



SINDACO

Filippo Legnaro

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Rosita Sbicego

Luca Bettin

PROGETTAZIONE P.I.

Tombolan & Associati

Piergiorgio Tombolan

Ludovico Bertin

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Filippo Baratto

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

QUADRO CONOSCITIVO

Alberto Azzolina

SUPPORTO GIURIDICO LEGALE

Guido Zago

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004
PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.

RELAZIONE PROGRAMMATICA



INDICE

INTRODUZIONE AL P.I. - LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	2
FASI DI FORMAZIONE E L'ITER DI APPROVAZIONE.....	3
CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	4
PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO DEL P.I.....	10

INTRODUZIONE AL P.I. - LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenzia l'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, per la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Le azioni principali sono:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Il Comune di Torreglia ha già avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'approvazione del P.A.T., avvenuta con Decreto di approvazione del Presidente della Provincia n.67 del 07/06/2018 e pubblicato sul B.U.R.V. n.61 del 22/06/2018, atto conclusivo della procedura svolta ai sensi dell'art.15 della L.R. 11/2004.

L'amministrazione intende ora proseguire nel superamento del Piano Regolatore Generale vigente (redatto ai sensi della vecchia L.R. 61/1985) rendendo operativo il nuovo Piano Regolatore Comunale attraverso il Piano degli Interventi ovvero lo strumento che *"in coerenza e in attuazione del PAT 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"* (art.12 – L.R. 11/2004).

La presente Variante Generale al PI relativo all'intero territorio comunale, in coerenza e in attuazione del PAT, 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 e i servizi connessi.

Al contempo la Variante Generale costituirà la base tecnica di riferimento per le successive varianti parziali al Piano degli Interventi.

Il presente PI, relativo all'intero territorio comunale, in coerenza e in attuazione del PAT, si pone i seguenti obiettivi:

- aggiornare e riscrivere la normativa urbanistica e rivedere la zonizzazione, secondo i principi e le regole dalla L.R. 11/04, a partire dal previgente PRG;
- recepimento e precisazione dei vincoli definiti dal P.A.T.;
- recepimento delle idoneità edificatorie e disposizioni di tutela idrogeologica definiti dal PAT;
- revisione e impostazione della disciplina normativa dei Centri Storici e degli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale;
- verifica del dimensionamento delle aree a standard;
- introdurre regole per la progettazione sostenibile (Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale);
- identificazione delle zone interne agli ambiti di edificazione diffusa, precisando i perimetri dei nuclei identificati dal P.A.T., in coerenza con la disciplina del Piano Ambientale e con le indicazioni della

Provincia di Padova recepite dal P.A.T., del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T. e della pianificazione sovraordinata, nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo di cui la Variante al PAT approvata deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26/03/2019 di adeguamento alla L.R. 14/2017 sul consumo del suolo.

- dare una risposta alle richieste di interventi compatibili con il P.A.T. e con la pianificazione sovraordinata, puntando particolarmente sulla cooperazione tra Amministrazione Pubblica e soggetti privati;
- valutare le manifestazioni di interesse prevenute e relative a modesti adeguamenti e variazioni al fine di regolamentare situazioni puntuali;
- attivare e recepire al suo interno proposte di Accordo Pubblico-privato art.6 della L.R. 11/04 con l'obiettivo di dare attuazione alla previsioni latenti del P.R.G. e per attuare interventi di rilevante interesse pubblico.

FASI DI FORMAZIONE E L'ITER DI APPROVAZIONE

Il Piano degli Interventi viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale, a differenza del Piano Regolatore Generale (PRG) e del P.A.T. stesso.

Entro otto giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale il piano viene depositato e messo a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano. Copia del Piano approvato, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione. Quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune, il piano diventa efficace.

Il Piano degli Interventi ha validità di cinque anni, trascorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Illustrazione del Documento Programmatico Preliminare

Il Documento Programmatico Preliminare predisposto dall'Amministrazione Comunale costituisce una tappa di rilevante importanza nel percorso di redazione del piano operativo; gli obiettivi in esso espressi, infatti, non possono essere principi generici e svincolati dalla realtà territoriale specifica, ma devono contenere già, in questa prima fase, le linee principali di progetto territoriale.

In particolare gli obiettivi enunciati nel Documento Programmatico Preliminare rappresentano il punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto di territorio.

Il Piano degli Interventi si propone di affrontare alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione delineati dal P.A.T., selezionati in base alla priorità e fattibilità, ovvero aggiornare alcuni contenuti del precedente strumento comunale, puntando particolarmente sulla cooperazione tra Amministrazione Pubblica e soggetti privati nell'attuazione delle scelte urbanistiche più importanti per il futuro di Torreglia, affinché il disegno del Piano degli Interventi possa trovare un completo compimento nei cinque anni di validità delle sue previsioni di trasformazione e sviluppo del territorio.

