

Elaborato

10

# Relazione illustrativa



**Sindaco**  
Franco Balzi

**Progettista**  
ing. Silvia Dall'Igna

**Responsabile Servizio Urbanistica-Edilizia:**  
geom. Claudia Capovilla

PREMESSA .....	2
LA LEGGE URBANISTICA .....	2
LA PROCEDURA DI REDAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO .....	2
LA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ED I SUOI CONTENUTI .....	3
GLI ELABORATI DEL PI .....	9
LA COMPATIBILITA' CON IL PAT .....	10
LA PEREQUAZIONE .....	10
CARTOGRAFIA .....	10
NORME TECNICHE, REGOLAMENTO EDILIZIO E PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE.....	10
COMPATIBILITA' VAS E VINCA.....	12
COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	12
REGISTRO DEI CREDITI .....	13
DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....	14
VERIFICA DELLA SAU TRASFORMABILE.....	18

## **PREMESSA**

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della prima variante al Piano degli Interventi del comune di Santorso, delineando i principi e le linee guida sulla quali si è fondata la stesura della variante al piano.

## **LA LEGGE URBANISTICA**

La L.R. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica si espliciti mediante il piano regolatore comunale, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

La disciplina del piano degli interventi impone la contestuale programmazione dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse finanziarie a ciò indispensabili e consente forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione degli obiettivi e contenuti del piano.

L'art. 17 della legge, individua il contenuto del piano degli interventi, mentre, l'art. 12, chiarisce che "il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture della mobilità".

L'Amministrazione comunale di Santorso, ha redatto il primo Piano degli Interventi (PI) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 17.02.2014.

Ora con la presente variante al Piano, si intende rispondere alle specifiche richieste formulate dai cittadini oltreché ad alcune esigenze manifestate dall'Amministrazione comunale per aggiornare ed adeguare il Piano con l'introduzione di alcuni progetti strategici.

## **LA PROCEDURA DI REDAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO**

Nel 2015 l'Amministrazione ha dato avvio ai lavori della prima variante al PI mediante la pubblicazione di avvisi per gli interessi diffusi: sono stati pubblicati all'albo pretorio, sul sito internet del Comune e mediante affissione sulle bacheche comunali differenti avvisi rivolti alla popolazione interessata a formulare richieste da riportare quali varianti al Piano degli Interventi. Il primo avviso riporta la data 26.05.2015 e poi il secondo è stato pubblicato in data 26.02.2016; in precedenza vi era stato anche quello del 28.09.2015 ai sensi dell'art. 7 della L.R. N° 4/2015 per le richieste di "varianti verdi".

Il Documento Preliminare è stato predisposto dal Sindaco quale documento in cui sono evidenziate le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi. Ai sensi di quanto previsto al 1 comma dell'articolo 18 della L.R. 11/2004, il

Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 6 del 22/02/2016 il Documento Preliminare del Sindaco.

Il lavoro per la redazione di questa prima variante al PI è dunque iniziato a fine 2015 e si è svolto in stretta collaborazione con gli uffici comunali e con l'Amministrazione, attraverso il confronto delle scelte e la verifica passo a passo del lavoro svolto.

A seguito degli avvisi pubblicati per informare i cittadini dell'intenzione di redigere una variante al Piano Interventi, sono pervenute alcune richieste che sono state valutate, anche assieme a quelle pervenute successivamente all'approvazione del Primo Piano degli Interventi, nel corso di n.4 incontri con il Consiglio Comunale programmati per i giorni 19.07.2016, 26.07.2016, 23.08.2016 e 04.10.2016.

Altri incontri sono stati svolti tra gli uffici tecnici comunali ed il tecnico redattore del Piano per definire sia le linee guida per la formazione della variante al P.I. che le scelte di dettaglio da compiere; successivamente sono stati effettuati numerosi sopralluoghi per valutare gli edifici meritevoli di salvaguardia e tutela oltreché le necessarie valutazioni tecniche e progettuali.

In data 18.10.2016 la bozza del Piano degli Interventi, con le relative richieste inserite e le variazioni normative effettuate è stata esposta in sede di riunione dalla Commissione Locale per il Paesaggio e si sono

La procedura prevede ora che, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004, la variante al P.I. sia ora adottata dal Consiglio Comunale. Entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il P.I.. Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio comunale.

## **LA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ED I SUOI CONTENUTI**

Le modifiche introdotte dalla prima variante al PI riguardano anche alcune richieste di modifica segnalate dall'ufficio tecnico quale necessità per introdurre le opere che il comune ritiene dovranno essere realizzate nei prossimi anni.

Si tratta in totale di 5 indicazioni relative a:

- possibile localizzazione, in due differenti aree, di un nuovo impianto tecnologico da adibire ad ecocentro;
- nuova area edificabile denominata PP7 in area di proprietà comunale attigua al PP6;
- prolungamento pista ciclabile lungo via Garziere;
- nuova viabilità di progetto in località Murello;

- corretta individuazione anche nell'area edificata della fasce di rispetto del Torrente Timonchio.

Per le varianti verdi si è scelto, dove non risultava possibile la riconversione a zona agricola, di classificare l'area verde privato; per scongiurare poi a breve richieste di ritrasformazione di queste aree, le stesse sono state contrassegnate da apposito simbolo "asterisco rosso" normato in specifico articolo delle norme per vietarne la ritrasformazione prima di un quinquennio.

