



Regione Veneto
Provincia di Padova
Comune di Castelbaldo

P.I.

Piano degli Interventi
Variante Generale di adeguamento al PAT

R	1
----------	----------

Relazione Programmatica

Verifica del dimensionamento
Dichiarazione VAS

Variante n°1



Progettisti
Urb. Francesco Finotto
Arch. Valter Granzotto

Sindaco
dott. BERNARDINELLO
RICCARDO

Ufficio Tecnico
Geom. Sergio Cavallarin

Adozione
.....

Approvazione
.....

COMUNE DI CASTELBALDO

**Variante n. 1 al Piano degli Interventi
ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11**

Relazione Programmatica

Premessa.....	3
Cos'è il Piano degli interventi?	6
La forma del Piano degli Interventi.....	7
I temi del Piano degli Interventi.....	8
Modi di adozione dei provvedimenti di variante al PI	8
I contenuti della Variante al PI.....	8
Modifiche alle Norme Tecniche Operative	9
Il credito edilizio (art.36, L.R.11/2004)	9
Interventi soggetti a compensazione urbanistica.....	10
Fragilità	10
Disciplina delle zone agricole	10
Zone di Tutela	11
Beni culturali	11
Vincoli.....	12
Fasce di rispetto.....	12
Sistema insediativo.....	12
Sistema relazionale.....	12
Varianti cartografiche.....	16
Zone Agricole.....	16
Retrocessione dell'edificabilità	14
Ambiti di edificazione diffusa.....	16
Varianti Puntuali	16
Varianti.....	17
Verifica relativa al consumo di suolo.....	20
Dimensionamento	21
Dichiarazione procedura VAS	23

Premessa

Il comune di Castelbaldo è dotato del Piano di Assetto del Territorio approvato con D.P.P. n. 116 del 10 agosto 2017, pubblicata sul BURV n.83 del 25 agosto 2017.

Si tratta ora di rendere operative le direttive e le indicazioni del PAT per il territorio comunale attraverso il primo Piano degli Interventi, in riferimento a quanto previsto dall'art.17 della L.R. 11/2004.

Il Piano degli Interventi dovrà attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel PAT, conformando la disciplina urbanistica alle direttive, prescrizioni e vincoli stabiliti dal PAT medesimo, declinandola in relazione alle specificità territoriali.

È necessario ora, nella prima fase di applicazione, costruire gli strumenti urbanistici specifici funzionali allo scopo così delineato, continuando l'azione di consultazione e concertazione avviata col PAT. Il primo strumento d'implementazione del PAT, naturalmente, è il Piano degli Interventi.

La presente Variante tratta in generale i temi delle zone agricole, recependo sia le direttive e prescrizioni del PAT in conformità agli artt. 41-44 della L.R. 11/2004, sia quelle relative alle fragilità, alle principali invarianti ambientali, paesaggistiche e storico-monumentali, nonché allineando le Norme Tecniche Operative con la nuova disciplina della perequazione urbanistica e del credito edilizio e con quella dei vincoli e delle fasce di rispetto. Sono state introdotte limitate modifiche prevalentemente costituite da:

- a) la riclassificazione di aree già dichiarate non compatibili dal PAT e riclassificate in zona agricola e quindi prive di edificabilità aggiuntiva;
- b) la riclassificazione come zona agricola di aree già destinate alla realizzazione di impianti pubblici o aree a servizi e di aree edificabili con tipologie insediative o destinazioni d'uso diverse;
- c) riclassificazioni di modeste porzioni di aree edificabili con tipologie insediative o destinazioni d'uso diverse;
- d) riclassificazioni di modeste porzioni di aree edificabili a seguito di varianti verdi ai sensi della LR 4/2015 sino ad oggi approvate.
- e) modeste correzioni ai perimetri di zona derivanti dal ridisegno del Piano sulla nuova base cartografica fornita dalla Regione Veneto;
- f) modifiche alla schedatura degli edifici tipici della zona rurale;
- g) adeguamento dei gradi protezione dei fabbricati tutelati in centro storico e nella zona agricola a quanto contenuto nel PAT;
- h) L'inserimento di alcune modifiche cartografiche derivanti dall'accoglimento di alcune richieste avanzate dai privati.

Vengono in questo modo apportate modifiche cartografiche e normative sui seguenti temi:

- Tutela del territorio agricolo: sono state recepite le direttive date dall'artt. 17 e 43 della L.R. 11/2004 disciplinando i temi abrogati dalla ex L.R. n. 24/1985. I nuovi disposti regolano le parti del territorio comunale destinate all'uso agricolo non più definite dalle sottozone agricole. Il PI individua ora, con giusta grafia, il territorio agricolo come un'unica zona, integrando la disciplina

degli ambiti di tutela definiti dal PAT, semplificando ed unificando le invarianti che ne derivano.

- Edifici storico testimoniali. Per tutti gli edifici storico testimoniali è recepita la modifica della nomenclatura dei gradi di protezione come indicato dal PAT.
- Ambiti di edificazione diffusa. Le zone E4 sono state riclassificate come ambiti di edificazione diffusa, sulla base delle delimitazioni contenute nella Tav. 4 – Trasformabilità del PAT, Ciò ha portato alla individuazione di un nuovo ambito entro il quale è stato localizzato un nuovo lotto edificabile.
- Attività produttive in zona impropria. Per le attività produttive in zona impropria, è stata recepita la normativa della LR 55/2012, che disciplina la procedura SUAP, pur confermando la precedente schedatura.
- Localizzazione di un nuovo lotto edificabile. Si tratta dell'accoglimento di un'istanza di localizzazione di perimetro di lotto edificabile introdotto a seguito di specifica richiesta.
- Allineamento della cartografia ai PUA approvati. In molti casi le modiche cartografiche recepiscono semplicemente la zonizzazione approvata nei PUA confermando l'edificabilità secondo le carature urbanistiche già assegnate.
- Allineamento generale della cartografia. Ridisegno completo del piano sulla nuova base cartografica.

