# COMUNE DI MASI

**PROVINCIA DI PADOVA** 



## SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

**ELABORATO:** 

# RELAZIONE TECNICA VERIFICA DIMENSIONAMENTO

2019



IL SINDACO: Cosimo GALASSINI

**RESPONSABILE U.T.C.:** 

IL PROGETTISTA:
Mauro COSTANTINI

**ADOTTATO:** 

**APPROVATO:** 

**ELABORATO:** 

8

#### 1 PREMESSA

Con Decreto del Presidente delle Provincia di Padova n. 122 del 28 novembre 2017 è stato definitivamente ratificato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Masi, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 in data 02-05-2016 e approvato in sede di Valutazione Tecnica Regionale VTR n. 47 del 19.10.2017.

Il Decreto del Presidente della Provincia è stato quindi pubblicato sul BUR n. 121 del 15 dicembre 2017 e il PAT è entrato in vigore dopo il quindicesimo giorno dalla sua pubblicazione.

Già con Delibera del C.C. n. 30.03.2018 è stata approvata la variante n. 1 al Piano degli interventi per i lavori di realizzazione della nuova rotatoria all'intersezione tra la S.P. 91 Moceniga a la S.P. 19 Stradona.

Con Delibare del C.C. n. 12 del 30.04.2018 è stato illustrato il "Documento del Sindaco" per la redazione della seconda variante al Piano degli Interventi,per fasi e tematismi, avviando così il procedimento di concertazione e partecipazione dello strumento urbanistico in formazione

Del Documento del Sindaco è stata data pubblicità anche sul sito Web del Comune di Masi, con cui si sono pubblicate le modalità e i modelli utili per la presentazioni delle manifestazioni di interesse da parte dei cittadini e degli eventuali interessati rispetto ai tematismi interessati <sup>1</sup>

In base agli obiettivi e alle opportunità del Documento del Sindaco il Piano degli Interventi di Masi viene proposto in primo luogo a immediata soluzione delle "urgenze pregresse", ovvero per la soluzione delle istanze e proposte rilevate e che sono risultate compatibili con i criteri di assetto determinati, istanze maturate nel "divenire" del processi socio economici ed insediativi più attuali.

In forza di ciò sono pervenute al protocollo del comune 23 manifestazioni di interesse di solo tre sono risultate incompatibili con la normativa e le previsioni vigenti del PAT

Tale materiale è stato quindi elaborato e tradotto nei termini riportati nel paragrafo n. 3 "raccolta delle modifiche alla zonizzazione" dove sono analizzate in dettaglio le 16 modiche introdotte.

Le richieste pervenute riguardano prevalentemente il tema del completamento e dell'integrazione del tessuto esistente, in un solo caso si propone una nuova zona di espansione, di dimensioni estremamente contenute, in prossimità della nuova rotatoria sulla S.P. 91 prevista con la variante 1 al P.I.

1

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> in questa sede si rinvia al Documento del Sindaco per un lettura di merito

Inoltre II P.I: rappresenta una tappa del progressivo allineamento dell'intero PRG alle indicazioni del PAT, quali la struttura normativa e il sistema delle indicazioni puntuali del PRG vigente. In questo senso assumono particolare rilevanza alcuni temi innovativi introdotti recentemente dal legislatore regionale, in particolare per quanto riguarda il consumo del suolo (L.R. 14/2017) e il Regolamento Edilizio Tipo, per cui si delinea anche un "obbligo" per il Comune di adeguare la propria strumentazione locale.

Infine con l'occasione dovranno essere definiti alcuni parametri e criteri "perequativi" secondo quanto già introdotto con il PAT e dalla L.R. 11/2004, ma anche rispetto alle più recenti modifiche normative nazionali relative al "contributo straordinario" di cui all'art. dall'art. 16 punto 4) d-ter del testo unico per l'edilizia dpr 380/2001 come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), della legge n. 164 del 2014.

#### 2 CONTENUTI SPECIFICI DELLA SECONDA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il primo Piano degli Interventi in attuazione del PAT del Comune di Masi viene quindi proposto per garantire una risposta a segnalazioni e/o ai bisogni espressi dalla popolazione.

I temi riguardano quindi quello dell'intervento diretto (il completamento, zone di urbanizzazione consolidata e dell'edificazione diffusa) e di alcune previsioni puntuali. Inoltre il Piano degli interventi opera un "allineamento" della normativa vigente alle Norme Tecniche del PAT e agli istituti introdotti con la Legge Regionale n. 11/2004 in particolare riguardo al credito edilizio, alla compensazione e perequazione.

Un importante aspetto inerente al dimensionamento del Piano è dato dalla recente normativa relativa al "consumo del suolo" di cui alla L.R. n° 14 del 6 giugno 2017, con cui vengono introdotte sostanziali modifiche riguardo il dimensionamento dei piani urbanistici generali, sia riguardo le quantità "trasformabili", sia riguardo ai parametri su cui verificare tali quantità, con cui di fatto viene superato il riferimento alla Superficie Agraria Utilizzata (SAU) del PAT redatti in precedenza.

Con la DGRV 668 del 15 maggio 2018 si è concluso il periodo transitorio inizialmente previsto dalla L.R. 14/2017 e per ciascun Comune della Regione viene stabilito il "contingente" in termini di espansione urbana derivato dal percorso di rilevamento pregresso.

Per il Comune di Masi tale contingente è stabilito in 10,20 ha, comprensivo delle previsioni del PRG (P.I.) vigente non attuate, ovvero il cosiddetto "programmato" che va oltre i sistema "consolidato" rilevato alla data del 16 giugno 2017

Non trova limite invece l'intervento all'interno del cosiddetto "consolidato", ovvero le parti del territorio in tutto o in parte già trasformate (zone A, B, C1, nucleo rurale del PRG vigente).

