

PI 2024 COMUNE DI PONZANO VENETO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 10
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

Relazione Variante 10 al PI

Elaborato 14

mar. 2024

RELAZIONE VARIANTE 10 AL PI

Variante 10 al Piano degli Interventi (PI)
Adottata con DCC n. 34 del 29/06/2023
Approvata con DCC n. 10 del 27/02/2024

Il Sindaco
Antonello BASEGGIO

L'Assessore all'Urbanistica
Danilo MAZZON

Il Segretario Comunale
Dott. Reffo ERSILIO

Il Responsabile dell'Area 7^ "Edilizia-Urbanistica-Ambiente"
geom. Fabiano VENERAN

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
urbanista Raffaele GEROMETTA
urbanista Fabio VANIN

Gruppo di valutazione
ingegnere Elettra LOWENTHAL
Dott. Andrea LOTENI DELLE VEDOVE

Contributi specialistici
urbanista Marco ROSSATO
ingegnere Lino POLLASTRI

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it

1. STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE 4
1.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) 5
1.2 Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti 7
2. VARIANTE 10 AL PI: ITER ED ELABORATI 12
2.1 Il percorso amministrativo del PI 12
2.2 Gli elaborati della Variante 10 al PI 13
3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 10 AL PI 16
3.1 Criteri per la valutazione delle istanze 18
3.2 Proposte di trasformazione urbanistica di rilevante interesse pubblico (Accordi Pubblico-Privato) 20
3.3 Inserimento di singoli lotti nella città consolidata residenziale 29
3.4 Modifica modalità attuative e/o parametri urbanistici di aree senza aumento della capacità edificatoria del PI vigente 32
3.5 Riclassificazione urbanistica di aree in adeguamento allo stato di fatto e con mantenimento del volume esistente 34
3.6 Modifica delle aree di rigenerazione 37
3.7 Recesso delle aree edificabili e riclassificazione in verde privato 39
3.8 Modifica del grado di protezione degli edifici storici 41
3.9 Modifica della normativa di Piano 44
4. DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA LR 14/2017 49
4.1 Il monitoraggio del consumo di suolo 49
4.2 Il dimensionamento della Variante 10 al PI 53

1. STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

Il PAT è lo strumento attraverso il quale viene definito l'impianto generale delle scelte di organizzazione e trasformazione del territorio, a livello di inquadramento spaziale e temporale; esso rappresenta l'espressione delle esigenze e delle priorità espresse dalla comunità locale, sia in funzione degli indirizzi programmatici, dei vincoli e dei progetti esistenti o in corso di elaborazione da parte degli enti sovraordinati, sia in funzione delle condizioni di compatibilità con la tutela delle risorse paesaggistico-ambientali.

Il PI è invece lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato. Il PI ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il "Piano del Sindaco" e può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nella visione generale del PAT. In quest'ottica, le scelte del PAT non si esauriscono con il primo PI, ma avverranno selettivamente in più fasi, attraverso più Piani degli Interventi.

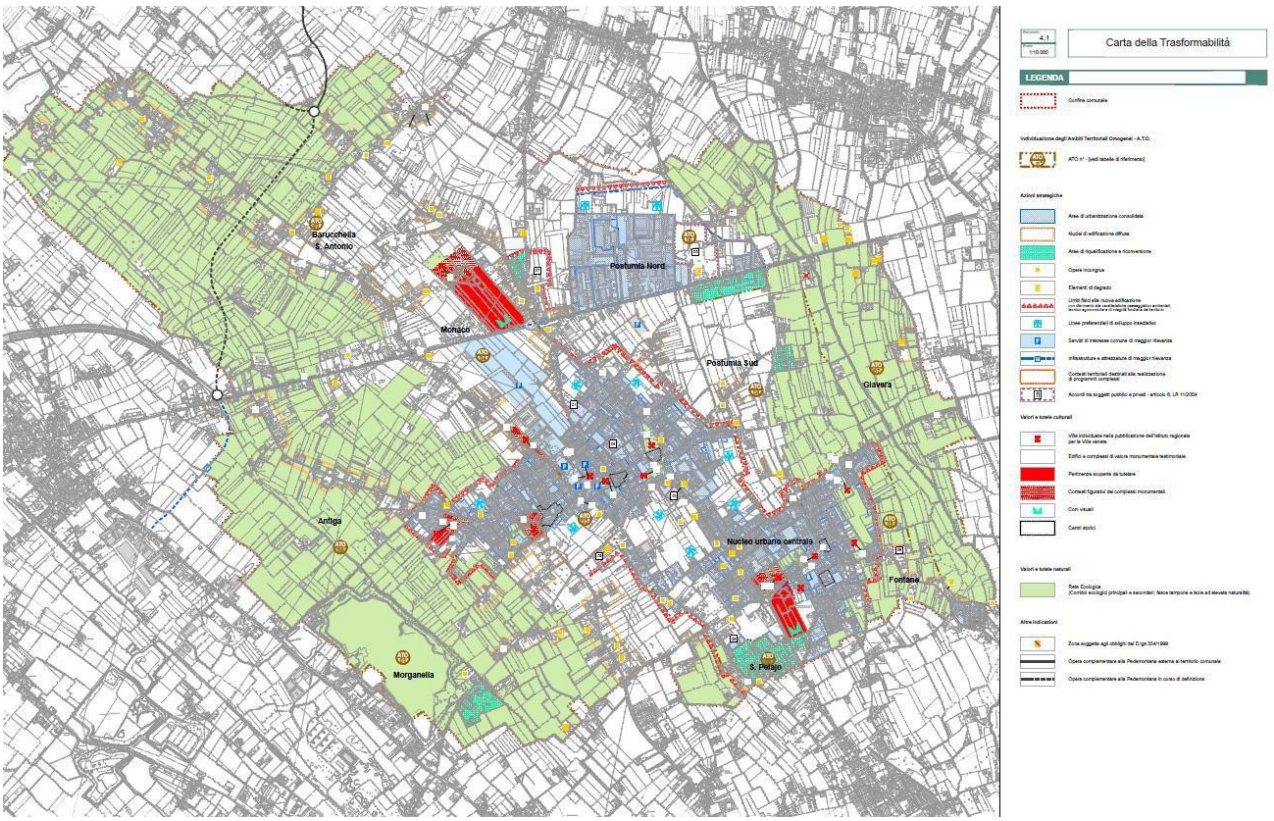
1.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il Comune di Ponzano Veneto, in copianificazione con la Provincia di Treviso e la Regione Veneto, ha elaborato il **Piano di Assetto del Territorio**, successivamente adottato dal Consiglio Comunale di Ponzano Veneto con deliberazione n. 33 del 16 giugno 2008.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato quindi approvato in sede di Conferenza di Servizi con la Regione Veneto in data 22 dicembre 2008. La Delibera di ratifica della Giunta Regionale (n. 110 del 27/01/2009) è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione il 17 febbraio 2009 (BUR/2009), e conseguentemente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace (4 marzo 2009).

Il 7 novembre 2013 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 il Comune di Ponzano Veneto ha adottato la **Variante n. 1 al PAT di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Treviso**. In data 7 aprile 2014 ai sensi dell'art. 14 comma 6 legge regionale n. 11/2004 la Giunta Provinciale con deliberazione n.125 ha approvato Variante n. 1 al PAT del Comune di Ponzano Veneto, con le controdeduzioni di cui alla DCC n. 5 del 18 febbraio 2014 e con le modifiche ed integrazioni di cui alla Valutazione Tecnica Provinciale n. 8 del 2 aprile 2014.

Il 30 novembre 2018 è stata adottata dal Consiglio comunale la **Variante n. 2 al PAT di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo**, che stabilisce un consumo di suolo massimo di 14,64 ettari.



Estratto Tav. 4.1 del PAT – Carta delle trasformabilità



Estratto Tav. 4.4 della Variante 2 al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

1.2 Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti

La redazione della presente Variante n. 10 al Piano degli Interventi aggiunge un ulteriore tassello alla composizione del nuovo Piano degli Interventi al quale spetta il compito di coniugare la rivisitazione del precedente PRG, come modificato dall'entrata in vigore del PAT, e le nuove e diverse esigenze espresse dal territorio e dai cittadini.

Nelle intenzioni del legislatore regionale il Piano degli Interventi è stato concepito come uno strumento programmatico attraverso cui le singole amministrazioni potranno, nell'ambito degli indirizzi dettati dal Piano di Assetto del Territorio, fare strategia in merito all'assetto e uso del territorio declinando gli obiettivi di mandato di medio e breve periodo.

Il Piano degli Interventi è quindi uno strumento snello, sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, e consente all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.

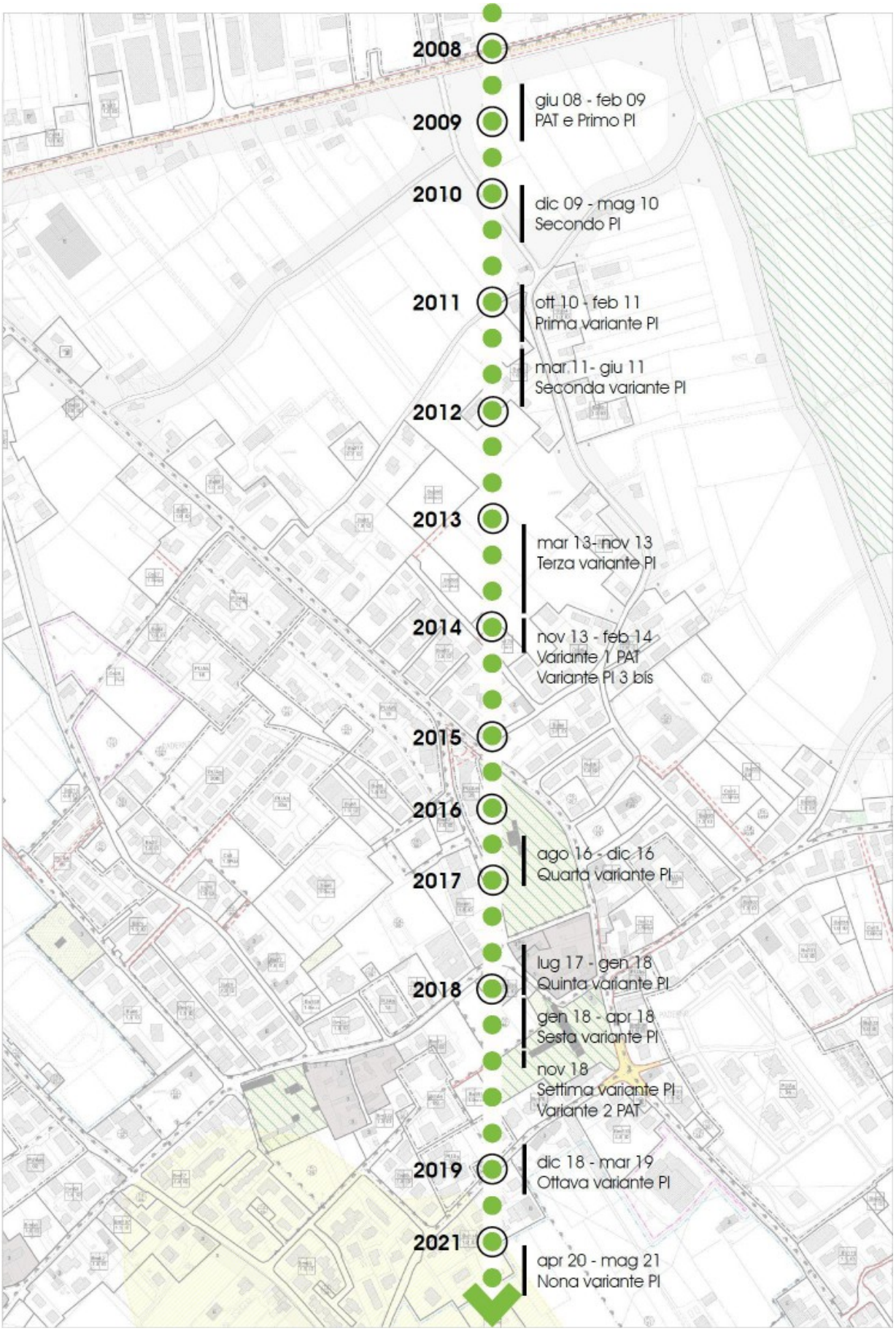
Tale funzione appare del tutto innovativa rispetto all'impianto del "vecchio" PRG in quanto rivendica e impone una capacità di coordinamento con strumenti di settore (vedi opere pubbliche e piani settoriali), programmazione temporale (vedi Programma Pluriennale di Attuazione) e concertazione con le parti private (vedi articolo 6 della Legge Regionale n. 11/2004) poco presenti nei tradizionali strumenti urbanistici generali comunali.

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socioeconomiche del territorio.

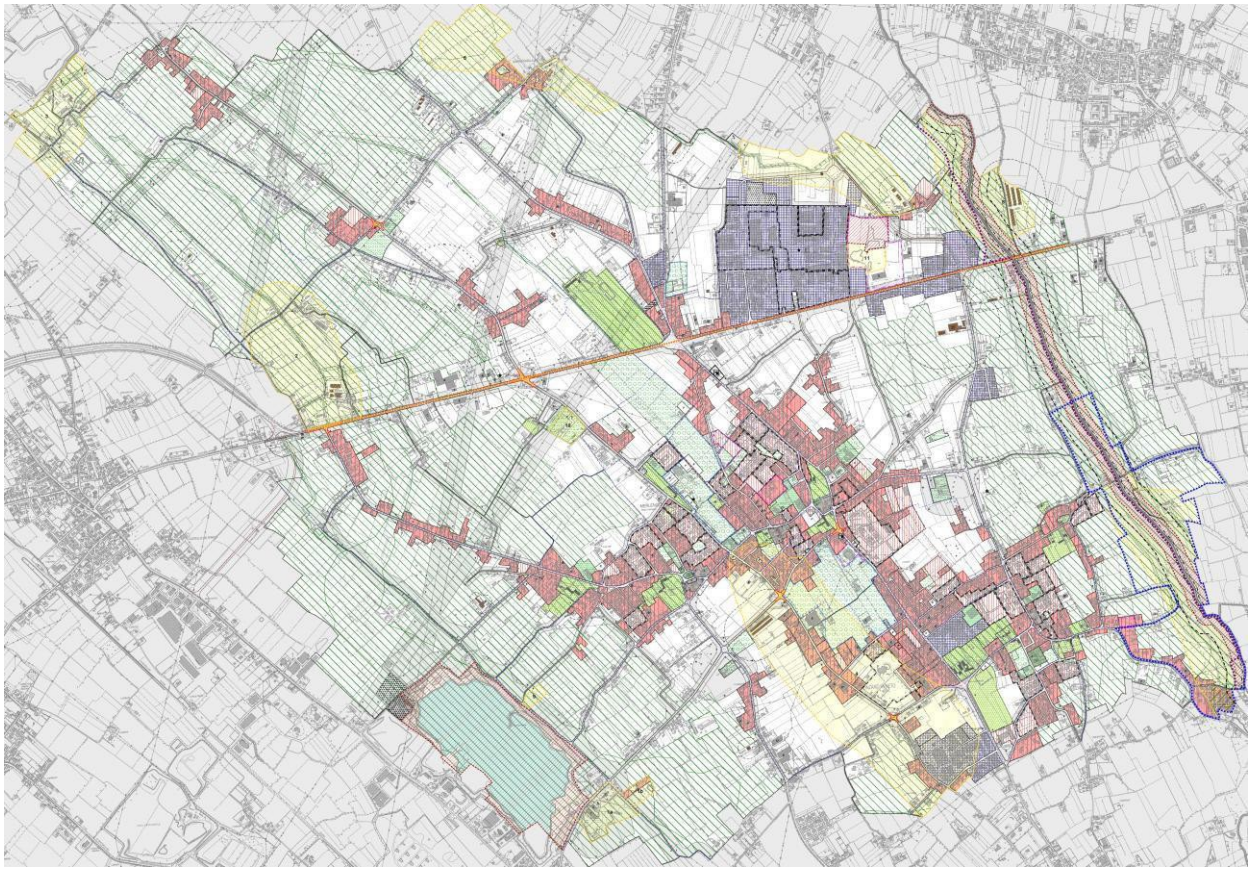
A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT.

Successivamente al PAT l'Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione di una serie di Varianti riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale, quali:

- Secondo PI
  In data 16/12/2009 il Consiglio Comunale di Ponzano Veneto ha adottato il secondo Piano degli Interventi (PI), riguardante l'intero territorio comunale. Il Piano è stato approvato dal medesimo Consiglio in data 20/05/2010.
- Variante 1 al PI
  La prima variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale in data 05/10/2010, ed è stata successivamente approvata il 10/02/2011.
- Variante 2 al PI
  Il giorno 17/03/2011 il Consiglio Comunale ha adottato la seconda variante al PI che è stata approvata dal medesimo Consiglio in data 24/06/2011.
- Variante 3 al PI
  La terza variante al PI è stata quindi adottata dal Consiglio Comunale il 26/02/2013 e approvata in data 07/11/2013.
- Variante 3bis al PI
  In data 07/11/2013 il Consiglio Comunale di Ponzano Veneto ha adottato una variante al PI denominata 3bis che è stata approvata dal medesimo Consiglio in data 18/02/2014.
- Variante 4 al PI
  La quarta variante al PI di adeguamento alla Variante 1 al PAT è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 16 del 08/06/2016 e approvata in data 22/12/2016 (deliberazione n. 49/2016).
- Variante 5 al PI
  La quinta variante al PI (denominata variante verde), adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 21/07/2017, è stata approvata il 30/01/2018 (deliberazione n. 10/2018).
- Variante 6 al PI
  Nell'ambito del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune di Ponzano Veneto, nella seduta del Consiglio Comunale del 30 aprile 2018 il Comune ha approvato la Variante 6, adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 30/01/2018 con deliberazione n. 4.
- Variante 7 al PI
  Nella seduta del Consiglio Comunale del 30 luglio 2018 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 ha adottato la variante 7 al PI nell'ambito del piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune di Ponzano Veneto, ai sensi dell'Art. 35 della LR 11/2010. La Variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30/11/2018.
- Variante 8 al PI
  Nella seduta del Consiglio Comunale del 21 dicembre 2018 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 58 ha adottato la variante 8 al PI. La Variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 29/03/2019.
- Variante 9 al PI
  La Variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 25/05/2021 ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004 nell'ambito dell'Accordo Pubblico Privato "ex VENETA STRADE".



