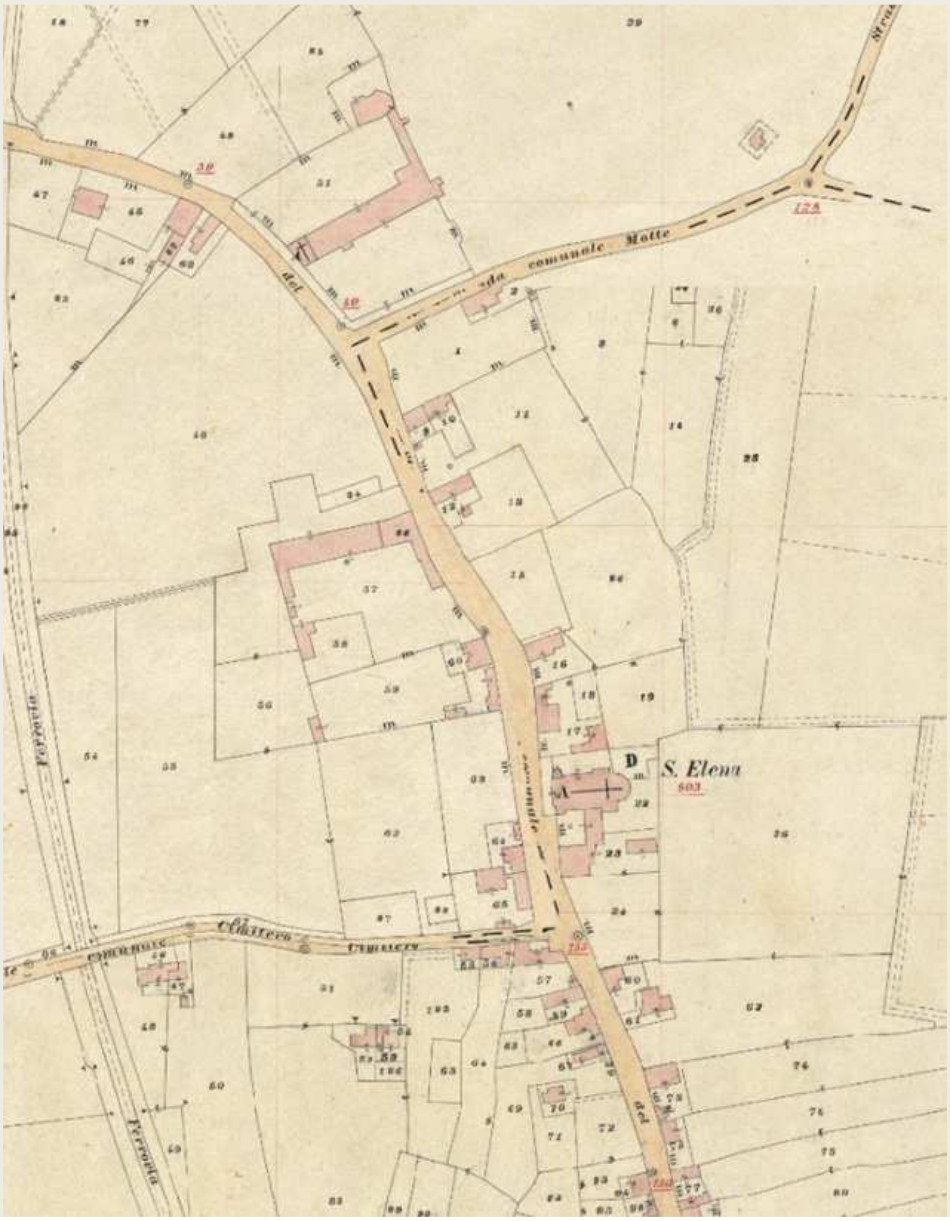
COMUNE DI
SANT'ELENA
PROVINCIA DI PADOVA

PIANO DEGLI INTERVENTI
RELAZIONE TECNICA - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

ELABORATO ADEGUATO D.C.C. n. 65 DEL 30.10.2019



IL SINDACO:
Emanuele BARBETTA

RESPONSABILE U.T.C.:
Duilio FASOLATO

IL PROGETTISTA:
Mauro COSTANTINI

ADOTTATO:
D.C.C. N. 20
DEL 16.03.2019

APPROVATO:
D.C.C. n. 65
DEL 30.10.2019

ELABORATO:

9

1 PREMESSA

Con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n 181 del 18.dicembre 2015 è stato definitivamente ratificato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Sant'Elena, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 in data 23.03.2013 e approvato in sede di VTR n. 69 del 11 novembre 2015.

Si tratta ora di dare corso all'adeguamento del PRG vigente ai nuovi indirizzi del PAT, alla normativa della riforma urbanistica introdotta con la L.R. 11/2004 e ai bisogni della popolazione emersi già con la redazione del PAT.

Con Delibera del C.C. n. 45 del 25.11.2017 è stato illustrato il "Documento del Sindaco" per la redazione della variante al Piano degli Interventi, avviando così il procedimento di concertazione e partecipazione dello strumento urbanistico in formazione.

Con delibera di Giunta Comunale n. 5 del 27.01.2018 è stato quindi approvato "… l'avviso pubblico e lo schema tipo per la presentazione manifestazione d'interesse nuove previsioni urbanistiche".

Avviso Pubblico

COMUNE DI SANT'ELENA
Provincia di Padova

PIANO DEGLI INTERVENTI
AVVISO PUBBLICO PER LA FORMULAZIONE DI PROPOSTE URBANISTICHE

IL SINDACO

Premesso:
- che con delibera del Consiglio Comunale n° 6 in data 23.03.2014 è stato adottato il Piano di Assetto Territoriale (PAT) del Comune di Sant'Elena, approvato dalla Giunta Provincia di Padova con delibera n . 181 del 18.12.2015;
- che con deliberazione consiliare n° 45 del 25.11.2017 il Consiglio Comunale di Sant'Elena ha preso atto, ai sensi art. 18 comma 1 L.R. 11/2004, del "Documento del Sindaco" relativo al Piano degli Interventi (P.I.) e dato avvio al procedimento di concertazione, partecipazione e formazione del Piano degli Interventi, ai sensi art. 18 L.R. 11/2004;
- che necessita favorire la partecipazione alla formazione del Piano del Interventi anche mediante presentazione di proposte da parte dei cittadini.

AVVISA

la cittadinanza che è possibile, in occasione della formazione del Piano degli Interventi, formulare proposte urbanistiche ed iniziative di rilevante interesse pubblico così come previsto dall'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il Governo del Territorio".

Le proposte potranno essere riferite aree e immobili in cui realizzare prioritariamente interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione orientati al miglioramento della qualità urbana e della sostenibilità ambientale, in coerenza con il PAT e con il Documento del Sindaco illustrato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 25/11/2017.

Che la modulistica per le manifestazioni d'interesse per il **P.I. (Piano degli Interventi)** approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 27.01.2018 è reperibile presso:
- la sede municipale del Comune di Sant'Elena, in via 28 Aprile, 1;
- sul sito internet del Comune di Sant'Elena all'indirizzo
- http://www.comune.santelena.pd.it (nell'apposita sezione news).

Chiunque interessato può presentare, utilizzando il modulo di cui sopra, le manifestazioni d'interesse all'Ufficio protocollo del Comune di Sant'Elena, Via 28 Aprile, 1 - cap. 35040, indicando i dati personali (nome, cognome e indirizzo di residenza):
- a mano;
- a mezzo posta;
- mediante posta elettronica certificata all'indirizzo: santelena.pd@cert.ip-veneto.net;

entro il termine del **30.04.2018.**

Coloro i quali avessero già presentato un'osservazione o una richiesta di inserimento nel Piano degli Interventi, è necessario che riconfermino il persistere dell'interesse compilando l'apposito modulo disponibile sul sito web sottoindicato o presso gli uffici comunali.

Sarà attivato per tutti i cittadini uno "**Sportello del Piano**" con il **tecnico redattore** del piano **dott. Urb. MAURO COSTANTINI** per affrontare le tematiche proposte da cittadini, nelle date sotto elencate:

Lunedì 5 febbraio dalle ore 9.00 alle ore 12.30
Lunedì 12 febbraio dalle ore 9.00 alle ore 12.30
Lunedì 19 febbraio dalle ore 9.00 alle ore 12.30

Si avvisa che è opportuno fissare l'appuntamento per i giorni di sportello stabiliti con l'ufficio "segreteria amministrativa del Sindaco" (tel. 0429.98695 int.1).

Tutte le proposte verranno vagliate dall'Amministrazione Comunale.
La presentazione di proposte di pianificazione non costituirà comunque titolo per l'automatico inserimento nel P.I.
Il presente avviso e le proposte presentate non impegnano l'Amministrazione Comunale.

Il Sindaco
f.to Emanuele Barbetta

Sant'Elena
Pubb. - Prot.

Comune di Sant' Elena – Via XXVII Aprile, n° 1 – Sant' Elena – (PD) .

Del Documento del Sindaco è stata data pubblicità anche sul sito Web del Comune, con cui si sono pubblicate le modalità e i modelli utili per la presentazione delle manifestazioni di interesse da parte dei cittadini e degli eventuali interessati rispetto ai tematismi interessati [1] .Si è attivato quindi uno "sportello" del Piano con cui si sono realizzati circa trenta incontri con cittadini e tecnici che hanno dato luogo a una decina di precise richieste di modifica "compatibili", raccolte al successivo paragrafo n. 3 "raccolta delle modifiche alla zonizzazione". Con D.C.C. n. 54 del 15.12.2018 sono stato definiti i parametri perequativi e relativi al contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR

[1] in questa sede si rinvia al Documento del Sindaco per un lettura di merito.

380/2001 come integrato dalla legge 164/2014.

2 CONTENUTI SPECIFICI DELLA SECONDA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il primo Piano degli Interventi in attuazione del PAT del Comune di Sant'Elena viene quindi proposto per garantire una risposta a segnalazioni e/o ai bisogni espressi dalla popolazione.

I temi riguardano quindi quello dell'intervento diretto (il completamento, zone di urbanizzazione consolidata e dell'edificazione diffusa) e di alcune previsioni puntuali. Inoltre il Piano degli interventi opera un "allineamento" della normativa vigente alle Norme Tecniche del PAT e agli istituti introdotti con la Legge Regionale n. 11/2004 in particolare riguardo al credito edilizio, alla compensazione e perequazione urbanistica.

Un importante aspetto inerente al dimensionamento del Piano è dato dalla recente normativa relativa al "consumo del suolo" di cui alla L.R. n° 14 del 6 giugno 2017, con cui vengono introdotte sostanziali modifiche riguardo il dimensionamento dei piani urbanistici generali, sia riguardo le quantità "trasformabili", sia riguardo ai parametri su cui verificare tali quantità, con cui di fatto viene superato il riferimento alla Superficie Agraria Utilizzata (SAU) del PAT redatti in precedenza.

Con la DGRV 668 del 15 maggio 2018 si è concluso il periodo transitorio inizialmente previsto dalla L.R. 14/2017 e per ciascun Comune della Regione viene stabilito il "contingente" in termini di espansione urbana derivato dal percorso di rilevamento pregresso.