La variante n. 1 al PI è costituita dai seguenti elaborati:

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Relazione Programmatica;
 - Dichiarazione di procedura VAS;
- c) Norme Tecniche Operative
- d) Allegati alle N.T.O.:
 - I. Repertorio Normativo;
 - II. Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale;
- e) Elaborati grafici di progetto:
 - P.I. Intero territorio comunale: n° 2 tavole in scala 1:5000:
 - Tav. 13.1/a Zonizzazione;
 - Tav. 13.1/b Fragilità.
 - P.I. Zone significative: n° 2 tavole in scala 1:2000:
 - Tav. 13.2.1 P.I. Est;
 - Tav. 13.2.2 P.I. Ovest;
 - P.I. Zone significative: n° 1 tavole in scala 1:1000:
 - Tav. 13.3 P.I. Disciplina particolareggiata - Centro.
- f) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi;
- g) Registro dei crediti edilizi;
- h) Studio di Compatibilità idraulica e cartografia allegata;
- i) Asseverazione di non necessità di redazione della V.Inc.A.
- j) Schedatura edifici tipici della zona rurale;

COS'È IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Cos'è il Piano degli interventi?

Mentre il PAT costituisce la carta dell'autonomia urbanistica comunale, il PI è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

In altre parole, nel PI troviamo molti degli elementi che tradizionalmente hanno fatto parte del PRG, tra i quali:

- la zonizzazione, con la distinzione in zone residenziali, produttive, a servizi pubblici;
- i lotti individuali, i comparti, gli ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo, con le previsioni urbanistiche specifiche (destinazioni d'uso e diritti edificatori);
- le aree soggette ad esproprio per pubblica utilità.

Ma nel PI troviamo anche elementi nuovi, come:

- edificazione diffusa;
- verde agricolo periurbano.

Troviamo inoltre strumenti nuovi, come:

- il credito edilizio;
- la perequazione urbanistica;
- la compensazione urbanistica.

Infine, il piano degli interventi deve essere elaborato rapportandosi 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.

A sua volta il PI si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

La forma del Piano degli Interventi

Nel nuovo contesto della disciplina urbanistica definita dalla L.R. 11/2004 il Piano degli Interventi non va visto come una sorta di Variante Generale al PRG da attuarsi simultaneamente in tutto il territorio comunale e per tutti i temi disciplinati dal PAT, una volta per tutte. Al contrario, i comuni, chiamati a gestire direttamente l'attuazione di quanto programmato con PAT, hanno la facoltà di scegliere i temi e gli Ambiti territoriali Omogenei da far confluire nel PI.

Il PI non si configura pertanto come uno strumento di gestione discontinuo, da redigersi come una Variante Generale ogni cinque anni. Il suo profilo piuttosto è quello di un flusso continuo. Una successione di provvedimenti a geometria variabile, incardinati sull'architrave del PAT, attenti alle esigenze della contingenza, della domanda residenziale, del fabbisogno di servizi pubblici e privati, delle necessità relative alle attività produttive e commerciali. Occorre altresì fare attenzione alla capacità di spesa degli operatori pubblici e privati, alle condizioni e caratteristiche specifiche dell'offerta immobiliare. In estrema sintesi, il PI è un documento tecnico snello, di pronto intervento, fortemente associato al bilancio comunale, al piano delle opere pubbliche, sensibile alle sue variazioni.

In particolare, per monitorare il flusso delle informazioni e decisioni pertinenti al PI è necessario predisporre i seguenti documenti tecnici:

1. **Registro delle Varianti al PI**, in cui sono annotate alcune date fondamentali:
 - a) quella di entrata in vigore del PAT, che comporta:
 - la decadenza delle parti di PRG in contrasto col PAT;
 - l'automatica reiterazione per cinque anni di tutti i vincoli finalizzati all'esproprio vigenti, contenuti nei PRGC diventati automaticamente il primo PI;
 - la validità per cinque anni delle nuove infrastrutture ed aree per servizi già contenute nei PRGC, per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
 - b) la validità per cinque anni delle previsioni urbanistiche di trasformazione o espansione soggette a SUA non approvati, già contenute nei PRGC;
 - c) quella di entrata in vigore di ciascuna variante al PI, relativa a ciascun tema o ciascun ambito territoriale, per gli effetti di limitata validità nel tempo di alcune previsioni, come descritto nel punto precedente.
2. **Registro Fondiario e della Produzione edilizia**, che documenta il consumo di suolo agricolo e l'utilizzo del dimensionamento residenziale e produttivo definito dal PAT.
3. **Registro del credito edilizio**, che documenta la formazione e l'utilizzo del credito edilizio in conformità alla disciplina predisposta dal PAT.

I temi del Piano degli Interventi

Nel documento programmatico comunicato dal sindaco al Consiglio Comunale sono stati definiti i seguenti contenuti del primo PI:

1. La disciplina delle zone agricole (nei termini degli adempimenti previsti al titolo V della L.R. n.11/2004 - Tutela ed edificabilità del territorio agricolo)..
2. La disciplina delle zone urbane (nei termini di distribuzione dei diritti edificatori con le quantità e modalità definite nel PAT).
3. Conseguenti modifiche al corpo normativo (approvazione delle NTO-Norme Tecniche Operative) e alla cartografia, da aggiornare sulla base delle trasformazioni del territorio avvenute nell'ultimo decennio.
4. Individuazione dei servizi (verifica del dimensionamento).
5. Predisposizione del registro dei crediti edilizi e del regolamento per la gestione dei crediti.
6. Redazione del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
7. Adeguamento per le varianti verdi (art. 7 L. R. n. 4/2015).

