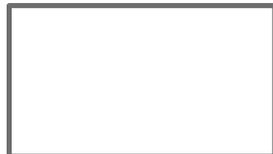




COMUNE DI MONTEVIALE
Provincia di Vicenza

VAR n.1
al PI

Elaborato



Scala



Relazione illustrativa



COMUNE DI MONTEVIALE
Il Sindaco
Giuseppe Danieli
Ass. Urbanistica
Enrico Reginato

UFFICIO TECNICO
Nereo Rossetto

ATP
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin
SISTEMA S.n.c., Francesco Sbeti

GRUPPO DI LAVORO
Francesco Sbeti
Marisa Fantin
Martina Caretta

1. SOMMARIO

2.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
a.	PROCEDURA	5
b.	ELABORATI DEL SECONDO PI.....	5
3.	DOCUMENTO DEL SINDACO.....	7
4.	CONTENUTI DEL PI	9
5.	MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	9
6.	ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO E LINEE DI ESPANSIONE	19
a.	Area Prà Verde	20
b.	Area produttiva Biron.....	23
c.	Area via Gallo e PIRUEA Altissimo	24
d.	Area campo da calcio.....	25
7.	MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE	25
8.	DIMENSIONAMENTO.....	26

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 12/02/2010 è stato adottato il PAT; Il PAT è stato approvato dalla Regione Veneto con DGR 409 del 12/04/2011, pubblicata nel BUR n.32 in data 03/05/2011.

Il Piano Regolatore Generale, approvato con DGRV 2533 del 13/09/2002 recependo la variante del centro storico approvata con DGRV 340 del 08/02/2000, dopo l'approvazione del PAT, ha costituito il PI per le parti compatibili.

In data 10/07/2012 il Consiglio Comunale ha approvato il primo PI. Il primo PI ha rielaborato tutti i documenti del PRG adeguandoli al PAT e alla normativa vigente ed è composto dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 intero territorio comunale scala 1/5000
- TAV 2a zone significative scala 1/2000
- TAV 2b zone significative scala 1/2000
- TAV 2c zone significative scala 1/2000
- TAV 2d zone significative scala 1/2000
- Relazione
- ALL.-1 schedatura degli edifici non più funzionali al fondo
- Schede oggetto di modifica
- Prontuario per la qualità architettonica ed edilizia
- Registro dei crediti edilizi
- Verifica di compatibilità idraulica-

A due anni dall'approvazione del primo PI. L'Amministrazione Comunale ha dato avvio alla variante n.1 al PI.

a. PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della Lr 11/2004, la prima variante al Piano degli Interventi del Comune di Monteviale è stato redatto secondo la seguente procedura:

1. Predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano;
2. Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
3. Illustrazione dei contenuti del Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorire la partecipazione;
4. Predisposizione del bando per la formulazione delle richieste;
5. Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
6. Incontro con la popolazione sulle proposte relative all'Area Prà Verde;
7. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI

Successivamente il PI viene adottato dal Consiglio Comunale.

Dopo il deposito rimane a disposizione per trenta giorni, nei successivi trenta giorni si possono formulare osservazioni sulle quali il Consiglio Comunale deciderà, quindi il PI viene approvato.

b. ELABORATI DELLA PRIMA VARIANTE AL PI

La prima variante al Piano degli Interventi è formata da:

- TAVV. 1 Intero territorio comunale - scala 1: 5000;
- TAVV. 2A zone significative – scala 1: 2000
- TAVV. 2B zone significative – scala 1: 2000

- TAVV. 2C zone significative – scala 1: 2000
- TAVV. 2D zone significative – scala 1: 2000
- tav. Centro storico - Codici isolati, codici fabbricati
- tav. Centro storico - Categorie d'intervento, destinazioni d'uso delle aree
- Relazione illustrativa
- Schedatura degli edifici non più funzionali al fondo (integrazione rispetto a PRG/PI).
- Schede oggetto di modifica: PRG Centro Storico DGRV 340 del 08.02.2000
- Norme Tecniche Operative
- NTA norme Tecniche di Attuazione Zona "A" centro storico e Zona "B" a valenza ambientale
- Prontuario
- Banca dati alfanumerica e vettoriale.

3. DOCUMENTO DEL SINDACO

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale di produrre, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale (definito Piano degli Interventi - PI), il Documento del Sindaco che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio, deve tracciare gli obiettivi operativi della pianificazione comunale.

Nel definire i contenuti di questa prima variante al Piano degli Interventi il Documento del Sindaco definisce i seguenti requisiti generali:

- Coerenza del PI rispetto al PAT e agli altri piani sovraordinati generali (PTCP, PTRC) e di settore (PAI).
- Flessibilità dello strumento e tempi certi delle trasformazioni, commisurate nel breve periodo (5 anni) a cui il PI si propone di dare risposta.
- Partecipazione attiva con i cittadini.

Nello specifico la prima variante al PI si prefigge di fornire risposte puntuali a delle esigenze maturate dall'approvazione del Primo Piano degli interventi, in particolare in merito a specifici casi ed edifici schedati presenti nel centro storico, e per quanto attiene i temi strategici affrontati dal PAT.

Il Documento del Sindaco (giugno 2014) elenca i temi di pertinenza della prima variante al PI:

“L'Amministrazione comunale di Monteviale intende recepire le previsioni del PAT attraverso Piani degli Interventi tematici in modo da rendere più omogenea la programmazione urbanistica.

La prima variante al PI consiste nel dare corso alle scelte strategiche del PAT riferite a:

1. centro storico
2. verifica di fattibilità delle aree già assoggettate a PIRUEA o indicate dal PAT come aree strategiche
3. richieste puntuali

Centro storico

Data la condizione dell'attuale piano per il centro storico si ritiene non necessaria una revisione complessiva degli aspetti normativi generali, mentre sono richieste dai cittadini interventi che prevedano la revisione puntuale di specifiche schede edifici, queste verranno rese compatibili con la normativa e saranno oggetto di revisione per una più chiara e agevole attuazione.

In questo contesto verrà, attraverso il bando, reso noto che si sta intervenendo sugli edifici del centro storico in modo da raccogliere volontà e segnalazioni puntuali.

Verifica di fattibilità delle aree già assoggettate a PIRUEA o indicate dal PAT come aree strategiche

Si tratta di aree per le quali l'attuazione delle scelte del PRG erano previste attraverso PIRUEA, confermati dal PAT o da questo individuate come aree strategiche.

Il PI, anche attraverso la “manifestazione di interesse” da raccogliere attraverso bando pubblico e con una attenta analisi di fattibilità economica, ambientale e sociale, intende valutare la attuazione delle scelte e le possibili modalità operative

Il PI nel determinare le dimensioni e le funzioni insediabili intende comunque valutare l'interesse pubblico dell'intervento.

Richieste puntuali

A partire dalle richieste già presentate dai cittadini in occasione del bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse promossa nel corso dell'estate 2012 da parte dell'Amministrazione Comunale, verrà resa pubblica, attraverso un nuovo bando, la volontà di aggiornare le richieste puntuali.

