



Città di Selvazzano Dentro

Provincia di Padova
Regione del Veneto

PI

Variante n.6

Modifiche puntuali al PI

PIANO DEGLI
INTERVENTI

Ottobre 2018

1a. RELAZIONE TECNICA ed 1b. ELABORATI GRAFICI

SINDACO

ENOCH SORANZO

RESP. AREA TECNICA

Ing. Mariano Ramina

PROGETTISTI

Urb. Roberto Rossetto, Arch. Stefano Maria Doardo, Dott. Marco Urgenti

COLLABORATORI

Urb. Andrea Zorz, Urb. Riccardo Paro

CONTRIBUTI SPECIALISTICI:

VAS

Estensori

Urb. Mauro Zanardo

Collaboratori

Urb. Michele Napoli, Dott. Giordano Basso

VINCA

Estensori

Dott. For. Andrea Rizzi, Dott. Amb. Alice Puppini



Terre s.r.l.

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15
+39 041 5093216 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

VARIANTE PARZIALE N.6
AL PIANO DEGLI INTERVENTI

1a. Relazione Tecnica

SOMMARIO

1. Contenuti della Variante.....	2
1.1 Localizzazione e descrizione degli ambiti di variante	3
1.2 Modifiche puntuali al PI	6
1.3 Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione	8
1.4 Modifiche ai Repertori Normativi.....	14
2. Verifica sul dimensionamento del PI	15
2.1 Dimensionamento.....	15
2.2 Standard	15
2.3 Verifica SAU	17
3. Procedura per l'approvazione della variante	18

PREMESSA

Dal 1° ottobre 2016 il Piano di Assetto del territorio del Comune di Selvazzano Dentro è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BUR n° 89 in data 16/9/2016.

A seguito dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi (PI), ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. 23/04/2004 n. 11, per le parti con esso compatibili.

Il PAT che si articola in disposizioni strutturali è uno strumento d'indirizzo e di coordinamento che non produce effetti conformativi sulla proprietà dei suoli e mantiene efficacia a tempo indeterminato. Gli indirizzi nonché le prescrizioni ed i vincoli, individuati da tale strumento, sono diretti non solo alla prima variante al PI ma anche ai Piani degli Interventi successivi a questo.

Il PI, invece, si articola in disposizioni operative e produce effetti conformativi sulla proprietà. Il PI attua le direttive e prescrizioni del PAT tramite diverse e successive varianti "tematiche". Ogni variante è preceduta dall'illustrazione in Consiglio Comunale del *Documento del Sindaco* ove ne sono descritti contenuti ed obiettivi e diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione, nell'Albo Pretorio del Comune, dell'avviso di avvenuta approvazione. Decorso cinque anni dall'entrata in vigore, decadono le previsioni del PI relative alle aree di trasformazione non utilizzate o non convenzionate.

Ai sensi della LR 11/2004, nel mese di giugno 2017, il Sindaco ha illustrato il **Documento Preliminare in Consiglio Comunale** ove si precisa che: *"data l'articolazione e la complessità dei temi, la variante potrà essere articolata in diversi provvedimenti separati e consequenziali"*.

In data 22 Marzo 2018, il Comune di Selvazzano Dentro ha adottato una **prima variante al Piano degli Interventi** che ha avuto come temi:

- l'aggiornamento della pianificazione delle aree in precedenza assoggettate a PUA le cui opere di urbanizzazione sono state realizzate, collaudate e cedute al Comune;
- Disciplinare urbanisticamente gli ambiti di localizzazione delle opere pubbliche;
- Revisione della disciplina degli edifici di interesse storico testimoniale;
- Il recepimento di alcune proposte di accordo pubblico privato.

La **variante n. 1 al PI è stata approvata** con delibera di C.C. n. 36 (tema 1 e 2) e n. 37 (tema 3) del 18-06-2018.

La variante n. 2 al P.I. è stata approvata con delibera di C.C. n. 51 del 29.09.2018 e ha riguardato il recepimento di un accordo pubblico privato

Le successive varianti al Piano degli Interventi hanno riguardato modifiche puntuali e normative che hanno interessato diversi temi tra cui:

- Introduzione del tema delle varianti verdi che viene ripreso nella presente variante n. 6 (Documento preliminare illustrato dal Sindaco in Consiglio Comunale Var. n. 3 al PI delibera di C.C. n. 31 del 04.06.2018);
- Modifica all'art. 8 delle NTA (Var. 4 al PI adottata con delibera di C.C. n. 38 del 18.06.2018 e approvata con delibera di C.C. n. 52 del 29.09.2018);
- Introduzione del tema delle opere pubbliche da realizzarsi nell'ambito golenale del fiume Bacchiglione (Var. 5 al PI adottata con delibera di C.C. n. 44 del 31.07.2018).

La presente **Variante n. 6 al Piano degli Interventi** recepisce le varianti precedenti approvate dal Consiglio Comunale e introduce diversi temi e apporta alcuni aggiustamenti allo strumento urbanistico attualizzandone i tematismi rispetto alla situazione urbanistica attuale.

1. Contenuti della Variante

La presente variante n. 6 al Piano degli Interventi comprende 4 ambiti di intervento:

- **n. 1 - Valorizzazione del patrimonio comunale;**
- **n. 2 - Variante Verde;**
- **n. 3 - Tratto ciclabile lungo Via Pelosa;**
- **n. 4 - Allineamento cartografico.**

La presente variante ha comportato alcune modifiche puntuali alla zonizzazione ed ai tematismi del Piano degli Interventi vigente fornita dal Comune, inoltre introduce alcune modifiche anche alle Norme Tecniche Operative e ai Repertori Normativi.

Il campo di applicazione della variante n. 6 riguarda diversi tipi di zone e tematismi tra cui le aree agricole e produttive di espansione, la viabilità di progetto, la correzione di errori formali di zonizzazione, relativi all'ambito di intervento n. 4 della variante n. 1 al P.I..

