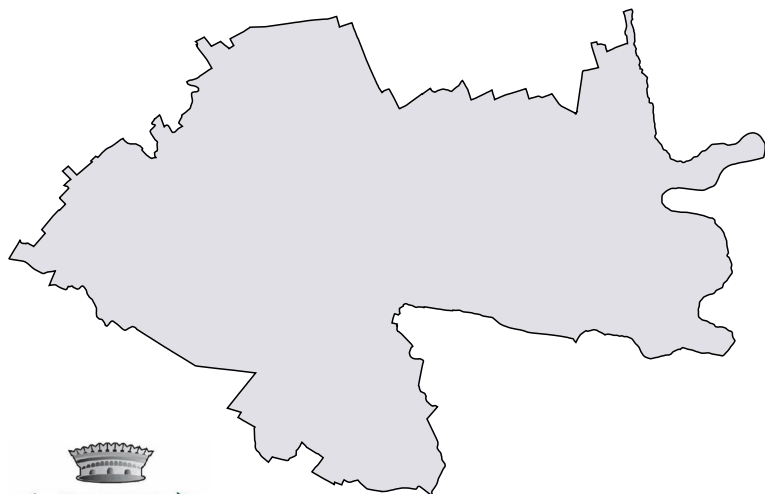


Elaborato

10

## Relazione illustrativa



**Sindaco**

dott. Renzo Lotto

**Responsabile Area Tecnica**

geom. Alberto Carretta

Collaboratore

geom. Federico Cogo

**Progettista**

ing. Silvia Dall'Igna

Collaboratori

arch. Elisa Dalla Vecchia

arch. Giulia Dalla Vecchia



PREMESSA.....	2
LA LEGGE URBANISTICA .....	2
LA PROCEDURA .....	2
DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO INTERVENTI .....	2
LA PARTECIPAZIONE .....	2
IL PIANO DEGLI INTERVENTI ED I SUOI CONTENUTI .....	3
GLI ELABORATI DEL PI .....	8
L'EREDITA' DEL PAT E DEL PRG .....	9
CARTOGRAFIA.....	9
IL PATRIMONIO EDILIZIO .....	10
NORME TECNICHE.....	10
LA PEREQUAZIONE .....	11
PRONTUARIO DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DI MITIGAZIONE AMBIENTALE .	12
COMPATIBILITA' VAS.....	13
COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	13
REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI.....	13
DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	14
VERIFICA DELLA SAU TRASFORMABILE.....	16



## **PREMESSA**

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti del nuovo strumento urbanistico del comune di Grisignano di Zocco, delineando i principi e le linee guida sulla quali si è fondata la stesura del piano.

## **LA LEGGE URBANISTICA**

La L.R. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica si espliciti mediante il piano regolatore comunale, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

La disciplina del piano degli interventi impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e contenuti del piano.

L'art. 17 della legge, individua il contenuto del piano degli interventi, mentre, l'art. 12, chiarisce che "il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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 della mobilità".

## **LA PROCEDURA**

Ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 il P.I. è adottato dal Consiglio Comunale. Entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il P.I.. Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio comunale.

## **DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO INTERVENTI**

Il Documento Preliminare è l'atto predisposto dal Sindaco con il quale sono evidenziate le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi. Ai sensi di quanto previsto al 1 comma dell'articolo 18 della L.R. 11/2004, il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 8/2017 il Documento Preliminare del Sindaco.

## **LA PARTECIPAZIONE**

Il lavoro del PI iniziato nel 2017, si è svolto in stretta collaborazione con gli uffici comunali, attraverso il confronto delle scelte e la verifica passo a passo del lavoro svolto.

L'Amministrazione ha fornito le proprie direttive e indicazioni e la popolazione ha potuto presentare richieste a seguito della richiesta di contributo dei cittadini. Sono state altresì

prese in considerazione le richieste presentate dai cittadini nel passato cui non era ancora stata data risposta.

## **IL PIANO DEGLI INTERVENTI ED I SUOI CONTENUTI**

Il presente P.I. è lo strumento pianificatorio che unitamente al P.A.T. costituisce il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) redatto ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004.

Nello specifico il contenuto del primo PI deve necessariamente contemplare la revisione degli elaborati del PRG per renderli conformi alla nuova legge urbanistica, alle prescrizioni del PAT e agli strumenti sovraordinati,

Il PI in coerenza e in attuazione del PAT provvede a:

- Effettuare la revisione generale delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
- aggiornare la zonizzazione urbanistica del P.R.G.
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. 11/2004;
- individuare le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. 11/2004;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti ed eventualmente quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante il riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori;
- verificare la dotazione di servizi e della quantità di SAU trasformabile;
- effettuare la ricognizione dei vincoli gravanti sul territorio comunale;
- individuare gli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004
- aggiornare le banche dati del quadro conoscitivo e della cartografia del P.R.G. con adeguamento alle nuove disposizioni regionali e con la correzione degli errori di trasposizione;

Il piano degli Interventi si rapporta con:

- il bilancio pluriennale comunale
- il programma triennale delle opere pubbliche
- altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi.

