



**Città di
Preganziol**

Provincia di Treviso
Regione Veneto

Piano degli Interventi P.I. L.R. n. 11/2004

Relazione illustrativa VPI_05 - Accordo n° 10 ex art.6 L.R.11/2004

Adozione con delibera di CC nr ___ in data __/__/2017

Approvazione con delibera di CC nr ___ in data __/__/2017

Il Sindaco: dott. Paolo Galeano

Il Segretario Comunale: dott.sa Daniela Giacomini

L' Assessore all' Urbanistica: dott. Stefano Mestriner

Il Responsabile del III Settore: geom. Lucio Baldassa

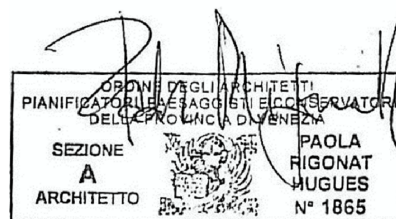
Il Responsabile del Servizio Urbanistica: geom. Massimo Bullo

i Progettisti:

d.rh architetti
associati

arch. Sergio Dinale
arch. Paola Rigonat Hugues
arch. Enrico Robazza

collaborazione
arch. Kristiana D'Agnolo



progettisti incaricati



arch. Sergio Dinale
arch. Paola Rigonat Hugues
arch. Enrico Robazza

collaborazione
arch. Kristiana D'Agnolo

via Temanza 1
30174 Venezia Mestre
tel. 041.959850
fax. 041.8020082

via Pessina 15
22100 Como
tel/fax 031.3371748

studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

Indice

Premessa

1. Procedura per la formazione della Variante n° 5 al Piano degli Interventi (VPI_05)
2. Gli obiettivi e le azioni della VPI_05 al Piano degli Interventi
3. Gli elaborati costitutivi del PI
4. Il dimensionamento

Premessa

Con deliberazione della Giunta Provinciale n. 175 del 27/06/2011 è stato approvato ai sensi della L.R. 11/2004 il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Preganziol (PAT); il PAT è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BUR in data 24/09/2011.

A seguito dell'approvazione del sopracitato PAT il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n. 5357 del 22/10/1985 e successive varianti ha assunto, ai sensi del comma 5 bis dell'art. 8 della L.R. 11/2004, valore di Piano degli Interventi (PI) per le parti con esso compatibili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18/07/2013 è stato adottato il nuovo Piano degli Interventi (PI) il quale è stato successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2013 e diventato efficace in data 05/03/2014.

Il PAT, che si articola in disposizioni strutturali, è uno strumento d'indirizzo e di coordinamento che non produce effetti conformativi sulla proprietà dei suoli per le parti non oggetto di vincolo. Il PAT mantiene efficacia a tempo indeterminato: i suoi indirizzi nonché le prescrizioni ed i vincoli, inibitori e tutori, individuati da tale strumento, sono diretti non solo al primo PI, ma anche alle varianti e ai Piani degli Interventi ad esso successivi.

Il PI, invece, si articola in disposizioni operative e produce effetti conformativi della proprietà. Esso diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nell'Albo Pretorio del Comune.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore, decadono le previsioni del PI relative alle aree di trasformazione non utilizzate o non convenzionate.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 21/07/2014 è stata parzialmente revocata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2013 di approvazione del PI, in sede di autotutela ex art.21-quinquies della L. 241/1990, procedendo per mutuo dissenso allo stralcio dell'accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004 (n. 10) tra Comune di Preganziol e la Società MI.LU.DA. Costruzioni s.n.c. sottoscritto in data 27/06/2013, Registro Atti privati n. 1204. Il suddetto accordo è stato perciò eliminato dai documenti costitutivi del Piano degli Interventi vigente e l'area interessata ha riassunto le previsioni urbanistiche ante accordo, come definite nel previgente P.R.G., che classificava parte dell'area come zona agricola E2 produttiva e parte come P.U.A. approvato "Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di Sambughè - Comparto H".

E' stata contestualmente adottata, in data 28/07/2016, la prima Variante al Piano degli Interventi (VPI_01) con la finalità principale di disciplinare le attività commerciali ai sensi della L.R. 50/2012 e introdurre nelle Norme Tecniche del PI un insieme di specificazioni e modifiche sugli usi e funzioni ammessi nelle diverse zone di piano e sulla relativa disciplina per il reperimento delle dotazioni di standard e parcheggi.

Per i suoi contenuti la VPI_01, che non contiene modifiche alla zonizzazione di piano ma riguarda tuttavia un'insieme di varianti alle NTO e l'individuazione delle medie (con superficie superiore ai 1.500 mq) e grandi strutture di vendita e dei centri e parchi commerciali esistenti e/o previsti dal Piano degli Interventi, è stata sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ed ha recentemente concluso il suo iter procedurale con l'atto di approvazione avvenuto con Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 8 giugno 2017.

Dopo la Variante n°1 il Comune di Preganziol ha adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 18/09/2014, ed in seguito deliberato di non approvare, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 30/12/2015, una seconda variante, la Variante 2 al PI, consistente nell'inserimento, non conclusosi per la mancata approvazione, dell'accordo ex-art. 6 L.R. 11/2004 (n. 4).

