



P.I. 2015



Comune/Città di MONTECCHIO MAGGIORE

Piano Regolatore Comunale - Var. n.01 - L.R. 50/2012
LR 11/2004

PIANO degli INTERVENTI

Elaborato 09

Dimensionamento (estratto)



Data
14.07.2015
Versione
1.0

data
14.07.2015

Comm.
MONT1332

Adozione

Approvazione

Il Sindaco

Milena Cecchetto

Il Segretario

Dr Costanzo Bonsanto

Il Dirigente Servizio Urbanistica

Arch. Francesco Manelli

Il Caposervizio Servizio Urbanistica

Geom. Luigi Schiavo

Progettisti

urbanista Raffaele Gerometta
urbanista Daniele Rallo

Contributi specialistici

ingegnere Lino Pollastri
urbanista Lisa De Gasper
urbanista Fabio Roman
ingegnere Elettra Lowenthal
ingegnere Chiara Luciani
dott. sc. amb. Lucia Foltran
ingegnere Michele Brombal

Premessa al Dimensionamento

La nuova legge urbanistica stabilisce che gli standard devono essere rapportati a 30 mq per abitante teorico incrementando quelli previsto dalla precedente LR 61/85 che erano pari a 27,5mq/ab.

La legge non specifica la suddivisione interna tra le tipologie di standard (scuole, attrezzature comuni, verde-sport e parcheggi). La scelta è lasciata ai comuni nella redazione della strumentazione urbanistica, fermo restando, però i riferimenti "minimi" fissati dal Decreto Interministeriale del 1968 n.1444.

L'art.31 della LURV al punto 3, specifica che le "dotazioni minime di aree per servizi" devono essere almeno pari a:

- a) mq.30 per abitante teorico relativamente alla destinazione residenziale,
- b) mq.10 ogni 100mq di "superficie delle singole zone" relativamente alla destinazione artigianale-industriale,
- c) mq.100 ogni 100mq di "superficie lorda di pavimento" relativamente alla destinazione commerciale-direzionale.

La legge introduce anche novità importanti.

Gli standard possono essere anche realizzati dai privati e convenzionati. Ciò permette di non procedere alla pratica dell'esproprio. Lo standard può inoltre essere ricavato in sede di "perequazione" con la cessione preventivata in sede di piano attuativo. Il comma 6 specifica che "il conseguimento degli standard (...) può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata".

Per la quantificazione numerica la legge riporta il concetto di "abitante teorico" rapportato ai 150mc. (detto anche abitante equivalente).

Il calcolo degli abitanti teorici deve essere effettuato "sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso" (comma 7).

Per i Piani Attuativi sono fissate anche ulteriori regole. I PUA con destinazione residenziale di nuova formazione devono prevedere "spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno 3,0 mq per abitante teorico da insediare".

Il conseguimento degli stessi è assicurato al Comune mediante "la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico".

Qualora all'interno del PUA non sia possibile reperire le aree standard o lo sia solo parzialmente, è consentita la "monetizzazione" oppure la "compensazione", cioè la cessione dell'area da parte del privato in cambio di credito edilizio (art.37).

La legge introduce anche una nuova definizione di standard. Sono considerati standard le attrezzature ed i servizi:

- a) per l'istruzione,
- b) per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari,
- c) per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile,
- d) per le attività culturali, associative e politiche,
- e) per il verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport, i parchi urbani, le aree boscate,
- f) per la libera fruizione per usi collettivi (le piazze, per es.)

g) per i parcheggi, gli spazi di sosta, le attrezzature per la mobilità e la rete dei percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

La verifica del dimensionamento

Il calcolo del dimensionamento degli standard è stato attuato attraverso l'esplicitazione della Domanda e dell'Offerta. Per Domanda si intende il fabbisogno richiesto applicando l'indice per tipologia di standard per abitante teorico. L'Offerta è rappresentata dalle aree presenti e previste nel Piano.

Gli abitanti di riferimento sono la somma di quelli insediati e di quelli insediabili rapportati al parametro di 150mc/ab. Rispetto al totale degli abitanti insediabili (abitanti esistenti e abitanti insediabili nelle aree di nuova previsione o residue del PRG vigente) viene verificato il fabbisogno delle aree a standard secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 11/2004 e D.M. 1444/68) e da quanto definito dal PAT. In particolare:

- il Decreto Ministeriale definisce le seguenti quantità minime di aree a standard:
 - a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - b) mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre;
 - c) mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
 - d) mq 2,50 di aree per parcheggi.
- la L.R. 11/04 definisce un minimo di 30 mq/ab totale di aree a standard, senza suddividerle per tipo di standard;

Come si può evincere dalle tabelle allegare alle presente relazione, l'offerta di piano è la seguente:

Nuova edificazione:

- La Variante n.01 del Piano degli Interventi LR 50/2012 non prevede la definizione di nuove aree a destinazione residenziale.

Si riporta quindi di seguito il quadro di riepilogo dei dati di dimensionamento per le aree oggetto della Variante n.01 al Piano degli Interventi L.R.50/2012.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D2

Zto PI	Numero	Località	Superficie territoriale (mq)	Indice fondiario (mq/mq)	Indice territoriale (mq/mq)	Rapporto di Copertura Fondiario (%)	Superficie di vendita di progetto (mq)	Modalità Attuativa	Note progettuali	H (ml)	Dc (ml)	Df (ml)	Ds (ml)
D2	41	Montecchio Maggiore	15 173				2 500	PUA	n.3 unità commerciali, comunque inferiori singolarmente a 1500 mq di sup. di vendita e in totale non superiore a 2.500 mq, come da autorizzazioni commerciali rilasciate. I dati planivolumetrici dovranno essere quelli relativi al progetto già approvato. Il disegno planivolumetrico non è vincolante.	10.50	7.5	10,0	7.5
D2	22	Montecchio Maggiore	64 696				7 000	PUA	Si rimanda all'atto d'obbligo sottoscritto in data del 25.06.2015	10.00	H/2	10,0	20
D2	19	Montecchio Maggiore	73 191				8 000	PUA	Vedi sagoma ingombro massimo in Tav.2 Var. n.1 PI Si rimanda all'atto d'obbligo sottoscritto in data del 25.06.2015	10.00	5.00	10,0	10
D2	30	Loc. San Clemente	13 000					I.E.	Per i parametri progettuali si rimanda al PdL precedentemente approvato. Si rimanda all'atto d'obbligo sottoscritto in data del 25.06.2015				