Nel bando saranno esplicitate le caratteristiche delle domande che verranno prese in esame e gli eventuali requisiti. A titolo di esempio:

- zone compatibili
- limiti di cubatura e/o di indici edilizi
- necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione
- interventi soggetti a perequazione

- prossimità con l'edificato esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- impegno alla cessione gratuita dell'eventuale area necessaria ad: ampliamento della sede stradale, realizzazione di marciapiedi e/o pista ciclabili, altri interventi di pubblico interesse;
- demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
- contenimento del consumo di suolo agricolo;
- impegno alla realizzazione di edilizia sostenibile.

Dopo la presentazione in Consiglio Comunale del Documento del Sindaco è stato divulgato un avviso in modo da raccogliere le istanze della popolazione. Il testo del bando è quello che segue:

AVVISO PUBBLICO DELLA PRIMA VARIANTE AL PI



Comune di Monteviale
Provincia di Vicenza
Area Tecnica

Via A. Cibeles n. 15 - 36050 Monteviale - c.f. e p.i. 00218540243 - Tel. 0444/552718 - fax 0444/552027
Sito web: www.comune.monteviale.vi.it - e-mail: edilizia.privata@comune.monteviale.vi.it
E-mail certificata: tecnico.comune.monteviale.vi@pecveneto.it

Prot. 3384/14

RICHIESTA DI INTERVENTO ATTRAVERSO L'INSERIMENTO NEL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI

L'Amministrazione Comunale nell'apprestarsi alla redazione del 2° PIANO DEGLI INTERVENTI intende raccogliere le domande di intervento di riqualificazione e nuova costruzione nel territorio del Comune di Monteviale da parte di cittadini e imprenditori.

PREMESSO CHE

il Comune di Monteviale è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 12/02/2010;
il primo Piano degli Interventi è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 25 del 10/07/2012 e che il 2° Documento del Sindaco è stato illustrato in Consiglio Comunale in data 12/06/2014 con deliberazione n.13; con tale documento è stato dato avvio al procedimento per la redazione del 2° P.I.;

AVVISA CHE

con il presente bando, per la richiesta di interventi, l'Amministrazione Comunale intende avviare la pianificazione del territorio raccogliendo le richieste di cittadini ed imprenditori coerenti con il P.A.T. e prefigurate dal Documento del Sindaco, specificatamente in merito a:

- centro storico;
- verifica di fattibilità delle aree già assoggettate già assoggettate a P.I.R.U.E.A. e dell'area strategica Fornaci est, indicata nelle Norme tecniche, allegato A "Ambiti Territoriali omogenei e aree strategiche" del P.A.T.;
- richieste puntuali;

INVITA

tutti i soggetti interessati al recupero, riqualificazione e nuova costruzione a presentare domanda entro e non oltre il 21/07/2014.

Il Comune, una volta ricevute le domande, verificherà la conformità delle richieste alla normativa vigente, rispetto al Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed agli obiettivi fissati dal Documento del Sindaco e provvederà a formulare un Documento Preliminare al 2° P.I. da sottoporre a partecipazione pubblica.

Per la presentazione delle istanze, in doppia copia, si dovrà procedere con lettera in carta semplice contenente:

- dati del soggetto proponente, con indirizzo, mail ed eventuale indirizzo di posta certificata;
- estratto della tavola 4 del PAT con individuazione dell'area;
- estratto catastale in scala 1:2000 con individuazione dell'area;
- estratto del P.I. vigente con individuazione dell'area;
- foto del lotto e del contesto;
- superficie fondiaria;
- indicazione di massima del volume richiesto o di altra richiesta;
- indicazione dei titoli abilitativi;

Le istanze presentate a seguito della manifestazione di interesse conclusasi il 30 agosto 2012 verranno comunque considerate con una semplice lettera di conferma da parte del proprietario interessato.

Monteviale 13/06/2014



IL SINDACO
Giuseppe Danieli

4. CONTENUTI DEL PI

Le richieste ritenute accoglibili si possono raggruppare nelle seguenti categorie:

A. **Revisione schede centro storico e beni ambientali**

Il PI rivede alcune delle schede di edifici presenti in centro storico alla luce dell'attuale stato d'uso degli immobili e delle nuove esigenze dei proprietari.

Rientrano in questo gruppo le richieste n° 07, 09, 30, 32

B. **Edifici non funzionali al fondo**

Sono state analizzate le richieste pervenute di cambio d'uso di annessi rustici situati in zona agricola e non più funzionali al fondo. Sono stati valutati i casi in cui, coerentemente con gli obiettivi enunciati, è consentito il cambio d'uso di questi volumi in residenziale.

Rientrano in questo gruppo le richieste n° 23, 38

C. **Individuazione di ambiti da assoggettare ad accordo pubblico-privato**

Il PI ha analizzato alcune richieste di significativa trasformazione e ha proposto la loro risoluzione attraverso un accordo pubblico privato, strumento in grado di controllare puntualmente progetti più complessi garantendo il soddisfacimento delle esigenze del privato e l'adeguato ritorno per la collettività.

Rientrano in questo gruppo le richieste n° 10, 17, 34, 39

D. **Modifica del sedime edificatorio di lotti liberi**

La prima variante al PI ha valutato alcune richieste di modificare il sedime di alcuni lotti liberi inseriti dal Primo Piano degli interventi e che non hanno risposto precisamente alle aspettative dei richiedenti, accogliendo la richiesta di modifica dove questa non fosse in contrasto con la conservazione delle valenze paesaggistiche del territorio e i diritti di terzi.

Rientrano in questo gruppo le richieste n° 02, 06, 24

E. **Altre richieste puntuali**

Le richieste valutate positivamente hanno comportato alcune revisioni normative, trasformazioni minori in aggiustamento dei perimetri, rettifica di refusi del precedente PI e l'attivazione del registro dei crediti edilizi.

Rientrano in questo gruppo le richieste n° 01, 04, 33, 36, 43, 44

5. MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

A seguito della diffusione del bando, e anche oltre la scadenza fissata, sono pervenute 44 richieste da parte dei cittadini.

Tutte le richieste sono state esaminate secondo criteri di conformità con la normativa vigente, di compatibilità con il PAT e di corrispondenza con gli obiettivi definiti dal Documento del Sindaco per questo Piano degli Interventi.

A conclusione della procedura di valutazione gli esiti sono quelli di seguito elencati:

N. Richiesta	Richiedente	Via	Foglio	Mappale	Oggetto della richiesta in sintesi	Parere
OSPI214/01	Montagna Barbara	Don G.Fortuna	1	1257-1296	Cambio di destinazione urbanistica per costruzione fabbricato residenziale e revisione del perimetro della zona B	ACCOLTA. Si accoglie la richiesta di rettifica del perimetro della zona B/29 (indice 1,50mc/mq h massima 8,70). Conseguentemente si riduce la fascia di rispetto stradale nel nuovo ambito B/29. L'eventuale nuovo volume dovrà comunque essere realizzato fatto salvo il parere dell'ente proprietario della strada.
OSPI214/02	Lovo Roberto	Brunori	1	1017	Modifica del sedime edificatorio assegnato al lotto libero n. 19	ACCOLTA. Si accoglie l'ampliamento del sedime edificatorio del lotto libero n. 19 senza modifica del volume previsto dall'art. 22 delle NTO.
OSPI214/03	Cegalin Luisa	Brunori	1	882	Inserimento di un nuovo lotto in zona agro urbano di collina per la costruzione fabbricato residenziale di 600 mc	NON ACCOLTA Non si possono realizzare nuove edificazioni nell'ambito agrourbano di collina per ragioni urbanistiche, ambientali e in rispetto alle norme del PAT.
OSPI214/04	Carollo Luigina Ceccato Cristina Pana Giovanni	Biron	7	92-241-243-244	Cambio indice fondiario zona territoriale omogenea, a seguito di un errore di trascrizione.	ACCOLTA. Si accoglie la richiesta procedendo alla correzione dell'art. 20 delle NTO.
OSPI214/05	Messi Danilo	Giovanni XXIII	5	65-66-167-595-686-824	Cambio di destinazione urbanistica per costruzione fabbricati residenziali ed area verde Zona Pra Verde	NON ACCOLTA A seguito delle verifiche compiute e delle ipotesi di trasformazione presentate dal privato, non è stato possibile raggiungere una soluzione condivisa. Si ritiene di rinviare la soluzione a uno specifico PI nel quale sia contenuto l'accordo pubblico/privato da redigere una volta concluso il processo valutativo e partecipativo

