COMUNE DI NOVE
Provincia di Vicenza

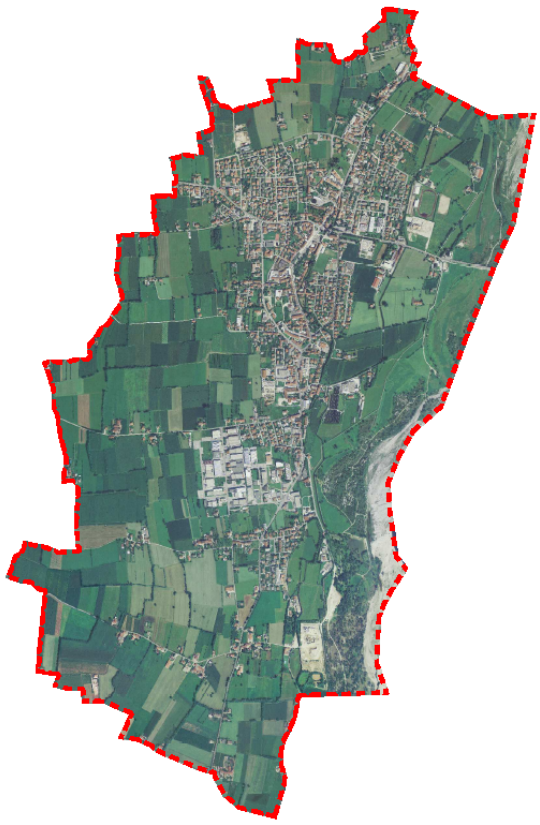
P.A.T.

Elaborato

Scala

VARIANTE DI ADEGUAMENTO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE P.A.T.

RELAZIONE



IL SINDACO
Dott.ssa Chiara Luisetto

IL SEGRETARIO
Dott. Giuseppe Lavedini

IL PROGETTISTA
Ing. Mario Garbino

Provvedimento:

PROGETTISTA:
Ing. Mario Garbino
collaboratore: Ing. Lorena Lazzarotto

Elaborazione dati e realizzazione grafica "Studio Garbino"
Largo Parolini, 131 - Bassano del Grappa (VI)
tel. 0424 521137 - fax 0424 521037 - e-mail studiogarbino@libero.it

Responsabile Area Tecnica
Arch. Cristiano Caputi

DATA: ottobre 2018

COMUNE DI NOVE

VARIANTE DI ADEGUAMENTO
STRUMENTO URBANISTICO GENERALE PAT
L.R. 6 GIUGNO 2017 n. 14
RELAZIONE

1.1 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

L'Amministrazione Comunale di Nove ha avviato in copianificazione con la Provincia di Vicenza e la Regione Veneto, la redazione del Piano di Assetto del Territorio: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 18/03/2014, approvato con Conferenza dei Servizi del 19/07/2016, ratificato con Decreto Presidente Provincia di Vicenza n. 93 del 30/08/2016.

La Relazione di Progetto del PAT al Capitolo 8 definisce la "Verifica del Dimensionamento".

Tale capitolo è costituito dai seguenti paragrafi:

- ✓ 8.1 - *Sviluppo residenziale*

  Dimensionamento del P.R.G. vigente - Fabbisogno strategico - Carico insediativo aggiuntivo;

- ✓ 8.2 - *Verifica del dimensionamento del PAT*

  Determinazione del fabbisogno complessivo

- ✓ 8.3 - *Sviluppo produttivo*

- ✓ 8.4 - *Verifica delle aree a standard.*

Come di seguito riportato.

8 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

8.1 Lo sviluppo residenziale

Dimensionamento derivante dalle previsioni decennali

Nella tabella di seguito riportata sono esposti i dati emersi dall'indagine socio-demografica e dalle previsioni di sviluppo decennale (riferimento: *d0102_RelazioneTecnica*) da essa derivati.

