



ELABORATO
06

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI SACCOLONGO

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante n. 03 al P.I.

Relazione con dimensionamento

COMUNE DI SACCOLONGO

Sindaco
Steve Garbin

Assessore Urbanistica
Alberto Garbin

Responsabile del procedimento
geom. Gabriele Paggiaro

Ufficio tecnico
geom. Emanuela Icari

PROGETTISTA
"MRM PLUS"

dott. pian. Michele Miotello
con urb. Marco Rossato

ADOZIONE
DCC N.....DEL.....

APPROVAZIONE
DCC N.....DEL.....

GIUGNO 2023



1. PREMESSA	2
2. IL P.R.C. E LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	4
3. LA VARIANTE N. 3 AL P.I.	5
3.1 La procedura del Piano degli Interventi e delle sue varianti.....	19
3.2 Elenco elaborati.....	19
3.3 I pareri	20
3.4 Sintesi delle trasformazioni	20
4. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO.....	30
4.1 Dimensionamento residenziale.....	30
4.2 Verifica degli standards	32
5. MONITORAGGIO CONSUMO DI SUOLO	34

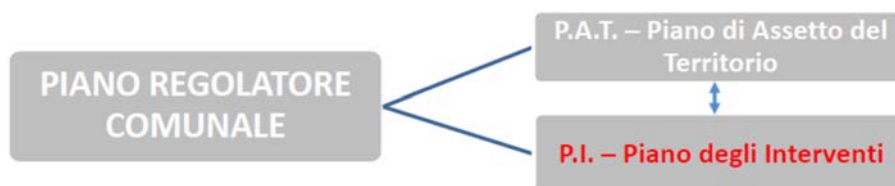


1. PREMESSA

La L.R. n. 11/2004, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del D. Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e della L.R. n. 11/2001 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del D.Lgs. n. 112/1998*), detta le norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

Nello specifico la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) – che 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 – ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina 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 Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), invece, è lo strumento di pianificazione finalizzato al coordinamento fra più Comuni e può disciplinare in tutto o in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontare singoli tematismi: il Comune di Saccolongo fa parte del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova.



La L.R. n. 14/2017 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*", nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali "principi informativi" la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e ha definito il "consumo di suolo" come "*l'incremento della superficie naturale e seminaturale*



interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale”.

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 14/2017, l'Amministrazione comunale ha provveduto ad adeguare il P.A.T. approvando la variante n. 1 con D.C.C. n. 11 del 15.05.2020.

Parallelamente le nuove *“Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione”* dettate dalla L.R. n. 14/2019 (in vigore dal 06/04/2019) sono finalizzate a sostenere il settore edilizio, promuovendo misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone, al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana (in coerenza con i principi ed in attuazione della L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo) mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territori e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente previsti dalla L.R. n. 14/2019 sono essenzialmente interventi di ampliamento o interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, che associano alla presenza delle condizioni elencate nella normativa (agli articoli 6 e 7) le premialità volumetriche e di superficie, quantificate in un apposito allegato “A” in funzione della destinazione d'uso residenziale o non residenziale dell'edificio.

Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i Comuni possono prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti, nonché prevedere opportuni strumenti e interventi per la conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale non urbanizzato di competenza dell'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 (promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani), comma 2, della L. n. 10/2013 (*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*).



2. IL P.R.C. E LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).

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. vigente acquista 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 27/10/2011, mentre la seconda è stata approvata in data 17.11.2021, giusta delibera di Consiglio Comunale n. 41.

Sono state successivamente approvate le seguenti varianti di tipo "puntuale":

- variante puntuale n. 1 - D.C.C. n. 10 del 13.03.2019 ("individuazione di lotti liberi");
- variante puntuale n. 2 - D.C.C. n. 18 del 11.05.2019 ("Variante verde 2018");
- variante puntuale n. 3 - D.C.C. n. 19 del 11.05.2019 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 3/A - D.C.C. n. 27 del 17.09.2020 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 4 - D.C.C. n. 20 del 11.05.2019;
- variante puntuale n. 5 - D.C.C. n. 7 del 17.03.2021 ("Centro ippico");
- variante puntuale n. 6 - D.C.C. n. 2 del 18.02.2021 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 7 - D.C.C. n. 3 del 09.02.2022 (modifica scheda edificio tutelato n. "08");
- variante puntuale n. 8 - D.C.C. n. 13 del 31.05.2022 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 9 - D.C.C. n. 37 del 30.12.2022 (adeguamento del P.I. alla L.R. 14/2019);
- variante puntuale n. 10 - D.C.C. n. 36 del 30.12.2022 (opera pubblica);
- variante puntuale n. 11 - D.C.C. n. 4 del 25.01.2023 (opera pubblica).



3. LA VARIANTE N. 3 AL P.I.

La variante n. 3 al Piano degli Interventi nasce dall'esigenza di effettuare la ricognizione delle previsioni urbanistiche soggette "a decadenza", ai sensi dell'art. 18, co. 7, della L.R. 11/2004, comunque rispettose degli obiettivi e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, così come dettate dal P.A.T., considerati i contenuti della "Variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. n. 14/2017" approvata con D.C.C. n. 11 del 15.05.2020.

L'amministrazione, nella seduta di Consiglio Comunale del 29.07.2022 (giusta deliberazione n. 21), ha illustrato il Documento Programmatico Preliminare, detto anche "Documento del Sindaco", della variante n. 3 al P.I.

I principali contenuti sono inquadrati non solo nelle scelte strategiche del P.A.T., ma anche nelle ultime disposizioni regionali sul contenimento del consumo di suolo (L.R. 6 giugno 2017 n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio").

In particolare, gli obiettivi del nuovo strumento urbanistico si possono sinteticamente riassumere nei seguenti punti:

- ⇒ ricognizione delle aree cosiddette "soggette a decadenza" di cui all'art. 18, co.7 della L.R. 11/2004, ovvero delle aree di espansione, di carattere residenziale e produttivo la cui trasformazione è demandata a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);
- ⇒ revisione/adeguamento dei parametri urbanistici ed edilizi delle singole zone territoriali omogenee soggette a P.U.A.;
- ⇒ rivisitazione delle scelte di sviluppo ed infrastrutturazione del territorio derivanti dalla realizzazione delle suddette zone di espansione;
- ⇒ opportuni aggiornamenti cartografici e normativi.

Successivamente all'illustrazione in Consiglio Comunale del "Documento del Sindaco", è stato pubblicato un Avviso per la raccolta delle istanze di variante/manifestazioni di interesse finalizzate alla redazione della variante al Piano degli Interventi.

Di seguito si riporta l'elenco completo delle varie richieste con la sintesi delle istanze e la relativa istruttoria tecnica.



N.	N. prot.	data protocollo	Sintesi richiesta	P.I. vigente	Istruttoria tecnica	P.I. variante	Note
1	7396	06/09/22	Conferma della destinazione urbanistica dell'area di proprietà (foglio 10, mappali n. 34,35 e 909)	Z.T.O. "C2/10 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Accoglibile. Si ritiene ammissibile la conferma della destinazione urbanistica dell'area ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis della L.R. 11/2004.	Z.T.O. "C2/10 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Altri mappali ricadenti nella Z.T.O. C2/10: n. 274, 114, 411 e 962. I proprietari non hanno presentato alcuna istanza
2	7609	12/09/2022 - successiva integrazione e prot. n. 1990 del 01.03.2023	Conferma della destinazione urbanistica dell'area di proprietà (foglio 15, mappali n.4,6,97,280 e 287) e richiesta di aggiornamento della cartografia di piano al progetto del Consorzio di Bonifica Bacchiglione per la laminazione dello scolo Bolzan (ricadente in Z.T.O. F2 "aree per attrezzature di interesse comune". Con successiva integrazione è presentato un "Masterplan" unitario della sistemazione urbanistica dell'area.	Z.T.O. "C2/15 Residenziale di espansione" soggetta a PUA, Z.T.O. "F2- Aree per attrezzature di interesse comune" (parte) e Z.T.O. "F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport" (parte).	Accoglibile. Si ritiene ammissibile la conferma della destinazione urbanistica dell'area ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis della L.R. 11/2004 e si individua nel P.I. la nuova Z.T.O. C2/15B in luogo della "UMI 2" appartenente alla Z.T.O. C2/15, la cui trasformazione sarà soggetta a PUA ma indipendente dalla contigua Z.T.O. "C2/15A".	Z.T.O. "C2/15B Residenziale di espansione" soggetta a PUA, Z.T.O. "F2- Aree per attrezzature di interesse comune" (parte)	



