



Comune di San Giorgio in Bosco
Provincia di Padova

P.R.C.

PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE N. 6/2020

RELAZIONE TECNICA PROGRAMMATICA

ESTRATTI DELLE MODIFICHE – VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

ELABORATO ADEGUATO D.C.C. N. 30 DEL 31.05.2021



Sindaco:

Nicola Pettenuzzo

Responsabile area
tecnica:

Maurizio O. Bergamin

urbanista:

Costantini Mauro

adottato:

D.C.C .n. 56 del 29.12.2020

approvato:

D.C.C. n.30 del 31.05.2021

redazione:

**dicembre 2020
giugno 2021**



PREMESSA

Il Comune di San Giorgio in Bosco aderisce al PATI del “medio Brenta” con i Comuni di Campodoro, Carmignano Di Brenta, Curtarolo, Gazzo, Grantorto, Piazzola Sul Brenta e Villafranca Padovana, approvato con D.C.C. n. 01 del 27.01.09

Il Comune è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato ai sensi dell’art. 15 delle L.R.11/2004 con Conferenza dei Servizi del 13.01.2016, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 30 del 01.04.2016.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 27.06.2016 si è preso atto degli esiti dell’approvazione del PAT, della sua pubblicazione su BUR ha assunto il per il PRG previgente quale Piano degli Interventi.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 20.02.2016 è stato presentato al Consiglio Comunale il Documento del Sindaco ai fini della formazione del Piano degli Interventi.

successivamente sono state approvate quattro Varianti al P.I.:

- Con DCC n. 8 del 09.02 2017 è stata approvata la prima Variante al P.I. per modifiche normative alla NTA vigenti
- Con DCC n. 23 del 02.05 2017 è stata approvata la seconda Variante al P.I. per riclassificazione aree edificabili ai sensi dell’art. della L.R. 4/2015 (variante verde)
- Con DCC n. 49 del 04.09.2017 Con DCC n. 8 del 09.02.2017 è stata approvata la terza Variante al P.I. ai sensi dell’art. 4 della L.R. 55/2012 – provvedimento unico per edilizia produttiva - SUAP
- Con DCC n. 33 del 24.07.2018 è stata approvata la quarta Variante al P.I. per riclassificazione aree edificabili ai sensi dell’art. della L.R. 4/2015 (variante verde)
- Con DCC n. 41 del 26.09.2019 è stata approvata la variante n. 5 al Piano degli interventi con cui si è proceduto, fra l’altro, all’aggiornamento cartografico e normativo del Piano degli Interventi (ex PRG) con i contenuti (prescrizioni, direttive e normativa) del PAT con anche la redazione del Prontuario della qualità architettonica e delle mitigazioni e del Registro dei Crediti Edilizi;
- Con D.C.C. n. 26 del 13.10.2020 è stata approvata la variante tecnica al PAT per adeguamento alla L.R. 14 sul consumo del suolo.

IL PERCORSO DI REDAZIONE DELLA VARIANTE AL P.I.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 23 del 11.02.2020, è stato avviato il percorso di formazione di variante al Piano degli Interventi, ed è stato pubblicato sul sito web del Comune l'avviso per la presentazione delle manifestazioni di interesse ed eventuali contributi concertativi, i cui termini sono stati poi prorogati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 52 del 14.04.2020:

 COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO Provincia di Padova - c.a.p. 35010 Vicolo Bembo Fax 049-9450438 www.comune.sangiorgioinbosco.pd.it Codice Fiscale 00682280284		
Servizi generali - tel: 049-9453211 e-mail: protocollo@comune.sangiorgioinbosco.pd.it Edilizia privata - tel: 049-9453231 e-mail: urbanistica@comune.sangiorgioinbosco.pd.it		
Comune di San Giorgio in Bosco (Pd) Protocollo Generale Numero: 0002138 Data: 12-02-2020 Categoria: 6 Classe 1		Medaglia d'argento al merito civile
RAP. N. <u>139</u> /2020		li 12.02.2020
AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO in esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 23 del 11.02.2020, dichiarata immediatamente eseguibile.		
AVVISA che tutti i soggetti privati, singoli o eventualmente riuniti in consorzio, che siano interessati a presentare delle manifestazioni di interesse da tenere in eventuale considerazione per la formazione della variante al Piano degli Interventi, possono presentare specifiche proposte partecipative non vincolanti per il Comune, che dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso sui seguenti aspetti: ☐ Interventi di riqualificazione urbanistica/edilizia (del Centro Storico o in altre zone consolidate) ☐ Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di espansione residenziali/produktive ☐ Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di completamento residenziali/produktive ☐ Interventi di nuova edificazione/ampliamenti negli ambiti di edificazione diffusa (del PAT) ☐ modifica norme puntuali/indici fondiari/indicazioni del Piano degli Interventi ☐ Individuazione di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo ☐ Individuazione di manufatti incongrui da demolire ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2019 ☐ Revisione o nuova schedatura edifici di valenza storico testimoniale; ☐ Riscontro di errori cartografici o alle schede di intervento; ☐ Ripristino a zona agricola che sul sito internet del Comune sulla sezione "Amministrazione Trasparente" - categoria "Pianificazione e governo del territorio", è accessibile da oggi il presente avviso e il modulo da utilizzare per la presentazione della proposta. Detto modulo è, altresì, accessibile anche sulla sezione "Modulistica" del sito internet del Comune: www.comune.sangiorgioinbosco.pd.it Il Responsabile della 2ª Area Edilizia privata, urbanistica e tutela dell'ambiente Bergamin geom. Maurizio O.		

 COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO Provincia di Padova - c.a.p. 35010 Vicolo Bembo Fax 049-9450438 www.comune.sangiorgioinbosco.pd.it Codice Fiscale 00682280284		
Servizi generali - tel: 049-9453211 e-mail: protocollo@comune.sangiorgioinbosco.pd.it Edilizia privata - tel: 049-9453231 e-mail: urbanistica@comune.sangiorgioinbosco.pd.it		
Comune di San Giorgio in Bosco (Pd) Protocollo Generale Numero: 0005095 Data: 15-04-2020 Categoria: 6 Classe 1		Medaglia d'argento al merito civile
RAP. N. <u>325</u> /2020		li 15.04.2020
AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO in esecuzione alle deliberazioni della Giunta Comunale n. 23 del 11.02.2020 e n. 52 del 14.04.2020.		
AVVISA che tutti i soggetti privati, singoli o eventualmente riuniti in consorzio, che siano interessati a presentare delle manifestazioni di interesse da tenere in eventuale considerazione per la formazione della variante al Piano degli Interventi, possono presentare specifiche proposte partecipative non vincolanti per il Comune, che dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro il giorno 1.06.2020 sui seguenti aspetti: ☐ Interventi di riqualificazione urbanistica/edilizia (del Centro Storico o in altre zone consolidate) ☐ Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di espansione residenziali/produktive ☐ Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di completamento residenziali/produktive ☐ Interventi di nuova edificazione/ampliamenti negli ambiti di edificazione diffusa (del PAT) ☐ modifica norme puntuali/indici fondiari/indicazioni del Piano degli Interventi ☐ Individuazione di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo ☐ Individuazione di manufatti incongrui da demolire ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2019 ☐ Revisione o nuova schedatura edifici di valenza storico testimoniale; ☐ Risccontro di errori cartografici o alle schede di intervento; ☐ Ripristino a zona agricola che sul sito internet del Comune sulla sezione "Amministrazione Trasparente" - categoria "Pianificazione e governo del territorio", è accessibile da oggi il presente avviso e il modulo da utilizzare per la presentazione della proposta. Detto modulo è, altresì, accessibile anche sulla sezione "Modulistica" del sito internet del Comune: www.comune.sangiorgioinbosco.pd.it Il Responsabile della 2ª Area Edilizia privata, urbanistica e tutela dell'ambiente Bergamin geom. Maurizio O.		

