



COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA
Città Metropolitana di Venezia

P.I.
Variante n° 5

Elaborato	
A	

RELAZIONE TECNICA

PROGETTAZIONE

UFFICIO TECNICO UNICO
Ing. Gabriele Rorberi
Urb. Luca Rampado

sistemiterritoriali_{sr}

Urb. Marina Pacchiani
Urb. Mirco Battista

Sistema informativo
Urb. Marco Rossato

REDATTO: 02/2021

ADOTTATO: D.C.C. N° 9 DEL 24/02/2021

APPROVATO: D.C.C. N° 43 DEL 28/10/2021

COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA

SINDACO
Alberto Natin

Elaborato aggiornato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni con D.C.C. n. 43 del 28/10/2021

1. PREMESSA

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato con Verbale di Conferenza dei Servizi in data 03.05.2013, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, ed è divenuto successivamente efficace in data 08.06.2013, quindici giorni dopo la pubblicazione sul B.U.R. della Regione Veneto n. 44 del 24.05.2013 della Delibera della Giunta della Provincia di Venezia n. 53 del 03.05.2013 di presa d'atto e ratifica.

L'ultima Variante generale al Piano degli Interventi (indicata in tutti gli atti come seconda Variante al Piano degli Interventi) è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 22.12.2016 ed è entrata in vigore in data 12.01.2017, quindici giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio comunale.

L'Amministrazione Comunale, al fine di concludere il percorso di adeguamento del Piano Regolatore Comunale alla Legge Regionale n. 14/2017 – Legge Regionale sul contenimento del consumo di suolo - parallelamente alla modifica del P.A.T., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 31.07.2019, ha disposto l'avvio delle azioni e operazioni per modificare il Piano degli Interventi. Prima di affrontare più nel dettaglio gli aspetti trattati dalla presente Variante appare opportuno procedere con un quadro sintetico della situazione urbanistica in seguito all'entrata in vigore della Legge Regionale sopra citata.

2. CONSUMO DI SUOLO

I temi del consumo di suolo, del riuso del suolo edificato e della valorizzazione delle aree agricole stanno assumendo ormai da qualche tempo infatti una rilevanza crescente e sono finalmente giunti all'attenzione anche del legislatore, sulla spinta di una maggiore consapevolezza dell'opinione pubblica, del mondo scientifico e delle professioni riguardo al tema dei limiti di un modello di sviluppo, che per molto tempo non si è misurato in modo adeguato con il tema della finitezza delle risorse ambientali e territoriali.

La Legge regionale urbanistica veneta già nel 2004 introdusse un indicatore del consumo di suolo negli strumenti urbanistici comunali ovvero il calcolo della SAU nel PAT e il relativo limite trasformabile con i Piani degli Interventi: tuttavia non sono mai stati emanati specifici atti di indirizzo per il corretto significato di questo “limite trasformabile” lasciando ai comuni una libera interpretazione dello stesso.

La Regione Veneto con la recente LR 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della LR 11/2004” ha pertanto definito ulteriori norme di programmazione dell'uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato.

Con l'entrata in vigore della legge, la Regione ha inteso recepire quanto ormai da tempo era divenuto un fondamento per la Comunità europea, ovvero il riconoscimento del suolo come una risorsa essenzialmente non rinnovabile, caratterizzata da velocità di degrado potenzialmente rapide e processi di formazione e rigenerazione estremamente lenti.

Una presa di coscienza che non vuol bloccare lo sviluppo ed impedire la crescita, ma rendere possibili le trasformazioni in un modo diverso, da quello fin qui seguito, perché quanto fatto in passato ha dimostrato tutto il suo limite, soprattutto nell'incapacità di far fronte al dissesto idrogeologico che recentemente si è manifestato in più di un'occasione. Le parole d'ordine sono trasformazione dell'esistente, riconversione, rigenerazione, azioni queste che non necessitano di altro territorio, si rimane all'interno del costruito per migliorarlo e renderlo più efficiente, eliminando elementi di degrado e incoerenza urbanistica, ridando vita e riutilizzando spazi in modo più consono, produttivo e a ben vedere anche più remunerativo.

