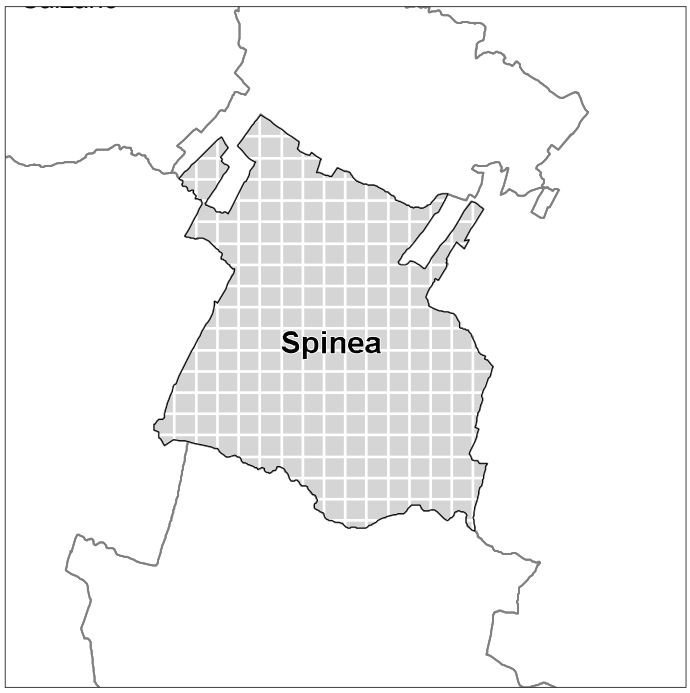
Regione Veneto
Città Metropolitana di Venezia
Comune di Spinea

P.I.

Piano degli Interventi

Relazione Programmatica



Progettisti
urb. Francesco Finotto
arch. Valter Granzotto

Il Sindaco
Silvano Checchin

Collaboratori
urb. Alberto Azzolina

Ufficio Tecnico
arch. Fiorenza Dal Zotto

Adottato	Approvato

PROTECO engineering s.r.l. - Via Cesare Battisti n.39 | 30027 San Dona' di Piave (VE) |
Cod. Fisc. e Part. IVA 03952490278 | tel 0421-54589 | fax 0421 54532 | mail: protecoeng@protecoeng.com|
Pec:protecoengineeringsrl@legalmail.it

Maggio 2017

COMUNE DI SPINEA

PIANO DEGLI INTERVENTI
Variante Generale
ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11

Relazione Programmatica

Premessa 3
Cos'è il Piano degli interventi? 5
La forma del Piano degli Interventi 6
Elaborati di Variante 7
I temi del Piano degli Interventi 8
Modifiche alle Norme Tecniche Operative 10
I nuovi indici di edificabilità fondiaria 10
Perequazione urbanistica (art.35, L.R.11/2004) 11
Il credito edilizio (art.36, L.R.11/2004) 11
Fragilità 13
Disciplina delle zone agricole 13
Zone di Tutela 15
Beni culturali 16
Vincoli 17
Fasce di rispetto 17
Sistema insediativo 17
Sistema relazionale 18
Varianti cartografiche 19
Zone Agricole 19
PUA stralciati dalla cartografia 19
Varianti Puntuali 20
Retrocessione dell'edificabilità 20
Ambiti di edificazione diffusa 20
Accordi di Pianificazione 21
Verifica del dimensionamento e della SAU 22
SAU 22
Dimensionamento 23
Verifica della dotazione di ERP 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, poiché il PRG è diventato il primo PI per le parti compatibili con il PAT, ai sensi dell'art. 48 comma 5bis, della LR 11/2004 l'Amministrazione comunale con il Documento Programmatico al Piano degli Interventi del marzo 2013, ha 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.

Si tratta ora di rendere pienamente operative le direttive e le indicazioni del PAT per l'intero territorio comunale attraverso il primo Piano degli Interventi Generale, in riferimento a quanto previsto dall'art.17 della L.R. 11/2004.

Cos'è il Piano degli interventi?

Mentre il PAT costituisce la carta dell'autonomia urbanistica comunale, il PI è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

In altre parole, nel PI troviamo molti degli elementi che tradizionalmente hanno fatto parte del PRG, tra i quali:

- la zonizzazione, con la distinzione in zone residenziali, produttive, a servizi pubblici;
- i lotti individuali, i comparti, gli ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo, con le previsioni urbanistiche specifiche (destinazioni d'uso e diritti edificatori);
- le aree soggette ad esproprio per pubblica utilità.

Ma nel PI troviamo anche elementi nuovi, come:

- aree di urbanizzazione differita;
- edificazione diffusa.

Troviamo inoltre strumenti nuovi, come:

- il credito edilizio;
- la perequazione urbanistica;
- la compensazione urbanistica.

Infine, il piano degli interventi deve essere elaborato rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

A sua volta il PI si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

La forma del Piano degli Interventi

Nel nuovo contesto della disciplina urbanistica definita dalla L.R. 11/2004 il Piano degli Interventi non va visto come una sorta di Variante Generale al PRG da attuarsi simultaneamente in tutto il territorio comunale e per tutti i temi disciplinati dal PAT, una volta per tutte. Al contrario, i comuni, chiamati a gestire direttamente l'attuazione di quanto programmato con PAT, hanno la facoltà di scegliere i temi e gli Ambiti territoriali Omogenei da far confluire nel PI.

Il PI non si configura pertanto come uno strumento di gestione discontinuo, da redigersi come una Variante Generale ogni cinque anni. Il suo profilo piuttosto è quello di un flusso continuo. Una successione di provvedimenti a geometria variabile, incardinati sull'architrave del PAT, attenti alle esigenze della contingenza, della domanda residenziale, del fabbisogno di servizi pubblici e privati, delle necessità relative alle attività produttive e commerciali. Occorre altresì fare attenzione alla capacità di spesa degli operatori pubblici e privati, alle condizioni e caratteristiche specifiche dell'offerta immobiliare. In estrema sintesi, il PI è un documento tecnico snello, di pronto intervento, fortemente associato al bilancio comunale, al piano delle opere pubbliche, sensibile alle sue variazioni.