Si è resa inoltre necessaria una terza variante, la “VPI_03 Varianti verdi”, in ottemperanza alle disposizioni dell’art. 7 della Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, finalizzata alla riclassificazione di alcune aree edificabili che sono state private della loro potenzialità edificatoria su richiesta degli aventi titolo e a seguito di verifica di coerenza con le finalità di contenimento del suolo.

Anche la Variante n° 3 ha concluso il suo iter procedurale con l'atto di approvazione avvenuto con Delibera di Consiglio Comunale n° 15 del 30 gennaio 2017.

Quindi le Varianti n. 1 e n. 3 hanno avuto un iter procedurale e cronologico diversi; esse sono state redatte e portate all’approvazione in modo autonomo e la VPI_03 è stata approvata prima della VPI_01.

La presente VPI_05 si innesta quindi ora sul PI Vigente aggiornato con le modifiche introdotte dalle varianti n° 1 e n° 3.

Parallelamente alla presente variante è stata avviata la VPI_04 che principalmente riguarda variazioni di destinazione di zona per l' inserimento di una zona Fb ai fini dell'insediamento di un centro diurno per anziani anch'essa innestata sulle varianti n° 1 e n° 3.

Con la VPI_05 viene introdotto un nuovo accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004 n. 10 tra il Comune di Preganziol e la Società MI.LU.DA. Costruzioni s.n.c., sottoscritto in data 31/05/2017, Registro Atti privati n. 1403.

L'accordo riguarda un ambito che ricomprende un'area attualmente classificata come zona agricola E2 produttiva e l'area disciplinata attualmente come P.U.A. approvato “Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di Sambughè - Comparto H”, sostanzialmente riformulando l'Accordo ex-art.6 LR 11/2004 stralciato nel 2014, estendendone modestamente il perimetro e modificandone il disegno ed i contenuti della perequazione.

1. Procedura per la formazione della Variante 3 al Piano degli Interventi (VPI_03_2016)

Come previsto dall' Art. 6 - Accordi tra soggetti pubblici e privati della L.R. 11/2004 l'accordo pubblico-privato costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Per quanto riguarda l'iter di approvazione della presente variante al PI questo è fissato dall'articolo 18 della L.R. 11/2004, commi da 2 a 6.

Le principali azioni da compiere sono:

- adozione in Consiglio Comunale della variante al Piano degli Interventi;
- deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale;
- periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni;
- periodo di 60 giorni per la discussione in Consiglio Comunale delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni e per l'approvazione della Variante al PI;
- trasmissione alla Provincia e deposito presso la sede del Comune per la libera consultazione di copia integrale della Variante al PI approvata;
- pubblicazione nell'albo pretorio on-line del Comune della Variante n. 5 al PI, che diventa efficace dopo 15 giorni dalla pubblicazione stessa.

A seguito dell'adozione della Variante essa verrà sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS con l'obiettivo di escludere da tale procedura il successivo Piano Urbanistico Attuativo essendo che tutti di elementi necessari alla valutazione ambientale sono già contenuti nell'Accordo n° 10 ex-Art.6 L.R. 11/2004.

La VPI_05 verrà approvata dopo aver concluso la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

2. Gli obiettivi e le azioni della variante VPI_05 al Piano degli Interventi

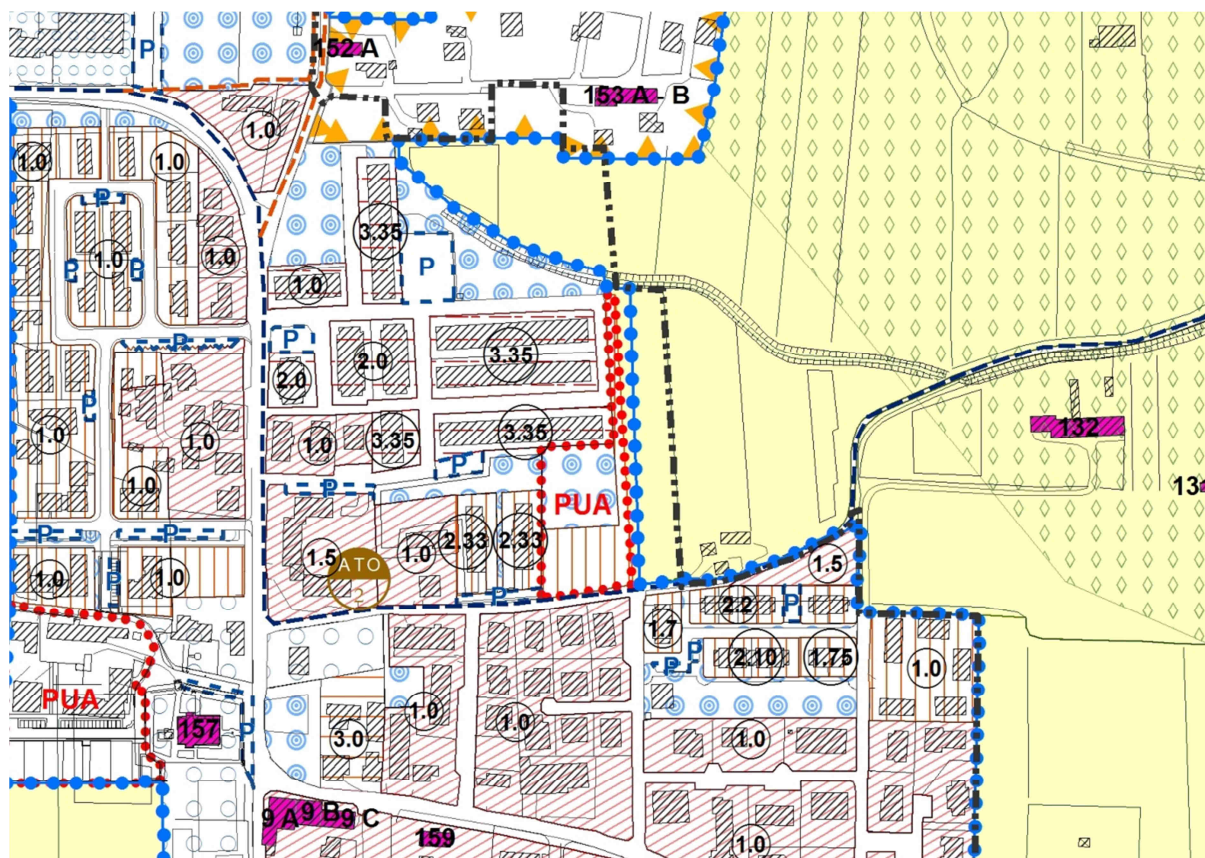
2.1 Contenuti della Variante n° 5 al PI denominata "VPI_05"

