

COMUNE DI BOVOLENTA
Provincia di PADOVA



P.I.

Elaborato

E

1

Scala

VARIANTE N° 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

ADEGUATO ALLA D.C.C. n. 4 dell' 11/03/2017

Relazione programmatica e verifica del dimensionamento

Inquadramento Territoriale



Comune di Bovolenta
via Mazzini, 17
35020 BOVOLENTA

Sindaco :
Anna Pittarello

Assessore Urbanistica
Mauro Tassinato

Responsabile Ufficio Tecnico :
Dott.ssa Emilia Tosi

Progettista :
Arch. Liliana Montin – Studio
degli Arch. Angelo Montin
e Liliana Montin

DATA : Marzo 2017

1 - PREMESSE	2
2 - IL PIANO DEGLI INTERVENTI SECONDO LA LEGGE 11/2004	3
2.1 - obiettivi e finalità del P.I.	3
2.2 - contenuti del P.I.	3
2.3 - validità del P.I.	4
2.4 - Percorso di formazione del P.I. (ART. 18 L.R. 11/04)	4
3 - IL DOCUMENTO DEL SINDACO	5
4 - IL PROGETTO DELLA VARIANTE N. 2 AL P.I.	5
4.1 – Introduzione	5
4.2 – Gli elaborati del P.I. (ART. 18 L.R. 11/04)	6
4.3 – Interventi previsti dalla variante n. 2 al P.I.	6
4.3.1 – Stralcio di aree o porzioni di aree edificabili con riconversione in zona agricola o in zone di completamento	7
4.3.2 – Nuovi Lotti Liberi	7
4.3.3 – Riassetto della zona artigianale esistente	8
4.3.4 – Ricognizione ed individuazione di tutte le aree a servizi attuate e non attuate	8
4.3.5 – Spostamento del limite della zona C1/26 per ricomprendere un edificio esistente	8
4.3.6 – Inserimento nelle tavole del PI del perimetro del Centro Abitato.	8
4.3.7 – Inserimento nelle tavole del PI delle ville venete e delle aree di pertinenza scoperte da tutelare.	8
4.3.8 – Ricognizione delle fasce di rispetto stradali.	9
4.3.9 – Eliminazione della previsione dell'aviosuperficie	9
4.3.10 – Trasformazione della zona a servizi F1/1	9
4.3.11 – Aggiornamento delle Norme Tecniche Operative e del Repertorio Normativo	9
4.3.12 – Verifica del dimensionamento e verifica SAT	9
5 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO	9
6 - VERIFICA SAT (SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE)	13
7 – QUADRO ECONOMICO	14

1 - PREMESSE

La nuova L.U.R. prevede all'art. 12 che la pianificazione urbanistica si espliciti mediante il piano regolatore comunale (PRC), articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il primo comma dell'art. 17 della L.R. 11/04 stabilisce altresì che il P.I. si debba rapportare con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

Il comune di Bovolenta, in conformità alla Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004, è dotato di PAT approvato in Conferenza dei Servizi del 11/07/2011 e ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 166 del 28/06/2012, pubblicata sul BUR del 13/07/2012, ed ai sensi della legge il pre-vigente Piano Regolatore Generale ha acquisito il valore e l'efficacia di Piano degli Interventi per la parti compatibili con il PAT.

Con l'approvazione del PAT, il PRG è automaticamente diventato il Primo Piano degli Interventi

Nella seduta di Consiglio Comunale del 27/07/2011 il Sindaco ha presentato il Documento Preliminare Programmatico del Sindaco relativo alla prima variante al P.I., così come previsto dall'art. 18 comando 1 della L.R. 11/2004.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 27/11/2012 l'Amministrazione ha approvato la prima variante al Piano degli Interventi del Comune di Bovolenta, avente ad oggetto, in sintesi:

- Cambio parziale di destinazione della Zona da C1/3 lotto B a F3/83 in Via Padova (foglio 6 mappale 424) proprietà Boaretto
- Declassamento grado di vicolo edificio in Via Riviera dal 3° al 5° (proprietà Rigato Aler)
- Lotto tipo A e ambito PUA (lotto tipo B, edificio con attività da bloccare, lotto tipo A), Via San Camillo – proprietà Massaro Bruno foglio 14 mappali 228, 192
- Cambio Attività Produttiva “da bloccare” a “da mantenere” – Borgato Ivo Via Sant Antonio abate
- Individuazione attività produttive in zona Impropria (Borile Tiziano, Via Argine Destro - Canova Gianfranco, Via Paltana – Canova Gino/Mirco, via Argine Sinistro – Vinicio Rio, via Padova – Autofficina Bordin, Via Chiesa)
- Stralcio comparto ex C2/13 Via Bersaglio/Villaggio da Zara, riclassificazione in Zona Agricola;
- Stralcio comparto ex C2/10 in Via Sabbioni, riclassificazione in Zona Agricola;
- Comparto C2/11 Brusadure, rideterminazione indice territoriale e stralcio del verde d'obbligo (solo gli standard previsti per legge)
- Lotto libero tipo B 1000 mc in Via Palusei (proprietà Masiero) come ampliamento Comparto C1/37
- Cambio di destinazione di Zona da F2 a C1 con lotto libero edificabile dal mc 1140 in Via San Antonio Abate-San Sebastiano foglio 3 mappale 282
- Varianti normative
- Individuazione Annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo:
Griggio Gino Via Ca' Erizzo

Mandolaro Angelo Via Caneva

Rigato Via Brea

Balderico Adelchi via San Francesco

Bottin Via Sant'Antonio Abate

- Individuazione delle Zone di edificazione diffusa con l'inserimento di nuovi lotti edificabili.
- Nuova Zona perequata Randi C2/12 e D3/2 – Accordo art. 6 l.R. 11/2004
- Nuova Zona C2/13 proprietà Cognolato - atto unilaterale d'obbligo art. 11 L 241/1990 e art. 6 L.R. 11/2004;
- Ex Zona mista C2/S, cambio d'uso della parte produttiva (50% del volume totale) a residenziale divenendo C2/8 – atto unilaterale d'obbligo art. 11 L 241/1990 e art. 6 L.R. 11/2004;
- Due lotti di Tipo A in Via Madonna – proprietà Trolese
- Censimento edifici centro Storico e edifici con grado di vincolo
- Indirizzo circa l'individuazione delle zone potenziali per insediamento medie strutture di vendita (a seguito dell'approvazione del “decreto liberalizzazioni” il contingentamento regionale per le medie strutture è stato superato) – Comparto D3/2 Via D'Annunzio (strategicamente prioritario), D3/1 Via Padova, C1/10 Via D'annunzio, D1/10 Via Sabbioni
- Alcune revisioni su aree o volumi oggetto di particolari vincoli.

Con delibera di Consiglio Comunale n°15 del 14/04/2015 è stata adottata la variante parziale n.2 al Piano degli Interventi, mai approvata definitivamente.

2 - IL PIANO DEGLI INTERVENTI SECONDO LA LEGGE 11/2004

2.1 - Obiettivi e finalità del P.I.

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T. il P.I. è finalizzato a conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici.

2.2 - Contenuti del P.I.

L'art. 17 della L.R. 11/2004, stabilisce che il P.I. debba provvedere:

- alla suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- all'individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici, dettando criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- alla definizione dei parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 della L.R. 11/04;
- alla individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.), le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- alla definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;

- alla definizione delle modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- all'individuazione delle eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- alla definizione e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico nonché di quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n° 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- alla individuazione e disciplina delle attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37;
- alla definizione di una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt. 40, 41 e 43 della L.R. 11/04;
- alla definizione della normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- alla definizione di eventuali minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planovolumetrici e nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

2.3 - Validità del P.I.

Il P.I. ha validità temporale quinquennale, decorsi i quali, ai sensi dell'art. 18, comma 7 della L.R. 11/2004, 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. In caso di decadenza, fino alla nuova disciplina si applica l'art. 33 della L.R. 11/2004.