Va sottolineato anche che il parametro fondamentale del PAT ovvero la Superficie Agraria Utilizzata (SAU), con la L.R. 14/2017 è sostituito da un altro: la "superficie naturale o seminaturale," ovvero quella "non impermeabilizzata", spostando così l'attenzione sulla compatibilità idrogeologica e sul bilancio "ecosistemico" nell'uso territorio, che è, e rimane, una risorsa limitata, non riproducibile, da salvaguardare. Da ciò deriva un sempre maggiore attenzione ai temi del recupero, del riuso, della riqualificazione urbana e della qualità degli interventi, aspetti per altro già introdotti nei criteri di sostenibilità proposti dal PAT.<sup>2</sup>

consumo di suolo: l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo,

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Estratto Legge 14/17 art. 2:

Restano inoltre validi i limiti di dimensionamento posti dal PAT riguardo alla volumetria massima aggiuntiva, mentre per quanto riguarda la SAU in questa fase (ovvero l'adeguamento dei parametri del PAT con conseguente Variante dello stesso che la Legge prevede entro novembre 2019, con un percorso amministrativo specifico e distinto dalla presente variante al P.I.) appare opportuno verificare i contenuti del PI (sia riguardo le modifiche proposte che ai contenuti e dimensionamento del "vigente") rispetto ad una sorta di "doppia conformità" (ipotesi confermate anche dal più recente dibattito disciplinare su tali temi) tenendo conto anche del fatto che il PAT articola le sue previsioni per singoli ATO e destinazioni mentre i contingenti di legge riportano semplicemente un valore totale per l'intero territorio comunale.

Altro aspetto riguarda il tema del RET, ovvero del Regolamento Edilizio Tipo di cui alla DGRV 1896 del 22 novembre 2917, che allo stato attuale vede ancora in atto un dibattito disciplinare in merito al concetto di "invarianza" posto dal Legislatore, dibattito che non ha ancora chiarito a fondo le nuove problematiche poste, e che vede ancora attivo uno specifico tavolo di lavoro con la regia della Provincia di Padova e degli uffici di Piano del PATI.<sup>3</sup>

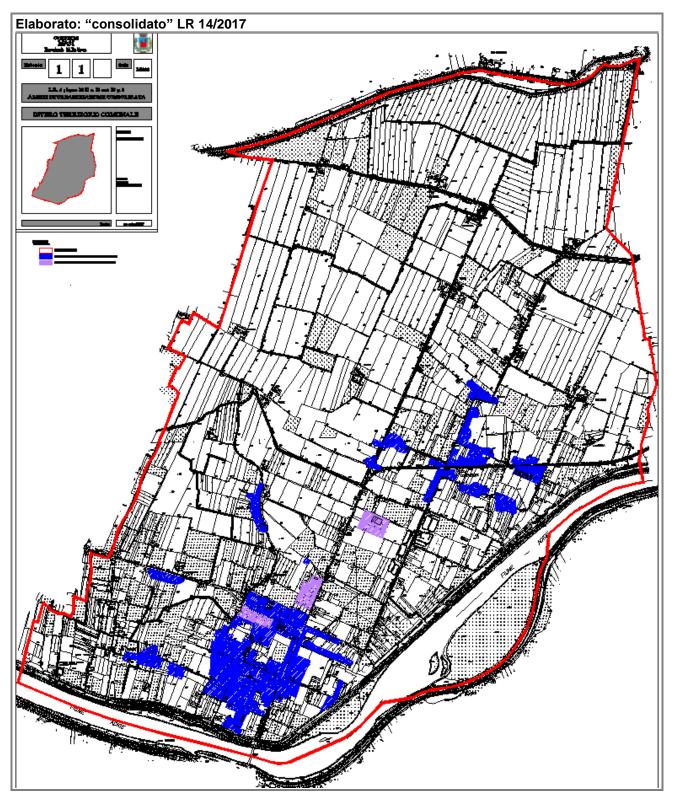
Il clima di incertezza attuale riguarda anche la stessa LR 14 sul consumo del suolo in quanto risulta non corrispondere alla struttura normativa e strategica dei PATI, fra cui quello del montagnanese, che basano le proprie previsioni su percorsi concertativi e perequativi articolati sul calcolo della SAU ora difficilmente "traducibili"

In questo contesto si ritiene comunque inderogabile procedere almeno al primo adeguamento della struttura normativa del P.I. (PRG) vigente e affrontare il tema della risposta alle esigenze pregresse ed espresse dalla popolazione, anche dato il contesto certamente non semplice i cui versa il comparto edilizio, in particolare nella bassa padovana, rinviando a fasi successive l'approfondimento dei temi relativi al RET e al consumo del suolo in relazione ai tematismi del PATI, secondo il modello step by step già descritto e introdotto col Documento del Sindaco.

o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale:

superficie naturale e seminaturale: tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola;

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> nell'incontro dell'ufficio di Piano del Montagnanese del 07.12.2018 è emersa la necessità di ulteriori approfondimenti comuni con i territori non solo della provincia di Padova



Per la redazione dell'adeguamento del P.I. vigente in primo luogo si è assunta una nuova base cartografica, utilizzando quanto predisposto dalla Regione Veneto e disponibile anche dal Geoportale del sito del Sistema Informativo Territoriale e prodotti cartografici della Regione

Rispetto ai tematismi posti col Documento del Sindaco la presenta Variante al P.I. sviluppa seguenti contenuti:

#### Centro Storico e edifici tutelati (ex art. 10 L.R. 24/85)

Non sono state registrate segnalazioni o particolari problematiche in merito, pertanto è confermata la struttura del P.I. vigente

#### Zone di edificazione consolidata:

Si è proceduto all'aggiornamento del percorsi pregressi e si sono raccolte le istanze di integrazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato con gli interventi di incremento e ampliamento risultati compatibili

#### **Edificazione diffusa**

Si è proceduto alla verifica delle attuali previsioni rispetto al sistema del "diffuso" determinato dalle letture del PAT. Si è quindi provveduto ad una repertorizzazione puntuale di tali ambiti, che rappresentano nella nuova struttura normativa le aree agricole di Nucleo Rurale (NR). Vengono quindi proposte le modifiche e nuove previsioni conformi alle indicazioni del PAT derivanti da specifiche manifestazioni di interesse proposte dai cittadini.