Con D.C.C. n.24 del 19/07/2018 è stato illustrato il Documento Programmatico Preliminare (DPP) sulla base del quale sono stati quindi predisposti specifici avvisi pubblici per raccogliere proposte di inserimento nel P.I. relativamente a:

- proposte di accordi pubblico-privato (ai sensi della D.C.C. n.46 del 05/11/2018 "Approvazione linee guida e criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato di cui all'art.6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.")
- richieste di carattere generale:

- interessi diffusi;
- fabbricati non funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
- attività produttive fuori zona;
- riclassificazione di aree edificabili (cosiddette *varianti verdi*)

Illustrazione del Documento del Sindaco (definitivo)

Le proposte pervenute (in totale 88) sono state così valutate dall'Amministrazione Comunale e dall'Ufficio Tecnico verificandone la compatibilità con la disciplina del P.A.T., del Piano Ambientale (in generale con i contenuti della pianificazione sovraordinata) e con i recenti contenuti della L.R. 14/2017, avviando in particolare un confronto con i privati richiedenti l'attivazione di accordi art.6 previsti dalla L.R. 11/2004.

Il "progetto di sviluppo del territorio" delineato nel D.P.P. è stato pertanto successivamente "esplicitato" nel Documento del Sindaco (definitivo) illustrato con D.C.C. n.2 del 02/03/2020.

Il Documento del Sindaco, ai sensi del comma 1 dell'art.18 della LR 11/2004, rappresenta l'atto in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi dal Piano degli Interventi.

CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Variante Generale al P.I., "ridisegnata" completamente sulla nuova cartografia tecnica regionale aggiornata secondo gli atti di indirizzo della Legge 11/2004, nel suo processo di elaborazione ha affrontato diversi temi riferendoli al complesso degli obiettivi espressi nel Documento del Sindaco, e relazionandoli ad un "progetto del territorio" definito nelle sue linee guida concettuali, nonché operando nella direzione di uno sviluppo sempre più sostenibile e attento all'uso delle risorse ambientali.

Dei principali contenuti si riporta sintetica descrizione.

Inserimento/aggiornamento dei Vincoli del P.A.T.

La Variante Generale al P.I. assume nella propria disciplina i vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto che sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati.

In particolare gli aggiornamenti hanno riguardato:

- fasce di rispetto cimiteriali sulla base dei decreti vigenti autorizzati e della recente L.R. 30/2016;
- precisazione del vincolo monumentale, inserimento dei vari vincoli paesaggistici presenti e del vincolo idrogeologica-forestale sulla base dei decreti vigenti;
- con riferimento alla pianificazione sovraordinata inserimento degli ambiti relativi alla Rete Natura 2000, del PAI Brenta-Bacchiglione, del PGRA e del PURT;
- con riferimento alla legislazione vigente e alla normativa di settore, inserimento delle fasce di rispetto stradali e del limite del centro abitato, servitù idraulica, della fascia di rispetto dal depuratore, degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e della fascia di rispetto dell'area militare a sud ovest ai confini comunali.

Recepimento dei contenuti delle limitazioni imposte dal P.A.T.

La Variante Generale al P.I., in uno specifico elaborato cartografico in scala 1:5.000 denominato "Salvaguardia Idrogeologica", assume le limitazioni all'edificabilità imposte dall'idoneità edificatoria dei terreni (compatibilità geologica) e dalle aree esondabili o a ristagno idrico definite nel P.A.T., riportando la loro individuazione e la relativa disciplina di tutela.

Nel P.I. sono riportate a livello cartografico e normativo le indicazioni relative alle aree idonee a condizione e non idonee individuate nel P.A.T.

Inoltre, ai sensi dell'art.24 del P.A.T., è stata fissata una zona di tutela pari a 100m per i corsi d'acqua Rio Spinoso, Scolo Pisciola, Scolo Rialto, Scolo Calcina, Scolo Cariola, Scolo Comune Fornetto.

Centri storici ed edifici di valore storico-testimoniale

Nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del P.A.T. di Torreglia sono stati inseriti i perimetri dei centri storici individuati dall'Atlante dei Centri Storici redatto dalla Regione Veneto e successivamente recepiti dal P.R.G. previgente ai sensi della L.R. 80/80. Le aree classificate come "centri storici" e classificate già nel P.R.G. come "zona A", corrispondono a quelle parti di territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico e tipologico-culturale. Gli aggiornamenti prodotti con il P.I. hanno riguardato modeste precisazione dei perimetri dei Centri Storici individuati nel P.A.T., precisandoli sulla nuova base cartografica DBT, allineandoli con i perimetri della zona "A" e con il contesto storico-architettonico e paesaggistico circostante.

Inoltre, in continuità e in linea con l'impostazione del P.R.G. previgente e coerentemente con le indicazioni del P.A.T., il P.I. ha individuato gli edifici di interesse storico-architettonico e tipologico-culturale esterni al perimetro dei centri storici e ricadenti in ambito urbano, ricomprendendoli all'interno di specifiche zone "A".