Con la Variante n. 5 al PI di Preganziol viene introdotto un accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004 tra il Comune di Preganziol e la Società MI.LU.DA. Costruzioni s.n.c..

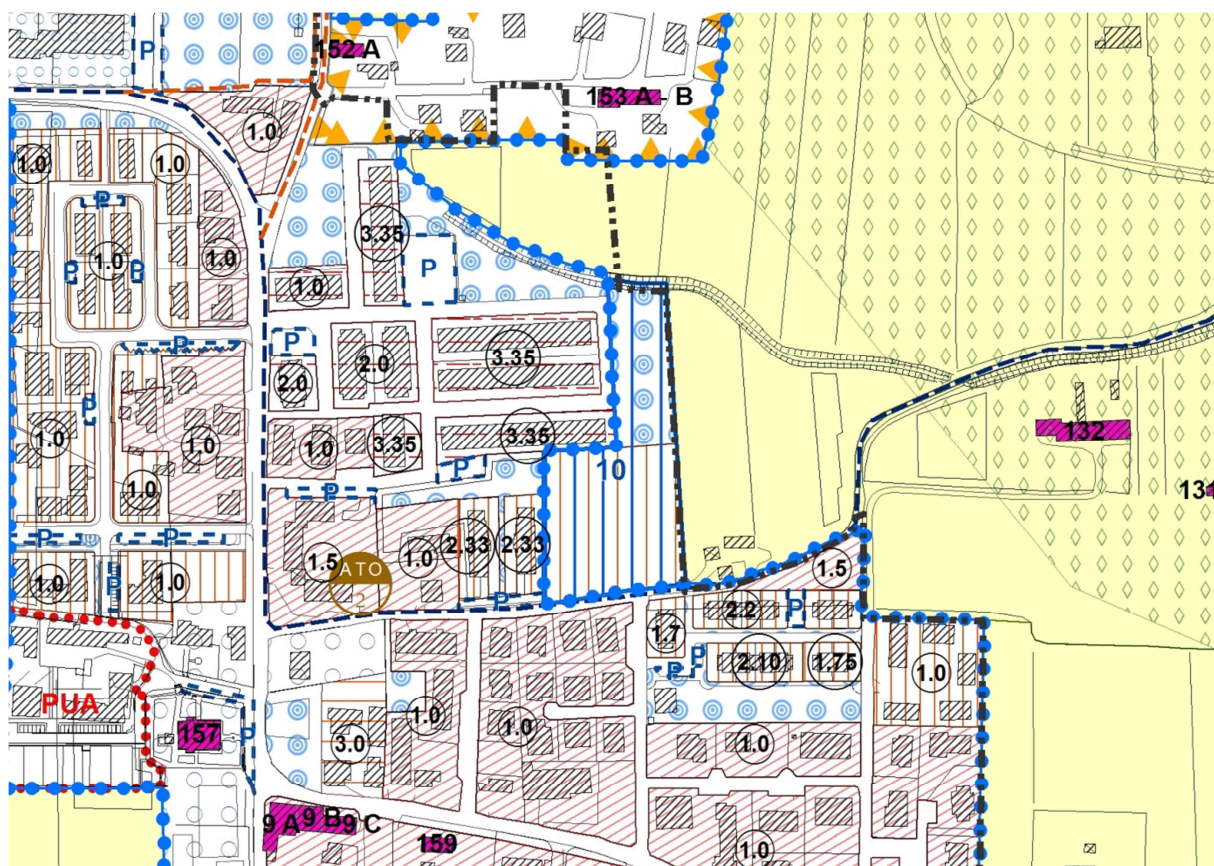
Sono inoltre stati inseriti dei modesti adeguamenti cartografici (vedi immagini estratti cartografici sotto riportate) connessi all'introduzione dell'accordo:

- l'adeguamento del perimetro di "Centro Urbano" (cfr: riga blu pallinata negli estratti cartografici) che viene portato più a ovest, a coincidere con il limite tra diversi perimetri di zona;
- l'estensione della zona Fc a tutto il sedime del canale (Foglio catastale n° 21, mappali n° 765 e n° 737) perciò classificando come zona Fc il mappale n° 765 a nord del perimetro dell'accordo il quale interessa solamente i mappali di proprietà della Società MI.LU.DA. Costruzioni s.n.c. e quindi la porzione di canale a sud della mezzeria coincidente con il mappale 737.