Le principali tappe del Piano degli Interventi e successive varianti



Zonizzazione intero territorio comunale (scala 1:5.000)



Legenda zonizzazione intero territorio comunale (scala 1:5.000)

2. VARIANTE 10 AL PI: ITER ED ELABORATI

2.1 Il percorso amministrativo del PI

La Variante 10 al PI segue un iter amministrativo i cui riferimenti sono dettati dall'articolo 18 della Legge Urbanistica Regionale (la n. 11 del 2004) ed articolati come segue:

1) il Sindaco ha predisposto il **Documento del Sindaco** della Variante 10 al PI e lo ha illustrato al Consiglio Comunale il 22 dicembre 2020;
2) l'Amministrazione Comunale ha attivato adeguate forme di partecipazione/consultazione e concertazione con i cittadini e i portatori di interessi diffusi sul territorio, attraverso la predisposizione di un **avviso pubblico** in data 11 marzo 2021 finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse propedeutiche alla formazione della Variante 10 al PI;
3) la Variante è **adottata dal Consiglio Comunale**;
4) entro otto giorni dall'adozione, **la Variante è depositata** a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
5) decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare **osservazioni** entro i successivi trenta giorni;
6) nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni **il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante**;
7) **la Variante diventa efficace** quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]
4. Nei sessanta giorni successivi alla

(segue a lato)

scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. [...]
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
7. 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 [...]
8 e 9. [...]

Estratto articolo 18 della Legge urbanistica regionale n. 11/2004

2.2 Gli elaborati della Variante 10 al PI

Il Piano degli Interventi è articolato in una serie di elaborati che possono essere suddivisi in 6 grandi famiglie:

1) gli **elaborati grafici**, riconoscibili in una serie di cartografie riguardanti l'intero territorio comunale, alle scale 1:5.000, 1:2.000 (zone significative) e 1:1.000 (centri storici di Merlengo, Paderno e Ponzano);
2) gli **elaborati normativi**, riconducibili alle norme tecniche operative e al prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, oltre al dimensionamento, al registro comunale elettronico dei crediti edilizi e al registro del consumo di suolo;
3) le **schedature** delle aree oggetto della presente Variante 10 al PI;
4) la **relazione illustrativa** della presente Variante 10 al PI;
5) gli **elaborati di valutazione** riguardanti gli aspetti ambientali (VAS, VIncA) e la valutazione della compatibilità degli interventi sotto il profilo idraulico e sismico;
6) la **banca dati alfa-numerica e vettoriale** contenente l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'Art. 11bis della LR n. 11 del 2004.

La Variante 10 provvede ad aggiornare gli elaborati del Piano degli Interventi vigente: si riportano di seguito gli elaborati modificati dalla presente Variante (evidenziati in giallo) e quelli redatti ex novo (evidenziati in verde).

Elaborati nuovi della Variante n. 10 al PI
Elaborati del PI vigente aggiornati dalla Variante n. 10 al PI

ELABORATI GRAFICI

1.	**Tav. 1a Zonizzazione intero territorio comunale**	**scala 1:5.000**
2.	**Tav. 1b Rete ecologica ed ambiti agricoli integri**	**scala 1:5.000**
3.	**Tav. 1c Allevamenti zootecnici e fasce di rispetto**	**scala 1:5.000**
4.	**Tav. 2a Centri residenziali e produttivi. Quadrante 2a**	**scala 1:2.000**
5.	**Tav. 2b Centri residenziali e produttivi. Quadrante 2b**	**scala 1:2.000**
6.	**Tav. 2c Centri residenziali e produttivi. Quadrante 2c**	**scala 1:2.000**
7.	**Tav. 2d Centri residenziali e produttivi. Quadrante 2d**	**scala 1:2.000**
8.	**Tav. 2e Centri residenziali e produttivi. Quadrante 2e**	**scala 1:2.000**
9.	**Tav. 2f Centri residenziali e produttivi. Quadrante 2f**	**scala 1:2.000**
10.	**Tav. 3a Centri storici. Merlengo**	**scala 1:1.000**
11.	**Tav. 3b Centri storici. Paderno**	**scala 1:1.000**
12.	**Tav. 3c Centri storici. Ponzano**	**scala 1:1.000**
13.	**Tav. 4 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017**	**scala 1:5.000**

ELABORATI NORMATIVI E DESCRITTIVI

14. **Relazione Variante 10 al PI**
15. **Dimensionamento**
16. **Norme Tecniche Operative**
17. **Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**
18. **Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

19. **Registro Consumo di Suolo**
20. **Schede PI vigente e proposta di Variante**
21. **Schede Accordi Pubblico Privato ex Art. 6 LR 11/2004**

ELABORATI DI VALUTAZIONE

22. **Rapporto Ambientale Preliminare. Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS**
23. **Relazione tecnica. Dichiarazione di non necessità della procedura di VIncA**
24. **Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)**
    Allegato I. Asseverazione delle aree non soggette a VCI
    Allegato II. Planimetria generale degli ambiti di variante
    Allegato III. Schede degli ambiti oggetto di VCI
25. **Attestazione sismica. Sovrapposizione aree variante con microzonazione sismica (FA)** **scala 1:5.000**

BANCHE DATI

26. **Banca dati alfa-numerica e vettoriale**

Modifiche agli elaborati grafici

Le variazioni cartografiche comportano la modifica e l'aggiornamento degli elaborati di zonizzazione alle scale 1:5.000 (tavole 1a, 1b e 1c), 1:2.000 (tavole relative allo zoning dei centri residenziali e produttivi, appartenenti al gruppo "2") e 1:1.000 (tavole dei Centri storici).

La variante provvede altresì a riportare in una tavola in scala 1:5.000 (tavola 4) le aree oggetto di variazione urbanistica, indicando quelle che comportano l'aggiornamento del consumo di suolo programmato secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.

Modifiche agli elaborati normativi

Le cartografie di Piano sono accompagnate dagli elaborati di tipo normativo, costituiti in particolare dalle Norme Tecniche Operative e dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. La normativa di Piano è stata aggiornata per alcune aree oggetto di variazione urbanistica, oltre ad alcune modifiche di carattere generale riguardanti il recepimento delle definizioni urbanistiche del nuovo regolamento edilizio e l'aggiornamento della normativa inerente ai crediti edilizi. In stretta correlazione con la normativa di Piano, vi è il dimensionamento, che è stato aggiornato conseguentemente al recepimento delle manifestazioni di interesse ritenute meritevoli di accoglimento.

Tra gli elaborati normativi si segnalano anche il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), redatto in ottemperanza alle Leggi regionali n. 11/2004 e 14/2019, e il Registro del consumo di suolo, collegato con la tavola 4 (Ambiti di urbanizzazione consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017), che riporta una sintesi della contabilità relativa al consumo di suolo secondo i criteri stabiliti dalla Legge regionale n. 14 del 2017.

L'elaborazione delle schede progettuali

La presente Variante ha elaborato delle specifiche schede riguardanti le aree oggetto di variazione urbanistica ("Schede PI vigente e proposta di Variante"), con l'indicazione dello stato attuale (zoning PI vigente) e della proposta progettuale (zoning PI proposta di variante), accompagnate da una descrizione argomentata della modifica apportata al Piano.

Per le aree di particolare complessità, ritenute di rilevanza strategica e oggetto di Accordi Pubblico Privato ex Art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004, la presente Variante è accompagnata da specifiche schede progettuali denominate "Schede Accordi Pubblico Privato ex Art. 6 LR 11/2004". Tali schede progettuali sono finalizzate a specificare alcune previsioni di natura urbanistica ed edilizia e/o perequativa delle aree di trasformazione.

Modifiche agli elaborati di valutazione

Il quadro degli elaborati della presente Variante è completato dagli elaborati di valutazione ambientale, riconducibili al Rapporto Ambientale Preliminare VAS e alla dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza. Ogni singola area di variante è valutata anche sotto il profilo idraulico (valutazione di compatibilità idraulica) e sismico (aggiornamento microzonazione sismica di 2° livello).

Per quanto concerne gli aspetti sismici, è stata elaborata una tavola di sovrapposizione delle aree di variante con la microzonazione sismica (FA). Come si evince dalla tabella seguente, nessuna area di variante ricade in zone suscettibili di instabilità. Tutte le aree infatti sono ricomprese in zone stabili secondo gli studi di microzonazione sismica.

ZONE STABILI SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONI LOCALI (Classi di amplificazione FA)		
Simbologia	**Classe**	**Aree di variante**
	1,1 - 1,2	03, 18, 25, 29, 33, 36, 37, APP02, APP03.
	1,3 - 1,4	01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 (parte), 29, 30, 31, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, APP01, APP04.
	1,5 - 1,6	26, 28 (parte), 32
	1,7 - 1,8	-

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 10 AL PI

La Variante n. 10 al Piano degli Interventi (PI) trova fondamento sull'esame delle proposte presentate a seguito di una **procedura di evidenza pubblica**, rivolta a tutti i cittadini, agli operatori del settore economico e, in generale, ai portatori di interessi diffusi sul territorio. Successivamente all'illustrazione del Documento del Sindaco, avvenuta nella seduta di Consiglio Comunale del 22 dicembre 2020, il Comune ha provveduto alla pubblicazione di un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse riguardanti la rivisitazione del vigente Piano degli Interventi sia per la parte generale (normativa, dimensionamento, etc.) che per le situazioni puntuali, di portata "micro" (interventi su singoli fabbricati/lotti, edifici storici con grado di protezione, etc.) e "macro", riguardanti ambiti complessi per dimensioni e caratteristiche, che interessano scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio di porzioni strategiche del territorio comunale.

Comune di Ponzano Veneto
Provincia di Treviso

Ponzano Veneto, 11 marzo 2021

AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PER LA FORMAZIONE DI UNA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

IL SINDACO

nell'ambito del principio della partecipazione alla pianificazione e in coerenza con gli articoli del capo II, della Legge Regionale n.11/2004 *"Forme di concertazione e partecipazione nella pianificazione"*

AVVISA

la cittadinanza che è possibile **presentare proposte per la formazione di una Variante al Piano degli Interventi (PI)**, in conformità con quanto già stabilito dal PAT.

INVITA

tutti i soggetti interessati a presentare una proposta, espressione dei propri bisogni e/o interessi, al fine di un possibile recepimento nella prossima Variante al Piano degli Interventi.

Si informa fin d'ora che aree o immobili in variante urbanistica saranno soggetti all'applicazione del contributo straordinario previsto dalla normativa vigente (art. 16 - D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

Le proposte, redatte su apposito modulo di richiesta, dovranno pervenire **entro e non oltre venerdì 16 aprile 2021** con le seguenti modalità:
- all'ufficio protocollo del Comune, dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.45 e il martedì e il giovedì dalle 16.30 alle 18.30, oppure
- a mezzo pec al seguente indirizzo: comune.ponzanoveneto.tv@pecveneto.it.

*Il presente avviso e il modulo per la presentazione delle osservazioni sono disponibili sul sito Internet comunale all'indirizzo: **http://www.comune.ponzanoveneto.tv.it/piano-degli-interventi.html** o presso l'ufficio Urbanistica – tel. 0422 960321.*

IL SINDACO
Antonello Baseggio

COMUNE DI PONZANO VENETO
Protocollo generale Comune di Ponzano Veneto
U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0005467/2021 del 12/03/2021
Firmatario: ANTONELLO BASEGGIO

Via G.B. Cicogna – Cap. 31050 C.F. e Partita IVA 00517500260
tel 0422 960320 – fax 0422 960338
web: www.comune.ponzanoveneto.tv.it – email: info@comune.ponzanoveneto.tv.it
pec: comune.ponzanoveneto.tv@pecveneto.it

Avviso propedeutico alla formazione della Variante 10 al PI

A seguito del citato avviso pubblico, datato 11 marzo 2021, sono pervenute agli uffici comunali competenti circa 100 istanze di variazione dello strumento urbanistico generale. Le richieste preventive sono state quindi **esaminate ed articolate per temi o argomenti**, in modo tale da poterle valutare con criteri analoghi. La valutazione delle richieste ha tenuto conto delle condizioni di sostenibilità fissate dal PAT e dei vincoli inerenti alle condizioni di fragilità del territorio al fine di non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio.

Le variazioni urbanistiche (circa 50), descritte ed illustrate nei seguenti paragrafi, sono classificate nelle seguenti tipologie e riportate nella mappa seguente:

1) proposte di trasformazione urbanistica di rilevante interesse pubblico (Accordi Pubblico Privato ex Art. 6 della LR 11/2004);
2) inserimento di singoli lotti nella città consolidata residenziale;
3) modifica delle modalità attuative e/o dei parametri urbanistici di aree senza aumentare la capacità edificatoria del PI vigente;
4) riclassificazione urbanistica di aree in adeguamento allo stato di fatto e con mantenimento del volume esistente;
5) modifica delle aree di rigenerazione;
6) recesso delle aree edificabili e riclassificazione in verde privato;
7) modifica del grado di protezione degli edifici storici;
8) modifica della normativa di Piano.



Mappa di sintesi con individuazione delle aree oggetto di variazione urbanistica | Variante 10 al PI

3.1 Criteri per la valutazione delle istanze

Il tema della individuazione, definizione e applicazione dei criteri per la valutazione delle proposte presentate dai privati in seguito alla pubblicazione dell'avviso rappresenta un argomento di indubbia rilevanza ai fini dell'esercizio della funzione di governo del territorio da parte dell'Amministrazione Comunale. Alla congenita delicatezza dell'argomento si sovrappone il tema dell'esercizio della discrezionalità amministrativa da parte del Comune, intesa quale possibilità di scelta, o meglio quell'attività ponderativa di tutti gli interessi in gioco, relativi ad un determinato contesto, riconosciuta alla pubblica amministrazione, tra più comportamenti ugualmente leciti per il soddisfacimento dell'interesse pubblico. Pur mantenendosi quindi all'interno di processi di evidenza pubblica ed ordinando la propria azione ai principi di partecipazione e concertazione l'Amministrazione mantiene la possibilità di privilegiare il perseguimento di determinati obiettivi e di conseguenza orientare a monte la definizione dei criteri di valutazione delle proposte.

Il **principio generale** che ha guidato l'istruttoria e la valutazione delle istanze è legato agli obiettivi ed ai condizionamenti stabiliti dalla Legge Regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo. A tal proposito, è opportuno ricordare che la quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Regione Veneto per il Comune di Ponzano Veneto è pari a 135.200 mq (al netto delle aree già impegnate con il Piano vigente).

(1) Consumo max suolo Variante n. 2 al PAT - LR 14/2017 (ha)	+14,64
(2) PI vigente - Consumo max suolo (mq)	-1,12
Consumo suolo residuo PI (ha)	**13,52**

Quadro riassuntivo del consumo massimo di suolo ammesso dal Piano vigente

Considerato che la superficie totale oggetto di richiesta per nuove aree edificabili è due volte più grande del limite massimo di consumo di suolo ammesso per il Comune di Ponzano Veneto (135.200 mq), si è reso opportuno stabilire dei criteri per la selezione delle richieste di maggiore interesse pubblico e/o rispondenti agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, attraverso una valutazione multi-criteriale, riconducibile a:

1) **criteri di tipo qualitativo**, inerenti ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minor consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica dell'intervento,
2) **criteri di tipo prestazionale**, orientati al miglioramento, potenziamento e integrazione delle dotazioni territoriali. Le prestazioni consistono generalmente nella realizzazione di opere pubbliche, attrezzature, servizi e infrastrutture da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, etc.

Tra i **criteri di natura qualitativa** (o qualità urbanistica dell'intervento), si richiamano alcuni tra i principali elementi di valutazione che hanno accompagnato l'attività di valutazione delle proposte:

a) criteri di no-consumo di suolo agricolo e di rigenerazione dell'esistente, valutati privilegiando gli interventi negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017.

b) criteri di concentrazione, valutati in termini di:
   - continuità spaziale dell'area al tessuto urbano esistente;
   - localizzazione preferenziale in prossimità del centro cittadino di Ponzano, Merlengo o Paderno e/o dei principali servizi primari per il territorio comunale;

c) criteri di mobilità e accessibilità, valutati in termini di:
   - integrazione e connessione dell'area alle reti della mobilità dolce (piste ciclabili e percorsi pedonali);
   - accessibilità dell'area alle attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici;

d) criteri di qualità urbana, valutati in termini di:
   - funzionalità interna dell'area (dotazione/distribuzione verde, mobilità dolce, etc.) e usi previsti;
   - presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
   - efficienza energetica, sismica e impiantistica.

e) criteri di qualità ecologico ambientale, valutati in termini di:
   - coerenza del progetto con il sistema del verde;
   - grado di permeabilità dell'area e invarianza idraulica (laminazione);
   - rigenerazione di aree dismesse, degradate o sottoutilizzate.

f) criteri di qualità sociale ed economica, valutati in termini di:
   - aumento di qualità ambientale o sociale e di benessere;
   - risposta ad esigenze alloggiative proprie delle famiglie;
   - risposta ad esigenze aziendali e di miglioramento del tessuto socio-economico.