Sono state ridefinite le quantità di standard urbanistici in recepimento della L.R. 11/2004 e del PAT.

Si riporta di seguito l'elenco delle varianti cartografiche apportate con indicato il numero progressivo di variante, l'oggetto della richiesta ed il nome del richiedente, l'ATO di PAT e la zona di PI in cui ricade l'intervento, le modifiche cartografiche apportate, la superficie d'intervento, la SAT consumata ed il volume aggiuntivo previsto.

NUMERO	RICHIESTA	MODIFICHE DA INTRODURRE	Consumo SAU mq	Superficie mq	MC	ATO
2	chiede di Eliminare destinazione a sede stradale dal terreno di proprietà	GIA' ELIMINATA STRADA PARCO				
3	modifica destinazione di zona da produttiva D1 a residenziale C1 per fabbricato produttivo	INDIVIDUARE COME C1/2		1138	1707	5
5	Chiede di consentire accesso diretto dalla viabilità per area industriale - Da D2 a D1	ACCORDO 17		31427		
10	Chiede di ridefinire il limite della zona di riqualificazione per escludere l'area di proprietà	RIDEFINIRE AMBITO SECONDO IL CATASTALE				
14	chiede inserimento di previsione di nuova area produttiva per attività esistente	NUOVA SCHEDA FZ N. 4 - BETONBRENDA		301		
15	stralciare previsione di nuova strada via Kennedy e fascia di rispetto R2	STRALCIARE LA VIABILITA' DI PROGETTO		935		
17	chiede di individuare area a park per attività di ristorazione	CLASSIFICARE PARK PRIVATO		290		
26	chiede di ampliare l'ATO 4 per ricomprensivi un terreno di proprietà	ACCORDO 10	300	300	600	7
27	chiede di poter edificare a 10m dal Tesinella	RIDURRE FASCIA DI RISPETTO IN TAVOLA VINCOLI				
29	chiede che un'area parte di una zona di riqualificazione e riconversione sia classificata verde privato	ACCORDO 8	0	2461	600	2
31	chiede che un'area agricola sia classificata come produttiva	NUOVA SCHEDA N. 3 FZ RIVOLI		467		
32	chiede che sia corrispondente la destinazione prevista per un edificio con quella legittimata e che l'area individuata coincida con la proprietà	RICLASSIFICARE AREA AGRICOLA		20723		
33	Chiede la riconferma della destinazione a zona D2/3 e piccola porzione zona F3 come da vigente PRG	NT				
35	chiedono la riduzione a 50 m della fascia di rispetto da allevamento intensivo ora dismesso	ELIMINAZIONE FASCIA DI RISPETTO ALLEVAMENTO DISMESSO				
36	chiede modifica alle NTA per la realizzazione di autorimesse fuori terra	NT				
37	chiede di modificare il grado di intervento di edifici schedati -	MODIFICA SCHEDA SEZIONE				

	sezione 13 scheda 16c	13 EDIFICIO 16 ABC				
<b>38</b>	chiede di modificare il grado di intervento di edifici schedati - SCHEDA 70 2B	VEDI 131				
<b>40</b>	chiede la modifica del perimetro del centro storico o la sua eliminazione per i centri di minore importanza	MODIFICA SCHEDA SEZIONE 75 EDIFICIO 9 AB				
<b>41</b>	individuazione nuovo ambito di edificazione diffusa	ACCORDO 7	450	450	600	6
<b>44</b>	chiede la trasformazione d'uso di una zona da D1 a C1	RIDENOMINAZIONE C1/1		1796	1796	5
<b>45</b>	chiede che sia possibile il cambio d'uso del fabbricato a direzionale/commerciale e residenziale	NUOVA SCHEDA BA N 38				
<b>46</b>	chiede modifica alle NTA ed al RE per la realizzazione di autorimesse	NT				
<b>47</b>	Chiede la riconferma della destinazione a zona D2/3 e piccola porzione zona F3 come da vigente PRG	NT				
<b>48</b>	chiede il cambio uso per edificio di proprietà	ACCORDO 3		1726 (superficie Accordo)		
<b>49</b>	Chiedono la modifica della scheda sezione 13 fabbricato 17A e 17B per consentire la ristrutturazione edilizia	MODIFICA SCHEDA 9 SEZIONE 13 EDIFICIO 17 AB				
<b>50</b>	Chiede che parte del terreno censito al Fg 8 m.n. 331 sia riclassificato da agricolo a residenziale	ACCORDO 5	2811	2811	4501,5	2
<b>51</b>	chiede la riclassificazione della zona F3-S2 in via Cinosa in zona agricola	VEDI 32				
<b>101</b>	Chiede di poter ridurre a 10 m la fascia di rispetto dal torrente Tesina	RIDURRE FASCIA DI RISPETTO				
<b>102</b>	Chiede che i terreni siano riclassificati da F3/S2 a zona agricola E2	VEDI 32				
<b>104</b>	Chiede che alla scheda P sezione 22 l'edificio 3E sia recuperabile ai fini residenziali					
<b>105</b>	chiede lo stralcio della strada di previsione lungo il canale Fossone e l'eliminazione della fascia di rispetto R2	STRALCIARE LA VIABILITA' DI PROGETTO				
<b>106</b>	chiede di poter edificare una residenza nei terreni censiti al Fg 13 m.n. 10,11,189,192	ACCORDO 10				
<b>107</b>	Chiede la modifica del perimetro del CS di Barbano					
<b>109</b>	chiede modifica alle norme per l'insediamento delle attività commerciali in adeguamento alla LR 50/2012 e l'eliminazione del limite max di 400 mq per strutture di vendita nelle zone A,B,C1,E e di 1000 mq per le C2. Chiede inoltre la definizione delle superfici minime a parcheggio	NT				