#### Edifici non funzionali alla conduzione del fondo

Non sono pervenute istanze specifiche in merito a tale tema.

#### Attività produttive in zona impropria

Non sono pervenute istanze specifiche in merito a tale tema.

#### Ambiti di espansione

Viene proposta una sola previsione di contenuta dimensione, in ambito di "direttrice di espansione del PAT. Con il presente lavoro si è proceduto alla verifica delle attuali previsioni rispetto ai limiti posti dalla legge sul consumo del suolo e al parametro della DGRV n. 668 del 15 maggio 2018 richiamata.

E' emerso che le previsioni di espansione vigenti sul territorio comunale risultavano fortemente sbilanciate in ragione della presenza dell'ampia zona produttiva della D1/2 in gran parte mai attuata e recentemente oggetto già di un primo ridimensionamento con la "variante verde" del 2017.

In considerazione dei percorsi pregressi, dell'attuale struttura normativa regionale (LR 55/2012) e del PTCP (volto a limitare e concentrare le espansioni produttive nei soli "poli") e del prevalente interesse di tipo residenziale che caratterizza il tessuto insediativo di Masi, si è ritenuto necessario stralciare

parte di tale previsione espansiva produttiva, ritenuta ormai anacronistica e irrealizzabile, al fine di non penalizzare la dimensione più squisitamente delle previsioni del Piano.

Va richiamato che, in ogni caso, la Legge Regionale n. 55/2012 (SUAP) prevede che a fronte di specifiche istanze provenienti dal mondo economico "reale" (ditte esistenti, progetti definiti e concreti) si possa operare in deroga o variante al Piano, trascendendo dai limiti sul consumo del suolo, ovvero secondo percorsi di effettivo sostegno all'economia produttiva piuttosto che volti ad interventi di carattere di mera valorizzazione fondiaria (speculazione edilizia).

Va infine richiamato che l'art.18 punti 7 e 7bis della L.R.11/2004 prevede la decadenza delle previsioni di espansione decorsi i 5 anni dalla entrata in vigore del P.I. (nel caso di Masi il primo P.I. è il PRG vigente alla data di approvazione del PAT il 15 dicembre 2017). L'eventuale proroga può essere concessa previo un versamento apri a minimo l'1% del valore IMU per ciascun anno successivo<sup>4</sup>. Deriva che le stesse previsioni di espansione del P.I. non possono più essere considerate un dato, un diritto acquisito permanentemente, bensì componenti di un percorso di gestione e trasformazione effettivo e pianificato del territorio.

#### Accordi pubblico - privato

Nessun intervento proposto ha presentato caratteristiche tali da configurare la necessità di forme di accordo pubblico privato, piuttosto si tratta di semplici interventi di adeguamento o piccola modifica afferenti alla dimensione unitaria e alla forma del "contributo straordinario" di cui alla lettera d-ter al comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001, oggetto di specifica deliberazione del Consiglio Comunale di cui se ne richiamano di seguitole premesse:

Con l'avvio del percorso della redazione del nuovo Piano degli Interventi, avvenuta con l'illustrazione del Documento del Sindaco, si rende necessario definire alcuni aspetti relativi ai criteri per l'applicazione dello strumento perequativo di cui all'art. 35 della L.R. 14/2004, e all'art 7 delle NT del PAT approvato, e anche del "contributo straordinario" di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 come integrato dalla legge 164/2014

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Estratto art 18 LR 11/04:

<sup>7.</sup> Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

<sup>7</sup> bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

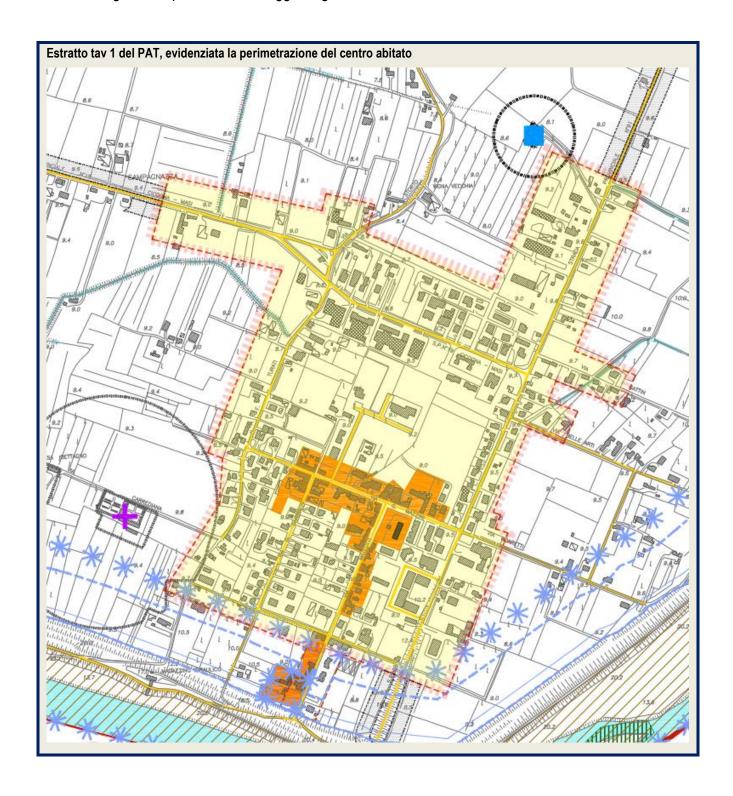
- nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuto nel DPR 380/2001 (Testo unico per l'Edilizia) il decreto denominato "sblocca Italia" convertito con L. 164/2014, ha introdotto una nuova disposizione inserendo una nuova lettera d-ter al comma 4 dell'art. 16, in cui si stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione, oltre alle fattispecie già in vigore, "alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche";
- il successivo comma 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001 stabilisce che nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale;
- con l'introduzione del nuovo contributo trovano ora copertura legislativa le pratiche di "perequazione urbanistica" affermatesi nel corso degli ultimi anni nei Comuni, istituto inteso nella prassi in termini economici con finalità di redistribuzione tra singoli privati e la collettività, dei benefici derivanti dall'attribuzione di maggiori capacità edificatorie per effetto della modifica di atti di pianificazione;

#### Commercio e grandi strutture di vendita

In relazione alla normativa riguardante la pianificazione comunale in merito alla localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq di cui L.R. n.50 del 28 dicembre 2012, al regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 secondo la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004 non si riscontrano dinamiche o problematiche che possono delineare la necessità di definire norme di carattere previsionale o cautelativo rispetto a tale campo.