Le modifiche introdotte e descritte negli ambiti di di intervento 2, 3 e 4 trattano temi che non introducono nuove trasformazioni ma prevedono semplicemente allineamenti cartografici attinenti a trasformazioni reali e previsionali di sviluppo del territorio.

L'ambito di di intervento n. 1 riguarda invece la trasformazione di una porzione di un'area destinata a parcheggio in area produttiva permettendone l'edificazione in coerenza con il contesto limitrofo.

Nessuno dei 4 ambiti oggetto della presente Variante n. 6 al PI comporta consumo di suolo ai sensi della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, poiché non si prevedono trasformazioni di aree agricole né utilizzo di SAU, viene incrementa invece la superficie agricola grazie all'introduzione di una variante verde di cui all'ambito n. 2 della presente variante.

Tale variante comporta modifiche ai seguenti temi ed elaborati del PI:

- alla *ZONIZZAZIONE e alla VIABILITA' DI PROGETTO del PI (tematismi cartografici);*
- alle *NORME TECNICHE OPERATIVE;*
- ai *REPERTORI NORMATIVI.*

1.1 Localizzazione e descrizione degli ambiti di variante



Ambito di Intervento n. 1

ATO 1

Oggetto Valorizzazione del patrimonio comunale

Descrizione Le modifiche comprese nell'ambito di variante n. 1 sono rese necessarie per permettere l'alienazione dell'area di circa 3000 mq che viene resa edificabile ai fini della valorizzazione del patrimonio comunale.

Piano degli Interventi - VIGENTE



Piano degli Interventi - VARIANTE



Ambito di Intervento n. 2

ATO 1

Oggetto Variante verde

Descrizione Viene riclassificata in zona agricola la ZTO D1e – 6 di circa 5,4 ha di superficie che viene quindi privata della potenzialità edificatoria a seguito del recepimento di una richiesta pervenuta in risposta all'avviso pubblicato dal Comune.

Piano degli Interventi - VIGENTE



Piano degli Interventi - VARIANTE



1.2 Modifiche puntuali al PI

Ambito di Variante n. 1 - Valorizzazione del patrimonio comunale

L'ambito di intervento n. 1 rivede in parte l'assetto dell'area che è già stata oggetto di variante (Variante n. 1 al PI).

La precedente Variante n. 1 ha aggiornato, sia alla realtà fisica dei luoghi che allo stato di attuazione della pianificazione vigente, l'area ex ZTO D1e-1 che corrispondeva al Piano di Lottizzazione n. 1 "Caselle Ovest" che è stato quindi stralciato, la presente Variante n. 6 riprende quest'ultima situazione urbanistica per la ridefinizione di una porzione di zona corrispondente alla ZTO P-120.

Con la variante n.6 l'area a parcheggio P-120 viene ridimensionata destinandone una parte ad alienazione per permetterne l'edificazione ed una sua valorizzazione.

Ad oggi l'area oggetto di variante, inizialmente realizzata come parcheggio anche per mezzi pesanti, è sottoutilizzata e ha scarsa valenza strategica.

La Variante prevede che l'area sia ricompresa nella ZTO D1e-25 introdotta dalla Variante n. 1, e l'inserimento di un nuovo lotto edificabile di circa 3.000 mq di cui 1.500 di superficie coperta per attuare un intervento edilizio diretto.

Infine, per garantirne il collegamento alla viabilità esistente, viene garantito una servitù di passaggio definita in cartografia come viabilità privata di progetto.

Modifiche cartografiche:

- Modifica cartografica alla ZTO P-120 che viene ridimensionata;
- Modifica cartografica alla ZTO D1e-25 che viene ampliata nell'area a parcheggio per circa 3.000 mq;
- Inserimento di un lotto edificabile n.61 corrispondente all'ampliamento della ZTO D1e-25 di cui punto precedente;
- Modifica cartografica alla viabilità con accesso al lotto libero introdotto dalla variante.

Modifica alle NTA e ai Repertori Normativi

- Aggiornamento dell'elenco dei lotti con inserimento del lotto n. 61 con superficie coperta prevista di 1.500 mq.

Ambito di Variante n. 2 - Variante Verde

Il secondo ambito di variante riguarda l'introduzione del tema delle varianti verdi così come previsto dall' art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 4 Giugno 2018, l'Amministrazione comunale ha dato avvio al procedimento diretto agli aventi titolo che avessero interesse a presentare richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili come da comma 1, art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4..

A seguito della pubblicazione dell'avviso è pervenuta in data 22 Febbraio 2017 n. 1 richiesta riguardante la ZTO D1e-6 catastalmente riconosciuta al Foglio 3 mapp.li 64, 65(parte), 67(parte), 2051 e 2057, sulla quale persisteva un Piano urbanistico di lottizzazione.

La richiesta è stata accolta dal Comune e viene quindi apportata la modifica cartografica alla zonizzazione del PI vigente.

Modifiche cartografiche:

- Riclassificazione della zonizzazione da ZTO D1e- 6 a zona agricola E3;
- Stralcio del Piano di Lottizzazione che era previsto sull'area oggetto di variante.

Ambito di Variante n. 3 - Tratto ciclabile lungo Via Pelosa

L'ambito di Variante n. 3 introduce il tema del completamento del collegamento ciclabile lungo Via Pelosa rendendo quindi necessario l'aggiornamento della cartografia sulla base delle indicazioni fornite dal Comune.

Il tratto di collegamento ciclabile inserito in questa variante permette il completamento del percorso già realizzato di importanza strategica per lo sviluppo di una rete di mobilità lenta del territorio.

Viene quindi ridefinita la ZTO D1e-8 nella sua parte meridionale e inserita la viabilità di progetto riguardante la tratta ciclabile che verrà realizzata.