Si riportano di seguito gli estratti della tavola di zonizzazione del Piano degli Interventi Vigente e della Variante VPI_05 per una chiara comprensione delle modifiche che quest'ultima introduce nella strumentazione urbanistica vigente.

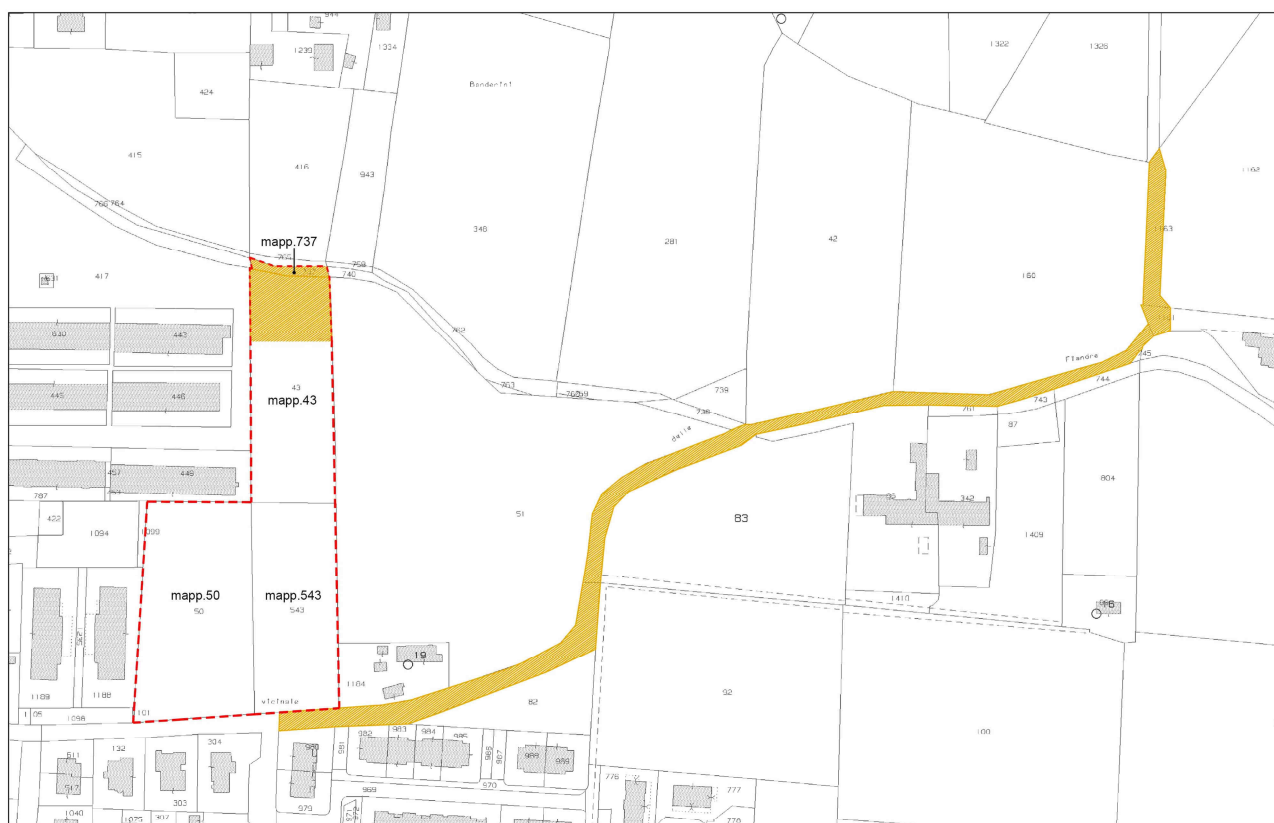


estratto tavola di zonizzazione del PI vigente



- il soggetto privato Società MI.LU.DA. Costruzioni s.n.c. in qualità di unico ed esclusivo proprietario delle aree identificate catastalmente al Foglio 21, mappali 50, 43, 543, 737 si impegna:

- a presentare il progetto di Piano Urbanistico Attuativo entro e non oltre 240 giorni dalla piena efficacia della Variante n° 5 al Piano degli Interventi;
- a cedere al Comune la porzione settentrionale del mappale n.43 per una superficie di mq 882, avente un valore di € 17.640,00 nonché a cedere gratuitamente il mappale n.737 di mq 112, consistente nella mezzeria del sedime del canale confinante a nord con il mappale n.43;
- ad eseguire l'opera pubblica di urbanizzazione primaria consistente nella sistemazione e asfaltatura di un tratto di Via Fiandre a Sambughè, per un importo complessivo corrispondente a € 35.460,00, esclusi oneri fiscali e spese tecniche;
- a realizzare l'opera pubblica di urbanizzazione primaria di cui al punto precedente dopo l'adozione della presente variante urbanistica VPI_05 e a concludere i lavori di realizzazione di tale opera pubblica prima dell'approvazione della VPI_05 stessa da parte del Consiglio Comunale.