Modi di adozione dei provvedimenti di variante al PI

Con la presente Variante n. 1 al PI sono stati trattati i temi indicati nel documento preliminare ad esclusione del punto d) relativo all'individuazione di un'area sportiva in via Martiri della Libertà poiché non si è concretizzata la proposta del proponente privato.

Sono state avanzate solo alcune manifestazioni di interesse da parte di operatori privati, in attuazione di quanto predefinito dal PAT relativamente alle aree di espansione produttive e residenziali.

I contenuti della Variante al PI

Possiamo distinguere tre categorie di varianti:

1. La prima è la modifica generale alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per adeguarle ai contenuti del PAT: le nuove norme si chiamano Norme Tecniche Operative.
2. La seconda comporta:
 - modifiche cartografiche generali in tutto il territorio agricolo;
 - modifiche cartografiche puntuali in ambiti specifici entro le zone urbane in recepimento di alcune varianti verdi e di riclassificazione di sottozona C a seguito di completamento dei relativi PUA.
 - modifiche cartografiche derivanti dal recepimento di quanto indicato dall'art. 20 delle NTA del PAT relativamente alle aree non compatibili.

Modifiche alle Norme Tecniche Operative

In sintesi si è proceduto per quanto possibile ad aggiornare tutti i riferimenti normativi presenti (sostituendo i vecchi riferimenti alla LR 24/85 e 61/85) adeguando la disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi, dei comparti, dei diversi modi di attuazione diretta (facendo riferimento al testo unico per l'edilizia, DPR 380/2001).

Si è completamente riscritta la disciplina delle zone agricole, attuando quanto previsto dalle norme del PAT, mantenendo le regole compositive dell'abitazione rurale e degli annessi rustici.

Si sono introdotte le norme di tutela paesaggistica, ambientale e dei beni culturali del PAT. In prima applicazione sono stati mantenuti i gradi di protezione vigenti, con le loro definizioni. Sono state confermate tutte le fasce di rispetto, adeguandole quando necessario alla disciplina del PAT.

È stata introdotta la disciplina delle Fragilità, predisponendo degli elaborati cartografici specifici in scala 1:5000 per consentire una consultazione immediata sia ai tecnici, sia ai proprietari, sia ai cittadini.

Relativamente alle zone urbane sono state introdotte le zone B poiché a seguito di verifica degli indici territoriali si rilevato che alcune sottozone potevano essere ricondotte a tale tipologia.

È stata adeguata la disciplina delle zone a servizi pubblici alle norme del PAT, stabilendo le quantità minime dei PUA e la dimensione minima delle aree.

È stata introdotta una nuova disciplina per le zone denominate «Verde agricolo periurbano», riconducibile alla zona agricola ma prossima o ricompresa nell'ambito urbano.

Infine, è stata introdotta una disciplina specifica di raccordo con il PAT relativamente a perequazione urbanistica e credito edilizio.

Il credito edilizio (art.36, L.R.11/2004)

Questo nuovo strumento definito dal PAT è costituito dalla possibilità di acquisire un diritto edificatorio, come conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. Perché la forma del credito possa diventare operativa è necessario che sia preparato il registro dei crediti edilizi, e chiarita la fase della gestione «amministrativa» del credito edilizio medesimo (individuando e definendo gli elementi che ne definiscono la «tracciabilità», mediante un atto di indirizzo consiliare).

In particolare, il PI individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- rilocalizzazione dello jus ædificandi;
- cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- vincolo di utilizzo a forestazione;
- interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale;
- interventi soggetti a compensazione urbanistica.

- Interventi sugli storico testimoniali di categoria di valore «1plus - conservazione indotta».

Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

Interventi soggetti a compensazione urbanistica

Con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Con la reiterazione del vincolo decaduto ai sensi del comma 1 della LR 11/2004, sono dovuti al proprietario o agli aventi titolo un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LR 11/2004.

È stata prevista altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, localizzati negli ambiti di perequazione urbanistica e perequazione urbanistica integrata, che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, nel limite massimo del 50% del volume aggiuntivo definito dal PAT per ciascuna ATO.

Fragilità

In tutto il territorio comunale tutti gli interventi dovranno essere conformi alle classi d'idoneità dei terreni individuate nella Carta della Fragilità del PAT (TAV 3) come disciplinate dalle Norme di Attuazione (Penalità ai fini edificatori, Aree soggette a dissesto idrogeologico).

Per comodità di consultazione la Carta delle Fragilità è stata riportata in scala 1:5000 negli elaborati grafici di cui al primo comma dell'art. 1, lettera e) e la corrispondente normativa riproposta nelle N.T.O. del PI.

In particolare, l'art. 11 della NTA del PAT dispone la disciplina delle penalità ai fini edificatori, distinguendo tra terreni idonei alle diverse condizioni e terreni non idonei. L'art. 12 della NTA del PAT riporta le aree a rischio idraulico e idrogeologico.