2.4 - Percorso di formazione del P.I. (ART. 18 L.R. 11/04)

Il procedimento di formazione ed attuazione del P.I., ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, è sintetizzato nel prospetto che segue.

Il Sindaco predispose un documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.

In seguito il Sindaco divulga tale documento e organizza apposite riunioni di concertazione, partecipazione e consultazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche, sociali e no-profit e con la cittadinanza.

Il PI è adottato e approvato dal Consiglio Comunale.

Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da farsi a cura del comune.

3 - IL DOCUMENTO DEL SINDACO

Ai sensi dell'art. 18 della sopracitata L. R. n. 11/04 il Sindaco, prima della redazione ed adozione del PI, deve predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.

Con detto documento, e la relativa illustrazione al Consiglio Comunale, l'Amministrazione dà formale avvio alla procedura di approvazione del Piano a cui seguirà la stesura del progetto, che terrà conto delle attività di partecipazione e di consultazione già effettuate, nell'ambito del progetto P.A.T., con i soggetti istituzionali (Regione, Provincia, Comuni limitrofi, ULSS, Consorzio di Bonifica, ecc.), con le Associazioni delle categorie economiche e con la cittadinanza.

Nella seduta di Consiglio Comunale del 19/03/2016 il Sindaco ha illustrato il Documento programmatico preliminare al Piano degli Interventi (al quale atto si rimanda per eventuali approfondimenti) dando avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico in formazione ai sensi dell'art. 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i..

4 - IL PROGETTO DELLA VARIANTE N. 2 AL P.I.

4.1 – Introduzione

L'Amministrazione Comunale, insediatasi nel 2015, ha ritenuto di non procedere con l'approvazione definitiva della variante n. 2 adottata dalla precedente Amministrazione, ma di elaborare una nuova variante, che recepisce in toto le modifiche adottate e che tenesse conto delle nuove esigenze dell'amministrazione e di nuove eventuali manifestazioni di interesse proposte dai privati.

Dopo l'illustrazione del documento del sindaco al Consiglio Comunale è seguito un incontro pubblico di concertazione in data 01/04/2016 a seguito del quale è stato pubblicato l'avviso per l'apertura dei termini per la presentazione delle manifestazioni di interesse.

Successivamente alla pubblicazione dell'avviso sono pervenute circa 18 nuove manifestazioni che sono state tutte valutate singolarmente dal punto di vista tecnico e della coerenza con gli strumenti di pianificazione superiore; ove le manifestazioni di interesse sono state ritenute accoglibili, sono state inserite nel piano degli Interventi.

4.2 – Gli elaborati del P.I. (ART. 18 L.R. 11/04)

La variante n. 2 al P.I. è formata dai seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI

TAV. A1 INTERO TERRITORIO COMUNALE - ZONA NORD -1:5000

TAV. A2 INTERO TERRITORIO COMUNALE – ZONA SUD - 1:5000

TAV. A3 INTERO TERRITORIO COMUNALE – ZONA EST - 1:5000

TAV. da B1 a B10 ZONE SIGNIFICATIVE 1:2000

TAV. C – VERIFICA AREE A SERVIZI 1:10.000

TAV. D - SCHEDATURA ZONA C1S/7 E LOTTO LIBERO

RELAZIONE, NORME, REPERTORIO NORMATIVO

E1 – RELAZIONE PROGRAMMATICA E VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

E2 – NORME TECNICHE OPERATIVE

E3 – REPERTORIO NORMATIVO

QUADRO CONOSCITIVO:

CD CONTENENTE LA BANCA DATI ALFANUMERICA E VETTORIALE

Gli elaborati della prima variante al P.I. che non sono stati modificati sono da intendersi parte integrante della presente variante n. 2

4.3 – Interventi previsti dalla variante n. 2 al P.I.

