



Comune di
ARCOLE

Provincia di
Verona

P.I.

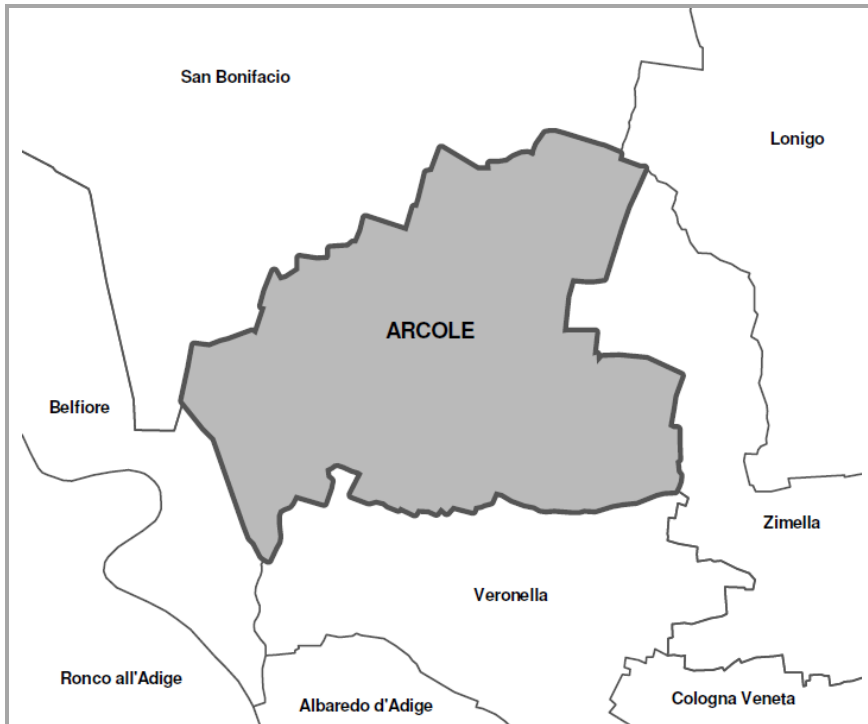
Elaborato



Scala



Relazione Programmatica



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Angelo Perbellini

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Indagini Conoscitive
Arch. Nicola Grazioli

Quadro Conoscitivo
Studio Medici
Geom. Fabiano Zanini

Analisi Agronomiche
Dott.ssa Agr. Bruna Basso

Analisi Geologiche
Dott. Geol. Pietro Zangheri

Valutazione Compatibilità Idraulica
Dott. Geol. Pietro Zangheri

Comune di Arcole

Sindaco On. Giovanna Negro

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Elaborato adeguato alle osservazioni come da DCC n. 5 del 08/03/2013

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Marzo 2013



Sommario

PREMESSA.....	3
1.1 – LA PROCEDURA	7
1.2 – GLI ELABORATI DI PIANO	8
1.3 – L’EREDITA’ DEL PAT E DEL PRG	9
1.4 - TEMI PROGETTUALI PRINCIPALI	9
1.4.1 Le scelte del PI rispetto all’apparato normativo.....	10
1.4.2 Le scelte del PI in riferimento al tessuto consolidato	10
1.4.3 Le scelte del PI in riferimento agli ambiti dell’edificazione diffusa	11
1.4.4 Le scelte del PI in riferimento ai Centri Storici e alle Corti di Antica Origine	11
1.4.5 Il verde privato vincolato	15
1.4.6 Ambiti di riqualificazione e riconversione.....	15
1.4.7 Le scelte del PI in riferimento agli ambiti agricoli.....	16
1.4.8 ZTO F - Attrezzature ed impianti di interesse pubblico.....	18
• F1 - aree per l’istruzione.....	18
• F2 - aree per attrezzature di interesse comune.....	18
• F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport.....	18
• F4 - parcheggi	18
1.5 – ATO.....	18
1.6 - LA PEREQUAZIONE.....	18
1.7 - SAU	20
1.7.1 Verifica della SAU primo PI.....	21
1.8 – IL DIMENSIONAMENTO.....	24
1.8.1 Verifica Dimensionamento residenziale	24
1.8.2 Verifica Dimensionamento standard.....	25
1.8.3 Verifica Dimensionamento produttivo e commerciale.....	30



PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Il PRC permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il PAT è stato adottato con deliberazione di C.C n. 3 del 14.01.2011 avente ad oggetto: "ADOZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART.15, COMMA 2 E SEGUENTI, DELLA L.R. N 11/2004 E RELATIVA APPROVAZIONE." è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT), ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.;

Il PAT è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 10.08.2011 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1402 del 06.09.2011. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 71 del 20.09.2011

L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione delle scelte operate nel PAT.

Con delibera di C.C. n. 46 del 28.11.2011 avente ad oggetto: "ILLUSTRAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE AL PRIMO P.I. - PRESA D'ATTO." è stato preso atto dell'avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del "Documento programmatico del I° Piano degli Interventi", così come previsto dall'articolo 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m. ed i. e si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concentrazione sullo strumento urbanistico in formazione con gli enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m. ed i.;

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

In ogni caso il primo PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Con delibera di C.C. n. 49 del 28.12.2011 avente ad oggetto: "CRITERI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E DEGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE DA APPROVARE NEL PRIMO P.I." è stato approvato il documento atto a disciplinare i criteri di valutazione delle manifestazioni di interesse e successiva approvazione degli accordi di pianificazione ai sensi dell'art.6 della l.r. e si è dato quindi avvio al procedimento ad evidenza pubblica per il perfezionamento degli accordi di pianificazione che costituiranno parte del primo p.i. dopo la loro approvazione a cura della Giunta Comunale.

Con DGC n° 102 del 3 Agosto 2012 è stato approvato L'Atto di Indirizzo: "CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI".

Il percorso che ha portato alla redazione della prima fase del PI è stato pertanto trasparente e condiviso, e la versione finale dello strumento approvato è il frutto di una serie numerosa di incontri tra amministrazione, progettisti, tecnici, proprietari di aree, abitanti.

Con DGC n° 137 del 16 novembre 2012 sono stati valutati e in parte approvati gli ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO FINALIZZATI ALLA PRESENTAZIONE DI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6, LRV N° 11/04 E S.M.I."

N°	Nominativo	Richiesta sintetica	Localizzazione	Protocollo	Valutazione tecnico/urbanistica
1	ORTOFRUTTA di SAMBUGARO PIERGIORGIO & C SAS - Via Padovana	Zona attuale: ZTO D4 – Zona destinata ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli". Viene richiesto di ampliare le possibilità operative a destinazioni industriale-artigianale con attività commerciali collegate all'attività principale	Loc. Miracolo	17/09/2012 - n. 11711	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004. Viene prevista una scheda progettuale di dettaglio



2	ZANDOMENEGH I GIANLUIGI	zona D1 per realizzazione capannone commerciale	Loc. Grassanella	17/09/2012 - n. 11710	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
3	ZAMBONI MARIA PIA - Via Abazzea 11	realizzazione area edificabile a destinazione residenziale	Via Abazzea	14/09/2012 - n. 11614	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
4	DE CARLI GINO - Via Motte di Sopra	area C1 residenziale di completamento	Via Motte Crosaron	17/09/2012 - n. 11698	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
5	DE CARLI GINO - Via Motte di Sopra	area C2 residenziale di espansione	Via Motte Crosaron	17/09/2012 - n. 11697	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
6	BURATO LAURETTA - Via Motte Rossini 30	area C1 residenziale di completamento	Via Motte Rossini	17/09/2012 - n. 11702	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
7	AR.CO. INVESTMENT - Via Poesio 13/e, Verona	area di riqualificazione e riconversione con destinazione d'uso varia, con demolizione, conservazione, riconversione	Via Mantovani	17/09/2012 - n. 11696	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
8	PIZZOLO FLORIANO	zona residenziale di espansione	Via Roma	17/09/2012 - n. 11714	Si ritiene la proposta non accoglibile nelle forme proposte e si rimanda a un successivo approfondimento storico urbanistico relativo all'ambito di intervento.
9	AGRIVER S.A.S. di Zanconato Ferdinando e c. -	Trasformazione non funzionali in depositi per commercio-vendita attrezzi agricoli. Inserimento scheda progettuale	Via Nuova Padovana	15/09/2012 - n. 11672	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004. Si propone schedatura puntuale del fabbricato non più funzionale al fondo
10	GIURIATO LUIGINO	Inserimento area di riqualificazione e riconversione con destinazione d'uso varia, con demolizione, conservazione, riconversione	Via Padovana - Corte La Macia	Prot. 22/10/2012 Fuori Termine	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
11	PERAZZOLO ARIELLA	area produttiva artigianale commerciale	Strada Padovana Nuova	17/09/2012 - n. 11719	Pur ritenendo la proposta accoglibile si prende atto della rinuncia alla richiesta da parte della proponente
13	BONVICINI RENATO e ZANOLLA GABRIELLA	zto c1.1 per volume edificabile per esigenze famigliari	Via Fornasa	17/09/2012 - n. 11766	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
14	GARZON CLAUDIO	zona di edificazione diffusa per la realizzazione di un fabbricato	Via Crocette di Sopra	17/09/2012 - n. 11720	Si ritiene la proposta parzialmente accoglibile, in riferimento alle possibilità edificatorie legate a motivate esigenze familiari e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004