<b>110</b>	chiede di ricomprendere l'edificio di proprietà censito al fg 8 m.n. 436 in area di edificazione diffusa o in zona C1 senza indice volumetrico alcuno	RIMARGINARE AREA DI EDIFICIAZIONE DIFFUSA		1279		
<b>112</b>	Chiede lo spostamento dell'edificio di proprietà censito alla scheda 864 ed 965 sezione 31 edificio 11A e 11B per traslarlo fuori dalla fascia di rispetto	SCHEDA CE 02	250	250		
<b>113</b>	Chiede ampliamento della zona C1/42 per poter edificare residenza di circa 900 mc sul m.n. 318 Fg 8	ACCORDO 7				
<b>114</b>	Chiede di prevedere la possibilità di porre in opera tunnel prefabbricati agricoli per ricovero attrezzi o magazzino scorte agricole anche di tipo ad arco ancorati a terra su platea in cls coperti con telo in pvc e per altezza minima di m 8	NT				
<b>115</b>	Chiede ampliamento della zona D1/13 con rapporto di copertura max 50% per ricomprendere il m.n. 12 Fg 4	ACCORDO 13	0	16361	8180,5	5
<b>116</b>	Chiede di poter edificare una residenza di 600 mc ed un deposito agricolo di 60 mq in area agricola	ACCORDO 1	360	360	600	6
<b>117</b>	Chiede di poter eliminare la previsione di tre park pubblici per tenerli in proprietà esclusiva	ACCORDO 15		50		
<b>118</b>	Chiede l'ampliamento dell'attività produttiva fuori zona di proprietà dove è situata l'autofficina	ACCORDO 6	200	200	540	6
<b>119</b>	Chiede l'ampliamento di circa 1150 mq di zona di edificazione diffusa per consentire la realizzazione di posti auto a servizio di un fabbricato che è attività ricettiva	ACCORDO 16	986	986		
<b>120</b>	Chiede la sopraelevazione ed il collegamento con un porticato di due edifici di proprietà collocati in fascia di rispetto stradale	ACCORDO 4		30	300	6
<b>121</b>	Chiede l'ampliamento di un porticato collocato in fascia di rispetto stradale	ACCORDO 2	0	10	400	6
<b>122</b>	Chiede il cambio di destinazione da agricola a D2 dell'area	ACCORDO 11	7638	7638	3861,5	5
<b>124</b>	chiede la riduzione del vincolo cimiteriale per ricomprendere per intero l'edificio di proprietà nell'edificazione consolidata per recuperare e ristrutturare l'immobile			0		
<b>125</b>	chiede di poter utilizzare una parte di verde pubblico per realizzare un accesso carraio/pedonale in via Fellini; è disponibile a cedere porzione di area a verde privato presente nelle vicinanze	ACCORDO 14		32 (superficie standard da monetizzare)		
<b>126</b>	chiede la modifica della scheda 16a,b,c sezione 13 per consentire la ristrutturazione di tipo A	MODIFICA SCHEDA SEZIONE 13 EDIFICIO 16 ABC				

<b>127</b>	chiede il cambio d'uso a residenza per la porzione residua di fabbricato attualmente ad annesso rustico e che l'intero fabbricato venga inserito in zona C1	ACCORDO 12		208		
<b>128</b>	Chiede la possibilità di mutare la destinazione d'uso a residenziale ricettivo, commerciale e terziario di un immobile ex produttivo in zona agricola. Chiede anche la modifica del grado di intervento da 3 a 4 risanamento conservativo per edificio di cui alla scheda 77-1	NT				
<b>129</b>	chiede il cambio d'uso ad artigianale - officina per auto di circa 150 mq - di un immobile ora a destinazione garage ed annesso rustico	ACCORDO 3				
<b>130</b>	chiede il parziale cambio d'uso a commerciale dell'edificio di proprietà	ACCORDO 6				
<b>131</b>	chiede di demolire gli immobili censiti alla scheda 70-2b e recuperarne il volume all'interno della proprietà	SCHEDA CE 01				
<b>132</b>	chiede l'eliminazione o la modifica della scheda 28b sezione 31 per poter ristrutturare l'edificio	MODIFICA SCHEDA SEZIONE 31 EDIFICIO 28B				
<b>134</b>	chiede il cambio uso della zona da agricola ad artigianale	VEDI 31				
<b>135</b>	chiede la trasformazione in C2 con indice 1,5 di circa 3020 mq di area agricola. È altresì disponibile a cedere una porzione di area di proprietà per la realizzazione di una pista ciclopedonale in via IV novembre	ACCORDO 5				
<b>136</b>	chiede di poter edificare una residenza nei terreni di proprietà	ACCORDO 9	300	300	800	6
<b>137</b>	chiede l'eliminazione o la modifica della scheda 14 a,b,c sezione 7 per poter spostare e ricostruire l'edificio	SCHEDA CE 3				
<b>138</b>	chiede l'ampliamento di un'area di edificazione diffusa per poter edificare una residenza nei terreni di proprietà	ACCORDO 18	400	400	600	6
			<b>13695</b>			