La presente variante n. 2 al P.I., che come innanzi specificato è una variante parziale, riguarda in sintesi:

1. lo stralcio di alcune aree edificabili con riconversione in zona agricola e/o in zona C1
2. la previsione di due nuovi lotti liberi;
3. il riassetto delle zone artigianali esistenti;
4. la ricognizione ed individuazione di tutte le aree a servizi attuate e non attuate, nonché l'individuazione grafica puntuale dei parcheggi esistenti non presenti nelle cartografie;
5. lo spostamento del limite della zona C1/26 per ricomprendere un edificio esistente;
6. l'inserimento nelle tavole del PI del perimetro del centro abitato;
7. inserimento nelle tavole del PI delle ville venete e delle aree di pertinenza scoperta da tutelare;
8. la ricognizione delle fasce di rispetto stradale;
9. l'eliminazione della previsione dell'aviosuperficie prevista dal PAT;
10. la trasformazione della zona a servizi per istruzione F1/1 in zona a verde pubblico F3/83;
11. l'aggiornamento delle Norme Tecniche Operative e del Repertorio Normativo;
12. la verifica del dimensionamento e verifica SAT.

4.3.1 – Stralcio di aree o porzioni di aree edificabili con riconversione in zona agricola o in zone di completamento.

Sono state recepite le manifestazioni di interesse dei cittadini che chiedevano la trasformazione della propria area edificabile in zone agricola o in zona di completamento; tali richieste sono state attentamente esaminate ed accolte in quanto le aree di cui è stata chiesta la trasformazione sono tutte aree marginali rispetto all'ambito dei rispettivi PUA e di conseguenza non ne compromettono l'attuazione.

Le zone che sono state ridimensionate sono:

- la zona D1/9 della superficie di circa mq. 28.127, è stata stralciata a favore della zona agricola;
- la zona C2/2, che è stata ridotta di circa mq. 2576, di cui mq. 2028 derivanti dall'eliminazione dell'appendice destinata ad area a servizi F3; una parte di terreno è stato inserito nella zona B6, che è passata da mq. 5283 a mq. 5810, una parte è stata trasformata in nuova zona C1/38 di mq. 1.500, con un lotto libero di tipo B con una potenzialità edificatoria massima di mc. 1.000 ed una parte è stata destinata a parcheggio (già realizzato) e sede stradale;
- la zona C2/11, è stata ridotta a favore della zona agricola di circa mq. 10.709 (con riduzione SAU);
- la zona C1/26 è stata ampliata di mq. 770 al fine di ricomprendere un edificio esistente (con consumo SAU);
- la zona C1S/12 è stata ridotta di circa mq. 5.110 per escludere due edifici e riportarli in zona agricola;
- la zona B8 è stata ridotta di mq. 38 a favore della zona agricola;
- la zona C1S/1, di mq. 10.250, è stata stralciata in favore della zona agricola;
- la zona C2/10, compresa in un PP già approvato, ma costituente uno stralcio a parte, non ancora convenzionato, è stata ridimensionata limitatamente alla riduzione della superficie fondiaria; contestualmente è stata ricavata una nuova zona C1/39 comprendente sia la parte stralciata della zona C2/10, che due porzioni della zona C2, escluse dal PUA, poiché in tali zone insistono alcuni edifici esistenti, oltre ad una attività agricola, alla quale è stato assegnato il bollino di "attività produttiva in zona impropria da confermare".

Con la presente variante parziale è stato altresì riportato il perimetro corretto del PP dei comparti C2/9 et C2/10.

A seguito del recepimento dell'osservazione n. 3 sono state apportate le seguenti modifiche alla zona C2/2: riduzione dell'indice della zona da 0.70 a 0.50, eliminazione della previsione commerciale e stralcio dal perimetro dei mappali di proprietà dell'Amministrazione Comunale già urbanizzati e sistemati a giardino.

