



PAT2020  **COMUNE DI ROVEREDO DI GUÀ**

Piano di Assetto del Territorio (PAT) - variante 1

Legge regionale 14/2017 -

Variante di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo

DIMENSIONAMENTO

maggio 2020

Elaborato 03



DIMENSIONAMENTO

Comune di Roveredo di Guà



COMUNE DI ROVEREDO DI GUÀ
Via Dante Alighieri, 10 - Roveredo di Guà (VR)

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. ___ del ____

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. ___ del ____

Il Sindaco

Antonio PASTORELLO

Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

Il responsabile, Moreno BONINSEGNA, architetto

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica

Raffaele GEROMETTA, urbanista

Daniele RALLO, urbanista

Lisa DE GASPER, urbanista

Valutazione idraulica

Lino POLLASTRI, ingegnere

Gruppo di Valutazione

Elettra LOWENTHAL, Ingegnere

Lucia FOLTRAN, Dott. Sc. Amb.

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

R O V E R E D O D I G U À

VAR 1 P.A.T. – Ir 14/2017

dimensionamento

maggio 2020

RELAZIONE

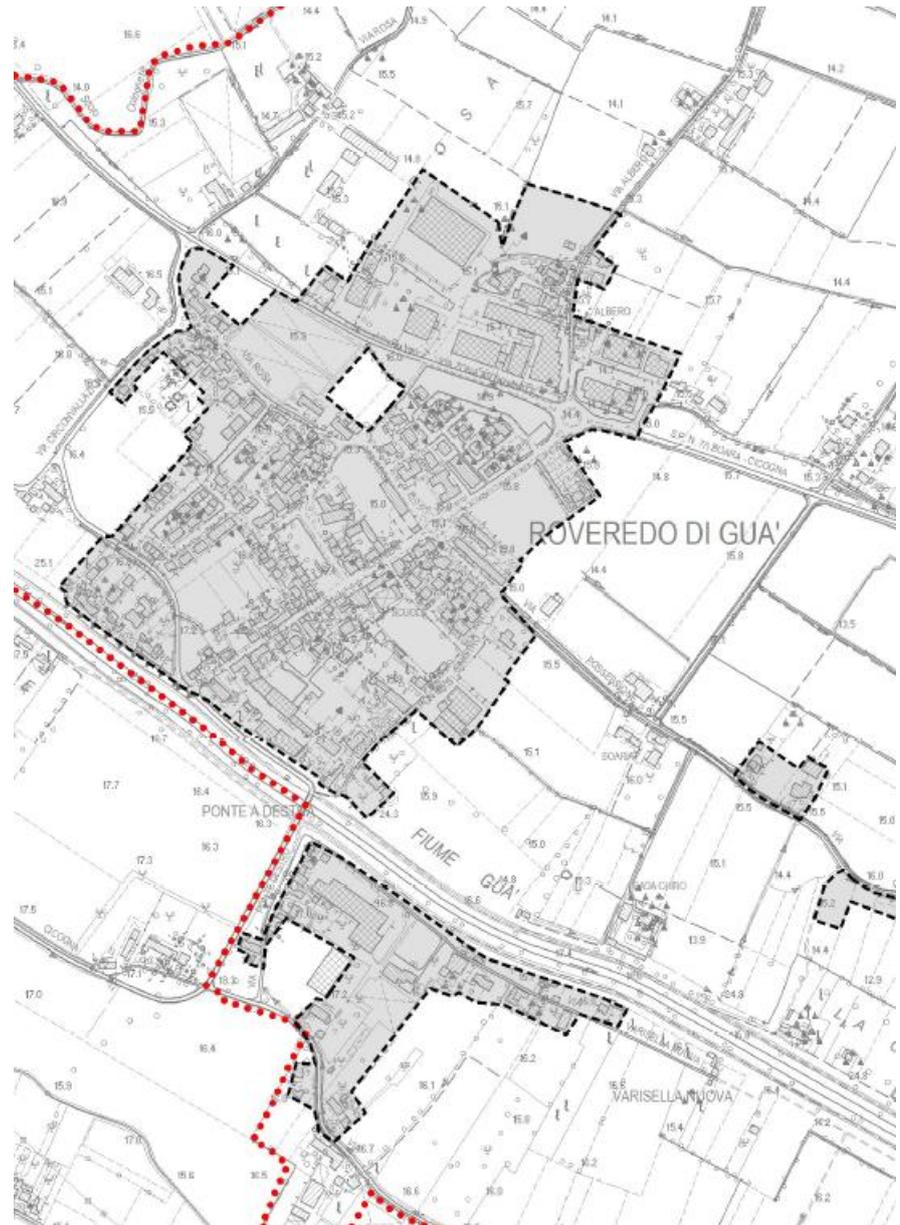
1. PREMESSA.....	5
2. IL PAT VIGENTE.....	7
2.1. I principali condizionamenti del PAT vigente.....	7
2.2. Sintesi del dimensionamento del PAT vigente.....	9
3. LA VARIANTE N. 1 AL PAT.....	16

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).

