

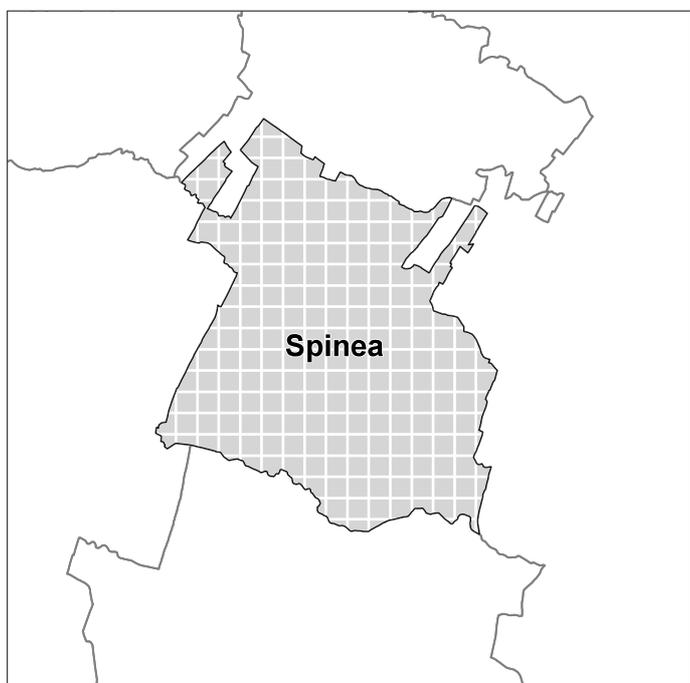


---

# Relazione Tecnica

della variante n.12  
Verifica del dimensionamento

---



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

**Il Sindaco**  
arch. Martina Vesnaver

**Ufficio Tecnico**  
arch. Fiorenza Dal Zotto

Adottato

Approvato



Nota metodologica	4
Premessa	5
Le principali modifiche attuate	8
Le modifiche alle Norme Tecniche Operative	10
Le Varianti cartografiche	16
Variante n. 1	17
Variante n. 2	18
Variante n. 3	19
Variante n. 4	20
Varianti n. 5 e 6	22
Variante n. 7	23
Variante n. 8	24
Varianti n. 9 e 14	25
Variante n. 10	26
Variante n. 11	27
Variante n. 12	28
Variante n. 13	29
Varianti n. 15 e 16	30
Variante n. 17	31
Variante n. 18	32
Variante n. 19	33
Variante n. 20	34
Verifica del dimensionamento	35
Verifica relativa al consumo di suolo	36



## Nota metodologica

La presente variante n. 12 al Piano degli Interventi costituisce nuova adozione della variante già adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 9 aprile 2019, a seguito della Comunicazione del Sindaco al Consiglio Comunale del 27 settembre 2019. Ne consegue che, al fine della sua redazione, sono state considerate e valutate tutte le osservazioni presentate entro e fuori termine in relazione al precedente provvedimento. Con l'adozione della presente variante cessano pertanto le misure di salvaguardia relative alla variante di cui alla D.C.C. n. 19 del 9 aprile 2019. La nuova adozione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, comporta il deposito della Variante medesima e l'espletamento di tutte le fasi previste dalla procedura di formazione ed efficacia delle varianti al PI (osservazioni/controdeduzioni, procedura VAS, ecc.).

## 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 le disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 6 giugno 2017 vanno recepite anche nel Piano degli Interventi.

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 il lungo processo di adeguamento del PI alle disposizioni del PAT del comune di Spinea, iniziato con il Documento Programmatico al Piano degli Interventi del marzo 2013, in cui era stata espressa 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.

In coerenza con tale programmazione sono 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. L'approvazione del Regolamento Edilizio è avvenuto con provvedimento del Consiglio Comunale, ed è entrato in vigore il 1° luglio 2020, ora si tratta di adeguare le N.T.O. alle definizioni uniformi ivi contenute.

Unitamente alle modifiche normative necessarie al recepimento di quanto previsto dall'art. 48 ter della LR 11/2004 nella presente Variante n 12 sono state apportare limitate correzioni al testo delle NTO vigente al fine di correggere alcune incongruenze in recepimento di alcune interpretazioni

autentiche delle norme già definite con idonea delibera di Consiglio Comunale. Infine, sono state introdotte modifiche normative necessarie ad adeguare le N.T.O. ad altre disposizioni sovraordinate ed alle corrispondenti deliberazioni regionali di indirizzo:

- a) L'approvazione della LR 14/2019 Veneto 2050 che, all'art. 4, introduce i crediti edilizi da rinaturalizzazione e comporta una modifica delle disposizioni comunali sul credito edilizio contenute nelle NTO e nel Regolamento dei Crediti Edilizi, che sarà approvato con provvedimento autonomo assieme alla Carta del Valore immobiliare che modula il valore convenzionale del credito edilizio tra le diverse aree del comune (zone centrali, periurbane, agricole).
- b) L'approvazione del nuovo PTRC 2020, che impone una disciplina per le aree strategiche di interesse pubblico ai fini della mobilità regionale; Su tutti gli altri temi del PTRC 2020 il PI risulta già coerente, poiché conforme al PAT che era già stato redatto in conformità al medesimo PTRC.
- c) La LR 19/2021 che all'art. 4 prevede per i comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico alla LR 14/2017 la possibilità di approvare PUA in variante al PI con provvedimento del Consiglio Comunale.
- d) L'azione del PGRA avvenuta il 20 dicembre 2021 che sostituisce disciplina dei PAI (tutto il comune di Spinea è classificato nella classe di pericolosità P1).
- e) Alcune delibere di Giunta Regionale relative a specifiche tecniche per interventi in zona agricola (disposizioni sui box e recinzioni per il ricovero di equidi, sulle serre a tunnel, sui manufatti per il ricovero di animali da bassa corte, ecc.).