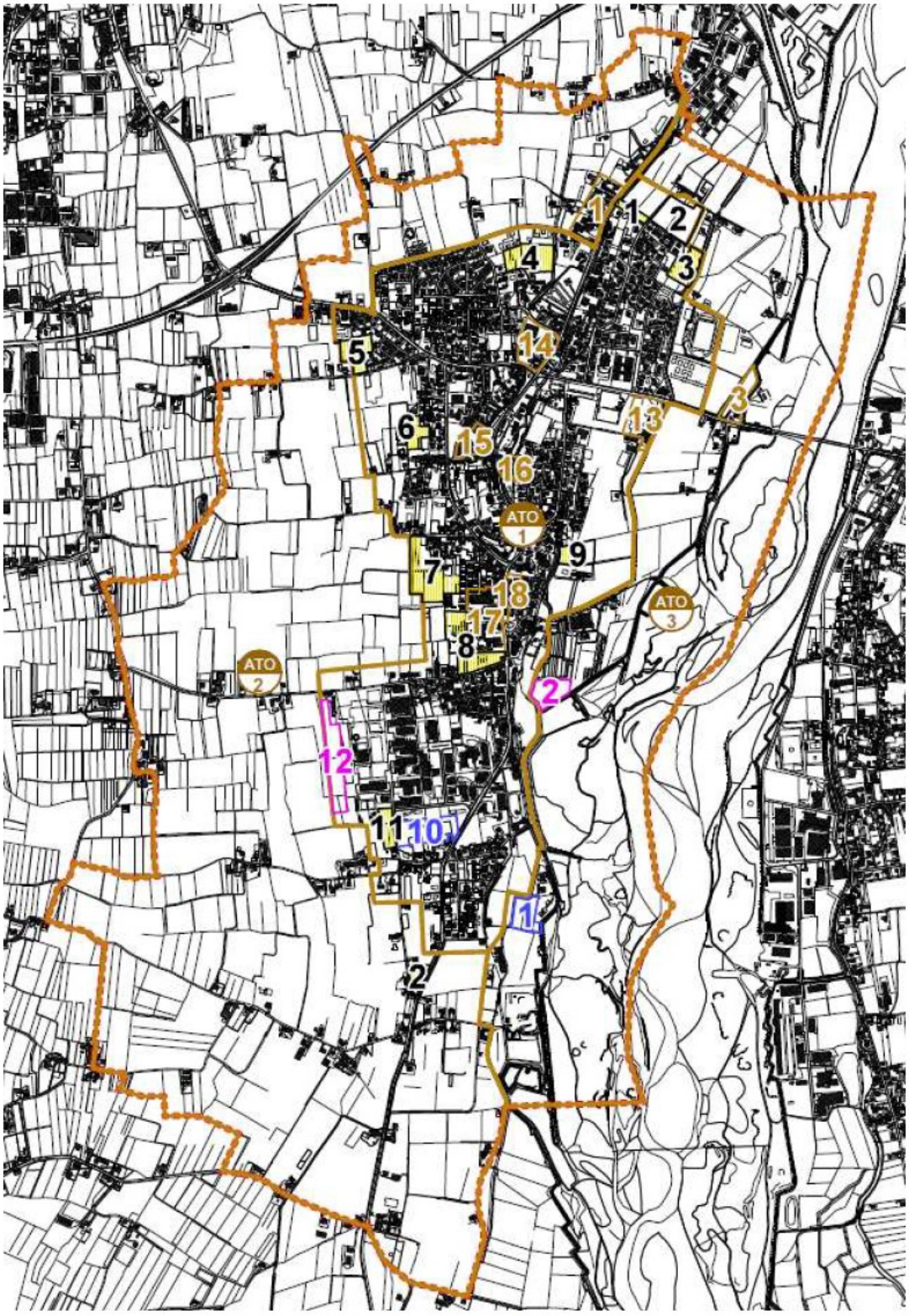
Residenti attuali	5082
Nuovi residenti previsti nel decennio	345
Composizione media nucleo familiare attuale	2,63
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,62
Nuove famiglie previste nel decennio	140
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	478
Volume residenziale per abitante mc	182

Verifica del dimensionamento del PRG vigente

Il PAT conferma i circa 11.1 ettari di zone di espansione previste dal PRG e non ancora interessati da piani di attuazione.

Piano Regolatore Vigente				
ATO	n. area	Sup.Terr. (mq)	Volume edificabile **da PRG** (mc)	Dotazioni urbanistiche **se confermata cubatura PRG** (mq)
	1	3.680	2.400	275
	3	13.300	10.587	2.642
	4	17.221	11.638	4.134
	5	12.100	7.680	4.277
	6	7.360	7.130	1.540
	7	23.020	18.360	6.690
	17	20.315	14.588	4.005
	11	8.440	5.627	1.800
1	9	6.000	6.400	875
Totale		**111.436**	**84.410**	**26.238**

TABELLA 1



Destinazione d'uso residenziale

Destinazione d'uso produttiva

Destinazione d'uso residenziale e altre funzioni compatibli

Destinazione d'uso servizi e attrezzature di interesse comune

Da pag. 40

Il fabbisogno strategico

Concorre Al dimensionamento il fabbisogno strategico determinato sulla base degli obiettivi generali da perseguire con il PAT e le scelte strategiche di assetto del territorio, considerando le modalità di applicazione del credito edilizio, della perequazione e della compensazione.

