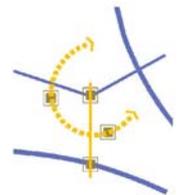




REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI ARZERGRANDE

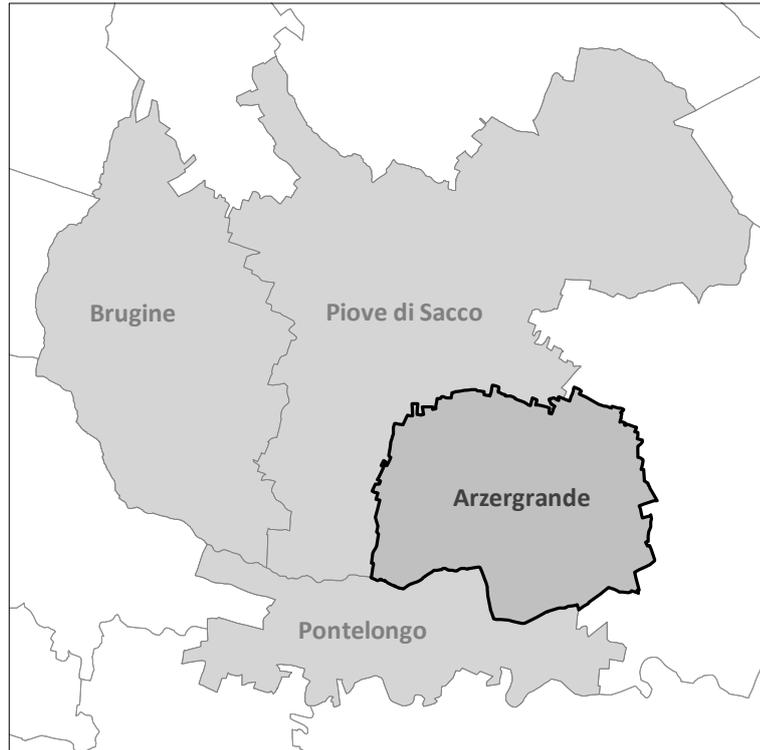


PATI
"tra Brenta e Bacchiglione"

ELABORATO
TAV. 14

PIANO DEGLI INTERVENTI - VAR. N. 9

Relazione e verifica dimensionamento



**COMUNE DI
ARZERGRANDE**

Sindaco
Filippo Lazzarin

Assessore Urbanistica
Emilio Pegoraro

Responsabile Area Tecnica
Geom. Alessandro Ceconello



PROGETTAZIONE
Dott. Urb. Gianluca Malaspina



ADOZIONE
DCC N.....DEL.....
APPROVAZIONE
DCC N.....DEL.....

Ottobre 2020



1. PREMESSA	3
1. LA VARIANTE N. 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI OBIETTIVI	6
1.1 Obiettivi e strategie	6
1.2 Gli elaborati	8
2. LA VARIANTE N. 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI CONTENUTI	9
2.1 Aggiornamento cartografico e del limite del Centro Abitato	9
2.2. Reiterazione degli standard e riclassificazione delle aree bianche	10
2.3 Verifica del Dimensionamento	21
2.4. Varianti normative	22
2.5. Adeguamento alla L.R. 14/2017	24
2.6 Adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale	26





1. PREMESSA

Le Amministrazioni dei Comuni di Arzergrande, Brugine, Piove di Sacco e Pontelongo hanno deciso di coordinare unitariamente la formazione del Piano di Assetto del Territorio denominato "TRA BRENTA E BACCHIGLIONE" e l'adozione da parte della Amministrazione di Arzergrande è avvenuta con delibera di C.C. n° 29 del 20.04.2007. La formazione del P.A.T.I., ha seguito la procedura concertata con la Regione Veneto e con il Verbale della Conferenza dei Servizi, tenutasi presso il Comune di Piove di Sacco in data 31.07.2008, il Piano è stato approvato con modifiche, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004 entrando in vigore il 18 settembre 2008.

Con l'approvazione del P.A.T.I. il P.R.G. vigente del Comune di Arzergrande ha assunto il valore e l'efficacia di Piano degli Interventi (Variante n. 1), ai sensi dell'art.19 comma 4 delle Norme Tecniche del PATI e con la deliberazione consiliare n. 26 del 20.04.2009 è stata approvata la prima variante, entrata in vigore il 13.06.2009.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha provveduto a redigere ed approvare ulteriori n. 7 Varianti al vigente Piano degli Interventi e più precisamente:

- **Variante Parziale nr. 2 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 29 del 28.07.2010, ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio in data 29.07.2010, Reg. Pubbl. N. 221, avente per oggetto "Variante n. 2 al Piano degli Interventi: Modifiche agli artt. 23-25-46 delle Norme Tecniche Operative". La stessa è divenuta efficace in data 14.08.2010.
- **Variante Parziale nr. 3 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 41 del 13.12.2010, ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio in data 21.12.2010, Reg. Pubbl. N. 359, avente per oggetto "Variante n. 3 al Piano degli Interventi: Introduzione nuovi ambiti di perequazione urbanistica e modifiche a z.t.o.– Esame osservazioni pervenute ed approvazione". La stessa è divenuta efficace in data 06.01.2011.
- **Variante Parziale n. 4 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 4 del 22.01.2013 ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio in data 31.01.2013, Reg. Pubbl. N. 109, avente per oggetto "Approvazione Variante n. 4 al Piano degli Interventi: Progetto per Intervento su "Casone Azzurro" di Via S. Marco", la quale prevede quanto segue:
 - a) ricalibrare l'area a Verde Privato ove insiste il Casone Azzurro corrispondente all'intero Mappale n. 443, Foglio 3°, N.C.T., così come da decreto di vincolo della Soprintendenza per i



BB.AA. di Venezia in data 06.03.2007 Prot.n. 5418/07, in atti in data 15.03.2007 Prot.n. 1684/07;

b) classificare a zona “F” per opere o servizi pubblici o di pubblico interesse contraddistinta al n. 18, l'area a nord adiacente al Casone Azzurro contraddistinta all'intero Mappale n. 441, Foglio 3°, N.C.T. (di cui è stata prevista la acquisizione con la delibera consiliare n. 37/2012), individuando la dotazione strutturale per tale zona. La stessa è divenuta efficace in data 15.02.2013.

- **Variante Parziale n. 5 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 21 del 02.05.2013 ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio in data 16.05.2013, Reg. Pubbl. N. 377, avente per oggetto “Approvazione Variante n. 5 al Piano degli Interventi: DISCIPLINA E MODIFICHE AREALI DI ESPANSIONE E NUOVE Z.T.O. ALL'INTERNO DELLE AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE POSTA TRA VIA UMBERTO I° E VIA BASSA. La stessa è divenuta efficace in data 01.06.2013.
- **Variante Parziale n. 6 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale con Deliberazione nr. 28 del 20.04.2016, ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio on line in data 06.05.2016, Reg. Pubbl. n. 393/2016, avente per oggetto “APPROVAZIONE VARIANTE N. 6 AL PIANO DEGLI INTERVENTI”. La stessa è diventata efficace in data 22.05.2016.
- **Variante Parziale n. 7 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 46 del 09.09.2013, ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio in data 12.09.2013, Reg. Pubbl. N. 687, avente per oggetto “APPROVAZIONE VARIANTE N. 7 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA G. MARCONI N. 77, CATASTALMENTE CENSITA AL FOGLIO 11°, MAPPALE N. 171 DEL N.C.T. La stessa è diventata efficace in data 27.09.2013.
- **Variante Parziale n. 8 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale con Deliberazione nr. 63 del 30.09.2014, ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio on line in data 14.10.2014, Reg. Pubbl. n. 825/2014, avente per oggetto “APPROVAZIONE VARIANTE N. 8 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA DELL'INDUSTRIA, CATASTALMENTE CENSITA AL FOGLIO 1°, MAPPALI N. 504 – 505 – 507 - 20 (porz.) – 22 (porz.) del N.C.T.”. La stessa è diventata efficace in data 30.10.2014.