A causa delle trasformazioni che hanno interessato tali insediamenti nel tempo, alcuni centri storici non hanno sviluppato sinergie atte a rappresentare il giusto valore degli stessi, con uno sviluppo urbano avvenuto attraverso la costruzione per parti e non coerente con i valori storici e paesaggistici presenti.

Attraverso l'impostazione di una nuova disciplina "flessibile" e in linea con le recenti disposizioni normative, si valorizzano interventi coordinati in grado di migliorare la qualità degli insediamenti, favorendo la riqualificazione delle parti centrali "storiche", recuperando superfetazioni, opere incongrue ed edifici degradati, promuovendo inoltre interventi sui fronti, sugli spazi scoperti e sulla viabilità di attraversamento.

Il P.I., ai fini della disciplina degli interventi edilizi sul patrimonio storico, identifica gli edifici di interesse storico architettonico e ambientale, individuando le Unità Edilizie di valore culturale (U.E.), riconducibili e assimilabili alla zona "A".

Come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia sono individuati:

- **gli edifici e/o parti dell'edificio con valore storico-culturale** classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti (A.1 – A.2 – A.3);
- **gli edifici sostanzialmente modificati o edifici recenti privi di valore** e classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti (B).

Individuazione dei PUA previgenti-approvati e delle relative aree a servizi

Sono stati individuati i perimetri di tutti i PUA previgenti-approvati e con l'aiuto dell'ufficio tecnico sono stati individuati graficamente sulle tavole di piano le aree a parcheggio e a verde previste in cessione all'amministrazione in fase di attuazione dei PUA stessi.

Per i lotti destinati all'edificazione compresi nei PUA vigenti con destinazione residenziale, le cui opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate, sono stati classificati come zona "B" o "C1" mantenendo comunque i parametri edilizi previsti nel PUA stesso.

Individuazione disciplina urbanistica all'interno degli ambiti di edificazione diffusa del P.A.T.

Coerentemente con le indicazioni del Piano Ambientale e con la normativa del P.A.T., si è provveduto ad individuare e disciplinare le diverse zone ricadenti all'interno degli ambiti di edificazione diffusa del P.A.T.

In allegato alla presente relazione si riporta la schedatura di ciascun ambito di edificazione diffusa con relativa tavola ricognitiva di inquadramento e di analisi.

Norme Tecniche Operative e P.Q.A.M.A.

La disciplina normativa è stata quasi completamente rivisitata alla luce delle direttive e prescrizioni imposte dalla pianificazione di natura sovraordinata intervenuta, fermo restando che le modifiche si sostanziano nei seguenti profili:

- a) suddivisione dell'apparato normativo in titoli (disposizioni generali, vincoli, salvaguardia idrogeologica, sistema ambientale-paesaggistico, sistema insediativo, territorio agricolo, sistema dei servizi, sistema infrastrutturale) e recepimento della disciplina del P.A.T.;
- b) modifica della disciplina normativa degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, attraverso l'eliminazione delle schede "B" ai sensi della L.R. 61/85;
- c) semplificazione delle modalità di intervento attraverso:
 - l'introduzione del repertorio normativo per ciascuna tipologia di zona o ambito (A - B - C1 - C1.1 - C2 - D - ED - SERVIZI) definendo per alcune zone le modalità di attuazione e le eventuali prescrizioni.
Le condizioni di intervento e i contenuti riprendono in buona parte le previsioni derivanti dal P.R.G. previgente, mentre in altri casi fanno riferimento a valutazioni inserite dall'ufficio tecnico in sede di redazione della Variante Generale al P.I. finalizzate alla predisposizione di un quadro normativo aggiornato e in linea con le vigenti disposizioni legislative sovraordinate.
 - l'allineamento alle più recenti disposizioni di leggi regionali per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio nonché alle definizioni uniformi derivanti dall'Intesa Stato Regioni recepite nel nuovo Regolamento Edilizio.

Sistema della Mobilità Sostenibile

In coerenza con le indicazioni del Piano Ambientale e dello Studio per la promozione e attivazione di sistemi per una mobilità sostenibile (S.M.S.), sono stati inseriti i percorsi ciclo-pedonali programmati di carattere urbano e relativi al paesaggio aperto. In particolare quest'ultimi dovranno inserirsi nella trama del paesaggio agrario e secondo la morfologia del luogo, privilegiando i tracciati preesistenti ed ove possibile senza allargamenti.

Il P.I. per i percorsi storici principali e di valenza ambientale-paesaggistica attribuisce una funzione primaria di connessione con gli altri elementi di valore storico e integrazione con gli altri percorsi della mobilità sostenibile.

Ambito per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Il P.I. individua la porzione del centro urbano lungo l'asse centrale del capoluogo, composta da infrastrutture viarie, spazi di sosta, piazze, come ambito entro il quale il Comune prioritariamente promuove interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, finalizzati alla riqualificazione dei caratteri ambientali, morfologici e di vivibilità degli spazi pubblici aperti urbani.