Il fabbisogno strategico è soddisfatto anche dagli interventi nelle aree denominate "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione o al riordino in zona agricola".

Complessivamente il PAT prevede interventi di miglioramento e riqualificazione urbana per un totale di 13.3 ettari, sui quali insistono 260 mila mc.

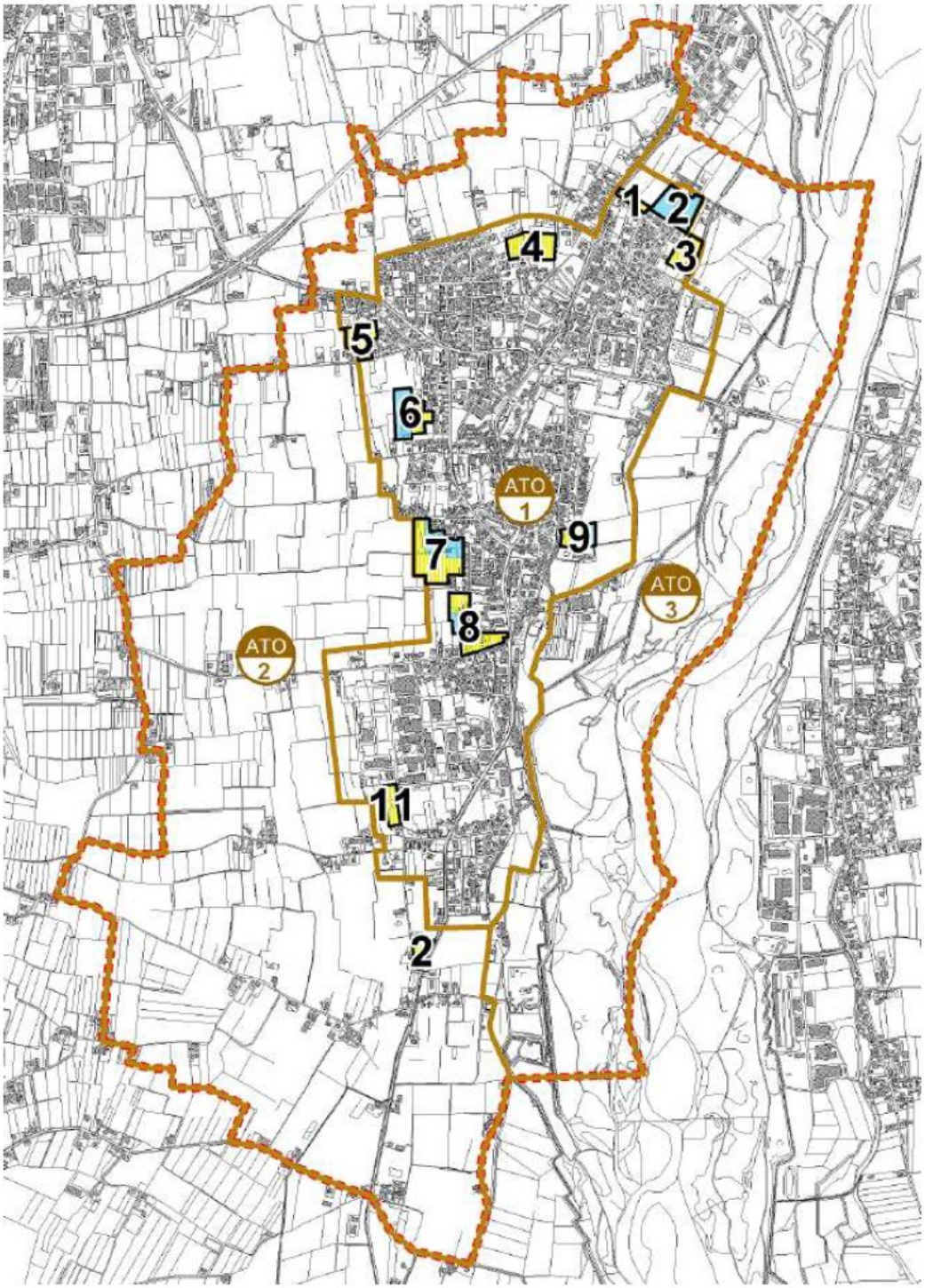
Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione o al riordino in zona agricola		
ATO	**N_AreaMRR**	**Totale mc**
	13	37.183,60
	17	63.245,60
	15	34.305,60
	16	19.982,00
	18	17.000,00
1	14	25.000,00
2	1	59.507,80
3	3	2.553,00
Totale mc		**258.777,60**