Per quanto riguarda i manufatti di interesse ambientale già catalogati dalla precedente pianificazione (Schede B), è stata fatta una ricognizione in modo da verificare se il grado di intervento consentito fosse ancora adeguato o si richiedesse una nuova classificazione dell'edificio. Per tutti gli edifici si è riscontrato che a volte la troppa tutela ne scongiura il recupero, per cui, in adeguamento agli interventi consentiti dal DPR 380/2011 sono state aggiornate e semplificate le categorie di intervento ammesse. E' stato inoltre differenziato il patrimonio edilizio esistente in piccoli aggregati negli ambiti esterni al Centro Storico da quello raggruppato nei nuclei di edificazione diffusa.

E' stato poi scelto di provvedere alla schedatura con foto degli edifici dei Centri Storici, con l'obiettivo di premiare ed agevolare l'intenzione di recupero del patrimonio architettonico storico venendo in contro alle esigenze dei cittadini anche con l'alleggerimento della tutela sugli edifici che non presentavano particolare valenza, se non quale testimonianza della cultura e tipologia costruttiva locale. Sono stati dunque raggruppati in schede solo gli edifici del Centro storico che presentassero valenza ambientale tale da scongiurare su questi l'applicazione del Piano Casa o l'effettuazione di ampliamenti che ne stravolgersero l'identità originaria.

Conseguentemente al riordino operato, il fascicolo denominato Elaborato 4, che nel primo Piano degli Interventi conteneva tutte le schede B indipendentemente che riguardassero singoli edifici o nuclei di edificazione diffusa, è stato suddiviso in tre differenti elaborati:

4a - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare – Edifici di rilevanza storico-ambientale esterni al centro storico";

4b - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare – Nuclei di edificazione diffusa";

4c - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare del Centro Storico di rilevanza storico-ambientale".

Di questi i primi due sono coincidenti, ameno di qualche modifica puntuale a seguito di richieste dei cittadini, all'elaborato vigente, mentre il fascicolo 4c è di nuova realizzazione, a seguito, appunto della catalogazione degli edifici del Centro Storico.

Per tutti gli edifici del Centro Storico oggetto di specifica scheda, contenuta nell'elaborato 4c, il grado di protezione e gli interventi ammessi è il grado B - "Restauro dell'immagine ambientale e paesaggistica" ad esclusione degli edifici evidenziati in rosso negli elaborati 3.1, 3.2, 3.3 – "Centri Storici" cui è attribuito grado di protezione A – "Restauro e risanamento conservativo".

Le richieste pervenute dai cittadini che sono state valutate favorevolmente e quindi riportate nella presente variante, possono essere invece classificate nelle seguenti tipologie:

- richiesta di eliminazione dell'edificabilità, cosiddette "varianti verdi";
- richiesta di modifica dei gradi di intervento degli edifici del centro storico o degli edifici oggetto di schedatura;
- richieste di inserimento di nuovo volume in centro storico;
- richieste di maggior attenzione per gli edifici del centro storico e per i manufatti quali terrazzamenti e mura di cinta storiche oltreché per il Brolo di Villa Luca;
- classificazione di alcuni edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- schedatura per attività produttiva fuori zona;
- modifica normativa per consentire la monetizzazione delle aree a parcheggio;
- revisione delle previsioni di alcune schede B per consentire la sistemazione o ampliamento di edifici oltreché l'inserimento di nuovi modesti volumi che non confliggevano con le cortine edilizie o l'edificato esistente.
- due nuovi ambiti di accordo per consentire rispettivamente la ridenominazione della ex zona D4C agroindustriale di completamento in area residenziale di tipo C1 e l'ampliamento del perimetro della scheda B09 per ammettere un nuovo volume residenziale;
- È stato inoltre corretto un refuso del precedente piano che non riportava in cartografia un edificio esistente;

Sono state ricalcolate e ridefinite le quantità di standard urbanistici in recepimento della L.R. 11/2004 e del PAT oltreché le dotazioni per parcheggi privati. Come è di seguito meglio esplicitato nello specifico paragrafo relativo al dimensionamento del piano

Si riporta di seguito l'elenco delle varianti cartografiche apportate con indicato il numero della manifestazione di interesse, l'oggetto della richiesta e la conseguente modifica introdotta, la SAT consumata, la superficie dell'intervento e l'ATO in cui ricade l'intervento stesso.

