

Sindaco  
dott.ssa Morena Martini

Assessore Urbanistica-Edilizia Privata  
ing. Giorgio Campagnolo

Progettista: Responsabile Ufficio Tecnico  
dott. Adriano Ferraro

Progetto cartografico ed informatizzazione  
ing. Luca Zanella

**1**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA con verifica del dimensionamento

Elaborato adeguato alle D.C.C. di approvazione n. 35 e n. 37 entrambe del 23/06/2018

PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 8

giugno 2018





## Relazione illustrativa

### Indice

1.	Riferimenti amministrativi .....	4
2.	Le varianti al PI .....	5
3.	Elaborati del Piano .....	7
4.	L'informatizzazione GIS del PI .....	8
5.	Contenuti delle varianti.....	9
6.	Dimensionamento e verifica della dotazione di standard .....	21

## 1. Riferimenti amministrativi

PAT:

- approvato in Conferenza di Servizi in data 23/04/2013, ratificato con Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 683 del 14/05/2013, pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 04/06/2013.

PI ricognitivo ("**variante n. 1**"):

- adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 17/12/2013;
- approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 10/04/2014.

Primo PI attuativo del PAT ("**variante n. 2**"):

- illustrazione del Documento Programmatico art. 18 comma 1 LR 11/04 nella seduta consiliare del 23/10/2014 (agli atti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 23/10/2014);
- adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 13/01/2015;
- approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 30/04/2015.

PI di riscontro alle richieste di eliminazione di edificabilità "Variante verde" ("**variante n. 3**"):

- adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2016;
- approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 12/07/2016.

PI variante anno 2016 ("**variante n. 4**"):

- adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 10/03/2016;
- approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 12/07/2016.

PI variante rotatoria tra Via Bessica, Via Bodi e Via Donizetti ("**variante n. 5**"):

- adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 30/01/2017;
- approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 10/07/2017.

PI variante di recepimento e approvazione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11 del 23 aprile 2004 tra il Comune di Rossano Veneto e la Provincia Lombardo Veneta dell'Ordine Religioso dei Chierici Regolari Ministri degli Infermi (Camilliani) ("**variante n. 6**"):

- adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24/04/2017;
- approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 18/09/2017.

PI variante 2017/2018 ("**variante n. 7**"):

- adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 23/01/2018;
- approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 23/06/2018.

PI variante 2018 ("**variante n. 8**"):

- adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 26/02/2018;
- approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 23/06/2018.

## 2. Le varianti al PI

Le fasi precedenti della pianificazione comunale hanno già affrontato l'adeguamento del PRG al nuovo sistema di strumenti costituito dal Piano Regolatore Comunale (PRC) che comprende il Piano di Assetto del Territorio (PAT), già definito per il Comune di Rossano Veneto ed oggetto di approvazione da parte dell'Ente sovraordinato competente, ed il Piano degli Interventi (PI), il quale ne rappresenta la componente operativa.

Ecco che la "*variante n. 1*" al PI è venuta dichiaratamente a riconoscere la complessità dell'operazione di transito "dal vecchio al nuovo" e la necessità di un approccio che fosse progressivo, ancorché esteso all'intero territorio comunale, sia per l'aspetto cartografico, che per il corpo normativo, in quanto strettamente correlati.

La cosiddetta "*variante n. 1*" al PI costituisce dunque di fatto il primo Piano degli Interventi comunale, rimarcandone anche nella denominazione il forte rapporto con il PRG in tutto confermato, del quale potrebbe essere anche considerata una sorta di prima variante in adeguamento allo strumento sovraordinato.

Dal PRG deriva dunque la carta "unica" in scala 1:2.000 con zonizzazione, previsioni di interventi edilizi espresse in forma di gradi di intervento, vincoli ed invarianti di PAT, accompagnata da un'analoga operazione sul testo normativo.

Con appropriata scelta delle grafie, la scala di dettaglio consente infatti in linea di principio la sovrapposizione di diversi tematismi sovrapposti e la consultazione di un unico elaborato cartografico semplifica di molto il momento gestionale dello strumento urbanistico.

Successivamente la "*variante n. 2*" al PI interviene in parziale prima attuazione di previsioni di PAT, incrociando le manifestazioni di interesse espresse dai privati ed introducendo diverse "schede norma" a caratterizzare gli interventi di trasformazione con definizioni specifiche definite in accordo con i privati proponenti.

La "*variante n. 2*" al PI ha inoltre trattato le richieste da parte di privati cittadini di eliminare la potenzialità edificatoria non ancora realizzata, su lotti esistenti confermati travasando il PRG nel PI.

L'Amministrazione ha ritenuto in tale sede di prendere atto della volontà dei proprietari alla rinuncia della potenzialità edificatoria, solo nei casi in cui con l'eliminazione non venissero compromesse funzioni urbane significative e non venissero lesi diritti di terzi.

Così facendo, anticipava di qualche tempo una specifica Legge Regionale, la n. 4 del 16 marzo 2015, pubblicata sul BUR n. 27/2015, dal titolo "MODIFICHE DI LEGGI REGIONALI E DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO E DI AREE NATURALI PROTETTE REGIONALI", la quale all'art. 7 ne disciplina la fattispecie, prevedendo apposite forme di avviso pubblico e le modalità di risposta da parte dell'Amministrazione Comunale.

La materia è stata affrontata con la "*variante n. 3*" al PI finalizzata ad attuare anche formalmente una seconda fase di interventi in risposta ad ulteriori richieste di cittadini.

La "*variante n. 4*" al PI ha proseguito il percorso tracciato, assestando ulteriormente l'impianto documentale e riscontrando alcune decine di manifestazioni di interesse, concretizzate in massima parte come atti d'obbligo unilaterali, propedeutici alla configurazione di veri e propri accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

La “*variante n. 5*” al PI è correlata al progetto di realizzazione di una rotatoria tra Via Bessica, Via Bodi e Via Donizetti, necessaria per mettere in sicurezza un incrocio che presenta scarsa visibilità e flussi di traffico importanti, vista la presenza dell’ecocentro Comunale.

La “*variante n. 6*” al PI recepisce ed approva l’accordo ai sensi dell’art. 6 della LR 11 del 23 aprile 2004 tra il Comune di Rossano Veneto e la Provincia Lombardo Veneta dell’Ordine Religioso dei Chierici Regolari Ministri degli Infermi (Camilliani) per l’acquisizione al patrimonio comunale e successiva riqualificazione dell’area adiacente a Villa Comello denominata “Orto di Villa Comello” e contestuale ampliamento del parco pubblico “Cav. G. Toniolo” a Mottinello.

La “*variante n. 7*” al PI prosegue il percorso tracciato, riscontrando alcune decine di manifestazioni di interesse, concretizzate in massima parte come atti d’obbligo unilaterali propedeutici alla configurazione di veri e propri e in parte come interventi ricognitivi o, per loro natura, non soggetti a contributo straordinario perequativo.

Alcuni interventi riscontrano ancora istanze per lo stralcio di edificabilità per previsioni urbanistiche vigenti ai sensi dell’art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4.

La “*variante n. 8*” al PI persegue ulteriormente i medesimi obiettivi della variante n. 7, concretizzati in sei ulteriori interventi ancora una volta in massima parte configurati come accordi pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/04.

### 3. Elaborati del Piano

In sede di verifica operativo-attuativa del PI è emersa la necessità di ulteriore integrazione degli elaborati che compongono il sistema documentale, in particolare del recupero dei contenuti specifici della tavola di PRG relativa al centro storico del capoluogo, contenuti ancora validi e richiamati dalla normativa.

In relazione alla natura finale delle schede norma è emersa anche una palese possibile contraddizione degli estratti cartografici specifici con i corrispondenti contenuti negli elaborati cartografici di PI, i quali sono alla stessa scala e sono risultati avere i medesimi contenuti: ciò ha indotto a riversarne le prescrizioni in un'apposita tabella del repertorio normativo ed eliminare l'allegato.

In merito alle definizioni operative di dettaglio superiore rispetto all'articolazione tematico-normativa del PI, queste possono trovare più propriamente luogo nell'accordo pubblico-privato che è documento necessariamente più articolato e che per questo motivo si deve allegare al Piano degli Interventi del quale viene ad essere parte integrante.

