

COMUNE DI
ZOVENCEDO
PROVINCIA DI VICENZA



PIANO DEGLI INTERVENTI



RELAZIONE
PROGRAMMATICA



IL SINDACO:
LUIGINA CRIVELLARO

febbraio 2012



PREMESSA

Con la Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 1569 del 04.10.2011 è stato definitivamente ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di Zovencedo, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 26.03.2009 e adeguato al parere VTR n. 50 del 29.07.2011 e approvato in conferenza dei servizi il 09.09.2011.

La delibera di Giunta Regionale è stata quindi pubblicata sul BUR n. 78 del 04.10.2011 e il PAT è entrato in vigore dopo il quindicesimo giorno dalla sua pubblicazione.

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte del Comune di produrre, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale (definito Piano degli Interventi - PI), il cosiddetto Documento del Sindaco che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio, esprime e delinea gli obiettivi operativi della pianificazione comunale.

Con delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 29.11.2011 è stato preso atto dell'illustrazione del "Documento del Sindaco" ai sensi dell'art. 18, comma 1, L.R. 23/04/2044 n°11;

il Comune di Zovencedo, nella serata del 12.12.2011, presso la sala riunioni adiacente al ristorante Miramonti, ha illustrato alla cittadinanza il Primo Piano degli Interventi del Territorio, con l'intervento dell'arch. Bruno Alfonso e dell'Urbanista Mauro Costantini, in attuazione delle finalità consultazione, partecipazione e concertazione, ai sensi dell'art. 18, comma 2, L.R. 23/04/2044 n°11

La redazione del Piano degli Interventi rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, risponde ad essenziali requisiti di natura generale relativi alla coerenza riguardo al PAT, .

Il Piano degli Interventi rappresenta lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale del Comune che invece rappresenta il contesto di riferimento sostanziale entro il quale le scelte "operative" trovano attuazione nell'arco temporale dei cinque anni previsti dal punto 7 dell'art. 18 della L.R. 11/2004. Il P.A.T. ha indicato le scelte

strategiche cogenti attraverso le quali vengono tutelate e salvaguardate le parti di territorio sensibili dal punto di vista ambientale, paesaggistico e culturale. Il Piano strutturale ha poi suggerito alcune direttrici sulle quali il Piano degli interventi dovrà svolgersi, lasciando però maggiore flessibilità affinché le scelte operative tengano conto anche delle esigenze contingenti provenienti dal territorio. Il Piano degli Interventi dovrà, inoltre, coordinarsi con i Piani sovraordinati, in particolare con il Piano d'Area dei Monti Berici (PAMOB), il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), ed il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC).

Il percorso di adeguamento e allineamento del PRG al PAT mediante il nuovo Piano degli Interventi (P.I.) non avviene necessariamente mediante una completa ristesura di tutti i temi. Gli indirizzi regionali hanno chiarito che comunque il PRG vigente, per quanto non incompatibile con le indicazioni e prescrizioni del PAT, di fatto rappresenta già il P.I. e mantiene tutta la sua validità. Questo approccio permette di affrontare il tema della pianificazione e programmazione di livello comunale secondo criteri di processualità e diretta relazione con la dimensione gestionale del Piano, in una relazione stretta fra bisogni – strategie – interventi.

In base agli obiettivi e alle opportunità espresse nel “documento del Sindaco” e alle risultanze degli incontri di concertazione seguiti, gli avvisi e comunicazioni alla popolazione, e il primo Piano degli Interventi di Zovencedo viene proposto a immediata soluzione delle “urgenze pregresse” e rappresenta solo un tappa del progressivo allineamento dell'intero PRG alle indicazioni del PAT, i temi qui non trattati troveranno una successiva fase di elaborazione la loro specifica trattazione.

L'amministrazione Comunale ha quindi attivato uno screening a partire dalle segnalazioni raccolte col PAT, ma anche ripubblicando un avviso (mediante affissione di avvisi alla cittadinanza) al fine segnalare alla cittadinanza la nuova fase attuativa di aggiornamento del PRGC.

Si sono quindi avviati una serie di incontri tecnici di verifica delle proposte al fine di definire il campo ed il quadro di coerenza delle modifiche da apportare al PRG vigente. Questa fase conoscitiva, in relazione agli obiettivi specifici di questa prima fase di adeguamento al PAT della strumentazione urbanistica comunale ha permesso quindi di consolidare il seguente il quadro di riferimento e i contenuti specifici del presente Piano.