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) Nuova disciplina per le aree strategiche di interesse pubblico ai fini della mobilità regionale in conformità all'art. 40 del PTRC 2020;
- g) Sostituzione delle norme di riferimento al PAI del bacino scolante nella Laguna di Venezia con quelle di riferimento al PGRA adottato dall'Autorità di Bacino Distrettuale Alpi Orientali.
- h) Definizione degli obietti e criteri generali del PI ai sensi dell'art. 4 della LR 19/2021.
- i) Modifiche cartografiche in recepimento dell'effettivo utilizzo di aree a viabilità o a parcheggio, stralcio di alcune previsioni di viabilità nonché modifiche in recepimento di specifiche istante pervenute durante la fase di redazione della Variante al PI.
- j) Localizzazione dell'ambito relativo all'accordo di pianificazione n. 7 nell'area dell'ex Bocciodromo e stralcio del Progetto norma n. 31 localizzato entro la fascia di rispetto cimiteriale

La presente variante comporta un limitato incremento del carico insediativo del PI di **458** abitanti teorici corrispondenti a circa 22.959 mq di Superficie Complessiva La dotazione degli standard urbanistici ammonta a **37,82** 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) Repertorio delle Varianti cartografiche in scala 1:5000 e 1:2000;
- e) Tav. 13.1.a Variante 12;
- f) Tav. 13.1.c Ambiti di urbanizzazione consolidata;
- g) Norme Tecniche Operative – Variante n. 12;
- h) Confronto NTO vigente e Variante n. 12
- i) Rapporto Ambientale preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS con allegato Confronto NTO vigente e Variante 12;
- j) Studio di Compatibilità idraulica;
- k) Asseverazione di non necessità di redazione della V.Inc.A, con allegata Relazione Tecnica.

## Le modifiche alle Norme Tecniche Operative

1. **Art. 1 Elementi costitutivi del P.I.** È stato modificato l'elenco elaborati aggiungendo la tav. 13.1.c che recepisce gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14, già recepita dal PAT e qui ripresa per comodità di consultazione.

2. **Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi.** La tav. 13.1.c è stata compresa tra gli elaborati di valore prescrittivo.

3. **Art. 3. Contenuti e campo di applicazione del P.I.** Sono stati introdotti i criteri generali, gli obiettivi e gli ambiti in cui applicare le disposizioni di cui all'art. 4 della LR 19/2021 ai fini dell'approvazione dei PUA in Variante al PI. I PUA devono essere localizzati in maniera prevalente (almeno i 2/3 della superficie territoriale) entro:

- Aree di urbanizzazione consolidata;
- Aree idonee al miglioramento della qualità urbana;
- Aree idonee al miglioramento della qualità Territoriale;
- Aree di riqualificazione e riconversione.

Gli obiettivi da perseguire sono:

- La riqualificazione del tessuto edilizio e la rigenerazione urbana;
- La riqualificazione e l'incremento della dotazione delle aree destinate a servizi e impianti di interesse comune;
- L'utilizzo del credito edilizio;
- Il consolidamento del sistema produttivo;
- Il perseguimento degli obiettivi generali e strategici definiti nell'allegato A alla DGR n. 258 del 15 marzo 2022.

4. 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.

5. **Art. 4. Modalità e strumenti di attuazione.** Sono stati aggiornati i titoli edilizi

6. **Art. 5. Contenuti e procedure dei PUA.** Sono stati aggiornati i titoli edilizi;

7. **Art. 7. Intervento Diretto.** Sono stati introdotti i disposti normativi che precisano le condizioni di vincolo delle superfici fondiarie in base all'indice di densità edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo titolo edilizio a prescindere dal frazionamento del lotto originario o dall'alienazione di parte dello stesso.

8. **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. Inoltre sono state modificate le disposizioni relative ai PN 17 e 34 consentendo la localizzazione di credito edilizio aggiuntivo massimo di 1000 mq Superficie complessiva, ferma restando la verifica della dotazione degli standard urbanistici e la possibilità di corrispondere in tutto o in parte il contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito edilizio. Infine viene stralciata la previsione del Progetto norma n. 31, poiché localizzato in fascia di rispetto cimiteriale.

9. **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 1.793 di Superficie Complessiva destinata a residenza. La superficie totale dell'intervento è di mq 11.350 poiché comprende anche 7.240 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 29 abitanti teorici aggiuntivi.

10. **Art. 10. Perequazione urbanistica** è stato richiamato il Regolamento ERP che consente la realizzazione degli interventi di ERP anche a privati. È stata introdotta la possibilità di soddisfare l'interesse pubblico, previa verifica di coerenza con gli obiettivi strategici del PAT, anche mediante la corresponsione di un contributo straordinario/perequativo pari al valore convenzionale del credito edilizio relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al Regolamento per la gestione del Credito edilizio.

11. **Art. 11. Credito Edilizio.** La disciplina del credito edilizio è stata allineata con quella prevista dalla LR 14/2019 – Veneto 2050 che prevede i crediti edilizi per rinaturalizzazione (CER). Conseguentemente è stato modificato il Regolamento dei crediti edilizi e definita la Carta del Valore Immobiliare delle aree.

12. **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).

13. **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. Sono stati sostituiti i riferimenti al PAI del bacino scolante nella Laguna di Venezia con quelle di riferimento al PGRA adottato dall'Autorità di Bacino Distrettuale Alpi Orientali (Tutto il comune di Spinea è classificato in zona di pericolosità P1).

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

**15. 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 e pensioni canine in conformità all'Allegato A alla DGR 30 dicembre 2019 n. 2024 e Allegato A alla DGR 7 settembre 2021 n. 1222, 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. Entro le zone di integrità sono stati consentiti gli interventi di cui all'art. 44 comma 1 della LR 11/2004 (aziende agricole). Negli interventi sugli edifici esistenti è stata prevista la possibilità di ricavare un numero massimo di tre unità abitative, compresa l'esistente. Infine è stata introdotta una disciplina per il recupero delle strutture agricole produttive esistenti non più funzionali all'attività agricola la cui cessata funzionalità è dimostrata, da idonea relazione agronomica. Il riutilizzo è ammesso fino a mq 200 di Superficie Complessiva, con un numero massimo di due unità abitative; qualora le volumetrie esistenti superino il limite di 200 mq di SC è obbligatoria la demolizione senza ricostruzione della parte eccedente; resta salva la possibilità di accordi di pianificazione per particolari situazioni.

**16. Art. 16 Edificabilità negli ambiti di edificazione diffusa.** Il termine di validità dei lotti liberi non edificati è stato modificato da due a cinque anni dall'entrata in vigore del primo Piano generale degli Interventi (15/05/2018).