Con **Delibera n. 5 del C.C.** tenutosi in data **09.03.2017** l'Amministrazione Comunale di Arzergrande ha illustrato i contenuti del **Documento Preliminare per la predisposizione della Variante n. 9** al Piano degli Interventi riconducibili principalmente ai temi del "Territorio Pubblico" e per gli interventi sul "Sistema insediativo".

In data **9 giugno 2020** è stata pubblicata la **L.R. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n.11"** che promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina **mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato**, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro l'anno 2050. Particolare rilievo nell'impianto normativo della legge rivestono le previsioni volte alla riqualificazione edilizia ed ambientale e alla rigenerazione urbana, che indicano forme ed azioni quali la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale. Per il raggiungimento delle finalità di cui alla L.R. 14/2017 è stato chiesto ai Comuni di individuare gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come definiti dall'art. 2 comma 1 lett. e) della medesima Legge Regionale.

Il Comune di Arzergrande (PD), con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 05.10.2017, ha definito gli ambiti di urbanizzazione consolidata ed ha trasmesso alla Regione in data 06.10.2017 Prot.n. 418072/17, la relativa scheda informativa. Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1325 del 10.09.2018 sono state assegnate le quantità di consumo di suolo per ciascun Comune della Regione del Veneto ed in particolare al Comune di Arzergrande (PD) è stata assegnata la quantità di consumo di suolo pari a 8,87 ettari.

A seguito dell'approvazione della **Variante semplificata n. 1 al PATI con DCC nr. 17 in data 26.05.2020**, che ha visto il recepimento della quantità di consumo di suolo assegnata dalla Regione del Veneto e l'aggiornamento delle NTA, è possibile dar seguito all'iter di approvazione della Variante n. 9 al Piano degli Interventi del comune di Arzergrande.

La Variante n. 9 al PI recepisce, oltre ai temi indicati dal documento preliminare, le disposizioni della L.R. 14/2017 sul Contenimento di Consumo di Suolo e gli adeguamenti normativi alle NTO conseguenti all'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo di cui alla DGR . n. 669 del 15 maggio 2018.



1. LA VARIANTE N. 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI | OBIETTIVI

1.1 Obiettivi e strategie

Il Piano degli Interventi vigente di Arzergrande, come già descritto in precedenza, risponde alle direttive e prescrizione date dal P.A.T.I., e riporta i contenuti delle otto precedenti Varianti.

La presente Variante n. 9 al P.I. si prefigura come una variante allo strumento urbanistico per il recepimento dei contenuti di cui al documento preliminare, di adeguamento alla variante semplificata al P.A.T.I. per il recepimento dei contenuti della L.R. 14/2017 sul Contenimento di Consumo di Suolo e di coordinamento delle norme tecniche operative con il nuovo regolamento edilizio.

I principali contenuti della Variante trattano pertanto diversi temi, dal perseguimento degli obiettivi urbanistici prefigurati dalla stessa Amministrazione, agli obblighi di adeguamento normativo e cartografico del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) dettati dalle recenti Leggi Regionali sulla riduzione e razionalizzazione del consumo di suolo.

Il Piano del "Territorio Pubblico"

Un tema emerso dal Documento preliminare è il Piano del "Territorio Pubblico" con lo scopo di dare forma ad insediamenti ordinati ed equilibrati sotto il profilo della distribuzione tra spazi pubblici e privati, prendendo spunto dalle esigenze di nuovi spazi pubblici o interventi di grande utilità manifestate dalla cittadinanza. Viene così ripensato il territorio comunale a partire dagli spazi pubblici, intesi non come standard (indicatori minimi della qualità edificatoria) quantitativi (puro dato dimensionale), bensì come luoghi di aggregazione, funzionali agli interventi edilizi, dove si intessono relazioni sociali ed in cui la comunità si ritrova e si riconosce e che generano qualità all'interno del tessuto urbano.

Il "Piano del Territorio pubblico" ha quindi lo scopo di realizzare un piano dei servizi, il quale mette in evidenza gli interventi necessari, per la realizzazione dei quali assume un ruolo decisivo il coinvolgimento dei privati che divengono così promotori e partecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale. In tale contesto, nei limiti delle competenze definite dalla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi recepisce, rispetto agli ambiti di intervento, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

La Variante n. 9 al Piano degli Interventi pertanto prevede:

- nuove aree per la costruzione di spazi e luoghi di aggregazione funzionali agli interventi edilizi dedicati a servizi pubblici o di pubblico interesse (impianti sportivi, verde attrezzato, parcheggi, viabilità).



- una nuova viabilità tra la Via Comunale Bassa e la Via Umberto I° (già S.P. 4 “Porto”) che elimini il traffico veicolare pesante presente nel Capoluogo e nella Frazione di Vallonga, nella previsione di ampliamento di una attività produttiva.
- la revisione dei vincoli preordinati all’esproprio che hanno compiuto il loro quinquennio di validità.

Sistema insediativo

Per rendere sostenibile il progetto di “Territorio pubblico”, alla luce di quanto sopra esposto, è diventato importante rivedere nel piano le aree idonee allo sviluppo del “territorio privato”, (Piani Urbanistici Attuativi) all’interno della quale gli investitori possano operare. Si sono confermati o modificati gli ambiti delle cosiddette “zone bianche”, ossia quelle aree le cui previsioni di espansione non si sono realizzate nell’arco temporale dei cinque anni dall’entrata in vigore del P.A.T.I. Per tali aree si sono rivisti i rapporti di dimensionamento, anche alla luce dell’attuale stallo del settore delle costruzioni intervenuto a seguito della crisi economico-finanziaria degli ultimi anni. Si sono pertanto riconfermate nella Variante del Piano degli Interventi solamente quelle aree che nei prossimi cinque anni potranno effettivamente essere portate a conclusione, privilegiando gli interventi ad elevata sostenibilità ambientale, che prevedano la realizzazione di edifici a ridotto consumo energetico, e che contestualmente contemplino la realizzazione o il completamento di interventi infrastrutturali previsti nel “Piano del territorio pubblico”, evitando interventi meramente speculativi che hanno interessato diverse zone del nostro territorio.

Contenimento del consumo di Suolo

La Variante n. 9 al Piano degli Interventi recepisce la Variante Semplificata n.1 al P.A.T.I. con la perimetrazione del consolidato (si rimanda all’*TAV. 21 ambiti di Urbanizzazione Consolidata*) e con l’adeguamento normativo di cui all’art. 30 BIS delle NTO per il recepimento della quantità di Consumo di Suolo.

