



Comune di
SAN GIORGIO IN BOSCO
Provincia di Padova

P.R.C.

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N. 8/2021

RELAZIONE TECNICA PROGRAMMATICA

ESTRATTI DELLE MODIFICHE – VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO



Sindaco:
Nicola Pettenuzzo

**Responsabile area
tecnica:**
Maurizio O. Bergamin

urbanista:
Costantini Mauro

adottato:

approvato:

redazione:

ottobre 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 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 (Sanpellegrino)
- 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.
- Con DCC n. 30 del 31.05.2021 è stata approvata la variante n. 6 al Piano degli interventi, con cui, oltre ad alcune modifiche puntuali, viene adeguato il registro dei crediti edilizi al RECREL di cui all’art. 4 co. 8 della L.R. 14/2019.

- A queste si aggiunge la variante 7/2021, in itinere, relativa all'area "Sanpellegrino"

IL PERCORSO DI REDAZIONE DELLA VARIANTE AL P.I.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 25.02.2021, 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.

	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	  Medaglia d'argento al merito civile
Comune di San Giorgio in Bosco (Pd) Protocollo Generale numero: 0002739 Data: 25-02-2021 categoria: 6 Classe 1	e-mail: - tel: 049-9453211 protocollo@comune.sangiorgioinbosco.pd.it fax - tel: 049-9453231 mistica@comune.sangiorgioinbosco.pd.it	
2^ Area Edilizia privata, Urbanistica e Ambiente		

RAP. N. 139 /2021

li 25.02.2021

AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE 2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

in esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 15.02.2021, 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 2021 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 del presente avviso, aventi ad oggetto i seguenti temi:

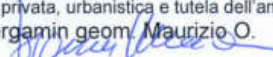
- Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di espansione residenziali/produttive;
- Interventi di nuova edificazione/ampliamenti in aree di completamento residenziali/produttive;
- Interventi di nuova edificazione/ampliamenti negli ambiti di edificazione diffusa (del PAT);
- modifica norme 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;
- Riscatto di errori cartografici o alle schede di intervento;
- Ripristino a zona agricola;
- Adeguamento delle previsioni preordinate all'esproprio per la realizzazione di opere pubbliche;
- Recepimento di eventuali proposte di accordo di pianificazione ai sensi della L.R. 11/04;

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 2^ Area

Edilizia privata, urbanistica e tutela dell'ambiente

Bergamin geom. Maurizio O.

Nel periodo intercorso sono state raccolte 4 manifestazioni di interesse, nessuna relativa ad accordi pubblico privato.

- tre proposte relative al recupero di edifici esistenti mediante cambio di destinazione d'uso (non più funzionali alla conduzione agricola); di questi uno riguarda un edificio già oggetto di tutela con scheda ai sensi ex art. 10 L.R. 24/84
- una richiesta di recupero di edificabilità interna al tessuto consolidato oggetto di precedente riclassificazione a verde privato (variante verde 2017).

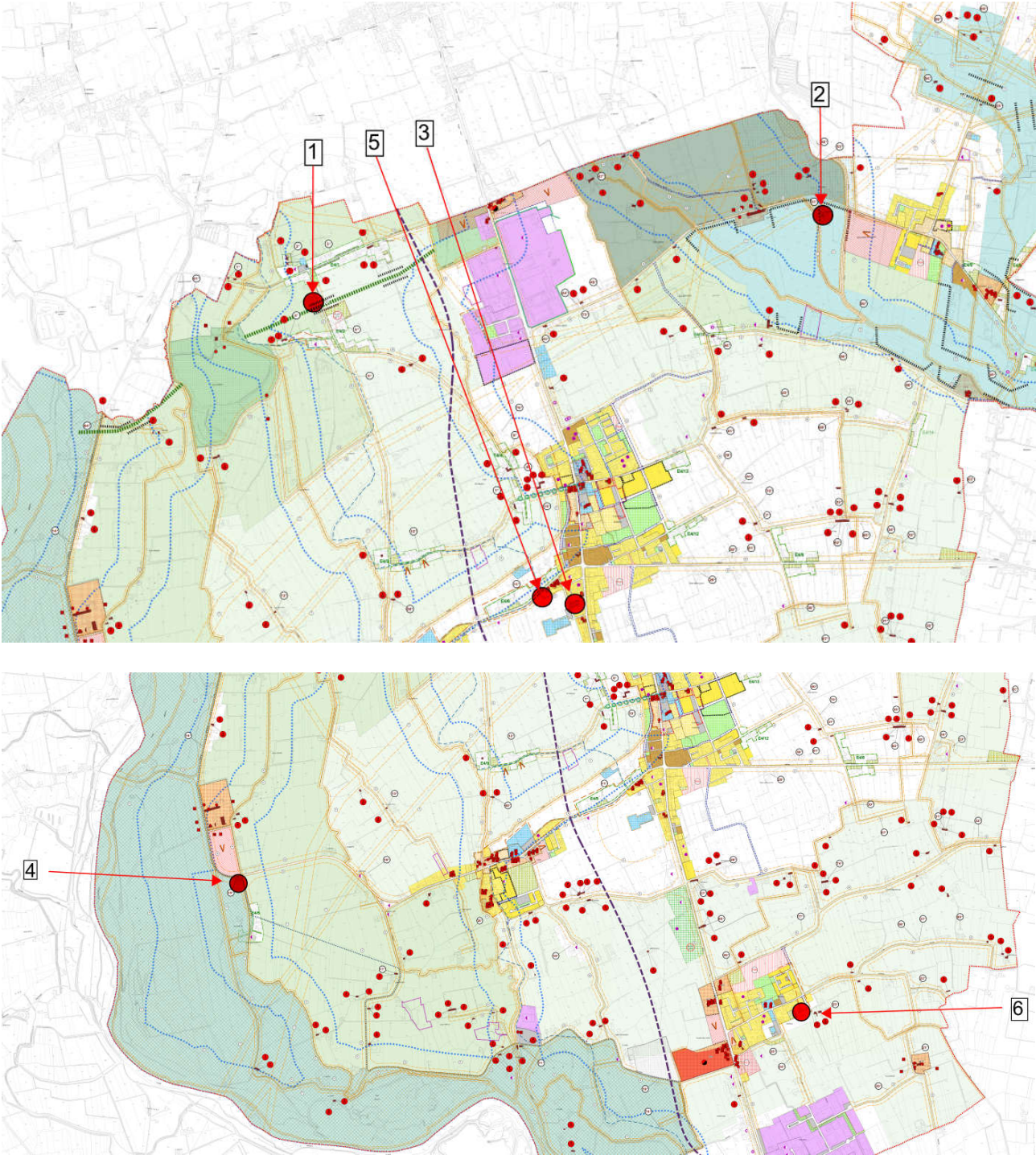
In relazione alla specificità, puntualità e per certi aspetti "semplicità" delle proposte accoglibili, la dimensione "perequativa" risulta afferente piuttosto al tema del "contributo straordinario" di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 come integrato dalla legge 164/2014 che non alla 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.

