

COMUNE DI REVINE LAGO  
Provincia di Treviso



PI

Elaborato

Tav.

4

-

Scala

-

## Verifica del Dimensionamento

Elaborato adeguato alla D.C.C. n. 11 del 10.5.2017



### Amministrazione Comunale

Dott.ssa Michela Coan  
Sindaco

Dott. Francesco Spada  
Segretario Comunale

### Ufficio Tecnico

Arch. Giuseppe De Conti  
Responsabile servizio Opere  
pubbliche, Urbanistica ed  
Edilizia Privata.

### Progettisti incaricanti

Arch. Leopoldo Saccon

Struttura operativa  
**LEPCO**

### Gruppo di Lavoro

Dott. Urb. Matteo Tres  
Dott. Alessio Faraon

Maggio 2017





1.	Introduzione .....	4
2.	Il dimensionamento del PATI .....	4
3.	Azioni del PI.....	6
4.	Verifica della quantità di SAU trasformabile prevista dal PATI .....	8
	Elenco delle zone insediative e a servizi.....	9



## 1. Introduzione

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale ha definito i limiti fondamentali del dimensionamento del Piano degli Interventi: le quantità aggiuntive relative ai nuovi abitanti teorici insediabili (le nuove volumetrie) e la quantità di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) destinabile alla trasformazione ad usi non agricoli. A questa verifica si aggiunge il computo delle aree a servizi dovute, come stabilito dalla L.r. 11/2004 e recepito dallo stesso PATI.

## 2. Il dimensionamento del PATI

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale ha individuato gli Ambiti Territoriali Omogenei quali parti del territorio con situazioni insediative simili. Il PI ne ha precisato i limiti geografici sulla base del nuovo confine comunale sottoscritto con i comuni confinanti, delle zone omogenee del PRG previgente e delle azioni previste dal Piano, rimanendo nei limiti del 20% previsti nelle NTA del PATI all'art. 43, comma 6.

ATO	Nome	PATI	PI – confine comunale sottoscritto	variazione	% variazione
		[mq]	[mq]	[mq]	[%]
1.1	ATO residenziale di Lago e Santa Maria	406.189	406.189	0	0
1.2	ATO residenziale di Revine	567.649	567.750	101	0,02
1.3	ATO residenziale di Sottocroda	24.558	24.558	0	0
1.4	ATO residenziale di Soracol	43.398	43.398	0	0
2.1	ATO produttivo	351.905	351.839	-66	-0,02
3.1	ATO agricolo di pianura dei Laghi di Revine	1.028.876	1.024.467	-4.409	-0,43
3.2	ATO agricolo di pianura di Sottocroda	201.652	201.652	0	0
4.1	ATO collinare	1.500.803	1.485.339	-15.464	-1,03
5.1	ATO montano	14.608.639	14.573.743	-34.896	-0,24
<b>TOTALE</b>		<b>18.733.669</b>	<b>18.678.935</b>	<b>-54.734</b>	<b>-0,29</b>

**Tabella 1:** Variazione della superficie degli ATO a seguito di precisazione operata sul nuovo confine comunale sottoscritto.

Nome	PI – confine comunale sottoscritto	PI – progetto	variazione	% variazione	% variazione Totale
	[mq]	[mq]	[mq]	[%]	[%]
ATO residenziale di Lago e Santa Maria	406.189	419.106	12.917	3,18	3,18
ATO residenziale di Revine	567.750	567.750	0	0	0,02
ATO residenziale di Sottocroda	24.558	24.558	0	0	0
ATO residenziale di Soracol	43.398	43.398	0	0	0
ATO produttivo	351.839	351.839	0	0	-0,02
ATO agricolo di pianura dei Laghi di Revine	1.024.467	1.024.467	0	0	-0,43
ATO agricolo di pianura di Sottocroda	201.652	201.652	0	0	0
ATO collinare	1.485.339	1.485.339	0	0	-1,03
ATO montano	14.573.743	14.560.826	-12.917	-0,09	-0,33
<b>TOTALE</b>	<b>18.678.935</b>	<b>18.678.935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tabella 2:** Variazione della superficie degli ATO a seguito della precisazione operata dalla prima variante al Piano degli Interventi.



Il PATI sulla base di stime demografiche ha determinato un fabbisogno volumetrico di circa 23.600 Mc che ha provveduto a suddividere per ogni singolo A.T.O. e per singola destinazione d'uso.