Modifica cartografiche:

- Allineamento della cartografia con modifica al perimetro della ZTO D1e-8;
- Inserimento della viabilità di progetto corrispondente al sedime della pista ciclabile.

Ambito di Variante n. 4 - Allineamento cartografico

L'ambito di variante 4 interessa un'area già oggetto di variante (Variante n.1 al PI) che ha allineato lo strumento urbanistico allo stato di fatto dei luoghi.

La precedente Variante n. 1 al PI ridefiniva l'intera area corrispondente al perimetro del Piano Particolareggiato Esecutivo PPE n. 35, già in buona parte realizzato, ne eliminava quindi il perimetro e riclassificava le aree in parte in ZTO B-252, in parte in ZTO C1-163 oltre alle aree a servizi sanitari, ed altro, individuando inoltre 2 lotti a volumetria predeterminata.

In questa fase si rende necessario rivedere una porzione corrispondente alla Zona VP- 199 che, nello stato di fatto dei luoghi, è stata interessata da interventi di edificazione con la realizzazione di un edificio residenziali.

L'edificazione dell'area è avvenuta come da prescrizioni contenute nelle NTA del PPE n.35, all'interno del piano l'area oggetto di variante corrispondeva al comparto "B" Unità Minima di Intervento 4. Per tale area si prescriveva la possibile edificazione anche con accorpamento del vicino lotto facente parte di una diversa ZTO e posto fuori dal perimetro del piano.

Essendo stata realizzata la previsione prescritta nelle NTA del PPE n.35 descritte sopra, si rende necessario correggere la destinazione urbanistica dell'area ridimensionando la Zona VP-199 alla effettiva area destinata a verde attrezzato posta lungo Via Monache e riclassificare l'area oggetto di edificazione in ZTO C1-163 con indice fondiario zero.

Infine viene ridefinito in minima parte, sull'assetto reale dell'area edificata, il perimetro del Piano di recupero che ricade nella vicina Zona C1-62.

Modifica cartografiche:

- Modifica alla zonizzazione con riclassificazione della ZTO VP -199 che viene integrata nella ZTO C1-62;
- Allineamento del perimetro del Piano di Reupero sulla Zona C1-62.

1.3 Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

L'ambito di variante n. 1 che prevede l'inserimento di un nuovo lotto edificabile n.61 in ZTO D1e-25 (ex ZTO D1e-1) comporta una modifica nella disciplina di piano, il nuovo lotto individuato viene infatti inserito all'interno del repertorio dei *lotti liberi con volumetria e superficie coperta assegnata*, (tema introdotto dalla Variante n.1 al Piano degli Interventi), pertanto sono apportate le seguenti varianti alle Norme tecniche Operative:

- a) Aggiunta del lotto n. 61 (numerazione progressiva) alla tabella riportata all'articolo 35 bis "*lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata e schede norma*", al lotto viene prescritta una superficie coperta pari a 1.500 mq.

Gli altri ambiti di Variante n. 2, 3 e 4 non modificano invece le norme tecniche operative che del PI.

Sono riportati di seguito gli articoli modificati evidenziando le variazioni apportate rispetto alle norme vigenti nel seguente modo:

- **Abcdefghi** : *Parti aggiunte*

Art. 35.bis - lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata e schede norma

Sono **Lotti liberi con volumetria o superficie coperta assegnata** i lotti ineditati individuati all'interno delle ex zone C2 e D1e (riportate in tabella) che hanno completato l'iter attuativo.

Oltre alla volumetria o superficie coperta assegnata ad ogni lotto nella seguente tabella A sono riportate le prescrizioni generali (riferite all'intero P.U.A) e prescrizioni puntuali (riferite allo specifico lotto) riportate nelle norme di attuazione dei P.U.A. di origine e che conservano la loro efficacia:

REPERTORIO DEI LOTTI LIBERI CON VOLUMETRIA O SUPERFICIE COPERTA ASSEGNATA					
N° Lotto	Volume mc.	Superficie coperta mq	PUA di provenienza	Prescrizioni Generali	Prescrizioni Puntuali
1	-	1980	PdL n. 1 Caselle Ovest Zona D1-e1	Possibilità di accorpare 2 o più lotti. H. max 10 m con l'esclusione dei volumi tecnici. Volume massimo per alloggio custode mc 540. Distanza dalle strade m 7,50 per strade di larghezza < 15ml e ml 10,00 per strade di larghezza > 15ml.	
2	-	1705			
3	-	1665			
4	-	2510			Lotto 4: Sono vietati gli accessi carrai dalla limitrofa area a parcheggio.
5	-	2084			
6	-	2071			
7	-	581			
8	-	1657			
9	-	1496			
61	-	1500			

N° Lotto	Volume mc.	Superficie coperta mq	PUA di provenienza	Prescrizioni Generali	Prescrizioni Puntuali
10	650	-	PdL ex n. 6 Sarneola Zona C2.4	Tipologie edilizie ammesse: insediamenti unifamiliari, bifamiliari e aggregazioni a schiera.	Lotto 11: Possibilità di tipologia a blocco. H. = 7,50m
11	4750	-			
12	1680	-	PdL n. 7.1 - B Zona C2.6	Possibilità di accorpamento lotti contigui e loro parti previa presentazione di progetto volumetrico.	
13	1550	-			
14	1100	-			
15	1100	-			
16	1550	-			
17	2200	-			
18	2700	-	PdL. n. 12 Zona C2.9	Tipologie edilizie (Tav.7) • piccoli condomini,	
19	3614	-			
20	3425	-			