In particolare, per monitorare il flusso delle informazioni e decisioni pertinenti al PI è necessario predisporre i seguenti documenti tecnici:

1. *Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica* (relativo alla SAU), che documenta il consumo di suolo agricolo e l'utilizzo del dimensionamento residenziale e produttivo definito dal PAT, in cui sono annotate le date di entrata in vigore di ciascuna variante al PI, relativa a ciascun tema o ciascun ambito territoriale, per gli effetti di limitata validità nel tempo delle previsioni di trasformazione.
2. *Registro del credito edilizio,* che documenta la formazione e l'utilizzo del credito edilizio in conformità alla disciplina predisposta dal PAT.
3. *Regolamento di gestione dei crediti edilizi.* Che contiene le modalità tecniche di gestione del credito edilizio.

Per questi tre atti amministrativi è sufficiente un atto di indirizzo del consiglio comunale per definirne le caratteristiche operative, dal momento che non sono documenti che entrano a far parte delle Norme Tecniche Operative.

Elaborati di Variante

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

Analisi

a) Banca dati alfa-numerica e vettoriale.
b) Relazione sul settore primario agrario, con allegati:

- Atlante degli allevamenti;
- Tav. A1 - Attività e strutture primarie, in scala 1:5000;
- Tav. A2 - Carta delle componenti fisiche, in scala 1:5000;
- Tav. A3 - Carta tutela e integrità territorio, in scala 1:5000.

Progetto

a) Relazione Programmatica.
b) Norme Tecniche Operative.
c) Allegati alle N.T.O.:
   - Allegato 1a: Abaco dei tipi edilizi;
   - Allegato 1b: Abaco dei tipi stradali;
   - Allegato 1c: Repertorio degli ambiti di riqualificazione stradale;
   - Allegato 2: Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale;
   - Allegato 3: Dizionario delle componenti architettoniche.
d) Elaborati grafici di progetto:
   P.I. intero territorio del comune di Spinea: n° 2 tavole in scala 1:5000:
   - tav. 13.1.a - Zonizzazione – Intero Territorio Comunale (su base CTR);
   - tav. 13.1.b - Fragilità - Intero Territorio Comunale (su base CTR);

   P.I. zone significative: n° 6 tavole in scala 1:2000:
   - tav. 13.3.1 - Zonizzazione – Nord-Ovest;
   - tav. 13.3.2 - Zonizzazione – Nord-Est;
   - tav. 13.3.3 - Zonizzazione – Centro-Ovest;
   - tav. 13.3.4 - Zonizzazione – Centro-Est;
   - tav. 13.3.5 - Zonizzazione – Sud-Ovest;
   - tav. 13.3.6 - Zonizzazione – Sud-Est;
e) Verifica del dimensionamento.
f) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi;
g) Registro dei crediti edilizi;
h) Registro fondiario della SAU e della produzione edilizia volumetrica;
i) Regolamento Edilizio;
j) Studio di Compatibilità idraulica;
k) Asseverazione di non necessità di redazione della V.Inc.A;
l) Dichiarazione di non assoggettabilità a VAS.

I temi del Piano degli Interventi

Come abbiamo visto nel documento programmatico comunicato dal sindaco al Consiglio Comunale sono stati definiti i seguenti contenuti del primo PI (seconda fase della variante):

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

a) Allineamento delle definizioni edilizie ed urbanistiche al Regolamento tipo predisposto dalla Conferenza Stato Regione. Si tratta di una modifica tecnica che produce c ripercussioni significative sulla gestione della programmazione urbanistica. Infatti, i diritti edificatori e le quantità edilizie non sono più misurate come Superficie netta di pavimento, ma come Superficie Complessiva, allineando in questo modo il calcolo degli oneri di urbanizzazione a quello degli indici urbanistici. Tutte i parametri urbanistici ed edilizi precedente espressi in S.n.p. sono stati convertiti in SC. Come fattore di conversione si è utilizzato il parametro di 1,5 per le destinazioni residenziali, e di 1 per tutte le altre (una specifica disposizione di raccordo è stata introdotta nelle Norme Tecniche Operative, al fine di salvaguardare le quantità già assegnate dalla Pianificazione Attuativa o concordate negli accordi di pianificazione).
b) Introduzione nelle Zone Territoriali Omogenee B e C1 dell'indice fondiario, distinto in primario e perequato, stabilendo un termine di validità delle previsioni relative ai "lotti liberi non edificati" di ulteriori due anni dall'entrata in vigore del presente Piano degli Interventi, decorsi i quali si applica la disciplina di zona. La stessa disciplina è stata prevista per i lotti non edificati localizzati nelle zone C2 e nelle zone di edificazione diffusa (già zone E4 – borghi lineari).
c) Recepimento di alcuni accordi di pianificazione corrispondenti agli obiettivi indicati nel Documento programmatico;
d) Stralcio di previsioni urbanistiche relative ad aree di espansione, disciplinate con Progetti Norma o con PUA non convenzionati, ovvero modifica di alcune di tali previsioni mediante accordo di pianificazione.
e) Definizione di alcune limitate previsioni di trasformazione mediante nuovi Progetti norma in alcuni ambiti in cui sono state presentate proposte da parte dei soggetti privati avente titolo che non si sono concluse nella forma di accordo di pianificazione.
f) Stralcio di alcune aree a standard e di viabilità comunale che non trovano corrispondenza né nel programma triennale delle opere pubbliche, né del comune né di altri enti, né costituiscono "condizione attuativa" di interventi di trasformazione privati.

g) Classificazione di una parte significativa del territorio agricolo come "ambito di integrità fondiaria, paesistica e ambientale" (ad esclusione degli ambiti di trasformazione indicati dal PAT).
h) Recepimento di puntuali richieste dei cittadini relative ai gradi di protezione assegnati agli edifici o a previsioni di nuovi lotti edificabili o di modifica di previsioni esistenti, ovvero di correzioni di alcune incongruenze negli elaborati cartografici di piano, ovvero della retrocessione dell'edificabilità in singoli lotti o aree.