4.3.2 – Nuovi Lotti Liberi

Dopo avere eseguito la verifica di coerenza rispetto ai parametri dettati dal PAT per l'edificazione di nuovi lotti liberi nei nuclei rurali, sono stati inseriti, come da manifestazioni di interesse pervenute, un nuovo lotto libero tipo A di mc. 800 nella zona C1S/7 ed un nuovo lotto libero di tipo B di mc. 600 nella zona C1S/14.

4.3.3 – Riassetto della zona artigianale esistente

A seguito dello stralcio della zona D1/9 di mq. 28.127, è stata recepita la richiesta di ampliamento della zona artigianale esistente a nord della zona D1/10, attraverso la previsione di una nuova zona D2/9 della superficie di circa mq. 19.385; in sintesi l'attuale zona D1/9, ubicata ad est dell'attuale zona D1/10, è stata ridotta in termini di superficie e traslata a nord della D1/10.

Con l'occasione si è provveduto ad adeguare la destinazione delle zone produttive, in quanto il vigente PI aveva classificato le due zone sopraccitate in zona D1 (quando in realtà avrebbe dovuto essere D2 di espansione, poiché completamente inedificate) e le aree produttive di via Padova in D2 (quando in realtà dovrebbero essere D1 poiché completamente edificate). Questo al fine di consentire per le une la possibilità di attuazione e per le seconde gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica. Sono state altresì pressoché uniformate le destinazioni d'uso previste dalle norme tecniche nelle zone D1 et D2 ed è stato corretto l'errore grafico di identificazione della zona ove è ubicato il Consorzio Agrario da zona F2 a zona D3.

4.3.4 – Ricognizione ed individuazione di tutte le aree a servizi attuate e non attuate

Con la presente variante si è provveduto alla ricognizione, individuazione ed aggiornamento delle aree a servizi esistenti attuate e non attuate.

E' stata elaborata una cartografia con l'individuazione grafica delle aree a servizi suddivise tra aree destinate alla residenza ed aree destinate alle attività produttive, a loro volta classificate per tipologia (interesse comune, istruzione, parco-gioco-sport, parcheggio).

Nel comune di Bovolenta risulta che le aree a servizi coprono complessivamente una superficie di circa mq. 243.530, di cui: mq. 169.437 rappresentano gli standard residenziali attuati; mq. 21.840 gli standard residenziali non attuati e mq. 52.253 sono standard attuati a servizio della zona produttiva.

4.3.5 – Spostamento del limite della zona C1/26 per ricomprendere un edificio esistente

E' stato spostato il limite della zona C1/26 al fine di ricomprendere un nuovo edificio residenziale costruito a seguito dell'accoglimento della richiesta con DCC n. 23 in data 30/07/2016.

4.3.6 – Inserimento nelle tavole del PI del perimetro del Centro Abitato.

Il Piano dei interventi è stato implementato con la nuova delimitazione del Centro Abitato, approvata dalla Giunta Comunale con Delibera n.60 del 06/11/2014, come previsto dall'art. 4 del D.Lgs 285/92 - Nuovo Codice della Strada.

4.3.7 – Inserimento nelle tavole del PI delle ville venete, dei contesti figurativi e delle aree di pertinenza scoperte da tutelare.

Sono state individuate nella cartografia del PI, le ville venete con le relativa area di pertinenza, così come riportate nel PAT, in quanto trattasi di edifici soggetti a tutela e ad interventi di recupero e valorizzazione. Sono inoltre stati indicati, nelle tavole del PI, i contesti figurativi degli edifici vincolati.

Per le aree sopradescritte è stata riportata nelle NTO l'apposita norma.

4.3.8 – Ricognizione delle fasce di rispetto stradali.

Le fasce di rispetto stradale sono state modificate in corrispondenza degli incroci, con l'inserimento dell'area di visibilità, ai sensi della vigente normativa in materia, inoltre sono state eliminate le fasce di rispetto stradale all'interno delle zone C1S e nelle strade vicinali private.

4.3.9 – Eliminazione della previsione dell'aviosuperficie

E' stata eliminata, su richiesta dell'Amministrazione, l'aviosuperficie, riportata nel PI vigente e derivante dal PAT, in quanto individuata solo a livello di previsione strategica (non erano state definite né l'effettiva estensione dell'area interessata dall'attrezzatura e neppure le caratteristiche dimensionali e costruttive delle eventuali pertinenze di servizio).