Tra i **criteri di natura prestazionale**, legati al miglioramento delle dotazioni territoriali (es. realizzazione di opere e/o cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale), si richiamano ulteriori elementi di supporto che hanno guidato la valutazione delle proposte. Coerentemente agli indirizzi e alle regole stabiliti dal PAT e dal Testo Unico per l'Edilizia il principio che governa l'interesse pubblico delle proposte presuppone che l'Amministrazione comunale e il soggetto privato debbano ripartire, secondo criteri forniti dall'Amministrazione stessa, la variazione di valore legata alle decisioni di conferire condizioni più vantaggiose allo sfruttamento economico degli immobili oggetto di variazione urbanistica. A tal proposito, si segnalano l'articolo 10 delle Norme Tecniche del PAT e l'articolo 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001, che introducono la perequazione urbanistica (o contributo straordinario). Tale istituto si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere nella misura non inferiore al 50% del maggior valore generato dagli interventi in variante urbanistica.

Ne consegue che la proposta privata si caratterizza per un quadro di regole di valorizzazione degli immobili, nella forma di riconoscimento di capacità edificatoria ovvero di variazione della destinazione urbanistica, cui corrisponde il riconoscimento di un beneficio pubblico nelle modalità contributive concordate con l'Amministrazione Comunale (es. infrastrutture, opere e manufatti destinati a servizi, monetizzazione finalizzata alla realizzazione di specifiche opere pubbliche, ecc..) il cui valore economico dovrà essere proporzionale al plusvalore esito della trasformazione urbanistica.

3.2 Proposte di trasformazione urbanistica di rilevante interesse pubblico (Accordi Pubblico-Privato)

Nelle scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio il riconoscimento e coinvolgimento dei privati che divengono promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale ha oggi un ruolo decisivo.

In linea generale, i requisiti che le proposte di Accordo devono detenere riguardano la coerenza con la legge regionale n. 14 del 2017, nonché la compatibilità con il dettato progettuale e normativo del PAT ed il "rilevante interesse pubblico" enunciato dalla Legge urbanistica regionale che deve essere oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale. L'attivazione di una procedura di evidenza pubblica (vedi avviso pubblicato in data 11 marzo 2021), cui hanno partecipato i proprietari degli immobili nonché i portatori di interessi diffusi sul territorio, ha consentito all'Amministrazione di valutare le proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di qualità dell'intervento (criteri di natura qualitativa) e di miglioramento/potenziamento delle dotazioni territoriali (criteri di natura prestazionale).

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, la Variante 10 ha valutato e recepito **quattro proposte di Accordo Pubblico Privato** ai sensi dell'articolo 6 della Legge urbanistica regionale:

1) APP/01 Accordo Pubblico Privato "Massolin Eleonora e altri", ubicato a Paderno, in via XXV Aprile;
2) APP/02 Accordo Pubblico Privato "Immobiliare Massolin", adiacente agli impianti sportivi e al parco pubblico di Paderno;
3) APP/04 Accordo Pubblico Privato "Edil Crema Snc e Aedifica TRE-C Sas", posto a sud del territorio comunale, vicino alla zona industriale di San Pelajo.

Le suddette proposte di Accordo sono state perfezionate attraverso una serie di passaggi sintetizzati di seguito:

1) Definizione degli obiettivi della Variante 10 al PI, secondo le linee guida del Documento del Sindaco illustrato nella seduta di Consiglio Comunale del 22 dicembre 2020;
2) Predisposizione di un Avviso pubblico, pubblicato in data 11 marzo 2021, che ha reso nota la volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla modifica dello strumento urbanistico generale mediante la presentazione di proposte per la formazione del PI;
3) Presentazione delle istanze da parte dei privati, istruttoria e concertazione con i privati;
4) Valutazione delle istanze e selezione di quelle ritenute di rilevante interesse pubblico (Delibera di Giunta Comunale n. 127 del 22/09/2022);
5) Valutazione dell'interesse pubblico delle proposte di Accordo Pubblico Privato (Delibera di Consiglio Comunale del 13/12/2022);
6) Recepimento degli Accordi con il provvedimento di adozione della Variante al PI in sede di Consiglio Comunale;
7) Deposito e pubblicazione della Variante al PI, comprensiva degli Accordi Pubblico Privato;
8) Osservazioni e controdeduzioni;
9) Approvazione della Variante al PI, comprensiva degli Accordi Pubblico Privato, in sede di Consiglio Comunale.

APP/01 Accordo Pubblico Privato "Massolin Eleonora e altri"

La proposta di intervento riguarda la trasformazione di un'area non edificata posta a Paderno in via XXV Aprile adiacente al tessuto urbano esistente. L'ambito è posizionato a Sud della strada provinciale n. 102 "Postumia", vicino al polo sportivo di Paderno.

Estratto ortofoto



Estratto catasto



L'area è catastalmente censita in Comune Ponzano Veneto al Foglio 20, mappale 1630 (parte), per una superficie di 5.000 mq. È situata in un ambito confinante con le zone urbanizzate, è inserita all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) come definiti dall'Art. 2 della LR 14/2017, di cui alla Variante n. 2 al PAT, ed è ricompresa tra i contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi.

La proposta di variante prevede la trasformazione di porzione della zona territoriale omogenea "Fc" (area attrezzata a parco e per il gioco e lo sport) in zona territoriale omogenea "Cs" residenziale destinata a nuovi complessi insediativi con una potenzialità edificatoria massima di 5.000 mc, corrispondente ad un indice territoriale di 1,0 mc/mq.

L'Accordo prevede la realizzazione dei seguenti interventi perequativi:

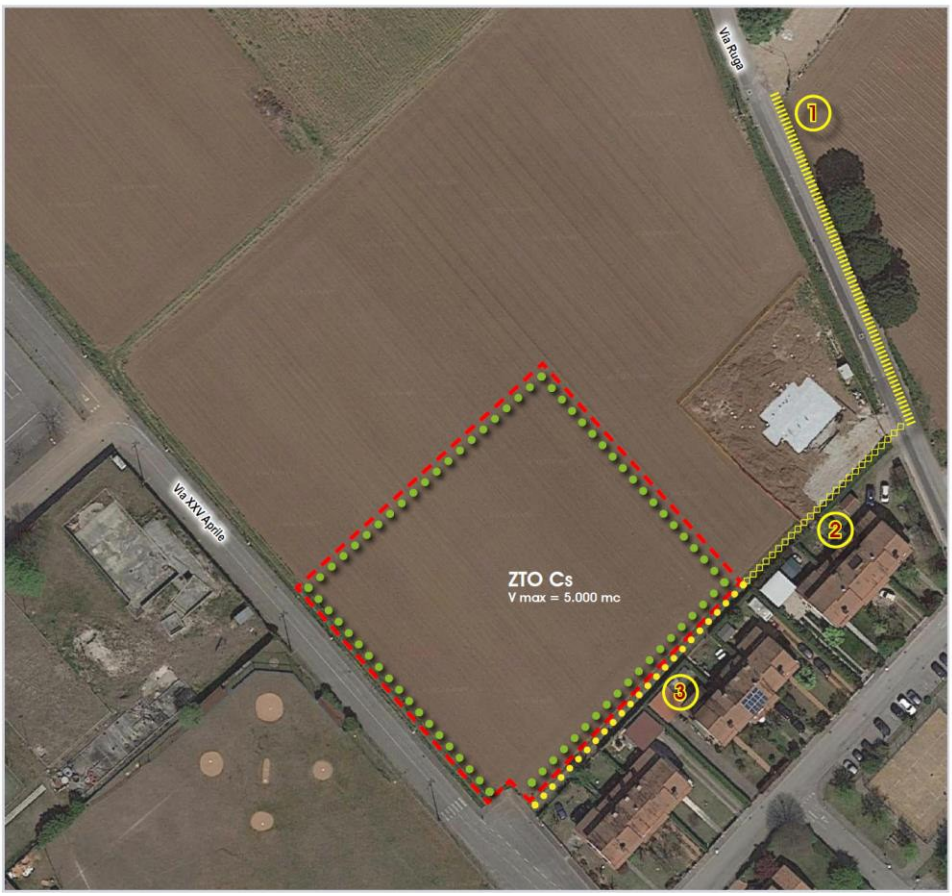
1) la realizzazione di una pista ciclabile su area di proprietà comunale, di lunghezza pari a circa 80 ml, posta su via Ruga, lungo il limite sud-occidentale della zona territoriale omogenea Fb/11;

2) la realizzazione di un percorso pedonale su area di proprietà comunale, di lunghezza pari a circa 50 ml, posto lungo il limite sud-orientale della zona territoriale omogenea Bs/215;

3) la realizzazione e cessione di un percorso pedonale, di lunghezza pari a circa 65 ml, posto lungo il limite sud-orientale dell'area di proprietà, di collegamento tra via Ruga e via XXV Aprile.

Oltre agli interventi sopra elencati, la Parte Privata si impegna all'erogazione di un versamento finanziario pari a 141.750 €.

"APP 01" SCHEDA NORMA (scala 1: 1.000)



PARAMETRI URBANISTICI

ZTO PI vigente	Fc09
ZTO PI proposta	Cs "residenziale destinata a nuovi complessi insediativi"
Modalità attuativa	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale (mq)	5.000 mq
Indice territoriale (mc/mq)	1,0 mc/mq
Volume edificabile (mc)	5.000 mc
Altezza massima (H)	7,0 ml
Norma di riferimento	NTO del PI - Art. 31

Ambito di Intervento

Fascia verde arborea da realizzare

INTERVENTI PEREQUATIVI

1 Realizzazione di una pista ciclabile su area di proprietà comunale, di lunghezza pari a circa 80 ml, posta su via Ruga, lungo il limite sud-occidentale della ZTO Fb/11

2 Realizzazione di un percorso pedonale su area di proprietà comunale, di lunghezza pari a circa 50 ml, posto lungo il limite sud-orientale della ZTO Bs/215

3 Realizzazione e cessione di un percorso pedonale, di lunghezza pari a circa 65 ml, posto lungo il limite sud-orientale dell'area di proprietà, di collegamento tra via Ruga e via XXV Aprile

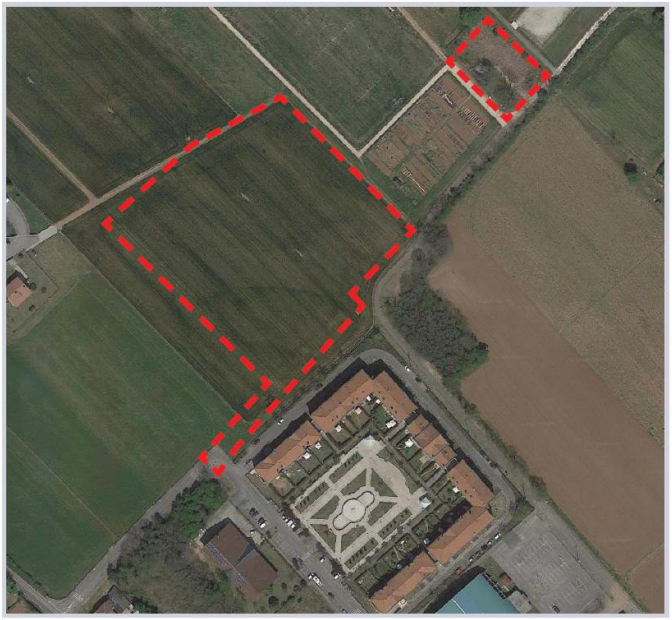
VERSAMENTO FINANZIARIO DI CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Art. 16, c. 4, lett d-ter del DPR 380/01)

La Parte Privata si impegna inoltre al versamento finanziario, al netto del valore delle opere realizzate e delle aree cedute (come sopra definite), pari a 141.750 €. Pertanto il contributo straordinario ai sensi ai sensi dell'Art. 16, comma 4, lett. d ter del DPR 380/2001 risulta assolto con la realizzazione di opere, la cessione di aree e versamento finanziario.

APP/02 Accordo Pubblico Privato "Immobiliare Massolin"

La proposta di intervento riguarda la trasformazione di un'area non edificata adiacente agli impianti sportivi e al Parco Pubblico di Paderno. L'ambito è posizionato a Sud della strada provinciale n. 102 "Postumia", in contiguità al complesso residenziale "Parco Cicogna".

Estratto ortofoto



Estratto catasto



L'area è catastalmente censita in Comune di Ponzano Veneto per la parte privata al Foglio 6, mappali 1006 (parte), 851 (parte), 853, e per la parte di proprietà del Comune al Foglio 6, mappali 856 e 859 (parte) e Foglio 20 mappale 2083 (parte), per una superficie di 17.500 mq.

L'ambito di trasformazione è posto in contiguità con le zone residenziali urbanizzate e gli impianti sportivi di Paderno ed è parzialmente ricompreso tra gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) come definiti dall'Art. 2 della LR 14/2017, di cui alla Variante n. 2 al PAT. È classificato dal PAT tra i servizi di interesse comune di maggior rilevanza ed è parzialmente ricompreso tra i contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi.

La proposta di variante prevede la trasformazione di porzione della zona territoriale omogenea "E" (agricola) ed "F" (a servizi) in zona territoriale omogenea "Cs" residenziale destinata a nuovi complessi insediativi con una potenzialità edificatoria massima di 9.800, corrispondente ad un indice territoriale di 0,7 mc/mq.

L'Accordo prevede la realizzazione dei seguenti interventi perequativi:

1) la realizzazione di uno skate park su area di proprietà comunale (Fg 20, porzione particella 2083), di superficie pari a 1.280 mq;

2) la realizzazione e cessione gratuita al Comune di un parcheggio pubblico di 1.780 mq, per n. 46 posti auto.

Il Contributo Straordinario di cui all'Art. 16, comma 4, lett. d ter del DPR 380/2001 risulta assolto "in natura" ovvero mediante la realizzazione delle suddette opere e cessione di aree.

"APP 02" SCHEDA NORMA (scala 1: 1.000)



PARAMETRI URBANISTICI

ZTO PI vigente	E, Fc'10, Fd'06
ZTO PI proposta	Cs "residenziale destinata a nuovi complessi insediativi"
Modalità attuativa	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale (mq)	14.000 mq (ZTO Cs)
Indice territoriale (mc/mq)	0,7 mc/mq
Volume edificabile (mc)	9.800 mc
Altezza massima (H)	7,0 ml
Norma di riferimento	NTO del PI - Art. 31

Ambito di intervento

Area edificabile (ZTO Cs)

Fascia verde arborea da realizzare

Viabilità di accesso

INTERVENTI PEREQUATIVI

1 Realizzazione skate park su area di prop. comunale (1.280 mq)

2 Realizzazione e cessione parcheggio pubblico (1.780 mq)

3 Realizzazione e cessione di un percorso ciclo-pedonale

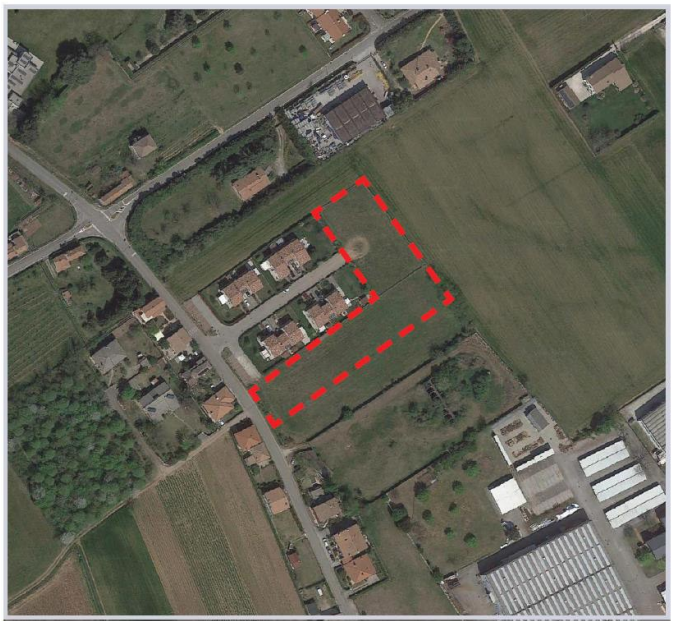
VERSAMENTO FINANZIARIO DI CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Art. 16, c. 4, lett d-ter del DPR 380/01)

Il contributo straordinario ai sensi dell'Art. 16, comma 4, lett. d ter del DPR 380/2001 risulta assolto "in natura" con la realizzazione di opere e la cessione di aree.

APP/04 Accordo Pubblico Privato "Edil Crema Snc e Aedifica TRE-C Sas"

La proposta di intervento riguarda la trasformazione di un'area non edificata ubicata in via Volpago Sud e adiacente ad un piccolo complesso residenziale esistente. L'ambito è posizionato a Sud del territorio comunale di Ponzano Veneto, vicino alla zona industriale di San Pelajo.