N. Richiesta	Richiedente	Via	Foglio	Mappale	Oggetto della richiesta in sintesi	Parere
OSPI214/06	Folco Barbara	Brunori	1	214-617	Spostamento ambito edificatorio per miglioramento qualitativo di una futura edificazione in zona agro urbano di collina.	PARZIALMENTE ACCOLTA Si prevede l'ampliamento del sedime edificatorio del lotto libero n. 5 senza modifica del volume previsto dall'art. 22 delle NTO.
OSPI214/07	Nozze Franco Venturini Margherita	Don G.Fortuna	1	455 sub 1-2-3	Ampliamento edificio per realizzazione serra/ripostiglio	PARZIALMENTE ACCOLTA Si modifica l'art. 11 delle norme del Centro Storico inserendo alla voce "FINITURE ESTERNE" il comma "Per quanto riguarda il corpi accessori sono ammesse anche finiture diverse che non dovranno essere in contrasto con il tessuto storico."
OSPI214/08	Pellatiero Antonio	Callecurta	5	310-340-1229-1230	Nuovo volume per ampliamento.	NON ACCOLTA L'ampliamento richiesto ricade in fascia di rispetto cimiteriale.
OSPI214/09	Abate Maria	Don G. Fortuna	1	4	Nuovo volume per allineamento copertura con fabbricati esistenti	ACCOLTA. Si accoglie l'ampliamento di 200 mc fino all'allineamento con la linea di gronda e si modifica conseguentemente la scheda..
OSPI214/10	Pellatiero Antonio	Don G.Fortuna	1	83-1163-1177	Individuazione credito edilizio per intera cubatura autorizzata	ACCOLTA L'area per la quale si chiede il credito è di mq. 526 e può realizzare un volume residenziale pari a mc. 1380. A compensazione il PIRUEA prevede la cessione di un'area pari a mq. 220 e le opere di sistemazione dell'area ceduta e del marciapiede per un importo di € 84.452,81. Si concede il credito pari a quanto già autorizzato nell'area di cui alla manifestazione di interesse n° 17 in via Gallo. L'area in centro storico perde la cubatura e diventa verde privato con valenza ambientale. Il privato deve comunque monetizzare la superficie di mq 220 già prevista, mentre l'Amministrazione comunale si riserva di indicare un'opera per il valore corrispondente a €84.452,81 come stabilito dal PIRUEA o, in alternativa, a chiedere la monetizzazione.

N. Richiesta	Richiedente	Via	Foglio	Mappale	Oggetto della richiesta in sintesi	Parere
OSPI214/11	Pellatiero Antonio	Callecurta	5	385-432	Richiesta di un nuovo volume di 800 mc in zona agricola a confine con il PUA Le Querce.	NON ACCOLTA L'area che si vuole rendere edificabile non è compatibile con il PAT infatti in zona agricola non possono essere realizzate nuove edificazioni non in conformità con quanto previsto dalla LR 11/2004, inoltre il PUA ha già usufruito dell'ampliamento del perimetro del 10 %
OSPI214/12	Nardin Roberto Perazzolo Annamaria	Costigiola	6	201-1111-1179-1181	Aumento dell'indice fondiario della zona B.50 ex lotto Cegan	NON ACCOLTA Si tratta di un'area limitrofa alla zona agricola inserita con il primo PI per rispondere a una domanda di singolo edificio unifamiliare. Data la natura della zona non si ritiene di incrementare ulteriormente l'edificabilità.
OSPI214/13	Zoccarato Michele	Baden Powel	3	994	Realizzazione punto ristoro o agriturismo in zona agricola.	NON ACCOLTA Non dipende dal Piano degli interventi tale realizzazione ma dalle condizioni giuridiche del richiedente in quanto l'agriturismo è disciplinato dalla L.R. 28/2012 che all'art.3 definisce i soggetti titolati ad avviare un'attività agrituristica. Per quanto attiene ai punti di ristoro, ai sensi della L.R.11/2004 non sono ammessi se non in via eccezionale per aperture temporanee, sagre e manifestazioni. L'edificio sito in zona agricola può essere ampliato ad uso residenziale nei limiti consentiti dalla legge (fino a 800 mc comprensivi dell'esistente e applicazione del terzo piano casa). Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite dalla L.R. 11/2004.
OSPI214/14	Amabile Daniele	Bagnara	3	221	Trasformazione terreno agricolo in area residenziale a bassa edificabilità.	NON ACCOLTA Si tratta di un lotto isolato, il PAT prevede che l'area possa essere trasformata in residenziale solo se si prevede un PUA e se l'espansione avviene a partire dal perimetro delle aree già edificabili. In data 28.08.2014 e 09.09.2014 sono stati convocati i proprietari dei terreni limitrofi e si è verificata la non volontà a procedere.

N. Richiesta	Richiedente	Via	Foglio	Mappale	Oggetto della richiesta in sintesi	Parere
OSPI214/15	Massignani Gianni	Don G. Fortuna	1	384-1061	Traslazione del volume concesso N.E.a 5 di 800 mc in sopraelevazione del fabbricato in zona A Centro Storico.	PARZIALMENTE ACCOLTA Si concede un ampliamento di 600 mc per la realizzazione di un piano piu sottotetto con la modifica della scheda A8.
OSPI214/16	Alberto Toldo	Callecurta	5	1093	Redifinizione scheda, ampliamento dal lato est a lato ovest del fabbricato principale, a confine con l'area della scuole	NON ACCOLTA L'ampliamento richiesto non rispetta le distanze dalla zona F scolastica.
OSPI214/17	Battini Manlio	Gallo	2	27-157	Cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale e possibilità del trasferimento di crediti edilizi. Zona Piruea Finmont	PARZIALMENTE ACCOLTA L'area in proprietà viene inserita per la parte compatibile con il PAT che è quella più a nord. La quota che verrà resa edificabile è pari a mq. 3900. Come previsto nelle modalità perequative del PAT, la quota del 20% dell'area, pari a 780 mq, deve essere ceduta. L'area ceduta dovrà ospitare il credito edilizio maturato dalla manifestazione di interesse n° 10, che corrisponde a un volume massimo di mc 1380, gli edifici avranno altezza massima di m 6,00. Nella parte di area che rimane in proprietà è consentito realizzare mc. 3000 ad uso residenziale, con un'altezza massima di m. 6,00. L'attuazione di quanto previsto dal PI deve avvenire attraverso un PUA da presentare in consorzio da parte dei privati interessati (proprietari e usufruttuario del credito). Il PUA dovrà porre particolare attenzione alla soluzione degli accessi.
OSPI214/18	Vidale Maria	Brunori	1	969	Edificazione abitazione ad uso residenziale di 800 mc in zona Agro urbano di collina	NON ACCOLTA Non si possono realizzare nuove edificazioni nell'ambito agrourbano di collina per ragioni urbanistiche, ambientali e in rispetto alle norme del PAT.
OSPI214/19	Saugo Gian Filippo	Don G. Fortuna	1	453	Deposito interrato o fuori terra per magazzino-ripostiglio, in fascia di rispetto stradale.	NON ACCOLTA Non si possono realizzare volumi in fascia di rispetto stradale.

