

Elaborato

8

Relazione tecnica, dimensionamento, registro SAT e registro dei crediti edilizi

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 32 del 26/06/2017



Sindaco
Luca Vendramin

Progettista
ing. Luca Zanella

INDICE

1 - PREMESSA	3
2 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO	4
3 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	4
4 – DESCRIZIONE DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI E MODIFICHE ESSENZIALI RISPETTO AL PRG	4
5 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - PRIMO STRALCIO E MODIFICHE RISPETTO AL PRIMO PI	7
6 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI STANDARD	9
7 – REGISTRO SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAT)	10
8 - REGISTRO CREDITI EDILIZI	11

1 - PREMESSA

Il Comune di Pianezze è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1991 del 10.04.1992.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha redatto il PATI (*Piano di Assetto Territoriale Intercomunale*) denominato "AREA COLCERESA – MAROSTICA OVEST" composto dai Comuni di Mason Vicentino, Molvena (in qualità di Comune Capo Convenzione) e Pianezze. Tale piano è stato adottato ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 ed è stato approvato con Conferenza di Servizi del **28/05/2009** e successivamente ratificato con D.G.R.V. n. 2716 del 15/09/2009, pubblicata sul B.U.R. n. 82 del 06/10/2009.

Il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale, previsto dall'art. 12 comma 1 della L.R. 11/2004, è stato completato con la redazione del *Primo Piano degli Interventi*, i cui contenuti sono stabiliti nella medesima legge dall'art. 17 con le procedure dell'art. 18, approvato dal Consiglio Comunale con **D.C.C. n. 24 del 24/07/2012**.

L'attuale Amministrazione Comunale, insediatasi a maggio 2014, ha ritenuto di intervenire sul Piano degli Interventi, al fine di dare risposte alle nuove ulteriori esigenze abitative ed operative avanzate da cittadini ed aziende.

Nella seduta del Consiglio Comunale in data 20 aprile 2016, giusta deliberazione n. 15, è stato dunque illustrato il nuovo documento programmatico preliminare, il quale già definiva la volontà di assorbire contestualmente anche gli adempimenti di cui all'art. 7 "VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI" della Legge Regionale n. 4 del 16 marzo 2015, relativi al possibile stralcio delle capacità edificatorie non attuate già in essere.

Per tale adempimento il Comune ha da tempo già espletato le procedure preliminari con appositi bandi pubblicati negli anni 2015 e 2016, come per legge, accingendosi ora a definire il nuovo regime urbanistico delle aree evidenziate dai proprietari, nel rispetto dei diritti di terzi e del disegno territoriale complessivo.

In fase istruttoria delle manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche che comportano contributi straordinari perequativi da regolarsi in forma economica è emersa l'opportunità di ulteriori approfondimenti condivisi con i privati interessati, tali da determinare tempi giudicati dall'Amministrazione comunale non più compatibili con lo spirito delle cosiddette

“varianti verdi”. In considerazione anche della strategica necessità di disporre al più presto del bene immobile offerto quale contributo perequativo dai sigg.ri Pogni/Galvan è emersa dunque l'opportunità di articolare la variante programmata in due distinti stralci, anticipando con la presente **VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - PRIMO STRALCIO** (adottata con D.C.C. n. 11 del 30/03/2017 e successivamente approvata con **D.C.C. n. 32 del 26/06/2017**) gli interventi di cui sopra.

2 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il presente Piano degli Interventi è parte integrante del Piano Regolatore Comunale (PRC) definito dall'art. 12 della L.R. 11/2004 e contiene le disposizioni operative in conformità dell'art. 17 della L.R. 11/2004 e secondo le procedure dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Il Piano degli Interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di strumenti urbanistici attuativi (SUA). Il PI in coerenza e in attuazione del PATI dovrà provvedere a quanto stabilito dall'art. 17 della L.R. 11/2004 e dagli atti di indirizzo ad essa collegati.

3 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

1a - Tavola “Zonizzazione - Intero territorio comunale” scala 1:5.000;

1b - Tavola “Vincoli” scala 1:5.000;

2.1-2 - Tavole “Zonizzazione - Zone Significative” scala 1:2.000;

3 - Tavola “Centri Storici” scala 1:1.000;

4 - Fascicolo “Nuclei insediati e contrade” scala 1:1.000;

5 - Fascicolo “Previsioni puntuali in zona agricola, edifici di interesse storico-ambientale e trasposizioni volumetriche” scala 1:1.000;

6 - Fascicolo “Norme Tecniche Operative e prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”;

7 - Fascicolo “Regolamento Edilizio”;

8 - Fascicolo “Relazione tecnica, dimensionamento, registro SAT e registro dei crediti edilizi”;

8allegato - Fascicolo “Riconoscimento fotografica”;

A1 - Tavola “Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.I.” scala 1:5.000;

DVD-ROM - Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C. ex P.A.T.I. “AREA COLCERESA - MAROSTICA OVEST”.