Estratto di mappa _ scala 1:2000

Legenda

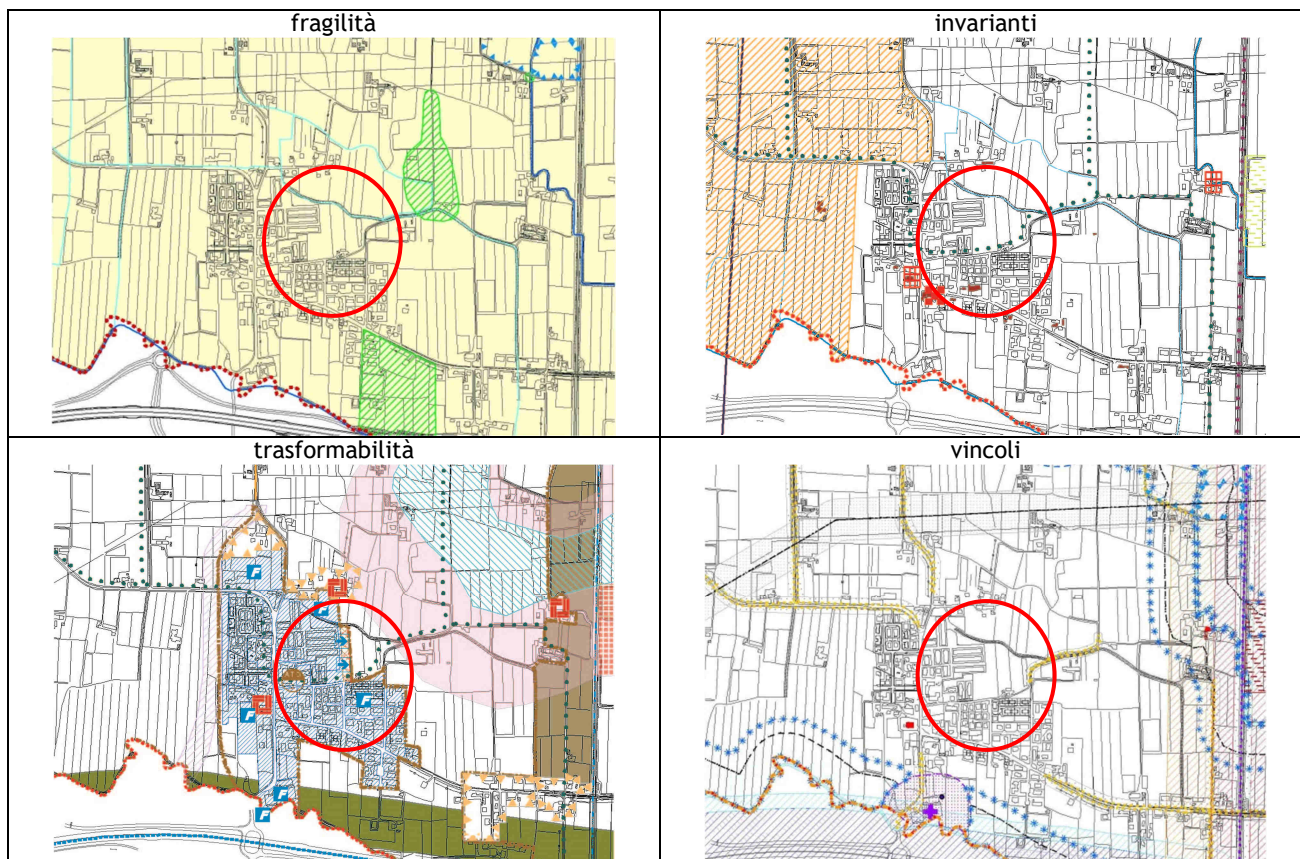
- AREA OGGETTO DI ACCORDO
- AREA OGGETTO DI BENEFICIO PUBBLICO

- il Comune di Preganziol provvederà a redigere a proprie spese il collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera.

2.3 Coerenza con il PAT

Le modifiche introdotte con la Variante VPI_05 sono coerenti con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio in quanto l'estensione della zona C2 soggetta a PUA ricade, nella Tavola 4 - Trasformabilità del P.A.T., all'interno delle "Aree di riqualificazione urbana e paesaggistica" Art.46 delle NTO del P.A.T. e delle "Linee preferenziali di sviluppo" di cui all'Art. 49.

Nelle aree interessate dagli interventi inoltre non ricadono particolari Vincoli, Fragilità e Invarianti.



2.4 S.A.U.e S.A.T.

Rispetto al dimensionamento della Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) individuata dal P.A.T. il nuovo Accordo n° 10 consuma 5.692 mq (calcolati da areale .shp e relativa tabella al n° 47, come individuati nell'estratto cartografico di seguito riportato).



La S.A.U. trasformabile residua per il prossimo PI (S.A.T.), con le modifiche introdotte dalla VPI_05, ammonta a 97.555 mq.