15	ZANINELLO DONATELLA	zona di edificazione diffusa per la realizzazione di un fabbricato	Via Crocette di Sopra	17/09/2012 - n. 11721	Si ritiene la proposta parzialmente accoglibile, in riferimento alle possibilità edificatorie legate a motivate esigenze familiari e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
16	GODI EMILIANA	realizzazione fabbricato residenziale in zona edificazione diffusa	Via Pausella - Gazzolo	15/09/2012 - n. 11673	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
17	BRIGHENTE RICCARDO	realizzazione fabbricato residenziale in zona edificazione diffusa	Via Motte Godi	17/09/2012 - n. 11722	Si ritiene la proposta accoglibile, in riferimento alle possibilità edificatorie legate a motivate esigenze familiari e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
18	GODI ROMINA	realizzazione fabbricato residenziale in zona edificazione diffusa	Via Pausella - Gazzolo	17/09/2012 - n. 11693	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
19	NEGRETTO ANNA MARIA	realizzazione fabbricato residenziale in zona edificazione diffusa	Via Belvedere	14/09/2012 - n. 11647	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
20	RINALDI GIUSEPPE	realizzazione fabbricato residenziale in zona edificazione diffusa	Via Crocette di Sopra	17/09/2012 - n. 11706. 5/11/2012 - Prot. 13840	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004.
21	LUNARDI ROSETTA	realizzazione fabbricato residenziale in zona edificazione diffusa	Via Crocette di Sopra	17/09/2012 - n. 11695	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
22	AMBROSI ANTONIO	abitazione per i figli 1600 mc	Via Motte Godi	17/09/2012 - n. 11717	Si ritiene la proposta accoglibile, in riferimento alle possibilità edificatorie legate a motivate esigenze familiari e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
23	DE DANIELI ENRICHETTA	edificazione diffusa e cambio uso a residenziale (edificio non più funzionale al fondo)	Crocette di Sotto	17/09/2012 - n. 11712	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004. Si propone schedatura puntuale del fabbricato non più funzionale al fondo
24	BURATO FORTUNATO	ambito edificazione diffusa per realizzazione edificio unifamiliare	Via Motte Godi	14/09/2012 - n. 11649	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
25	DOMANIN LUIGI	ampliamento abitazione con individuazione edificazione diffusa o suddivisione unità con l'ampliamento della cubatura	Via Fornasa	17/09/2012 - n. 11678	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004



26	DISCONZI SCAVI SRL	costruzione di abitazione in ambito edificazione diffusa	Via Belvedere	18/09/2012 - n. 11789	Si ritiene la proposta accoglibile relativamente all'abitazione richiesta e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004. Si rimanda agli Enti competenti la pratica relativa all'attività
27	SCOTTON ANGELINO	zta residenziale edificabile per esigenze famigliari	Via Crocette	17/09/2012 - n. 11691	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
28	ALGIERI RENATO	zona residenziale per abitazione personale e riduzione a 10 m di fascia stradale	Via Marezzane di Sotto	17/09/2012 - n. 11708	Si ritiene la proposta non accoglibile a seguito di valutazioni tecnico- urbanistiche
29	PASQUALI DON ROBERTO	ristrutturazione e ampliamento casa di abitazione in centro storico	Via Nuova	14/09/2012 - n. 11613	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004.
30	PRESSI RENATO	Ampliamento zto c1/3 per edificio residenziale	Via Chiesa	17/09/2012 - n. 11713	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004.
32	BRANCO GIUSEPPE e FIORI DANIELA	zona C1 per edificio residenziale	Via Motte Rossini	17/09/2012 - n. 11718	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
33	CRESTANELLO GIOBATTA e PATUZZO LORETTA	ampliamento consolidata residenziale per realizzazione edificio unifamigliare	Via Crosara	14/09/2012 - n. 11624	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
34	COLTRO GIULIETTO e GABRIELE	ampliamento C1/1	Via Crearo	17/09/2012 - n. 11692	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
35	PROVOLI MAURIZIO - Piazza Gazzolo 28	eliminazione verde privato e costruzione garage	Piazza Gazzolo	17/09/2012 - n. 11737	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004. Si rimanda alla pratica edilizia la formalizzazione delle modalità perequative
36	ZAMBONI IVONE - Via Comparine 13/a	ampliamento area residenziale di completamento C1 per meglio gestire il volume esistente	Via Comparine	17/09/2012 - n. 11715	Si ritiene la proposta accoglibile in quanto compatibile con i parametri urbanistici e ambientali dell'ambito di intervento. Non si ritiene necessaria la stipula di specifico Accordo ai sensi dell'Art. 6 LRV n° 11/2004, in quanto la richiesta non comporta modifiche al carico urbanistico trattandosi di razionalizzazione di un ambito consolidato



37	GIAVARINA LINO - Via Garibaldi 44	zona residenziale di completamento	Via Garibaldi	05/04/2012 - n. 4809	Si ritiene la proposta accoglibile in quanto compatibile con i parametri urbanistici e ambientali dell'ambito di intervento. Non si ritiene necessaria la stipula di specifico Accordo ai sensi dell'Art. 6 LRV n° 11/2004, in quanto la richiesta non comporta modifiche al carico urbanistico trattandosi di razionalizzazione di un ambito consolidato sul quale il PRG individuava un vincolo a verde privato. Si rimanda alla pratica edilizia la formalizzazione delle modalità perequative
Fuori termine	Magnaguagno Silvio	edificazione bifamiliare in zona diffusa	Via Belvedere	13/09/2012 - n. 11583-11584	L'ambito è già in edificazione diffusa come inserito da PAT. Non si ritiene necessaria la stipula di specifico Accordo ai sensi dell'Art. 6 LRV n° 11/2004 e si rimanda alla pratica edilizia la formalizzazione della procedura ai sensi delle NTO
Fuori termine	Zamboni Ivone	zona espansione residenziale C2	Via Comparine	17/09/2012 - n. 11716	Si ritiene la proposta non accoglibile a seguito di valutazioni tecnico-urbanistiche
Fuori termine	Cetto Gianluigi e Manfrin Carlo	espansione residenziale	Via Belvedere	Prot n° 14255 del 14/11/2012	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
Fuori termine	Spiazzi Ariella	Inserimento ambito riqualificazione e riconversione	Via Roma	Prot. 14165 del 10/11/2012	Si ritiene la proposta accoglibile e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004
Fuori termine	Pilon Odile	Espansione residenziale	Via Marezzane di Sopra	Prot. 14132 del 12/11/2012	Si ritiene la proposta accoglibile nei termini urbanisticamente coerenti con le indicazioni del PAT e si rimanda alla formalizzazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004

1.1 – LA PROCEDURA

L'entrata in vigore del PAT, comporta:

- La decadenza delle parti di PRG in contrasto col PAT.
- L'automatica reiterazione per cinque anni di tutti i vincoli finalizzati all'esproprio vigenti, contenuti nei PRGC diventati automaticamente il primo PI del Comune.
- La validità per cinque anni delle nuove infrastrutture ed aree per servizi già contenute nei PRGC, per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LRV. n° 11/2004, la prima fase del Piano degli Interventi del Comune di Arcole è stata redatta secondo la seguente procedura:

1. Predisposizione del Documento del Sindaco che ha definito i temi del Piano, le priorità e le indicazioni procedurali di riferimento;



2. Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
3. Divulgazione degli obiettivi principali da perseguire con il Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorire la partecipazione;
4. Incontri pubblici di illustrazione dei contenuti;
5. Incontri su tematiche specifiche tenutisi presso la sede comunale;
6. Predisposizione Bando pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse e delle proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/04 e finalizzate alla predisposizione degli elaborati del PI;
7. Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
8. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI.