Disciplina delle zone agricole

Riguardo all'edificabilità il riferimento fondamentale è alle disposizioni degli artt. 43 e 44 della LR 11/2004. Si riprendono i temi relativi agli interventi di miglioria fondiaria ed alla sistemazione dei fondi, adeguandoli alle norme di tutela ambientale del PAT. In particolare, gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica

agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, dovranno assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e dovranno assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, la formazione di fasce tampone o macchie boscate fino al raggiungimento della soglia minima del 4,5% (corrispondenti a 15 unità arboree equivalenti per ettaro) della superficie territoriale entro gli ambiti di tutela ambientale (considerando anche le dotazioni esistenti) e del 3% in tutti gli altri casi (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro). Il rispetto di tali parametri dovrà essere assicurato anche dagli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione.

Per le *serre fisse* si fa riferimento alle regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio.2010 e dai corrispondenti allegati, mentre si definiscono le caratteristiche dei *manufatti per il ricovero di piccoli animali*, che devono essere in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, non più di uno per proprietà, e senza tettoie o superfetazioni aggiuntive.

Le regole per l'*Abitazione rurale* e gli *annessi rustici* restano quelle definite dalla normativa vigente, codificate nell'abaco dei tipi edilizi. È definita la disciplina degli *edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola*, definendo le regole per la loro riconversione ad altri usi ovvero la loro demolizione con ricostruzione (anche ai fini del credito edilizio). Fino a 600 mc di volume netto possono essere riconvertiti ad usi residenziali, previa relazione agronomica che ne attesti la cessata funzionalità all'azienda, oltre, in caso di demolizione si procede con il credito edilizio.

Per l'*edificazione diffusa* si è proceduto così: per gli ambiti ex zone E4, in sede di prima applicazione si è confermata la disciplina vigente, con l'obbligo delle compensazioni ambientali e della dotazione infrastrutturale richiesta dal PAT; per i nuovi ambiti o per le aree aggiuntive ai nuclei esistenti individuate dal PAT non sono stati localizzati nuovi lotti .

Zone di Tutela

Sono stati localizzati i seguenti temi già definiti dal PAT (Art. 20 delle NTO):

- a) Aree Nucleo – SIC (Rete natura 2000).
- b) Stepping Stone.
- c) Aree di interesse ambientale (Golena) a sistemazione naturalistica.
- d) Zone di tutela relativa all'idrografia principale.
- e) Coni visuali.
- f) Rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico

Beni culturali

È stata introdotta la disciplina delle aree a verde privato, integrandola con quella previgente delle pertinenze scoperte degli edifici storico testimoniali e manufatti agricoli.

Per questi ultimi, in sede di prima applicazione, si è conservata la disciplina vigente, sia in termini normativi, sia puntuali, estendendola ai manufatti di archeologia industriale.

È stata ridefinita la disciplina dei gradi di protezione degli edifici storico testimoniali, e dei manufatti rurali ricadenti in zona agricoli, adeguandola alle categorie di valore definiti dal PAT.

Vincoli

Sono state riportate integralmente le aree vincolate del PAT riguardo i seguenti temi:

- a) Immobili d'interesse culturale tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004.
- b) Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 (corsi d'acqua, zone boscate);

Fasce di rispetto

Sono state introdotte nella cartografia tutte le fasce di rispetto contenute nella Tav. 1 del PAT: stradali, cimiteriali, dai depuratori. È stata precisata la fascia di servitù idraulica e di tutela relativa all'idrografia principale recependo le norme del PAT.

Sistema insediativo

Non sono state introdotte modifiche normative alle ZTO, di cui sono semplicemente stati aggiornati i riferimenti normativi e l'elenco residuo dei PUA.

Riguardo al tema delle aree a servizi pubblici è stato aggiornato il disposto normativo introducendo le quantità minime definite dalle norme di attuazione del PAT.

Sistema relazionale

Non sono state introdotte modifiche cartografiche o normative di rilievo.

Tipologie di variante

Nello specifico sono state individuate le seguenti tipologie di variante:

1. Riclassificazione in zona agricola per complessivi **15,7 ha** di aree già destinate alla realizzazione di impianti pubblici o aree a servizi e di aree edificabili con tipologie insediative o destinazioni d'uso diverse.
2. Riclassificazione di zona edificabile per complessivi 11,4 ha di aree edificabili con tipologie insediative o destinazioni d'uso diverse.
3. Nuova zona edificabile per complessivi 5.500 mq. In realtà si tratta di correzioni ai perimetri di zona derivanti dall'utilizzo della nuova base cartografica.
4. Nuovo Lotto Libero per complessivi 600 mc. Si tratta di modifica derivante dall'accoglimento di specifica istanza di privato.
5. Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona per complessivi 2 ha circa. Si tratta di modifiche derivanti da incompatibilità con il PAT, varianti verdi e una decadenza derivante da localizzazione entro ambito non idoneo come da Fragilità del PAT.
6. Nuovo Grado di Protezione. Si tratta dell'adeguamento dei gradi di protezione con quanto indicato dal PAT in recepimento del PTCP.
7. Attività produttive in zona impropria. Si tratta della localizzazione di una nuova attività in sede impropria, nello specifico la n°5, a seguito di istanza di privato.
8. Disciplina attuativa. Si tratta della modifica della disciplina dell'area produttiva e dell'individuazione di tre nuovi comparti, anche a seguito di due richieste di privati accolte che hanno richiesto di rivedere le previsioni urbanistiche nel loro complesso.
9. Modifica scheda fabbricati rurali - corti agricole. In attuazione del PAT sono state modificate n°52 schede relative ai fabbricati rurali e comunque in generale di tutte sono stati aggiornati alla nuova nomenclatura i gradi di protezione.