TABELLA 2

Ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche del PAT:

- il riutilizzo e la trasformazione funzionale del volume esistente nelle aree denominate "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione o al riordino in zona agricola", ~~non~~ attinge alle disponibilità planivolumetriche del dimensionamento;
- il cambio di destinazione d'uso in funzione residenziale potrà interessare fino al 100% del volume esistente;
- il cambio di destinazione d'uso in funzione commerciale potrà interessare fino al 25% del volume esistente e un ulteriore 25% del volume esistente in funzione direzionale.

Tale previsione di carattere strategico è fondata sulla facoltà data al Piano degli Interventi di promuovere interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico.



Destinazione d'uso residenziale

Aree di urbanizzazione programmata

Aree di espansione del PAT a destinazione residenziale

Carico insediativo aggiuntivo

Il dimensionamento del PAT è riportato nelle tabelle di seguito oltre che nell'apposito elaborato *d0202_Allegati - Obiettivi e dimensionamento*

P.A.T. COMUNE DI NOVE DIMENSIONAMENTO							
ATO	Superficie Kmq	Abitanti teorici	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO				
			Residenziale mc	Commerciale slp	Turistico mc	Direzionale slp	Produttivo st
1	2,39	1.340	201.013	1.500	5.000	1.500	25.000
2	3,74	200	30.000	500	2.000	500	1.000
3	1,94	100	15.000	500	5.000	500	15.000
TOTALE	8,07	1.640	246.013	2.500	12.000	2.500	41.000

TABELLA 4

Slp = superficie lorda di pavimento

St = superficie territoriale

Tra le diverse azioni di trasformazione, compatibili con gli obiettivi e i parametri del PAT si sono considerati i seguenti principi:

- individuazione delle aree di trasformazione in adiacenza al tessuto edificato;
- salvaguardia delle aree agricole di pregio;
- conferma delle ipotesi di espansione del PRG vigente;
- determinazione di una fisiologica elasticità del sistema attraverso il sovradimensionamento, rispetto al massimo carico insediativo aggiuntivo, delle aree potenzialmente trasformabili, al fine di evitare situazioni di monopolio di mercato e permettere possibili diversificazioni operative in sede di P.I.;

Le motivazioni che hanno determinato il dimensionamento delle aree a funzione produttiva sono di seguito riportate al punto "8.3_Lo sviluppo produttivo".

8.2 Verifica del dimensionamento del PAT

Determinazione del fabbisogno complessivo

Per il calcolo del fabbisogno volumetrico destinato alla funzione residenziale, oltre all'incremento demografico atteso, necessita considerare:

- il volume che non verrà realizzato;
- il volume delle abitazioni realizzate e non occupate o sottoutilizzate;
- il fabbisogno volumetrico derivante dal miglioramento dello standard qualitativo (volume pro capite);
- il fabbisogno derivante dalla trasformazione funzionale da residenziale ad altre destinazioni.

Alla data di approvazione del PRG vigente è documentata l'esistenza di circa 1500 abitazioni, per una superficie di sedime complessiva in funzione residenziale di mq 175.106, corrispondenti a circa 810.000 mc.

Volume delle abitazioni realizzate e non occupate o sottoutilizzate

I dati delle schede di rilievo del PRG vigente quantificano nel 4% circa la quantità di abitazioni realizzate e non utilizzate. Si ritiene di elevare questa percentuale al 8% a fronte del progressivo invecchiamento della popolazione e la conseguente riduzione del numero medio di abitanti per famiglia (fenomeno che accentua il sottoutilizzo degli edifici).

Volume assorbito dal miglioramento del volume pro capite

I dati ISTAT assegnano un volume pro capite di 112 mc/ab nel 1991. Confrontando i dati delle nuove costruzioni dell'ultimo decennio con il numero di abitanti in esse residenti si rileva che il volume pro capite nelle nuove costruzioni si attesta a 182 mc/ab, con un incremento medio del 62%. Osservando che questo dato non considera che il passaggio a questo livello avviene in modo graduale e considerato che l'orizzonte revisionale del PAT è decennale si utilizzerà per il dimensionamento complessivo una percentuale del 20%

Volume assorbito dal cambio di destinazione d'uso da residenziale ad altre destinazioni

Nelle aree di trasformazione sarà disponibile una considerevole quota di volume per la funzione direzionale o commerciale; si ritiene pertanto che la pressione, derivante sulla residenza esistente, per questi cambi di destinazione d'uso sia ridotta al minimo fisiologico del 2%.