Contemporaneamente sono pervenute due richieste di riclassificazione di aree edificabili (Variante Verde) in forza dell'avviso pubblicato sul sito web del Comune di San Giorgio in Bosco: Istanze che sono state valutate e verificate dall'Amministrazione Comunale:

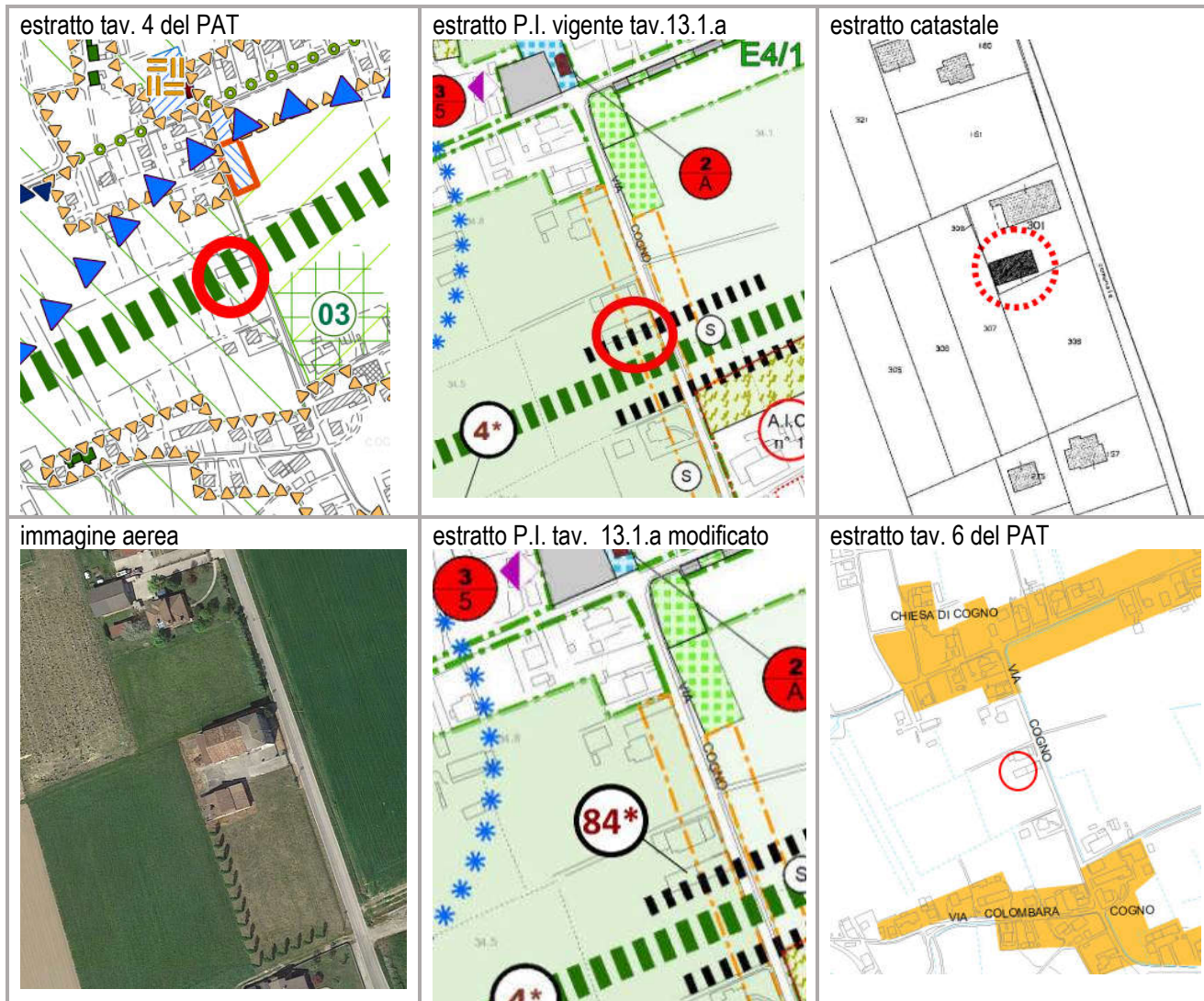
PARERE DEL COMUNE SULLE ISTANZE PRESENTATE			
N. domanda	richiedente	Oggetto domanda	Valutazione tecnica comunale
1 19.04.21 - 5747		Riclassificazione da zona C1 a zona agricola dell'area censita al C.T. Fg. 26 mappale n. 749. L'area è sita a San Giorgio in Bosco in via Lobia.	L'istanza si considera meritevole di accoglimento, visto che per circa 2/3 la superficie del mappale è interessata dal vincolo di rispetto cimiteriale, in base al quale il terreno non è edificabile ma solo computabile ai fini volumetrici. La modesta parte di terreno non interessata dal vincolo cimiteriale non ha dimensioni idonee per lo sviluppo della edificabilità residua. L'area può essere congruamente classificata come zona E. La variante affinerà la riclassificazione dell'area.
2 06.05.21 - 6832		Riclassificazione da zona C1/35 a zona a verde privato, dell'area censita al C.T. Fg. 35 mappale n. 13 parte.	L'area è sita nel centro di Paviola in Via Ramusa. L'istanza si considera meritevole di accoglimento, in coerenza con le varianti verdi anzitempo richieste dalle ditte proprietarie confinanti ad est e a ovest, accolte nell'ambito della seconda variante al P.I. – 2016 (approvata con la deliberazione del C.C. n. 23/2017). La variante affinerà la riclassificazione in area a verde privato, nel rispetto dei sedimi edificati.

