residenziale da P.A.T.	insediativo aggiuntivo	106.000 m ³	30.000 m ³	-	15.000 m ³	151.000 m ³
Carico residenziale totale	insediativo aggiuntivo	280.700 m ³	40.300 m ³	-	15.000 m ³	336.000 m ³
Nuovi abitanti teorici		1.871 ab.	269 ab.	-	100 ab.	2.240 ab
Carico aggiuntivo	produttivo	-	-	18.140 m ² (3.600 m ² previsioni P.R.G. non attuate)	-	18.1400 m ²
Carico commerciale	insediativo aggiuntivo	33.000 m ³ (11.000 m ² s.l.p.)	-	-	-	33.000 m ³

Carico aggiuntivo Variante puntuale al P.I.	A.T.O. 1	A.T.O. 2	A.T.O. 3	A.T.O. 4	Totale	Abitanti teorici (150 m ³ /ab)
Volumetria ammissibile stimata nei "Nuclei residenziali in ambito agricolo" (nuova edificazione per lotti liberi a volumetria definita 800 m ³ massimo)	12.385 m ³	21.566 m ³	0 m ³	13.253 m ³	47.204 m ³	314
Volume lotti liberi assegnati (variante puntuale al P.I.)	3.523 m³	800 m³	0 m³	3.687 m³	8.010 m³	54
Volume ammissibile nei "Nuclei residenziali in ambito agricolo" a seguito di assegnazione di lotti in edificati (variante puntuale al P.I.)	7.630 m³	20.766 m³	0 m³	9.553 m³	37.949 m³	



Variante n. 1 al P.I. (D.C.C. n. 31/2017)						
	A.T.O. 1	A.T.O. 2	A.T.O. 3	A.T.O. 4	Totale	Abitanti teorici (150 m ³ /ab)
Edifici non funzionali alla conduzione del fondo	1.470 m ³	2.317 m ³	0	781 m ³	4.568 m ³	30
Accordo "Pubblico-Privato" approvato con D.C.C. n. 4 del 25/03/2015 (Destinazione produttiva)	0	0	6.700m ²	0	6.700 m ²	0

Per quanto riguarda la volumetria ammissibile stimata per ogni nucleo residenziale, così come definito nel P.I. vigente (D.C.C. 31/2017), ai fini del calcolo del dimensionamento si considerano solamente i nuclei costituiti ex novo il sopra citato strumento urbanistico, o comunque le parti residuali dei nuovi nuclei escludendo quelle derivanti dalla ex "Z.T.O. C1.1" (considerate come previsioni di previgente P.R.G.) ora "Z.T.O. R.D. – Residenziali Diffuse in ambito agricolo".

Dopo l'approvazione della presente variante puntuale rimarrà il carico aggiuntivo residuo come riportato nella specifica tabella sottostante (la volumetria residua, per quanto riguarda il carico aggiuntivo derivante dalle previsioni urbanistiche dei nuclei, è calcolata sulla effettiva individuazione dei lotti residenziali).

Residuo carico aggiuntivo P.A.T.	A.T.O. 1	A.T.O. 2	A.T.O. 3	A.T.O. 4	Totale
Carico insediativo residenziale aggiuntivo totale	291.394 m ³	36.583 m ³	-	10.519 m ³	339.096 m ³
Residuo abitanti teorici	1.942 ab.	244 ab.	-	70 ab.	2.256 ab.
Carico produttivo aggiuntivo	-	-	11.440 m ²	-	11.440 m ²
Carico insediativo commerciale aggiuntivo	28.503 m ³ (9.501 m ² s.l.p.)	-	-	-	28.503 m ³ (9.501 m ² s.l.p.)



3.2 Verifica degli standards

Il P.A.T. ha analizzato e censito gli standards esistenti quantificati con le seguenti dimensioni.