Calcolo del fabbisogno volumetrico

Fabbisogno volumetrico derivante dall'incremento della popolazione atteso nel decennio 2013 – 2026

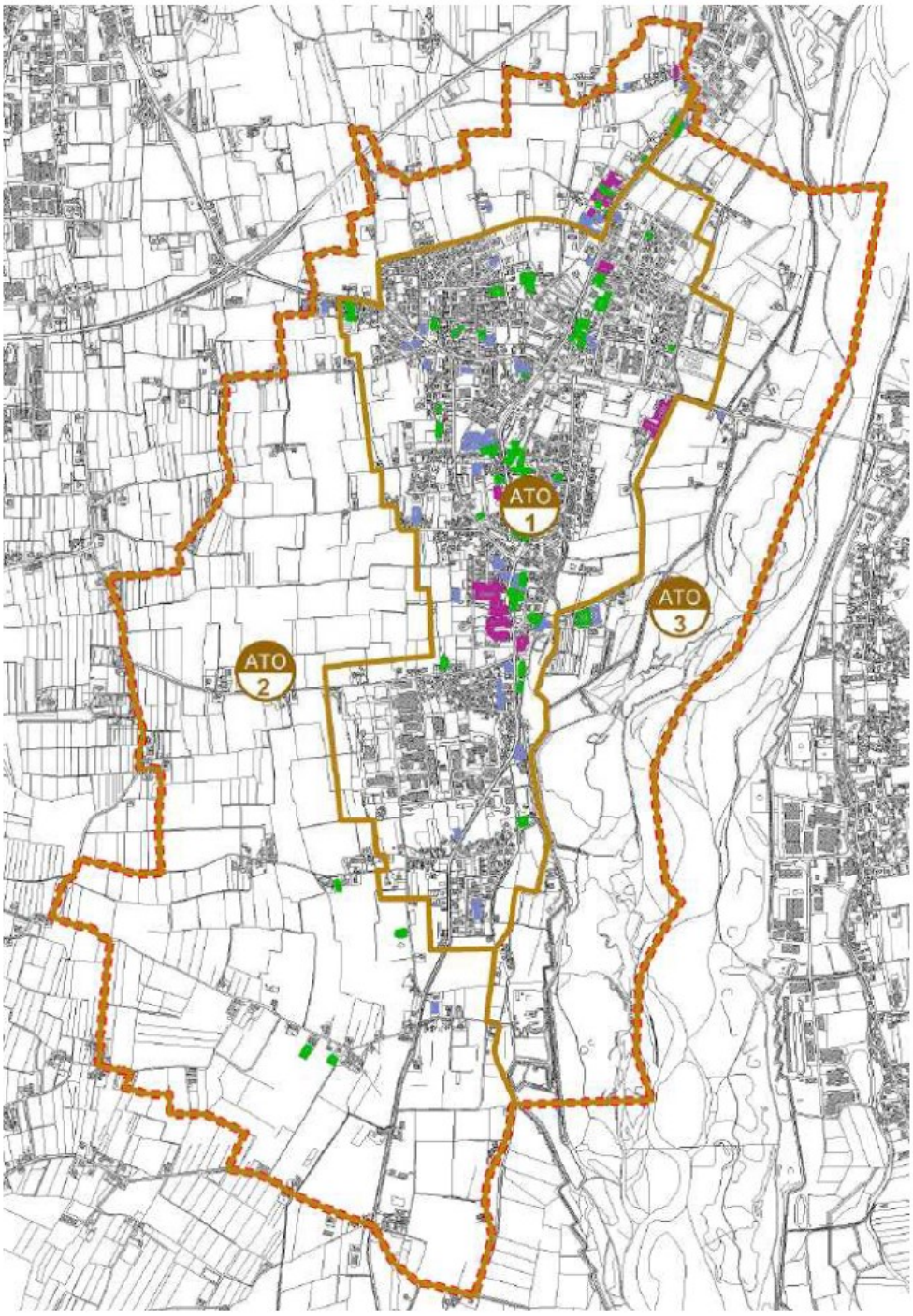
- Volume per insediamento di nuovi residenti	345 ab x 182 mq/ab =	62790 mc
- Volume da garantire in ragione delle abitazioni realizzate e non occupate o sottoutilizzate	62.790 mc x 8% =	5.023 mc

Fabbisogno volumetrico per dinamiche sull'edificato esistente

- Volume assorbito dal miglioramento dello standard qualitativo degli edifici (ipotesi cautelativa determinata come media tra interventi migliorativi ed invarianze)	810.000 x 20% =	162.000 mc
- Volume sottratto alla funzione residenziale dal cambio di destinazione d'uso	810.000 x 2%	16.200 mc
Totale		246.013 mc

8.3 Lo sviluppo produttivo

Il rilievo degli edifici non più funzionali all'attività produttiva definisce il contesto entro il qu
sono state programmate le iniziative urbanistiche del settore secondario.