CONTENUTI SPECIFICI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

Il primo Piano degli Interventi in attuazione del PAT del Comune di Zovencedo viene proposto per garantire una risposta prioritaria alle segnalazioni e ai bisogni espressi dalla popolazione e raccolti già in fase di redazione del PAT.

Si tratta ora di riprendere questo percorso e di tradurlo operativamente in “conseguenze dirette” dal punto di vista attuativo.

Il percorso di redazione e approvazione definitiva del PAT ha scontato tempi piuttosto lunghi, dall'adozione del PAT da parte del Consiglio Comunale, (avvenuta solo dopo avere acquisito tutti i pareri istruttori necessari, dalla compatibilità idraulica, al parere Vas sul Rapporto Ambientale Preliminare, al parere Vinca, a quello delle direzione regionale geologia) alla sua approvazione in Regione sono passati più di 20 mesi. Deriva la necessità di raccogliere in prima istanza le situazioni di maggiore urgenza e di attuabilità diretta e “semplice” dal punto di vista operativo, al fine di non differirne ancora la soluzione in ragione di altri temi più complessi e affrontabili separatamente.

Va comunque segnalato che il PAT non introduce dimensioni di sviluppo insediativo di carattere strutturale tali da prefigurare modelli espansivi come le grandi lottizzazioni o addizioni urbane in grado di “trasformare” le caratteristiche del modello tradizionale locale, così come esclude percorsi di infrastrutturazione produttiva di carattere secondario (coerentemente al PTCP) proponendo bensì in ripensamento delle previsioni in atto. Uno degli elementi caratterizzanti del PAT stesso è piuttosto quello della rilettura e riproposizione del modello insediativo storicizzato, come conseguenze del rapporto l'ambiente e il lavoro dell'uomo, un modello determinato dalle caratteristiche morfologiche del territorio, basato sul peculiare particolare ritmo del costruito – non costruito, fatto di permeabilità fra ambienti naturali, coltivazioni e fatti insediativi di presidio del territorio.

La scelta di avviare il percorso di revisione del PRG a partire dalla risposta ai bisogni diretti espressi dalla popolazione residente appare quindi del tutto coerente con la stessa impostazione e “filosofia” del PAT.

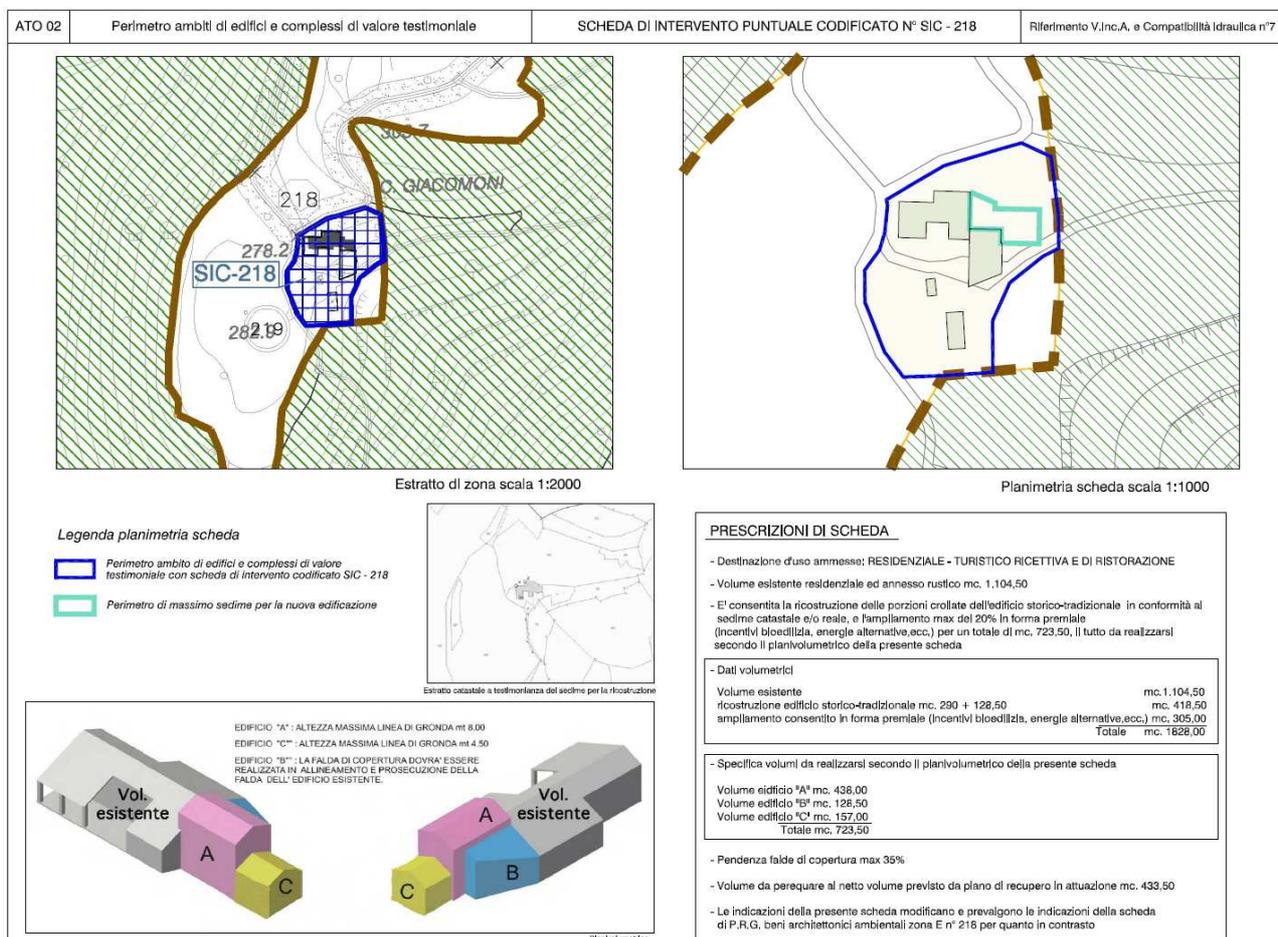
Si propone quindi una precisa scelta di campo legata ai bisogni espressi e pregressi, mentre per altri temi delineati dal PAT e connessi principalmente alla rilettura dei percorsi precedenti e al completamento del modello policentrico sui nuclei urbani, ci si riserva un successivo momento specifico di riflessione ed attuazione.

