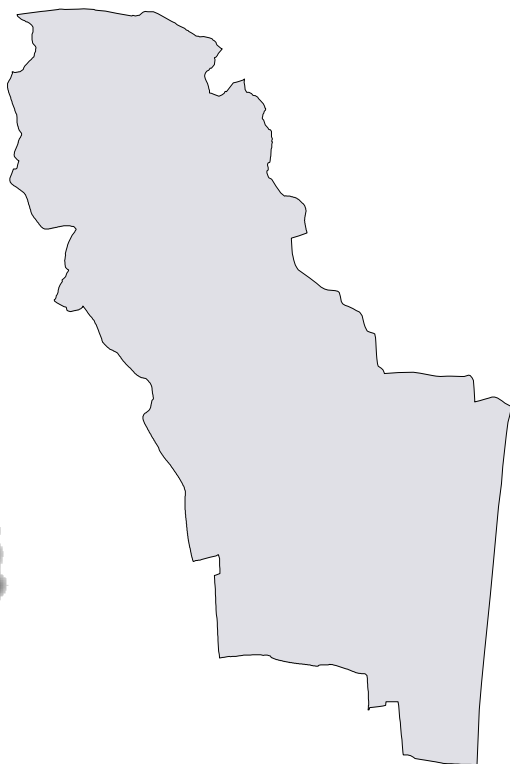


Elaborato

8

**Relazione tecnica, dimensionamento,
registro SAT e registro dei crediti edilizi**



Sindaco
Luca Vendramin

Progettista
ing. Luca Zanella

INDICE

1 - PREMESSA	1
2 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO	2
3 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	2
4 - ELABORATI DELLA VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - SECONDO STRALCIO	3
5 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - SECONDO STRALCIO E MODIFICHE RISPETTO AL PI VIGENTE	4
6 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI STANDARD	16
7 – REGISTRO SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA	17
8 – REGISTRO CREDITI EDILIZI	18

1 - PREMESSA

Il Comune di Pianezze è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1991 del 10.04.1992.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha redatto il PATI (**Piano di Assetto Territoriale Intercomunale**) composto dai Comuni di Mason Vicentino, Molvena (in qualità di Comune Capo Convenzione) e Pianezze. Tale piano è stato adottato ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 ed è stato approvato con Conferenza di Servizi del **28/05/2009** e successivamente ratificato con D.G.R.V. n. 2716 del 15/09/2009 pubblicata nel B.U.R. n. 82 del 06/10/2009.

Il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale, previsto dall'art. 12 comma 1 della L.R. 11/2004, è stato completato con la redazione del **Primo Piano degli Interventi**, i cui contenuti sono stabiliti nella medesima legge dall'art. 17 con le procedure dell'art. 18, approvato dal Consiglio Comunale con **D.C.C. n. 24 del 24/07/2012**.

L'attuale Amministrazione Comunale, insediatasi a maggio 2014, ha ritenuto di intervenire sul Piano degli Interventi, al fine di dare risposte alle nuove ulteriori esigenze abitative ed operative avanzate da cittadini ed aziende.

Nella seduta del Consiglio Comunale in data 20 aprile 2016, giusta deliberazione n. 15, è stato dunque illustrato il nuovo documento programmatico preliminare, il quale già definiva la volontà di assorbire contestualmente anche gli adempimenti di cui all'art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" della LR n. 4 del 16/03/2015, relativi al possibile stralcio delle capacità edificatorie non attuate già in essere.

Per tale adempimento il Comune ha da tempo già espletato le procedure preliminari con appositi bandi pubblicati negli anni 2015 e 2016, come per legge, accingendosi ora a definire il nuovo regime urbanistico delle aree evidenziate dai proprietari, nel rispetto dei diritti di terzi e del disegno territoriale complessivo.

In fase istruttoria delle manifestazioni di interesse per trasformazioni urbanistiche che comportano contributi straordinari perequativi da regolarsi in forma economica è emersa l'opportunità di ulteriori approfondimenti condivisi con i privati interessati, tali da determinare tempi giudicati dall'Amministrazione Comunale non più compatibili con lo spirito delle cosiddette "varianti verdi". In considerazione anche della strategica necessità di disporre al più presto del bene immobile offerto quale contributo perequativo dai sigg.ri Pogni/Galvan è emersa dunque l'opportunità di articolare la variante programmata in due distinti stralci, anticipando con la **Variante n. 1 al primo Piano degli Interventi - primo stralcio**, adottata con D.C.C. n. 11 del 30/03/2017 e successivamente approvata con **D.C.C. n. 32 del 26/06/2017**, gli interventi di cui sopra.

Completa ora il percorso programmato la fase presente, denominata **Variante n. 1 al primo Piano degli Interventi - secondo stralcio**.

2 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il presente Piano degli Interventi è parte integrante del Piano Regolatore Comunale (PRC) definito dall'art. 12 della L.R. 11/2004 e contiene le disposizioni operative in conformità dell'art. 17 della L.R. 11/2004 e secondo le procedure dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Il Piano degli Interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di strumenti urbanistici attuativi (SUA). Il PI in coerenza e in attuazione del PATI dovrà provvedere a quanto stabilito dall'art. 17 della L.R. 11/2004 e dagli atti di indirizzo ad essa collegati.

