COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE - Provincia di Padova

PI

PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE PUNTUALE N° 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

art. 18 LR n° 11/2004

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Amministrazione

Il Sindaco:
Daniele Canella

Il Responsabile ufficio urbanistica:
Dott. Giuseppe Voltarel

Gruppo di lavoro

Progettista e coordinatore:
Arch. Roberto Cavallin

Rischio idraulico e difesa del suolo:
Tosato ingegneria srl

Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione Incidenza Ambientale:
Dott. Agr. Maurizio Leoni

Redazione elaborato

CAVALLIN ASSOCIATI Studio
Camposampiero (PD)

Collaboratori:
Dott. Pian. Nicola Mason

DISEG: NiM VERIF:NiM APPROV: RoC NOME FILE: CA_23_001_00_CON_Relazione

DATA: 28/08/2024 REV: 00

Indice

1 – Premesse 2
2 – Proposta di controdeduzioni 2
2.1 – Estratti del PI vigente e modificato 9
2.2 – Modifiche alle NTO 37
3 – Dimensionamento 38
3.1 – Capacita insediativa residenziale 38
3.2 – Capacita insediativa zone D 39
3.3 – Dotazione minima di aree a servizi 39
3.3.1 - Verifica dotazione delle aree a servizi per la residenza 40
3.3.2 - Verifica dotazione delle aree a servizi alle zone produttive 40
4 – Consumo di suolo 41

1 – Premesse

La variante al PI n° 9 è stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 20/02/2024 e depositata per 30 giorni consecutivi, dal 21/02/2024 al 22/03/2024 compreso, per la visione al pubblico.

Successivamente alla pubblicazione sono pervenute al protocollo del Comune 20 osservazioni, di cui 10 fuori termini. Delle 20 osservazioni pervenute solo la n° 2 è attinente a questioni ambientali.

Nel successivo capitolo 2 è riportata una tabella riepilogativa delle osservazioni pervenute con una sintesi del loro contenuto con la proposta di controdeduzione. Per le sole osservazioni proposte come accoglibili e per quelle rimesse alla decisione del Consiglio Comunale, evidenziate nel prosieguo con la nota (1), sono riportati gli estratti del Piano degli Interventi (PI) adottato e gli estratti del PI con le modifiche da introdurre a seguito dell'eventuale accoglimento dell'osservazione.

I capitoli 3 e 4 contengono l'aggiornamento, della verifica del dimensionamento urbanistico del PI e della verifica del consumo di suolo ai sensi della LR n° 14/2017 a seguito dell'eventuale accoglimento delle osservazioni.

2 – Proposta di controdeduzioni

La tabella seguente riporta l'elenco delle osservazioni pervenute, la sintesi del contenuto di ogni osservazione e la proposta di controdeduzione.

Tabella 2.a: Proposta controdeduzioni osservazioni pervenute

N° OSSEVAZIONE	DATA PROTOCOLLO	PROPONENTE	DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OSSERVAZIONE	VALUTAZIONE TECNICA	PARERE ESTENSORE VALUTAZIONI AMBIENTALI	PARERE PROPOSTO
1	prot. 23662 del 19/12/2023	Bumbaca Adriana	Ripristino della volumetria attribuita dal previgente PRG sulla porzione della zona C1/53.	Accoglibile l'inserimento di capacità edificatoria come indicato nell'elaborato allegato alla presente relazione. Non è ammissibile l'inserimento nel PI di una previsione che consenta l'attribuzione di un credito edilizio in caso di non utilizzo in loco della capacità edificatoria	Non attinente a questioni ambientali	Parzialmente accoglibile
2	prot. 3873 del 07/03/2024	Commissione Paesaggistico Ambientale	Individuazione di coni visuali e varchi della rete ecologica a maggior tutela delle aree agricole a sud dell'ex ferrovia Treviso-Ostiglia nella frazione di Arsego, caratterizzate dalla struttura dell'agro centuriato romano	L'inserimento di coni visuali e varchi nelle aree adiacenti il corridoio ecologico rappresentato dalla ex ferrovia militare Treviso-Ostiglia (ora pista ciclabile di valenza ambientale) presuppone un'indagine estesa ed approfondita non attuabile in sede di controdeduzioni alle osservazioni.	Il parere proposto e la valutazione tecnica appaiono coerenti con gli obiettivi ed i contenuti della Variante al PI in esame	Non accoglibile
3	prot. 4836 del 22/03/2024	Bezzegato Luigi	Ampliamento della zto C1.1/62 con inserimento lotto libero per esigenze familiari	Accoglibile come indicato nell'elaborato allegato alla presente relazione	Non attinente a questioni ambientali	Accoglibile
4	prot. 5216 del 30/03/2024	Rambaldo Matteo	Ampliamento verso nord della zona C1.1/108 e dell'ambito dei lotti liberi C-05 e C-06	I lotti liberi C-05 e C-06 sono stati inseriti nel PI come edificabilità puntuale per rispondere ad esigenze abitative di tipo familiare in Ambiti di edificazione diffusa del PAT (art. 78 NT). I lotti hanno dimensione appropriata a limitare il consumo di suolo (circa 900 mq cadauno). Il limite di zona e dei lotti è posto sulla base delle regole per l'agro centuriato romano (art. 57 NT del PAT). Una diversa previsione urbanistica che preveda l'estensione dell'ambito edificabile può essere valutata se proposta in attuazione di una diversa azione strategica prevista dal PAT, corrispondente alle Linee preferenziali di sviluppo insediativo: Espansione delle aree urbanizzate - (Art. 80 NT del PAT)	Non attinente a questioni ambientali	Si rimette al parere del Consiglio Comunale

5	prot. 5217 del 30/03/2024	Rambaldo Matteo	Aumento volumetria del lotto libero C-05 ricadente nella zto C1.1/108	Il LL C-05 è stato inserito come edificabilità puntuale in coerenza con le linee guida approvate con deliberazione GC n° 94/2018, recepite nel PI, le quali prevedono nelle zone di tipo C1.1 la possibilità di inserire lotti edificabili del volume massimo di mc 600 per rispondere ad esigenze abitative di tipo familiare per i richiedenti o per parenti fino al terzo grado. Una diversa previsione urbanistica che preveda l'aumento della capacità edificatoria può essere valutata se proposta in attuazione di una diversa azione strategica prevista dal PAT, corrispondente alle Linee preferenziali di sviluppo insediativo: Espansione delle aree urbanizzate - (Art. 80 NT del PAT)	Non attinente a questioni ambientali	Non accoglibile
6	prot. 5501 del 05/04/2024	Nalon Luigia	inserimento in RE e NTO il riferimento alla LRV 21/1996 sulle modalità di calcolo delle volumetrie edilizie	La modifica delle NTO del PI per consentire l'applicazione delle disposizioni della legge regionale n° 21/1996 non è necessaria in quanto trattandosi di norme regionali derogatorie delle previsioni comunali, queste sono direttamente applicabili senza necessità di recepimento da parte del comune.	Non attinente a questioni ambientali	Non accoglibile
7	prot. 5809 del 11/04/2024	Betto Roberto	Modifica art. 119 NTO per aumentare la dimensione, da 10 a 30 mq, dei manufatti accessori amovibili in zona agricola ed eliminazione della limitazione di un solo manufatto per fondo agricolo	Accoglibile la sola modifica della superficie massima dei manufatti accessori amovibili disciplinati dall'art. 119 NT sostituendo nel comma 2 il testo "mq 10,00" con il testo "mq 30,00".	Non attinente a questioni ambientali	Parzialmente accoglibile
8	prot. 6339 del 19/04/2024	Zandarin Maddalena	Eliminazione dell'indicazione a verde privato su porzione della zto C1/02	Accoglibile come indicato nell'elaborato allegato alla presente relazione	Non attinente a questioni ambientali	Accoglibile
9	prot. 6337 del 19/04/2024	Malvestio Giacomo	Modifica grado di protezione di porzione edificio di valore culturale	Accoglibile come indicato nell'elaborato allegato alla presente relazione	Non attinente a questioni ambientali	Accoglibile
10	prot. 6437 del 22/04/2024	Pavan Luciana	Inserimento di una volumetria edificabile all'interno della zto C1/60 con possibilità di accorpamento dei volumi esistenti da demolire all'interno della zto A/06 UE SG02	Accoglibile l'inserimento di un lotto edificabile di mc 600 e di una UMI che preveda la possibilità di ricostruzione degli edifici incoerenti da demolire presenti in zona A nella Unità Edilizia SG02	Non attinente a questioni ambientali	Accoglibile

11	prot. 6581 del 24/04/2024	Barbato Maria Cristina	Modifica delle NTO al fine di prevedere l'applicabilità delle disposizioni derogatorie previste dalla LR n° 21/1996 e dalla LR n° 19/2021	Vedi controdeduzione all'osservazione n° 6	Non attinente a questioni ambientali	Non accoglibile
12	prot. 10344 del 25/06/2024	Società Cooperativa Antoniana	Modifica delle destinazioni ammissibili nella zto D1/27 al fine di consentire anche le destinazioni della zto di tipo D2 commerciale e l'esercizio dell'attività di soccorso con automezzi	Accoglibile la riclassificazione in zto commerciale di tipo D2	Non attinente a questioni ambientali	Parzialmente accoglibile
13	prot. 9630 del 13/06/2024	Ufficio Tecnico Comunale	A) Recepire l'esito dell'analisi filologica sul fabbricato di valore culturale come da DCC n° 12 del 26/3/24 con riduzione della categoria di valore	Accoglibile come da richiesta e come indicato nell'elaborato allegato alla presente relazione	Non attinente a questioni ambientali	Accoglibile
			B) NTO art. 72 comma 4 lett. b): correggere un refuso stralciando il testo "4 lett. c)"	Accoglibile come da richiesta	Non attinente a questioni ambientali	Accoglibile
			C) NTO art. 24 comma 2: escludere l'atto di asservimento del posto auto per gli edifici unifamiliari	Accoglibile aggiungendo all'art. 24 comma 2 dopo il testo "a garanzia del vincolo di pertinenzialità del posto auto rispetto all'unità immobiliare" il testo ", fatta eccezione per gli edifici unifamiliari"	Non attinente a questioni ambientali	Accoglibile
14	prot. 2011 del 02/01/2024	Squarise Sergio	Variante verde per la riclassificazione di porzione della zto C1/48	Trattandosi di area urbana è ammissibile l'inserimento dell'indicazione a verde privato come indicato nell'elaborato allegato alla presente relazione	Non attinente a questioni ambientali	Parzialmente accoglibile
15	prot. 354 del 09/01/2024	Bernardello Liliana	Variante verde per la riclassificazione di porzione della zto C1/49	Trattandosi di area urbana è ammissibile l'inserimento dell'indicazione a verde privato come indicato nell'elaborato allegato alla presente relazione	Non attinente a questioni ambientali	Parzialmente accoglibile
16	prot. 2207 del 07/02/2024	Pierazzo Gianluca	Variante verde per la riclassificazione di porzione della zto C1.1/86 in zona agricola	Accoglibile la riclassificazione della zto C1.1/86 in parte come zona agricola e in parte con l'inserimento dell'indicazione a verde privato come indicato nell'elaborato allegato alla presente relazione	Non attinente a questioni ambientali	Parzialmente accoglibile

17	prot. 3908 del 07/03/2024	Tosato Diego	Variante verde per la riclassificazione di porzioni delle zto C1.1/92 e C1.1/93 in zona agricola	Trattandosi di area urbana è ammissibile l'inserimento dell'indicazione a verde privato come indicato nell'elaborato allegato alla presente relazione	Non attinente a questioni ambientali	Parzialmente accoglibile
18	prot. 4856 del 23/03/2024	Bortolato Maria	Variante verde per la riclassificazione di porzioni delle zto C1.1/92 e C1.1/93 in zona agricola	Accoglibile come indicato nell'elaborato allegato alla presente relazione	Non attinente a questioni ambientali	Accoglibile
19	prot. 7051 del 03/05/2024	Bellotto Giampaolo	Variante verde per la riclassificazione di porzione della zto C1.1/47 in zona agricola	Accoglibile come indicato nell'elaborato allegato alla presente relazione	Non attinente a questioni ambientali	Accoglibile
20	prot. 8400 del 25/05/2024	Borsan Marian	Stralcio della capacità edificatoria prevista su porzione del lotto libero B-21 della zto C1.1/63	Accoglibile come indicato nell'elaborato allegato alla presente relazione	Non attinente a questioni ambientali	Accoglibile

La tabella 2.b riportata di seguito indica per ogni osservazione accoglibile o rimessa alla decisione del Consiglio Comunale, l'elenco degli elaborati del PI modificati, la variazione di capacità edificatoria e il consumo di suolo naturale o seminaturale, rispetto al PI in salvaguardia.

Tabella 2.b: Elenco variazioni

OSSERVAZIONE N°	DESCRIZIONE VARIAZIONE	ELABORATI MODIFICATI	ATO	VARIAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE RESIDENZIALE (volume - mc)*	VARIAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE INDUSTRIALE (superficie di zona - mq)*	VARIAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE COMMERCIALE (superficie di zona - mq)*	VARIAZIONE ZTO (mq)					SUOLO CONSUMATO **
							C1.1	E.a	E.b	D1	D2	
1	Inserimento nuovo lotto libero di 1.100 mc A-76 nella zona C1/53	P2.3, RN, RP	IR2	-1.100	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Inserimento nuovo lotto libero di 600 mc C-17 nella zona C1.1/62	P1.2, P2.5, RN, RP	AG1	-600	-	-	1.706	-1.706	-	-	-	-1.706
4 (1)	Ampliamento verso nord della zona C1.1/108 e degli ambiti dei lotti liberi C-05 e C-06	P1.2, P2.7, RP	IR3	-	-	-	600	-600	-	-	-	-600
7	Modifica art. 119 NTO comma 2	NTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Stralcio indicazione verde privato su porzione della zona C1/02	P2.1	AG1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Modifica grado di protezione su porzione edificio di valore culturale	P2.4, P2.5	IR1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Inserimento di un nuovo lotto libero di 600 mc e di una nuova UMI che prevede la possibilità di ricostruzione degli edifici incoerenti da demolire presenti in zona A nella Unità Edilizia SG02	P2.3, P4.2, RN, RP	IR2	-600	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Riclassificazione zona D1/27 in zona D2/11	P1.2, P2.6, RN, RP	AG1	-	2.986	-2.986	-	-	-	-2.986	2.986	-
13.1	Modifica grado di protezione su edificio di valore culturale come previsto dalla DCC n° 12 del 26/03/2024	P1.2, P2.3	IS1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

13.2	Modifica art. 72 comma 4 lett. b) NTO	NTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.3	Modifica art. 24 comma 2 NTO	NTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Inserimento indicazione verde privato	P2.6	AG1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Inserimento indicazione verde privato	P2.3	IR2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Variante verde per la riclassificazione di porzione di zona C1.1 in zona E. Inserimento indicazione verde privato	P1.2, P2.5	AG1	-	-	-	-578	578	-	-	-	-
17	Inserimento indicazione verde privato	P2.5, P2.7	AG1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Variante verde per la riclassificazione di porzione di zona C1.1 in zona E	P1.2, P2.7, RP	AG1	-	-	-	-346	346	-	-	-	-
19	Variante verde per la riclassificazione di porzione di zona C1.1 in zona E	P1.1, P2.4, RP	IP1	-	-	-	-1.874	-	1.874	-	-	-
20	Stralcio della capacità edificatoria prevista su porzione del lotto libero B-21 nella zona C1.1/63	P2.5, P2.6, RP	AG1	257	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALI				**-2.043**	**2.986**	**-2.986**	**-492**	**-1.382**	**1.874**	**-2.986**	**2.986**	**-2.306**

(1) Osservazioni rimesse alla decisione del Consiglio Comunale

*Valori negativi corrispondono a consumo di capacità insediativa, valori positivi corrispondono allo stralcio di capacità edificatoria già prevista dal PI vigente/adottato con conseguente aumento (di pari valore) della capacità edificatoria complessiva disponibile per future varianti al PI

**Valori negativi corrispondono a consumo di suolo naturale o seminaturale, valori positivi corrispondono a ripristino di suolo naturale o seminaturale

Di seguito sono riportanti gli estratti del PI adottato e del PI modificato a seguito della proposta di accoglimento delle osservazioni (elaborati della serie 1 e serie 2, NTO e allegati).