Oltre alle sopracitate varianti puntuali, identificate nella tavola allegata, vi sono delle varianti di natura generale che consentono un allineamento del vigente PI alla L.R. n. 11/04 ed alle specifiche norme di settore.

Sinteticamente dette varianti di allineamento sono:

1. aggiornamento norme tecniche e regolamento edilizio conseguente alle sopravvenute normative
2. Revisione degli articoli di riferimento per l'insediamento di attività commerciali e direzionali in recepimento di normative statali e regionali in quanto in continua evoluzione
3. Revisione degli articoli relativi alle differenti zone territoriali omogenee, sia per adeguarli alle normative sopravvenute, sia per aggiornare quelli relativi a previsioni già attuate.
4. aggiornamento degli articoli relativi alla disciplina delle zone agricole ed agli allevamenti di tipo intensivo, con riferimenti a normative statali e regionali.
5. Inserimento di nuove attività produttive in zona impropria e revisione di quelle preesistenti;
6. Inserimento nelle norme tecniche degli articoli relativi ai vincoli, fragilità, invariants ed alle tutele riportati dalle norme del PAT
7. Revisione generale delle categorie di intervento ammesse per gli edifici di valore architettonico o ambientale, con verifica e aggiornamento della schedatura esistente in considerazione dell'effettivo pregio degli immobili
8. Introduzione del perimetro dei centri storici minori come da PTCP e atlante centri storici
9. Individuazione delle aree per stazioni di rifornimento carburante quali aree a servizi
10. Aggiornamento delle destinazioni d'uso delle aree a servizi in considerazione del loro effettivo utilizzo attuale

## **GLI ELABORATI DEL PI**

Il PI è formato da:

- 1a Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;
- 1b Tavola "Vincoli, invariants e tutele" scala 1:5.000;
- 2.1 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" Barbano - scala 1:2.000;
- 2.2 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" Capoluogo sud - scala 1:2.000;
- 2.3 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" Capoluogo nord - scala 1:2.000;
- 2.4 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" Pojana - scala 1:2.000;
- 03 Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali";
- 04 Fascicolo "Attività produttive fuori zona";
- 05 Fascicolo "Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo";
- 06 Fascicolo "Crediti Edilizi";
- 07 Fascicolo "Norme Tecniche";
- 08 Fascicolo "Regolamento Edilizio";
- 09 Fascicolo "Prontuario";
- 10 Fascicolo "Relazione illustrativa";
- 11 Fascicolo "Valutazione di Compatibilità Idraulica"
- 12 Fascicolo "Valutazione di coerenza e monitoraggio al PI"

Dichiarazione di non necessità di VINCA

AA R1 Fascicolo "relazione agronomica";

AA R2 Fascicolo “elenco aziende agricole per mappale catastale”;  
AA T1 Tavola “ambiti aziende agricole – valutazione delle dimensioni aziendali”;  
AA T2 Tavola “allevamenti zootecnici intensivi”;  
AA T3 Tavola “Superficie Agricola Utilizzata - Consumo di SAU determinato dalle azioni del PI”;  
AA T4 Tavola “Rete ecologica comunale ed invarianti ambientali”;  
Banca dati alfanumerica e vettoriale

L'aggiornamento del quadro conoscitivo, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà effettuato con i contenuti degli elaborati eventualmente modificati per l'approvazione da parte del consiglio comunale ed in tale fase integrerà il sistema dei documenti di progetto.

### **L'EREDITA' DEL PAT E DEL PRG**

Il primo passo per la redazione del PI è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PAT e la verifica dello stato di attuazione del PRG.

L'obiettivo è quello di allineare le attuali previsioni del PRG alle previsioni del PAT al fine di avere uno strumento aggiornato, operativo, e di chiara leggibilità normativa senza dover eseguire verifiche incrociate con previsioni del PAT.

Nella tavola 1/5000 dedicata ai vincoli ed alle tutele sono stati riproposti tutti i vincoli e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme del PAT.

Le trasformazioni previste dal PI sono state verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PAT e nel rispetto della SAU trasformabile.

