

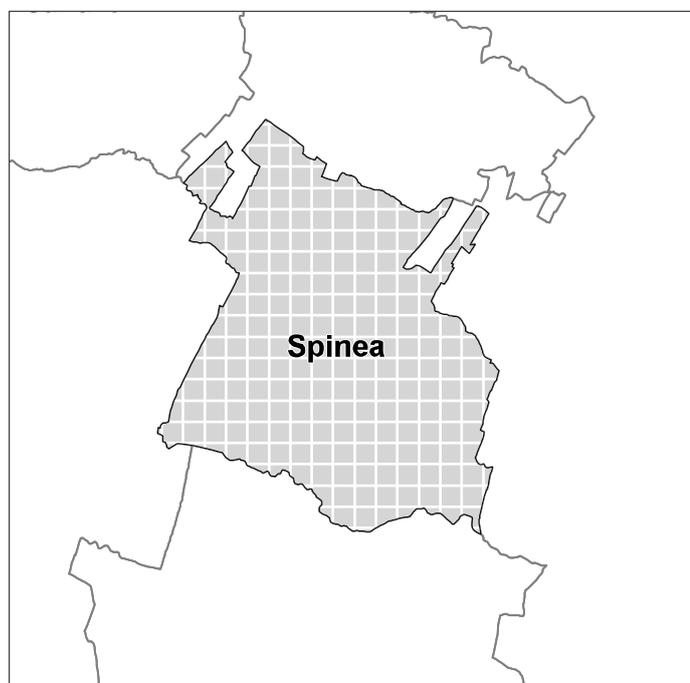


---

# Relazione Tecnica

Verifica del dimensionamento  
Dichiarazione di procedura VAS

---



**Progettisti**  
urb. Francesco Finotto  
arch. Valter Granzotto

**Il Sindaco**  
**Silvano Checchin**

**Ufficio Tecnico**  
arch. Fiorenza Dal Zotto

Adottato

Approvato



Premessa	4
Le principali modifiche attuate	7
Le modifiche alle Norme Tecniche Operative	9
Le Varianti cartografiche	12
Varianti 1, 2, 3 e 5	13
Variante n. 4	16
Variante n. 6	17
Variante n. 7	18
Variante n. 8	19
Verifica del dimensionamento	20
Verifica relativa al consumo di suolo	21
Dichiarazione procedura VAS	24



## Premessa

Il comune di Spinea è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato in sede di Conferenza di servizi il 17 dicembre 2012 e divenuto efficace il 9 febbraio 2013. Successivamente il comune ha approvato il Primo piano generale degli Interventi che è entrato in vigore il 15 maggio 2018.

Nel frattempo, con Legge del 6 giugno 2017, n 13 la Regione del Veneto ha definito le “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11” avviando una revisione della normativa urbanistica finalizzata al recupero e riqualificazione delle aree urbanizzate, secondo un percorso che porterà entro il 2050 al consumo di suolo pari a zero.

L’art. 13, comma 10 della medesima LR 14/2017, stabilisce che: “Entro diciotto mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento della Giunta Regionale di cui all’articolo 4, comma 2, lettera a), i comuni approvano la variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo le procedure semplificate di cui all’articolo 14 e, contestualmente alla sua pubblicazione, ne trasmettono copia integrale alla Regione.”

Va subito rilevato che non si tratta di sola variante al Piano di Assetto del Territorio, ma nel caso dei comuni dotati di PAT, lo strumento urbanistico comunale generale corrisponde alla somma di PAT + PI, cioè al PRG secondo quanto stabilito dall’art. 3 della LR 11/2004 che stabilisce che la pianificazione dei comuni si articola in:

- a) piano di assetto del territorio comunale (PAT) e piano degli interventi comunali (PI) che costituiscono il piano regolatore comunale.

Ne consegue che occorre recepire le disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 6 giugno 2017 nel Piano degli Interventi entro i diciotto mesi già citati.

Tuttavia si tratta provvedimenti che intervengono su strumenti di pianificazione diversi: il PAT ha contenuti strategici, articolati in direttive, prescrizioni e vincoli; il PI contenuti propriamente conformativi, articolati in destinazioni d’uso modalità e tipi di intervento. Pertanto mentre nel caso del PAT la variante segue le procedure semplificate di cui all’art. 14 della LR 14/2017 nel caso del Piano di Interventi le procedure sono quelle dell’art. 18 della LR 11/2004 in cui però sono prevalenti i contenuti di recepimento delle disposizioni sovraordinate che non prevedono né le forme di concertazione, né le procedure di valutazione previste per le varianti ordinarie, qualora beninteso si tratti di mero “recepimento di disposizioni normative sovraordinate”, pertanto prive dei contenuti progettuali veri e propri.