2.1 – Estratti del PI vigente e modificato

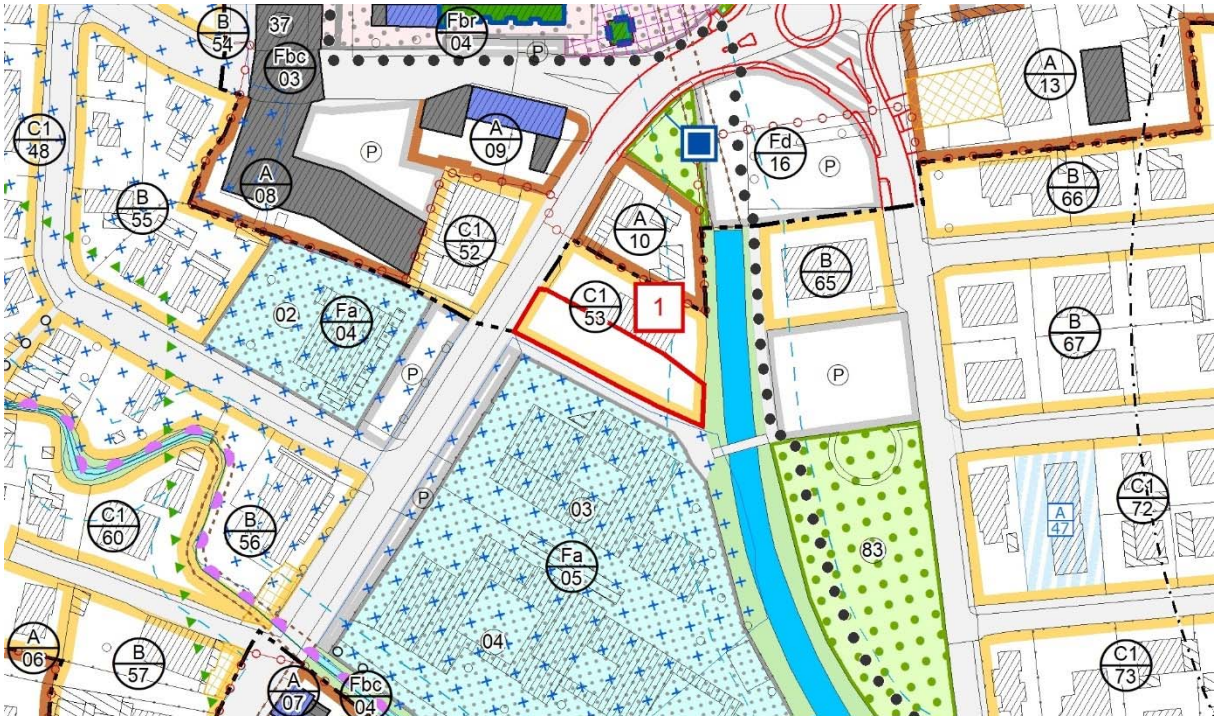
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

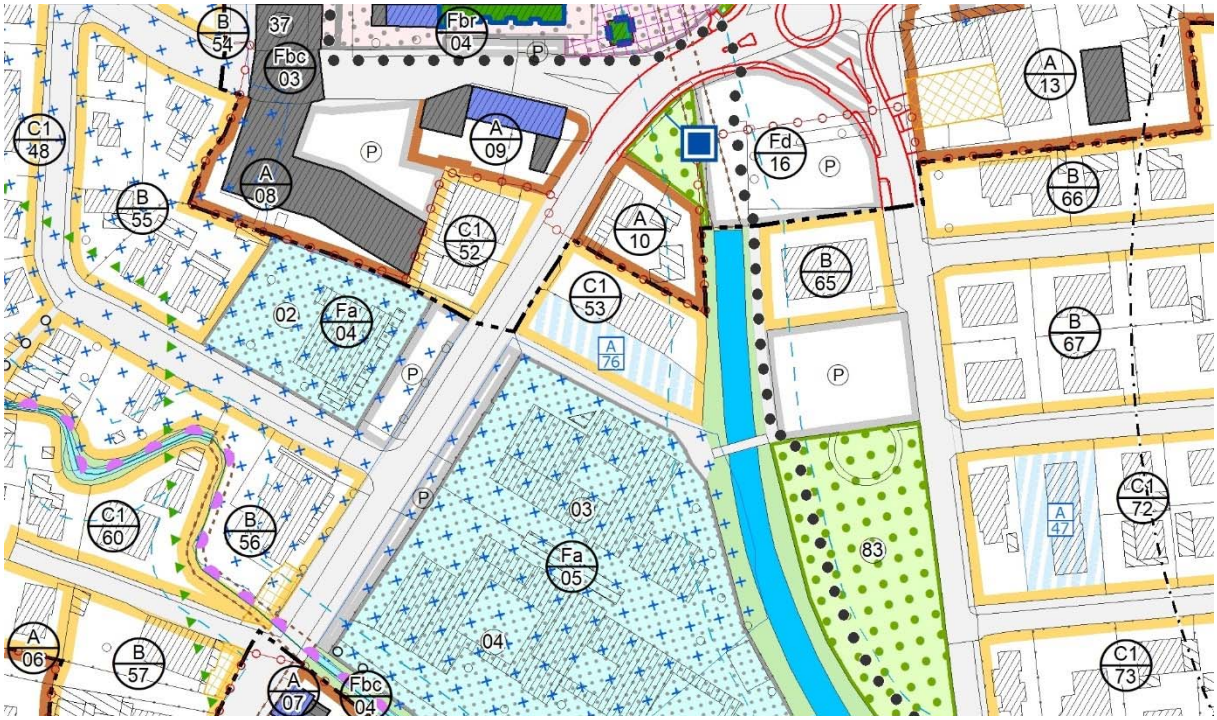
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.3
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	1

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



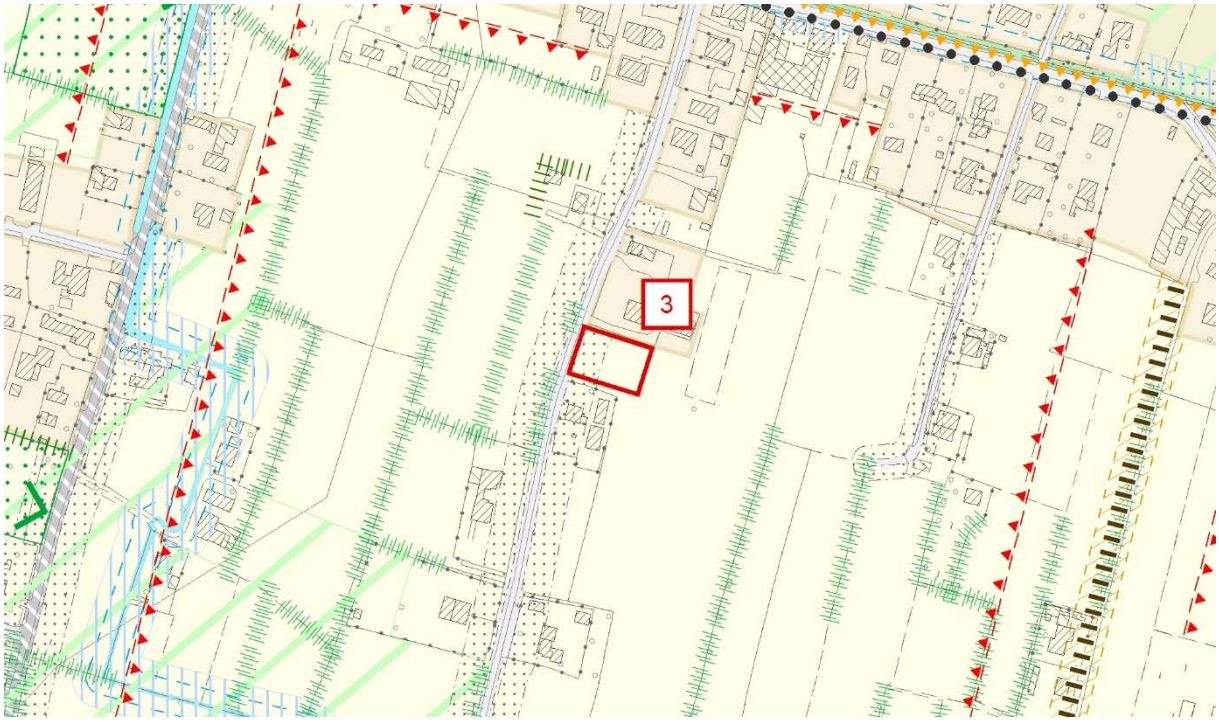
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

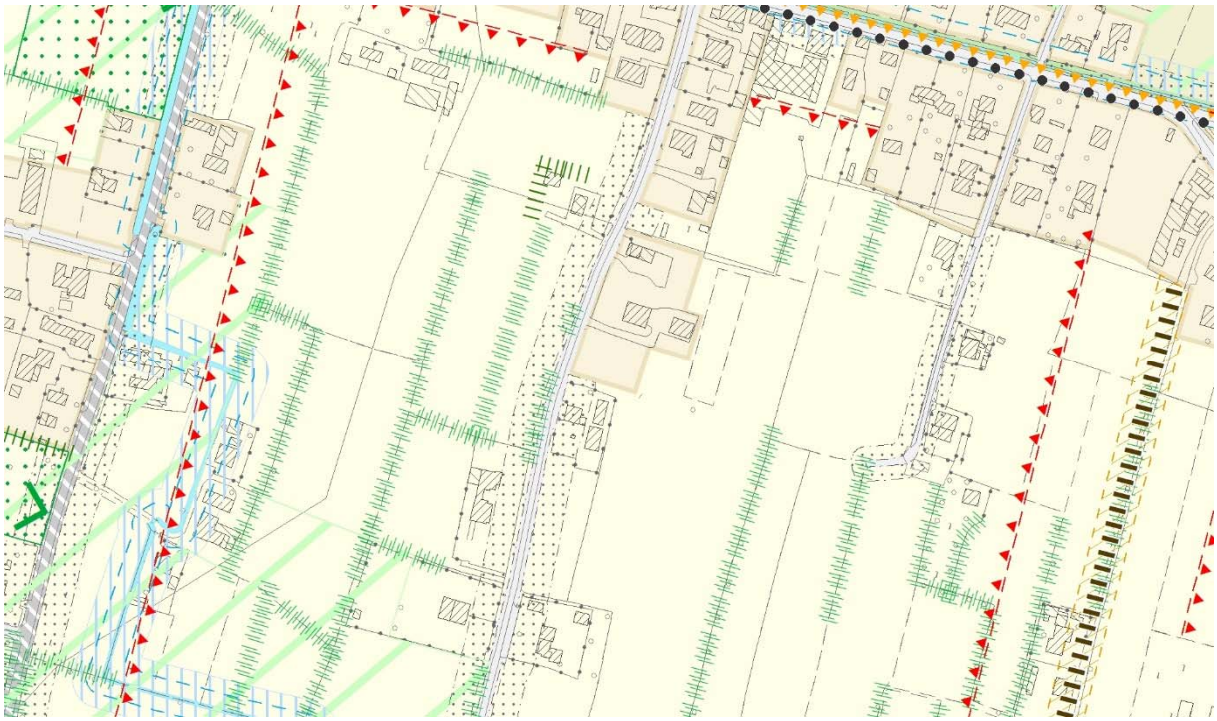
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P1.2
SCALA	1:5000
OSSERVAZIONE N°	3

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



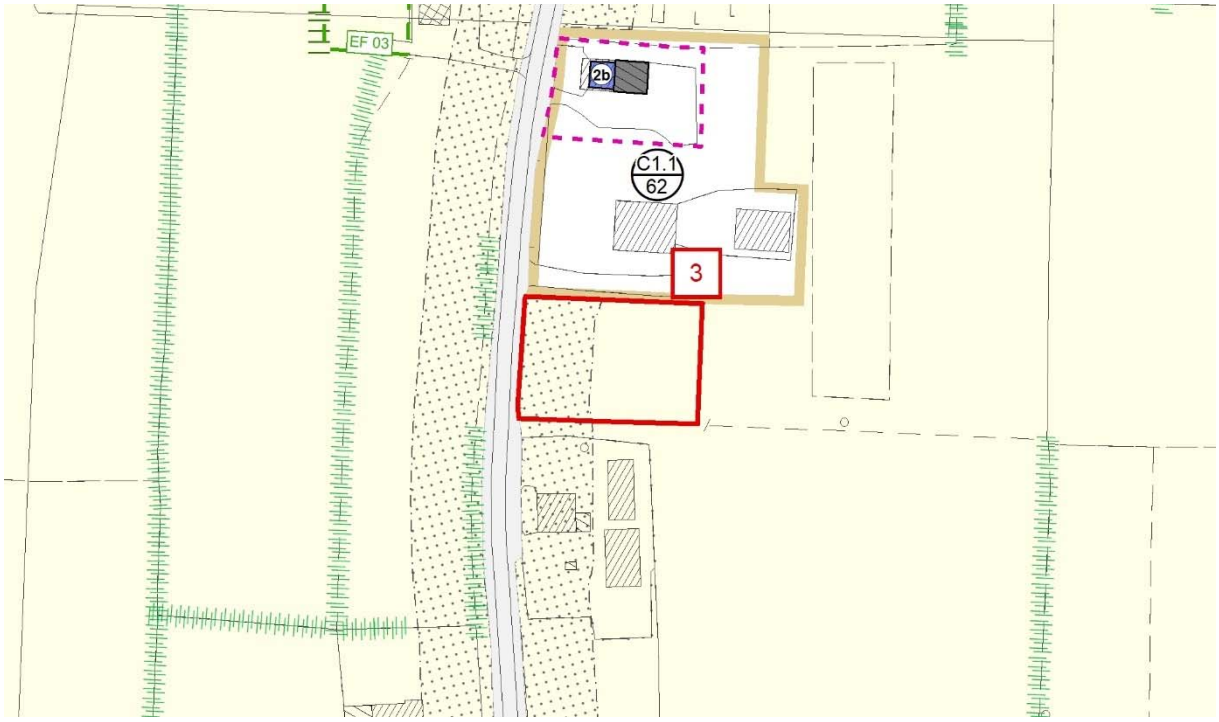
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

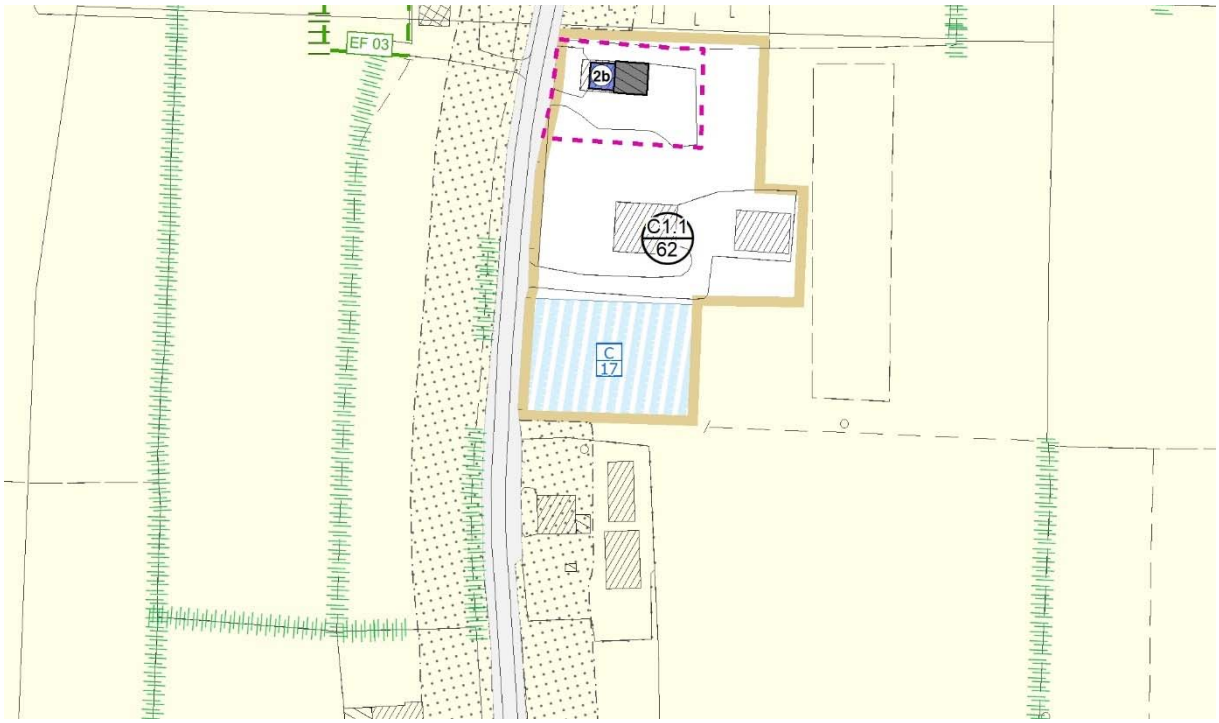
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.5
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	3