N. Richiesta	Richiedente	Via	Foglio	Mappale	Oggetto della richiesta in sintesi	Parere
OSPI214/20	Rossi Pasqua	Gramignini	5	185-186-1032-1072-1105	Nuovo volume di 800 mc in zona agricola.	NON ACCOLTA L'area che si vuole rendere edificabile non è compatibile con il PAT infatti non si possono realizzare nuovi volumi in zona agricola diversi da quelli previsti dal LR 11/2004, inoltre l'area è in fascia di rispetto di allevamento intensivo.
OSPI214/21	Andriolo Marzia	Grotte	1	997-998	Nuovo volume di 400 mc in zona agricola.	NON ACCOLTA L'area che si vuole rendere edificabile non è compatibile con il PAT infatti in zona agricola non possono essere realizzate nuove edificazioni non in conformità con quanto previsto dalla LR 11/2004.
OSPI214/22	Baruffato Piero Lino	Brunori	1	518-1030	Nuovo volume di 400 mc in zona agricola.	NON ACCOLTA L'area che si vuole rendere edificabile non è compatibile con il PAT infatti in zona agricola non possono essere realizzate nuove edificazioni non in conformità con quanto previsto dalla LR 11/2004.
OSPI214/23	Riva Ivana	Costigiola	3	1014	Cambio destinazione d'uso di un fabbricato in zona agricola a residenza e ampliamento fino a 800 mc.	PARZIALMENTE ACCOLTA Si concede il cambio d'uso in residenza del volume esistente, per l'ampliamento si richiama quanto previsto dalla L.R. 11/2004.
OSPI214/24	Nave Pier Paolo Zanella Anna Rosa	Brunori	1	303	Spostamento dell'area di sedime in zona agro urbano di collina in modo da consentire la realizzazione del volume in posizione più vicina alla strada.	PARZIALMENTE ACCOLTA Lo spostamento del volume è posizionato in modo da non compromettere l'assetto dell'area.
OSPI214/25	Dal Corno Gian Ferruccio	Mure	3	194	Richiesta di un volume di 3000 mc con l'attivazione di una linea di sviluppo insediativo.	NON ACCOLTA Con successiva e-mail il richiedente ha ritirato la richiesta presentata.

N. Richiesta	Richiedente	Via	Foglio	Mappale	Oggetto della richiesta in sintesi	Parere
OSPI214/26	Cegalin Leandro	Tovazzi	1	438	Individuazione di un'area per l'atterraggio di credito edilizio derivante dal PIRUEA Altissimo, Riello e Lain o nuova edificazione in zona agricola.	NON ACCOLTA L'area di atterraggio del credito non è compatibile con il PAT infatti in zona agricola non possono essere realizzate nuove edificazioni non in conformità con quanto previsto dalla LR 11/2004.
OSPI214/27	Marchetti Giorgio Chienemtin Edy	Mure	3	975	Rettifica limiti di urbanizzazione consolidata indicata dal PAT PUA Bagnara.	NON ACCOLTA Non è possibile inserire l'area nel perimetro della lottizzazione Bagnara in quanto lo strumento attuativo ha già usufruito degli ampliamenti consentiti dalla norma. Anche l'ampliamento del 10% del perimetro dell'urbanizzazione consolidata previsto dall'articolo 62 delle NT del PAT non è applicabile in quanto deve trattarsi di ampliamenti <i>"che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza</i> (e non è il nostro caso in quanto non ci sono edifici nel mappale interessato), <i>nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente</i> (e non è il nostro caso in quanto la strada separa il mappale dall'ambito già edificato) <i>e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti."</i>
OSPI214/28	Piccoli Gianni Bertoldo Sonia	Costigiola	6	3 156 271 sub 3-5 271 sub 9	Eventuale aggiunta di unità abitativa nell'attuale complesso edilizio in zona agricola.	NON ACCOLTA In zona agricola non possono essere realizzate nuove edificazioni non in conformità con quanto previsto dalla L.R. 11/2004.
OSPI214/29	Serblin Paola	Gallo	2	96-258- 259-260	Realizzazione villetta bifamiliare o unifamiliare in zona agricola	NON ACCOLTA In zona agricola non possono essere realizzate nuove edificazioni non in conformità con quanto previsto dalla L.R. 11/2004.
OSPI214/30	Guglielmi Giuliano Tessari Laura	Castello	5	116	Modifica scheda urbanistica in zona B a valenza ambientale con ampliamento di 650mc	PARZIALMENTE ACCOLTA Si concede un ampliamento fino a 600 mc compreso l'esistente.

N. Richiesta	Richiedente	Via	Foglio	Mappale	Oggetto della richiesta in sintesi	Parere
OSPI214/31	Maria Vidale	Brunori	1	207-702-962-964-966-969	Nuovo volume di 800 mc in zona agricola a confine con l'ambito agro urbano di collina.	NON ACCOLTA In zona agricola non possono essere realizzate nuove edificazioni non in conformità con quanto previsto dalla L.R. 11/2004.
OSPI214/32	Carlo Lorenzato	Bazza di Sopra	6	236	Modifica scheda urbanistica in zona B a valenza ambientale per il cambio d'uso di un annesso rustico.	ACCOLTA. Si modifica la destinazione d'uso da accessorio/deposito a residenza con un ampliamento massimo di 600 mc compreso l'esistente.
OSPI214/33	Parrocchia di Monteviale	Castello	6	236	Conferma dell'ampliamento volumetrico pari a 450 mc svincolandolo dall'ambito unitario NEB4. Ex Cinema Parrocchiale.	PARZIALMENTE ACCOLTA Si acconsente al cambio d'uso con il mantenimento del volume esistente, in quanto l'ambito NEB4 è già stato realizzato.
OSPI214/34	Tronca Valeria	Ambrosini	9	1 e 55	Attivazione area strategica zona produttiva Biron con trasformazione urbanistica a ZTO di tipo B residenziali di completamento. Ex area trapuntificio.	ACCOLTA L'area viene classificata come zona residenziale C soggetta a PUA. I parametri per la trasformazione sono i seguenti: superficie territoriale interessata mq. 7048, indice di edificabilità 1,2 mc/mq, altezza massima degli edifici m. 7,50. A titolo perequativo la quota del 20% prevista per le aree di espansione dal PAT viene ridotta in quanto si tratta di un'area già edificabile e perché la superficie sarà al netto delle opere di urbanizzazione che rimangono a carico del privato. Dovrà, quindi, essere ceduta a titolo gratuito una superficie di mq 800. Il lotto ceduto all'Amministrazione dovrà avere forma e posizione tali da essere facilmente edificabile.
OSPI214/35	Corà Elvi	Roma	1	1020 e 1309	Nuovo volume di 1200 mc in zona agricola da distribuire nei mappali indicati.	NON ACCOLTA In zona agricola non possono essere realizzate nuove edificazioni non in conformità con quanto previsto dalla L.R. 11/2004.