Al fine di consentire alla Regione di definire la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali, i Comuni hanno dovuto compilare la Scheda informativa di cui all'Allegato A alla Legge regionale 14/2017 citata: il comune di Campagna Lupia, con apposito provvedimento di Giunta n. 65 del 23/08/2017, ha adempiuto a quanto richiesto individuando gli ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, comma 1, lett. e) e i valori relativi a “superficie territoriale prevista”, “superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso” e “aree dismesse”.

Successivamente con la Variante al P.A.T.I. in adeguamento alla L.R. 14/2017 approvata con D.C.C. 31/2019, l'amministrazione ha provveduto a rettificare il perimetro degli ambiti di urbanizzazione individuati con la precedente D.G.C. n° 65/2017 e ha corretto la quantità massima assegnata di consumo di suolo stabilita dalla D.G.R. n° 668/2018 (Allegato C, capitolo 2 “Ripartizione della quantità massima di suolo per ogni Comune”) attribuendo il valore di 18,81 ha.

Si evidenzia inoltre che:

- il consumo di suolo ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art.2 della L.R. 14/2017 è “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” in sede di gestione del PI, l'ufficio sarà tenuto a monitorarlo in un apposito registro a seguito del rilascio di titoli abilitativi (esempio di registro nella pagina successiva);
- le aree a verde, gioco e sport previste dal P.I. e in generale ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art.12 della L.R. 14/2017 “sono sempre consentiti i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale”;

3. OGGETTO DELLA QUINTA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

L'Amministrazione ha deciso di coinvolgere la cittadinanza tutta al fine di condividere per quanto possibile le nuove scelte pianificatorie. Diversi mesi prima della scadenza delle previsioni inserite nella prima variante al Piano degli Interventi, fissata per il 26 febbraio 2020, ha dato mandato all'ufficio tecnico di pubblicare due bandi, il primo per poter chiedere la conferma di tale previsioni, il secondo per poter proporre nuove manifestazioni di interesse da recepire nella pianificazione urbanistica. Tali bandi si sono aggiunti al bando previsto per legge, quello relativo alle cosiddette varianti verdi, che l'Amministrazione è tenuta a pubblicare ogni anno entro il 31 gennaio per consentire a chiunque sia interessato di richiedere la riclassificazione di aree edificabili in aree agricole o comunque prive di edificabilità.

Tutte le richieste pervenute sono state valutate e quelle ritenute tecnicamente compatibili con la pianificazione urbanistica e con i limiti del consumo di suolo attribuiti dalla Regione al Comune sono confluite nella Variante in oggetto che presenta i seguenti contenuti:

- A. Attribuzione di aree edificabili ad edificazione diretta;
- B. Conferma di aree edificabili interessate da edificazione diretta;
- C. Conferma di aree edificabili interessate da Piano Urbanistico Attuativo;
- D. Stralcio di aree edificabili interessate da edificazione diretta;
- E. Stralcio di aree edificabili interessate da Piano Urbanistico Attuativo;
- F. Modifiche cartografiche incidenti sul consumo di suolo;
- G. Modifiche cartografiche non incidenti sulle volumetrie e sul consumo di suolo;
- H. Modifiche normative;
- I. Modifiche d'ufficio;

Vediamo i singoli punti nel dettaglio. Con riferimento alle carature attribuite o stralciate si indicano solamente quelle che incidono sul dimensionamento del Piano.

A - ATTRIBUZIONE DI AREE EDIFICABILI AD EDIFICAZIONE DIRETTA

Trattasi di 12 manifestazioni di interesse individuate negli elaborati allegati alla presente con i numeri: 080-081-082-083-084-085-086-087-088-089-090-091.

Si è recepita inoltre l'osservazione presentata in data 16/04/2021 protocollo 3735 rubricata con il numero 2.

Totale mc. assegnati: 23.514

Così suddivisi per A.T.O.:

A.T.O. 1:	22.614
A.T.O. 2:	-----
A.T.O. 3:	-----
A.T.O. 4:	900
A.T.O. 5:	-----

Totale mq. Consumo di suolo assegnati: 6.800

Così suddivisi per A.T.O.:

A.T.O. 1:	6.800
A.T.O. 2:	-----
A.T.O. 3:	-----
A.T.O. 4:	-----

A.T.O. 5: -----

Le volumetrie attribuite sono rappresentate negli elaborati grafici parte integrante della variante.