**17. 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.

**18. 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 dall'art. 3 comma 4 lettera b) della LR 14/2019, precisando i parametri di riferimento per gli eventuali interventi edilizi ammessi. Entro le aree a verde privato, comprese quelle delle Ville Venete, ai fini della loro riqualificazione e manutenzione è ammessa la realizzazione di strutture mobili per il glamping che fino all'emanazione di una disciplina regionale del settore sono equiparate alle strutture ricettive in ambienti naturali di cui all'art. 27 ter della Lr 11/2013 (fino ad una superficie totale massima di mq 250) previa stipula di una convenzione con il comune. 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. In accoglimento di specifiche e documentate istanze sono stati modificati i seguenti gradi di protezione:

- n. 59, è stata consentita la destinazione d'uso a terziario diffuso, inoltre nell'ambito della pertinenza scoperta è stata ammessa la possibilità di ricavare gli spazi a parcheggio pertinenziali delle attività ivi previste salvaguardando le aree oggetto di vincolo;
- n. 92, Mediante permesso di costruire convenzionato è ammessa la realizzazione di un corpo accessorio per servizi di Superficie accessoria totale massima di mq 10, in adiacenza all'edificio Storico testimoniale, entro la particella 2377 del foglio 9, subalterno 35;
- n. 93 Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio Storico testimoniale, mediante permesso di costruire convenzionato è ammessa la ricostruzione con traslazione della sagoma, in conformità alla disciplina del grado di protezione assegnato, anche considerando l'area a verde privato adiacente, previo parere della Soprintendenza competente.

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

**20. Art. 27. Fasce di rispetto.** Mero aggiornamento della disciplina delle fasce di rispetto stradali alle disposizioni di cui all'art. 2bis del d.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. per gli interventi in deroga.

**21. Art. 28 Sottozone B.** Sono state introdotte due modifiche:

- a) lo stralcio della modalità obbligatoria del permesso di costruire convenzionato per accedere all'indice di edificabilità perequato, semplificando l'utilizzo del credito edilizio;

- b) Il termine di validità dei lotti liberi non edificati è stato modificato da due a cinque anni dall'entrata in vigore del primo Piano generale degli Interventi (15/05/2018).

22. **Art. 29 Sottozone C1.** Anche nelle zone C1 sono state introdotte le due modifiche precedentemente descritte:

- a) lo stralcio della modalità obbligatoria del permesso di costruire convenzionato per accedere all'indice di edificabilità perequato, semplificando l'utilizzo del credito edilizio;
- b) Il termine di validità dei lotti liberi non edificati è stato modificato da due a cinque anni dall'entrata in vigore del primo Piano generale degli Interventi (15/05/2018).

23. **Art. 30. Sottozone "C2".** Oltre all'introduzione delle due modifiche precedentemente descritte per le zone B e C1, è stato inserito il riferimento al lotto di tipo R4 = classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi nell'elenco dei lotti liberi non edificati, al comma 6, in allineamento con quanto riportato nella cartografia del PI.

24. **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.

25. **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.

26. **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.

27. **Art. 35. Zone D.** Mera correzione lessicale nel primo comma dedicato alla descrizione delle zone.

28. **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.

29. **Aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale.** Si tratta di un nuovo articolo introdotto in conformità alle disposizioni di cui all'allegato A alla DGR n. 258 del 15 marzo 2022 - *Linee guida di cui all'art. 40 delle Norme Tecniche del PTRC per le aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade a pedaggio e alle stazioni della rete ferroviaria regionale.* Poiché in comune di Spinea ci sono sia le aree afferenti ai caselli autostradali (Crea) sia quelle afferenti alle stazioni/fermate ferroviarie, si precisa che la valutazione della coerenza delle azioni del PI con gli obiettivi strategici regionali è effettuata all'interno della procedura VAS in conformità alle disposizioni di cui al medesimo Allegato A.

30. **Classe 3 dell'Abaco dei tipi edilizi: Case a schiera.** Si è semplificata la definizione al fine di ridurre le rigidità applicative.

31. **Classe 4 dell'Abaco dei tipi edilizi: Condomini.** Si è semplificata la definizione al fine di ridurre le rigidità applicative

32. **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.

33. **Classe 7 dell'Abaco dei tipi edilizi: Annesso rustico.** Sono state stralciate le distanze minime dalle strade per evitare duplicazioni e contrasti con quanto già previsto dall'art. 27. Fasce di rispetto.