4 – DESCRIZIONE DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI E MODIFICHE ESSENZIALI RISPETTO AL PRG

L'adeguamento del PI avviene in conformità a quanto stabilito dall'art. 40 delle NTA del PATI e procederà ulteriormente con gradualità per fasi successive, in particolare per quanto attiene allo strumento dei crediti edilizi, attualmente sempre opportunamente sincronizzato sia nel riconoscimento che nell'indicazione dell'attuazione dell'intervento relativo.

In ordine ai principali contenuti progettuali del PI sono state stabilite le seguenti priorità e fasi di adeguamento.

Con il primo PI si è recepito integralmente lo strumento vigente (che ha acquistato il valore e l'efficacia del PI ai sensi dell'art. 48 5 comma L.R. 11/2004) adeguandolo al PATI e modificandone i seguenti contenuti:

- ricomposizione delle norme tecniche operative raccordando PRG e PATI vigenti, allo scopo di impostare un primo strumento di gestione (ricalibrabile nel tempo sulla base delle prime risultanze operative).

- formazione del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale degli interventi;

- adeguamento cartografico delle aree già attuate o con progetti approvati, recependo i caratteri azionari della pianificazione attuativa vigente;
- recepimento in sede di PI della scheda progettuale/proposta di accordo "art. 6 LR 11/04" già definita in sede di PATI che la denominava "Area di riqualificazione e riconversione Pianezze-centro";
- revisione della perimetrazione delle zone omogenee di PRG vigente in riferimento ai supporti cartografici di base normalizzati disponibili.

In questa fase sono stati verificati i limiti degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PATI, individuando anche nuove aree di completamento residenziale del tessuto esistente definibili nell'ambito delle flessibilità attribuite alle indicazioni cartografiche di PATI.

I caratteri quantitativi di PRG vigente non sono stati comunque alterati, mantenendo invariati indici e cubature assegnate.

Non è stata attivata alcuna espansione residenziale strutturata (nuove lottizzazioni), trovando le esigenze manifeste della popolazione risposta sia nelle previsioni di espansione già di PRG non ancora attuate completamente, sia nella forma dell'intervento diretto, frequentemente subordinato, se introdotto in prima fase, a convenzione a garanzia di opere pubbliche connesse.

Tutte le indicazioni puntuali, sia quelle già espresse con le tavole relative ai centri storici, sia quelle già puntualmente indicate con la schedatura dei beni ambientali, sia quelle espresse con simboli di evidenza dei cambi d'uso di edifici in zona agricola non più funzionali all'attività agricola sono state omogeneizzate nelle legende e nelle conseguenti operatività, articolando tre serie di elaborati. Si tratta nel dettaglio di una tavola per i centri storici (tavola 3), di un fascicolo per i nuclei insediati del sistema di edificazione diffusa riconosciuto dal PATI (elaborato 4) e di un fascicolo con le previsioni puntuali (elaborato 5)

Con l'intento di caratterizzare ulteriormente la natura operativa del PI, sono state rilette operativamente le categorie di intervento, partendo dalle definizioni di PRG vigente dettagliate come gradi di intervento all'art. 30 (zona A – centro storico) e come tipi di intervento all'art. 44 (Edifici art. 10 LR 24/85), entrambi confrontati con le indicazioni dell'art. 18 del PATI per giungere all'unica caratterizzazione operativa seguente, dettagliata all'art. 10 delle NTO:

<p><i>Categoria di intervento 1: restauro.</i> Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili plano-altimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici.</p>
<p><i>Categoria di intervento 2: risanamento conservativo con possibili limitate variazioni della formetria e delle quote di impianto dei solai.</i> Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti.</p>
<p><i>Categoria di intervento 3: ristrutturazione globale, compresa demolizione e ricostruzione.</i> Pur riconoscendo valore ambientale all'edificio, vengono ammessi gli interventi più consistenti.</p>
<p><i>Categoria di intervento 4: nuova edificazione</i> Sono così indicati ampliamenti e nuovi volumi, prevalentemente originati dal recupero di volumetrie non organiche rispetto all'insediamento.</p>
<p><i>Categoria di intervento n. 5: demolizione con eventuale recupero di volume.</i> Si tratta dei volumi impropri dal punto di vista urbanistico, talora origine condizionante di nuove volumetrie.</p>

L'attribuzione delle nuove categorie è derivata da meccanismi di corrispondenza delle nuove operatività con quanto già previsto, con sistematica revisione delle risultanze, supportata da una ricognizione sul territorio che ha originato la "Ricognizione fotografica" allegata alla presente relazione.