N. Richiesta	Richiedente	Via	Foglio	Mappale	Oggetto della richiesta in sintesi	Parere
OSPI214/36	Chilese Lorena e Silvano	Castello	1	58 1073 57 1265 673 1264 662	Modifica dell'ambito unitario B/2 con 1800 mc	PARZIALMENTE ACCOLTA Si annulla l'ambito di intervento unitario B/2 ammettendo la ristrutturazione dei soli manufatti legittimi, contestualmente alla ristrutturazione devono però essere demoliti tutti i fabbricati non autorizzati e per i quali non è stata completata la pratica di condono. Si mantiene le previsioni del percorso pedonale.
OSPI214/37	Trevisan Anita	Gallo	2	501-502	Richiesta di un volume di 600 mc in zona agricola con rettifica della linea di perimetrazione dell'agro urbano di collina.	NON ACCOLTA L'area di atterraggio del credito non è compatibile con il PAT infatti in zona agricola non possono essere realizzate nuove edificazioni non in conformità con quanto previsto dalla LR 11/2004.
OSPI214/38	Trentin Lucia e Marisa	Tovazzi	5	1597	Richiesta di cambio d'uso di un annesso rustico in zona agricola.	ACCOLTA. Si redige la scheda come edificio non funzionale al fondo.
OSPI14/39	Antonio Pellattiero	Fontanelle	6	79-153	Richiesta di attivazione di area di trasformazione a destinazione produttiva.	ACCOLTA. Si attiva la linea di espansione produttiva prevista dal PAT. L'attuazione è soggetta ad accordo pubblico/privato nel quale dovrà essere esplicitato il valore della perequazione e/o indicata l'opera pubblica che si intende realizzare nei limiti del 20% minimo del valore dell'area già stabilito dal PAT. L'area è soggetta a PUA.
OSPI14/40	Luca Leonardi				Modifica delle norme sulle pompeiane che ne consenta la trasformazione mantenendo l'andamento della copertura esistente.	NON ACCOLTA. Si conferma che i tetti piani non sono tipici del territorio di Monteviale pertanto le trasformazioni degli edifici esistenti devono essere finalizzate all'adeguamento dei caratteri tipologici dei fabbricati.

N. Richiesta	Richiedente	Via	Foglio	Mappale	Oggetto della richiesta in sintesi	Parere
OSPI14/41	Luca Leonardi				Si chiede di modificare l'art. 25 delle NTO che non permette la realizzazione degli interrati in zona agricola fuori dal sedime del fabbricato	NON ACCOLTA. La norma ha il fine di mantenere i suoli permeabili in zona agricola, finalità che non verrebbe rispettata nel caso di interrati che fuoriescano dal sedime del fabbricato, ne la copertura con terreno vegetale di 20 cm può essere considerata un'alternativa.
OSPI14/42	Luca Leonardi				Modifica dell'art. 14 del Prontuario relativamente a profondità e larghezza delle pensiline.	NON ACCOLTA. Le pensiline tipiche del territorio di Monteviale hanno la funzione di protezione dell'ingresso pertanto sono di limitate dimensioni, posizionate sopra la porta e non lungo il prospetto.
OSPI14/43	Luca Leonardi				Modifica dell'art. 12 del Prontuario relativamente a tinte e materiali di serramenti, oscuri e portoncini d'ingresso.	ACCOLTA. Si modifica conseguentemente il prontuario.
OSPI14/44	Luca Leonardi				Segnalazione di incoerenza tra art. 10 del Prontuario e art. 28 delle NTO sulla pendenza delle falde di copertura.	ACCOLTA Si corregge l'art. 28 delle NTO prevedendo che le falde di copertura abbiano una pendenza compresa tra il 22 e il 40 %.

6. ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO E LINEE DI ESPANSIONE

Con questo PI si sono valutate tutte le linee di espansione e le aree di trasformazione previste dal PAT. Si volevano infatti verificare le condizioni per risolvere alcuni temi che derivano sia da scelte del PRG non ancora attuate, sia da operazioni di riqualificazione.

L'Amministrazione comunale intendeva, infatti, dare avvio alle operazioni di recupero delle aree dismesse e di trasferimento di crediti edilizi per un riordino o una salvaguardia di alcuni ambiti.

Questa operazione ha comportato incontri con l'Amministrazione, gli uffici e i proprietari delle aree interessate. Sono state verificate: la fattibilità urbanistica, le condizioni di mercato, la disponibilità dei privati a intervenire.

I principali incontri di confronto sono stati i seguenti:

INCONTRO	18/10/2013	ore 10.00
INCONTRO	14/11/2013	ore 9.00
INCONTRO	27/03/2014	ore 9.00
INCONTRO	29/05/2014	ore 9.00
INCONTRO	28/07/2014	ore 9.00
INCONTRO	29/07/2014	ore 11.00
INCONTRO	26/08/2014	ore 16.00
INCONTRO	09/09/2014	ore 16.00
INCONTRO	19/09/2014	ore 9.00
INCONTRO	23/10/2014	ore 17.30
INCONTRO	26/01/2015	ore 9.00
INCONTRO	29/01/2015	ore 20.30

Le aree di trasformazione e le linee di espansione sono assoggettate all'applicazione dei criteri perequativi.

Il PAT ha normato l'applicazione dello strumento perequativo in territorio di Monteviale all'art. 56 delle Norme Tecniche distinguendo in tre diversi casi.

1. Linee di espansione residenziale e produttive

Nelle aree interessate da linee di espansione il PI definisce la quota da cedere che non potrà comunque essere inferiore al 20% dell'area attivata. Tale quota potrà essere convertita in realizzazione di opere di interesse pubblico qualora il PI ne ravvisi l'opportunità.

2. Programmi complessi

La perequazione viene definita in base alle caratteristiche peculiari di ogni trasformazione come quota comunque non inferiore al 20% dell'area. La quota e le modalità di attuazione della perequazione sono riportate nell'atto di programmazione negoziata.

3. interventi edilizi diretti

Il PI può prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, sulla base di opportune valutazioni.

Il PAT prescrive che le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione siano destinate ad accogliere, oltre alle funzioni già previste per l'ambito, secondo le indicazioni del PI e compatibilmente con le caratteristiche delle aree:

- crediti edilizi
- opere ad uso pubblico
- dotazioni urbanistiche
- edilizia residenziale sociale.

Il PAT prevede che il **credito edilizio** sia generato da perequazione e compensazione urbanistica e sia sempre e comunque vincolato al recupero ambientale e di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale degli ambiti interessati da questo tipo di intervento.