Già il PAT alla tav. 1 (vincoli) cartografa l'ambito del centro abitato come definito ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, perimetrazione che bel corrisponde anche alla definizione di centro urbano. Inoltre il Pat e lo stesso P.I. ben definiscono il Centro Storico.

Non si riscontrano situazioni di degrado tali da rientrare nella casistica specifica della LR 50/2012 e nemmeno si possono riscontrare effettive polarizzazioni commerciali sul territorio. Pertanto si ritiene inutile introdurre definizioni, previsioni o limitazione di carattere settoriale specifico rispetto al quadro normativo generale previsto dalla Legge Regionale.



#### Apparato normativo

Anche la struttura normativa (Tecniche di Attuazione) del PRG vigente risente del tempo intercorso dalla loro redazione a oggi, anche se i testi sono stati più volte integrati ed "aggiustati" nel tempo.

Appare soprattutto indispensabile riorganizzare una struttura normativa che renda conto dei nuovi istituti disposti con la riforma della Legge Urbanistica Regionale in particolare riguardo a: "credito edilizio", "perequazione urbanistica", "compensazione urbanistica" "incentivi per la qualità degli interventi" anche in relazione agli obiettivi di compatibilità ambientale del PAT.

Rispetto al testo normativo, si segnalano inoltre le attività da non trascurare nella redazione del nuovo testo normativo:

- A. Sono state riscritte le Norme Tecniche (Norme Tecniche Operative), confermando in gran parte la struttura precedente, implementando in particolare le norme relative alla zona agricola, con le diverse tutele introdotte, e le norma relative a perequazione, compensazione e credito edlizio. Viene introdotta una nuova sottozona in ambito agricolo, ovvero il Nucleo Rurale (all'interno delle zone di "edificazione diffusa" del PAT), nonché la zona "ambito di riordino della zona agricola" (approssimativamente in corrispondenza dei nuclei E2 e zone E3 dell'ex PRG) di particolare significato per l'applicazione del credito edilizio, nonché vengono recepite le indicazioni del PAT PATI riguardo agli ambiti di interesse paesaggistico e ambientale.
- B. Come previsto dalla L.R. 11/2004 viene introdotto un nuovo documento: il "Prontuario il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" che contiene la specificazione delle norme relative alla tutela compreso il rischio idraulico, e le norme per l'incentivazione delle forma di architettura sostenibile da punto di vista energetico introdotte col PAT e derivate in gran parte dall'esperienza pregressa con il "Piano casa";
- C. Viene predisposto il registro dei crediti edilizi;

#### Elaborati del Piano

Come previsto dall'art. 17, punto 5 della L.R. 11/2004 il Piano è composta dai seguenti elaborati:

- a) La presente relazione contenete anche la Verifica del Dimensionamento;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) le Norme Tecniche Operative con il relativo Repertorio Normativo e le Schede di intervento codificato
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

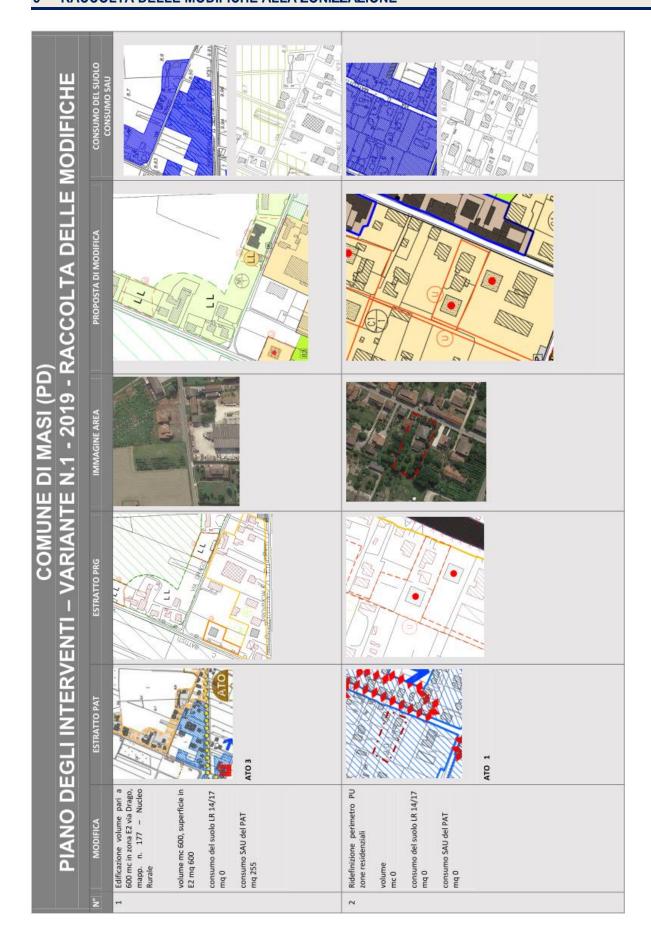
e) il registro dei crediti edilizi;