È stata infine verificata l'attuale dotazione di servizi complessiva, anche alla luce dei nuovi parametri relativi agli standard minimi relativi agli abitanti teorici insediabili.

La tabella seguente riporta il dettaglio delle modifiche puntuali ulteriormente effettuate all'impianto ottenuto con la revisione generale; la numerazione di questi interventi propriamente detti è graficamente evidenziata in tavola A1.

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)
1	3	Intervento puntuale E09: nuova edificazione in ampliamento (1,5 m).	+144	0
2	3	Intervento puntuale E09: modifica grado intervento da demolizione a 3 ed ampliamento, anche in sopraelevazione, per max 300 mc, previa demolizione preesistenze.	+300	0
3	3	Intervento puntuale E09: nuova edificazione in ampliamento (max 400 mc accessori alla residenza).	0	0
4	3	Intervento puntuale E11: prescrizione di nuovo accesso privato.	0	0
5	5	Intervento puntuale E14: prescrizione di nuovo accesso privato.	0	0
6	3	Da zona residenziale IED ad area verde di contesto figurativo.	-941	-738
7	3	Nuova zona residenziale IED R/4 (1 500 mc).	+1 500	+1 799
8	4	Intervento puntuale in contrada N03 "Oldelle": nuova edificazione max 650 mc.	+650	0
9	4	Intervento puntuale in contrada N03 "Oldelle": nuova edificazione di 1 200 mc con ridefinizione del perimetro di contrada.	+1 200	+192
10	4	Intervento puntuale in contrada N03 "Oldelle": ammesso arretramento del sedime rispetto alla strada.	0	0
11	4	Intervento puntuale E18: nuove edificazioni uso accessori alla residenza previa demolizione preesistenze.	0	0
12	3	Nuova zona residenziale R/9 parzialmente già residenziale (650 mc, obbligo di riqualificazione accesso esistente).	+650	+987
		Ridefinizione del limite tra le zone residenziali, quella agricola ed il sedime stradale esistente per ricalibrazione sulle effettive aree di proprietà.	-717	0
13	3	Intervento puntuale in centro storico: schedatura volume accessorio esistente.	0	0
14	7	Nuova zona residenziale IED R/15 (650 mc).	+650	0
15	3	Da zona residenziale IED ad area verde di contesto figurativo.	-842	-842
16	3	Nuova zona residenziale soggetta a SUA/21 (da zona agricola).	+7 000	+2 124
		Ridefinizione limite di zona residenziale e di centro storico in seguito all'introduzione del SUA/21.	-508	0
17	7	Nuova zona residenziale IED R/23 (800 mc, parzialmente da trasposizione volume di fabbricato in zona centro storico A/7 con cessione del sedime originario).	+400	+911
18	7	Da area parco gioco sport a nuova zona residenziale IED R/29 (650 mc, obbligo di allargamento stradale a sud e cessione dell'area a standard).	+650	0

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)
19	7	Da zona residenziale IED ad area verde di contesto figurativo.	-727	-727
20	7	Nuova zona residenziale IED R/44 (1 000 mc) con obbligo di marciapiede.	+1 000	+1 370
21	7	Intervento puntuale E31: cambio d'uso a residenza del volume esistente.	+2 500	0
22	10	Intervento puntuale in contrada N04 "Carollo": schedatura edificio esistente e nuova edificazione in ampliamento max 300 mc.	0	0
23	11	Individuazione ambito soggetto ad accordo n. 1.	0	0
24	10	Intervento puntuale E37: cambio d'uso a residenza del volume esistente.	+800	0
25	10	Intervento puntuale in contrada N05 "Zanfrà": riscontro errore di trascrizione allineando il limite di contrada a quello del PRG var. 13.	0	0
26	10	Intervento puntuale in contrada N05 "Zanfrà": trasposizione volume artigianale con ridefinizione del perimetro di contrada.	0	0
27	11	Zona produttiva IED Prod/5.	0	0
28	11	Intervento puntuale E43: nuova edificazione max 1200 mc (credito edilizio di compensazione).	+1 200	+144
29	11	Riconoscimento della previgente UMI di attività produttiva fuori zona in zona produttiva IED Prod/8 (già parzialmente compresa in zona destinata ad attività produttive artigianali e industriali).	0	0
30	11	Zona commerciale IED Comm/4 (con volumetria assegnata pari a quella esistente).	0	0
31	11	Nuova zona produttiva soggetta ad accordo n. 2.	0	+20 974
32	3	Intervento puntuale E08: cambio di categoria da 5 a 3.	0	0
33	3	Riclassificazione porzione di zona residenziale IED in area verde di contesto figurativo.	-615	-615
34	3	Intervento puntuale in centro storico: cambio di categoria da 5 a 3 con limitazione dell'altezza massima ad 1 piano.	0	0
35	3	Intervento puntuale in centro storico: cambio di categoria da 5 a 3 con limitazione dell'altezza massima ad 1 piano.	0	0
36	7	Riclassificazione porzione di zona residenziale IED in area verde di contesto figurativo.	-1 782	-1 485
37	7	Ricollocazione e ridimensionamento parcheggio di previsione con introduzione di verde di contesto figurativo lasciando non zonizzata la stradina privata.	0	0
38	10	Intervento puntuale E40: cambio di categoria da 2 a 3 con prescrizione di ripristino di continuità delle falde della copertura ad est.	0	0
39	11	Stralcio della zona produttiva di previsione soggetta a SUA/16.	0	-2 144
TOTALI			+12 512	+21 950