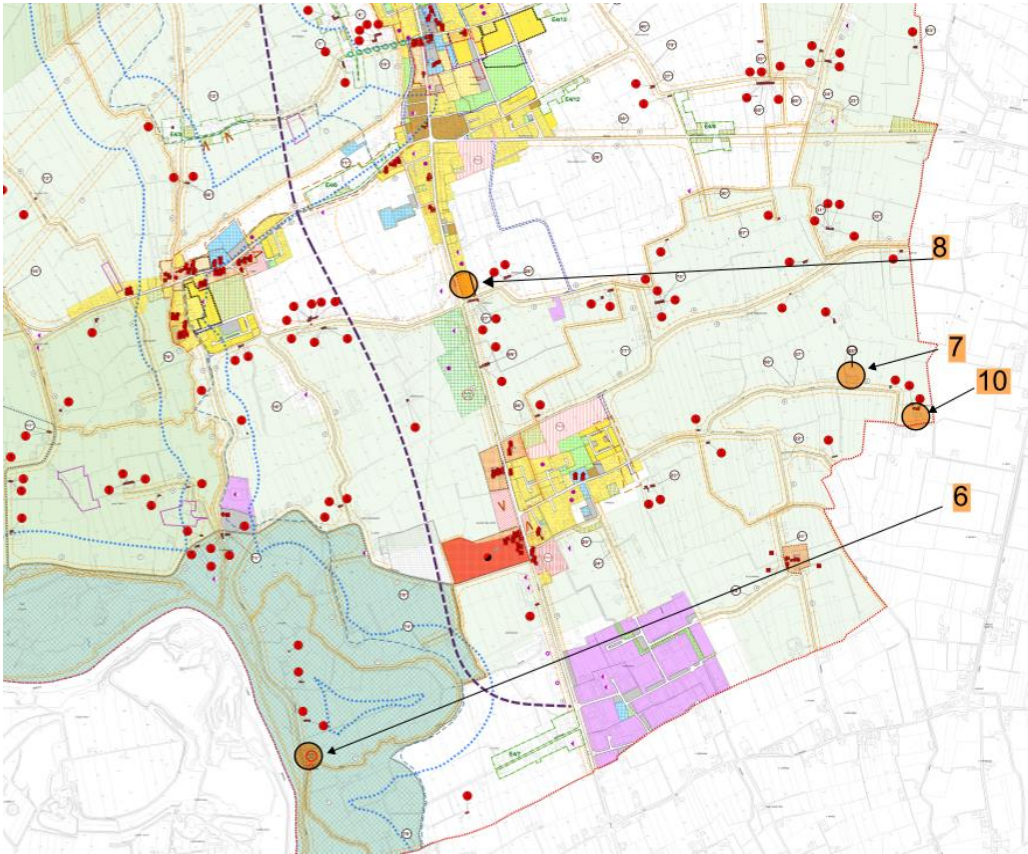
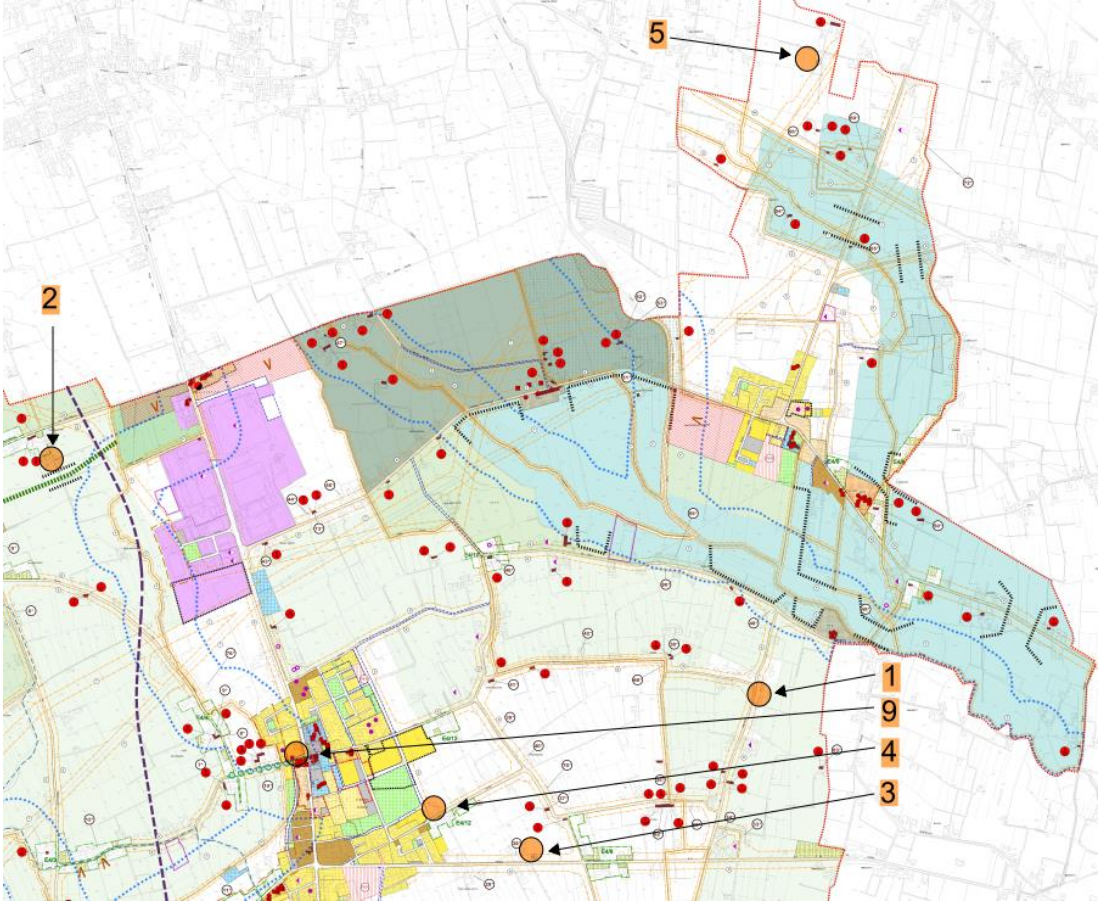
Nel periodo intercorso sono state raccolte 15 manifestazioni di interesse, nessuna relativa ad accordi pubblico privato.

Delle 15 manifestazioni 2 sono risultate incompatibili con la struttura previsionale e normativa del PAT mentre 3 sono state poi ritirate dagli stessi proponenti o non più integrate con i necessari approfondimenti richiesti.

In relazione alla specificità, puntualità e per certi aspetti "semplicità" delle proposte accoglibili, la dimensione "perequativa" risulta afferente piuttosto al tema del "contributo straordinario" di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 come integrato dalla legge 164/2014 che non alla modalità dell'art. 6 della L.R. 11/2004 - accordo pubblico/privato - e di cui alla DCC n. 32 del 27.06.2016

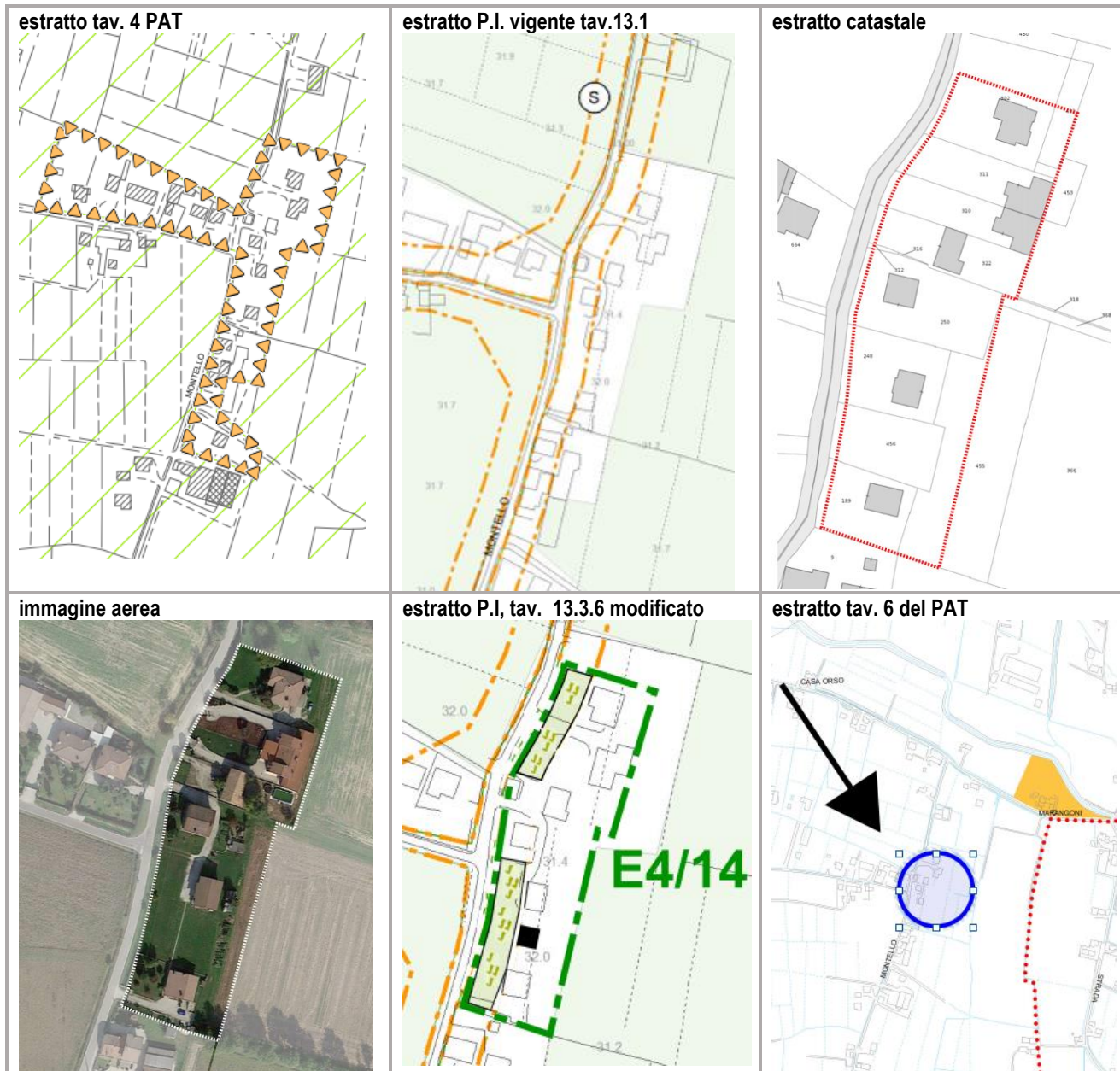
Questa condizione permette di trasferire la definizione del contributo al momento esecutivo degli interventi (Permesso di Costruire) secondo gli indirizzi che saranno assunti dell'Amministrazione Comunale in merito alla stima del "plus valore" derivante dalla trasformazione urbanistica assunta con la presente Variante.

RACCOLTA DELLA MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE E PREVISIONI PUNTUALI DEL P.I.