1.2 – GLI ELABORATI DI PIANO

1. Il PI è costituito dai seguenti elaborati:

- T 1.a - Carta della zonizzazione - NORD scala 1:5000
- T 1.b - Carta della zonizzazione SUD scala 1:5000
- T 2.a – Zone Significative - Arcole scala 1:2000
- T 2.b – Zone Significative - Zona Produttiva scala 1:2000
- T 2.c – Zone Significative - Gazzolo - Volpino scala 1:2000
- Relazione programmatica
- Norme Tecniche Operative
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Registro dei crediti edilizi
- Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola - SAU

ALLEGATI ALLE NTO – REGOLAMENTI E INTEGRAZIONI PROGETTUALI DI DETTAGLIO

- All. 01 - Regolamento relativo all'installazione delle strutture precarie
- All. 02 - Schede Progetto
- All. 03 - Centri Storici – Arcole e Gazzolo. Interventi codificati. Aggiornamento schedatura Centri Storici – Scala 1:1000

ALLEGATI ALLE NTO – MODELLI DOCUMENTAZIONE

- Modello Edif_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi
- Modello di richiesta di attribuzione di una diversa categoria all'unità edilizia ai sensi delle NTO del PI.

APPENDICE ALLE NTO: ACCORDI E SCHEDE PROGETTO

- Fascicolo – Registro Atti Unilaterali d'Obbligo finalizzati alle proposte di Accordo Pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04.
- Fascicolo - Registro Schede progetto Accordi pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04 per interventi puntuali

TAVOLE SPECIALISTICHE

- Relazione geologica
- Relazione di compatibilità idraulica
- Revisione tavola fragilità
- Relazione agronomica



DVD contenente la banca dati alfa-numerica e vettoriale relativa all'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di progetto.

Il PI, fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica, mantiene l'efficacia dei seguenti elaborati del PRG, per le parti compatibili con il PAT:

- Regolamento Edilizio con i contenuti di cui all'art. 33 della L.S. 1150/42 e s.m.i. per le parti compatibili con il PAT e il PI. Le NTO contengono in appendice l'aggiornamento di specifici articoli del Regolamento Edilizio.
- Schede per gli interventi diretti su manufatti, edifici e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale per le parti compatibili con il PAT e il PI.
- Schede di Analisi e Progetto - Attività produttive Fuori Zona, LRV n° 11/87.

1.3 – L'EREDITA' DEL PAT E DEL PRG

Il primo passo per la redazione del PI è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PAT e la verifica dello stato di attuazione del PRG.

Rispetto al PAT sono state recuperate tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme che potevano avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni.

Queste indicazioni sono state tradotte in forma operativa e sono contenute prevalentemente nelle 1/5000 e 1/2000.

Naturalmente le trasformazioni attivate dal PI sono state verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PAT e nel rispetto della SAU trasformabile; questa verifica è contenuta nel capitolo specifico della presente relazione.

Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni sul tessuto consolidato individuato dal PAT attraverso una rilettura delle previsioni del PRG vigente condotta su questi punti:

1. Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
2. Verifica degli strumenti attuativi previsti in modo da distinguere tra:
 - a. quelli attuati e conclusi con cessione delle opere che possono essere considerati come aree edificate già completate;
 - b. quelli con convenzione sottoscritta o progetto presentato che sono automaticamente accolti e confermati dal PI;
 - c. quelli non ancora avviati per i quali si sono valutate caso per caso le opzioni possibili: annullare il PUA e dare indicazioni diverse, confermare il PUA, confermare il PUA ma con modifiche.
3. Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione.

1.4 - TEMI PROGETTUALI PRINCIPALI

La prima fase del PI, sulla base di quanto espresso dal Documento del Sindaco, prevede di:

- 1) effettuare una conversione delle previsioni vigenti del PRG in disciplina operativa del PI;
- 2) individuare all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata le possibilità operative in termini di indici stereometrici e/o di potenzialità edificatoria;
- 3) Individuare per gli ambiti di edificazione diffusa (sia residenziali) le possibilità di intervento sulla base delle reali necessità legate all'operatività degli strumenti urbanistici vigenti.
- 4) Allineare la strumentazione urbanistica comunale vigente (**PRG e NTA**) con le norme del PAT e del PRG, in modo da aggiornare le prescrizioni e rendere fluido il passaggio dal piano regolatore alla nuova disciplina urbanistica ai sensi della LRV n° 11/2004.
- 5) Il PI ha individuato le nuove carature urbanistiche sulla base di un dimensionamento che ha tenuto conto della iniziativa in corso, della congiuntura economica, della domanda insediativa emergente, operando attraverso le proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/04.



- 6) E' risultato inoltre necessario revisionare l'individuazione dei Centri Storici, sulla base delle indicazioni del PAT e di successive verifiche delle individuazioni di dettaglio sulla cartografica vigente, alla luce del PRG approvato.

1.4.1 Le scelte del PI rispetto all'apparato normativo

Sebbene con l'approvazione del PAT, il PRG vigente acquisti valore di PI, per le parti non in contrasto con lo stesso, i due strumenti urbanistici sono profondamente diversi, essendo differente lo spirito dell'apparato normativo di riferimento di ciascuno di essi.

Il PI in questa fase ha voluto aggiornare e modificare sostanzialmente la normativa delle NTA del PRG vigente, revisionando la normativa vigente relativamente sia alle zone consolidate, sia agli ambiti di edificazione diffusa.

Il previgente PRG, utilizzato per la ridefinizione della zonizzazione, è stato inoltre trasposto sulla nuova base cartografica utilizzata dal PAT nel rispetto dei seguenti criteri, al fine di disporre di un documento attendibile sul quale misurare le variazioni introdotte:

- la zonizzazione, è stata appoggiata sulla base cartografica collaudata utilizzata dal PAT approvato;
- Aggiornamento della zonizzazione nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo, a seguito della revisione di ciascun ambito;
- Aggiornamento della zonizzazione nelle aree a standard, a seguito della revisione di ciascun ambito;
- Ridisegno delle zonizzazioni sul confine comunale aggiornato: tutti i contenuti del PI sono stati ridisegnati in appoggio al limite comunale contenuto nel Quadro Conoscitivo del PAT.

Dopo aver "ricostruito" il vigente PRG sulla nuova base cartografica, si è proceduto alla stesura degli elaborati del Piano degli Interventi, avendo cura di conservare l'impianto originario: le grafie originali sono state aggiornate e integrate con i nuovi contenuti (zone di edificazione diffusa, ambiti consolidati coerenti con il PAT, ecc) al fine di facilitare la consultazione degli elaborati.

1.4.2 Le scelte del PI in riferimento al tessuto consolidato

Il PI precisa il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata indicati dal PAT e definisce ambiti insediativi a specifica disciplina, aggiornando la normativa in coerenza con quanto previsto dalle norme del PRG e del PAT.

Il PI indica, per le parti di territorio da trasformare all'interno degli ambiti consolidati, come ridisegnati sia sulla base dell'aggiornamento delle tavole di PRG in adeguamento alle numerose varianti susseguitesesi negli anni successivi all'approvazione dello strumento, sia verificando l'attuazione degli strumenti attuativi già in corso o già operativi.

Vengono definite le normative relative alle modalità di trasformazione urbanistica, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone i criteri operativi e i contenuti.

Nell'ottica del miglioramento della qualità della struttura insediativa consolidata, vengono previste possibilità operative capaci di favorire la riorganizzazione delle relazioni interne agli insediamenti, rispondendo con una gestione puntuale degli spazi sia edificati che aperti alle esigenze di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare riguardo all'edificato ad uso abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica.

Il PI ha valutato la compatibilità delle attività, destinazioni d'uso e funzioni in atto nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale), comprese le aree standard esistenti nella strumentazione urbanistica vigente, prevedendo la possibilità di riorganizzare il funzionamento, l'assetto ambientale, il rapporto con il contesto edificato e viabilistico dei principali Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale, produttiva e commerciale, prevedendo specifiche opere di compensazione ambientale



dove necessario, favorendo la formazione di un più complesso mix funzionale, prevedendo opere di mitigazione degli impatti visivi e acustici e di riduzione delle superfici impermeabilizzate.

1.4.3 Le scelte del PI in riferimento agli ambiti dell'edificazione diffusa

In questa categoria sono comprese gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.

Il PAT prevede un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa.

La tavola n° 4 – Tavola della Trasformabilità individua gli Ambiti di edificazione diffusa frutto della lettura degli strumenti urbanistici vigenti.

In tali ambiti la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi qualora ritenuti necessari dal PI.

Il Piano degli Interventi individua e precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa intesi quali aggregati edilizi in ambiente rurale, in parte già identificati dal PAT e non in contrasto con l'uso agricolo del territorio, dei quali promuovere il recupero e/o il consolidamento dell'edificato esistente, con finalità non speculative legate alle reali esigenze familiari.

La prima fase del PI individua per gli ambiti di edificazione diffusa le modalità operative di intervento. Per tali ambiti il PAT stesso aveva definito alcuni criteri progettuali, che il PI declina, prevedendo ad esempio volumetrie per gli interventi residenziali assimilabili a quelle previste per gli ambiti agricoli.

