

PAT 2021



COMUNE/CITTA' DI MONTECCHIO MAGGIORE

Piano di Assetto del Territorio (PAT) - Variante 1
Legge regionale 14/2017 -
Variante di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo

DIMENSIONAMENTO

aprile 2021

Elaborato 03



DIMENSIONAMENTO

Comune di Montecchio Maggiore



ADOZIONE

D.C.C. n. _____ del _____

APPROVAZIONE

D.C.C. n. _____ del _____

Il Sindaco

Gianfranco TRAPULA

L'assessore all'urbanistica

Claudio MEGGIOLARO

Il Segretario comunale

Il Dirigente Servizio Urbanistica

Arch. Francesco MANELLI

Il Caposervizio Servizio Urbanistica

Geom. Luigi SCHIAVO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Lisa DE GASPER

Gruppo di Valutazione

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI

Dott. Sc. Amb. Lucia FOLTRAN

Geologia e Microzonazione Sismica

Geologo Gino LUCCHETTA

MATE SC

Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)

Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911

e-mail: mateng@mateng.it

M O N T E C C H I O M A G G I O R E

VAR 1 P.A.T. – Ir 14/2017

dimensionamento

aprile 2021

RELAZIONE

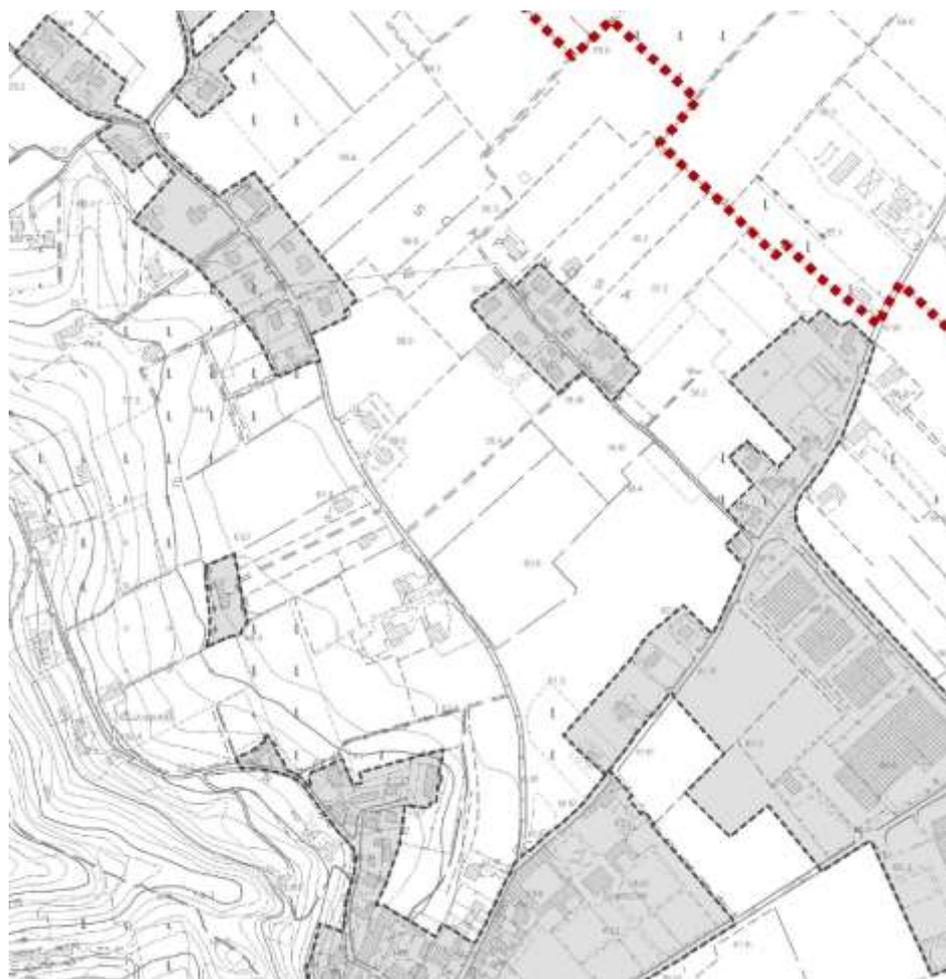
1. PREMESSA.....	5
2. IL PAT VIGENTE.....	7
2.1. I principali condizionamenti del PAT vigente.....	7
2.2. Sintesi del dimensionamento del PAT vigente.....	10
3. LA VARIANTE N. 1 AL PAT.....	11
3.1. Dimensionamento per ATO.....	12