D’altra parte, va ricordato che con il Documento Programmatico al Piano degli Interventi del marzo 2013, aveva espresso la volontà di procedere all’attuazione del PAT in due fasi:

- a) Una prima fase dedicata alla:
- Definizione delle norme transitorie e di chiarimento del concetto di compatibilità tra PAT e PI.
  - Allineamento dei documenti cartografici e normativi del PI ai procedimenti “speciali” in corso o compiuti: procedura SUAP e accordi di pianificazione.
  - Introduzione di alcune urgenti modifiche alle norme tecniche che consentissero una più corretta gestione dello strumento urbanistico e una crescita urbana più controllata e razionale.
  - Attivazione della procedura a evidenza pubblica per la valutazione delle proposte di trasformazione urbanistica da inserire nel primo piano degli interventi.
- b) Una seconda fase dedicata al recepimento completo delle disposizioni del PAT ed a una revisione più generale della pianificazione operativa, ripianificando le aree di espansione non attuate coerentemente con l’assetto infrastrutturale della Città di Spinea, per garantire la sostenibilità urbanistica e ambientale degli interventi. In particolare sarebbero state attentamente considerate le proposte di accordi di pianificazione in grado di:
- attivare il mercato dei crediti e il trasferimento volumetrico al fine di reperire in proprietà comunale nuove aree a forestazione per mitigare gli effetti ambientali prodotti dal Passante e per dare alla città nuove dotazioni territoriali e nuovi servizi;
  - completare la programmazione delle aree poste in adiacenza della stazione della SFMR e nei pressi del Casello autostradale di Crea;
  - consentire di attuare interventi di trasformazione urbanistico – edilizia della città nelle aree destinate alla riqualificazione urbanistica, al fine del recupero di zone degradate e del reperimento di nuovi servizi, parcheggi, aree pubbliche;
  - riqualificare le aree di proprietà comunale (compresa l’area posta a nord del municipio), quelle degli ex PN 28 e 29, l’ambito di piazza Marconi e Fermi.
  - definire il trasferimento o la riqualificazione di attività produttive in zona impropria.

Nell’aprile del 2015 il Sindaco con una specifica comunicazione al Consiglio Comunale ha precisato che non sarebbero solo state valutate le proposte relative a nuove aree, ma sarebbe stata rivista tutta la pianificazione operativa comunale delle aree di espansione e riqualificazione vigenti, tenendo conto di un dimensionamento compatibile con l’attuale trend demografico del Comune di Spinea, valutando l’incidenza degli alloggi in corso di costruzione o non occupati e la programmazione delle opere pubbliche (infrastrutture viarie ed aree a servizi pubblici).

In particolare sarebbero stati rivisti tutti i *Progetti Norma* non attuati, valutando quali confermare per necessità di completamento delle

infrastrutture pubbliche, quali ridefinire in termini di perimetro, dimensionamento, tipologie edilizie ammesse e compatibili con l'ambiente e il contesto, con l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo e del risparmio energetico, quali restituire all'utilizzo agricolo o differirne nel tempo l'attuazione sulla base di eventuali richieste degli aventi titolo o sulla base di considerazioni relative al dimensionamento della domanda residenziale, alla programmazione delle infrastrutture pubbliche, delle opere di urbanizzazione, e alla loro localizzazione.

Il Primo piano generale degli Interventi che, come ricordato è entrato in vigore il 15 maggio 2018, a compimento di quell'iter procedurale contiene una disciplina transitoria delle aree appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PAT, all'interno delle quali era intervenuta la decadenza di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004, ovvero erano state private della loro potenzialità edificatoria in conformità all'art. 7, comma 1 della LR 4/2015. Tali aree sono state classificate come Zone a Urbanizzazione Differita, demandando ad una successiva variante al PI la definizione della nuova disciplina urbanistica di zona.

La riclassificazione delle aree ad urbanizzazione differita pertanto rientra a pieno titolo nella procedura di variazione del PI delineata con il Documento Programmatico al Piano degli Interventi come integrato dalla successiva comunicazione al Consiglio comunale già citata, anche in forza di quanto disposto dall'art. 18, comma 7 della LR 11/2004 che pone un termine alla disciplina transitoria.

Infine occorre precisare che l'art. 48 ter della LR 11/2004, introdotto dall'art. 19 della LR n. 15 del 20 aprile 2018 prescrive che i comuni adeguino il Regolamento Edilizio allo schema di Regolamento Edilizio Tipo e relativi allegati, previsto ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies del DPR 380/2001. Poiché l'adeguamento del Regolamento Edilizio comporta l'utilizzo delle nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, il comma 4 dell'art. 48 ter della LR 11/2004 prevede che tale adeguamento sia fatto nei tempi e con le procedure per l'adeguamento alla legge 14/2017 sul consumo di suolo. Ora, le Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi del Comune di Spinea già contenevano la gran parte delle nuove definizioni urbanistiche, e il passaggio dal parametro della Superficie netta di pavimento alla Superficie Complessiva è stato compiuto in quell'occasione. Tuttavia ora va completata l'azione di adeguamento trasferendo sia le "definizioni urbanistiche" sia la definizione delle "destinazioni d'uso" dalla Norme Tecniche Operative al Regolamento Edilizio. Pertanto anche in questo caso si tratta di specifica "variante" alle NTO del PI in adeguamento a disposizioni sovraordinate, distinguendo tra lo stralcio degli art. delle NTO che trattavano delle definizioni urbanistiche e delle destinazioni d'uso, attuato mediante Variante al PI e l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio che avviene con Delibera di Consiglio Comunale, poiché non rientra più tra gli elementi costitutivi del Piano degli Interventi.