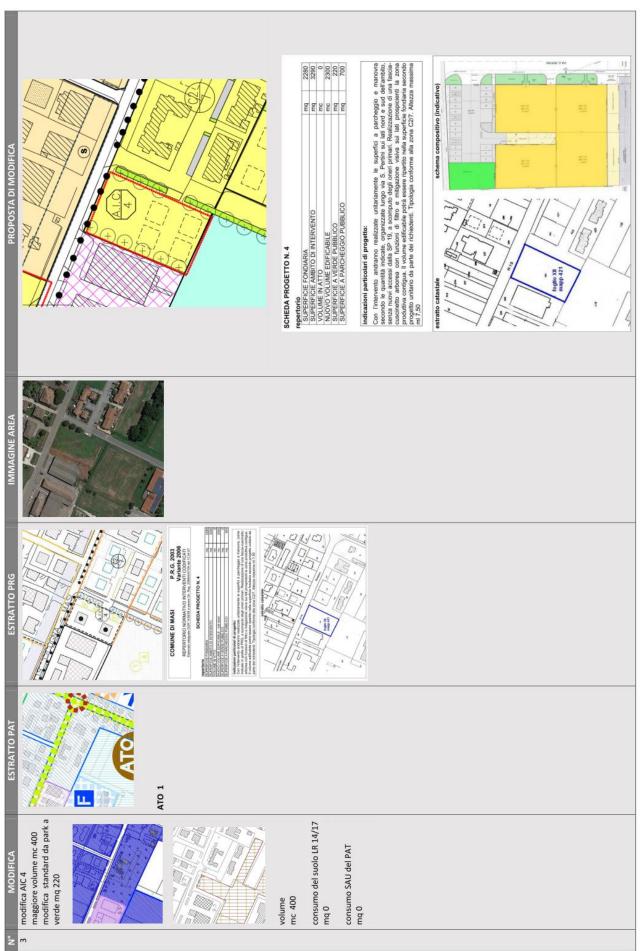
Inoltre:

- Valutazione di Compatibilità Idraulica
- V.Inc.A dichiarazione di non necessità

Di seguito sono quindi riportate e analizzate puntualmente le modifica alla zonizzazione introdotte con la presenta variante.

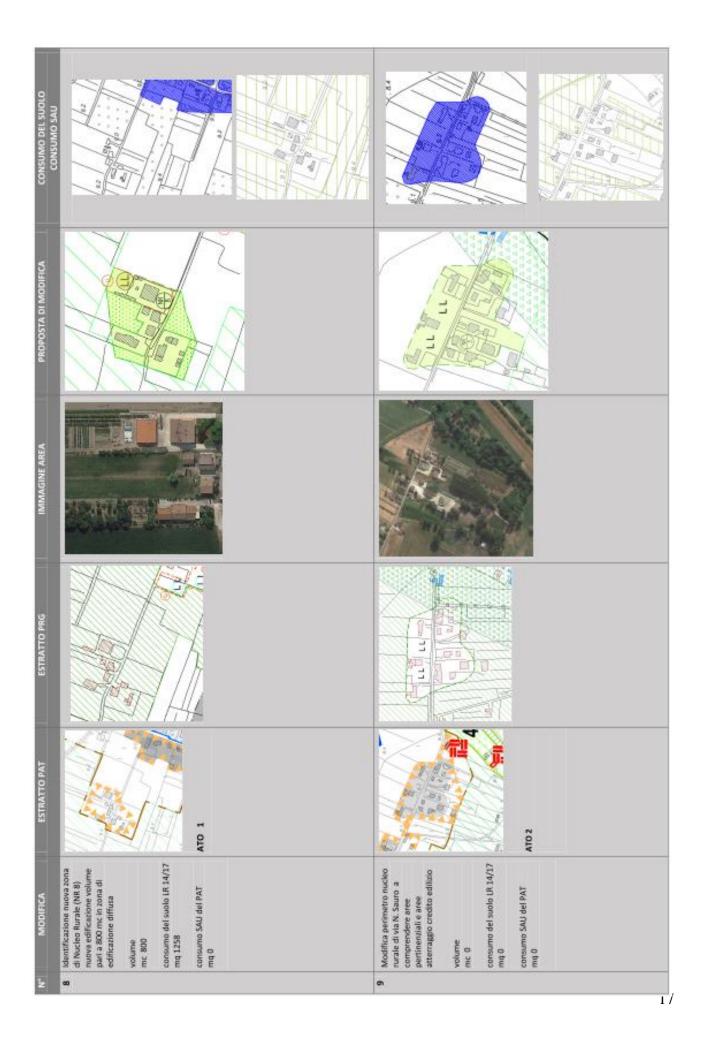
Conseguentemente viene proposta in successione l'analisi e verifica del dimensionamento del Piano rispetto al PAT, al consumo del suolo e alla dotazione di servizi (standard).