Gli elaborati che compongono il PI sono dunque:

- 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA con verifica del dimensionamento;
- 2.a CARTOGRAFIA DI PIANO - TAVOLA NORD scala 1:2000;
- 2.b CARTOGRAFIA DI PIANO - TAVOLA CENTRO scala 1:2000;
- 2.c CARTOGRAFIA DI PIANO - TAVOLA SUD scala 1:2000;
- 2.d CARTOGRAFIA DI PIANO - LEGENDA E QUADRO D'UNIONE DEI FOGLI scala 1:10000;
- 2.e CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO scala 1:1000;
- 3 NORME TECNICHE OPERATIVE;
- 3.1 ACCORDI ART. 6 LR 11/04 ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE;
- 4 PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA, LA MITIGAZIONE AMBIENTALE E L'EFFICIENZA ENERGETICA;
- 5 REGISTRO CREDITI EDILIZI;
- 6 Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.;

DVD-ROM Quadro Conoscitivo aggiornato di P.R.C. - Banca Dati alfa-numerica e vettoriale.

## 4. L'informatizzazione GIS del PI

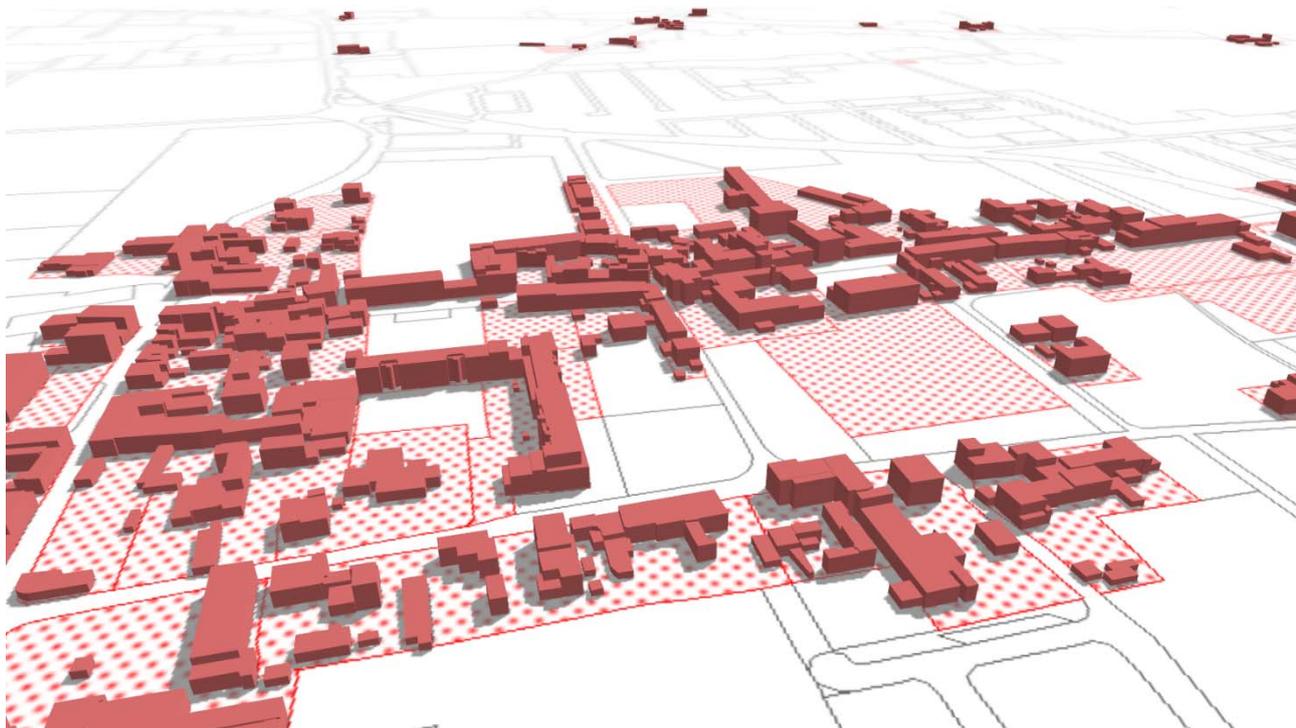
La complessità dell'impianto CAD originale del PRG, già a disposizione dell'Amministrazione Comunale in formato DWG, unita all'espresso desiderio di marcata continuità con le previsioni di PRG fatte proprie dal PAT, ha determinato la scelta (non felicissima sul fronte dei computi dimensionali e sul controllo topologico delle geometrie) di non mettere in gioco nativamente tecnologia GIS, ma di riprendere l'impianto CAD e provvedere successivamente alla ricostruzione delle classi tematiche primarie di PI.

Con le varianti precedenti si è comunque recuperata la struttura logico-tematica tipica delle applicazioni GIS, offrendo al momento gestionale elaborati ricavati direttamente su tale piattaforma.

L'utilizzo del sistema documentale è così divenuto garanzia di verifica puntuale anche della qualità dei data base originari dello stesso e qualche rifinitura all'applicazione è stata effettuata con la "variante n. 7" al PI.

Tutti gli interventi sui tessuti edificabili sono stati definiti in contesto assistito dal computer con calcolo immediato delle variazioni ai computi dimensionali con ambiti predisposti ad essere esplicitati nella nuova tavola specifica di rappresentazione geografica del rapporto con la SAT in evidenza cronologica.

L'utilizzo sistematico di archivi GIS è stato ulteriormente approfondito in questa fase, provvedendo anche a una sessione di aggiornamento cartografico speditivo ulteriore, basata sia sull'ortofotocarta AGEA 2015 distribuita dalla Regione, che sul mosaico delle mappe catastali aggiornate ottenute dall'Agenzia delle Entrate in formato CXF.



Gli esiti delle verifiche sono dettagliati nel successivo specifico capitolo 6.

## 5. Contenuti delle varianti

### Variante n. 3

Per dare adeguata risposta alla richiesta di stralcio di edificabilità da lotti che si collocano in contesti diversi, ma per loro natura sempre riconosciuti come urbanizzazione consolidata di PAT, riconosciuta adeguata operatività per le aree prive di edificabilità nell'art. 28 delle NTA vigenti relativo alle "aree a verde privato", tale appare più opportunamente la riclassificazione delle aree oggetto di richiesta, con opportuna integrazione dell'art. 28 a precisare che si tratta di zone urbane prive di edificabilità nelle quali sono ammesse comunque anche le colture agricole.

Di più, riconosciuta nella ricorrente nota (3) del repertorio normativo, la quale individua le zone per le quali l'area a verde privato non concorre al computo dell'edificabilità, un'indicazione insidiosa, non in linea con le potenzialità dell'apparato grafico-normativo, si è deciso di evidenziare tali ambiti introducendo una nuova grafia con fondino giallo ad indicare le "zone a verde privato prive di edificabilità (art. 28 norme tecniche di PI)".

Con tale categoria si trattano anche le eliminazioni di edificabilità da "variante verde".

Per quanto riguarda il computo della SAU trasformabile di PAT, le zone inedificate a verde privato si intendono assimilabili alla zona agricola e, se rilevate dallo studio agronomico-ambientale di PAT ad uso agricolo, concorrono alla restituzione algebrica di SAT (Superficie Agricola Trasformabile).

Le variazioni in parola non influenzano invece le determinazioni dimensionali del Piano strategico PAT.

Gli interventi della "**variante n. 3**" al PI sono dettagliati nella tabella seguente.

Intervento Numero	ATO Numero	Intervento proposto	Azione di progetto di var. n. 3	Compatibilità trasformabilità PAT
1	1	Verifica sistematica aree a verde privato che non concorrono all'edificabilità.	Zona C1.2/6. Riclassificazione aree a verde privato in ottemperanza a quanto precisato nel repertorio normativo.	Urbanizzazione consolidata.
2	1	Ricalibrazione perimetrazione zona F3.	L'ambito della zona pubblica viene ricalibrato a sud estendendolo di circa 7 m sull'area resasi disponibile.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
3	1	Richiesta modifica area da residenziale C1.2/9 ad agricola.	Dato il contesto insediato, per di più riconosciuto dal PAT come urbanizzazione consolidata, appare preferibile qualificare la zona come "a verde privato art. 28 NTO".	Urbanizzazione consolidata.
4	2	Verifica sistematica aree a verde privato che non concorrono all'edificabilità.	Zona C1.1/5. Riclassificazione aree a verde privato in ottemperanza a quanto precisato nel repertorio normativo.	Urbanizzazione consolidata.
5	1	Rettifica sul limite di proprietà di intervento grado 6 su edificio esistente e modifica classificazione urbanistica fabbricato e di terreno da zto A2 a zto C1.2.	Si ricalibra il sedime del grado 6, qualificando come C1.2 la porzione edificata ora esclusa, qualificando come zona a verde privato la porzione di A2 non pertinenziale agli edifici contigui con grado di intervento.	Urbanizzazione consolidata.