Poichè tale attrezzatura, secondo le norme del PAT, è soggetta a PUA, e di conseguenza ai termini di attuazione di 5 anni, non essendo pervenuta nessuna manifestazione di interesse alla realizzazione della struttura da parte di privati e non essendo un'opera che intende eseguire l'amministrazione, è stata eliminata la previsione, che potrà essere nuovamente ripristinata con una variante al PI.

4.3.10 – Trasformazione della zona a servizi F1/1

Su indicazioni dell'Amministrazione è stata trasformata la esistente zona a servizi per istruzione F1/1 in zona a verde pubblico.

4.3.11 – Aggiornamento delle Norme Tecniche Operative e del Repertorio Normativo

Sono state aggiornate le Norme Tecniche Operative, che sono state adeguate alle ultime disposizioni legislative ed alle modifiche sopradescritte ed è stato adeguato il Repertorio Normativo alle modifiche apportate con la variante in oggetto. Nel repertorio normativo sono state ridimensionate le superfici delle zone oggetto di modifiche e sono state inserite le indicazioni di progetto. Con l'occasione sono state verificate le superfici di tutte le zone A, B, C1 et D ed in qualche caso sono stati inseriti i parametri edificatori individuanti i lotti Liberi che nella prima variante al PI non erano stati riportati in maniera completa.

4.3.12 – Verifica del dimensionamento e verifica SAT

Per la verifica del dimensionamento e della Superficie Agricola Trasformabile si rimanda ai capitoli 5 et 6.

5 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Si premette che la presente variante al PI non comporta nuovi abitanti insediabili, in quanto il saldo tra gli abitanti teorici derivanti dall'inserimento dei due nuovi lotti liberi, previsti rispettivamente nella zona C1S/7 e C1/38, e gli abitanti teorici eliminati a seguito della riduzione delle due zone di espansione C2/2 et C2/11 è negativo.

Si è riscontrato, tuttavia, che nel repertorio normativo della prima variante al Piano degli interventi non era stato riportato il dato relativo ai nuovi abitanti insediabili in alcune zone di espansione ed in alcuni lotti liberi, dato che si è provveduto ad aggiornare e che ha determinato un aumento degli abitanti teorici insediabili oltre che una nuova verifica del dimensionamento.

Dal riepilogo del Repertorio Normativo risulta che i nuovi abitanti teorici insediabili (compreso gli abitanti teorici residuali del PRG) siano 1.745.

Gli abitanti teorici insediabili nel primo Piano degli Interventi sono stati calcolati applicando il parametro di 150 mc./abitante, come stabilito dall'art. 12 delle Norme Tecniche Operative, conformemente all'articolo 31 della L.R. 11/04, nonostante il dimensionamento del PAT sia stato eseguito considerando invece il valore di 240 mc/abitante teorico.

Nella verifica del dimensionamento delle aree a servizi verrà quindi considerato il parametro di mc.150/abitante teorico, riferito al volume lordo come previsto dall'art. 31 della L.R. 11/04.

Le norme tecniche del Comune di Bovolenta prevedono che il volume venga calcolato al netto di murature, solai, piani interrati, porticati e sottotetti non abitabili con altezza media inferiore a 2.50, pertanto il volume lordo è dato dal volume netto maggiorato di una percentuale che, in via discrezionale si stabilisce essere del 20%.

Premesso ciò, il numero degli abitanti teorici da assumere come base per il calcolo delle aree a standard sarà il seguente: $1745 + 20\% = 2.094$ abitanti teorici.