Unitamente alle modifiche normative necessarie al recepimento di quanto previsto dall'art. 48 ter della LR 11/2004 sono state apportate alcune correzioni al testo delle NTO vigenti al fine di correggere alcune incongruenze in recepimento di alcune interpretazioni autentiche delle norme già definite con idonea delibera di Consiglio Comunale.

Vediamo di seguito le principali modifiche cartografiche e normative introdotte.

#### LE PRINCIPALI MODIFICHE ATTUATE

Prima di passare in rassegna analiticamente tutti i temi affrontati dal Piano degli Interventi occorre fissare i punti principali di novità introdotti:

- a) Recepimento dei limiti di consumo di suolo di cui alla LR 14/2017;
- b) Allineamento delle definizioni edilizie ed urbanistiche al Regolamento Edilizio tipo predisposto dalla Conferenza Stato Regioni e recepimento del Regolamento Edilizio Tipo, ai sensi dell'art. 48 ter della LR 11/2004. Sono state disapplicate dalle NTO tutte le disposizioni che contenute nel RET: tipi di intervento, disciplina degli interventi, destinazioni d'uso.
- c) Sostituzione della disciplina delle aree di urbanizzazione differita con quella delle aree a verde agricolo periurbano;
- d) Correzione di alcune incongruenze contenute nelle Norme Tecniche o miglior articolazione dei contenuti normativi, anche in recepimento di alcune interpretazioni autentiche delle norme già definite con idonea delibera di Consiglio Comunale.
- e) Riclassificazione delle aree di urbanizzazione differita in relazione al contesto in cui sono inserite come zone agricole, a verde privato, a verde agricolo periurbano oppure a servizi pubblici o zone B.
- f) Limitate modifiche cartografiche in recepimento dell'effettivo utilizzo di aree a viabilità o a parcheggio.
- g) Localizzazione dell'ambito relativo all'accordo di pianificazione n. 7 nell'area dell'ex Bocciodromo.

La presente variante comporta un modesto incremento del carico insediativo del PI di circa 3.254 mq di Superficie Complessiva, corrispondenti a circa 52 abitanti teorici. La dotazione degli standard urbanistici ammonta a 40,26 mq/abitante.

Descriviamo nei successivi capitoli le principali modifiche introdotte, a partire dalla descrizione delle nuove Norme Tecniche Operative. Seguirà la descrizione delle modifiche cartografiche anche in recepimento di un accordo di pianificazione.

La variante al PI è costituita dai seguenti elaborati:

- a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- b) Relazione Tecnica

- c) Verifica del dimensionamento;
- d) Dichiarazione di procedura VAS;
- e) Repertorio delle Varianti cartografiche in scala 1:5000 e 1:2000
- f) Variante alle Norme Tecniche Operative;
- g) Studio di Compatibilità idraulica;
- h) Asseverazione di non necessità di redazione della V.Inc.A;

## Le modifiche alle Norme Tecniche Operative

1. Sono stati stralciati gli Art. 4. Definizioni urbanistiche e Art. 5. Destinazioni d'uso, che sono stati inseriti nel nuovo Regolamento Edilizio, oggetto di procedura di approvazione separata che potrà concludersi contestualmente alla approvazione della presente variante al PI. Conseguentemente sono stati rinumerati tutti gli articoli delle NTO per evitare discontinuità nella numerazione.

2. **Art. 8. Progetti norma.** La tabella 1 è stata allineata con i contenuti della DCC n. 1 del 1/03/2019 in recepimento dell'osservazione n. 6 approvata con DCC n. 8 del 6/04/2018, chiarendo che la SC commerciale localizzata entro l'ambito del Progetto norma n. 32 non è aggiuntiva ma va intesa come limite massimo realizzabile.

3. **Art. 9. Ambiti soggetti ad Accordi di Pianificazione.** È stata aggiornata la tabella 2 che riporta le principali carature urbanistiche contenute nei singoli accordi di pianificazione, recependo le quantità di cui all'accordo n. 7, nuovo accesso Parco delle Gemme, precisando che la superficie privata interessata dall'intervento è di mq 4.110, di cui mq. 3.010 di superficie fondiaria e 1.100 mq destinati a parcheggio in cessione al demanio pubblico, con mq 1.693 di Superficie Complessiva destinata a residenza. La superficie totale dell'intervento è di mq 10.040 poiché comprende anche 5.930 mq di superficie pubblica o di uso pubblico non computata al fine della verifica del dimensionamento residenziale la cui sistemazione è a carico del soggetto attuatore. Il carico insediativo aggiuntivo è pari a 27 abitanti teorici aggiuntivi.

4. **Art. 10. Perequazione urbanistica** è stato richiamato il Regolamento ERP che consente la realizzazione degli interventi di ERP anche a privati.

5. **Art. 12. Le penalità ai fini edificatori:** sono stati meglio precisati gli interventi ammessi e le condizioni attuative nei terreni a condizione di tipo b).