5 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - PRIMO STRALCIO E MODIFICHE RISPETTO AL PRIMO PI

Con la VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - PRIMO STRALCIO si interviene su cartografia e schede in 7 punti, descritti nella tabella seguente, il primo dei quali è definito da accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04, che diviene parte integrante del Piano degli Interventi. La numerazione degli interventi è graficamente evidenziata in tavola A1.

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. SERVIZI (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
1	4	<p>NUOVO ACCORDO ART. 6 L.R. 11 N.3 per trasformazione urbanistica in via XXV aprile da zona agricola di collina in parte a nuova zona residenziale "R/51" con attuazione per intervento edilizio diretto (IED), volume massimo assegnato di 1 600 mc, rapporto di copertura massimo 30%, altezza massima 7 m su 2 piani e in parte a "Verde di Contesto" interposto tra il contiguo Piano Attuativo vigente e l'ambito edificabile. Uno schema di assetto funzionale è allegato alla proposta di accordo ed impone l'integrazione dell'accesso da via XXV aprile con il varco già esistente.</p> <p>L'intervento è oggetto di perequazione urbanistica regolata con cessione del fabbricato in Piazza degli Alpini civico 5 / Via Roma civico 15, ubicato in posizione strategica centrale e con valore riconosciuto dalla comunità di memoria storica di funzione pubblica in quanto ex scuola comunale in funzione fino all'ultimo dopoguerra, il quale costituisce ideale contenitore per rinnovate funzioni sociali e/o pubbliche.</p> <p>La compatibilità con il disegno complessivo di PATI si determina applicando minima flessibilità in fregio ad ambito di urbanizzazione consolidata al perimetro dell'ATO insediativa.</p>	+1 600	193	+2 486
2	3	VARIANTE VERDE - Stralcio di porzione zona residenziale IED R/6 (If=1,2 mc/mq) in via Roma a favore di verde di contesto.	-750	0	0
3	3	VARIANTE VERDE - Stralcio di porzione di zona residenziale IED R/1 (If=1 mc/mq) in via Malossi a favore di verde di contesto.	-467	0	0
4	7	VARIANTE VERDE - Stralcio porzione di zona residenziale IED R/20 (If=1 mc/mq) in via Monteferro a favore di verde di contesto.	-608	0	0
5	7	VARIANTE VERDE - Stralcio porzione di zona residenziale IED R/30 (If=1,2 mc/mq) in via Monteferro a favore di verde di contesto.	-829	0	0
6	7	VARIANTE VERDE - Stralcio porzione zona residenziale IED R/41 (If=1 mc/mq) in via San Giuseppe a favore di verde di contesto.	-849	0	0
7	7	VARIANTE VERDE - Stralcio porzione di zona residenziale soggetta a SUA n. 13 a favore di zona agricola.	-7 099	0	-7 099
TOTALI			-9 001	193	-4 613

Segue il riepilogo degli articoli di normativa interessati da modifiche.

- Art. 11 - NORME DI TUTELA, comma 11.11 - Norme di compatibilità idraulica
→ *recepimento delle prescrizioni dettagliate nel parere di competenza della Regione del Veneto - Area Tutela e Sviluppo del Territorio - Direzione Operativa - Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza, prot. n. 215857 del 01/06/2017.*
- Art. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I E D)
→ *adeguamento tabella riepilogativa all'introduzione della nuova zona R n. 51.*
- Art. 22 - VERDE DI CONTESTO
→ *integrazione esplicativa della nuova tipologia di origine e precisazione inerente alla conduzione delle aree interne a contesti residenziali.*

- Allegato sub B) ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI
→ *introduzione riferimento nominativo al nuovo accordo n. 3.*
- Allegato sub C) SCHEDE DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA
→ *nuovo allegato con la scheda di valutazione idraulica relativa alla zona R/51 (accordo pubblico-privato n. 3).*

6 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI STANDARD

Si riapplica la metodologia approntata con il primo PI procedendo ad una verifica dei dati esistenti aggiornati alle modifiche apportate dal PATI ed alle quantità in esso stabilite.