3 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

1a - Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;

1b - Tavola "Vincoli" scala 1:5.000;

2.1-2 - Tavole "Zonizzazione - Zone Significative" scala 1:2.000;

3 - Tavola "Centri Storici" scala 1:1.000;

4 - Fascicolo "Nuclei insediati e contrade" scala 1:1.000;

5 - Fascicolo "Previsioni puntuali in zona agricola, edifici di interesse storico-ambientale e trasposizioni volumetriche" scala 1:1.000;

6 - Fascicolo "Norme Tecniche Operative e prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";

7 - Fascicolo "Regolamento Edilizio";

8 - Fascicolo "Relazione tecnica, dimensionamento, registro SAT e registro dei crediti edilizi";

8allegato - Fascicolo "Ricognizione fotografica";

9 - Tavola "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.I." scala 1:5.000;

DVD-ROM - Aggiornamento Quadro Conoscitivo ex PATI "AREA COLCERESA - MAROSTICA OVEST".

4 - ELABORATI DELLA VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - SECONDO STRALCIO

La VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - SECONDO STRALCIO si compone dei seguenti elaborati:

1b - Tavola "Vincoli" scala 1:5.000;

2.1-2.SDF - Tavole "Zonizzazione - Zone Significative. Stato di fatto con evidenza degli ambiti variati" scala 1:2.000;

2.1-2.VAR - Tavole "Zonizzazione - Zone Significative. Progetto con evidenza degli ambiti variati" scala 1:2.000;

3.SDF - Tavola "Centri Storici. Stato di fatto con evidenza degli ambiti variati" scala 1:1.000;

3.VAR - Tavola "Centri Storici. S" scala 1:1.000;

4 - Fascicolo "Nuclei insediati e contrade. Selezione comparata schede variate" scala 1:1.000;

5 - Fascicolo "Previsioni puntuali in zona agricola, edifici di interesse storico-ambientale e trasposizioni volumetriche. Selezione comparata schede variate" scala 1:1.000;

6 - Fascicolo "Norme Tecniche Operative e prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";

8 - Fascicolo "Relazione tecnica, dimensionamento, registro SAT e registro dei crediti edilizi";

9 - Tavola "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T.I." scala 1:5.000.

Mentre la nuova tavola 1b presenta carattere ricognitivo non discrezionale, tutte le modifiche effettuate vengono puntualmente evidenziate, anche graficamente, sugli elaborati interessati, e saranno descritte di seguito.

Ecco che gli elaborati di zonizzazione di maggior dettaglio (i quali coprono comunque l'intero territorio comunale), gli elaborati relativi ai Centri Storici e le schede relative ai Nuclei insediati e contrade o alle previsioni puntuali, vengono proposti in doppia versione consentendo la comparazione dello stato di fatto vigente e della variazione proposta all'adozione.

La presente Relazione tecnica riporta i contenuti della VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - SECONDO STRALCIO con gli elementi numerici di aggiornamento delle tabelle dimensionali e dei registri che fanno parte della Relazione tecnica di PI.

Le variazioni al testo normativo sono esplicitamente evidenziate con **carattere rosso** (testo aggiunto) e ~~carattere rosso barrato doppio~~ (testo stralciato), evidenziando con **fondino giallo** gli articoli e i sottotitoli riportati nell'indice sommario interessati da variazioni.

Completano la documentazione in adozione l'*Asseverazione di non necessità di Valutazione Idraulica* e la *Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza*.

A procedura amministrativa completata le variazioni conseguenti saranno integrate in una edizione completa della serie di elaborati di PI.

L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di PRC, 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, sostenendo anche gli adempimenti finali di pubblicazione..

5 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - SECONDO STRALCIO E MODIFICHE RISPETTO AL PI VIGENTE

Il presente secondo stralcio di variante interviene più significativamente sul complesso documentale di PI, riscontrando principalmente le istanze pervenute che sono risultate compatibili con il mandato strategico-strutturale del PATI e che sono state correttamente formalizzate rispetto alle necessarie compensazioni perequative nel rispetto degli indirizzi specifici assunti dall'Amministrazione Comunale.

Alcuni interventi riscontrano ancora istanze per lo stralcio di edificabilità per previsioni urbanistiche vigenti a seguito di avviso pubblico "VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI" ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4.

La variante è stata anche occasione per aggiornare la tavola dei vincoli, nei confronti della quale il PI è strumento operativo meramente ricognitivo; sono state effettuate le modifiche seguenti:

- aggiornamento al progetto esecutivo corrente del sistema del tracciato e delle opere complementari alla SPV con relative fasce di rispetto (intervento cartografico identificato come R15);
- adeguamento fasce di rispetto alla corretta rappresentazione della viabilità pubblica Via Lanaro/Via Colombare (intervento cartografico identificato come R14)
- eliminazione dalla tavola del tema (voce di legenda) "Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 - corsi d'acqua" conseguente all'esclusione parziale dall'elenco dei corsi d'acqua pubblici rilevanti ai fini paesaggistici della "Roggia Vallonara e Marosticana" nell'unico tratto precedentemente presente sul territorio comunale (DGRV 1638 del 17/09/2013 e relativo allegato);
- integrazione del tema (voce di legenda) "Zone di attenzione Geologica PAI bacino Brenta-Bacchiglione" desunte dalla cartografia vigente, con funzione di promemoria per il rilancio alla specifica normativa;
- rettifica della perimetrazione del vincolo monumentale "Chiesa parrocchiale di San Lorenzo martire e adiacente cimitero" sulla base della documentazione pubblicata sul portale della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza.

