

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA
Provincia di Treviso



PIANO DEGLI INTERVENTI

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Articolo 18
"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

VARIANTE N. 5

Elaborato 06 | VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Documento relativo alle modifiche introdotte dalla Variante n. 5

**Elaborato con indicazione delle modifiche intervenute successivamente all'adozione
avvenuta con DCC n. 2 del 23/01/2023**

Sindaco

Dott.ssa Valentina PILLON

Segretario Comunale

Dott.ssa Luisa GREGGIO

Settore Urbanistica

Geom. Renato FLORIO

Responsabile del Settore

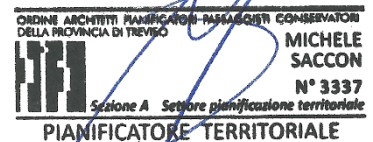
Arch. Giulia GROBBO

Ufficio Urbanistica

Progettista incaricato

Dott. Michele SACCON

Pianificatore Territoriale



Studi specialistici

Dott.ssa Chiara NICHELE

Valutazioni Ambientali

Ing. Corrado VAZZOLER

Tosato Ingegneria S.r.l.

Studio di Compatibilità Idraulica

Dicembre 2023

Indice

Premesse	2
1. Il carico insediativo del Piano degli Interventi	2
2. Dotazione di aree per servizi	6

Premesse

Il Piano di Assetto del Territorio ha determinato, per ogni Ambito Territoriale Omogeneo, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Conseguentemente, il PAT medesimo, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso secondo le disposizioni di legge in materia e con la finalità di garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti.

Va ricordato che in sede di PI il trasferimento delle volumetrie tra i vari ATO è consentito in quota massima del 20%, ad esclusione degli ATO 1, 2 E 8 come base di atterraggio.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, il PI può definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

INTERO TERRITORIO COMUNALE					
	Residenziale		Produttivo/Artigianale	Direzionale/Commerciale	Turistico
	Volume	Ab.	Superficie territoriale	Superficie Lorda Pavimento	Volume
	mc	n.	mq	mq	mc
Da PRG	247.416	1.649	1.447.059	44.047	72.680
Da PAT	92.584	617	221.876	7.745	2.439
Aree strategiche	-	-	-	30.000	4.200
TOTALE	340.000	2.267	1.668.935	81.792	79.319
Standard [mq]	68.000		166.894	81.792	11.898

Tabella 1 - Dimensionamento del PAT per l'intero territorio comunale

1. Il carico insediativo del Piano degli Interventi

Il carico insediativo previsto dalla Variante n. 5 è conseguente al recepimento negli elaborati di Piano delle previsioni insediative definite dagli Accordi pubblico-privato approvati.

CARICO INSEDIATIVO VARIANTE n.5						
ATO	Accordo	Destinazione				
		Residenziale		Produttivo/ Artigianale	Direzionale/ Commerciale	Turistico
		Volume [mc]	Ab. Teorici [n.]	Superficie territoriale [mq]	Superficie Lorda Pavimento [mq]	Volume [mc]
ATO 2 S. ANDREA DI BARBARANA, FAGARÈ	2022/18	-	-	-	1.403,80*	-
ATO 5 SAN BIAGIO DI CALLALTA	2022/05	4.400	30	-	2.800**	-
ATO 7 OLMI	2022/09	17.000	114	-	-	-
	2022/13	9.558	64	-	-	-
	2022/19	24.710	165	-	100**	-
	2022/20	13.000	87	-	-	-
-	2022/24	11.200**	75	-	-	-
TOTALE		79.868 55.158	535 370	-	4.303,80 4.203,80	0

Tabella 2 - Carico insediativo previsto dalla Variante n. 5

* di cui:

- 245,41 mq quale recupero dell'edificio esistente (al netto delle superfetazioni esistenti);
- 51,06 mq quale recupero delle superfetazioni presenti in loco;
- 1.031,80 mq derivanti dalla demolizione integrale di volumi in area golenale di cui 656,58 mq relativi al manufatto che attualmente ospita gli uffici della Ditta.

~~** Superficie prevista all'interno di zone con destinazione residenziale~~

~~***~~ credito edilizio maturato successivamente alla cessione a titolo gratuito al Patrimonio comunale dell'area interna alla rotatoria di Olmi per una superficie di 24.088 mq.

La Variante n. 5 al PI verifica il rispetto delle indicazioni dimensionali definite dal PAT per quanto concerne le previsioni introdotte dalla presente Variante al netto del quantitativo già utilizzato dal PI previgente.