All'interno di tale ambito sono identificati ambiti tematici di progetto reciprocamente coordinati:

- **Largo Marconi** (n.1) - Area di fronte alla Sede Comunale, nella quale sono presenti, oltre al Municipio e la Biblioteca, anche attività commerciali, servizi finanziari/assicurativi e pubblici esercizi.
- **Boulevard Mirabello** (n.2) - Ambito lineare di connessione tra gli spazi centrali prevalentemente commerciali e residenziali su entrambi i fronti, nel quale sono localizzate importanti funzioni pubbliche come il Cinema Teatro, le Scuole d'infanzia, la Chiesa parrocchiale, la Canonica, il Centro Parrocchiale e gli Uffici postali. Sono presenti diverse attività commerciali e pubblici esercizi.
- **Piazza Capitello** (n.3) - Ambito riferito al nodo principale della viabilità comunale. Si concentrano attività prettamente commerciali, finanziarie e pubblici esercizi.
- **Piazza Mercato** (n.4) - Ampio ambito a sud dell'urbanizzato principale, caratterizzato da aree di sosta, parco pubblico e servizi pubblici primari quali le scuole e la sala polivalente.



- 01** Largo Marconi
- 02** Boulevard Mirabello
- 03** Piazza Capitello
- 04** Piazza Mercato

Manifestazioni di interesse

Nel Documento del Sindaco sopra richiamato si manifesta la volontà di operare alcune trasformazioni urbanistiche afferenti:

- a) la **riclassificazione di aree edificabili** (cosiddette *Varianti Verdi*), affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e che siano rese inedificabili. Questo specifico PI ha come obiettivo primario quello di rispondere alle esigenze di carattere familiare relative allo stralcio puntuale di potenzialità edificatoria la cui edificabilità non è più di interesse per gli aventi titolo;
- b) il **recupero del patrimonio edilizio esistente**, con eventuale modifica del grado di protezione di immobili di interesse storico, architettonico, ambientale assegnato all'edificio dalle norme previgenti del P.R.G., con la finalità di riqualificare il tessuto insediativo;
- c) la richiesta di **nuove edificazioni puntuali**, con relative destinazioni d'uso ritenute compatibili, coerentemente con la disciplina del P.A.T., del Piano Ambientale e delle recenti disposizioni della L.R. 14/2017 sul consumo di suolo;
- d) l'individuazione dei **fabbricati non funzionali alla conduzione del fondo agricolo**, ai fini di una riconversione degli stessi con finalità residenziali per assolvere a bisogno insorgenti presso il nucleo familiare di appartenenza;
- e) **attività produttive in zona impropria**, mediante introduzione di una disciplina di dettaglio, così come previsto dall'art. 17, comma 2, lett. i, della L.R. 11/2004, per le attività produttive compatibili in zona impropria che hanno segnalato le proprie necessità, che ne permetta l'adeguamento e la messa a norma, al fine di consentire la vitalità delle attività insediate e minimizzare la loro interferenza con il territorio circostante;
- f) **nuovi accordi pubblico-privato** ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 per l'attuazione di proposte di progetti e di iniziative di rilevante interesse pubblico per la realizzazione di azioni strategiche ai fini di un corretto completamento del PRG/PI vigente, evitando il più possibile ulteriore consumo di suolo agricolo e soddisfacendo gli standard di legge, privilegiando gli interventi in grado di rafforzare il sistema dei servizi e della mobilità sostenibile.

Dopo il periodo dedicato alla presentazione delle manifestazioni di interesse, per ogni manifestazione di interesse pervenuta (in totale 88), si è provveduto a determinare la compatibilità attraverso la loro coerenza con la normativa e con la pianificazione vigente comunale e sovraordinata, in particolare verificando la compatibilità con la disciplina del Piano Ambientale dei Colli Euganei, approfondendo e integrando dove necessario i contenuti delle varie proposte. Complessivamente la Variante Generale al Piano degli Interventi contiene:

- n.3 istanze riferite a riclassificazione di aree edificabili, di cui:
 - n.2 riconducibili alle cosiddette *varianti verdi*;
 - n.1 per la riclassificazione da Verde Privato a zona "E";
- n.7 istanze riferite allo stralcio di aree a servizi (Zone "F") non attuate e con vincolo preordinato all'esproprio scaduto e conseguente riclassificazione a Verde Privato o Zona "E" (non assimilabili alle succitate Varianti Verdi). Le istanze riferite a medesimi ambiti di intervento sono state trattate in modo unitario e condiviso.
- n.15 istanze riferite ad interessi diffusi, di cui:
 - n.3 istanze riferite a revisione disciplina urbanistica e/o correzioni/allineamenti cartografici. Tali istanze non generano aumenti della potenzialità edificatoria.
 - n.2 riclassificazioni e/o limitati allineamenti da zone non aventi capacità edificatoria a zone edificabili. Tali istanze, rispetto alla disciplina vigente e/o con riferimento ai titoli abilitativi concessi,

generano contenuti aumenti della potenzialità edificatoria (capacità edificatoria < mc 200).