La nuova tavola 1b viene proposta direttamente nella sua forma finale.

Gli interventi di variazione alla cartografia progettuale sono invece tutti numerati e perimetrati negli elaborati significativi di riferimento, che vengono proposti all'adozione sia nell'edizione "stato di fatto vigente" che "progetto di variante".

Sono graficamente e numericamente distinti gli interventi sollecitati dai privati da quelli di carattere ricognitivo o di allineamento ad opere pubbliche; i primi compaiono anche nella tavola di dimostrazione e supporto al computo della Superficie Agricola Trasformabile, ora più correttamente numerata come 9, a ribadire lo stretto rapporto con il presente documento che secondo logica la precede.

Con la VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - SECONDO STRALCIO si interviene su cartografia e schede in 44 punti, descritti nella tabella seguente, 20 dei quali sono definiti da accordi ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04, riportati in allegato (ora sub D) alle NTO, ancorché ancora in forma di atti d'obbligo per i privati, che diverranno a pieno titolo parte integrante del Piano degli Interventi solo se perfezionati prima dell'approvazione finale.

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzata - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
01	11	Accorpamento all'edificio esistente e riduzione del nuovo volume previsto. Previsione puntuale in zona agricola E43, via A. de Gasperi : ampliamento del fabbricato esistente per max 800 mc, in sostituzione della nuova edificazione prevista per 1 200 mc in ambito agricolo contermine.	-400		0	-144
02	4	Riassetto migliorativo dell'organismo edilizio esistente. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 19 in zona agricola E02, via dell'Agù : modifica categoria di intervento dell'edificio da demolizione a demolizione con recupero e aumento di volume (280 mc) in ampliamento a fabbricato esistente con realizzazione di nuovo volume interrato (150 mc).	+280	0	0	+30
03	4	Riassetto migliorativo dell'organismo edilizio esistente con cambio d'uso a residenza in contesto insediato. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 13 in contrada N03 "Oldelle" : demolizione di piccoli accessori isolati, ricomposizione con ampliamento annesso esistente, riconoscimento di porzione di fabbricato con cambio d'uso con prescrizioni planovolumetriche sul volume esistente.	+265	0	0	0
04	10	Attuazione con riduzione d'ambito della scheda progettuale di PATI. In via Tezze si attiva una zona residenziale soggetta a PUA obbligatorio n. 23 , rielaborata in riduzione d'ambito rispetto alla scheda di riferimento di PATI. Intervento non oggetto di contributo straordinario perequativo in quanto riqualificazione di comparto degradato (attività produttiva in zona agricola).	+11 478	0	2 400	+4 479
05	10	Rilettura funzionale migliorativa di volumi edilizi esistenti in contesto insediato. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 22 in contrada N04 "Carollo" : ridefinizione categoria di intervento della corte storica; demolizione delle superfetazioni incompatibili con il contesto; mantenimento del fabbricato "centrale" di accertato impianto storico con attribuzione di categoria di intervento 3; demolizione del volume posto a sud ovest e ricostruzione con cambio d'uso a est (max 400 mc con destinazione ad accessori per la residenza). Perequazione calcolata solo sul volume accessorio oggetto di ricomposizione.	+400	0	0	0

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
06	7	Attuazione minima per intervento edilizio diretto, compensativa della non attuazione di direttrice di sviluppo insediativo di PATI sull'area di proprietà. Nuova previsione puntuale soggetta ad accordo n. 4 in zona agricola E45, via Tenente B. Lorenzon : nuova edificazione di 400 mc, in attuazione di capacità edificatoria potenziale di PATI accertata come non di attuale interesse di tutti i proprietari. È prescritto l'accesso dalla viabilità comunale esistente a sud del terreno di proprietà.	+400	0	0	+139
07	3	Riassetto migliorativo dell'organismo edilizio esistente con organica rilettura funzionale. Previsione puntuale in zona agricola E15, via Sandri : definizione planivolumetrica di dettaglio per la ricomposizione del volume esistente.	0	0	0	+18
08	4	Nuova edificazione in ambito di edificazione diffusa di PATI. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 12 in contrada N03 "Oldelle" : ampliamento edificio con categoria di intervento 3 per max 200 mc. Si prescrive copertura a doppia falda con medesimo andamento dell'edificio contiguo ad altezza inferiore.	+200	0	0	0
09	3	Riassetto azzonativo. Si ricalibra il tessuto residenziale (zona R/2 - if 1.2 mc/mq), a comprendere la pertinenza edificata, interponendo una porzione di verde di contesto verso l'insediamento consolidato, a sua volta già potenzialmente edificabile. Pur comportando una riduzione complessiva del carico urbanistico, non potendo incrementare di tutto il volume stralciato la pertinenza edificata, la riduzione non viene conteggiata.	0	0	0	+227
10	11	Azione compensativa opere complementari SPV. Nuova scheda di attività produttiva fuori zona. Attestata la presenza dal 1998 di un'attività di "lavorazioni e costruzioni meccaniche, manutenzione e riparazione di attrezzature varie e minute agricole e per il giardinaggio" in via S. Pio X , si ammette il cambio d'uso dell'annesso rustico e si riconosce la pertinenza dell'attività in zona impropria AP01 , la quale, a seguito della realizzazione della SPV, viene a perdere la connessione diretta alla funzione residenziale.	0	0	0	0