PAT					
ATO	Residenziale		Produttivo/Artigianale	Direzionale/Commerciale	Turistico
	Volume	Ab.	Superficie territoriale	Superficie Lorda Pavimento	Volume
	mc	n.	mq	mq	mc
ATO 1	0	0	0	0	0
ATO 2	53.902	359	91.681	0	2.678
ATO 3	8.545	57	223.217	0	2.439
ATO 4	36.995	247	56.330	0	0
ATO 5	71.496	477	444.784	3.115	31.016
ATO 6	41.505	277	17.892	722	0
ATO 7	117.767	785	165.729	46.825	0
ATO 8	9.790	65	669.302	1.130	38.987
Aree strategiche	-	-	-	30.000	4.200
TOTALE	340.000	2.267	1.668.935	81.792	79.320

Tabella 3 - Dimensionamento del PAT

Il dimensionamento della Variante n. 1 al PI è dato dal carico insediativo previsto dal PRG previgente cui vengono apportate le modifiche dimensionali introdotte dalla Variante medesima, le quali consistono nello stralcio di talune previsioni previgenti ed il recepimento degli Accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 approvati in sede di PAT, i quali accedono al dimensionamento "da PAT".

Il credito edilizio previsto dalla Variante, ma non ancora localizzato, non viene conteggiato ai fini del dimensionamento considerato che lo stesso può essere utilizzato quale incremento dell'indice nelle zone residenziali esistenti (B, C1 e C2) concorrendo al raggiungimento della capacità massima insediativa già prevista dal PRG previgente; pertanto i crediti edilizi maturati non si configurano come possibile incremento della capacità edificatoria.

PI - VARIANTE n.1					
ATO	Residenziale		Produttivo/Artigianale	Direzionale/Commerciale	Turistico
	Volume	Ab.	Superficie territoriale	Superficie Lorda Pavimento	Volume
	mc	n.	mq	mq	mc
ATO 1	0	0	0	0	0
ATO 2	19.425	130	91.681	0	2.678
ATO 3	5.800	39	223.217	0	2.439
ATO 4	26.995	180	56.330	0	0
ATO 5	49.736	332	444.784	3.115	31.016
ATO 6	31.505	210	17.892	722	0
ATO 7	83.379	556	137.846	46.825	0
ATO 8	5.790	39	429.515	1.130	38.987
TOTALE	222.630	1.484	1.401.265	51.792	75.120
Crediti edilizi	14.350	96	0	0	0

Tabella 4 - Dimensionamento della Variante n.1 al PI

La Variante n. 2 al PI ha sostanzialmente confermato i carichi insediativi previsti dalla prima variante; le modifiche introdotte incidenti sul dimensionamento riguardano esclusivamente la componente residenziale e sono conseguenti al recepimento delle Varianti Verdi di cui alla L.R. n. 4/2015 e la precisazione del perimetro di taluni ambiti ad attuazione diretta (ZTO C1) ricadenti lungo i margini urbani e soggetti a progettazione unitaria, funzionali alla risoluzione di alcune criticità viabilistiche. Tali modifiche hanno portato

ad una complessiva riduzione del carico insediativo per 4.754 mc. La Variante n. 2 ha inoltre previsto, per ciascun nucleo di edificazione diffusa, la quantificazione del credito edilizio oggetto di atterraggio per complessivi 9.750 mc.

PI - VARIANTE n.2					
ATO	Residenziale		Produttivo/Artigianale	Direzionale/Commerciale	Turistico
	Volume	Ab.	Superficie territoriale	Superficie Lorda Pavimento	Volume
	mc	n.	mq	mq	mc
ATO 1	0	0	0	0	0
ATO 2	-710	-5	0	0	0
ATO 3	1.500	10	0	0	0
ATO 4	-1.780	-12	0	0	0
ATO 5	0	0	0	0	0
ATO 6	4.306	29	0	0	0
ATO 7	1.680	11	0	0	0
ATO 8	0	0	0	0	0
TOTALE	4.996	33	0	0	0

Tabella 5 - Dimensionamento della Variante n.2 al PI

La Variante n. 3 e la Variante n. 4, entrambe finalizzate al recepimento nell'apparato di Piano di talune opere pubbliche, non hanno introdotto modifiche al dimensionamento.

La verifica del dimensionamento della Variante n. 5 è basata sui seguenti presupposti:

- relativamente all'Accordo n. 2022/05 il carico insediativo previsto viene conteggiato complessivamente con funzione residenziale considerato che le destinazioni previste rientrano tra quelle ammissibili in zona residenziale;
- relativamente all'Accordo n. 2022/09 lo stesso interessa un'area produttiva di riconversione; per le superfici produttivo/artigianale indicate nel PRG previgente, ad esclusione di quelle contenute nelle aree strategiche di intervento di cui alla Tav. 4 - Carta della Trasformabilità, il PAT prevede la riconversione a destinazioni altre, con un indice di copertura massimo del 35% della superficie territoriale;
- ~~relativamente all'Accordo n. 2022/19 la piccola quota direzionale prevista rientra tra le destinazioni ammissibili dal PI per le zone destinate alle attività residenziali, tra le cui attività complementari alla residenza vengono previste, tra le altre, quelle terziarie direzionali;~~
- relativamente all'Accordo n. 2022/18, avente una destinazione direzionale, viene fatto ricorso alle disposizioni di cui all'art. 50 comma 20 delle NTA del PAT il quale prevede che per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, il PI può definire le possibilità di limitati ampliamenti. Peraltro, nel caso di specie, la capacità insediativa prevista è per lo più conseguente al recupero con cambio d'uso di volumetrie esistenti.
- relativamente all'Accordo n. 2022/24, il credito edilizio previsto non viene localizzato e pertanto non conteggiato ai fini del dimensionamento non configurandosi come incremento della capacità edificatoria prevista dal Piano.