1. Premessa

La legge regionale n. 14 del 2017 sostituisce il parametro della "Superficie Agricola Trasformabile" (SAT) con la quantità massima di "consumo di suolo", ossia il limite massimo di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

La presente Variante aggiorna il dimensionamento del PAT con riferimento alla nuova definizione di "consumo di suolo" codificata dalla legge. Per consumo di suolo si intende "l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, 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." (articolo 2, comma 1, lettera c della LR 14/2017).

Nella presente relazione saranno analizzati e considerati i dati del dimensionamento del PAT relativamente al rapporto SAU/consumo di suolo e alle quantità previste per i singoli ATO.



Estratto Tavola 4.1 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

2. Il PAT Vigente

2.1. I principali condizionamenti del PAT vigente

Pare opportuno definire i principali “condizionamenti” che il PAT determina in rapporto alle previsioni del presente PI in merito al sistema insediativo. In sintesi:

- il dimensionamento del Piano, in rapporto alla suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO);
- il limite quantitativo massimo di superficie agricola utilizzata (SAU) massima trasformabile;
- gli elementi “strutturali” della Carta delle Trasformabilità:
 - a) le aree di urbanizzazione consolidata residenziale, servizi e produttiva (Art. 37 delle Norme Tecniche del PAT);
 - b) l'edificazione diffusa (Art. 40 delle Norme Tecniche del PAT);
 - c) i servizi di interesse comune di maggior rilevanza (Art. 38 delle Norme Tecniche del PAT);
 - d) le linee preferenziali di sviluppo insediativo (Art. 44 delle Norme Tecniche del PAT);
 - e) i limiti fisici alla nuova edificazione (Art. 45 delle Norme Tecniche del PAT);

La superficie agricola massima trasformabile (SAT) con il PI è pari a **20,77 ha** calcolati secondo i criteri forniti dalla Regione e tradotti nel PAT vigente (elaborato 60 Relazione Agronomica, elaborato 21 Tavola 07.02 Carta della Superficie Agricola Utilizzata, art. 50 Norme Tecniche).

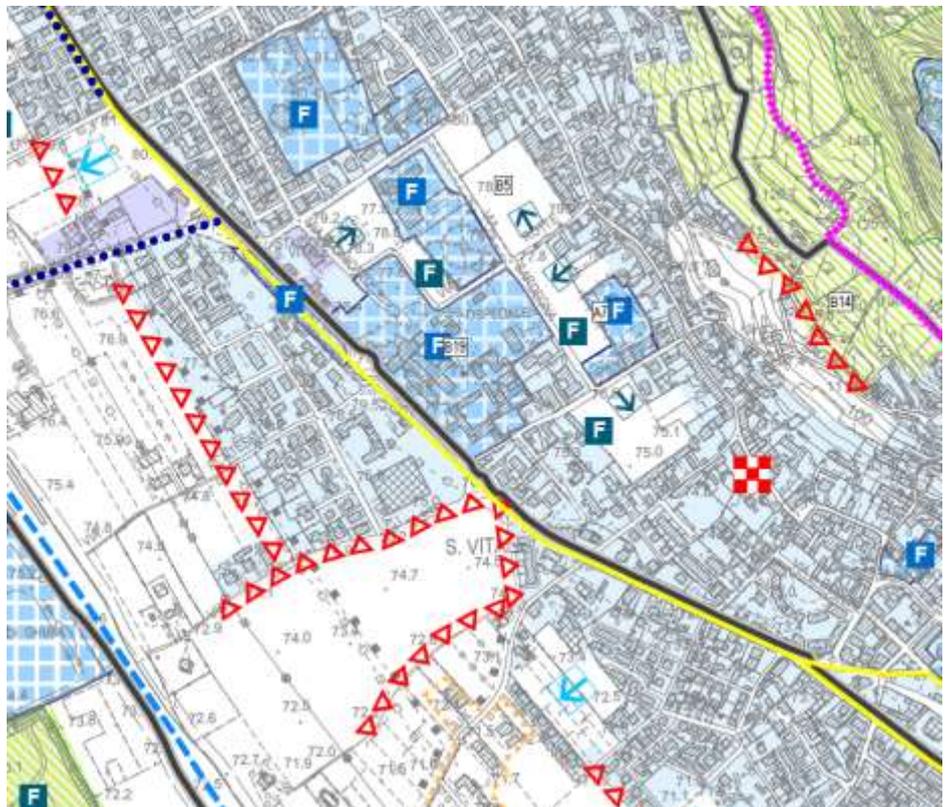
Il PAT suddivide il territorio nei seguenti 8 **Ambiti Territoriali Omogenei** che sono rappresentati in tavola 4 Carta delle Trasformabilità:



- a) A.T.O. dei Centri Urbani:
- A.T.O. n. 1 Montecchio Maggiore Centro
 - A.T.O. n. 2 Montecchio Maggiore Ovest
 - A.T.O. n. 3 Alte Ceccato;
- b) A.T.O. produttivi:
- A.T.O. n. 4 Pedemontana
- c) A.T.O. agricoli e territoriali:
- A.T.O. n. 5 Zona Agricola Est
 - A.T.O. n. 6 Zona Agricola Ovest
 - A.T.O. n. 7 Colli Montecchio
 - A.T.O. n. 8 Colli Berici

Nell'elaborato 57 del PAT "Dimensionamento" si è stimata una superficie trasformabile di SAU pari a circa 130.000 mq (**134.751 mq**), la quale è stata suddivisa tra i vari ATO con la seguente distribuzione:

N. ATO	NOME	SAU (mq)
ATO 1	Montecchio Maggiore Centro	0
ATO 2	Montecchio Maggiore Ovest	65 034
ATO 3	Alte Ceccato	49 948
ATO 4	Pedemontana	0
ATO 5	Zona Agricola Est	19 769
ATO 6	Zona Agricola Ovest	0
ATO 7	Colli Montecchio	0
ATO 8	Colli Berici	0
TOTALE		134 751



Estratto Tavola 4 Carta delle Trasformabilità PAT Montecchio Maggiore

2.2. Sintesi del dimensionamento del PAT vigente

Il Piano di Assetto del Territorio articola e declina le scelte di trasformazione in specifici areali territoriali, individuati sulla base di comuni caratteri insediativi, funzionali, morfologici e ambientali.

La carta della trasformabilità rappresenta, tra le quattro tavole progettuali, quella che contiene le strategie e le azioni specifiche previste dal Piano attraverso le quali orientare le principali trasformazioni, stabilire i livelli di tutela e le modalità di valorizzazione.

Nella tavola 4 viene specificata la suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che rappresentano aree omogenee dal punto di vista della morfologia del costruito, della tipologia edilizia e delle funzioni d'uso in atto.

Per ognuno di questi ambiti territoriali omogenei, detti ATO, sono individuate le azioni strategiche, le opere e gli interventi di particolare rilevanza per il territorio comunale e sono fissati i parametri teorici di dimensionamento e i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali e produttivi ed il relativo fabbisogno di aree per servizi pubblici.

3. LA VARIANTE N. 1 AL PAT

Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo, di standard urbanistici da soddisfare ed aree di riqualificazione e riconversione vengono indicate dal PAT per ogni singolo ATO, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle destinazioni d'uso residenziali, commerciali, produttive e il relativo fabbisogno per aree a servizi.