Estratto ortofoto



Estratto catasto



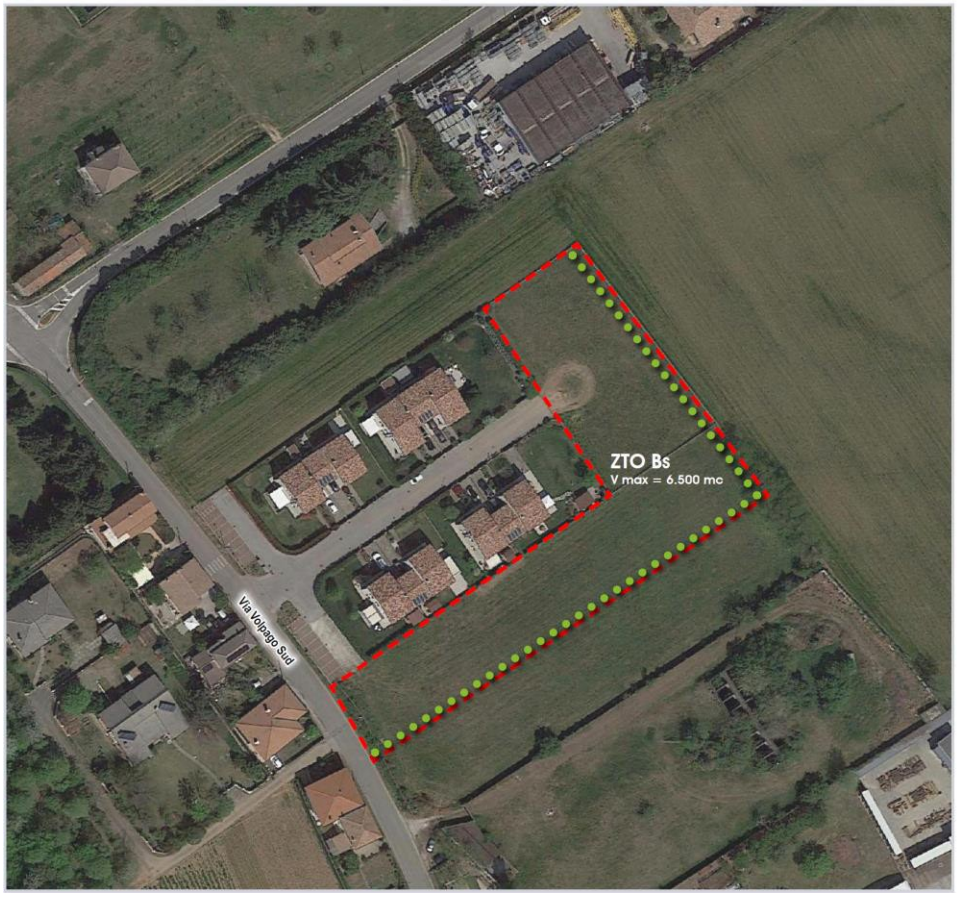
L'area è catastalmente censita in Comune Ponzano Veneto al Foglio 28, mappali 1182, 1190 (parte), 1192 (parte), per una superficie di 5.500 mq.

L'ambito di trasformazione è posto in prossimità del centro urbano di Ponzano ed è ricompreso tra gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) come definiti dall'Art. 2 della LR 14/2017, di cui alla Variante n. 2 al PAT. È classificato dal PAT tra gli ambiti oggetto di Accordo Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004. In sede di Variante 1 al PAT è stato sottoscritto un pre Accordo con la Parte Privata, approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 125 del 7 aprile 2014.

La proposta di variante prevede la trasformazione di porzione della zona territoriale omogenea "E" (agricola) in zona territoriale omogenea "Bs" residenziale di completamento con una potenzialità edificatoria massima di 6.500 mc, corrispondente ad un indice territoriale di circa 1,18 mc/mq.

In virtù della suddetta trasformazione urbanistica, l'Accordo prevede la realizzazione di opere a titolo di Contributo Straordinario di cui all'Art. 16, comma 4, lett. d ter del DPR 380/2001 per un importo minimo pari a € 308.900,00.

"APP 04" SCHEDA NORMA (scala 1: 1.000)



PARAMETRI URBANISTICI

ZTO PI vigente	E
ZTO PI proposta	Bs "residenziali edificate"
Modalità attuativa	Intervento Edilizio Diretto (IED), secondo le modalità stabilite all'Art. 7bis delle NTO
Superficie territoriale (mq)	5.500 mq (ZTO Bs)
Volume edificabile (mc)	6.500 mc
Indice di copertura (Ic)	35%
Altezza massima (H)	7,5 ml
Norma di riferimento	NTO del PI - Art. 30

Ambito di intervento

Fascia verde arborea da realizzare

€ CONTRIBUTO STRAORDINARIO
(Art. 16, c. 4, lett d-ter del DPR 380/01)

La Parte Privata si impegna a realizzare opere a titolo di Contributo Straordinario ai sensi dell'Art. 16, comma 4, lett. d ter del DPR 380/2001 per un importo minimo pari a € 308.900,00.

3.3 Inserimento di singoli lotti nella città consolidata residenziale

La presente Variante al PI interessa alcune aree di dimensioni modeste per le quali si propongono puntuali modifiche al perimetro della zona territoriale omogenea di tipo residenziale (ZTO B) mediante l'inserimento di **nuovi lotti edificabili** in continuità con il tessuto urbano esistente, nel rispetto dei criteri e limiti stabiliti dalla Legge Regionale sul contenimento del consumo di suolo (la n. 14 del 2017).

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 13 (dalla n° 1 alla 13). Interessano porzioni di territorio intercluse o aderenti ai tessuti urbani esistenti, ricadenti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla Variante PAT di adeguamento alla LR 14/2017 o adiacenti ad essi. Si tratta di aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature, viabilità, etc.).

Considerati i limiti stabiliti dal dimensionamento del PAT (in termini di mq di consumo di suolo e di mc di volume edificabile massimi consentiti), la scelta dell'Amministrazione Comunale con la presente Variante è stata quella di assegnare ai lotti una dimensione massima di 800 mq.

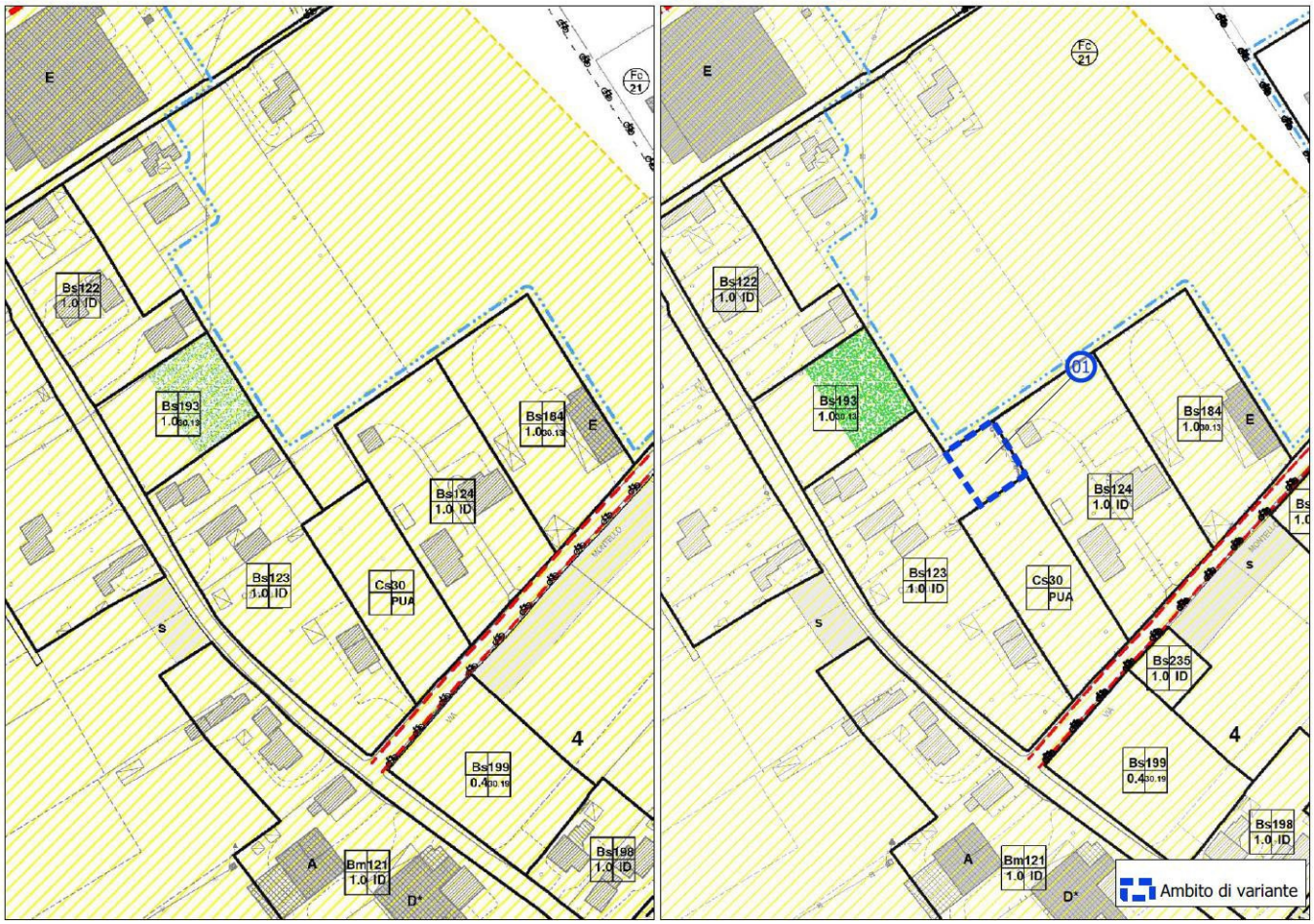
Secondo quanto stabilito dall'articolo 16, comma 4, lett. d-ter) del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/2001), ogni intervento di nuova edificazione nei singoli lotti è subordinato all'applicazione del Contributo Straordinario, ossia al versamento di un extra-onere nella misura del 50% del plus-valore derivante dalla trasformazione urbanistica di variante.

N. var.	Descrizione proposta di variante
1	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona a servizi e ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare l'area (circa 800 mq) in ZTO Bs, con indice di edificabilità pari a 1,0 mc/mq, analogamente a quello del tessuto urbano esistente nell'intorno. Secondo quanto stabilito dall'Art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001, l'intervento è subordinato all'applicazione del Contributo Straordinario.
2	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola e ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare l'area (circa 800 mq) in ZTO Bs, con indice di edificabilità pari a 1,0 mc/mq, analogamente a quello del tessuto urbano esistente nell'intorno. Secondo quanto stabilito dall'Art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001, l'intervento è subordinato all'applicazione del Contributo Straordinario.
3	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola e ricompresa sia nei nuclei di edificazione diffusa del PAT sia negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare l'area in ZTO B*s (circa 800 mq), ampliando l'adiacente zona edificabile con indice di edificabilità pari a 1,0 mc/mq. Secondo quanto stabilito dall'Art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001, l'intervento è subordinato all'applicazione del Contributo Straordinario.
4	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola e ricompresa sia nei nuclei di edificazione diffusa del PAT sia negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone riclassificare l'area in ZTO Bs (circa 800 mq), ampliando l'adiacente zona edificabile con indice di edificabilità pari a 1,0 mc/mq. Secondo quanto stabilito dall'Art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001, l'intervento è subordinato all'applicazione del Contributo Straordinario.
5	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola, adiacente ai nuclei di edificazione diffusa del PAT ed esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone riclassificare l'area in ZTO Bs (circa 500 mq), ampliando l'adiacente zona edificabile con indice di edificabilità pari a 1,0 mc/mq. L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune di una fascia di terreno pari a 1,5 ml lungo via Ruga in corrispondenza dell'arretramento derivante dalla demolizione della porzione di fabbricato rurale fronte strada (contributo straordinario).
6	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola, adiacente ai nuclei di edificazione diffusa del PAT ed esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017.

N. var.	Descrizione proposta di variante
	Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone riclassificare l'area in ZTO B*s (circa 600 mq), ampliando l'adiacente zona edificabile con indice di edificabilità pari a 1,0 mc/mq. Secondo quanto stabilito dall'Art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001, l'intervento è subordinato all'applicazione del Contributo Straordinario.
7	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola e ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare l'area in ZTO Bs (circa 800 mq), ampliando l'adiacente zona edificabile con indice di edificabilità pari a 1,0 mc/mq. Secondo quanto stabilito dall'Art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001, l'intervento è subordinato all'applicazione del Contributo Straordinario.
8	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola, adiacente ai nuclei di edificazione diffusa del PAT ed esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare l'area in ZTO Bs (circa 980 mq), la volumetria massima ammissibile è di 1.100 mc. L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune del tratto di strada privato di proprietà di via Gagliardi.
9	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola, adiacente ai nuclei di edificazione diffusa del PAT ed esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare l'area in ZTO B*s (circa 800 mq), ampliando l'adiacente zona edificabile con indice di edificabilità pari a 1 mc/mq. Secondo quanto stabilito dall'Art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001, l'intervento è subordinato all'applicazione del Contributo Straordinario.
10	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola e parzialmente ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare l'area in ZTO Bs (circa 800 mq), con indice di edificabilità pari a 1 mc/mq. L'intervento è subordinato alla realizzazione di una pista ciclabile su Via Montello, in corrispondenza dell'area di proprietà (contributo straordinario).
11	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola ed esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare l'area in ZTO Bs (circa 800 mq), con indice di edificabilità pari a 1 mc/mq. L'intervento è subordinato alla realizzazione di una pista ciclabile su Via Montello, in corrispondenza dell'area di proprietà (contributo straordinario).
12	Trattasi di area parzialmente edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola e ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare l'area in ZTO Bs (circa 800 mq), con indice di edificabilità pari a 1,0 mc/mq. L'intervento è subordinato alla realizzazione di una pista ciclabile su Via Montello, in corrispondenza dell'area di proprietà (contributo straordinario).
13	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola e parzialmente ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare l'area in ZTO Bs (circa 800 mq), ampliando l'adiacente zona edificabile con indice di edificabilità pari a 1,0 mc/mq. L'intervento è subordinato alla realizzazione di una pista ciclabile su Via Montello, in corrispondenza dell'area di proprietà (contributo straordinario).

Zoning PI Vigente scala 1:2.000

Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



Esempio variazione urbanistica con inserimento di un lotto edificabile

3.4 Modifica modalità attuative e/o parametri urbanistici di aree senza aumento della capacità edificatoria del PI vigente

Alcune aree di variante interessano ambiti già urbanizzati o urbanizzabili per i quali i richiedenti hanno ravvisato alcune criticità legate alle modalità attuative e, più in generale, ai parametri urbanistici ed edilizi.

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 7 (dalla n° 14 alla 20). Interessano parti di territorio destinate dal Piano vigente a zone di tipo residenziale, produttivo o a servizi. Le modifiche proposte riguardano in particolare i seguenti argomenti:

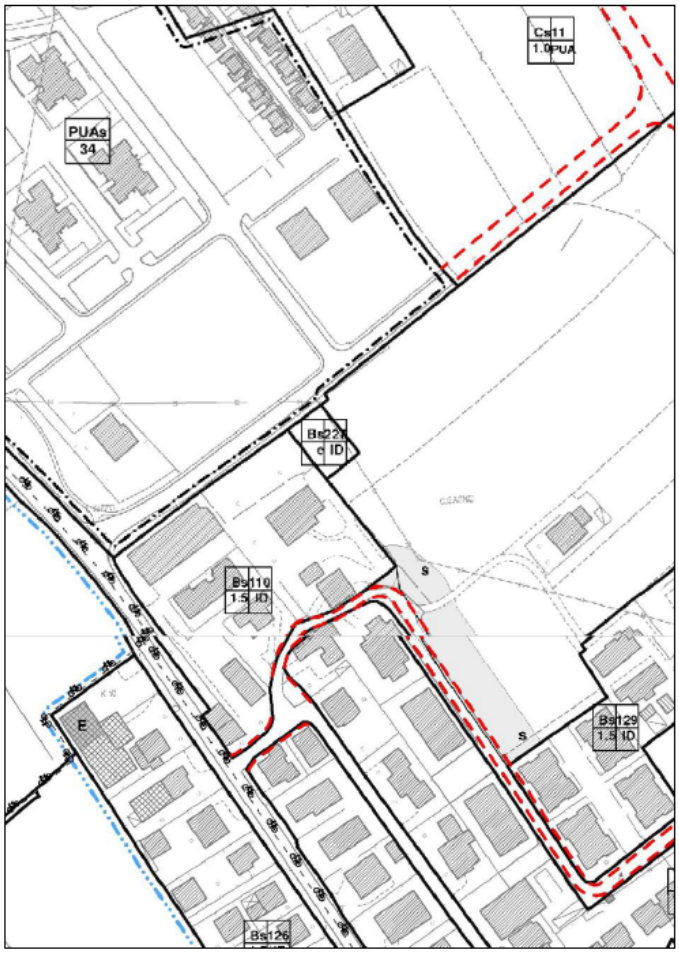
1) aumento dell'altezza massima prevista, finalizzato a conseguire interventi di maggiore qualità urbanistica, con miglioramento dell'area scoperta di pertinenza ed aumento della superficie permeabile;
2) modifica delle modalità di attuazione, che ad oggi non consentono l'intervento unitario (attraverso piani urbanistici attuativi o progetti unitari) a causa della frammentazione delle proprietà e/o di particolari resistenze del mercato immobiliare. Le variazioni prevedono la modifica dell'attuazione delle singole aree da interventi indiretti a interventi diretti, anche a fronte di una riduzione della capacità edificatoria assegnata dal Piano vigente;
3) modifica delle destinazioni d'uso previste nelle singole aree al fine di favorire mix funzionali o usi più consoni al contesto urbano di riferimento;
4) modifica del perimetro delle zone territoriali omogenee di tipo residenziale, mantenendo invariati la superficie ed il volume edificabile stabiliti dallo strumento urbanistico vigente.