La cartografia è stata inoltre aggiornata con l'inserimento di tutti i nuovi edifici realizzati in particolare all'interno dei piani urbanistici; sono state inserite inoltre la nuova viabilità e le aree a standard quali verde e parcheggi pubblici realizzati. I SUA considerati conclusi in quanto realizzate tutte le opere di urbanizzazione e nei quali l'edificazione poteva ritenersi completata.

E' stata pertanto effettuata una ricognizione delle previsioni del PRG vigente e del PAT soprattutto relativamente ai seguenti punti:

1. Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
2. Verifica degli strumenti attuativi previsti in modo da distinguere tra:
  - quelli attuati e conclusi con cessione delle opere che possono essere considerati come aree edificate già completate;
  - quelli con convenzione sottoscritta o progetto presentato che sono automaticamente accolti e confermati dal PI;
  - quelli non ancora avviati per i quali sono state formulate specifiche valutazioni
3. Verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione.

### **CARTOGRAFIA**

A livello cartografico le scale di rappresentazione sono 1:5000 per l'intero territorio comunale, 1:2000 per le zone significative di Barbano, Pojana e di Grisignano Capoluogo.

Il territorio è suddiviso in 7 Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), secondo quanto definito dal P.A.T..

Gli ATO sono stati a loro volta suddivisi in zone territoriali omogenee.

La zonizzazione è stata aggiornata a seguito:

- della verifica del perimetro dei centri storici;
- della verifica degli edifici di interesse ambientale, della loro categoria di valore e dei relativi contesti; con verifica degli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 parte II;
- della verifica dello stato attuale dei PUA (collaudo, cessione di aree a standard pubblici...);
- della redazione della nuova tavola dei vincoli in adeguamento al PAT e agli strumenti di pianificazione sovraordinati, con particolare attenzione alle invarianti ed agli elementi di interesse ambientale;
- della suddivisione delle zone agricole.

## **IL PATRIMONIO EDILIZIO**

Per quanto riguarda i manufatti di interesse ambientale catalogati dal PRG, è stata fatta una ricognizione degli edifici schedati in modo da verificare se il grado di intervento consentito fosse ancora adeguato o si richiedesse una nuova classificazione dell'edificio. Sono inoltre state aggiornate le schede inserendo anche le foto degli immobili censiti, così da meglio valutare quale fosse la valenza di ognuno.

Il PI segue le indicazioni del PAT che, in applicazione delle LR 11/2004, ha individuato il perimetro dei centri storici confermando quello del PRG vigente ed aggiornandolo con i centri storici come indicati nell'Atlante dei centri Storici e nel PTCP.

## **NORME TECNICHE**

La trasformazione dell'attuale apparato normativo è la fase maggiormente complessa del PI, in quanto vanno coniugati le esigenze di mantenere, per quanto possibile, una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con quelle di definire un nuovo apparato normativo che potrebbe anche essere assai diverso da quello attuale.

Per quanto concerne le Norme Tecniche, si è operato attraverso l'integrazione e adeguamento alle normative di livello superiore e la formazione nuovi articoli normativi in adeguamento al PAT.

Per l'integrazione dell'attuale normativa, particolare rilevanza assumono:

- l'adeguamento degli standard urbanistici a quanto disposto dalla L.R. 11/2004;
- la definizione dei criteri perequativi;
- l'introduzione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi degli articoli 6 e 7 della LR. 11/2004.

Per il credito edilizio è stata individuata la casistica applicativa, definendo l'entità del credito del richiedente sulla base delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dell'immobile, opportunamente ricalcolato in base all'ambito nel quale è previsto il suo recupero.

Sono inoltre stati inseriti e/o aggiornati alcuni articoli in adeguamento al P.A.T. con particolare riferimento ai seguenti temi:

- Tutela del rischio idrogeologico-idraulico;
- Tutela ed edificabilità del territorio agricolo;
- Tutela dell'ambiente e del paesaggio
- Fasce di rispetto e zone di tutela;

- Quantificazione degli standard.
- adeguamento delle destinazioni d'uso ammesse nelle diverse zone alla luce della legislazione vigente in materia di commercio;
- il recepimento delle modifiche della normativa sovraordinata.

In particolare l'apparato normativo è stato articolato nei seguenti titoli per ciascuno dei quali sono state introdotte modifiche ed integrazioni rispetto agli articoli delle precedenti norme e regolamento di PRG.

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO

TITOLO TERZO – ZONIZZAZIONE

TITOLO QUARTO – ATTREZZATURE E VIABILITA'

TITOLO SESTO – TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

TITOLO SETTIMO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

## LA PEREQUAZIONE

La quantificazione dell'interesse pubblico aggiuntivo (percentuale del plus-valore) a seguito della trasformazione urbanistica prevista rispetto alla disciplina previgente avverrà in maniera diversificata in base all'intervento, alla sua consistenza, alla sua modalità, alla sua destinazione ecc... e precisamente rispettando i seguenti parametri e criteri:

### Mutamento di Z.T.O.

Il maggior valore viene quantificato come differenza tra il valore dell'immobile previgente e quello dello stesso successivo all'approvazione della nuova previsione urbanistica.