Il dimensionamento del PAT definisce e quantifica l'offerta abitativa in funzione:

- 1) della capacità residua del PRG vigente, calcolata analizzando lo stato di attuazione delle ZTO del vigente PRG, quindi all'interno della zonizzazione della città consolidata.
- 2) delle trasformazioni previste dal PAT, classificate in funzione del tipo di trasformazione:
 - a) gli ambiti di espansione: caratterizzati dal cambio di destinazione da zona agricola a zona con potenzialità edificatorie di tipo residenziale;
 - b) gli ambiti di riqualificazione: trattasi di sedimi già inseriti all'interno della strumentazione urbanistica comunale (PRG vigente) e che quindi, essendo già dei terreni trasformati, non comportano il consumo di superficie agricola utilizzata (SAU).

L'offerta complessiva del progetto di Piano del PAT risulta quindi essere pari a circa **514.456 mc** (437.956 mc PRG vigente + 76.500 mc PAT), a fronte di una domanda di residenzialità (scenario di Piano) pari a circa 499.200 mc.

La suddivisione di tale quantità all'interno delle località, individuate come ATO Ambiti Territoriali Omogenei, è stata proporzionata rispondendo alle direttive del Documento Preliminare, e l'individuazione del perimetro degli ATO è frutto di una lettura sia morfologica, che demografico-insediativa.

La presente variante 1 conferma le quantità di carico residenziale aggiuntivo e di Aree di riqualificazione assegnate dal PAT vigente per ogni singolo ATO. Relativamente al consumo di suolo i **13.72 ha** assegnati dalla regione sono redistribuiti in maniera proporzionale tra gli ATO 2 3 e 5 che prevedono dal PAT vigente consumo di SAU trasformabile.

N. ATO	NOME	Consumo suolo (mq)
ATO 1	Montecchio Maggiore Centro	0
ATO 2	Montecchio Maggiore Ovest	66 216
ATO 3	Alte Ceccato	50 856
ATO 4	Pedemontana	0
ATO 5	Zona Agricola Est	20 128
ATO 6	Zona Agricola Ovest	0
ATO 7	Colli Montecchio	0
ATO 8	Colli Berici	0
TOTALE		137 200

Nelle Norme Tecniche della Variante 1 al PAT, all'articolo 4 comma 6 è stata confermata la possibilità già prevista dal PAT all'articolo 49 comma 3, che il *PI può apportare variazioni alle quantità di consumo di suolo e del carico urbanistico, assegnate ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10% nel rispetto della quantità massima di consumo di suolo e del dimensionamento del carico urbanistico, previsto per l'intero territorio comunale.*

3.1. Dimensionamento per ATO

Relativamente alle tabelle dell'elaborato numero 57 del PAT "Dimensionamento" sono sostituite dalle seguenti ove è presente la nuova quantità di consumo di suolo massimo ammissibile.

A.T.O.		1	Sistema urbano centrale	
L'A.T.O. n. 1 ha una superficie pari a 2.666.277 mq e comprende il tessuto storico centrale del capoluogo comunale				
Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici mq	
<i>Residenziale</i>	mc	4 500	30 mq / ab	
<i>Commerciale/Direzionale</i>	mq	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	mc	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	mq	0	10%	
<i>Turistico</i>	mc	0	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	30		
<i>Consumo di suolo</i>	mq	0		
<i>Aree di riqualificazione</i>	mq	58 395		

A.T.O.		2	Bordo urbano ovest	
L'A.T.O. n. 2 ha una superficie pari a 4.027.365,3 mq e comprende l'ambito di margine o bordo urbano del capoluogo e localizzabile nei suoi margini ovest e sud-ovest; l'ambito è fascia di intermezza tra il tessuto storico e centrale del capoluogo e la viabilità prevista della SPV				
Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici mq	
<i>Residenziale</i>	mc	49 645	30 mq / ab	
<i>Commerciale</i>	mq	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	mc	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	mq	0	10%	
<i>Turistico</i>	mc	0	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	331		
<i>Consumo di suolo</i>	mq	66 216		
<i>Aree di riqualificazione</i>	mq	89 945		

A.T.O.		3	Alte Ceccato e Strada mercato	
L'A.T.O. n. 3 ha una superficie pari a 3.498.990,5 mq e comprende il sistema insediativo di Alte Ceccato e ancora l'asse della cosiddetta Strada Mercato				
Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici mq	
Residenziale	mc	9 180	30 mq / ab	
Commerciale	mq	0	1 mq / mq Slp	
Direzionale	mc	0	1 mq / mq	
Produttivo	mq	0	10%	
Turistico	mc	0	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	61		
Consumo di suolo	mq	50 856		
Aree di riqualificazione	mq	112 156		