Il Piano degli Interventi pertanto tratta tutti i temi indicati nel documento preliminare del Sindaco. Va tuttavia precisato che per l'ambito di piazza Marconi, le valutazioni relative alla praticabilità e sostenibilità di una nuova previsione pur essendo in fase di studio avanzato e di concertazione tra i diversi soggetti aventi titolo, non hanno ancora raggiunto la forma dell'accordo di pianificazione e pertanto tale ambito è classificato dal PI come un'area di urbanizzazione differita.

Descriviamo nei successivi capitoli le principali modifiche introdotte, a partire dalla descrizione delle nuove Norme Tecniche Operative, compresa la conversione della S.n.p. in S.C. che ha comportato l'adeguamento del dimensionamento (PUA e lotti inedificati). Seguirà la descrizione delle modifiche cartografiche generali in tutto il territorio comunale, ed infine l'illustrazione delle modifiche puntuali in ambiti specifici entro le zone urbane in recepimento di alcuni accordi di pianificazione.

Modifiche alle Norme Tecniche Operative

In sintesi si è proceduto per quanto possibile ad aggiornare tutti i riferimenti normativi presenti (sostituendo i vecchi riferimenti alla LR 24/85 e 61/85) adeguando la disciplina dei Piani Urbanistici Attuativi, dei comparti, dei diversi modi di attuazione diretta (facendo riferimento al testo unico per l'edilizia, DPR 380/2001) introducendo le definizioni edilizie uniformi, a seguito della pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale (16 novembre 2016 n. 268) dell'intesa tra Governo, Regioni e Comuni, che ha approvato il regolamento edilizio tipo, già previsto dal decreto legge Sblocca Italia.

Si è completamente riscritta la disciplina delle zone agricole, attuando quanto previsto dalle norme del PAT, mantenendo le regole compositive dell'abitazione rurale e degli annessi rustici.

Si sono introdotte le norme di tutela paesaggistica, ambientale e dei beni culturali del PAT. Sono stati assegnati i gradi di protezione secondo le categorie di valore stabilite dal PAT, riducendo i gradi medesimi da 6 a 5.

Sono state confermate tutte le fasce di rispetto, adeguandole quando necessario alla disciplina del PAT.

È stata introdotta la disciplina delle Fragilità, predisponendo degli elaborati cartografici specifici in scala 1:5000 per consentire una consultazione immediata sia ai tecnici, sia ai proprietari, sia ai cittadini.

È stata adeguata la disciplina delle zone a servizi pubblici alle norme del PAT, stabilendo le quantità minime dei PUA e la dimensione minima delle aree.

È stata introdotta una nuova disciplina per le «Zone di urbanizzazione differita», per consentire la retrocessione di alcune zone edificabili, valutando e accogliendo specifiche richieste avanzate da parte degli aventi titolo, in conformità a quanto previsto dall'art. 7 della LR 4/2015.

Infine, è stata introdotta una disciplina specifica di raccordo con il PAT relativamente a perequazione urbanistica e credito edilizio.

I nuovi indici di edificabilità fondiaria

Il tradizionale indice di edificabilità fondiaria, che fissa la quantità massima di Superficie Complessiva o di volume edificabile su una determinata superficie è stato distinto in due parti:

1. *Indice di edificabilità fondiaria primario*, corrispondente allo *jus ædificandi* attribuito direttamente dal PI alle superfici fondiarie;
2. *Indice di edificabilità fondiaria perequato*, corrispondente allo *jus ædificandi* localizzabile dall'avente titolo all'interno delle superfici fondiarie mediante l'utilizzo del credito edilizio. L'indice di fabbricabilità fondiaria perequato è aggiuntivo all'indice di fabbricabilità fondiaria primario.

In questo modo è stato reso strutturale l'utilizzo perequativo del credito edilizio, riconoscendo a tutte le aree edificabili la possibilità di integrare le quantità assegnate dal PI con le quantità aggiuntive derivanti da credito edilizio, come di seguito illustrato:

ZTO	Indice di fabbricabilità fondiaria primario	Indice di fabbricabilità fondiaria perequato
B	0,30 mq/mq	0,45 mq/mq
C1	0,20 mq/mq	0,30 mq/mq
Lotti non edificati in C2	0,18 mq/mq	0,27 mq/mq

Perequazione urbanistica (art.35, L.R.11/2004)

Sono stati definiti i seguenti ambiti di perequazione:

- ATO 1, 2, 3, 4, 5: ambiti di perequazione ambientale;
- ATO 6, 7, 8, 9, 10, 11: ambiti di perequazione integrata e ambientale.

Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità: fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici, strategici.

Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo.

La cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse pubblico, fatta salva specifica la valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI.

Il credito edilizio (art.36, L.R.11/2004)

Questo nuovo strumento definito dal PAT è costituito dalla possibilità di acquisire un diritto edificatorio, come conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. Perché la forma del credito possa diventare operativa è necessario che sia preparato il registro dei crediti edilizi, e chiarita la fase della gestione «amministrativa» del credito edilizio medesimo (individuando e definendo gli elementi che ne definiscono la «tracciabilità», mediante un atto di indirizzo consiliare, come spiegato nella Premessa).

In particolare, il PI individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

a) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione, unico;
b) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
c) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
d) interventi soggetti a compensazione urbanistica.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative

alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima. Vediamo di seguito i punti principali:

Rispetto alle indicazioni contenute nelle Norme del PAT è stato uniformato per tutte le destinazioni d'uso il parametro di formazione del credito edilizio derivante dalla cessione di aree di forestazione, pari a 600 mq di Superficie Complessiva ettaro, registrando la profonda modifica dei valori immobiliari prodotta dalla recente crisi edilizia, che ha ridotto in maniera significativa la domanda di aree residenziali.

Con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Inoltre, è stata prevista la possibilità di compensare mediante credito edilizio la reiterazione del vincolo decaduto ai sensi dell'art. 34 della LR 11/2004.

È stata prevista altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, localizzati negli ambiti di perequazione urbanistica e perequazione urbanistica integrata, che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, nel limite massimo del 50% del volume aggiuntivo definito dal PAT per ciascuna ATO.