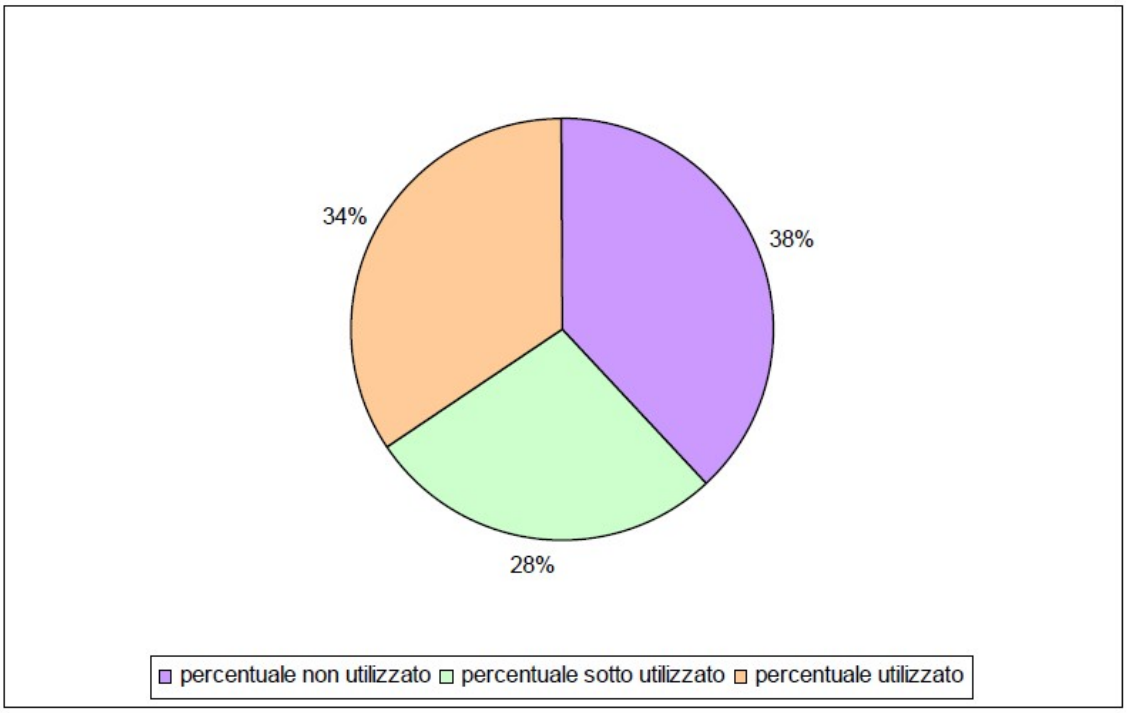


Edificio utilizzato

Edificio dismesso

Edificio sottoutilizzato

Dall'indagine effettuate è emerso che circa il 50% degli edifici (considerando che il 40% della categoria "percentuale sotto utilizzato" sia ancora in uso) per la produzione della ceramica risultano dismessi.



L'ampliamento delle aree produttive è funzionale anche alla trasformazione delle aree denominate "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione o al riordino in zona agricola".

Il PAT prevede l'ampliamento di due ambiti produttivi.
Il primo di questi è afferente ad un'area che il PTCP definisce ampliabile. L'area produttiva originaria è di 256.792 mq, l'ampliamento previsto è di 21.253 mq corrispondente all' 8,27% della superficie originaria, percentuale inferiore a quella massima stabilita all'art. 67, comma 2, lettera a) delle NT del PTCP.
Il secondo è afferente ad un'area già agro-industriale che il PTCP non definisce ampliabile. L'area produttiva originaria è di 32.525 mq, l'ampliamento previsto è di 11.324 mq pari al 34,8% della superficie originaria. Questo secondo ampliamento è ammissibile ai sensi degli artt. 71 e 68, comma 1, lett. C) delle NT del PTCP essendo conseguente ad una motivata richiesta esplicativa della ditta di pescicoltura proprietaria dell'area produttiva esistente ed ivi insediata.