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



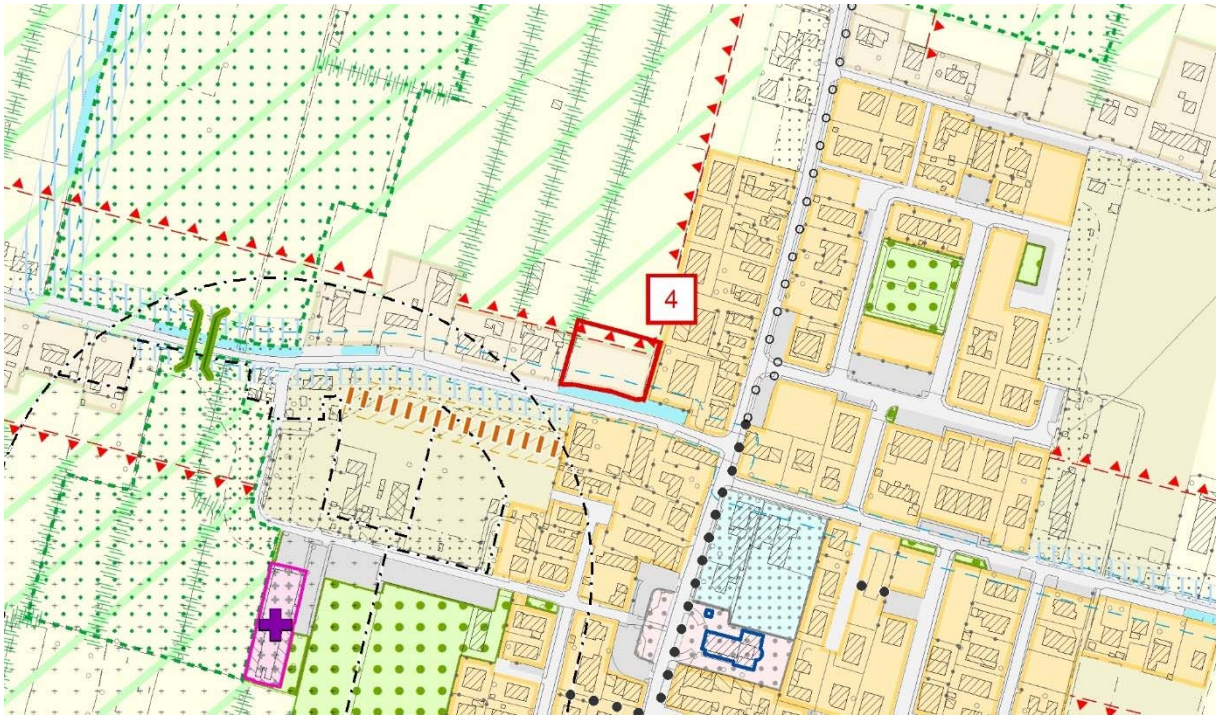
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P1.2
SCALA	1:5000
OSSERVAZIONE N°	4

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

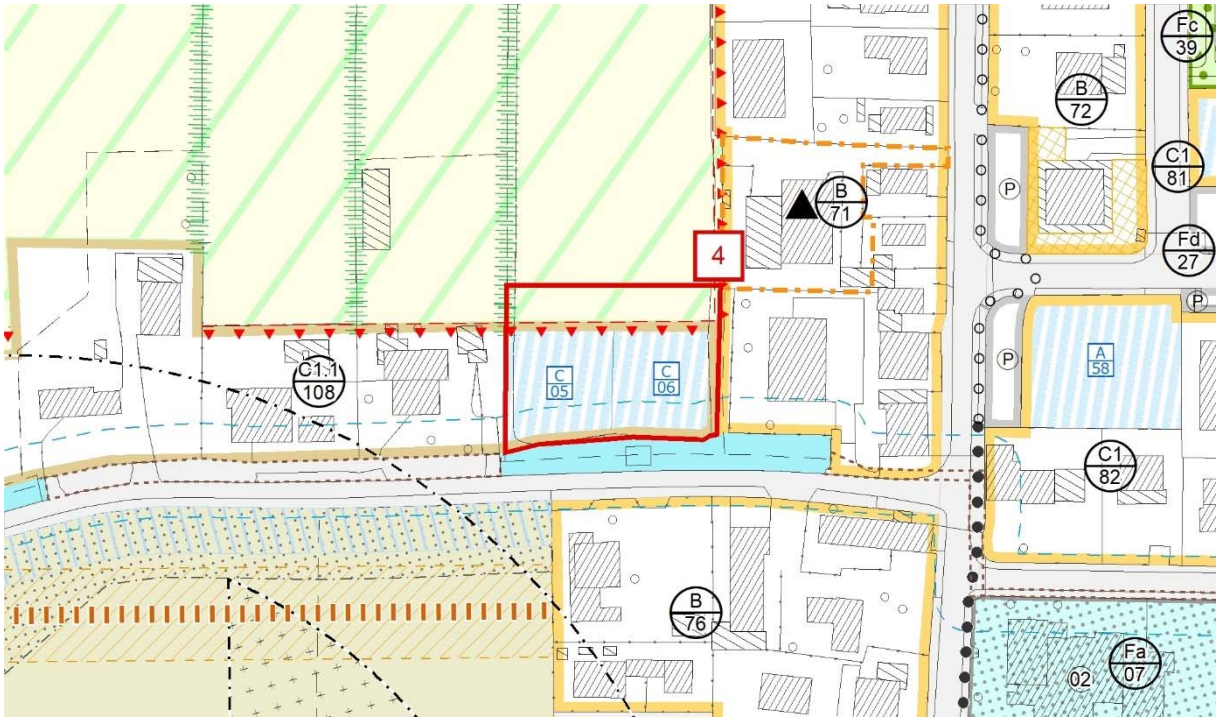
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

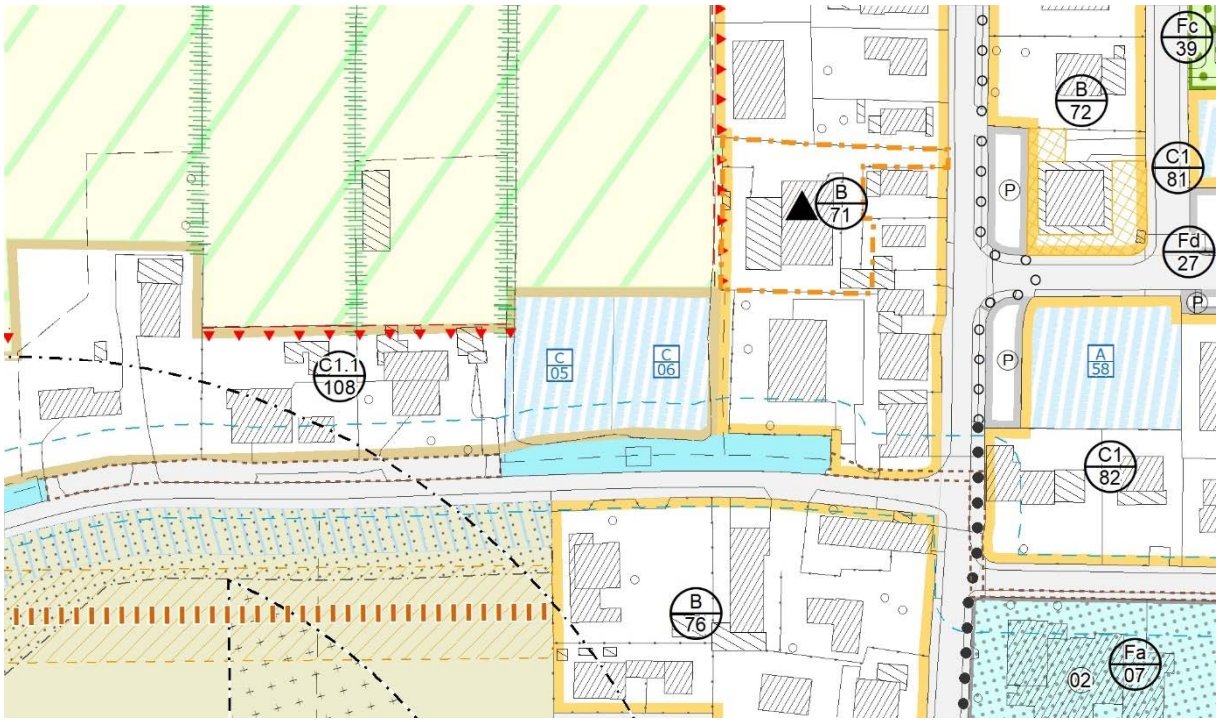
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.7
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	4

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



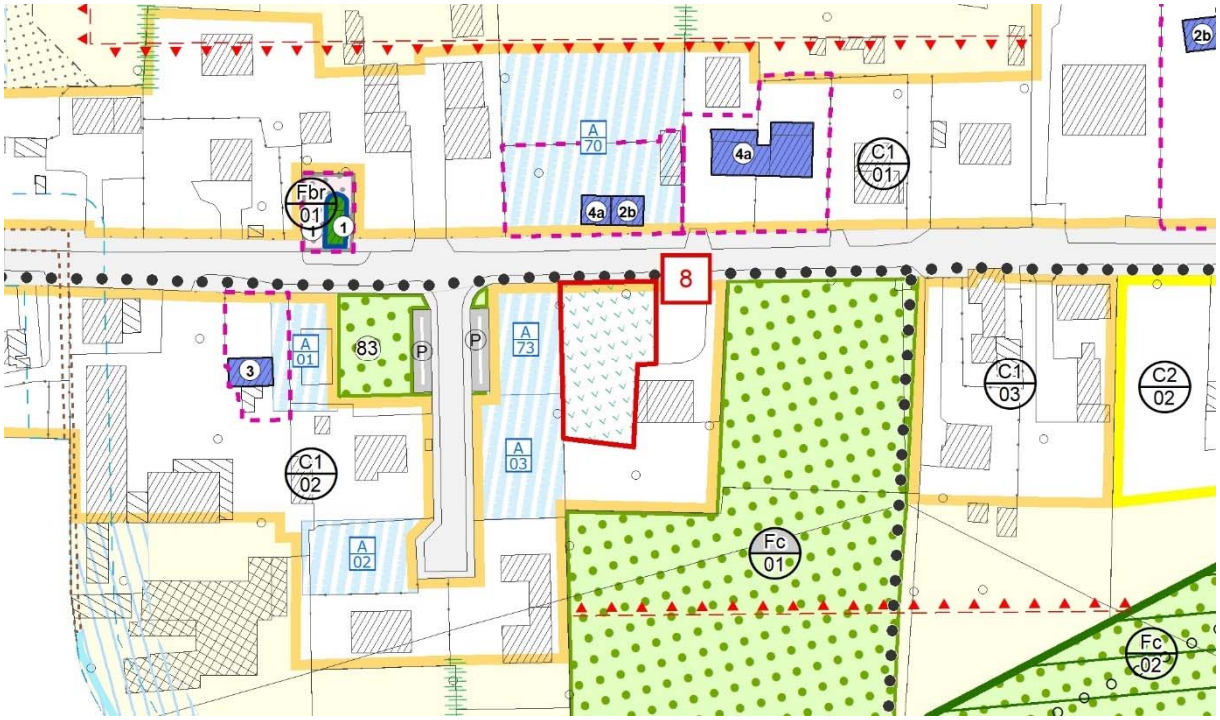
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

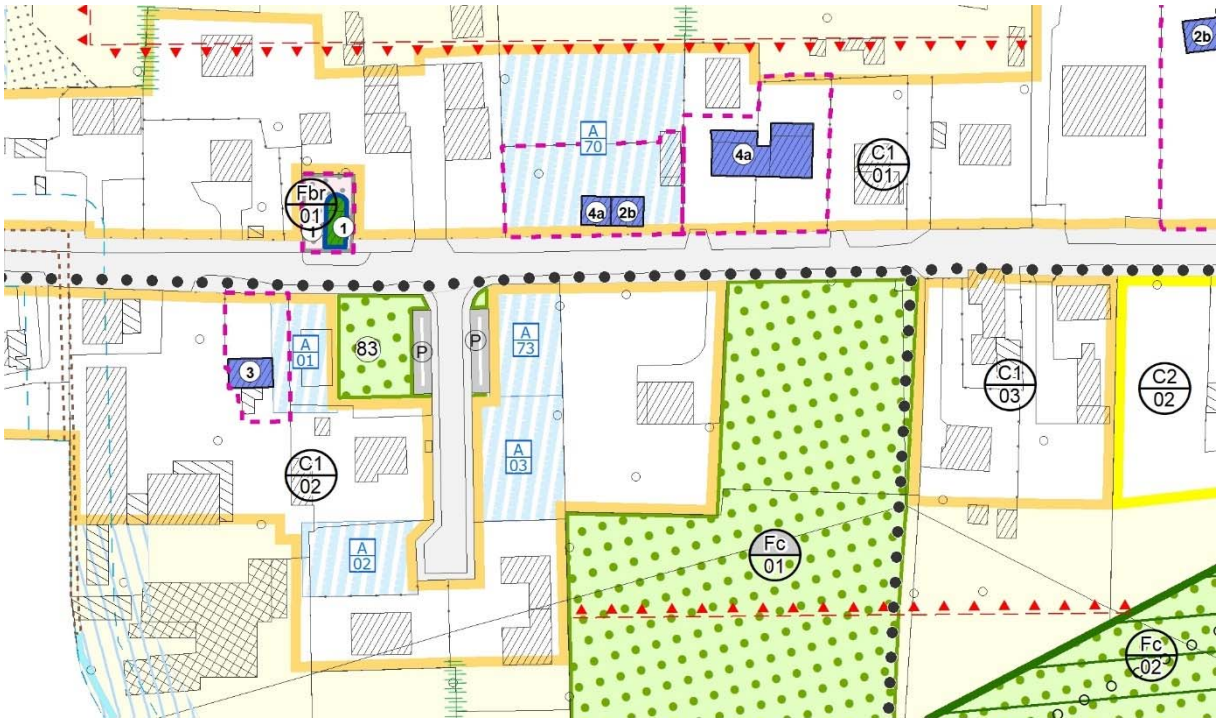
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.1
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	8

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



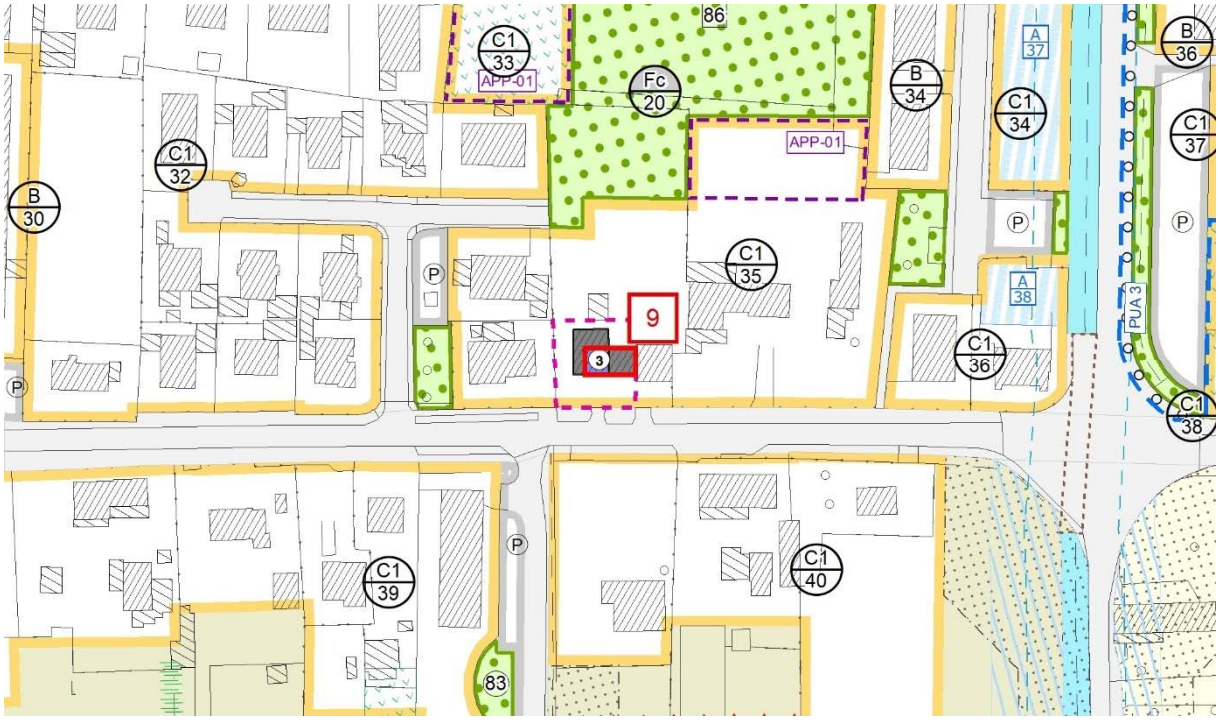
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.4, P2.5
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	9