6. **Art. 13. Aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico.** È stato precisato che per tutti gli interventi all'interno delle aree individuate come critiche negli ambiti urbanizzati o agricoli e in quelle soggette a periodico ristagno o esondazione, che comportino riduzione della permeabilità, deve essere redatta una relazione idraulica da tecnico professionista competente che dimostri l'invarianza e la compatibilità idraulica degli interventi proposti. Inoltre sono sempre fatte salve le ulteriori disposizioni contenute nelle Ordinanze del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 ex OPCM 3621/2011.

7. **Art. 14. Norme di Tutela idraulica.** Sono stati meglio articolati gli interventi soggetti a tale disciplina.

8. **Art. 15. Disciplina delle zone agricole.** È stata meglio precisata la disciplina degli interventi ammessi nelle zone agricole all'esterno degli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale, in riferimento a quanto previsto dagli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004. Con l'occasione è stata precisata una disciplina per la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero e l'addestramento di animali d'affezione e di equidi fino ad un massimo di 12 mq, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità nonché nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alla tutela, alla gestione e al benessere degli animali. Tali box sono aggiuntivi a quelli già previsti per il ricovero di animali da bassa corte e/o delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo e, diversamente da quest'ultimi, possono essere realizzati anche in aree prive di preesistenze residenziali.

9. **Art. 17. Ambiti di tutela del paesaggio.** È stato precisato che entro i contesti figurativi non trovano applicazione le deroghe alla pianificazione urbanistica comunale previste dalla legge regionale del Nuovo Piano Casa – Veneto 2050, in conformità a quanto previsto dal comma 1, lettera c) dell'art. 9 della legge 14/2009 e dalla successiva legge.

10. **Art. 19. Ambiti di tutela storico-monumentale.** È stato che entro le aree classificate come verde privato e pertinenze scoperte da non trovano applicazione le deroghe alla pianificazione urbanistica comunale previste dalla legge regionale del Nuovo Piano Casa – Veneto 2050, in conformità a quanto previsto dal comma 1, lettera c) dell'art. 9 della legge 14/2009 e dalla successiva legge, precisando i parametri di riferimento per gli eventuali interventi edilizi ammessi. Relativamente agli edifici storico testimoniali n. 132, 133 e 134 è stato riportato quanto già precisato con DCC n. 24 del 13/07/2018 in recepimento dell'osservazione n 11 approvata con DCC n. 8 del 6/04/2018 che consente la possibilità di realizzare gli interventi di adeguamento volumetrico (soppalco, vano scala di collegamento tra corpi di fabbrica per una quantità massima di 280 mq di Superficie Complessiva) indicati nel progetto allegato all'osservazione.

11. **Art. 20. Quinto grado di protezione.** Mera rettifica del dispositivo di verifica dei requisiti igienico sanitari dei locali soggetti ad interventi di recupero.

12. **Art. 30. Sottozone "C2".** Inserimento del riferimento al lotto di tipo R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi nell'elenco dei lotti liberi non edificati, al comma 5, in allineamento con quanto riportato nella cartografia del PI.

13. **Art. 31. Zone a verde agricolo periurbano.** Articolo che sostituisce il precedente di zone a urbanizzazione differita, chiarendo che si applica ad aree, per la loro prossimità agli insediamenti residenziali, produttivi e alle infrastrutture, costituiscono ambiti di transizione e interconnessione tra le aree rurali, utilizzate ai fini della produzione agricola

e le aree più intensamente urbanizzate. In tali aree, oltre alla salvaguardia degli elementi di pregio ambientale presenti, al mantenimento delle attività agricole, è ammessa la realizzazione di verde attrezzato, ovvero l'applicazione delle disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante cessione al demanio pubblico di aree di forestazione.

**14. Art. 32. Zone F1.** Sono stati precisati i parametri edilizi di riferimento, chiarendo che, essendo aree destinate a forestazione, non sono ammessi interventi di nuova impermeabilizzazione del suolo; le eventuali piste ciclopedonali e spazi di servizio devono essere realizzati con materiali drenanti. Sono ammesse le recinzioni realizzate con rete metallica di altezza non superiore a m 1,80, realizzate con pali in legno semplicemente infissi nel terreno.