L’adeguamento dell’apparato normativo in funzione del Regolamento Edilizio Comunale

La Variante n. 9 al Piano degli Interventi provvede all’aggiornamento delle Norme Tecniche Operative (N.T.O) e al completamento del raccordo tra N.T.O. e Regolamento Edilizio, finalizzato a semplificarne l’applicazione, pur dando atto che tale documento non risulta previsto dalla L.R. 11/04, ma che contiene indispensabili elementi tecnico - operativi per la gestione edilizia delle trasformazioni territoriali anche a seguito dell’adeguamento al RET ai sensi della D.G.R.V. 1896/2017 e della D.G.R.V. 669/2018.



1.2 Gli elaborati

La Variante n. 9 al Piano degli Interventi è formata dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici

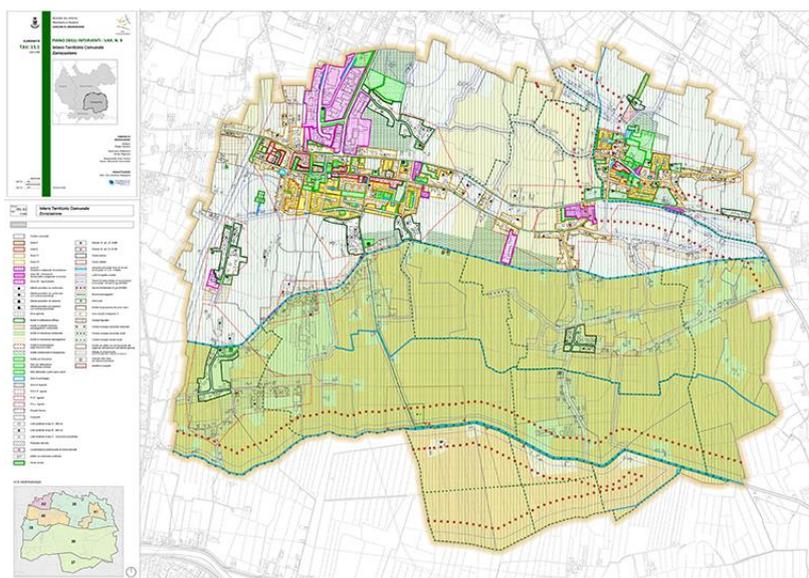
- TAV.. 13/1 PI Intero territorio comunale scala 1:5000
- TAV. 13/3a PI zone significative - Arzergrande scala 1:2000
- TAV. 13/3b PI zone significative - Vallonga scala 1:2000
- TAV. 13/3c PI zone significative – Capitello d’Arzaron, Caresin scala1:2000
- TAV. 20 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata 1:5000

Elaborati Relazioni e Norme

- TAV. 14 Relazione e verifica dimensionamento
- TAV. 17 Repertorio normativo
- TAV. 19 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- TAV. 21 Registro Fondiario del Consumo di Suolo

Quadro Conoscitivo e Asseverazioni

- Elaborato “V.01 – Valutazione compatibilità Idraulica (V.C.I.)”;
- Elaborato “V.02 – Dichiarazione di non necessità V.Inc.A. (allegato “E a D.G.R.V. n. 1400/2017)
- Banca dati alfanumerica e vettoriale con aggiornamento del Q.C.” (ai sensi dell’art. 18, comma 5 bis L.R. 11/2004 e s.m.i.).



TAV.. 13/1 PI Intero territorio comunale



2. LA VARIANTE N. 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI | CONTENUTI

2.1 Aggiornamento cartografico e del limite del Centro Abitato

Il primo passo per la redazione della Variante n. 9 al Piano degli Interventi è stato l'aggiornamento cartografico speditivo della base CTRN. La base cartografica è stata adeguata come da Atti di Indirizzo - Art. 50 della L.R. 11 del 2004 , lettera a), Allegato C – Sezione quarta.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si riportano di seguito due esempi:



Estratto P.I. Vigente



Estratto Variante n. 9. PI



Estratto P.I. Vigente



Estratto Variante n. 9. PI



Con la predisposizione della base cartografica aggiornata si sono recepiti anche i limiti dei Centri Abitati vigenti che hanno determinato il ridisegno delle fasce di rispetto stradale.

2.2. Reiterazione degli standard e riclassificazione delle aree bianche

Il Piano del "Territorio Pubblico"

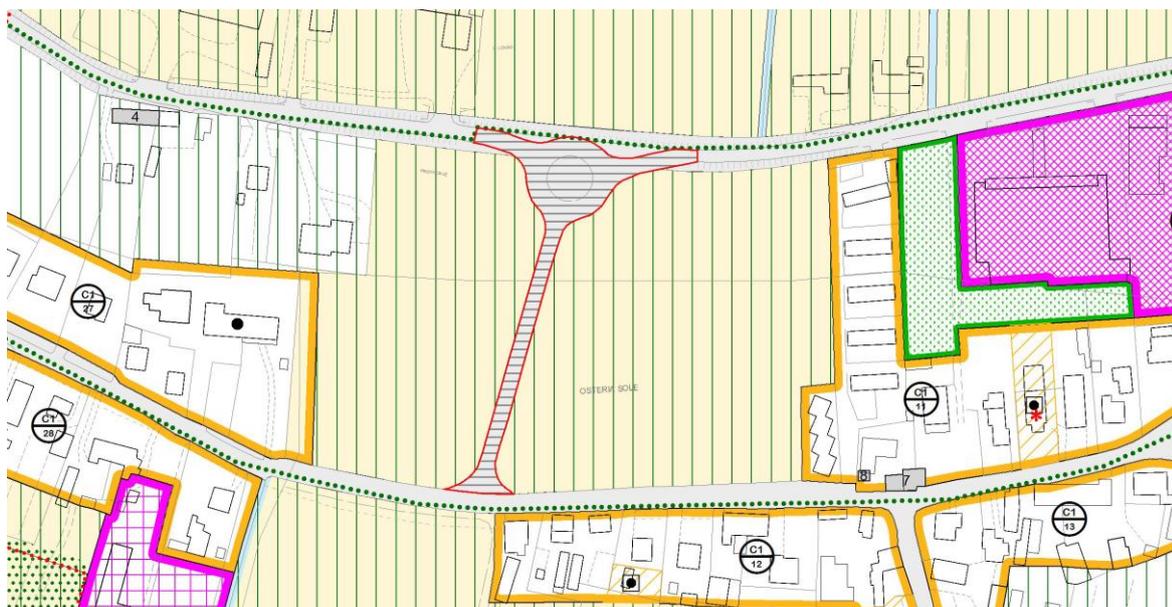
La reiterazione delle aree a standard e la modifica delle stesse, in alcuni casi riclassificate in Verde Privato e in altri stralciati e/o riposizionati in ambiti più strategici, sono riportate negli elaborati cartografici TAV. 13/1 PI Intero territorio comunale (scala 1:5.000), TAV. 13/3a PI zone significative - Arzergrande (scala 1:2.000), TAV. 13/3b PI zone significative - Vallonga (scala 1:2.000) e TAV. 13/3c PI zone significative – Capitello d'Arzaron, Caresin (scala 1:2.000) a cui si rimanda per la consultazione.

La Verifica del dimensionamento (paragrafo 2.3) mostra come le aree a standard previste dalla Variante n. 9 al P.I. soddisfino il fabbisogno per il Comune di Arzergrande. Ai fini del dimensionamento delle aree a servizio (art. 31 LR11/2004) sono previsti almeno 30 mq di aree a standard per i nuovi abitanti teorici insediabili. Attualmente la consistenza demografica (dati Anagrafe comunale 31.12.2019) del Comune di Arzergrande si attesta a 4.856 abitanti, richiedendo un corrispettivo di aree a servizi per la residenza pari a mq. 145.680 mq. mentre la Variante n. 9, prevede nel complesso, aree a standard pari a mq. 235.502 mq. Gli abitanti teorici aggiuntivi insediabili, a seguito del volume massimo consentito previsto dai progetti norma e da tutti i lotti inedificati, individuati nella Variante n. 9 al P.I., risulta essere pari a 1.550 abitanti circa.