Il PATI ha determinato il fabbisogno di nuova volumetria residenziale, sulla base di un indice medio di 1,00 mc/mq e ha distinto l'ammontare volumetrico per ogni ambito territoriale omogeneo (ATO), ammettendo uno spostamento fra gli stessi nei limiti del 20% (art. 43, comma 6 NTA).

Il PI ha precisato tale suddivisione come riportato nella tabella seguente.

ATO	Superficie di progetto massima - PATI							Vol. Res. Prog.
	Residenziale	Residenziale	Produttivo	Comm.	Direz.	Servizi	Turismo	
	[mq]	[%]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mc]	
	Nuovo	Variazione PI	Nuovo			Nuovo	Ricettivo	
1.1 "Lago e S. Maria"	6.000		0	0	0	0	0	6.000
1.2 "Revine"	<b>7.200</b>	+20%	0	0	0	4.000	500	<b>7.200</b>
1.3 "Sottocroda"	2.000		0	0	0	0	0	2.000
1.4 "Soracol"	4.800	-20%	0	0	0	0	0	4.800
2.1 "Revine Lago"	0		4.000	0	0	28.000	0	0
3.1 "Laghi di Revine"	1.000		0	0	0	12.000	1.500	1.000
3.2 "Sottocroda"	1.000		0	0	0	0	0	1.000
4.1 "collinare"	1.000		0	0	0	0	0	1.000
5.1 "montana"	600		0	0	0	0	500	600
	23.600		4.000	0	0	44.000	2.500	23.600

**Tabella 3: Distribuzione del carico urbanistico previsto dal PATI negli ATO, precisato dal PI.**

La conferma di zone di espansione (C2) del PRG, interne al consolidato del PATI e non soggette a convenzione, non incide sul dimensionamento. Le riconversioni di aree produttive a destinazioni non residenziali (commerciale, direzionale) non attingono dal dimensionamento del PATI dal punto di vista volumetrico, fermo restando che devono garantire gli standard previsti dalla L.r. 11/2004.



### 3. Azioni del PI

Il carico insediativo definito dal Piano degli Interventi si colloca all'interno dei limiti definiti dal PATI. Ad ogni modo, come definito dal PATI stesso, il PI può prevedere una variazione della capacità insediativa dell'A.T.O. fino al massimo del 20% e tale quantità può essere trasferita in altri A.T.O. nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del Piano.

Il PI ha confermato le previsioni di PRG non ancora attuate all'interno del consolidato (z.t.o. C2).

Il PI ha definito il carico insediativo aggiuntivo rispetto a quanto stabilito dallo strumento urbanistico previgente. La capacità volumetrica del PI è formata da due componenti:

- volume residuo teorico proveniente dal PRG previgente;
- carico insediativo aggiuntivo previsto dal PI.

Il volume residuo teorico proveniente dal PRG calcolato sulla base dei fabbricati esistenti è pari a circa **73.000 mc**, di cui 54.800 provenienti da zone C2 non ancora attuate. Tale quantità era già prevista dal PRG vigente; il presente PI anche attraverso il recepimento della variante verde ha ridotto tale quantitativo.

La seguente tabella riporta le modifiche introdotte dal presente PI mediante il meccanismo del Credito Edilizio o dell'Accordo pubblico-privato.

ATO	Tipologia	N.	Superficie	Volume residenziale esistente	Indice esistente	Volume max teorico	Residuo PRG	Indice con credito	Incremento PI
			[mq]	[mc]	[mc/mq]	[mc]	[mc]	[mc/mq]	[mc]
[n]			(b)	(c)	(a)	(d: a*b)	(e: d-c)	(f)	(h-e)
R1.1	B2.2	14	31334	22566	0,5	15667	0	0,8	2501,2
	B2.2	17	5252	3878	0,5	2626	0	0,8	324
	C3	1	6799	0	0	0	0	0,8	5439,2
	C3	2	7991	0	0	0	0	0,8	6392,8
	C3	3	3610	0	0	0	0	0,8	2888
<b>R1.1 TOTALE</b>									<b>17545,2</b>
R1.2	B2.2	19	5185	2915	0,5	2592,5	0	0,8	1233
	B2.2	20	7420	5735	0,5	3710	0	0,8	201
	B2.2	25	3941	1556	0,3	1182,3	0	0,8	1596,8
	B2.2	26	1325	1277	0,5	662,5	0	0,8	0
	B2.2	27	7771	7437	0,5	3885,5	0	0,8	0
	B2.2	28	9768	15533	0,5	4884	0	0,8	0
	B2.2	29	10350	13478	0,3	3105	0	0,8	0
	B2.2	30	4870	10448	0,5	2435	0	0,8	0
	B2.2	31	4222	10680	0,5	2111	0	0,8	0
	B2.2	23	14427	27101	0,5	7213,5	0	0,8	0
	B1.2	14	7659	12619	0,8	6127,2	0	0,8	0
	B1.2	16	4606	9245	1,8	8290,8	0	0,8	0
	B1.2	13	4723	4525	0,5	2361,5	0	0,8	0
B1.2	19	6261	10264	1	6261	0	0,8	0	