Il credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale è calcolato rispetto alla superficie di calpestio. Tali crediti vengono corretti in base alla zona di attivazione e quella di destinazione secondo i seguenti parametri:

attivazione	destinazione		
	A – MONTEVIALE	B – CENTRI ABITATI	C – ZONA AGRICOLA
A – MONTEVIALE	1	1,2	Non ammesso
B – CENTRI ABITATI	0,8	1	Non ammesso
C – ZONA AGRICOLA	0,6	0,8	1

È necessario considerare che all'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1200 mc.: l'eventuale eccedenza potrà essere recuperata all'interno delle aree individuate dal PAT e dal PI.

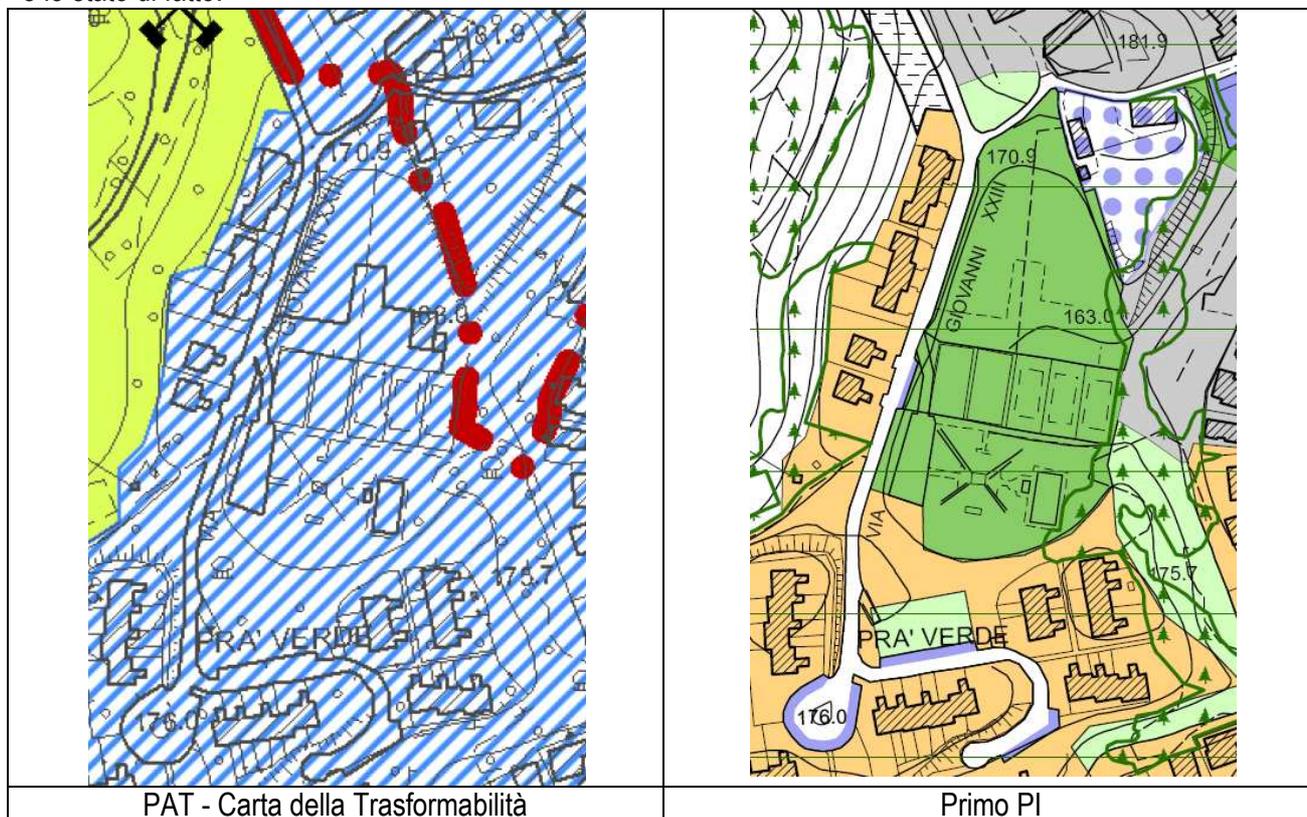
Il PAT lascia margine di intervento al PI sui parametri di riconoscimento del credito per il suo trasferimento sulla base di una valutazione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici che lo generano.

Il credito generato e non immediatamente riutilizzato può essere riportato in un apposito registro istituito dal PI.

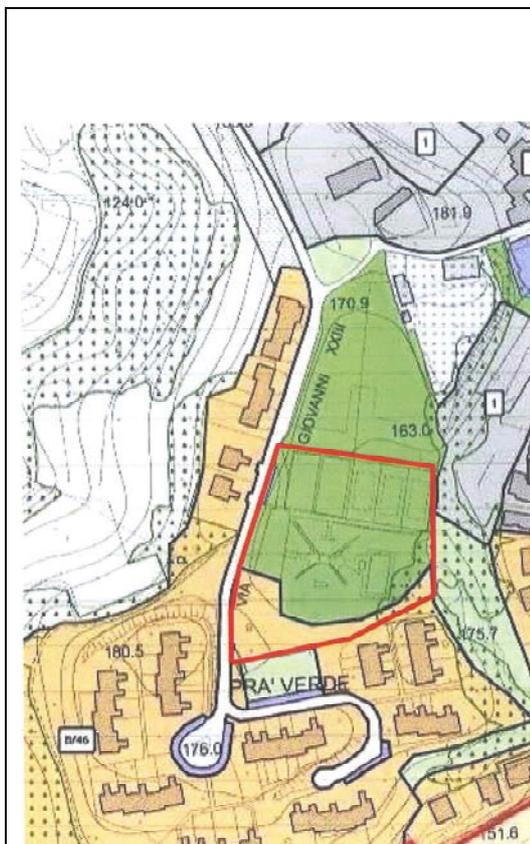
Vediamo ora nel dettaglio le trasformazioni più consistenti di questo Piano degli interventi, che sono state risolte tramite accordo pubblico privato anche con l'utilizzo del credito edilizio, sono le seguenti:

a. Area Prà Verde

L'area è stata riconosciuta dal PAT come urbanizzazione consolidata ed è stata successivamente zonizzata dal primo PI come area F - parco, gioco, sport, coerentemente con gli impianti presenti e attualmente dismessi e lo stato di fatto.



Si tratta di un'area particolare per varie ragioni: si trova al centro di Monteviale, adiacente alla nuova sede municipale; è di dimensioni considerevoli; a causa del perdurare dello stato di abbandono i manufatti realizzati per gli impianti sportivi non sono più utilizzabili e devono essere rimossi e smaltiti.



La situazione patrimoniale dell'area è quella rappresentata nello schema a fianco dove è evidenziato con un perimetro rosso l'area di proprietà privata.