A.T.O.		4	Ambito della produzione	
L'A.T.O. n. 4 ha una superficie pari a 1.570.715,90 mq e comprende il sistema produttivo principale del territorio comunale				
Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici mq	
Residenziale	mc	0	30 mq / ab	
Commerciale	mq	0	1 mq / mq Slp	
Direzionale	mc	0	1 mq / mq	
Produttivo	mq	0	10%	
Turistico	mc	0	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	0		
Consumo di suolo	mq	0		
Aree di riqualificazione	mq	0		

A.T.O.		5	Ambito rurale est	
L'A.T.O. n. 1 ha una superficie pari a 2.421.147,3 mq e comprende l'ambito rurale situato nel margine est del territorio comunale				
Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici mq	
<i>Residenziale</i>	mc	5 355	30 mq / ab	
<i>Commerciale/Direzionale</i>	mq	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	mc	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	mq	0	10%	
<i>Turistico</i>	mc	0	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	36		
<i>Consumo di suolo</i>	mq	20 128		
<i>Aree di riqualificazione</i>	mq	0		

A.T.O.		6	Ambito agricolo ovest	
L'A.T.O. n. 5 ha una superficie pari a 5.837.714,20 mq e comprende l'ambito agricolo situato nel margine ovest del territorio comunale, che si distende con direzione nord-sud.				
Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici mq	
<i>Residenziale</i>	mc	0	30 mq / ab	
<i>Commerciale</i>	mq	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	mc	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	mq	0	10%	
<i>Turistico</i>	mc	0	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	0		
<i>Consumo di suolo</i>	mq	0		
<i>Aree di riqualificazione</i>	mq	0		

A.T.O.		7	Colline di Montecchio Maggiore	
L'A.T.O. n. 5 ha una superficie pari a 9.972.340 mq e comprende il sistema collinare situato a nord del centro storico del capoluogo e comprendente altresì le frazioni e località situate a nord del territorio comunale				
Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici mq	
<i>Residenziale</i>	mc	6 120	30 mq / ab	
<i>Commerciale</i>	mq	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	mc	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	mq	0	10%	
<i>Turistico</i>	mc	0	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	41		
<i>Consumo di suolo</i>	mq	0		
<i>Aree di riqualificazione</i>	mq	0		

A.T.O.		8	Colli Berici	
L'A.T.O. n. 8 ha una superficie pari a 717.961,60 mq e comprende l'ambito di pertinenza dei colli Berici; si presenta come ambito prettamente di natura ambientale e si colloca nel margine sud-est del territorio comunale				
Carico residenziale aggiuntivo			Standard urbanistici mq	
<i>Residenziale</i>	mc	1 700	30 mq / ab	
<i>Commerciale</i>	mq	0	1 mq / mq Slp	
<i>Direzionale</i>	mc	0	1 mq / mq	
<i>Produttivo</i>	mq	0	10%	
<i>Turistico</i>	mc	0	15 mq / 100 mc	
Abitanti teorici	num.	11		
<i>Consumo di suolo</i>	mq	0		
<i>Aree di riqualificazione</i>	mq	0		

P.A.T.				Sintesi			
Carico residenziale residuo PRG				Standard urbanistici mq			
<i>Residenziale</i>		mc	437 956				30 mq / ab
Abitanti teorici							
		num.	2 920				
Carico aggiuntivo PAT				Standard urbanistici mq			
<i>Residenziale</i>		mc	76 500				30 mq / ab
<i>Commerciale</i>		mq	0				1 mq / mq Slp
<i>Direzionale</i>		mc	0				1 mq / mq
<i>Produttivo</i>		mq	0				10%
<i>Turistico</i>		mc	0				15 mq / 100 mc
Abitanti teorici							
		num.	510				
<i>Consumo di suolo</i>		mq	137 200				
<i>Aree di riqualificazione</i>		mq	260 496				