Al fine di non appesantire inutilmente il procedimento amministrativo le due proposte di riclassificazione vengono accumulate alla presente Variante Parziale n. 8



Modifica n°1

Schedatura fabbricato rurale non più funzionali al fondo agricolo per recupero ai fini abitativi per la volumetria esistente pari a 705 mc



Estratto scheda 84 (allegata elab. Repertorio schede fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo)

Volume non più funzionale mc. 705

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno ante 1967

Ai sensi della Legge Regionale

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.I.
n° 1	705	Annesso agricolo	705	residenziale
n°				

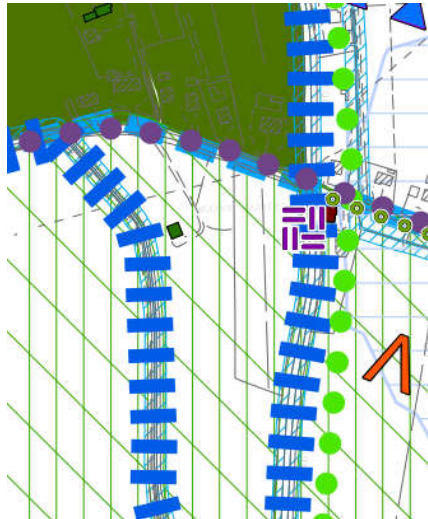
Note: edificio consolidato, parte dell'organizzazione della corte

Valutazione Tecnica: si evidenzia che il manufatto non sovrastante alcun fondo agricolo vitale o condotto in forma professionale, lo stato di conservazione si presenta mediocre con struttura in latero cemento, e copertura in legno e coppi. L'edificio può essere recuperato ad uso residenziale con intervento di ristrutturazione

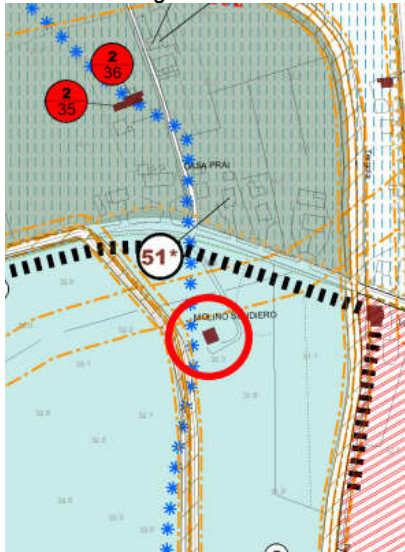
Modifica n°2

Cambio destinazione d'uso fabbricato rurale non più funzionale al fondo agricolo per recupero ai fini abitativi edificio schedato (ex art. 10 LR 24/85) al n. 38 non riportato per mero errore in grafia del P.I. vigente, ma riscontrabile nell'elenco di cui all'elaborato "Repertorio Normativo schede fabbricati ex art. 10 L.R. 24/85" vigente. Pertanto la variante consiste nel riportare nella cartografia di Piano l'indicazione del n° di scheda (n°38) con grado di protezione tre, ed integrare la scheda stessa con la destinazione d'uso ammessa: residenza, per la volumetria in atto.