B - CONFERMA DI AREE EDIFICABILI INTERESSATE DA EDIFICAZIONE DIRETTA/P.C.C.

Trattasi di 29 manifestazioni di interesse. Negli elaborati allegati alla presente le manifestazioni sono individuate con i numeri: 003-093-096-097-098-099-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-136-142-143-149-263

Totale mc. confermati: 59.583

Così suddivisi per A.T.O.:

A.T.O. 1:	45.883
A.T.O. 2:	5.100
A.T.O. 3:	1.700
A.T.O. 4:	6.900
A.T.O. 5:	-----

Totale mq. Consumo di suolo confermati: 41.609

Così suddivisi per A.T.O.:

A.T.O. 1:	19.879
A.T.O. 2:	15.819
A.T.O. 3:	600
A.T.O. 4:	5.311
A.T.O. 5:	-----

C - CONFERMA DI AREE EDIFICABILI INTERESSATE DA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Trattasi di 10 manifestazioni di interesse. Negli elaborati allegati alla presente le manifestazioni sono individuate con i numeri: 092-095-118-140-145-157

Totale mc. confermati: 173.753

Così suddivisi per A.T.O.:

A.T.O. 1:	75.582
A.T.O. 2:	98.171
A.T.O. 3:	-----
A.T.O. 4:	-----
A.T.O. 5:	-----

Totale mq. Consumo di suolo confermati: 45.832

Così suddivisi per A.T.O.:

A.T.O. 1:	24.347
A.T.O. 2:	21.485
A.T.O. 3:	-----
A.T.O. 4:	-----
A.T.O. 5:	-----

Le conferme attribuite sono rappresentate negli elaborati grafici parte integrante della variante.

D - STRALCIO DI AREE EDIFICABILI INTERESSATE DA EDIFICAZIONE DIRETTA

Trattasi di 12 manifestazioni di interesse. Negli elaborati allegati alla presente le manifestazioni sono individuate con i numeri: 222-223-224-225-226-231-233-244-249-250-259-260

Totale mc. stralciati:	15.269
Così suddivisi per A.T.O.:	
A.T.O. 1:	7.109
A.T.O. 2:	2.040
A.T.O. 3:	4.080
A.T.O. 4:	2.040
A.T.O. 5:	-----

Le aree oggetto di stralcio della volumetria vengono riclassificate o come “aree a verde privato” o come area agricola.

Gli stralci sono rappresentati negli elaborati grafici parte integrante della variante.

E - STRALCIO DI AREE EDIFICABILI INTERESSATE DA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Trattasi di 8 manifestazioni di interesse. Negli elaborati allegati alla presente le manifestazioni sono individuate con i numeri: 135-232-234-237-242-246

Totale mc. stralciati:	86.566
Così suddivisi per A.T.O.:	
A.T.O. 1:	62.127
A.T.O. 2:	13.763
A.T.O. 3:	-----
A.T.O. 4:	10.676
A.T.O. 5:	-----

Le aree oggetto di stralcio della volumetria vengono riclassificate o come “aree a verde privato” o come area agricola.

Gli stralci sono rappresentati negli elaborati grafici parte integrante della variante.

F - MODIFICHE CARTOGRAFICHE INCIDENTI SUL CONSUMO DI SUOLO

Trattasi di 2 manifestazione di interesse. Negli elaborati allegati alla presente le manifestazioni sono individuate con il numero: 134-137

Totale mq. Consumo di suolo attribuiti:	364
Così suddivisi per A.T.O.:	
A.T.O. 1:	164
A.T.O. 2:	200
A.T.O. 3:	----
A.T.O. 4:	----
A.T.O. 5:	----

Le modifiche sono rappresentate negli elaborati grafici parte integrante della variante.