A fronte dei dati seguenti emerge che la Variante n. 9 al P.I. soddisfa il fabbisogno degli standard previsti per ciascun abitante:

- Abitanti totali insediabili: 4.856 unità + 1.550 unità = 6.406 unità teoriche insediabili
- Aree a standard previste a servizio della residenza: 235.502 mq
- Verifica aree standard/abitante: $235.502 \text{ mq} / 6.406 \text{ abitanti} = 36,67 \text{ mq} / \text{ab.} > 30 \text{ mq} / \text{ab}$

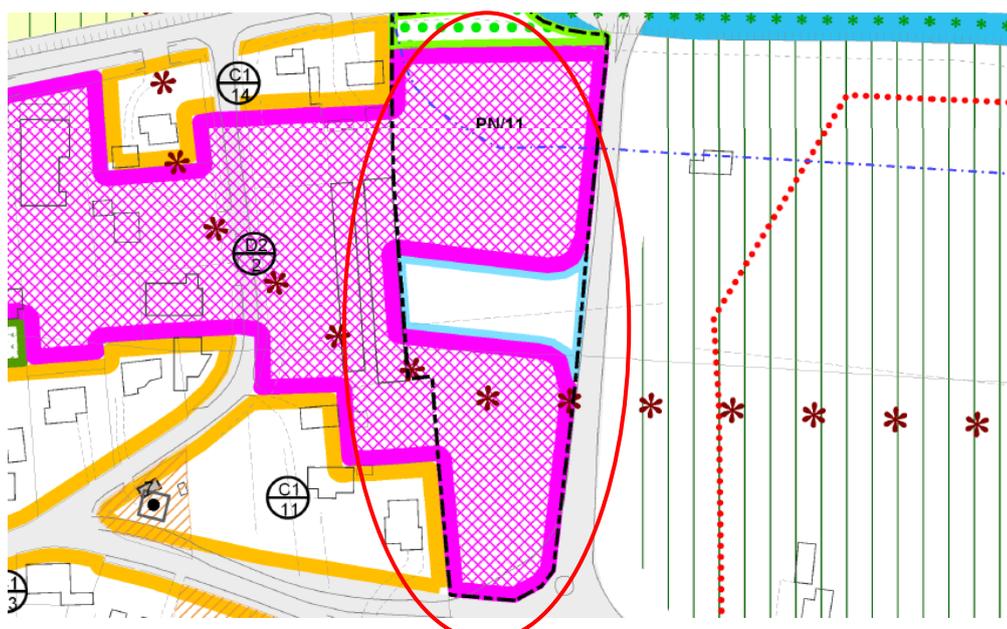
Come evidenziato nel precedentemente paragrafo 1.1 la Variante n. 9 al Piano degli Interventi individua anche la nuova viabilità di progetto che raccorda "Via Comunale Bassa e la Via Umberto I°".



Estratto Variante n. 9. PI – Viabilità di progetto

Sistema insediativo

La Variante n. 9 al Piano degli Interventi del comune di Arzergrande, per la programmazione urbanistica del tessuto insediativo, prevede la reiterazione di quasi tutti i Progetti Norma a carattere residenziale decaduti e lo stralcio del Progetto Norma n. 11 a Vallonga pari a mq. 16.025. Si riportano di seguito le principali modifiche cartografiche della Variante n. 9.



Estratto P.I. Vigente



Estratto P.I. Variante n. 9

CAPOLUOGO

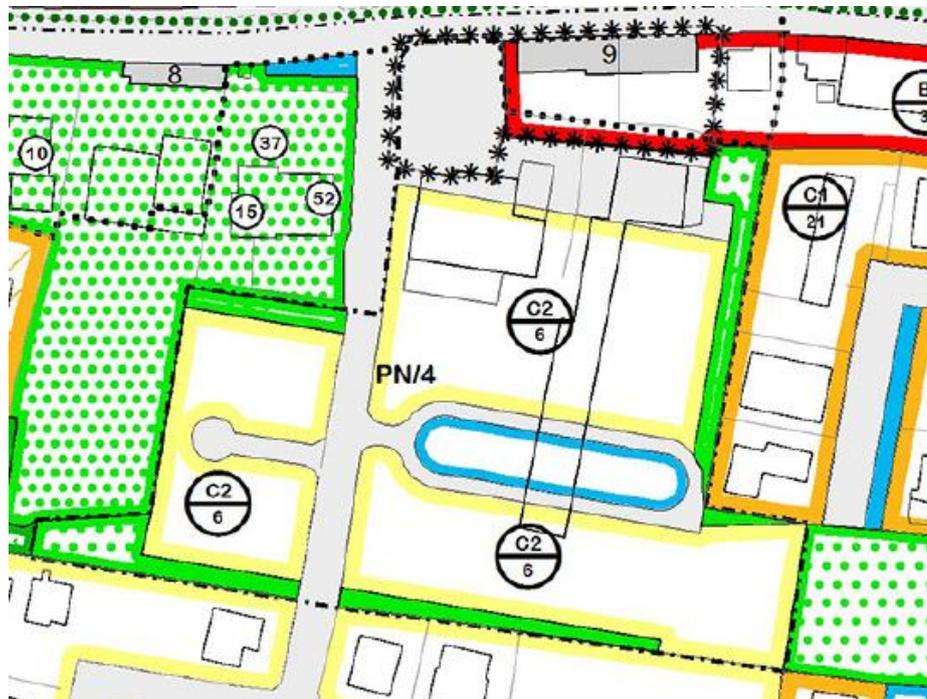
Per quanto riguarda il Progetto Norma n. 4 è prevista una diversa delimitazione della superficie territoriale mantenendo tuttavia inalterato il volume massimo previsto. Il Progetto Guida, di cui allegato "TAV. 17 Repertorio Normativo", riporta le carature e i diversi comparti di attuazione.