Il calcolo del dimensionamento degli abitanti esistenti e futuri risulta quindi meno approssimativo e più congruente alla realtà rispetto agli strumenti urbanistici precedenti, ciò si evince in particolare dal numero di abitanti totali previsto e calcolato come da riferimenti del PATI approvato.

In sintesi la capacità insediativa residenziale teorica è stata calcolata quale somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste nel piano stesso, distinguendo ulteriormente la capacità teorica delle zone residenziali esistenti da quelle soggette a SUA.

In particolare e coerentemente a quanto detto si è proceduto come di seguito specificato:

- *Zone centro storico (allegato 1 – tabella 1)*

Si è assunto quale numero dei residenti insediati il dato reale ricavato al momento dell'adozione del PATI. Per tale indagine ci si è avvalsi della Banca dati del PATI approvato;

- *Zone residenziali soggette ad Intervento Edilizio Diretto (allegato 1 – tabella 2)*

Si è assunta come volumetria, trattandosi di aree non saturate in parte già insediate, quella ottenuta dalla superficie moltiplicata per l'indice. Con tale volume, dividendo per i mc/abitante previsti per ogni singolo ATO, si è ottenuto il numero di abitanti teorici complessivi;

- *Zone residenziali soggette a Strumento Urbanistico Attuativo e a Strumento Urbanistico Attuativo Esecutivo Vigente (allegato 1 – tabella 3)*

Si è assunta come volumetria, trattandosi anche di aree non saturate in parte già insediate, quella massima ammissibile o quella ottenuta dalla superficie moltiplicata per l'indice. Con tale volume, dividendo per i 150 mc/abitante, si è ottenuto il numero di abitanti insediabili;

- *Zone agricole, di contesto e nuclei insediati (allegato 1 – tabella 4)*

Si è assunto quale numero dei residenti insediati il dato reale ricavato al momento dell'adozione del PATI. Per tale indagine ci si è avvalsi della Banca dati del PATI approvato. Sono stati computati anche i nuovi volumi introdotti nei nuclei insediati e contrade o come interventi puntuali, utilizzando la cubatura pro-capite specifica di ciascun ATO;

- *Zone produttive e commerciali soggette ad Intervento Edilizio Diretto, a Strumento Urbanistico Attuativo, a Strumento Urbanistico Attuativo Esecutivo Vigente e ad Accordo (allegato 1 – tabella 5)*

Si è assunto quale numero dei residenti insediati il dato reale ricavato al momento dell'adozione del PATI. Per tale indagine ci si è avvalsi della Banca dati del PATI approvato.

A tal fine il calcolo definito riporta un numero di abitanti teorici complessivi pari a **3 554** che moltiplicati per il dato di 30 mq/abitante stabilito dalla LR 11/2004 comporta il recepimento di **106 620** mq a standard (allegato 1 – tabella 8).

Nel contempo, per il calcolo degli standard previsti nel piano, si è proceduto:

- al calcolo della dotazione di standard inseriti nel PI ed appositamente individuati nel piano riproponendo quelli esistenti nell'ultimo strumento urbanistico e quelli inseriti nei piani attuati o in attuazione (SUA Esecutivi Vigenti) (allegato 1 – tabella 6);

- al calcolo degli standard dei SUA residenziali per confronto tra quelli primari obbligatori e quelli, se presenti, già individuati in cartografia, assumendo fra le due quantità quella maggiore (allegato 1 – tabella 7).

Pertanto alla luce dei calcoli effettuati risultano presenti, nel PI redigendo, **137 303** mq di standard (allegato 1 – tabella 8).

Emerge quindi un esubero di standard pari a **30 683** mq a dimostrazione che il grado complessivo della dotazione di standard residenziali previsti soddisfa abbondantemente lo standard minimo richiesto (allegato 1 – tabella 8).

Per quanto attiene al dimensionamento degli interventi di PI, di seguito si allega tabella di verifica della conformità al dimensionamento del PATI (capacità massima consentita) escludendo altresì quelli che non devono essere computati ai sensi dell'art. 28 della normativa del PATI.