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

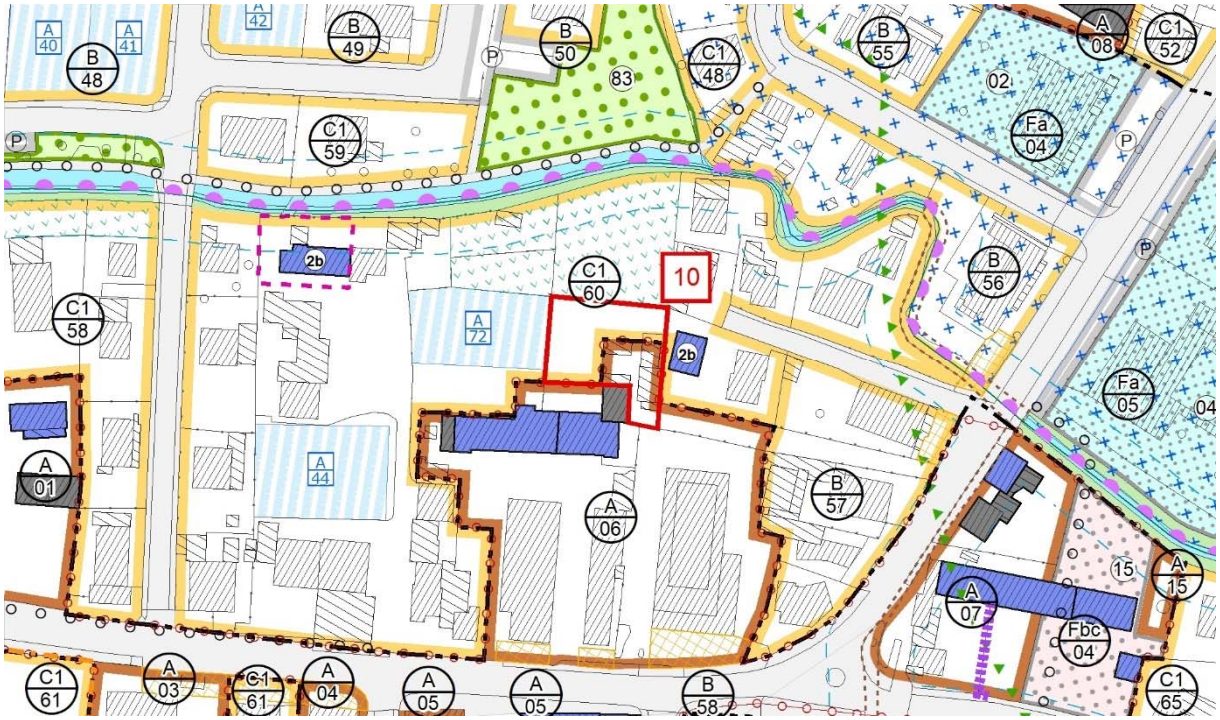
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

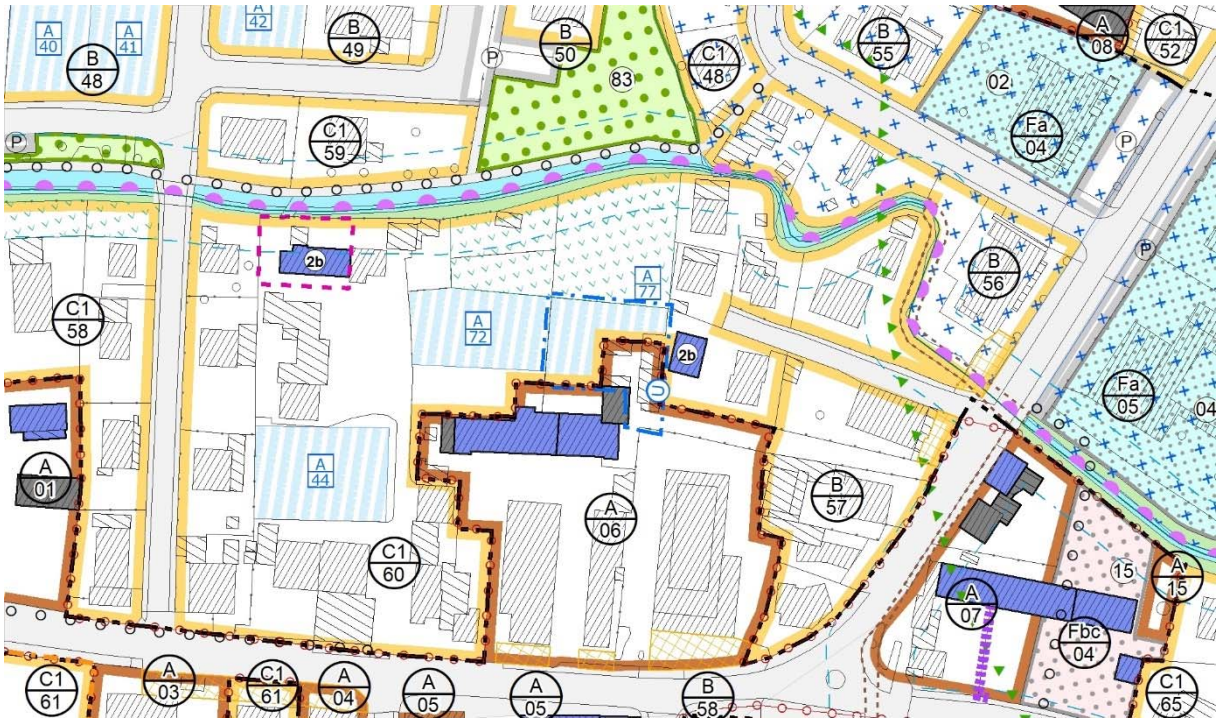
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.3
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	10

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P4.2
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	10

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE

ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

LEGENDA

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Rif. NTO
Ambiti soggetti a intervento unitario	art. 10

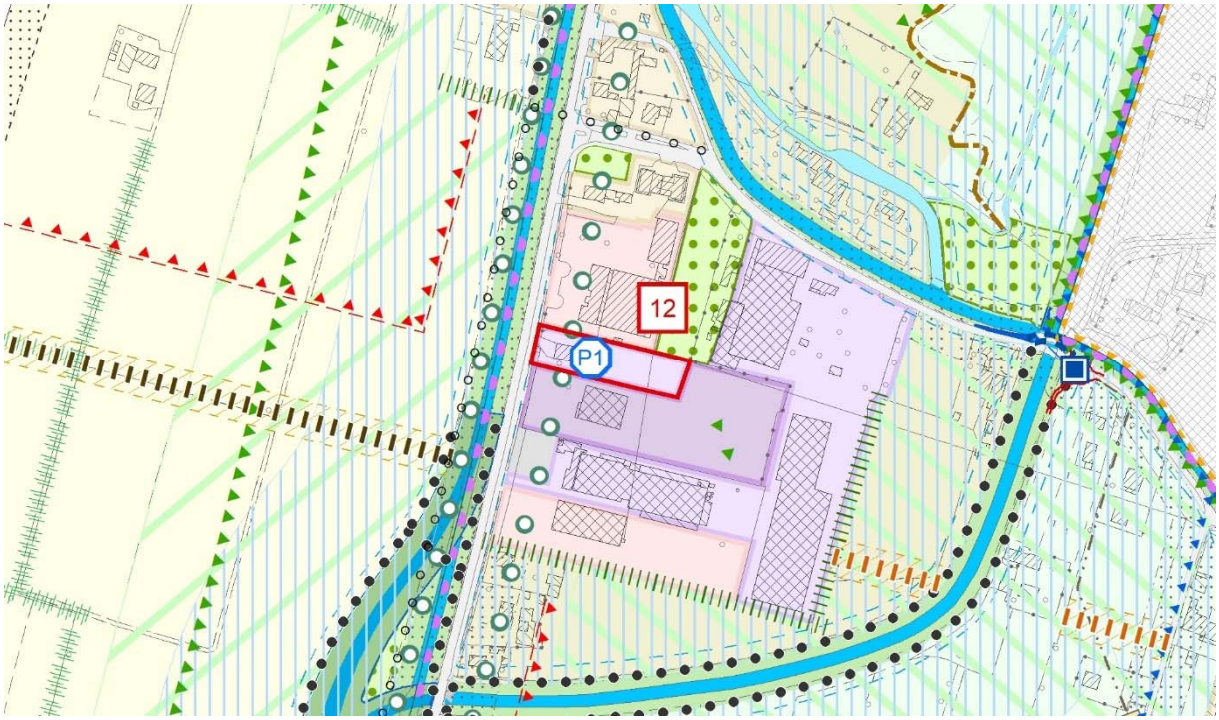
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P1.2
SCALA	1:5000
OSSERVAZIONE N°	12

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.6
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	12

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE

ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

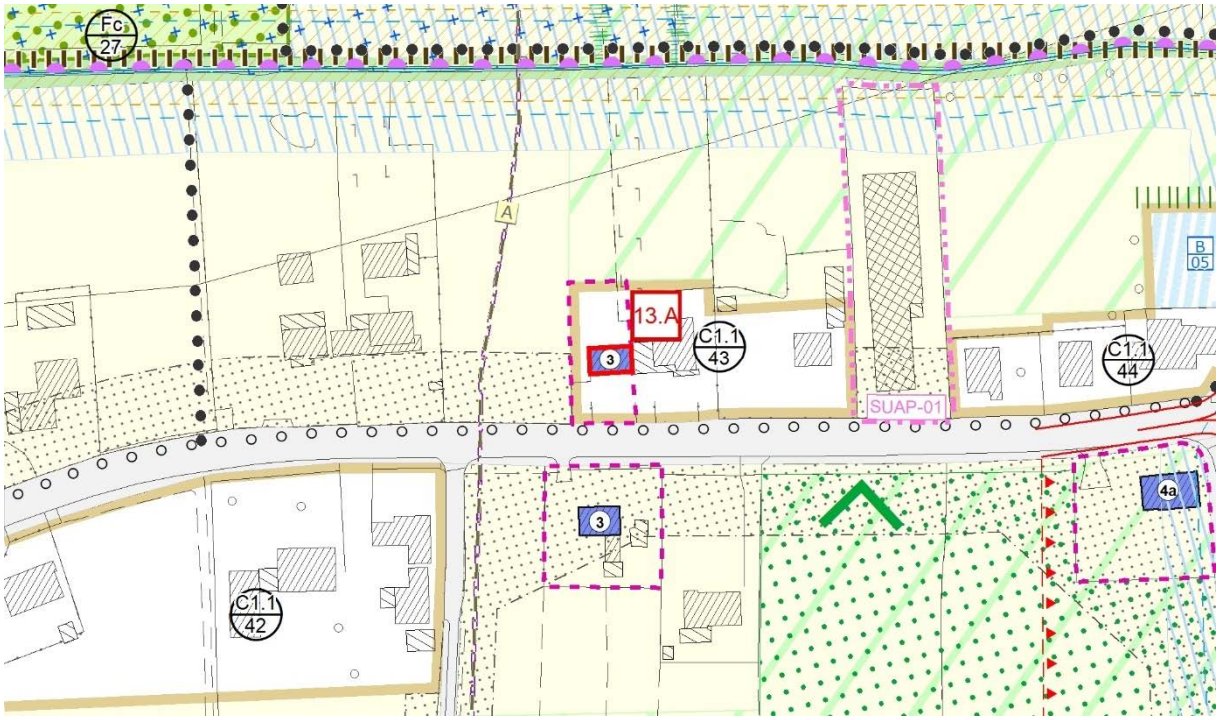
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

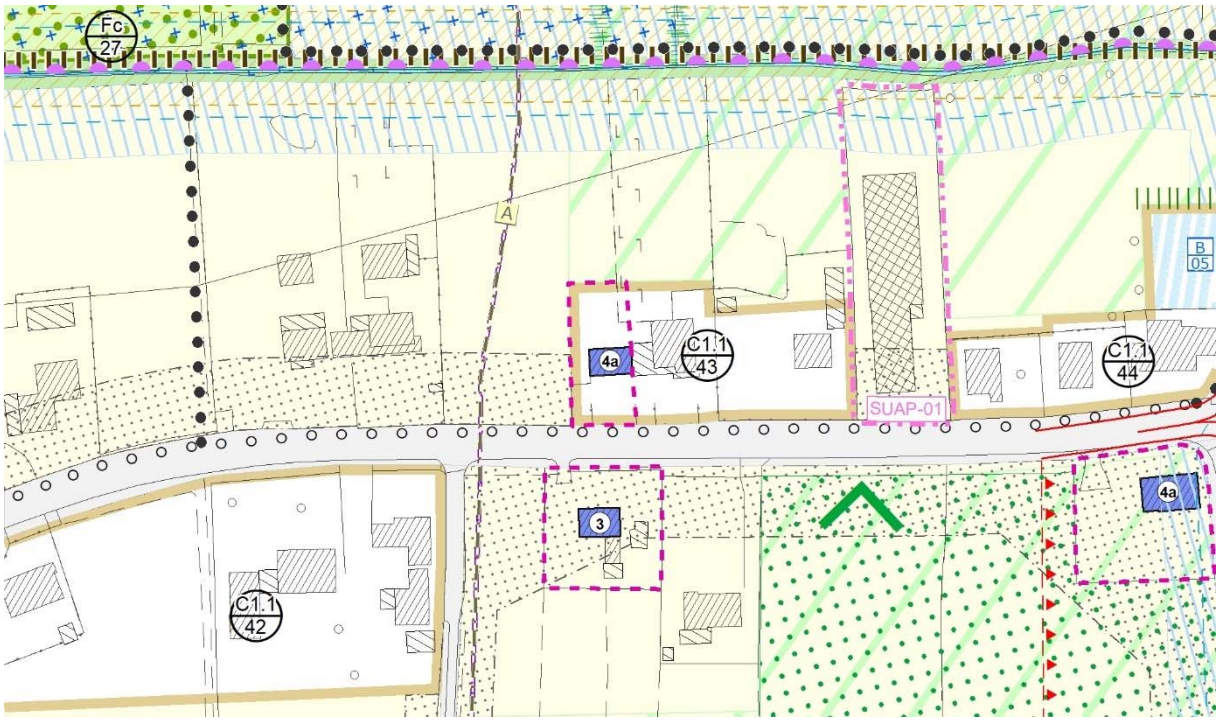
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.2 - P2.3
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	13.A

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



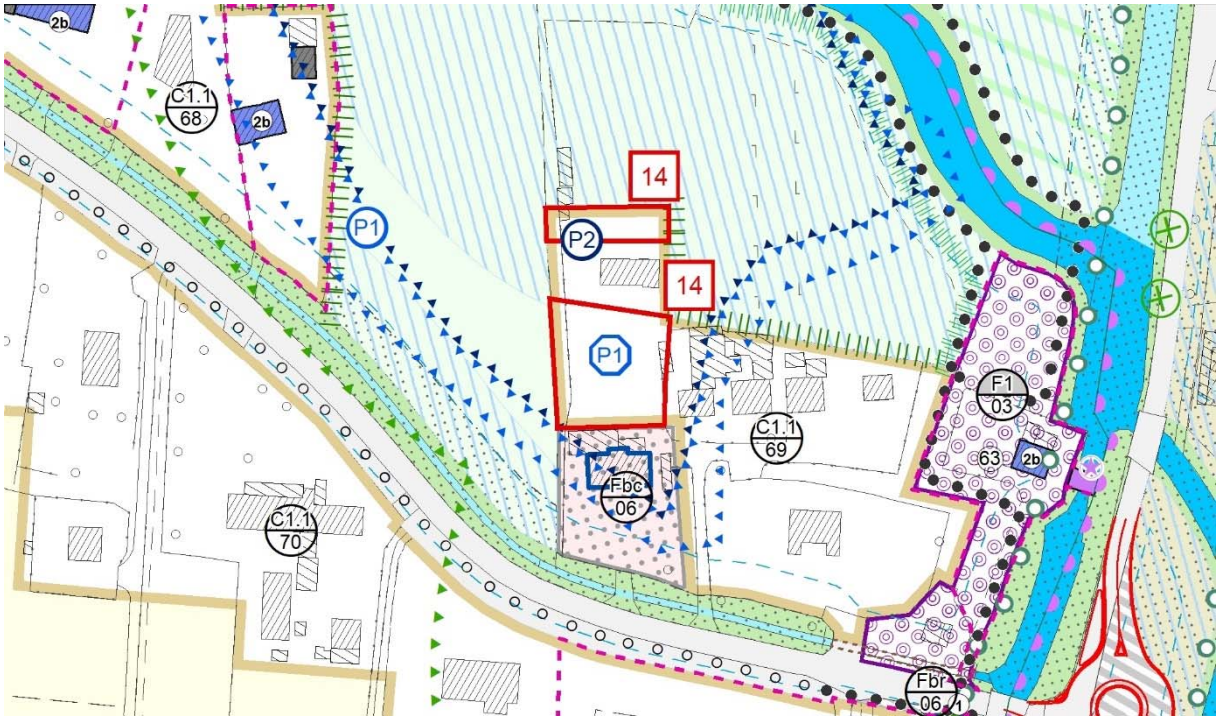
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.6
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	14