estratto tav. 4 del PAT



estratto P.I. vigente tav.13.1



estratto catastale

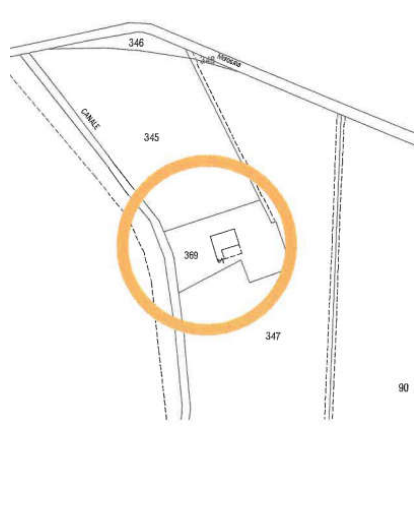
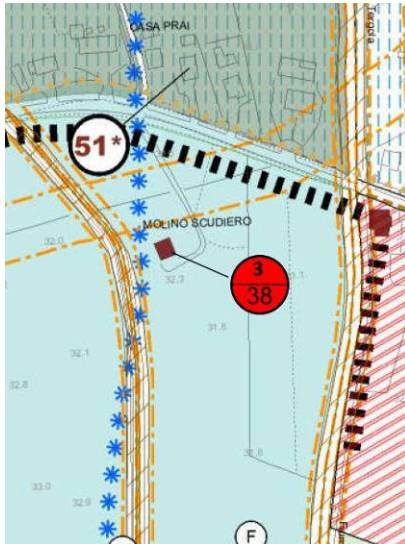


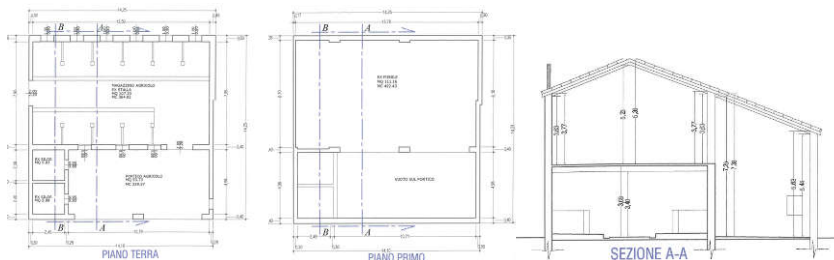
immagine aerea



estratto P.I. tav. 13.1.a modificato



estratto tav. 6 del PAT



Estratto "schede fabbricati ex art. 10 L.R. 24/85" scheda n. 38 aggiornata:

38

PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO
consistenza del patrimonio immobiliare

1989
aggi. 2021

DESTINAZIONE D'USO: 31 406
CATEGORIA: 1010
SCHEDA: MASGIO
SCALA: 1:2.000
AUTORE: S. AN. NICOLÒ
N° 52
RILEVATORE: AB
RILEVATO: 8°

SUPERFICIE TOTALE: 2500
SUPERFICIE COPERTA: 169
VOLUME COPERTO: 1014
INDICE COPERTURA: 0.07
INDICE IMPIANTO: 0.41

**E' AMMESSA LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE
PER L'INTERO EDIFICIO NEL RISPETTO DEL
GRADO DI PROTEZIONE 3 (art. 31.6 lett.b NTO)**

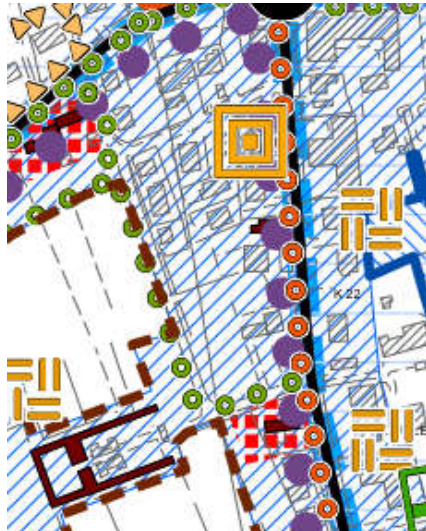
STATO: 1
LIVELLO: 1
MATERIA: 1
MATERIA: 1
MATERIA: 1

DESTINAZIONE D'USO	1. RESIDENZIALE	2. ATTIVITA' COMMERCIALI	3. ATTIVITA' PRODUTTIVE	4. ATTIVITA' CULTURALI	5. ATTIVITA' RICREATIVE	6. ATTIVITA' RELIGIOSE	7. ATTIVITA' SANITARIE	8. ATTIVITA' SCOLASTICHE	9. ATTIVITA' SPORTIVE	10. ATTIVITA' DI PUBBLICA UTILITA'	11. ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO	12. ATTIVITA' DI INTERESSE PRIVATO
1. DESTINAZIONE D'USO	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE
2. DESTINAZIONE D'USO	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE
3. DESTINAZIONE D'USO	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE
4. DESTINAZIONE D'USO	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE
5. DESTINAZIONE D'USO	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE
6. DESTINAZIONE D'USO	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE
7. DESTINAZIONE D'USO	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE
8. DESTINAZIONE D'USO	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE
9. DESTINAZIONE D'USO	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE
10. DESTINAZIONE D'USO	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE
11. DESTINAZIONE D'USO	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE
12. DESTINAZIONE D'USO	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE	INDUSTRIALE