Modifica n°1

Individuazione di un nuovo ambito di “nucleo rurale” – ZTO E4/14 lungo via Montello in conformità alla previsione del PAT con inserimento nuovo volume edificabile mc 800 in lotto libero:



Dimensionamento:

nuova Z.T.O. E 4/14 mq10.250 DI CUI mq 2380 VERDE PRIVATO

CONSUMO DEL SUOLO mq 800 (volume/indice 1,00)

NUOVO VOLUME EDIFICABILE mc 800

ZONE AGRICOLE "E4/14" -VIA MONTELLO

a) Lotti destinati a verde privato

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	14	2380										
Z	Sz	Sup. Terr.	Volume esistente residenz.	Indice (mc/mq)	Vol. di prog.*	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	mc		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	14	7.070	7.070	1.00	0	15	0	D	ES			

* recupero degli annessi rustici esistenti

c) Nuova edificazione -(lotti liberi)

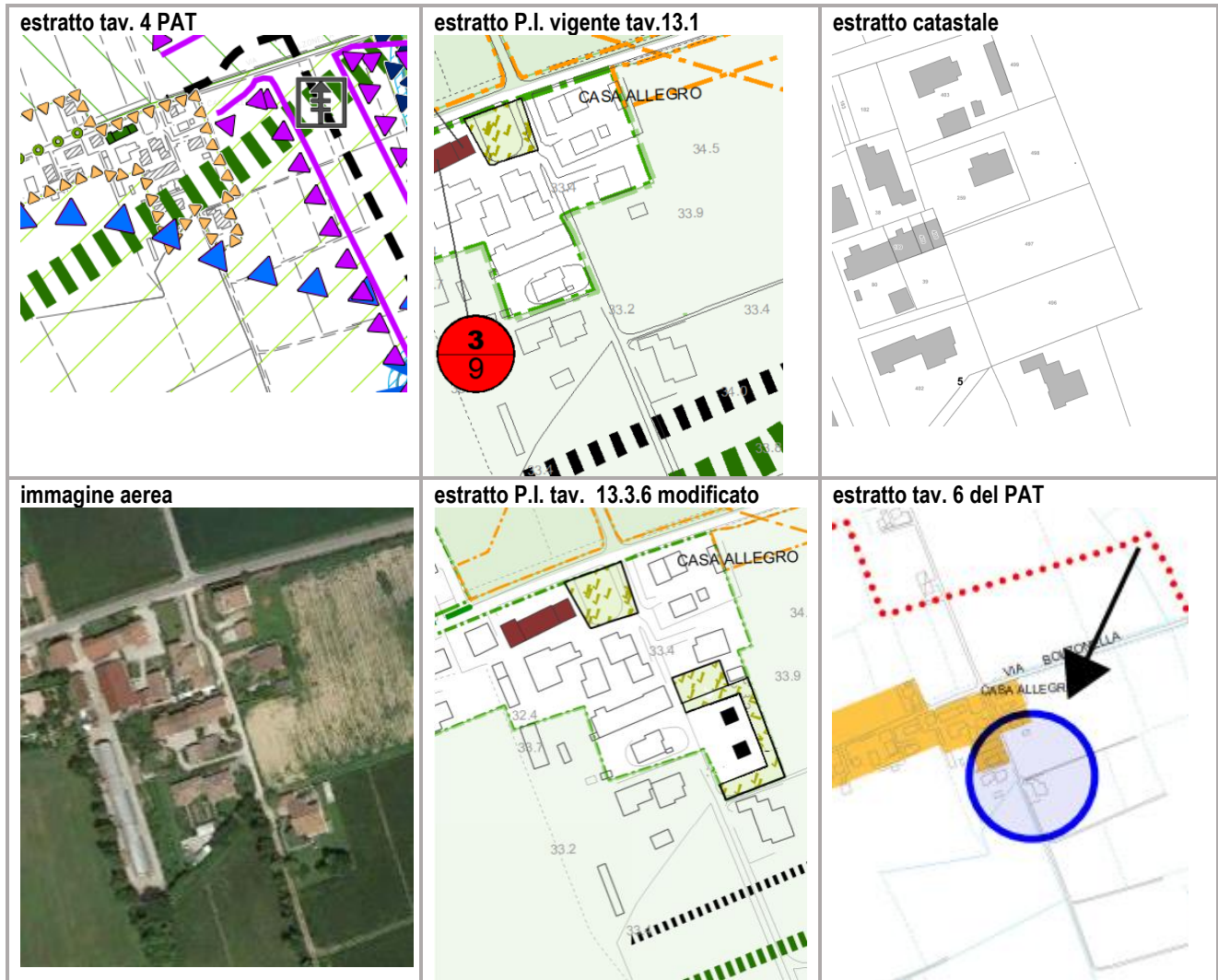
Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	14	800		1	800		5	D	2			

d) Aree a standards

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
TOTALE		Sup. Terr. (mq)	7.070		800	15	5					
		10.250										

Modifica n°2

Modifica perimetro zona E/4 Via Bolzonella con individuazione lotti puntuali, modifica già adottata con D.C.C. n. 11 del 08.04.2019 e poi non confermata in sede di approvazione con D.C.C. n. 41 del 26.09.2019 e che in questa sede viene riproposta. Modificato con osservazione n. 2



Dimensionamento:

AMPLIAMENTO E 4/1 mq 2.388 DI CUI 788 VERDE PRIVATO

INSERIMENTO NUOVO VOLUME mc 800 + 800

CONSUMO DEL SUOLO mq 1.956

ZONE AGRICOLE "E4/1" -VIA BOLZONELLA

a) Lotti destinati a verde privato

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	1	4.583										

b) Lotti edificati con prevalente destinazione residenziale

Z	Sz	Sup. Terr.	Volume esistente residenz.	Indice (mc/mq)	Vol. di prog.*	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	mc		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	1	29.825	18.550	1.00	11.275	81	91	D	ES			

* recupero degli annessi rustici esistenti

c) Nuova edificazione -(lotti liberi)

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	1	23.500		16	12.800		85	PA -D	2		U.B.	

Note: Zona in parte interessata da obbligo P. di L.

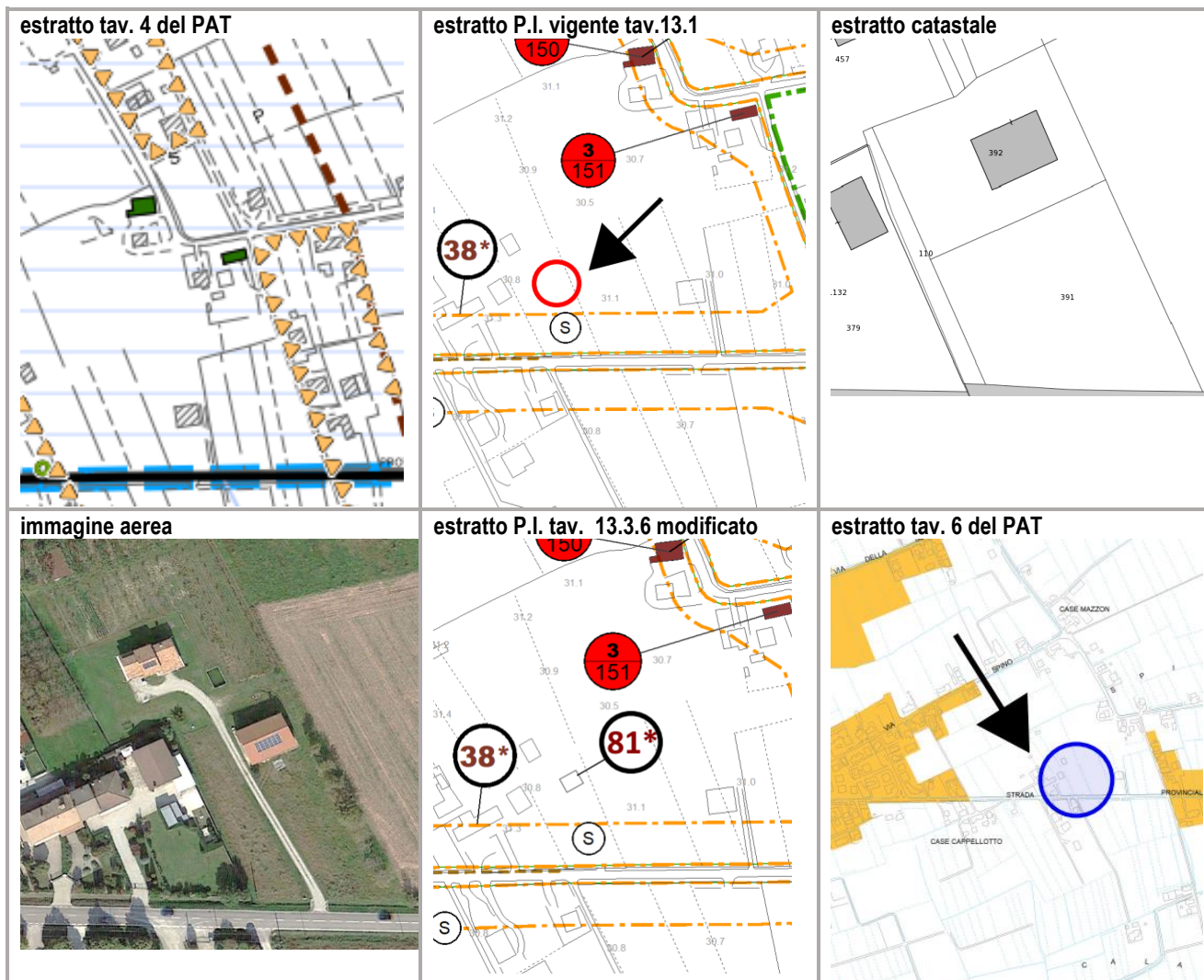
d) Aree a standards

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
9	7	1.880										Fb=1.880
95	19	1.436										Fd=1.436
95	30	1.024										Fd=1.024

TOTALE	Sup. Terr. (mq)	18.550	16	24.075	81	176					
	62.248										

Modifica n°3

Schedatura fabbricato rurale non più funzionali al fondo agricolo per recupero ai fini abitativi max mc 800



Estratto scheda (allegata elab. Repertorio schede fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo)

Superficie lorda di pavimento non più funzionale mq. 352

Volume 1399 (1070 mc + 258 mc di portico e 71 mc di interrati) - non più funzionale 1399 mc.

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2006 (permesso di costruire 164/2006)

Ai sensi della Legge Regionale 24/85

SI

NO*

8) Previsioni di P.I.