Le nuove volumetrie da realizzare andranno verificate di volta in volta dimensionate in riferimento alla volumetria residenziale dimensionata dal PAT.

Viene inserito in norma l'Art. ART. 31 – ZONE EDIFICABILI CON BASSO INDICE: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA.

Negli ambiti di edificazione diffusa per i quali il PI prevede un aggiornamento rispetto alle indicazioni del PAT, le tavole in scala 1:5000 e 1:2000 riportano un perimetro numerato corrispondente allo specifico accordo sottoscritto (Rif. Fascicolo - Registro Schede progetto Accordi pubblico/Privato ex art. 6 L.R. 11/04 per interventi puntuali) e l'attuazione dell'intervento è subordinata al versamento del contributo perequativo di cui alla DGC n° 102/2012.

Per l'attuazione degli interventi all'interno dell'edificazione diffusa, come presente sulle tavole di PI a conferma delle indicazioni del PAT, è prevista la corresponsione del contributo perequativo nelle forme e nei modi previsti dall'Amministrazione, finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI. Si faccia riferimento all'Art. 11 – Perequazione delle NTO.

Per volumetrie puntuali riferite alle zone a basso indice il contributo perequativo viene verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto insieme al ritiro del permesso di costruire nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone.

1.4.4 Le scelte del PI in riferimento ai Centri Storici e alle Corti di Antica Origine

Per l'individuazione di base dei Centri Storici la base di riferimento è il PAT di Arcole approvato, all'interno del quale le NT prevedono per i Centri Storici la seguente normativa, che si riporta:

6.6.1 Centri Storici

Il PAT individua in cartografia i centri storici sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto, analizzati ai sensi dell'art. 3 della L.R. 80/1980 e soggetti alle disposizioni di cui alle norme del P.T.R.C.

Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PAT sono ammessi esclusivamente:



- a) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente, disciplinante i centri storici;
- b) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del PRG vigente, interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

7.6 Ambiti dei centri storici

Il PAT individua quali ambiti di natura storico-monumentale-architettonica i beni culturali caratterizzati dalla presenza di particolari pertinenze scoperte (contesti figurativi di cui all'art. 9.23 delle norme del PAT) da tutelarsi, quali gli ambiti dei Centri Storici, e ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbana.

COMPITI DEL PI

Il PI rileva e analizza gli elementi storico-monumentali-architettonici e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti in tali ambiti, recependo o meno quanto già schedato in merito al patrimonio storico da parte del PRG vigente o procedendo a nuove schedature, ed assegnando per ciascuno degli edifici le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento fra quelle indicate all'art. 10 delle norme del PAT.

In fase di prima applicazione del PAT, sino all'approvazione del primo PI, negli Ambiti dei centri storici, sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi previsti dalla normativa di PRG vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i centri storici e gli edifici con valore storico-ambientale;
- per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto precedente, gli interventi di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001.

9.22 Centri storici.

- Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico: corti rurali e manufatti significativi.
- Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete
- Edifici e complessi di valore monumentale/testimoniale

Il PAT, con particolare riferimento alla tav. 4 – Carta della Trasformabilità individua come "Centri storici", "Corti rurali e manufatti significativi", "Ville Venete" e "Edifici e complessi di valore monumentale/testimoniale", gli ambiti ed elementi di valore storico-culturale e relativi contesti figurativi da tutelare.

Per tali ambiti ed elementi il PAT prescrive che le trasformazioni edilizie ed urbanistiche devono conseguire gli obiettivi della conservazione, della tutela, del recupero integrato e della valorizzazione dell'insieme, con attenzione alle peculiarità delle parti, delle testimonianze storico archeologiche, degli edifici, degli spazi aperti e delle reti infrastrutturali di interesse storico, artistico o documentario, e nel rispetto delle specifiche componenti edilizie e di arredo che lo differenziano.

→ Centri Storici

Si tratta dei Centri storici determinati sulla base dell'individuazione e codifica originaria effettuata dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi della L.R.V. 80/80 e della L.R.V. 61/85 e s.m.i.

(...)

→ Edifici e complessi di valore monumentale/testimoniale

Si tratta di singoli edifici e complessi di valore monumentale/testimoniale (edifici con vincolo ex 1089 ed edifici con più di 50 anni, interni al centro storico, a corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85 e sparsi nel territorio).

Per le succitate categorie di ambiti ed elementi il PAT prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione.

Costituisce invariante all'interno o meno degli Ambiti dei centri storici tutto l'organismo urbano – storico complessivo, costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, ville venete, edifici e complessi, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbana.

COMPITI DEL PI

Il PI, promuove azioni di tutela, riqualificazione e valorizzazione mediante una puntualizzazione degli ambiti ed elementi medesimi e una rilettura della trattazione normativa della pianificazione vigente individuando gli edifici e gli spazi scoperti con valore storico-ambientale, secondo quanto previsto all'art. 10 delle NT del PAT.

Il PI provvederà ad approfondire l'individuazione delle pertinenze scoperte da tutelare e il contesto figurativo, che andrà identificato quale Zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04 dove, in



particolare, non sarà consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

In particolare, in sede di PI, la disciplina inerente gli Ambiti dei centri storici, delle corti rurali, dei manufatti significativi e degli edifici e spazi scoperti con valore storico-ambientale va approfondita e sviluppata secondo le seguenti alternative:

- in coerenza con le disposizioni di cui al successivo art. 10.1 delle NT del PAT- Direttive per la disciplina delle Unita Edilizie;

- in coerenza con le disposizioni del PRG vigente, in quanto compatibili con gli obiettivi del PAT.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PAT indica azioni riferite al territorio e non e da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.

Il centri storici sono stati pertanto rilevati e analizzati ai sensi di quanto previsto dall'art. 7.6 del PAT, recependo o meno quanto già schedato in merito al patrimonio storico da parte del PRG vigente o procedendo a nuove schedature o a integrazioni di quelle esistenti.

Le analisi di dettaglio condotte in occasione della redazione del PI hanno comportato una serie di indicazioni puntuali differenti rispetto a quanto previsto dal PAT, comunque motivate dalla lettura storica del territorio e dalla verifica delle indicazioni progettuali riportate sul PRG, redatto già ai sensi della LR 80/80 e verificato successivamente con una serie di varianti parziali relative alla risagomatura del Centro Storico.

Sulla scorta delle analisi, i perimetri dei Centri Storici, già riportati nel PAT, hanno quindi subito nel PI alcune modifiche, sulla base delle verifiche come di seguito specificate:

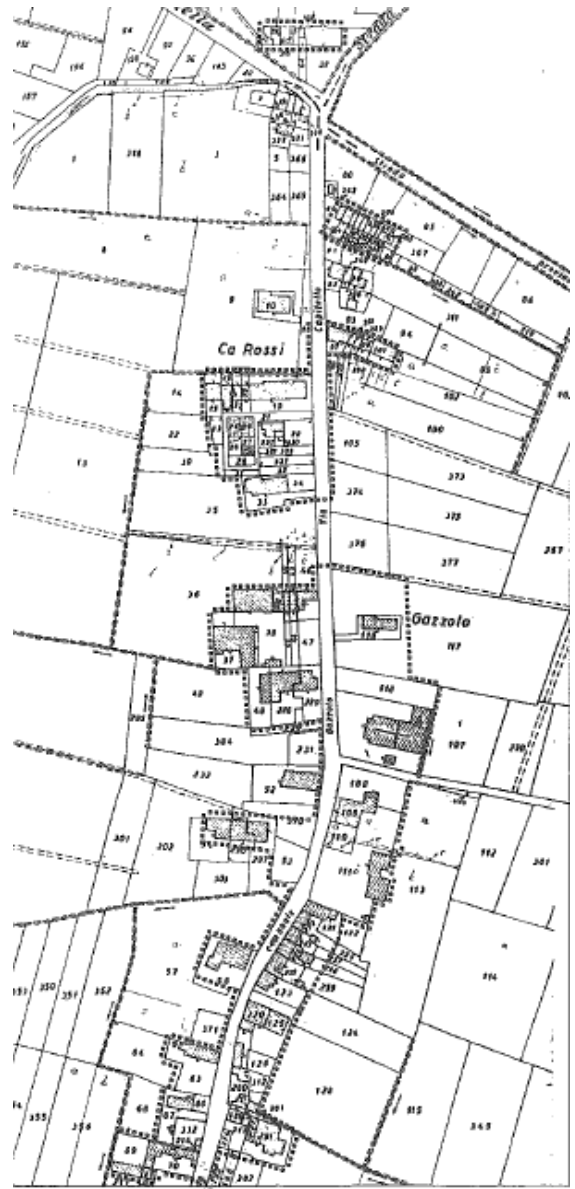
1. Sono state rianalizzate le individuazioni del Centri Storici sulla base degli Atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto, contenuti anche nel Quadro Conoscitivo del PAT.
2. Sono state verificate le indicazioni del PRG vigente, approvato con DGRV n° 38 del 14/01/1997, redatto ai sensi della LRV n° 80/80 alla luce delle Varianti Parziali approvate successivamente.
3. Sono state verificate le osservazioni al PAT approvato e del Parere della DGRV n° 1402 del 6 settembre 2011.
4. E' stata effettuata la lettura speditiva dei centri storici individuati sia sul PRG che sul PAT, al fine di valutare puntualmente i fabbricati inclusi.