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

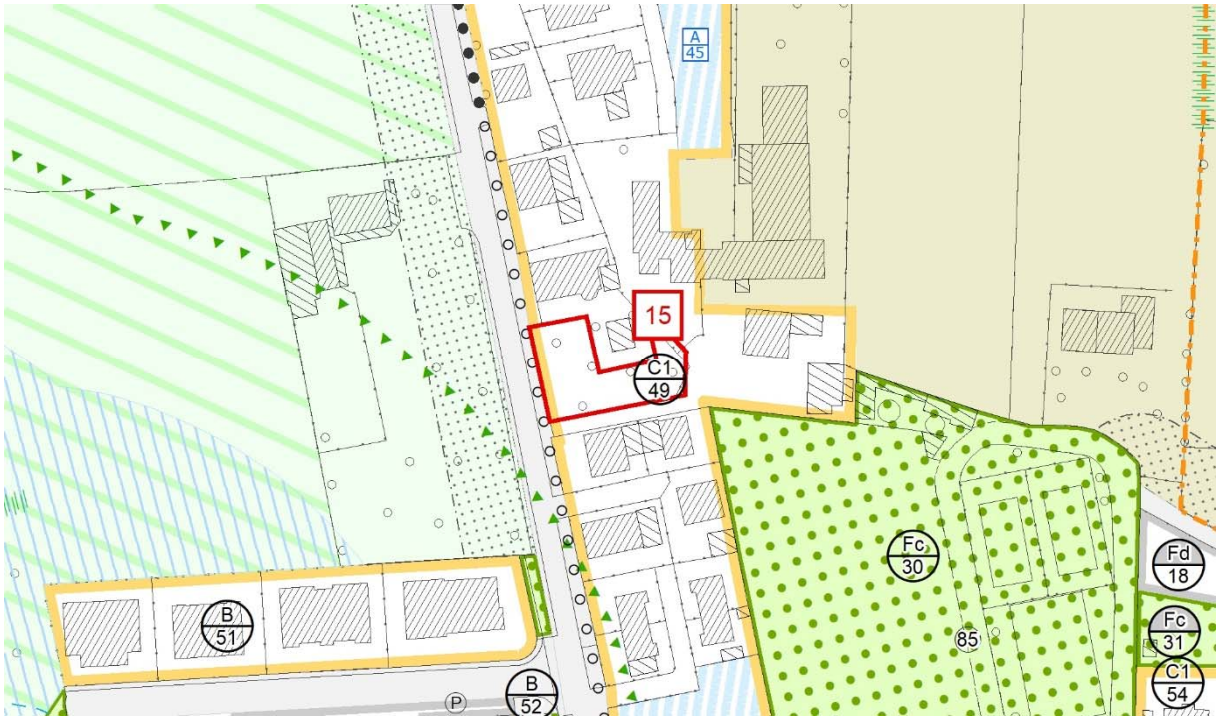
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

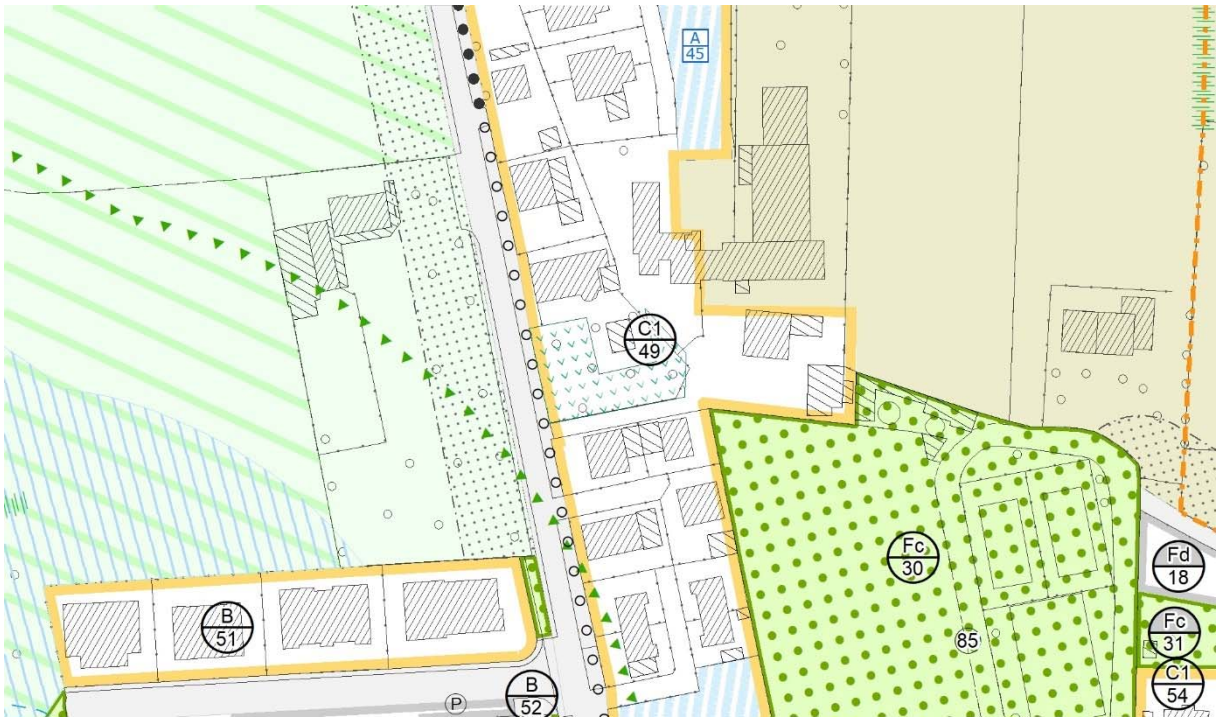
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.3
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	15

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

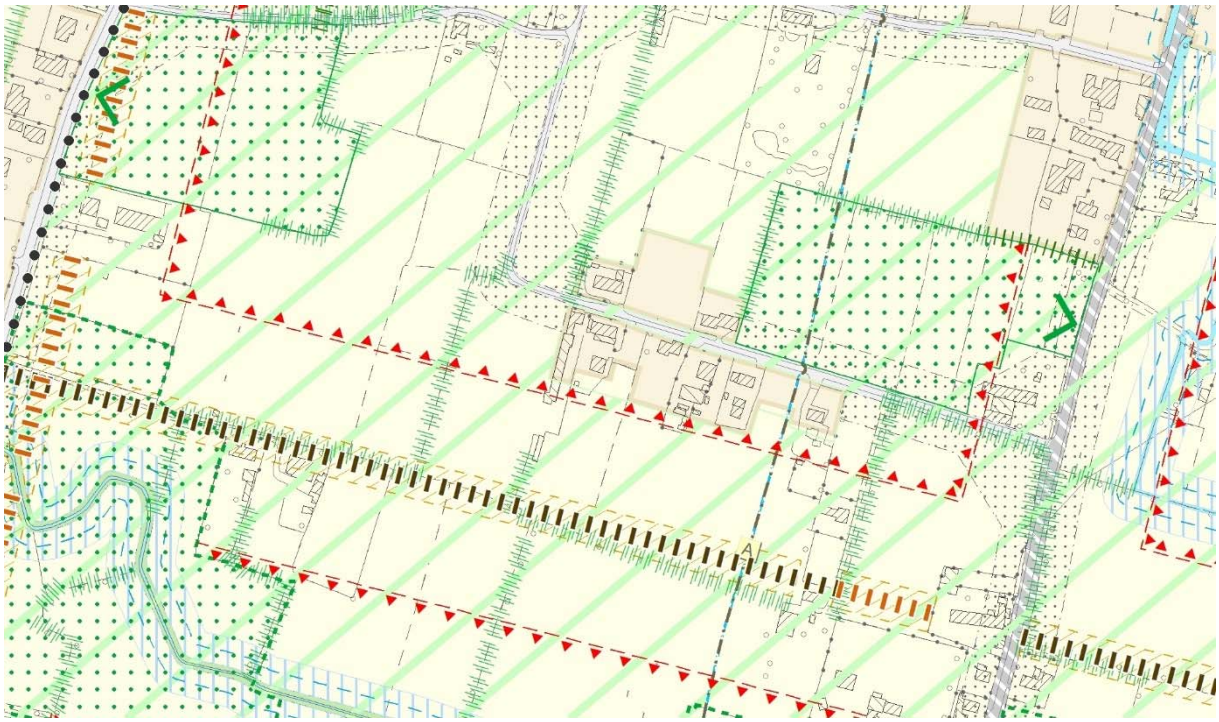
Provincia di Padova

variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P1.2
SCALA	1:5000
OSSERVAZIONE N°	16

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE

ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

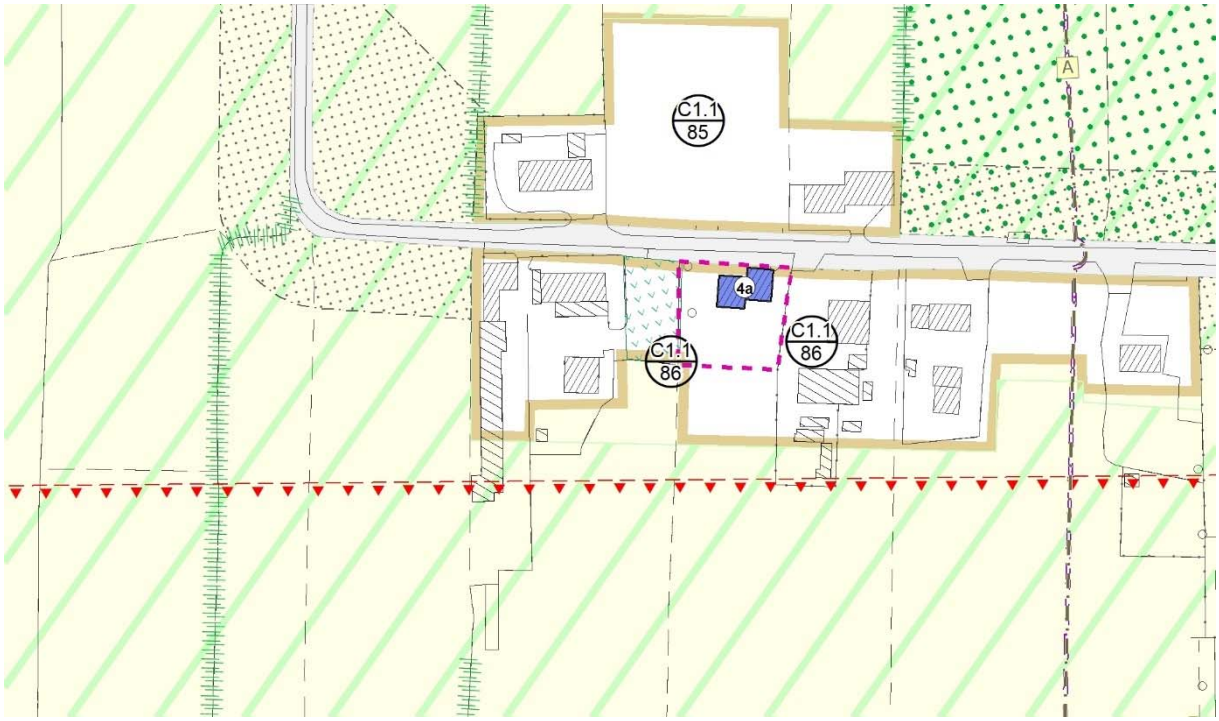
Provincia di Padova

variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.5
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	16

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE

ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



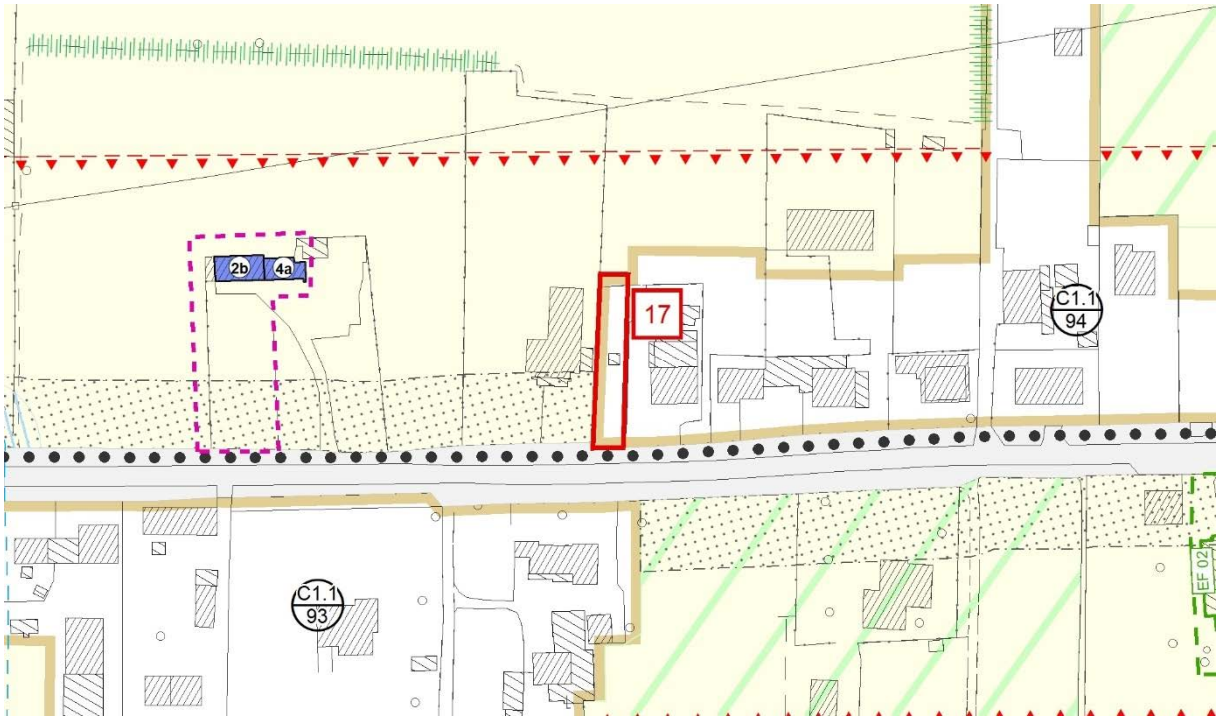
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

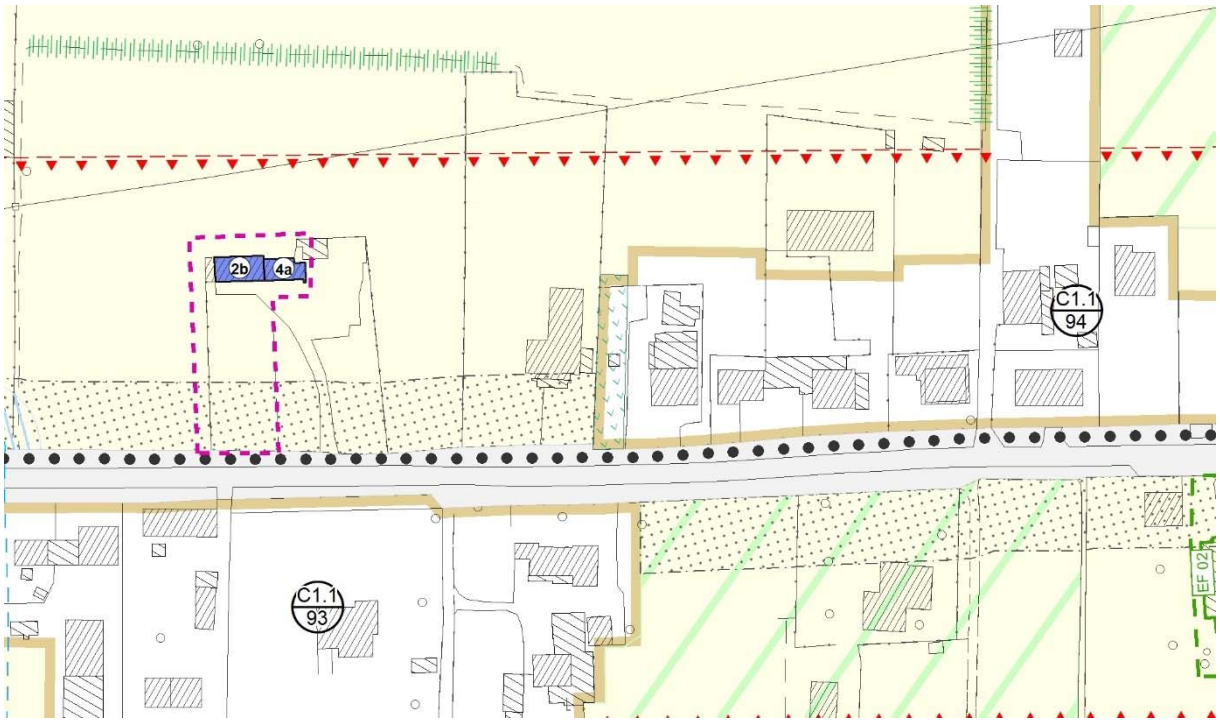
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.5 – P2-7
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	17