<b>Intervento Numero</b>	<b>ATO Numero</b>	<b>Intervento proposto</b>	<b>Azione di progetto di var. n. 3</b>	<b>Compatibilità trasformabilità PAT</b>
6	1	Richiesta modifica area da residenziale C1.2/28 ad agricola.	Dato il contesto insediato, per di più riconosciuto dal PAT come urbanizzazione consolidata, appare preferibile qualificare la zona come "a verde privato art. 28 NTO".	Urbanizzazione consolidata.
7	1	Richiesta modifica area da residenziale C1.2/33 a agricola.	Dato il contesto insediato, per di più riconosciuto dal PAT come urbanizzazione consolidata, appare preferibile qualificare la zona come "a verde privato art. 28 NTO".	Urbanizzazione consolidata.
8	2	Richiesta modifica area da residenziale C1.1/31 a agricola.	Dato il contesto insediato, per di più riconosciuto dal PAT come urbanizzazione consolidata, appare preferibile qualificare la zona come "a verde privato art. 28 NTO".	Urbanizzazione consolidata.
9	2	Richiesta modifica area da F3 a A1 o a verde privato.	Le particelle inedificate vengono qualificate come zone a verde privato, con ricalibratura delle zone A1 contigue sulle pertinenze edificate.	Urbanizzazione consolidata.
10	2	Verifica sistematica aree a verde privato che non concorrono all'edificabilità.	Zona C1.1/36. Riclassificazione aree a verde privato in ottemperanza a quanto precisato nel repertorio normativo.	Urbanizzazione consolidata.
11	2	Richiesta modifica area da residenziale C2/6 soggetta a SUA ad area non edificabile.	Dato il contesto insediato, per di più riconosciuto dal PAT come urbanizzazione consolidata, appare preferibile qualificare la zona come "a verde privato art. 28 NTO".	Trasformazione programmata.
12	2	Richiesta modifica area da commerciale-direzionale D3/7 di completamento ad agricola.	Dato il contesto insediato, per di più riconosciuto dal PAT come urbanizzazione consolidata, appare preferibile qualificare la zona come "a verde privato art. 28 NTO".	Urbanizzazione consolidata.
13	2	Richiesta modifica area da F3 ad agricola.	Dato il contesto insediato, per di più riconosciuto dal PAT come urbanizzazione consolidata, appare preferibile qualificare la zona come "a verde privato art. 28 NTO".	Urbanizzazione consolidata.
14	2	Richiesta modifica area da F3 ad agricola.	Dato il contesto insediato, per di più riconosciuto dal PAT come urbanizzazione consolidata, appare preferibile qualificare la zona come "a verde privato art. 28 NTO".	Urbanizzazione consolidata.
15	2	Richiesta modifica area da produttiva D2/10 di completamento ad agricola.	Dato il contesto insediato, per di più riconosciuto dal PAT come urbanizzazione consolidata, appare preferibile qualificare la zona come "a verde privato art. 28 NTO".	Urbanizzazione consolidata.
16	3	Richiesta modifica area da edificabile C1.2/67 ad agricola.	Dato il contesto insediato, per di più riconosciuto dal PAT come urbanizzazione consolidata, appare preferibile qualificare la zona come "a verde privato art. 28 NTO".	Urbanizzazione consolidata.
17	4	Verifica sistematica aree a verde privato che non concorrono all'edificabilità.	Zona C1.1/75. Riclassificazione aree a verde privato in ottemperanza a quanto precisato nel repertorio normativo.	Urbanizzazione consolidata.

Intervento Numero	ATO Numero	Intervento proposto	Azione di progetto di var. n. 3	Compatibilità trasformabilità PAT
18	2	Stralcio dell'area di rispetto allevamenti zootecnici riferito all'azienda di proprietà (dimostrato con relazione agronomica citata che l'allevamento in questione non è intensivo) in considerazione della richiesta presentata per ampliamento fabbricato rurale con LR 14/2009.	Si elimina l'evidenza grafica dell'area di rispetto, tema nei confronti del quale il PI è atto esclusivamente ricognitivo.  (Osservazione numero 4 accolta)	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.

#### **Variante n. 4**

La variante n. 4 si compone di alcune operazioni "sistematiche" di recupero della piena autonoma operatività di questo strumento urbanistico:

- l'integrazione tematica necessaria e il recupero della tavola in scala 1:1000 relativa al centro storico del capoluogo (contestualmente, a rinforzare il ruolo dell'elaborato di dettaglio, sono stati "spenti" i corrispondenti gradi di intervento nella cartografia 1:2000);
- la verifica di allineamento delle indicazioni cartografiche rappresentate nelle "schede norma" di variante n. 2 e la loro trasformazione in tabella di repertorio normativo;
- il ripristino di tessuto C2, ancorché tematicamente rappresentato "al vero" su superfici fondiarie, nel contesto delle aree a standard realizzate per i Piani Urbanistici Attuativi collaudati (scelta verificata come più efficace a riconoscere l'esistenza di normative specifiche più articolate di una riclassificazione omogenea e certamente rispettosa dei diritti previgenti);
- la ricognizione delle effettive perimetrazioni delle aree soggette a SUAP individuate negli elaborati di Piano ed omogeneizzazione della relativa grafia;
- allineamento delle indicazioni localizzativo-tematiche delle formazioni vegetali di interesse con il PAT;
- evidenza tematica esplicita delle aree a parcheggio e della zona agricola;
- assunzione della base cartografica ulteriormente oggetto di aggiornamento speditivo.

Relativamente alle Norme Tecniche Operative, gli interventi riguardano:

- l'attribuzione delle densità fondiarie minime ai soli interventi in ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo (art. 6);
- l'ammissione alla deroga della distanza minima di 10 m dagli scoli d'acqua demaniali in capo all'Autorità Competente (art. 8 - art. 49 - art. 50);
- lo stralcio del comma 3 dell'art. 12 relativo alle unità minime di intervento edilizio in zona A1, risultate non riconoscibili in modo coerente sulle tavole di riferimento;
- l'ammissibilità della monetizzazione di standard dovuti per interventi diretti (art. 42);
- eliminazione densità minime riportate nel repertorio normativo, anche in riallineamento con quanto previsto all'art. 6;
- generale ricondizionamento in allineamento alla numerazione cartografata dei comparti e reimpaginazione dei riferimenti alle note del repertorio normativo;
- introduzione dello specifico repertorio delle schede norma di variante n. 2 al PI;
- introduzione dello specifico repertorio degli accordi pubblico-privato di variante n. 4 al PI, subordinato al perfezionamento degli stessi durante l'iter di approvazione del PI;

- introduzione nel repertorio normativo di una tabella riepilogativa degli Strumenti Urbanistici Vigenti numerati in cartografia.