G - MODIFICHE CARTOGRAFICHE NON INCIDENTI SULLE VOLUMETRIE E SUL CONSUMO DI SUOLO

Trattasi di 7 manifestazioni di interesse. Negli elaborati allegati alla presente le manifestazioni sono individuate con i numeri: 133-156-212-220-221-228-251

Si sono inoltre recepite:

- ❖ l'osservazione presentata in data 28/04/2021 protocollo 4044 rubricata con il numero 6;
- ❖ l'osservazione presentata in data 06/05/2021 protocollo 4325 rubricata con il numero 11;
- ❖ l'osservazione presentata in data 06/05/2021 protocollo 4331 rubricata con il numero 14;
- ❖ l'osservazione presentata in data 06/05/2021 protocollo 4369 rubricata con il numero 17;
- ❖ l'osservazione presentata in data 13/07/2021 protocollo 6652 rubricata con il numero 21;
- ❖ l'osservazione presentata in data 26/07/2021 protocollo 7056 rubricata con il numero 22;
- ❖ l'osservazione presentata in data 10/09/2021 protocollo 8722 rubricata con il numero 26;
- ❖ l'osservazione presentata in data 05/10/2021 protocollo 9527 rubricata con il numero 27;

Le modifiche sono rappresentate negli elaborati grafici parte integrante della variante.

H - MODIFICHE NORMATIVE

Trattasi di 3 manifestazioni di interesse che si possono così sintetizzare:

- ❖ Modifica grado di vincolo edificio schedato con il n. 1.5 lettera b) dell'Elaborato B4;
- ❖ Modifica art. 21 dell'Elaborato B N.T.O.
- ❖ Modifica alla scheda n. 1.2 dell'Elaborato B.4

Si sono inoltre recepite:

- ❖ l'osservazione presentata in data 13/04/2021 protocollo 3617 rubricata con il numero 1, modifica della scheda 409 dell'Elaborato B7;
- ❖ l'osservazione presentata in data 06/05/2021 protocollo 4321 rubricata con il numero 9, modifica dei lotti 168 e 169 dell'Elaborato B10;
- ❖ l'osservazione presentata in data 07/05/2021 protocollo 4384 rubricata con il numero 19, modifica art. 20 dell'Elaborato B N.T.O.;
- ❖ l'osservazione presentata in data 16/08/2021 protocollo 7760 rubricata con il numero 23, modifica della scheda n. 15.38 dell'Elaborato B4;
- ❖ l'osservazione presentata in data 09/09/2021 protocollo 8646 rubricata con il numero 25, modifica art. 23 comma 4 dell'elaborato B N.T.O.;
- ❖ l'osservazione presentata in data 05/10/2021 protocollo 9527 rubricata con il numero 27, modifica del lotto 150 dell'Elaborato B10;

I. MODIFICHE D'UFFICIO

Le modifiche apportate d'ufficio al Piano, anche su indirizzo dell'Amministrazione, hanno interessato sia le Norme Tecniche Operative che gli elaborati grafici.

Con riferimento alle Norme Tecniche Operative il seguente elenco riassume le modifiche principali apportate:

- Sono stati spostati e rinumerati alcuni articoli. Tale operazione si è resa necessaria a causa dell’inserimento ex novo di alcuni articoli e della scelta di strutturare in maniera più organica le Norme.
- Inserimento ex novo dei seguenti articoli:
 - ❖ Art. 2 – Destinazione d’uso degli immobili (importato dal vecchio Regolamento Edilizio);
 - ❖ Art. 3 – Ambito soggetto a particolari norme: Varianti P.R.G./P.I. (per disciplinare ambiti oggetto di varianti puntuali);
 - ❖ Art. 6 – Nuclei residenziali in ambito agricolo (per disciplinare i nuclei inseriti nelle zone C4 dopo il lavoro di approfondimento effettuato sulle zone C4);
 - ❖ Art. 7 – Aggregati edilizi (per disciplinare gli aggregati inseriti nelle zone agricole dopo il lavoro di approfondimento effettuato sulle zone C4);
 - ❖ Art. 9 – Lotti a cubatura predefinita (per disciplinare l’edificazione dei lotti);
 - ❖ Art. 10 – Norme per l’edilizia non residenziale esistente (per disciplinare gli interventi ammissibili per gli edifici contenenti almeno una unità immobiliare non residenziale siti nelle zone a tessuto insediativo omogeneo diverse dalla zona D);
 - ❖ Art. 13 – Ambito nodale (articolo importato dalle norme del P.A.T.);
 - ❖ Art. 27 – Terreni non idonei (articolo importato dalle norme del P.A.T.);
 - ❖ Art. 36 – Ambiti idonei per il miglioramento della qualità territoriale in “Buffer zone” (articolo importato dalle norme del P.A.T.);
 - ❖ Art. 42 – Pertinenze storiche da tutelare (per disciplinare puntualmente tali ambiti);
 - ❖ Art. 52 – Limite viabilità (per definire il limite corretto dal quale computare le distanze per le costruzioni e gli interventi in generale);
 - ❖ Art. 53 – Limite idrografia (per definire il limite corretto dal quale computare le distanze per le costruzioni e gli interventi in generale);
 - ❖ Art. 54 – Impianti di telefonia mobile (importato dal vecchio Regolamento Edilizio);
- Modifica dell’art. 5 – Strumenti di attuazione: inserimento del capo **PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**
- Modifica dell’art. 18 – Zona A: modifica dell’indice di edificabilità fondiaria a seguito del passaggio da volume netto a volume totale
- Modifica dell’art. 19 – Zona B: modifica dell’indice di edificabilità fondiaria a seguito del passaggio da volume netto a volume totale / Eliminazione della zona B2 che, avendo lo stesso indice di edificabilità fondiaria, confluisce nella zona B1
- Modifica dell’art. 20 – Zona C: modifica dell’indice di edificabilità fondiaria a seguito del passaggio da volume netto a volume totale
- Modifica dell’art. 26 – Zona F: distinzione tra Standard e opere di urbanizzazione
- Modifica dell’art. 55 – Fasce di rispetto: inserimento della fascia di attenzione dagli allevamenti e della fascia di rispetto dell’impianto biogas

Con riferimento agli elaborati grafici il seguente elenco riassume le modifiche principali apportate:

- Inserimento di elementi generatori di vincolo/fasce di rispetto derivanti da Strumenti sovraordinati.
- Inserimento di elementi derivanti da cartografie del P.R.G. , vigenti ma mai recepite nel Piano degli Interventi.
- Affinamento delle infrastrutture viarie e dei corsi d’acqua.
- Approfondimento delle zone C4, conformemente a quanto stabilito dalle N.T.A del P.A.T., introducendo la suddivisione tra nuclei residenziali in ambito agricolo e nuclei residenziali in ambito consolidato e riclassificando in aggregati edilizi in area agricola quelle zone prive della totalità delle caratteristiche richieste.

In adempimento alle richieste formulate e nel rispetto dei limiti del consumo di suolo sono state apportate modifiche alle Schede di Intervento – Elaborato B7

L'attuale variante al P.I. comprende anche l'adeguamento cartografico, che non costituisce di per sé variante urbanistica, che si rende necessario al fine di meglio rappresentare in cartografia la situazione urbanistica dell'area di cui al Fg. 19, mapp. 305 e Fg. 18, mapp. 153 del Comune di Campagna Lupia, su cui è già esistente il vincolo finalizzato all'esproprio, relativo alla realizzazione, da parte dell'Ente pubblico competente (Consorzio di Bonifica Acque Risorgive), di un intervento di potenziamento dell'idrovora esistente nella zona, anche in vista di un'eventuale reiterazione del vincolo. A tal fine, e per una migliore individuazione grafica dell'area vincolata all'espropriazione, si provvede a rappresentare graficamente le aree sottoposte al vincolo di cui trattasi, richiamando e/o recependo espressamente la Tavola grafica "03.09 - PLANIMETRIA CATASTALE", datata giugno 2013, facente parte del Progetto definitivo di ricalibratura della rete scolante di bonifica approvato dalla Regione del Veneto con Dgr n° 1746 in data 01.12.2015, dove il vincolo viene, sotto il profilo cartografico, meglio raffigurato nel dettaglio.

4. INVARIANZA URBANISTICA

Il concetto di dimensionamento urbanistico del Piano Regolatore Generale è stato introdotto dall'articolo 3 , comma 1, del D.M. 1444/68:

“Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.”