- n.1 istanza per nuova zona F3 per attività sportiva e ricreativa privata di uso pubblico.
- n.9 istanze riferite a nuove zone edificabili. Le istanze riferite a medesimi ambiti di intervento sono state trattate in modo unitario e condiviso.
- n.1 istanza per identificazione tramite scheda di fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo agricolo.
- n.2 istanze per identificazione tramite scheda di attività produttiva in zona impropria, di cui una *ex nova* e l'altra finalizzata a modificare i contenuti della scheda già esistente.
- n.3 proposte di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 (approvazione D.G.C. n.130 del 30/11/2020).

Inoltre sono pervenuti alcuni contributi collaborativi che non hanno prodotto modifiche alla disciplina urbanistica esistente:

- n.2 istanze riferite ad aggiornamenti cartografici a seguito di Delibere già approvate in variante al PRG pre-vigente.
- n.4 istanze riferite alla conferma delle previsioni urbanistiche vigenti.

Le richieste pervenute in merito alla modifica della disciplina edilizia e delle destinazioni d'uso ammesse dal PRG previgente per gli edifici con grado di protezione e per quelli ricadenti all'interno delle zone produttive, rientrano nell'attività tecnica generale di allineamento della nuova disciplina urbanistica del PI alla normativa sovraordinata ed ai disposti del PAT.

Modifiche cartografiche

La vestizione grafica della Variante Generale al P.I. risulta completamente cambiata rispetto a quella del PRG passando da una versione nella quale sono confluite anche le informazioni del PAT vigente affinché il comune possa avere un unico strumento di lettura in termini di pianificazione, migliorando la gestione operativa quotidiana dell'ufficio tecnico nell'istruttoria delle pratiche edilizie.

Quadro Conoscitivo

Il presente P.I. è stato ridisegnato sul Geo DataBase Topografico (DBT Etra) che è stata aggiornata in maniera speditiva con l'ortofoto e immagini di satellite (Google Maps). A seguito delle modifiche alla L.R.11/2004 è stato predisposto l'aggiornamento del QC del PI secondo le indicazioni dell'allegato B della DGRV 2690 del 26 novembre 2010 e dell'art.18, comma 5 bis, introdotto dalla recente L.R. 14/2017.

Il QC verrà pertanto inviato alla Giunta Regionale ai fini del solo monitoraggio.

Verifica di Compatibilità Idraulica

La compatibilità idraulica degli interventi è assicurata mediante l'inserimento di norme di tutela all'interno delle norme operative del P.I. ed attraverso il rispetto delle disposizioni specifiche contenute nello studio di compatibilità idraulica di cui alla D.G.R. n°2948 del 06.10.2009.

Verifica di Assoggettabilità a VAS / Valutazione di Incidenza Ambientale (VincA)

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi e i piani sul territorio, e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani. L'art. 6 comma 3 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. prevede che in caso di modifiche minori di piani o programmi esistenti, o di piani o programmi che determinino l'uso di piccole aree a livello locale debba essere posta in essere la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12

del medesimo Decreto legislativo.

Il presente P.I. verrà quindi sottoposto alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (screening); nella redazione del RAP si è utilizzato il quadro conoscitivo delineato da analisi e approfondimenti già eseguiti nel P.A.T., integrati dai dati a disposizione a livello comunale, provinciale e regionale.

La Valutazione di Incidenza Ambientale è redatta allo scopo di valutare gli eventuali effetti del P.I. nei confronti dei siti Rete Natura 2000 identificati come: SIC/ZPS IT3260017 "Colli Euganei - Monte Lozzo - Monte Ricco".

L'elaborato è stato redatto secondo le indicazioni riportate nella guida metodologica per la valutazione di incidenza così come previsto dalla DGRV 1400/2017 e secondo quanto previsto dalla Direttiva 92/43/CEE.

PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO DEL P.I.

Dimensionamento delle aree a servizi

E' stata verificata la dotazione delle aree a servizi indicate dal P.I. vigente calcolandone il dimensionamento in considerazione della loro attuazione e dimostrando che il piano soddisfa i servizi minimi richiesti per abitante dalla L.R. 11/2004 e del P.A.T.

La verifica dello stato di attuazione delle aree a servizi previste dal P.R.G./P.I. previgente ha preso in considerazione le seguenti sotto categorie:

- a) Aree per l'istruzione
- b) Aree per attrezzature di interesse comune
- c) Aree per attrezzature a parco, gioco e sport
- d) Aree di parcheggio
- e) Aree per attività collettive e/o verde pubblico in zone artigianali ed industriali
- f) Aree di parcheggio in zone artigianali ed industriali

Successivamente si è provveduto a classificare le aree in quattro tipologie:

- Aree per il verde (c, e)
- Aree per parcheggi (d, f)
- Aree per l'istruzione (a)
- Aree per attrezzature di interesse comune (b)

L'attività di analisi ha preso avvio verificando lo stato di attuazione delle aree a servizi sopra richiamate, classificandole in "attuate" e "non ancora attuate". L'analisi ha preso in considerazione anche le aree a servizi previste dai Piani Urbanistici Attuativi esistenti e realizzati.