Variante n. 9 al PI – Tav. 17 Repertorio Normativo



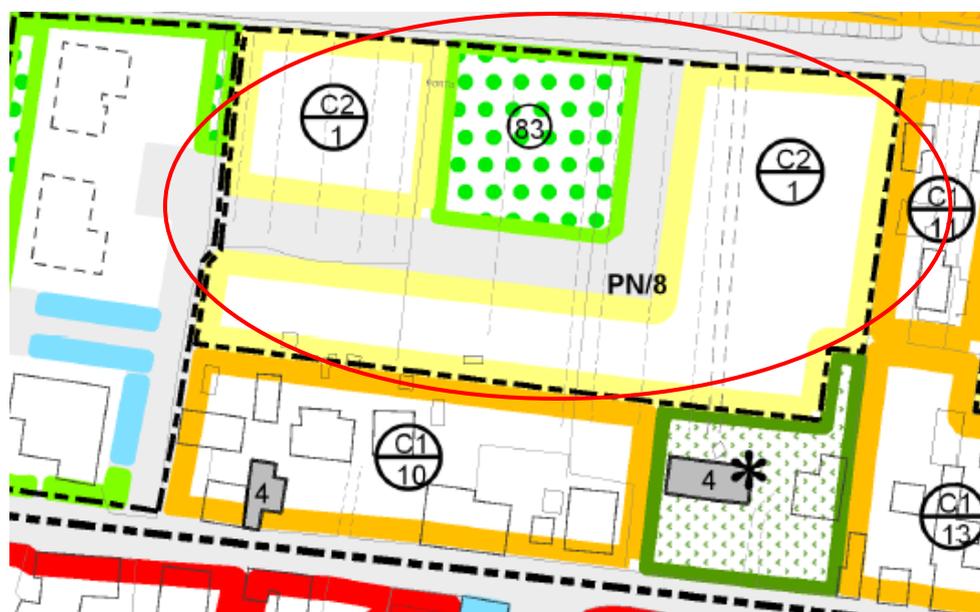
Estratto P.I. Vigente



Estratto P.I. Variante n. 9



Viene in parte riconfermato il Progetto Norma n. 8 per una sola superficie di 4.100 mq e per un totale di 3.900 mc ammissibili, a fronte della precedente caratura che vedeva una superficie territoriale di 15.176 mq per un totale di 13.658 mc possibili.



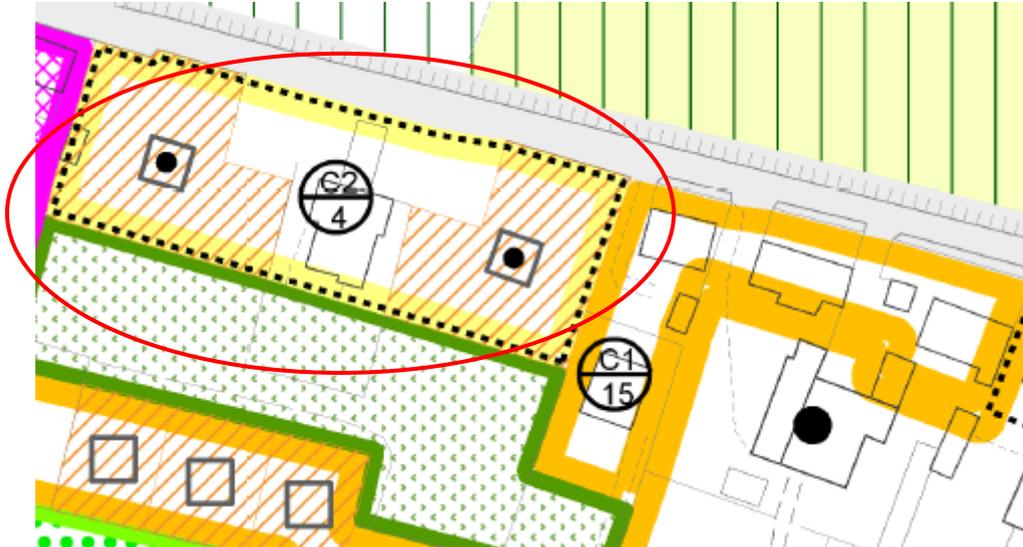
Estratto P.I. Vigente



Estratto P.I. Variante n. 9



Sono stralciati il comparto e il lotto libero inedificato di tipo B della ZTO della C2/4 prevedendo la sua riclassificazione in C1/15.



Estratto P.I. Vigente



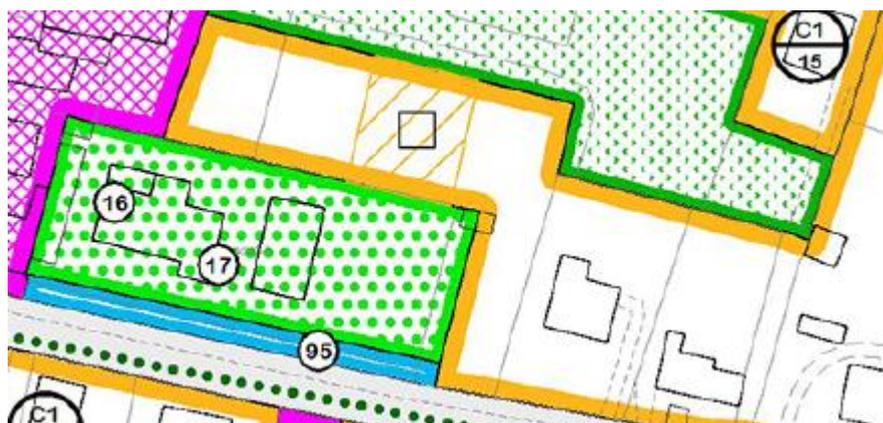
Estratto P.I. Variante n. 9



Sono stralciati due lotti liberi inedificati di tipo A all'interno della ZTO della C1/16.



