



Città di
Piazzola sul Brenta

Provincia di Padova
Regione Veneto

Piano degli Interventi 2013 - Variante al PRG - PI
PRIMA FASE

DIMENSIONAMENTO

22 luglio 2013

AMMINISTRAZIONE:

il Sindaco: dott. Renato Marcon

l'Assessore all'Urbanistica: dott. pianificatore Renzo Cortese

Settore Urbanistica-Edilizia Privata

il responsabile: arch. Danilo Rossetto

capo Settore Urbanistica: arch. Fabio Toniati

progettisti incaricati

d:rh architetti
associati arch. Paola Rigonat Hugues
studio DRH
architetti e associati
arch. Sergio Dinale
arch. Paola Rigonat Hugues
arch. Enrico Robazza

collaboratori
dott. pianificatore Pamela Lillo

via Temanza 1
30174 Venezia Mestre
tel. 041.959850
fax. 041.8020082

via Pessina 15
22100 Como
tel/fax 031.3371748

studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

Il dimensionamento del PI 2013_Variante al PRG-PI Prima Fase

Il PI 2013_Variante al PRG-PI Prima Fase è sostanzialmente costituito:

- dall' adeguamento del PRG al PAT attraverso la definizione della disciplina degli ambiti del PAT risultanti non coerenti con il PRG;
- dalla disciplina che regola la trasformazione funzionale degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, attraverso l'introduzione dell'Art.13 bis delle Norme Tecniche operative e la redazione di specifiche schede ricognitive e normative raccolte nell' *Allegato I Schede normative: annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo*.

Attraverso questa prima fase di redazione del nuovo PI di Piazzola viene dunque disciplinato un insieme di situazioni puntuali relative ad una specifica problematica che è quella del recupero degli annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

Carichi insediativi in detrazione

Nel presente dimensionamento vengono computati i carichi insediativi in detrazione dovuti alla incompatibilità con il PAT. Si tratta di aree le quali passano dalla precedente destinazione di PRG, la quale implicava una quota edificatoria, a destinazioni di zona rurale. I dati relativi sono riportati nella tabella allegata.

Nuovi carichi insediativi

La verifica del dimensionamento della massima volumetria costituita da annessi rurali convertibili richiesta dagli aventi titolo e concessa in fase di pianificazione urbanistica operativa è stata stimata e riassunta in una tabella organizzata per singoli Ambiti Territoriali Omogenei. Essa serve ad accertare che gli standard già esistenti o confermati siano sufficienti a soddisfare anche i nuovi abitanti teorici insediati in questa prima fase di costruzione del Piano degli interventi comunale.

Nelle previsioni di conversione previste all'interno delle schede ci sono alcuni casi in cui viene suggerita una trasformazione dell'ambito presumibilmente più onerosa di quella oggetto di richiesta; ciò a fronte di un migliore assetto urbanistico dell'ambito stesso; in questi casi viene proposta una quantità convertibile e/o edificabile a fini abitativi anche superiore a quella richiesta, proprio per incentivare la riqualificazione urbanistica dell'ambito.

Qualora il calcolo del volume da convertire ad usi residenziali non era determinabile in sede di redazione del PI è stato inserito un dato prudenziale di stima da verificare in sede di pratica per l'acquisizione del titolo edilizio abilitativo. Va precisato, quindi, che solamente con la redazione della pratica edilizia potranno essere calcolate le quantità volumetriche di conversione effettivamente realizzabili, operazione per la quale si rende necessario verificare le volumetrie esistenti traducendole, come previsto, mediante i parametri di conversione di cui all'art. 13 bis delle Norme Tecniche (parametri che riducono la volumetria esistente nel caso di manufatti precari o capannoni) e confrontare le scelte architettoniche e insediative progettuali con i contenuti normativi della scheda redatta per ogni annesso oggetto di richiesta.

Come si può meglio osservare dalle tabelle di verifica il dimensionamento del PI 2013_Variante al PRG-PI Prima Fase rispetta ampiamente i limiti di carico urbanistico aggiuntivo previsti dal Piano di Assetto del Territorio per i singoli ambiti territoriali omogenei portando ad un nuovo carico aggiuntivo residenziale complessivo stimato su tutto il territorio comunale di mc 21.208 su un totale di 40.000 mc previsti dal PAT.

Nelle valutazioni sul dimensionamento degli interventi ammessi va infine evidenziato che la variazione di destinazione ed il recupero dei fabbricati dismessi è ammissibile solo nei limiti della coerenza con la Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI.