Retrocessione dell'edificabilità

A seguito di quanto su esposto la presente variante ha stralciato:

1. le previsioni di piano a seguito di incompatibilità con il PAT secondo quanto sotto elencato:
 - a) *Sistema residenziale*
 - mc 12.500 relativi alle ex C2/7 e C2/8;
 - mc 3.800 relativi a lotti liberi;

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

- mc 600 relativi a lotto libero ricadente in area definita nelle fragilità del PAT come non idonea alla edificazione;
per complessivi 16.900 mc.
 - b) *Sistema produttivo*
 - mq 34.684 relativi alla ex D4/4;
 - mq 40.948 relativi alla ex D1/3;
per complessivi 75.632 mq.
 - c) *Edificabilità in zona agricola*
 - ex E4/2.
2. le previsioni di piano a seguito di richiesta di soggetto privato, anche varianti verdi:
- a) *Sistema residenziale*
 - mc 4.000 relativi ai lotti liberi.
 - b) *Sistema produttivo*
 - mq 4.453 relativi alla ex D4/3.

In totale vengono stralciati 21.250 mc di nuova capacità edificatoria afferente al sistema residenziale e circa 8 ha afferenti al sistema produttivo che sono circa il 50% dei 15,7 ha retrocessi in zona agricola come su esposto.

Varianti cartografiche

Zone Agricole

Come abbiamo già descritto nella variante relativa alle Norme Tecniche Operative, la Variante n. 1 al P.I. affronta la disciplina delle Zone Agricole disciplinando i temi abrogati dalla ex L.R. n. 24/1985. I temi afferenti alla zona agricola, secondo i disposti normativi della LR 11/04 e secondo le direttive del PAT (Tavola 2 – Invarianti), sono i seguenti:

- a) Invarianti Paesaggistiche: individuazione degli ambiti già definiti dal PAT e disciplina dei temi Itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale, con visuali;
- b) Invarianti Ambientali: individuazione degli ambiti già definiti dal PAT e disciplina dei temi quali: aree nucleo, stepping stone, ambiti connessione naturalistica.
- c) Invarianti storico-monumentali: individuazione degli ambiti definiti dal PAT, quali: verde privato e pertinenze scoperte da tutelare, edifici storico testimoniali.

Naturalmente, come spiegato nei paragrafi precedenti, sono stati riportati tutti i temi relativi alla TAV 1 del PAT -Vincoli e alla TAV. 3 – Fragilità.

Ambiti di edificazione diffusa

Sono stati riportati gli ambiti definiti con il PAT adeguati a quanto intervenuto fra l'approvazione dello strumento e la presente Variante (cfr. variante verde del 2016 ambito n°3).

Varianti Puntuali

Varianti

Con la presente variante sono state introdotte le seguenti modifiche puntuali:

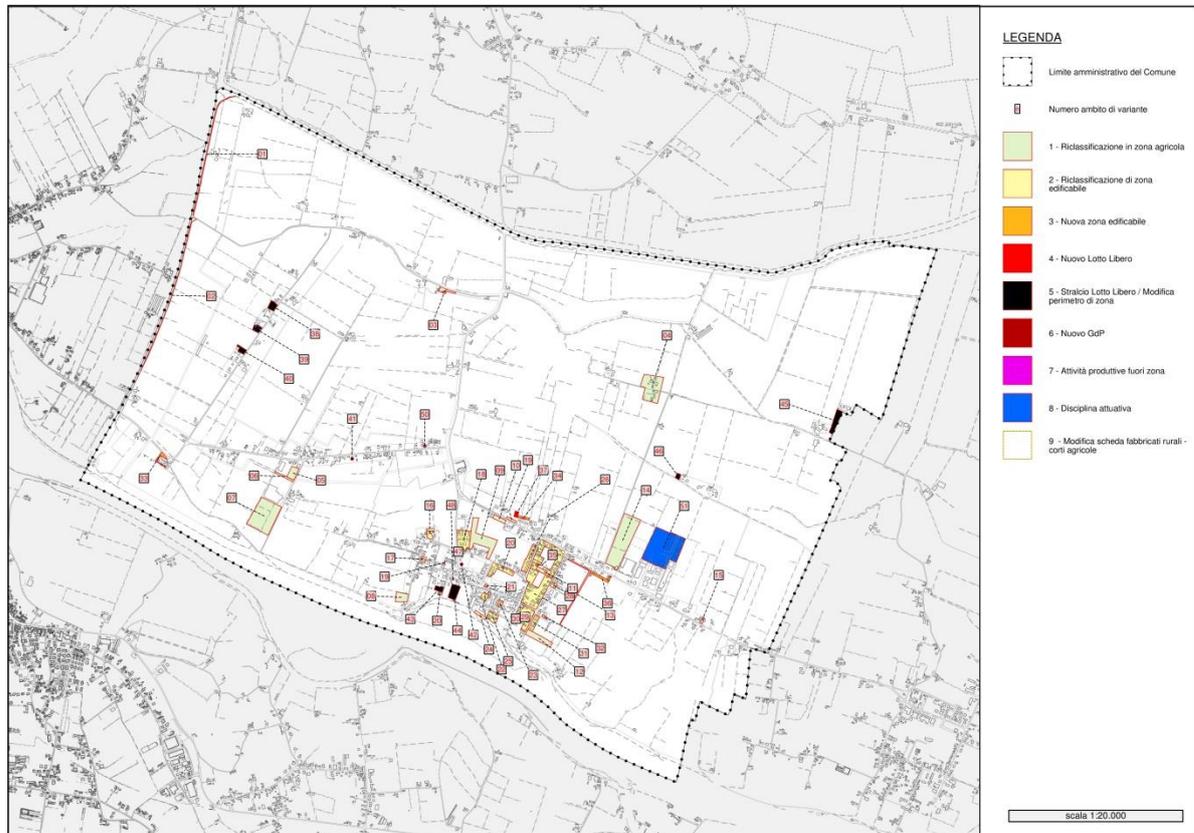
1. A seguito di richiesta prot. n 2231 a nome FARINAZZO GIANNETTO si è provveduto ad eliminare la previsione di zona D dall'area di proprietà di cui alla richiesta.
2. A seguito delle richieste prot. 2249 a nome AESSE 2 S.N.C. e prot. 2641 a nome SPLENDORE GRANELLA & CAMERO S.G.C. INNOVATION GROUP dato che ricadono all'interno della stessa zona produttiva, si è provveduto a rivedere la disciplina attuativa relativa individuando due comparti attuativi.
3. A seguito di richiesta prot. n 2331 a nome TAVIAN NATALIA si è provveduto ad individuare un nuovo lotto con volumetria predefinita di 600 mc.
4. A seguito di richiesta prot. n 2643 a nome FERRAZIN ANDREA si è provveduto alla modifica del perimetro della zona A e quindi della limitrofa zona C come da richiesta.
5. La richiesta prot. 2830 a nome FOLCATO FABRIZIA non ha avuto riscontro positivo quindi la situazione è rimasta invariata a causa della presenza della fascia di rispetto cimiteriale pari a 200 m.
6. A seguito di richiesta prot. 2833 a nome PADOVAN RENZO si è provveduto ad individuare nelle tavole di piano l'indicazione di una nuova attività produttiva fuori zona (n°5).
7. A seguito di richiesta dell'UT si è provveduto ad attribuire il grado di protezione che permette la demolizione al fabbricato di cui all'ambito di variante n°48 ed all'estensione dello stesso grado al fabbricato attiguo.
8. Nell'ambito dell'adeguamento del PI a quanto contenuto nel PAT/PTCP si è provveduto ad individuare ex novo un fabbricato tutelato con grado 6 (Oratorio del Pilastro).