3	7649	13/09/22	Richiesta di trasformazione dell'area di proprietà (foglio 8, mappali n. 713, 714,715, 722, 723) da zona residenziale di espansione a zona di completamento con intervento diretto per l'individuazione di n. 2 per edifici monofamiliari e bifamiliari lotti con indice di edificabilità pari a 0,60 mc/mq con accesso all'area in corrispondenza della posizione attuale. Tale area è limitrofa all'edificato e può essere agevolmente dotata di tutti i sottoservizi.	Z.T.O. "C2/5 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Parzialmente Accoglibile. Si ritiene ammissibile la conferma della destinazione urbanistica dell'area ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis della L.R. 11/2004, tenuto anche conto della richiesta dei proprietari dei terreni di cui al foglio 8, mapp. n. 716 e 717, prot. n. 1636 del 20.02.2023. Non si ammette l'intervento diretto per la trasformazione dell'ambito vista la necessità di realizzare le principali opere di urbanizzazione.	Z.T.O. "C2/5" Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Altri mappali ricadenti nella Z.T.O. C2/5: n. 719 e 720, 724,725 e 726. I proprietari non hanno presentato alcuna istanza
---	------	----------	--	---	--	--	---



4	7662	13/09/22	Riclassificazione dell'area di proprietà (foglio 10, mappali 555,810 e 811) da edificabile (Z.T.O. C2/6) in inedificabile - area agricola - ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7.	Z.T.O. "C2/6 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Non accoglibile. Tenuto conto delle successive richieste di conferma delle previsioni urbanistiche da parte di altri proprietari di terreni ricadenti nella Z.T.O. C2/6 e considerato che l'amministrazione comunale con il Piano degli Interventi deve assicurare un disegno programmato e ordinato del territorio, non si ammette la riclassificazione dell'area di proprietà in inedificabile ma si mantiene la destinazione urbanistica di area di espansione residenziale soggetta a P.U.A. (art. 18, co. 7bis, L.R. 11/2004).	Z.T.O. "C2/6 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Il PUA potrà essere attuato per stralci funzionali indipendenti
---	------	----------	--	---	--	---	--



5	7710	14/09/22	Richiesta di recepimento nella variante al P.I. dell'istanza di variante puntuale di cui al prot. n. 5954 del 14/07/2022 per l'assestamento conformativo della Z.T.O. "C2/11" in relazione allo stato di fatto e di diritto dell'intero ambito. Con successiva integrazione è presentato un "Masterplan" unitario della sistemazione urbanistica dell'area.	Z.T.O. "C2/11 Residenziale di espansione" soggetta a PUA e Z.T.O. "F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport" (parte).	Parzialmente accoglibile. In merito all'aggiornamento del Piano degli Interventi, oltre alla riconferma dell'area ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis della L.R. 11/2004, si adegua la cartografia di Piano allo stato dei luoghi. Per quanto riguarda la modifica delle previsioni planivolumetriche richieste, si aumenta l'indice di edificabilità territoriale (IT) nella misura del 30%, così come per altre Z.T.O. residenziali di espansione soggette a PUA, a seguito della revisione complessiva del dimensionamento del P.R.C. successivamente all'entrata in vigore del nuovo regolamento edilizio (D.C.C. n. 38 del 30.12.2020 e successiva D.C.C. n. 43 del 17.11.2021).	Z.T.O. "C2/11 Residenziale di espansione" soggetta a PUA
---	------	----------	---	--	---	--



6	7739	15/09/22	Mantenimento dell'edificabilità dei terreni di proprietà (foglio 2, mapp. 25,26,273) con destinazione urbanistica di zona residenziale di espansione soggetta a PUA.	Z.T.O. "C2/1 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Accoglibile. Si ritiene ammissibile la conferma della destinazione urbanistica dell'area ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis della L.R. 11/2004	Z.T.O. "C2/1 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Il PGRA classifica l'area a pericolosità idraulica "P2"
7	7755	15/09/2022 - Successiva integrazione e prot. n. 1946 del 28.02.2022	Conferma della destinazione urbanistica dell'area di proprietà (foglio 7, mappali n. 25,171,212,275,276,358,505,506,552,554,555,556,557,560 e 561) ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/2004, art. 18, co. 7bis). Con successiva integrazione è presentato un "Masterplan" unitario della sistemazione urbanistica dell'area.	Z.T.O. "C2/4 (UMI 1 e UMI 2) Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Accoglibile. Si ritiene ammissibile la conferma della destinazione urbanistica dell'area ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis della L.R. 11/2004	Z.T.O. "C2/4 (UMI 1 e UMI 2) Residenziale di espansione" soggetta a PUA	
8	7759	15/09/2022 - Successiva integrazione e prot. n. 1946 del 28.02.2022	Richiesta di adeguata disciplina urbanistica per l'area di proprietà (Foglio 7, mappali n. 681,682,685,686,687,691,692 e 693) - con destinazione urbanistica di Z.T.O. "C2 Residenziale di espansione"- al fine di essere convenzionata in modo autonomo con un singolo comparto indipendente contenente aree di intervento (ad esempio UMI). Con successiva integrazione è presentato un "Masterplan" unitario della sistemazione urbanistica dell'area.	Z.T.O. "C2/3 Residenziale di espansione" soggetta a PUA (parte) e Z.T.O. "F3 Aree attrezzate a parco, gioco e sport" (parte)	Accoglibile. Si conferma, ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis, la destinazione urbanistica dell'area di proprietà di residenziale di espansione come zona territoriale omogenea indipendente rispetto alla previsione attuale, soggetta a PUA e con possibilità di essere attuata per stralci funzionali/UMI	Z.T.O. "C2/3B Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Il PUA potrà essere attuato per stralci funzionali indipendenti



9	7582 e successiva integrazione n. 8396	12.02.2022 - successiva integrazione e prot. n. 8396 del 03.10.2022	Richiesta di conferma della Z.T.O. vigente (C2/15 UMI 1) per l'area di proprietà (foglio 15, mappali n. 1, 283,284,285,286,288,318,319,320,321,322,328,348). Con successiva integrazione si chiede l'aumento dell'indice di edificabilità territoriale da 0,50 mc/mq a 0,80 mc/mq.	Z.T.O. "C2/15 Residenziale di espansione" soggetta a PUA - UMI 1 - e Z.T.O. "F2 - Aree per attrezzature di interesse comune"	Parzialmente accoglibile. Si ritiene ammissibile la conferma della destinazione urbanistica dell'area ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis della L.R. 11/2004 e si individua nel P.I. la nuova Z.T.O. C2/15A in luogo della "UMI 1" appartenente alla vigente Z.T.O. C2/15, la cui trasformazione sarà soggetta a PUA ma indipendente dalla contigua Z.T.O. "C2/15B". si aumenta l'indice di edificabilità territoriale (IT) nella misura del 30%, così come per altre Z.T.O. residenziali di espansione soggette a PUA, a seguito della revisione complessiva del dimensionamento del P.R.C. successivamente all'entrata in vigore del nuovo regolamento edilizio (D.C.C. n. 38 del 30.12.2020 e successiva D.C.C. n. 43 del 17.11.2021).	Z.T.O. "C2/15A Residenziale di espansione" soggetta a PUA e Z.T.O. "F2 - Aree per attrezzature di interesse comune"
---	---	--	--	--	---	---



10	8148	27.09.2022	Mantenimento dell'edificabilità dei terreni di proprietà (foglio 2, mapp. 25,26,76,273) con destinazione urbanistica di zona residenziale di espansione soggetta a PUA.	Z.T.O. "C2/1 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Accoglibile. Si ritiene ammissibile la conferma della destinazione urbanistica dell'area di proprietà ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis della L.R. 11/2004	Z.T.O. "C2/1 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Il PGRA classifica l'area a pericolosità idraulica "P2"
11	9650	11.11.2022	Richiesta di conferma della destinazione urbanistica dell'area di proprietà (foglio 14, mapp. 850) - residenziale di espansione soggetta a PUA, con suddivisione dell'ambito in n. 3 UMI (di cui n. 2 con indice pari a 0,60 mc/mq ed una con volumetria predefinita di 1.800 mc)	Z.T.O. "C2/14 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Accoglibile. Si ritiene ammissibile la conferma della destinazione urbanistica dell'area di proprietà ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis della L.R. 11/2004. Tenuto conto che l'amministrazione comunale tramite il P.I. deve assicurare un disegno ordinato e programmato del territorio, si conferma l'intera Z.T.O. come da strumento urbanistico vigente con la possibilità di trasformazione per stralci funzionali ovvero UMI indipendenti (con indice di edificabilità territoriale come richiesto)	Z.T.O. "C2/14 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Il PUA potrà essere attuato per stralci funzionali indipendenti