Per quanto concerne il calcolo del dimensionamento delle aree a standard residenziali, la Legge Regionale 11/2004 stabilisce un parametro di mq. 30/abitante, che moltiplicati per i 2094 abitanti teorici complessivi risultanti dal repertorio normativo, danno luogo a mq. 62.820 di aree a servizi da reperire, come meglio specificato nella tabella seguente, che riporta la suddivisione per ATO:

TABELLA 1

RIEPILOGO ABITANTI TEORICI PER ATO		
	Abitanti teorici per volume lordo	Superficie minima aree a standard (30mq./ab)
ATO 1	1522	45.660
ATO 2	172	5.160
ATO 3	400	12.000
	2094	62.820

Gli abitanti insediati nel Comune di Bovolenta al 31/12/2014 sono 3.492 che, moltiplicati per i 30 mq./ab originano un fabbisogno di aree a servizi di mq. 104.760 (vedi tabella 2), mentre le aree a servizi della residenza già attuate nel Comune di Bovolenta, coprono complessivamente 169.893 mq., e quelle non attuate una superficie di circa mq.21.840 (vedi tabelle n. 3 et n. 4).

TABELLA 2

RIEPILOGO ABITANTI ESISTENTI PER ATO		
	Abitanti esistenti	Superficie minima aree a standard (30mq./ab)
ATO 1	1883	56.490
ATO 2	1074	32.220
ATO 3	535	16.050
	3492	104.760

TABELLA 3

RIEPILOGO AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA									
		ATO 01		ATO 02		ATO 03		TOTALE SUP. A SERVIZI	
		attuato	NON att.	attuato	NON attuato	attuato	NON attuato	attuato	NON attuato
F1	ISTRUZ.	7.940	0	1920	0	0	0	9.860	0
F2	INT.COM.	36.247	0	3.154	12.143	5.218	0	44.619	12.143
F3	VERDE PUBBL.	83.259	0	1.478	9.697	11.013	0	95.750	9.697
F4	PARK	16.505	0	1.439	0	1.720	0	19.664	0
TOTALE		143.951		7.991	21.840	17.951	0	169.893	21.840

La tabella n. 4 che segue dimostra che le aree a standard attuate e non attuate sono ampiamente sufficienti a soddisfare il fabbisogno degli abitanti complessivi (esistenti e teorici), con un saldo positivo di mq. 23.973.

TABELLA 4

VERIFICA STANDARD				
	n. abitanti	Dotazione minima aree a standard 30 mq./ab	Aree a standard	SALDO (dotazione minima-aree a standard complessive)
	Abitanti esistenti 3492	104.760	Aree attuate 169.893	+65.133
	Abitanti teorici 2094	62.820	Aree non attuate 21.840	-40.980
TOTALE	5586	167.580	191.733	+24.153

TABELLA 5

RIEPILOGO STANDARD SUDDIVISI PER ATO			
	Superficie a standard attuati	Superficie a standard non attuati	TOTALE AREE A STANDARD
ATO 1	143.951	0	143.951
ATO 2	7.991	21.840	29.831
ATO 3	17.951	0	17.951
	169.893	21.840	191.733

Come si deduce dalla tabella 5, la maggior parte delle aree a servizi, circa mq. 143.951 si trovano nell'ATO 1, 7.991 mq. sono collocati nell'ATO 2 e 17.951 mq. nell'ATO 3.

Considerate le caratteristiche del tessuto insediativo del Comune di Bovolenta, le aree a standard, ancorché concentrate prevalentemente nell'ATO 1, sono comunque consone alle esigenze della collettività.

La dotazione complessiva delle aree a standard corrispondenti a circa mq. 191.733 soddisfano il fabbisogno residenziale esistente e futuro in quanto garantiscono un parametro di 34,32 mq./abitante (mq. 191.733/5586 abitanti complessivi = 34,32 mq./ab).superiore a mq. 30/ab previsti dalla vigente normativa.

Per quanto riguarda il dimensionamento degli standard per le zone produttive, la L.R. 11/04 prevede per industria e artigianato, aree a servizi nella misura di 10 mq/100 mq superficie della singola zona, mentre per le zone commerciali e direzionali 100 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento.