Il comma citato della legge 765/67, ora abrogato, recitava:

“In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”

Si stabiliva pertanto che ogni abitante, residente o previsto, usufruisse di una determinata quantità di dotazioni di servizi, i cosiddetti “standard urbanistici”. Se per i residenti il calcolo degli standard era semplice, essendo sufficiente moltiplicare il numero degli stessi per le quantità indicate al comma 2 del medesimo art. 3 del D.M. 1444/68, per i nuovi abitanti, da determinare nella formazione degli strumenti urbanistici, era necessario individuare la quantità di volume mediamente idonea per ciascun nuovo abitante. Tale quantità veniva indicata, al successivo comma 3, in 80 mc di volume vuoto per pieno con la possibilità di aggiungere ulteriori 20 mc per “*le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)*” per un totale di mc. 100/abitante.

Sulla base dei criteri sopra indicati venivano individuate nei Piani Regolatori le relative zone territoriali omogenee, come definite all'art. 4 del D.M. 1444/68.

Nella realtà tuttavia, come avvenuto per la totalità dei Comuni, nel Piano Regolatore di Campagna Lupia ci si è discostati dalla definizione di volume vuoto per pieno considerando fin dal 1985 il volume netto e introducendo in seguito una serie di scomputi che hanno consentito ulteriormente di escludere dal computo del volume varie tipologie di spazi e locali a carattere accessorio.

Questo progressivo scostamento poggiava essenzialmente sulla considerazione che il carico urbanistico non è strettamente collegato al volume vuoto per pieno, in quanto l'aggiunta di locali accessori alle abitazioni, unitamente allo spessore dei muri e dei solai, non determina un aumento del numero di abitanti, ritenuto invece direttamente collegato alla quantità di volume utile.

RIFERIMENTI NORMATIVI

La Regione Veneto, con Delibera di Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 - “*Recepimento del Regolamento Tipo in base all'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'articolo 4, comma 1 – sexies del D.P.R. 380/2001*” –, oltre a stabilire un termine per l'adeguamento da parte dei Comuni del Regolamento Edilizio allo schema di Regolamento Edilizio-tipo, ha dato mandato ai Comuni, nell'ambito della propria autonomia, al fine di assicurare l'invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali, di adottare specifici provvedimenti che individuino le modalità di trasposizione dei parametri edificatori previsti negli strumenti urbanistici vigenti conseguenti l'applicazione delle nuove edificazioni unificate.

Tutto ciò con l'ulteriore “vincolo” di cui al comma 3 dell'articolo 48 della L.R. 11/2004:

“I Comuni utilizzano in ogni caso le nuove definizioni ai fini della determinazione dei parametri e dei coefficienti necessari per l'approvazione della variante al cui al comma 4”

La variante citata è la variante di adeguamento dello Strumento Urbanistico Generale alla L.R. 14/2017 – legge regionale sul consumo di suolo.

ATTI DELIBERATIVI

Il Comune di Campagna Lupia, in ottemperanza alle norme citate:

- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 30.04.2019 è stata adottata la Variante allo Strumento Urbanistico Generale –P.A.T. –in adeguamento alla L.R.14/2017;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 31.07.2019 è stata approvata la Variante allo Strumento Urbanistico Generale –P.A.T.I. –in adeguamento alla L.R.14/2017;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 23.12.2019 è stato approvato il R.E.C. - REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE adeguato al Regolamento Edilizio-Tipo (R.E.T.), di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni-Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con D.G.R.V. 22 novembre 2017, n. 1896;

COEFFICIENTI DI TRASPOSIZIONE

Con la presente Relazione, parte integrante della quinta variante al Piano degli Interventi, variante che conclude l'adeguamento del Piano Regolatore Comunale alla legge regionale sul consumo di suolo, si tratta pertanto di introdurre opportuni coefficienti correttivi per passare dall'attuale parametro – il VOLUME NETTO – al parametro di riferimento del nuovo Regolamento – il VOLUME TOTALE o VOLUMETRIA COMPLESSIVA - senza che tale passaggio incida sulla determinazione degli standard urbanistici per abitante