A queste si aggiunge una serie di interventi localizzati puntuali, quasi sempre sostenuti dalla necessità della definizione di un accordo con i privati proprietari, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, dettagliati nella tabella seguente, specifica della "variante n. 4" al PI:

Intervento Numero	ATO Numero	Descrizione intervento di var. n. 4	Compatibilità trasformabilità PAT
01	2	<b>CON ACCORDO "1"</b> : ammesso cambio d'uso a destinazione residenziale dell'unità immobiliare esistente identificata con i dati catastali f. 6 mapp. 473 sub 9, unitamente ad eventuali ulteriori pertinenze della stessa.	Urbanizzazione consolidata.
02	1	<b>CON ACCORDO "2"</b> : trasferimento tessuto residenziale IED non attuato su altro sedime compatibile.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
03	2	<b>CON ACCORDO "3"</b> : tessuto residenziale sull'area di proprietà contigua a insediamento esistente. Classificazione a verde privato della porzione residua ineditata del lotto edificato confinante.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
04	3	<b>CON ACCORDO "4"</b> : cambio d'uso edificio rurale e classificazione area pertinenziale a verde privato.	Territorio aperto.
05	2	<b>CON ACCORDO "5"</b> : ampliamento tessuto IED D2/11, a comprendere porzione ineditata contigua.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
06	1	<b>CON ACCORDO "6"</b> : ampliamento tessuto IED C1.2 per realizzazione volume accessorio.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
07	1	<b>CON ACCORDO "7"</b> : tessuto IED residenziale contiguo a zona residenziale di espansione. Classificazione a verde privato della contigua porzione agricola edificata interclusa.	Trasformazione programmata residenziale.
08	1	<b>CON ACCORDO "8"</b> : tessuto IED residenziale connesso a insediamento esistente con classificazione a verde privato del contesto pertinenziale contiguo.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
09	2	<b>CON ACCORDO "9"</b> : tessuto IED contiguo a insediamento esistente con classificazione a verde privato del contesto pertinenziale.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
10	2	<b>CON ACCORDO "10"</b> : tessuto IED contiguo a insediamento esistente con classificazione a verde privato della pertinenza già edificata interposta.	Urbanizzazione consolidata e territorio aperto limitrofo.
11	1	<b>CON ACCORDO "11"</b> : trasferimento tessuto residenziale IED non attuato su altro sedime compatibile.	Urbanizzazione consolidata e territorio aperto limitrofo.
12	2	<b>CON ACCORDO "12"</b> : trasferimento volume esistente con funzione pertinenziale residenziale.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
13	2	<b>CON ACCORDO "13"</b> : trasferimento capacità edificatoria tra lotti già edificabili compatibili con individuazione sagoma limite nel lotto di destinazione.	Urbanizzazione consolidata.
15	2	<b>CON ACCORDO "15"</b> : riclassificazione a C1.1 di tessuto residenziale IED con riduzione della capacità edificatoria già attribuita e sua estensione a comprendere porzione di zona D1 contigua.	Urbanizzazione consolidata.
16	3	<b>CON ACCORDO "16"</b> : intervento puntuale di protezione della zona A2 esistente, mirato alla formazione di una fascia di mitigazione verso il sistema produttivo antistante in territorio di Tezze sul Brenta.	Territorio aperto riferibile a complesso di valore testimoniale da valorizzare.

Intervento Numero	ATO Numero	Descrizione intervento di var. n. 4	Compatibilità trasformabilità PAT
17	2	<b>CON ACCORDO "17"</b> : estensione tessuto IED esistente mantenendone l'edificabilità già attribuita, riducendo la contigua zona di espansione e con cessione una fascia lungo strada atta a realizzare una pista ciclabile.	Urbanizzazione consolidata e trasformazione programmata residenziale.
18	4	<b>CON ACCORDO "18"</b> : individuazione puntuale nuovo volume in zona A2 ricalibrata sulla base del nucleo esistente.	Trasformazione programmata produttiva.
20	2	<b>CON ACCORDO "20"</b> : compartazione SUA residenziale mediante riconoscimento di tessuto IED con indice di edificabilità conseguentemente ridotto.	Area di riqualificazione/riconversione con azione strategica 1 area ex-fonderia e parte di urbanizzazione consolidata.
21	2	<b>CON ACCORDO "21"</b> : compartazione SUA residenziale mediante riconoscimento tessuto residenziale IED con riduzione della capacità edificatoria vigente.	Trasformazione programmata residenziale.
22	3	<b>CON ACCORDO "22"</b> : revisione grado di intervento su edificio esistente e ricalibrazione tessuto pertinenziale con previsione di parcheggio pubblico (75 mq).	Urbanizzazione consolidata.
24	2	<b>CON ACCORDO "24"</b> : ricalibrazione minima dell'ambito e della capacità edificatoria della scheda norma n. 1. Distanze e altri parametri urbanistici da NTO di PI vigente per le ZTO C1.1.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
25	2	<b>CON ACCORDO "25"</b> : stralcio previsione SUA residenziale sull'area di proprietà mediante individuazione di lotto IED e parcheggio pubblico fronte strada (625 mq) con verde privato sulla porzione maggioritaria residua. Sul mappale f. 3 n. 1187 viene contestualmente estesa la zona C1.1, mantenendo nel comparto n. 92 la capacità edificatoria già attribuita mediante porzione di tessuto C1.1/39.	Trasformazione programmata residenziale e urbanizzazione consolidata
26	2	<b>CON ACCORDO "26"</b> : definizione assetto funzionale comparto residuale SUA residenziale di previsione, prodromico ad intervento edilizio diretto, con definizione aree ad uso pubblico (763 mq).	Trasformazione programmata residenziale e territorio aperto limitrofo.
27	2	<b>CON ACCORDO "27"</b> : stralcio previsione SUA residenziale sull'area di proprietà mediante individuazione di lotto IED e parcheggio pubblico fronte strada (625 mq) con verde privato sulla porzione maggioritaria residua.	Trasformazione programmata residenziale.
28	4	<b>CON ACCORDO "28"</b> : stralcio previsione SUA produttivo sull'area di proprietà con riclassificazione a parcheggio privato IED con riqualificazione perequativa del fronte strada (realizzazione marciapiede e pubblica illuminazione).	Urbanizzazione consolidata.
29	4	<b>CON ACCORDO "29"</b> : tessuto residenziale sull'area di proprietà contigua a insediamento esistente. Si interpone verde privato sulla porzione agricola del lotto edificato contiguo.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
30	2	<b>CON ACCORDO "30"</b> : tessuto residenziale sull'area di proprietà già dotata di sottoservizi accessibili, strutturalmente ammessa alla destinazione residenziale.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata e cono visuale.
31	2	<b>CON ACCORDO "31"</b> : tessuto residenziale IED sull'area di proprietà compresa tra insediamenti esistenti.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
32	2	Richiesta inclusione area all'interno di una zona di riqualificazione e riconversione individuata dal PAT. Ulteriore richiesta stralcio simbolo "attività da trasferire" su attività produttiva esistente.	Urbanizzazione consolidata.
33	3	Cambio di destinazione d'uso fabbricato rurale.	Territorio aperto.

Intervento Numero	ATO Numero	Descrizione intervento di var. n. 4	Compatibilità trasformabilità PAT
34	2	<b>CON ACCORDO "32"</b> : variazione tipologia area a servizi esistente per realizzazione di parcheggio pubblico con accesso carraio di servizio.	Urbanizzazione consolidata.

### Variante n. 5

Come già anticipato al capitolo 2, con la variante n. 5 si interviene sulla cartografia in un solo punto, brevemente descritto nella tabella seguente:

Intervento Numero	ATO Numero	Descrizione intervento di var. n. 5	Compatibilità trasformabilità PAT
1	1	Individuazione opera pubblica di rotonda di previsione tra Via Bessica, Via Bodi e Via Donizetti, necessaria per mettere in sicurezza un incrocio che presenta scarsa visibilità e flussi di traffico importanti, vista la presenza dell'ecocentro Comunale.	Urbanizzazione consolidata /Infrastrutture rilevanti di previsione.

### Variante n. 6

Come già anticipato al capitolo 2, con la variante n. 6 si interviene sulla cartografia in un solo punto, brevemente descritto nella tabella seguente e definito da accordo ai sensi dell' art. 6 della LR 11/04, che diviene parte integrante del Piano degli Interventi:

Intervento Numero	ATO Numero	Descrizione intervento di var. n. 6	Compatibilità trasformabilità PAT
1	4	Recepimento ed approvazione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11 del 23 aprile 2004 tra il Comune di Rossano Veneto e la Provincia Lombardo Veneta dell'Ordine Religioso dei Chierici Regolari Ministri degli Infermi (Camilliani) per l'acquisizione al patrimonio comunale e successiva riqualificazione dell'area adiacente a Villa Comello denominata "Orto di Villa Comello" e contestuale ampliamento del parco pubblico "Cav. G. Toniolo" a Mottinello.	Pertinenza scoperta da tutelare in centro storico, adiacente a servizi di maggior rilevanza esistenti.