Tali proposte non comportano un aumento della capacità edificatoria rispetto a quella stabilita dal Piano vigente, bensì prevedono una riduzione complessiva del carico urbanistico.

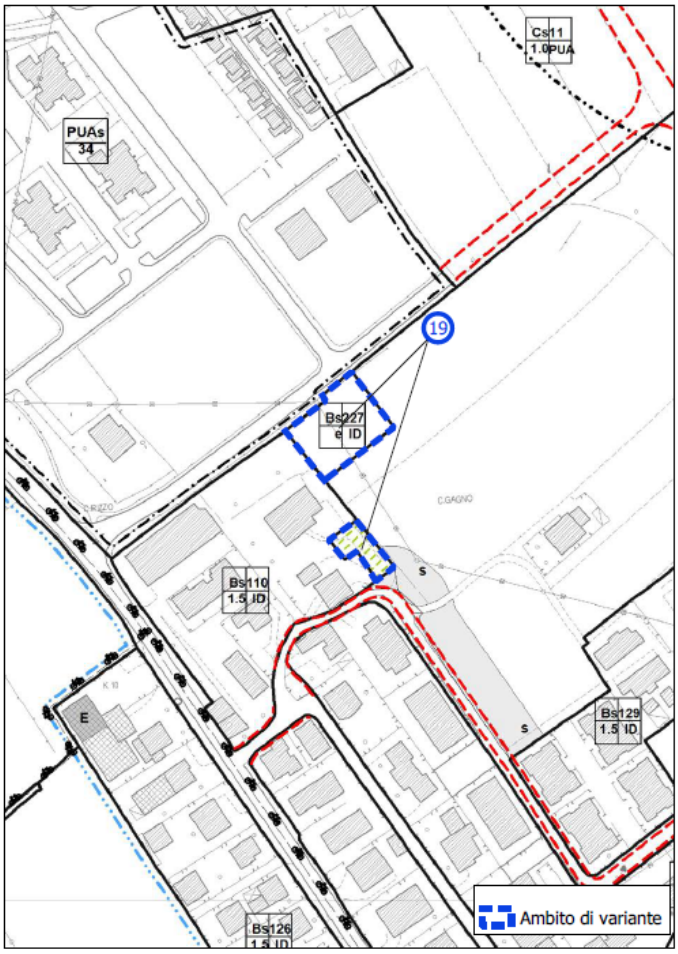
N. var.	Descrizione proposta di variante
14	Trattasi di area edificata, ubicata in ambito urbano, con indice di edificabilità previsto dal PI vigente di 1,5 mc/mq. Considerato l'obiettivo prioritario di rigenerare l'area, riducendo al minimo la superficie impermeabile, si propone di aumentare l'altezza massima da 9,50 a 12,50 ml. Rimane invariata la capacità edificatoria rispetto al PI vigente.
15	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in ZTO C e: 1) adiacente ai nuclei di edificazione diffusa del PAT 2) esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di modificare le modalità di attuazione da PUA a intervento diretto convenzionato, alle seguenti condizioni: 1) riclassificare l'area in ZTO B*s (limitatamente ad una superficie di circa 2.000 mq), con indice di edificabilità pari a 1,0 mc/mq, analogamente a quello del tessuto urbano esistente posto a sud-ovest; 2) riqualificazione e integrazione delle urbanizzazioni primarie; 3) attuare l'intervento mediante Progetto Unitario (PU) con l'applicazione della perequazione urbanistica.
16	Trattasi di area non edificata, già classificata dal PI vigente in zona industriale e subordinata a progetto unitario unitamente ad un'altra proprietà. Considerati lo stato di fatto e le proprietà catastali, si propone di suddividere la ZTO D in coerenza con le particelle catastali, al fine di consentire un intervento autonomo. L'intervento è soggetto all'applicazione della perequazione urbanistica.
17	Trattasi di area parzialmente edificata (c.ca 4.000 mc di volume esistente e 16.700 mq di superficie territoriale) e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in ZTO B alberghiera e ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di: 1) inserire la destinazione residenziale (oltre a quella turistico-alberghiera), riducendo l'indice di edificabilità da 1,0 a 0,7 mc/mq; 2) attuare l'intervento mediante Progetto Unitario (PU) con l'applicazione della perequazione urbanistica.
18	Trattasi di area posta all'ingresso della fattoria didattica. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di estendere la ZTO F al fine di consentire la realizzazione di parcheggi. Si prescrive il mantenimento del terreno permeabile.

N. var.	Descrizione proposta di variante
19	Trattasi di area edificabile secondo il PI vigente, classificata in ZTO Bs/227 e priva di potenzialità edificatoria, con possibilità di trasferire parte della volumetria residenziale del lotto contiguo ricompreso nell'adiacente ZTO Bs/110. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone: 1) si propone di modificare il limite di zona al fine di consentire un miglior orientamento del nuovo fabbricato; 2) ridurre in compensazione la ZTO Bs/110, a parità di superficie (360 mq), riclassificando l'area in verde privato. La variazione prevede il mantenimento della capacità edificatoria già assentita dallo strumento urbanistico vigente.
20	Trattasi di area non edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente parte in zona agricola e parte in zona residenziale. L'area è parzialmente ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di ridefinire il perimetro della zona territoriale omogenea Bs mantenendo invariata la superficie ed il volume edificabile già assentiti dallo strumento urbanistico vigente.
45	Trattasi di area di espansione residenziale subordinata a Progetto Unitario e soggetta all'applicazione della perequazione urbanistica. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone la modifica della modalità attuativa da Progetto Unitario a intervento diretto, con riduzione dell'indice fondiario da 1,0 a 0,7 mc/mq. L'attuazione è subordinata all'applicazione del contributo straordinario e al rispetto delle prescrizioni idrauliche stabilite nella valutazione di compatibilità idraulica della Variante 8 al PI.

Zoning PI Vigente scala 1:2.000



Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



Esempio variazione urbanistica con modifica del perimetro di zona e invarianza del dimensionamento rispetto al PI vigente

3.5 Riclassificazione urbanistica di aree in adeguamento allo stato di fatto e con mantenimento del volume esistente

Una parte delle modifiche interessano aree già edificate ed urbanizzate per le quali la Variante propone la riclassificazione urbanistica in coerenza con lo stato di fatto.

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 10 (dalla n° 21 alla 30). Interessano principalmente aree edificate esistenti, dotate delle principali opere di urbanizzazione e sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature, viabilità, etc.), ricomprese all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla Variante PAT di adeguamento alla LR 14/2017 e poste in continuità ai tessuti urbani esistenti. Considerati lo stato di fatto, il contesto urbanistico e le caratteristiche di queste aree, la proposta di variante prevede la riclassificazione urbanistica dalla zona agricola alla zona residenziale, **con mantenimento del volume esistente**.

Per tutte le aree di variante non si prevede alcun aumento della potenzialità edificatoria o del carico urbanistico. Considerato che tali interventi generalmente:

- non prevedono un aumento della volumetria edificabile;
- sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione;
- interessano aree edificate esistenti poste in aderenza ai tessuti urbani;

si ritiene poco significativo il plus-valore generato dalla variazione di destinazione urbanistica delle aree e/o degli edifici e quindi trascurabile la perequazione urbanistica. Tale semplificazione è infatti dettata e giustificata da:

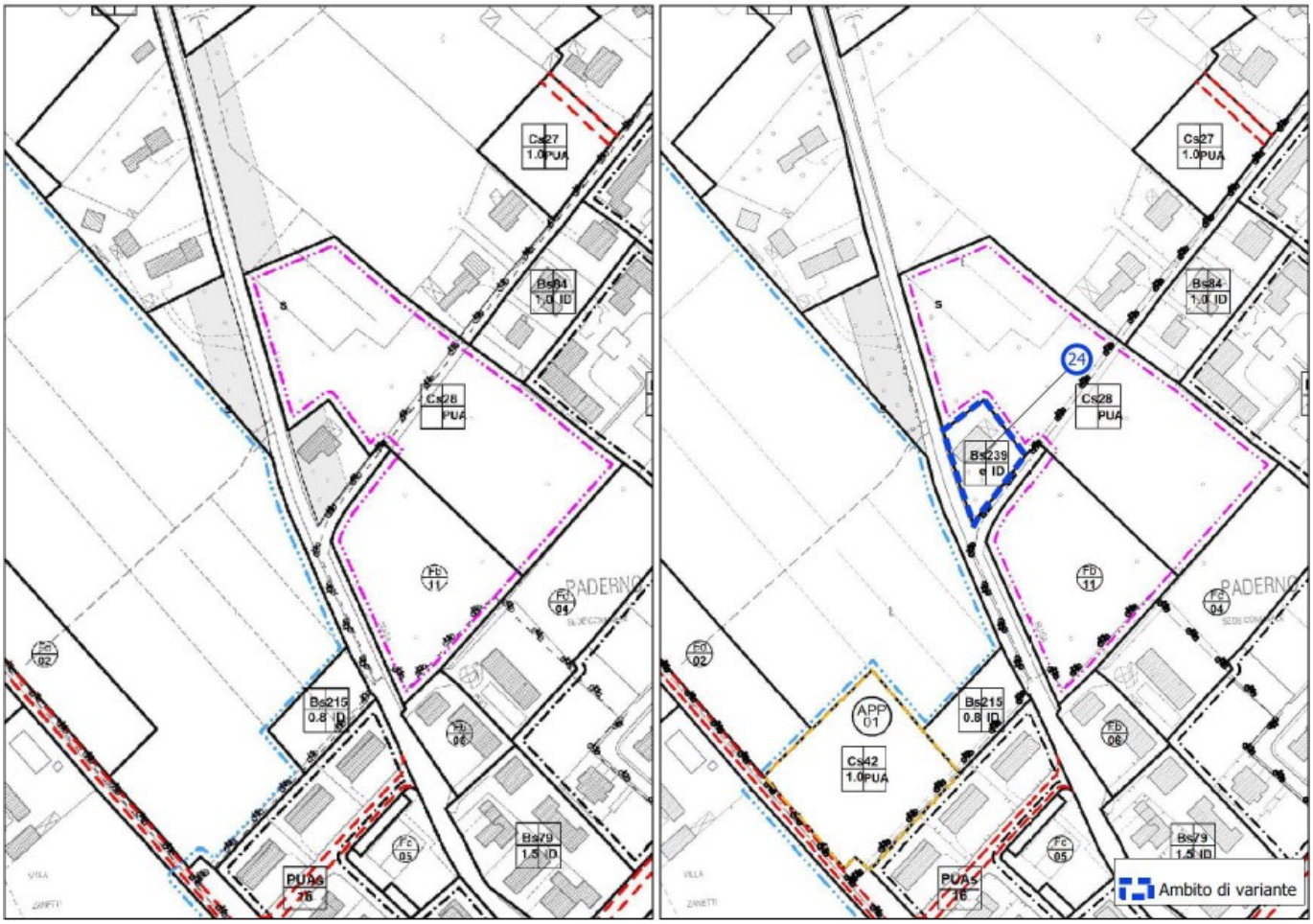
- dimensione contenuta degli interventi;
- minore complessità funzionale;
- modesta caratterizzazione della rendita immobiliare;
- buona strutturazione dei servizi e sottoservizi.

N. var.	Descrizione proposta di variante
21	Trattasi di area edificata adiacente al tessuto urbano esistente posto a sud, classificata dal PI vigente in zona agricola ed esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. L'area è caratterizzata dalla presenza di un capannone artigianale esistente. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di: 1) riclassificare l'area in ZTO Bs, con volume di progetto pari all'esistente; 2) l'attuazione avviene mediante intervento diretto. L'intervento prevede la ristrutturazione del fabbricato esistente con variazione di destinazione d'uso del deposito artigianale in residenziale.
22	Trattasi di area edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola e: 1) ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017; 2) adiacente agli ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di: 1) riclassificare l'area in ZTO Bs, con volume di progetto pari all'esistente; 2) l'attuazione avviene mediante intervento diretto.
23	Trattasi di area edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola e: 1) ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017; 2) adiacente agli ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di: 1) riclassificare l'area in ZTO Bs, con volume di progetto pari all'esistente; 2) l'attuazione avviene mediante intervento diretto.

N. var.	Descrizione proposta di variante
24	Trattasi di area edificata e adiacente al tessuto urbano esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola: 1) ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017; 2) adiacente agli ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di: 1) riclassificare l'area in ZTO Bs, con volume di progetto pari all'esistente; 2) l'attuazione avviene mediante intervento diretto.
25	Trattasi di area edificata sulla quale non esiste più un'attività produttiva in zona impropria, diversamente da quanto riportato nelle cartografie di Piano. Per quanto sopra, si propone di eliminare l'attività produttiva in zona impropria e la relativa categoria "E", in recepimento dello stato di fatto.
26	Trattasi di area edificata, classificata dal PI vigente in zona agricola e ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di: 1) riclassificare in ZTO Bs il borgo residenziale esistente ricadente negli AUC, con volume di progetto pari all'esistente; 2) l'attuazione avviene mediante intervento diretto.
27	Trattasi di area edificata, classificata dal PI vigente in zona agricola e ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di: 1) riclassificare in ZTO Bs la porzione dell'area edificata ricadente negli AUC con volume di progetto pari all'esistente; 2) l'attuazione avviene mediante intervento diretto. L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune di una fascia di terreno pari a 1,5 ml per il fronte lungo via Giusti al fine di migliorare la visibilità e la sicurezza in corrispondenza dell'incrocio con via Roma.
28	Trattasi di area edificata, classificata dal PI vigente in zona agricola e ricompresa: 1) nei nuclei di edificazione diffusa del PAT 2) negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di: 1) riclassificare in ZTO Bs la porzione dell'area edificata ricadente nei nuclei di edificazione diffusa del PAT, con volume di progetto pari all'esistente; 2) l'attuazione avviene mediante intervento diretto.
29	Trattasi di area edificata, classificata dal PI vigente in zona agricola e ricompresa: 1) nei nuclei di edificazione diffusa del PAT 2) negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di: 1) riclassificare l'area in ZTO Bs, con volume di progetto pari all'esistente; 2) l'attuazione avviene mediante intervento diretto.
30	Trattasi di area di pertinenza di un edificio esistente, classificata dal PI vigente in zona agricola e ricompresa in parte: 1) nei nuclei di edificazione diffusa del PAT 2) negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare l'area in zona a parco privato, in quanto trattasi di area verde di pertinenza dell'attività ricettiva posta più a ovest.