## Le Varianti cartografiche

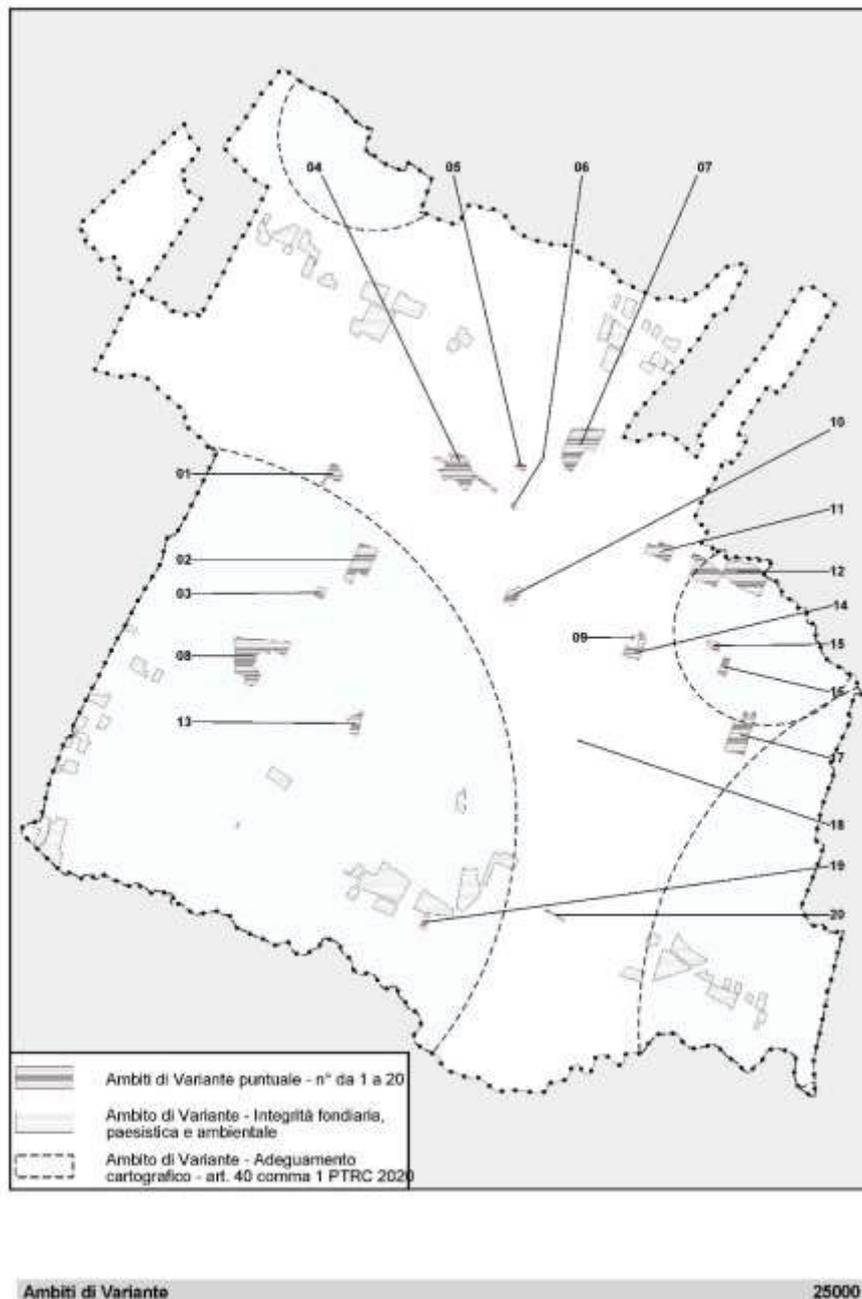


Figura 1 individuazione degli ambiti di variante cartografica

## Variante n. 1

Con la prima variante si recepisce un'istanza di trasformazione di un'area localizzata entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata adiacente alle Vie Fratelli Bandiera e S. Martino. Si prevede una breve tratto viario di collegamento tra queste due strade, a loro volta connesse con Via della Repubblica, un collegamento ciclopedonale con l'adiacente Via Carducci posta a sud e Vicolo da Lio posto più a nord ed afferente a Via Luneo. La superficie territoriale ammonta a mq 5.778 mq, di cui 597,5 per viabilità, 2.724 mq per aree a servizi (2.474 mq a verde e almeno 250 mq a parcheggio) 2.456 mq per zona C2. Considerando sia l'indice di edificabilità di base, si quello perequato, il carico insediativo massimo corrisponde a 22 abitanti teorici insediabili (mq. 1.105 di SC totale). La localizzazione dell'area a verde è funzionale alla realizzazione di una più ampia zona a servizi, direttamente raccordata con l'adiacente Scuola Primaria M. Polo. L'intera superficie territoriale va considerata ai fini del consumo di suolo.

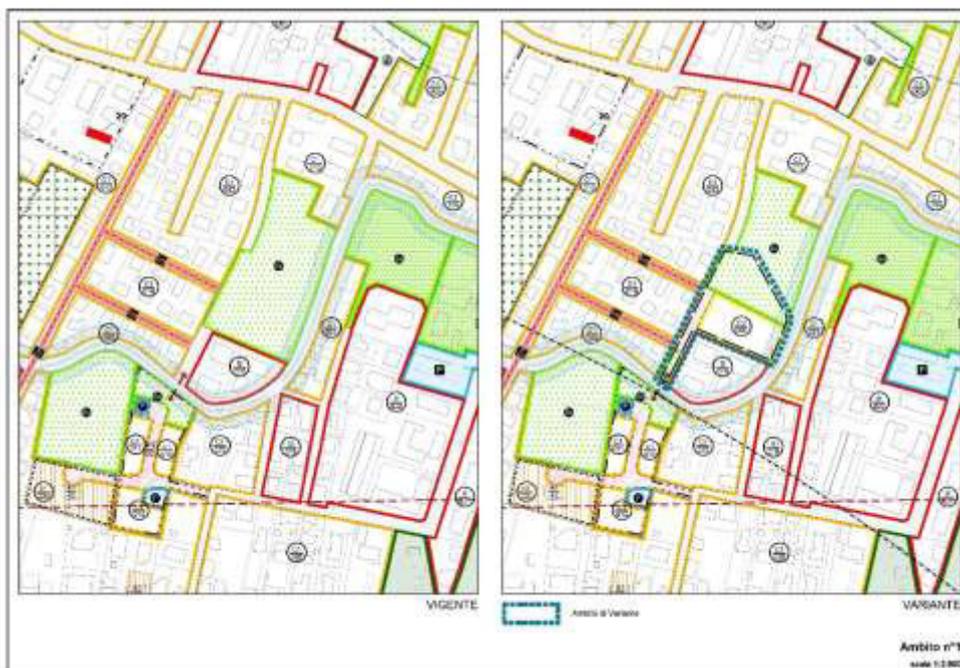


Figura 2 individuazione della Variante cartografica n. 1

## Variante n. 2

Con la variante n. 2 si rende trasformabile una parte di una zona già destinata ad urbanizzazione differita di mq 18.488 localizzata in Via Baseggio Cesco, al fine di consentire il collegamento tra l'omonima via e Via delle Industrie. La superficie territoriale trasformabile è di circa mq 5.532, mentre mq 12.956 sono destinati a riforestazione. La superficie a viabilità corrisponde a circa mq 1.132, aree a servizi a mq 1.072 (822 mq a verde e almeno 250 mq a parcheggio) 3.148 mq per zona C2. Considerando sia l'indice di edificabilità di base, si quello perequato, il carico insediativo massimo corrisponde a 28 abitanti teorici insediabili (mq. 1.416,60 di SC totale). L'intera superficie territoriale trasformabile va considerata ai fini del consumo di suolo (mq 5.532) mentre l'area destinata a forestazione è esclusa dal computo della superficie trasformabile.



Figura 3 individuazione della Variante cartografica n. 2

### Variante n. 3

Con la variante n. 3 si riclassifica come C2 una piccola area di mq 2.433 già destinata ad area per l'istruzione, tenendo conto che nel piano triennale di opere pubbliche non sono previsti investimenti pubblici per l'istruzione primaria in questo ambito territoriale. Considerando sia l'indice di edificabilità di base, si quello perequato, il carico insediativo massimo corrisponde a 22 abitanti teorici insediabili (mq. 1.094,85 di SC totale). L'intera superficie fondiaria va considerata ai fini del consumo di suolo.



