

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
TOTALE		18.733.669	18.678.935	-54.734	-0,29

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
TOTALE	18.678.935	18.678.935	0	0	0

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 [mq]	Residenziale [%]	Produttivo [mq]	Comm. [mq]	Direz. [mq]	Servizi [mq]	Turismo [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"	7.200	+20%	0	0	0	4.000	500	7.200
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
R1.1 TOTALE									17545,2
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									9325,1
R1.4	C3	5	945	0	0	0	0	0,8	756

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
TOTALE	13.200	27.626

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)
ZONE RESIDENZIALI					

A			ID		195474
TOTALE					195 474

B1.1	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
TOTALE					75 535

B1.2	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
TOTALE					24 724

Tipologia	Numero	Indice	Modalità di intervento	Stato di attuazione	Superficie (mq)
B2.1	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
TOTALE					126 327

B2.2	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
TOTALE					107 713



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	
TOTALE					49 017

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
TOTALE					81 322

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

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
TOTALE					26 102
TOTALE ZONE RESIDENZIALI					689 648

Tipologia	Numero	Indice	Modalità di intervento	Stato di attuazione	Superficie (mq)
ZONE PRODUTTIVE					
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
TOTALE					137 690
D1.2	1	0,6	PL	V	53 695
TOTALE					53 695
TOTALE ZONE PRODUTTIVE					191 385

ZONE COMMERCIALI					
D2	1	0,6	ID		42 905
TOTALE					42 905
TOTALE ZONE COMMERCIALI					42 905

ZONE RICETTIVE					
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
TOTALE					28 126
D3.2	01a	0,6	ID		8 640
	01b	0,6	ID		971
TOTALE					9 611
TOTALE ZONE RICETTIVE					37 737

TOTALE ZONE INSEDIATIVE					961 675
--------------------------------	--	--	--	--	----------------



Verifica del Dimensionamento

Tipologia	Numero	Stato di attuazione	Superficie (mq)
ZONE A SERVIZI			

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

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE			
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
TOTALE			18 290

Tipologia	Numero	Stato di attuazione	Superficie (mq)
A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT			
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
TOTALE			22 250

ATTREZZATURE TURISTICHE SPORTIVE			
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
TOTALE			72 272

VERDE DI TUTELA			
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
TOTALE			51 609

Tipologia	Numero	Stato di attuazione	Superficie (mq)
PARCHEGGIO			



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
TOTALE			34 033

TOTALE ZONE A SERVIZI	220 970
Esistenti	103 122
Di previsione	117 848

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