AREE A SERVIZI PREVISTE DA PRG (Tab. 1)			
ATTUATE			
Aree per l'istruzione	Aree per attrezzature di interesse comune	Aree per il verde	Aree per parcheggi
mq	mq	mq	mq
18.782	29.066	93.174	49.574
Tot. Mq 190.596			
Osservando i dati si ottengono poco più di circa 31 mq di aree a servizi per abitante			

Lo standard di riferimento per il dimensionamento è quello previsto dalla L.R. 11/04, art.31, che prevede 30 mq di aree a servizi per abitante teorico. Attualmente la consistenza demografica (dati ISTAT 01/01/2020) del Comune di Torreglia si attesta su 6.142 ab., richiedendo quindi un corrispettivo di aree a servizi per la residenza pari a 184.260 mq.

Dalla verifica dello stato di attuazione delle aree a servizi si ottengono poco più di circa 31 mq di aree a servizi per abitante, che diventano circa 31,9 mq di aree a servizi per abitante aggiungendo le quantità relative alle aree a servizi realizzate nei PUA vigenti. Integrando a questi dati anche le attrezzature territoriali attuate presenti all'interno del territorio comunale si arriva a circa 38,8 mq di aree a servizi per abitante.

AREE A SERVIZI PREVISTE DEI P.U.A. (Tab. 2)			
ESISTENTI E REALIZZATI			
Aree per l'istruzione	Aree per attrezzature di interesse comune	Aree per il verde	Aree per parcheggi
mq	mq	mq	mq
-	-	3.411	2.123
Tot. Mq 5.534			
Aggiungendo le aree a servizi dei P.U.A. esistenti si ottengono 31,9 mq di aree a servizi per abitante			

AREE A SERVIZI PREVISTE DA PRG (Tab. 3)			
NON ATTUATE			
Aree per l'istruzione	Aree per attrezzature di interesse comune	Aree per il verde	Aree per parcheggi
mq	mq	mq	mq
-	14.762	296.786	14.059
Tot. Mq 325.697			

Il consumo di suolo

I temi del consumo di suolo, del riuso del suolo edificato e della valorizzazione delle aree agricole stanno assumendo ormai da qualche tempo infatti una rilevanza crescente e sono finalmente giunti all'attenzione anche del legislatore, sulla spinta di una maggiore consapevolezza dell'opinione pubblica, del mondo scientifico e delle professioni riguardo al tema dei limiti di un modello di sviluppo, che per molto tempo non si è misurato in modo adeguato con il tema della finitezza delle risorse ambientali e territoriali.

La Legge regionale urbanistica veneta già nel 2004 introdusse un indicatore del consumo di suolo negli strumenti urbanistici comunali ovvero il calcolo della SAU nel PAT e il relativo limite trasformabile con i Piani degli Interventi: tuttavia non sono mai stati emanati specifici atti di indirizzo per il corretto significato di questo "limite trasformabile" lasciando ai comuni una libera interpretazione dello stesso.

La Regione Veneto con la recente LR 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della LR 11/2004" ha pertanto definito ulteriori norme di programmazione dell'uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato. Con l'entrata in vigore della legge, la Regione ha inteso recepire quanto ormai da tempo era divenuto un fondamento per la Comunità europea, ovvero il riconoscimento del suolo come una risorsa essenzialmente non rinnovabile, caratterizzata da velocità di degrado potenzialmente rapide e processi di formazione e rigenerazione estremamente lenti.

Una presa di coscienza che non vuol bloccare lo sviluppo ed impedire la crescita, ma rendere possibili le trasformazioni in un modo diverso, da quello fin qui seguito, perché quanto fatto in passato ha dimostrato tutto il suo limite, soprattutto nell'incapacità di far fronte al dissesto idrogeologico che recentemente si è manifestato in più di un'occasione. Le parole d'ordine sono trasformazione dell'esistente, riconversione, rigenerazione, azioni queste che non necessitano di altro territorio, si rimane all'interno del costruito per migliorarlo e renderlo più efficiente, eliminando elementi di degrado e incoerenza urbanistica, ridando vita e riutilizzando spazi in modo più consono, produttivo e a ben vedere anche più remunerativo.

Al fine di consentire alla Regione di definire la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali, i Comuni hanno dovuto compilare la Scheda informativa di cui all'Allegato A alla Legge regionale 14/2017 citata: il comune di Torreglia, con apposito provvedimento di Giunta n.101 del 09/08/2017, ha adempiuto a quanto richiesto individuando gli ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, comma 1, lett. e) e i valori relativi a "superficie territoriale prevista", "superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso" e "aree dismesse".