### Variante n. 7

Come in parte già anticipato al capitolo 2, la variante n. 7 si compone prevalentemente di:

- interventi di stralcio di edificabilità (cosiddette VARIANTI VERDI) sollecitati dai proprietari;
- proposte di trasformazione urbanistica sollecitate dai proprietari con esplicite manifestazioni di interesse e formalizzate con atti d'obbligo prodromici alla stipula di accordi pubblico/privato;
- interventi di natura ricognitiva per attribuire al sistema documentale di PI il valore di compendio della pianificazione comunale (ambiti SUAP, attuazione PUA, ...);
- aggiustamenti migliorativi dell'apparato normativo e regolamentare ed allineamento dello stesso agli interventi localizzati puntuali.

Si segnala l'adeguamento di alcune superfici fondiarie riportate nel repertorio normativo conseguente all'accoglimento di richieste di stralcio di edificabilità.

Segue la tabella descrittiva di dettaglio relativa agli interventi localizzati puntuali di “**variante n. 7**” al PI, in parte sostenuti dalla necessità della definizione di un accordo con i privati proprietari, ai sensi dell’art. 6 della LR 11/04.

<b>Intervento Numero</b>	<b>ATO Numero</b>	<b>Descrizione intervento di var. n. 7</b>	<b>Compatibilità trasformabilità PAT</b>
<b>01</b>	1	<b>VARIANTE VERDE:</b> riclassificazione da area residenziale a <b>zona agricola</b> in <b>Via San Paolo</b> .	Urbanizzazione consolidata.
<b>02</b>	3	<b>VARIANTE VERDE:</b> riclassificazione da area residenziale a <b>zona agricola</b> in <b>Via Salute</b> .	Urbanizzazione consolidata.
<b>03</b>	2	<b>VARIANTE VERDE:</b> riclassificazione da area residenziale a <b>zona agricola</b> in <b>Via Piave</b> .	Urbanizzazione consolidata.
<b>04</b>	4	<b>VARIANTE VERDE:</b> riclassificazione da area residenziale a <b>zona agricola</b> in <b>Via San Camillo</b> .	Urbanizzazione consolidata.
<b>05</b>	1	<b>VARIANTE VERDE:</b> dato il contesto insediato, nel quale l'ambito si configura come area interclusa, appare preferibile qualificare l'area come " <b>Zona a verde privato priva di edificabilità</b> " in <b>Via San Zenone</b> .	Urbanizzazione consolidata.
<b>06</b>	2	<b>VARIANTE VERDE:</b> riclassificazione da area residenziale a <b>zona agricola</b> in <b>Via Crearo</b> .	Urbanizzazione consolidata.
<b>07</b>	1	<b>VARIANTE VERDE:</b> dato il contesto insediato, nel quale l'ambito si configura come area interclusa, appare preferibile qualificare l'area come " <b>Zona a verde privato priva di edificabilità</b> " in <b>Via San Zenone</b> .	Urbanizzazione consolidata.
<b>08</b>	1	<b>CON ACCORDO "33":</b> con accesso da <b>Via San Lorenzo</b> , tessuto residenziale IED connesso all'insediamento esistente ad est.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
<b>09</b>	2	<b>CON ACCORDO "34":</b> in <b>Via A. Moro</b> , ammesso cambio d'uso da direzionale a residenziale dell'unità immobiliare identificata con i dati catastali f. 6 mapp. 1026 sub 9, unitamente ad eventuali ulteriori pertinenze della stessa.	Urbanizzazione consolidata.
<b>10</b>	2	<b>CON ACCORDO "35":</b> in <b>Via Carducci</b> ricalibrazione del tessuto residenziale IED con riduzione complessiva della volumetria prevista e parziale recupero di SAU. Intervento al limite dell'ATO 2, compatibile con il PAT in forza del penultimo comma dell'art. 3.1 delle NT.	Urbanizzazione consolidata.
<b>11</b>	1	<b>CON ACCORDO "36":</b> in <b>Via Cassola</b> cambio d'uso edificio rurale con riclassificazione area pertinenziale come " <b>Zona a verde privato priva di edificabilità</b> ".	Territorio aperto.
<b>12</b>	1	<b>CON ACCORDO "37":</b> in <b>Via Bessica</b> , rimozione del simbolo di attività produttiva da trasferire sul fabbricato produttivo esistente in tessuto C1.2.	Urbanizzazione consolidata.
<b>13</b>	2	<b>CON ACCORDO "38":</b> in <b>Via Castione</b> , ricalibrazione del tessuto residenziale IED esistente, con individuazione sagoma limite per sviluppare un volume di 570 mc, ridotto rispetto alla capacità edificatoria vigente, con contestuale classificazione a verde privato dell'area pertinenziale fronte strada e cessione gratuita del sedime della pista ciclabile lungo strada.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.

Intervento Numero	ATO Numero	Descrizione intervento di var. n. 7	Compatibilità trasformabilità PAT
14	2	<b>CON ACCORDO "39":</b> in <b>Via Kennedy</b> tessuto residenziale IED contiguo ad insediamento esistente.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
15	1	<b>CON ACCORDO "40":</b> con accesso da <b>Via Monte Asolone</b> , tessuto residenziale IED sull'area di proprietà, contigua a pertinenza edificata a nord, contestualmente classificata come " <b>Zona a verde privato priva di edificabilità</b> " con lo stesso trattamento della residua area pertinenziale di proprietà.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
16	1	<b>CON ACCORDO "41":</b> in <b>Via San Marco</b> , ammissibilità <b>cambio d'uso</b> da commerciale ad artigianale di porzione dell'unità immobiliare esistente identificata catastalmente f. 1 mapp. 551.	Territorio aperto.
17	1	<b>CON ACCORDO "42":</b> in <b>Via San Zenone</b> , individuazione di una sagoma limite in tessuto C1.2 entro cui realizzare, con specifiche prescrizioni, un fabbricato artigianale per max 424 mc.	Urbanizzazione consolidata.
18	4	<b>CON ACCORDO "43":</b> con accesso da <b>Via Ca' Vico</b> , tessuto residenziale IED in fregio a insediamento esistente con classificazione a verde privato del contesto pertinenziale proprio e contiguo.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
19	2	<b>CON ACCORDO "44":</b> ricalibrazione e ampliamento di tessuto residenziale IED, in <b>Via Italo Girardi</b> , con individuazione dello schema della viabilità interna e degli standard, con contestuale cessione perequativa dell'area a nord del campo sportivo di <b>Via Mons. Miotto</b> , che viene tutta classificata "F3" e cessione gratuita della strada di accesso da <b>Via Stazione</b> .	Urbanizzazione consolidata e servizi di maggior rilevanza.
20	1	<b>CON ACCORDO "45":</b> in <b>Via Cassola</b> cambio d'uso edificio rurale con riclassificazione area pertinenziale come " <b>Zona a verde privato priva di edificabilità</b> ".	Territorio aperto.
21	2	<b>CON ACCORDO "46":</b> in <b>Via Bassano</b> , previsione puntuale di attuazione dell'ambito già soggetto a PdL commerciale/direzionale con individuazione delle aree a standard e vincolate ad uso pubblico e realizzazione perequativa di un tratto di <b>pista ciclabile</b> , lungo <b>Via Bassano</b> , di collegamento tra il centro di Rossano Veneto e il Comune di Rosà.	Urbanizzazione consolidata.
22	3	<b>CON ACCORDO "47":</b> in <b>Via Nosellare</b> , riconoscimento di tessuto A2 corrispondente ad insediamento esistente, con unità di intervento su esistente edificato in grado 5, individuazione di superfetazione da demolire (grado 8) e di sagoma limite entro cui riedificare la volumetria demolita con destinazione residenziale.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
23	4	<b>INTERVENTO NON SOGGETTO A CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO:</b> eliminazione della fascia di rispetto stradale lungo un tratto di <b>Via Ca' Vico</b> già edificato e oggetto di procedura SUAP.	Territorio aperto.
24	3	<b>INTERVENTO NON SOGGETTO A CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO:</b> in <b>Via Santa Giustina</b> , stralcio previsione grafica di parcheggio pubblico per l' <b>accordo 22</b> per sopravvenuta monetizzazione dell'opera a termini dell'accordo medesimo.	Urbanizzazione consolidata.