N. Prop.	RICHIESTA	MODIFICHE INTRODOTTE	SAT (mq)	Superfici mq	ATO
1	eliminare edificabilità di un'area marginale rispetto alla zona C2/12	Stralcio parte zona C2/12 per riclassificarla agricola		140	2.1
2	eliminare edificabilità di un'area attualmente C1/1	Stralcio parte zona C1/1 per riclassificarla verde privato - tavv 1:5000 e 1:2000		261	2.2
4	eliminare edificabilità di un'area attualmente C2/9	Stralcio parte zona C2/9 per riclassificarla verde privato - tavv 1:5000 e 1:2000		1452	2.2
6	Chiede di poter edificare un nuovo edificio di mc 600 nel lotto di pertinenza dell'abitazione esistente lungo via Morta a Lesina	inserita sagoma limite nuovo edificio di max 600 mc in adiacenza a via Morta e senza apertura di nuovo accesso carraio - CS 3.3 Lesina		139	2.1
7	Chiede che venga tutelata l'area denominata "Brolo di Villa Luca	inserito specifico riferimento al Brolo di Villa Lucca nello specifico articolo NT relativo ai contesti figurativi e indicazione testuale in cartografia- tavv 1:5000 e 1:2000			NT
8	Chiede di identificare analizzare e catalogare tutti i beni culturali e paesaggistici minori (muri in pietra, broli, terrazzamenti, fontane, pavimentazioni, complessi monumentali). Rivedere ed integrare l'art. 68 del PI	Riportati in cartografia 1:5000 gli "elementi lineari significativi" come da CTR - e inserito in legenda tav 1:1000 Centri Storici il rinvio allo specifico articolo del prontuario e della norme relativo alle mura storiche ed ai terrazzamenti			NT
10	chiede che l'immobile di proprietà sia individuato come edificio non più funzionale alla conduzione del fondo per convertirlo in residenza	inserita nuova scheda edifici non funzionali alla conduzione del fondo N. 7		253	1.3
12	modifica grado intervento edificio in località Timonchio per effettuare demolizione e ricostruzione	a seguito della nuova classificazione per la porzione di edificio è possibile la ristrutturazione - tav 1:1000 CS Timonchio			2.1
13	chiede di poter edificare una residenza in area agricola in adiacenza all'ambito schedato con il n B09	localizzazione puntuale della sagoma limite nel fascicolo 4a scheda B09 e ampliamento dell'ambito oggetto di schedatura n 9 - individuato AMBITO DI ACCORDO 15	224	224	1.1
14	chiede che l'immobile di proprietà sia individuato come edificio non più funzionale alla conduzione del fondo per convertirlo in residenza	inserita nuova scheda edifici non funzionali alla conduzione del fondo N. 8	163	163	1.1
15	modifica grado di intervento edificio esistente e ampliamento	localizzazione puntuale nuova sagoma limite nel		97	1.1

		fascicolo 4a scheda B10 - nuovo edificio 1032B			
16	eliminare edificabilità di un'area attualmente D2E/3	Stralcio parziale D2E/3 riducendo anche il perimetro SUA per riclassificarla verde privato - tavv 1:5000 e 1:2000		1539	3.1
17	ricomprensere in zona C2 circa 1000 mq di zona agricola con indice 1 per edificare una nuova abitazione	ampliamento zona C2/7 per consentire edificazione nuovo edificio max 600 mc - tavv 1:5000 e 1:2000		600	1.1
20	chiede che l'edificio 582C e 582D classificato 4 venga riclassificato con il grado 6	a seguito della nuova classificazione per la porzione di edificio è possibile la ristrutturazione - tav 1:1000 CS Pozzati			2.2
21	chiede: 1- di eliminare l'obbligo di PUA dal comparto B dell'ex PP5, 2 - che le NT consentano un percentuale pari al 60% per la destinazione d'uso direzionale, 3 - di poter computare quale parcheggio a servizio dell'ex cartiera, l'area realizzata sul mn 1003; 4 - di consentire la monetizzazione degli standard qualora non fossero accettate le richieste 1,2 e 3	MODIFICA NORME ART 12 E ART 51 per consentire la monetizzazione parziale delle aree a parcheggio			NT
22	chiede di poter ampliare di circa 11 mq l'edificio n. 893 sito in località Lesina	inserito ampliamento edificio esistente di mq 2x7 con allineamento alla copertura esistente dell'edificio 893 - CS 3.3 Lesina			2.1
23	riclassificare zona residenziale una porzione di zona agricola	ampliamento zona C2/7 per consentire edificazione nuovo edificio max 600 mc - tavv 1:5000 e 1:2000	600	600	1.1
24	chiede che in adiacenza all'edificio n. 2 schedato alla scheda B10 beni ambientali con il grado 0, sia consentito un ampliamento di circa 40 mq e con altezza pari alla linea di gronda del vicino edificio	localizzazione puntuale nuova sagoma limite nel fascicolo 4a scheda B10 - nuovo edificio 1031C		58	1.1
25	chiede alcune modifiche normative per precisare le destinazioni d'uso ammesse, per consentire l'installazione di tettoie stagionali removibili, per poter trasferire all'interno dell'area il volume residuo e per consentire che il rapporto di copertura massimo per edifici non residenziali all'interno del PP5 sia pari al 70%	MODIFICA NORME ART 25 relativamente al solo PP5			NT
27	chiede di poter insediare un'attività di estetista in edificio residenziale in zona agricola	inserita nuova scheda attività produttive fuori zona N. 6			1.3