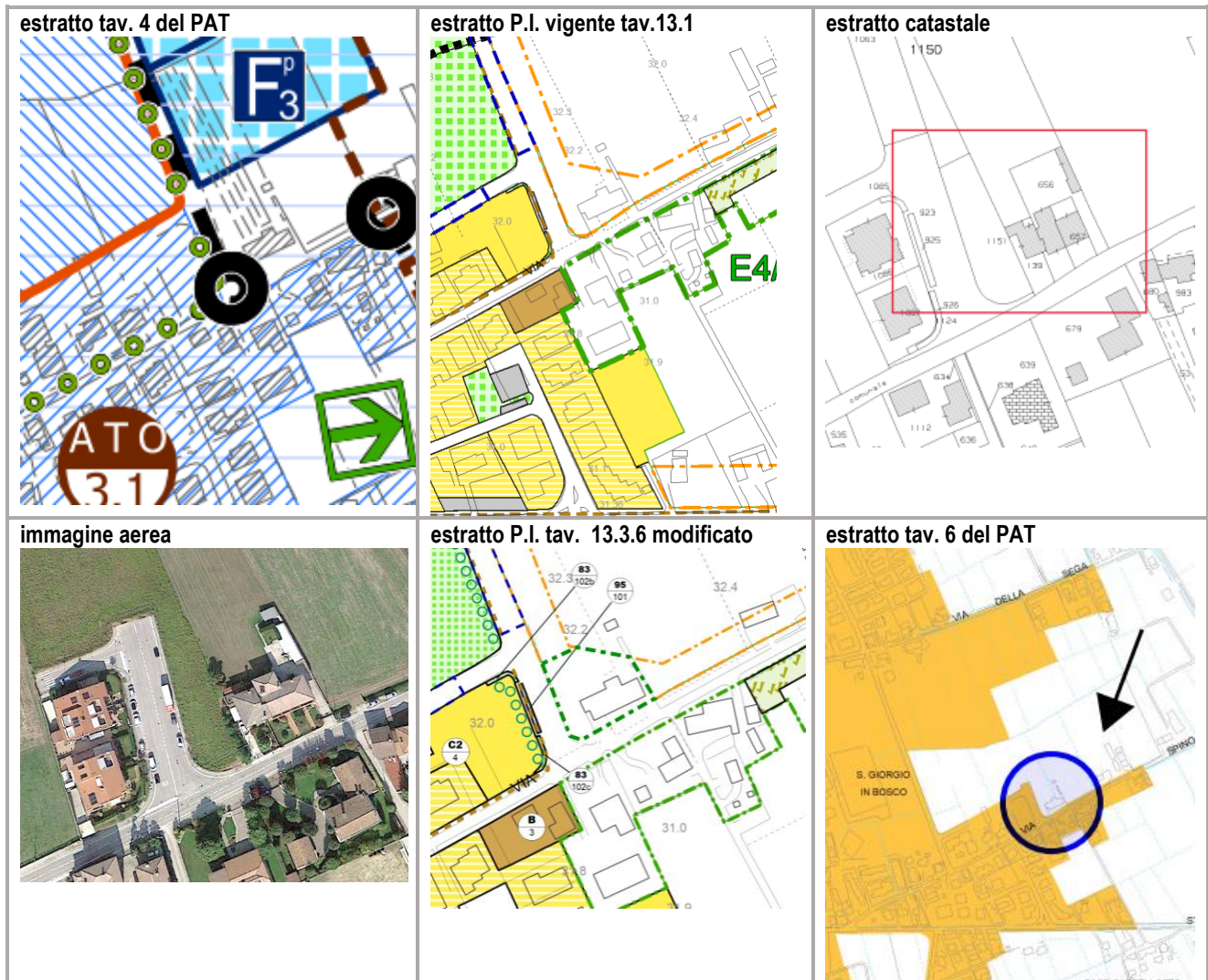
Edificio da recuperare rif. punto 6	Volume attuale non più funzionale (mc.)	Destinazione attuale	Volume da recuperare (mc.)	Destinazione di P.R.G.
n° 1	1399	Annesso agricolo	800	E3

Note:

Valutazione Tecnica: **cambio di destinazione d'uso volume massimo 800 mc**

Modifica n°4

Classificazione da zona agricola a zona E/4 immobile in proprietà in Via Spino



Dimensionamento:

AMPLIAMENTO E 4/12 mq 1895 VOLUME ESISTENTE mc 2380

INSERIMENTO NUOVO VOLUME mc 0

CONSUMO DEL SUOLO mq 0

ZONE AGRICOLE "E4/12" -VIA SPINO

a) Lotti destinati a verde privato

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	12	825										

b) Lotti edificati con prevalente destinazione residenziale

Z	Sz	Sup. Terr.	Volume esistente residenz.	Indice (mc/mq)	Vol. di prog.	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	mc		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	12	9.884	10.405	1,00		28	0	D				

c) Nuova edificazione (lotti liberi)

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
E4	12	1.600	0	2	1.600		11	D				

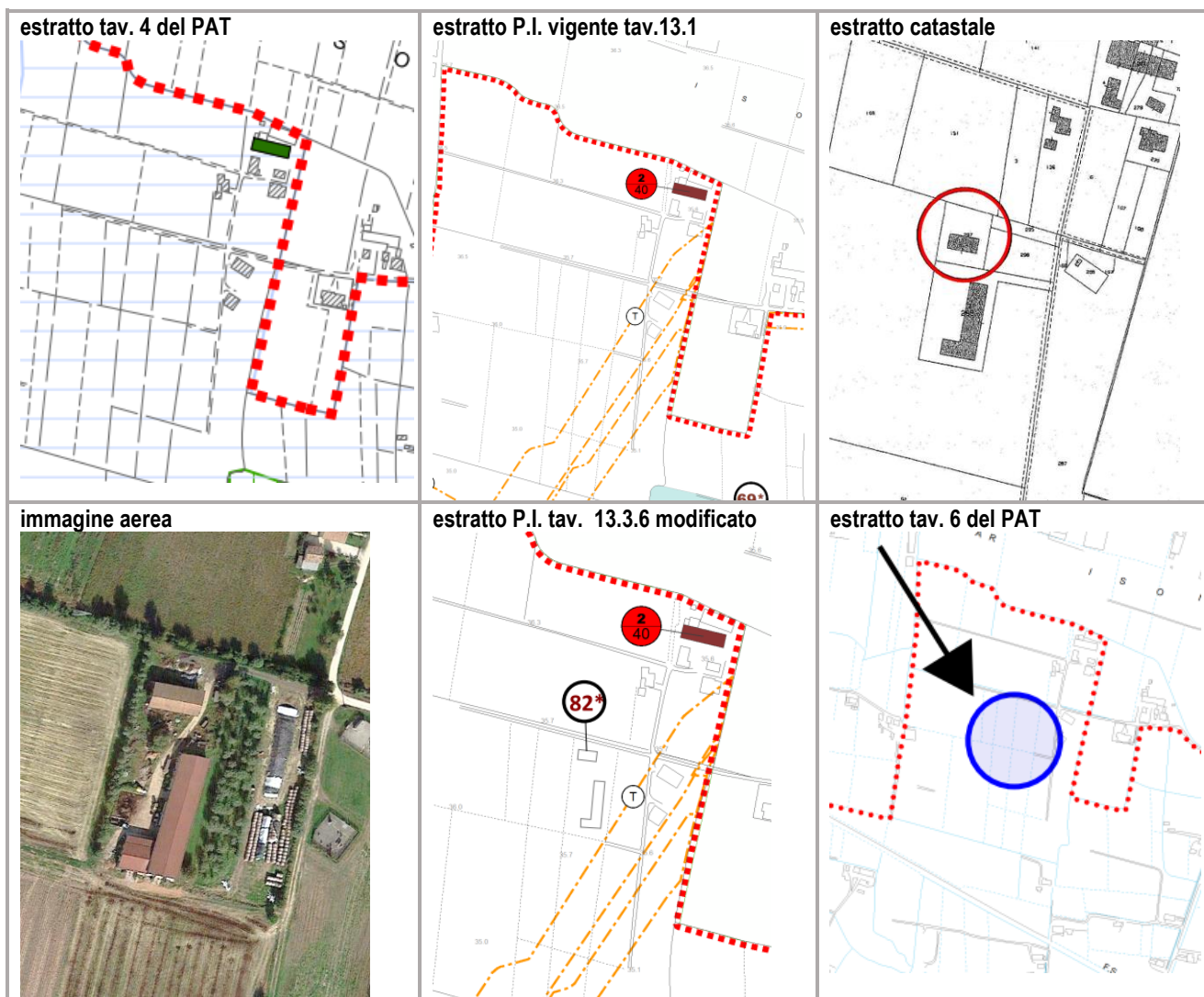
d) Aree a standards

Z	Sz	Sup. Fond.	Volume esistente	N. lotti	Vol. di prog.	Abitanti		Tipo intervento	N.P.	Ic	Tipologia	Standard
		mq	resid.		mc	ins.	prog.					mq
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

TOTALE	Sup. Terr. (mq)	10.405	0	1.600	28	11					
	12.309										

Modifica n°5

Schedatura fabbricato rurale non più funzionali al fondo agricolo per recupero ai fini abitativi max mc 800



Estratto scheda (allegata elab. Repertorio schede fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo)

Superficie lorda di pavimento non più funzionale mq. 200

Volume 1330 mc non più funzionale 1330 mc

Il fabbricato è stato costruito tra il 2007 ed il 2012 (estremi pratica edilizia: 31/2001)

Ai sensi della Legge Regionale 24/85

SI

NO

8) Previsioni di P.I.