Zoning PI Vigente scala 1:2.000

Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



Esempio variazione urbanistica con riclassificazione urbanistica in adeguamento allo stato di fatto

3.6 Modifica delle aree di rigenerazione

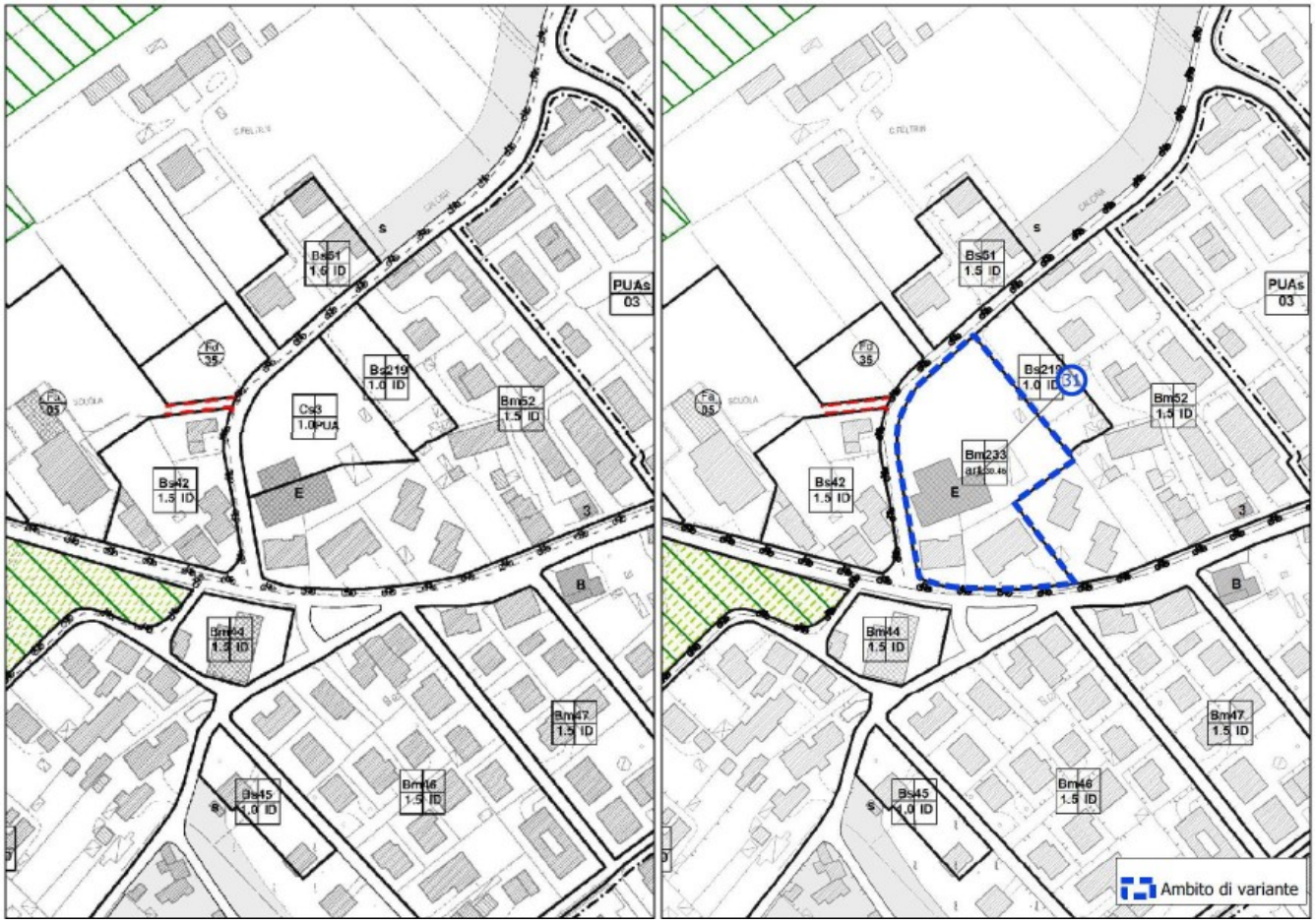
La presente Variante al PI prende in esame le parti del territorio degradate, abbandonate, dismesse, sottoutilizzate o con utilizzi incongrui rispetto all'ambito in cui si trovano, per le quali si privilegia la riqualificazione e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 5 (dalla n° 31 alla 35). Interessano aree edificate che ad oggi presentano condizioni di criticità od obsolescenza dovute principalmente a processi di abbandono, sottoutilizzo delle aree, di dismissione di attività produttive o di progressiva loro incompatibilità con l'evoluzione del contesto urbano e territoriale di riferimento. Si tratta di ambiti per i quali già lo strumento urbanistico vigente assegna un'edificabilità prevedendone la riconversione ad usi residenziali e terziari. Con la presente Variante si introducono dei **meccanismi premiali o aumenti della potenzialità edificatoria**, compatibilmente con il tessuto urbano circostante, al fine di favorire ed incentivare la riqualificazione e riconversione di tali ambiti. Per gli interventi che hanno caratteristiche dimensionali/rilevanti ed un assetto urbanistico funzionale alla qualificazione/sviluppo del territorio, la variante prevede l'applicazione della perequazione urbanistica. Le aree per le quali si prevede un aumento della volumetria edificabile sono assoggettate all'applicazione della perequazione urbanistica.

N. var.	Descrizione proposta di variante
31	Trattasi di area edificata, classificata dal PI vigente in zona B e C e ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. La proposta di variante prevede: 1) la riclassificazione dell'area in ZTO Bm con formazione di un unico comparto; 2) l'aumento dell'indice di edificabilità di parte dell'area da 1,0 a 1,5 mc/mq; 3) l'aumento dell'altezza da 9,50 a 12,50 ml; 4) l'attuazione mediante Progetto Unitario (PU) con l'applicazione della perequazione urbanistica.
32	Trattasi di area edificata, classificata dal PI vigente in zona B e ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. La proposta di variante prevede: 1) l'aumento dell'indice di edificabilità da 1,0 a 1,5 mc/mq; 2) l'aumento dell'altezza da 7,00 a 9,50 ml; 3) l'attuazione mediante Progetto Unitario (PU) con l'applicazione della perequazione urbanistica
33	Trattasi di area edificata, classificata dal PI vigente in ZTO Bs, nella quale non sono ammesse nuove destinazioni commerciali. Al fine di incentivarne il recupero e la rigenerazione, si propone di riclassificare l'area in ZTO Bm, nella quale è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato. Rimane invariata la capacità edificatoria rispetto al PI vigente.
34	Trattasi di attività produttiva in zona impropria, classificata dal PI vigente in zona a servizi e ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017. Considerati lo stato di fatto (superficie coperta esistente pari a 1.180 mq e superficie fondiaria di 4.220 mq) e le caratteristiche dell'area, si propone di: 1) riclassificare l'area in ZTO Bs, volume di progetto pari alla superficie calpestabile per un'altezza convenzionale pari a 3,0 ml. L'indice di progetto è pari a 0,85 mc/mq; 2) attuare l'intervento mediante PU con l'applicazione della perequazione urbanistica
35	Trattasi di area edificata, ubicata in ambito urbano, con indice di edificabilità previsto dal PI vigente di 1,5 mc/mq. La proposta di variante prevede: 1) il recupero del volume esistente, con possibilità di applicare le premialità stabilite dalla LR 14/2019 per interventi di riqualificazione energetica e ambientale degli edifici esistenti; 2) l'aumento dell'altezza massima da 12,50 a 15,90 ml.

Zoning PI Vigente scala 1:2.000

Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



Esempio variazione urbanistica con modifica di un'area di rigenerazione

3.7 Recesso delle aree edificabili e riclassificazione in verde privato

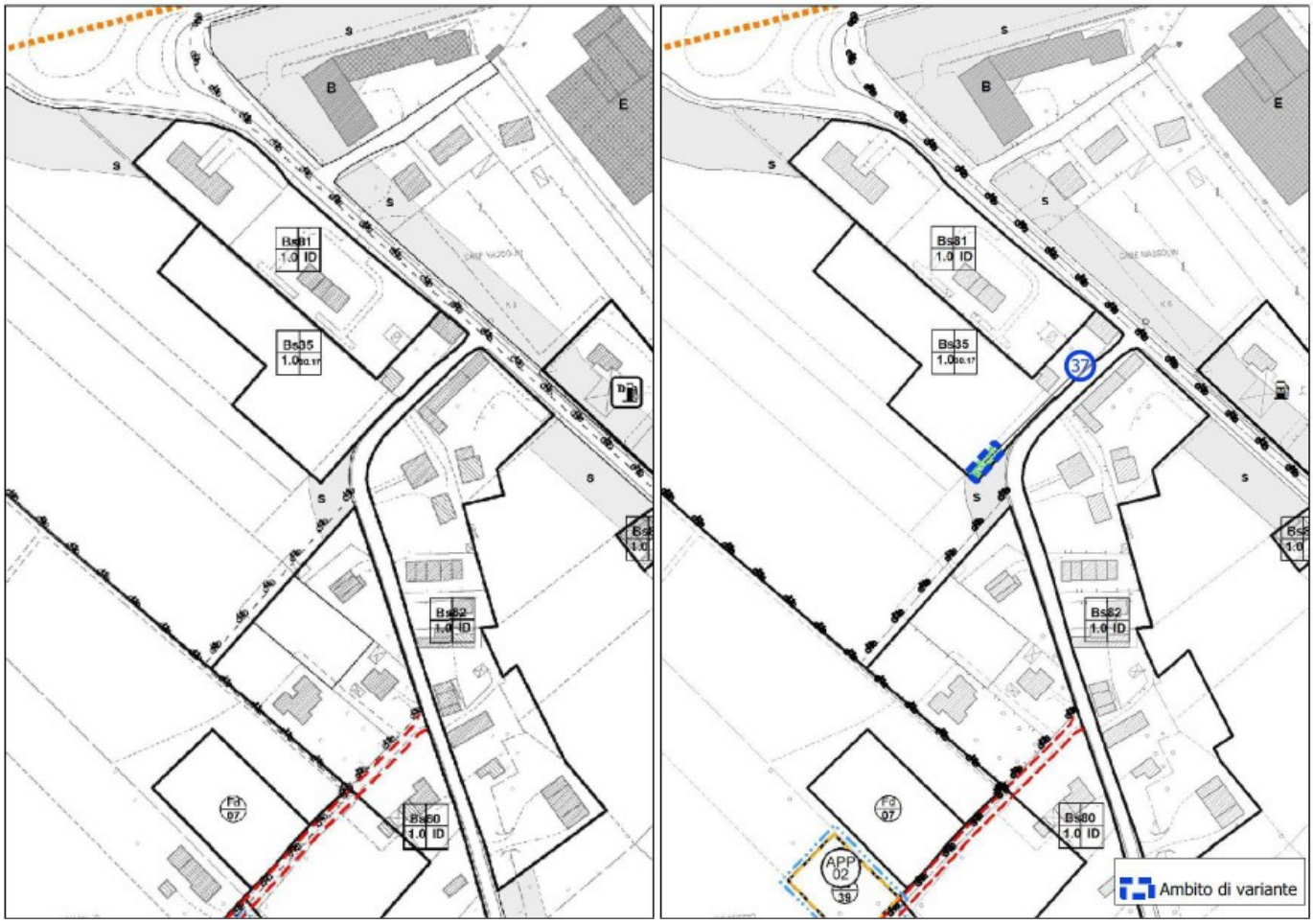
La Variante 10 offre una risposta adeguata alle richieste pervenute agli uffici e all'amministrazione in merito al **recesso di alcune edificabili** in modo da favorire, dove possibile, la salvaguardia del consumo di suolo e dare risposte concrete alle istanze dei cittadini. Infatti, il repentino evolversi della situazione socio-economica ha fatto perdere l'interesse ai proprietari di aree ricadenti all'interno delle zone edificabili a saturare/completare l'edificazione come era previsto nel Piano degli Interventi approvato. La riconsiderazione di limitare, in alcuni casi, le previste nuove cubature non pregiudica minimamente i contenuti dell'originario PI, anzi, trattandosi generalmente di zone a vocazione agricola/ambientale il minor carico urbanistico che deriva da tale scelta ne tutela l'integrità rurale.

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 2 (dalla n° 36 alla 37). Si tratta di aree residenziali per le quali si propone la riclassificazione in **aree a verde privato con vincolo di inedificabilità**.

N. var.	Descrizione proposta di variante
36	Trattasi di area edificabile posta al confine con la zona agricola e con la rotatoria esistente. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, la variante propone il recesso dell'edificabilità e la riclassificazione tra le aree verdi con vincolo di inedificabilità ai sensi dell'Art. 7 della LR 4/2015.
37	Trattasi di area edificabile posta al confine con la zona agricola. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, la variante propone il recesso dell'edificabilità e la riclassificazione tra le aree verdi con vincolo di inedificabilità ai sensi dell'Art. 7 della LR 4/2015.

Zoning PI Vigente scala 1:2.000

Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



Esempio variazione urbanistica con recesso di un'area edificabile e riclassificazione in verde privato

3.8 Modifica del grado di protezione degli edifici storici

Nel territorio comunale sono presenti numerosi fabbricati che per datazione e/o specificità architettonica sono stati riconosciuti dal Piano quali meritevoli di tutela mediante l'attribuzione di uno specifico "grado di protezione". La normativa del Piano vigente riconosce **tre gradi di protezione**, per i quali sono assegnate specifiche modalità di intervento: il grado "1" presuppone interventi fino al restauro e risanamento conservativo; il grado "2" comprende anche gli interventi che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; infine, il grado "3" prevede interventi di ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione.

I richiedenti hanno evidenziato la non corrispondenza tra il grado di protezione e le condizioni attuali del fabbricato e quindi la possibilità di effettuare interventi edilizi diversi da quelli dettati dalla norma di Piano.

Gli edifici oggetto di modifica del grado di protezione sono 6 (dalla n° 38 alla 43). Si tratta di edifici con grado "2" e "3" per i quali si propone il salto di una classe (da "2" a "3" oppure eliminazione del grado "3").

N. var.	Descrizione proposta di variante	Documentazione fotografica
38	Trattasi di fabbricato con grado di protezione "2", per il quale il PI consente interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Considerati lo stato di conservazione dell'edificio, in evidenti condizioni di degrado (la copertura e il solaio sono crollati), la variante propone di declassare il grado di protezione da "2" a "3" per la porzione di fabbricato in oggetto, consentendo la ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione.	
39	Trattasi di fabbricato con grado di protezione "3", per il quale il PI consente la ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione. Considerati lo stato di conservazione dell'edificio, in evidenti condizioni di degrado (precarie condizioni statiche e strutturali), la variante propone di eliminare il grado di protezione, consentendo la demolizione e ricostruzione.	
40	Trattasi di fabbricato con grado di protezione "3", per il quale il PI consente la ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione. Considerati lo stato di conservazione dell'edificio, oggetto di pesanti interventi che ne hanno alterato i caratteri originari, si propone di eliminare il grado di protezione, consentendo la demolizione e ricostruzione.	

N. var.	Descrizione proposta di variante	Documentazione fotografica
41	Trattasi di fabbricato con grado di protezione "3", per il quale il PI consente la ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione. Considerati lo stato di conservazione dell'edificio, oggetto di pesanti interventi che ne hanno alterato i caratteri originari (vedi ampliamenti realizzati negli anni '50/'60), si propone di eliminare il grado di protezione per le porzioni ampliate, erroneamente classificate con grado di tutela dal Piano, consentendo la demolizione e ricostruzione.	
42	Trattasi di fabbricato con grado di protezione "3", per il quale il PI consente la ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione. Considerati lo stato di conservazione dell'edificio, oggetto di pesanti interventi che ne hanno alterato i caratteri originari (è già stato oggetto di demolizione), si propone di eliminare il grado di protezione, consentendo la demolizione e ricostruzione.	
43	Trattasi di fabbricato con grado di protezione "3", per il quale il PI consente la ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione. Considerati lo stato di conservazione dell'edificio, oggetto di pesanti interventi che ne hanno alterato i caratteri originari (ultimi interventi di ristrutturazione e condono 1985), si propone di eliminare il grado di protezione, limitatamente alla porzione di fabbricato oggetto di richiesta, consentendo la demolizione e ricostruzione.	
44	Trattasi di fabbricato con grado di protezione "3", per il quale il PI consente la ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione. Considerati lo stato di conservazione dell'edificio, oggetto di pesanti interventi che ne hanno alterato i caratteri originari, e lo stato di criticità strutturale in cui il fabbricato si trova (presenza di varie fessurazioni alle murature portanti, inconsistenza delle strutture orizzontali in legno dei solai interpiano e della copertura, etc.), si propone di eliminare il grado di protezione. L'intervento è subordinato alla realizzazione di un piccolo capitello lungo via Livello e alla cessione gratuita al Comune di una porzione di terreno di ampiezza pari a 3 metri per la realizzazione di un marciapiede lungo la viabilità comunale.	

Zoning PI Vigente scala 1:2.000

Zoning PI proposta di Variante scala 1:2.000



Esempio variazione urbanistica con modifica del grado di protezione degli edifici

3.9 Modifica della normativa di Piano

La Variante n. 10 al PI provvede ad apportare gli adeguamenti/aggiornamenti fisiologici alla normativa di Piano nonché tutte le correzioni/adeguamenti alle norme stesse in adeguamento e miglioramento del piano. Questa fase è stata condivisa dai professionisti incaricati in stretta collaborazione con gli uffici comunali, al fine di giungere alla stesura di un apparato normativo condiviso e capace di rendere efficace la sua attuazione/gestione nel "quotidiano". Parallelamente, sono stati introdotti alcuni riferimenti normativi puntuali relativi all'attuazione di alcune aree di trasformazione, che oltre a disciplinare indici e quantità provvede a definire le opere di urbanizzazione primaria e/o gli interventi di interesse pubblico sottesi alla trasformazione delle aree.

In sintesi le modifiche apportate alla normativa di Piano sono di seguito riassunte:

1) Recepimento della norma nazionale sul Contributo Straordinario (articolo 13 delle norme tecniche operative)

   La Variante recepisce la norma nazionale del Testo Unico per l'Edilizia (articolo 16 del DRP 380/2001) che stabilisce un extra-onere minimo del 50% da applicarsi sul plusvalore determinato dall'intervento in variante urbanistica o in deroga, ossia la quota minima spettante all'Amministrazione Comunale a titolo di contributo straordinario. Il testo di legge recita quanto segue: "*d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche*".

   L'articolo 13 delle norme tecniche operative, riguardante la perequazione urbanistica, viene integrato recependo il Contributo Straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter) del Testo Unico per l'Edilizia, aumentando l'aliquota sul plus-valore dal 35 al 50%.

2) Recepimento della norma regionale sui crediti da rinaturalizzazione (articolo 14 delle norme tecniche operative e registro comunale elettronico dei crediti edilizi)

   La Variante aggiorna la normativa inerente ai crediti edilizi, recependo i criteri stabiliti dalla nuova Legge regionale "Veneto 2050" (Legge regionale n. 14 del 2019) e dalla successiva circolare applicativa (DGR n. 263 del 2 marzo 2020), che definiscono misure per promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, mediante la loro demolizione e il riconoscimento di specifici crediti edilizi da rinaturalizzazione.

   La finalità della norma, recepita nell'articolo 14 delle norme tecniche operative, è quella di rigenerare il territorio incentivando l'eliminazione di quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano. A tal fine le operazioni di demolizione per la rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi che possano ristorare la proprietà dei costi di demolizione e del valore residuo dell'immobile. Oltre alla norma di Piano è stato anche elaborato/aggiornato il registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECRED), in coerenza con i criteri ed il modello fornito dalla Regione Veneto.