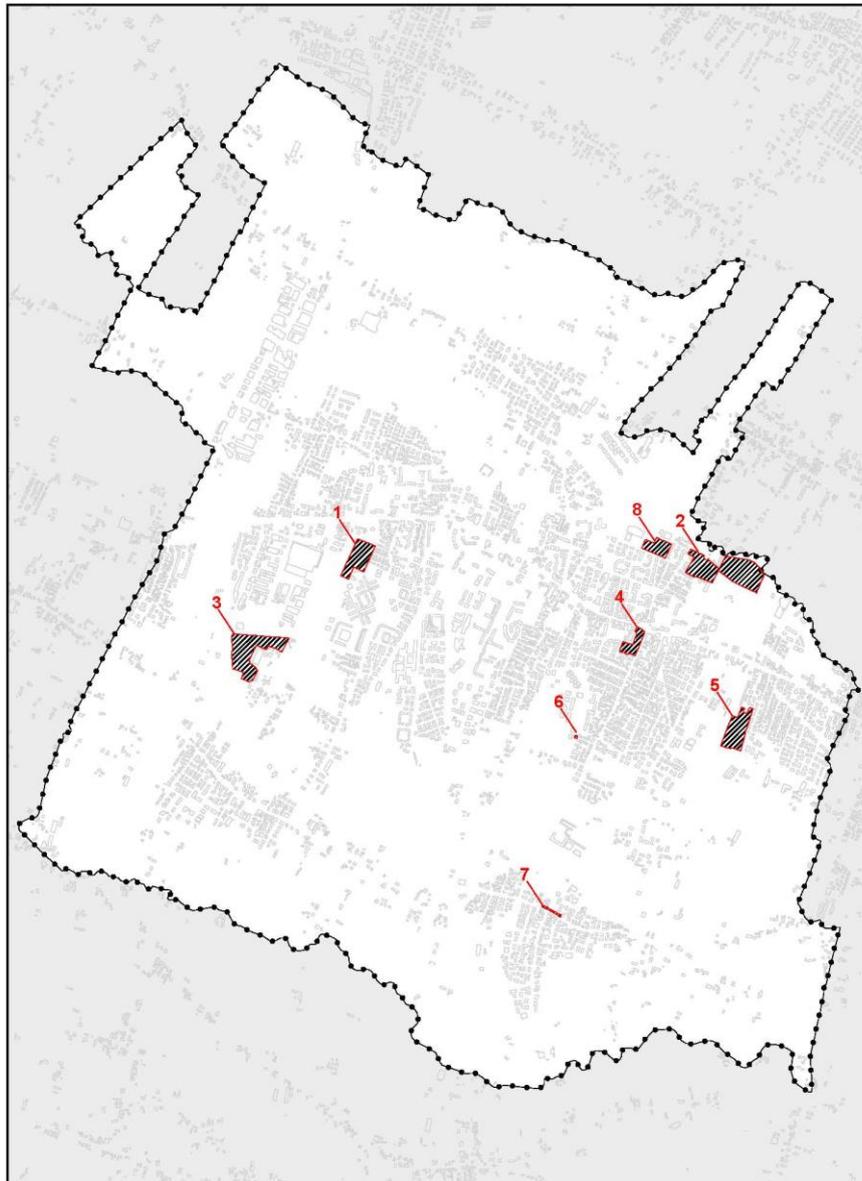
**15. Art. 33. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive.** È stato precisato che nell'ambito di riqualificazione urbana di Piazza Marconi, nell'area classificata come Sb - opere di interesse comune, al piano terra dell'eventuale nuovo edificio potranno essere localizzati pubblici esercizi.

**16. Art. 34. Standard urbanistici, parcheggi, accessi e servizi pubblici.** Si escludono i lotti edificabili definiti con l'approvazione di Piani attuativi approvati dopo il 2000 (anno di entrata in vigore della variante generale al PRG) dall'obbligo di garantire almeno il 30% del numero di nuovi posti auto accessibile direttamente dall'esterno, essendo stata complessivamente pianificata la localizzazione della sosta nell'ambito dei PUA.

**17. Art. 42. Norme transitorie e finali.** L'indice di conversione da S.n.p. a Superficie Complessiva, nel caso di destinazioni non residenziali è stato integrato, precisando che in caso di realizzazione di parcheggi interrati il parametro di conversione è elevato a 1,2, essendo stato verificato che il parametro di conversione pari a 1 non corrisponde completamente allo *jus ædificandi* già riconosciuto come Superficie netta di pavimento nel caso di attività commerciali i cui corrispondenti parcheggi sono localizzati negli spazi interrati, precedentemente non computati ai fini dei parametri edificatori.

**18. Classe 5 dell'Abaco dei tipi edilizi: Capannone.** La superficie complessiva massima prevista per l'alloggio del custode è stata allineata a quella indicata nelle zone D dalle NTO, ora all'Art. 35, pari a 140 mq, recependo quanto già precisato con DCC n. 24 del 13/07/2018 in recepimento dell'osservazione n 11 approvata con DCC n. 8 del 6/04/2018.

## Le Varianti cartografiche



Ambiti di Variante

25000

*Figura 1 individuazione degli ambiti di variante cartografica*

## Varianti 1, 2, 3 e 5

Con le varianti n. 1, 2, 3, 5 si riclassificano le precedenti zone a urbanizzazione differita in **Zone a verde agricolo periurbano** in cui si applica l'art. 31 delle Norme Tecniche Operative. La variante non comporta consumo di suolo in quanto non sono ammessi interventi di impermeabilizzazione del suolo.