Figura 4 individuazione della Variante cartografica n. 3

## **Variante n. 4**

Con la variante n. 4 si stralcia il Progetto norma n. 31, poiché compreso entro i 200 metri della fascia di rispetto cimiteriale, in conformità alle nuove disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 art. 41, comma 4bis, riclassificando l'intero ambito in zona agricola. Infatti, il citato comma 4bis non consente la realizzazione di PUA a destinazione residenziale, prescrivendo che nelle fasce di rispetto cimiteriali, *«oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.»* Conseguentemente si stralcia anche la prevista viabilità di collegamento tra Via Gioberti e Via Foscolo, non essendo compresa nel piano triennale di opere pubbliche. Lo stralcio di una superficie complessiva di 23.891 mq consente tuttavia il recupero di suolo di circa 17.114 mq, poiché circa 6.777 mq sono localizzati in ambiti di urbanizzazione consolidata e dunque non computabili ai fini del consumo di suolo.

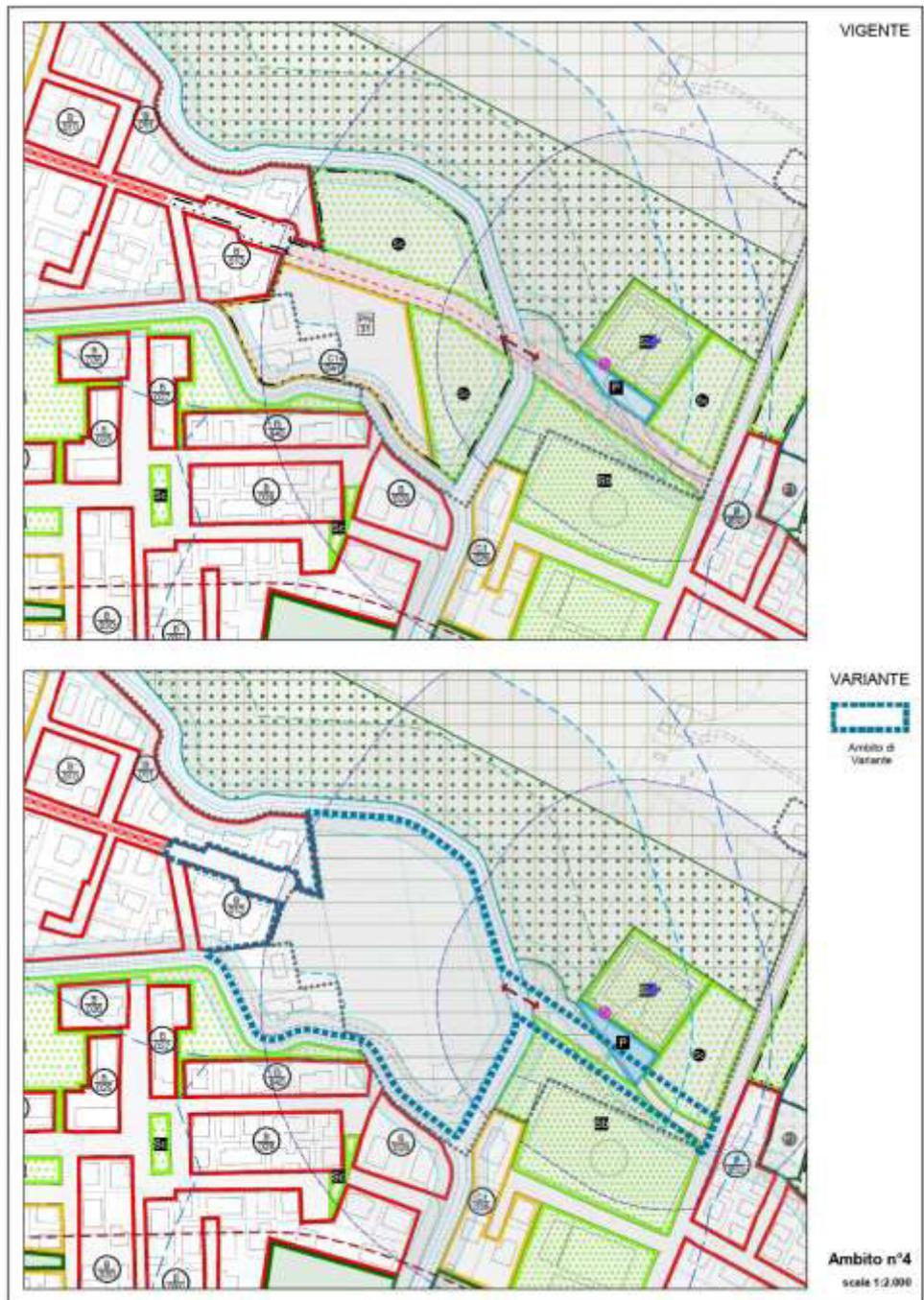


Figura 5 individuazione della Variante cartografica n. 4

## Varianti n. 5 e 6

Le varianti 5 e 6 interessano due ambiti limitati in adiacenza a Via Gioberti e Via Mameli. La variante n. 5 consiste nella riduzione di un'area a parcheggio adiacente all'area a verde di Via Gioberti, di circa mq 1.591,40 già compresa nel PN 30, di cui 894 riclassificati ad ambito di forestazione, 593 confermati a parcheggio e 105 mq a viabilità. Lo stralcio consente il recupero di circa 1.486 mq di superficie già destinata a consumo di suolo, perché circa 105 mq sono compresi entro ambiti di urbanizzazione consolidata.

La variante n. 6 riguarda l'estensione della zona B/33 per circa 530 mq per consentire un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio localizzato in fascia di servitù idraulica. La variante comporta consumo di suolo per una quantità equivalente.



Figura 6 individuazione delle Varianti cartografiche n. 5 e 6

## Variante n. 7

La variante n. 7 localizza l'obbligo di PUA per due ambiti adiacenti già classificati come C2/15 posti lungo Via Rossignano e Via Asseggiano, a seguito dell'attivazione nelle ZTO C2 dell'indice di edificabilità primario e perequato di circa 2,82 ettari. L'ambito è compresa entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, è parzialmente interessata da una fascia di rispetto dall'elettrodotto e non comporta consumo di suolo. Il carico insediativo massimo è stimato in 180 abitanti teorici, comprensivo degli edifici esistenti.



Figura 7 individuazione della Variante cartografica n. 7

## Variante n. 8

La variante n. 8 rilocalizza un'area destinata a zona D (D/18 e D/19) lungo Via E. De Filippo, in un ambito già interessato da un PUA vigente che, a seguito della decorrenza dell'efficacia del medesimo, era stato momentaneamente riclassificato come "Area di urbanizzazione differita." La variante accoglie la richiesta di trasformazione avanzata dagli avente titolo per circa 24.979 mq, di cui 19.710 in zona D e 5.269 in zona a servizi pubblici. La parte meridionale dell'area tuttavia, per circa mq 9.682 è riclassificata in F1- Aree boscate di interesse generale, per mitigare l'impatto della trasformazione. La Variante comporta consumo di suolo per circa 19.710 mq.