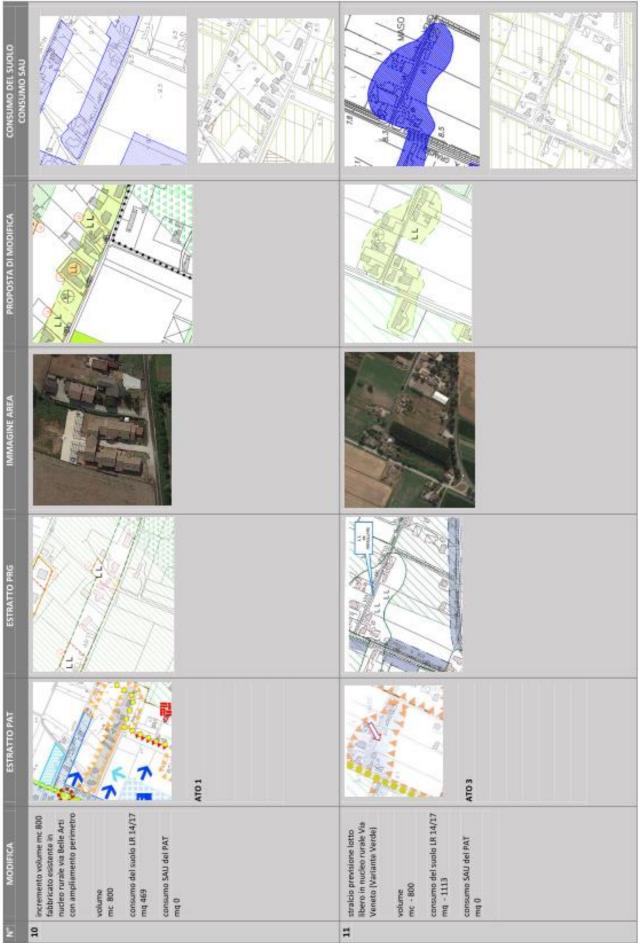


















#### 4 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

TABELLA 1: SINTESI DELLE MODIFICHE – QUADRO STEREOMETRICO

.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	OIITI EOI DELEI	- IIIODII IOIIL	QU/IDITO	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•	
MODIFICA	Var. Volume	abitant	i teorici	consumo del suolo LR	consumo	АТО
		PAT	verifica standard	14/17	SAU PAT	-
n°	mc	242mc Abit	150mc Abit	mq	mq	N°
1	600	2,48	4,00	0	255	3
2	0	0,00	0,00	0	0	1
3	400	1,65	2,67	0	0	1
4	1000	4,13	6,67	1.200	0	2
5	400	1,65	2,67	0	0	2
6	600	2,48	4,00	1.220	0	3
7	3800	15,70	25,33	3.132	0	1
8	800	3,31	5,33	1.258	0	1
9	0	0,00	0,00	0	0	2
10	800	3,31	5,33	469	0	1
11	-800	-3,31	-5,33	-1.113	0	3
12	800	3,31	5,33	0	0	3
13	1000	4,13	6,67	1.000	0	1
14	800	3,31	5,33	830	830	1
15	500	2,07	3,33	0	0	1
16	2866	11,84	19,11	2.259	0	1
17	0	0,00	0,00	-60.666	-60.666	1
sommano	13.566	56	90	-50.411	-59.581	
ARTICOLAZIO	NE PER A.T.O. DE	L PAT				
ATO 1	10.966	45	73	-51.718	-59.836	
ATO 2	1.400	6	9	1.200	0	
ATO 3	1.200	5	8	107	255	

TABELLA 2 VERIFICA CONSUMO DEL SUOLO DGRV 688/2018:

100 m 0 DEL 000 L0 DOI 11 000/20 10.									
consumo del	consumo del suolo complessivo del P.I.								
previ	sioni previge	nti confermate							
ZTO	n°	mq residui							
C2	1	14.574							
C2	3	8.159							
C2	4	5.307							
C2	5	8.093							
C2	9	6.984							
C2	10	5.800							
D1	2	18.272							
	sommano	67.189							
nuove previs	ioni di PI mq	10.255							
•	TOTALE mq	77.444							

#### ESTRATTO DGRV 688/18 - ALLEGATO C

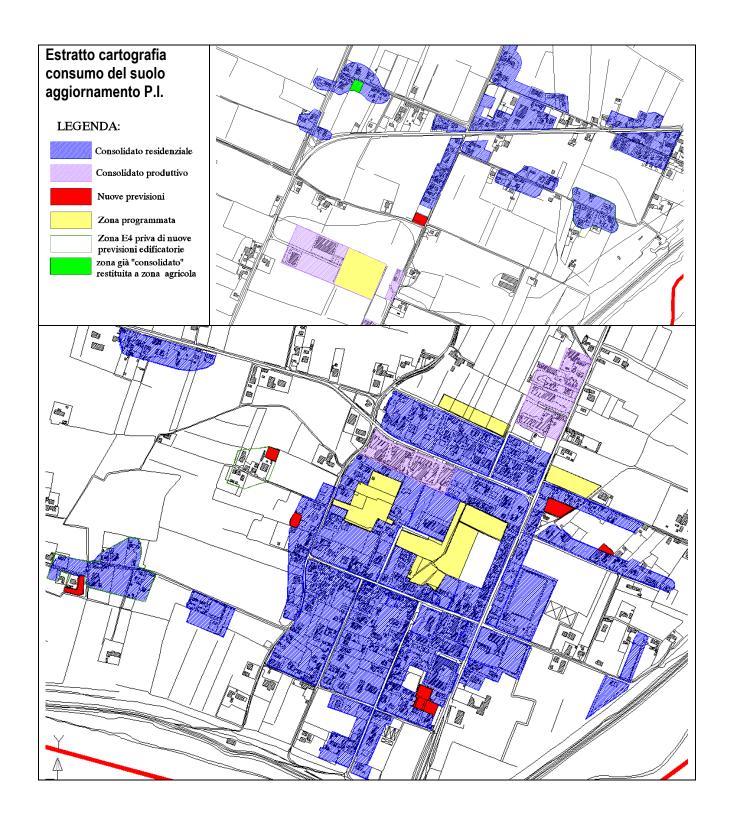


#### ALLEGATO C DGR nr. 668 del 15 maggio 2018

			CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
ASO Codice ISTAT Comune	Provincia	RESIDUO	RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
		ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
	Padova	18,64	11,18	92,13%	10,30	0,50%	0,00%	-1,50%	10,20	2

#### **CONCLUSIONI:**

La seconda variante al Piano degli interventi del Comune di Masi contiene previsioni afferenti al consumo del suolo, oltre il tessuto consolidato rilevato con la scheda di cui all'art. 4 comma 5 della L.R. 14/2017, pari a 77.444 mq, ovvero contenuto entro il lite di 102.000 mq disposto dalla DGRV 688/2018.