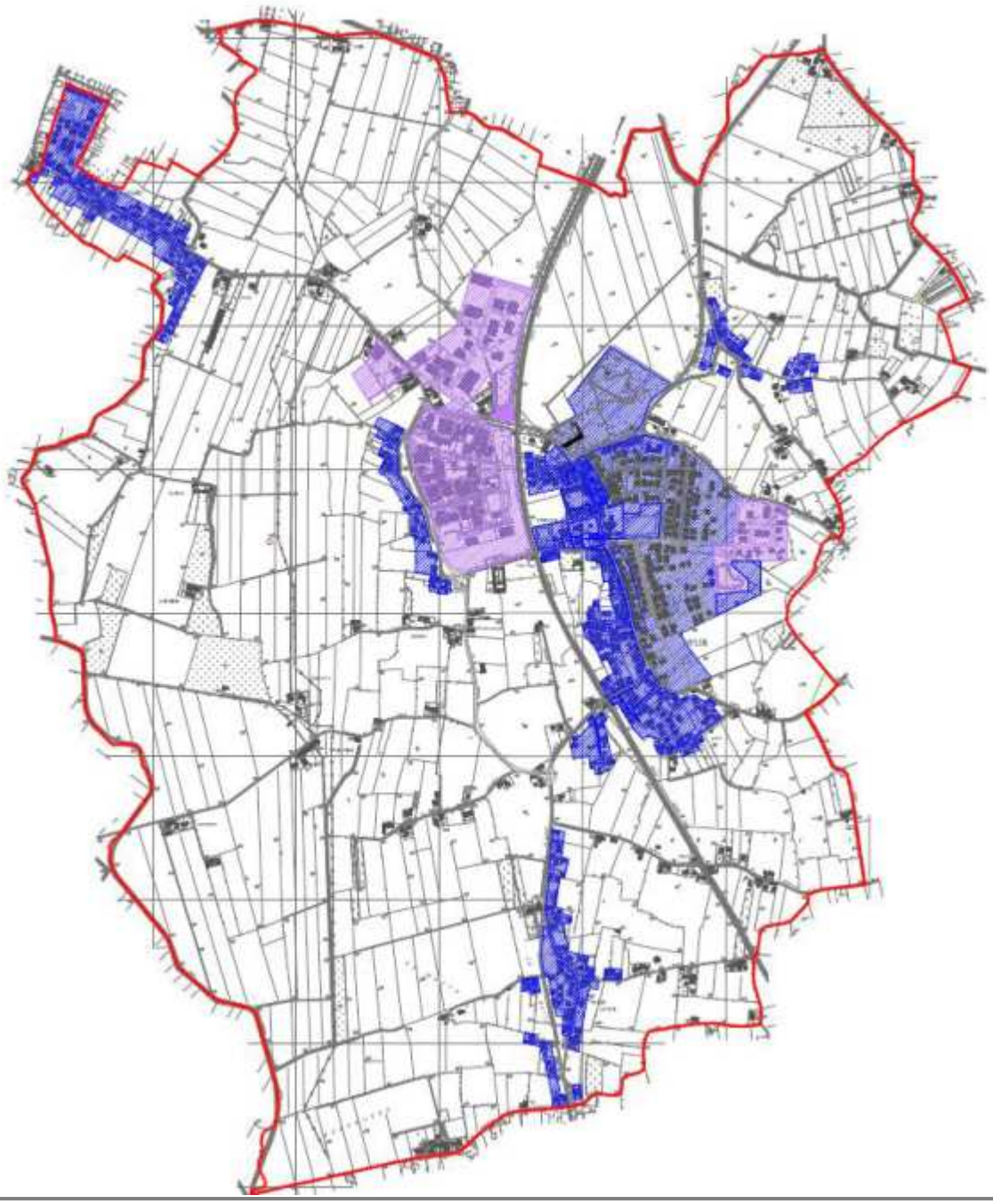
Per il Comune di San'Elena tale contingente è stabilito in 9,57 ha, comprensivo delle previsioni del PRG (P.I.) vigente non attuate, ovvero il cosiddetto "programmato" che va oltre i sistema "consolidato" rilevato alla data del 16 giugno 2017

Estratto all. C delle DGRV668/2018

					CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001÷0,05=-0,50%; 0,06÷0,10=-1%; 0,11÷14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
21	28083	Sant'Elena	Padova	17,23	10,34	92,13%	9,53	0,50%	0,00%	0,00%	**9,57**	

Non trova limite invece l'intervento all'interno del cosiddetto "consolidato", ovvero le parti del territorio in tutto o in parte già trasformate (zone A, B, C1, C2 con PUA vigente C1-S – D completamento e F del PRG vigente).

Elaborato: "consolidato" LR 14/2017



Va sottolineato anche che il parametro fondamentale del PAT ovvero la Superficie Agraria Utilizzata (SAU), con la L.R. 14/2017 è sostituito da un altro: la "superficie naturale o seminaturale," ovvero

quella “non impermeabilizzata”, spostando così l’attenzione sulla compatibilità idrogeologica e sul bilancio “ecosistemico” nell’uso territorio, che è, e rimane, una risorsa limitata, non riproducibile, da salvaguardare. Da ciò deriva un sempre maggiore attenzione ai temi del recupero, del riuso, della riqualificazione urbana e della qualità degli interventi, aspetti per altro già introdotti nei criteri di sostenibilità proposti dal PAT.[2]

Restano inoltre validi i limiti di dimensionamento posti dal PAT riguardo alla volumetria massima aggiuntiva, mentre per quanto riguarda la SAU in questa fase (ovvero l’adeguamento dei parametri del PAT con conseguente Variante dello stesso che la Legge prevede entro novembre 2019, con un percorso amministrativo specifico e distinto dalla presente variante al P.I.) appare opportuno verificare i contenuti del PI (sia riguardo le modifiche proposte che ai contenuti e dimensionamento del “vigente”) rispetto ad una sorta di “doppia conformità” (ipotesi confermate anche dal più recente dibattito disciplinare su tali temi) tenendo conto anche del fatto che il PAT articola le sue previsioni per singoli ATO e destinazioni mentre i contingenti di legge riportano semplicemente un valore totale per l’intero territorio comunale.

Altro aspetto riguarda il tema del RET, ovvero del Regolamento Edilizio Tipo di cui alla DGRV 1896 del 22 novembre 2917, che allo stato attuale vede ancora in atto un dibattito disciplinare in merito al concetto di “invarianza” posto dal Legislatore, dibattito che non ha ancora chiarito a fondo le nuove problematiche poste, e che vede ancora attivo uno specifico tavolo di lavoro con la regia della Provincia di Padova e degli uffici di Piano del PATI.[3]

Il clima di incertezza attuale riguarda anche la stessa LR 14 sul consumo del suolo in quanto risulta non corrispondere alla struttura normativa e strategica dei PATI, fra cui quello del Monselicense, che basano le proprie previsioni su percorsi concertativi e perequativi articolati sul calcolo della SAU ora difficilmente “traducibili” nei termini della perequazione territoriali indicata dal PAT stessi a riguardo del Poli produttivi propri della pianificazione sovraordianta.

---

[2] **Estratto Legge 14/17 art. 2:**
consumo di suolo: l’incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;
superficie naturale e seminaturale: tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all’attività agricola;

[3] negli incontri dell’ufficio di Piano del PATI è emersa la necessità di ulteriori approfondimenti comuni con i territori non solo della Provincia di Padova

In questo contesto si ritiene comunque inderogabile procedere almeno al primo adeguamento della struttura normativa del P.I. (PRG) vigente e affrontare il tema della risposta alle esigenze pregresse ed espresse dalla popolazione, anche dato il contesto certamente non semplice i cui versa il comparto edilizio, in particolare nella bassa padovana, rinviando a fasi successive l'approfondimento dei temi relativi al RET e al consumo del suolo in relazione ai tematismi del PATI, secondo il modello step by step già descritto e introdotto col Documento del Sindaco.

Per la redazione dell'adeguamento del P.I. vigente in primo luogo si è assunta una nuova base cartografica, DB topografico, utilizzando quanto predisposto dalla Regione Veneto e disponibile anche al Geoportale del sito del Sistema Informativo Territoriale e prodotti cartografici della Regione Veneto

Rispetto ai tematismi posti col Documento del Sindaco la presente Variante al P.I. sviluppa seguenti contenuti:

Zone di edificazione consolidata:

Si è proceduto all'aggiornamento del percorsi pregressi e si sono raccolte le istanze di integrazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato con gli interventi di incremento e ampliamento risultati compatibili.

Il P.I. conferma la struttura del PRG vigente, con una variazione in ampliamento della C1/2 del capoluogo e una variazioni in ampliamento in località "quattro vie" della C1-S/2, ampiamente contenute nei limiti di elasticità del PAT di cui all'art. 32 delle NT[4], mentre altre 3 integrazioni sono introdotte in forma "interna" alla zonizzazione in atto, in termini di "densificazione".

In questa sede sono state verificate ed accolte alcune richieste di riclassificazione con stralcio delle relative potenzialità edificatorie (trasformazione in "verde privato") nel segno indicato dalla Legge Regionale 4/2014 – "varianti verdi".

Edificazione diffusa:

Si è proceduto all'aggiornamento del percorsi pregressi e si sono raccolte le istanze di integrazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato con gli interventi di incremento e ampliamento risultati compatibili.

Il P.I. conferma la struttura del PRG vigente, e non sono pervenute istanze specifiche di modifica delle previsioni attuali. Si è altresì individuata, a partire proprio da tale lettura del sistema insediativo, gli ambiti di "riordino della zona agricola" anche in relazione al nuovo istituto del credito edilizio

Edifici non funzionali alla conduzione del fondo

Non sono pervenute istanze specifiche in merito a tale tema.

---

[4] **Estratto art 32 NT del PAT:**

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, secondo valutazioni di carattere formale e operativo, il P.I. potrà valutare l'opportunità di eventuali scostamenti di carattere non strategico dalle previsioni del PAT alle seguenti condizioni:

- nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza;
- possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle "aree di urbanizzazione consolidata" che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.
- Le suddette variazioni dovranno avvenire in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T. e nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del PAT, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica."
- La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, mediante anche ampliamento o nuove edificazioni, potrà avvenire soltanto attraverso interventi di "completamento" in attuazione diretta e tali da non comportare la necessità di un PUA, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti. "

Attività produttive insediate esternamente alle zone produttive (fuori zona)

Non sono pervenute istanze specifiche in merito a tale tema. Il P.I. conferma la struttura del PRG vigente.

Zone produttive

Il tema è governato principalmente dal PATI del Monselicense, in particolare per quanto riguarda i margini di espansione/integrazione degli insediamenti esistenti.

Va richiamato che, in ogni caso, la Legge Regionale n. 55/2012 (SUAP) prevede che a fronte di specifiche istanze provenienti dal mondo economico "reale" (ditte esistenti, progetti definiti e concreti) si possa operare in deroga o variante al Piano, trascendendo dai limiti sul consumo del suolo, ovvero secondo percorsi di effettivo sostegno all'economia produttiva piuttosto che volti ad interventi di carattere di mera valorizzazione fondiaria (speculazione edilizia).

Va infine richiamato che l'art.18 punti 7 e 7bis della L.R.11/2004 prevede la decadenza delle previsioni di espansione decorsi i 5 anni dalla entrata in vigore del P.I.. L'eventuale proroga può essere concessa previo un versamento apri a minimo l'1% del valore IMU per ciascun anno successivo[5]. Deriva che le stesse previsioni di espansione del P.I. non possono più essere considerate un dato, un diritto acquisito permanentemente, bensì componenti di un percorso di gestione e trasformazione effettivo e pianificato del territorio

Ambiti di espansione residenziale e sistema dei servizi

Certamente la congiuntura attuale del mercato edilizio non favorisce iniziative di espansione residenziale mediante la previsione di nuove "lottizzazioni". In conformità e a concreta attuazione della specifica previsione del PAT nell'area retrostante la "Barchessa" è stralciata la precedente previsione di un nuovo insediamento residenziale recuperando l'area a ad uso pubblico ad integrare tale sistema centrale dei servizi urbani, integrando le altre fondamentali funzioni di tipo pubblico e scolastico che già caratterizzano l'ambito.

[5] **Estratto art 18 LR 11/04:**

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

Per lo spazio residuo limitrofo all'area a verde (campo da calcio, impianto sportivo di base non agonistico) prossimo alla zona residenziale di via A. Moro e via Papa Luciani, già oggetto di specifica indicazione strategica del PAT si introduce la modalità di accordo perequativo al fine di ottenere in forma compensativa una superficie ora in proprietà privata, strategica per il completamento dell'area, mediante la trasformazione di una porzione di questa in "edificabile" e il conseguente trasferimento alla disponibilità pubblica della rimanente porzione, prevalente in termini quantitativi. Allo scopo viene quindi introdotto a una specifica previsione e modalità attuativa mediante la norma perequativa come da estratti riportati al paragrafo successivo.