Il PI mantiene pertanto la struttura normativa predisposta con il PAT, ma persegue l'obiettivo di attuare una pianificazione prevalentemente orientata a conservare e valorizzare l'organismo urbano-storico complessivo, costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche o private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade, in modo da consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbano e con l'evoluzione del contesto.





In questi ambiti sulla base di uno studio di approfondimento sulla caratteristiche architettoniche ambientali, colturali, ecologiche e geomorfologiche, il PI ha previsto alcuni interventi di dettaglio relativamente a specifici edifici.



Si riporta di seguito il confronto dei centri storici analizzati:



LEGENDA

-  Centri Storici da PRG
-  Centri Storici PAT adottato
-  Centri Storici PAT approvato
-  Centri Storici PI





L'analisi si dimostra come il PAT abbia inserito in tavola perimetrazioni di Centro Storico relative agli Atlanti Regionali. Le informazioni, pur complete, erano riferite all'analisi del Tessuto edificato ma in tavola della Trasformabilità i centri storici da inserire fanno riferimento a quelli verificati ai sensi della LRV n° 80/80, come riportati sul PRG.

Il PI verifica quindi gli ambiti inseriti, provvedendo a piccole ripermetrazioni relative a porzioni di edificato che hanno perso il carattere storico.

Il PI, in ottemperanza a quanto previsto dal PAT, per le corti di antica origine verifica la consistenza dei fabbricati già schedati dal PRG, rimandando a una fase successiva del PI la schedatura puntuale degli ambiti dei beni culturali esterni ai centri storici come inseriti ex novo dal PAT.

1.4.5 Il verde privato vincolato

Il verde privato vincolato si configura come qualificazione di zone territoriali omogenee di cui lo strumento urbanistico primario si compone, implicando una preclusione all'edificazione implicando come unica possibilità operativa il mantenimento dell'area a verde, rimanendo comunque espressione delle funzioni di ripartizione in zone del territorio, senza determinare vincoli tali da escludere potenzialmente il diritto di proprietà nella sua interezza.

Dall'allegato B1 degli Atti di Indirizzo della Regione Veneto, relativamente agli ambiti individuati come Verde Privato, viene definito che il Verde Privato, ancorché frequentemente usato nei piani regolatori vigenti, non è assimilabile ad una Zona Omogenea, ma ad un vincolo (di inedificabilità e tutela del patrimonio "verde") esteso ad una parte di zona omogenea.

Si veda l'art. 25 della L. 1150/1942 (Vincolo su aree sistemate a giardini privati).

Ne consegue che nel PI questa indicazione deve valere come vincolo e deve essere data su di un'area zonizzata.

Il PI di Arcole ha pertanto provveduto a zonizzare gli abiti che nel PRG non erano individuati come zona omogenea ma esclusivamente come zona a Verde Privato, sia riorganizzando le porzioni di edificato togliendo il vincolo dove non urbanisticamente giustificato e individuando invece porzioni di vincolo a verde sulla base di un disegno urbano di dettaglio, in aggiornamento di quanto previsto dal PRG, a completamento delle possibilità edificatorie ammesse dagli ambiti consolidati per le Zone B e C dello strumento urbanistico, per completare un disegno urbanistico che permetta dove necessario il mantenimento di porzioni non edificate.

1.4.6 Ambiti di riqualificazione e riconversione

Le linee di tendenza dell'urbanistica tendono a privilegiare gli interventi di riqualificazione e riconversione dei territori, proponendo azioni di miglioramento della qualità urbana attraverso la definizione di specifici mix di funzioni ammissibili in particolari ambiti dell'edificato, con il fine di risolvere situazioni legate all'integrazione di zone e di volumi esistenti creando specifiche ricuciture del tessuto urbano attraverso la lettura degli spazi, della viabilità, delle funzioni esistenti e di progetto.

L'art. 13, comma 1, lett. l) della L.R. 11/2004 affida al PAT la definizione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo e delle aree di riqualificazione e riconversione.

Si richiama l'art. 9.3 del PAT approvato:

9.3 Aree e interventi di riqualificazione e riconversione

Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Il PI sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori aree/interventi di riqualificazione e riconversione, oltre a quelli segnalati dal PAT.



In particolare gli interventi di riconversione degli impianti produttivi, dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e bonifica dei luoghi, qualora si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.

Il PI:

- *precisa, coerentemente con le indicazioni del PAT, l'ambito degli interventi di riqualificazione e riconversione e definisce specifiche zone di intervento;*
- *indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;*
- *disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.*

L'operazione di riconversione e riqualificazione, in base ai caratteri specifici dell'intervento che verrà realizzato e delle funzioni che saranno insediate, deve prevedere l'integrazione urbanistica dell'ambito con l'insediamento contiguo, in termini funzionali, visivi, di immagine urbana e soprattutto di accessibilità (automobilistica, ciclabile e pedonale).

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non e da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

Il PI individua tre ambiti di riqualificazione e riconversione all'interno del Capoluogo:

- Ambito individuato nel PRG vigente come "ZTO D6 –Aree non organicamente inserite nelle aree produttive", e come ambito consolidato dal PAT;
- Ambito previsto dal PAT come area in trasformazione produttiva-commerciale all'ingresso del paese in cui prevedere un mix di funzioni che comprendono una corte di antica origine e un ambito turistico-ricettivo;
- Ambito individuato nel PAT come da riqualificare, corrispondente a un aggregato situato in zona agricola in cui sono presenti fabbricati a destinazione mista agricola-produttiva.

Non viene confermata in questa prima fase l'individuazione dell'ambito di riqualificazione e riconversione corrispondente nel PAT alla ZTO B/1 – speciale Degradata soggetta a Piano di recupero di Iniziativa privata, per cui si perfeziona la normativa di dettaglio relativamente alle modalità di intervento.

Attraverso il Piano degli interventi la revisione funzionale e progettuale degli ambiti hanno come principale obiettivo da raggiungere la riqualificazione del sistema insediativo con opportune azioni di tutela, di rifunzionalizzazione e di riuso del sistema urbano residenziale con l'introduzione di attività compatibili legate al commercio e all'attività direzionale proponendo un riequilibrio complessivo.

1.4.7 Le scelte del PI in riferimento agli ambiti agricoli

Il PI prevede la revisione totale degli ambiti agricoli, sia sulle tavole di progetto che nell'impianto normativo.

Ai sensi dell'art. 43, comma 2, LRV n° 11/2004, spetta infatti al piano degli interventi (PI) individuare nel territorio agricolo, in coerenza con il PAT, i seguenti ulteriori elementi:

- a. gli ambiti delle aziende agricole esistenti;
- b. gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui al comma 1, lettera c);
- c. gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- d. le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al comma 1, lettera a);
- e. le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle



altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, in coerenza con gli Atti di indirizzo regionali (DGR n. 172/2009).

L'art. 44 della LR n. 11/2004, al comma 1, stabilisce che nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite nella DGR n. 3178/04.

Tali interventi sono consentiti, sulla base di un piano aziendale redatto ai sensi del comma 3, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti al comma 2 del citato articolo 44.

Gli interventi edilizi consentiti per l'ampliamento di case esistenti, per usi agrituristici, per nuove case di abitazione e per strutture agricole produttive sono disciplinati dal comma 4 dell'articolo 44.

Si evidenzia che gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola, sono disciplinati dal PAT e dal PI ai sensi dell'articolo 43 della LRV n° 11/2004, e che ai sensi del comma 5) dell'art. 44, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo - di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e s.m.i. - nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

Con la legge finanziaria regionale n. 11 del 2010, che apporta modifiche alla legge regionale n. 11/2004, risultano consentiti anche gli interventi di cui alla lett. d (ristrutturazione edilizia) del citato testo unico dell'Edilizia.

Il primo PI pertanto conferma e ordina le indicazioni progettuali già previste dal PRG vigente, aggiornando la disciplina alla normativa vigente: le tavole di PI individuano la ZTO "E" che è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e s.m.i.