VERIFICA CARICHI INSEDIATIVI (+utilizzati / - recuperati)					
	ATO 3 (Edificato)	ATO 4 (Collina)	ATO 7 (Edificato)	ATO 10 (Pianura)	ATO 11 (Produttivo)
RESIDENZIALE (mc)					
PATI	35 000	3 000	62 500	18 000	2 000 -
PI	+5 971	+1 850	+2 691	+800	+1 200 -
PI var. 1 - I stralcio	-1 216	+1 600	-9 385	0	0 -
		<i>Trasferiti dall'ATO 7: -1 600</i>	<i>Trasferiti all'ATO 4: +1 600</i>		=
Residuo	30 245	1 150	67 594	17 200	800
COMMERCIALE (mq)					
PATI	0	0	2 000	0	0 -
PI	0	0	0	0	0 -
PI var. 1 - I stralcio	0	0	0	0	0 =
Residuo	0	0	2 000	0	0
DIREZIONALE (mc)					
PATI	0	0	0	0	0 -
PI	0	0	0	0	0 -
PI var. 1 - I stralcio	0	0	0	0	0 =
Residuo	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO (mq)					
PATI (aggiuntivo)	0	0	0	0	27 088 +
PATI (residuo di PRG)	0	0	0	0	13 029 -
PI	0	0	0	0	+22 079 -
PI var. 1 - I stralcio	0	0	0	0	0 =
Residuo	0	0	0	0	18 038
TURISTICO (mc)					
PATI	0	0	0	0	0 -
PI	0	0	0	0	0 -
PI var. 1 - I stralcio	0	0	0	0	0 =
Residuo	0	0	0	0	0

7 – REGISTRO SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAT)

Con il PATI si è determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004. Per il Comune di Pianezze, la quantità di SAU trasformabile in dieci anni ammonta a **41 811** mq a partire dall'anno 2009.

Tuttavia, nel calcolo successivo, secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle NTA del PATI, non concorrono al consumo di superficie:

- le aree già inserite nel PRG con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;

- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;
- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore (es. superstrada pedemontana e opere accessorie);
- i parchi di interesse comunale;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04;
- tutte le aree a standard che possono avere utilizzi similari a quelli agricoli escluse le nuove edificazioni;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa trasformazione in SAU dell'area individuata.

È ammessa, in conformità a quanto stabilito dagli atti di indirizzo, con apposita convenzione tra i comuni interessati, che impegni l'amministrazione cedente a non utilizzare la quota ceduta, una cessione di SAU ad altri comuni partecipanti al PATI nel pieno rispetto del bilancio totale dei comuni interessati al PATI.

È ammessa la conversione di SAU con destinazione urbanistica diversa, purché vi sia una trasposizione di pari superficie, all'interno dell'ambito SAU.

Il bilancio complessivo dei nuovi interventi previsti dal PI che determinano un consumo di SAU, è riportato nella tabella seguente:

SAU trasformabile (PATI)	41 811 mq
SAU trasformata dal PRIMO PI (+utilizz. / - recup.)	+21 950 mq
SAU trasformata dalla VAR N. 1 AL PRIMO PI - I stralcio (+utilizz. / - recup.)	-4 613 mq
SAU trasformabile residua	24 474 mq

8 - REGISTRO CREDITI EDILIZI

Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e dell'eliminazione degli elementi di degrado.

Il PI per conseguire l'obiettivo di riordino urbanistico, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, se necessario, l'attribuzione alle varie zone territoriali di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria. Il PI può altresì prevedere il recupero del credito in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva.

Il Piano degli Interventi provvede all'individuazione degli edifici da assoggettare con apposita simbologia all'istituto del credito edilizio e di seguito si riportano schematicamente i dati metrici ad essi riconducibili.

Edificio o ambito soggetto a credito edilizio	Superficie da assoggettare a credito edilizio (mq)	Volume da assoggettare a credito edilizio (mc)	Ambito di utilizzo del credito edilizio
Fondo rustico mappali 59, 88, 92, 93, 94, 96, 130, 203, 336, 338, 350, 407, 720, tutti del foglio 5, funzionalmente penalizzato dagli esiti della realizzazione della SPV	36 693	1 200	Mappali 130 e 720 entrambi del foglio 5

Il credito edilizio è attuato con il PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI come da scheda di intervento puntuale E43.

Con la VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - PRIMO STRALCIO non sono attuati interventi di credito edilizio.