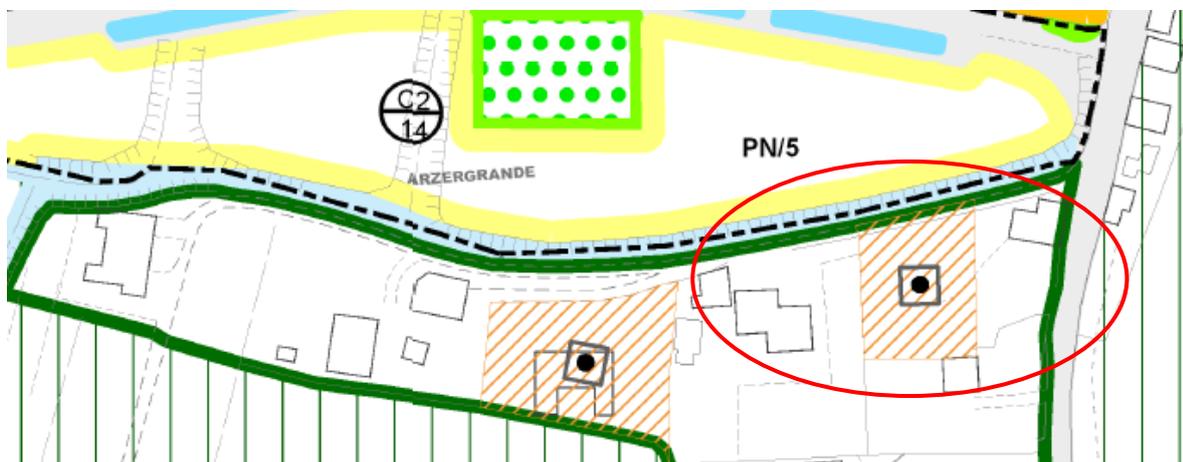
Estratto P.I. Vigente



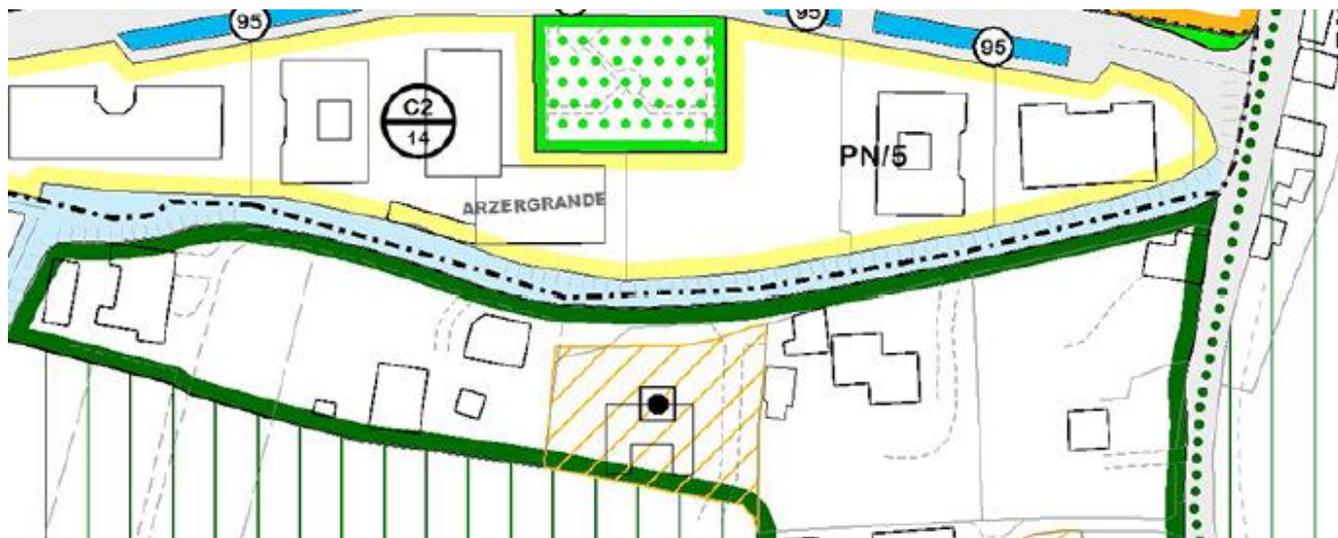
Estratto P.I. Variante n. 9



Sempre in località Capoluogo a sud del PN/5 e all'interno della ZTO ad Edificazione Diffusa viene stralciato un lotto libero inedificato di tipo B.



Estratto P.I. Vigente



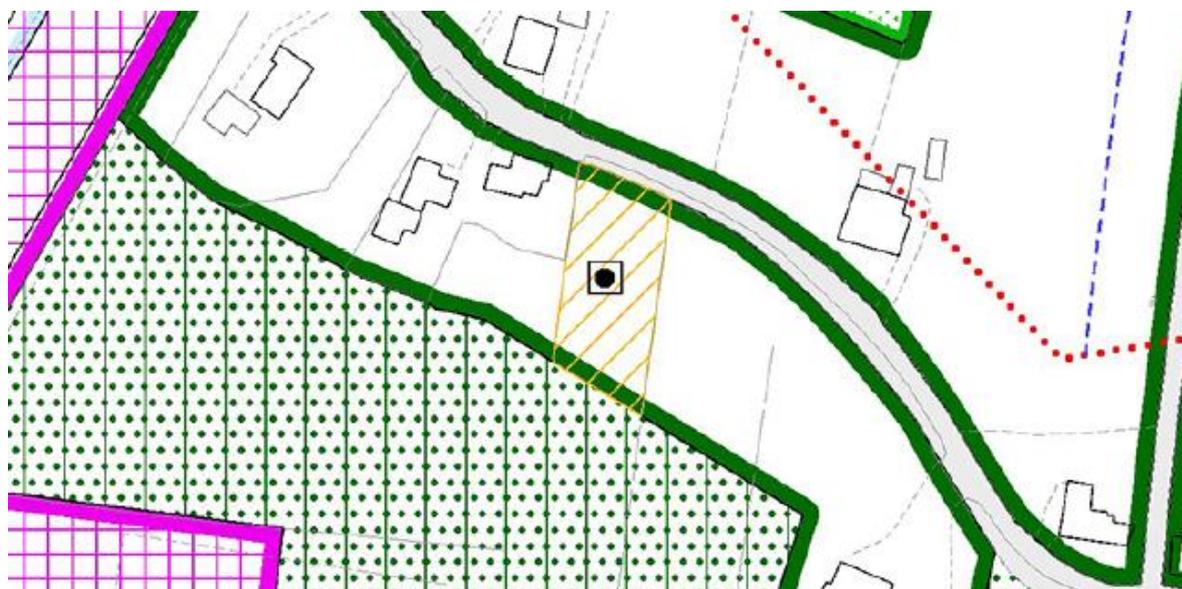
Estratto P.I. Variante n. 9



A est della Zona Industriale e all'interno della ZTO ad Edificazione diffusa, nell'area prospiciente a via Boschetti viene previsto un nuovo lotto ineditato di tipo B.



Estratto P.I. Vigente

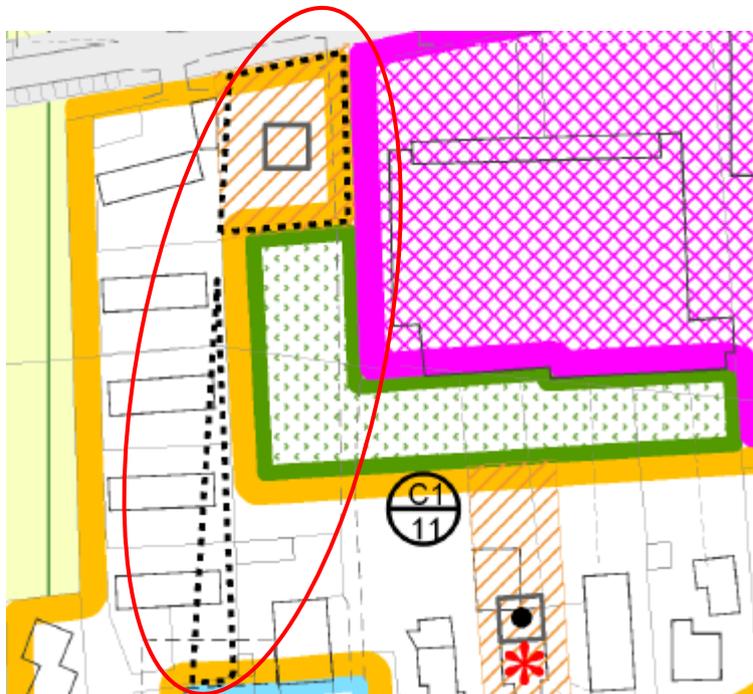


Estratto P.I. Variante n. 9



VALLONGA

A Vallonga tra Via Umberto I° e Via Bassa viene stralciato un comparto e il lotto libero ineditificato di tipo A con conseguente riclassificazione di parte della ZTO C1/11 a verde privato.



Estratto P.I. Vigente



Estratto P.I. Variante n. 9



Nella località di Vallonga, nell'area posta tra via Montagnon e via Giovanni Pascoli, all'interno della ZTO C1/6 viene stralciato un lotto libero inedificato di tipo A e introdotto un nuovo lotto inedificato a caratura predefinita n. 3 pari a mc. 500, che va a risagomare leggermente la stessa ZTO C1/6



Estratto P.I. Vigente



Estratto P.I. Variante n. 9



2.3 Verifica del Dimensionamento

A fronte delle modifiche cartografiche del sistema insediativo, che vanno ad incidere sulla volumetria prevista dalla Variante n. 9 al Piano degli Interventi si riporta la seguente tabella:

Lotti Liberi | Modifiche Variante n. 9

Variante n. 9 - Località	ZTO	Volumetria
Via Boschetti	Edificazione diffusa	+ 800
Capoluogo	C1/16	-1.200
Capoluogo	ex C2/4	-800
Capoluogo	Edificazione diffusa	-800
Vallonga	C1/11	-600
Vallonga	C1/6	-600
Vallonga	C1/6	+ 500

TOTALE Volumetria stralciata per i Lotti liberi: - 2.700 mc

Progetti Norma | Modifiche Variante n. 9

Variante n. 9 - Località	ZTO	Volumetria
Capoluogo	PN 8	-9.758
Vallonga	D2/2	-7.437

TOTALE Volumetria stralciata per i Progetti Norma: - 17.195 mc

Nel complesso la Variante n. 9 stralcia una volumetria di circa 20.000 mc. I lotti liberi interessano principalmente il tessuto consolidato mentre le modifiche afferenti ai Progetti Norma permettono anche un recupero di superficie agricola pari a 27.101 mq.