Verifica dimensionamento - Volume aggiuntivo stimato per trasformazione di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo

ATO	SCHEMA		RICHIESTA		DIMENSIONAMENTO PI			VERIFICA DIMENSIONAMENTO PI				
	richiedente	denominazione scheda	volume da convertire richiesto (mc)	Slp da convertire richiesta (mq) (quando esplicitata)	V max concesso computato nel dimensionamento del PI (mc)	abitanti teorici (mc/ab) insediati	fabbisogno standard (30mq/ab)	Vmax per ATO previsto dal PAT per la trasformazione degli annessi rustici	ab reali Censimento ISTAT 31.12.2012	tot abitanti (insediati+ previsti dal PI)	tot fabbisogno standard (ab insediati+ ab PI) x 30 mq	tot standard realizzati o confermati dal PAT (mq)
TOTALE ATO1	0	ISOLA M.	0	0	0	0	0	2199	481	481	14430	20633
ATO 1	Scapin	1CAR	442		442	3	90					
ATO 1	Zanella	2CAR	800	267	800	5	150					
ATO 1	Canton Gianpaolo	3CAR	193	34	193	1	30					
ATO 1	Canton Romeo	4CAR	968	161	800	5	150					
ATO 1	Canton Romeo + Giampaolo	5CAR	561	132	561	4	120					
ATO 1	Secco	6CAR	1.027	265	800	5	150					
TOTALE ATO2		CARTURO	3.991		3.596	24	720	6000	396	420	12599	35769
ATO 3	Sartori	1PR	2.108	456	696	5	150					
ATO 3	Piccolo	2PR	928	156	928	6	186					
ATO 3	Ramina	3PR	321	88	321	2	64					
TOTALE ATO3		PRESINA	3.356	700	1.945	13	389	3000	1286	1299	38969	63951
ATO 4	Cavinato	1CAP	411	137	800	5	160					
ATO 4	Reato	2CAP	448	180	448	3	90					
ATO 4	Grigolon	3CAP	488	165	488	3	98					
ATO 4	Cattin Cristina cfr: 5CAP	4CAP	472	103	472	3	94					
ATO 4	Cattin Attilio cfr: 4CAP	5CAP	472	103	472	3	94					
ATO 4	Gropo	6CAP	403	144	800	5	160					
ATO 4	Borò	7CAP	981	266	800	5	160					
ATO 4	Dal Molin	8CAP	1.109	338	800	5	160					
ATO 4	Baldassa	9CAP	1.024	252	1.024	7	205					
ATO 4	Fabris	10CAP	480	156	480	3	96					
ATO 4	Panizzolo	11CAP	504	176	504	3	101					
TOTALE ATO4		CAPOLUOGO	6.792	2.019	7.087	47	1.417	15801	5714	5761	172837	597003
ATO5	Vanzo	1TR	470	156	470	3	94					
ATO5	Ranzato	2TR	1.010	163	800	5	160					
ATO5	Didonè	3TR	643	153	800	5	160					
ATO5	Favaro	4TR	600	182	600	4	120					
ATO5	Varini	5TR	960	325	800	5	160					
ATO5	Giacomelli	6TR	1.477	227	1.477	10	295					
ATO5	Tonazzo	7TR	575	141	800	5	160					
ATO5	Peruzzo	8TR	1.721	445	800	5	160					
ATO5	Salvato	9TR	493	153	800	5	160					
TOTALE ATO5		TREMIGNON	7.949	1.946	7.347	49	1.469	10000	1985	2034	61019	79820
ATO6	Rosso	1VA	433	160	433	3	87					
ATO6	Serragiotto	2VA	987	316	800	5	160					
TOTALE ATO6		VACCARINO	1.420	476	1.233	8	247	3000	1392	1400	42007	64173

TOT Territorio Comunale	21.208	141	4.242	40.000	11.254	11.395	341.862	861.349
-------------------------	--------	-----	-------	--------	--------	--------	---------	---------

Verifica dimensionamento - Volume delle aree dichiarate incompatibili dal PAT e riclassificate dal PI											
ATO	nome ATO	zona incompatibile PAT-PRG	superficie territoriale St (mq)	PREVISIONE PRG						VERIFICA DIMENSIONAMENTO	
				ZTO	numero di zona	disciplina specifica	densità territoriale di zona massima mc/mq	previsioni puntuali volume netto (mc)	riferimento principale N.T.A.	abitanti teorici insediati mc/ab	Volume in detrazione per Ato mc
ATO 1	ISOLA M.	1	/	C1.1	2	LP 7	/	650	art. 22	-4	-650
ATO 2	CARTURO	2	6,064	C2	1	/	1	6,064	art. 23	-40	-6,064
ATO 4	CAPOLUOGO	4	7,129	C2	14	SUA unitario	0.30	2,138.70	artt. 7-23	-17	-2,588.70
ATO 4	CAPOLUOGO	5	6,064	E2		speciale	/	450	art. 31.3		
TOT Territorio Comunale										-62	-9,302.70