I temi riguardano quindi quello dell'intervento diretto (il completamento, zone di urbanizzazione consolidata e dell'edificazione diffusa) degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo. Inoltre il primo Piano degli interventi deve operare il "riallineamento" della normativa vigente alle Norme Tecniche del PAT e agli istituti introdotti con la Legge Regionale n. 11/2004 in particolare riguardo al credito edilizio, alla compensazione e perequazione.

La metodologia individuata, anche in coerenza alla impostazione del PRG vigente e alle indicazioni del PAT, è stata quella dell'individuazione di interventi puntuali mediante la predisposizione di Schede di Intervento Codificato, riportate negli elaborati grafici di P.I. (in scala 1:5000 e 1:2000 in estratto) con la sigla S.I.C. n° _ e raccolte in uno specifico elaborato di repertorio.

Ogni scheda riporta l'estratto di zona, le indicazioni grafiche relative a sedimi ed allineamenti e le prescrizioni specifiche, con richiamo alle corrispondenti schede prescrittive relative alla compatibilità idraulica (V.C.I.) e all'Incidenza Ambientale (V.Inc.A). In tal modo sono assolti gli obblighi di legge per la verifica della compatibilità degli interventi rispetto alla normativa sovraordinata relativa.

esempio di scheda:



gli interventi puntuali sono corredati ad un rilettura della zonizzazione del PRG relativamente ai seguenti temi:

esempio di scheda VCI e V.IncA.:

Confine comunale

ATO

AZIONI STRATEGICHE

- Limiti di contenimento delle aree di urbanizzazione consolidata
- Aree di urbanizzazione consolidata
- Edificazione diffusa-Ambiti di aggregazione extraurbana
- Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale e per programmi complessi
- Limiti fisici alla nuova edificazione
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo
- Aree per servizi (servizi di interesse comune di maggiore rilevanza)
- Aree rurali

VALORI E TUTELE

- Ambiti territoriali a cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione
- Aree di prevalente interesse paesaggistico ambientale
- Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete - Villino Bonin Longare
- Edifici e complessi di valore testimoniale - Casa Rupestre
- Edifici e complessi di valore testimoniale
- Coni visuali

Legenda per le Schede "a-fig 1" riferita alla Tav. 4 Carta della Trasformabilità del PAT