Gli interventi di riqualificazione e allargamento delle sedi stradali, comprensive della realizzazione dei servizi a rete, marciapiedi, parcheggi e piste ciclabili, nonché la cessione delle aree al demanio pubblico e/o il vincolo di uso pubblico, realizzate dal soggetto attuatore di interventi soggetti a idoneo titolo edilizio entro l'ambito di intervento o all'esterno dello stesso ma funzionalmente connessi all'intervento medesimo, comportano il riconoscimento al soggetto attuatore di un credito edilizio, da determinare secondo i parametri definiti con idonea delibera di Consiglio comunale, considerando il costo dell'intervento di riqualificazione, la sua localizzazione e il valore medio del credito edilizio.

Fragilità

In tutto il territorio comunale tutti gli interventi dovranno essere conformi alle classi d'idoneità dei terreni individuate nella Carta della Fragilità del PAT (TAV 3) come disciplinate dalle Norme di Attuazione (Penalità ai fini edificatori, Aree soggette a dissesto idrogeologico). Per comodità di consultazione la Carta delle Fragilità è stata riportata in scala 1:5000 negli elaborati grafici di progetto e la corrispondente normativa riproposta nelle N.T.O. del PI.

In particolare, l'art. 14 dispone la disciplina delle penalità ai fini edificatori, distinguendo tra terreni idonei alle diverse condizioni e terreni non idonei. L'art. 15 riporta le aree a rischio idraulico e idrogeologico, con riferimento ai due PAI che interessano il territorio comunale (Bacino scolante nella Laguna di Venezia) e alle aree sottoposte a regime di tutela dal Piano generale di bonifica e tutela del territorio rurale. Poiché l'intero territorio comunale è classificato come «Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola» è stata recepita la normativa stabilita dal Piano regionale di Tutela delle acque (PTA). Mentre l'art. 16 riprende le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli Enti competenti relativi agli studi di compatibilità idraulica,

Disciplina delle zone agricole

Riguardo all'edificabilità il riferimento fondamentale è alle disposizioni degli artt. 43 e 44 della LR 11/2004. Si riprendono i temi relativi agli interventi di miglioria fondiaria ed alla sistemazione dei fondi, adeguandoli alle norme di tutela ambientale del PAT. In particolare, gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, dovranno assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il risezionamento dei fossi ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e dovranno assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, la formazione di fasce tampone o macchie boscate fino al raggiungimento della soglia minima del 5,00% (corrispondenti a 10 unità arboree equivalenti per ettaro, considerando 50 mq per unità arborea) della superficie territoriale. Il rispetto di tali parametri dovrà essere assicurato anche dagli interventi di edilizi soggetti a idoneo titolo, a partire dalla ristrutturazione anche parziale dell'esistente, assicurando una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a tre volte la superficie coperta oggetto d'intervento.

Il PI sulla base dell'analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli, della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole,

dell'individuazione dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal PAT e del ruolo del territorio agricolo nel sistema della città metropolitana, ha individuato all'interno del territorio agricolo gli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale, ai sensi dell'art. 43, comma 2, lettera b) della LR 11/2004. Da tali ambiti sono escluse le aree che in PAT ha dichiarato trasformabili a diverso titolo (linee preferenziali di sviluppo insediativo, ambiti idonei al miglioramento della qualità territoriale, ecc.). Va evidenziato che la tutela degli ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale non corrisponde solo alla finalità di tutelare la produzione agricola ma di salvaguardare gli spazi agricoli in un contesto metropolitano, riducendo il consumo di suolo e finalizzando gli interventi alla:

- salvaguardia degli elementi di pregio ambientale presenti (siepi, filari, alberi isolati e macchie boscate);
- eliminazione o riduzione dei fattori di degrado e detrattori della qualità ambientale e insediativa;
- mantenimento delle attività agricole con particolare riguardo per quelle tipiche e tradizionali, incentivando gli orti urbani e periurbani;
- integrazione del verde urbano con le componenti rurali di maggior pregio ambientale e gli insediamenti con il sistema degli spazi pubblici che connettono le aree di bordo con quelle centrali.

Gli Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale sono inedificabili e non trovano applicazione gli interventi previsti dagli art. 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 della 14/2009 come modificata dalla LR 32/2103 e s.m.i., in conformità a quanto previsto dal comma 1, lettera c) dell'art. 9 della medesima legge. Entro tali ambiti sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 44, comma 5 della LR. 11/2004 fino alla ristrutturazione dell'esistente. È esclusa qualsiasi forma di ampliamento degli edifici esistenti. Gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 comma 1 della LR 11/2004 sono ammessi mediante l'applicazione della procedura SUAP per le aziende agricole ai sensi della LR 55/2012.

Per le *serre fisse* si fa riferimento alle regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio.2010 e dai corrispondenti allegati, mentre si definiscono le caratteristiche dei *manufatti per il ricovero di piccoli animali*, che devono essere in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, non più di uno per proprietà, e senza tettoie o superfetazioni aggiuntive e con una superficie lorda non superiore a mq 12,00.

Le regole per *l'Abitazione rurale* e gli *annessi rustici* restano quelle definite dalla normativa vigente, codificate nell'abaco dei tipi edilizi.

Per l'*edificazione diffusa* si è proceduto con la conversione nominale delle ex zone E4 ed in sede di prima applicazione si è confermata la disciplina vigente per i lotti liberi non edificati, con l'obbligo delle compensazioni ambientali e della dotazione infrastrutturale richiesta dal PAT.

Decorsi due anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi è ammessa all'interno degli stessi lotti solo la localizzazione di credito edilizio con un limite massimo di mq 180 di Superficie Complessiva per ciascun lotto di superficie fondiaria minima di mq 1600. Per ogni tre mq di Superficie Complessiva localizzata entro tali ambiti è riconosciuto al soggetto attuatore uno *jus ædificandi* aggiuntivo di due metri quadri di Superficie Complessiva fino al raggiungimento del limite massimo di mq 300 di Superficie Complessiva totale per lotto. Qualora in lotto individuato cartograficamente risulti, alla data di adozione del presente Piano degli Interventi, di superficie inferiore al minimo richiesto si procederà riducendo in maniera corrispondente la Superficie Complessiva ammessa.

Non sono stati aggiunti nuovi ambiti in conformità alle indicazioni dell'amministrazione comunale relativamente al consumo di suolo.