12	10206	29.11.2022	Richiesta di stralcio dell'area di proprietà (foglio 10, mapp. 828) soggetta a PUA (Z.T.O. "C2/7")	Z.T.O. "C2/7 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Accoglibile. L'area di proprietà non è riconfermata e assume la destinazione urbanistica di "Area non pianificata" ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004. Con il nuovo strumento urbanistico - variante al P.I. l'area è riclassificata in Z.T.O. "E - Agricola".	Z.T.O. "E Agricola"	
13	10207	29.11.2022	Richiesta di stralcio dell'area di proprietà (foglio 10, mapp. 484 e 485 parte) soggetta a PUA (Z.T.O. "C2/7"). Con successiva integrazione si chiede di archiviare l'iniziale istanza e di mantenere la classificazione dell'area di proprietà in residenziale di espansione soggetta a PUA (C2/7).	Z.T.O. "C2/7 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Parzialmente accoglibile. Viste le istanze relative agli ambiti contigui aventi medesima destinazione urbanistica di zona residenziale di espansione soggetta a PUA, si mantiene detta classificazione dell'area di proprietà prevista nella Z.T.O. "C2/6" (nuova UMI n. 4).	Z.T.O. "C2/6 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Il PUA potrà essere attuato per stralci funzionali indipendenti
14	10546	12.12.2022	Richiesta di conferma delle previsioni di P.I. per l'area di proprietà	Z.T.O. N.R.A. n. 04	Accoglibile. Si conferma la previsione di n. 2 lotti a volumetria predefinita 800 mc/cad per l'area di proprietà così come da scheda specifica dell'elaborato "04.b" del P.I. (le previsioni relative al lotto decadranno dopo 5 anni	Z.T.O. N.R.A. n. 04	



					dall'entrata in vigore della variante n. 2 al P.I.)		
15	1636	20.02.2023	Mantenimento dell'edificabilità dei terreni di proprietà (foglio 8, mapp. 716 e 717) con destinazione urbanistica di zona residenziale di espansione soggetta a PUA.	Z.T.O. "C2/5 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Accoglibile. Si ritiene ammissibile la conferma della destinazione urbanistica dell'area ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis della L.R. 11/2004, tenuto anche conto della richiesta dei proprietari dei terreni di cui al foglio 8, mapp. n. 713,714,715,722,723, prot. n. 7649 del 13.09.2022.	Z.T.O. "C2/5 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	
16	1637	20.02.2023	Mantenimento dell'edificabilità dei terreni di proprietà (foglio 8, mapp. 716 e 717) con destinazione urbanistica di zona residenziale di espansione soggetta a PUA.	Z.T.O. "C2/5 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Accoglibile. Si ritiene ammissibile la conferma della destinazione urbanistica dell'area ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis della L.R. 11/2004, tenuto anche conto della richiesta dei proprietari dei terreni di cui al foglio 8, mapp. n. 713,714,715,722,723, prot. n. 7649 del 13.09.2022.	Z.T.O. "C2/5 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	



17	3012	30.03.2023	Richiesta di mantenimento della destinazione urbanistica dell'area di proprietà (foglio 7, mapp. 699 e 700) ed individuazione di un comparto autonomo rispetto a quanto previsto nel P.I. vigente	Z.T.O. "C2/3 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Parzialmente accoglibile. Si conferma, ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis, la destinazione urbanistica dell'area di proprietà in residenziale di espansione indipendente rispetto alla previsione attuale. Inoltre il richiedente, in sede di PUA, dovrà cedere l'area per la realizzazione della viabilità di progetto come indicato negli elaborati grafici di piano.	Z.T.O. "C2/3A Residenziale di espansione" soggetta a PUA	L'accesso alla zona residenziale dovrà avvenire da via Cimitero
18	3843	21.04.2023	Mantenimento dell'edificabilità dei terreni di proprietà (foglio 10, mapp. 231) con destinazione urbanistica di zona residenziale di espansione soggetta a PUA.	Z.T.O. "C2/6 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Accoglibile. Si ritiene ammissibile la conferma della destinazione urbanistica dell'area soggetta a PUA ai sensi dell'art. 18, co. 7 bis della L.R. 11/2004.	Z.T.O. "C2/6 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Il PUA potrà essere attuato per stralci funzionali indipendenti



19	3844	21.04.2023	Richiesta di conferma della destinazione urbanistica dell'area di proprietà (foglio 11, mapp. 374) - residenziale di espansione soggetta a PUA o, in subordine, riclassificazione della stessa in residenziale di completamento soggetta ad intervento edilizio diretto. Contestualmente si chiede di individuare nel PI l'edificio di proprietà ricadente in Z.T.O. "B1" come "opera incongrua" da iscrivere nel RECREd. Il richiedente evidenzia la necessità di realizzare un unico edificio unifamiliare e di demolire il manufatto esistente.	Z.T.O. "C2/8 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Parzialmente accoglibile. L'area di proprietà viene riclassificata in zona residenziale di completamento soggetta ad intervento edilizio convenzionato (art. 28bis DPR 380/2001) CON volumetria predefinita di progetto pari a 800 mc: Contestualmente viene individuato l'edificio fronte strada quale "opera incongrua" da iscrivere nel RECREd.	Z.T.O. "C1/73 Residenziale di completamento soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato	Edificio ricadente in Z.T.O. "B" da iscrivere nel RECREd
----	------	------------	--	---	---	--	---



20	2023	28.04.2023	Si richiede di inserire nelle nuove previsioni del Piano degli Interventi la possibilità di un intervento diretto su parte dell'area di proprietà (foglio 7, mappali n. 390 e 392) individuando una Z.T.O. "C1 residenziale di completamento" con indice di edificabilità pari a 0,50 mc/mq. La proposta contempla la possibilità di realizzazione di n. 2 lotti edificabili ciascuno con una potenzialità edificatoria pari a mc. 571, per una volumetria complessiva pari a mc. 1.142. La superficie individuata e proposta trova ubicazione tra due esistenti nuclei ricadenti in zona territoriale omogenea C1, residenziale di completamento.	Z.T.O. "C2/3 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Parzialmente accoglibile. L'area di proprietà viene riconfermata quale zona residenziale di espansione soggetta a PUA o strumento simile (art. 28bis, D.P.R. 380/2001), tenuto conto anche della necessità di infrastrutturare l'ambito che risulterà intercluso tra altre aree soggette a PUA e tenuto conto della destinazione urbanistica vigente. Si prevedono n. 2 lotti a volumetria predefinita pari a 600 mc/cad.	Z.T.O. "C2/3C Residenziale di espansione" soggetta a PUA o simile (permesso di costruire convenzionato, art. 28bis del D.P.R. 380/2001)	Il PUA potrà essere attuato per stralci funzionali indipendenti
21	5159	29.05.2023	Vista la difficoltà a trovare un accordo per un unico intervento congiunto tra le diverse proprietà, così come previsto dal P.I. vigente, si chiede di poter attuare la Z.T.O. "C2/12" mediante n. 2 unità minime di intervento in relazione alle proprietà stesse e se possibile di attuarla mediante intervento diretto, viste le modeste dimensioni. Si	Z.T.O. "C2/12 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Parzialmente accoglibile. Si ammette la possibilità di attuare le previsioni della Z.T.O. in questione tramite stralci funzionali /UMI indipendenti tra loro, ma sempre con P.U.A.	Z.T.O. "C2/12 Residenziale di espansione" soggetta a PUA	Il PUA potrà essere attuato per stralci funzionali indipendenti



		precisa che sarà previsto nella proprietà Bezze collocata fronte strada, il passaggio per raggiungere la proprietà Zaramella, priva di fronte strada.			
--	--	---	--	--	--



3.1 La procedura del Piano degli Interventi e delle sue varianti

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi, e delle sue varianti, sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
2. entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune;
3. decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30;
4. nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
5. il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

3.2 Elenco elaborati

La variante n. 3 al Piano degli interventi è costituita dai seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI

- Tavola "01 – Disciplina del suolo: intero territorio comunale (scala 1:5.000)"
- Tavola "02 – Disciplina del suolo: intero territorio comunale - Fragilità (scala 1:5.000)"
- Tavola "03.a – Disciplina del suolo: zona significativa Creola-Canton della Madonna (scala 1:2.000)"
- Tavola "03.b – Disciplina del suolo: zona significativa Creola-Saccolongo (scala 1:2.000)"
- Tavola "03.c – Disciplina del suolo: zona significativa Zona Industriale (scala 1:2.000)"

ELABORATI DESCRITTIVI E NORMATIVI

- Elaborato "04 – Norme Tecniche Operative (N.T.O.)"
- Elaborato "04.b – Nuclei residenziali in ambito agricolo (NRA)"
- Elaborato "04.c – Repertorio normativo (R.N.)"
- Elaborato "06 – Relazione con dimensionamento"
- Elaborato "07 – Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)"
- Elaborato "08 – Registro Fondiario del consumo di suolo"

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Elaborato V01 – Dichiarazione di non necessità della V.C.I."
- Elaborato V02 – Rapporto Preliminare Ambientale – Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- Elaborato V03 – Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. (allegato "E" D.R.G.V. 1400/2017)

ELABORATI INFORMATICI

- "Banca dati alfanumerica e vettoriale con aggiornamento del Q.C." – DVD



3.3 I pareri

Il processo di V.A.S. è – nella fattispecie della presente variante - preceduto dalla cosiddetta “verifica di assoggettabilità”.