Come già descritto il comune di Roveredo di Guà è dotato di uno strumento di livello strutturale intercomunale PATI insieme al comune di Pressana. Nella presente relazione saranno analizzati e considerati i dati del dimensionamento del PATI 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 PATI 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 “vincolanti” della Carta delle Trasformabilità:
 - a) le aree di urbanizzazione consolidata (Art. 30 delle Norme Tecniche del PATI);
 - b) le aree di urbanizzazione diffusa (Art. 31 delle Norme Tecniche del PATI);
 - c) le aree di riqualificazione e riconversione (Art. 25 delle Norme Tecniche del PATI);
 - d) i programmi complessi (Artt. 33 e 34 delle Norme Tecniche del PATI);
 - d) le linee preferenziali di sviluppo insediativo (Art. 29 delle Norme Tecniche del PATI);
 - e) i limiti fisici alla nuova edificazione (Art. 32 delle Norme Tecniche del PATI);

La superficie agricola massima trasformabile (SAT) con il PATI è pari a **11,13 ha** calcolati secondo i criteri forniti dalla Regione e tradotti nel PAT vigente (art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione ed elaborato numero A6 *Relazione Tecnica e di Progetto*).

Il PATI suddivide il territorio di Roveredo di Guà nei seguenti 3 **Ambiti Territoriali Omogenei** che sono rappresentati in tavola 4 Carta delle Trasformabilità:



- ATO 1R Cicogna che comprende la frazione posta ad est del territorio comunale ai confini con i comuni di Montagnana Pojana Maggiore ; in tale ambito è situata anche la zona produttiva;
- ATO 2R Agricolo – case sparse che comprende il resto del territorio a vocazione agricola;
- ATO 3R Capoluogo Roveredo che comprende il centro capoluogo.

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

RESIDENZA E SERVIZI

Il sistema insediativo di Roveredo di Guà è strutturato sull'impianto urbano a disegno nucleare del Capoluogo, sui nuclei insediativi minori, su un insieme di corti rurali di pregio paesaggistico-ambientale sparse nel territorio comunale, sui complessi di valore architettonico-monumentale, delle Ville Venete.

Il Capoluogo denota un'organizzazione incentrata sui tre nuclei distinti del centro storico, i complessi di valore storico monumentale della chiesa e i complessi delle Ville Venete.

L'impianto dei centri storici e delle limitrofe aree urbane consolidate del capoluogo e dei restanti nuclei insediativi è incentrato su un assetto organizzativo con propri sistemi di servizi, che tuttavia non riescono a sopperire alla mancanza di un vero luogo centrale di aggregazione quale elemento cardine dell'identità urbana dei nuclei insediativi, anche a causa dell'attuale strutturazione del sistema di accessibilità, circolazione e sosta.

Il PATI vigente determina il dimensionamento suddiviso tra stato attuale e carico aggiuntivo per ogni singolo ATO con i seguenti numeri:

ATO 1R Cicogna



ATO 1R						mq. 570.023,30		
	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PATI		
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq
Residenziale	120	33.476	9.000	40	1.200	160	4.800	-28.676
ATO 1R						Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	
Totali						160	4.800	

ATO 2R Agricolo – case sparse

ATO 2R						mq. 9.174.549,4		
	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PATI		
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq
Residenziale	208	1.383	62.000	31	930	239	7.170	5.787
ATO 2R						Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	
Totali						282	7.170	

ATO 3R Capoluogo Roveredo



ATO 3R								mq. 544.493	
	Stato Attuale		Carico aggiuntivo			PATI			
	Abitanti n°	Standards mq	mc	nuovi abitanti 200 mc/ab	nuovi standards 30 mq/ab	Abitanti futuri n°	Standards futuri mq	differenza standards mq	
Residenziale	1.192	36.803	90.000	400	1200	1592	47.760	10.957	
Residenziale : Programmi complessi				-----	-----	-----	-----		
ATO 3R						Abitanti futuri n°	Standards futuri mq		
Totali						1592	47.760		

Gli abitanti teorici aggiuntivi di PATI sono pari **471** unità calcolando un valore teorico di 200 mc / abitante teorico, per un totale di 1.991 abitanti complessivi. I nuovi standard aggiuntivi totali sono pari a **59.730 mq**.

Il dimensionamento per la parte residenziale è concentrato prevalentemente sulla ATO 3 che include il centro capoluogo; una quota inferiore di dimensionamento viene destinata alla zona agricola, e al centro abitato più piccola di Cicogna.