28	eliminare edificabilità di un'area attualmente in zona C1/12	Stralcio parte zona C1/12 per riclassificarla verde privato - tavv 1:5000 e 1:2000		186	2.2
29	chiedono di riclassificare un edificio attualmente con grado di intervento 4	a seguito della nuova classificazione per l'edificio oggetto di richiesta non è necessario introdurre alcuna modifica			2.1
30	chiedono di: 1 ridenominare l'area D4C ex Salumificio San Carlo quale area residenziale C1 con medesimi parametri dell'adiacente area di proprietà; 2 prevedere fascia di rispetto a verde privato di larghezza 7,50 m lungo via delle Arzare e via IV Novembre con possibilità di apertura nella stessa di nuovi accessi pedonali e carrai; 3 consentire il mantenimento dell'esistente fabbricato residenziale con possibilità di arretrare lo stesso solo in caso di totale demolizione del fabbricato stesso; 4 cessione di aree per allargamenti stradali.	riclassificata zona C1 come adiacente zona ed inserita fascia a verde privato in adiacenza alla viabilità - individuato AMBITO DI ACCORDO 14		C1 1823 mq - Verde privato 1103 mq	2.2
31	chiede di poter ampliare di 200 mc e sopraelevare fino all'altezza del fabbricato adiacente un edificio esistente in località Grimola	consentito ampliamento edificio esistente di max 200 mc - tavv 1:5000 e 1:2000			2.1
100	errore cartografico. Inserire in planimetria edificio esistente	errore cartografico precedente Piano. È inserito nella tav 3.3 CS Lesina la porzione di edificio mancante			2.1
indicazioni UT	INSERIRE NUOVO PP7	Ambito 201 - inserita nuova area edificabile PP7 - tavv 1:5000 e 1:2000	9.128	9128	2.1
	INSERIRE ECOCENTRO	Ambito 200 - inserite due possibili aree a destinazione "zone per impianti tecnologici" per destinarle ad ecocentro - tavv 1:5000 e 1:2000		6291 + 2170	3.1
	INSERIRE PISTA CICLABILE	Ambito 202 - inserita indicazione pista ciclabile su SP 66 via Garziere - tavv 1:5000 e 1:2000			1.3
	NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO - Loc. Murello	Ambito 203 - inserita nuova viabilità di progetto in zona Murello - tavv 1:5000 e 1:2000		2007	2.2
	INDICARE FASCIA RISPETTO 150 M SU TIMONCHIO, ANCHE IN ZONA EDIFICATA	riportata anche all'interno dell'edificato la fascia di rispetto di 150 m del Torrente Timonchio - tavv 1:5000 vincoli			
		<b>TOTALE SAT</b>	<b>10.115</b>		

## GLI ELABORATI DEL PI

Il PI è formato da:

- 1a - Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;
- 1b - Tavola "Vincoli" scala 1:5.000;
- 2.1 - Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;
- 2.2 - Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;
- 3.1 – "CENTRI STORICI Timonchio - Villa Benincà - Trentini - Campassi – Pierella" - scala 1:1.000;
- 3.2 – "CENTRI STORICI Santorso - Grimola - Rio - Murello - Pozzati" - scala 1:1.000;
- 3.3 – "CENTRI STORICI Lesina - Furlani - Rogge" - scala 1:1.000;
- 4a - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare – Edifici di rilevanza storico-ambientale esterni al centro storico";
- 4b - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare – Nuclei di edificazione diffusa";
- 4c - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare del Centro Storico di rilevanza storico-ambientale";
- 5 - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare - Attività produttive fuori zona";
- 6 - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo";
- 7 – Fascicolo "Norme Tecniche";
- 8 - Fascicolo "Regolamento Edilizio";
- 9 - Fascicolo "Prontuario";
- 10 - Fascicolo "Relazione illustrativa";
- 11 - Tavola "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato nel P.A.T." scala 1:5.000;
- 12 - Fascicolo "Valutazione di Compatibilità Idraulica - Relazione e Schede"
- 13 – Relazione di incidenza ambientale (D.G.R.2299/2014)

Banca dati alfanumerica e vettoriale

L'aggiornamento del quadro conoscitivo, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà effettuato con i contenuti degli elaborati eventualmente modificati per l'approvazione da parte del consiglio comunale ed in tale fase integrerà il sistema dei documenti di progetto.

Altri allegati che non hanno subito variazioni con la presente variante e che pertanto non vengono riproposti in quanto ancora vigenti come prodotti contestualmente al primo piano degli interventi sono:

- 14 – Ricognizione degli allevamenti zootecnici esistenti
- Elaborati agronomici
- AA1 – Relazione tecnico-agronomica
  - AA2 – Classificazione agronomica dei suoli
  - AA3 – Tavola delle aziende agricole
  - AA4 – Tavola di aggiornamento delle aree boscate, prati, siepi e filari
  - AA5 - Tavola della rete ecologica

## **LA COMPATIBILITA' CON IL PAT**

Il primo passo per la redazione della variante al PI è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PAT e la verifica del loro stato di attuazione.

Le trasformazioni previste dalla presente variante al PI sono state verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PAT e nel rispetto della SAU trasformabile.

## **LA PEREQUAZIONE**

Il PI di Santorso aveva scelto di applicare i criteri perequativi in maniera diversificata in base all'intervento, alla sua consistenza, alla sua modalità, alla sua destinazione ecc... e precisamente rispettando i seguenti parametri e criteri sotto indicati.

Conseguentemente alla D.C.C. N° 3 del 11.02.2013 e D.C.C. N° 9 del 15.04.2013 la quantificazione dell'interesse pubblico aggiuntivo (percentuale del plus-valore) a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal PI avverrà in maniera diversificata in base alla destinazione d'uso ed alle modalità di intervento (diretto o subordinato a pianificazione attuativa), tenendo in considerazione anche l'eventuale consumo di superficie agricola utilizzata (SAU).