SAU	
SAU massima trasformabile da PAT	215.137 mq
SAU ripristinata dal PI 2013 ad oggi	89.856 mq
TOT SAU trasformabile	304.993 mq
SAU massima trasformabile prevista con la VPI_05	201.746 mq 207.438 mq
SAU trasformabile residua per il prossimo PI	103.247 mq 97.555 mq

N.B.:

Le superfici riportate all'interno di Accordi pubblico/privato ex art.6 LR 11/2004, Piani Urbanistici Attuativi ed in genere all'interno delle NTO possono differire lievemente da quelle inserite nelle tabelle di dimensionamento le quali derivano direttamente dalla misurazione in Gis e dal suo collegamento con i .dbt (i .dbt sono tabelle generate automaticamente dal GIS).

2.5 Obblighi di invarianza idraulica

Per gli interventi oggetto di variante è necessario che il progetto attuativo garantisca l'invarianza idraulica delle opere.

Considerando che nell' Accordo n° 10 ai sensi della L.R. 11/20014 e nella progettazione connessa sono già stati definiti tutti i parametri necessari al calcolo del volume di compensazione idraulica da garantire con gli interventi questo è stato già calcolato, come da Relazione Preventiva di Compatibilità Idraulica a firma dell' Ing. Lorenzo Zugno, per poter introdurre l'obbligo di garanzia di tale volume in fase di adozione e approvazione della VPI_05 e quindi dell' Accordo n° 10 stesso.

Ciò al fine di poter sottoporre anche questo elemento di progettazione nella fase di Verifica di Assoggettabilità a VAS della VPI_05 e di poter garantire la compatibilità ambientale dell' Accordo n° 10 già in fase di PI anziché di successivo P.U.A..

Come si evince dalla Relazione Preventiva di Compatibilità Idraulica a firma dell' Ing. Lorenzo Zugno il **volume di compensazione idraulica minimo** da garantire, calcolato nella relazione annessa in via prudenziale, è

$$V_{min} = \text{di } 420 \text{ mc}$$

L'obbligo di realizzazione di tale volume di invaso è stato inserito come prescrizione particolare nella Scheda dell'Accordo n° 10 facente parte dell' elaborato "Allegato III - Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 L.R. 11/2004".

3. Gli elaborati costitutivi del PI

Il piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati

evidenziati in giallo quelli modificati dalla VPI_05

a) Elaborati cartografici:

Tavola 1 - SAU e SAT Superficie Agricola Utilizzata e Superficie Agricola Trasformabile
1:10.000 (1 foglio)

Tavole 2 - Zonizzazione intero territorio comunale scala 1: 5.000 (2 fogli*)

** di cui modificato solo il foglio sud*

Tavole 3 - Zone significative: zonizzazione scala 1: 2.000 (8 fogli)

3.1 Frescada

3.2 San Trovaso

3.3 Settecomuni

3.4 Le Grazie

3.5 Preganziol

3.6 Borgoverde

3.7 Sambughé

3.8 Boschetta

Tavole 4 - Vincoli intero territorio comunale scala 1:5000 (2 fogli)

Tavole 5 - Zonizzazione e vincoli 1:5000 (2 fogli*)

** di cui modificato solo il foglio sud*

Tavole 6

Tavola 6A individuazione delle medie (superfici superiori ai 1.500 mq) e grandi strutture di vendita e dei centri e parchi commerciali esistenti ai sensi della L.R. 50/2012 e/o previsti dal PI (originale in 2 fogli in scala 1:5.000 e versione stampabile in 1 foglio d'assieme in scala 1:10.000)

Tavola 6B individuazione delle aree idonee, degradate e dismesse ai sensi della L.R. 50/2012 e del Regolamento regionale n. 1 del 21 giugno 2013 (originale in 2 fogli in scala 1:5.000 e versione stampabile in 1 foglio d'assieme in scala 1:10.000)

b) Elaborati testuali:

Relazione illustrativa

Norme Tecniche Operative

Dimensionamento

Registro dei Crediti Edilizi

Dimensionamento Superficie Agricola Trasformabile e Registro SAU

Relazione Banche Dati

c) Schede Normative:

Allegato I - Attività produttive in zone improprie

Allegato II - Schede delle zone C3 edificazione diffusa

Allegato III - Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 L.R. 11/04

d) Elaborati di Valutazione:

Valutazione di Compatibilità Idraulica

Relazione e allegati:

- Carta del Rischio Idraulico scala 1:5000 (2 fogli)

VAS Indicazioni relative al Monitoraggio

Dichiarazione di non necessità di VCI della VPI_01

Dichiarazione di non necessità di VCI della VPI_03

VCI e calcolo prudenziale del volume di compensazione idraulica da garantire_VPI_05

Dichiarazione di non necessità di VInCA della VPI_05

e) Elaborati informatici:

DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali (il DVD viene consegnato all'approvazione della VPI_05)

4. Il dimensionamento

La legge urbanistica regionale stabilisce che la pianificazione urbanistica comunale venga controllata mediante un dimensionamento articolato in diverse fasi e strumenti:

- dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio: in fase di piano strutturale viene delineata la strategia di sviluppo del territorio individuando per ogni Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) le quantità massime sostenibili per il consolidamento e lo sviluppo degli insediamenti ed il relativo fabbisogno di infrastrutture e servizi;
- dimensionamento del Piano degli Interventi: in fase dei successivi piani degli interventi si definisce l'articolazione del dimensionamento per le diverse funzioni e la localizzazione puntuale delle diverse previsioni confrontando lo strumento urbanistico operativo con i vincoli dimensionali stabiliti dal PAT.