DIMENSIONAMENTO PATI ROVEREDO DI GUA' - CARICO AGGIUNTIVO PER ATO						
ATO	NOME		RESIDENZIALE MC	PRODUTTIVO MQ	COMMERCIALE MQ	ABITANTI TEORICI (200 mc/ab)
1	1R Cicogna	Residenziale	9 000	0	0	40
2	2R Agricolo – case sparse	Agricola	62 000	0	0	31
3	3R Capoluogo Roveredo	Residenziale	90 000	0	0	400
TOTALE			161 000	0	0	471

Nelle tabelle del dimensionamento relative agli ATO, non è stata destinata una quota di SAU trasformabile per ogni ambito, lasciando libertà al PI di distribuire la quantità massima di consumo di suolo.

La presente variante 1 conferma sia le quantità carico aggiuntivo sia la scelta già fatta dal PATI non indicando il limite massimo di consumo di suolo per ATO, lasciando la distribuzione dei **11,06 ha** alla discrezionalità dei Piani degli Interventi.

PRODUTTIVO

Per il sistema produttivo, sia per l'impianto sorto lungo la S.P. , a raccordo e continuità con la limitrofa area produttiva di Pressana, che per l'impianto produttivo di Roveredo di Guà, marcato dall'attraversamento dell'asse viario di connessione territoriale , il P.A.T.I. si pone l'obiettivo di una riqualificazione e riorganizzazione complessiva con realizzazione di un sistema di aree a verde, parcheggi

e piste ciclabili, elementi di arredo, equipaggiamenti arborei, confermando solamente le quantità di aree produttive già previste dal PRG e non prevedendo nessun carico aggiuntivo a destinazione produttiva, artigianale, commerciale, direzionale.

In corso di redazione della scheda informativa ai sensi della LR 14/2017, sono state stimate le seguenti quantità di aree produttive non attuate, relative alla pianificazione vigente:

DIMENSIONAMENTO PATI ROVEREDO DI GUA' - RESIDUO PRG VIGENTE PER ATO				
ATO	NOME		PRODUTTIVO MQ	COMMERCIALE MQ
1	1R Cicogna	Residenziale	85 000	0
2	2R Agricolo – case sparse	Agricola	0	0
3	3R Capoluogo Roveredo	Residenziale	11 000	0
TOTALE			96 000	0

Le potenzialità edificatorie del PATI relativamente alla destinazione residenziale/produttiva, sono confermate; i mq di consumo di suolo stimati nella scheda LR 14/2017 pari a circa 23 ha, dovranno essere ricondotti ad un massimo consumo di circa 11 ha. Come era già previsto dal PATI (SAU di 11,13 ha), una parte di queste potenzialità edificatorie dovranno ricadere in territori già urbanizzati compresi negli AUC, o potranno derivare dalla riconversione di aree degradate o già compromesse.

3. LA VARIANTE N. 1 AL PAT

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Roveredo di Guà determinata dalla Regione con DGR n. 668 del 15/05/2018 è pari a **11,06 ettari** e risulta così calcolata:

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06=-0,10=-1%; 0,11+14=-1,5%)	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
19	23066	Roveredo di Guà	Verona	22,93	13,76	80,00%	11,01	0,50%	0,00%	0,00%	11,06	

Estratto Tabella dell'Allegato C della DGR n. 668 del 15/05/2018

A partire dai 22,93 ettari desumibili dalla superficie territoriale prevista dalla scheda del PATI ovvero:

aree previste dal PAT a dest residenziale	mq 202.333 +
aree previste dal PAT a dest produttiva	mq 96.000 -
aree trasformate o in corso a dest residenziale	mq 32.000 -
aree trasformate o in corso a dest produttiva	mq 37.000 =
TOTALE	mq 229.333

l'Allegato C della DGR n. 668 del 15 maggio 2018 stabilisce per il Comune Roveredo di Guà una serie di parametri correttivi:

- rientra tra i Comuni a classe sismica 4 media = (incremento di 0,5%);
- non rientra tra i Comuni ad alta tensione abitativa (nessuna riduzione percentuale);

- rientra tra i Comuni con rapporto varianti verdi / superficie territoriale pari a zero (nessuna riduzione e/o incremento percentuale).

che fissano la quantità massima di consumo della scheda del PAT di suolo in **11,06 ettari** confermando di fatto la quantità di SAU trasformabile del PATI (11,14 ha).

Si evidenzia, con riferimento alla quantità massima di suolo trasformabile con il PI, che la DGR n. 668/2018 prevede specificatamente che “il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio” tra l’incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo e la superficie rinaturalizzata.