Per la classificazione degli interventi, la quantificazione delle percentuali di superficie e/o degli importi a seconda delle differenti destinazioni e tipologie d'uso, si rimanda alle delibere sopra nominate che è stato deciso di lasciare inalterate in quanto rappresentano la quantificazione che sarà utilizzata anche per questa prima variante al piano, così da non creare disparità con la precedente pianificazione.

## **CARTOGRAFIA**

A livello cartografico le scale di rappresentazione sono 1:5000 per l'intero territorio comunale, 1:2000 per le zone significative, 1:1000 per il centro storico.

Il territorio è suddiviso in 7 Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), secondo quanto definito dal P.A.T.. Gli ATO sono stati a loro volta suddivisi in zone territoriali omogenee.

## **NORME TECNICHE, REGOLAMENTO EDILIZIO E PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE**

Oltre alle varianti puntuali, identificate nella tavola apposita allegata e sopra elencate, vi sono alcune varianti di natura generale alla normativa, al regolamento ed al prontuario, atte a consentire una più chiara lettura delle norme stesse oltreché ad aggiornarle alle sopravvenute normative ed a introdurre alcune precisazioni richieste dagli uffici comunali.

Per quanto concerne l'integrazione dell'attuale normativa, si rimanda agli specifici elaborati di cortesia con l'individuazione di tutte le modifiche operate che sono riportate in rosso se integrazioni e con carattere barrato se eliminazioni.

In particolare si ricordano per le Norme Tecniche le modifiche operate per chiarire meglio i gradi di protezione e gli interventi consentiti sugli immobili schedati e quelle per rendere possibile a determinate condizioni la monetizzazione delle aree a parcheggio. Sono inoltre inserite le indicazioni relative alla dotazione di parcheggi privati richieste nelle varie zone.

All'articolo riguardante le strutture agricole produttive è inoltre aggiunta specifica indicazione per i manufatti agevolmente rimovibili e per le strutture antigrandine.

Anche per la zona D2, in analogia alla D1, è ora ammessa la possibilità di insediare, tra le destinazioni secondarie, impianti sportivi e palestre anche private.

Sono anche chiariti i limiti per lo scomputo del volume delle scale aperte, per le distanze dai confini ammesse per le costruzioni accessorie e fatte alcune precisazioni per pompeiane, gazebi, casette prefabbricate in legno e caminetti e barbecue e per le altezze delle recinzioni.

E' modificato l'art 51 relativo alle dotazioni di parcheggi, ridenominandolo "dotazioni urbane" così da meglio schematizzare quali siano le superfici da reperire a standard e/o a parcheggi privati e modificato pure l'articolo relativo alle zone a servizi per consentire nelle nuove aree a ecocentro l'edificazione di volumi funzionali all'attività.

Tra le tutele è stato aggiunto uno specifico paragrafo relativo alla tutela delle aree terrazzate. Inoltre si cita ad esempio per il Regolamento Edilizio l'inserimento degli articoli relativi alla Commissione Locale per il Paesaggio (nuovi articoli 30, 31 e 32 componenti il Titolo IX) che hanno comportato la rinumerazione di tutti gli articoli successivi.

Per le modifiche apportate al Prontuario si indica principalmente che da ora "*i contenuti del Prontuario sono prescrittivi per gli argomenti derivanti da specifiche norme di settore o da prescrizioni/direttive di Enti superiori, nonché per i contenuti dei titoli 4 e 5 relativi all'edificazione nelle zone agricole e nel Centro Storico.*

*Per i restanti argomenti assumono carattere di indirizzo per la valutazione delle proposte progettuali da parte degli organi comunali ed è consentito valutare di volta in volta e con parere favorevole degli organi competenti anche soluzioni diverse, nel rispetto degli obiettivi di qualità contenuti nello strumento urbanistico vigente."*

E' poi stata inserita l'indicazione che nei centri storici e zone limitrofe, "*Ogni intervento che proponga modifiche prospettiche di edifici che, seppur non di particolare pregio, appartengano alla stessa cortina edilizia e che formano un unico fronte prospettante verso spazi comuni quali strade, cortili, corti ecc, dovrà essere valutato dalla Commissione locale*

*per il Paesaggio previa presentazione di appositi elaborati che consentano una valutazione estesa all'intero fronte edificato degli edifici costituenti la cortina."*

La Commissione Locale per il Paesaggio avrà inoltre la possibilità di vagliare eventuali deroghe alle norme limitatamente agli aspetti estetici dei fabbricati, da consentire solo in presenza di progettazioni di alta qualità che configurino realizzazioni rare destinate a porsi nel territorio come singoli episodi e che possibilmente coinvolgano tutto il comparto o la cortina edilizia. Sono anche state precisate le indicazioni per i materiali di copertura e per la dimensione tipica delle forometrie

Le recinzioni storiche in pietra ed i terrazzamenti sono stati normati nello specifico articolo contenuto al Titolo 5.

E' stato aggiunto anche uno specifico articolo relativo alle recinzioni storiche in pietra all'interno del centro storico e dell'edificato esistente e terrazzamenti ed integrato quello con il dimensionamento delle vasche di raccolta per acque piovane.

Dette varianti di allineamento sono evidenziate negli appositi elaborati annotati che riportano in colore rosso le parti aggiunte e in barrato quelle eliminate.