Intervento Numero	ATO Numero	Descrizione intervento di var. n. 7	Compatibilità trasformabilità PAT
25	1	<b>INTERVENTO NON SOGGETTO A CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO:</b> in <b>Via Pradaria</b> , ricalibrazione zona residenziale C2/24, di proprietà comunale, stralciando la porzione corrispondente al passaggio concesso ai lotti interclusi retrostanti.	Urbanizzazione consolidata e programmata.
26	2	<b>INTERVENTO NON SOGGETTO A CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO:</b> in <b>Via Piave</b> , eliminazione del grado di intervento 5 su edificio esistente strutturalmente compromesso.	Edifici di valore monumentale testimoniale.
27	3	<b>INTERVENTO NON SOGGETTO A CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO:</b> in <b>Via delle Robinie</b> , eliminazione dei gradi di intervento 4 e 5 per due edifici esistenti già eccessivamente compromessi.	Edifici di valore monumentale testimoniale.
28	1	<b>INTERVENTO RICOGNITIVO:</b> in <b>Via San Zenone</b> , ripristino e ricalibrazione sul mappale di zona F2 graficamente non percepibile ancorché già presente nel PI "variante n. 2".	Aree strategiche di natura paesaggistica ai margini di servizi di maggior rilevanza.
29	2	<b>INTERVENTO RICOGNITIVO:</b> in <b>Via Meucci</b> , recepimento ambito <b>SUAP</b> "Peruzzo s.r.l.".	Contesti figurativi Ville Venete.
30	1	<b>INTERVENTO RICOGNITIVO:</b> in <b>Via San Lorenzo</b> , ricalibrati margini tessuto C1.1/1 sui limiti catastali delle pertinenze edificate.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata e urbanizzazione consolidata
31	2	<b>INTERVENTO RICOGNITIVO:</b> in <b>Via Crearo</b> , stralcio dell'area a parcheggio di progetto non più contigua al tessuto residenziale di riferimento, a seguito dell'intervento n. 06.	Urbanizzazione consolidata.
32	4	<b>CON OSSERVAZIONE N. 2 ACCOLTA:</b> sul lato ovest di <b>Via Cà Vico</b> , a sud del territorio comunale, stralcio di area viabilità a favore di tessuto D1/19, data la natura di strada privata e confermata l'assenza di interesse pubblico della medesima.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.

### **Variante n. 8**

La variante n. 8 si compone di:

- proposte di trasformazione urbanistica sollecitate dai proprietari con esplicite manifestazioni di interesse e formalizzate con atti d'obbligo prodromici alla stipula di accordi pubblico/privato;
- interventi di natura ricognitiva per attribuire al sistema documentale di PI il valore di compendio della pianificazione comunale (vincolo Villa "Ca' Dotta", revisione gradi di intervento);
- allineamento dell'apparato normativo (in particolare le tabelle del repertorio normativo) agli interventi localizzati puntuali.

Segue la tabella descrittiva di dettaglio relativa agli interventi localizzati puntuali di "**variante n. 8**" al PI, in massima parte sostenuti dalla necessità della definizione di un accordo con i privati proprietari, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04.

Intervento Numero	ATO Numero	Descrizione intervento di var. n. 8	Compatibilità trasformabilità PAT
1	1	<b>CON ACCORDO "48":</b> in <b>Via Bassano</b> , demolizione e ricostruzione in nuova sagoma limite di edificio residenziale esistente con riclassificazione area pertinenziale come "zona a verde privato priva di edificabilità". Per l'edificio ricostruito sono ammesse le destinazioni della zona residenziale C1.2.	Contesto figurativo ai margini di urbanizzazione consolidata.
2	1	<b>CON ACCORDO "49":</b> in <b>Vicolo Castion</b> , tessuto residenziale IED contiguo ad insediamento esistente, cessione area a parcheggio limitrofa e cessione di porzione di area agricola di proprietà in Via Bessica.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
3	1	<b>CON ACCORDO "50":</b> in <b>Via Pradaria</b> , tessuto residenziale connesso a insediamento esistente con parziale vincolo area pertinenziale a zona a verde privato e cessione area viabilità.	Territorio aperto ai margini di urbanizzazione consolidata.
4	2	<b>CON ACCORDO "51":</b> su <b>Via dello Sport</b> , attuazione e riqualificazione comparto area attrezzata a parco gioco sport (già di previsione di PI) mediante allestimento giardino pertinenziale ed ampliamento di fruizione del manufatto storico testimoniale (colombaia) da valorizzare. Si rettifica contestualmente la rappresentazione cartografica del manufatto esistente già riconosciuto dal PI, rimodulandone il grado di intervento da 2 a 3.	Servizi/attrezzature di maggior rilevanza.
5	2	<b>CON ACCORDO "52":</b> in <b>Via Bassano</b> , nel centro storico del capoluogo, riduzione previsione non attuata area a parcheggio e ricomposizione volumetrica con destinazione d'uso residenziale e ampliamento di edifici esistenti. vincolata a cessione perequativa del sedime del percorso ciclo-pedonale con tracciato ricalibrato a margine della proprietà. Contestualmente si allinea la perimetrazione del vincolo monumentale di Villa Caffo, Navarrini, Cecchele, Rodighiero, Biasion detta "Ca' Dotta" alla documentazione pubblicata sul sito SABAP.	Urbanizzazione consolidata, servizi/attrezzature di maggior rilevanza su centro storico.
6		<i>Intervento stralciato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 1.</i>	
7	3	<b>INTERVENTO NON SOGGETTO A CONTRIBUTO STRAORDINARIO PEREQUATIVO:</b> in <b>Via Cartiera</b> , ricalibratura del grado di intervento da 4 a 5 e da 5 a 6 per edifici esistenti strutturalmente compromessi, ad incentivarne il recupero e la valorizzazione.	Urbanizzazione consolidata/edifici e complessi di valore ambientale e testimoniale.



Per l'intervento n. 7, a sostegno della valutazione di qualità e significatività residua allineate ai nuovi gradi di intervento attribuiti, si riportano due immagini fotografiche recenti.



## 6. Dimensionamento e verifica della dotazione di standard

L'incidenza sul dimensionamento di PAT delle varianti al PI è riepilogata nelle tabelle seguenti.

### “Variante n. 2”

Intervento di var. n. 2 Numero	ATO Numero	Intervento di var. n. 2		Volume residenz.  + utilizzato - recuperato (mc)	Superficie coperta produttiva + utilizzata - recuperata (mq)	SAT  + utilizzata - recuperata (mq)
		da	a			
3.4.1	2	A1/19	A1/19 con obbligo SUA in quanto zona degradata	0	0	0
3.4.2	2	Agricola	F3 di progetto (a verde ineditata, non sottrae SAT)	0	0	0
3.4.3	2	C1.2/54 edificata con attività da trasferire	D2/11	0	0	0
3.4.4.1	1	C1.2/4	Agricola	-430	0	0
3.4.4.2	2	C1.1/33	Agricola	-854	0	-690
3.4.4.3	4	C1.1/70	Agricola	-690	0	0
3.4.4.4	1	C1.2/11	Agricola	-536	0	-541
3.4.4.5	4	C1.2/63	Agricola	-1 203	0	-1 491
3.4.4.6	1	C1.2/4	Agricola	-398	0	0
3.4.4.7	1	C1.2/33	Agricola	-1 177	0	-352
3.4.4.8	4-3	C1.1/63 (ATO 4)	Agricola (ATO 3)	-430	0	-358
Scheda Norma 1	2	Agricola	Scheda Norma 1	+480	0	+600
Scheda Norma 2	2	Agricola con edificio esistente	Scheda Norma 2	+1 155	-630	0
Scheda Norma 3	3	Agricola con edificio esistente	Scheda Norma 3	+456	-135	0
Scheda Norma 4	2	Agricola	Scheda Norma 4	+138	0	+173
Scheda Norma 5	2	Agricola	Scheda Norma 5	+800	0	+1 000
Scheda Norma 6	4	F4 in ambito SUA con zona B	Zona B esclusa da ambito obbligo SUA	+1 040	0	0

Intervento di var. n. 2 Numero	ATO Numero	Intervento di var. n. 2		Volume residenz.  <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Superficie coperta produttiva <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT  <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)
		da	a			
Scheda Norma 7	1	C1.2/23	Scheda Norma 7: spostamento C1.2/16 (spostamento pari superficie)	0	0	0
Scheda Norma 8	1	Annesso rustico (in ambito di edificazione diffusa di PAT)	Edificio produttivo	0	+639	0
<b>TOTALI</b>				<b>-1 649</b>	<b>-126</b>	<b>-1 659</b>