Commercio e grandi strutture di vendita

In relazione alla normativa relativa alla localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq di cui L.R. n.50 del 28 dicembre 2012, al regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 secondo la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004 non si riscontrano dinamiche o problematiche che possono delineare la necessità di definire norme di carattere previsionale o cautelativo rispetto a tale campo. Il P.I. riporta in cartografa l'ambito del centro abitato come definito ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, perimetrazione che ben corrisponde anche alla definizione di centro urbano. Inoltre il Pat e lo stesso P.I. ben definiscono l'ambito di Centro Storico.

Apparato normativo

Anche la struttura normativa (Tecniche di Attuazione) del PRG vigente risente del tempo intercorso dalla loro redazione a oggi, anche se i testi sono stati più volte integrati ed "aggiustati" nel tempo.
Appare soprattutto indispensabile riorganizzare una struttura normativa che renda conto dei nuovi istituti disposti con la riforma della Legge Urbanistica Regionale in particolare riguardo a: "credito edilizio", "perequazione urbanistica", "compensazione urbanistica" "incentivi per la qualità degli interventi" anche in relazione agli obiettivi di compatibilità ambientale del PAT. Rispetto al testo normativo, si segnalano inoltre le attività da non trascurare nella redazione del nuovo testo normativo:

A. Sono state riscritte le Norme Tecniche (Norme Tecniche Operative), confermando in gran parte la struttura precedente, implementando in particolare le norme relative alla zona agricola, con le diverse tutele introdotte, e le norma relative a perequazione, compensazione e credito edlizio. Viene introdotta una nuova sottozona in ambito agricolo, ovvero la zona "ambito di riordino della zona agricola" (approssimativamente in corrispondenza dei nuclei zone E3 dell'ex PRG) di

particolare significato per l'applicazione del credito edilizio, nonché vengono recepite le indicazioni del PAT PATI riguardo agli ambiti di interesse paesaggistico e ambientale.

B. Come previsto dalla L.R. 11/2004 viene introdotto un nuovo documento: il "Prontuario il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" che contiene la specificazione delle norme relative alla tutela compreso il rischio idraulico, e le norme per l'incentivazione delle forma di architettura sostenibile da punto di vista energetico introdotte col PAT e derivate in gran parte dall'esperienza pregressa con il "Piano casa";

C. Viene predisposto il registro dei crediti edilizi;

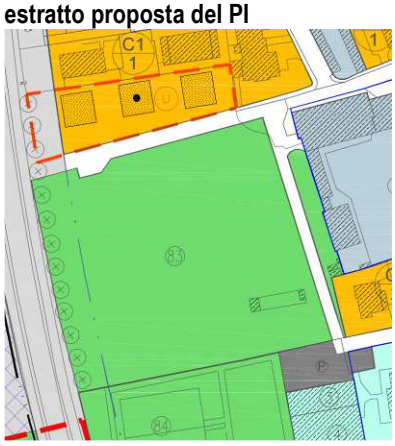
3 RACCOLTA DELLE MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

modifica n. 1 stralcio ZTO C2/10 e trasformazione in zona a servizi verde pubblico

estratto PAT

Estratto PRG vigente

estratto proposta del PI



estratto Tavola B1.1 del PAT – SAU

estratto tavola LR 14 consumo del suolo

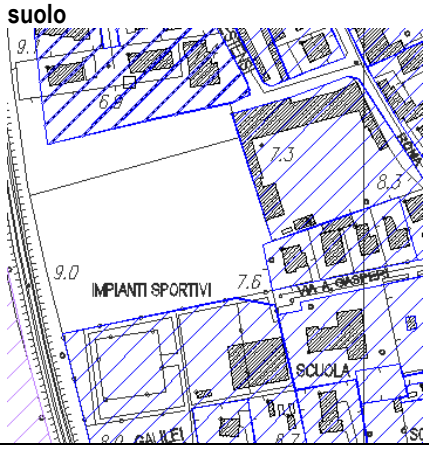


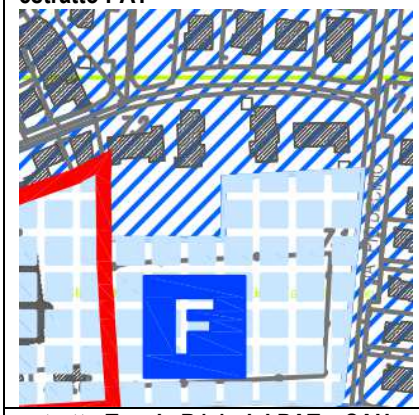
foto aerea

Parametri stereometrici

variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
- 19.055	zona C2 – 17.285 zona F + 17.285	0	0

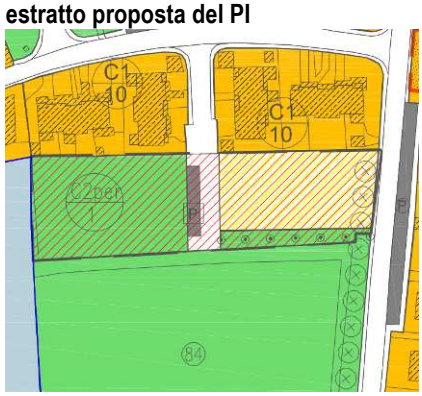
modifica n. 2 nuova Zona C2-PER 1 mediante accordo negoziato

estratto PAT



Estratto PRG vigente

estratto proposta del PI



estratto Tavola B1.1 del PAT – SAU

estratto tavola LR 14 consumo del suolo

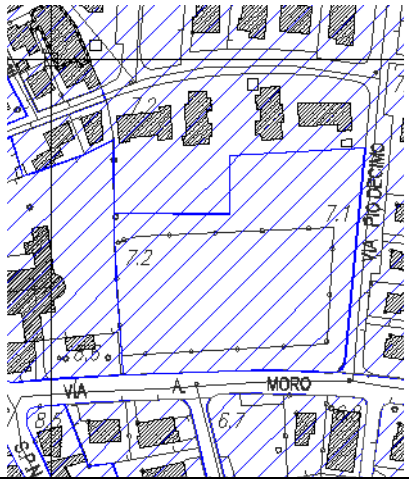


foto aerea

Parametri stereometrici

variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
2.700	1.800	0	0

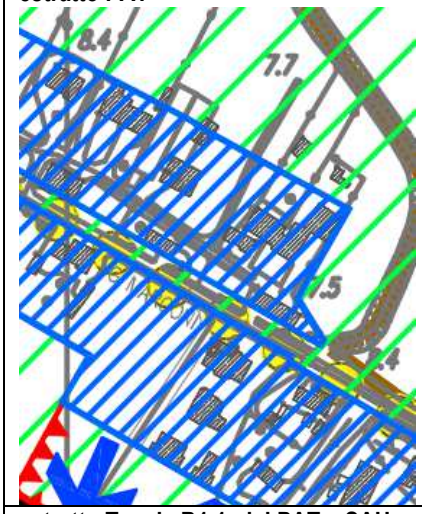
Estratto Scheda di repertorio normativo :

in giallo superficie fondiaria edificabile, mq 1.800, profondità lotto ml 30

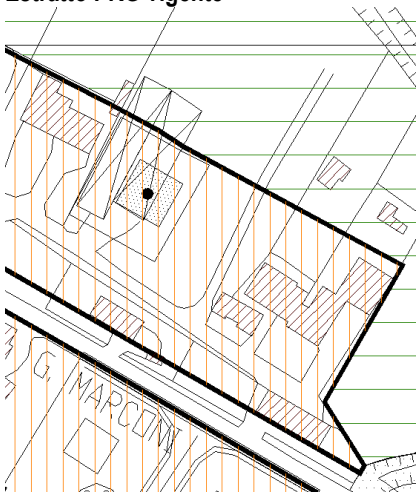
in azzurro la superficie a destinazione pubblica 3.140 mq – intervento mediante accordo ex art. 6 LR 11/04

modifica n. 3 inserimento nuovo lotto edificabile mc 800 in ZTO C1/9 (Deserto)

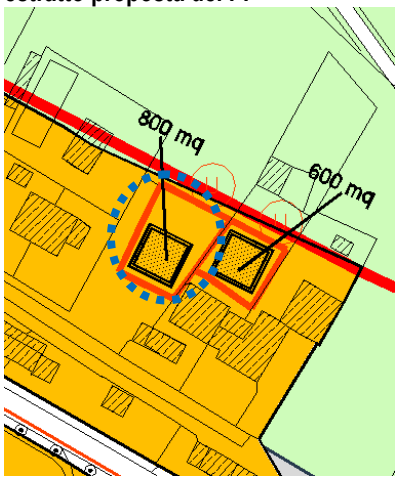
estratto PAT



Estratto PRG vigente



estratto proposta del PI



estratto Tavola B1.1 del PAT – SAU

estratto tavola LR 14 consumo del suolo

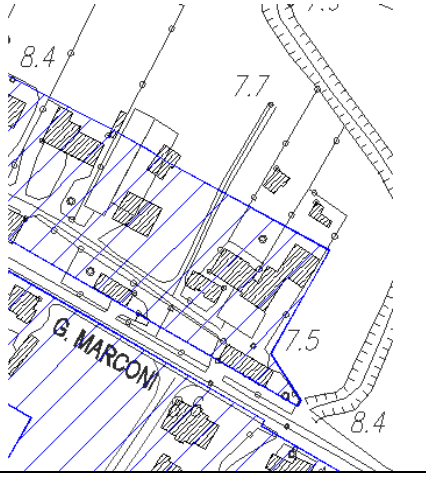


foto aerea

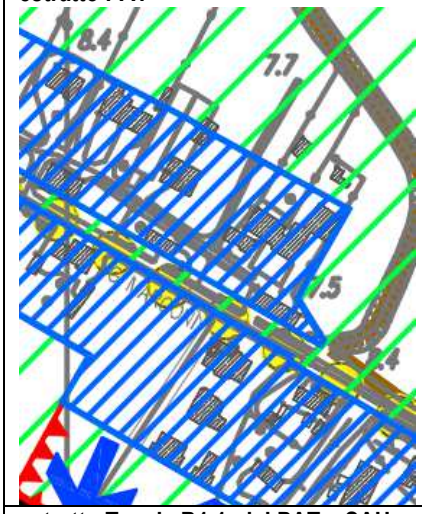
modificato perimetro P.U. con osservazione n. 5

Parametri stereometrici

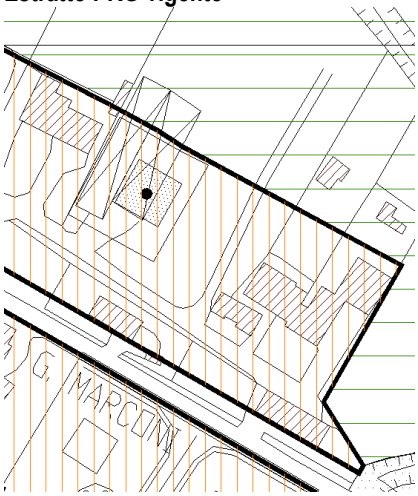
variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
800	0	0	0

modifica n. 4 inserimento nuovo lotto edificabile mc 600 in ZTO C1/9 (Deserto)

estratto PAT



Estratto PRG vigente



estratto proposta del PI

estratto Tavola B1.1 del PAT – SAU

estratto tavola LR 14 consumo del suolo

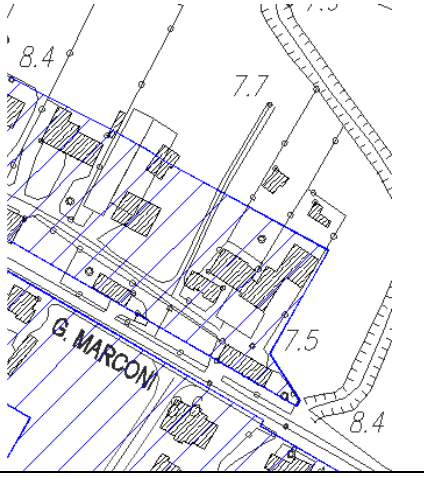


foto aerea

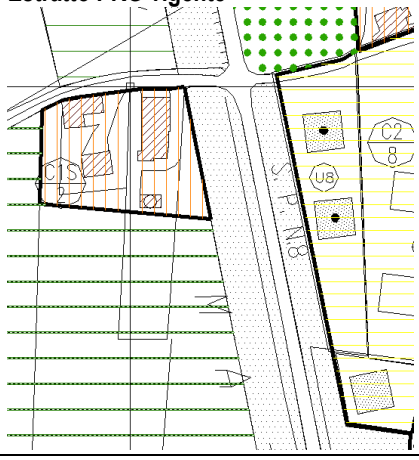
Parametri stereometrici

variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
600	0	0	0

modifica n. 5 ampliamento ZTO C1-S/2 e inserimento di due lotti liberi

estratto PAT

Estratto PRG vigente



estratto proposta del PI

estratto Tavola B1.1 del PAT – SAU

estratto tavola LR 14 consumo del suolo

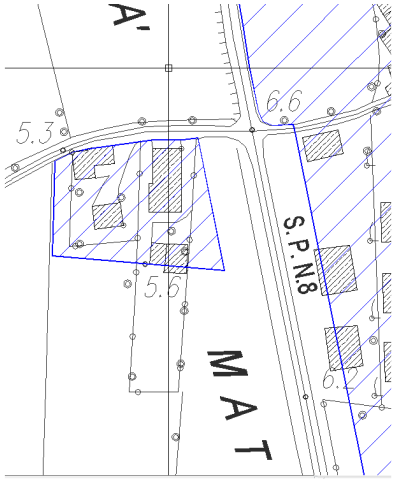


foto aerea

stralciata con osservazione n. 7

~~Parametri stereometrici~~

variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
~~600 + 600~~	~~2873~~	~~2873~~	~~2873~~