Figura 2 individuazione della Variante cartografica n. 1



Figura 3 individuazione della Variante cartografica n. 2

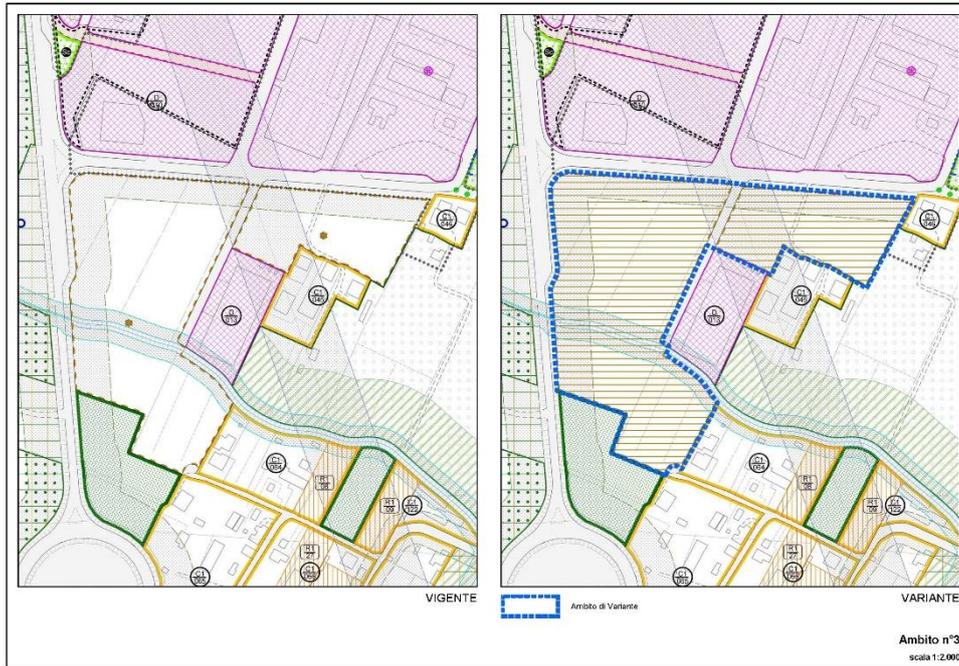


Figura 4 individuazione della Variante cartografica n. 3



Figura 5 individuazione della Variante cartografica n. 5

## Variante n. 4

La variante n. 4 riclassifica la zona a urbanizzazione differita corrispondente all'ambito di Piazza Marconi e d'intorni, di mq 8.407, in cui sono individuati:

- a) un ambito di riqualificazione urbana di mq 3.703 corrispondente a Piazza Marconi in cui è localizzata un'area destinata ad opere di interesse comune in cui è prevista la possibilità di realizzare verso Via Roma un edificio destinato a funzioni pubbliche (sala convegni, manifestazioni) dove al piano terra sono ammessi i pubblici esercizi.
- b) Una viabilità di progetto, di circa mq 1.057 che relaziona Via G. Matteotti con Via I° Maggio, in cui è prevista la realizzazione di uno spazio a parcheggio pubblico di circa mq 332;
- c) La riclassificazione come zona B della parte residua dell'isolato, di circa 3.315 mq, di cui mq 1.233 circa di lotti già edificati e circa 2.082 di superficie fondiaria non edificata, in cui relativamente all'edificabilità si applicano le disposizioni di cui all'art. 28 delle N.T.O. che comprendono l'applicazione dell'indice di edificabilità primario e perequato, per circa 1.561 mq di SC massima corrispondenti a circa 25 abitanti teorici aggiuntivi.
- d) È stato infine individuato un perimetro di comparto urbanistico, ai sensi dell'art. 21 della LR 11/2004, come richiamato dall'art. 6 delle N.T.O. che oltre alla nuova zona B comprende la viabilità di relazione tra Via. G. Matteotti e Via I° Maggio e il parcheggio pubblico, entrambi a carico del soggetto attuatore come condizione attuativa, la cui realizzazione concorre alla formazione di credito edilizio per compensazione urbanistica da utilizzare nell'applicazione dell'indice di edificabilità perequato.



Figura 6 individuazione della Variante cartografica n. 4

## Variante n 6

Si riconosce il tratto terminale di Via Palermo come di viabilità esistente.



Figura 7 individuazione della Variante cartografica n. 6

## Variante n. 7

Si riclassifica una parte dello spazio localizzato lungo Via Fornase come zona B e area a servizi pubblici (Sb), in quanto aree di pertinenza dei fabbricati prospicienti, non appartenente alla viabilità pubblica.



Figura 8 individuazione della Variante cartografica n. 7

## Variante n. 8

Si recepisce i contenuti dell'accordo di pianificazione n. 7 - nuovo accesso Parco delle Gemme, individuando una nuova zona C1 di mq 3.010 nell'area dell'ex Bocciodromo e una superficie a parcheggio di mq 1.100 in ampliamento dell'esistente.



Figura 9 individuazione della Variante cartografica n. 8

## Verifica del dimensionamento

La presente variante comporta un modesto incremento del carico insediativo del PI di circa 3.254 mq di Superficie Complessiva, di cui 1.693 localizzato entro l'ambito soggetto ad Accordo di Pianificazione ex Bocciodromo e 1.561 nel comparto attuativo di Piazza Marconi, corrispondenti a circa 52 abitanti teorici. Si riportano di seguito le tabelle del dimensionamento allineate con la presente variante al PI.