### “Variante n. 3”

Intervento di var. n. 3 Numero	ATO Numero	Volume residenz.  <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Superficie coperta produttiva <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT  <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	STANDARD F1 Istruzione (mq)	STANDARD F2 Attrezzature Interesse Comune (mq)	STANDARD F3 Parco Gioco Sport (mq)	STANDARD F4 Parcheggi (mq)
1	1	0	0	0	0	0	0	0
2	1	0	0	0	0	0	+350	0
3	1	-214	0	-149	0	0	0	0
4	2	0	0	0	0	0	0	0
5	1	0	0	0	0	0	0	0
6	1	-265	0	-331	0	0	0	0
7	1	-1 143	0	-1 429	0	0	0	0
8	2	-746	0	-622	0	0	0	0
9	2	0	0	-8 371	0	0	-5 807	0
10	2	0	0	0	0	0	0	0
11	2	-9 500	0	-7 637	0	0	-856	-655
12	2	0	-2 577	-5 060	0	0	0	0
13	2	0	0	-5 303	0	0	-5 822	0
14	2	0	0	-2 946	0	0	-2 946	0
15	2	0	-4 413	-5 354	0	0	0	0
16	3	-567	0	-170	0	0	0	0
17	4	0	0	-442	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>		<b>-12 435</b>	<b>-6 990</b>	<b>-37 814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-15 081</b>	<b>-655</b>

“Variante n. 4”

Intervento di var. n. 4 Numero	ATO Numero	Volume residenz. <i>+ utilizzato - recuperato</i> (mc)	Superficie coperta produttiva <i>+ utilizzata - recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata - recuperata</i> (mq)	STANDARD F1 Istruzione (mq)	STANDARD F2 Attrezzature Interesse Comune (mq)	STANDARD F3 Parco Gioco Sport (mq)	STANDARD F4 Parcheggi (mq)
01	2	+200	0	0	0	0	0	0
02	1	0	0	+269	0	0	0	0
03	2	+300	0	+86	0	0	0	0
04	3	+1 050	0	0	0	0	0	0
05	2	0	+1 247	0	0	0	0	0
06	1	+264	0	+516	0	0	0	0
07	1	+286	0	0	0	0	0	0
08	1	+900	0	+1 000	0	0	0	0
09	2	+968	0	+980	0	0	0	0
10	2	+450	0	+952	0	0	0	0
11	1	0	0	+859	0	0	0	0
12	2	0	0	0	0	0	0	0
13	2	0	0	0	0	0	0	0
15	2	+2 006	0	0	0	0	0	0
16	3	+480	0	+723	0	0	0	0
17	2	-321	0	0	0	0	-750	0
18	4	+300	0	0	0	0	-1 850	0
20	2	-1 025	0	0	0	0	0	-136
21	2	-50	0	0	0	0	0	0
22	3	0	0	+127	0	0	0	+75
24	2	+40	0	+50	0	0	0	0
25	2	-3 180	0	-5 678	0	0	-2 645	-708
26	2	+670	0	+1 315	0	0	-1 117	+160
27	2	-1 660	0	-4 140	0	0	-5 600	+625
28	4	0	-4 196	0	0	0	0	-1 579
29	4	+762	0	+1 034	0	0	0	0
30	2	+1 000	0	+1 588	0	0	0	+395
31	2	+500	0	+485	0	0	0	0
32	2	0	0	0	0	0	0	0
33	3	0	0	0	0	0	0	0
34	2	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>		<b>+3 940</b>	<b>-2 949</b>	<b>+166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11 962</b>	<b>-1 168</b>

“Variante n. 5”

Intervento di var. n. 5 Numero	ATO Numero	Volume residenz. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Superficie coperta produttiva <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	STANDARD F1 Istruzione (mq)	STANDARD F2 Attrezzature Interesse Comune (mq)	STANDARD F3 Parco Gioco Sport (mq)	STANDARD F4 Parcheggi (mq)
1	1	-196	0	0	0	0	0	0
TOTALI		-196	0	0	0	0	0	0

“Variante n. 6”

Intervento di var. n. 6 Numero	ATO Numero	Volume residenz. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Superficie coperta produttiva <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	STANDARD F1 Istruzione (mq)	STANDARD F2 Attrezzature Interesse Comune (mq)	STANDARD F3 Parco Gioco Sport (mq)	STANDARD F4 Parcheggi (mq)
1	4	0	0	0	0	0	+2 642	0
TOTALI		0	0	0	0	0	+2 642	0

“Variante n. 7”

Intervento di var. n. 7 Numero	ATO Numero	Volume residenz. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Superficie coperta produttiva <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	STANDARD F1 Istruzione (mq)	STANDARD F2 Attrezzature Interesse Comune (mq)	STANDARD F3 Parco Gioco Sport (mq)	STANDARD F4 Parcheggi (mq)
01	1	-813	0	-1 657	0	0	0	-379
02	3	-1 241	0	0	0	0	0	0
03	2	-806	0	0	0	0	0	0
04	4	-523	0	0	0	0	0	0
05	1	-1 188	0	-1 404	0	0	0	0
06	2	-1 086	0	-905	0	0	0	0
07	1	-890	0	-1 111	0	0	0	0
08	1	+300	0	+250	0	0	0	0
09	2	+125	0	0	0	0	0	0
10	2	-1 789	0	-810	0	0	0	0
11	1	+708	0	0	0	0	0	0
12	1	0	0	0	0	0	0	0
13	2	-164	0	+200	0	0	0	0
14	2	+800	0	+637	0	0	0	0
15	1	+400	0	+500	0	0	0	0

Intervento di var. n. 7 Numero	ATO Numero	Volume residenz. <i>+ utilizzato - recuperato</i> (mc)	Superficie coperta produttiva <i>+ utilizzata - recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata - recuperata</i> (mq)	STANDARD F1 Istruzione (mq)	STANDARD F2 Attrezzature Interesse Comune (mq)	STANDARD F3 Parco Gioco Sport (mq)	STANDARD F4 Parcheggi (mq)
16	1	0	0	0	0	0	0	0
17	1	+424	0	0	0	0	0	0
18	4	+450	0	0	0	0	0	0
19	2	+378	0	+1 553	0	0	+2 575	-1 424
20	1	+1 100	0	0	0	0	0	0
21	2	0	0	0	0	0	0	0
22	3	+338	0	+741	0	0	0	0
23	4	0	0	0	0	0	0	0
24	3	0	0	0	0	0	0	0
25	1	0	0	0	0	0	0	0
26	2	0	0	0	0	0	0	0
27	3	0	0	0	0	0	0	0
28	1	0	0	+2 794	0	+3 229	0	0
29	2	0	0	0	0	0	0	0
30	1	0	0	0	0	0	0	0
31	2	0	0	-808	0	0	0	-808
32	4	0	723	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>		<b>-3 477</b>	<b>723</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>	<b>+3 229</b>	<b>+2 575</b>	<b>-2 611</b>

### “Variante n. 8”

Intervento di var. n. 8 Numero	ATO Numero	Volume residenz. <i>+ utilizzato - recuperato</i> (mc)	Superficie coperta produttiva <i>+ utilizzata - recuperata</i> (mq)	SAT <i>+ utilizzata - recuperata</i> (mq)	STANDARD F1 Istruzione (mq)	STANDARD F2 Attrezzature Interesse Comune (mq)	STANDARD F3 Parco Gioco Sport (mq)	STANDARD F4 Parcheggi (mq)
1	1	500	0	0	0	0	0	0
2	1	0	0	0	0	0	0	236
	2	450	0	679	0	0	0	29
3	1	600	0	997	0	0	0	0
4	2	200	0	0	0	0	0	0
5	2	900	0	0	0	0	0	0
7	3	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALI</b>		<b>2 650</b>	<b>0</b>	<b>1 676</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>265</b>

La tabella riepilogativa riferita ai **carichi insediativi residenziali** ripartiti per ATO è la seguente:

	CARICO RESIDENZIALE (mc)				
	(+ utilizzato / - recuperato)				
	ATO 1 Agricolo Nord	ATO 2 Edificato Centro	ATO 3 Agricolo Sud	ATO 4 Produttivo Mottinello	TOTALI
PI "variante n. 2"	-2 541	+1 719	+456	-1 283	-1 649 +
PI "variante n. 3"	-1 622	-10 246	-567	0	-12 435 +
PI "variante n. 4"	+1 450	-102	+1 530	+1 062	+3 940 +
PI "variante n. 5"	-196	0	0	0	-196 +
PI "variante n. 6"	0	0	0	0	0 +
PI "variante n. 7"	+41	-2 542	-903	-73	-3 477 +
PI "variante n. 8"	+350	+2 300	0	0	+2 650 =
<b>Bilancio complessivo di PI</b>	<b>-2 518</b>	<b>-8 871</b>	<b>+516</b>	<b>-294</b>	<b>-11 167</b>
<b>AGGIUNTIVO DI PAT</b>	<b>66 000</b>	<b>186 000</b>	<b>51 000</b>	<b>68 000</b>	<b>371 000 -</b>
<b>Bilancio complessivo di PI</b>	<b>-2 518</b>	<b>-8 871</b>	<b>+516</b>	<b>-294</b>	<b>-11 167 =</b>
<b>DISPONIBILITÀ PROSSIMI PI</b>	<b>68 518</b>	<b>194 871</b>	<b>50 484</b>	<b>68 294</b>	<b>382 167</b>

Il bilancio della **SAT** è il seguente:

	SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE (mq)	
	(+ utilizzata / - recuperata)	
PI "variante n. 2"		-1 659 +
PI "variante n. 3"		-37 814 +
PI "variante n. 4"		+166 +
PI "variante n. 5"		0 +
PI "variante n. 6"		0 +
PI "variante n. 7"		-20 +
PI "variante n. 8"		+1 676 =
<b>Bilancio complessivo di PI</b>		<b>-37 651</b>
<b>DISPONIBILITÀ DAL PAT</b>		<b>43 217 -</b>
<b>Bilancio complessivo di PI</b>		<b>-37 651 =</b>
<b>DISPONIBILITÀ PROSSIMI PI</b>		<b>80 868</b>

A scala comunale risultano complessivamente recuperati **11 167 mc** di volume residenziale, pari a **41 abitanti teorici** in meno calcolati con il valore di PAT di 270 mc/ab.

A scala comunale risultano complessivamente recuperati **9°342 mq** di superficie coperta produttiva.

Il completamento dell'informatizzazione GIS del PI ha consentito più precise planimetrazioni digitali delle aree per servizi (ad esempio computando precisamente le aree a parcheggio e tutti gli standard attuati), così come il riallineamento dei poligoni di zonizzazione con le carature riportate nelle tabelle del repertorio normativo hanno consentito di effettuare il calcolo della capacità edificatoria teorica di PI.

I conteggi sono stati effettuati sullo stato di fatto della "variante n. 4" al PI, comprensivo degli interventi di "variante n. 3" adottata.

Per il calcolo della capacità teorica i criteri sono stati:

- per le zone A non classificate come di riqualificazione urbanistica sono stati computati i volumi edificati del DB topografico regionale intersecati dalla zonizzazione;
- per le zone A classificate come di riqualificazione urbanistica, per le zone B, C1 e C2 sono stati applicati i relativi indici di edificabilità massimi;
- per le zone agricole E sono stati computati i volumi residenziali del citato DB topografico intersecati.

Le tabelle seguenti rappresentano i risultati di quell'operazione ricognitiva, articolati per ATO e zonizzazione, a partire dal calcolo della capacità insediativa teorica.

ATO n.	Zona Tipo	If	It	Sup. (mq)	Cubatura (mc)
1	A1 - SUA	-	-	0	0
	A1 - vol. esistenti	-	-	0	0
	A2	-	-	47 734	51 407
	B	1.5	-	0	0
	B1	1.5	-	0	0
	C1.1	1.2	-	23 214	27 857
	C1.2	0.8	-	357 386	285 909
	C2	-	0.8	29 715	23 772
	SCHEDA NORMA	-	-	-	3 975
	E	-	-	3 029 675	102 526
	<b>Totali</b>			<b>3 487 724</b>	<b>495 446</b>

2	A1 - SUA	vari	vari	48 374	106 592
	A1 - vol. esistenti	-	-	123 443	306 299
	A2	-	-	62 430	101 555
	B	1.5	-	246 434	369 651
	B1	1.5	-	24 903	37 355
	C1.1	1.2	-	370 134	444 161
	C1.2	0.8	-	214 819	171 855
	C2	-	1.0	195 333	195 333
	SCHEDA NORMA	-	-	-	2 573
	E	-	-	1 067 942	81 081
	<b>Totali</b>			<b>2 353 812</b>	<b>1 816 454</b>

3	A1 - SUA	-	-	0	0
	A1 - vol. esistenti	-	-	0	0
	A2	-	-	22 948	22 228
	B	1.5	-	0	0
	B1	1.5	-	0	0
	C1.1	1.2	-	18 892	22 670
	C1.2	0.8	-	69 756	55 805
	C2	-	-	0	0
	SCHEDA NORMA	-	-	-	456
	E	-	-	1 525 221	38 941
<b>Totali</b>			<b>1 636 817</b>	<b>140 100</b>	

4	A1 - SUA	-	-	0	0
	A1 - vol. esistenti	-	-	55 940	51 669
	A2	-	-	28 627	30 839
	B	1.5	-	0	0
	B1	1.5	-	3 072	4 608
	C1.1	1.2	-	212 902	255 482
	C1.2	0.8	-	57 779	46 223
	C2	-	1	9 491	9 491
	SCHEDA NORMA	-	-	-	1 041
	E	-	-	594 542	13 360
<b>Totali</b>			<b>962 353</b>	<b>412 714</b>	

	Zona Tipo			Sup. (mq)	Cubatura (mc)
TOTALI PI	A1 - SUA			48 374	106 592
	A1 - vol. esistenti			179 383	357 968
	A2			161 739	206 029
	B			246 434	369 651
	B1			27 975	41 963
	C1.1			625 142	750 170
	C1.2			699 740	559 792
	C2			234 539	228 596
	SCHEDA NORMA			-	8 045
	E			6 217 380	235 908
<b>TOTALI</b>			<b>8 440 706</b>	<b>2 864 714</b>	

Gli abitanti teorici equivalenti (parametro di PAT 270 mc/ab) sono **10 610**.

Le aree per servizi sono state semplicemente planimetricate:

ATO n.	Zona Tipo	Sup. (mq)
1	F1	12 194
	F2	39 826
	F3	42 508
	F4	1 885
	<b>Totale</b>	<b>96 413</b>
2	F1	28 341
	F2	52 495
	F3	320 984
	F4	63 058
	<b>Totale</b>	<b>464 878</b>
3	F1	0
	F2	2 407
	F3	2 024
	F4	0
	<b>Totale</b>	<b>4 431</b>
4	F1	4 430
	F2	0
	F3	31 041
	F4	16 015
	<b>Totale</b>	<b>51 486</b>
TOTALI PI	F1	44 965
	F2	94 728
	F3	396 557
	F4	80 958
	<b>TOTALE</b>	<b>617 208</b>

Aggiungendo a questi dati le variazioni di

“*variante n. 4*” (3 940 mc residenziali per 15 abitanti teorici in più, riduzione di 11 962 mq di standard F3 e di 1 168 mq di standard F4 a parcheggi), di

“*variante n. 5*” (riduzione di 196 mc residenziali per 1 abitante teorico in meno), di

“*variante n. 6*” (incremento di 2 642 mq di standard F3)

“*variante n. 7*” (riduzione di 3 477 mc residenziali per 13 abitanti teorici in meno, incremento di 3 229 mq di standard F2, incremento di 2 575 mq di standard F3 e riduzione di 2 611 mq di standard F4),

“*variante n. 8*” (incremento di 2 650 mc residenziali per 10 abitanti teorici in più, incremento di 265 mq di standard F4),

otteniamo un totale di **610 178** mq di aree a standard per **10 621** abitanti teorici con un rapporto pro-capite di **57.4** mq/abitante.

Il parametro ottenuto, nonostante la consistente riduzione di aree a standard F3 a verde (che come già notato per la “*variante n. 3*” al PI corrisponde in gran parte alla classificazione a verde privato, destinazione che rappresenta comunque un valore collettivo ambientale) dimostra la piena soddisfazione complessiva delle esigenze.