21	2246	-		• mono-bifamiliari, • schiere H. max 9,50 m	
22	2160	-			
23	2164	-			
24	1810	-			
25	2885	-			
26	1761	-			Lotto 26: Obbligo di servitù di passaggio per accedere al lotto n. 27
27	2840	-			Lotto 27: Obbligo di accesso attraverso il lotto n. 26
B1	0	-	PdL. n. 12 Zona C2.9	H. max 9,50 m	
B2	0	-			
B3	356	-			
B4	284	-			
B5	351	-			
C	806	-			
28	1134	-	Piano di Lottizzazione P.L. 7.1 A – Capital Costruzioni - Valente	H. max 6,50 m	
30	969	-	PdL. Vittorio Emanuele III Zona C2.10		
31	-	59%	Accordo di Programma Rino Greggio Argenterie Zona D1.18	H. max. m 12,00 salvo i volumi tecnici (p. 7 art 40 NTO) o tecnologici collegati alle esigenze del ciclo produttivo.	
32	1058	-	PdL n.18 Paleoalveo Zona C219		
33	1040	-			
34	1283	-			
35	1233	-			
36	1017	-			
37	698	-	PPE via Don Bosco Zona V-S 2	H. max m 8,50. I lotti n. 38, 39 e 40 Possono essere accorpati in un unico lotto.	
38	592	-			
39	506	-			
40	506	-			
41	427	-			
42	697	-			
43	469	-			
44	4170	-	PdL Zone C2.17 - C1S.1	Tipologia edilizia ammessa per tutti i lotti (eccetto n. 44): edifici a schiera, bifamiliare ed unifamiliare.	Lotto 44: H. max m 9,50 Tipologia: condominiale
45	1520	-			Lotto 45: H. max m 9,50

46	962	-			Lotto 46: H. max m 7,50
47	962	-			Lotto 47: H. max m 7,50
48	1110	-	PdL San Domenico Nuova Zona C2.37	Non è ammesso l'accorpamento dei lotti.	Lotto 48: H. max 6,50 m
49	1350	-			Lotto 49: H. max 7,50 m
50	932	-	PdL	L'attuazione diretta dei lotti potrà avvenire soltanto dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione (in parte già realizzate); l'agibilità degli edifici potrà essere presentata solo ad avvenuto collaudo favorevole e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione. H. max 9,50 - n. 3 piani	
51	1200	-	San Domenico Nuova		
52	887	-	Attuazione variante n.		
53	869	-	15 al PRG		
54	890	-	Zona C2.38		
55	820	-			
56	986	-			
57	3436	-	PPE	Residenza e attività compatibili, 3 piani, tipologia edilizia in linea, H. max. 10,50 m	
58	3436	-	n.35 - Ira Zona C2.18		
59	-	3839	PdL	Ammesso l'accorpamento dei lotti. Ammesso modificare e/o spostare l'accesso carraio ai lotti senza modificarne la superficie destinata a parcheggio esterno all'area, nonché la formazione di nuovi nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del PRG.	Lotti 59 -60: H. max 10 m con l'esclusione dei volumi tecnici. Volume massimo per alloggio custode mc 540.
60	-	3995	n.3 Centro Parini Zona D1.e7		

IL PI individua negli elaborati grafici con specifico perimetro gli ambiti con **scheda norma**, quali aree la cui attuazione è soggetta a puntuali e specifiche prescrizioni di tipo progettuale o procedurale, riportate nel seguente repertorio:

REPERTORIO SCHEDE NORMA	
Scheda norma	n. 1
<i>Individuazione</i>	Edificio su Via Montecchia
<i>Direttive</i>	NdA del PAT art.15 comma 26 lettera m) <i>Area su via Montecchia:</i> <i>“Ambito di riqualificazione definito dal PAT e mirato alla valorizzazione delle presenze storico testimoniali e relative aree pertinenziali attraverso la demolizione di volumi incongrui e la riconversione di quota</i>

<i>Prescrizioni</i>	<i>parte nella direzione del residenziale con caratteristiche architettoniche e distributive coerente con i caratteri paesaggistici del contesto”</i> La realizzazione dell'intervento è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 ove saranno precisati disciplina e parametri di cui alle direttive del PAT
Scheda Norma	n.2
Individuazione	Ambito IC 23 – aree di interesse comune
Direttive	Realizzazione di opera pubblica. Ambito di interesse pubblico che ricade in zona di completamento all'interno del quale sviluppare un progetto organico ed unitario attraverso la rigenerazione degli edifici esistenti e la riqualificazione degli spazi aperti prevedendo: la realizzazione di un teatro in posizione centrale, un edificio polivalente con volumetria pari a mc.9000 (previa demolizione dell'edificio esistente sul lato ovest dell'area), una piazza pubblica su cui si affacciano teatro ed edificio polivalente ed un'area a parcheggio a servizio di tali funzioni a nord del teatro.
Scheda Norma	n.3
Individuazione	Area C1/162 - Lotti 50/51/52/52/54/55/56 Ex ZTO C2.38 riclassificata dalla variante al P.I. numero 1.
Prescrizioni	L'attuazione diretta dei lotti potrà avvenire soltanto dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione (in parte già realizzate); l'agibilità degli edifici potrà essere presentata solo ad avvenuto collaudo favorevole e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

REPERTORIO SCHEDE NORMA	
Scheda norma	n. 4
Individuazione	Area a nord scolo Mestrina, confinante con via S. Antonio in Comune di Rubano
Prescrizioni	L'area è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004. La disciplina dell'area è contenuta nello specifico accordo.
Scheda Norma	n.5
Individuazione	Perequato 6 – Via dei Mille
Prescrizioni	L'area è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004. La disciplina dell'area è contenuta nello specifico accordo.
Scheda Norma	n.6
Individuazione	Via Boccaccio zona B1/5

<i>Prescrizioni</i>	L'area è soggetta ad accordo tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004. La disciplina dell'area è contenuta nello specifico accordo.
---------------------	--

1.4 Modifiche ai Repertori Normativi

Analogamente alle modifiche attuate alle Norme Tecniche di Attuazione, viene apportata una modifica al Repertorio normativo nella sezione riguardante i lotti liberi introdotta dalla precedente Variante 1 al Piano degli Interventi.