Tipologia di intervento	S.C. mq	abitanti teorici
Lotti confermati	15.219	274
Lotti nuovi	9.020	162
Lotti Recuperati	- 5.927	- 107
Progetti Norma confermati	78.066	1.405
Progetti Norma nuovi	4.428	80
Progetti Norma Recuperati	- 18.699	- 337
Accordi	7.932	143
Volume di saturazione zone B	6.121	110
Volume di saturazione zone C1	10.124	182
<b>Totale</b>	<b>106.284</b>	<b>1.913</b>
Residenti 31.12.2017		27.909
<b>Abitanti teorici totali</b>		<b>29.822</b>

Standard	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Totale (mq)	abitanti teorici	mq/abitante
Sa	127.690	3.307	130.996	29.822	4,39
Sb	148.824	14.364	163.187	29.822	5,47
Sc	506.301	238.948	745.250	29.822	24,99
Sd	143.738	17.418	161.156	29.822	5,40
<b>Totale</b>	<b>926.553</b>	<b>274.037</b>	<b>1.200.590</b>	<b>29.822</b>	<b>40,26</b>

Come si può notare dalla tabella n. 2, la dotazione degli standard di 40,26 mq/abitante è ampiamente sopra i limiti di cui alla LR 11/2004 (30 mq/abitante). Risulta buona la dotazione degli standard urbanistici sia in relazione alla aree ed attrezzature esistenti, sia considerando le nuove previsioni

## Verifica relativa al consumo di suolo

La variante non comporta né consumo di zona agricola né consumo di suolo poiché si limita a riclassificare aree diverse da zona agricola (varianti 1, 2, 3, 5) in cui non sono consentiti interventi di impermeabilizzazione del suolo, e relativamente alle nuove aree trasformabili (Variante cartografica n. 4 e 8) o alle aree diversamente riclassificate (Variante cartografica 6 e 7) sono tutte comprese entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, definiti ai sensi della LR 14/2017.

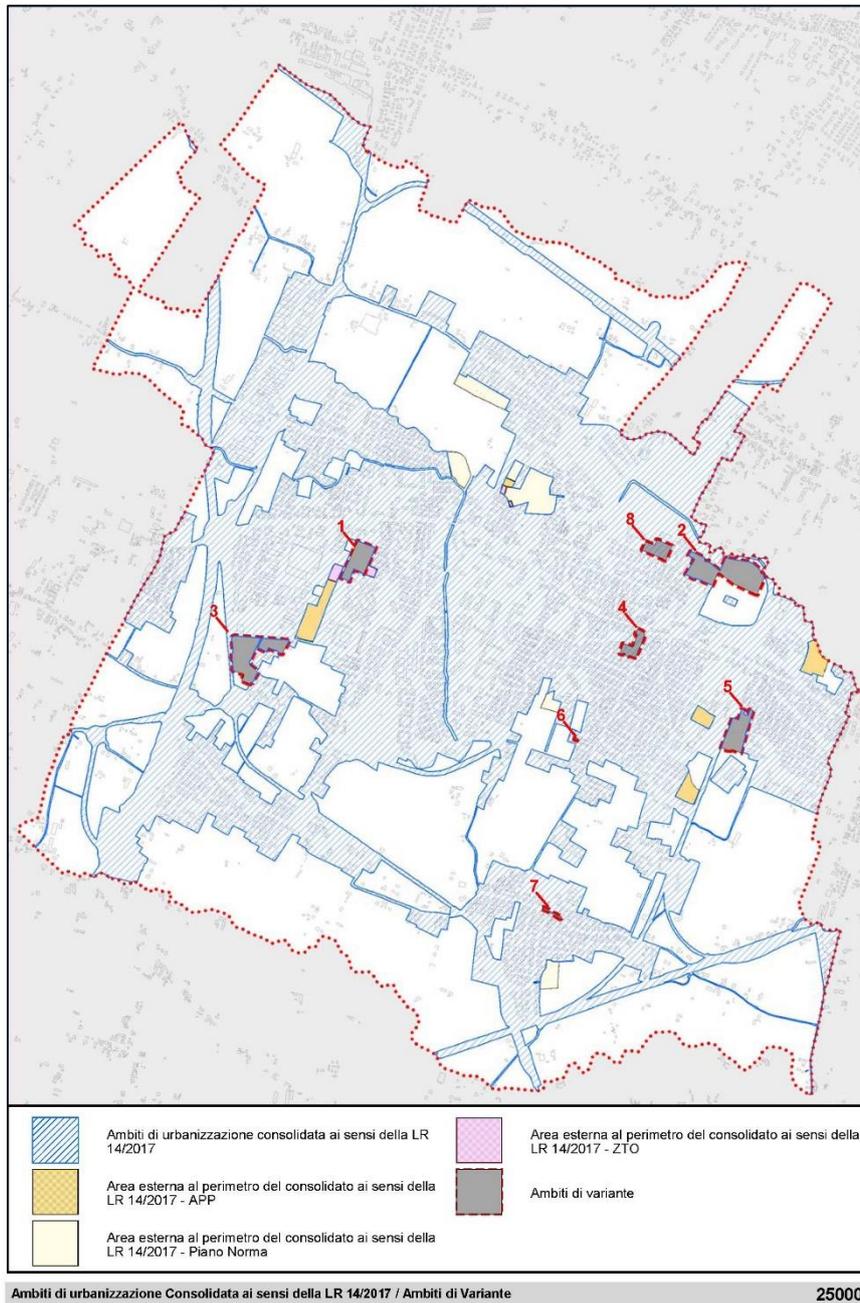
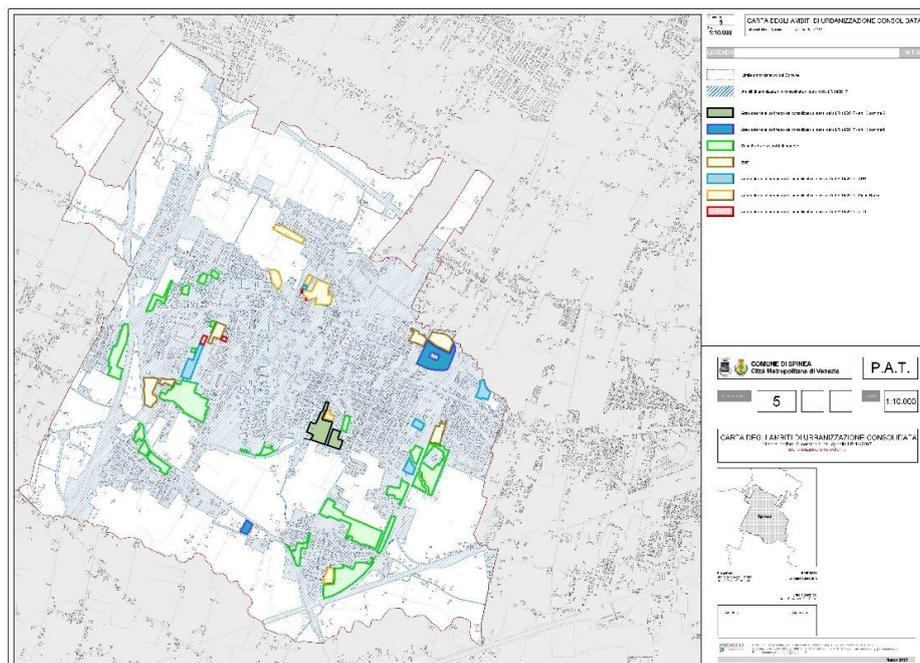