Ai sensi dei disposti del PAT, il PI stabilisce i criteri generali di intervento per gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, confermando che per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

La normativa predisposta dal Pi stabilisce due differenti modalità di schedatura e possibilità di recupero dei fabbricati non più funzionali al fondo, distinguendo tra quelli presenti all'interno di ambiti di edificazione consolidata o diffusa e quelli presenti in zona agricola.

Per l'individuazione delle strutture agricolo produttive non più funzionali al fondo è stata pertanto predisposta una apposita scheda tecnica di analisi che permetta la schedatura puntuale e la definizione degli interventi ammissibili e dei cambi di destinazione d'uso dei fabbricati non funzionali al fondo.

In sede di PI quindi sono stati schedati due fabbricati oggetto di richiesta puntuale durante la fase della concertazione e della partecipazione dei cittadini alle scelte progettuali, rimandando a una successiva schedatura puntuale eventuali ulteriori fabbricati presenti in zona agricola.

Diversa è invece la possibilità di recupero di fabbricati presenti in ambiti consolidati o diffusi, per i quali la possibilità di recupero avviene con richiesta di titolo abilitativo supportato da schedatura e da dichiarazione di non funzionalità ed è assoggettata alla normativa messa in opera dalle NTO.



1.4.8 ZTO F - Attrezzature ed impianti di interesse pubblico

La prima fase del PI individua e riclassifica sulla base di valutazioni effettuate sul PAT, le zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Il PI aggiorna pertanto le possibilità operative dell'attuazione delle aree a standard, ammettendo interventi da attuare in modo da realizzare ambiti qualificante del tessuto urbano.

Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti istituzionalmente competenti o di privati, in concessione o di proprietà degli stessi; l'utilizzo e l'esercizio degli impianti debbono essere in questi casi regolati da apposita convenzione registrata e trascritta.

Si individua pertanto, a riclassificazione delle aree a standard individuate dal PRG, la seguente suddivisione di aree a servizi:

- **F1 - aree per l'istruzione**
- **F2 - aree per attrezzature di interesse comune**
- **F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport**
- **F4 - parcheggi**

1.5 – ATO

Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Il PI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitate variazioni del perimetro alle ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

Per meglio prevedere lo sviluppo urbanistico della frazione di Gazzolo, è stata pertanto modificata la perimetrazione dell'ATO – Gazzolo/Volpino per una percentuale del 1,85%, mantenendo ferma la potenzialità edificatoria ammessa dal PAT.

1.6 - LA PEREQUAZIONE

Il PI recepisce gli indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione Urbanistica di cui all'art. 10.13 delle NT del PAT approvato, in relazione a cui la perequazione urbanistica si connota come lo strumento attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

La perequazione urbanistica ai sensi dell'Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Ai sensi dell'Art. 35 della L.R.V. n° 11/2004 il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Il PI quantifica la perequazione urbanistica prevista dal PAT, con il contributo perequativo da corrispondere in aggiunta al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.



Parte del vantaggio conseguito definito “contributo perequativo” sarà restituito dal beneficiario alla collettività attraverso una delle seguenti modalità (ovvero, di una loro combinazione):

- a) la realizzazione di opere pubbliche. Per opere pubbliche si intendono sia quelle già programmate e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall’art. 17 c. 1 della L.R. 11/04, ovvero, quelle opere proposte dalla Ditta proponente che siano riconosciute dall’Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
- b) la cessione di aree eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione e/o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell’Amministrazione Comunale;
- c) la monetizzazione di un importo equivalente. Tali importi saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio e saranno vincolati alla realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse;
- d) la cessione al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell’art. 39 della L.R. 11/04.

Il contributo perequativo può essere versato al Comune nei modi previsti dalla DGC n° 102/2012 per gli interventi inseriti nel Primo Piano degli Interventi, e corrisposto insieme al ritiro del permesso di costruire nei termini concordati con il Responsabile dell’Area Tecnica, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici concordati con l’Amministrazione. Si faccia riferimento alla Delibera citata con la quale è stato approvato l’atto di indirizzo: “CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI”.

Si riassumono di seguito gli interventi soggetti a contributo perequativo:

1.a	Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale con obbligo di P.U.A.
2.a	Trasformazione urbanistica in area edificabile produttiva/artigianale/commerciale con obbligo di P.U.A.
3.a	Riconversione volumi edifici produttivi con cambio d’uso in ambiti di riqualificazione e riconversione con obbligo di P.U.A.
4.a	Riconversione annesso rustico non più funzionale – cambio d’uso volume esistente (in ambiti di edificazione diffusa, centri storici, Corti Rurali, zona agricola). Vista la normativa che impone nelle corti vincoli di tipologia, impianto, materiali, inserimento ambientale e paesaggistico, gli stessi conteggi valgono nel caso di edifici esistenti individuati dal PAT come Corti Rurali, per i quali è richiesto il cambio d’uso a funzioni turistico-ricettive.
5.a	Riconversione annesso rustico non più funzionale in ampliamento rispetto al volume esistente, fino max 600 mc (il contributo perequativo è calcolato come valore applicato alla parte in ampliamento rispetto all’esistente)
	- Contributo aggiuntivo per la parte che supera i 600 mc, fino a un max ammissibile di 800 mc
6.a	Nuova possibilità edificatoria in sostituzione di porzioni di Centro Storico Gli stesso conteggi valgono per le trasformazioni urbanistiche da zone standard a residenziale e da agricola in ZTO B – C a completamento di ambiti già consolidati in riferimento a specifiche schede progettuali puntuali, sulla base del massimo volume ammissibile dalla zona
7.a	Nuova possibilità edificatoria per la realizzazione di volume accessorio alla residenza in ambiti di centro storico oggetto di rischedatura del PI.
8.a	Nuova possibilità edificatoria all’interno degli ambiti di edificazione diffusa

Il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:

- prima dell’emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- prima dell’adozione del piano urbanistico attuativo in caso di ambiti soggetti a PUA.

Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.

Non sono soggetti a perequazione gli interventi di cui all’Art. 13.1 – Dimensionamento del PAT, che definisce come in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, siano comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50 mc. per



alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, finalizzati al miglioramento della qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Si specifica che per tutti gli ambiti per i quali il PI prevede una modifica rispetto alle indicazioni del PRG, l'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di ampliamenti di fabbricati esistenti è subordinata al versamento del contributo perequativo di cui alla DGC n° 102/2012. Pertanto sono soggetti a contributo perequativo:

- gli ambiti di zone C – B a sostituzione di porzioni di verde privato da PRG, con riferimento al punto 6.a dell'Allegato alla DGC n° 102/2012;
- le volumetrie puntuali accessorie in centro storico, con riferimento al punto 7.a dell'Allegato alla DGC n° 102/2012;
- le volumetrie puntuali residenziali se oggetto di rischedatura nel PI in centro storico, con riferimento al punto 6.a dell'Allegato alla DGC n° 102/2012.

1.7 - SAU

La prima fase del PI non modifica in alcun modo la quantità di area agricola trasformabile, come calcolata dal PAT.

Il PAT ha determinato infatti il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, definita "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" (SAUTmax).

La determinazione della SAU è stata fatta sulla base dei dati contenuti nel quadro conoscitivo e riferita allo stato di fatto a prescindere dalle destinazioni e classificazioni di PRG.

In relazione all'articolo 13.1.f della L.R. 11/2004, il PAT ha determinato "il limite quantitativo massimo della zona Agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c."

Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio =

(S.A.U. massima) x 1,30% = 18,930 Km² x 1,30% = **193.911 mq.**

In sede di P.I. la quantità di "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" può subire un incremento massimo del 10%, alzando il limite massimo a **213.302 mq.**

Si richiamano i calcoli effettuati dallo Specialista Agronomo incaricato Studio Benincà come presenti negli elaborati specialistici del QC del PAT approvato, e che risultano avere una leggera discrepanza rispetto ai dati presenti nelle NT del PAT.