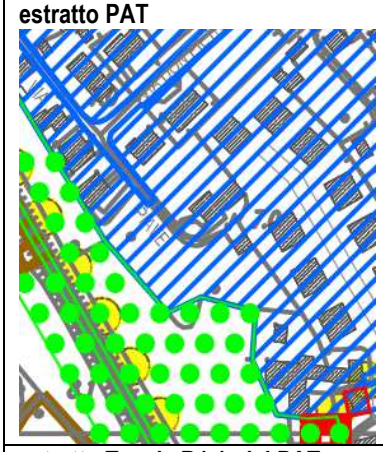
~~Note:~~

~~Progetto Unitario n. 11~~

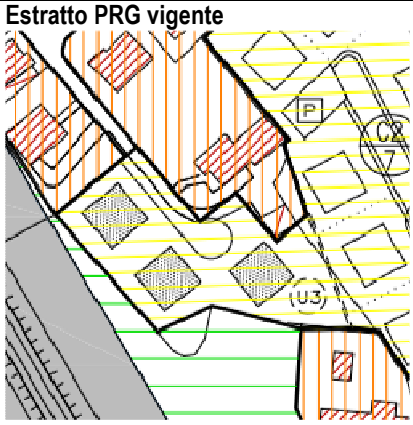
~~realizzazione accessi da viabilità interna (non diretti su S.P. 8)~~

modifica n. 6 incremento volume da 800 a 1000 mc in ZTO C1/4 (Busatte)

estratto PAT



Estratto PRG vigente



estratto proposta del PI

estratto Tavola B1.1 del PAT – SAU

estratto tavola LR 14 consumo del suolo

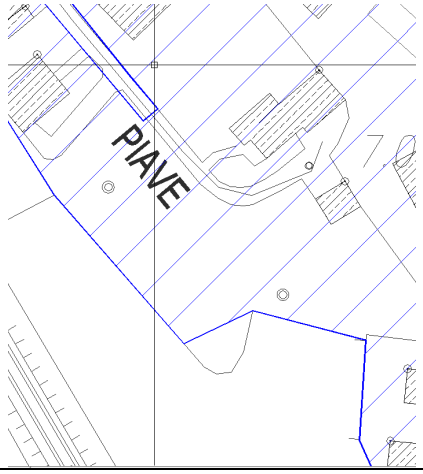
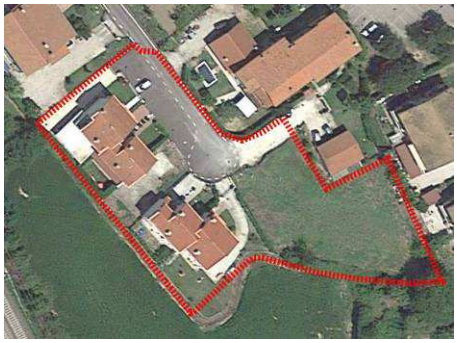


foto aerea



Parametri stereometrici

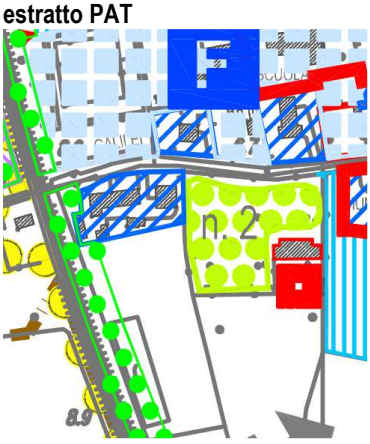
variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
200	0	0	0

Note:
Area riclassificata da C2 a C1
Progetto Unitario n. 3

Viene riclassificata anche la porzione della C2/7 con PUA attuato e concluso

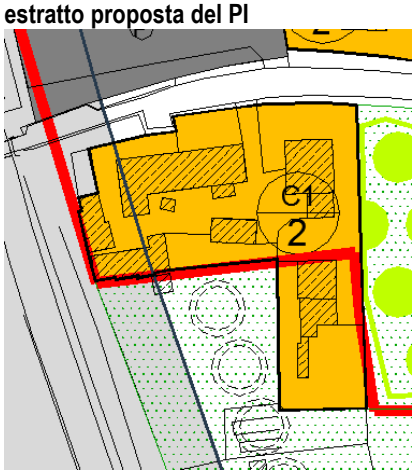
modifica n. 7 ampliamento perimetro C1/2 in ambito di pertinenza con presenza di manufatti minori incremento volume 400 (Capoluogo)

estratto PAT

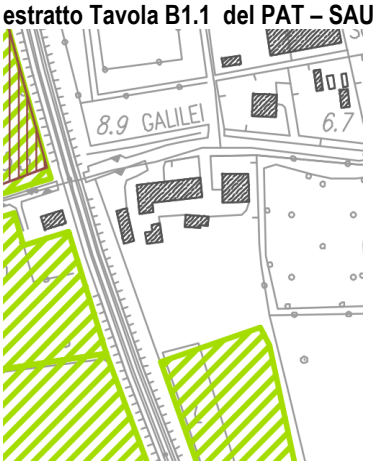


Estratto PRG vigente

estratto proposta del PI



estratto Tavola B1.1 del PAT – SAU



estratto tavola LR 14 consumo del suolo

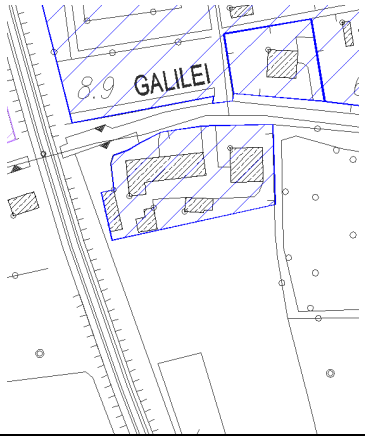
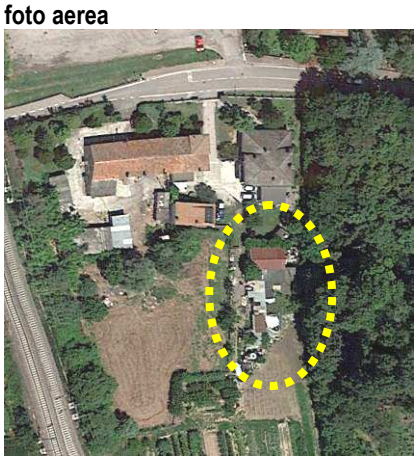


foto aerea



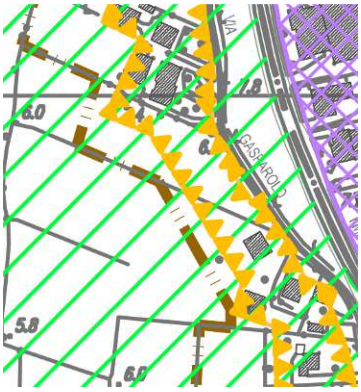
modificato con stralcio nuovo volume edificabile con osservazione n. 12

Parametri stereometrici

variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
0	740	740	0

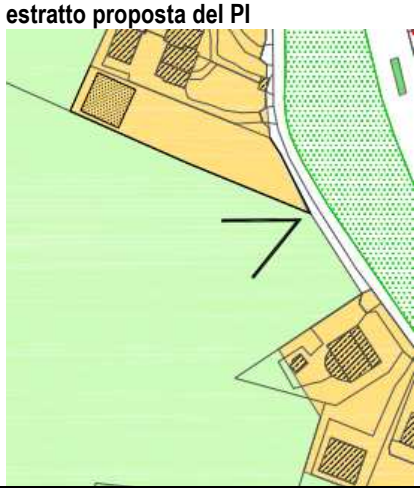
modifica n. 8 riclassificazione area da edificabile e verde privato in ZTO C1-S/3 (Gasparolo) a zona agricola

estratto PAT



Estratto PRG vigente

estratto proposta del PI



estratto Tavola B1.1 del PAT – SAU

estratto tavola LR 14 consumo del suolo

foto aerea

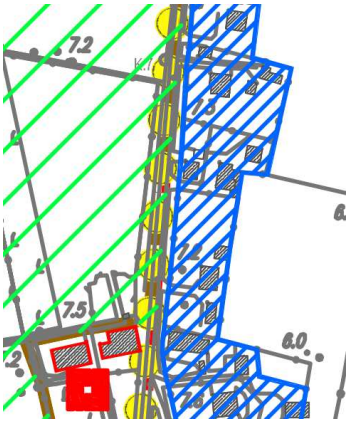
modificata con osservazione n. 11

Parametri stereometrici

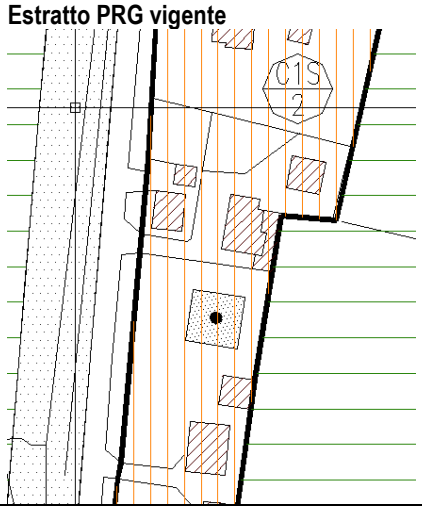
variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
~~- 800~~	~~- 3490~~	~~- 735~~	~~- 3490~~

modifica n. 9 riclassificazione aree da edificabile in ZTO C1-S/2 (Quattro Vie) a verde privato