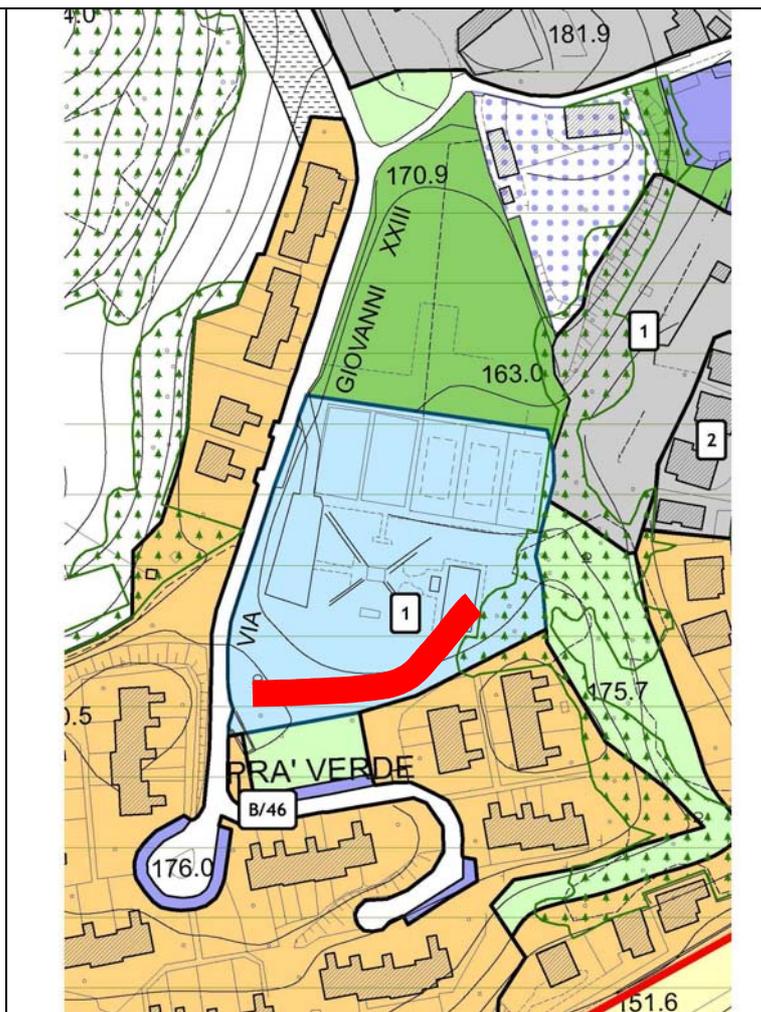
Il tema di una possibile riconversione è stato affrontato sia in sede di PAT che successivamente nella stesura dei PI.

La prima variante al PI, come è descritto nel Documento del Sindaco, si propone di valutare la fattibilità delle aree complesse che possono essere assoggettate ad accordo pubblico/privato.

Durante la stesura del PI sono state valutate diverse ipotesi:

- una riapertura degli impianti sportivi. Ipotesi che richiede alcuni approfondimenti relativi alla fattibilità economica, all'incidenza degli utenti degli impianti sulla viabilità e sulla disponibilità dei parcheggi. Ad eventuali situazioni di disturbo dovute al rumore o alla manutenzione degli impianti.
- una struttura di tipo ricettivo o dedicata al wellness (ipotesi presentata dalla proprietà). Attività di questo genere richiedono di essere facilmente raggiungibili dalle vie di comunicazione, avere un'ampia dotazione di posti auto e, se funzionanti a pieno regime, possono essere un elemento di disturbo all'interno di un ambito residenziale. Inoltre realizzando una struttura di questo tipo si sarebbe di fatto privatizzata l'intera proprietà essendo accessibile ai cittadini di Monteviale solo tramite eventuale pagamento dell'ingresso.
- la cessione dell'area a fronte di un credito edilizio da utilizzare ai fini residenziali in un ambito di proprietà pubblica all'interno del territorio di Monteviale. Questa ipotesi comporta la quantificazione dei volumi che dovrebbero essere dati in compensazione. Peraltro l'area di proprietà pubblica che si era ipotizzata non ha incontrato il favore del privato.
- una riconversione di tipo residenziale dell'area. Su questo punto sono state confrontate diverse ipotesi che hanno portato ad un'ultima soluzione che prevede i seguenti dati quantitativi:

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	13.000,00
VOLUME EDIFICABILE	mc	3.600,00
ABITANTI TEORICI (VOL/150)	n	24,00
PARCHEGGI PUBBLICI	mq	480,00
AREA PRIVATA	mq	4.020,00
AREA PUBBLICA (Parco+Parcheggi)	mq	8.980,00
NUMERO MASSIMO EDIFICI	n	5,00
ALTEZZA MASSIMA	m	6,00
PERCENTUALE AREA PUBBLICA	%	69%



L'ipotesi prevede che l'ambito da destinare a residenza sia collocato nel margine a sud dell'area in modo da lasciare all'uso pubblico la parte pianeggiante e da inserire gli edifici mantenendo l'andamento dei terreni e quindi con una maggiore integrazione con il contesto. All'interno dei mq 4500 dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione legate alle residenze, comprese le dotazioni urbanistiche e la viabilità.

Il calcolo delle dotazioni urbanistiche da ricavare in base agli abitanti teorici ($3600/150=24$ abitanti) deve essere verificato solo per quanto riguarda la quota dei parcheggi pari a 20 mq/abitante teorico, mentre le rimanenti aree (20 mq/abitante teorico) sono compensate dalla cessione dell'area rimanente. Questa porzione corrisponde a mq 8500, essa deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione libera dalle costruzioni e messa in sicurezza.

Su questa ipotesi il privato ha presentato alcuni studi (progetto a cura di LuisaFONTANAtelier).



Il PI non entra nel merito delle soluzioni architettoniche ed edilizie; queste sono rinviate all'accordo pubblico/privato che avrebbe dovuto sancire l'avvio delle operazioni e al PUA che sarebbe entrato nel dettaglio. Con il PI si trattava di definire gli aspetti urbanistici: quantificazione dell'area, dei volumi nuovi, delle destinazioni d'uso e del percorso amministrativo.

Su questi punti l'ipotesi è stata discussa in un incontro pubblico.

Nonostante le diverse verifiche non si è arrivati a una ipotesi che potesse essere tradotta nello strumento di pianificazione, si è quindi ritenuto di approfondire ancora meglio le ipotesi e verificare altre alternative rinviando a uno specifico PI l'eventuale accordo.

Allo stato attuale, quindi, l'area rimane classificata come zona F, così come previsto dal vigente PI.

b. Area produttiva Biron

Il PAT identifica la zona produttiva Biron come area strutturale d'intervento. Questo ambito non era stato attivato dal Primo PI che lo identificava infatti come "area non oggetto del primo PI n°4".

I proprietari chiedono ora di attivare l'area consentendone la riconversione in residenziale.

L'area viene quindi classificata come zona residenziale C soggetta a PUA con i seguenti parametri: superficie territoriale interessata mq. 7048, indice di edificabilità 1,2 mc/mq, altezza massima degli edifici m. 7,50.

Il PI ha deciso di ridurre la quota perequativa prevista per quest'area rispetto al 20% previsto dal PAT per le aree di in quanto si tratta di un'area già edificabile e perché la superficie sarà al netto delle opere di urbanizzazione che rimangono a carico del privato. Dovrà, quindi, essere ceduta all'Amministrazione a titolo gratuito una superficie di mq. 800: tale lotto dovrà avere forma e posizione tali da essere facilmente edificabile.



PAT - Carta della Trasformabilità

Primo PI

Prima variante al PI

c. Area via Gallo e PIRUEA Altissimo

Il PAT individua una parte dell'area come ambito di possibile edificazione collocando una linea di sviluppo insediativo residenziale.