Zone di Tutela

Sono stati localizzati i seguenti temi già definiti dal PAT (Art. 19 delle NTO):

a) Contesti figurativi.
b) Rete degli itinerari d'interesse storico testimoniale e paesaggistico.
c) Coni visuali.

Sono stati localizzati i *contesti figurativi* ed i *coni visuali* previsti dal PAT all'interno dei quali non sono ammesse nuove edificazioni; gli eventuali diritti edificatori esistenti potranno essere utilizzati all'esterno di tali contesti, compatibilmente con la disciplina di zona definita dal P.I., ovvero trasformati in credito edilizio.

Il PI inoltre ha individuato come ambiti di tutela le invarianti di natura ambientale definite dal PAT (Art. 20 delle NTO) di cui si è ripresa la normativa di riferimento:

a) Corridoi ecologici.
b) Ambiti preferenziali di forestazione
c) Varchi infrastrutturali.

Corridoi ecologici. Oltre ad essere ambiti di tutela ambientale, nei corridoi ecologici si applicano le disposizioni riguardanti il credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione» e «vincolo di utilizzo a forestazione».

Ambiti preferenziali di forestazione. Si applicano le disposizioni riguardanti il credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione» e «vincolo di utilizzo a forestazione». Tali ambiti possono essere destinati anche alla realizzazione di avvallamenti e alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla

mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.

Varchi infrastrutturali. Consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici.

Beni culturali

È stata confermata la disciplina delle aree a verde privato, integrandola con quella delle pertinenze scoperte degli edifici storico testimoniali definita dal PAT. Sono state individuati e disciplinati i siti con ritrovamenti archeologici.

È stata ridefinita la disciplina dei gradi di protezione degli edifici storico testimoniali, adeguandola alle categorie di valore definiti dal PAT, e aggiornando le categorie di valore assegnate ai seguenti edifici:

Prog	*Via*	*Grado di protezione precedente*	*Grado di protezione assegnato*	*Destinazione d'uso precedente*	*Destinazione d'uso assegnata*
7	Rossignago	4	**4**	A,C	**A, C**
12	Rossignago	6	**5**	A,C	**A, C**
25	Roma	6	**5**	A,C	**A, C**
28	Spinea	6	**5**	A,C	**A, C**
33b	Filande	4	**2**	A,C	**A, C**
34	Filande	5	**3**	A,C	**A, C**
38	Filande	4	**3**	A,C	**A, C, F**
39	Filande	6	**3**	A,C,F	**A, C, F**
44	Roma	6	**5**	A,C	**A, C**
45	Roma	6	**5**	A,C	**A, C**
46	Roma	6	**5**	E	**E**
48	Roma	6	**5**	A,C	**A, C**
50	Roma	6	**5**	E	**E**
55	Roma	6	**5**	A,C	**A, C**
58	Villafranca	6	**5**	E	**E**
61	Roma	6	**5**	A,C	**A, C**
69	Roma	6	**5**	E	**E**
70	Roma	6	**5**	A,C,E	**A, C, E**
74	P.zza E. Fermi	6	**5**	A,C,E	**A, C, E**
83	Unità	6	**5**	E	**E**
93	Roma	4	**2**	A,C	**A, C**
95	Crea	6	**5**	E	**E**
99	Rossini	4	**1**	A,C	**A, C**
122	Roma	6	**5**	A,C	**A, C**
123	Roma	6	**5**	A,C,F	**A, C, F**
124	Roma	6	**5**	A,C	**A, C**
127	Roma	6	**5**	A,C,F	**A, C, F**

In generale è stata attribuita la categoria di valore 5 agli edifici già classificati con il grado di tutela 6, essendo state ridotte da 6 a 5 le categorie di valore. Inoltre, in alcuni casi è stata ridefinita la parte degli edifici soggetti a tutela, in altri è stata rivista la categoria di valore assegnata, sulla base delle

segnalazioni fatte dai proprietari durante la fase di concertazione riscontrate con idonei sopralluoghi, tenendo in considerazione lo stato di conservazione degli edifici.

Vincoli

Sono state riportate integramente le aree vincolate del PAT riguardo i seguenti temi:

a) Immobili d'interesse culturale tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004.
b) Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 (corsi d'acqua, zone boscate, edifici vincolati);
c) Ville Venete;
d) Vincolo di destinazione forestale ai sensi della L.R. 52/1978.

Fasce di rispetto

Sono state introdotte nella cartografia tutte le fasce di rispetto contenute nella Tav. 1 del PAT: stradali, ferroviarie, cimiteriali, dagli elettrodotti, dai metanodotti. È stata precisata la fascia di servitù idraulica e di tutela relativa all'idrografia principale recependo le norme del PAT. Relativamente alle fasce di rispetto stradali e cimiteriali sono state recepite le nuove disposizioni previste dall'art. 41, commi 4 bis e 4 ter della LR 11/2004. Le fasce di rispetto stradali sono state adeguate a seguito del recepimento del nuovo limite centri abitati approvato con D.G.C. N. 164/2014 e D.G.C. n. 15/2015.

Sistema insediativo

Come anticipato nelle premesse, ed illustrato nella prima parte relativa alle NTO, è stata modificata la disciplina delle ZTO B, C1 e C2, sostituendo l'ampliamento massimo degli edifici esistenti del 20% o fino a 220 mq di S.n.p. e la disciplina attuativa delle zone di degrado, con l'introduzione di un indice di saturazione, distinto in primario e perequato. Tale disciplina si applica anche ai lotti liberi non edificati trascorsi due anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi. Inoltre, nelle zone B sono state individuate alcuni isolati come "ambiti di degrado" al fine di confermare l'assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 – relativamente alle distanze si applica la seguente disciplina di zona, in conformità all'art. 8 della LR 4/2015:

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 6.00;
Distanza minima dai confini del lotto = ml. 1,50.

In alcuni di tali isolati sono stati individuati degli *ambiti di riqualificazione della viabilità esistente.* Qualora il soggetto attuatore si impegni, mediante idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione a realizzare le opere di riqualificazione e allargamento della sede stradale è riconosciuto allo stesso

un credito edilizio, da determinare con le modalità della compensazione urbanistica.