   Il riconoscimento di manufatti incongrui da demolire con l'impegno di rinaturalizzare il suolo e restituirlo a verde passa

anche attraverso la pubblicazione di uno specifico avviso (comma 3 dell'articolo 4 della LR n. 14/2019) con il quale si invitano gli aventi titolo a proporre tali interventi. A seguito dell'avviso pubblicato dal Comune lo scorso marzo 2021 non sono pervenute all'ufficio tecnico del Comune richieste di classificazione di manufatti incongrui. Tuttavia, con la norma di Piano (articolo 14) si stabiliscono criteri per la valutazione delle istanze che potranno pervenire in sede di successive procedure di evidenza pubblica, secondo le modalità stabilite dalla Legge regionale "Veneto 2050".

3) Recepimento del regolamento edilizio e delle definizioni aventi incidenza urbanistica (articoli 22, 23, 24, 56 e 59bis delle norme tecniche operative e prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale)

   La Variante recepisce il nuovo regolamento edilizio del Comune di Ponzano Veneto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37/2021, ed in particolare le definizioni del regolamento aventi incidenza urbanistica. Gli articoli delle norme tecniche operative aggiornati sono 22, 23, 24, 56 e 59bis. In sostanza sono state eliminate le definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nelle norme tecniche operative vigenti, sostituendole con una norma di rinvio al regolamento. Ciò significa che le definizioni contenute nel PI rimandano a quelle recentemente approvate del regolamento edilizio. È stato altresì aggiornato il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (articoli 7 e 11), eliminando alcuni riferimenti già trattati nel regolamento edilizio e demandando la norma allo stesso.

4) Recepimento delle variazioni urbanistiche (articoli 30, 31, 32 e 34 delle norme tecniche operative e dimensionamento)

   Le singole aree di variante, già descritte nei paragrafi precedenti ed illustrate nell'elaborato "Schede PI vigente e proposta di Variante", comportano l'aggiornamento conseguente della normativa e del dimensionamento ad esse correlati. Le prescrizioni specifiche assegnate ad ogni area hanno un riverbero nella normativa e nel dimensionamento del Piano, che pertanto sono stati aggiornati e allineati.

5) Aggiustamento della normativa sulle zone agricole (articolo 33 delle norme tecniche operative)

   La Variante propone l'aggiornamento di due singoli temi riguardanti le tipologie edilizie ammesse in zona agricola (articolo 33, comma 17a delle norme tecniche operative) e la distanza dai confini per gli annessi rustici non utilizzati a ricovero di animali (articolo 33, comma 17b delle norme tecniche operative).

   Rispetto al primo tema, è stata inserita una norma flessibile alle tipologie costruttive in zona agricola, in virtù dell'assetto fisico del patrimonio edilizio in territorio rurale e della sua evoluzione negli ultimi 30/40 anni. Per gli annessi rustici non utilizzati a ricovero di animali, considerato lo stato di fatto e le caratteristiche funzionali di tali immobili (dedicati principalmente al ricovero attrezzi per la conduzione agricola del fondo), è stata modificata la distanza minima dai confini portandola da 10 a 5 metri.

6) Aggiornamento della normativa sugli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale (articolo 39 delle norme tecniche operative)

   La Variante aggiorna la normativa riguardante gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale, di cui all'articolo 41, comma 4ter della LR 11/2004. L'aggiornamento riguarda gli interventi di ampliamento consentiti in fascia di rispetto stradale. Il comma 6 dell'articolo 39 del Piano stabilisce che gli interventi di ampliamento sono consentiti attraverso specifiche schede di intervento e previa delibera di Consiglio Comunale. L'attuazione avviene mediante permesso di costruire convenzionato.

7) Recepimento dei vincoli cimiteriali dal Piano Regolatore Cimiteriale (articolo 41 delle norme tecniche operative e tavole di zonizzazione)

   La Variante recepisce le fasce di rispetto cimiteriali elaborate nell'ambito dell'aggiornamento del Piano Regolatore Cimiteriale e concertate/condivise con la competente Azienda Unità Locale Socio Sanitaria (ULSS n. 2). Il Piano individua due fasce di rispetto cimiteriali per ogni cimitero: la fascia di rispetto ristretta (il cui vincolo si estende fino ad un minimo di

50 metri dal cimitero) e la fascia di rispetto allargata di 200 metri.

Agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'articolo 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche e integrazioni (vedi in particolare articolo 26 della Legge 1° agosto 2002, n. 166) e al DPR 10 settembre 1990, n. 285 (Approvazione del regolamento di polizia mortuaria). Nelle zone di rispetto cimiteriale sono vietate le nuove costruzioni, salvo quelle strettamente funzionali al cimitero. Sono consentiti gli interventi di recupero degli edifici esistenti, nonché interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della superficie totale utile lorda, senza che ciò costituisca nuova unità abitativa.

Agli interventi ricadenti nelle porzioni di territorio comprese **tra la fascia ridotta e quella allargata** (200 metri) si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'articolo 41, comma 4bis della Legge Regionale n. 11/2004. In tali aree, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica (come ad esempio gli Accordi Pubblico Privato) è consentita dal Consiglio Comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

Cimitero di Paderno

Dalle analisi sviluppate nella redazione del Piano Regolatore Cimiteriale, emerge che l'attuale cimitero di Paderno è sufficiente a soddisfare e contenere le previsioni di sviluppo programmate. Inoltre, la presenza della strada comunale di via Santandrà sul lato est del cimitero, costituisce un limite fisico per un eventuale ampliamento del cimitero.

Sulla base di quanto sopra esplicitato, il Piano Regolatore Cimiteriale prevede la ridefinizione/riduzione della zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'articolo 338, comma 4 lett. b) e comma 5 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel dettaglio si prevede:

- lato nord: riduzione del vincolo a 50 metri dall'angolo nord-ovest del perimetro cimiteriale;
- lato est: riduzione del vincolo in coincidenza con il ciglio ovest della strada comunale di via Santandrà (art. 338, comma 4 lett. b) del RD 27 luglio 1934, n. 1265 e ss.mm.ii);
- lati sud ed ovest: riduzione del vincolo a 50 metri dal perimetro cimiteriale per la futura attuazione di opere di interesse pubblico (art. 338, comma 5 del RD 27 luglio 1934, n. 1265 e ss.mm.ii.).

Cimitero di Merlengo

Dalle analisi sviluppate nella redazione del Piano Regolatore Cimiteriale, emerge che l'attuale cimitero di Merlengo è sufficiente a soddisfare e contenere le previsioni di sviluppo programmate.

Inoltre, la presenza della strada provinciale n. 79 di via Morganella Ovest sul lato nord e della strada comunale di via Colombera su lato est del cimitero, costituiscono un limite fisico per un eventuale ampliamento del cimitero.

Sulla base di quanto sopra esplicitato, il Piano Regolatore Cimiteriale prevede la riduzione della zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'articolo 338, comma 4 lett. b) del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel dettaglio si prevede:

- lato nord: riduzione del vincolo in coincidenza con il ciglio sud della SP n. 79 di via Morganella Ovest, mantenendo la distanza minima di 50 metri su angolo nord-ovest del cimitero (art. 338, comma 4 lett. b) del RD 27 luglio 1934, n. 1265 e ss.mm.ii);

- lato est: riduzione del vincolo a 50 metri dal perimetro cimiteriale per la presenza della strada comunale di via Colombera e per la previsione di realizzazione di opere di interesse pubblico (art. 338, comma 4 lett. b) e comma 5 del RD 27 luglio 1934, n. 1265 e ss.mm.ii.).



Modifica delle fasce di rispetto cimiteriali di Merlengo (in grigio la fascia di rispetto ristretta e con linea tratteggiata quella allargata)



Modifica delle fasce di rispetto cimiteriali di Paderno (in grigio la fascia di rispetto ristretta e con linea tratteggiata quella allargata

4. DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA LR 14/2017

4.1 Il monitoraggio del consumo di suolo

Il PI effettua una quantificazione degli interventi previsti dalla variante al fine di monitorare il consumo di suolo massimo residuo (14,64 ettari) previsto dalla Variante al PAT di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo, al netto delle aree già impegnate dal PI vigente.

La presente Variante 10 al PI prevede un consumo di suolo pari a 0,90 ettari. Il saldo del consumo di suolo è di 12,62 ettari (consumo suolo residuo PI), derivante dalla differenza tra il consumo di suolo della Variante PAT LR 14/2017 e il suolo consumabile dal PI vigente e dalla presente Variante (= 14,64 – 1,12 – 0,90 ettari).

(1) Consumo max suolo Variante n. 2 al PAT - LR 14/2017 (ha)	+14,64
(2) PI vigente | suolo consumabile (mq)	-1,12
(3) variante 10 al PI | suolo consumabile (mq)	-0,90
Consumo suolo residuo PI (ha)	**12,62**

Quadro riassuntivo del consumo massimo di suolo ammesso con la variante 10 al PI

Di seguito si riportano i dati disaggregati per ogni singola area di variante, precisando la quantità in metri quadri di suolo consumato (+) o recuperato (-).

Num.	ZTO PI VIG	ZTO PI VAR	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Note	Superficie area (mq)	Consumo (+) e/o Recupero (-) di suolo (mq)
APP/1	Fc	Cs/42	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		5.000	-
APP/2	E, Fc, Fd	Cs/43	Area parzialmente esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		20.686	8.008
						-409
APP/4	E	Bs/247	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		5.500	-
01	Fc/21	Bs/123	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		866	-
02	E	Bs/83	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		804	-
03	E	B*s/03	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		802	-
04	E	Bs/37	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		813	-

05	E	Bs/82	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		510	510
06	E	B*s/10	Area parzialmente esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		620	568
07	E	Bs/39	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		800	-
08	E	Bs/234	Area parzialmente esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		1.392	980
09	E	Bs/30	Area parzialmente esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		798	726
10	E	Bs/235	Area parzialmente esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		833	310
11	E	Bs/236	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		830	830
12	E	Bs/237	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		810	-
13	E	Bs/198	Area parzialmente esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		827	464
14	Bs/149	Bs/229	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		2868	-
15	CS/20	E	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		9.058	-6.298
16	Ds/21	Ds/21	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	Il consumo di suolo massimo è già stato conteggiato nel PI vigente.	7.546	-
17	Bs/89	Bs/89	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		16.428	-
18	E	Fd/47	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	Trattasi di area a parcheggio. L'area di variante non comporta consumo di suolo in quanto le NTO del PI prescrivono il mantenimento della permeabilità esistente.	924	-
19	E	Bs/227	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	L'area, per una quota parte, è già conteggiata nel PI vigente per consumo di suolo.	1.315	723
19	Bs/227	VP	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2018		362	-362
20	E	Bs/93	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		666	333
	Bs/227	E	Area compresa all'interni degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		666	-333
21	E	Bs/231	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	Trattasi di area edificata (già compromessa) con il mantenimento del volume esistente. Non si ravvisa ulteriore consumo di suolo.	691	
22	E	Bs/232	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	Trattasi di area edificata (già compromessa) con il mantenimento del volume esistente. Non si ravvisa ulteriore consumo di suolo.	995	-
23	E	Bs/238	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		1.212	-

24	E	Bs/239	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		1.280	-
25	B*m/189	B*m/189	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		194	-
26	E	Bs/240	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		5.095	-
27	E	Bs/241	Area parzialmente esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017		6.942	2.962
28	E	Bs/242-Bs/243	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		23.303	-
29	E	Bs/244	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		3.599	-
30	E	VP	Area parzialmente esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	Trattasi di area riclassificata in verde privato. La variazione non comporta consumo di suolo.	4.814	-
31	CS/3	Bm/233	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		3.726	-
31	Bm/52	Bm/233	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		3.626	-
32	Bs/195	Bs/195	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		5.049	-
33	Bs/53	Bm/53	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		996	-
34	Fc/21	Bs/245	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		4.219	-
35	Bs/216	Bs/216	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		5.269	-
36	B*s/26	VP	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		176	-
37	Bs/35	VP	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		131	-
38	A	A	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		78	-
39	VP	VP	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		207	-
40	Bs/216	Bs/216	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		306	-
41	Bs/77	Bs/77	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		268	-
42	E	E	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		438	-
43	Bs/77	Bs/77	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		59	-
44	Bs/165	Bs/165	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		190	-
45	Bs/226	Bs/226	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		3396	-
					TOTALE	***9.012***

4.2 Il dimensionamento della Variante 10 al PI

Il dimensionamento del PI si misura anche la determinazione della capacità edificatoria in rapporto al PAT. A tal proposito, pare opportuno definire i principali "condizionamenti" che il PAT di Ponzano Veneto determina in rapporto alle previsioni della presente Variante al PI in merito al sistema insediativo. In sintesi:

- il dimensionamento del Piano, in rapporto alla suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.);
- gli elementi "vincolanti" della Carta delle trasformabilità:
  a) le aree di urbanizzazione consolidata (Art. 23.1 delle norme tecniche del PAT);
  b) i nuclei di edificazione diffusa (Art. 23.1 delle norme tecniche del PAT);
  c) le aree di riqualificazione e riconversione (Art. 23.1 delle norme tecniche del PAT);
  d) le linee preferenziali di sviluppo insediativo (Art. 23.4 delle norme tecniche del PAT);

Il territorio di Ponzano Veneto è stato suddiviso in 10 Ambiti Territoriali Omogenei (ATO). Il carico residenziale aggiuntivo previsto dal PAT è pari a 500.000 mc, dei quali 150.000 mc costituiti dalla capacità insediativa residua (virtuale) nelle zone di completamento e 350.000 nuovi. Il PAT stabilisce pertanto che il PI conferma la capacità insediativa residua delle aree di urbanizzazione consolidata e dei nuclei di edificazione diffusa individuate dal PAT, intendendo per capacità insediativa residua il volume che può essere ancora edificato in relazione alla normativa del PI.

Il carico urbanistico aggiuntivo previsto dal PAT è come di seguito distribuito negli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) del territorio comunale:

-	ATO n.1: MORGANELLA	mc 5.000
-	ATO n.2: ANTIGA	mc 45.000
-	ATO n.3: SANT'ANTONIO E BARUCCHELLA	mc 42.000
-	ATO n.4: MONACO	mc 18.000
-	ATO n.5: POSTUMIA NORD	mc 10.500
-	ATO n.6: POSTUMIA SUD	mc 10.500
-	ATO n.7: GIAVERA	mc 9.000
-	ATO n.8: FONTANE	mc 12.000
-	ATO n.9: SAN PELAJO	mc 11.000
-	ATO n.10: NUCLEO URBANO CENTRALE	mc 187.000
		mc 350.000

Il PAT stabilisce inoltre che il PI non può superare per ciascun ATO il carico di volume aggiuntivo previsto nelle tabelle che seguono, essendo ammessa una variazione massima del 10% in più o in meno dei valori tabulati, senza tuttavia superare il tetto complessivo dei dieci ATO.
Gli abitanti teorici previsti dal PAT in rapporto al dimensionamento sono pari a 13.300.

Dimensionamento del PAT per l'A.T.O. n. 1 MORGANELLA

ATO 1 - MORGANELLA	DI POTENZIALE VALORE E TUTELA CULTURALE E AMBIENTALE	HA 81,02

TERRITORIO CARATTERIZZATO DA ATTIVITÀ ESTRATTIVE IN COLTIVAZIONE, CON ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			AREE PER SERVIZI			
			PRIMARI		SECONDARI	
	MC	MQ	STANDARD	MQ	STANDARD	MQ
RESIDENZIALE	5.000	===	30,00	690	===	===
COMMERCIALE	===	===	===	===	===	===
DIREZIONALE	===	===	===	===	===	===
PRODUTTIVO	===	===	===	===	===	===
TURISTICO	===	===	===	===	===	===
TOTALI	5.000	===	TOTALI	690	TOTALI	===

ABITANTI TEORICI	ESISTENTI 46	AGGIUNTIVI 24	TOTALI 70

DIRETTIVE PER IL PI

IL PI DISCIPLINA L'UTILIZZAZIONE DELL'AMBITO COME PARCO URBANO, ALLA SCADENZA DELLA CONCESSIONE DI SFRUTTAMENTO DELLE RISORSE NATURALI

IN RELAZIONE ALLA RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE, IL PI INDIVIDUA NELL'ATO ADEGUATE AREE PER SERVIZI SECONDARI, DESTINATE ALLO SPORT E AL TEMPO LIBERO

Dimensionamento del PAT per l'A.T.O. n. 2 ANTIGA

ATO 2 - ANTIGA	AGRICOLA DI PROTEZIONE E TUTELA	HA 474,15

AREA AGRICOLA CON POCO EDIFICATO DIFFUSO

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			AREE PER SERVIZI			
			PRIMARI		SECONDARI	
	MC	MQ	STANDARD	MQ	STANDARD	MQ
RESIDENZIALE	45.000	===	30,00	6.150	===	===
COMMERCIALE	===	===	===	===	===	===
DIREZIONALE	===	===	===	===	===	===
PRODUTTIVO	===	===	===	===	===	===
TURISTICO	===	===	===	===	===	===
TOTALI	45.000	===	TOTALI	6.150	TOTALI	===