#### **COMPATIBILITA' VAS E VINCA**

Il Piano degli Interventi è stato redatto in conformità alla Valutazione Ambientale Strategica e alla Valutazione di Incidenza Ambientale del Piano di Assetto del Territorio.

In relazione alle caratteristiche ambientali del territorio interessato dalla realizzazione degli interventi è stato appurato che non vi saranno effetti significativi sul sito Natura 2000.

#### **COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Con questa variante al P.I. sono state valutate le nuove azioni consentite; sono stati distinti i casi in cui vi era l'obbligo di redazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica dai casi in cui, data la ridotta estensione della superficie trasformata, è sufficiente l'Asseverazione.

Nella tabella che segue vengono identificate e catalogate le modifiche conseguenti alla prima variante al Piano degli Interventi. Sono state individuate le seguenti aree per le quali è stata redatta la Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata agli elaborati progettuali.

<b>N. Prop.</b>	<b>MODIFICHE INTRODOTTE</b>	<b>Superfici mq</b>	<b>valutazione compatibilità idraulica</b>
<b>1</b>	Stralcio parte zona C2/12 per riclassificarla agricola	140	non soggetta
<b>2</b>	Stralcio parte zona C1/1 per riclassificarla verde privato	261	non soggetta
<b>4</b>	Stralcio parte zona C2/9 per riclassificarla verde privato	1'452	non soggetta

6	inserita sagoma limite nuovo edificio di max 600 mc in adiacenza a via Morta e senza apertura di nuovo accesso carraio	139	non soggetta
10	inserita nuova scheda edifici non funzionali alla conduzione del fondo N. 7	253	non soggetta
13	localizzazione puntuale della sagoma limite nel fascicolo 4a scheda B09 e ampliamento dell'ambito oggetto di schedatura n 9 - individuato AMBITO DI ACCORDO 15	224	trascurabile impermeabilizzazione
14	inserita nuova scheda edifici non funzionali alla conduzione del fondo N. 8	163	non soggetta
15	localizzazione puntuale nuova sagoma limite nel fascicolo 4a scheda B10 - nuovo edificio 1032B	97	trascurabile impermeabilizzazione
16	Stralcio parziale D2E/3 riducendo anche il perimetro SUA per riclassificarla verde privato	1'539	intervento migliorativo
17	ampliamento zona C2/7 per consentire edificazione nuovo edificio max 600 mc	600	trascurabile impermeabilizzazione
23	ampliamento zona C2/7 per consentire edificazione nuovo edificio max 600 mc	600	trascurabile impermeabilizzazione
28	Stralcio parte zona C1/12 per riclassificarla verde privato	186	intervento migliorativo
30	riclassificata zona C1 come adiacente zona ed inserita fascia a verde privato in adiacenza alla viabilità - individuato AMBITO DI ACCORDO 14	C1 1823 mq - Verde privato 1103 mq	intervento migliorativo
201	Ambito 201 - inserita nuova area edificabile PP7	9'128	modesta impermeabilizzazione
200a	Ambito 200 - inserite due possibili aree a destinazione "zone per impianti tecnologici" per destinarle ad ecocentro	2'170	modesta impermeabilizzazione
200b	Ambito 200 - inserite due possibili aree a destinazione "zone per impianti tecnologici" per destinarle ad ecocentro	6'291	modesta impermeabilizzazione
203	Ambito 203 - inserita nuova viabilità di progetto in zona Murello	2'007	modesta impermeabilizzazione

## REGISTRO DEI CREDITI

Il credito edilizio, ai sensi dell'art.36 della L.R. 11/200 e secondo quanto stabilito all'articolo 8 delle norme del PAT, viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici in conseguenza a interventi di :

- a) riconversione;
- b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c) riordino della zona agricola;
- d) tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
- f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);

g) trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele di cui alla Tav.4 - Carta della Trasformabilità;

h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;

i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.

L'incentivo volumetrico riconosciuto a chi attua gli interventi previsti è stabilito con differenti modalità a seconda che sia generato a seguito di:

- azioni di riqualificazione ambientale e urbana
- demolizione in zone diverse da quelle prevalentemente destinate all'agricoltura
- demolizione di fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria
- zone prevalentemente destinate all'agricoltura e recupero all'interno delle stesse zone

Una volta definito il credito, se non utilizzato, tale valore sarà iscritto nel registro dei crediti edilizi per il successivo utilizzo nelle zone eventualmente indicate dal PI per atterraggio dei crediti.

Anche con questa prima variante al PI non ci sono crediti edilizi da annotare.

## **DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Con la stesura della prima variante al Piano si è proceduto ad una verifica dei dati esistenti aggiornati alle modifiche apportate secondo le quantità stabilite dal P.A.T.

## VOLUMETRIA

La variante al P.I. ha considerato la capacità edificatoria massima di tutti gli ampliamenti o le nuove zone inserite. In sintesi la nuova capacità insediativa residenziale è stata calcolata quale somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste nel Piano.

Gli abitanti teorici sono stati determinati utilizzando come parametro 150 mc/ab.

Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il PI introduce valori di nuova cubatura molto inferiori rispetto alla volumetria massima residua ammessa dal PAT pari a:

<b>N. Prop.</b>	<b>MODIFICHE INTRODOTTE</b>	<b>Superfici mq</b>	<b>ATO</b>	<b>NUOVO VOLUME mc</b>
<b>1</b>	Stralcio parte zona C2/12 per riclassificarla agricola	140	2.1	0
<b>2</b>	Stralcio parte zona C1/1 per riclassificarla verde privato	261	2.2	0

4	Stralcio parte zona C2/9 per riclassificarla verde privato	1452	2.2	0
6	inserita sagoma limite nuovo edificio in adiacenza a via Morta e senza apertura di nuovo accesso carraio	139	2.1	600
7	inserito specifico riferimento al Brolo di Villa Lucca nello specifico articolo NT relativo ai contesti figurativi e indicazione testuale in cartografia	-	NT	0
8	Riportati in cartografia 1:5000 gli "elementi lineari significativi" come da CTR - e inserito in legenda tav 1:1000 Centri Storici il rinvio allo specifico articolo del prontuario e della norme relativo alle mura storiche ed ai terrazzamenti	-	NT	0
10	inserita nuova scheda edifici non funzionali alla conduzione del fondo N. 7	253	1.3	0
12	a seguito della nuova classificazione per la porzione di edificio è possibile la ristrutturazione	-	2.1	0
13	localizzazione puntuale della sagoma limite nel fascicolo 4a scheda B09 e ampliamento dell'ambito oggetto di schedatura n 9 - individuato AMBITO DI ACCORDO 15	224	1.1	600
14	inserita nuova scheda edifici non funzionali alla conduzione del fondo N. 8	163	1.1	0
15	localizzazione puntuale nuova sagoma limite nel fascicolo 4a scheda B10 - nuovo edificio 1032B	97	1.1	600
16	Stralcio parziale D2E/3 riducendo anche il perimetro SUA per riclassificarla verde privato	1539	3.1	0
17	ampliamento zona C2/7 per consentire edificazione nuovo edificio max 600 mc	600	1.1	600
20	a seguito della nuova classificazione per la porzione di edificio è possibile la ristrutturazione	-	2.2	0
21	MODIFICA NORME ART 12 E ART 51 per consentire la monetizzazione parziale delle aree a parcheggio	-	NT	0
22	inserito ampliamento edificio esistente di mq 2x7 con allineamento alla copertura esistente dell'edificio 893		2.1	85
23	ampliamento zona C2/7 per consentire edificazione nuovo edificio	600	1.1	600
24	localizzazione puntuale nuova sagoma limite nel fascicolo 4a scheda B10 - nuovo edificio 1031C	58	1.1	600
25	MODIFICA NORME ART 25 relativamente al solo PP5	-	NT	0
27	inserita nuova scheda attività produttive fuori zona N. 6	-	1.3	0
28	Stralcio parte zona C1/12 per riclassificarla verde privato	186	2.2	0
29	a seguito della nuova classificazione per l'edificio oggetto di richiesta non è necessario introdurre alcuna modifica	-	2.1	0
30	riclassificata zona C1 come adiacente zona ed inserita fascia a verde privato in adiacenza alla viabilità - individuato AMBITO DI ACCORDO 14	C1 1823 - Verde privato 1103 mq	2.2	2.628
31	consentito ampliamento edificio esistente di max 200 mc		2.1	200



<b>100</b>	errore cartografico precedente Piano. È inserito nella tav 3.3 CS Lesina la porzione di edificio mancante	-	2.1	0
<b>indicazioni UT</b>	Ambito 201 - inserita nuova area edificabile PP7	9128	2.1	4.564
	Ambito 200 - inserite due possibili aree a destinazione "zone per impianti tecnologici" per destinarle ad ecocentro	6291 + 2170	3.1	1.000
	Ambito 202 - inserita indicazione pista ciclabile su SP 66 via Garziere		1.3	0
	Ambito 203 - inserita nuova viabilità di progetto in zona Murello	2007	2.2	0
	riportata anche all'interno dell'edificato la fascia di rispetto di 150 m del Torrente Timonchio		2.2	0
	NUOVO VOLUME ATO 1/1			3.000
	NUOVO VOLUME ATO 1/2			0
	NUOVO VOLUME ATO 1/3			0
	NUOVO VOLUME ATO 2/1			5.449
	NUOVO VOLUME ATO 2/2			2.628
	NUOVO VOLUME ATO 2/3			0
	NUOVO VOLUME ATO 3/1			1.000
	<b>NUOVO VOLUME TOTALE</b>			<b>12.077</b>

<b>RIEPILOGO VOLUMETRIA</b>			
<b>N. ATO</b>	<b>VOLUME RESIDUO DOPO PRIMO PIANO INTERVENTI</b> mc	<b>NUOVO VOLUME VARIANTE 1 AL PI</b> mc	<b>VOLUME RESIDUO PAT DOPO PRIMA VARIANTE AL PIANO INTERVENTI</b>
1.1	-600	3'000	-3'600
1.2	0	0	0
1.3	-172	0	-172
2.1	78'966	5'449	73'517
2.2	48'527	2'628	45'899
2.3	39'140	0	39'140
3.1	41'364	0	41'364
<b>TOTALI</b>	<b>207'225</b>	<b>12'077</b>	<b>195'148</b>

I rapporti dimensionali rispetto a quanto previsto dal PAT sono rispettati sia per quanto attiene al dimensionamento dei nuovi abitanti insediabili e relativa volumetria aggiuntiva sia per quanto attiene al rispetto degli standard aggiuntivi.