Successivamente, ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 14/2017, con D.C.C. n.14 del 26/03/2019 il comune di Torreglia ha approvato una specifica variante semplificata (ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017) di adeguamento del P.A.T. alle disposizioni sul contenimento di suolo di cui la L.R. 14/2017 e la D.G.R.V. n. 668/2018.

La Variante al P.A.T. in adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione della DGR n.668/2018.

La quantità massima assegnata di consumo di suolo ammesso per il Comune di Torreglia dalla D.G.R. 668/2018 (Allegato D, capitolo 3 "Determinazione della quantità massima di consumo di suolo per i comuni con PAT adottato all'entrata in vigore della L.R. 14/2017", tabella 2) è data dalla quantità relativa allo strumento urbanistico vigente (PRG), pari a 15,55 ha, e dalla quantità relativa al PAT adottato, pari a 7,50 ha, per complessivi 23,05 ha.

Il presente P.I. si è quindi posto l'obiettivo di confermare le quantità indicate dal PRG previgente accogliendo alcune contenute e limitate manifestazioni di interesse relative alla riclassificazione di aree edificabili in modo da poter arrivare al limite imposto dalla DGR 668/2018.

Si evidenzia inoltre che:

- il consumo di suolo ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art.2 della L.R. 14/2017 è "l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale" e non la trasformazione di zona agricola in altre zone, quindi in sede di gestione del PI, l'ufficio sarà tenuto a monitorarlo in un apposito registro a seguito del rilascio di titoli abilitativi;
- come indicato nelle NTO, la data di entrata in vigore della previsione urbanistica riferita a zone e/o aree e/o ambiti soggetti a PUA è quella di approvazione del P.I. Pertanto, ai sensi del comma 7 dell'art.18 L.R. 11/2004, *"Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]"*, ciò significa che il comune avrà la possibilità di incrementare la superficie naturale e seminaturale non interessata dal consumo di suolo;
- le aree a verde, gioco e sport previste dal P.I. e in generale ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art.12 della L.R. 14/2017 *"sono sempre consentiti i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale"*;
- il presente P.I., con riferimento agli ambiti di urbanizzazione consolidata approvati con D.C.C. n.14 del 26/03/2019, ha recuperato mq 6.672 circa;
- il presente P.I., con riferimento agli ambiti di urbanizzazione consolidata approvati con D.C.C. n.14 del 26/03/2019, ha impegnato circa 6.620 mq (0,66 ha), da ripartirsi:
 - proposte di APP mq 4.100 circa;
 - interventi puntuali di nuova edificazione mq 1.000 circa;
 - rettifiche/allineamenti cartografici di zona (su richiesta Ufficio Tecnico) mq 1.520 circa.

ESEMPIO DI REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO

Dati conoscitivi di origine

A	B	C	D	E
DCC Approvazione Variante di Adeguamento	Quantità assegnata/recepita DGR (o DDR) ____/____	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC (C-D)
data	ha	ha	ha	ha

Piano degli Interventi / Variante al Pln. _____ (dopo entrata in vigore della LR14/2017)

Deliberazione di adozione n _____ del _____ Deliberazione di APPROVAZIONE n _____ del _____

F	G	H	I
Numero identificativo	Destinazione	Quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC	Superficie attuata
n	ZTO	ha	ha
Totale (tot)			

Interventi di ampliamento in zona agricola – LR14/2019 “Veneto2050”

L	M	N
Numero identificativo	Titolo edilizio	Superficie ampliamento
n	n. e data	ha
Totale (tot)		

Superficie rinaturalizzate

O	P
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata
identificativo	ha
Totale (tot)	

Consumo di suolo

Q	R	S	T
Residuo Suolo Consumabile Previsione (B–tot H–tot N+tot P)	Residuo Suolo Consumabile Attuazione (B– tot I–tot N+tot P)	Nuova superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)(D+ tot I)	Superficie esterna agli AUC(C-S)
ha	ha	ha	ha

ATO Aa.1 - Collinare Ovest

		PRG	PRIMO PI			PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
		Residuo C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	0	0	1,500	0	3,000	1,500
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	2,000	2,000
PRODUTTIVO	MQ	0	0	0	0	0	0

ATO Aa.2 - Collinare Est

		PRG	PRIMO PI			PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
		Residuo C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	0	0	0	0	3,000	3,000
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	2,000	2,000
PRODUTTIVO	MQ	0	0	0	0	0	0

ATO Ap.1 - Vallarega

		PRG	PRIMO PI			PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
		Residuo C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	0	0	0	0	5,000	5,000
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	12,689	0	0	0	12,689	0
PRODUTTIVO	MQ	0	0	0	0	0	0

ATO Ap.2 - San Daniele-Scolo Rialto

		PRG	PRIMO PI			PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
		Residuo C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	0	0	0	0	10,000	10,000
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	108,717	108,717
PRODUTTIVO	MQ	0	0	0	0	0	0