estratto PAT

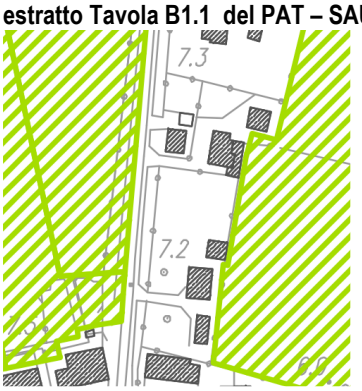


Estratto PRG vigente



estratto proposta del PI

estratto Tavola B1.1 del PAT – SAU



estratto tavola LR 14 consumo del suolo

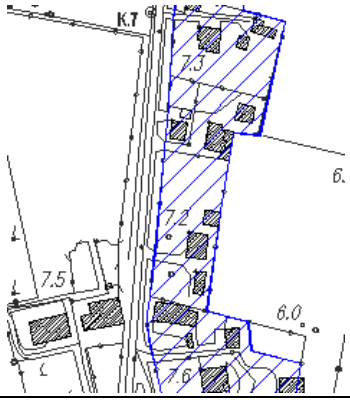
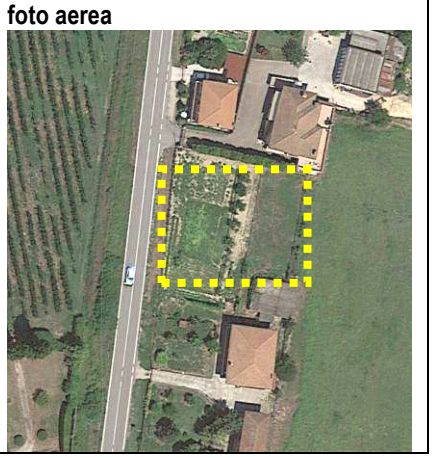


foto aerea

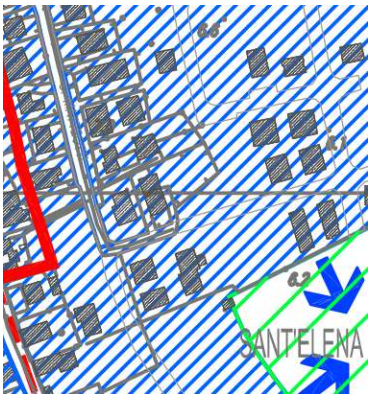


Parametri stereometrici

variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
- 1.000	0	- 1072	0

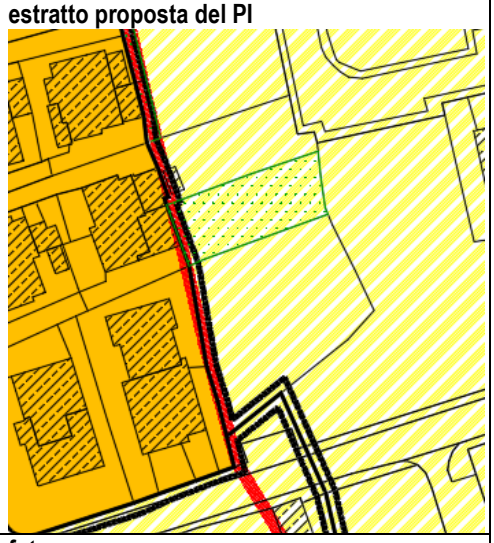
modifica n. 10 riclassificazione aree da edificabile a verde privato in ZTO C2/4

estratto PAT



Estratto PRG vigente

estratto proposta del PI



estratto Tavola B1.1 del PAT – SAU

estratto tavola LR 14 consumo del suolo

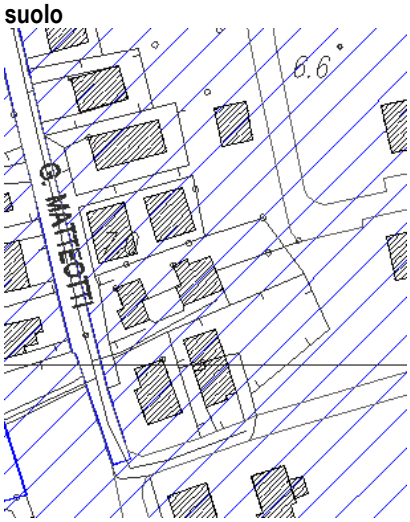


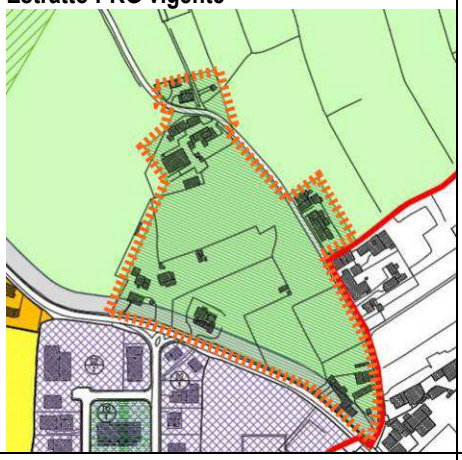
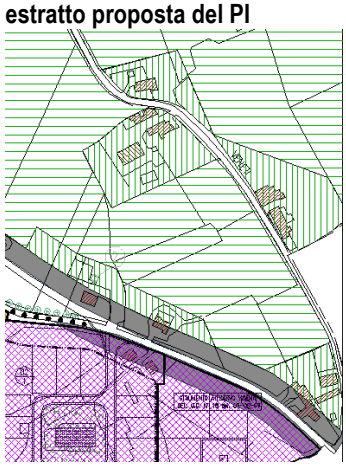
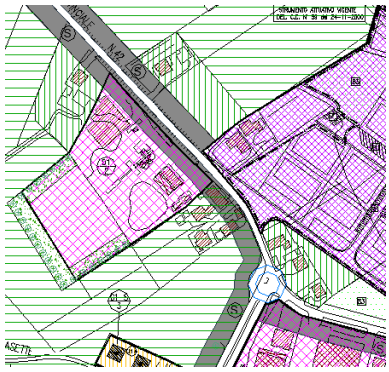
foto aerea

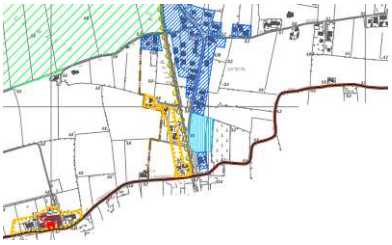
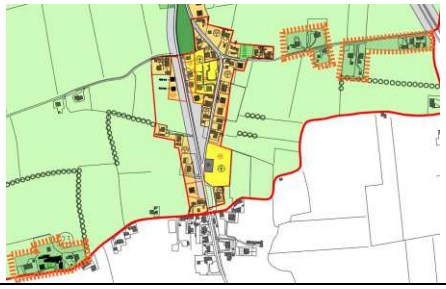
modificato con osservazioni n. 2 e 4

Parametri stereometrici

variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
- 1.090	0	0	0

modifica n. 11 individuazione ambiti per il “riordino della zona agricola”

estratto PAT	Estratto PRG vigente	estratto proposta del PI
		
		

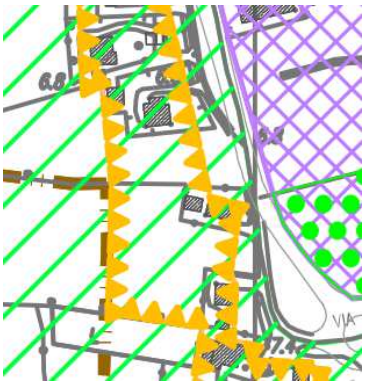



Parametri stereometrici

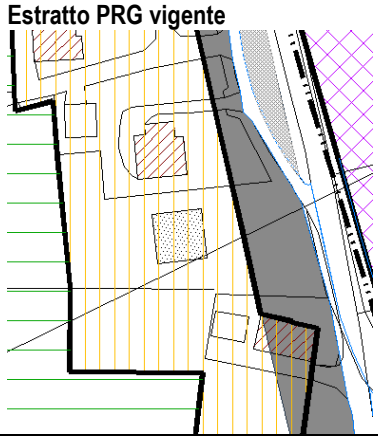
variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
0	0	0	0

modifica 12 riclassificazione a verde privato e stralcio potenzialità mc 800

estratto PAT

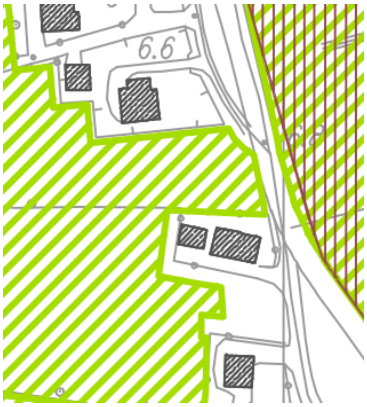


Estratto PRG vigente



estratto proposta del PI

estratto Tavola B1.1 del PAT – SAU



estratto tavola LR 14 consumo del suolo

foto aerea

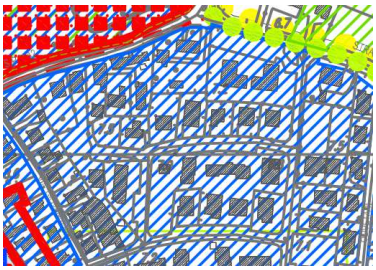
osservazione n. 1

Parametri stereometrici

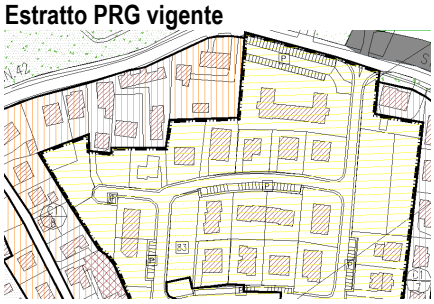
variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
-800	0	0	0

modifica 13 riconoscimento Lotti in edificati in C1/10 da PDL vigente

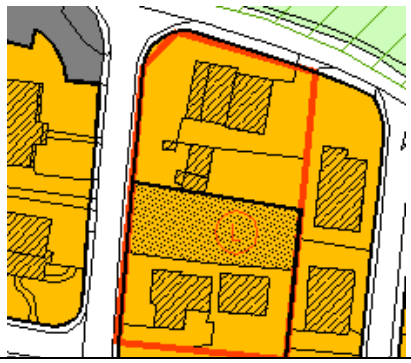
estratto PAT



Estratto PRG vigente



estratto proposta del PI



estratto Tavola B1.1 del PAT – SAU

estratto tavola LR 14 consumo del suolo

foto aerea

osservazione n. 13

Parametri stereometrici

variazione volume mc	variazione superficie zonizzata mq	variazione consumo del suolo mq	variazione consumo SAU
0	0	0	0

4 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

TABELLA 1: SINTESI DELLE MODIFICHE – QUADRO STEREOMETRICO

MODIFICA	Var. Volume	abitanti teorici		consumo del suolo LR 14/17	consumo SAU PAT	ATO
		PAT	verifica standard			
n°	mc	200 mc Abit	150mc Abit	mq	mq	N°
1	-19055	-95,28	-127,03	0	0	1
2	2700	13,50	18,00	0	0	1
3	800	4,00	5,33	0	0	2
4	600	3,00	4,00	0	0	2
5	0	0,00	0,00	0	0	3
6	200	1,00	1,33	0	0	1
7	0	0,00	0,00	740	0	1
8	0	0,00	0,00	0	0	1
9	-1000	-5,00	-6,67	-1.072	0	3
10	-1662	-8,31	-11,08	0	0	1
11	0	0,00	0,00	0	0	//
12	-800	-4,00	-5,33	0	0	1
13	0	0,00	0,00	0	0	1
sommano	**-18.217**	**-91**	**-121**	**-332**	**0**	
ATO 1	-18.617	-93	-124	740	0	
ATO 2	1.400	7	9	0	0	
ATO 3	-1000	-5	-7	-1072	0	

in rosso le modifiche introdotte con D.C.C. n. 65/2019

TABELLA 2 VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO DGRV 688/2018:

consumo del suolo complessivo del P.I.		
previsioni previgenti confermate		
ZTO	n°	mq residui
C2	6	5.544
C2	9	8.050
C2	11	14.142
D2	4	43.429
sommano		71.165
nuove previsioni di PI mq		-332
TOTALE mq		**70.833**

CONCLUSIONI:

Il Piano degli interventi del Comune di Sant'Elena contiene previsioni afferenti al consumo del suolo, oltre il tessuto consolidato rilevato con la scheda di cui all'art. 4 comma 5 della L.R. 14/2017, pari a 70.833 mq, ovvero contenuto entro il limite di 95.700 mq disposto dalla DGRV 688/2018, con un residuo ancora "spendibile" pari a mq 24.867.

CONSUMO DEL SUOLO AGGIORNAMENTO P.I.