Figura 8 individuazione della Variante cartografica n. 8

## Varianti n. 9 e 14

Si tratta di due varianti adiacenti all'area di Piazza Marconi. Con la variante n. 9 si estende di 203 mq l'area della ZTO B/207 per comprendere interamente il lotto di pertinenza. La variante n. 14 comprende la ridefinizione dell'ambito di Piazza Marconi, già classificato come Zona a urbanizzazione differita per un totale di circa 8.407 mq. In particolare si prevede:

- a) la classificazione come area a servizi dell'ambito di proprietà comunale (di circa mq 3.506);
- b) il completamento dell'isolato definito dalla zona B/134 per circa 3.591 mq di superficie fondiaria, di cui 2.363 mq compresi entro un ambito soggetto a Comparto urbanistico e 1.427 mq riguardanti una parte già edificata della zona B.
- c) L'individuazione di un Comparto urbanistico di circa 3.474 mq, ai sensi dell'art. 21 della LR 11/2004, che oltre a parte della zona B comprende la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 332 e di gran parte della viabilità di raccordo tra Via Matteotti e Via 1° Maggio (per circa 779 mq), entrambi a carico del soggetto attuatore, la cui realizzazione concorre alla formazione di credito edilizio per compensazione urbanistica da utilizzare nell'applicazione dell'indice di edificabilità perequato, in conformità al Regolamento del Credito edilizio. Il carico insediativo aggiuntivo totale corrisponde a circa 35 abitanti teorici, corrispondenti a circa 1.772 mq di Superficie Complessiva.
- d) Lo stralcio esterno della viabilità costituisce previsione di P.I. (per circa 278 mq).



Figura 9 individuazione delle Varianti cartografiche n. 9 e 14

## Variante n. 10

Con la variante n. 10 si ridefinisce in maniera limitata il perimetro del Progetto norma n. 34, escludendo un'area a verde di proprietà comunale localizzata lungo Via Torcello di mq 547 e consentendo la localizzazione di credito edilizio di mq 1.000 di Sc aggiuntiva entro l'ambito del Progetto norma di mq 4.908, indicando la realizzazione di mq 1000 di area a verde attrezzato e mq 315 di area a parcheggio come condizione attuativa al fine di garantire la dotazione degli standard urbanistici definita dalle N.T.O. del PI, in luogo della precedente previsione di area a parcheggio.



Figura 10 individuazione della Variante cartografica n. 10

## Variante n. 11

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 4.710 in ampliamento dell'esistente. Complessivamente l'ambito regolato dall'accordo di pianificazione comprende una superficie di mq 11.350, di cui 7.240 già pubblici o di uso pubblico e mq 1.100 da cedere e mq 3010 di superficie fondiaria entro la quale realizzare mq 1793 di Superficie Complessiva.



Figura 11 individuazione della Variante cartografica n. 11

## Variante n. 12

Con la variante n. 12, si riclassifica una precedente zona a urbanizzazione differita in Zona 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 12 individuazione della Variante cartografica n. 12

### Variante n. 13

Si riclassifica una zona D1 alberghiera e una porzione di area a verde attrezzato, per complessivi mq 5.747 a zona C2, localizzando un lotto R4 a tipologia condominiale. La variante è compresa entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata e non comporta consumo di suolo. L'intervento, che comprende anche un'area di proprietà pubblica, è soggetto a Comparto Urbanistico.



Figura 13 individuazione della Variante cartografica n. 13

## Varianti n. 15 e 16

La variante n. 15 consiste nella individuazione di un comparto attuativo nella zona B/147, compresa tra Via Unità e Via Roma, consentendo la demolizione con ricostruzione di un magazzino compreso in fascia di rispetto dell'elettrodotto, con spostamento della viabilità di raccordo tra le due strade in prosecuzione di Via Bennati, che potrà essere sia carrabile, sia solo ciclabile, in considerazione di valutazioni sulla circolazione da effettuare in sede esecutiva. Per l'ambito di ricostruzione dell'edificio è stato individuato un lotto con tipologia edilizia R4/condomini. Il carico insediativo massimo aggiuntivo è di 26 abitanti teorici aggiuntivi (mq 1.289 di Superficie Complessiva).

La Variante n. 16 consiste nella localizzazione di una zona C2/100 di mq 1.382 in Via Unità, con la previsione della cessione di un'area a servizi di mq 2.143. Il carico insediativo massimo aggiuntivo è di 12 abitanti teorici aggiuntivi (mq 621 di Superficie Complessiva).

Entrambe le varianti sono localizzate entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata e non comportano consumo di suolo.



Figura 14 individuazione della Varianti cartografiche n. 15 e 16

## Variante n. 17

Con la variante n. 17, si riclassifica una precedente zona a urbanizzazione differita in Zona 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 15 individuazione della Variante cartografica n. 12

## Variante n. 18

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



Figura 16 individuazione della Variante cartografica n. 18

## Variante n. 19

Si tratta della semplice suddivisione in due ambiti di intervento (a e b) del lotto R1/70, con obbligo di servitù di passaggio in favore del lotto più interno, a seguito della richiesta di soggetto avente titolo, senza modifica del carico insediativo.



Figura 17 individuazione della Variante cartografica n. 19

## Variante n. 20

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 18 individuazione della Variante cartografica n. 20

## Verifica del dimensionamento

La presente variante comporta un limitato incremento del carico insediativo del PI di 458 abitanti teorici corrispondenti a circa 22.959 mq di Superficie Complessiva. Poiché il carico insediativo del PI vigente ammonta a circa 1.892 abitanti teorici (corrispondenti a mq. 105.091 di SC) ed i residenti insediati al 31 marzo 2022 sono 27.732, il carico insediativo complessivo si attesta a 30.082 abitanti teorici. Si riportano di seguito le tabelle del dimensionamento allineate con la presente variante al PI.