Figura 10 Localizzazione delle aree oggetto di variante in relazione agli ambiti di urbanizzazione consolidata

Più in generale la Variante al PI certifica che le aree classificate come trasformabili all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ammontano a ettari 18,06 al di sotto del limite di ettari 41,42 fissato con DGR n. 668 del 15 maggio 2018. Pertanto restano della disponibilità del Comune per successivi interventi 23,36 ettari.

Tabella 1 Aree trasformabili esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017

Consumo suolo	Tipo	Area mq
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - APP	2.200,80
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - APP	11.296,40
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - APP	26.449,10
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - APP	8.673,20
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - APP	16.806,60
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - Piano Norma	21.987,10
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - Piano Norma	16.053,40
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - Piano Norma	13.014,10
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - Piano Norma	5.515,70
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - Piano Norma	42.050,00
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - Piano Norma	7.223,80
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - ZTO	2.957,30
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - ZTO	4.766,00
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - ZTO	1.092,80
2	Area esterna al perimetro del consolidato ai sensi della LR 14/2017 - ZTO	530,00
<b>2 Totale</b>		<b>180.616,30</b>



## Dichiarazione procedura VAS

Premesso che il rapporto ambientale allegato al PAT ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, come risulta dal Parere della Commissione VAS di approvazione del PAT medesimo, la presente Variante al PI, relativa a:

- a) recepimento dei limiti di consumo di suolo di cui alla LR 14/2017;
- b) Allineamento delle definizioni edilizie ed urbanistiche al Regolamento Edilizio tipo predisposto dalla Conferenza Stato Regioni e recepimento del Regolamento Edilizio Tipo, ai sensi dell'art. 48 ter della LR 11/2004. Sono state disapplicate dalle NTO tutte le disposizioni che contenute nel RET: tipi di intervento, disciplina degli interventi, destinazioni d'uso;
- c) Sostituzione della disciplina delle aree di urbanizzazione differita con quella delle aree a verde agricolo periurbano;
- d) Correzione di alcune incongruenze contenute nelle Norme Tecniche o miglior articolazione dei contenuti normativi, anche in recepimento di alcune interpretazioni autentiche delle norme già definite con idonea delibera di Consiglio Comunale;
- e) Riclassificazione delle aree di urbanizzazione differita in relazione al contesto in cui sono inserite come zone agricole, a verde privato, a verde agricolo periurbano oppure a servizi pubblici o zone B;
- f) Limitate modifiche cartografiche in recepimento dell'effettivo utilizzo di aree a viabilità o a parcheggio;
- g) Localizzazione dell'ambito relativo all'accordo di pianificazione n. 7 nell'area dell'ex Bocciodromo;

non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS poiché si tratta di una Variante “meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT, che non modifica i parametri urbanistici previsti dal PAT medesimo”.