Valutato che la presente variante (n. 3) al P.I. è redatta in coerenza a quanto stabilito dal P.A.T. e che verrà attuata attraverso successivi interventi diretti e/o indiretti, nel Rapporto Ambientale Preliminare è stata condotta una valutazione relativa ai possibili impatti significativi derivanti dalla realizzazione dei singoli interventi attraverso la scomposizione di ciascun intervento nelle fasi principali – cantiere ed esercizio – e nella identificazione, per ciascuna di esse, dei possibili impatti sulle componenti ambientali.

Laddove possibile la manifestazione di un impatto significativo negativo è stato prodotto un approfondimento e, nel caso, proposte idonee misure preventive, mitigative e compensative, con particolare riferimento alle misure di mitigazione già previste dal Rapporto Ambientale del P.A.T. che diventano vincolanti nella fase di P.I. e di futura realizzazione degli interventi.

Valutando prima separatamente tutte le diverse componenti ambientali ed il loro stato, le azioni caratterizzanti le fasi di realizzazione e gestione e poi complessivamente le interazioni e potenziali ricadute dovute alla realizzazione dei singoli interventi aggiuntivi previsti dalla presente variante n. 3 al P.I., si evidenzia come non risultino evidenti impatti negativi generati, né nel breve né nel medio-lungo periodo.

Per quanto riguarda la compatibilità idraulica, la variante in questione non prevede trasformazioni che comportano “impermeabilizzazione” del territorio, ma solamente la reiterazione di alcune aree di espansione residenziale soggette a P.U.A., già valutate in sede di P.A.T. e dal precedente strumento urbanistico.

3.4 Sintesi delle trasformazioni

A seguito dell’approvazione del P.A.T., il previgente P.R.G. di Saccolongo ha assunto la forma di Piano degli Interventi per le parti compatibili, tra cui tutte le cosiddette Zone Territoriali Omogenee di espansione (residenziali e produttive) soggette a P.U.A. che nel P.A.T. sono classificate come “*Linee preferenziali di sviluppo insediativo – previsioni da P.R.G.*”.

Con D.C.C. n. 31 del 27.10.2017 è stato approvato il primo Piano degli Interventi con la conferma, rispetto alle previsioni di P.A.T. e del P.R.G./P.I. per le parti compatibili, di tutte le zone di espansione e trasformazione soggette a P.U.A..

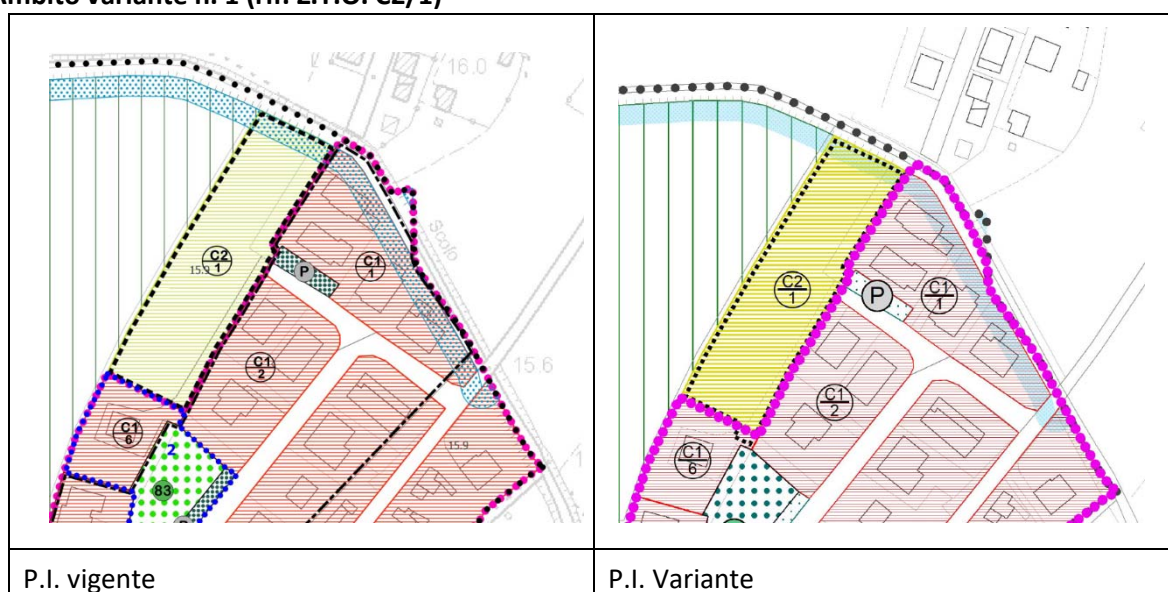
La presente variante al Piano degli Interventi è finalizzata, sensi dell’art. 18, comma 7 della L.R. 11/2004, alla ricognizione puntuale di tutti gli ambiti di trasformazione il cui P.U.A. non è ancora stato approvato (decorsi i cinque anni dall’entrata in vigore del primo P.I.), oltre alle infrastrutture e alle aree per servizi i cui progetti esecutivi non sono stati approvati.



La variante n. 1 al P.I. è entrata in vigore il 30.11.2017 e, decorsi 5 anni ovvero dal 30.11.2022, tali aree sono “decadute” e nello strumento urbanistico comunale assumono la disciplina di “aree non pianificate” ai sensi dell’art. 33 della L.R. 11/2004.

Di seguito sono riportate, nella forma “P.I. vigente – P.I. variante”, le modifiche introdotte nella variante al piano degli interventi relative alle aree di espansione soggette a P.U.A. confermate (art. 18, co. 7bis L.R. 11/2004) e a quelle riclassificate in zona agricola a seguito della “decadenza” delle previsioni urbanistiche (art. 18, co. 7 L.R. 11/2004).

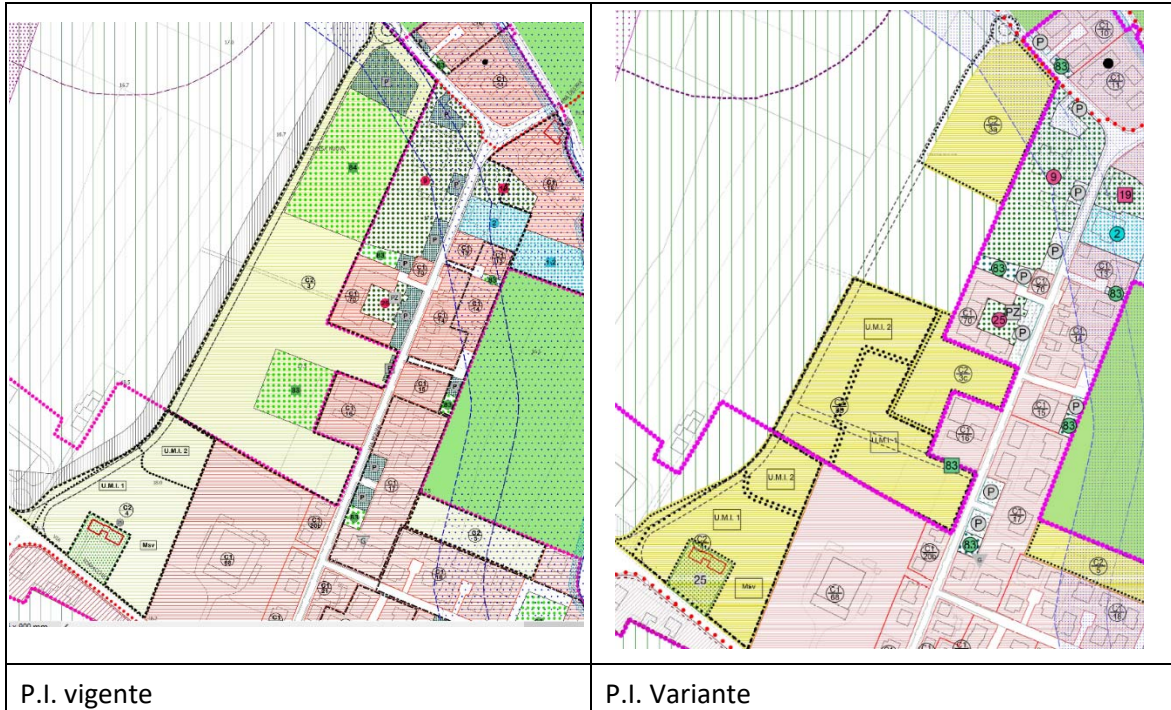
Ambito variante n. 1 (rif. Z.T.O. C2/1)



Conferma della destinazione urbanistica della Z.T.O. “C2/1” residenziale di espansione soggetta a P.U.A. (con modifica previsioni planivolumetriche $IT= 0,78 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