Si richiama l'ALLEGATO A Dgr n. 3650 del 25/11/2008 – Lett. C - SAU

*"Per quanto riguarda la trasformazione della zona agricola in destinazioni diverse da quella agricola, relativamente all'insediamento di aree produttive (industriali/artigianali), per grandi strutture di vendita o di altre strutture alle stesse assimilate, per strutture turisticoricettive, per attrezzature sportive o servizi pubblici aventi carattere di intercomunalità a seguito di previsioni di strumenti di pianificazione di livello superiore o per accordi di pianificazione fra comuni, la percentuale di trasformabilità è riferita proporzionalmente alla somma delle singole SAU dei comuni interessati, indipendentemente dalla specifica **localizzazione dell'area trasformata.**"*

Disposizioni generali dal PAT approvato

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- la conferma degli ambiti di trasformazione già previsti e delle previsioni consolidate del PRG vigente, o di Varianti allo stesso anche se solo adottate prima dell'adozione del PAT stesso;
- l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria;



- la realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, nonché la realizzazione di aree ricreative tenute piantumate e a verde destinate ad attività sportive in genere, camping, parchi di divertimento, aree archeologiche, aree per la protezione civile, bacini di laminazione, boschi di pianura, o altre tipologie simili fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione;
- La ricollocazione, all'interno del territorio comunale, delle aree interessate da precedenti previsioni di PRG non attuate nonché di quelle incompatibili con il PAT;
- la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata come calcolata a seguito dell'analisi agronomica condotta in occasione della stesura del PAT, dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo;
- il rimboschimento di aree o il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di discariche, cave, bacini di laminazione.

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della "Zona agricola massima trasformabile", o eventuali modifiche al regime d'uso del suolo protrattesi per almeno 3 anni e comprovate da opportune indagini agronomiche, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PAT.

Secondo quanto disposto dall'art. 13, lett. f), "il PAT pertanto ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c)". Pertanto, il calcolo è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano ed è disciplinato dal presente atto di indirizzo. Considerata l'assenza di contenuto discrezionale, l'eventuale adeguamento dei PAT vigenti alla data di pubblicazione del presente provvedimento potrà avvenire in sede di redazione del primo Piano degli Interventi (PI).

1.7.1 Verifica della SAU primo PI

La SAU trasformabile è un dato progettuale territoriale del PAT che trova una dimensione applicativa nel PI, il quale individua le aree trasformabili.

Nella logica di ridurre al minimo il consumo di suolo, la legge regionale veneta ha fissato precisi criteri per verificare e controllare la trasformazione del territorio.

La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del P.A.T. attraverso l'applicazione di un preciso indice prestabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti. In riferimento alla SAU trasformabile dal Comune di Arcole, è possibile in sede di PI l'aumento di tale superficie in sede di PI del 10%, che nel caso specifico non è stato utilizzato.

Di seguito viene presentato il conteggio della S.A.U. sulla base delle previsioni del P.I.. Annualmente poi, mediante il piano di monitoraggio degli interventi, verrà conteggiata esattamente la superficie realmente sottratta.

Pertanto al momento attuale si avrà un indicazione di massima della S.A.U. potenzialmente consumabile (**45.413 mq**) ed una indicazione di minima della S.A.U. residua (**148.498 mq**).

Sarà dunque in sede di monitoraggio che verrà puntualmente "scalata" dal computo la reale S.A.U. consumata sulla base del progetto a disposizione presso l'U.T.C.



SAU DISPONIBILE DA PAT					193 911 mq
					SAU consumata dagli interventi del PI
ZTO C1 in ampliamento rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata					
N° proposta di Accordo/Atto Unilaterale	ZTO	Ampliamento	RC copertura max 30%	SAU consumata	
	PI	mq	mq		
3A	C1/2	2135	641	0	
4A	C1/1	3318	995	794	
6A	C1/1	1536	461	0	
11A	C1/1	1913	574	0	
2C	C1/3	596	179	0	
4C	C1/1	634	190	0	
5C	C1/1	570	171	171	
7C	C1/1	1214	364	234	
8C	C1/1	1391	417	109	
9C	C1/1	418	125	0	
totale		13725 mq	4118 mq	1308 mq	1 308 mq

Nuova ZTO C2					
N° proposta di Accordo/Atto Unilaterale	ZTO	Ampliamento	Rc copertura max 30%	SAU consumata	
	PI	mq	mq		
5A	C2/1	5537	1661	1661	
10A	C2/1	30085	9026	8526	
13A	C2/1	5137	1541	1541	
totale		40759 mq	12228 mq	11728 mq	11 728 mq

Ampliamento delle aree di urbanizzazione diffusa					
N° proposta di Accordo/Atto Unilaterale	ZTO	Ampliamento	RC copertura	SAU consumata	
	PI	mq	mq		
1B	diff	1301	390	390	
2B	diff	3871	1161	1161	
3B	diff	1522	457	457	
4B	diff	2039	612	612	
5B	diff	737	221	0	
6B	diff	2721	816	816	
7B	diff	1685	506	506	
8B	diff	1642	493	0	
9B	diff	792	238	238	
10B	diff	3225	968	519	
11B	diff	2351	705	705	



12B	diff	718	215	144	
13B	diff	1015	305	118	
14B	diff	1758	527	337	
totale		25377 mq	7613 mq	6003 mq	6 003 mq

Nuova ZTO D2					
N° proposta di Accordo/Atto Unilaterale	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata	
	PI	mq	mq		
1A	D2s	44967		0	
2A	D2	8117	8117	8117	
totale		53084 mq	8117 mq	8117 mq	8 117 mq

Zona di riqualificazione					
N° proposta di Accordo/Atto Unilaterale	ZTO	Ampliamento	copertura	SAU consumata	
	PI	mq	mq		
7A	riqualif.	10052		0	
9A	riqualif.	22500		18257	
12A	riqualif.	12284		0	
totale		44836 mq	0	18257 mq	18 257 mq

SAU CONSUMATA	45 413 mq
----------------------	------------------

SAU RESIDUA	148 498 mq
--------------------	-------------------

E' stata prodotta la TAVOLA DENOMINATA: "Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola – SAU" .

La tavola in scala 1:10.000 evidenzia la sovrapposizione della S.A.U. (così come rilevata nel Q.C. dal professionista incaricato per la redazione delle analisi agronomiche del P.A.T. approvato dalla Regione Veneto) con gli ambiti di progetto del P.I.

Da tale banca dati è stato effettuato il calcolo della S.A.U. per singola A.T.O., la S.A.U. consumabile dalle nuove aree trasformabili individuate da PRG e da accordi, e per singolo edificato diffuso, come riassunto nelle tabelle precedenti.



1.8 – IL DIMENSIONAMENTO

Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali e artigianali, agroindustriali, commerciali e direzionali, turistico-ricettivi perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

1.8.1 Verifica Dimensionamento residenziale

Il 1° Piano degli Interventi prevede la formazione di nuove aree residenziali che comportano un incremento di volume insediativo residenziale pari a **65.597 mc**. Il volume residenziale da PI corrispondente al 13,61% del volume insediativo previsto dal PAT, e conseguentemente un incremento di abitanti teorici insediabili sul territorio comunale pari a **437** nuovi abitanti teorici.

Si fa riferimento a quanto approvato con il PAT:

DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA
(commerciale-direzionale e turistico-ricettivo), considerando il volume residuo da PRG vigente

ATO	AMBITO	Abitanti residenti (a) ab.	Volume residuo PRG (B) mc	Abitanti residui PRG (b) ab.	Volume previsto PAT (C) mc	Abitanti previsti PAT (c) ab.	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C) mc	TOTALE Abitanti (a+b+c) ab	Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza commerciale-direzionale e turistico-ricettiva (+10%) mc	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PAT mc
1	Piana della Zerpa	20	0	0	0	0	0	20	0	0
2	Pianura centrale	1.071	0	0	35.591	175	35.591	1.246	0	35.591
3	Pianura nord	15	0	0	0	0	0	15	0	0
4	Arcole	3.586	20.400	100	153.043	754	173.443	4.440	22.915	196.358
5	Gazzolo/Volpino	1.529	5.600	28	138.807	684	144.407	2.241	15.276	159.683
6	Produttivo Arcole	18	0	0	28.473	141	28.473	159	0	28.473
TOTALE		6.239	26.000	128	355.914	1.754	381.914	8.121	38.191	420.105

Volume aggiuntivo PAT per nuove costruzioni, riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti, comprensivo di crediti edilizi e comprensivo del volume residuo da PRG vigente: 381.914 mc
 Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza e attività turistico/ricettive: 381.914 mc x 10% = 38.191 mc
 TOTALE Volume aggiuntivo PAT = 381.914 mc + 38.191 mc = 420.105 mc
 Abitanti aggiuntivi PAT (abitanti residui PRG + abitanti previsti PAT) = 1.882 ab.
 TOTALE Abitanti (abitanti residenti + abitanti aggiuntivi PAT) = 6.239 + 1.882 = 8.121 ab.