Il maggior valore dell'immobile viene calcolato prendendo come valori di riferimento - sia quello dell'immobile ante trasformazione urbanistica, che quello dell'immobile post trasformazione – i seguenti valori unitari per metro quadrato di superficie del terreno (mc per la zona agricola):

zona territoriale omogenea	B con indice 1 mc/mq fondiario	€ 100,00/mq
zona territoriale omogenea	C1 con indice 1 mc/mq fondiario	€ 150,00/mq
zona territoriale omogenea	C2 con indice 1 mc/mq territoriale	€ 80,00/mq
zona territoriale omogenea	D1 non urbanizzata sup. territoriale	€ 90,00 /mq
zona territoriale omogenea	D1 urbanizzata sup. fondiaria	€ 170,00 /mq
zona territoriale omogenea	D2 non urbanizzata sup. territoriale	€ 70,00/mq
zona territoriale omogenea	D2 urbanizzata sup. fondiaria	€ 140,00/mq
zona territoriale omogenea	E	€ 30,00 /mc
zona territoriale omogenea	F	€ 50,00/mq

Per le aree poste a nord della ferrovia e a Poiana il valore è determinato nella misura del 90%.

Qualora il terreno, ante trasformazione urbanistica, abbia destinazione agricola, il valore iniziale da prendere a riferimento è quello contenuto nella tabella della commissione provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio (VAM) per la coltura "seminativo". Il valore finale, invece, è sempre quello sopra riportato.

### Recupero annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo

Per il recupero residenziale degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo che saranno disciplinati dal Piano degli interventi, con l'obiettivo di favorire il recupero dei volumi esistenti, pare opportuno valutare la quota perequativa in €19/mc (Pari al contributo per gli oneri di urbanizzazione in zona agricola).

Poiché il Piano degli interventi prevede il recupero a fini residenziali di una volumetria massima di 800 mc, su di essa andrà calcolato il valore del contributo straordinario.

E' fatta salva la possibilità di pattuire con il Comune in presenza di specifiche situazioni fuori dall'ordinarietà o nel caso in cui i valori proposti non paiano commisurati al beneficio ricavato, valori economici diversi rispetto a quanto stabilito al precedente punto. In tal caso i valori degli immobili sono acquisiti con stima analitica dell'Agenzia delle Entrate o altro soggetto esperto (che dimostri di aver avuto incarichi di stima da parte del Tribunale, almeno 5 negli ultimi tre anni). L'Amministrazione si riserva, nel caso di trasformazioni di aree che debbano essere assoggettate a specifici progetti, di disciplinare i relativi accordi pubblico-privati in funzione delle caratteristiche specifiche che costituiscono delle valenze di interesse comunale.

Le trasformazioni edilizio/urbanistiche finalizzate alla costruzione di un edificio residenziale, o al cambio d'uso degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, destinato alla prima abitazione del richiedente o di parenti entro il primo grado in linea retta sono soggette all'applicazione di un contributo perequativo agevolato pari a:

- 30% di quello altrimenti dovuto con i criteri definiti al successivo punto, per volumetria massima pari a 600 mc per ogni abitazione.
- 60% di quello altrimenti dovuto con i criteri definiti al successivo punto, per volumetria fino a 1000 mc per ogni abitazione.

L'agevolazione è ammessa a condizione che il richiedente si impegni a sottoscrivere a proprie spese, prima del rilascio del permesso di costruire, un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale si impegna a non alienare l'immobile ed a risiedere nell'abitazione per almeno 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità. Nel caso l'utilizzatore sia un parente di primo grado in linea retta, tale impegno dovrà essere sottoscritto anche da quest'ultimo. Qualora l'immobile sia ceduto prima dei 10 anni sopra indicati, il proprietario dovrà corrispondere al Comune, la quota di contributo perequativo non pagata, aumentata degli interessi legali.

Rimangono invariati eventuali atti d'obbligo previgenti, o altra forma di impegno da parte del Comune, ed a seguito della proposizione dei quali l'Amministrazione ha introdotto modifiche approvate con precedenti varianti urbanistiche al PRG. Tuttavia, ai fini della conferma nel PI delle trasformazioni oggetto di detti atti d'obbligo, vanno concordati con i proponenti nuovi termini per l'inizio dei lavori di realizzazione degli interventi, non eccedenti i 5 anni dalla data di entrata in vigore del PI.

### **PRONTUARIO DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DI MITIGAZIONE AMBIENTALE**

In adeguamento alla L.R. 11/2004 è stato predisposto il Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale.

Il Prontuario persegue l'obiettivo di fornire dei sussidi operativi per la definizione della rete ecologica comunale e, più in generale della tutela del paesaggio e della gestione delle risorse del territorio.