#### Verifica del dimensionamento rispetto al PAT approvato

Con l'approvazione del PAT sono state modificate (in riduzione) le previsioni di fabbisogno di nuovi volumi a carattere insediativo residenziale, anche in funzione delle dinamiche più recenti riguardo al trend insediativo della zona. Di seguito si riporta il quadro aggiornato del dimensionamento del PAT

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 1			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici	
sommano			17.497	1.000	13.998	246	57
residenti attuali							785
	residenti insediabili da PRG vigente (programmato)						
						residenti totali	1.005
Produttivo -	Commer	ciale Dire	ezionale	mq <b>9.793</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	ninima aree a Dotazione minima aree a Dotazione minima aree a servizi per servizi mq servizi per produttivo commerciale direzionale interno alla					Aree a servizi del PAT	
1.707		979		1.0	000	3.686	57.909

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 2			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		2.832	162	2.265	246	9
	160					
	0					
					residenti totali	169
Produttivo -	Comme	rciale Direzionale	mq <b>0</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico		e minima aree a per produttivo iale direzionale			sommano	Aree a servizi del PAT
276		0	16	62	438	

Carico inse	ediativo - ATO 3		tivo del	quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici	
sommano			3.964	227	3.171	246	13	
	841							
	residenti insediabili da PRG vigente							
						residenti totali	854	
Produttivo -	Commer	ciale Dire	ezionale	mq <b>0</b>				
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico		e minima per ale direzion	aree a produttivo		aree a servizi per ionale interno alla	sommano	Aree a servizi del PAT	
387		0		2:	27	613	10.267	

Carico insediativo aggiuntivo del PAT TOTALE			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici	
sommano			24.293	1.388	19.434	246	79
	1.786						
	163						
						residenti totali	2.028
Produttivo -	Comme	ciale Dire	zionale	mq <b>9.793</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	servizi		aree a produttivo ale		aree a servizi per onale interno alla	sommano	Aree a servizi del PAT
2.370 979			1.3	888	4.738	68.176	

Si tratta quindi di verificare le variazioni in termini volumetrici introdotte con la seconda Variante al P.I.

Sulla scorta dei dati raccolti alla precedente Tabella n. 1 è possibile aggiornare le tabelle di dimensionamento del PAT come segue:

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 1 AGGIORNATO P.I. 2019			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici	
17.497 <mark>-1</mark>	0.996	6.501	371	5.201	246	21	
residenti attuali							
residenti insediabili da PRG vigente (programmato)							
					residenti totali	1.005	
Produttivo - Com	merciale Direzio	onale	mq <b>9.793</b>				
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico		oduttivo	Dotazione minima commerciale direz residenza	aree a servizi per zionale interno alla	sommano	Aree a servizi del PAT	
634	979		3	371	1.985	57.909	

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 2 AGGIORNATO P.I. 2019			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici	
2832	-1400	1.432	82	1.146	246	5	
residenti attuali							
residenti insediabili da PRG vigente							
					residenti totali	169	
Produttivo - 0	Commerciale	e Direzionale	mq <b>0</b>				
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico		ninima aree a er produttivo direzionale		aree a servizi pe zionale interno all		Aree a servizi del PAT	
140 0				82	222		

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 3 AGGIORNATO P.I. 2019			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici	
3964	-1200	2.764	158	2.211	246	9	
residenti attuali							
				residenti insediab	ili da PRG vigente	4	
					residenti totali	854	
Produttivo - Co	mmerciale	Direzionale	mq <b>0</b>				
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	servizi p	minima aree a per produttivo le direzionale	Dotazione minima commerciale dire residenza	aree a servizi pe zionale interno all		Aree a servizi del PAT	
270		0	,	158	428	10.267	

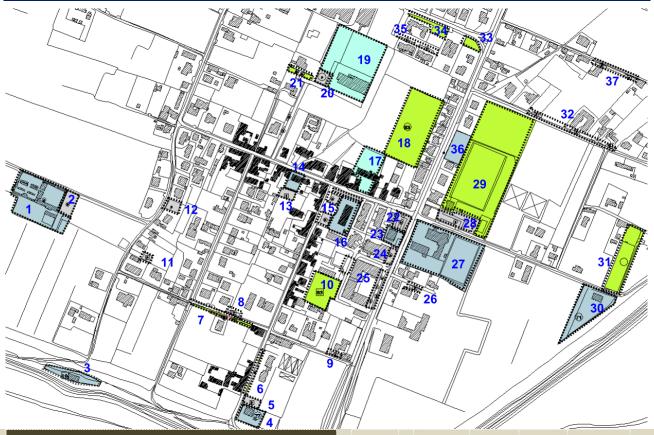
Carico insediativo aggiuntivo del PAT TOTALE AGGIORNATO P.I. 2019			quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici	
24293	-13.596	10.697	611	8.558	246	35	
residenti attuali							
residenti insediabili da PRG vigente							
					residenti totali	2.028	
Produttivo - C	Commerciale	Direzionale	mq <b>9.793</b>				
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	servizi pe commerciale c	lirezionale	commerciale direz residenza	aree a servizi per cionale interno alla	sommano	Aree a servizi del PAT	
1.044	9	79	6	11	2.634	68.176	

#### IN GIALLO LA VARIAZIONE DI P.I. 2019 IN ARANCIO L'AGGIORNAMENTO DELLA TABELLA DI DIMENSIOMANETO DEL PAT

Deriva che il dimensionamento del P:I:, confermando le previsioni residenziali in atto e con le nuove previsioni introdotte, rimane ampiamente entro i limito volumetrici del PAT.

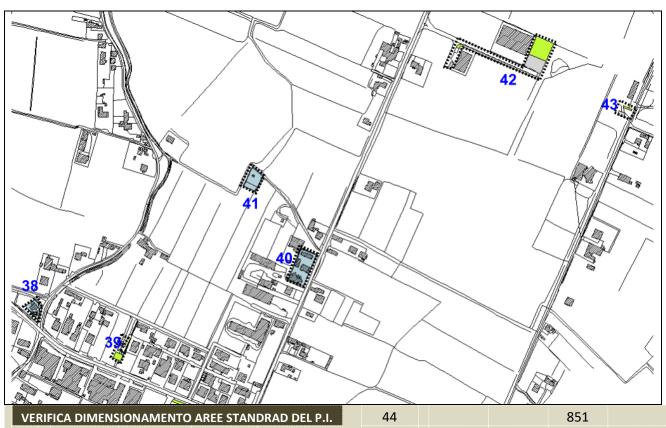
Per quanto riguarda la SAU la tabella 1 evidenzia che il carico negativo rimane contenuto in 1,055 mq (modifiche n. 1 e 14) mentre si registra un recupero positivo consistente con la modifica n. 17 (aree produttive) a fronte di un lite del Pat pari a oltre 100.000 mq