ATO Ap.3 - Laghi di Voltri-Rio Spinoso

		PRG	PRIMO PI			PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
		Residuo C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	0	0	0	0	10,000	10,000
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO	MQ	0	0	0	0	0	0

ATO I.1 - Torreglia

		PRG	PRIMO PI			PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
		Residuo C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	38,384	1,755	5,434	0	55,384	9,811
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	4,000	4,000
PRODUTTIVO	MQ	0	0	0	0	0	0

ATO I.2 - Luvigliano

		PRG	PRIMO PI			PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
		Residuo C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	0	700	0	0	4,000	3,300
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	1,500	1,500
PRODUTTIVO	MQ	0	0	0	0	0	0

ATO I.3 - Torreglia sud

		PRG	PRIMO PI			PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
		Residuo C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	0	0	0	0	5,000	5,000
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	2,500	2,500
TURISTICO	MC	0	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO	MQ	0	0	0	0	0	0

ATO I.4 - Torreglia est

		PRG	PRIMO PI			PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
		Residuo C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	0	0	800	0	5,000	4,200
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	5,000	5,000
TURISTICO	MC	0	0	0	0	16,000	16,000
PRODUTTIVO	MQ	65,682	0	0	0	65,682	0

AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA DEL PAT											
N_AreaUD	Opere di urbanizzazione	Superficie "fondiaria"	Superficie Edifici abitazione	Superficie Edifici minori	Superficie Edifici TOTALI	Volume Edifici	Indice i.f. Mc/mq	R.C.	ZTO PRG	ZONA PIANO AMBIENTALE	ZTO PIANO DEGLI INTERVENTI
		> 10.000				7.5	0.5	7.5%	vigente		proposta
1	SI	8218	494	326	820	6150	0.7	10.0	ZTO E	ZUC	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
2	SI	33854	2427	690	3117	23377.5	0.7	9.2	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
3	SI	28651	2135	613	2748	20610	0.7	9.6	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
4	SI	17404	1195	557	1752	13140	0.8	10.1	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
5	SI	16752	1796	712	2508	18810	1.1	15.0	ZTO E	PR	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
6	SI	18156	2204	421	2625	19687.5	1.1	14.5	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
7	SI	20749	1347	253	1600	12000	0.6	7.7	ZTO E	ZUC	Nuclei residenziali in ambito agricolo Zona C1.1
8	SI	13588	1007	308	1315	9862.5	0.7	9.7	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
9	SI	12293	1396	949	2345	17587.5	1.4	19.1	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
10	SI	23606	1391	373	1764	13230	0.6	7.5	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
11	SI	16339	1467	98	1565	11737.5	0.7	9.6	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
12	SI	46625	2671	1058	3729	27967.5	0.6	8.0	ZTO E	PA	Parte ad ovest: Nuclei residenziali in ambito agricolo Zona C1.1 Parte ad est: Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
13	SI	9604	765	70	835	6262.5	0.7	8.7	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
14	SI	19632	1122	292	1414	10605	0.5	7.2	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
15	SI	10204	823	233	1056	7920	0.8	10.3	ZTO E4	ZUC	Nuclei residenziali in ambito agricolo Zona C1.1
16	SI	2179	359	145	504	3780	1.7	23.1	ZTO E4	PA	Nuclei residenziali in ambito agricolo Zona C1.1
17	SI	27939	2508	1241	3749	28117.5	1.0	13.4	ZTO E4	PA	Parte ad ovest: Nuclei residenziali in ambito agricolo Zona C1.1 Parte ad est: Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
18	SI	8237	1112	232	1344	10080	1.2	16.3	ZTO E4	PA	Parte ad ovest: Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale Parte ad est: Nuclei residenziali in ambito agricolo Zona C1.1
19	SI	12074	1434	631	2065	15487.5	1.3	17.1	ZTO E4	PA	Nuclei residenziali in ambito agricolo Zona C1.1
20	SI	16416	1418	351	1769	13267.5	0.8	10.8	ZTO E4	PA	Nuclei residenziali in ambito agricolo Zona C1.1
21	SI	12674	552	385	937	7027.5	0.6	7.4	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
22	SI	4302	765	205	970	7275	1.7	22.5	ZTO E4	PA	Nuclei residenziali in ambito agricolo Zona C1.1
23	SI	17731	2274	683	2957	22177.5	1.3	16.7	ZTO E4	PA	Nuclei residenziali in ambito agricolo Zona C1.1
24	SI	14065	1159	562	1721	12907.5	0.9	12.2	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
25	SI	12802	1080	409	1489	11167.5	0.9	11.6	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
26	SI	21466	1835	410	2245	16837.5	0.8	10.5	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
27	SI	22453	2893	752	3645	27337.5	1.2	16.2	ZTO E	PR	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale
28	SI	12762	1303	1261	2564	19230	1.5	20.1	ZTO E	PA	Aggregazioni edilizie in contesto rurale Zona E.ED - Edificazione diffusa in contesto rurale