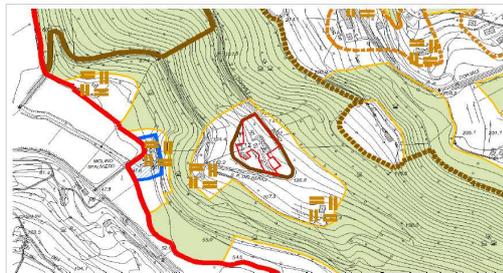
Nuovi Interventi

- Ambiti schede attuative
- Sedime
- Buffer 200 m degli Ambiti

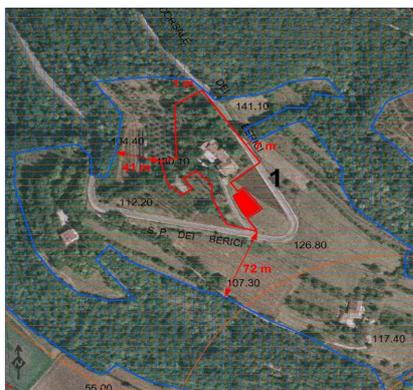
Habitat

- 9260 Boschi di Castanea sativa
- 91H0 Boschi pannonici di Quercus pubescens
- 9180 Foreste di versanti, ghiaioni e valloni del Tilio-Acerion
- 6210 Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia) (notevole fioritura di orchidee)
- 6510 Praterie magre da fieno a bassa altitudine (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
- 7220 Sorgenti petrificanti con formazione di travertino (Cratoneurion)
- Confine comunale

Legenda per le Schede "a-fig 2" riferita alla Carta degli Habitat (Relazione Vinca)



Estr. Tav. 4 Carta della Trasformabilità con ubicazione ambiti dei nuovi interventi



Ubicazione perimetrazione nuovi interventi e distanze minime dagli Habitat Habitat 91H0: Boschi pannonici di Quercus pubescens

Ubicazione della Zona 1 (Panarotto) Scheda 1a

ESITO DELLA PROCEDURA DI SCREENING

Sulla base degli accertamenti svolti si fa riferimento alle schede di valutazione è emerso che gli interventi puntuali n. 1 - Panarotto, 2 - Gasparella, 3 - Tapparo Rosalia, 4 - Maran, 5 - Donatello, 7 - Castegnaro, 10 - Mauri, 15 - Berica Pietre 149 SIC, 16 - Crivellaro, 17 - Rossato, 18 - Parise, 19 Polato, del Piano degli Interventi del comune di Zovencedo non comportano alcuna alterazione significativa agli elementi naturalistici e non può interferire con gli habitat e/o le specie di interesse comunitario presenti all'interno del sito Natura 2000 preso in considerazione, denominato IT3220037 "Colli Berici". I rimanenti dovranno seguire le prescrizioni indicate nelle schede di valutazione.

DICHIARAZIONE FIRMATA DEL PROFESSIONISTA

In relazione alla procedura indicata nella guida metodologica per la Valutazione di Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE della Regione Veneto, di cui al D.G.R. n. 3173 del 10 ottobre 2006 e in considerazione delle indagini effettuate si conclude che, con ragionevole certezza scientifica, si può escludere il verificarsi di *effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000, relativamente agli interventi n° gli ambiti 1 - Panarotto, 2 - Gasparella, 3 - Tapparo Rosalia, 4 - Maran, 5 - Donatello, 7 - Castegnaro, 10 - Mauri, 15 - Berica Pietre 149 SIC, 16 - Crivellaro, 17 - Rossato, 18 - Parise, 19 Polato.*

edificazione diffusa, ambiti di aggregazione extraurbana, zone C1 speciali.

all'interno delle aree individuate dal PAT come edificazione diffusa, ambiti di aggregazione extraurbana (di cui all'art.39 delle NT del PAT), il P.I. opera mediante la definizione di zone classificate come "C1 speciali", ovvero *zone che derivano da un tessuto territoriale rurale, ma che hanno ormai perso quasi del tutto uno stretto rapporto con la produzione primaria, anche in conseguenza dei processi storici di trasformazione e sviluppo economico-sociali dell'ultimo trentennio. Tali strutture insediative mantengono comunque un rapporto sostanzialmente positivo con l'ambiente naturale circostante che s'intende valorizzare e consolidare; sono caratterizzate da una residenzialità diffusa e dalla presenza di alcune attività produttive, non primarie, strettamente connesse con la stessa residenzialità e con le attività di servizio.*

in questi ambiti il P.I. definisce le seguenti modalità di intervento:

a) aumento volumetrico del 20% relativamente al volume esistente alla data di approvazione del Piano. Gli ampliamenti non potranno in ogni caso superare il limite massimo di mc 800, compreso il volume esistente, per ciascun edificio. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.