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE NON ATTUATE E CONFERMATE

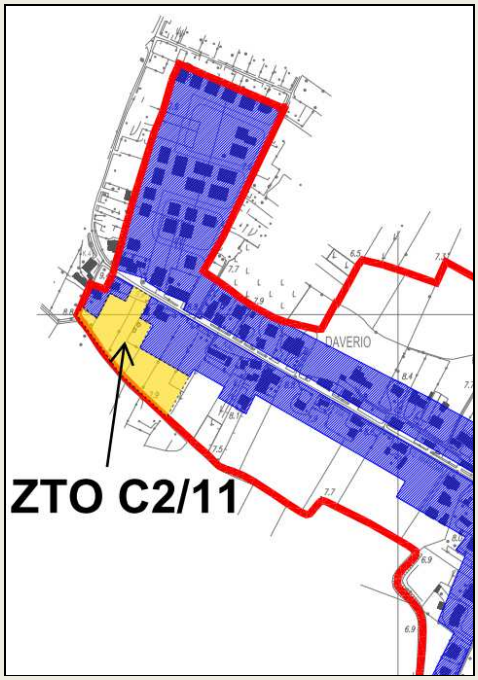
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE NON ATTUATE E CONFERMATE

CONSUMO DEL SUOLO NUOVE PREVISIONI DEL P.I

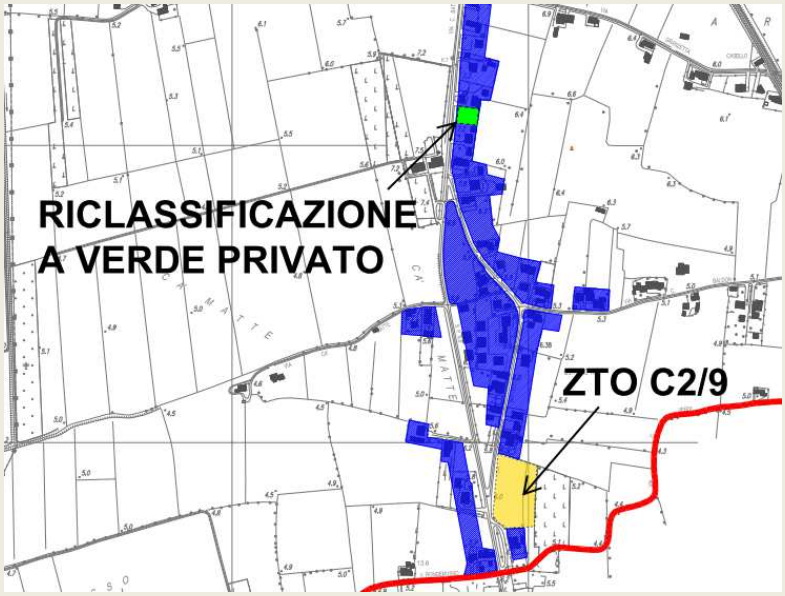
STRALCIO PRECEDENTI PREVISIONI DI CONSUMO DEL SUOLO

ESTRATTI - INGRENDIMENTO CONSUMO DEL SUOLO

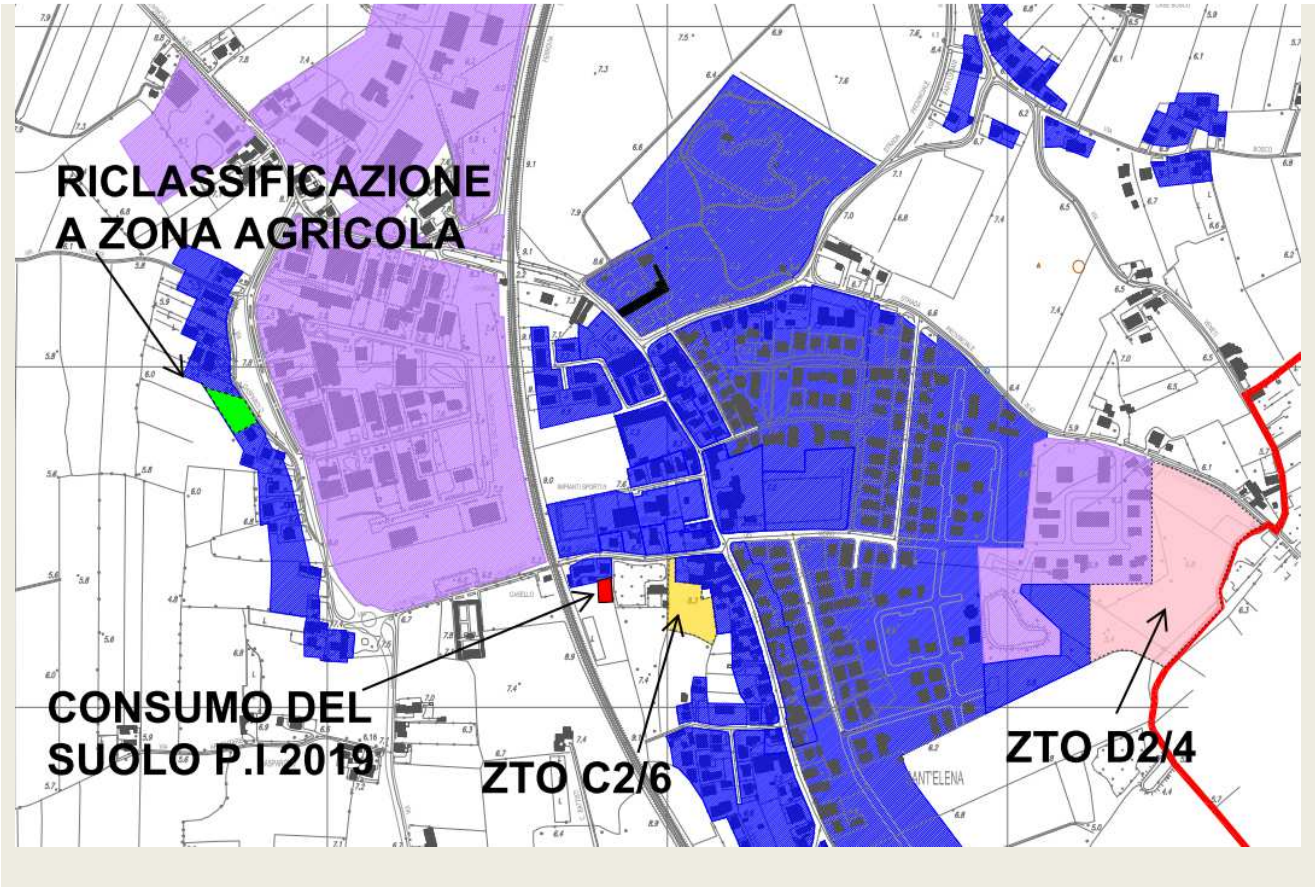
DESERTO



QUATTRO VIE



CAPOLUOGO


RICLASSIFICAZIONE
A ZONA AGRICOLA
CONSUMO DEL
SUOLO P.I 2019
ZTO C2/6
ZTO D2/4

Verifica del dimensionamento rispetto al PAT approvato

Con l'approvazione del PAT sono state lievemente modificate, per correzione del modello di calcolo, le previsioni di fabbisogno di nuovi volumi a carattere insediativo residenziale. Di seguito si riporta il quadro aggiornato del dimensionamento del PAT

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 1 capoluogo			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		**103.000**	**7.357**	**77.250**	**200**	**386**
					residenti attuali	**1.977**
					residenti insediabili da PRG vigente (programmato)	**135**
					residenti totali	**2.498**
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	**12.931**			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT**
12.360	1.293		7.357		**21.010**	**87.426**

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 2 Deserto			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		**22.450**	**321**	**21.328**	**200**	**107**
					residenti attuali	**248**
					residenti insediabili da PRG vigente	**115**
					residenti totali	**470**
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	**0**			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
2.694	0		321		**3.015**	*

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 3 Quattro Vie			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		**9.000**	**129**	**8.550**	**200**	**43**
					residenti attuali	**105**
					residenti insediabili da PRG vigente	**26**
					residenti totali	**174**
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	**0**			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
1.080	0		129		**1.209**	*

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 4 agricola			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		**7.000**	**100**	**6.650**	**250**	**27**
					residenti attuali	**98**
					residenti insediabili da PRG vigente	**0**
					residenti totali	**120**
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	**0**			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
672	0		100		**772**	672

Carico insediativo aggiuntivo del PAT TOTALE			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		**141.450**	**7.906**	**113.778**	**202**	**562**
					residenti attuali	**2.428**
					residenti insediabili da PRG vigente	**138**
					residenti totali	**3.128**
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	**2.951**			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
16.806	295		7.906		**25.007**	**89.500**

Si tratta ora di verificare e aggiornare la tabelle di dimensionamento del PAT in forza delle modifiche del presente P.I. e dell'aggiornamento del dato demografico che al primo gennaio vedeva un popolazione residente pari a 2.500 abitanti

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 1 capoluogo			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
da PAT	**mod P.I.**	**residuo**				
103.000	**-18617**	**121.617**	**8.687**	**91.213**	**200**	**456**
					residenti attuali	**2.037**
					residenti insediabili da PRG vigente (programmato)	**65**
					residenti totali	**2.558**
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	**12.931**			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT**
12.360	1.293		8.691		**22.344**	**87.426**

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 2 Deserto			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
22.450	**1400**	**21.050**	**301**	**19.998**	**200**	**100**
					residenti attuali	**250**
					residenti insediabili da PRG vigente	**122**
					residenti totali	**472**
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	**0**			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
2.694	0		301		**2.995**	*

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 3 Quattro Vie			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
9.000	**-1000**	**10.000**	**143**	**9.500**	**200**	**48**
					residenti attuali	**115**
					residenti insediabili da PRG vigente	**21**
					residenti totali	**184**
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	**0**			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
1.080	0		123		**1.203**	*

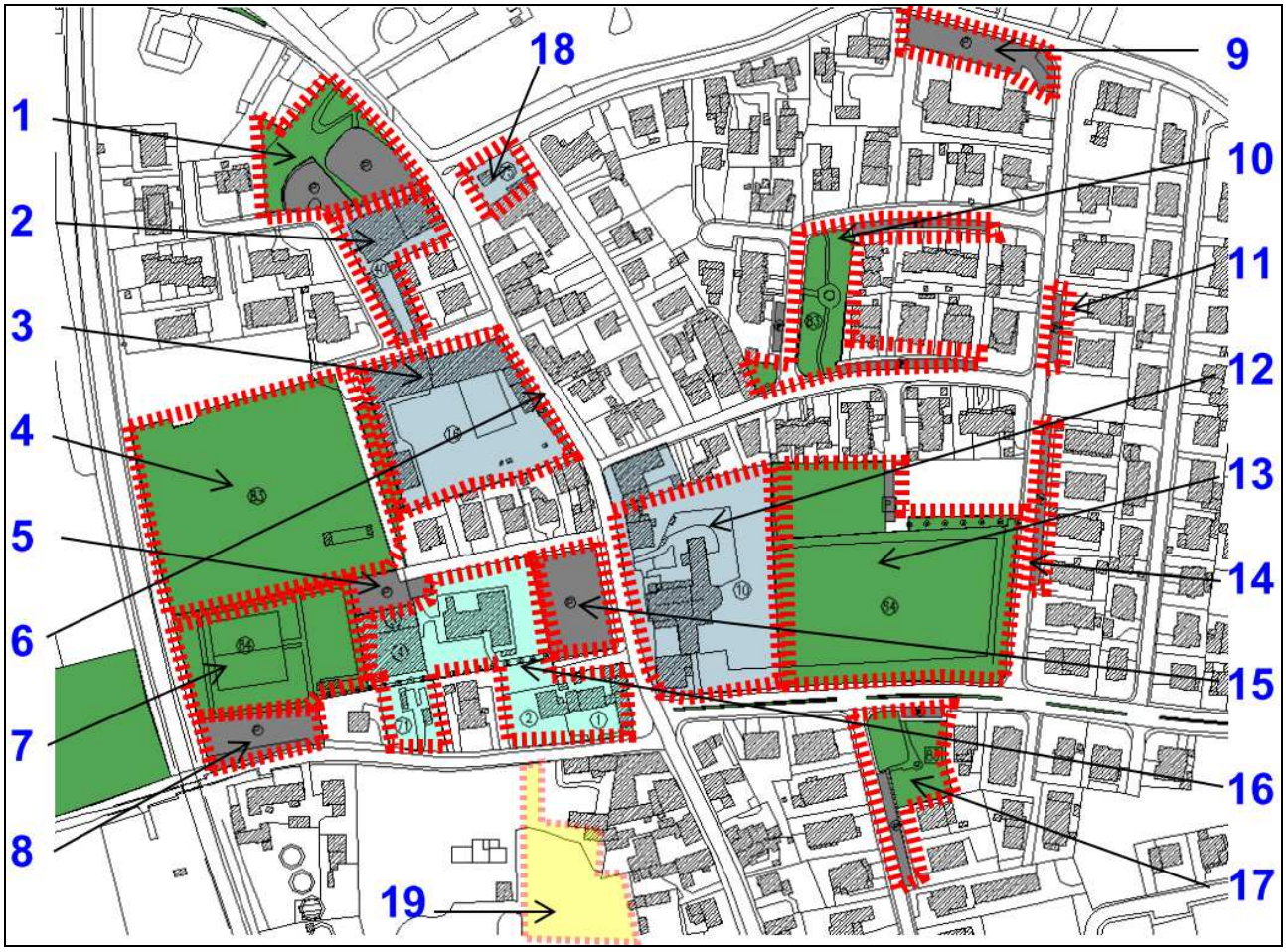
Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 4 agricola INVARIATA			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
7.000	0	7.000	100	6.650	250	27
					residenti attuali	98
					residenti insediabili da PRG vigente	0
					residenti totali	120
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	0			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
672	0		100		772	2.074