Il calcolo delle aree a standard è stato eseguito considerando le zone D1, D2 e D3 attuate aventi destinazione prevalentemente produttiva-artigianale-commerciale; il conteggio non tiene conto delle zone D1/9 D1/10 D1/11 e della zona D3/2 ancora da attuare, in quanto tali zone, in fase di attuazione, dovranno reperire all'interno del loro ambito, nuove aree a standard come previsto dalla vigente normativa.

Sulla base delle superfici della zona e/o della superficie lorda di pavimento dell'attività dedotte dal Repertorio Normativo, risulta un saldo positivo per quanto riguarda le superfici a servizi di circa mq. 19.640, come riportato nella tabella che segue:

TABELLA 4

RIEPILOGO AREE A SERVIZI PER ZONE PRODUTTIVE-ARTIGIANALI-COMMERCIALI						
	Superficie di zona/superficie coperta attività	Dotazione minima aree a Standard (10mq./100 mq. della superficie di zona)	Dotazione minima di aree a Standard (100mq./100 mq. di superficie lorda pavimento per attività commerciali)	Totale superficie minima aree a standard	Superficie a Standard esistente	saldo
D1 (1-2-3-4-5-6-7-8-12)	243.846 mq.	24.385 mq.	----	24.385 mq.		
D2	44.725 mq.	4.472 mq.	----	4.472 mq.		
D3_1	1.397 mq.	0	1.397 mq.	1.397 mq.		
D3_3	2362 mq.	0	2.362 mq.	2.362 mq.		
SOMMANO	292.330 mq.	28.857 mq.	3.756 mq.	32.613mq.	52.253 mq.	+19.640 mq.

6 - VERIFICA SAT (SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE)

Il P.A.T. ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto dal rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004 articolo 50, comma 1, lett. c) e dagli atti di indirizzo.

Per il Comune di Bovolenta, la quantità di SAU trasformabile in dieci anni prevista dal P.A.T. ammonta complessivamente a mq. 251.000,00.

Il primo Piano degli Interventi ha visto il seguente consumo di Sau:

Lotti liberi zona C1/13	mq. 4.357
Nuova zona C2/13	mq. 8.466
Nuova zona C2/11	mq. 24.342
Nuova zona C2/12	mq. 79.160
Nuova zona D3/2	mq. 21.570
Nuova zona F2/2	mq. 5.908
Nuova zona F2/1	mq. 4.149
Lotti Liberi zone C1S	<u>mq. 7.800</u>
Totale consumo SAU primo PI	mq. 147.952

Con la presente variante n. 2 è stata sottratta SAU per la nuova zona D1/9 di circa mq. 19.385, e per l'ampliamento della zona C1/26 di circa mq. 770, mentre è stata recuperata SAU dalla trasformazione in zona agricola della esistente zona D1/9 di circa mq. 28.127 e di una porzione della zona C2/11 pari a circa mq. 10.713, come di seguito riportato:

Zona D1/9 nuova prev.	mq. -19.385
Zona D1/9 stralciata	mq. +28.127
Zona C1/26 – ampliamento	mq. - 770
Porzione C2/11 stralc.	<u>mq. +10.713</u>
Totale SAU recuperata con var. 2	mq. -18.685

Riepilogo

SAU trasformabile secondo calcolo PAT:	mq. 251.000,00
SAU sottratta con primo Piano Interventi:	mq. -147.952,00
SAU recuperata con variante n.2 al PI:	<u>mq. 18.685,00</u>
Totale SAU rimanente	mq. 121.733,00

La superficie agricola trasformabile residua del Comune di Bovolenta è di circa mq. 121.733,00.

7 – QUADRO ECONOMICO

La legge regionale 11/04 introduce l'obbligo di rapportarsi con il bilancio pluriennale e con il programma triennale delle opere pubbliche e conseguentemente con la quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal P.I. con relativa definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari.

La variante in oggetto non prevede nuove aree da destinare a opere pubbliche, pertanto non vi sono interventi da rapportare al bilancio pluriennale ed al programma triennale delle opere pubbliche