b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire lucernari per il recupero dei sottotetti;

c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);

d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime) secondo le quantità e modalità di cui al precedente punto a).

e) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati, o nei sedimi di ampliamento indicati, con una cubatura massima indicata negli elaborati grafici del Piano, dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà

g) nuova edificazione secondo le indicazioni di Schede di Intervento Codificato nelle tavole di Piano, secondo le modalità di cui all'art. 5 lettera A2 delle presenti NTA, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà

f) ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti alla data di approvazione del PAT fino ad un massimo di mc 800 comprensivi dell'esistente. Per fabbricato residenziale va intesa l'unità edilizia originaria divisa da cielo a terra indipendentemente dal numero delle unità immobiliari che la compongono, in caso di composizioni in linea, corte, schiera, ogni modulo s identificabile mediante distinzione verticale da cielo a terra costituisce uno specifico fabbricato al fine dell'applicazione del presente punto.

g) è ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari , senza però che ciò dia luogo a identificazione di un ulteriore "fabbricato o residenza" di cui al punto precedente.

All'interno di queste zone sono quindi individuati gli interventi puntuali mediante le specifiche schede derivate da indicazioni, richieste e segnalazioni dei privati cittadini.

Il primo P.I. prevede la zonizzazione delle aree C1 speciali, ampiamente entro i limiti del PAT, e qualora in futuro se ne ravvisasse la necessità, rimane la possibilità di

riclassificare come C1 speciale altri e ulteriori ambiti interni alle aree di edificazione diffusa del PAT.

ambiti con edifici di interesse storico

il PAT individua nel territorio rurale alcuni specifici “*ambiti con edifici di interesse storico*” Tali ambiti sono caratterizzati da aggregati cortilizi a carattere residenziale in contesto rurale. Gli ambiti con edifici di interesse storico sono destinati quindi al riordino e alla riqualificazione del tessuto edilizio ed ambientale. Anche in questi si procede quindi mediante specifica schedatura degli interventi puntuali, in cui i parametri edilizi rinviano in generale a quelli della zona agricola, con indicazioni specifiche per il recupero, riordino e l'eventuale cambio d'uso, secondo i criteri compositivi tipici della corte rurale in ambiente Berico, ampiamente richiamati e descritti in tutto l'apparato normativo, in particolare nelle NTO e nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

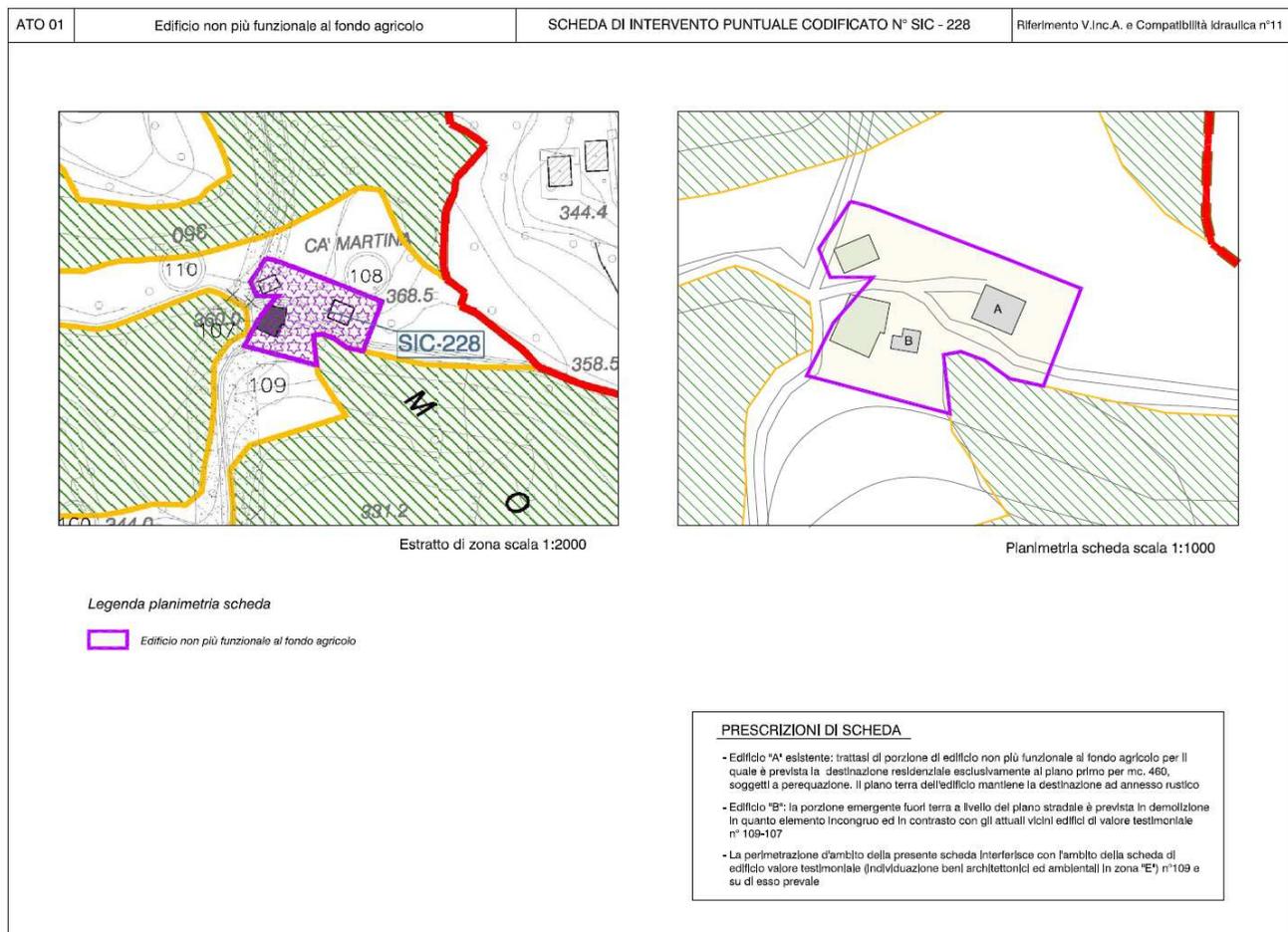
Sono ammessi:

- *gli interventi di integrazione e riordino indicati nelle specifiche schede SIC, repertorio normativo, raccolta delle schede per i beni storici e testimoniali, secondo le quantità ammesse per la zona agricola e per riqualificazione secondo le indicazioni del Prontuario delle opere di mitigazione*
- *ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, per dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici,*
- *per l'eliminazione di superfetazioni deturpanti indicate nelle specifiche schede, il cambio di destinazione d'uso purchè compatibile con la residenza e come previsto all'ultimo comma del presente articolo. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad un PUA approvato. Restano vigenti le norme dei PUA già approvati alla data di adozione del presente Piano*
- *nel rispetto delle Schede di Intervento Codificato sono ammessi gli interventi di cui al titolo V della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni, compreso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti fino alla formazione di una volumetria massima complessiva di mc 800*
- *nel rispetto delle Schede di Intervento Codificato sono ammessi gli interventi per il recupero degli annessi rustici non più funzionali*

edifici non funzionali alla conduzione del fondo

con la ricognizione dei bisogni già ampiamente richiamata, sono emerse alcune segnalazioni riguardo ad annessi rustici e altri fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo; anche per queste situazioni si è operato mediante una specifica schedatura per codificare interventi di recupero riqualificazione anche mediante applicazione dell'istituto del credito edilizio.

esempio di scheda:



Tali interventi danno luogo a vincolo di non edificabilità sia per annessi rustici che per altri interventi ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004 nella rimanente area in proprietà ricadente in ZTO E, da trascrivere all'atto del rilascio del permesso di costruire.

apparato normativo

Si è operato per riorganizzare una struttura normativa che rendesse conto dei nuovi istituti disposti con la riforma della Legge Urbanistica Regionale in particolare riguardo a: "credito edilizio", "perequazione urbanistica", "compensazione urbanistica" "incentivi per la qualità degli interventi" anche in relazione agli obiettivi di compatibilità ambientale del PAT, inoltre si è operato l'allineamento della normativa vigente ai contenuti del PAT, ma anche agli sviluppi normativi generali di riferimento. Con l'operazione si è condotta quindi una ristesura completa delle Norme Tecniche Operative e del Regolamento Edilizio, con l'inserimento del Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale e del Registro crediti edilizi. Per gli edifici già schedati ai sensi dell'art. 10 della ex L.R. 24/85, questa viene riconfermata in tutto., così come l'approccio alla normativa del Centro Storico, tranne che per il Villino Bonin Longare (villa veneta catalogata dall'IRVV) per cui vengono recepiti gli indirizzi

normativi del PTCP vigente.

Sono quindi recepiti i regimi di vincolo cogenti imposti dal PAT e le principali invarianti proposte dallo stesso.