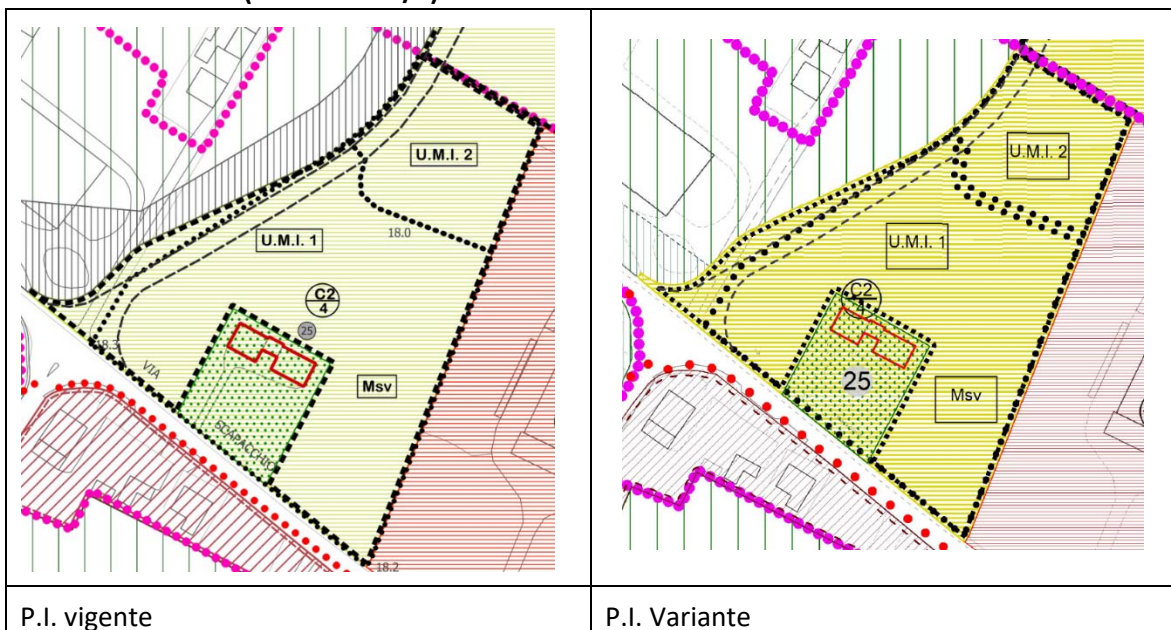


Ambito variante n. 2 (rif. Z.T.O. C2/3A, C2/3B e C2/3C)



Conferma parziale della destinazione urbanistica della Z.T.O. "C2/3" in residenziale di espansione ed in zona agricola. In particolare, gli ambiti di trasformazioni residenziale sono suddivisi sulla base dello stato di diritto con l'individuazione di n.3 aree di espansione soggette a P.U.A. (Z.T.O. "C2/3A", Z.T.O. "C2/3B" e Z.T.O. "C2/3C") indipendenti tra di loro e con indice di edificabilità $IT = 0,65 \text{ m}^3/\text{m}^2$

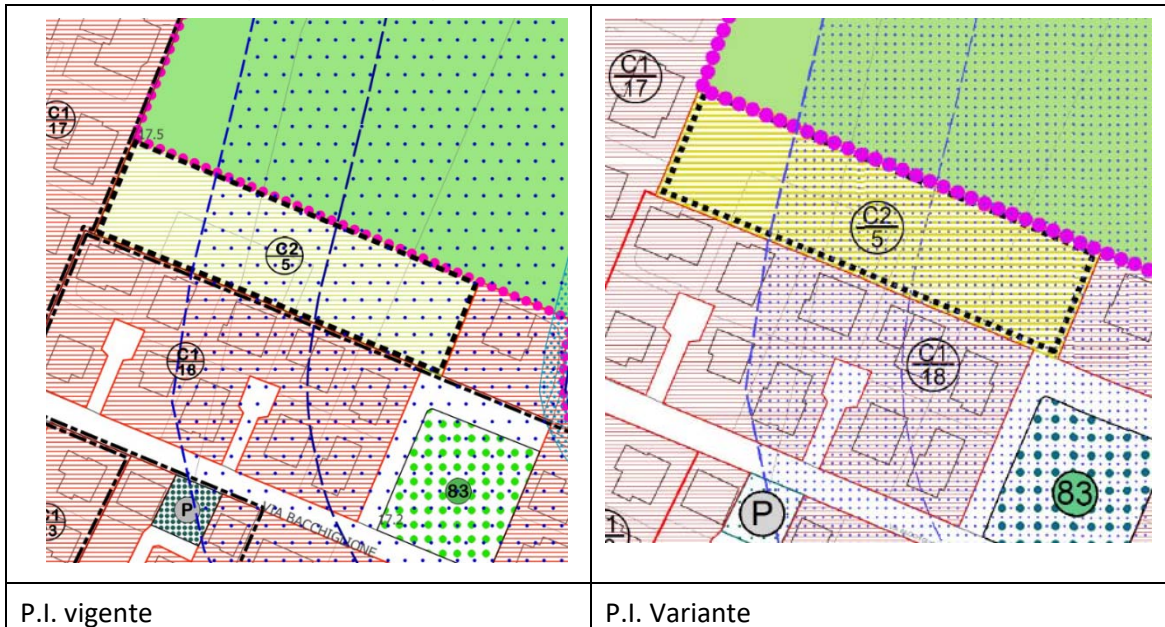
Ambito variante n. 3 (rif. Z.T.O. C2/4)





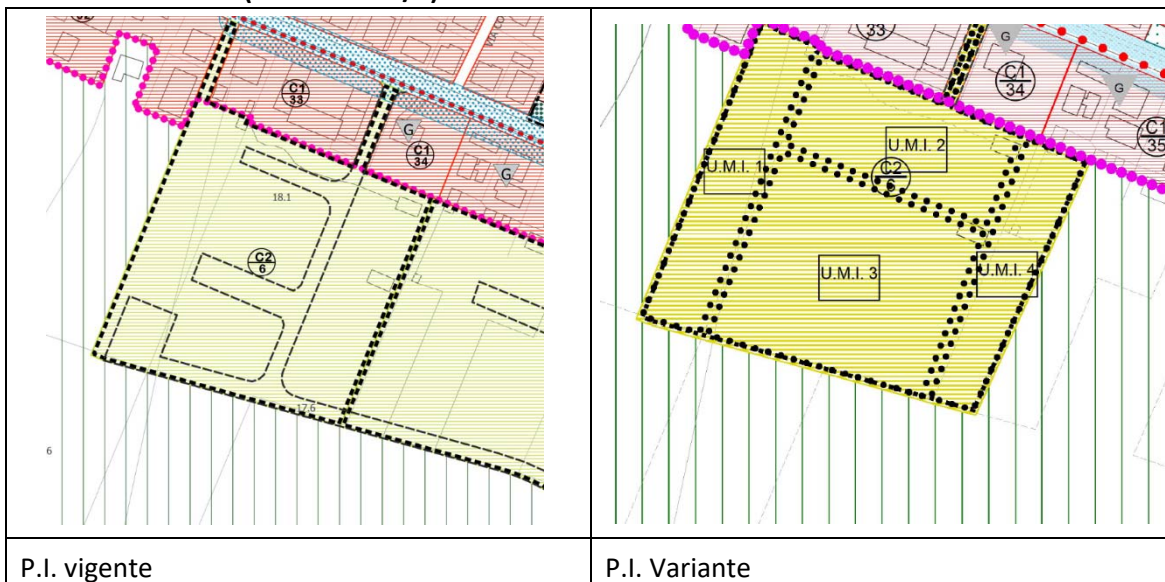
Conferma della destinazione urbanistica della Z.T.O. "C2/4" residenziale di espansione soggetta a P.U.A. (con modifica previsioni planivolumetriche relativamente alla UMI 2 IT= 0,65 m³/m²).

Ambito variante n. 4 (rif. Z.T.O. C2/5)



Conferma della destinazione urbanistica della Z.T.O. "C2/5" residenziale di espansione soggetta a P.U.A. (con modifica previsioni planivolumetriche IT= 0,78 m³/m²).