Questa modifica è resa necessaria dalle modifiche previste nell'ambito di intervento n.1, mentre i restanti ambiti 2, 3 e 4 non vanno ad incidere sui repertori normativi.

Si provvede quindi ad integrare con il nuovo lotto individuato con numero progressivo 61 la tabella relativa ai lotti contenuta nel repertorio normativo che viene allegato alla presente relazione.

2. Verifica sul dimensionamento del PI

Ai fini di un aggiornamento della quantità /disponibilità di piano si riportano alcune considerazioni in merito agli effetti della presente variante puntuale sui caratteri dimensionali del PI vigente.

2.1 Dimensionamento

Dal punto di vista del carico insediativo e del dimensionamento residenziale, la variante n. 6 al PI non incide sul volume residuo totale del PRG né sulla previsione aggiuntiva da PAT in quanto non determina incrementi o stralcio di aree con carico insediativo per cui ne deriva una invarianza della volumetria e degli abitanti teorici rispetto alle previsioni vigenti.

2.2 Standard

L'ambito di intervento n. 1 incide sull'area destinata a parcheggio P-120 e conseguentemente sugli standard previsti dal Piano di Lottizzazione n. 1.

Pertanto si è provveduto a verificare le dotazioni minime di aree per servizi, in ragione della destinazione dell'area, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal PAT al TITOLO IV delle NTA e alle dotazioni previste dal Piano di Lottizzazione n. 1 "Caselle" riclassificato dalla Variante n. 1 come zona D.

La riduzione pari a 3.000 mq dell'area a parcheggio non incide sulle dotazioni minime della zona data la presenza di diverse aree destinate ad attrezzature di interesse comune e a parcheggi sufficienti che portano un valore di dotazione generale pari circa al 44 % della superficie territoriale dell'area produttiva D1e-25.

Si è proceduto poi alla verifica degli standard in relazione alle dotazioni minime per ATO dettate dal PAT, introducendo anche le variazioni introdotte dalla Variante n. 1 che ha ridefinito, sullo stato di fatto, anche gli standard definiti dai PUA stralciati.

Viene riportata la quantità di standard totale definita per ciascun ATO dal PAT che ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima, non viene riportata invece la suddivisione tra primario e secondario che, come per il rapporto mq/abitante, ha valore indicativo (art. 15 delle NTA del PAT).

La verifica della dotazione di standard dell'ATO n. 1, su cui persiste l'ambito di variante n.1, mostra come la riduzione dell'area a parcheggio non incida sulla dotazione definita dal PAT grazie all'incremento definito dalla Variante n. 1.

ATO n. 1 Caselle (ab. 7.058)	Ambito Variante	Standard totali mq	mq/abitante di standard
definiti dal PATI		338.784	48,00
Variazioni da Variante n. 1 al PI		26.960	3,82
Variante n. 6 al PI	1	- 3.000	- 0,43
	2	-	-
	3	-	-
	4	-	-
Dato aggiornato		362.744	51,39

L'ambito di intervento n. 4 riallinea la cartografia alle previsioni effettive del Piano Particolareggiato n. 35 e quindi non determina trasformazioni ma solo una revisione correttiva dell'assetto urbanistico previsto dal PPE e da stato di fatto.

In ogni caso anche per l'ATO n. 3, su cui l'ambito n. 2 incide, è stata verificata la dotazione di standard definiti da PAT, ricalcolati dalla variante 1 e rivisti ora alla luce della modifica resa necessaria.

ATO n. 3 Selvazzano, San Domenico e Tencarola (ab. 18.433)	Ambito Variante	Standard totali mq	mq/abitante di standard
Definiti dal PATI		1.216.578	172,37
Variazioni da Variante n. 1 al PI		13.978	1,98
Variante n. 6 al PI	1	-	-
	2	-	-
	3	-	-
	4	- 7.536	- 1,07
Dato aggiornato		1.223.020	173,28

Anche la dotazione di standard dell'ATO 3 mostra un valore maggiore rispetto a quello definito dal PAT.

Gli ambiti di intervento n. 2 e 3 non incidono sulle dotazioni riferite agli standard di **ATO 2 e 4**.

ATO n.2 Corridoio del Bacchiglione (ab. 1.079)	Ambito Variante	Standard totali mq	mq/abitante di standard
definiti dal PATI		30.215	-
Variazioni da Variante n. 1 al PI		-	-
Variante n. 6 al PI	1	-	-
	2	-	-
	3	-	-
	4	-	-
Dato aggiornato		30.215	-

ATO n. 4 Feriole (ab. 1.470)	Ambito Variante	Standard totali mq	mq/abitante di standard
definiti dal PATI		876.120	124,13
Variazioni da Variante n. 1 al PI		619	0,09
Variante n. 6 al PI	1	-	-
	2	-	-
	3	-	-
	4	-	-
Dato aggiornato		876.739	124,22

2.3 Verifica SAU

L'ambito di intervento n. 2 comporta un incremento della dotazione di SAU trasformabile dovuto al ripristino della zona agricola, pari a **5,39 ha**. Tale quantità si aggiunge alla SAU rilevata dal PAT pari a **6, 53 ha** (art.22 e 23 delle NTA del PAT), per complessivi **11,92 ha**.

L'area effettivamente trasformabile dovrà in ogni caso rispettare il valore prescritto per il Comune di Selvazzano Dentro dalla Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 sul consumo di suolo.

3. Procedura per l'approvazione della variante

La procedura per l'approvazione del PI e successive varianti è definita dall'art. 18 della L.R. 11/2004.