In generale, nei casi di completamento dei Piani urbanistici Attuativi, sono state riclassificate le Zone Territoriali Omogenee in conformità alle disposizioni del DM 1444/68. Sono stati aggiornati i riferimenti normativi e l'elenco residuo dei Progetti norma.

Al fine di disciplinare le aree appartenenti al sistema insediativo, come definito dal PAT, all'interno delle quali è intervenuta la decadenza di cui all'art. 18, comma 7 della LR 11/2004, ovvero sono state private della loro potenzialità edificatoria in conformità all'art. 7, comma 1 della LR 4/2015 sono state individuate le Zone a Urbanizzazione Differita. Infatti, tali aree non appartengono al sistema delle aree agricole, essendo prossime o interne alle aree urbane o periurbane, ma non sono dotate di una specifica vocazione alla trasformazione, certificata dal PAT. Tuttavia, tale vocazione alla trasformazione non è attualizzabile entro il periodo di validità del presente Piano degli Interventi. Va tenuto conto, infatti che mentre il PAT è strumento strategico la cui validità non è soggetta a scadenza, il PI deve essere redatto sulla base di previsioni insediative di cinque anni. Ciò comporta inevitabilmente una gradualità di attuazione delle scelte strategiche del PAT e il differimento contestuale di alcune previsioni di trasformazione.

In particolare, l'art. 33 delle N.T.O. consente, fino all'entrata in vigore della specifica variante, la limitata localizzazione di credito edilizio a destinazione residenziale nella misura massima di 0,04 mq di Superficie Complessiva per mq di superficie territoriale, previa verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete e alla salvaguardia di idonei varchi infrastrutturali funzionali alla completa realizzazione delle future opere di urbanizzazione.

Riguardo al tema delle aree a servizi pubblici è stato aggiornato il disposto normativo introducendo le quantità minime definite dalle norme di attuazione del PAT e, per le attività commerciali, sono state recepite le quantità prescritte al comma 4 dell'art. 5 del RR 21 giugno 201, n.1.

Sistema relazionale

Va segnalato che non è stata confermata nella cartografia del PI la previsione della viabilità comunale a sud, di collegamento tra Via Capitanio e Via Matteotti, già introdotta come opera complementare al Passante di Mestre. Tale previsione strategica comunque resta nei documenti del PAT.

Varianti cartografiche

Zone Agricole

Come abbiamo già descritto nel capitolo relativo alle Norme Tecniche Operative, il P.I. la disciplina delle Zone Agricole sostituendo le zone omogenee previste dalla ex L.R. n. 24/1985, perché abrogata dalla LR 11/2004.

I temi afferenti alla zona agricola, secondo i disposti normativi della LR 11/04 e secondo le direttive del PAT (Tavola 2 – Invarianti), sono i seguenti:

a) Invarianti Paesaggistiche: individuazione degli ambiti già definiti dal PAT e disciplina dei temi quali Ambiti a sensibilità paesaggistica, contesti figurativi, itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale, coni visuali;
b) Invarianti Ambientali: individuazione degli ambiti già definiti dal PAT e disciplina dei temi quali: corridoi ecologici, ambiti preferenziali di forestazione, varchi infrastrutturali.
c) Invarianti storico-monumentali: individuazione degli ambiti definiti dal PAT, quali: verde privato e pertinenze scoperte da tutelare, edifici storico testimoniali, siti con ritrovamenti archeologici.

Naturalmente, come spiegato nei paragrafi precedenti, sono stati riportati tutti i temi relativi alla TAV 1 del PAT -Vincoli e alla TAV. 3 – Fragilità.

PUA stralciati dalla cartografia

Sono stati non confermati o stralciati dalla cartografia, perché completati e con opere cedute ove previsto, i seguenti PUA:

N ATO	Modalità Attuativa	N Piano
07	P.d.L.	/
07	P.d.R.	/
08	PN	01
08	PN	25
09	PN	04
09	PN	05
09	PN	06
10	PN	09
11	Comparto	/
11	PN	11
12	P.d.L.	/
12	P.d.L. Ind	/
13	Comparto	/
13	P.d.L.	/
13	P.d.R.	/
13	P.d.R.	/
13	PN	12
13	PN	14
13	PN	15
13	PN	23
13	PUA	/

Varianti Puntuali

Retrocessione dell'edificabilità

Non è stato confermato perché non convenzionato il P. di L. produttivo nell'ATO 12, di circa 4,1 ettari di superficie territoriale e l'area è stata riclassificata come "zona ad urbanizzazione differita", prendendo atto della crisi del settore produttivo che ha reso inattuale l'ulteriore ampliamento della zona produttiva di Spinea.

Per le medesime ragioni non è stato confermato il PN residenziale n. 12 nell'ATO 11, di circa 2 ettari di superficie territoriale e l'area è stata riclassificata interamente come "zona ad urbanizzazione differita".

Non è stato altresì confermato il PN residenziale n. 27 nell'ATO 13 di circa 2,7 ettari e le aree ricadenti al suo interno sono state parzialmente riclassificate come "zona ad urbanizzazione differita".

Sono state classificate come "zone ad urbanizzazione differita" alcune aree già classificate come standard di progetto: area a nord del PN 22 e in località Orgnano.

Ambiti di edificazione diffusa

Gli ambiti di edificazione diffusa altro non sono che la conversione delle Sottozone E4 del PRG secondo la nuova definizione derivante dal PAT.

Entro gli ambiti di edificazione diffusa è stato localizzato un solo nuovo lotto edificabile, a seguito di specifica richiesta considerata conforme agli obiettivi definiti nel Documento del Sindaco.

Accordi di Pianificazione

Durante la redazione della presente Variante al Piano degli Interventi sono stati conclusi dall'Amministrazione comunale n°6 accordi di pianificazione che, in conformità all'art. 6 della L.R. 11/2004 accedono alla presente Variante.