Carico insediativo aggiuntivo del PAT TOTALE			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
141.450	-18217	159.667	9.231	127.360	202	630
					residenti attuali	2.500
					residenti insediabili da PRG vigente	208
					residenti totali	3.338
Produttivo - Commerciale Direzionale		mq	2.951			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale		Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
16.806	295		9.215		26.316	89.500

CONSUMO SAU PREVISTO DAL PAT AGGIORNAMENTO P.I.

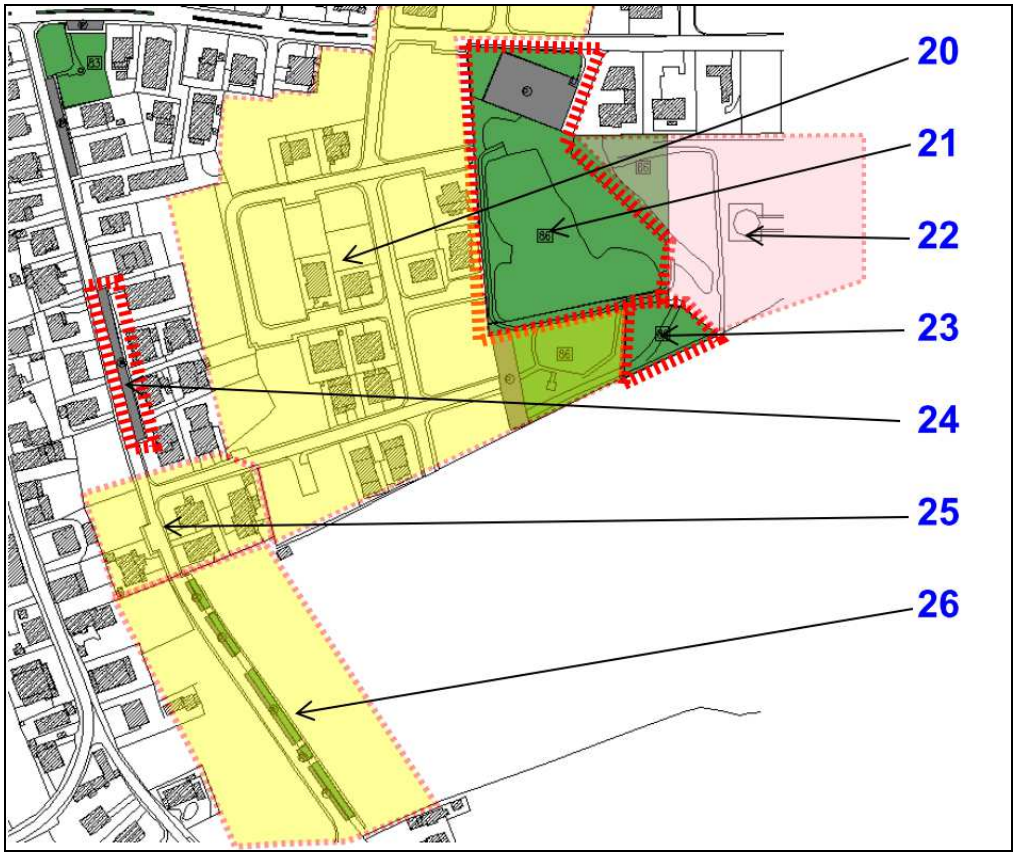
da PAT				variazione P.I.	residuo
ATO 1	SAU	mq	81.396	+3.490	84.886
ATO 2	SAU	mq	12.000	0	12.000
ATO 3	SAU	mq	5.000	-2.813	2.187
ATO 4	SAU	mq	2.800	0	2800
TOTALE	SAU	mq	101.196	+ 617	101.813

Verifica del dimensionamento aree a servizi - standard

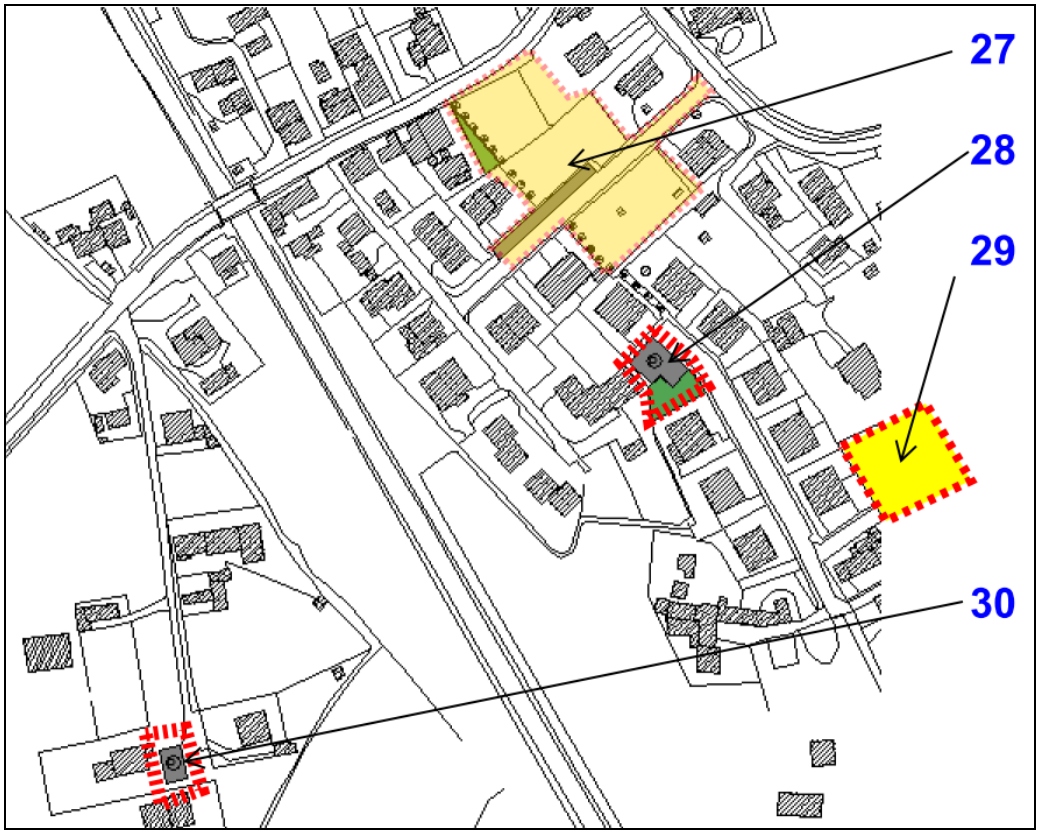


VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.					
		INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE	VERDE GIOCO SPORTO	PARCHEGGIO
1				1796	1853
2		2390			
3		6217			
4				12822	
5					698
6					161
7				5511	
8					1500
9					1315
10				1933	
CC3					100

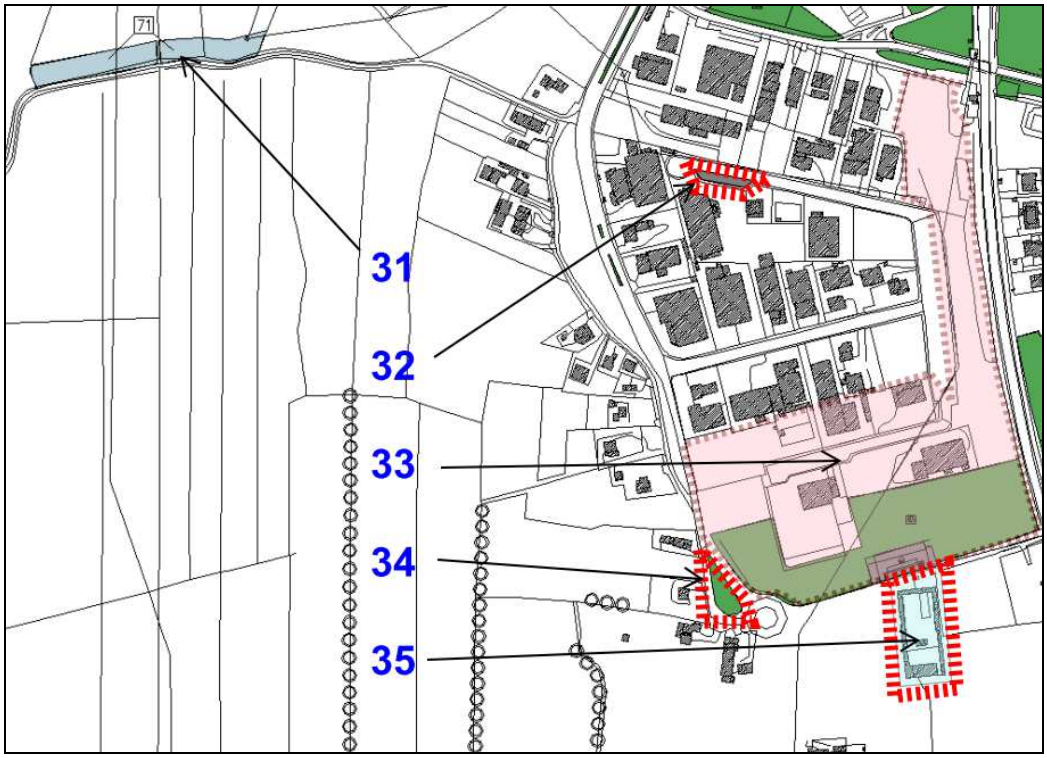
VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.					
		INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE	VERDE GIOCO SPORTO	PARCHEGGIO
11					171
12		8543			
13				9975	
14					441
15					1890
16			8518		
17				1625	473
18		553			
19 C2	6			120	360
C2Per	1			2700	
U6					50