Si riportano qui di seguito le richieste pervenute e valutate.

Elenco delle richieste di modifica pervenute

N. ORDINE	PROT.	DATA ARRIVO	RICHIEDENTE
1	2231	11/05/2018	FARINAZZO GIANNETTO
2	2249	14/05/2018	AESSE 2 S.N.C.
3	2331	16/05/2018	TAVIAN NATALIA
4	2641	01/06/2018	SPLENDORE GRANELLA & CAMERO S.G.C. INNOVATION GROUP
5	2643	01/06/2018	FERRAZIN ANDREA
6	2830	12/06/2018	FOLCATO FABRIZIA
7	2833	13/06/2018	PADOVAN RENZO

Cartografia degli Ambiti di Variante



VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Elenco analitico degli ambiti di variante

Tipo Variazione	Numero ambito Variante	Descrizione Variazione	Superficie variazione (mq)
1- Riclassificazione in zona agricola	01	da S a E	4.436,40
1- Riclassificazione in zona agricola	02	da S a E	4.354,20
1- Riclassificazione in zona agricola	03	da S a E	2.325,30
1- Riclassificazione in zona agricola	04	da E4 a E	22.308,00
1- Riclassificazione in zona agricola	05	da D a E	4.453,50
1- Riclassificazione in zona agricola	06	da D a Idro	1.625,50
1- Riclassificazione in zona agricola	07	da D a E	34.684,60
1- Riclassificazione in zona agricola	08	da S a E	5.041,60
1- Riclassificazione in zona agricola	09	da C a E	19.607,30
1- Riclassificazione in zona agricola	10	da S a E	2.306,50
1- Riclassificazione in zona agricola	11	da S - A a AVAP	2.603,30
1- Riclassificazione in zona agricola	12	da S / Viab a E	7.313,00
1- Riclassificazione in zona agricola	13	da C a AVap	4.235,90
1- Riclassificazione in zona agricola	14	da D a E	40.948,00
1- Riclassificazione in zona agricola	15	da C a E	774,70
1- Riclassificazione in zona agricola Totale			157.017,80
2- Riclassificazione di zona edificabile	16	da S a A	2.638,50
2- Riclassificazione di zona edificabile	17	da C a B	1.221,90
2- Riclassificazione di zona edificabile	18	da C a B	11.886,10
2- Riclassificazione di zona edificabile	19	da S a C	109,30
2- Riclassificazione di zona edificabile	19	da S a C	1.003,80
2- Riclassificazione di zona edificabile	20	da C a B	501,80
2- Riclassificazione di zona edificabile	20	da C a B	7.719,70
2- Riclassificazione di zona edificabile	21	da C a B	496,00
2- Riclassificazione di zona edificabile	22	da C a B	2.678,00
2- Riclassificazione di zona edificabile	23	da C a B	1.615,90
2- Riclassificazione di zona edificabile	24	da Sa a Sc	1.468,00
2- Riclassificazione di zona edificabile	25	da C a B	4.493,00
2- Riclassificazione di zona edificabile	26	da C a B	6.898,30
2- Riclassificazione di zona edificabile	27	da A / C / S a B	51.430,20
2- Riclassificazione di zona edificabile	28	da C a B	1.274,40
2- Riclassificazione di zona edificabile	29	da C a B	13.303,10
2- Riclassificazione di zona edificabile	30	da A a B	714,40
2- Riclassificazione di zona edificabile	31	da C a B	4.048,30
2- Riclassificazione di zona edificabile	32	da S a C	516,30
2- Riclassificazione di zona edificabile Totale			114.017,00
3- Nuova zona edificabile	33	da E a C	1.656,20
3- Nuova zona edificabile	34	da E a C	1.064,20
3- Nuova zona edificabile	35	da E a B	274,90
3- Nuova zona edificabile	36	da E a C	2.499,80
3- Nuova zona edificabile Totale			5.495,10
4- Nuovo Lotto Libero	37	Nuovo Lotto R1	1.010,00
4- Nuovo Lotto Libero Totale			1.010,00
5- Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	38	Stralcio porz E4 e lotto di 600 mc	2.863,60
5- Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	39	V.V. 2015 amb n°3 - Stralcio porz E4 e lotto di 600 mc	2.354,10
5- Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	40	V.V. 2015 amb n°4 - Stralcio porz E4 e lotto di 600 mc	2.054,20
5- Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	41	Stalcio lotto da 800 mc	314,10
5- Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	42	Stalcio lotto da 1000 mc	314,10
5- Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	43	V.V. 2015 amb n°1 - Stralcio porz A, porz C1 e lotto di 1000 mc	1.960,00
5- Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	44	V.V. 2016 amb n°2 - Stralcio porz A e trasf in VP	5.621,70
5- Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	45	V.V. 2016 amb n°3 - Stralcio porz E4 e due lotti da 600 mc	5.600,90
5- Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	46	Eliminato Lotto di 600 mc su area non idonea del PAT	1.082,00
5- Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona Totale			22.164,70
6- Nuovo GdP	47	Nuovo GdP - conforme PTCP	40,40
6- Nuovo GdP	48	Nuovo GdP	66,80
6- Nuovo GdP Totale			107,20
7- Attività produttive fuori zona	50	Nuova scheda attività produttiva fuori zona	314,10
7- Attività produttive fuori zona Totale			314,10
8- Disciplina attuativa	51	Aggiornamento perimetro disciplina attuativa	52.075,20
8- Disciplina attuativa Totale			52.075,20
9- Modifica scheda fabbricati rurali - corti agricole	52	Eliminato area a verde di rispetto e modifica tutela fabbricati	166.208,60
9- Modifica scheda fabbricati rurali - corti agricole Totale			166.208,60
Totale complessivo			518.409,70