Edificio da recuperare rif. punto 6	Volume attuale non più funzionale (mc.)	Destinazione attuale	Volume da recuperare (mc.)	Destinazione di P.R.G.
n° 1	1330	Annesso agricolo	800	E2

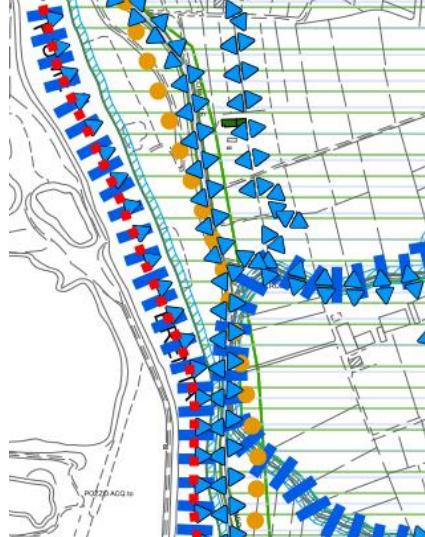
Note:

Valutazione Tecnica: **cambio di destinazione d'uso volume massimo 800 mc**

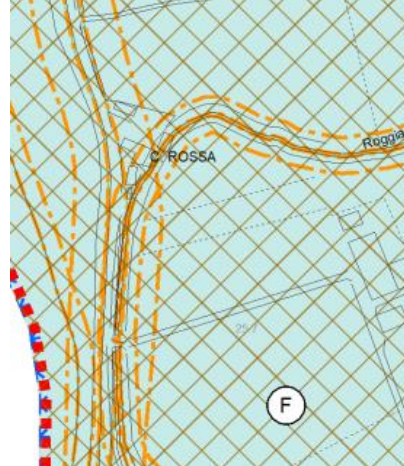
Modifica n° 6

Schedatura puntuale fabbricato in fascia di rispetto stradale e idraulico - Via Lungo Brenta – per riordino in zona agricola. Modificato con osservazione n. 3

estratto tav. 4 del PAT



estratto P.I. vigente tav.13.1



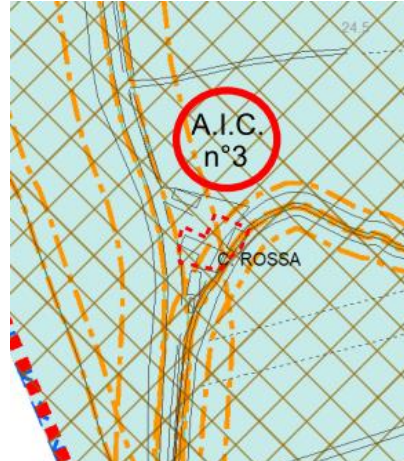
estratto catastale



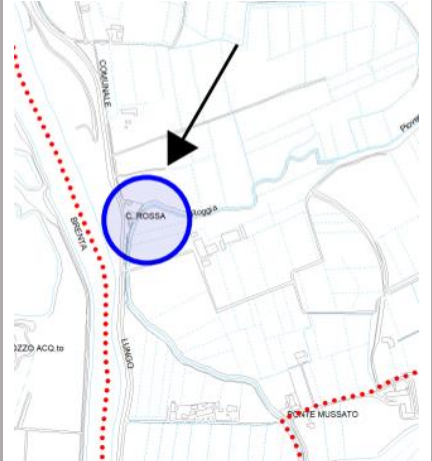
immagine aerea



estratto P.I. tav. 13.3.6 modificato



estratto tav. 6 del PAT

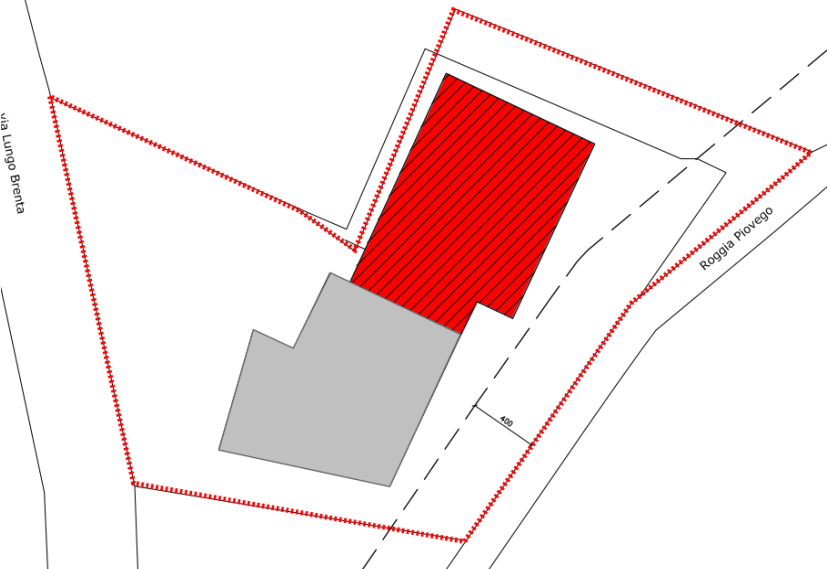


Dimensionamento:

INSERIMENTO NUOVO VOLUME mc 0

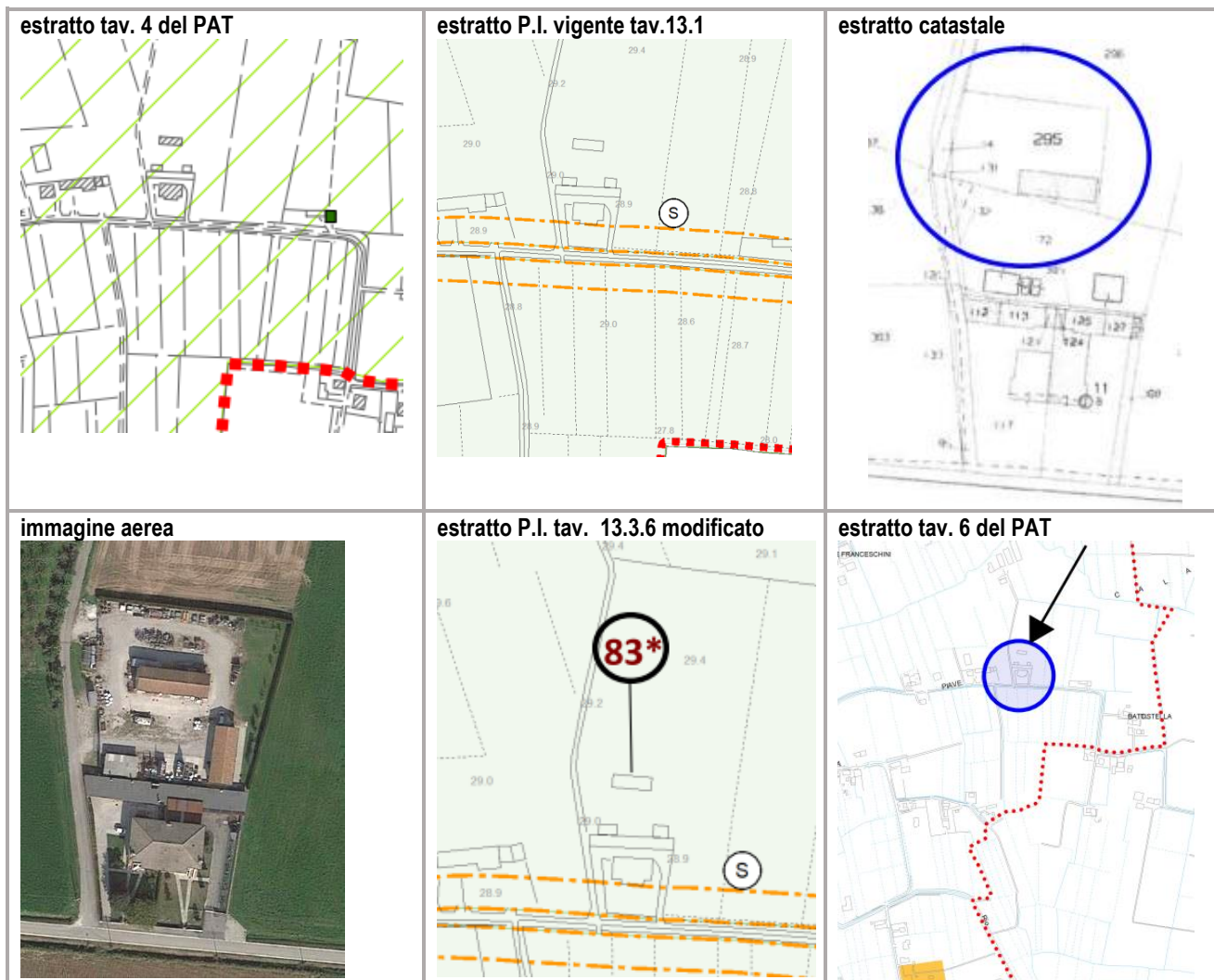
CONSUMO DEL SUOLO mq 0

Integrazione PRONTUARIO NORMATIVO delle Norme Tecniche Operative DEL P.I.

Scheda di progetto n. A.I.C. N. 3 (AMBITO DI INTERVENTO CODIFICATO) VAR. 2020 Perimetrazione e definizione ambito di riordino in zona agricola	
TIPO DI AREA	zona agricola – ambito di riordino
NUMERO ORDINE (variante 2020)	AIC 03
MODALITA' DI INTERVENTO	Strumento Urbanistico Attutivo
SUPEFICIE TERRITORIALE DI ZONA	STP = mq. 540
Specifiche:	
1) indici urbanistici:	• Recupero volume esistente, eventuale ampliamento secondo parametri di zona
2) destinazioni d'uso:	• residenziale esistente
3) standard:	• da prevedere nel PUA eventualmente monetizzabili
4) prescrizioni speciali:	• PUA unitario, valutazione di incidenza VINCA • Riordino volumi precari esistenti mediante demolizione e ricostruzione secondo schema planimetrico di scheda, in allontanamento dalla fascia di rispetto stradale e idraulica; • Distanze da confini e fabbricati: secondo PUA e art. 17 c. 3 della L.R. 11/2004 previo accordo fra confinanti;
5) schema planimetrico demolizioni (in giallo)	
5) schema planimetrico sedime di riordino (in rosso)	

Modifica n° 7

Schedatura fabbricato rurale non più funzionali al fondo agricolo per recupero ai fini abitativi volume esistente mc 720



Estratto scheda (allegata elab. Repertorio schede fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo)

Superficie lorda di pavimento non più funzionale mq. 175

Volume 720 non più funzionale 720 mc.

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2003 con permesso di costruire C.E. n° 26/2003 (estremi dell'ultima pratica edilizia: 18/2012 del 29.06.2012)

Ai sensi della Legge Regionale 24/85

SI

NO*

8) Previsioni di P.R.G.