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
11	11	Azione compensativa opere complementari SPV. Nuova previsione puntuale in scheda E46 : si assume il trasferimento di volume compensativo definito, assimilando ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione l'operazione all'opera pubblica che ne determina la necessità: si applica l'art. 17 c. 3 lett. c del DPR 380/68 e smi " <i>Il contributo di costruzione non è dovuto: [...] c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti [...]</i> ", in quanto opera connessa ad opera pubblica.	0	0	0	+184
12	7	Revisione condizioni attuazione zona R/23 con mantenimento parziale del volume accessorio originariamente da demolire. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 18 in centro storico "Monteferro" : recupero di volume pertinenziale esistente previo ristoro perequativo della mancata cessione del sedime e del valore del volume recuperato, pur nel mantenimento della tipologia edilizia ad immagine dell'uso originario, si prescrive una riduzione di altezza.	+148	0	0	0
13	10	Revisione gradi di intervento unità edilizie. Previsione puntuale in zona agricola E41, via A. de Gasperi : modifica della categoria di intervento da 2 a 3, estesa anche agli edifici contigui. Intervento complessivo coordinato e complementare al n. 19.	0	0	0	0
14	10	Riassetto migliorativo dell'organismo edilizio esistente con organica rilettura funzionale. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 15 in zona agricola E33, via Gazzo : demolizione e ricostruzione con trasposizione di volume e 543 mc aggiuntivi.	+543	0	0	0
15	4	Nuova edificazione ai sensi art. 19 PATI. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 8 in zona agricola E29, via Lanaro : nuova edificazione di 400 mc ai sensi dell'art. 19 comma 2 del PATI per esigenze familiari.	+400	0	0	+101
16	4	Nuova edificazione volume accessorio in ambito di edificazione diffusa di PATI. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 9 in contrada N01 "Via Monte" : ridefinizione ambito nucleo e realizzazione di nuovo volume accessorio a servizio dell'abitazione in contrada (max 200 mc).	0	0	0	+80

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
17	4	Cambio d'uso in residenza edificio esistente non più funzionale all'attività agricola. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 10 in zona agricola E29, via A. Lanaro : aggiornamento cartografico con introduzione di edificio con categoria di intervento 3 e possibilità cambio d'uso dell'intero edificio. Perequazione al 10 % per i primi 500 mc e al 25% per la quota esistente eccedente. Volume computato come zona C1 equivalente If 1 mc/mq su superficie virtuale dunque corrispondente.	+545	0	0	0
18	7	Compartazione e ricalibrazione PUA residenziale SUA/13. Accordo n. 23: si individua un ambito SUA/13a, in via Tezze , con capacità edificatoria complessiva di 1 800 mc vincolando l'attuazione alla realizzazione di una viabilità di accesso ai lotti, predisposta al servizio dei comparti contermini, in particolare verso il limitrofo nuovo ambito SUA/13b. Si prescrive soluzione viabilistica di adeguato accesso all'originario comparto unitario più esteso, conforme all'impianto del PdL Quartiere Merlo, a suo tempo proposto. Si prescrivono forme di garanzia per la realizzazione in tempi brevi del tronco viario sull'area di proprietà. Si perequa la porzione di comparto già agricola per il PI con If equivalente 0,5 mc/mq.	-205	0	311	+1 529
19	10	Revisione gradi di intervento unità edilizie. Previsione puntuale in zona agricola E41, via A. de Gasperi : si mantiene la categoria di intervento 2 sull'intero palazzetto padronale, riconoscendo l'opportunità di interventi di risanamento più consistenti su tutte le altre unità del complesso edilizio alle quali si attribuisce la categoria di intervento 3. Non si applica perequazione in quanto non varia la consistenza edilizia preesistente. Intervento complessivo coordinato e complementare al n. 13.	0	0	0	0
20	10	Nuovo volume accessorio alla residenza a servizio di organismo edilizio isolato da valorizzare. Previsione puntuale soggetto ad accordo n. 7 in zona agricola E37, via Gazzo : nuovo volume ad uso autorimessa in adiacenza al fabbricato esistente (57 mc).	0	0	0	0