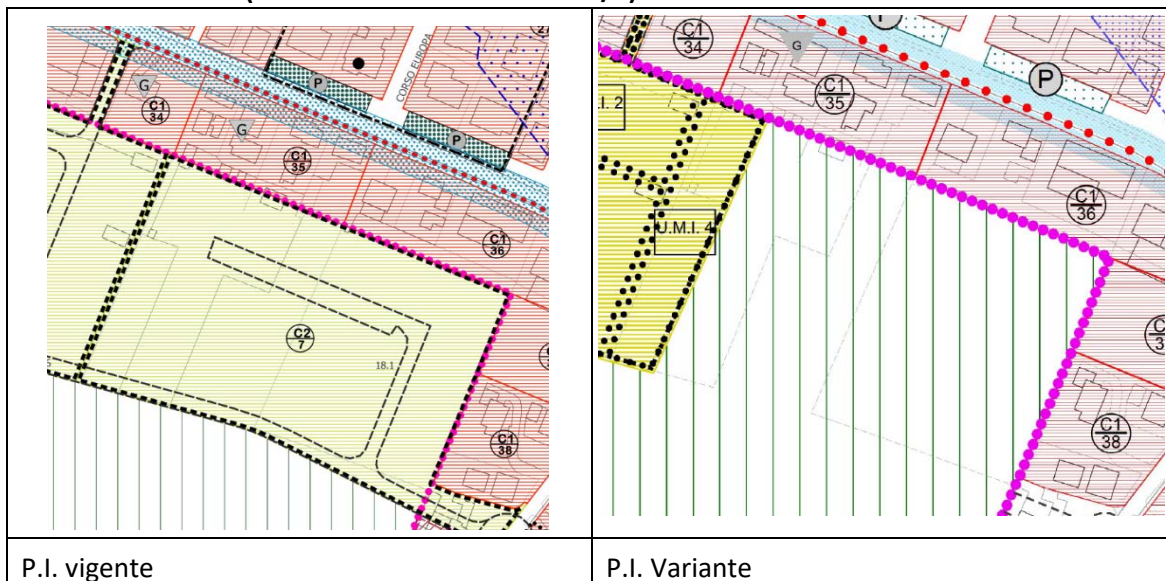
Ambito variante n. 5 (rif. Z.T.O. C2/6)



Conferma della destinazione urbanistica della Z.T.O. "C2/6" residenziale di espansione soggetta a P.U.A., con ampliamento dell'ambito a ricomprendere parte dell'area ricadente nella previgente "Z.T.O. C2/7" (modifica previsioni planivolumetriche ST= 21.236 m² e IT= 0,78 m³/m²).

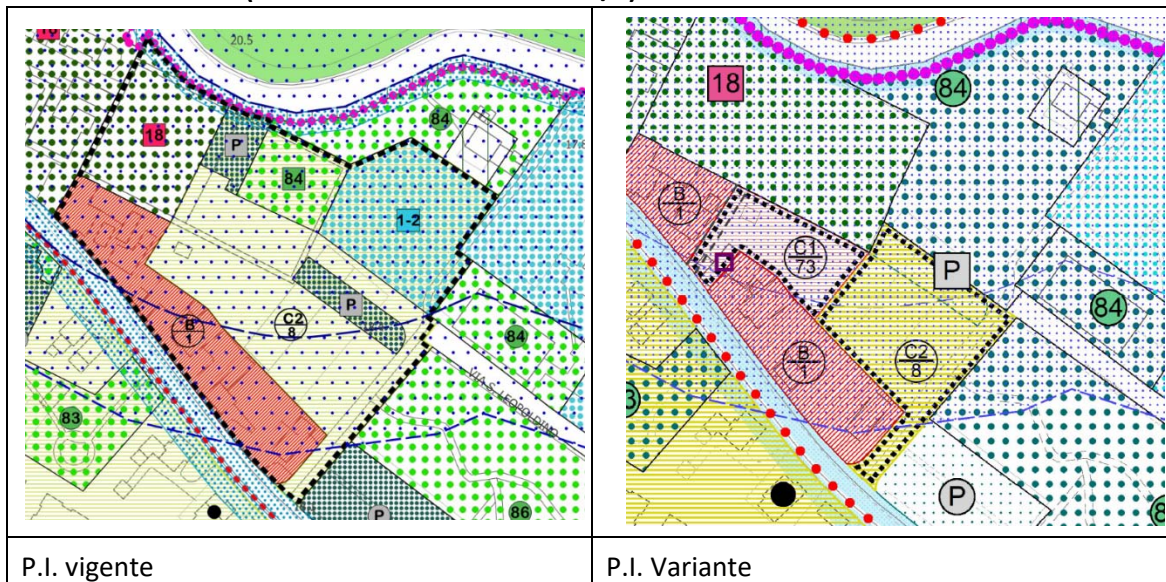


Ambito variante n. 6 (rif. riclassificazione Z.T.O. C2/7)



Riclassificazione in Z.T.O. “E – Agricola” dell’area ex Z.T.O. “C2/” a seguito della “decadenza” ai sensi dell’art. 18, co. 7 L.R. 11/2004 e dell’applicazione della disciplina urbanistica di “Area non pianificata” di cui all’art. 33 della L.R. 11/2004.

Ambito variante n. 7 (rif. riclassificazione Z.T.O. C2/8)

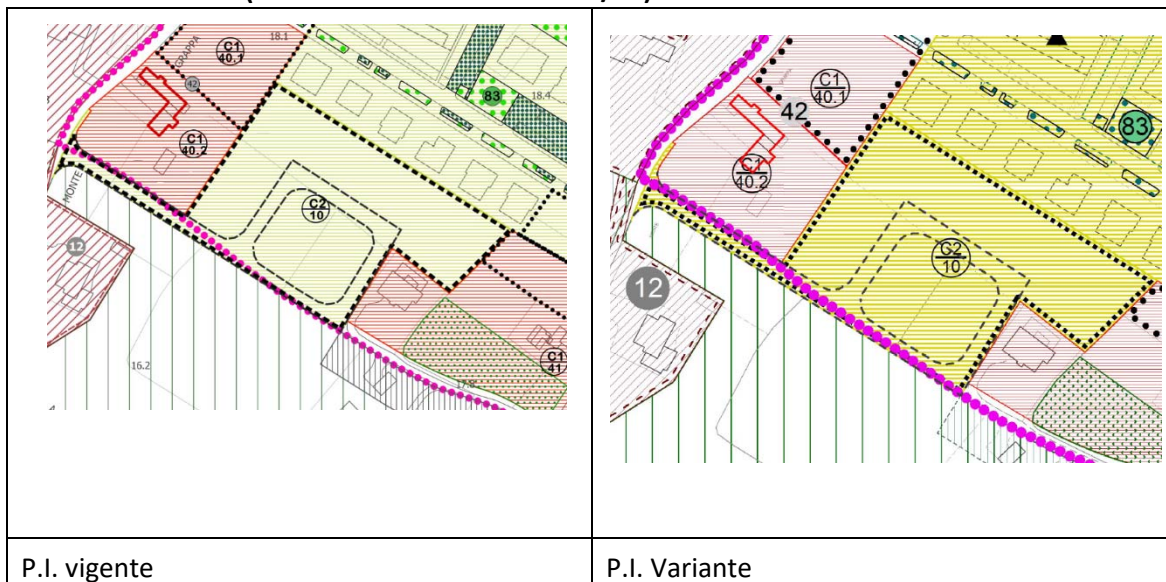


Parziale riconferma della Z.T.O. “C2/8” in residenziale di espansione soggetta a P.U.A. e parte in Z.T.O. “C1/73” residenziale di completamento attuabile tramite piano urbanistico attuativo o strumento similare (permesso di costruire convenzionato); le aree a standard sono inoltre slegate dall’ambito di trasformazione.



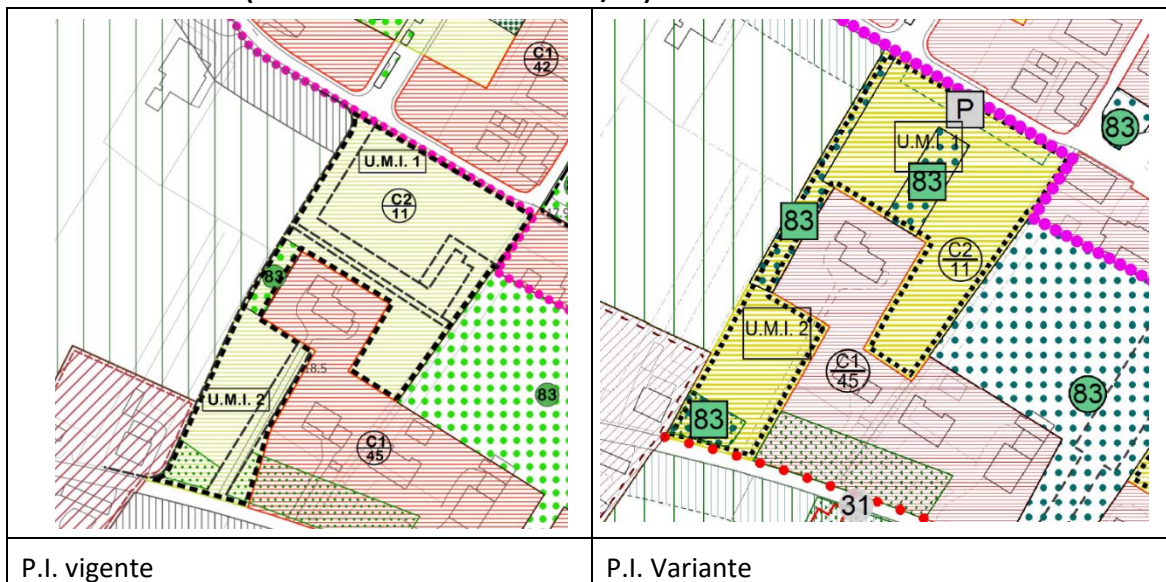
L'edificio ricadente nella Z.T.O. "B1", collocato fronte strada provincia SP 38 "via Scapacchiò" e che versa in deficitarie condizioni statiche, è stato individuato come "opera incongrua" ed iscritto nel RECREd come credito edilizio di tipo "ordinario" CE.