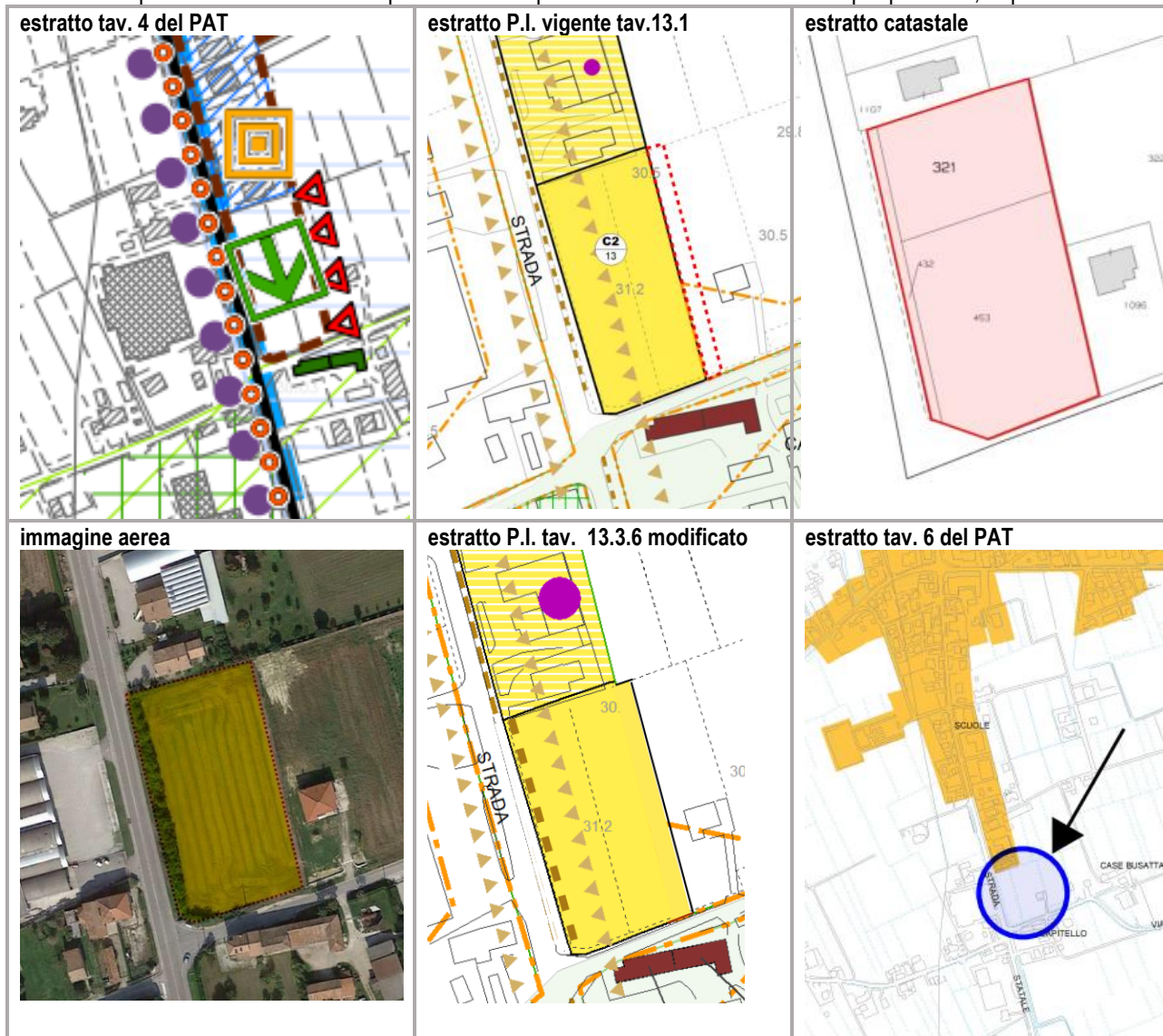
Edificio da recuperare rif. punto 6	Volume attuale non più funzionale (mc.)	Destinazione attuale	Volume da recuperare (mc.)	Destinazione di P.I.
n° 1	720	Annesso agricolo	720	E2

Note:

Valutazione Tecnica: recupero a residenza mc 720

Modifica n° 8

Modifica perimetro ZTO C2/13 in ampliamento a est per mq 888 al fine di recuperare lo spazio fronte strada a ovest per inserimento pista ciclabile in forza del parere della Soprintendenza in merito alla sede per percorso, a parità di volume.



ZTO	Sup.Ter.	V.tot	V.res	I.es	I.pr	V.di pr.	Ab.in	Ab.pr. Mc 150	Ab. pr. Mc 241	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
C2/13	7.288	0	0	0	0,88	6.400	0	43	27	PA	8,2	-			Obbligo di P.U.A. - inserimento percorso ciclopeditonale lungo mediante cessione gratuita al Comune per la superficie di progetto per l'opera (max 880 mq)	Capol.

Dimensionamento:

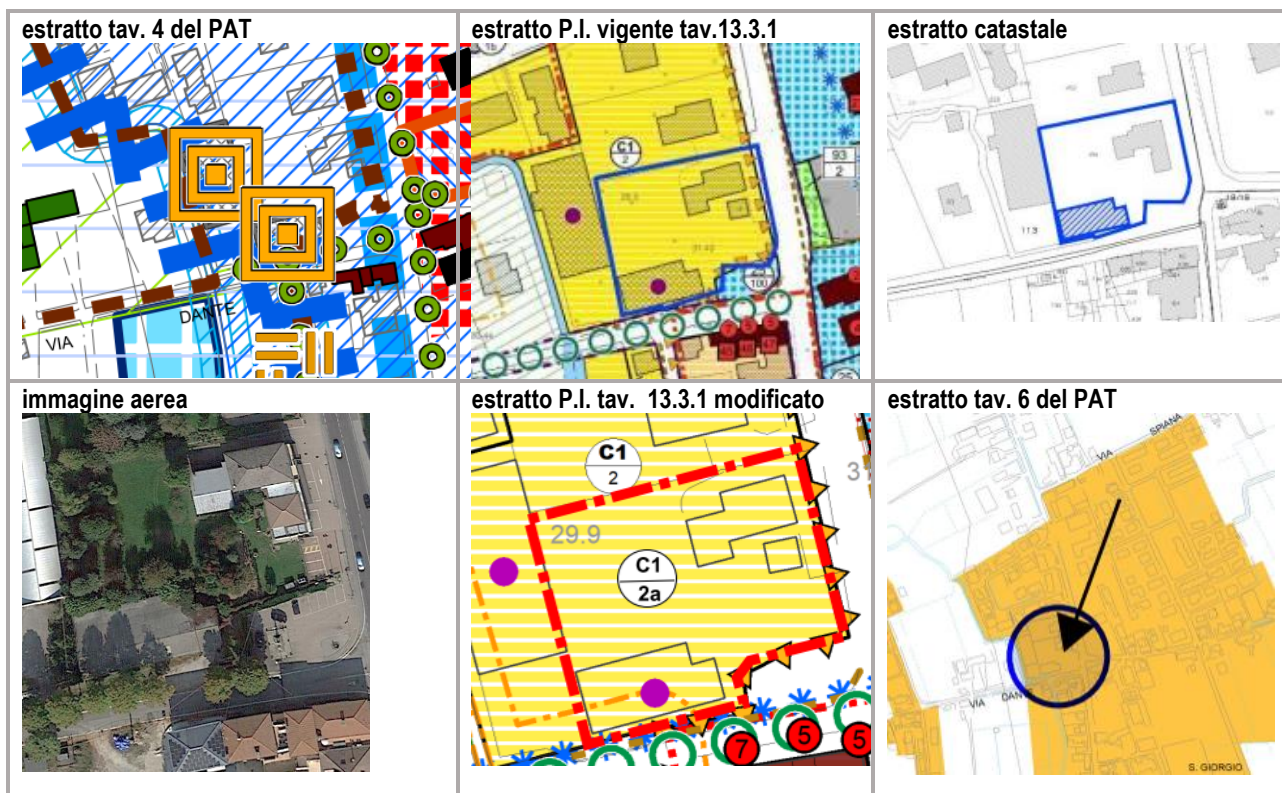
INSERIMENTO NUOVO VOLUME mc 0

CONSUMO DEL SUOLO mq 888

Modifica n° 9

edificio "opera incongrua" del PAT e attività da trasferire del P.I.; intervento di riqualificazione mediante recupero residenziale con ampliamento; intervento di ristrutturazione urbanistica mediante PUA:

- indice di cubatura 1,7 mc/mq. (mq. 4600 x 1,7 = mc. 7820, di cui circa 3.965 esistenti.);
- rapporto di copertura non superiore al 30%;
- altezza massima: 2 piani abitabili fuori terra (7 metri);
- distanze: dal corso d'acqua ml. 10; dai fabbricati ml. 10 o aderenza; dai confini ml. 5 salvo assenso del confinante;
- intervento recupero vasche-lavatoio preesistenti da destinare ad arredo pubblico.