I tematismi trattati nel prontuario sono:

- Qualità dell'ambiente urbano e degli elementi costitutivi la città pubblica (viabilità, aree di sosta, marciapiedi, percorsi pedonali e ciclabili, aree a verde, cortili e spazi aperti);
- Modalità di edificazione nei centri storici, nelle zone di edificazione diffusa e nelle zone agricole (indicazioni generali e prescrizioni per i centri storici e per le zone agricole e le aree di edificazione diffusa, annessi rustici).
- Linee guida per la progettazione in ambito residenziale (criteri generali per il benessere abitativo ed il risparmio energetico, incentivi per il rendimento energetico)
- Salvaguardia dell'ambiente (requisiti per la salvaguardia dell'ambiente, Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi, Indirizzi e criteri per gli interventi di compatibilità idraulica, Recupero delle acque meteoriche e contenimento dei consumi idrici)
- Riduzione dell'inquinamento (luminoso, da Gas Radon, acustico, atmosferico)
- Valorizzazione degli elementi della rete ecologica (tutela della rete ecologica, fasce di mitigazione, siepi, fasce di mitigazione degli allevamenti).

### **COMPATIBILITA' VAS**

Il Piano degli Interventi è stato redatto in conformità alla Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Assetto del Territorio.

### **COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Con il P.I. sono state valutate le nuove azioni consentite e si è provveduto a riportare nel prontuario di mitigazione ambientale, oltre alle norme di tutela idraulica generali elaborate in sede di P.A.T., quelle per le nuove previsioni di Piano. Sono stati analizzati i casi in cui, data l'estensione della superficie di trasformazione, vi era l'obbligo di redazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica. Si rimanda alla specifica relazione per le risultanze degli approfondimenti eseguiti.

### **REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI**

Il credito edilizio, ai sensi dell'art.36 della L.R. 11/200 e secondo quanto stabilito all'articolo 6 delle norme del PAT, viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici in conseguenza a interventi di :

- a) riconversione;
- b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c) riordino della zona agricola;
- d) tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
- f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);



- g) trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele di cui alla Tav.4 - Carta della Trasformabilità;
- h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;
- i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.

Una volta definito il credito, se non utilizzato, tale valore sarà iscritto nel registro dei crediti edilizi per il successivo utilizzo nelle zone eventualmente indicate dal PI per atterraggio dei crediti. Con questo primo PI ci sono 3 crediti edilizi da annotare.

## DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Con la stesura del Piano si è proceduto ad una verifica dei dati esistenti aggiornati alle modifiche apportate dal P.A.T ed alle quantità in esso stabilite.

## VOLUMETRIA

Il P.I. ha considerato la capacità edificatoria massima di tutti gli ampliamenti o le nuove zone inserite ed ha detratto la capacità edificatoria delle zone ora trasformate a non edificabili.

In sintesi la nuova capacità insediativa residenziale è stata calcolata quale somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste nel Piano.

Gli abitanti teorici sono stati determinati utilizzando come parametro 150 mc/ab.

Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il PI introduce valori di nuova cubatura molto inferiori rispetto alla volumetria massima ammessa dal PAT pari a:

n. ordine	MODIFICHE CARTOGRAFICHE EFFETTUATE	ATO	Superficie intervento (mq)	NUOVO VOLUME
3	modifica destinazione di zona da produttiva D1 a residenziale C1	5	1138	1707
26	Ambito di accordo 10 – intervento puntuale	7	300	600
29	Ambito di accordo 8 – intervento puntuale	2	150	600
41	Ambito di accordo 7 – intervento puntuale	6	450	600
44	modifica destinazione di zona da produttiva D1 a residenziale C1	5	1796	1796
50	Ambito di accordo 5	2	2811	4501,5
115	Ambito di accordo 13 – ampliamento area D1/13	5	16361	
116	Ambito di accordo 1 – intervento puntuale	6	1326	600
118	Ambito di accordo 6 – intervento puntuale	6	200	540
119	Ambito di accordo 4 – intervento puntuale	6	986	300
121	Ambito di accordo 2 – intervento puntuale	6	10	400
122	Ambito di accordo 11 – ampliamento area D1	5	7638	
136	Ambito di accordo 9 – intervento puntuale	6	300	800
138	Ambito di accordo 18 – intervento puntuale	6	400	600
<b>NUOVO VOLUME ATO 2</b>				<b>5'101</b>

<b>NUOVO VOLUME ATO 5</b>	<b>3'503</b>
<b>NUOVO VOLUME ATO 6</b>	<b>3'840</b>
<b>NUOVO VOLUME ATO 7</b>	<b>600</b>
<b>NUOVO VOLUME TOTALE</b>	<b>13'044</b>

Si precisa che nel calcolo dei volumi edificati tra il 1 gennaio 2014 ed il 30 settembre 2017 non sono stati sommati i volumi edificati con Piano Casa, in quanto consentiti in deroga agli indici di piano e pertanto esclusi dal computo della volumetria realizzata.