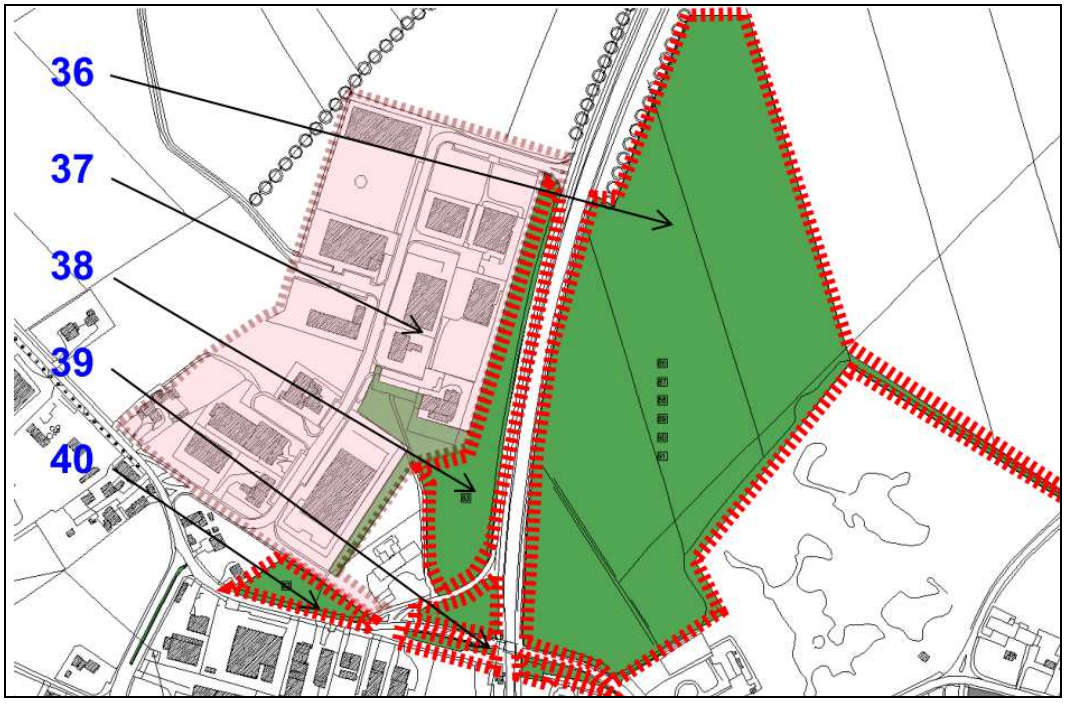
VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.					
		INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE	VERDE GIOCO SPORT	PARCHEGGIO
20 C2	4			5473	2128
21				11793	1656
22 D2	4			2283	2060
23				1580	
24					527
25 C2	3			366	142
26 C2	3			2060	536



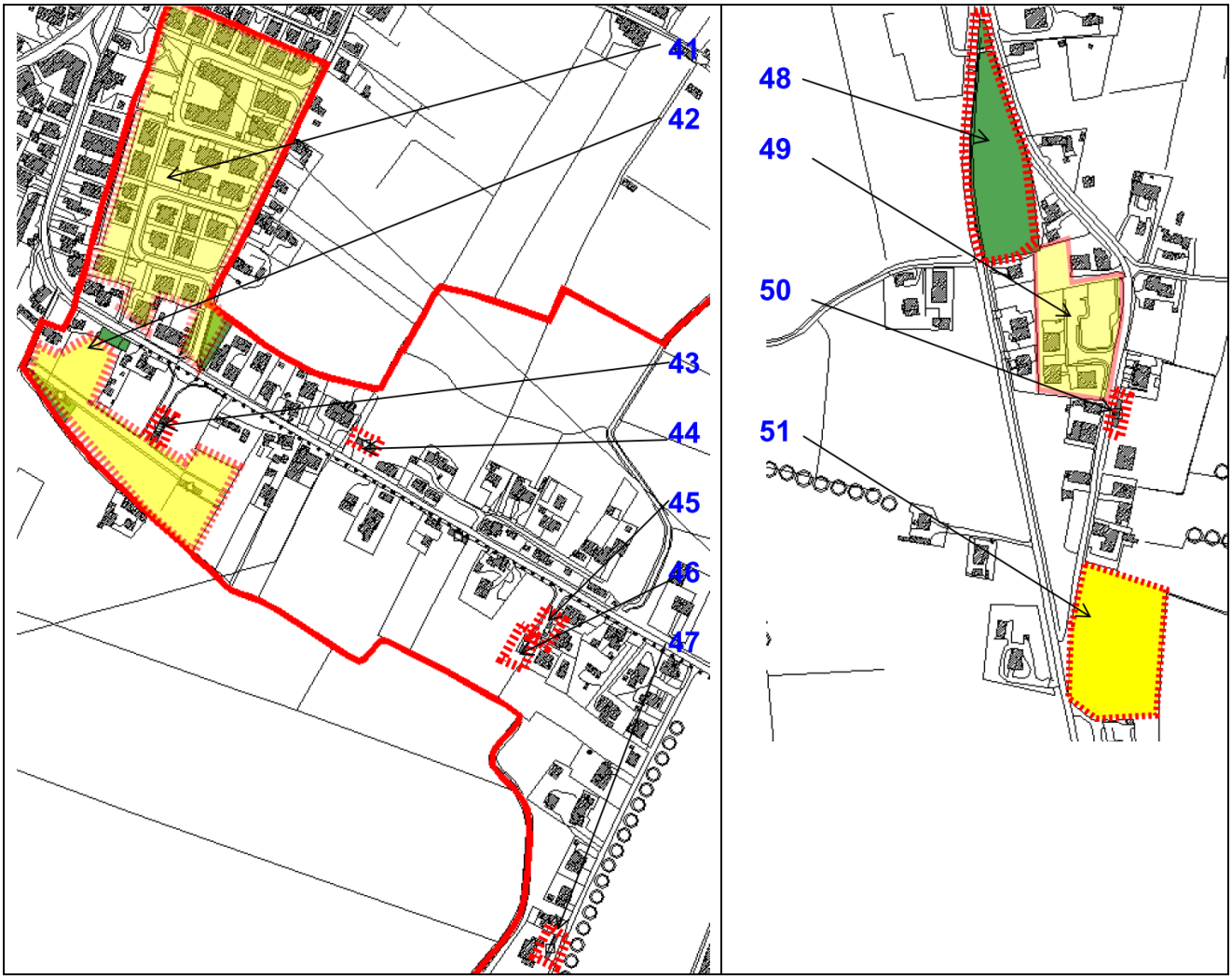
VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.					
		INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE	VERDE GIOCO SPORT	PARCHEGGIO
27				310	310
28				508	257
29 C2	7			124	49
30					100



VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.					
		INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE	VERDE GIOCO SPORT	PARCHEGGIO
31		4700			
32					375
33 D2	4			18855	696
34				823	
35		3849			



VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.					
		INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE	VERDE GIOCO SPORT	PARCHEGGIO
36				123424	
37 D2	2			9250	4070
38				15427	
39				4372	
40				3537	



VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.					
		INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE	VERDE GIOCO SPORT	PARCHEGGIO
41 C2	5			2592	1010
42 C2	11			850	330
43				279	109
44					50
45				297	
46					113
47					30

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.					
		INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE	VERDE GIOCO SPORT	PARCHEGGIO
48				6525	
49 C2	8			413	161
50					40
51 C2	9			486	189

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.					
TOTALE AREE A SERVIZI mq	di cui:	INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE	VERDE GIOCO SPORT	PARCHEGGIO
306.996		26.252	8.518	248.243	23.983

Il carico residenziale previsto dal P.I. (si veda il repertorio normativo zone omogenee) è così riassunto:

		RSIDENTI	NUOVO VOLUME	NUOVI ABITANTI TEORICI	
		N°	MC	200 MC/AB	150 MC/AB
ZONA	A	157	3.702	19	25
	C1	752	32.055	160	214
	C1-s	298	18.800	94	125
	C2	447	102.219	511	681
	D	102	0	0	0
	E	744	0	0	0
	TOTALE	2500	134.842	784	1.045
TOTALE ABITANTI TEORCI INSEDIABILI				3.284	3.545

		RSIDENTI	NUOVO VOLUME	NUOVI ABITANTI TEORICI	
		N°	MC	200 MC/AB	150 MC/AB
ZONA	A	157	3.702	19	25
	C1	752	31.855	159	212
	C1-s	298	16.600	83	111
	C2	447	102.852	514	686
	D	102	0	0	0
	E	744	0	0	0
	TOTALE	2500	134.842	775	1.033
TOTALE ABITANTI TEORCI INSEDIABILI				3.275	3.533

Deriva che in base allo standard di legge pari a 30 mq abitante di aree a servizi il fabbisogno che si determina in base al dimensionamento del P.I. per la parte residenziale è pari a:

A. dimensionamento da PAT

   parametro 200 mc abitanti: 3.275 x 30 mq = 98.250 mq di fabbisogno aree a sevizi

B. dimensionamento da LR 61/85

   parametro 150 mc abitanti: 3.533x 30 mq = 105.990 mq di fabbisogno aree a sevizi

Per la parte a destinazione produttiva lo standard minimo di legge è altresì determinato dalla L.R. 11/2004 in base ad un rapporto pari al 10% della superficie territoriale. Tale superficie (si veda repertorio normativo zone omogenee), invariata nel presente P.I., è pari a mq 238.140 mq da cui deriva un fabbisogno specifico pari a mq 23.814 mq

Deriva:

A. residenza 98.250 mq + produttivo mq 23.814 = fabbisogno totale mq 122.064

B. residenza 105.990 mq + produttivo mq 23.814 = fabbisogno totale mq 129.804

Conclusioni:

la dotazione di Piano, pari a 306.969 mq è quindi ampiamente sufficiente al soddisfacimento dello standard minimo di legge.

5. VAS – VINCA - VCI

In riferimento ai criteri di esclusione dall'applicazione della procedura VAS la DGRV. 1717 del 03 ottobre 2013, allegato A, al punto 5. lettera e), stabilisce che " … il *Piano degli interventi non è sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità o a VAS in quanto meramente attuativo di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT, non andando a modificare i parametri urbanistici previsti dal PAT, qualora invece il PI modifichi detti parametri costituisce variante al PAT e come tale è sottoposto a verifica di assoggettabilità*;.

In merito si rileva che tutte le modifiche introdotte appartengono alla dimensione della traduzione attuativa del PAT, con dimensioni unitarie limitate. Il dimensionamento complessivo prevede una riduzione delle previsioni edificatorie previgenti per complessivi mc, 16.478 con un consumo di suolo pari a 1.806 mq e riduzione della trasformazione di SAU per 617 mq.

Pertanto non si riscontra alcuna altra delle condizioni elencate dalla DGRV 1717/13 per cui sia prevista la procedura VAS o verifica di assoggettabilità, quali PUA a destinazione residenziali con superficie superiore a tre ettari, altri PUA di cui alle lettere a) b) c) d) pel punto 5. dello stesso allegato A della DGRV 1717/13

Deriva che il Piano degli Interventi del Comune di Sant'Elena non comporta applicazione della procedura VAS di cui alla DGRV. 1717 del 03 ottobre 2013, allegato A.

Per quanto riguarda la Valutazione di Incidenza Ambientale è allegata una specifica dichiarazione di non necessità - ALLEGATO E alla Dgr n. 2299 del 09 dicembre 2014**,** da cui si evidenzia che tutte le modifiche introdotte rientrano nelle previsioni del PAT vigente, strumento già valutato in termini di VAS e V.Inc.A nel 2017. L'ubicazione degli interventi si colloca ad una distanza significativa dagli habitat di specie della Rete Natura 2000 individuati, e non interessa direttamente o indirettamente nessuno degli ambiti rilevati dal Piano di Gestione della ZPS. All'interno dell'ambito specifico e in

relazione all'ipotesi di intervento non si rilevano interferenze e non si presentano condizioni di perturbazione degli habitat di specie. Pertanto, non risultano possibili effetti negativi sui siti della rete Natura 2000.

In riferimento al criterio di invarianza idraulica stabilito dalla DGRV. 2948 del 06 ottobre 2009, allegato A , vista anche la Valutazione già effettuata con il PAT e il Piano delle Acque approvato con D.C.C. n. 32 del 31.07.2017, risulta che il Piano degli Interventi del Comune di Sant'Elena, per le modifiche puntuali richiamate, comporta trasformazione in riduzione per una superficie di mq 22.318, mentre le altre trasformazioni intervengono sul sistema esistente consolidato e valutato, pertanto non comporta variazione delle condizioni idrauliche e idrogeologiche del territorio comunale in quanto la stessa non prevede carichi urbanistici o nuove opere di trasformazione che alterino lo stato dei luoghi, ovvero risultano di trascurabile impermeabilizzazione potenziale, come da specifica asseverazione allegata al Piano.