Verifica relativa al consumo di suolo

Le modifiche di zona previste dalla presente variante rientrano quasi tutte all'interno del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'art. 2 comma 1 lettera e) della LR 14/2017 e pertanto le previsioni rientrano nella fattispecie di cui all'art. 12 comma 1 lettera a) della LR 14/2017 medesima.

Uniche eccezioni per gli ambiti di variante n. 34, 35, 36 corrispondenti a limitate modifiche, per complessivi 3.900 mq, ai perimetri di zona derivanti dal ridisegno del piano su nuova base cartografica, che comportano una corrispondente parziale rettifica degli ambiti di urbanizzazione consolidata, in sede di recepimento del provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 4 della L.R. 14/2017 in conformità alle disposizioni di cui all'art. 13 comma 9 della medesima legge.

Dimensionamento

Dal punto di vista del carico insediativo con la presente variante si aumenta il dimensionamento di **382** abitanti teorici, come illustrato nella tabella 3.

Lo stralcio delle zone C2/7 e C2/8, comporta una riduzione di 12.850 mc di volume aggiuntivo per corrispondenti 86 abitanti teorici che vanno a sommarsi alla riduzione derivante dallo stralcio di lotti liberi a seguito di varianti verdi e adeguamento alle incompatibilità con il PAT pari a 8.400 mc corrispondenti a 56 abitanti teorici per complessivi 142 abitanti teorici in meno, a fronte dell'unico lotto di 600 mc che è stato inserito ex novo.

Tab. 1 Quadro riassuntivo della capacità insediativa		
Tipologia di intervento	Mc	abitanti teorici
Zona A	2.700,00	18
Zona B	1.950,00	13
Zona C1	4.790,00	32
Zona C2	28.650,00	191
Zona ED	-	-
PUA Vigenti	13.455,00	90
Lotti confermati	26.400,00	176
Lotti Nuovi	600,00	4
Totale	78.545,00	524
Residenti 1.01.2018		1.512
Abitanti teorici totali		2.036
Tab. 2 Capacità insediativa stralciata		
Tipologia di intervento	Mc	abitanti teorici
Lotti liberi	- 8.400,00	- 56,00
Pua	- 12.850,00	- 85,67
Capacità insediativa stralciata TOT	- 21.250,00	- 141,67
Tab. 3 Capacità insediativa residua da PI		
Capacità insediativa aggiunta	78.545,00	524,00
Capacità insediativa stralciata	- 21.250,00	- 141,67
Capacità insediativa residua da PI	57.295,00	382,33

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Complessivamente gli standard urbanistici risultano di 71,38 mq/abitante ampiamente superiori ai minimi di legge (mq 30/abitante), come si evidenzia dalla successiva tabella 4.

Tab. 4 Quadro riassuntivo delle aree a standard					
Standard	Esistenti	Progetto	Totale	abitanti teorici	mq/abitante
Sa	8.676,28	1.090,55	9.766,83	2.041,00	4,79
Sb	22.840,01	5.232,82	28.072,84	2.041,00	13,75
Sc	64.859,43	30.972,36	95.831,80	2.041,00	46,95
Sd	3.895,25	8.110,90	12.006,15	2.041,00	5,88
Totale	100.270,98	45.406,64	145.677,62	2.041,00	71,38

Dichiarazione procedura VAS

Premesso che il rapporto ambientale allegato al PAT ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, come risulta dal Parere della Commissione VAS di approvazione del PAT medesimo, la presente Variante al PI, relativa alla disciplina delle zone agricole, e la limitata variazione ai lotti con volumetria predefinita in ambiti di urbanizzazione consolidata non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS poiché si tratta di una Variante “meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT, che non modifica i parametri urbanistici previsti dal PAT medesimo”.