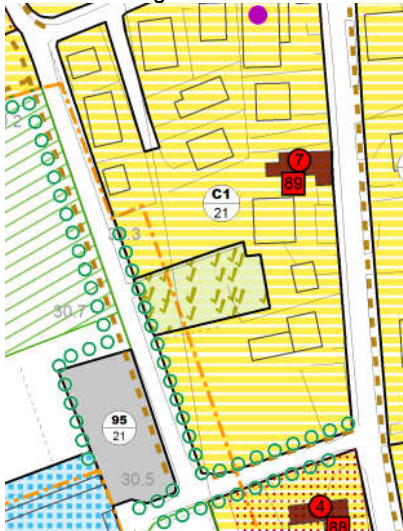
Modifica n°3

Parziale recupero potenzialità edificatoria pregressa, già stralciata con Variante Verde (variante 4) nel 2017 per una superficie pari a mq 1050, ovvero inferiore rispetto ai precedenti mq 1.492. In forza dell'indice di edificabilità per la ZTO C1/21 pari 0,86 mc/mq il recupero volumetrico risulta pari a mc 903 in luogo dei precedenti mc 1.283

estratto tav. 4 del PAT



estratto P.I. vigente tav.13.1



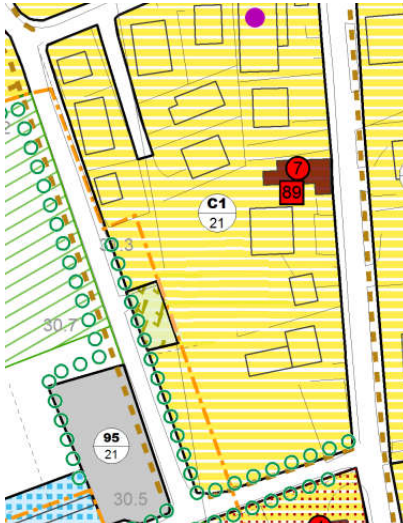
estratto catastale



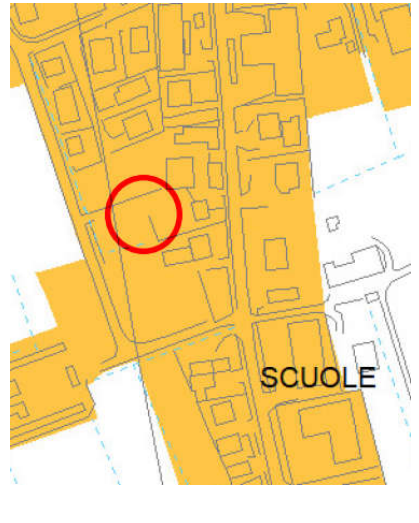
immagine aerea



estratto P.I. tav. 13.3.1 modificato



estratto tav. 6 del PAT

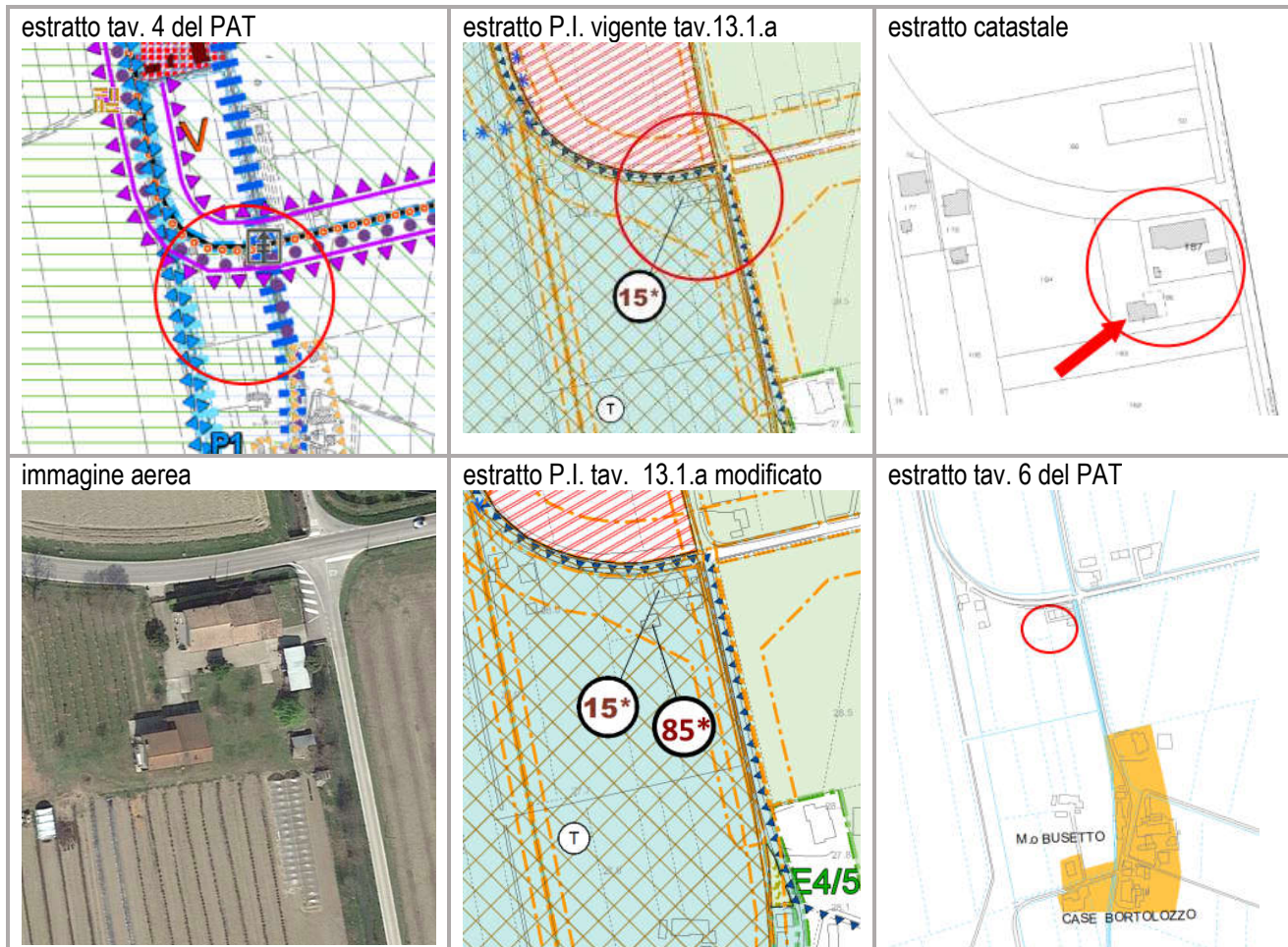


Estratto Repertorio Normativo ZTO C1:

ZTO	Sup.Ter.	V.tot	V.res	I.es	I.pr	V.di pr.	Ab.in	Ab.pr. Mc 159	Ab.pr. Mc 241	Int.	H	Ic	Tip	Standard	Note	Loc.
C1/18bis	1.115	796	796	0,71	1,00	319	0	2	1	D	8,2					Capolu.
C1/19	8.780	10.450	9.051	1,03	1,20	1.485	32	9	6	D	8,2	-				Capolu.
C1/20	3.750	4.569	2.163	0,58	1,40	3.087	7	20	13	D	8,2	-				Capolu.
C1/20bis	4.090	0	0	0,00	0,60	2.454	0	16	10	D	8,2	-			Obbligo di cessione della superficie per la realizzazione il tratto di pista ciclabile compreso nell'ambito della Z.T.O.	Capolu.
C1/21	17.160	14.997	10.572	0,61	0,86	3.056	22	20	13	D	8,2	-			Att. prod. e/o comm. da bloccare Variante verde 2017	Capolu.

Modifica n°4

Schedatura fabbricato rurale non più funzionale al fondo agricolo per recupero ai fini abitativi, per un volume pari all'esistente di mc 435,60



Estratto scheda 85 (allegata elab. Repertorio schede fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo)

Superficie lorda di pavimento non più funzionale mq. 72,24

Volume non più funzionale mc. 435,60

Il fabbricato è stato realizzato con P.C n. 70/2006

Ai sensi della Legge Regionale

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.I.
n° 1	435,60	Annesso agricolo	435,60	residenziale
n°				