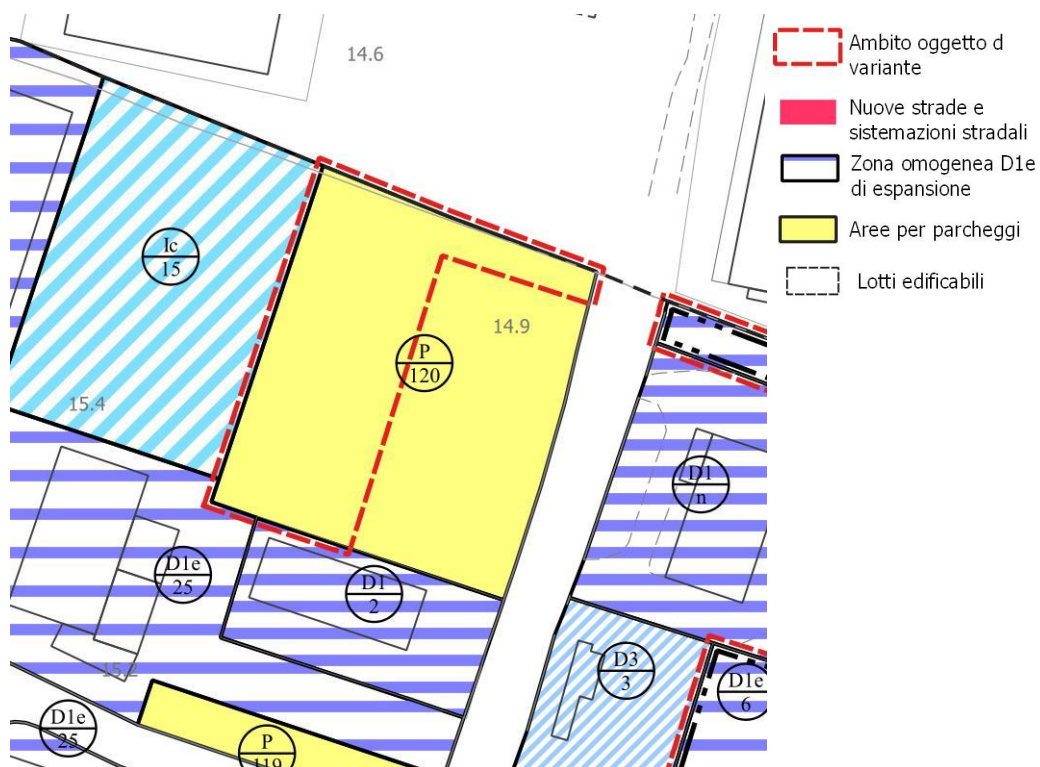
VARIANTE PARZIALE N.6
AL PIANO DEGLI INTERVENTI