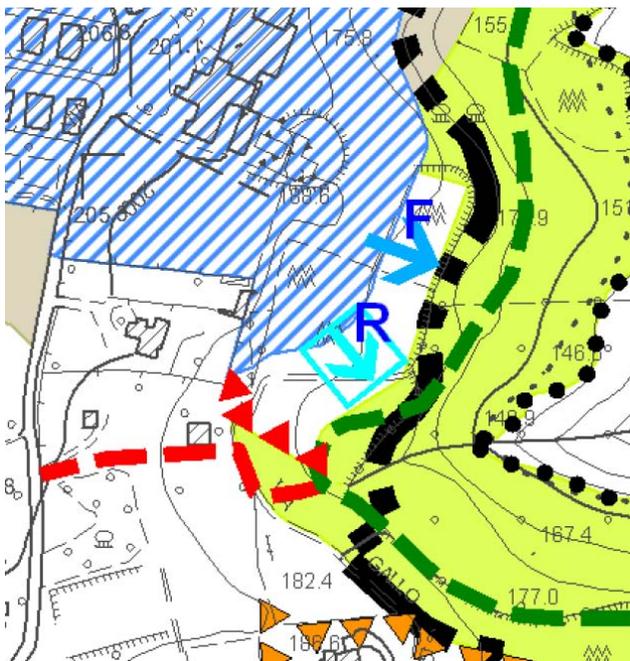
In risposta alla richiesta di edificazione presentata la variante inserisce una zona edificabile nella porzione più a nord, compatibile con le previsioni del PAT, per una superficie di mq. 3900. Di questa una porzione rimane al proprietario mentre la seconda viene ceduta, come previsto nelle modalità perequative del PAT.

Nella prima porzione, che rimane in proprietà, è consentito realizzare mc. 3000 ad uso residenziale, con altezza massima di m. 6,00.

La seconda porzione è pari a 780 mq, che corrispondono al 20% dell'area totale, come previsto dalla normativa sulla perequazione del PAT. Essa diventa area di atterraggio del credito edilizio maturato in centro storico all'interno del PIRUEA Altissimo-Riello-Lain, in accoglimento della richiesta del proprietario. Potrà quindi essere realizzato un volume massimo di mc 1380, con altezza massima di m 6,00. L'area in centro storico perde la cubatura diventando verde privato con valenza ambientale, rimangono comunque a carico del privato la cessione di 220 mq di superficie, o la loro monetizzazione, e la realizzazione di opere o la monetizzazione per l'importo previsto dal PIRUEA Altissimo-Riello-Lain.

L'attuazione di questa previsione deve avvenire attraverso un PUA da presentare in consorzio da parte dei privati interessati (proprietari e usufruttuario del credito) allo scopo di coordinare la trasformazione edilizia e studiare un'adeguata soluzione di accessibilità.

Con questa variante si attiva anche l'area in proprietà pubblica a nord del territorio comunale dove il PAT ha indicato le possibili linee di espansione. L'area va ad affiancarsi all'area privata sopra descritta.



PAT - Carta della Trasformabilità



Prima variante al PI

d. Area campo da calcio

Una delle indicazioni del PAT era relativa allo spostamento dell'attuale campo da calcio in modo da liberare l'area tra gli edifici che poteva diventare uno spazio, sempre pubblico, ma destinato ad attività meno invasive rispetto alla residenza. Per avviare questa operazione il PAT aveva indicato la possibilità di trasformare ad uso residenziale parte dei terreni limitrofi ad attuali edificazioni quale compensazione per il privato a fronte della cessione gratuita dell'area necessaria al nuovo campo da calcio.

A questo proposito sono state sentite le proprietà interessate senza però che sia stato possibile raggiungere una unità di intenti che desse modo di avviare il percorso di trasformazione.

Non sussistendo le condizioni per intervenire, questa ipotesi rimane come indicazione strategica nel PAT senza che sia attivata.

e. Attivazione area produttiva prevista dal PAT

Il PI, a seguito di una manifestazione di interesse, attiva la linea di espansione produttiva prevista dal PAT.

L'attuazione è soggetta ad accordo pubblico/privato nel quale dovrà essere esplicitato il valore della perequazione e/o indicata l'opera pubblica che si intende realizzare nei limiti del 20% minimo del valore dell'area già stabilito dal PAT. L'amministrazione ha proposto quale perequazione il contributo alla realizzazione della pista ciclabile in via Biron. L'area è soggetta a PUA.

7. MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE

L'inserimento delle ipotesi progettuali del PI ha comportato anche la modifica/integrazione di alcuni articoli delle NTO. In particolare sono stati integrati gli articoli 21 e 23.

Altre modifiche di carattere puntuale sono state apportate ad alcuni articoli e al Prontuario in accoglimento di alcune richieste e con lo scopo di migliorarne l'applicazione e la gestione.

8. DIMENSIONAMENTO

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore a MQ 66.916,80.

Il Primo PI ha sottratto mq 21.000 per cui la SAU disponibile si è ridotta a mq 45.916,80. Come si evince dalla tabella che segue questa variante utilizza mq 21.276.

Rimangono disponibili mq 24.640,80 di SAU.

N. Richiesta	CONSUMO DI SAU mq	NUOVO VOLUME RESIDENZIALE mc	NUOVA SUPERFICIE PRODUTTIVA mq
OSPI214/01	NO	300	
OSPI214/02	718	NO	
OSPI214/03			
OSPI214/04	NO	NO	
OSPI214/05			
OSPI214/06	382	NO	
OSPI214/07			
OSPI214/08			
OSPI214/09	NO	200	
OSPI214/10	NO	NO	
OSPI214/11			
OSPI214/12			
OSPI214/13			
OSPI214/14			
OSPI214/15	NO	600	
OSPI214/16			
OSPI214/17	3900	3000	
OSPI214/18			
OSPI214/19			
OSPI214/20			
OSPI214/21			
OSPI214/22			
OSPI214/23	NO	NO	
OSPI214/24	0	NO	
OSPI214/25			
OSPI214/26			

N. Richiesta	CONSUMO DI SAU mq	NUOVO VOLUME RESIDENZIALE mc	NUOVA SUPERFICIE PRODUTTIVA mq
OSPI214/27			
OSPI214/28			
OSPI214/29			
OSPI214/30	NO	600	
OSPI214/31			
OSPI214/32	NO	600	
OSPI214/33			
OSPI214/34	NO	8457,6	
OSPI214/35			
OSPI214/36			
OSPI214/37			
OSPI214/38	NO	NO	
OSPI14/39	10046		5023
OSPI14/40			
OSPI14/41			
OSPI14/42			
OSPI14/43			
OSPI14/44			
Area Pubblica	6230	4800	
TOTALI	21276,0	18557,6	5023
ABITANTI TEORICI		123,7	

Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il primo PI introduceva valori di nuova cubatura molto contenuti non interessando aree nuove di lottizzazione. La presente variante invece inserisce nuovi volumi residenziali e produttivi negli ATO 1 e 2.

Il PAT prevede per l'ATO 1 un nuovo volume residenziale di 8.800 mc, questa variante ne sottrae 7.800, rimangono quindi 1000 mc.

Per l'ATO 2 il PAT prevede una nuova superficie produttiva di 9.600 mq dai quali questa variante sottrae 5.230 mq: rimangono disponibili 4.577 mq.

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.

Questa variante non sottrae superficie a 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.