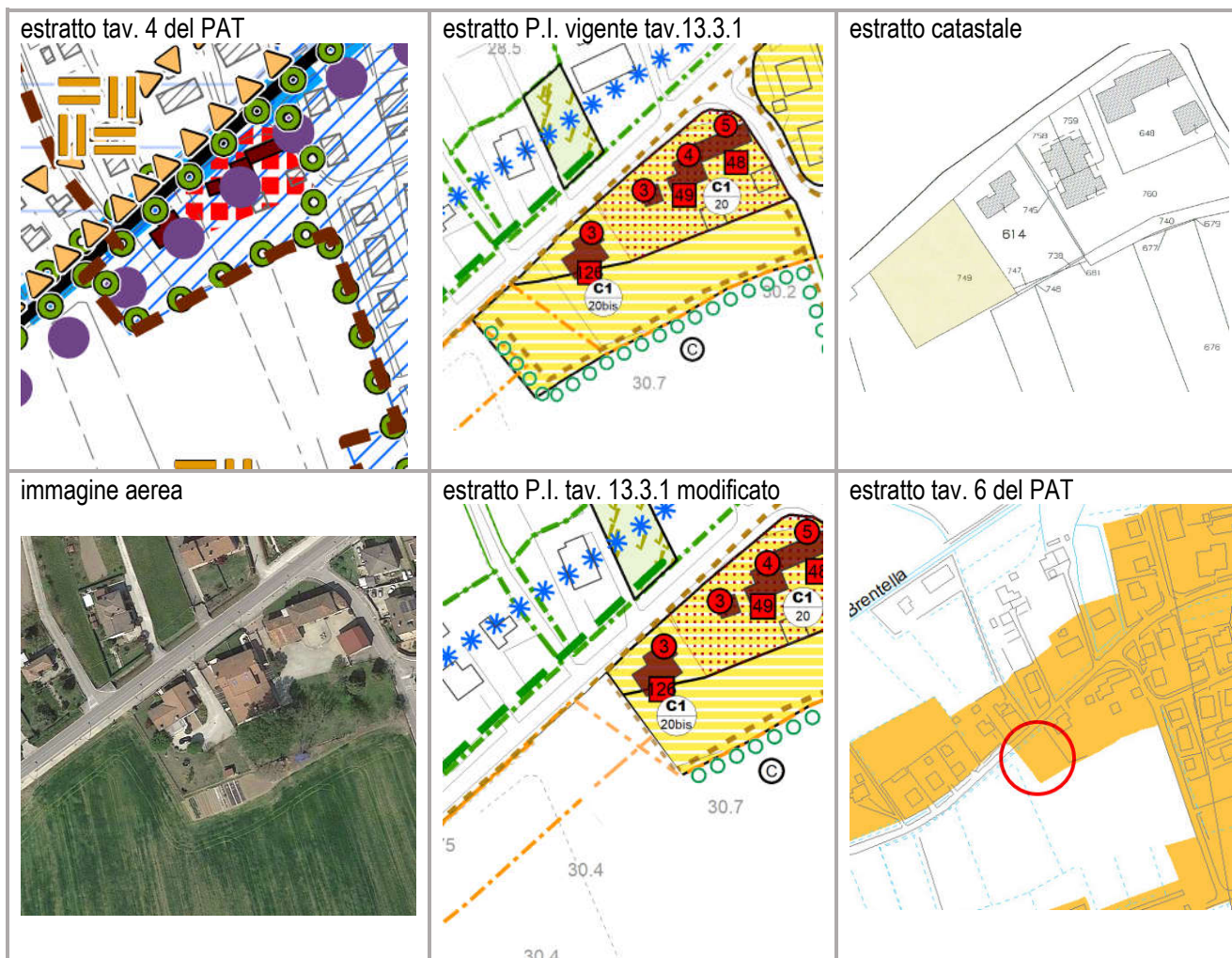


Note: edificio parte dell'organizzazione della corte con porticato ed accessorio già ad uso pertinenza residenziale
Valutazione Tecnica: si evidenzia che il manufatto non sovraintende alcun fondo agricolo vitale o condotto in forma professionale, lo stato di conservazione si presenta buono con struttura in latero cemento, copertura coppi e tipologia conforme alla zona. L'edificio può essere recuperato ad uso residenziale

Modifica n°5

Su istanza dei proprietari viene stralciata porzione inedificata della ZTO C1/20 Bis e C1/20, con riclassificazione a zona agricola, per una superficie territoriale pari a mq 1.580, di cui 80 mq in ZTO C1/20 e 1.500 in ZTO C1/20 bis.

Deriva che in forza dell'indice di edificabilità per la ZTO C1/20 bis pari a 0,60 mc/mq lo straccio comporta un diminuzione della previsione di volume edificabile pari a 900 mc; mentre per la ZTO C1/20, in forza dell'indice di edificabilità pari a 1,40 mc/mq la modifica comporta una riduzione di volume edificabile pari a 112 mc.

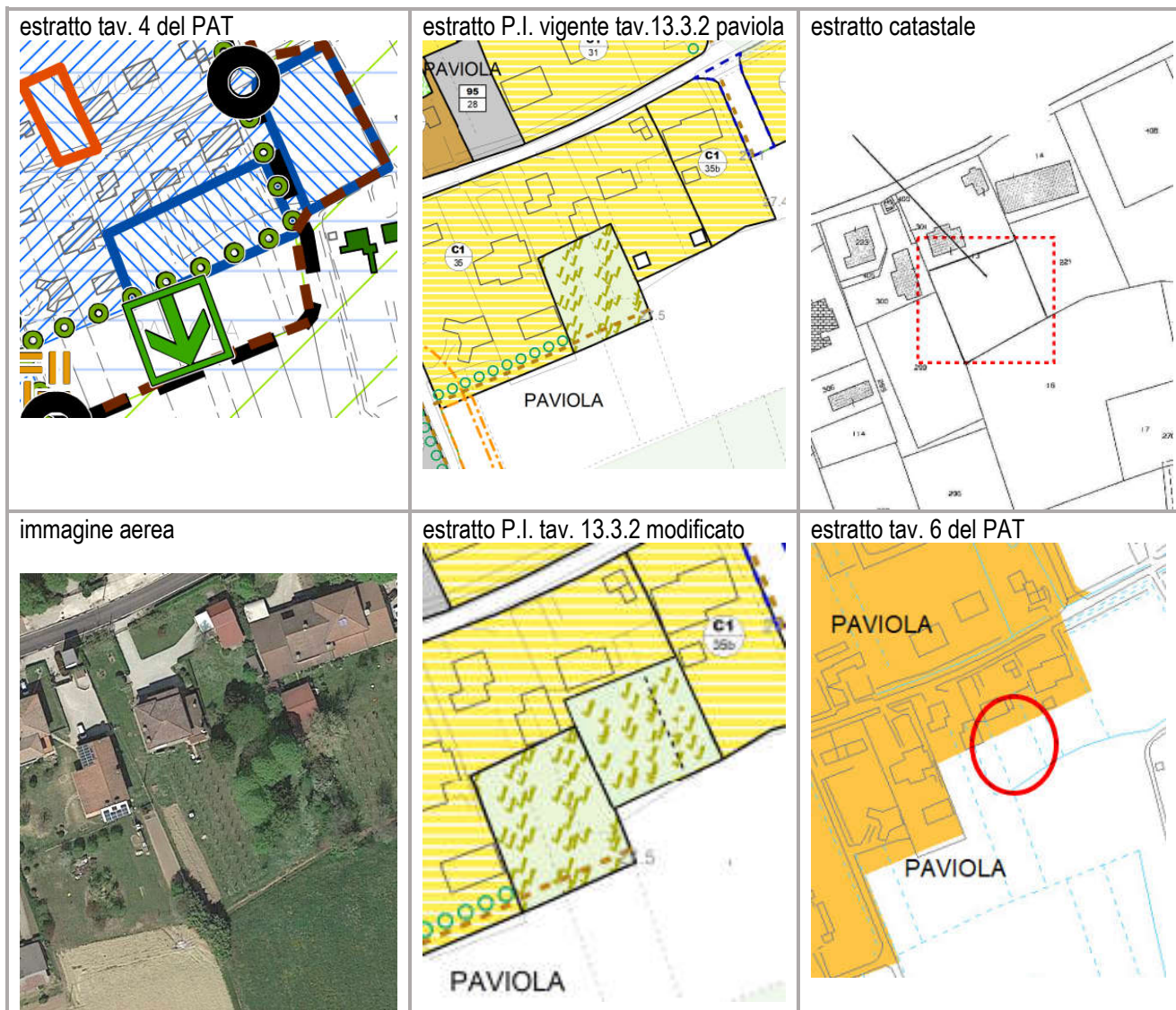


Estratto Repertorio Normativo ZTO C1:

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
C1/18bis	1.115	796	796	0,71	1,00	319	0	2	1	D	8,2					Capolu.
C1/19	8.780	10.450	9.051	1,03	1,20	1.485	32	9	6	D	8,2	-				Capolu.
C1/20	3.670	4.569	2.163	0,58	1,40	569	7	4	2	D	8,2	-			Var n. 8 2021	Capolu.
C1/20bis	2.590	0	0	0,00	0,60	1.554	0	10	6	D	8,2	-			Obbligo di cessione della superficie per la realizzazione il tratto di pista ciclabile compreso nell'ambito della Z.T.O. Var n. 8 2021	Capolu.

Modifica n°6

Su istanza dei proprietari viene stralciata porzione inedificata della ZTO C1/35 con riclassificazione a verde privato, per una superficie territoriale pari a mq 1.848. In ragione dell'indice di edificabilità della ZTO C1/35, pari a 0,80 mc/mq, la modifica comporta una riduzione di volume edificabile pari a 1.109 mc



Estratto Repertorio Normativo ZTO C1:

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.
C1/33	4.520	2.460	1.000	0,22	0,85	2.845	5	18	12	D	8,2	-				Paviola
C1/34	24.370	24.332	23.432	0,96	1	938	55	6	4	D	8,2	-				Paviola
C1/35	13.550	9.594	8.300	0,66	0,8	1.488	27	10	6	D	8,2	-			variante verde 2016 - variante n. 5 - 2019 - var n. 8 2021	Paviola

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+0,14=-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

Le modifiche introdotte con la presente variante riguardano:

modifica	ATO	Sup Zonizzata	consumo suolo	verde privato	consumo SAU	nuovo volume	cambio d'uso
1	1.1	0	0	0	0	0	705
2	1.2	0	0	0	0	0	1014
3	3.1	1050	0	0	0	903	0
4	1.1	0	0	0	0	0	435,60
5	3.1	- 1.580	- 1.580	0	0	-1.012	0
6	3.2	-1.848	-396	1.848	0	-1.109	0

	Sup Zonizzata	consumo suolo	verde privato	consumo SAU	volume	cambio d'uso
sommano	-2.378	-1.976	1.848	0	-1.218	2154,6

Il bilancio quindi comporta una diminuzione delle previsioni del P.I. per nuova edificazione pari a 1.218 mc complessivi, mentre comporta un recupero ad uso residenziale del patrimonio edilizio esistente per mc 2.154,60.

La superficie destinata a nuova edificazione si riduce complessivamente per mq 2.378 mq con una riduzione di superficie appartenente ad ambiti di urbanizzazione consolidata pari a mq 1.976

In questa sede appare opportuno considerare anche il carico urbanistico previsto con la variante 7/2021 anche se ancora in itinere:

- superficie contingente DGR 668/2018 mq 274,900,00
- residuo variante 6/2020: 95.895,80 mq (superficie impegnata mq 179.004,20)
- residuo variante 7/2021: 93.192,80 mq (superficie impegnata mq 179.004,20 + 2.700 = 181.704,20)
- residuo variante 8/2021: 95.168,80 (superficie impegnata mq 181.704,20 - 1.976 = 179.728,20)

Il bilancio complessivo di consumo della variante al P.I. n. 8 / 2021 risulta quindi ampiamente contenuto entro il limite dettato dalla DGRV 668/2018 (179.728,20 < 274,900,00)

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;

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
	residenziale												
PAT	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 da P.R.G. non ancora attuati	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

In merito:

La presente variante non comporta consumo del SAU pertanto la “disponibilità” residua rispetto al parametro del PAT rimane inalterata

Alla data di redazione della presente Variante le previsioni vigenti comportano un impegno di volume edificabile residenziale pari a 25.271 mc complessivi rispetto alla disponibilità indicata del PAT.

Con la presente Variante la previsione impegnata si riduce invece per 1.318 mc, portando il “consumo complessivo” impegnato a mc 23.953 pari al 11.92% della previsione aggiuntiva disposta dal PAT.

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	177.200	735	1.181
	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	2.519	4.047
TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI				8.921	10.449

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	132.900	551	886
	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	529.949	2.199	3.533
TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI				8.601	9.935

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 8.601, ovvero contiene previsioni a

standard per ulteriori 1.325 residenti aggiuntivi oltre quelli previsti dal P.I. ovvero per una volumetria aggiuntiva di 319.325 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 9.935 contro una dotazione di standard per 10.077 abitanti; ovvero contiene previsioni a standard per ulteriori 142 residenti aggiuntivi oltre quelli previsti dal P.I. ovvero per una volumetria aggiuntiva di 21.300 mc edificabili.

ELABORATI DELLA VARIANTE 8 AL P.I.

- La presente Relazione Tecnica Programmatica con estratti delle modifiche – verifica del dimensionamento
- Repertorio Normativo: estratto schede fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo – Variante n. 8/2020
- Repertorio Normativo estratto schede edifici tutelati in zona agricola – Variante n. 8/2020
- Repertorio Normativo (zone omogenee)

Allegati:

- VAS – Verifica assoggettabilità
- VINCA – dichiarazione di non necessità
- VCI

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

- 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