P.R.G. / P.I. VIGENTE

Per **Volume dell'edificio** (art. 8 del Regolamento Edilizio con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 26.01.2015, attualmente vigente) si intende *“la somma dei volumi fuori terra computati con le seguenti modalità - prodotto delle superfici nette per le relative altezze nette con la precisazione che per i piani seminterrati le altezze nette sono computate per la sola misura emergente rispetto alla quota zero - misurata al netto di [...]”*

Per la determinazione del numero degli abitanti il volume viene poi diviso per 150 mc/ab , valore teorico per abitante introdotto dall'art. 22 della L.R. 61/1985.

P.I. a seguito approvazione QUINTA VARIANTE

Per **Volume totale o volumetria complessiva** (art. 2 del Regolamento Edilizio – parte prima) si intende il *“Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda”*.

Per **Superficie totale** (art. 2 del Regolamento Edilizio – parte prima) si intende la *“Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio”*.

Per **Altezza lorda** (art. 2 del Regolamento Edilizio – parte prima) si intende la *“Differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura”*

Per la determinazione del coefficiente di conversione si è proceduto calcolando, per ognuna delle tipologie residenziali previste (edificio unifamiliare – edificio bifamiliare – edificio a schiera – edificio a blocco), il volume netto al lordo degli scomputi previsti dalle Norme. Si è poi provveduto a calcolare il volume lordo applicando un ulteriore coefficiente aggiuntivo determinato sulla base dei progetti presentati nel corso degli ultimi due anni.

E' risultato un coefficiente medio pari a 3,4.

Sulla base di tale coefficiente sono stati riconvertiti i volumi previsti per i Piani Urbanistici Attuativi, i comparti e per i lotti di cubatura predefinita e sono stati rideterminati gli indici per le zone a tessuto insediativo omogeneo:

Z.T.I.O	P.R.G.	P.I.
A	2,50	5,00
B1	3,00	5,00
B3	1,00	3,40
C1	2,00	6,80
C2	1,20	4,10
C3	1,00	3,40
C6	1,00	3,40

Il volume da considerare ai fini della determinazione degli standard è il Volume Totale. Per la determinazione del numero degli abitanti teorici il Volume Totale va diviso per 510.

5. DATI GENERALI VARIANTE

CONSUMO DI SUOLO

A) Consumo di suolo attribuito dalla Regione Veneto al Comune	mq. 188.100
B) Consumo di suolo previsto dal P.I. Vigente	mq. 391.800
C) Consumo di suolo attribuito mediante atterraggio crediti	mq. 18.000
D) Consumo di suolo attribuito per ambiti nodali	mq. 5.000
E) Consumo di suolo attribuito a seguito di richiesta di conferme di aree a intervento diretto / P.C.C.	mq. 41.609
F) Consumo di suolo attribuito a seguito di richiesta di conferme di aree soggette a P.U.A.	mq. 45.832
G) Consumo di suolo attribuito a seguito di richiesta di modifiche cartografiche	mq. 364
H) Consumo di suolo attribuito a seguito di manif. d'interesse	mq. 6.500
I) Consumo di suolo attribuito d'ufficio per conferma PUA	mq. 41.213
J) Consumo di suolo attribuito d'ufficio per conferma lotti	mq. 22.200
K) Consumo di suolo confermato/attribuito con la Variante n° 5	mq. 181.018
L) Consumo di suolo stralciato con la Variante n 5 (B-K)	mq. 210.782
M) Consumo di suolo residuo (A-K)	mq. 7.082

CUBATURE

N) Cubatura attribuita dalla Regione Veneto (P.A.T.)	mc. 823.668
O) Cubatura prevista dal P.I. Vigente	mc. 522.954
P) Cubatura confermata/attribuita con la Variante n° 5	mc. 394.716
Q) Cubatura stralciata con la Variante n° 5	mc. 128.238
R) Cubatura residua (N-P)	mc. 428.952

Per il dimensionamento nel dettaglio si rimanda alle tabelle seguenti relative ai volumi attribuiti per ogni singolo ATO, ai mq. di consumo di suolo attribuiti ed agli standard urbanistici.