Gli ambiti degli accordi sono individuati con giusta grafia negli elaborati grafici di progetto, ed i principali contenuti dei medesimi sono di seguito riassunti:

tab. 2 dimensionamento degli Accordi di Pianificazione

parametri indicativi						parametri prescrittivi							Note
ATO	APP n.	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie fondiaria pubblica mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a verde privato mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie in cessione mq	Superficie Complessiva residenziale massima (SC) mq	Sc commerciale massima mq	SC totale massima mq	
07	01	7.500	3.030	-	-	-	2.160	-	2.310	-	-	-	
11	02	20.158	11.180	-	-	4.900	-	-	-	-	2.700	2.700	
12	03	26.622	5.200	-	-	21.422	-	-	-	1.598	-	1.598	
13	04	1.348	1.037	-	200	-	111	-	-	-	-	-	SC=Vedi lotto R2/53
13	05	8.270	3.308	1.654	-	2.481	-	827	-	3.491	-	3.491	
13	06	19.180	2.560	-	570	8.250	-	-	3.500	1.151	-	1.151	SC aggiuntiva all'esistente

Verifica del dimensionamento e della SAU

SAU

Le trasformazioni urbanistiche derivanti dal Piano degli Interventi comportano una sottrazione di SAU in zona agricola pari a 1.715 mq, a fronte dei quali si recuperano come SAU in zona agricola circa 2,1 ettari (circa 0,65 ettari da viabilità di progetto non confermata e circa 1,4 ettari da standard stralciati). Poiché il PAT aveva stabilito un limite di 4,67 ettari trasformabili nel decennio successivo, e successivamente all'entrata in vigore del PAT sono stati trasformati 29.900 mq di SAU, come documentato dal registro della produzione fondiaria, aumenta la quantità di SAU a disposizione per successive varianti, attestandosi a circa 4,92 ettari.

Determinazione della SAU in trasformazione			
	SAU in zona agricola sottratta mq	SAU Restituita mq	SAU Totale mq
Nuovi lotti	1.715	-	**1.715**
Nuovi PN	-	-	**-**
Accordi di Pianificazione	-	-	**-**
PUA stralciati	-	-	**-**
Zona urbanizzazione differita	-	-	**-**
Viabilità di progetto	-	6.482	**- 6.482**
Standard	-	14.577	**- 14.577**
Totale	**1.715**	**21.059**	**- 19.344**

Determinazione della SAU residua	
SAU traformabile da PAT	**46.700**
SAU trasformata con precedenti varianti al PI	**16.800**
SAU trasformabile prima della presente variante al PI	**29.900**
SAU trasformata Variante al PI	**- 19.344**
SAU RESIDUA	**49.244**

Dimensionamento

Lo stralcio dei Progetti Norma residenziali n°12, 17, 27 comporta una riduzione di 18.699 mq di S.C. per corrispondenti **337** abitanti teorici.

Lo stralcio di Lotti inedificati quali il n°R4/1 ed R4/7 comporta una riduzione di 5.927 mq di S.C. per corrispondenti **107** abitanti teorici.

La somma derivante dallo stralcio delle precedenti tipologie di trasformazioni pari a **443** abitanti teorici vanno a ridurre il carico insediativo aggiuntivo derivante dai nuovi lotti, dai nuovi PN e dagli Accordi di Pianificazione individuati.

D'altra parte, il PI localizza un nuovo carico insediativo pari a **577** nuovi abitanti teorici, come illustrato nella tabella 2. Complessivamente il carico insediativo del PI aumenta dunque di circa 134 abitanti teorici, nonostante che la volumetria complessiva localizzata dal PI sia inferiore a quella esistente, anche se di poco (circa 983 mc). Va infatti considerato che il PI rilocalizza la volumetria già previste dal Progetti norma 29 di tipo alberghiero.

Tab. 1 Quadro riassuntivo della capacità insediativa residenziale

Tipologia di intervento	S.C. mq	abitanti teorici
Lotti confermati	15.219	274
Lotti nuovi	5.150	93
Lotti Recuperati	- 5.927	- 107
Progetti Norma confermati	77.247	1.390
Progetti Norma nuovi	4.428	80
Progetti Norma Recuperati	- 18.699	- 337
Accordi	6.239	112
Volume di saturazione zone B	6.121	110
Volume di saturazione zone C1	10.124	182
Totale	**99.902**	**1.798**
Residenti 1.01.2016		27.927
Abitanti teorici totali		**29.725**

Tab. 2 Capacità insediativa del PI

Capacità insediativa	S.C. mq	abitanti teorici
Capacità insediativa vigente	92.466	1.664
Capacità insediativa aggiunta	32.061	577
Capacità insediativa recuperata	- 24.626	- 443
Capacità insediativa del PI	**99.902**	**1.798**

Complessivamente gli standard urbanistici risultano di 41 mq/abitante ampiamente superiori ai minimi di legge (mq 30/abitante), come si evidenzia dalla successiva tabella 3.

Tab. 3 Quadro riassuntivo delle aree a standard

Standard	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Totale (mq)	abitanti teorici	mq/abitante
Sa	123.450	8.997	132.448	29.433	4
Sb	148.824	14.364	163.187	29.433	6
Sc	508.258	242.868	751.126	29.433	26
Sd	143.738	11.505	155.243	29.433	5
Totale	**924.271**	**277.734**	**1.202.005**	**29.433**	**41**

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI ERP

Ai sensi dell'art. 39 della LR 11/2004 per il comune di Spinea la quantità di superficie o di volume da riservare per l'edilizia residenziale pubblica non può essere inferiore al 20%, né superiore al 40% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa per la durata del PI. Va ricordato che la presente variante generale di adeguamento al PAT conferma tutte le previsioni insediative disciplinate con i Progetti Norma confermati o in corso di attuazione, con una previsione complessiva di Edilizia Residenziale Pubblica pari al 30,45%, come dimostrato dalla successiva tab. 4.