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PAT PER ATO

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO PAT: RESIDENZA

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti ab.	Abitanti residui PRG ab.	Abitanti aggiuntivi PAT ab.	TOTALE Abitanti ab.	Volume insediativo aggiuntivo PAT Mc
1	Ambientale-Piana della Zerpa	20	0	0	20	0
2	Ambientale-Pianura centrale	1.071	0	175	1.246	35.591
3	Ambientale-Pianura nord	15	0	0	15	0
4	Misto a dominante residenziale - Arcole	3.586	100	754	4.440	173.443
5	Misto a dominante residenziale - Gazzolo/Volpino	1.529	28	684	2.241	144.407
6	Misto a dominante produttivo - Arcole	18	0	141	159	28.473
TOTALE		6.239	128	1.754	8.121	381.914

* La distribuzione del volume insediativo aggiuntivo del PAT corrisponde alle seguenti percentuali:

- ATO_1 c.a. 0% di 381.914 mc. = 0 mc.
- ATO_2 c.a. 9,5% di 381.914 mc. = 35.591 mc.
- ATO_3 c.a. 0% di 381.914 mc. = 0 mc.
- ATO_4 c.a. 45% di 381.914 mc. = 173.443 mc.
- ATO_5 c.a. 38% di 381.914 mc. = 144.407 mc.
- ATO_6 c.a. 7,5% di 381.914 mc. = 28.473 mc.



VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI					
ATO	edif. Diffuse	nuove C2	nuove C1	riqualificazioni	TOTALE
n	mc	mc	mc	mc	mc
1 - Piana della Zerpa					-
2 - Pianura centrale	8 400				8 400
3 - Pianura nord					-
4 - Arcole	600		4 000	3 650	8 250
5 - Gazzolo/Volpino		41 213	6 534		47 747
6 - Produttivo Arcole				1 200	1 200
TOTALE	9 000	41 213	10 534	4 850	65 597

VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI					
ATO	Disposti del PAT		Interventi del PI		
	Dim PAT	10% del volume PAT (min-max)	VOLUMI INSERITI	NUOVI ABITANTI DA PI	VOLUME RIMANENTE (PAT-PI)
n	mc	mc	mc	ab	mc
1 - Piana della Zerpa	-		-	-	-
2 - Pianura centrale	35 591		8 400	56	27 191
3 - Pianura nord	-		-	-	-
4 - Arcole	196 358		8 250	55	188 108
5 - Gazzolo/Volpino	159 683		47 747	318	111 936
6 - Produttivo Arcole	28 473		1 200	8	27 273
TOTALE	420 105		65 597	437	354 508

Volume insediativo aggiuntivo previsto dal PAT	420 105 mc
Volume insediativo utilizzato nel primo PI	65 597 mc
Corrispondente al % del volume insediativo previsto dal PAT	15.61%
Volume insediativo ancora disponibile (PAT – primo PI)	354 508 mc

Sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento sottraendo la cubatura nuova a mano a mano che viene realizzata dall'ammontare complessivo previsto dal PAT per ciascun ATO.

1.8.2 Verifica Dimensionamento standard

Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali e artigianali, agroindustriali, commerciali e direzionali, turistico-ricettivi perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. 11/04.



Ai sensi dell'Art. 32, L.R.V. 11/04, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Ai sensi dell'art. 31, L.R.V. 11/04, il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2, Art. 32, L.R.V. 11/04.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b), L.R.V. 11/04. Qualora all'interno di un PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37, L.R.V. 11/04.

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2, art. 32, L.R.V. 11/04.

ATO	abitanti aggiuntivi 1° PI	standard urb. richiesti 1° PI 30 mq/ab	standard primari 10 mq/ab	standard secondari 20 mq/ab
n	ab	mq	mq	mq
1 - Piana della Zerpa	-	-	-	-
2 - Pianura centrale	56	1 680	560	1 120
3 - Pianura nord	-	-	-	-
4 - Arcole	55	1 650	550	1 100
5 - Gazzolo/Volpino	318	9 549	3 183	6 366
6 - Produttivo Arcole	8	240	80	160
TOTALE	437	13 119	4 373	8 746

Standard urbanistici totali richiesti da PAT	243 630 mq
Standard urbanistici esistenti	230 671 mq
Standard urbanistici richiesti 1° PI	13 119 mq
Standard esistenti + 1° PI	243 790 mc
Abitanti esistenti	6 239
Abitanti aggiuntivi 1° PI	437
Totale abitanti teorici esistenti + PI	6 676
Verifica dotazione pro-capite (standard esistenti)	34.55 > 30 mq/ab

Il PI, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. 11/04, adottando il parametro di 150mc/abitante in modo da garantire che il calcolo delle attrezzature pubbliche porti a una ampia copertura del fabbisogno secondo gli standard qualitativi abituali nel territorio comunale, verificando quindi in eccesso il parametro locale del PAT stabilito in mq 203/ab (Vd. Tabelle ATO all'interno delle NT).



VERIFICA DIMENSIONAMENTO SERVIZI				
	attuati da PRG	non attuati	inseriti 1° PI	totale
Tipo di servizio	mq	mq	mq	mq
F1 - Istruzione	22 629		2 501	25 130
F2 - Interesse comune	105 276	12 198	49	117 523
F3 - Verde	90.349	30 723	5 482	121 864
F4 - Parcheggi	21.956		3 695	25.651
TOTALE	240.210	42 921	11 727	294.858

Totale standard PRG + PI	294.858 mq
Abitanti esistenti + PI	6 676 ab
Verifica dotazione pro-capite PI	44,16 mq/ab

STANDARD ESISTENTI SU ABITANTI ESISTENTI + NUOVI DA PI

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. PI	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 1 - Piana della Zerpa	F1 - Istruzione		20	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
TOTALE		-		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. PI	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 2 - Pianura centrale	F1 - Istruzione		1 127	-
	F2 - Interesse comune	867		0.77
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
TOTALE		867		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. PI	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 3 - Pianura nord	F1 - Istruzione		15	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
TOTALE		-		



		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. PI	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 4 - Arcole	F1 - Istruzione	15 796	3 641	4.34
	F2 - Interesse comune	35 524		9.76
	F3 - Verde	71.241		19.57
	F4 - Parcheggi	8.562		2,35
TOTALE		129 181		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. PI	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 5 - Gazzolo/Volpino	F1 - Istruzione	6 833	1 847	3.70
	F2 - Interesse comune	47 904		25.93
	F3 - Verde	12 945		7.01
	F4 - Parcheggi	6.562		3,55
TOTALE		74 244		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. PI	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 6 - Produttivo Arcole	F1 - Istruzione		26	-
	F2 - Interesse comune	20 981		806.96
	F3 - Verde	6.163		71.27
	F4 - Parcheggi	6.832		218.77
TOTALE		33.976		

**STANDARD ESISTENTI SU ABITANTI ESISTENTI**

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 1 - Piana della Zerpa	F1 - Istruzione		20	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
TOTALE		-		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 2 - Pianura centrale	F1 - Istruzione		1 071	-
	F2 - Interesse comune	867		0.81
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
TOTALE		867		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 3 - Pianura nord	F1 - Istruzione		15	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi			-
TOTALE		-		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 4 - Arcole	F1 - Istruzione	15 796	3 586	4,40
	F2 - Interesse comune	35 524		9,91
	F3 - Verde	71 241		19,87
	F4 - Parcheggi	8 562		2,39
TOTALE		131 123		



		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 5 - Gazzolo/Volpino	F1 - Istruzione	6 833	1 529	4,47
	F2 - Interesse comune	47 904		31,33
	F3 - Verde	12 945		8,47
	F4 - Parcheggi	6 562		4,29
TOTALE		74 244		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
ATO 6 - Produttivo Arcole	F1 - Istruzione		18	-
	F2 - Interesse comune	20 981		1 165,61
	F3 - Verde	6 163		342,39
	F4 - Parcheggi	6 832		379,56
TOTALE		33 976		

1.8.3 Verifica Dimensionamento produttivo e commerciale

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO PAT: INDUSTRIA ARTIGIANATO

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente mq	Superficie prevista PAT mq	Superficie complessiva PAT mq
1	Ambientale- Piana della Zerpa	0	0	0
2	Ambientale- Pianura centrale	0	0	0
3	Ambientale- Pianura nord	0	0	0
4	Misto a dominante residenziale - Arcole	0	0	0
5	Misto a dominante residenziale - Gazzolo/Volpino	0	38.794 38.782	38.794 38.782
6	Misto a dominante produttivo - Arcole	0	58.191 58.173	58.191 58.173
TOTALE		0	96.985 96.955	96.985 96.955



VERIFICA DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO			
	PAT	PI	
ATO	Superficie di zona complessiva aggiuntiva da PAT	Superficie di zona impegnata 1° PI	Superficie di zona complessiva aggiuntiva da PAT ancora disponibile
n	mq	mq	mq
1 - Piana della Zerpa	-		-
2 - Pianura centrale	-		-
3 - Pianura nord	-		-
4 - Arcole	-		-
5 - Gazzolo/Volpino	38 794		38 794
6 - Produttivo Arcole	58 191	30 617	27 574
TOTALE	96 985	30 617	66 368