PI - VARIANTE n.5					
ATO	Residenziale		Produttivo/Artigianale	Direzionale/Commerciale	Turistico
	Volume	Ab.	Superficie territoriale	Superficie Lorda Pavimento	Volume
	mc	n.	mq	mq	mc
ATO 1	0	0	0	0	0
ATO 2	0	0	0	0	0
ATO 3	0	0	0	0	0
ATO 4	0	0	0	0	0
ATO 5	11.400	76	0	0	0
ATO 6	0	0	0	0	0
ATO 7	15.790 -9.469	105 -63	0	0	0
ATO 8	0	0	0	0	0
TOTALE	4.390 1.931	29 13	0	0	0
Crediti edilizi	11.200	75	0	0	0

Tabella 6 - Dimensionamento della Variante n.5 al PI

Infine la Variante opera il calcolo del carico insediativo residuo previsto dal PAT ed utilizzabile per le prossime Varianti al Piano degli Interventi.

PAT - RESIDUO PER I PROSSIMI PI					
ATO	Residenziale		Produttivo/Artigianale	Direzionale/Commerciale	Turistico
	Volume	Ab.	Superficie territoriale	Superficie Lorda Pavimento	Volume
	mc	n.	mq	mq	mc
ATO 1	0	0	0	0	0
ATO 2	35.187	235	0	0	0
ATO 3	1.245	8	0	0	0
ATO 4	11.780	79	0	0	0
ATO 5	10.360	69	0	0	0
ATO 6	5.694	38	0	0	0
ATO 7	48.498 42.177	323 281	27.883	0	0
ATO 8	4.000	27	239.787	0	0
Aree strategiche	-	-	-	30.000	4.200
TOTALE	116.764 110.443	778 736	267.670	30.000	4.200

Tabella 7 - Verifica del Dimensionamento – Residuo per i prossimi PI

2. Dotazione di aree per servizi

Il PI subordina gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Il PAT fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO edificati una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale; il PI determina le articolazioni quantitative riferite a ciascuna tipologia di standard

(attrezzature scolastiche, attrezzature collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici), così come stabilito nella Parte Prima TITOLO IV “DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E DI PARCHEGGI PRIVATI” delle NTO.

Con riferimento al dimensionamento massimo previsto dal PAT per ogni singolo A.T.O., il PI precisa le effettive previsioni cui riferire la richiesta di standard e le aree per servizi.

Relativamente alla Variante n. 5 del PI, la dotazione di aree a standard viene definita all’interno di ciascuna scheda urbanistica contenuta nell’elaborato “Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell’art. 6 LR 11/2004”; la dotazione prevista risulta coerente con le disposizioni contenute nella normativa di Piano ovvero in linea con le previsioni di Piano previgenti.

Il PAT fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO edificati una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale; in tal senso la Variante opera una verifica complessiva della dotazione di aree a servizi presenti sul territorio comunale suddivisi per ATO.

DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI								
ATO	Abitanti teorici				Dotazione di aree a servizi			
	Esistenti	PI Variante n.1	PI Variante n.2	PI Variante n.5	Totale	Fabbisogno	Previsto dal PI	Differenza
	n.	n.	n.	n.	n.	mq	mq	mq
	a)	b)	c)	d)	e) = a) + b) + c) + d)	f) = e) * 30 mq/ab	g)	h) = g) - f)
ATO 1	0	0	0	0	0	0	0	0
ATO 2	1.723	130	-5	0	1.848	55.433	84.225	28.792
ATO 3	635	39	10	0	684	20.510	38.024	17.514
ATO 4	1.191	180	-12	0	1.359	40.773	57.346	16.573
ATO 5	4.245	332	0	76	4.653	139.577	331.717	192.140
ATO 6	350	210	29	0	589	17.662	116.790	99.128
ATO 7	5.241	556	11	-105 -63	5.703 5.745	171.084 172.348	100.138 101.502	-70.945 -70.846
ATO 8	86	39	0	0	125	3.738	93.505	89.767
TOTALE	13.471	1.484	33	-29 13	14.959 15.001	448.777 450.041	821.746 823.110	372.969 373.069

Tabella 8 - Dotazione di aree a servizi

La dotazione di aree a servizi prevista complessivamente dal Piano degli Interventi soddisfa ampiamente il fabbisogno di dotazione di standard definito per legge ed indicato dal PAT; tuttavia si registra un sottodimensionamento di aree a servizi all’interno dell’ATO n. 7 di Olmi.

Va sottolineato come la Variante n. 5 preveda l’introduzione di nuove aree a servizi proprio in corrispondenza di suddetto ATO, le quali rappresentano una dotazione di aree pubbliche ulteriori rispetto allo standard minimo previsto dalla normativa di Piano.