ABITANTI TEORICI	ESISTENTI 983	AGGIUNTIVI 206	TOTALI 1.189

IL COMUNE HA CONCLUSO UN ACCORDO CON SOGGETTI PRIVATI IN VIA MORGANELLA OVEST PER 18.000 MC RESIDENZIALI

DIRETTIVE PER IL PI

IL PI SALVAGUARDA E VALORIZZA LE PREESISTENZE ARCHEOLOGICHE COME MATRICI DEL NUOVO INSEDIAMENTO

IL PI INDIVIDUA LE CONNESSIONI DI CARATTERE STORICO E AMBIENTALE FRA LA CAVA MORGANELLA E IL TORRENTE GIAVERA

Dimensionamento del PAT per l'A.T.O. n. 3 SANT'ANTONIO E BARUCCHELLA

ATO 3 - SANT'ANTONIO E BARUCCHELLA	AGRICOLA DI PROTEZIONE E TUTELA	HA 640,46

TERRITORIO PREVALENTEMENTE AGRICOLO, CON NUCLEI URBANI, EDIFICATO DIFFUSO E TALUNE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			AREE PER SERVIZI			
			PRIMARI		SECONDARI	
	MC	MQ	STANDARD	MQ	STANDARD	MQ
RESIDENZIALE	42.000	===	30,00	5.730	===	===
COMMERCIALE	===	===	===	===	===	===
DIREZIONALE	===	===	===	===	===	===
PRODUTTIVO	===	===	===	===	===	===
TURISTICO	===	===	===	===	===	===
TOTALI	42.000	===	TOTALI	5.730	TOTALI	===
ABITANTI TEORICI	ESISTENTI 1.451		AGGIUNTIVI 192		TOTALI 1.643	

IL COMUNE HA CONCLUSO UN ACCORDO CON SOGGETTI PRIVATI IN LOCALITA' SANT'ANTONIO PER 20.000 MC RESIDENZIALI

DIRETTIVE PER IL PI
IL PI PREVEDE UN'ADEGUATA CONCENTRAZIONE DI NUOVI SERVIZI IN PROSSIMITÀ DELL'AMBITO DELLA SCUOLA ELEMENTARE ESISTENTE, INTORNO AL QUALE LOCALIZZA IL CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO

Dimensionamento del PAT per l'A.T.O. n. 4 MONACO

ATO 4 - MONACO	DI VALORE E TUTELA CULTURALE E AMBIENTALE	HA 133,18

AREA AGRICOLA CON POCO EDIFICATO DIFFUSO E RILEVANTE CONCENTRAZIONE DI SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI; PARCO URBANO;

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			AREE PER SERVIZI			
			PRIMARI		SECONDARI	
	MC	MQ	STANDARD	MQ	STANDARD	MQ
RESIDENZIALE	18.000	===	30,00	2.450	===	===
COMMERCIALE	===	===	===	===	===	===
DIREZIONALE	===	===	===	===	===	===
PRODUTTIVO	===	===	===	===	===	===
TURISTICO	10.000	===	18,00	820	===	===
TOTALI	28.000	===	TOTALI	3.270	TOTALI	===
ABITANTI TEORICI	ESISTENTI 597		AGGIUNTIVI 83		TOTALI 680	

IL PAT INDIVIDUA UN CONTESTO TERRITORIALE DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI

DIRETTIVE PER IL PI
IL PI DESTINA A "PARCO PRIVATO" L'AMBITO DEL RELAIS MONACO E A PARCO PUBBLICO L'AREA COMUNALE A SUD DELLA SP102
IL PI AGEVOLA IL COLLEGAMENTO DI PADERNO E MERLENGO CON IL PARCO PUBBLICO

Dimensionamento del PAT per l'ATO n.5: POSTUMIA NORD

ATO 5 - POSTUMIA NORD	ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA	HA 97,06

L'AMBITO NORDOCCIDENTALE È PRESSOCHÉ SATURO CON CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA; L'AMBITO NORDORIENTALE, IN PARTE EDIFICATO, E IN PARTE INCOLTO STERILE, È AGGIUNTIVO; L'AMBITO SUD È EDIFICATO; QUALCHE EPISODIO RESIDENZIALE ISOLATO

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			AREE PER SERVIZI			
			PRIMARI		SECONDARI	
	MC	MQ	STANDARD	MQ	STANDARD	MQ
RESIDENZIALE	10.500	===	30,00	1.430	===	===
COMMERCIALE	===	40.000	===	===	===	===
TEMPO LIBERO	===		===	===	===	===
DIREZIONALE	5.000			500	===	===
PRODUTTIVO	===	125.000	20%	25.000	===	===
TURISTICO	10.500	===	===	===	===	===
TOTALI	26.000	125.000	TOTALI	26.930	TOTALI	===

ABITANTI TEORICI	ESISTENTI 164	AGGIUNTIVI 49	TOTALI 213

IL COMUNE HA CONCLUSO UN ACCORDO CON SOGGETTI PRIVATI IN VIA POSTUMIA PER 39.330 MQ DIREZIONALI-COMMERCIALI-ARTIGIANALI-RICETTIVI E PER IL TEMPO LIBERO
IL PAT INDIVIDUA UN CONTESTO TERRITORIALE DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI

DIRETTIVE PER IL PI
IL PI PUÒ ARTICOLARE GLI AMBITI DI ATTUAZIONE DEL PAT PROPONENDO UNA MOLTEPLICITÀ DI PUA, I QUALI TUTTAVIA, PUR CON TEMPISTICHE DIFFERENZIATE, DEVONO INTEGRARSI SUL PIANO INFRASTRUTTURALE E DI SERVIZI ALLA COLLETTIVITÀ.

Dimensionamento del PAT per l'ATO n.6: POSTUMIA SUD

ATO 6 - POSTUMIA SUD	AGRICOLA DI PROTEZIONE E TUTELA	HA 191,31

AREA AGRICOLA CON POCO EDIFICATO DIFFUSO E CON AREA PRODUTTIVA

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			AREE PER SERVIZI			
			PRIMARI		SECONDARI	
	MC	MQ	STANDARD	MQ	STANDARD	MQ
RESIDENZIALE	10.500	===	30,00	1.430	===	===
COMMERCIALE	===	===	===	===	===	===
DIREZIONALE	===	===	===	===	===	===
PRODUTTIVO	===	===	===	===	===	===
TURISTICO	===	===	===	===	===	===
TOTALI	10.500	===	TOTALI	1.430	TOTALI	===
ABITANTI TEORICI	ESISTENTI 480		AGGIUNTIVI 49		TOTALI 529	

DIRETTIVE PER IL PI
IL PI DETTA NORME PER RICONVERTIRE L'AREA PRODUTTIVA, AI SENSI DEL DPR 160/2010

Dimensionamento del PAT per l'ATO n.7: GIAVERA

ATO 7 - GIAVERA	DI VALORE E TUTELA CULTURALE E AMBIENTALE					HA 182,03
TERRITORIO PREVALENTEMENTE AGRICOLO, CON NUCLEI URBANI, EDIFICATO DIFFUSO E TALUNE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA						
CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			AREE PER SERVIZI			
			PRIMARI		SECONDARI	
	MC	MQ	STANDARD	MQ	STANDARD	MQ
RESIDENZIALE	9.000	===	30,00	1.230	===	===
COMMERCIALE	===	===	===	===	===	===
DIREZIONALE	===	===	===	===	===	===
PRODUTTIVO	===	===	===	===	===	===
TURISTICO	5.000	===	18,00	410	===	===
TOTALI	14.000	===	TOTALI	1.640	TOTALI	===
ABITANTI TEORICI	ESISTENTI 210		AGGIUNTIVI 42		TOTALI 252	
DIRETTIVE PER IL PI IL PI DISCIPLINA L'ACCESSIBILITÀ E L'USO PUBBLICO DELLE AREE ADIACENTI AL TORRENTE GIAVERA E INDIVIDUA NELL'ATO ADEGUATE ATTREZZATURE PER SERVIZI SECONDARI, DESTINATE ALLO SPORT E AL TEMPO LIBERO ALLO SCOPO DI ATTUARE IL CORRIDOIO ECOLOGICO PREVISTO DAL PTCP; IL PI DEFINISCE LE MODALITÀ DI ACCORDO TRA: ❑ LE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE, IN RELAZIONE ALL'ARTICOLO 7 DELLA LR 11 PER LO SVILUPPO DI UN PERCORSO NATURALISTICO AMBIENTALE E DI VALORIZZAZIONE DEL TORRENTE GIAVERA DA TREVISO AL MONTELLO ❑ L'AMMINISTRAZIONE E CITTADINI DI PONZANO VENETO, AL FINE DI VALORIZZARE LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE E LE ALTRE ATTIVITÀ AD ESSE DIRETTAMENTE COLLEGATE, MEDIANTE IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI POSSIBILI IN LOCO E L'INTEGRAZIONE DI RISORSE PUBBLICHE E PRIVATE SU PROGETTI DI SVILUPPO LOCALE, ALLO SCOPO DI VALORIZZARE I PRODOTTI AGRICOLI LOCALI, IL PAESAGGIO E L'AMBIENTE						

Dimensionamento del PAT per l'ATO n. 8: FONTANE

ATO 8 - FONTANE	AGRICOLA DI PROTEZIONE E TUTELA					HA 42,47
TERRITORIO PREVALENTEMENTE AGRICOLO, CON NUCLEI URBANI, EDIFICATO DIFFUSO E TALUNE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA						
CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			AREE PER SERVIZI			
			PRIMARI		SECONDARI	
	MC	MQ	STANDARD	MQ	STANDARD	MQ
RESIDENZIALE	12.000	===	30,00	1.640	===	===
COMMERCIALE	===	===	===	===	===	===
DIREZIONALE	===	===	===	===	===	===
PRODUTTIVO	===	===	===	===	===	===
TURISTICO	===	===	===	===	===	===
TOTALI	12.000	===	TOTALI	1.640	TOTALI	===
ABITANTI TEORICI	ESISTENTI 246		AGGIUNTIVI 55		TOTALI 301	
IL COMUNE HA CONCLUSO UN ACCORDO CON SOGGETTI PRIVATI IN VIA FABBRI PER 2.500 MC RESIDENZIALI						
DIRETTIVE PER IL PI IL PI VALORIZZA LA FUNZIONE DI AREA FILTRO FRA LA CITTÀ CONSOLIDATA E L'AREA PROTETTA						

Dimensionamento del PAT per l'ATO n.9: SAN PELAJO

ATO 9 - SAN PELAJO	ZONA PRODUTTIVA DA RICONVERTIRE					HA 13,66
CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			AREE PER SERVIZI			
			PRIMARI		SECONDARI	
	MC	MQ	STANDARD	MQ	STANDARD	MQ
RESIDENZIALE	11.000	===	30,00	1.500	21	===
COMMERCIALE	===	===	===	===	===	===
DIREZIONALE	===	===	===	===	===	===
PRODUTTIVO	===	===	===	===	===	===
TURISTICO	===	===	===	===	===	===
TOTALI	11.000	===	TOTALI	1.500	TOTALI	===
ABITANTI TEORICI	ESISTENTI 152		AGGIUNTIVI 50		TOTALI 202	
DIRETTIVE PER IL PI IL PI DISCIPLINA LA RICONVERSIONE PRODUTTIVA AI SENSI DEL DPR 160/2010, CON UNICO PUA ESTESO A TUTTO E SOLO L'AMBITO CORRISPONDENTE ALL'INSEDIAMENTO ESISTENTE, COSÌ COME INDICATO IN TAVOLA 4, CON CARICO AGGIUNTIVO MASSIMO DEL 10% DI CIASCUNO EDIFICATO ESISTENTE E LEGITTIMO						

Dimensionamento del PAT per l'ATO n.10: NUCLEO URBANO CENTRALE

ATO 10 - NUCLEO URBANO CENTRALE	CITTÀ CONSOLIDATA					HA 364,40
EDIFICAZIONE DISCIPLINATA DAL PI CON CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA; QUALCHE BRANO INEDIFICATO E QUALCHE NUCLEO MARGINALE DI EDIFICAZIONE DIFFUSA						
CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			AREE PER SERVIZI			
			PRIMARI		SECONDARI	
	MC (*)	MQ	STANDARD	MQ	STANDARD	MQ
RESIDENZIALE	107.000		30	14.600	===	===
COMMERCIALE	===	===	===	===	===	===
DIREZIONALE	===	===	===	===	===	===
PRODUTTIVO	===	===	===	===	===	===
TURISTICO	===	===	===	===	===	===
TOTALI	107.000	===	TOTALI	14.600	TOTALI	===
ABITANTI TEORICI	ESISTENTI 7.371		AGGIUNTIVI 850		TOTALI 8.221	
IL PUA INDIVIDUA UN CONTESTO TERRITORIALE DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI. IL COMUNE HA CONCLUSO QUATTRO ACCORDI CON SOGGETTI PRIVATI: IN VIA RUGA, PER 11.043 MC RESIDENZIALI; IN VIA ROMA PER 1.500 MQ COMMERCIALI DI VICINATO, 2.200 MQ COMMERCIALI DI MEDIA STRUTTURA, 1.200 MQ DIREZIONALI 1.000 MQ PER IL TEMPO LIBERO; 1.100 MQ RESIDENZIALI; IN VIA DELLA COSTITUZIONE - GREEN CORNER - PER 16.700 MC RESIDENZIALI; IN VIA VOLPAGO SUD PER 18.000 MC RESIDENZIALI						
(*) OLTRE A 80.000 MC NEL CONTESTO TERRITORIALE DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI, TOTALMENTE SUBORDINATO A PUA, DEI QUALI 60.000 MC DESTINATI A RESIDENZA, 10.000 MC AD ATTIVITA' COMMERCIALI E 10.000 MC AD ATTIVITA' DIREZIONALI AI SENSI DEL PRECEDENTE ARTICOLO 23.6.3						
DIRETTIVE PER IL PI IL PI DISCIPLINA LA CONSERVAZIONE, IL COMPLETAMENTO E IL RINNOVO URBANO IL PI CONFERMA E VALORIZZA IL PARCO PRIVATO NELL'AMBITO DI VILLA MINELLI IL PI RICONVERTE LE DESTINAZIONI VIGENTI NELLE ZONE PRODUTTIVE						

La Variante n. 10 al PI prevede un dimensionamento aggiuntivo di 44.248 metri cubi, come di seguito distribuiti negli ATO del PAT:

- ATO n.1: MORGANELLA mc + 0
- ATO n.2: ANTIGA mc + 693
- ATO n.3: SANT'ANTONIO E BARUCCHELLA mc – 5.631
- ATO n.4: MONACO mc + 14.493
- ATO n.5: POSTUMIA NORD mc + 0
- ATO n.6: POSTUMIA SUD mc + 1.100
- ATO n.7: GIAVERA mc +0
- ATO n.8: FONTANE mc + 2.518
- ATO n.9: SAN PELAJO mc + 0
- ATO n.10: NUCLEO URBANO CENTRALE mc + 18.180

mc + 31.353

Nella tabella seguente si elencano le singole modifiche urbanistiche oggetto della presente Variante al PI che comportano una variazione (in aggiunta o in riduzione) della volumetria residenziale.

Num.	ZTO PI VIG	ZTO PI VAR	Variazione Volume (mc)
APP/1	Fc	Cs/42	5.000
APP/2	E, Fc, Fd	Cs/43	9.800
			-
APP/4	E	Bs/247	6.500
01	Fc/21	Bs/123	866
02	E	Bs/83	804
03	E	B*s/03	802
04	E	Bs/37	813
05	E	Bs/82	510
06	E	B*s/10	620
07	E	Bs/39	800
08	E	Bs/234	1.100

09	E	Bs/30	798
10	E	Bs/235	833
11	E	Bs/236	830
12	E	Bs/237	810
13	E	Bs/198	827
14	Bs/149	Bs/229	-
15	CS/20	E	-7.053
16	Ds/21	Ds/21	-
17	Bs/89	Bs/89	-
18	E	Fd/47	-
19	E	Bs/227	-
19	Bs/227	VP	-
20	E	Bs/93	-
	Bs/227	E	-
21	E	Bs/231	-
22	E	Bs/232	-
23	E	Bs/238	-
24	E	Bs/239	-
25	B*m/189	B*m/189	-
26	E	Bs/240	-
27	E	Bs/241	-

28	E	Bs/242-Bs/243	-
29	E	Bs/244	-
30	E	VP	-
31	CS/3	Bm/233	1.863
31	Bm/52	Bm/233	-
32	Bs/195	Bs/195	2.518
33	Bs/53	Bm/53	-
34	Fc/21	Bs/245	3.537
35	Bs/216	Bs/216	-
36	B*s/26	VP	-176
37	Bs/35	VP	-131
38	A	A	-
39	VP	VP	-
40	Bs/216	Bs/216	-
41	Bs/77	Bs/77	-
42	E	E	-
43	Bs/77	Bs/77	-
44	Bs/165	Bs/165	-
45	Bs/226	Bs/226	-918
TOTALE			***31.353***

Si effettua anche la verifica del dimensionamento relativo agli **standard urbanistici**. Nella tabella seguente si riporta un confronto tra gli standard del Piano vigente e quelli della Variante 10 al PI.

Tipologia	Standard PI Vigente (mq)	Standard PI Var. 10 (mq)	Variazione Totale (mq)	mq/abitante
ZTO Fa *area per l'istruzione*	78.129	78.129	**0**	*5,87*
ZTO Fb *area per attrezzature di interesse comune*	112.578	112.578	**0**	*8,46*
ZTO Fc *area attrezzata a parco e per il gioco e lo sport*	584.292	572.223	**-12.069**	*43,02*
ZTO Fd *area per parcheggi*	57.782	56.482	**-1.299**	*4,25*
TOTALE	**832.781**	**819.413**	**-13.368**	**61,61**

Come si evince dalla tabella, la dotazione complessiva di aree a standard è pari a 819.413 mq. Se si rapporta tale dato con gli abitanti teorici previsti dal PAT (13.300 mq), si ottiene un parametro di circa 61 mq/ab, pari al doppio rispetto agli standards minimo di 30 mq per abitante teorico stabiliti dalla Legge Regionale n. 11/2004.