Tipo Variazione	Numero ambito Variante	Descrizione Variazione	Superficie variazione (mq)
1 - Riclassificazione in zona agricola	01	da S a E	4.436,40
1 - Riclassificazione in zona agricola	02	da S a E	4.354,20
1 - Riclassificazione in zona agricola	03	da S a E	2.325,30
1 - Riclassificazione in zona agricola	04	da E4 a E	22.308,00
1 - Riclassificazione in zona agricola	05	da D a E	4.453,50
1 - Riclassificazione in zona agricola	06	da D a Idro	1.625,50
1 - Riclassificazione in zona agricola	07	da D a E	34.684,60
1 - Riclassificazione in zona agricola	08	da S a E	5.041,60
1 - Riclassificazione in zona agricola	09	da C a E	19.607,30
1 - Riclassificazione in zona agricola	10	da S a E	2.306,50
1 - Riclassificazione in zona agricola	11	da S - A a AVAP	2.603,30
1 - Riclassificazione in zona agricola	12	da S / Viab a E	7.313,00
1 - Riclassificazione in zona agricola	13	da C a AVap	4.235,90
1 - Riclassificazione in zona agricola	14	da D a E	40.948,00
1 - Riclassificazione in zona agricola	15	da C a E	774,70
1 - Riclassificazione in zona agricola Totale			157.017,80
2 - Riclassificazione di zona edificabile	16	da S a A	2.638,50
2 - Riclassificazione di zona edificabile	17	da C a B	1.221,90
2 - Riclassificazione di zona edificabile	18	da C a B	11.886,10
2 - Riclassificazione di zona edificabile	19	da S a C	109,30
2 - Riclassificazione di zona edificabile	19	da S a C	1.003,80
2 - Riclassificazione di zona edificabile	20	da C a B	501,80
2 - Riclassificazione di zona edificabile	20	da C a B	7.719,70
2 - Riclassificazione di zona edificabile	21	da C a B	496,00
2 - Riclassificazione di zona edificabile	22	da C a B	2.678,00
2 - Riclassificazione di zona edificabile	23	da C a B	1.615,90
2 - Riclassificazione di zona edificabile	24	da Sa a Sc	1.468,00
2 - Riclassificazione di zona edificabile	25	da C a B	4.493,00
2 - Riclassificazione di zona edificabile	26	da C a B	6.898,30
2 - Riclassificazione di zona edificabile	27	da A / C / S a B	51.430,20
2 - Riclassificazione di zona edificabile	28	da C a B	1.274,40
2 - Riclassificazione di zona edificabile	29	da C a B	13.303,10
2 - Riclassificazione di zona edificabile	30	da A a B	714,40
2 - Riclassificazione di zona edificabile	31	da C a B	4.048,30
2 - Riclassificazione di zona edificabile	32	da S a C	516,30
2 - Riclassificazione di zona edificabile Totale			114.017,00
3 - Nuova zona edificabile	33	da E a C	1.656,20
3 - Nuova zona edificabile	34	da E a C	1.064,20
3 - Nuova zona edificabile	35	da E a B	274,90
3 - Nuova zona edificabile	36	da E a C	2.499,80
3 - Nuova zona edificabile Totale			5.495,10
4 - Nuovo Lotto Libero	37	Nuovo Lotto R1	1.010,00
4 - Nuovo Lotto Libero Totale			1.010,00
5 - Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	38	Stralcio porz E4 e lotto di 600 mc	2.863,60
5 - Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	39	V.V. 2015 amb n°3 - Stralcio porz E4 e lotto di 600 mc	2.354,10
5 - Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	40	V.V. 2015 amb n°4 - Stralcio porz E4 e lotto di 600 mc	2.054,20
5 - Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	41	Stalcio lotto da 800 mc	314,10
5 - Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	42	Stalcio lotto da 1000 mc	314,10
5 - Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	43	V.V. 2015 amb n°1 - Stralcio porz A, porz C1 e lotto di 1000 mc	1.960,00
5 - Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	44	V.V. 2016 amb n°2 - Stralcio porz A e trasf in VP	5.621,70
5 - Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	45	V.V. 2016 amb n°3 - Stralcio porz E4 e due lotti da 600 mc	5.600,90
5 - Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona	46	Eliminato Lotto di 600 mc su area non idonea del PAT	1.082,00
5 - Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona Totale			22.164,70
6 - Nuovo GdP	47	Nuovo GdP - conforme PTCP	40,40
6 - Nuovo GdP	48	Nuovo GdP	66,80
6 - Nuovo GdP Totale			107,20
7 - Attività produttive fuori zona	50	Nuova scheda attività produttiva fuori zona	314,10
7 - Attività produttive fuori zona Totale			314,10
8 - Disciplina attuativa	51	Aggiornamento perimetro disciplina attuativa	52.075,20
8 - Disciplina attuativa Totale			52.075,20
9 - Modifica scheda fabbricati rurali - corti agricole	52	Eliminato area a verde di rispetto e modifica tutela fabbricati	166.208,60
9 - Modifica scheda fabbricati rurali - corti agricole Totale			166.208,60
Totale complessivo			518.409,70

LEGENDA



Limite amministrativo del Comune



Numero ambito di variante



1 - Riclassificazione in zona agricola

2 - Riclassificazione di zona edificabile

3 - Nuova zona edificabile

4 - Nuovo Lotto Libero

5 - Stralcio Lotto Libero / Modifica perimetro di zona

6 - Nuovo GdP

7 - Attività produttive fuori zona

8 - Disciplina attuativa

9 - Modifica scheda fabbricati rurali - corti agricole

scala 1:20.000