ZTO	Sup.Ter.	V.tot	V.res	I.es	I.pr	V.di pr.	Ab.in	Ab.pr. Mc 150	Ab.pr. Mc 241	Int	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc
C1/2	8.130	11.571	4.086	0,3 2	0,90	3.231	5	22	13	D	8,2				Att. prod. da bloccare	Capol
C1/2 a	4.600	3.965	2.210	0,8 6	1,70	5.610	3	37	23	PU A	8,2				Att. prod. da bloccare; rapporto di copertura non superiore al 30%; altezza massima: 2 piani abitabili fuori terra; distanze: dal corso d'acqua ml. 10; dai fabbricati ml. 10 o aderenza; dai confini ml. 5 salvo assenso del confinante; intervento recupero vasche-lavatoio preesistenti da destinare ad arredo pubblico.	Capol

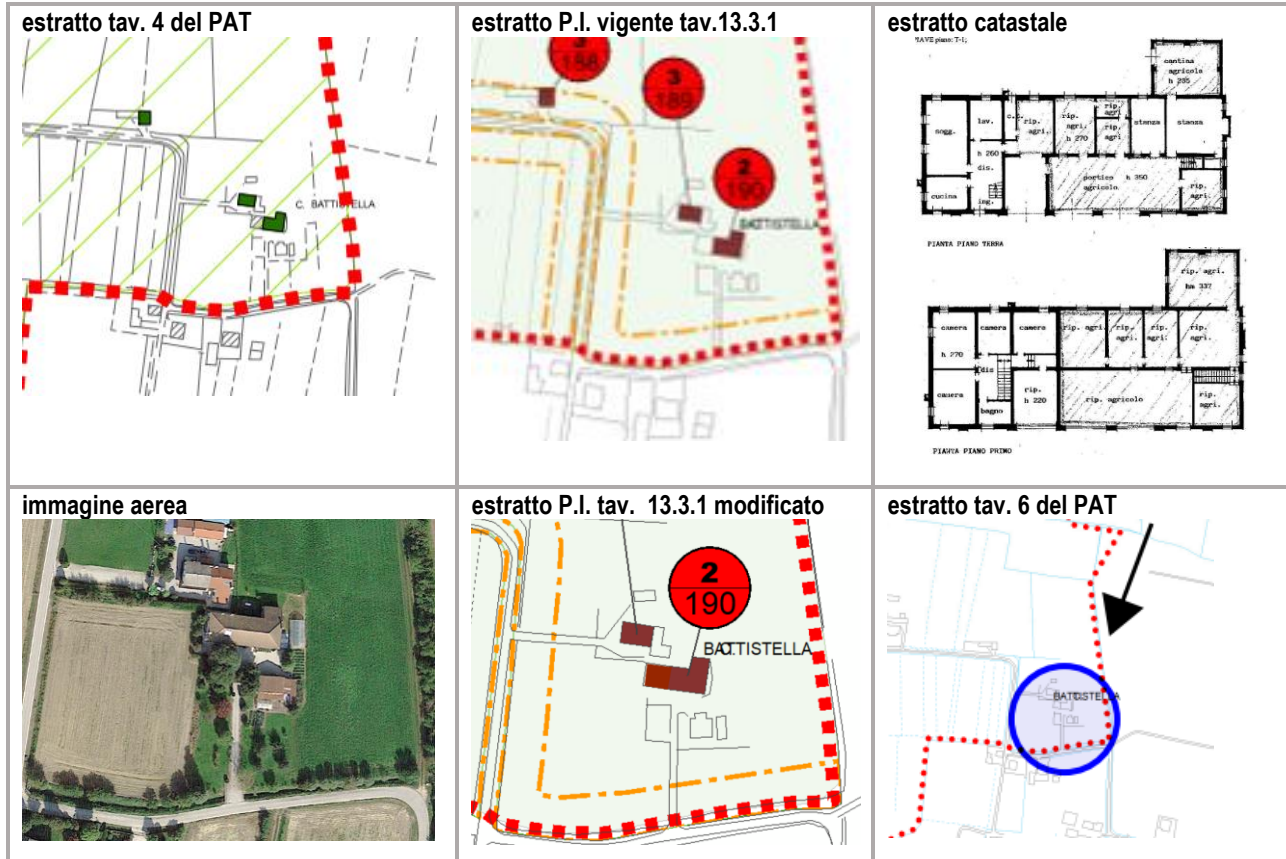
Dimensionamento:

INSERIMENTO NUOVO VOLUME mc 1.645

CONSUMO DEL SUOLO mq 0

Modifica n° 10

Modifica della scheda ex art.10 L.R. 24/85 per includere il fabbricato esistente nella sua unitarietà formale ed architettonica e quindi ammettere l'uso residenziale dell'intero edificio di valore storico testimoniale.



190	FOLIO 253 1203 CANTIERE F.6.50 C. MAGGIO SCALA 1:2.000 LOCALITÀ VIA CIVILE PIAVE N°33 SEGNALAZIONE AB PULSINO N°		
PROVINCIA DI PADOVA SCHEDA - B agg. 2020 PIANO REGOLATORE GENERALE 1988 COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO consistenza del patrimonio immobiliare REGOLAMENTO N. 1/1			
SUPERFICIE AREA 2750 SUPERFICIE COPIA 395 VOLUME COPIA 2370 INDICE COPIA 0.07 INDICE COPIA 0.44	E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'intero fabbricato in conformità al grado di protezione		

ALLINEAMENTO STRUTTURA NORMATIVA

Con l'allineamento del Regolamento Edilizio del Comune di san Giorgio in Bosco al cosiddetto RET e alle "definizioni uniformi" di cui all'allegato B della DGR n. 669 del 15.5.2018 secondo l'intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n.268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017 si è proceduto all'adeguamento delle NTO vigenti.

In particolare la modifica riguarda gli art. 6 – 7 – 8 e 19 delle NTO ove erano riportati i parametri e le modalità di misurazione per l'applicazione delle previsioni del P.I., ora, in conformità tali aspetti rientrano nella struttura normativa del nuovo Regolamento Edilizio e sono specificati nelle definizioni uniformi richiamate e riportate al R.E. all'articolo 3, nonché nelle "definizioni di competenza comunale" dell'art. 4.

Con l'occasione si è proceduto anche ad allineare in modo più coerente quanto disposto per le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici di valore storico testimoniale e assoggettati al grado di protezione dal P.I.. In particolare l'art. 31.6 alla definizione degli interventi ammessi in rapporto ai gradi di protezione da un lato sembra ammettere il cambio d'uso residenziale, mentre nelle premesse l'aspetto non è confermato, si tratta quindi di allineare l'approccio normativo in qualche modo già indicato integrando il punto B) come segue:

31.6 - Prescrizioni particolari per edifici ricadenti nelle zone agricole

omissis

Nei fabbricati, aggregazioni edilizie, nuclei rurali e manufatti aventi rilevanti interessi ambientali, storici o particolari caratteristiche di beni culturali tipici delle zone agricole, sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di restauro e di ristrutturazione con riferimento al grado di protezione specificatamente individuato negli elaborati grafici. In generale per gli edifici numerati con grado di protezione, composti da una parte abitativa legittima, è sempre ammesso il cambio d'uso da rurale a residenziale dei vani ad uso annessi rustici, fino al riutilizzo del volume complessivo dell'intero edificio preesistente.

Omissis

Viene integrato l'art. 31.3 relativo ai nuclei rurali al fine di esplicitare il valore di tutela delle previsioni a verde privato interne alla ZTO:

Gli ambiti indicati come "verde privato" negli elaborati grafici del P.I. non concorrono alla determinazione dell'indice di edificabilità; qualora per gli interventi ammessi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamento dell'esistente si vadano interessare superfici previste a verde privato queste dovranno essere recuperate almeno in egual misura entro l'ambito di pertinenza del fabbricato stesso in zona E4.

Inoltre si specifica che:

B) Nuova edificazione

1) If = 1.00 mc./mq. con un massimo di mc. 800 nei lotti individuati in planimetria, lotti che potranno dare luogo anche a due unità separate con somma volumetrica comunque non superiore agli 800 mc dati dal P.I.

Infine viene integrato il "prontuario normativo" delle NTO con la Scheda di progetto n. A.I.C. N. 3 afferente alla precedente modifica n. 6.

In allegato al presente lavoro viene prodotto il testo aggiornato con evidenziate le modifiche introdotte.

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

CONSUMO DEL SUOLO

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

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

Per il Comune di San Giorgio in Bosco tale contingente è stabilito in 27,49 ha, comprensivo delle previsioni del PRG (P.I.) vigente non attuate, ovvero il cosiddetto “programmato” che va oltre il sistema “consolidato” rilevato alla data del 16 giugno 2017.

Con D.C.C. n. 26 del 13.10.2020 è stata approvata la variante tecnica al PAT per adeguamento alla L.R. 14 sul consumo del suolo con la conseguente modifica delle NT del PAT e la redazione della tavola 6 del PAT “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata”

Estratto all. C delle DGRV 668/2018

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				Riferimento Tabelle Allegato D
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+1,14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
12	28076	San Giorgio in Bosco	Padova	48,46	29,08	95,00%	27,62	0,00%	0,00%	-0,50%	27,49	

Quindi il parametro fondamentale del PAT ovvero la Superficie Agraria Utilizzata (SAU), con la L.R. 14/2017 è oggi sostituito da un altro: la “superficie naturale o seminaturale,” ovvero quella “non impermeabilizzata”, spostando così l'attenzione sulla compatibilità idrogeologica e sul bilancio “ecosistemico” nell'uso territorio, che è, e rimane, una risorsa limitata, non riproducibile, da salvaguardare. Da ciò deriva una sempre maggiore attenzione ai temi del recupero, del riuso, della riqualificazione urbana e della qualità degli interventi, aspetti per altro già introdotti nei criteri di sostenibilità proposti dal PAT.¹

¹ Estratto Legge 14/17 art. 2:

consumo di suolo: l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;

superficie naturale e seminaturale: tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di

urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola;

deriva: zone di espansione del P.I. vigente non attuate o non rientranti nel "consolidato":

ZONA	superficie totale mq	superficie edificabile %	superficie impermeabilizzata prevista mq
C2/7	2480	100	2.480,00
C1/PA 1	15.589	60	9.353,40
C2/PI 1	50.162	75	37.621,50
C2/PI 2	37.733	70	26.413,10
C2/PS 2	7.927	60	4.756,20
C2/PS 3	16.000	60	9.600,00
D1/11	52800	100	52.800,00
sommano mq consumo del suolo da previsioni pregresse e confermate			143.024,20
modifiche introdotte con variante n° 5/2019 mq 32.692			175.716,20

consumo del suolo da variante 2020

modifica n°	consumo del suolo mq		
1	800		
2	1600		
3	0		
4	0		
5	0		
6	0		
7	0		
8	888		
9	0		
10	0		
sommano	3.288		179.004,20

Il bilancio complessivo di consumo del P.I. 2019 risulta quindi ampiamente contenuto entro il limite dettato dalla DGRV 668/2018 e dal PAT (179.004,20 < 274.900,00) e il residuo ancora "spendibile" è pari a 95.895,80 mq a fronte di un

“consumo” specifico della presente variante limitato a 35.048 mq, ovvero un residuo pari a più del doppio di quanto qui utilizzato.