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



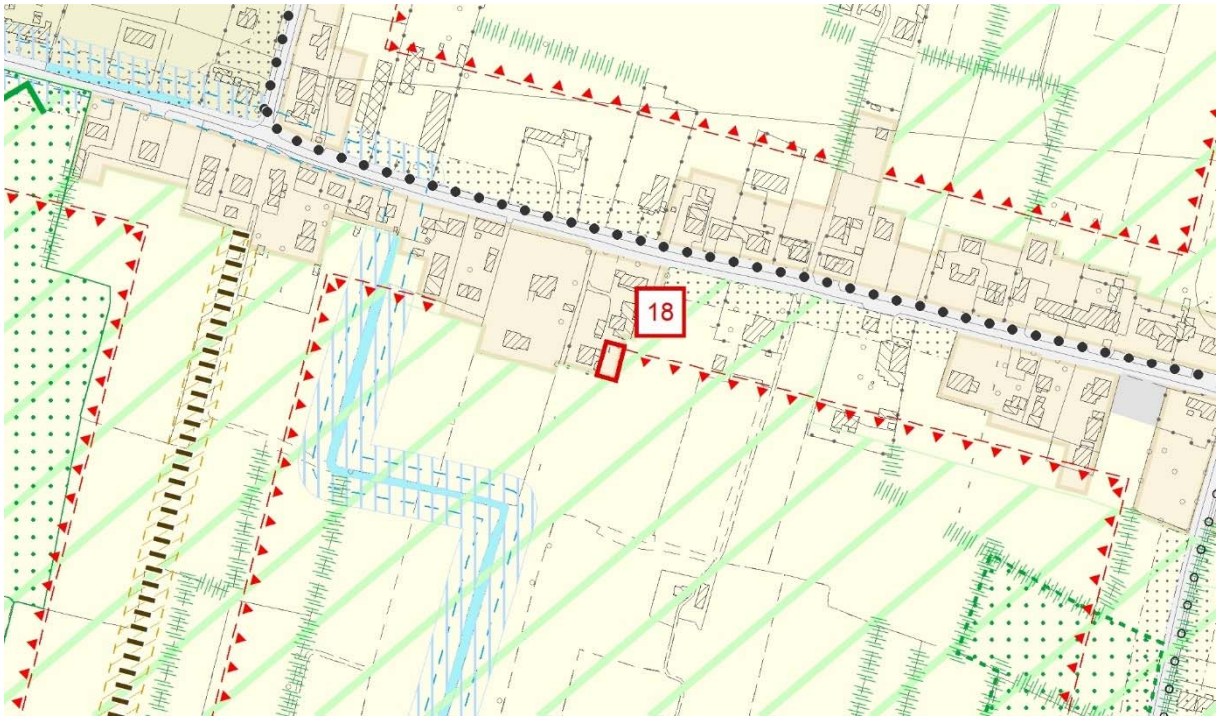
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

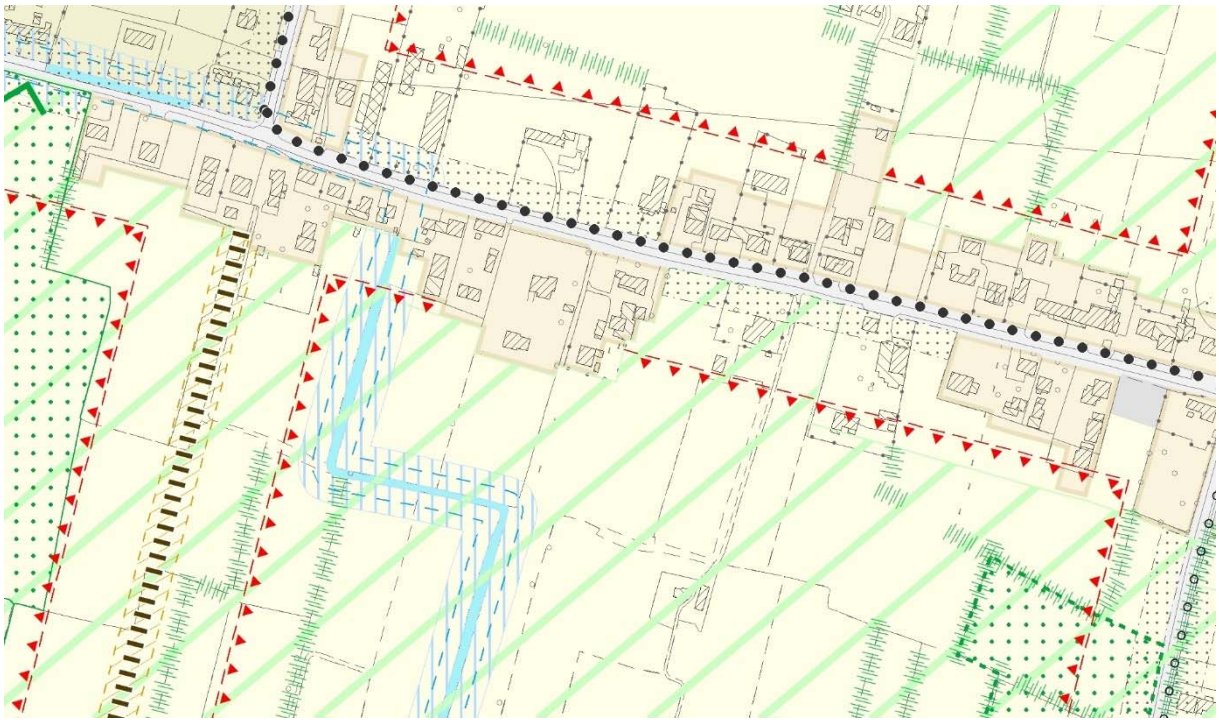
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P1.2
SCALA	1:5000
OSSERVAZIONE N°	18

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



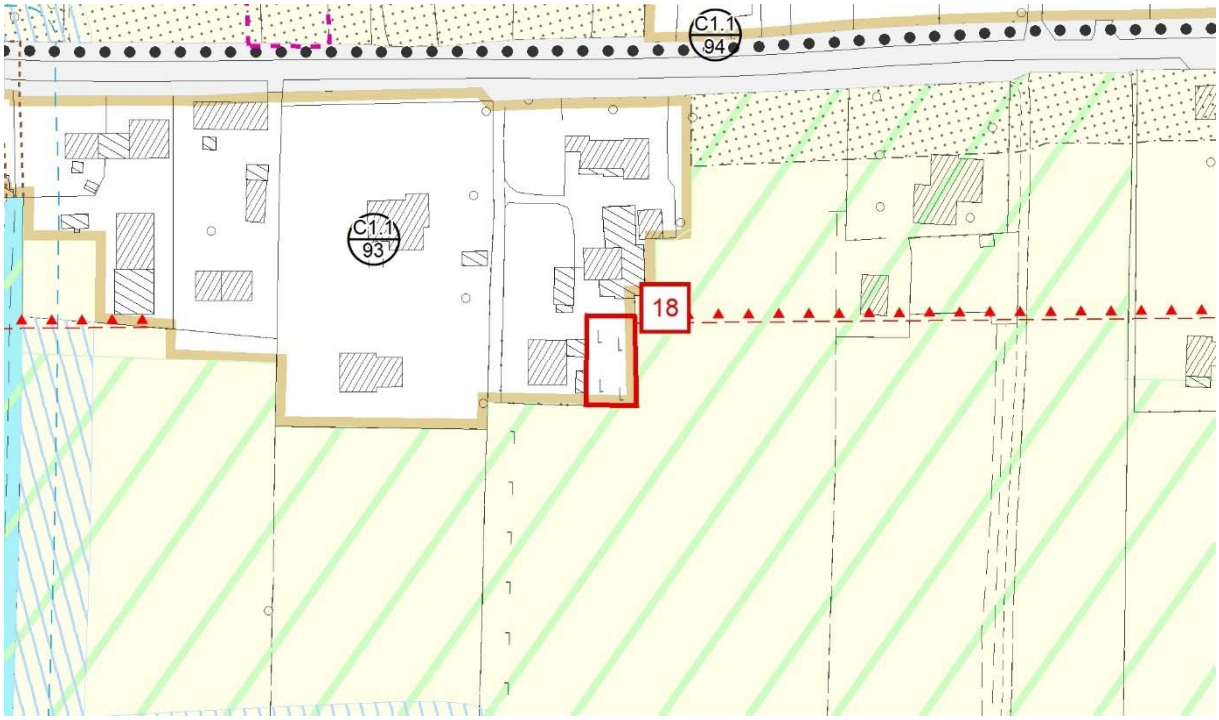
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

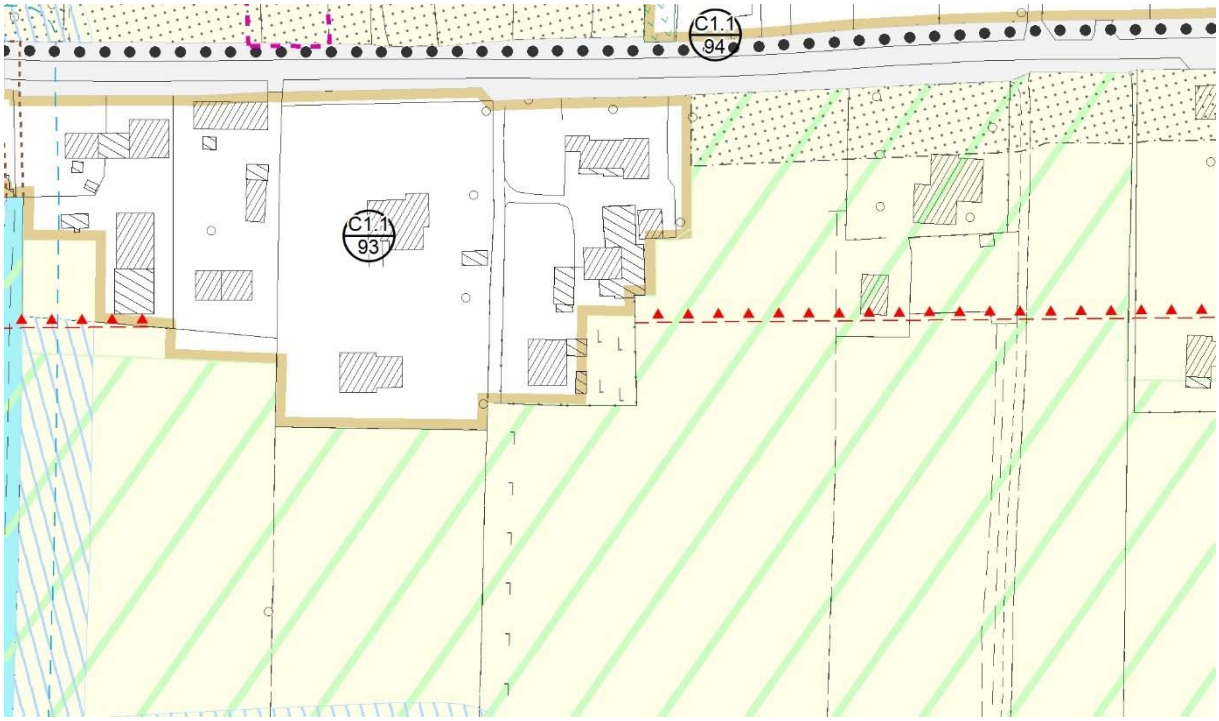
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.7
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	18

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



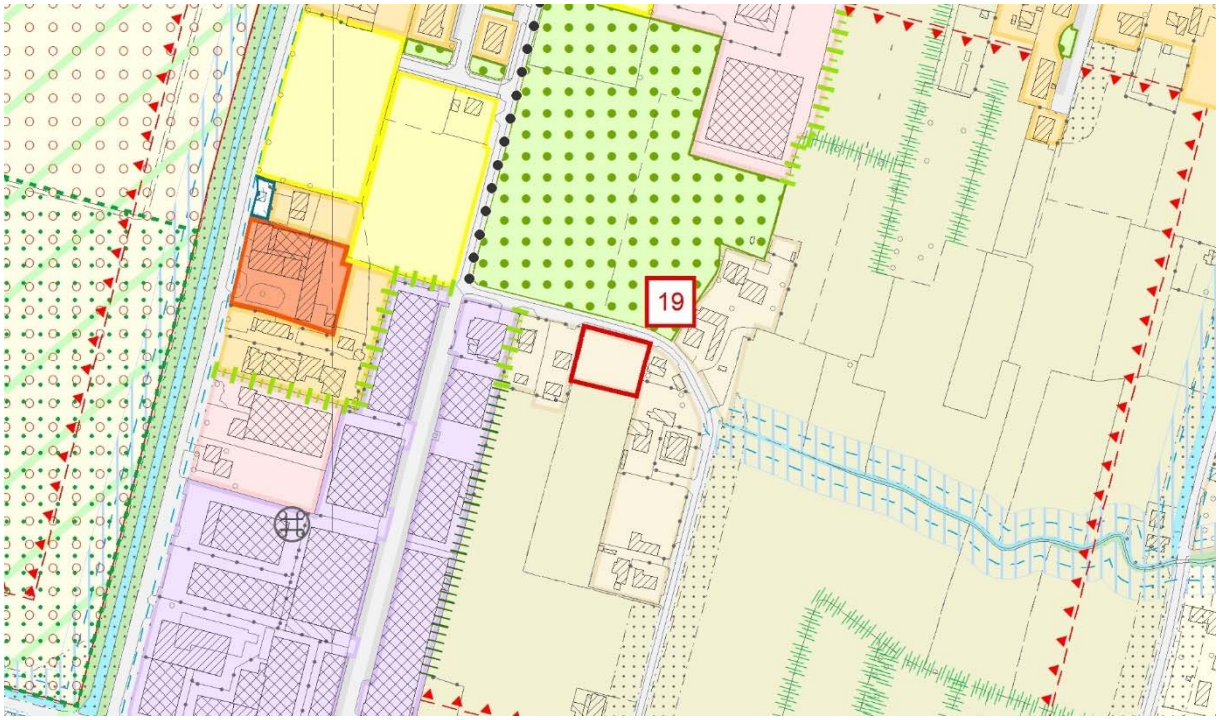
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

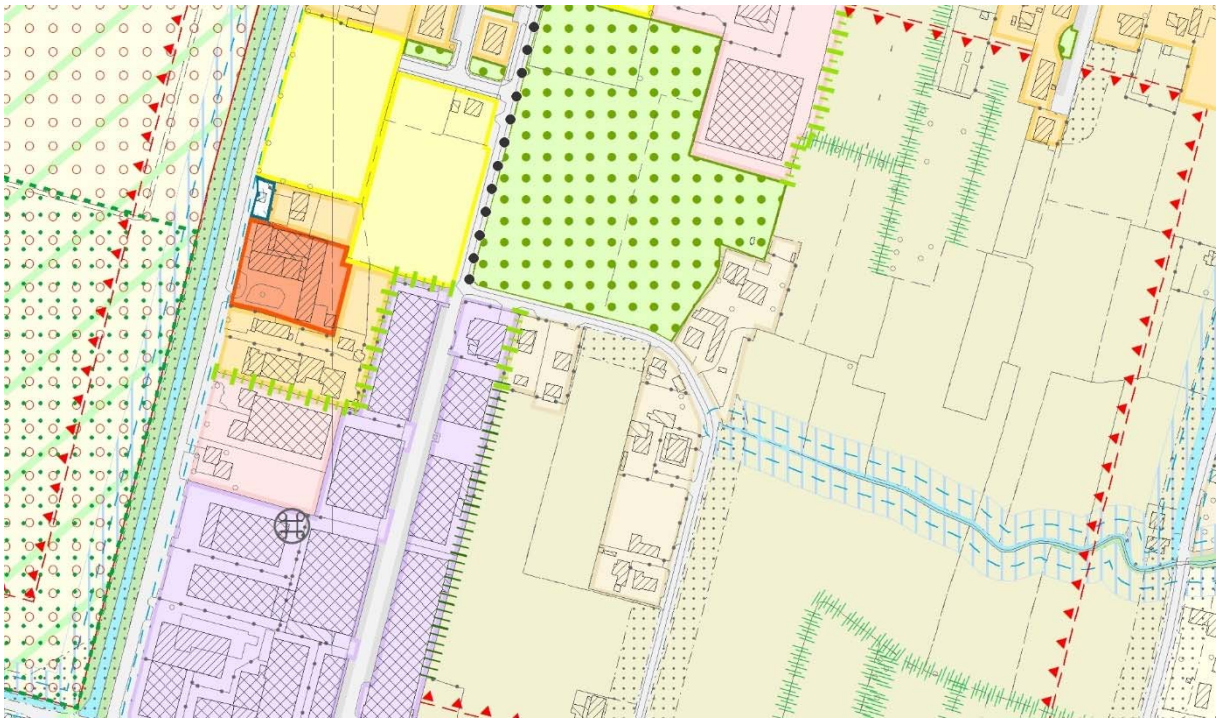
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P1.1
SCALA	1:5000
OSSERVAZIONE N°	19