ALLEGATO 1 - TABELLA 1

ABITANTI ZONE CENTRO STORICO

ATO N.	Zona N.	Zona Sup. mq	Residenti insediati	Interventi puntuali			Ab. Teorici complessivi
				Volume mc	Mc/ab	Nuovi ab. insediabili	
3	1	2 686	12	0	240	0	12
3	2	3 687	17	0	240	0	17
3	3	1 601	7	0	240	0	7
3	4	792	5	0	240	0	5
3	5	2 967	9	0	240	0	9
3	6	2 366	9	0	240	0	9
Tot ATO 3		14 099	59	0		0	59
7	7	4 193	14	0	240	0	14
7	8	1 042	3	0	240	0	3
Tot ATO 7		5 235	17	0		0	17
TOT		19 334	76	0		0	76

ALLEGATO 1 - TABELLA 2
ABITANTI ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD IED

ATO N.	Zona N.	Zona Sup. mq	Densità edilizia mc/mq	Volume max ammissibile mc	Mc/ab	Ab. Teorici complessivi
3	1	35 602	1.00	35 602	240	148
3	2	8 349	1.20	10 019	240	42
3	3	675	1.00	675	240	3
3	4	1 891	-	1 500	240	6
3	5	4 261	1.20	5 113	240	21
3	6	10 055	1.20	12 066	240	50
3	7	5 620	1.00	5 620	240	23
3	8	1 849	1.20	2 219	240	9
3	9	1 207	-	650	240	3
3	10	7 557	1.50	11 336	240	47
3	11	5 094	1.00	5 094	240	21
3	12	9 459	1.00	9 459	240	39
3	13	1 235	1.00	1 235	240	5
3	14	1 503	0.80	1 202	240	5
Tot ATO 3		94 357		101 790		422
4	51	2 160	-	1 600	240	7
Tot ATO 4		2 160		1 600	240	7
7	16	3 064	1.20	3 677	240	15
7	17	8 356	1.00	8 356	240	35
7	18	1 492	1.00	1 492	240	6
7	19	3 981	1.20	4 777	240	20
7	20	1 355	1.00	1 355	240	6
7	21	7 794	1.00	7 794	240	32
7	22	7 240	1.20	8 688	240	36
7	23	911	-	800	240	3
7	24	18 494	1.00	18 494	240	77
7	25	1 040	1.20	1 248	240	5
7	26	11 214	1.20	13 457	240	56
7	27	7 452	1.00	7 452	240	31
7	28	3 363	1.00	3 363	240	14
7	29	1 061	-	650	240	3
7	30	14 737	1.20	17 684	240	74
7	31	1 207	1.20	1 448	240	6
7	32	42 769	1.50	64 154	240	267
7	33	5 883	1.00	5 883	240	25
7	34	8 071	1.00	8 071	240	34
7	35	5 487	1.00	5 487	240	23
7	36	3 132	1.50	4 698	240	20
7	37	6 792	1.50	10 188	240	42
7	38	1 236	1.00	1 236	240	5
7	39	2 573	esistente	2 105	240	9
7	40	17 988	1.50	26 982	240	112
7	41	633	1.00	633	240	3
7	42	6 485	esistente	6 080	240	25
7	43	4 138	1.20	4 966	240	21
7	44	1 499	-	1 000	240	4
7	45	6 307	1.00	6 307	240	26
7	46	9 491	esistente	4 340	240	18
7	47	19 202	1.00	19 202	240	80
7	48	3 603	1.00	3 603	240	15
7	49	1 220	esistente	1 600	240	7
7	50	2 018	esistente	1 075	240	4
Tot ATO 7		243 448		279 945		1 166
TOT		339 965		383 335		1 595

Volumetria esistente stimata dalla CTRN

ALLEGATO 1 - TABELLA 3
ABITANTI ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A SUA/SUA ESECUTIVO VIGENTE

ATO N.	Tipo	N.	Sup. mq	Densità edilizia mc/mq	Volume max ammissibile mc	Mc/ab	Nuovi ab. insediabili
3	SUA	1	8 029	0.50	4 015	150	27
3	SUAEV	2	11 062	1.00	11 062	150	74
3	SUA	21	2 798	-	7 000	150	47
Tot ATO 3			21 889		22 077		148
7	SUAEV	3	7 585	1.00	7 585	150	51
7	SUAEV	4	7 377	1.00	7 377	150	49
7	SUAEV	5	10 678	1.00	10 678	150	71
7	SUAEV	6	5 796	0.40	2 318	150	15
7	SUAEV	7	3 601	1.00	3 601	150	24
7	SUAEV	8	68 757	1.00	68 757	150	458
7	SUAEV	10	8 834	1.00	8 834	150	59
7	SUAEV	12	7 194	-	3 250	150	22
7	SUA	13	20 006	1.00	20 006	150	133
Tot ATO 7			139 828		132 406		882
TOT			161 717		154 483		1 030