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
21	3	Ristrutturazione urbanistica comparto attiguo alla sede municipale con arretramento edificato residenziale e incremento dotazione parcheggi pubblici (15 nuovi posti auto). Si definisce l'ambito di un comparto di progettazione unitaria, ai margini del centro storico di Pianezze , da sottoporre alla procedura di cui al comma 4bis dell'art. 41 della LR 11/04 con parere preventivo della competente azienda sanitaria locale. Esso comprende il parcheggio di interesse pubblico e precisa puntualmente i volumi edilizi originati dal trasferimento di volume residenziale esistente e da capacità edificatoria pre-vigente (porzione di zona R/14 con if 0,8 mc/mq).	+435	0	336	+243
22	7	Riassetto urbanistico. Accordo n. 21: ampliamento della zona R/29 (già con vol. max 650 mc) a ricomprendere la zona a servizi a nord e porzione di allargamento stradale ricalibrato sul frazionamento dei mappali a sud. Il nuovo comparto sarà dotato di capacità edificatoria massima per 1 000 mc, con calcolo di contributo perequativo sull'aumento di volume di 350 mc, incrementato del valore economico da stima (€ 15.00/mq) della zona F originariamente da cedere (500 mq).	+350	0	630	0
23	4	Ricollocazione migliorativa di volume di previsione nel contesto edificato rado esistente. Previsione puntuale con spostamento della nuova edificazione dalla corte N09 al contesto della scheda esistente E19 con riduzione di volumetria per 200 mc. Il nuovo sedime proposto, ancorché esterno al perimetro del nucleo edificato, si colloca in un contesto più appropriato, liberando interamente il fronte strada a nord.	-200	0	0	0
24	4	Nuova edificazione ai sensi art. 19 PATI. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 5 in zona agricola E03, via Monte : nuovo volume da 400 mc ai sensi dell'art. 19 comma 2 del PATI per esigenze familiari.	+400	0	0	+238
25	7	Riperimetrazione tessuto urbano esistente. Accordo n. 11: in flessibilità dell'urbanizzazione consolidata, in via Monteferro , si introduce una nuova zona residenziale R/52 con capacità edificatoria assegnata di 1 000 mc su lotto unico per due unità residenziali destinate a prima casa.	+1 000	0	0	+233
26	11	Precisazione normativa con riferimento puntuale finalizzata a consentire un limitato spaccio aziendale al dettaglio. Si introduce un richiamo grafico a prescrizione normativa particolare riferita al SUAP n. 6, in via A. Moro .	0	0	0	0

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
27	7	Compartazione e ricalibrazione PUA residenziale SUA 13. Si individua un ambito SUA/13b , in via Tezze , con capacità edificatoria assegnata di 1 000 mc, ridotta rispetto all'originaria quota parte nel SUA 13, vincolando l'attuazione alla realizzazione di una viabilità di accesso ai lotti, predisposta al servizio dei comparti contermini, in particolare verso il limitrofo nuovo ambito SUA 13c. Si prescrive soluzione viabilistica di adeguato accesso all'originario comparto unitario più esteso conforme all'impianto del PdL Quartiere Merlo.	-888	0	0	0
28	4	Riaspetto migliorativo dell'organismo edilizio esistente con cambio d'uso a residenza in contesto insediato. Previsione puntuale in contrada N03 "Oldelle" : ricomposizione volumetrica dell'edificio esistente. Il contributo perequativo non si applica in quanto i volumi esistenti sono già residenziali.	0	0	0	0
29	4	Revisione gradi di intervento unità edilizie. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 17 in contrada N01, via Monte : attribuzione della categoria di intervento 3 per tutti i fabbricati in proprietà, finalizzata a consentire l'organico riaspetto dell'organismo edilizio. Il volume accessorio originariamente con categoria di intervento 5 potrà essere così mantenuto, ma solamente nel corpo originario principale con copertura a due falde uguali mantenendo la posizione del colmo esistente, eventualmente ribassato ad un solo piano. Il volume residuo rispetto al totale computato in 63 mc, oggetto di contributo straordinario perequativo in quanto già previsto in demolizione senza ricostruzione, potrà essere ricomposto nell'organismo edilizio principale.	0	0	0	0
30	7	Presenza d'atto avvenuti cambi d'uso a residenza e revisione gradi di intervento unità edilizie. Stralcio della scheda di previsione puntuale in zona agricola E22 : attestato che gli edifici non presentano più alcuna valenza storico-paesaggistica originaria per l'avvenuta demolizione e ricostruzione dei fabbricati, e l'avvenuto cambio d'uso a residenza, uniche indicazioni progettuali significative di scheda, questa può essere eliminata, e ulteriori interventi sugli edifici saranno regolati dalla normativa vigente applicabile agli edifici esistenti in zona agricola.	0	0	0	0

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
31	4	Nuova edificazione in ambito di edificazione diffusa di PATI. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 16 in contrada N03 "Oldelle" : valorizzazione del nucleo della corte comune con ripristino dei caratteri tipologici originali; demolizione e ricomposizione dei volumi che costituiscono superfetazioni e ampliamento del nucleo N03 per consentire nuova edificazione bifamiliare (max 400 + 400 mc) con viabilità di accesso complementare.	+800	0	0	+169
32	4	Precisazione normativa con riferimento puntuale finalizzata a consentire la somministrazione di alimenti e bevande come attività commerciale. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 14 in zona agricola E14, via Oldelle : cambio destinazione d'uso del fabbricato di proprietà da agricolo a commerciale per somministrazione di alimenti e bevande. In relazione alla prossimità al nucleo insediato, all'accessibilità e alla già adeguata funzionalità dei locali, previa individuazione del parcheggio in misura corrispondente alla superficie commerciale, si perequa assimilando a nuova residenza la destinazione futura e ad accessorio residenziale quella originaria.	0	0	311	+67
33	7	Stralcio capacità edificatoria di mappali ineditati. Scorporo da zona R/37 (if 1,5 mc/mq) del parcheggio esistente e della strada di accesso ai lotti. La nuova zona residenziale R/54 è qualificata come priva di capacità edificatoria ulteriore. L'interposizione genera il nuovo comparto R/53 che mantiene i parametri edificatori vigenti dell'originario R/37.	0	0	0	0
34	4	Riqualificazione del compendio edilizio esistente in fregio ad ambito di edificazione diffusa di PATI. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 6 in zona agricola E18, via Dalle Laste : modifica categoria di intervento da 2 a 3 con mantenimento di cambio d'uso per la porzione a nord del fabbricato, ampliamento dell'abitazione in direzione est per 450 mc e realizzazione di un portico di circa 12 mq sul lato sud dell'esistente; nuovo accesso privato. Presa d'atto di avvenuto intervento per il fabbricato di altra proprietà lungo strada con eliminazione della sopraelevazione e del cambio d'uso.	+450	0	0	+77
35	4	Riassetto migliorativo dell'organismo edilizio esistente. Previsione puntuale soggetta ad accordo n. 20 in zona agricola E02, via dell'Agù : modifica categoria di intervento dell'edificio da grado 2 a 3, demolizione della tettoia a nord e realizzazione volume accessorio (130 mc) e piscina a sud.	0	0	0	0