	B1.2	25	1475	0	0	0,5	0	0,5	737,5
	C3	4	5234	0	0	0	0	0,8	4187,2
	C3	6	1712	0	0	0	0	0,8	1369,6
R1.2 TOTALE									<b>9325,1</b>
R1.4	C3	5	945	0	0	0	0	0,8	<b>756</b>

**Tabella 4:** Capacità edificatoria massima ammissibile nelle aree di atterraggio del Credito Edilizio previste dalla prima variante al PI.

Come si desume dalla precedente tabella non potrà essere utilizzata tutta la cubatura realizzabile tramite Credito Edilizio qualora proveniente da incentivi volumetrici o da altre destinazioni d'uso, mentre sarà possibile compensarla se l'intervento generatore ha previsto la demolizione di volume di tipo residenziale.

ATO	PATI (precisati dal PI)	PI (capacità teorica delle aree di atterraggio del Credito Edilizio)
[nome]	[mc]	[mc]
1.1 "Lago e Santa Maria"	6.000	17.545
1.2 "Revine"	7.200	9.325
1.4 "Soracol"	4.800	756
<b>TOTALE</b>	<b>13.200</b>	<b>27.626</b>

**Tabella 5:** Raffronto fra capacità edificatoria ammessa dal PATI e capacità massima raggiungibile nelle aree di atterraggio del Credito Edilizio previste dalla prima variante al PI.

**Nel registro dei crediti edilizi potranno quindi essere riconosciute volumetrie non superiori a quelle indicate dal PATI e precisate dal PI per gli ambiti territoriali in cui sono presenti zone di atterraggio del Credito Edilizio stesso, pari a 13.200 mc, ad esclusione del caso in cui il credito edilizio sia maturato previa demolizione di volumetria di tipo residenziale.**



#### 4. Verifica della quantità di SAU trasformabile prevista dal PATI

In secondo luogo il PI verifica il totale della SAU trasformata rispetto al massimo utilizzabile individuato dal PATI (tabella seguente).

Codice ISTAT	Comune	Tipologia altimetrica	S.A.U. trasformabile [mq]		Popolazione residente	Popolazione stimata
			Senza incremento	Incrementata*		
026067	Revine Lago	Collinare	35.300	45.900	2.274	2.392

*\* In sede di redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in relazione alle specifiche caratteristiche del proprio territorio comunale, potrà apportare modifiche, opportunamente motivate, in aumento fino al 10% rispetto al quantitativo di SAU trasformabile, come sopra determinato. Rispetto al quantitativo di SAU trasformabile, determinato secondo le modalità previste dal presente atto di indirizzo, si applica un ulteriore aumento fino al 20% – nell'arco decennale delle previsioni degli strumenti pianificatori – per i Comuni che si coordinano fra loro presentando un PATI, al fine di rendere omogenea la disciplina urbanistica riguardante l'assetto edilizio del territorio intercomunale favorendo il miglioramento dell'equilibrio*

**Tabella 6:** SAU trasformabile (PATI)

La nuova superficie trasformabile per insediamenti è stata sottratta alla SAU esistente all'esterno delle zone edificabili previste dal PRG previgente. Si ricorda che dal computo della SAU, ai sensi dell'atto di indirizzo di cui all'art. 50, punto 1, lettera c), sono escluse le zone di espansione del PRG non ancora attuate, nonché le aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport e altre attività ritenute non pregiudicanti il valore agricolo del terreno. Assumendo che tutte le aree di atterraggio vengano utilizzate, riconoscendo che alcune aree di atterraggio non sono utilizzate dal punto di vista agricolo si stima un consumo di SAU massimo trasformabile pari al 50% del totale ammesso dal PATI.



## Elenco delle zone insediative e a servizi

Si riporta di seguito l'elenco delle zone insediative e a servizi con indicata la superficie di ogni singola zona. Tale valore costituisce il punto di riferimento per le future varianti al Piano degli Interventi.