Per ogni Piano degli interventi il dimensionamento deve considerare e stabilire:

- in che misura è opportuno e coerente utilizzare le quantità previste nel dimensionamento del PAT nei cinque anni di efficacia del Piano degli Interventi;
- dove localizzare la quota di dimensionamento che si intende utilizzare;
- come applicare la perequazione urbanistica per perseguire la strategia dello sviluppo territoriale delineata dal PAT sull'intero territorio comunale.

I tre aspetti sopra elencati sono direttamente relazionati alla dimensione strategica del PAT, strumento con il quale devono rapportarsi in modo coerente.

Le nuove quantità edificatorie ed i parametri previsti dal PI sono modificati dalla VPI_05 in modo assolutamente modesto e poco rilevante dal punto di vista dei criteri pianificatori*:

** le quantità riportate rispondono ai dati riportati nell'Accordo n° 10 sottoscritto in data 31/05/2017, Registro Atti privati n. 1403*

- perimetro PUA comparto "H" PdR Sambughè (attualmente vigente): 5.617 mq;
- perimetro Accordo n° 10 ex-L.R. 11/2004 inserito con VPI_05: 10.667 mq (*incremento + 5.050 mq rispetto al PI vigente corrispondente a 5.692 mq da areale .shp: cfr Dimensionamento*);
- incremento della St di zona C2 da 3.294 mq a 7.511 mq;
- incremento di 1062 mc residenziali;
- incremento degli abitanti teorici insediati pari a circa 7 unità;
- incremento fabbisogno standard primari a parcheggio da reperirsi all'interno della zona C2 pari 28mq (che sommati agli 84 già previsti dal PI vigente ammontano a 112 mq);
- standard primari a verde da reperirsi all'interno della zona C2 1128 mq (soddisfacendo gli standard di legge e confermando la quantità individuata dal PI che è ampiamente superiore allo standard minimo di legge);
- incremento standard secondari a verde 882 mq.

Per quanto attiene la SAU il consumo complessivo è di 5.692 mq. per un approfondimento si rimanda all' Elaborato Dimensionamento S.A.U.).

Per i dati analitici si rimanda agli Elaborati "Dimensionamento" e "Dimensionamento S.A.U. della "VPI_05", mentre per una sintesi delle modifiche che il nuovo dimensionamento comporta in termini di carichi insediativi e fabbisogno di servizi e delle dotazioni collettive si riportano di seguito le tabelle di sintesi.

Come si può evincere dalla tabella riassuntiva sotto riportata il nuovo carico aggiuntivo residenziale complessivo su tutto il territorio comunale è di ~~129.231~~ 130.293 mc pari a ~~862~~ 869 nuovi abitanti teorici insediati.

La volumetria residenziale da attuare tramite Accordo Pubblico Privato ex-art.6 L.R. 11/2004 passa da 5.400 mc a 10.085 mc in quanto il nuovo Accordo n° 10 introdotto dalla VPI_05 incrementa la volumetria totale prevista di 1062 mc trasferendo la previsione di 3.623 mc del "Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica di Sambughè - Comparto H" , che viene stralciato, dalla terza colonna della tabella di seguito riportata alla quinta colonna relativa agli Accordi.

ATO	Zona	PUA di nuova previsione o confermati*	Prescrizioni particolari	Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 LR11/04 **	C3 dell'edificazione diffusa	Crediti edilizi a disponibilità del Comune	Abitanti teorici (mc/ab)	Totale	da PAT
ATO 1	residenziale (mc)	22.845	37.080	23.270	8.600	0	612	91.795	165.000
	produttivo (mq)	0	0	0	0	0		0	0
	terziario (mq)	19.500		0	0	0		19.500	300.000
ATO 2	residenziale (mc)	-3623	13.176	5.400 10.085	1.400	10.000	146 153	21.826 22.898	60.000
	produttivo (mq)	0	0	0	0	0		0	10.000
	terziario (mq)	0	0	0	0	0		0	20.000
ATO 3	residenziale (mc)	0	6.000	0	2.400	0	56	8.400	20.000
	produttivo (mq)	0	3.277	0	0	0		3277	15.000
	terziario (mq)	2659	25.000	0	0	0		27.659	35.000
ATO 4	residenziale (mc)	0	800	1.800	4.600	0	48	7.200	50.000
	produttivo (mq)	0	0	0	0	0		0	20.000
	terziario (mq)	0	0	0	0	0		0	15.000

ATO	DA PAT		DA PI	
	trasformabilità all'interno degli "ambiti di trasformazione"	trasformabilità nelle aree consolidate	trasformabilità all'interno degli "ambiti di trasformazione"	trasformabilità nelle aree consolidate
ATO 1	20%	80%	15% (residenziale)	39% (residenziale)
			0% (terziario)	7% (terziario)
ATO 2	1%	99%	0%	61%
ATO 3	71%	29%	71% (terziario)	10% (terziario)
			36% (residenziale)	3% (residenziale)
ATO 4	0%	100%	0%	13%

La verifica della trasformabilità è finalizzata ad appurare che le previsioni del PI siano effettivamente indirizzate alla trasformazione degli ambiti specificatamente individuati dal PAT (ambiti di trasformazione art. 43-44 NTA del PAT) definendo azioni genericamente volte al miglioramento della qualità urbana e territoriale; in particolare questo PI mette in campo azioni relative a:

- realizzazione di attrezzature di interesse comune;
- opere di riqualificazione e consolidamento delle aree terziarie e produttive esistenti.