Ambedue gli ampliamenti garantiscono il rispetto degli obiettivi perseguiti dal PTCP assicurando contestualmente una tutela dello stesso evitando la dispersione sul territorio di singoli edifici produttivi autorizzabili ai sensi della normativa di settore vigente. In tutte e due le fattispecie il collegamento alla viabilità di interesse provinciale, SP52, è garantito dalla sua immediata vicinanza e dal collegamento viario esistente.

La superficie produttiva esistente nel territorio comunale risulta quasi completamente utilizzata ed il limite del 40%, di cui all'art. 67, comma 4 delle NT del PTCP, di superficie non utilizzata risulta ampiamente superato.

Le aree non interessano la rete ecologica e la Rete Natura 2000.

8.4 Verifica delle aree a standards

Per gli insediamenti residenziali, ai sensi del D.M. 1444/68, gli standards minimi per le attrezzature di interesse locale è pari a mq 18 per ogni abitante.
Gli abitanti residenti al 31.12.2012 sono pari a 5.117.

Le aree a standard previste dal PRG vigente sono state attentamente valutate in modo da avere un quadro complessivo della dotazione di aree a servizi attuate, riassunte nella tabella che segue.

Standards attuati		Verifica standards D.M. 1444/68	Residenti insediati 5.082
Fa	31.863,10	4,5	6.26
Fb	53.171,60	2	10.46
Fc	93.765,00	9	18.45
Fd	20.737,20	2,5	4.08

TABELLA 5

Dalla ricognizione eseguita sul PRG vigente, emerge una dotazione complessiva di aree a standards residenziali effettivamente realizzati pari a mq 199.509,90. Risulta inoltre rispettata la dotazione minima prevista dal D.M. 1444/68.

Ai sensi dell'art. 31, comma 7, della L.R. 11/2004, *"Il PAT dimensiona le aree per servizi per i singoli ATO individuati dal piano medesimo in rapporto alle caratteristiche del tessuto insediativo. Il dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso."*

Di seguito sono riportate le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso, evidenziate nella Tabella 4, e per singoli ATO.

ATO 1 – Sistema insediativo					
L.R. 11/2004	Residenti insediati	Abitanti teorici	Totale	Standard attuato	Standard previsti
	4.667	1340	6007		
Standard Residenziale		30,00 mq/ab.		mc 165.070,90	**mq 180.210**
Standard Commerciale		1,00 mq/mq			mq 1.500
Standard Turistico		0,15 mq/mc			mq 750
Standard Direzionale		1,00 mq/mq			mq 1.500
Standard Produttivo		0,10 mq/mq			mq 2.500

ATO 2 – Sistema rurale					
L.R. 11/2004	Residenti insediati	Abitanti teorici	Totale	Standard attuato	Standard previsti
	339	200	539		
Standard Residenziale		30,00 mq/ab.		mc 0,00	**mq 16.170**
Standard Commerciale		1,00 mq/mq			mq 500
Standard Turistico		0,15 mq/mc			mq 300
Standard Direzionale		1,00 mq/mq			mq 500
Standard Produttivo		0,10 mq/mq			mq 100

ATO 3 – Brenta e sistema rurale limitrofo					
L.R. 11/2004	Residenti insediati	Abitanti teorici	Totale	Standard attuato	Standard previsti
	76	100	176		
Standard Residenziale		30,00 mq/ab.		mc 34.439	**mq 5.280**
Standard Commerciale		1,00 mq/mq			mq 500
Standard Turistico		0,15 mq/mc			mq 300
Standard Direzionale		1,00 mq/mq			mq 500
Standard Produttivo		0,10 mq/mq			mq 100

TABELLA 6

Nelle tabelle che seguono sono riassunti gli standard minimi suddivisi per ATO:

Standards		ATO 1	ATO 2	ATO 3
Commerciale	1,00 mq/mq	mq 1.500	mq 500	mq 500
Turistico	0,15 mq/mc	mq 750	mq 300	mq 300
Direzionale	1,00 mq/mq	mq 1.500	mq 500	mq 500
Produttivo	0,10 mq/mq	mq 2.500	mq 100	mq 100

TABELLA 7

Standards residenziale					
ATO	Residenti insediati	Abitanti teorici	Totale abitanti	Standard attuato mq	Standard previsto (30 mq/ab.)
1	4.667	1340	6.007	165.070,90	180.210,00
2	339	200	539	0,00	16.170,00
3	76	100	176	34.439,00	5.280,00
TOTALE	**5082**		**6.722**	**199.509,90**	**201.660,00**

TABELLA 8

Il Comune di Nove al 2013 ha una dotazione di aree per servizi già realizzati pari a mq 39.25 per abitante.