1b. Elaborati Grafici

Ambito di Intervento n. 1

VIGENTE

Piano degli Interventi –Scala 1:2000



VARIANTE

Piano degli Interventi –Scala 1:2000



VIGENTE

Piano degli Interventi –Scala 1:5000



VARIANTE

Piano degli Interventi –Scala 1:5000



Ambito di Intervento n. 2

VIGENTE

Piano degli Interventi – Scala 1:5000



VARIANTE

Piano degli Interventi – Scala 1:5000



Ambito di Intervento n. 3

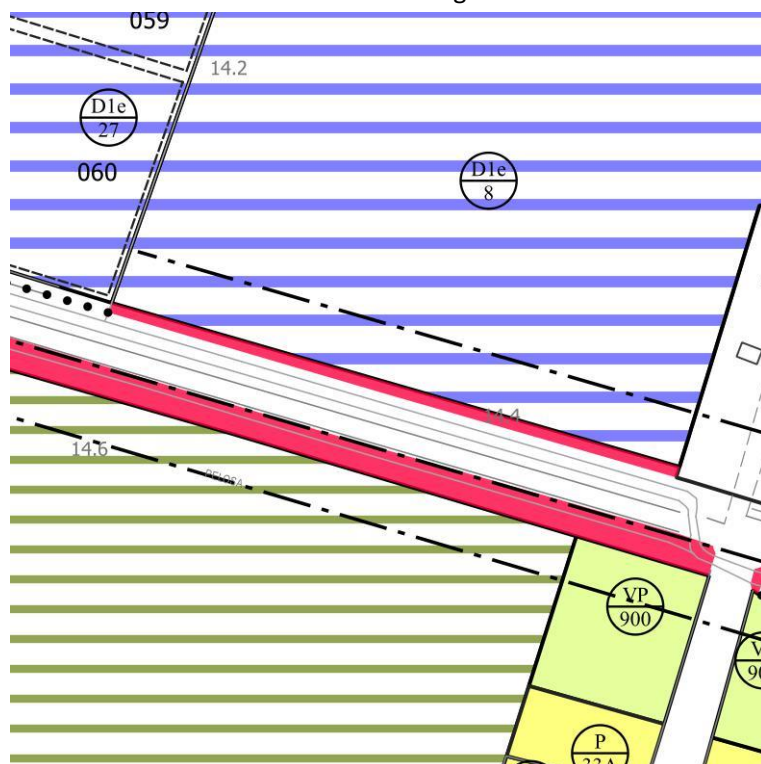
VIGENTE

Piano degli Interventi - Scala 1:2000



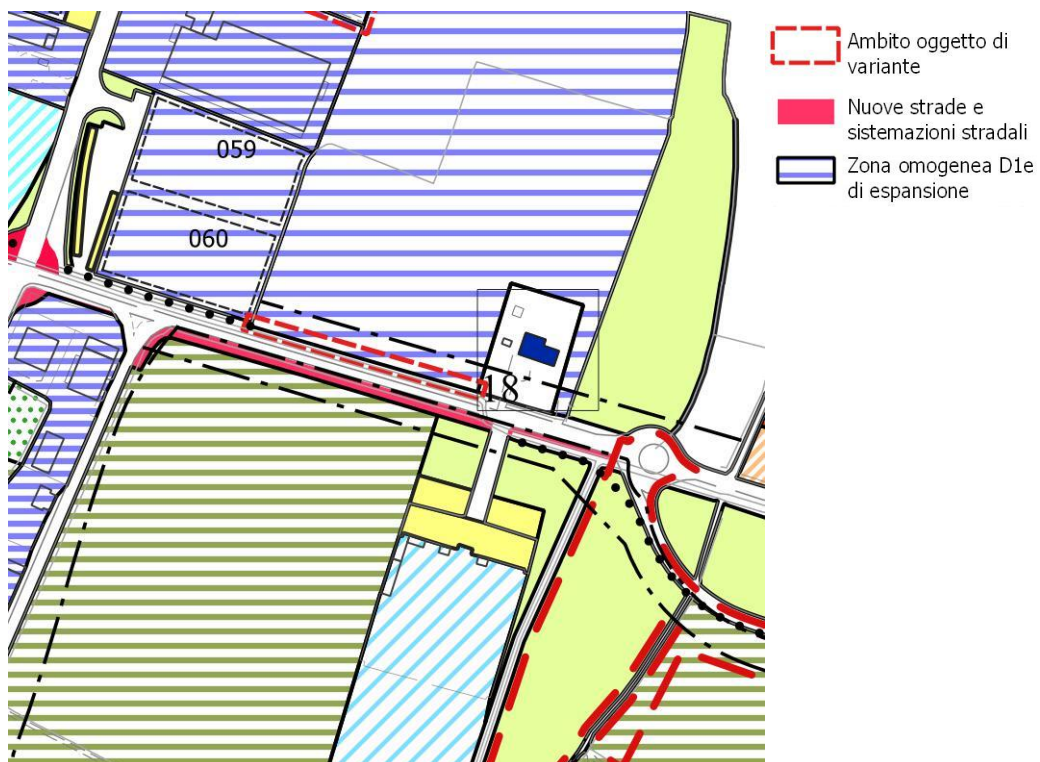