Le aree a standard a servizio della residenza risultano essere nel complesso pari a 235.502 mq.

Gli abitanti teorici insediabili, a seguito dalle scelte urbanistiche riguardanti la totalità dei lotti liberi e dei progetti norma, risultano essere di 1.550 unità. Tale valore deriva dalla volumetria complessiva prevista a cui si attribuisce 150 mc/abitante. Per quanto riguarda invece gli abitanti esistenti in data 31.12.19 risultano essere pari a 4.856 unità



Verifica aree standard | Variante n. 9

Totale aree Standard (mq)	Abitanti teorici Insediabili (n.)	Standard abitante (mq)	Standard abitante LR 11/04 (mq)
(a)	(b)	(c) = (a) / (b)	
235.502	6.406	36,76	30,00

2.4. Varianti normative

Le Varianti alle NTO interessano sia modifiche derivanti dalla reiterazione di aree standard e lotti liberi, che dal coordinamento normativo in recepimento della LR14/17 “Contenimento del consumo di Suolo” e dall’approvazione del nuovo regolamento edilizio comunale.

Le modifiche sono riportate nell’elaborato “TAV. 16 Norme Tecniche Operative” in cui sono evidenziate le parti stralciate con un segno barrato e le parti in aggiunta di colore rosso.

Le modifiche normative afferenti alla LR14/2017 e al REC sono trattate nei paragrafi successivi.

Per quanto riguarda la reiterazione dell’area a standard ” **n. 19 Servizi collettivi per la zona industriale**”, a confine con il comune di Piove di Sacco, si sono volute specificare le possibili destinazioni d’uso all’”**art 40 Repertorio normativo delle zone per attrezzature, servizi ed impianti di interesse comune**” delle NTO.



Individuazione Area Standard n. 19



Variante Normativa art. 40

Art. 40 Repertorio normativo delle zone per attrezzature, servizi ed impianti di interesse comune”

...

19 Per i Servizi collettivi per la zona industriale si specificano le seguenti destinazioni d'uso possibili: autolavaggio, stazione di servizio, banca, hotel, alberghi, mense, tavole calde, snack-bar, tabacchi, centro orientamento professionale, centro medico, reception e vigilanze, sale meetings, asilo nido, officina meccanica, centro raccolta materiali di scarto. Per gli standard a parcheggio e a vere si rimanda alla disciplina della rispettiva destinazione d'uso.*

Variante Normativa art. 33

A seguito dell'introduzione del lotto libero inedificato di Tipo C a volume predefinito viene aggiornato il comma 5) dell'art. 33 Generalità degli interventi e viene introdotto il comma 6) CALCOLO VOLUME. Questo ultimo comma indica che la modalità di calcolo della volumetria, per i lotti liberi inedificati reiterati dalla Variante n. 9, rimane invariato mentre per i successivi si segue la modalità di cui all'art. 14 – Indici edilizi e metodi di misurazione delle NTO.

Art. 33 Generalità degli interventi

...

5) LOTTI INEDIFICATI TIPO C: a volume predefinito con il seguente progressivo

N.	ZTO	mc
1	C1 - 31	500
2	C1 - 31	500
<i>3</i>	<i>C1 - 6</i>	<i>500</i>

6) CALCOLO VOLUME: i lotti liberi inedificati, di cui alle tipologie A, B e C, reiterati e/o individuati come da Variante n. 9 al P.I., seguono la modalità di calcolo del volume come da Allegato A alle NTO al fine di mantenere l'invarianza (art. 2, co. 4, Intesa sancita in data 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata nella G.U. n. 268 del 16.11.2016 e di cui alla D.G.R.V. n. 1896/2014).



2.5. Adeguamento alla L.R. 14/2017

Come già descritto in precedenza, la presente Variante n. 9 al P.I. riguarda il recepimento delle disposizioni regionali sul consumo di suolo visto che, a seguito di un percorso di coinvolgimento con la Provincia di Padova, il Comune di Arzergrande, tramite l'approvazione della Variante semplificata n. 1 avvenuta con DCC n. 17 del 26.05.2020, ha rivisto a livello normativo le NTA del PATI e ha introdotto la Tavola 5a – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.

La Variante n. 9 al Piano degli interventi introduce pertanto un nuovo elaborato “**TAV. 20 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata**” scala **1:5.000** aggiornando gli ambiti della Tavola 5a della Variante semplificata n. 1 al PATI. La nuova cartografia del Piano degli Interventi è l'elaborato a cui bisogna far riferimento per individuare se le trasformazioni edilizie/urbanistiche ricadano all'esterno di tali ambiti determinando così un consumo di suolo.

La Variante n. 9 introduce l'elaborato “TAV 21 Registro Fondiario del consumo di suolo” quale strumento per il monitoraggio del consumo di suolo secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017.

La Variante n. 9 con la modifica alle NTO del PI, introducendo l'art. **30 BIS – Consumo di Suolo e Ambiti di Urbanizzazione Consolidata**, si adegua alle direttive regionali e alla Variante semplificata n. 1 del PATI.

Variante Normativa art. 30 BIS

- *CONSUMO DI SUOLO : Il P.R.C. prevede la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi dell'art.2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017 secondo quanto disposto dalla D.G.R.V. 668/2018. La quantità massima di consumo di suolo prevista dalla suddetta deliberazione regionale per il Comune di Arzergrande è pari a 8,87 Ha.*

Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017.

- *AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA “AUC”: Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) sono individuati ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della LR. 14/2017, e comprendono:*

- l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;*
- le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;*
- i nuclei insediativi in zona agricola.*