Sono introdotti i “bonus” volumetrici per il miglioramento della qualità dell’edificazione, ovvero le condizioni premiali al fine di favorire il risparmio energetico, l’utilizzo di fonti alternative, e di soluzioni di bio architettura, secondo i principi posti dal PAT all’art. 11 e dalla VAS dello stesso. Il principio utilizzato sostanzialmente riconduce a quanto già in atto con la normativa specifica per il Piano casa, entro i limiti (bonus massimo 20%) disposti dal PAT.

Particolare attenzione viene posta alle condizioni perequative per i nuovi interventi ammessi. La perequazione urbanistica è l’istituto giuridico attraverso il quale si persegue l’equa e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate dal P.I. alle singole aree. Data la condizione specifica del primo Piano degli Interventi, che si svolge pressoché esclusivamente mediante interventi puntuali, la perequazione avviene mediante una sostanziale standardizzazione dei parametri considerati. Per gli interventi in cui l’entità sia contenuta e tale da non poter configurare cessioni o opere in grado da configurarsi come funzionali, è ammessa la monetizzazione dei corrispondenti valori secondo un parametro standardizzato in euro per mc di nuova edificazione residenziale ammessa, così come per i recuperi e i cambi di destinazione d’uso il valore standard, su valori da quantificare mediante specifica deliberazione del Consiglio Comunale. Tale atto amministrativo potrà quindi tenere conto dell’evoluzione delle dinamiche in atto e delle condizioni, anche fiscali, afferenti alla specifica definizione dei parametri, al di là della struttura urbanistica del Piano, ma piuttosto nella effettiva condizione amministrativa specifica.

Dimensionamento del Piano e S.A.U.

complessivamente sono previsti 20 interventi puntuali mediante Shede di Intervento Codificato

Il nuovo carico insediativo del P.I. si determina come segue:

- nuovo volume residenziale ammesso per le zone C1: mc 3.750
- nuovo volume residenziale ammesso per le zone C1 speciali: mc 4.340
- nuovo volume ammesso per SIC mc 700

- sommano mc 8.790

sono inoltre previsti i seguenti ulteriori interventi residenziali:

- ambiti con edifici di interesse storico: mc 1.185 da realizzare mediante gli ampliamenti ammessi dalla normativa generale di zona, l'applicazione della premialità per la qualità edilizia ed il recupero;
- edifici e complessi di valore storico testimoniale: recupero parti degradate e annessi non funzionali mc 3.475

ATO	SCHEDA	ZONE C1	ZONE C1/S	AMBITI IN ZONA E	RECUPERO ANNESSI e DEGRADO	BONUS	norme di zona	sau
1	3				560	110		0
	5			200	450			48
	9		1000					0
	11				460			0
sommano		0	1000	200	1470	110	0	48
2	2	500						0
	4	3250						1425
	6		1200					0
	7					305		0
	8		470					0
	10		850					0
	12		600					0
	13				135		320	0
	14				450		150	0
	15				300			0
	16					200		57
	17				100		100	0
	19		220					0
sommano		3750	3340	0	985	505	570	1482
3	1			500				310
	18				530			0
	20				490			0
sommano		0	0	500	1020	0	0	310
4		0	0	0	0	0	0	0
totale		3750	4340	700	3475	615	570	1840

Complessivamente la SAU sottratta è quindi pari a mq 1.840, ovvero ampiamente contenuta nei limiti del PAT pari a 6.798. Si determina quindi un residuo di SAU trasformabile pari a mq 4.958. Ovvero il primo Piano degli Interventi “consuma” circa il 27% della disponibilità, già estremamente contenuta, del PAT.

Per quanto riguarda il volume la quota delle previsioni che incide sui parametri del PAT, ovvero quella non dovuta a recupero di annessi e situazioni di degrado, bonus volumetrici e applicazione di norme generali di zona (L.R.11/04) comporta un carico complessivo pari a 8.790 mc pari cioè pari al 16,44% delle dotazione complessiva prevista dal PAT.

deriva il seguente quadro di confronto con il dimensionamento del PAT:

ATO 1 - Carico insediativo aggiuntivo PAT /PI

Carico insediativo aggiuntivo PAT			Utilizzati dal PI	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
Residenziale diffusa	mc	6180	1200	260	24
Residenziale urbana	mc	5000		260	20
Miglioramento qualità urbana e sviluppo insediativo	mc	10000		180	56
Apertura limiti di contenimento (R)	mc	2700		260	15
sommano		23880	1200	(23880/115)=207	115
Interventi puntuali:				standard	Superf. servizi
Commerciale/direzionale	mq	500		100%	500
produttivo	mq				
turistico	mc	2000		15 mq/100mc	300
sommano					
Dotazione minima aree a servizi (per residenz.)mq teorico	30/ab.	Dotazione minima aree a servizi per commercio produttivo turistico *		sommano	Arete a servizi del PAT
115x30=mq 3450		(500+300)=mq 800		Mq 3450	24287