VARIANTE

Piano degli Interventi - Scala 1:2000



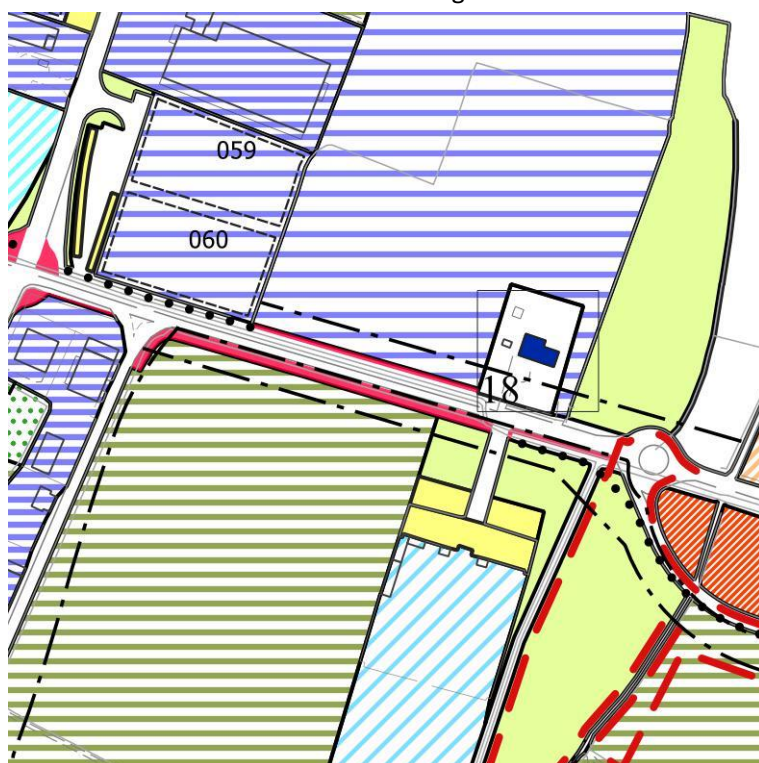
VIGENTE

Piano degli Interventi - Scala 1:5000



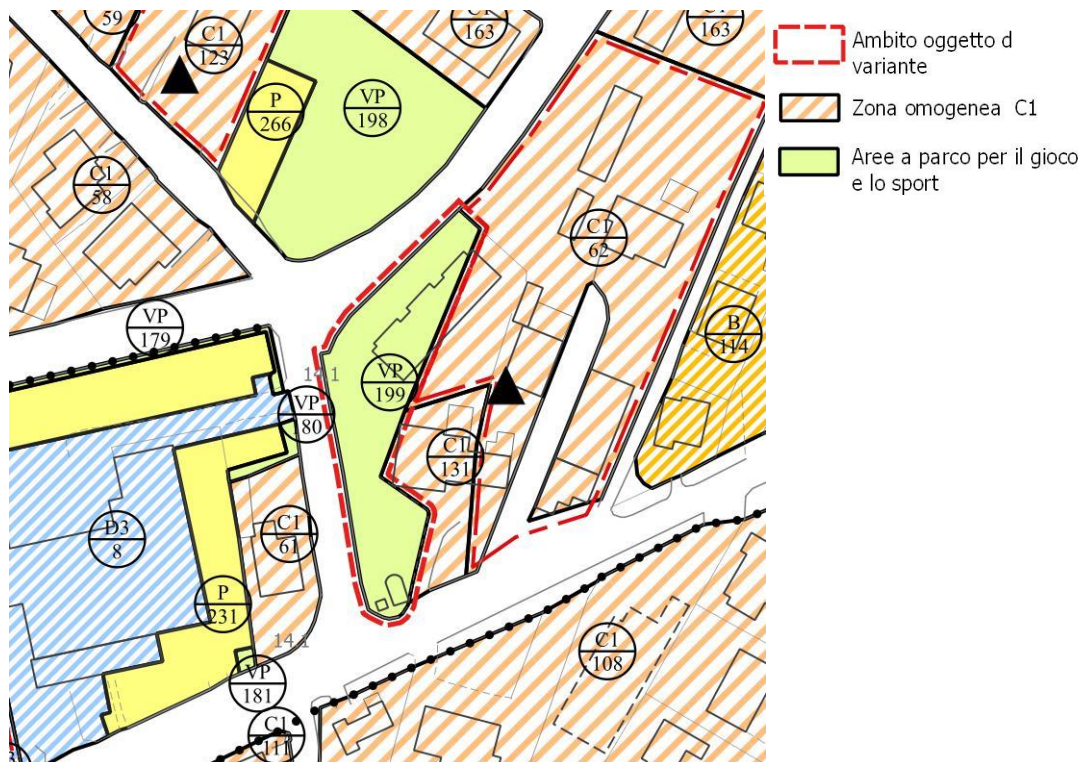
VARIANTE

Piano degli Interventi - Scala 1:5000



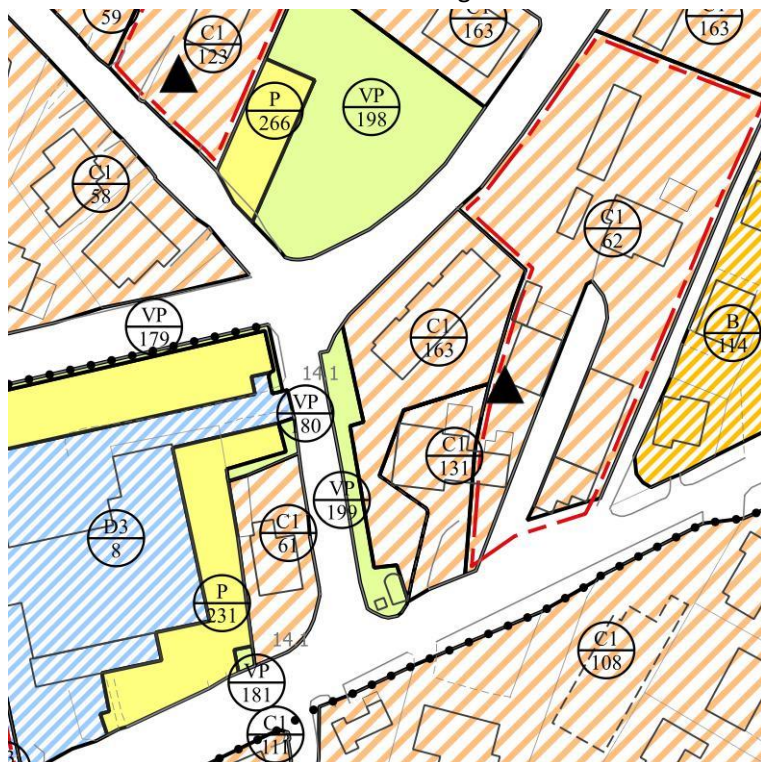
VIGENTE

Piano degli Interventi - Scala 1:2000



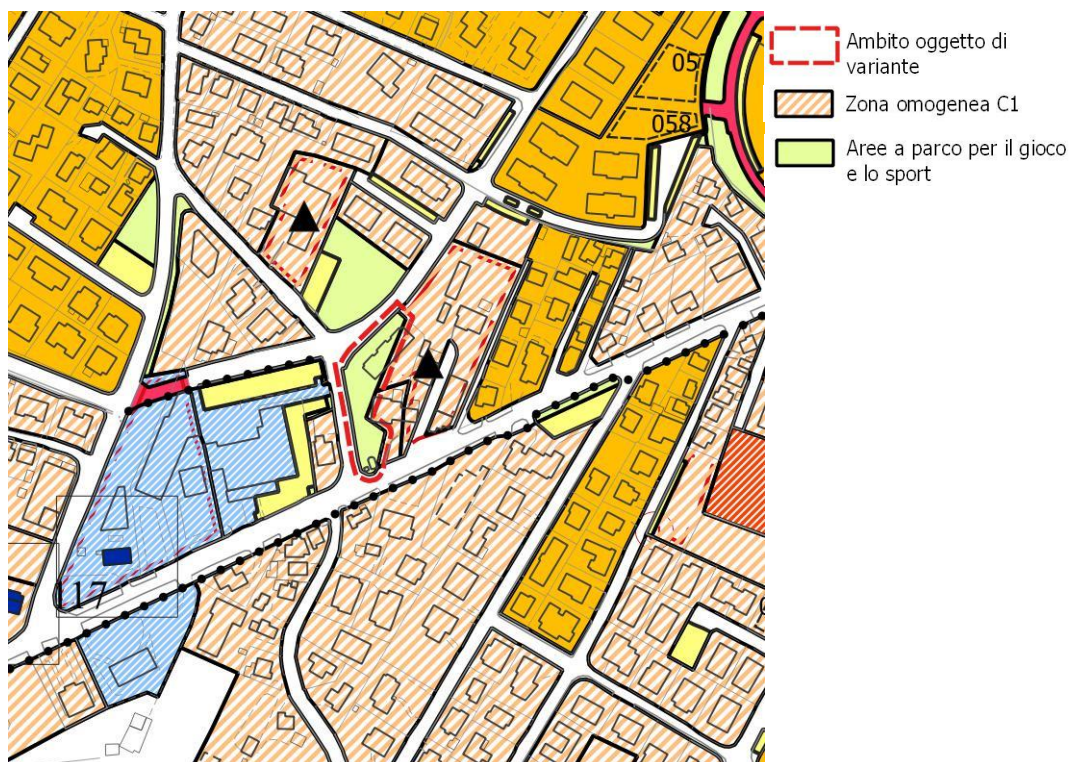
VARIANTE

Piano degli Interventi - Scala 1:2000



VIGENTE

Piano degli Interventi - Scala 1:5000



VARIANTE

Piano degli Interventi - Scala 1:5000