Inoltre va richiamato che l'art.18 punti 7 e 7bis della L.R.11/2004 prevede la decadenza delle previsioni di espansione decorsi i 5 anni dalla entrata in vigore del P.I.. L'eventuale proroga può essere concessa previo un versamento pari a minimo l'1% del valore IMU per ciascun anno successivo². Deriva che le stesse previsioni di espansione del P.I. non possono più essere considerate un dato, un diritto acquisito permanentemente, bensì componenti di un percorso di gestione e trasformazione effettivo e pianificato del territorio.

VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT

Le previsioni del PAT indicano, anche come limite di sostenibilità e compatibilità socio-economica e ambientale, una soglia di consumo della SAU pari a mq 290.214 e una volumetria residenziale massima aggiuntiva pari a mc 301.250 di cui 100.400 già interessati da previsioni del PRG vigente alla data di adozione del PAT e 200.850 di nuova previsione aggiuntiva.

estratto da pag. 167 del NT del PAT:

Riepilogo complessivo:

		A.T.O. 1.1	A.T.O. 1.2	A.T.O. 2.1	A.T.O. 3.1	A.T.O. 3.2	A.T.O. 3.3	A.T.O. 3.4	A.T.O. 4.1	A.T.O. 4.2	A.T.O. 4.3	A.T.O. 4.4	
stato attuale	residenziale	ambientale - paesaggistico	ambientale - paesaggistico	agro - rurale	insediativo - residenziale	insediativo - residenziale	insediativo - residenziale	insediativo - residenziale	insediativo - produttivo	insediativo - produttivo	insediativo - produttivo	insediativo - produttivo	totale
	superficie (mq)	9.738.771	8.516.071	7.275.939	857.528	390.840	236.069	276.033	527.081	392.534	8.834	32.670	28.252.370
	abitanti attuali	922	1.197	1.088	2.091	405	249	338	54	15	4		6.363
	standard attuali (mq)	6.456	2.805	153	92.567	35.605	27.228	19.350	12.568	35.638			232.370
carico agg. res.	carico aggiuntivo (mc)	14.500 (1)	18.800 (1)	17.100 (1)	159.520 (2)	20.900 (3)	42.730 (4)	26.540 (5)	850 (1)	240 (1)	70 (1)		301.250 (8)
	nuovi abitanti teorici	61	78	71	662	87	177	110	4	1	1		1.252 (9)
	nuovi standard	1.830	2.340	2.130	19.860	2.610	5.310	3.300	120	30	30		40.630
	non residenziale (produttivo)												
PAT	esistenti (mq)								383.767	273.290	5.058	18.638	680.753
	futuri (mq)												
	standard futuri (mq)											14.230	14.230
PAT	residenziale												
	abitanti futuri	983	1.275	1.159	2.753	492	426	448	58	16	5		7.615
	standard futuri (mq)	29.490	38.250	34.770	193.542 (2.a)	37.418	29.563	64.671	1.740	36.823	150		466.417
	produttivo												
	futuri (mq)								16.897 (6)	17.140 (7)			34.037
	standard futuri (mq)								1.690	1.714			3.404
Standard da P.R.G. non ancora attuati		1.605			64.590	1.813	2.335	40.692		1.185			112.220
Standard previsti con il P.A.T.					36.385			4.629					41.014

² Estratto art 18 LR 11/04:

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

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

Le modifiche introdotte con la presente Variante comportano un incremento di volume edificabile residenziale pari a 23.306 mc complessivi che consuma solo una percentuale dell'11,50% della disponibilità sostenibile del PAT.

modifica n°	nuovo volume edificabile
1	800
2	1.600
3* NPF	0
4	0
5* NPF	0
6	0
7* NPF	0
8	0
9	1.645
10 scheda	0
SOMMANO	4.045

DIMENSIONAMENTO SUPERFICI A SERVIZI - STANDARD

Allo scopo della verifica del dimensionamento degli standard di servizi del P.I. il riferimento è dato dal parametro del n° degli abitanti teorici insediabili, ovvero gli esistenti + quelli prevedibili per la capacità insediativa aggiuntiva del Piano.

In primo luogo va richiamato che lo standard minimo di legge (L.R. 11/2004) è fissato in 30 mq abitante.

In secondo luogo va considerato che il rapporto volume/abitante, fissato con la L.R. 61/85 in 150 mc abitante, è stato modificato con il PAT in 241 mc abitanti, in ragione della lettura e analisi delle specifiche e reali dinamiche insediative sul territorio comunale.

Il repertorio normativo del P.I. riporta in ogni caso entrambi i parametri, al fine di permettere la più completa ed esaustiva verifica del dimensionamento del Piano. deriva:

		RESIDENTI	NUOVO VOLUME	NUOVI ABITANTI TEORICI	
		N°	MC	241 MC/AB	150 MC/AB
ZONA	A	173	66.813	277	445
	B	426	64.498	268	430
	C1	1435	178.518	741	1.190
	E4 LL	487	46.200	192	308
	C2	6	188.047	780	1.254
	PER	0	64.318	267	429
	D	45	0	0	0
	E	3830	0	0	0
	TOTALE	6402	608.394	2.524	4.056
TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI				8.926	10.458

Tale quadro di dimensionamento, derivato dai dati di repertorio normativo, descrive il massimo utilizzo delle potenzialità edificatorie ammesse dal P.I.; in particolare per le zone di completamento include la completa saturazione dell'indice di edificabilità anche per gli edifici esistenti e consolidati e che potrebbero esprimere ancora potenzialità di ampliamento, il che ne stravolgerebbe la natura attuale: operazione estremamente complessa e realisticamente infrequente. Tanto che la normativa specifica contempla un indice "minore" pari al 75% di quello massimo, mentre le semplici operazioni di adeguamento, extra indice possono avvenire in misura di un ampliamento del 20% dell'esistente senza che ciò comporti

“trasformazione urbanistica” (fin dalla L.10/77) senza che ciò comporti variazione di dimensionamento del Piano. Appare quindi adeguato stimare per le ZTO “A” – “B” – C1” un utilizzo reale pari al 75% della volumetria massima ammessa dal P.I.

Deriva:

		RSIDENTI	NUOVO VOLUME	NUOVI ABITANTI TEORICI	
		N°	MC	241 MC/AB	150 MC/AB
ZONA	A	173	50.110	208	334
	B	426	48.374	201	322
	C1	1435	133.889	556	893
	E4 LL	487	46.200	192	308
	C2	6	188.047	780	1.254
	PER	0	64.318	267	429
	D	45	0	0	0
	E	3830	0	0	0
	TOTALE	6402	530.937	2.203	3.540
TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI				8.605	9.942

La dotazione di superficie per aree a servizi del Piano è contabilizzata come segue.

aree a servizi del P.I.	rapporto mc/abitanti	
	241 mc/ab	150 mc/ab
repertorio normativo zone F mq	247.976	247.976
previsioni superfici a servizi nelle zone “PER” mq	36.336	36.336
dotazione standard min nei PUA delle zone C2 mq	7.479	12.017
repertorio normativo Zone E4 mq	5.990	5.990
sommano mq	297.781	302.319
standard mq/abitante	30	30
abitanti serviti n°	9.926	10.077

il Piano comporta quindi, in ragione del rapporto di dimensionamento del PAT di 241 mc/ab, una previsione di aree a servizi per 9.926 abitanti teorici insediabili, a fronte di un dimensionamento di per 8.605, ovvero contiene previsioni a standard per ulteriori 1.321 residenti aggiuntivi oltre quelli previsti dal P.I. ovvero per una volumetria aggiuntiva di 318.361 mc edificabili.

La dotazione a servizi risulta inoltre sufficiente anche in relazione all'ipotesi di massimo utilizzo (100% del volume delle zone di completamento).

Anche in relazione al rapporto previgente di 150 mc/ab. il dimensionamento risulta adeguato con una popolazione teorica massima insediabile pari a 9.942 contro una dotazione di standard per 10.077 abitanti; ovvero contiene previsioni a standard per ulteriori 135 residenti aggiuntivi oltre quelli previsti dal P.I. ovvero per una volumetria aggiuntiva di 20.250 mc edificabili.

ELABORATI DELLA VARIANTE 6 AL P.I.

Il P.I. non interviene sugli elaborati del Centro Storico, sulle schede relative agli edifici di interesse storico – architettonico-ambientale, che pertanto sono confermati come da P.I. vigente.

Per quanto riguarda i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, la raccolta delle schede, che viene confermata come da P.I. vigente, viene integrata con l'elaborato "schede fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo – Variante n. 6/2020".

Per quanto riguarda le attività produttive in zona impropria, la raccolta delle schede, che viene confermata come da P.I. vigente. Vengono inoltre confermati il Prontuario della qualità architettonica e delle mitigazioni e il Registro dei Crediti Edilizi

- La presente Relazione Tecnica Programmatica con estratti delle modifiche – verifica del dimensionamento
- Norme Tecniche Operative
- Repertorio Normativo: schede fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo – Variante n. 6/2020
- Repertorio Normativo schede edifici tutelati in zona agricola – Variante n. 6/2020
- VAS – Verifica assoggettabilità
- VINCA – dichiarazione di non necessità
- VCI

I seguenti elaborati saranno altresì aggiornati all'atto dell'approvazione definitiva della Variante:

- Repertorio Normativo (zone omogenee)

tavola	13.1 a	- ZONIZZAZIONE NORD scala 1:5000
"	13.1 b	- ZONIZZAZIONE SUD scala 1:5000
"	13.3.1	- PROGETTO ZONA SIGNIF. S.GIORGIO IN BOSCO: scala 1:2000
"	13.3.2	- PROGETTO ZONA SIGNIFICATIVA DI PAVIOLA: scala 1:2000
"	13.3.3	- PROGETTO ZONA SIGNIF.S.ANNA MOROSINA: scala 1:2000
"	13.3.4	- PROGETTO ZONA INDUSTRIALE NORD: scala 1:2000
"	13.3.5	- PROGETTO ZONA SIGNIFICATIVA DI LOBIA: scala 1:2000
"	13.3.6	- PROGETTO AGGREGAZIONI EDILIZIA RURALI – E4 : scala 1:2000