

COMUNE DI SPINEA

LR 14/2017

Relazione Metodologica

INDICE

1 - Identificazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.....	3
2 - Compilazione della Scheda Informativa – Allegato A (art 4, comma 5).....	5
Superficie Territoriale prevista / Trasformata.....	5

1 - Identificazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono:

“l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”

Il fatto che gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* non “coincidano necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT)” è una conseguenza del fatto che nel PAT tali ambiti indicano parti di tessuto urbano non soggette a trasformazioni significative (azioni di riqualificazione, recupero, rigenerazione, riconversione) mentre, ai sensi dell'art. 2 della LR 14 indicano porzioni di territorio più estese, comprensive delle aree libere destinate alla trasformazione insediativa (ad esclusione di quelle di espansione i cui PUA non siano stati approvati).

Ne consegue che gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono tutto il consolidato e gli ambiti di edificazione diffusa perimetrati nella Tav. 4 del PAT e confermati nel PI (essendo tale cartografia stata approvata con specifico iter di evidenza pubblica e concertata con la Provincia di Venezia, ora Città Metropolitana di Venezia).

Infine tali ambiti sono stati marginalmente integrati lungo i confini del consolidato utilizzando la Banca Dati della Copertura del Suolo del Veneto 2012 (la stessa che fornisce le informazioni quantitative sulla seconda pagina della Scheda Informativa – Allegato A art. 4, comma 5).

Pertanto restano fuori dal consolidato le parti non edificate degli ambiti dei Progetti Norma cui alla data di entrata in vigore della LR 14/2017 non risultano approvati i corrispondenti PUA (per le parti non edificate) nonché le aree che pur essendo state individuate dal PAT come “ambiti preferenziali di espansione” residenziale, ed oggetto di accordo di pianificazione nella recente Variante al PI, risultano prive dei requisiti richiesti dall'art. 2 della medesima LR 14/20017. Al contrario, l'area di Piazza Marconi è stata compresa completamente nel consolidato, perché in parte già edificata, in parte già utilizzata come area pubblica attrezzata a parcheggio e in parte “area libera interclusa di completamento” destinata dal PI alla trasformazione insediativa.

Tre sono le aree individuate come dismesse: tutto il mappale della fornace, quello del bocciodromo e del complesso di Via Filande.

Sulla base del quadro conoscitivo del PRC (PAT e PI vigente) l'ambito di urbanizzazione consolidata contiene pertanto le componenti areali come di seguito elencate come D.M. 2 aprile 1968 n 1444:

- Zona B, parti del territorio comunale interessate dalla presenza totale o parziale di edificazione;
- Zona C1 e C2, parti del territorio comunale parzialmente edificate (solo per le parti di completamento, non per quelle di espansione i cui PUA non siano stati approvati);
- Verde Privato all'interno o prossimo alle zone urbane, in quanto parte del tessuto urbanizzato, anche se soggetto ad una particolare disciplina di tutela paesaggistica e ambientale.
- Zona D, parti del territorio comunale destinate all'insediamento di attività produttive;
- Ambiti oggetto di intervento mediante SUAP;
- Zone di Edificazione Diffusa, già Sottozona E4: nuclei insediativi in zona agricola;

- Aree a standard urbanistici attuati o in corso di attuazione, o comunque acquisite al demanio comunale (Sa, Sb, Sc, P);
- Viabilità ed infrastrutture esistenti o in corso di attuazione;

2 - Compilazione della Scheda Informativa – Allegato A (art 4, comma 5).

Superficie Territoriale prevista / Trasformata.

Il primo numero da indicare nella Scheda Informativa (Allegato A art. 4, comma 5) nella sezione relativa alla *Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale* fa riferimento alla Superficie territoriale a destinazione residenziale prevista. Il dato riportato corrisponde a quello certificato dal Dimensionamento del PAT, che somma al carico insediativo residuo da PRG quello aggiuntivo del PAT. Poiché il PAT indica mc di capacità edificatoria, mentre la scheda richiede mq di superficie territoriale, si è assunto un indice territoriale pari ad 1 mc/mq, corrispondente ad una densità territoriale media che considera sia la densità territoriale delle zone B (il cui indice territoriale è superiore a 1,5 mc/mq) sia quella relativa alle zone di espansione (il cui indice territoriale oscilla tra 0,7 e 1 mc/mq).

Il secondo numero fa riferimento alla Superficie territoriale a destinazione produttiva prevista. Il dato riportato corrisponde a quello certificato dal Dimensionamento del PAT, che somma al carico insediativo residuo da PRG quello aggiuntivo del PAT a destinazione produttiva.

Il terzo e quarto numero indicati nella sezione *superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso* sono stati ottenuti come segue:

- Destinazione residenziale: alla superficie territoriale residua da PRG, come riportata dal PAT, sono state sottratte le quantità di superficie non attuata corrispondenti ai Progetti norma o zone C2 e quindi esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata e le aree la cui edificabilità è stata retrocessa mediante la procedura definita dall'art. 7 della LR 4/2015 (Varianti Verdi), assunto che tutto quello che sta dentro agli ambiti di urbanizzazione consolidata o è trasformato o è "in corso" per definizione, come analiticamente riportato nella successiva *tabella n°1*
- Destinazione produttiva: nel caso della quota a destinazione produttiva, comprendente anche le destinazioni alberghiere), sono state identificate puntualmente le due aree il cui processo di trasformazione è successivo all'entrata in vigore del PAT come analiticamente riportato nella successiva *tabella n°2*.

Tabella n°1

Tipo ZTO	ZTO	Sup PAT			Sup Non Attuata	Var Verdi Aree Res	Sup Terr Trasformata o in corso di trasformazione
		1	2	3=1+2			
		PRG	PAT	TOT			
Res	Zona B	48.670	-	48.670	-	-	48.670
	Zona C1/C2	363.415	-	363.415	197.412	2.660	163.343
	Zona E4	12.480	-	12.480	-	-	12.480
	TOTALE	424.565	315.000	739.565	197.412	2.660	224.493

Tabella n°2

Tipo ZTO	ZTO	Sup PAT			Sup Non Attuata	Var Verdi Aree Res	Sup Terr Trasformata o in corso di trasformazione
		1	2	3=1+2			
		PRG	PAT	TOT			
Prod	Zona D	40.000	240.000	280.000	2.000	-	38.000
	TOTALE	40.000	240.000	280.000	2.000	-	38.000

Sulla base delle tabelle soprariportate, fino all'emanazione del provvedimento regionale di cui all'art. 4, comma 2, lettera a), gli interventi negli ambiti inedificati saranno consentiti nella misura del 30 per cento della capacità edificatoria assegnata dal PAT ($30\% \times 739.565 = 221.870$ mq di superficie residenziale e $30\% \times 280.000 = 84.000$ mq di superficie produttiva).

Risulta verificato quindi che la quantità del 30%, sommata alla parte già utilizzata della capacità edificatoria non supera la capacità massima assegnata dal PAT infatti:

- Destinazione residenziale: $224.493 + 221.870 = 446.363 < 739.565$;
- Destinazione produttiva: $84.000 + 38.000 = 122.000 < 280.000$.