<b>RIEPILOGO VOLUMETRIA</b>					
<b>N. ATO</b>	<b>VOLUME EDIFICATO dal 2014 al 2017 mc</b>	<b>NUOVO VOLUME PI mc</b>	<b>VOLUME TOTALE mc</b>	<b>VOLUME AMMESSO PAT</b>	<b>VOLUME RESIDUO PAT</b>
1	2'409	0	2'409	55'500	53'091
2	0	5'101	5'101	24'500	19'399
3	0	0	0	29'500	29'500
4	0	0	0	5'000	5'000
5	0	3'503	3'503	3'750	247
6	0	3'840	3'840	13'250	9'410
7	0	600	600	3'750	3'150
<b>TOTALI</b>	<b>2'409</b>	<b>13'044</b>	<b>15'453</b>	<b>135'250</b>	<b>119'797</b>

I rapporti dimensionali rispetto a quanto previsto dal PAT sono rispettati sia per quanto attiene al dimensionamento dei nuovi abitanti insediabili e relativa volumetria aggiuntiva (per singola ATO che complessivamente), sia per quanto attiene al rispetto degli standard aggiuntivi.

Per il calcolo della volumetria aggiuntiva sono state conteggiate sia gli ampliamenti delle zone residenziali o le nuove zone che gli interventi puntuali.

Dimensionamento PAT : abitanti insediati n. 4'223

Dimensionamento PAT+PRG : abitanti aggiuntivi n. 637

Popolazione teorica complessiva ammessa con PI n. 4'860

Volumetria residenziale esistente alla data di adozione del PAT mc. 1'271'123

Volumetria residenziale aggiunta dal 2014 al 2017 dopo PAT mc. 2'409

Volumetria totale aggiuntiva ammessa da PAT mc. 135'250

Dimensionamento PI : abitanti aggiuntivi n. 87 < 637

Abitanti insediabili da PI n. 4'296 (al 30/09/2017)+(16 dal 2014 al 2017)+87 =16+4'383 =  
n. 4'399 < 4'860

Volumetria aggiuntiva in questo PI mc. 13'044 + 2'409 < 135'250

Sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento sottraendo la cubatura nuova a mano a mano che viene realizzata dall'ammontare complessivo previsto dal PAT per ciascun ATO.

Ai sensi dell'art. 8 "norma di flessibilità" del P.A.T. vigente, il P.I. potrà modificare la volumetria assegnata al singolo ATO per una quantità non maggiore del 10% e nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.

### STANDARD

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree a standard, il PI adotta il parametro di 150mc/abitante in modo da garantire che il calcolo delle attrezzature pubbliche porti a una ampia copertura del fabbisogno secondo gli standard qualitativi abituali nel territorio comunale.

Abitanti insediabili da PI n. 4'399

Standard totali richiesti mq. 131'970

Standard individuati nel piano mq. 333'580 > 131'970

Gli standard realizzati e di progetto soddisfano ampiamente la dotazione minima prevista dal P.A.T. di 30mq/ab.

Si segnala che il calcolo sottoriportato si riferisce agli standard già inseriti in cartografia e pertanto mancano ancora quelli che saranno da realizzare/cedere a seguito dei nuovi PUA previsti con il presente PI o quelli non ancora convenzionati sebbene già previsti dal PRG previgente.

Tipo di area a servizio	Esistenti (mq)	Progetto (mq)
Aree per attrezzature di interesse comune	140'657	4'189
Aree per istruzione	15'671	0
Aree per parcheggi	45'408	22'768
Aree attrezzate a parco, gioco, sport	80'654	38'760
<b>TOTALE AREE A SERVIZI</b>	<b>348'107</b>	

Il totale generale degli standard di piano è pertanto pari a mq 348'107.

Il quadro che ne esce, anche con la totalità degli abitanti teorici insediabili da PAT, è una dotazione di piano pari a  $348'107/4'399 = 79,13$  mq/abitante superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PAT come soglia minima.

### **VERIFICA DELLA SAU TRASFORMABILE**

Il P.A.T. ha definito il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate dall'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Grisignano di Zocco la quantità di SAU trasformabile definita nel PAT ammonta a **182'899 mq.**

Si precisa che al consumo della quota di SAU trasformabile non concorrono:

- le aree già inserite nel P.R.G. con destinazione diversa da quella agricola, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;

- le superfici esistenti a standard;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- gli interventi consentiti all'imprenditore agricolo dotato di piano aziendale ai sensi della L.R. 11/04;

Questo PI, a seguito degli interventi elencati, sottrae la SAU sotto riportata.

<b>N.</b>	<b>SAT (mq)</b>
<b>26</b>	300
<b>41</b>	450
<b>50</b>	2'811
<b>112</b>	250
<b>116</b>	360
<b>118</b>	200
<b>119</b>	986
<b>122</b>	7'638
<b>136</b>	300
<b>138</b>	400
<b>TOTALE</b>	<b>13'695 mq</b>

Complessivamente sono stati sottratti alla SAU 13'695 mq.

Il residuo della SAU trasformabile è pari pertanto a:

mq 182'899 – mq 13'695 = mq 169'204.

**Vi sono inoltre 25'222 mq aggiuntivi di SAU ricollocabile** a seguito degli interventi n 32 e di stralcio di zona F con ripristino della zona agricola, come risulta dalla specifica tavola AAT3.