ATO 2 - Carico insediativo aggiuntivo PAT

Carico insediativo aggiuntivo PAT			Utilizzati dal PI	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
Residenziale diffusa	mc	13500	3.340	260	52
Residenziale urbana	mc	11450	3.750	260	44
Miglioramento qualità urbana e sviluppo insediativo	mc	15930	0	180	89
Apertura limiti di contenimento (R) (R)	mc	7000	0	260	27
sommano		47880	7.090	(47880/212)=226	212
Interventi puntuali:				standard	Superf. servizi
Commerciale/direzionale	mq	1500		100%	1500
produttivo	mq				
turistico	mc	6000		15 mq/100mc	900
sommano					

Dotazione minima aree a servizi(per residenz.) mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per commercio direzionale produttivo turistico *		sommano	Aree a servizi del PAT
212x30 =mq 6360	(1500+900)= mq 2400		Mq 6360	45167

ATO 3 - Carico insediativo aggiuntivo PAT

Carico insediativo aggiuntivo PAT			Utilizzati dal PI	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
Residenziale diffusa	mc	1100	500	260	5
Residenziale urbana	mc	600	0	260	3
Miglioramento qualità urbana e sviluppo insediativo	mc		0		
Apertura limiti di contenimento (R) (R)	mc				
sommano		1700	500	(1700/8)=212	8
Interventi puntuali:				standard	Superf. servizi
Commerciale/direzionale produttivo	mq	300		100%	300
turistico	mc	1000		15 mq/100mc	150
sommano					
Dotazione minima aree a servizi(per residenz.) mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per commercio direzionale produttivo turistico *			sommano	Aree a servizi del PAT
8x30=mq 270	(300+150)= mq 450			Mq 270	

ATO 4 - Carico insediativo aggiuntivo PAT

Carico insediativo aggiuntivo PAT			Utilizzati dal PI	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
Residenziale diffusa	mc		0		
Residenziale urbana	mc		0		
Miglioramento qualità urbana e sviluppo insediativo	mc		0		
Apertura limiti di contenimento (R) (R)	mc	800	0	260	3
sommano		800	0	(800/3)=266	3
Interventi puntuali:				standard	Superf. servizi
Commerciale/direzionale	mq	300		100%	300

produttivo	mq			
turistico	mc	1000		15 mq/100mc
sommano				
Dotazione minima aree a servizi(per residenz.) mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per commercio direzionale produttivo turistico *			sommano
3x30=mq 90	(300+150)= mq 450			Mq 90
				Are a servizi del PAT

Va infine rilevato che l'attuale struttura della previsione di aree a servizi risulta apri a mq 124.721, ampiamente in grado di soddisfare il fabbisogno complessivo di mq 48.424 determinato dalla popolazione complessivamente insediata ed insediabile in virtù delle potenzialità del PI.

Altri elementi del P.I.

oltre a quanto richiamato il con la redazione del primo Piano degli interventi sono state introdotte le seguenti modiviche al PRG e/o integrazioni nel percorso di adeguamento al PAT:

- viene indicata la zona F, standard pubblico afferente alla casa rupestre;
- viene normata la zona del "castello" anche in relazione alle specificità archeologiche del sito
- viene integrato il quadro conoscitivo e la relazione agronomica, come indicato nel parere istruttorio della VTR n. 50 del 29.07.2011 di approvazione del PAT

elaborati del Piano

come previsto dall'art. 17, punto 5 della L.R. 11/2004 il Piano è composta dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici:

Tav. Intero territorio comunale SC. 1:5000

Tav. n° 1/2/3 - estratti di zona in scala 1:2.000

Relazione – Norme – Prontuario – Registro:

- Relazione Programmatica
- Norme Tecniche Operative
- Regolamento Edilizio Comunale
- Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale

- Registro crediti edilizi
- repertorio normativo, raccolta delle Schede puntuali di Intervento Codificato (SIC)
- verifica S.A.U. con elaborato grafico scala 1:10.000,
- verifica dimensionamento e standard (aggiornamento)
- Quadro conoscitivo
- Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)
- Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.)