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



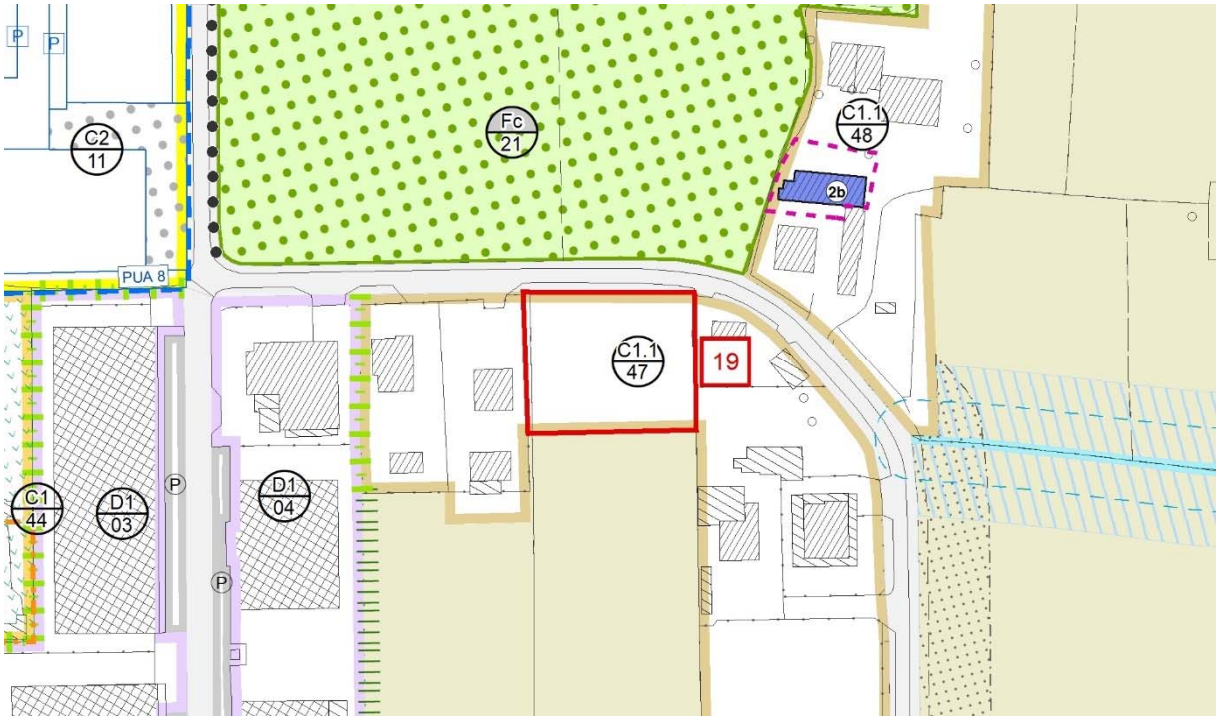
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

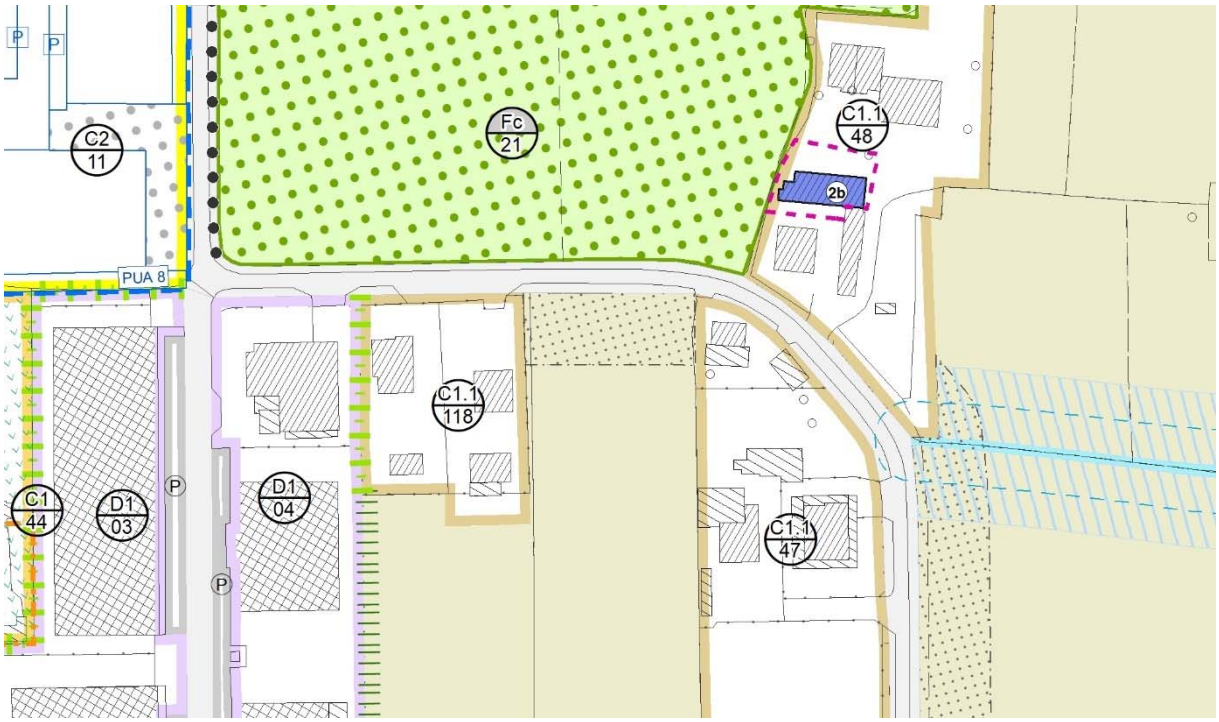
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.4
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	19

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



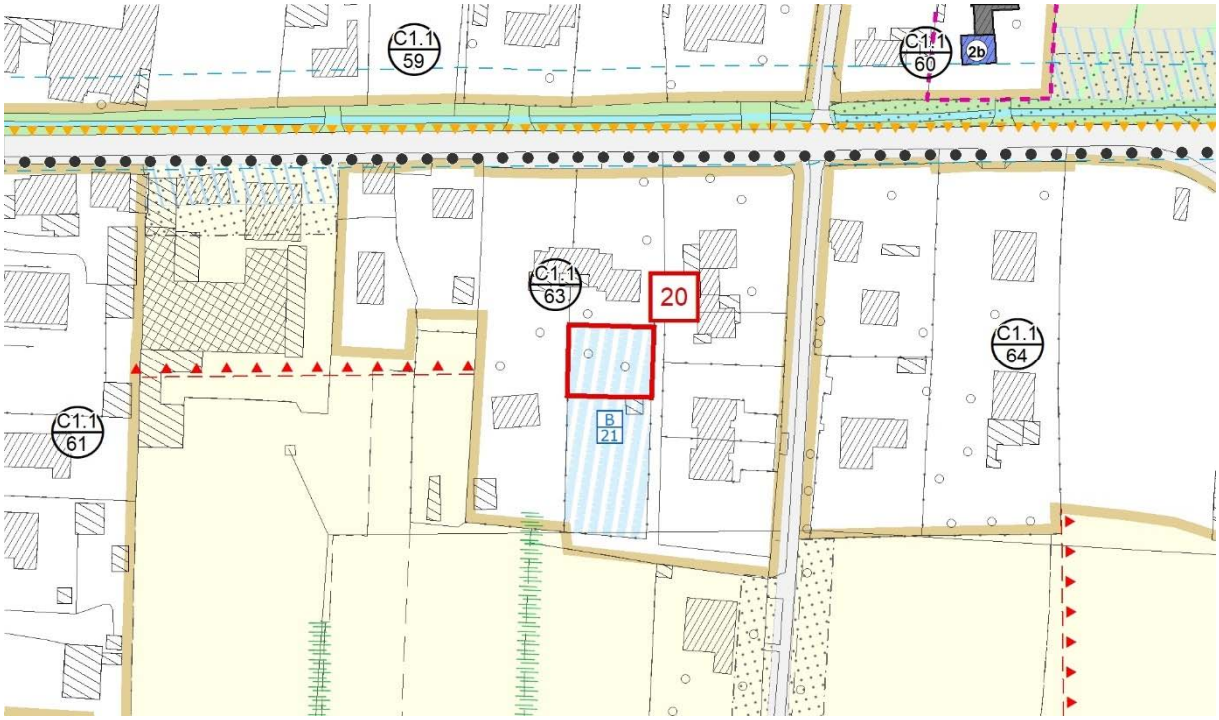
COMUNE SAN GIORGIO DELLE PERTICHE

Provincia di Padova

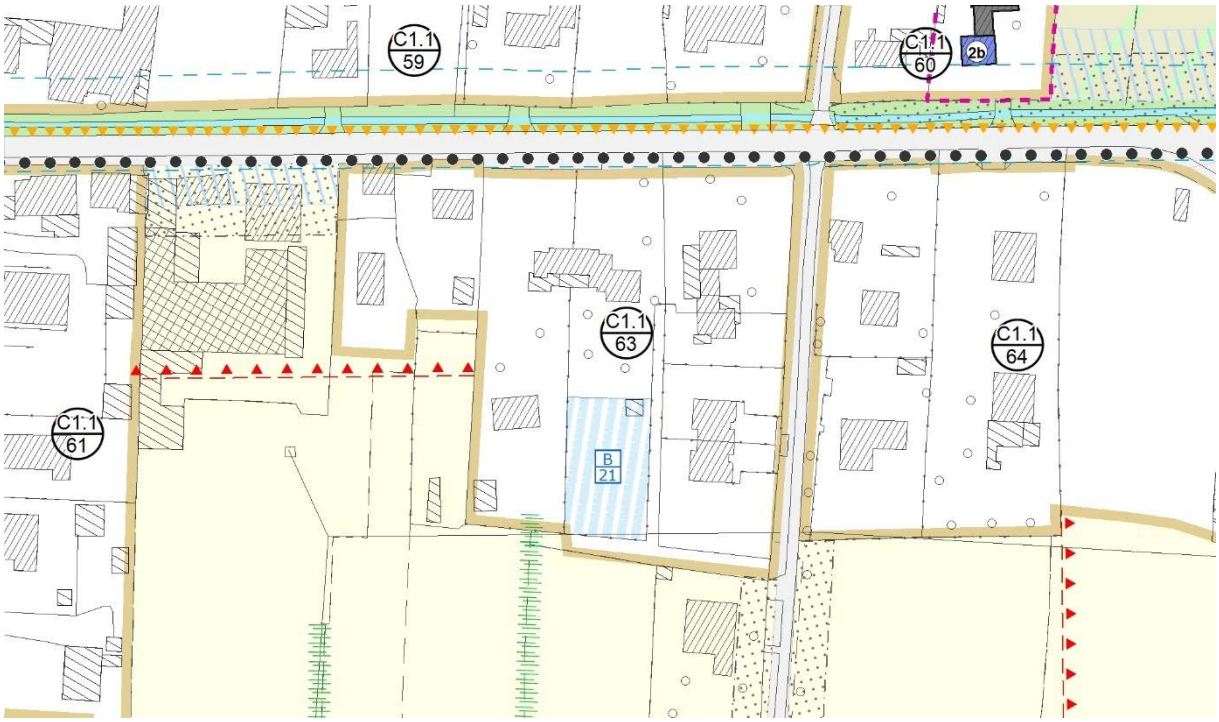
variante n° 9

RIFERIMENTI	
ESTRATTO TAVOLA	P2.5 - P2.6
SCALA	1:2000
OSSERVAZIONE N°	20

ESTRATTO PI ADOTTATO CON INDIVIDUAZIONE OSSERVAZIONE



ESTRATTO PI CON PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE



Estratto ALLEGATO B - NTO

in ~~BLU barrato~~ le previsioni stralciate

in ROSSO le nuove previsioni

REPERTORIO NORMATIVO DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

N° OSSERVAZIONE	ATO	TIPO ZTO	N° ZTO	MODALITA' DI ATTUAZIONE	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE / FONDIARIO		INDICE DI EDIFICABILITA' COMPENSATIVO	INDICE DI ATTERRAGGIO DI CREDITI EDILIZI	VOLUME MASSIMO AMMISSIBILE PREDETERMINATO SU INTERA ZTO	VOLUME COMPLESSIVO SU LOTTI LIBERI (VEDI REPERTORIO NORMATIVO LOTTI)	INDICE DI COPERTURA	ALTEZZA IN GRONDA	RIFERIMENTO PRINCIPALE ALLE NTO	NOTE E PRESCRIZIONI
					IE PRIMARIO	IE ACCESSORIO								
					mc/mq	%	mc/mq	mc/mq	mc	mc	mq/mq %	ml		
1	IR2	C1	53	diretto	-	20%	-	0,40	-	0 1100	-	9,50	art. 71	
3	AG1	C1.1	62	diretto	-	20%	-	-	-	~~0~~ 600	-	7,50	art. 72	
10	IR2	C1	60	diretto	-	20%	-	-	-	~~1800~~ 2400	-	9,50	art. 71	
12	~~AG1~~	~~D1~~	~~27~~	~~diretto~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~50%~~	~~10,00~~	~~art. 76~~	~~Prescrizioni: per interventi di ristrutturazione o di ampliamento obbligo di realizzazione standard primari pari al 10% della superficie di zona a verde e a parcheggio.~~
19	IP1	C1.1	118	diretto	-	20%	-	-	-	-	-	7,50	art. 72	
20	AG1	C1.1	63	diretto	-	20%	-	-	-	~~750~~ 493	-	7,50	art. 72	

Estratto ALLEGATO C - NTO

in ~~BLU barrato~~ le previsioni stralciate

in ROSSO le nuove previsioni

REPERTORIO NORMATIVO DELL'EDIFICABILITA' PUNTUALE SU LOTTO LIBERO

N° OSSERVAZIONE	LOTTI							ZTO		RIFERIMENTO PRINCIPALE ALLE NTO	NOTE E PRESCRIZIONI
	TIPO LOTTO	N° LOTTO	VOLUME mc	LOTTO EX PRG	LOTTO PI	ENTRATA IN VIGORE	SCADENZA	TIPO	N°		
1	A	76	1.100	-	-	-	-	C1	53	art. 71	
3	C	17	600	-	x	-	-	C1.1	62	art. 72	
10	A	77	600	-	-	-	-	C1	60	art. 71	Nel lotto possono essere trasferite le volumetrie derivanti dalla demolizione degli edifici incoerenti presenti nella UE/SG02
20	B	21	~~750~~ 493	x	-			C1.1	63	art. 72	

Estratto ALLEGATO D – NTO

in ~~BLU barrato~~ le previsioni stralciate

in ROSSO le nuove previsioni

REPERTORIO NORMATIVO DELLE UNITA' EDILIZIE

LOCALITA'	ID UE	MODALITA' INTERVENTO	CATEGORIA DI VALORE UE	VOLUME COMPLESSIVO PREVISIONI PLANOVOLUMETRICHE NTO art. 101	DISPOSIZIONI SPECIFICHE
San Giorgio delle Pertiche	SG02	Diretto	2b		Obbligo demolizione degli edifici incoerenti o in contrasto. Attribuzione di credito edilizio per i volumi demoliti, nelle quantità da determinarsi con apposita scheda normativa da adottarsi in variante al PI. I volumi demoliti possono essere spostati nel lotto A-77

Estratto ALLEGATO D – RELAZIONE PROGRAMMATICA

in **ROSSO** i nuovi valori

Verifica dei nuclei residenziali in territorio extraurbano (NRE)

N° OSSERVAZIONE	NRA	ZTO		Stato di fatto																	
				Dati generali														Verifica capacità edificatoria disponibile per lotti liberi (25% volume residenziale esistente) art. 78, c. 11, let. b NT PAT)			Esito della verifica dei parametri PAT art. 78 NT
		TIPO	N°	Superficie fondiaria	Volume totale lordo esistente	Volume lordo residenziale alla data di adozione del PAT (05/03/2014)	Superficie coperta esistente	Volume attività produttiva in zona impropria (art. 78, c11, let. e NT PAT)	Edifici tutelati (art. 78, c 11, let. h NT PAT)			Densità edilizia lorda esistente	Rapporto di copertura esistente	Superficie fondiaria NRE > 10.000 m² (art. 78, c 10, let. b NT PAT)	Indice di edificabilità fondiario stato di fatto > 0,5 m³/m² (art. 78, c 10, let. c NT PAT)	Rapporto copertura stato di fatto > 7,5% (art. 78, c 10, let. d NT PAT)	Volume massimo disponibile per lotti liberi (25% volume residenziale) (art. 78, c 11, let. b NT PAT)	Volume lotti liberi inseriti con variante generale al PI	Volume ancora disponibile per future varianti	
									Superficie fondiaria	Superficie coperta	Volume										
				(m²)	(m³)	(m³)	(m²)	(m³)	(m²)	(m²)	(m³)	(m³/m²)	(m²/m²)	(m²)	(m³/m²)	(m²/m²) %	(m³)	(m³)	(m³)	
3	28	C1.1	54	3.888	4.171	4.171	909	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	Parametri PAT verificati Esito positivo
		C1.1	55	8.217	7.681	7.681	1.530	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	56	2.412	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	57	6.386	4.839	4.839	1.238	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	58	12.599	6.186	6.186	1.237	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	1.200	-	
		C1.1	59	11.100	8.986	8.986	2.417	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	60	2.790	1.976	1.976	454	0	1.499	78	400	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	61	7.947	8.413	8.413	1.731	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	62	5.203	3.075	3.075	573	0	1.165	51	478	-	-	-	-	-	-	**600**	-	