Tipologia	Numero	Indice	Modalità di intervento	Stato di attuazione	Superficie (mq)
<b>ZONE RESIDENZIALI</b>					

<b>A</b>			ID		195474
<b>TOTALE</b>					<b>195 474</b>

<b>B1.1</b>	1	-	ID		6 850
	2	-	ID		1 031
	3	-	ID		637
	4	-	ID		848
	5	-	ID		4 351
	6	-	ID		3 091
	7	-	ID		536
	8	-	ID		1 190
	9	-	ID		1 948
	10	-	ID		991
	11	-	ID		2 149
	12	-	ID		3 111
	15	-	ID		3 864
	17	-	ID		3 582
	18	-	ID		1 035
	20	-	ID		3 881
	21	-	ID		5 292
	22	-	ID		814
	23	-	ID		29 247
	24	-	ID		1 087
<b>TOTALE</b>					<b>75 535</b>

<b>B1.2</b>	13	0,5	CR		4 723
	14	0,8	CR		7 659
	16	1,8	CR		4 606
	19	1	CR		6261
	25	0,5	CR		1 475
<b>TOTALE</b>					<b>24 724</b>

Tipologia	Numero	Indice	Modalità di intervento	Stato di attuazione	Superficie (mq)
<b>B2.1</b>	1	0,8	ID		2 851
	2	0,8	ID		1 397
	3	0,8	ID		3 989
	4	0,8	ID		2 445
	5	0,8	ID		2 275
	6	0,8	ID		1 926
	7	0,8	ID		5 525
	8	0,8	ID		2 393
	9	0,8	ID		4 209
	10	0,8	ID		21 670
	11	0,8	ID		7 872
	12	0,8	ID		1 290
	13	1	ID		4 892
	15	0,8	ID		2 479
	16	1	ID		10 196
	18	0,8	ID		15 309
	21	0,8	ID		24 297
	22	0,8	ID		5 795
	24	0,8	ID		5 517
<b>TOTALE</b>					<b>126 327</b>

<b>B2.2</b>	14	0,5 / 0,8	ID.CR		31 334
	17	0,5 / 0,8	ID.CR		5 252
	19	0,5 / 0,8	ID.CR		5 185
	20	0,5 / 0,8	ID.CR		7 420
	23	0,5 / 0,8	ID.CR		14 427
	25	0,3 / 0,8	ID.CR		3 941
	26	0,5 / 0,8	ID.CR		1 325
	27	0,5 / 0,8	ID.CR		7 771
	28	0,5 / 0,8	ID.CR		9 768
	29	0,3 / 0,8	ID.CR		10 350
	30	0,5 / 0,8	ID.CR		4 870
	31	0,5 / 0,8	ID.CR		4 222
	32	0,5 / 0,8	ID.CR		1 848
<b>TOTALE</b>					<b>107 713</b>



Tipologia	Numero	Indice	Modalità di intervento	Stato di attuazione	Superficie (mq)
C1	1a	0,8	ID		3 099
	1b	0,8	ID		2 826
	2	0,8	ID		1 879
	3	0,8	ID		6 318
	4	0,8	ID		5 024
	5	0,8	ID		4 826
	6	0,8	ID		2 186
	7	0,8	ID		8 709
8	0,8	ID		14 150	
<b>TOTALE</b>					<b>49 017</b>

C2.1	2	0,8	PL	O	14 441
	3	0,8	PL	O	3 063
	4	1	PL	O	6 259
	6	1	PL	V	5 949
	7	0,8	PL	O	7 799
	9	0,8	PL	O	8 511
	13	0,8	PL	O	10 525
	14	1	PL	V	6 800
	15	0,8	ID		9 041
	16	1	PL	V	8 934
<b>TOTALE</b>					<b>81 322</b>

C2.2	1	0,5 / 0,8	PL,CR	O	3 082
<b>TOTALE</b>					<b>3 082</b>

C3	1	0,8	CR		6 799
	2	0,8	CR		7 991
	3	0,8	CR		3 610
	4	0,8	CR		5 234
	5	0,8	CR		756
	6	0,8	CR		1 712
<b>TOTALE</b>					<b>26 102</b>
<b>TOTALE ZONE RESIDENZIALI</b>					<b>689 648</b>