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
36	11	Presa d'atto avvenuto cambio d'uso a residenza. Stralcio della scheda di previsione puntuale in zona agricola E38, via dell'Industria : attestato l'avvenuto cambio d'uso a residenza, unica indicazione progettuale di scheda, questa può essere eliminata, e ulteriori interventi sull'edificio saranno regolati dalla normativa vigente applicabile agli edifici esistenti in zona agricola.	0	0	0	0
37	4	Presa d'atto avvenuto cambio d'uso a residenza. Previsione puntuale E28, via Antonio Lanaro : attestato l'avvenuto cambio d'uso a residenza, la previsione puntuale in tal senso può essere eliminata; ulteriori interventi sull'edificio saranno regolati dalla normativa vigente applicabile agli edifici esistenti in zona agricola.	0	0	0	0
38	7	"VARIANTE VERDE" Stralcio di porzione di zona R/37 (if 1,5 mc/mq) a favore di zona verde di contesto.	-1 358	0	0	0
39	3	"VARIANTE VERDE" Stralcio di porzione di zona R/1 (if 1 mc/mq) a favore di zona verde di contesto.	-551	0	0	0
40	7	Compartazione PUA residenziale SUA/13. Si individua un ambito SUA/13c , in via Tezze, con capacità edificatoria invariata rispetto all'originario SUA/13, stralciando la previsione di nuova viabilità perimetrale, come conseguenza degli interventi nn. 18 e 27 chiamati comunque a garantire adeguata accessibilità da ovest.	0	0	0	0
41	11	Conferma accordo n. 1, via Gazzo . Senza apportare alcuna variazione cartografica si confermano le condizioni e la validità dell'accordo come già definito, rinnovandone i termini ed integrandone il testo in allegato alle NTO.	0	0	0	0
42	11	Conferma accordo n. 2, via A. Moro . Senza apportare alcuna variazione cartografica si confermano le condizioni e la validità dell'accordo come già definito, rinnovandone i termini ed integrandone il testo in allegato alle NTO.	0	0	0	0

Interv. N.	ATO	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	SAT + utilizzata - recuperata (mq)
43	3	Ricomposizione sistema spazi pubblici in via Roma . Si assume nel PI la progettazione in essere, relativa alla sistemazione del sistema degli accessi da via Roma e della sosta a servizio del complesso pubblico, formato da sala polivalente, biblioteca e scuola elementare, con allargamento sezione stradale, individuazione nuovi stalli a parcheggio e realizzazione gradinata funzionale all'allestimento di manifestazioni all'aperto (codice servizio 25 "opere polivalenti -piastra polivalente-anfiteatro all'aperto"). Contestualmente si aggiorna la rappresentazione degli standard esistenti antistanti Piazza del Municipio .	0	0	2 656	0
44	7	"VARIANTE VERDE" Si stralcia la porzione ineditata di zona D1 soggetta a SUA/11 a favore di zona agricola. Contestualmente, venuta meno la necessità di strumento attuativo, il tessuto produttivo edificato esistente viene qualificato come zona Prod/12 .	0	-1 791	0	0
TOTALI			+14 493	-1 791	72	+7 670

Oltre alle modifiche cartografiche si interviene parzialmente anche sulla normativa, proposta all'adozione in forma di testo integrale, con evidenza con **carattere di colore rosso** del testo aggiunto e con ~~carattere rosso barrato doppio~~ degli stralci.