STANDARDS ESISTENTI DA P.A.T.	A.T.O. 1	A.T.O. 2	A.T.O. 3	A.T.O. 4	Totale
F1 – Istruzione	27.650 m ²	0	800 m ²	0	28.450 m ²
F2 – Interesse comune	59.150 m ²	0	650 m ²	0	59.800 m ²
F3 – Verde, gioco, ecc.	28.400 m ²	2.550 m ²	22.800 m ²	0	53.750 m ²
F4 - Parcheggi	19.700 m ²	1.450 m ²	8.080 m ²	0	29.230 m ²
TOTALE	134.900 m²	4.000 m²	32.330 m²	0	171.230 m²
CARICO AGGIUNTIVO DA P.A.T.					
Residenziale	74.840 m ²	8.070 m ²		3.000 m ²	85.910 m ²
Commerciale/Direzionale	11.000 m ²				11.000 m ²
Produttivo			1.814 m ²		1.814 m ²
TOTALE	220.740 m²	12.070 m²	34.144 m²	3.000 m²	269.954 m²
Carenze		- 1.805 m ²			

Considerando le previsioni del P.A.T. che prevedono 2.240 abitanti teorici insediabili per complessivi 7.114 abitanti, la dotazione di aree a servizi per la residenza prevista è pari 38 m²/ab, superiore a quanto previsto dalla L.R. 11/2004 (30 m²/ab). Con la redazione della presente variante puntuale si procede ad un aggiornamento della verifica delle aree a standards del territorio comunale di Saccolongo, considerando che, se attuate, le trasformazioni previste con tale strumento urbanistico comporterebbero un insediamento di 58 nuovi abitanti.

VERIFICA STANDARDS (esistenti + progetto)						
	F1	F2	F3	F4	TOTALE	
	28.850,50 m ²	74.320,50 m ²	55.224,50 m ²	31.115 m ²	189.510,50 m ²	
VERIFICA STANDARDS PARAMETRI L.R. 11/2004						
Abitanti (31/12/2015)	Abitanti insediabili	F1	F2	F3	F4	TOTALE
4.940	278*	28.850,50 m ²	74.320,50 m ²	55.224,50 m ²	31.115 m ²	189.510,50 m ²
						TOTALE
						36 m ² /ab



* Il dato si riferisce agli abitanti insediabili aggiuntivi da P.I. vigente (n. 344) a cui si sottrae il dato relativo alla presente variante (- 58 abitanti teorici).

La dotazione delle aree a servizi risulta dunque superiore ai minimi di legge stabiliti dalla normativa regionale (art.31, L.R. 11/2004).

3.3 Verifica del consumo di S.A.U.

Come già riportato in precedenza, la presente variante puntuale influisce sul dimensionamento della S.A.U. relativamente alla modifica del perimetro del nucleo n. 13 a seguito delle richieste n. 2 e n. 12 come di seguito specificato.

INTERVENTO	S.A.U. CONSUMATA
APP (approvato con D.C.C. n. 4 del 25/03/2015)	6.700 m ²
Richiesta n. 2	600 m ²
Richiesta n. 12	800 m ²
S.A.T. TOTALE	126.00 m²

3.4 Verifica del consumo di suolo

In relazione a quanto disposto dalla L.R. 14/2017 e dalla D.G.R.V. 668/2018, così come modificata dal D.D.R. n. 71 del 23/10/2018, gli interventi previsti con la presente variante puntuale comportano un consumo di suolo (inteso come impermeabilizzazione di superfici naturali e seminaturali) solamente per quanto riguarda le richieste n. 2 e n. 12 che comportano una modifica del nucleo n. 13, in quanto le altre sono relative ad individuazione di lotti che non modificano l'assetto degli altri nuclei considerati come "urbanizzazione consolidata" ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della L.R. 14/2017.



Quantità di suolo consumabile assegnata (D.G.R.V. n. 668/2018 e D.D.R. n. 71/2018)	34,44 ha	
INTERVENTO	Superficie	Impermeabilizzazione area (IPF 30%)
Richiesta n. 2	600 m ²	420 m ²
Richiesta n. 12	800 m ²	560 m ²
Consumo di suolo variante puntuale P.I. (n.1)		980 m²
Quantità di suolo consumabile residua	343.720 m²	

Saccolongo, novembre 2018

IL PROGETTISTA