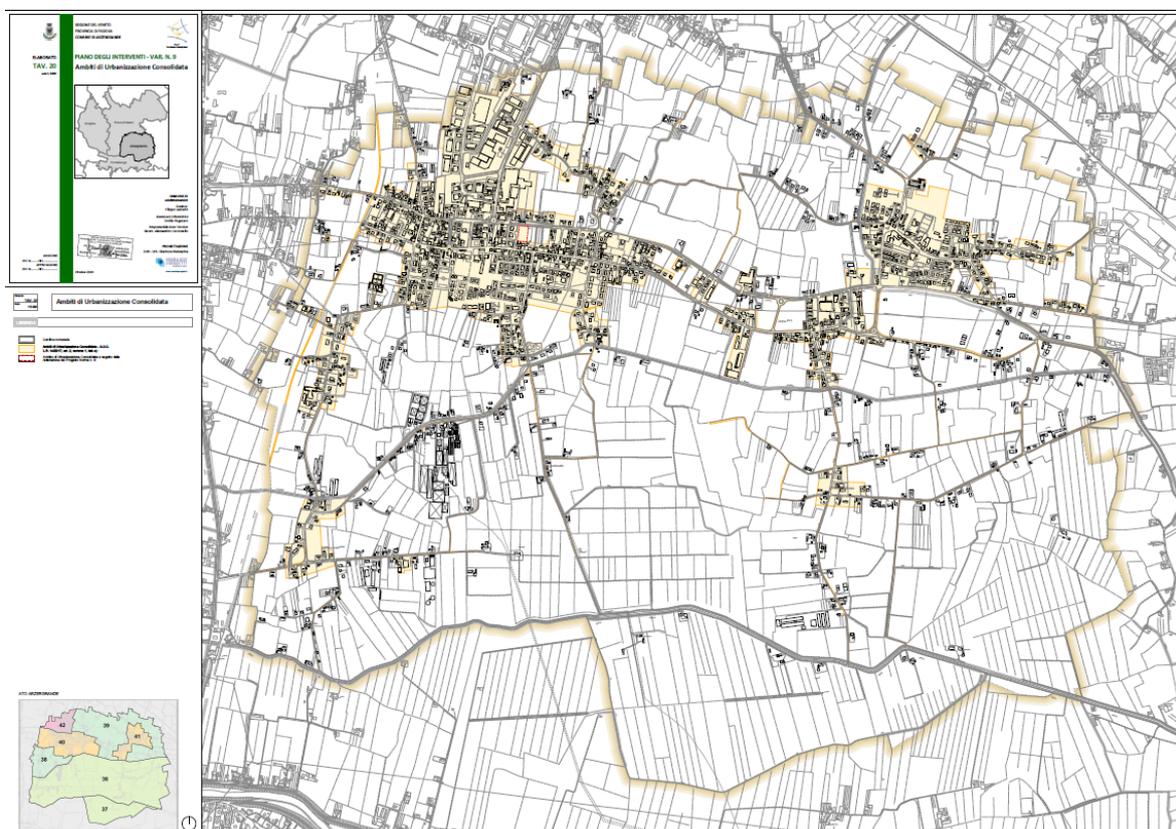


Negli ambiti di urbanizzazione consolidata sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dallo strumento urbanistico, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da interventi che comportano consumo di suolo, così come definito dall'art.2, co. 1, lett. c) della L.R. 14/2017.

Sono inoltre sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 della L.R. 04/2019.

- MONITORAGGIO”:

Con le finalità della LR 14/2017 e per il rispetto dei limiti fissati dalla DGR 668/2018 la presente variante al P.I. istituisce il “Registro Fondiario del consumo di suolo” quale strumento per il monitoraggio del consumo di suolo



TAV. 20 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata”



2.6 Adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale

Anche se il regolamento edilizio non è un elaborato della variante al Piano degli Interventi, il suo adeguamento a quello tipo regionale ai sensi delle D.G.R.V. 1896/2017 e D.G.R.V. 669/2018, comporta una modifica delle norme tecniche del Piano.

Tenuto conto del recepimento del **Regolamento Edilizio Tipo** (in attuazione dell'Intesa sancita in data 20/10/2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata nella G.U. n. 268 del 16/11/2016, riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) di cui all'art. 4, c. 1 sexies del D.P.R. n. 380/2001) avvenuto con la D.G.R. n. 1896 del 22/11/2017, l'adattamento del **Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.)** è operato sulla base dei suggerimenti operativi e delle linee guida per l'adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo approvate con D.G.R. n. 669 del 15/05/2018.

Lo schema di Regolamento Edilizio Tipo e i relativi allegati, costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.

Il Regolamento Edilizio Comunale si articola in due parti, così come previsto dall'Intesa:

a) nella Parte Prima, denominata "*Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia*" è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;

b) nella Parte Seconda, denominata "*Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale – sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia – è ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale;

ed è corredato inoltre di:

- ⇒ allegato "A: Quadro delle definizioni uniformi";
- ⇒ allegato "B: Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia";
- ⇒ allegato "C: adeguamento delle Norme Tecniche Operative del P.I. alle definizioni che ne mantengono invariate le relative previsioni dimensionali"

Al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, la Parte Prima contiene il richiamo alla disciplina nazionale / Regionale relativa alle materie di seguito elencate (la quale, pertanto, opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel regolamento edilizio):

- le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;



- il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - ai rispetti (stradale, ferroviario, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio);
 - alle servitù militari;
 - agli accessi stradali;
 - alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - ai siti contaminati;
- la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico-culturale e territoriale;
- le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

La Parte Seconda del Regolamento Edilizio Comunale, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'Ente, nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Parte Prima.

I requisiti tecnici integrativi sono espressi attraverso norme prestazionali, che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie.

L'art. 19, comma 1, della L.R. n. 15/2018 ha introdotto il seguente art. 48 ter (Disposizioni per l'attuazione dell'Intesa concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) nella L.R. n. 11/2004:

"1. I Comuni, al fine di recepire quanto disposto dall'Intesa sancita tra il Governo, le Regioni ed i Comuni, ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131, adeguano i regolamenti edilizi allo schema di Regolamento Edilizio Tipo e ai relativi allegati, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

2. Le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di cui al comma 4.

3. I Comuni utilizzano in ogni caso le nuove definizioni ai fini della determinazione dei parametri e dei coefficienti necessari per l'approvazione della variante al cui al comma 4.



4. I Comuni, con apposita variante, adeguano gli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica nei tempi e con le procedure previsti, rispettivamente, dall'articolo 13, comma 10 e dall'articolo 14 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11".

Pertanto sono state adeguate le norme del P.I., in particolare:

- *Articolo 6 ter Progetti Norma e Articolo 39 repertorio normativo*: al fine di assicurare la cosiddetta **"invarianza dimensionale"** si mantiene la stessa modalità di calcolo delle volumetrie definite nei progetti Norma alla previgente Variante. Tale modalità di misurazione è riportata nell'Allegato A delle NTO e vale solo per i progetti norma reiterati dalla variante n. 9 al P.I.
- *Articolo 12 Indici urbanistici*: le modifiche evitano il ripetersi di definizioni ora contenute all'interno del R.E.C.,
- *Articolo 14 Indici edilizi e metodi di misurazione*: consente di recuperare la modalità di calcolo del massimo volume ammissibile di un progetto edilizio prima declinato all'interno del Regolamento Edilizio previgente. Il Volume edificabile, così come definito dall'art. 14 delle NTO della Variante n. 9 al PI, si avvale delle definizioni uniformi indicate dal R.E.C. e specifica ciò che si scomputa per calcolo del volume stesso.
- *Articolo 20 Zone B e articolo 21 Zone C/1*: l'aumento volumetrico, di cui al Comma 2) INTERVENTI AMMESSI, è portato da 150 mc a 180 mc al fine di assicurare la cosiddetta **"invarianza dimensionale"**.
- *Articolo 33 Generalità degli interventi*: al fine di assicurare la cosiddetta **"invarianza dimensionale"** si mantiene la stessa modalità di calcolo delle volumetrie definite nei lotti liberi alla previgente Variante come già precedentemente indicato al paragrafo 2.4. Tale modalità di misurazione è riportata nell'Allegato A delle NTO e vale solo per i lotti liberi reiterati dalla variante n. 9 al P.I.

Viene inoltre introdotto l'elaborato *"TAV. 19 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"*, come da comma 5, lett. d) art. 17 della L.R. 11/04, in cui convergono le indicazioni per la *"Tutela degli spazi verdi in ambito pubblico"* prima definiti dal previgente R.E., i Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale prima Allegato alle NTO nel previgente P.I. e infine l'Abaco degli Edifici Rurali.