Tipologia	Numero	Indice	Modalità di intervento	Stato di attuazione	Superficie (mq)
<b>ZONE PRODUTTIVE</b>					
D1.1	1	0,6	ID		81 180
	2	0,6	ID		13 338
	3	0,6	ID		37 926
	4	0,6	ID		1 030
	5	0,6	ID		4 216
<b>TOTALE</b>					<b>137 690</b>
D1.2	1	0,6	PL	V	53 695
<b>TOTALE</b>					<b>53 695</b>
<b>TOTALE ZONE PRODUTTIVE</b>					<b>191 385</b>

<b>ZONE COMMERCIALI</b>					
D2	1	0,6	ID		42 905
<b>TOTALE</b>					<b>42 905</b>
<b>TOTALE ZONE COMMERCIALI</b>					<b>42 905</b>

<b>ZONE RICETTIVE</b>					
D3.1	1	0,6	ID		791
	2	0,6	ID		20 295
	3	0,6	ID		3 917
	4	0,6	ID		3 123
<b>TOTALE</b>					<b>28 126</b>
D3.2	01a	0,6	ID		8 640
	01b	0,6	ID		971
<b>TOTALE</b>					<b>9 611</b>
<b>TOTALE ZONE RICETTIVE</b>					<b>37 737</b>

<b>TOTALE ZONE INSEDIATIVE</b>					<b>961 675</b>
--------------------------------	--	--	--	--	----------------



## Verifica del Dimensionamento

Tipologia	Numero	Stato di attuazione	Superficie (mq)
<b>ZONE A SERVIZI</b>			

<b>ISTRUZIONE</b>			
F1	1	esistente	1 948
	02a	esistente	7 691
	02b	in previsione	2 130
	3	esistente	6 103
	4	esistente	4 644
<b>TOTALE</b>			<b>22 516</b>

<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>			
F2	1	esistente	3 037
	02a	esistente	3 544
	02b	in previsione	929
	3	esistente	2 371
	04a	esistente	1 891
	04c	in previsione	430
	5	esistente	2 134
	6	esistente	3 126
	7	in previsione	828
<b>TOTALE</b>			<b>18 290</b>

Tipologia	Numero	Stato di attuazione	Superficie (mq)
<b>A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT</b>			
F3.1	1	esistente	3 021
	02a	esistente	12 868
	02b	esistente	790
	02c	esistente	2 144
	3	in previsione	1 394
	4	esistente	337
	5	in previsione	100
	6	esistente	452
	7	esistente	1 144
<b>TOTALE</b>			<b>22 250</b>

<b>ATTREZZATURE TURISTICHE SPORTIVE</b>			
F3.2	1	esistente	14 796
	2	in previsione	7 046
	3	in previsione	4 577
	4	in previsione	23 807
	5	esistente	2 185
	6	esistente	5 870
	7	in previsione	11 405
	8	esistente	641
	09a	esistente	497
	09b	in previsione	767
	10	esistente	681
<b>TOTALE</b>			<b>72 272</b>

<b>VERDE DI TUTELA</b>			
F3.3	1	in previsione	3 855
F3.3	2	in previsione	36 942
F3.3	3	in previsione	7 075
F3.3	4	in previsione	2 662
F3.3	5	in previsione	1 075
<b>TOTALE</b>			<b>51 609</b>

Tipologia	Numero	Stato di attuazione	Superficie (mq)
<b>PARCHEGGIO</b>			



F4	1	esistente	3 482
F4	2	in previsione	6 788
F4	3	esistente	1 622
F4	4	in previsione	1 037
F4	5	esistente	1 453
F4	6	esistente	1 520
F4	8	esistente	363
F4	9a	esistente	1 070
F4	9b	in previsione	796
F4	10	esistente	359
F4	11a	in previsione	2 581
F4	11b	esistente	1 287
F4	13	in previsione	582
F4	14	in previsione	184
F4	15	in previsione	193
F4	16	esistente	1 849
F4	17	esistente	178
F4	18	esistente	757
F4	19	esistente	145
F4	20	esistente	841
F4	21	esistente	2 553
F4	22	in previsione	665
F4	23	esistente	354
F4	24	esistente	162
F4	25	esistente	554
F4	26	esistente	2 082
F4	27	esistente	576
<b>TOTALE</b>			<b>34 033</b>

<b>TOTALE ZONE A SERVIZI</b>	<b>220 970</b>
Esistenti	103 122
Di previsione	117 848

<b>Abitanti</b>	<b>2208</b>
Dotazione esistente / abitante [mq/ab]	<b>46,70</b>
Dotazione di previsione/abitante [mq/ab]	<b>100,08</b>