L'incremento del sistema dei servizi e delle dotazioni collettive

Il fabbisogno di aree a standard previsto per gli Ambiti Territoriali Omogenei individuato dal PAT non è stato definito in base allo stesso parametro in tutti gli ATO; al contrario nel PAT si è scelto di caratterizzare strutturalmente e strategicamente le diverse parti del territorio comunale garantendo una più elevata quantità di standard urbanistici in tutte le aree di trasformazione ricadenti all'interno dell'ATO1 utilizzando il parametro dei 50mq/abitante minimi.

Per le aree di trasformazione degli altri ATO e per tutti i tessuti consolidati il parametro di riferimento è quello dei 30mq/abitante minimi.

Applicando i parametri previsti dal PAT si definisce il seguente fabbisogno di nuovi standard urbanistici complessivi primari e secondari:

ATO 1 Accoglienza

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
RESIDENZIALE	91.795 mc	612 ab x	50 mq	30.600 mq
di cui in				
PUA nuovi o confermati	22.845 mc	152 ab x	50 mq	7.615 mq
Aree con prescrizioni particolari	37.080 mc	247 ab x	50 mq	12.360 mq
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	23.270 mc	155 ab x	50 mq	7.757 mq
Zone C3 dell'edificazione diffusa	8.600 mc	57 ab x	50 mq	2.867 mq
TERZIARIO	19.500 mq	19.500x100mq/100mq		19.500 mq
PRODUTTIVO	/	/		/
TOTALE fabbisogno standard ATO1				50.100 mq

ATO 2 Consolidato

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari	
RESIDENZIALE	21.826 mc 22.898 mc	153 ab x 30 mq	4.367 mq 4.580 mq
di cui in			
PUA nuovi o confermati	/	/	/
Aree con prescrizioni particolari	13.176 mc	88 ab x 30 mq	2.635 mq
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	5.400 mc 1.062 mc	+7 ab x 30 mq	+213 mq
Zone C3 dell'edificazione diffusa	1.400 mc	9 ab x 30 mq	280 mq
Crediti edilizi a disponibilità del Comune	10.000 mc	67 ab x 30 mq	2.000 mq
TERZIARIO	/	/	/
PRODUTTIVO	/	/	/
TOTALE fabbisogno standard ATO2		4.580 mq	

ATO 3 Accesso da est

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
RESIDENZIALE	8.400 mc	56 ab x	30 mq	1.680 mq
di cui in				
PUA nuovi o confermati	/	/		/
Aree con prescrizioni particolari	6000 mc	40 ab x	30 mq	1.200 mq
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	/	/		/
Zone C3 dell'edificazione diffusa	2.400 mc	16 ab x	30 mq	480 mq
TERZIARIO	27.659 mq	27.659x100mq/100mq		27.659 mq
PUA nuovi o confermati	2.659 mq	2.659x100mq/100mq		2.659 mq
Aree con prescrizioni particolari	25.000 mq	25.000x100mq/100mq		25.000 mq
PRODUTTIVO	3.277 mq	3.277x100mq/100mq		3.277 mq

TOTALE fabbisogno standard ATO3**32.616 mq****ATO 4 Agricolo**

Carico insediativo aggiuntivo		Fabbisogno standard urbanistici mq/ab primari e secondari		
RESIDENZIALE	7.200 mc	48 ab x	30 mq	1.440 mq
di cui in				
PUA nuovi o confermati	/	/		/
Aree con prescrizioni particolari	/	/		/
Ambiti con Accordi Pubblico-Privato	800 mc	5 ab x	30 mq	160 mq
Zone C3 dell'edificazione diffusa	4.600 mc	31 ab x	30 mq	920 mq
TERZIARIO	/	/		/
PRODUTTIVO	/	/		/

TOTALE fabbisogno standard ATO4**1.440 mq***Verifica dotazioni complessive*
TOTALE FABBISOGNO STANDARD VPI_05
INTERO TERRITORIO COMUNALE
~~88.523~~ **88.736 mq****TOTALE STANDARD URBANISTICI REALIZZATI CONFERMATI (1)** **622.110 mq**

Considerando il numero di abitanti riferiti all'ultimo bilancio demografico della popolazione residente nel comune pari a **16.911** abitanti, gli standard procapite realizzati allo stato attuale ammontano a **36,78 mq/ab.**

TOTALE AREE A STANDARD NON REALIZZATE, PREVISTE DAL PI (2)	269.003 mq
---	-------------------

Note sul dimensionamento:

(1) da quadro conoscitivo del PAT aggiornato al 2013

(2) l'aggiornamento è definito sui seguenti criteri:

- per i piani attuativi conclusi gli standard sono calcolati come "realizzati"*
- per i piani attuativi ancora in vigore gli standard non sono calcolati come realizzati ma come "previsti"*

(3) Le verifiche inerenti fabbisogno e dotazione attuali di aree a standard non conteggiano l'area Fp per servizi alla produzione a sud della fornace di Casier.