**Tab. 1 Dimensionamento degli ambiti di variante n 12**

Variante n.	ATO n.	Zone/PN n.	Superficie territoriale mq.	Superficie fondiaria mq.	Superficie varia mq.	Superficie a verde pubblico mq.	Superficie a parcheggio mq.	Superficie Complessiva residenziale di base (SC) mq	Superficie Complessiva residenziale perequata (SC) mq	Superficie Complessiva residenziale massima (SC) mq	Abitanti teorici insediabili massimi n.	Aree a parcheggio mq/abitante	Aree a Verde mq/abitante	Aree a servizi totali mq/abitante
1	12	C2/96	5.777,90	2.456,40	597,50	2.474,00	250,00	442,15	663,23	1.105,38	22,00	11,36	112,45	123,82
2	12	C2/97	5.532,00	3.148,00	1.312,00	822,00	250,00	566,64	849,96	1.416,60	28,00	8,93	29,36	38,29
3	12	C2/98	2.433,00	2.433,00	-	-	-	437,94	656,91	1.094,85	22,00	-	-	-
4	12	PN 31	-21.543,00	-7.881,00	-3.301,30	-10.360,70	-	-	-	-1.293,00	-26,00	-	-	-
7	7	C2/15	28.190,00	19.971,00	2.819,00	4.140,00	1.260,00	3.594,78	5.392,17	8.986,95	180,00	7,00	23,00	30,00
10	12	C2/88							1.000,00	1.000,00	20,00			
11	13	C1/138	11.350,00	3.010,00	1.113,00	2.517,00	4.710,00			1.793,00	36,00			
14	13	B/134	3.474,00	2.363,00	779,00	-	332,00	708,90	1.063,35	1.772,25	35,00	9,49	-	9,49
13	12	C2/99	5.747,00	5.747,00						5.172,30	103,00	-	-	-
15	13	B/147	1.719,00	1.719,00				515,70	773,55	1.289,25	26,00	-	-	-
16	13	C2/100	3.525,00	1.382,00		2.143,00		248,76	373,14	621,90	12,00	-	178,58	178,58
<b>Totale</b>			<b>46.204,90</b>	<b>34.348,40</b>	<b>3.319,20</b>	<b>1.735,30</b>	<b>6.802,00</b>	<b>6.514,87</b>	<b>10.772,31</b>	<b>22.959,48</b>	<b>458,00</b>			
Abitanti teorici PI Vigente										<b>105.091,40</b>	<b>1.891,65</b>			
Residenti 31 marzo 2022											<b>27.732,00</b>			
Totale abitanti teorici insediabili											<b>30.081,65</b>			

**Tab. 2 Quadro riassuntivo delle aree a standard**

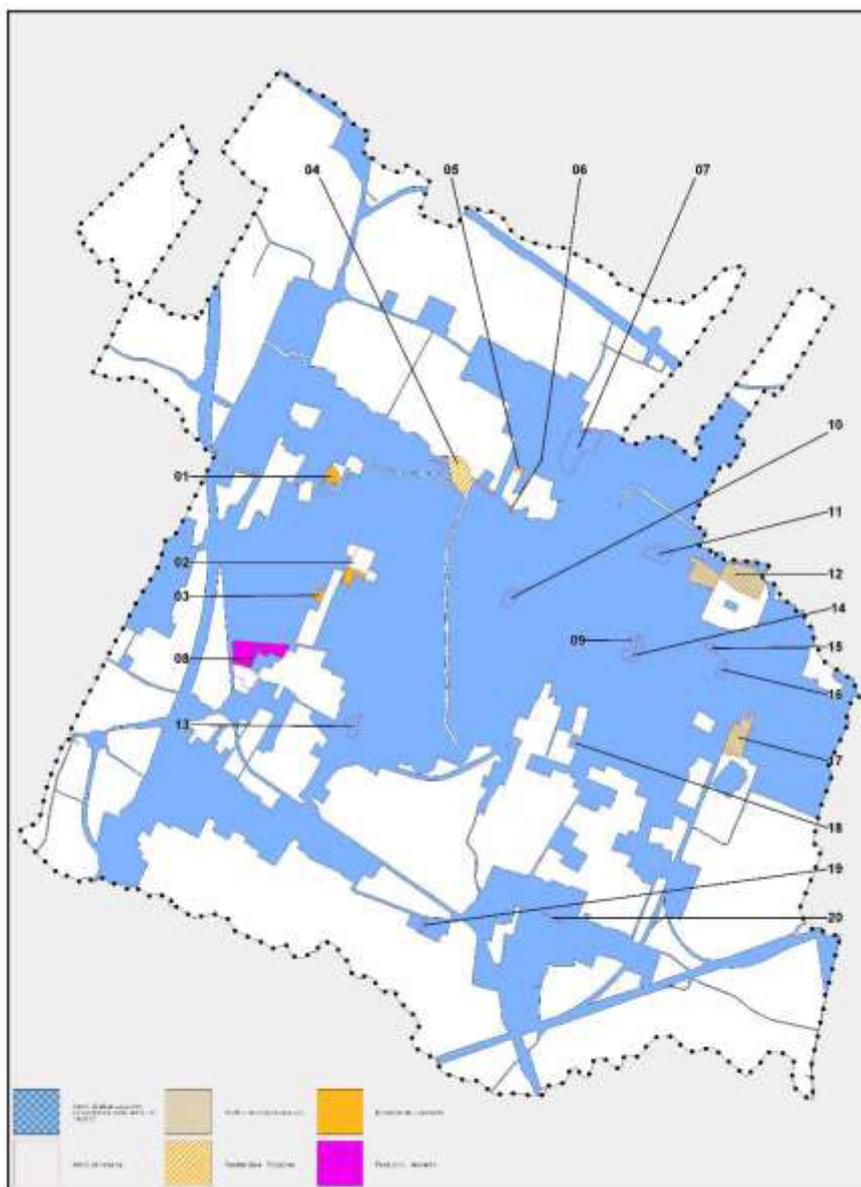
Standard	Esistenti (mq)	PI vigente (mq)	Variante 12	Totale (mq)	abitanti teorici	mq/abitante
Sa	127.690	3.307	-	130.996	31.973	4,10
Sb	148.824	14.364	-	163.187	31.973	5,10
Sc	506.301	238.948	1.735	746.985	31.973	23,36
Parcheggi	143.738	17.418	6.802	167.958	31.973	5,25
<b>Totale</b>	<b>926.553</b>	<b>274.037</b>	<b>8.537</b>	<b>1.209.127</b>	<b>31.973</b>	<b>37,82</b>

Come si può notare dalla tabella n. 2, la dotazione degli standard di 37,82 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 comporta un limitato consumo di suolo pari a 1,48 ettari, derivanti dalla riduzione di circa 0,49 ettari di aree residenziali ed un incremento delle aree a destinazione produttiva di 1,97 ettari.