La dotazione di standard è pertanto in linea con i minimi previsti dalla L.R. 11/2004 pari a 30,00 mq/ab.

Al raggiungimento della massima potenzialità edificatoria prevista dal PAT, ovvero al superamento di 6.650 abitanti teorici insediati, la dotazione di standard in funzione residenziale dovrà essere progressivamente maggiorata in ragione di mq 2.150,10.

1.2 IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28/12/2016 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017.

Per il dimensionamento del Piano degli Interventi sono state puntualmente verificate le nuove previsioni e modifiche introdotte, sia con riferimento al dimensionamento per ciascuna ATO, delle nuove volumetrie previste, che al consumo di superficie agricola utilizzata SAU.

La situazione attuale in termini di dimensionamento risulta pertanto la seguente:

DIMENSIONAMENTO AGGIORNATO 2018 CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO					
ATO	**Residenziale mc**	**Commerciale slp**	**Turistico mc**	**Direzionale slp**	**Produttivo st**
1	199.018,86	1.500	5.000	1.500	4.000
2	19.516	500	2.000	500	1.000
3	17.688	500	5.000	500	15.000
TOTALE	236.222,86	2.500	12.000	2.500	20.000

1.3 DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO

Con Deliberazione n. 668 del 15 maggio 2018 la Giunta Regionale ha individuato la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel Territorio Regionale ai sensi dell'Art. 4 comma 2, lettera a) della L.R. 6 giugno 2017 n. 14 Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017 e la sua ripartizione per Ambiti Territoriali Sovracomunali Omogenei (ASO) e assegnazione delle relative quantità, per ogni comune a seguito del parere espresso dalla seconda Commissione Consiliare.

L'Allegato C alla DGRV n. 668 del 15/05/2018 prevede per il Comune di Nove una quantità massima di consumo di suolo pari a ha 12,71.

Tale superficie rappresenta la quantità massima di territorio che l'Amministrazione Comunale può utilizzare a fini edificatori all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata così come rappresentati nella tavola grafica allegata.

La perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata è stata eseguita sulla base di quanto indicato all'Allegato B DGR 668 del 15/05/2018 che al punto 3 precisa: *"…… ai fini della perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata è opportuno considerare solo le aree effettivamente classificate e zonizzate dal PI e non quelle meramente individuate-con perimetrazioni, margini o altre grafie - dal PAT."*

Si provvede pertanto ad integrare il Capitolo 8 della Relazione di progetto del PAT inserendo il nuovo paragrafo 8.5 contenente il consumo massimo di suolo ammesso per ciascuna A.T.O..

8.5 *Consumo di suolo*

Superficie massima trasformabile: ha 12,71

Tale superficie viene suddivisa per ATO sulla base degli abitanti teorici previsti nel dimensionamento del PAT.

DIMENSIONAMENTO AGGIORNATO L.R. n. 14 - 6 giugno 2017 CONSUMO DI SUOLO		
ATO	**Abitanti teorici**	**Superficie ha**
1	1.340	10,385
2	200	1,55
3	100	0,775
TOTALE	1640	12,71

Qualsiasi trasformazione territoriale dovrà pertanto avvenire sulla base di quanto già previsto dal PAT e nel rispetto della quantità di consumo di suolo indicata al presente paragrafo 8.5.

1.3 PROCEDURE DI APPROVAZIONE VARIANTE DI ADEGUAMENTO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE PAT

Secondo quanto previsto dall'art. 14 della LRV 06/06/2017 n. 14 i Comuni dotati di PAT, in deroga a quanto previsto dall'articolo 14 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e dall'articolo 3 della legge regionale 30 dicembre 2016, n. 30 "Collegato alla legge di stabilità regionale 2017" e alla D.G.R.V. n. 1366 del 18/09/2018, approvano la variante urbanistica secondo la procedura di seguito indicata.

- ✓ Entro otto giorni dall'adozione, la variante al PAT è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.
- ✓ Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse e contestualmente approva la variante semplificata.
- ✓ Copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PAT, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
- ✓ La variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito internet del comune.

1.5 ELABORATI DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO PAT

La Variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale PAT è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Tavola grafica – Variante di adeguamento strumento urbanistico generale PAT.