ALLEGATO 1 - TABELLA 4**ABITANTI ZONE AGRICOLE, DI CONTESTO E NUCLEI INSEDIATI**

ATO N.	Residenti insediati	Nuclei insediati/Interventi puntuali			Ab. teorici complessivi
		Volume mc	Mc/ab	Nuovi ab. insediabili	
3	169	0	240	0	169
4	277	2 500	240	10	287
7	73	0	240	0	73
10	195	0	240	0	195
11	64	1 200	240	5	69
TOT	778	3700		15	793

ALLEGATO 1 - TABELLA 5
ABITANTI ZONE PROD./COMM. SOGGETTE AD IED/SUA/SUAEV/ACCORDO

ATO N.	Zona Tipo	Zona N.	Zona Sup. mq	Residenti insediati	Ab. teorici complessivi
7	Comm	1	8 296	0	0
7	Comm	2	2 155	0	0
7	<i>Prod SUA</i>	9	4 514	0	0
7	<i>Prod SUA</i>	11	13 270	0	0
Tot ATO 7			28 235	0	0
11	Prod	1	1 699	3	3
11	Prod	2	19 370	0	0
11	Prod	3	18 180	0	0
11	Prod	4	8 380	0	0
11	Prod	5	1 650	3	3
11	Prod	6	11 875	13	13
11	Prod	7	1 192	0	0
11	Prod	8	2 666	1	1
11	Prod	9	2 050	0	0
11	Prod	10	21 354	13	13
11	Prod	11	5 583	0	0
11	Comm	3	12 582	16	16
11	Comm	4	1 074	5	5
11	Comm	5	1 664	0	0
11	<i>Prod SUA EV</i>	14	15 124	0	0
11	<i>Prod SUA EV</i>	15	15 163	0	0
11	<i>Prod SUA EV</i>	17	11 488	0	0
11	<i>Prod SUA</i>	18	31 456	0	0
11	<i>Prod SUA EV</i>	19	106 673	2	2
11	<i>Prod SUA EV</i>	20	44 665	0	0
11	<i>Prod ACC</i>	1	16 756	4	4
11	<i>Prod ACC</i>	2	22 573	0	0
Tot ATO 11			373 217	60	60
TOT			401 452	60	60

ALLEGATO 1 - TABELLA 6**STANDARD INDIVIDUATI NEL P.I. (COMPRESI STANDARD SUA ESECUTIVI VIGENTI)**

ATO N.	Aree per l'istruzione mq	Aree per attrezzature di interesse comune mq	Aree per attrezzature parco gioco e sport mq	Aree per parcheggi mq
3	11 969	13 896	35 369	2 237
4	0	1 544	105	88
7	0	564	20 568	10 350
10	0	1 700	0	0
11	0	68	17 510	15 158
TOT	11 969	17 772	73 552	27 833

ALLEGATO 1 - TABELLA 7**STANDARD SUA RESIDENZIALI**

ATO N.	SUA N.	Volume max mc	Ab. teorici computo standard	Standard primari di legge mq	Standard individuati mq	Standard di SUA mq
3	1	4 015	27	689	1 497	1 497
3	21	7 000	47	1 199	1 288	1 288
Tot ATO 3				1 888	2 785	2 785
7	13	20 006	133	3 392	0	3 392
Tot ATO 7				3 392	0	3 392
TOT				5 280	2 785	6 177

ALLEGATO 1 - TABELLA 8**RIEPILOGO**

ABITANTI ZONE CENTRO STORICO (TAB. N. 1)	76
ABITANTI ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD IED (TAB. N. 2)	1 595
ABITANTI ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A SUA/SUA ESECUTIVO VIGENTE (TAB. N. 3)	1 030
ABITANTI ZONE AGRICOLE, DI CONTESTO E NUCLEI INSEDIATI (TAB. N. 4)	793
ABITANTI ZONE PROD./COMM. SOGGETTE AD IED/SUA/SUA EV/ACCORDO (TAB. N. 5)	60
TOTALE ABITANTI TEORICI	3 554

TOTALE STANDARD NECESSARI (30 MQ/ABITANTE TEORICO)	mq	106 620
---	-----------	----------------

STANDARD INDIVIDUATI NEL P.I. (COMPRESI STANDARD SUA ESECUTIVI VIGENTI) (TAB. 6)	mq	131 126
STANDARD SUA RESIDENZIALI (TAB. 7)	mq	6 177
TOTALE STANDARD PREVISTI NEL P.I.	mq	137 303

TOTALE STANDARD IN ECCEDEZZA	mq	30 683
-------------------------------------	-----------	---------------