I titoli degli articoli interessati da modifiche sono evidenziati con **fondino giallo** sia nell'indice, che nel testo e sono i seguenti:

- ART. 7 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA E DEL CREDITO EDILIZIO
- ART. 8 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI
- ART. 9 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI
- DEFINIZIONE DI SUPERFICIE
- DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO
- DEFINIZIONI DI ALTEZZE
- DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI
- ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO
- ART. 11 - NORME DI TUTELA
 - 11.8 - Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/90
- ART. 13 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI
- ART. 14 - ZONE CENTRO STORICO
- ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)
- ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

- *ART. 17 - ZONE PRODUTTIVE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO*
- *ART. 18bis – ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA*
- *ART. 19 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE*
- *ART. 20 - NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE*
- *ART. 21 - PREVISIONI PUNTUALI E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO IN ZONA AGRICOLA*
- *ART. 24 - NORME A FAVORE DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE*
- *ART. 26 - DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI*
- *ART. 27 - NORME COMUNI ALLE ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE*
- *ART. 29 - PARCHEGGI PRIVATI*
- *ART. 32 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DI ALTRE STRUTTURE ALLE STESSE ASSIMILATE*
- *ALLEGATO SUB A) PRONTUARIO - CARATTERI TIPOLOGICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE CENTRO STORICO, DI CONTESTO, AGRICOLE E NEI NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE*
INTERVENTI SUGLI EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA DI CONTESTO, AGRICOLA E NEI NUCLEI INSEDIATI E CONTRADE
- *ALLEGATO SUB B) SCHEMI PLANIVOLUMETRICI*
- *ALLEGATO SUB D) ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI*

La numerosità degli articoli interessati manifesta la natura diffusa delle integrazioni, degli allineamenti agli interventi sopra descritti e delle rifiniture migliorative frutto dell'esperienza di gestione maturata: si rinvia dunque direttamente al testo integrale per il riconoscimento delle variazioni proposte all'adozione.

Completa gli interventi di variante una serie di allineamenti ricognitivi della cartografia di PI a sopravvenute determinazioni attuative.

In particolare sono stati trattati:

- l'evidenza degli ambiti soggetti a pratiche SUAP e degli standard relativi;
- l'evidenza anche grafica delle zone residenziali con capacità edificatoria limitata all'esistente come da abaco tabellare;
- l'allineamento della rappresentazione degli standard nei SUA collaudati;
- l'allineamento dell'azzonamento delle opere pubbliche realizzate e in corso di realizzazione.

Anche questi ambiti sono graficamente evidenziati (con colore distinto e numerazione preceduta dalla lettera R) nelle tavole progettuali.

Identificativo	Descrizione
R01	Evidenza perimetro SUAP/1 "AGRARIA MAROSTICA", Via Lorenzon con individuazione di standard a parcheggio.
R02	Evidenza perimetro SUAP/2 "STEPHEN", via Gazzo con individuazione di standard a parcheggio.
R03	Riduzione perimetro SUAP/3 "SIMI SRL", via Alcide de Gasperi, località Zanettini. Contestualmente si propone all'adozione la ricalibrazione del tessuto produttivo alle pertinenze consolidate degli edifici esistenti produttivi.
R04	Evidenza perimetro SUAP/4 "MIOTTI SPA", via S. Pio X con individuazione di standard a parcheggio.
R05	Evidenza perimetro SUAP/5 "CUMAN", Via Alcide De Gasperi con individuazione di standard a parcheggio.
R06	Evidenza perimetro SUAP/6 "AGM", via A. Moro con individuazione di standard a parcheggio.
R07	Evidenza grafica delle zone R (R/42, R/46, R/50) con capacità edificatoria "esistente", introducendo una nuova specifica voce di legenda. Operazione migliorativa dell'articolazione documentale di PI. Eliminazione c.d.i. edifici di scheda E34 su zona R/46 con capacità edificatoria "esistente".
R08	Stralcio previsione area verde parco gioco sport, qualificandone l'ambito come area verde di contesto ed esplicitazione grafica delle prescrizioni particolari compensative vigenti, di attuazione del tessuto R/15.
R09	Adeguamento alla variante SUA vigente n. 5 e aggiornamento cartografico.
R10	Nuovo perimetro SUA vigente n. 24 in recepimento del PdL "Eredi Fiorio", sviluppato a cavallo del SUA vigente n. 8 e del tessuto residenziale IED contiguo.
R11	Recepimento nella cartografia di PI della realizzazione di standard e viabilità nella porzione meridionale del SUA 8.
R12	Ricalibrazione del perimetro SUA n. 11 artigianale industriale su particelle catastali. Recepimento standard limitrofi all'accesso dell'ambito SUA.
R13	Rettifica in ampliamento del sedime stradale lungo via Tenente B. Lorenzon, in recepimento alla realizzazione della pista ciclabile e in osservanza al frazionamento catastale avvenuto.
R14	Via Lanaro - Via Colombare: rettifica rappresentazione tracciato strada con riscontro dell'informazione catastale relativa all'area demaniale; contestuale adeguamento del rispetto stradale nella tavola dei vincoli.
R15	Assunzione tracciato SPV dal progetto esecutivo e aggiornamento della fascia di rispetto relativa nella tavola dei vincoli.

6 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI STANDARD

Riapplichiamo la metodologia approntata con il primo PI, esprimendo le quantità variare e predisponendoci ad aggiornare la verifica tabellare complessiva in sede di integrazione dell'apparato documentale a variante approvata.