N. Variante	Descriz	PI Vigente	PI Variante	Consolidato	Sup in Consolidato (mq)	Sup esterna Consolidato (mq)	Sup TOT Variante (mq)	Variante in riduzione (mq)	Variante in aumento (mq)	Bilancio Variante residenziale (mq)	Bilancio Variante produttivo (mq)	Bilancio Variante totale (mq)
1	Identificazione di nuova zona C2/96, relativa viabilità di accesso ed aree per servizi. Intervento assoggettato ad obbligo di PUA	Area per verde pubblico	C2/Aree per servizi	NO	-	5.777,90	5.777,90	-	5.219,10	5.219,10	-	5.219,10
2	Identificazione di nuova zona C2/97, relativa viabilità di accesso ed aree per servizi. Intervento assoggettato ad obbligo di PUA	Z.U.D.	C2/Aree per servizi/Forestazione	NO	-	18.488,10	18.488,10	-	5.532,50	5.532,50	-	5.532,50
3	Identificazione nuova zona C2/98 e riduzione della fascia di rispetto stradale da 20 a 10 metri	Area per servizi scolastici	C2	NO	-	2.432,70	2.432,70	-	2.432,70	2.432,70	-	2.432,70
4	Stralcio previsione PN/31 ed identificazione nuova zona agricola	PN 31	Zona agricola	NO	6.777,00	17.114,30	23.891,30	-17.114,30	-	-17.114,30	-	-17.114,30
5	Riduzione PN/30 da cui viene stralciata la previsione di un'area a parcheggio. Lo stesso parcheggio di progetto viene ridotto e la parte modificata è classificata come area per forestazione in continuità con la parte a sud e previgente	PN 30 / Parcheggio di progetto	Parcheggio di progetto / Zona per forestazione / Viabilità di progetto	NO	104,90	1.486,50	1.591,40	-1.486,50	-	-1.486,50	-	-1.486,50
6	Ampliamento zona B/33	Zona per forestazione	B	NO	-	530,00	530,00	-	530,00	530,00	-	530,00
7	Modifica della disciplina attuativa di parte della zona C2/15	C2	C2	SI	28.190,10	-	28.190,10	-	-	-	-	-
8	Identificazione nuove zone D/18 e D/19 e relativa zona per servizi. Intervento soggetto ad obbligo di PUA. Identificazione nuova zona per forestazione.	Z.U.D.	D	NO	-	36.505,60	36.505,60	-	19.710,00	-	19.710,00	19.710,00
9	Modifica al perimetro di un'area per servizi, in riduzione a favore dell'aumento della superficie dell'attigua zona territoriale B	Aree per servizi	B	SI	203,00	-	203,00	-	-	-	-	-
10	Modifica PN 34, eliminata previsione di parcheggio e viabilità di accesso ed ampliamento della zona C2 previgente.	PN 34	PN 34	SI	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Identificazione nuovo Accordo di Pianificazione n°7	Aree per servizi	APP-7	SI	11.350,00	-	11.350,00	-	-	-	-	-
12	Identificazione zona A.V.A.P.	Z.U.D.	A.V.A.P.	NO	-	45.877,50	45.877,50	-	-	-	-	-
13	Identificazione nuova zona C2/99 e lotto R4/10	D	C2	SI	5.747,60	-	5.747,60	-	-	-	-	-
14	Identificazione nuovo comparto su ampliamento zona B/134 previgente per realizzazione di parcheggio e viabilità di accesso al lotto. Identificazione di nuova area a per servizi di progetto.	Z.U.D.	B/Aree per servizi	SI	8.407,20	-	8.407,20	-	-	-	-	-
15	Identificazione di nuovo comparto su ampliamento zona B/147 previgente per demolizione di parte di fabbricato esistente e traslazione su area ex verde privato. Realizzazione nuova viabilità di accesso. Attribuzione di lotto tipo R4 (numero 11)	VP	B	SI	2.647,90	-	2.647,90	-	-	-	-	-
16	Identificazione di nuova zona C2/100 e di nuova area per servizi a verde pubblico.	VP	C2/Aree per servizi	SI	3.525,10	-	3.525,10	-	-	-	-	-
17	Identificazione zona A.V.A.P.	Z.U.D.	A.V.A.P.	NO	-	20.391,40	20.391,40	-	-	-	-	-
18	Identificazione di modesta superficie da destinarsi a viabilità	B	Viabilità di progetto	SI	185,30	-	185,30	-	-	-	-	-
19	Identificazione di due comparti su previgente lotto R1/70, ridotto della viabilità di accesso. Il lotto è stato diviso in due porzioni (70a e 70b) distinte e ricadenti ciascuna in un comparto.	Ambiti di edificazione diffusa	Ambiti di edificazione diffusa	SI	2.128,90	-	2.128,90	-	-	-	-	-
20	Correzione del limite viabilità, con identificazione di parcheggio esistente e porzioni di zona B	Viabilità esistente	B/ Viabilità esistente	SI	1.073,20	-	1.073,20	-	-	-	-	-
					<b>70.340,20</b>	<b>148.604,00</b>	<b>218.944,20</b>	<b>-18.600,80</b>	<b>33.424,30</b>	<b>- 4.886,50</b>	<b>19.710,00</b>	<b>14.823,50</b>
					<b>7,03</b>	<b>14,86</b>	<b>21,89</b>	<b>- 1,86</b>	<b>3,34</b>	<b>- 0,49</b>	<b>1,97</b>	<b>1,48</b>



Ambiti di Variante e Ambiti Urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017 25000

Figura 19 Localizzazione delle aree oggetto di variante in relazione agli ambiti di urbanizzazione consolidata

Poiché le aree classificate come trasformabili all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata prima della presente variante n. 12 al PI ammontano a ettari **18,06** il totale delle aree trasformabili ammonta ad ettari **19,54** restando 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 **21,88** ettari.

Tabella 1 Aree trasformabili esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017 prima della Variante n. 12 al PI

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>



Si precisa che in relazione ai criteri di misurazione del consumo di suolo sono esclusi dal conteggio di suolo consumato gli ambiti destinati a verde pubblico che eccedano le quantità minime destinate a servizi pubblici prescritte dall'articolo 34 delle NTO (30 mq/abitante di cui almeno 7 mq/abitante per parcheggio) per i PUA a prevalente destinazione residenziale.