		C1.1	63	11.745	7.040	7.040	1.442	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	64	26.758	19.797	19.797	4.040	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	65	14.896	12.564	12.564	2.512	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	66	2.897	1.666	1.666	340	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	67	1.741	1.402	1.402	387	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
				118.579	87.796	87.796	18.810	0	2.664	129	878	0,75	0,16	SI	SI	SI	21.949	**1.800**	**20.149**	
4	38	C1.1	108	**11.177**	7.450	7.450	1.497	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	1200	-	Parametri PAT verificati Esito positivo
				11.177	7.450	7.450	1.497	0	0	0	0	**0,67**	**0,13**	SI	SI	SI	1.863	1.200	663	
18	32	C1.1	92	13.981	13.198	13.198	2.757	3.117	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	Parametri PAT verificati Esito positivo
		C1.1	93	**26.462**	20.181	20.181	4.072	0	384	110	679	-	-	-	-	-	-	600	-	
		C1.1	94	23.228	17.487	17.487	3.987	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	95	7.400	5.588	5.588	1.336	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	96	4.284	1.147	1.147	186	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	97	5.461	4.411	4.411	758	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	98	17.375	15.211	15.211	2.941	0	621	85	508	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	99	8.477	5.501	5.501	1.052	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	
				106.668	82.724	82.724	17.089	3.117	1.005	195	1.187	0,74	0,16	SI	SI	SI	20.681	600	20.081	
19	21	C1.1	47	**8.379**	**6.668**	**6.668**	**1.496**	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	0	-	Parametri PAT verificati Esito positivo
		C1.1	48	5.487	4.950	4.950	880	0	501	190	1.045	-	-	-	-	-	-	0	-	
		C1.1	**118**	**2.822**	**2.426**	**2.426**	**471**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**	**-**	
				16.688	14.044	14.044	2.847	0	501	190	1.045	0,80	0,16	SI	SI	SI	3.511	0	3.511	

2.2 – Modifiche alle NTO

(in ~~BLU barrato~~ le previsioni stralciate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

(in ROSSO sottolineato le nuove previsioni a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

Osservazione 7: MODIFICA DELL'ART. 119 – Manufatti accessori amovibili destinati a ricovero attrezzi e ricovero di piccoli animali

Il testo "~~mq 10,00~~" contenuta nel comma 2 viene sostituita con il testo "mq 30,00";

Osservazione 13.B: MODIFICA DELL'ART. 72 COMMA 4 LETT. b) - Interventi ammessi sull'edificato esistente

Viene stralciato il testo "~~4 lett. c)~~**"**

Osservazione 13.C: MODIFICA DELL'ART. 24 COMMA 2 – Parcheggi privati pertinenziali

Viene aggiunto al comma 2 dopo il testo "a garanzia del vincolo di pertinenzialità del posto auto rispetto all'unità immobiliare" il testo ", fatta eccezione per gli edifici unifamiliari"

3 – Dimensionamento

3.1 – Capacita insediativa residenziale

Le controdeduzioni alle osservazioni comportano un aumento della capacità edificatoria complessiva del PI di 2.043 mc con conseguente diminuzione della capacità edificatoria insediativa residenziale residua rispetto alla massima capacità prevista dal PAT, da utilizzare per future varianti al PI.

Nella tabella seguente sono riportate le variazioni di capacita insediativa suddivisa per ATO (dati desunti dalla tabella 2.1).

Tabella 3.1.a: Variazione capacità edificatoria residenziale disponibile per la redazione del PI

	Ambiti Territoriali Omogenei (*)							Crediti edilizi	TOTALE
	AG1	IR1	IR2	IR3	IP1	IP2	IS1		
	Pianura Centuriata	Arsego	San Giorgio delle P.	Cavino	Zona Industriale di Arsego	Zona Industriale Muson dei Sassi	Polo servizi		
Variante	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)
Variante Generale al PI n° 9 (controdeduzioni)	-343	0	-1.700	0	0	0	0	0	-2.043

(*) Valori negativi corrispondono a consumo di capacità insediativa, valori positivi corrispondono allo stralcio di capacità edificatoria già prevista dal PI vigente/adottato con conseguente aumento (di pari valore) della capacità edificatoria complessiva disponibile per future varianti al PI

Di seguito si riporta l'aggiornamento, a seguito delle controdeduzioni, delle tabelle dell'allegato "F: Verifica dimensionamento" alla relazione programmatica predisposte per rappresentare la variazione della capacità insediativa residenziale (conformata o recuperata con le singole varianti al PI) al fine di quantificare la capacità insediativa residenziale teorica virtuale disponibile per future varianti al PI.

Tabella 3.1.b: Capacità insediativa residenziale virtuale

	Ambiti Territoriali Omogenei (*)							Crediti edilizi	TOTALE
	AG1	IR1	IR2	IR3	IP1	IP2	IS1		
	Pianura Centuriata	Arsego	San Giorgio delle P.	Cavino	Zona Industriale di Arsego	Zona Industriale Muson dei Sassi	Polo servizi		
Variante	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)
Capacita insediativa aggiuntiva prevista da PAT	46.490	210.148	197.338	98.194	750	750	12.250	-	565.920
Variante Generale al PI n° 6 (adozione)	-31.096	-196.814	-156.111	-49.061	-750	-750	-750	-8.413	-443.745
Variante Generale al PI n° 6 (controdeduzioni)	-4.550	-56	12.739	0	0	0	0	0	8.133
Variante n° 7 al PI (adozione)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variante n° 8 al PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variante n° 9 al PI (adozione)	-1.050	494	-723	-600	0	0	0	0	-1.879
Variante n° 9 al PI (controdeduzioni)	-343	0	-1.700	0	0	0	0	0	-2.043
CAPACITA' RESIDUA	9.451	13.772	51.543	48.533	0	0	11.500	-8.413	126.386

(*) Valori negativi corrispondono a consumo di capacità insediativa

La capacità insediativa virtuale residenziale, aggiornata con la proposta di controdeduzioni alle osservazioni, disponibile per le future varianti al PI, è pari a 126.386 mc.

3.2 – Capacita insediativa zone D

La proposta di controdeduzione alle osservazioni non comporta variazione della capacita insediativa produttiva, commerciale, direzionale nella sua totalità e pertanto rispetta il limite massimo complessivo previsto dal PATI e dal PAT.

La modifica introdotta con l'accoglimento dell'osservazione n° 12 prevede infatti la riclassificazione di zona da D1 a D2, senza modifiche della superficie complessiva delle zone di tipo D.

3.3 – Dotazione minima di aree a servizi

Per quanto riguarda la verifica delle aree a servizi, l'accoglimento delle osservazioni comporta:

- Un aumento della volumetria edificabile lorda di 2.043 mc corrispondente a 14 abitanti teorici (2.043 mc /150 mc/abitante), con una conseguente diminuzione del fabbisogno di aree a servizi di 420 mq (14 abitanti x 30 mq/abitante);

- Una diminuzione della superficie delle zone produttive (zone D1) di 2.986 mq con una conseguente diminuzione del fabbisogno di aree a servizi di 299 mq (10 mq/100 mq ZTO);
- un aumento della superficie delle zone commerciali (zone D2) di 2.986 mq.
  L'aumento del fabbisogno di aree a servizi (100 mq /100 mq di SLP) non viene considerato ai fine della verifica servizi alle zone commerciali in quanto il PI prevede che gli standard siano ricavati all'interno delle singole zone o all'interno delle aree di pertinenza degli interventi come specificato dalle NTO (art. 75).

3.3.1 - Verifica dotazione delle aree a servizi per la residenza

Di seguito si riporta la tabella F.1.3 "Verifica dimensionamento delle aree per servizi alla residenza" dell'allegato F della Relazione Programmatica aggiornata con le modifiche introdotte dalla proposta di controdeduzioni alle osservazioni.

Tabella F.1.3: Verifica dimensionamento delle aree per servizi alla residenza

		istruzione	Servizi di interesse comune		parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
			civili	religiosi			
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
FABBISOGNO	Fabbisogno aree per servizi alla residenza (33 mq/ab) e usi compatibili	59.691	39.794	19.897	212.233	66.323	397.937
			59.691				
DOTAZIONE	Superficie ZTO F (standard), standard prescritti all'interno delle ZTO e standard primari da ricavare nei PUA	42.771	49.100	25.730	436.452	120.750	667.583
			74.830				
VERIFICA	Differenza tra dotazione di standard previsti dal PI e fabbisogno di aree a servizi	-16.920	9.306	5.834	224.219	54.427	269.646

Dalla verifica della dotazione di aree per servizi alla residenza, per ogni abitante teorico previsto dal PI, risultano mq/ab 50,33 (mq 269.646 / 13.265 abitanti teorici). La dotazione è superiore allo standard minimo di legge.

3.3.2 - Verifica dotazione delle aree a servizi alle zone produttive

Di seguito si riporta l'aggiornamento delle tabelle contenute nell'allegato "G: Verifica servizi" alla relazione programmatica predisposta per rappresentare il fabbisogno di aree a servizi per le zone produttive a partire dal dimensionamento della variante generale.

Tabella G.2.1: Fabbisogno di aree per servizi alle zone produttive

	FABBISOGNO		
	parco gioco e sport (mq)	parcheggio (mq)	TOTALE (mq)
Variante al PI Generale n° 6 (adozione)	48.491	48.491	96.982
Variante Generale al PI n°6 (controdeduzioni) (*)	-232	-232	-464
Variante al PI n° 9 (adozione)	0	0	0
Variante al PI n°9 (controdeduzioni) (*)	-149	-149	-299
TOTALE	48.110	48.110	**96.219**

Tabella G.2.2: Dotazione aree per servizi alle zone produttive

	DOTAZIONE		
	parco gioco e sport (mq)	parcheggio (mq)	TOTALE (mq)
Variante al PI Generale n° 6 (adozione)	94.558	65.861	160.420
Variante Generale al PI n°6 (controdeduzioni) (*)	0	0	0
Variante al PI n° 9 (adozione)	0	0	0
Variante al PI n°9 (controdeduzioni) (*)	0	0	0
TOTALE	94.558	65.861	**160.420**

Tabella G.2.3: Verifica dimensionamento delle aree per servizi alle zone produttive

		STANDARD PRIMARI		TOTALE (mq)
		parco gioco e sport (mq)	parcheggio (mq)	
FABBISOGNO	Fabbisogno aree per servizi alle zone produttive (10 mq/100 mq)	48.110	48.110	96.219
DOTAZIONE	Superficie ZTO F (standard), standard prescritti all'interno delle ZTO e standard primari da ricavare nei PUA	94.558	65.861	160.419
VERIFICA	Differenza tra dotazione di standard previsti dal PI e fabbisogno di aree a servizi	46.448	17.751	**64.200**

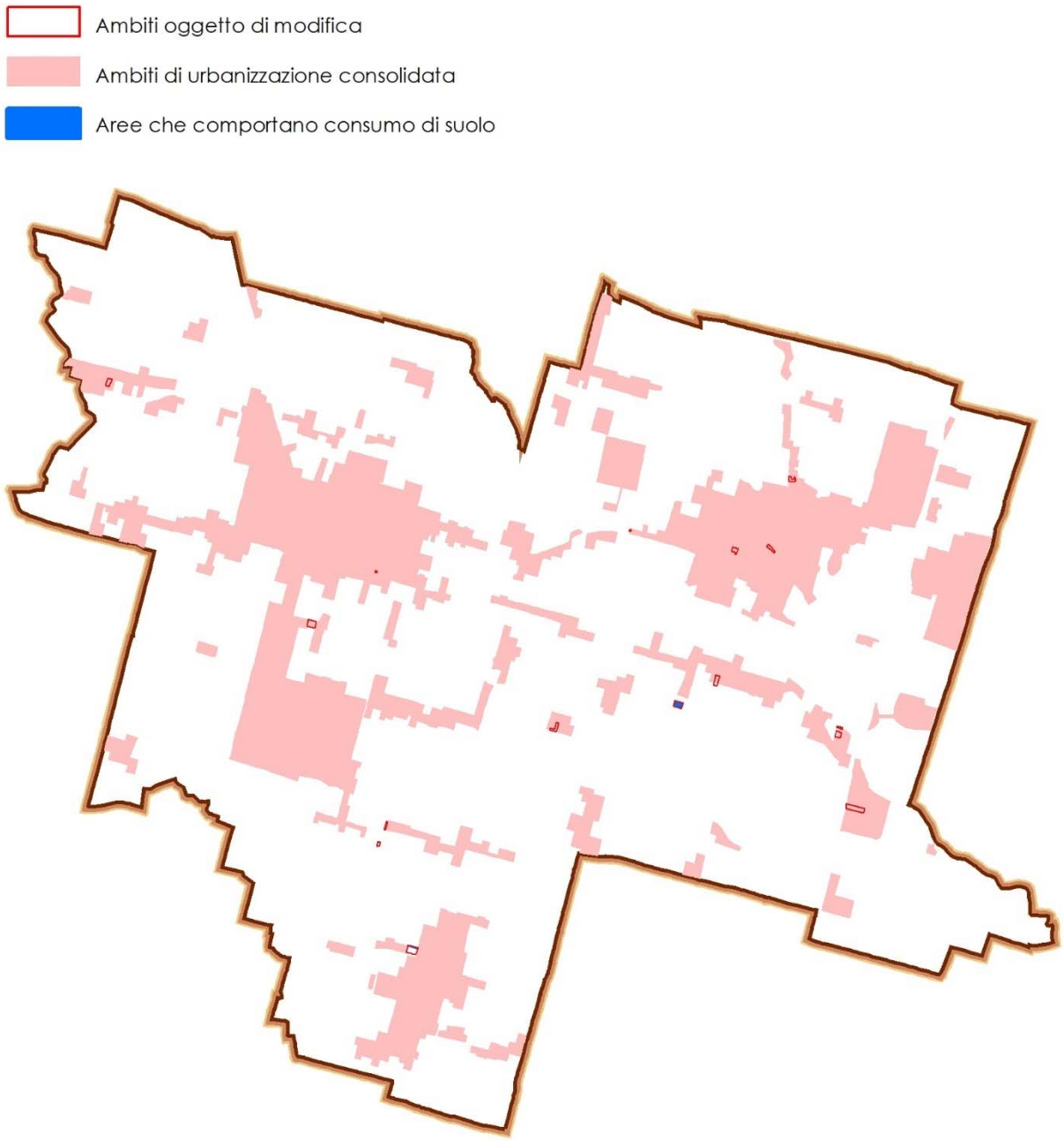
Come risulta nella tabella sottostante, dalla verifica risultano 64.200 mq di aree a servizi in più rispetto alle quantità minime di legge.

4 – Consumo di suolo

La variante al PI n° 9, nella versione adottata prevede un consumo di suolo di 3.450 mq, a cui va sommato il consumo di suolo dovuto alla proposta di accoglimento delle osservazioni.

Il Parere dell'osservazione n° 4 è rimesso alla volontà del Consiglio Comunale. Nella presente relazione è stato calcolato il massimo consumo di suolo con l'ipotetico accoglimento dell'osservazione rimessa alla decisione del Consiglio Comunale.
L'immagine sottostante rappresenta, su una base schematica del PI adottato, la mappatura delle aree con previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo.

Immagine 4.1: mappatura consumo / ripristino di superficie naturale o seminaturale



Di seguito si riporta l'aggiornamento della tabella contenuta nell'allegato "H: Verifica del consumo di suolo" alla relazione programmatica predisposto per confrontare la quantità massima di consumo di suolo assegnato al Comune con la quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, determinata dalle previsioni urbanistiche di ogni singola variante al PI.

Tabella 3.2: Verifica del consumo di suolo

	Suolo (**) (mq)
QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO ASSEGNATO AL COMUNE	296.300
CONSUMO DI SUOLO DEL PI:	
Variante n°6 al PI Generale (adozione) (*)	-232.113
Variante n°6 al PI Generale (controdeduzioni)	15.658
Variante n°7 al PI (adozione)	0
Variante n°8 al PI	0
Variante n°9 al PI (adozione)	-3.450
Variante n°9 al PI (controdeduzioni)	-2.306
QUANTITA' RESIDUA	**74.089**

(*) Valore comprensivo delle precedenti varianti al PI

(**) Valori negativi corrispondono a consumo di suolo naturale o seminaturale, valori positivi corrispondono a ripristino di suolo naturale o seminaturale

La quantità di consumo di suolo residua disponibile per future varianti al PI è pari a **74.089** mq.