Le modifiche significative da apportare alle tabelle dell'Allegato 1 alla Relazione tecnica di PI sono le seguenti:

TABELLA 1

variazione *Abitanti teorici zone centro storico*: +3

TABELLA 2

variazione *Abitanti teorici zone residenziali soggette a IED*: -8

TABELLA 3

variazione *Abitanti insediabili zone residenziali soggette a SAU*: +72

TABELLA 4

variazione *Abitanti teorici zone agricole e nuclei*: +18

TABELLA 5

variazione *Superficie zone prod./comm. soggette a SUA*: -1°791 mq

TABELLA 6

variazione *Aree per l'istruzione*: -3°421 mq

variazione *Aree per attrezzature di interesse comune*: +348 mq

variazione *Aree per attrezzature parco gioco sport*: -630 mq

variazione *Aree per parcheggi*: +1°064 mq

TABELLA 7

variazione *Standard di SUA residenziali*: +2°711 mq

TABELLA 8

TOTALE ABITANTI TEORICI: 3 554+85 = 3 639

TOTALE STANDARD NECESSARI: 106 620+(85x30) = 109 170 mq

TOTALE STANDARD PREVISTI NEL P.I.: 137 303+72 = 137 375 mq

TOTALE STANDARD IN ECCEDEXA: 30 683-2°478 = 28 205 mq

Per quanto attiene al dimensionamento dei nuovi interventi previsti dal PI rispetto al PATI, con riferimento alla tabella di verifica della conformità dei nuovi interventi al dimensionamento del PATI ed alla sua capacità massima consentita:

nell'ATO 3 si registra complessivamente un recupero di *carico residenziale* di 115 mc;

nell'ATO 4, relativamente al *carico residenziale*, si registra un utilizzo di 3 140 mc alimentati parzialmente da trasposizione volumetrica ai sensi dell'art. 37 delle NT del PATI per 1°990 mc; nel complesso nell'ATO 4 si azzerà dunque anche il *carico residenziale* residuo assegnato dal PATI, pari a 1 150 mc;

nell'ATO 7, relativamente al *carico residenziale*, si registra un recupero di 553 mc e la riduzione di 1°990 mc oggetto di trasposizione volumetrica ai sensi dell'art. 37 delle NT del PATI a favore dell'ATO 4; nel complesso nell'ATO 7 il *carico residenziale* residuo sarà ridotto di 1 990-553=1°437 mc; per quanto riguarda il *carico produttivo* si registra un recupero di 1 791 mq;

nell'ATO 10 si utilizzano 12°421 mc di *carico residenziale*;

nell'ATO 11 si registra complessivamente un recupero di *carico residenziale* di 400 mc.

7 – REGISTRO SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA

Con il PATI si è determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Pianezze, la quantità di SAU trasformabile in dieci anni ammonta a **41 811 mq** a partire dall'anno 2009.

Tuttavia, nel calcolo successivo, secondo quanto stabilito dall'art. 11 delle NTA del PATI, non concorrono al consumo di superficie:

- le aree già inserite nel PRG con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;
- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore (es. superstrada pedemontana e opere accessorie);
- i parchi di interesse comunale;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04;
- tutte le aree a standard che possono avere utilizzi simili a quelli agricoli escluse le nuove edificazioni;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa trasformazione in SAU dell'area individuata.

È ammessa, in conformità a quanto stabilito dagli atti di indirizzo, con apposita convenzione tra i comuni interessati, che impegni l'amministrazione cedente a non utilizzare la quota ceduta, una cessione di SAU ad altri comuni partecipanti al PATI nel pieno rispetto del bilancio totale dei comuni interessati al PATI.

È ammessa la conversione di SAU con destinazione urbanistica diversa, purché vi sia una trasposizione di pari superficie, all'interno dell'ambito SAU.

Il bilancio complessivo dei nuovi interventi previsti dal PI che determinano un consumo di SAU, è riportato nella tabella seguente:

SAU trasformabile (PATI)	41 811 mq	-
SAU trasformata dal PRIMO PI (<i>+utilizz. / - recup.</i>)	+21°950 mq	-
SAU trasformata dalla VAR N. 1 AL PRIMO PI - I stralcio (<i>+utilizz. / - recup.</i>)	-4°613 mq	-
SAU trasformata dalla VAR N. 1 AL PRIMO PI - II stralcio (<i>+utilizz. / - recup.</i>)	+7°670 mq	=
SAU trasformabile residua	16°804 mq	

8 – REGISTRO CREDITI EDILIZI

Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e dell'eliminazione degli elementi di degrado.

Il PI per conseguire l'obiettivo di riordino urbanistico, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, se necessario, l'attribuzione alle varie zone territoriali di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria. Il PI può altresì prevedere il recupero del credito in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva.

Il Piano degli Interventi provvede all'individuazione degli edifici da assoggettare con apposita simbologia all'istituto del credito edilizio e di seguito si riportano schematicamente i dati metrici ad essi riconducibili.

La scheda di previsione puntuale E43 già attuava l'unico credito edilizio riconosciuto dal primo PI e tale operazione viene ora ricalibrata su istanza del privato proprietario in ambito pertinenziale di edificio esistente, rinforzando la sostenibilità dell'intervento in contesto agricolo.

Appare dunque appropriato, ad evitare possibili errori di gestione, azzerare l'indicazione tabellare di PI relativa all'esistenza di crediti edilizi.

Edificio o ambito soggetto a credito edilizio	Superficie da assoggettare a credito edilizio (mq)	Volume da assoggettare a credito edilizio (mc)	Ambito di utilizzo del credito edilizio

A seguito della VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - SECONDO STRALCIO non risultano dunque più riconosciuti e registrati crediti edilizi.