Per il calcolo della volumetria aggiuntiva sono state conteggiate sia gli ampliamenti delle zone residenziali o le nuove zone che gli interventi puntuali.

Popolazione teorica complessiva ammessa da PAT con i successivi PI n. 6'409  
Dimensionamento PAT : abitanti aggiuntivi totali n. 679  
Volumetria aggiuntiva totale ammessa mc. 261'882

Dimensionamento primo PI : abitanti aggiuntivi	n. 389 < 679
Volumetria aggiuntiva con prima variante al PI	mc. 12'077
Volumetria residua dopo PI e variante 1 al PI – vedi tabella precedente	mc. 195'148
Abitanti aggiuntivi insediabili dalla variante al PI	n. 81
Abitanti aggiuntivi insediabili da primo PI + variante 1 al PI	n. 389+81=470<679

Sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento sottraendo la cubatura nuova a mano a mano che viene realizzata dall'ammontare complessivo previsto dal PAT per ciascun ATO.

Si ricorda che le richieste di riportare agricole alcune aree di espansione, ovvero le cosiddette varianti verdi, non incidono sul dimensionamento e quindi non sono state considerate in questo contesto.

### STANDARD

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree a standard, il PI adotta il parametro di 150mc/abitante in modo da garantire che il calcolo delle attrezzature pubbliche porti a una ampia copertura del fabbisogno secondo gli standard qualitativi abituali nel territorio comunale.

Abitanti insediabili da PI n. 6'119+ 81 = 6'200

Standard totali richiesti mq. 186'000

Standard mq. 556.596 > 186'000

Gli standard realizzati e di progetto soddisfano ampiamente la dotazione minima prevista dal P.A.T. di 30mq/ab.

Si segnala che il calcolo sottoriportato si riferisce agli standard già inseriti in cartografia e pertanto mancano ancora quelli che saranno da realizzare/cedere a seguito dei nuovi PUA previsti e non ancora attuati.

Per continuare a garantire la stessa qualità di utilizzo delle aree urbanizzate, in particolare delle aree destinate a parcheggio seppure risultino ampiamente eccedenti rispetto ai minimi richiesti, si è deciso con questa variante di proporre una dotazione aggiuntiva di parcheggi da reperire in base alla destinazione della zona o del cambio d'uso

Tipo Servizio	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Differenza da primo PI
Parcheggi Privati	2.938		invariato
Zona per camper	3.905		invariato
Zone cimiteriali	9.866		invariato
Attrezzature sportive	73.465	12.379	invariato

Impianti tecnologici	26.074	8.460	Nuove superfici ecocentro di progetto
Attrezzature religiose monte Summano	2.953		invariato
Attrezzature religiose	18.351		invariato
Interesse comune	242.739	540	invariato
Parcheggi Pubblici esterni a SUA vigenti	19.822	8.426	invariato
Parcheggi Pubblici interni a SUA vigenti	14.424		Riduzione conseguente a introduzione ecocentro
Aree a verde pubblico attrezzato esterne a SUA vigenti	11.221		invariato
Aree a verde pubblico attrezzato interne a SUA vigenti	21.597		Riduzione conseguente a introduzione ecocentro
Aree a verde pubblico attrezzato interne a obblighi di SUA	11.650		invariato
Zone a parco pubblico	17.757	15.214	invariato
Aree per l'istruzione	34.815		invariato
<b>totale esistenti</b>	<b>511.577</b>		
<b>totale progetto</b>	<b>45.019</b>		
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>556.596</b>		

Il quadro che ne esce, anche con la totalità degli abitanti teorici insediabili da PAT, è una dotazione di piano pari a  $556'596/6409 = 86,84$  mq/abitante ampiamente superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PAT come soglia minima. I calcoli sono stati effettuati utilizzando il dato degli abitanti insediabili secondo il PAT pari a 6409 abitanti teorici insediabili.

#### **VERIFICA DELLA SAU TRASFORMABILE**

Il P.A.T. ha definito il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate dall'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Santorso la quantità di SAU trasformabile definita nel PAT ammonta a **43'571 mq**, la SAU residua dopo il primo piano degli interventi ammonta invece a mq **26'819**.

Si precisa che al consumo della quota di SAU trasformabile non concorrono:

- le aree già inserite nel P.R.G. con destinazione diversa da quella agricola, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;

- gli ampliamenti in zona agricola;
- gli interventi consentiti all'imprenditore agricolo dotato di piano aziendale ai sensi della L.R. 11/04;

Complessivamente con il primo PI sono stati sottratti alla SAU 16.752 mq.

Il residuo della SAU trasformabile è pari pertanto a:

$$\text{mq } 43\ 571 - \text{mq } 16.752 = \text{mq } 26'819.$$

Questo PI, a seguito degli interventi elencati, sottrae la SAU sotto riportata.

N.	SAT (mq)
13	224
14	163
23	600
201	9'128
<b>TOTALE</b>	<b>10.115</b>

Il residuo della SAU trasformabile è pari pertanto a:

$$\text{mq } 26'819 - \text{mq } 10.115 = \text{mq. } 16'704$$

**La SAU residua è pari al 38,33% della SAU totale prevista da PAT**