Ambito variante n. 8 (rif. riclassificazione Z.T.O. C2/10)



Conferma della destinazione urbanistica della Z.T.O. "C2/10" residenziale di espansione soggetta a P.U.A. (con modifica previsioni planivolumetriche $IT= 0,78 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

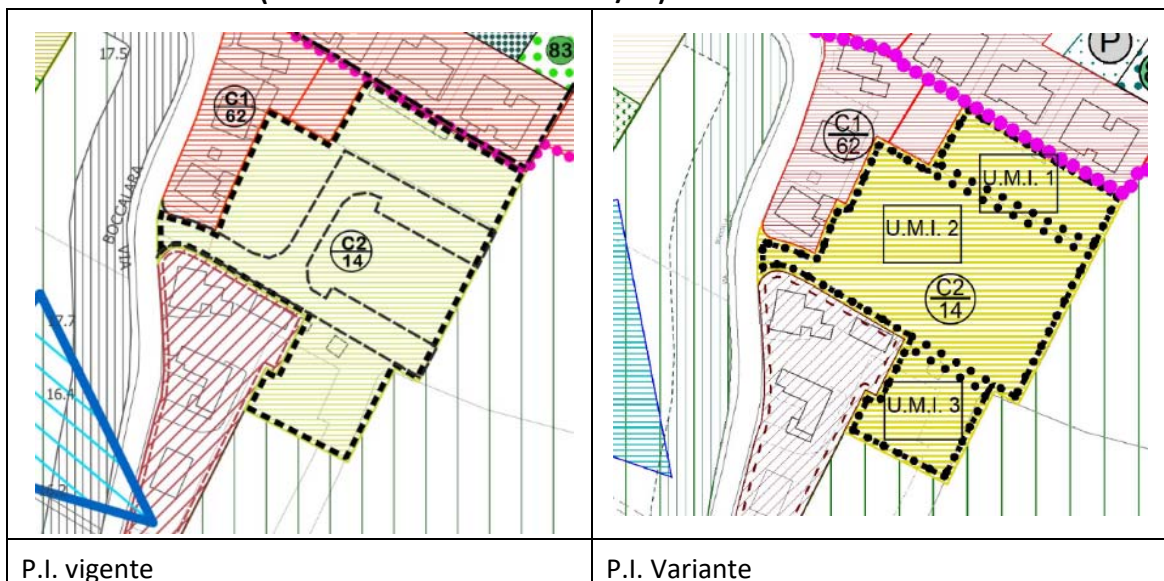
Ambito variante n. 9 (rif. riclassificazione Z.T.O. C2/11)



Conferma della destinazione urbanistica della Z.T.O. "C2/11" residenziale di espansione soggetta a P.U.A. (con modifica previsioni planivolumetriche $IT= 0,72 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

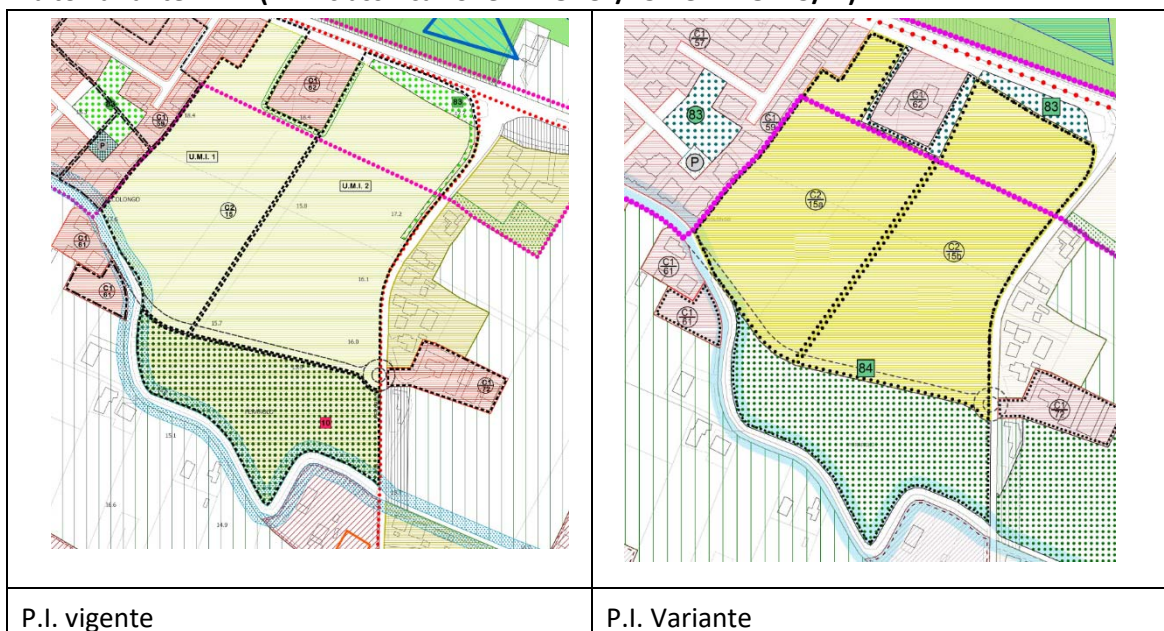


Ambito variante n. 10 (rif. riclassificazione Z.T.O. C2/14)



Conferma della destinazione urbanistica della Z.T.O. "C2/14" residenziale di espansione soggetta a P.U.A. (con mantenimento dell'indice di edificabilità $IT = 0,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le UMI 1 e 3 e la previsione di una volumetria predefinita per la UMI 2).

Ambito variante n. 11 (rif. riclassificazione Z.T.O. C2/15A e Z.T.O. 15/B)



Conferma della destinazione urbanistica della Z.T.O. "C2/15" e suddivisione della medesima in n. 2 zone residenziali di espansione (15/A e 15/B) indipendenti tra loro e con nuovo indice di edificabilità $IT = 0,65 \text{ m}^3/\text{m}^2$.



Sono inoltre aggiornate le N.T.O., in modo particolare i seguenti articoli (a disposti di normativa superiore).

Articolo 3 – Efficacia del P.I.

1. Il P.I. produce effetti conformativi della proprietà per le parti non oggetto di vincolo, anche attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.); diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio on line del Comune di Saccolongo. Al momento dell'entrata in vigore del P.I. i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.

2. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici o alla realizzazione di opere pubbliche e ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere,

*3. Secondo quanto previsto dell'articolo 18, c. 7 della L.R. 11/2004, così come modificato dall'art. 23, comma 7 della L.R. 14/2017, **decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 11/2004.***

~~*dopo cinque anni dall'entrata in vigore del P.I., qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi di nuove infrastrutture, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, decadono le rispettive previsioni urbanistiche.*~~

4. Ai sensi dell'art. 18, co. 7bis della L.R. 11/2004 per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al Comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga.

~~*In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I., essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T. e secondo quanto disposto dall'art. 7 bis della L.R. 11/2004 e s.m.i. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'articolo 33 della L.R. 11/2004 e s.m.i.*~~

5. I progetti relativi ai nuovi lotti edificabili, al recupero delle opere incongrue ovvero alle trasformazioni d'uso degli edifici non più funzionali disciplinati dalle schede tecniche puntuali previste dal presente P.I. dovranno essere presentati al competente ufficio comunale entro 5 anni dall'entrata in vigore del piano stesso.



6. Per i P.U.A. convenzionati decaduti l'edificazione è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.

..omissis..

Articolo 3bis – Aree non pianificate

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all' articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004, così come disciplinato al co 3 del precedente articolo.

2. Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001.

...omissis..

Articolo 49 - Piani Urbanistici Attuativi

1. Piano particolareggiato. È il piano urbanistico attuativo che definisce anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone omogenee.

Questo strumento di iniziativa pubblica dovrà contenere tutti gli elaborati e le analisi prescritti dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

2. Piano di recupero di iniziativa pubblica. Il P.R., di cui alla Legge n° 457/78, è lo strumento di intervento per il recupero edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 di detta Legge, in qualsiasi zona omogenea si trovino ubicate.

Questo strumento consentirà il recupero totale o parziale delle volumetrie esistenti, come indicate nei grafici e nel repertorio di P.I., consentendo anche eventuali integrazioni tecnico-volumetriche, necessarie alla trasformazione ed all'inserimento di aree ed edifici nel contesto urbano limitrofo. Sono sempre consentiti i cambi di destinazione ammessi dal P.I. e le ricostruzioni delle parti crollate o demolite (nelle quantità con certezza documentabili) anche con forme e funzioni diverse dalle precedenti. Il piano di recupero dovrà essere esteso ad almeno una unità minima di intervento, e per queste quote dovrà essere convenzionato nelle modalità e nei tempi di attuazione oltretutto nelle cessioni di standards o delle corrispondenti quote monetizzate. La progettazione urbanistica dovrà, altresì, riguardare indicativamente l'intero comparto definito dal P.I. specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.). Le aree nelle quali il repertorio normativo prescrive l'obbligo di P.R. sono dichiarate "aree degradate" ai sensi dell'art. 27 della L. n° 457/78; eventuali nuovi ambiti da assoggettare a P.R. potranno essere individuati dal C.C. con le modalità previste dalla normativa in vigore.