Tab. 4 dimensionamento dei progetti norma residenziali ed alberghieri (Superficie complessiva)

parametri indicativi					parametri prescrittivi									
ATO	Progetti Norma n.	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie viaria mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie Complessiva residenziale massima (SC) mq	SC alberghiera massima mq	SC commerciale massima mq	SC totale massima mq	tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi	SC destinata a Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) mq	SC destinata a E.R.P %	Abitanti teorici ERP
7	2	22.060	16.800	2.680	2.010	570	**7.560**	**-**	**-**	**7.560**	**2, 3, 4**	**3.024**	40%	**54**
7	3	38.800	21.560	3.840	10.400	3.000	**9.702**	**-**	**-**	**9.702**	**2, 3, 4**	**3.881**	40%	**70**
7	19	105.400	42.750	9.750	50.700	2.200	**12.825**	**-**	**-**	**12.825**	**1, 2**	**-**	0%	**-**
7	20	76.180	28.295	8.287	36.359	3.239	**12.733**	**-**	**-**	**12.733**	**2, 3, 4**	**5.093**	40%	**92**
7	28	71.900	32.700	-	35.200	4.000	**-**	**7.500**	**-**	**7.500**	**3, 4**	**-**	0%	**-**
7	30	46.936	8.514	-	36.936	1.486	**2.816**	**-**	**-**	**2.816**	**2, 3, 4**	**-**	0%	**-**
9	7	11.675	8.010	1.885	820	960	**3.605**	**-**	**-**	**3.605**	**2, 3, 4**	**1.442**	40%	**26**
10	8	21.600	11.500	2.910	6.180	1.010	**5.175**	**-**	**-**	**5.175**	**2, 3, 4**	**2.070**	40%	**37**
10	10	12.200	8.560	2.180	1.050	410	**3.852**	**-**	**-**	**3.852**	**2, 3, 4**	**1.541**	40%	**28**
11	13	38.900	19.140	10.197	6.651	2.959	**13.334**	**-**	**-**	**13.334**	**2, 3, 4**	**5.333**	40%	**96**
12	31	21.543	7.881	3.301	10.361	-	**1.293**	**-**	**-**	**1.293**	**2, 3, 4**	**-**	0%	**-**
12	32	6.895	3.852	1.350	1.165	522	**1.406**	**313**	**-**	**1.719**	**2, 3**	**-**	0%	**-**
12	33	5.045	1.221	-	3.824	-	**915**	**-**	**-**	**915**	**2, 3, 4**	**-**	0%	**-**
13	16A	78.475	27.089	6.872	39.725	4.788	**24.381**	**-**	**-**	**24.381**	**2, 3, 4**	**9.752**	40%	**176**
13	16B	10.025	3.461	878	5.075	612	**3.114**	**-**	**-**	**3.114**	**2, 3, 4**	**1.246**	40%	**22**
13	17	12.738	2.267	430	-	123	**1.134**	**-**	**-**	**1.134**	**2, 3, 4**	**-**	0%	**-**
13	18	103.882	37.500	17.200	47.282	1.900	**23.361**	**-**	**-**	**23.361**	**2, 3, 4**	**9.344**	40%	**168**
13	21	27.050	11.000	6.250	7.600	2.200	**8.250**	**-**	**-**	**8.250**	**2, 3, 4**	**3.300**	40%	**59**
13	22	86.755	33.837	5.000	23.920	1.080	**13.500**	**5.000**	**4.500**	**23.000**	**-**	**-**	0%	**-**
13	34	5.455	4.002	-	-	1.453	**1.080**	**-**	**-**	**1.080**	**2, 3, 4**	**-**	0%	**-**
13	35	3.260	1.520	370	-	1.370	**1.140**	**-**	**-**	**1.140**	**2, 3, 4**	**-**	0%	**-**
TOTALE		**806.774**	**331.459**	**83.380**	**325.258**	**33.882**	**151.175**	**12.813**	**4.500**	**168.487**		**46.026**	**30,45%**	**828**

D'altra parte 828 abitanti teorici in aree vincolate ad ERP su 1798 abitanti teorici complessivi corrisponde al 46% del carico insediativo previsto dal PI.

Se tuttavia di tutti i progetti norma residenziali consideriamo solo quelli da realizzare (i cui PUA non sono ancora stati approvati, contrassegnati come 01 nella tabella successiva) ovvero in corso di realizzazione (PUA approvati e convenzionati, ma con le opere di urbanizzazione o con la realizzazione degli edifici non completata contrassegnati come 02 nella tabella successiva) la quota di ERP si riduce. Infatti dalla successiva tabella 5 si può verificare che gli abitanti insediabili in aree destinate ad ERP ammontano a 468 (280 in aree con PUA non approvati e 188 in aree con PUA in corso di attuazione) corrispondenti ad una quota del 26% del dimensionamento complessivo (468/1798 = 26%)

Tab 5. Verifica stato di attuazione dei Progetti Norma

Stato	ATO n.	Progetti Norma n.	Superficie Complessiva massima (Sc) mq	SC alberghiera massima mq	SCcommercialemassima mq	SC totale massima mq	SC Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) mq	SC E.R.P %	Abitanti teorici ERP
01	07	02	7.560	-	-	7.560	3.024	40,00%	54,00
01	07	28	-	7.500	-	7.500	-	0,00%	-
01	10	10	3.852	-	-	3.852	1.541	40,00%	28,00
01	12	32	1.406	313	-	1.719	-	0,00%	-
01	13	16A	24.381	-	-	24.381	9.752	40,00%	176,00
01	13	16B	3.114	-	-	3.114	1.246	40,00%	22,00
01	13	17**	1.134	-	-	1.134	-	0,00%	-
01	13	22*	13.500	5.000	4.500	23.000	-	0,00%	-
TOTALE			**54.947**	**12.813**	**4.500**	**72.260**	**15.563**		**280**
02	07	20	12.733	-	-	12.733	5.093	40,00%	92,00
02	10	08	5.175	-	-	5.175	2.070	40,00%	37,00
02	13	21	8.250	-	-	8.250	3.300	40,00%	59,00
TOTALE			**26.158**	**-**	**-**	**26.158**	**10.463**		**188**
03	07	03	9.702	-	-	9.702	3.881	40,00%	70,00
03	07	19	12.825	-	-	12.825	-	0,00%	-
03	09	07	3.605	-	-	3.605	1.442	40,00%	26,00
03	11	13	13.334	-	-	13.334	5.333	40,00%	96,00
03	13	18	23.361	-	-	23.361	9.344	40,00%	168,00
TOTALE			**62.826**	**-**	**-**	**62.826**	**20.000**		**360**
TOTALE GENERALE			**143.931**	**12.813**	**4.500**	**161.244**	**46.026**	**-**	**828**