### Verifica della dotazione di aree a servizi (standard)

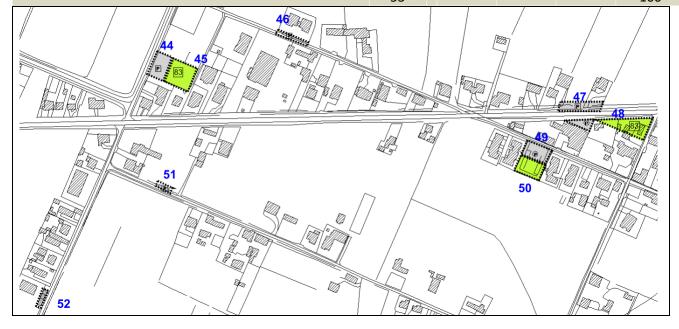


VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.										
		INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE	VERDE GIOCO SPORTO	PARCHEGGIO					
1		8080								
2					1080					
3		1660								
4		1448								
5					450					
6				105	75					
7				95	70					
8					186					
9					100					
10				2921						
11					199					
12					787					
13					480					
14		838								
15					1480					
16		2616								
17			3464							
18				11873						
19			9949							
20					761					

21		180	130
22			974
23	956		
24			500
25		1256	1239
26		75	60
27	12542		
28			2288
29		31484	
30	4539		
31		3891	
32			259
33		554	
34			370
35		215	
36		2059	
37			150
38	618		



VER	VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.			44	851		
INTERESSI	INTERESSE		VERDE	PARCHEGGIO	45		1250
	COMUNE	ISTRUZIONE	GIOCO SPORTO		46		100
39			350	160	47		772
40	2387				48	1120	
41	1106				49		438
42	1100		1586	1890	50	612	
43			60	120	51		772
73			- 00	120	52		100
					53		100



STANDARD PREVISTI ALL'INTERNO DEI PUA:					
VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.					
		INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE	VERDE GIOCO SPORTO	PARCHEGGIO
	C2/1			641	374
	C2/3			326	190
	C2/4			212	124
	C2/5			323	199
	C2/6			241	141
AIC 4	C2/7			220	700
AIC 2	C2)9			450	180
AIC 1	C2/10			185	136

#### Complessivamente:

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE STANDRAD DEL P.I.					
	INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE	VERDE GIOCO SPORT	PARCHEGGIO	
SOMMANO	36.790	13.413	61.885	19.384	
TOTALE STANDARD DEL P.I. MQ				131.462	

#### STANDARD MINIMO DI LEGGE: 30 MQ/ABITANTE

#### CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

			NUOVO		
		RSIDENTI	VOLUME	NUOVI ABITANTI TEORICI	
		N°	MC	246 MC/AB 150 MC/A	
ZONA	Α	141	15.875	65	106
	B-C1	651	21.960	89	146
	C2	68	79.807	324	532
	NR	277	17.200	70	115
	D	27	0	0	0
	Е	617	0	0	0
	TOTALE	1781	134.842	548	899
TOTA	TOTALE ABITANTI TEORCI INSEDIABILI			2.329	2.680

FABBISOGNO STANDARD MINIMO 30 MQ/AB	69.874	80.398
SUAPERFICIE A STANDARD DI P.I.	131462	131462
QUOTA STANDARD OLTRE MINIMO MQ	61.588	51.064
MQ SERVIZI PER ABITANTE DI P.I.	56,44	49,05

Deriva che la seconda variante al P.I. presenta una dotazione di aree a servizi per 49,05 mq abitante teorico insediabile, ampiamente sufficiente a garantire lo standard minimo di legge pari a 30 mq abitante.

#### 5. VAS - VINCA

In riferimento ai criteri di esclusione dall'applicazione della procedura VAS la DGRV. 1717 del 03 ottobre 2013, allegato A, al punto 5. lettera e), stabilisce che " ... il Piano degli interventi non è sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità o a VAS in quanto meramente attuativo di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT, non andando a modificare i parametri urbanistici previsti dal PAT, qualora invece il PI modifichi detti parametri costituisce variante al PAT e come tale è sottoposto a verifica di assoggettabilità;.

In merito si rileva che tutte le modifiche introdotte appartengono alla dimensione della traduzione attuativa del PAT, con dimensioni unitarie contenute (l'intervento di dimensioni unitarie maggiori, modifica n. 7, interessa superficie per mq 3172) e complessivamente ad interessare per sommatoria una volumetria di 13.566 mc. Pertanto non si riscontra alcuna altra delle condizioni elencate dalla DGRV 1717/13 per cui sia prevista la procedura VAS o verifica di assoggettabilità, quali PUA a destinazione residenziali con superficie superiore a tre ettari, altri PUA di cui alle lettere a) b) c) d) pel punto 5. dello stesso allegato A della DGRV 1717/13

Deriva che la seconda Variante al P.I. del Comune di Masi non comporta applicazione della procedura VAS di cui alla DGRV. 1717 del 03 ottobre 2013, allegato A.

Per quanto riguarda la Valutazione di Incidenza Ambientale è allegata una specifica dichiarazione di non necessità - ALLEGATO E alla Dgr n. 2299 del 09 dicembre 2014, da cui si evidenzia che tutte le modifiche introdotte rientrano nelle previsioni del PAT vigente, strumento già valutato in termini di VAS e V.Inc.A nel 2017. Gli interventi proposti risultano tutti di dimensioni unitarie contenute, e anche la loro somma si mantiene moto al di sotto degli impatti valutati con il PAT. L'ubicazione degli interventi si colloca ad una distanza significativa dagli habitat di specie della Rete Natura 2000 individuati, all'interno di sistemi insediativi consolidati, e non interessa direttamente o indirettamente nessuno degli ambiti rilevati dal Piano di Gestione della ZPS. All'interno dell'ambito specifico e in relazione all'ipotesi di intervento non si rilevano interferenze e non si presentano condizioni di perturbazione degli habitat di specie.

Pertanto, non risultano possibili effetti negativi sui siti della rete Natura 2000