3. Piano di recupero di iniziativa privata. Modalità e prescrizioni come per i piani di iniziativa pubblica.

4. Piano di Lottizzazione. Il P. di L. svilupperà le quantità globali (o percentuali, qualora non esteso all'intero perimetro considerato dal P.I. e indicando, nel caso, le soluzioni progettuali per le parti non convenzionate) stabilite per la zona o la sottozona, nel rispetto dell'articolo precedente, c. 4. Svilupperà, altresì, le tematiche e le tipologie previste dallo strumento generale (percorsi, parcheggi, verde, caratteri dell'edificazione, ecc.). ~~Le organizzazioni urbanistiche riportate nelle tavole di P.I. potranno essere modificate solo a seguito di adeguata e puntuale analisi dei rapporti con il tessuto edilizio e l'ambiente circostante in sede di predisposizione di P.U.A., fatto salvo il rispetto della~~



~~viabilità principale, della collocazione delle aree a servizi più significative, dei parametri e delle prescrizioni fissati dal P.I. Modifiche diverse, nel rispetto dell'art. 19 della L.R. 11/2004, saranno ammesse solo qualora il P.U.A. sia esteso all'intero ambito individuato dal P.I.~~

~~..omissis..~~

7. Secondo quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 19/2021, i P.U.A. possono prevedere varianti alle previsioni dello strumento urbanistico comunale purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del Piano degli Interventi fissati nel "Documento Programmatico Preliminare" (detto anche "Documento del Sindaco").

In tale caso, il P.U.A. è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8 dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

~~..omissis..~~



4. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO

4.1 Dimensionamento residenziale

Di seguito si riporta una sintesi del dimensionamento del P.R.C. (P.A.T. + P.I.).

Nella presente variante al P.I., a seguito dell'entrata in vigore del nuovo regolamento edilizio comunale (D.C.C. n. 38 del 30.12.2020 e successiva D.C.C. n. 43 del 17.11.2021) e della riclassificazione di alcune "aree non pianificate" in zona agricola, è stata operata una revisione delle previsioni planivolumetriche delle Z.T.O. di espansione residenziale soggette a P.U.A. con aumento dell'indice di edificabilità territoriale (IT) del 30%.

Il P.A.T. 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	4.896
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 insediativo residenziale aggiuntivo da P.A.T.	106.000 m ³	30.000 m ³	-	15.000 m ³	151.000 m ³
Carico insediativo residenziale aggiuntivo totale	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 produttivo aggiuntivo	-	-	18.140 m ² (3.600 m ² previsioni P.R.G. non attuate)	-	18.1400 m ²
Carico insediativo commerciale aggiuntivo	33.000 m ³ (11.000 m ² s.l.p.)	-	-	-	33.000 m ³

Dopo l'approvazione della presente variante n. 3 al P.I. rimarrà il carico aggiuntivo residuo come riportato nella specifica tabella sottostante.



VARIANTE N. 3 AL P.I.					
Interventi	A.T.O. 1	A.T.O. 2	A.T.O. 3	A.T.O. 4	Totale
Conferma di aree di espansione residenziale soggette a PUA (art. 18, co. 7, L.R. 11/2004)	- 2.770 m ³	+ 1.170 m ³			- 1.600 m ³
Nuovi abitanti teorici variante		8			8
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)	207.821 mc	8.700 m ³	-	-	
Carico insediativo residenziale aggiuntivo da P.A.T.	79.026 m ³	24.113 m ³	-	8.932 m ³	
Carico insediativo residenziale aggiuntivo totale	286.847 m ³	32.813 m ³	-	8.932 m ³	326.972 m ³
Abitanti teorici residui	1.912 ab.	218 ab.	-	59 ab.	2.189 ab
Carico produttivo aggiuntivo	-	-	18.140 m ² (3.600 m ² previsioni P.R.G. non attuate)	-	18.1400 m ²
Carico insediativo commerciale aggiuntivo	33.000 m ³ (11.000 m ² s.l.p.)	-	-	-	33.000 m ³

4.2 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			

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 (ovvero tutte le aree di espansione residenziale confermate) comporterebbero un insediamento di 857 nuovi abitanti.

VERIFICA STANDARDS (esistenti + progetto)						
		F1	F2	F3	F4	TOTALE
		28.850,50 m ²	74.320,50 m ²	60.399,50 m ²	31.115 m ²	194.685,50 m ²
VERIFICA STANDARDS PARAMETRI L.R. 11/2004						
Abitanti (31/08/21)	Abitanti insediabili totali	F1	F2	F3	F4	TOTALE
4.854	5.711	28.850,50 m ²	74.320,50 m ²	60.399,50 m ²	31.115 m ²	194.685,50 m ²
						TOTALE
						34 m ² /ab

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



5. MONITORAGGIO CONSUMO DI SUOLO

Tenuto conto che a seguito della decadenza delle zone di trasformazione residenziale soggette a P.U.A. (ai sensi dell'art. 18, co.7, della L.R. 11/2004 a far data dal 30.11.2022) tali aree hanno assunto la disciplina urbanistica di cui all'art. 33 della L.R. 11/2004, la riconferma delle Z.T.O. "C2" nella presente variante n. 3 al P.I. comporta consumo di suolo in quanto esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Il suolo cosiddetto "consumato" è stimato in 206.897 m², con un saldo residuo pari a 12,89 ha (di seguito si riporta un estratto dell'elaborato "08 - Registro Fondiario del consumo di suolo").



DATI INFORMATIVI

A	B	C	D	E
Riferimenti provvedimento di approvazione della variante di adeguamento al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017	Quantità assegnata / recepita	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata	Superficie esterna agli AUC (= C-D)
Adozione: D.C.C. n.73 del 28/12/2019 Approvazione: D.C.C. n. 11 del 15/05/2020	D.D.R. n. 71 del 23/10/2018: Ha 34,44	Ha 1.347,70	Ha 517,74	Ha 829,96

PIANO DEGLI INTERVENTI/VARIANTE AL P.I. N.2

Delibera Consiglio Comunale di adozione n. del / Delibera Consiglio Comunale di approvazione n. del

F	G	H.1	H.2	I
Z.T.O. (n. identificazione)	Z.T.O. (Destinazione)	Superficie Z.T.O.	Quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC	Superficie attuata
C2/1	Residenziale di espansione	6.500 m ²	6.500 m ²	
C2/3A	Residenziale di espansione	12.070 m ²	12.070 m ²	
C2/3B	Residenziale di espansione	25.680 m ²	25.680 m ²	
C2/3C	Residenziale di espansione	2.284 m ²	2.284 m ²	
C2/4	Residenziale di espansione	21.140 m ²	21.140 m ²	
C2/5	Residenziale di espansione	5.750 m ²	5.750 m ²	
C2/6	Residenziale di espansione	21.236 m ²	21.236 m ²	
C2/10	Residenziale di espansione	11.750 m ²	11.750 m ²	
C2/11	Residenziale di espansione	9.048 m ²	9.048 m ²	
C2/14	Residenziale di espansione	8.332 m ²	8.332 m ²	
C2/15A	Residenziale di espansione	33.321 m ²	33.321 m ²	
C2/15B	Residenziale di espansione	49.786 m ²	49.786 m ²	
TOTALE			206.897 mq	
Totale aree "retrocesse"				



INTERVENTI DI AMPLIAMENTO IN ZONA AGRICOLA (ai sensi della L.R. 14/2019)

L	M	N
N. Intervento	Titolo edilizio	Superficie ampliamento
TOTALE		

SUPERFICI RINATURALIZZATE

O	P
Intervento di rinaturalizzazione- (n. identificativo)	Superficie rinaturalizzata
TOTALE	

MONITORAGGIO CONSUMO DI SUOLO

Q	R	S	T
Residuo suolo consumabile – previsione (B- tot. H2 - tot. N + tot. P)	Residuo suolo consumabile – attuazione (B- tot. I - tot. N + tot. P)	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – nuova superficie (D + tot. I)	Superficie esterna agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (C-S)
<p>Variante n. 3 al P.I.:</p> <p>33,589 ha – 20,6897 ha = 12,89 ha</p> <p>(Tale quantità andrà successivamente verificata in sede di effettiva attuazione delle aree di trasformazione soggette a PUA)</p>			



Saccolongo, giugno 2023

IL TECNICO INCARICATO
dott. Michele Miotello