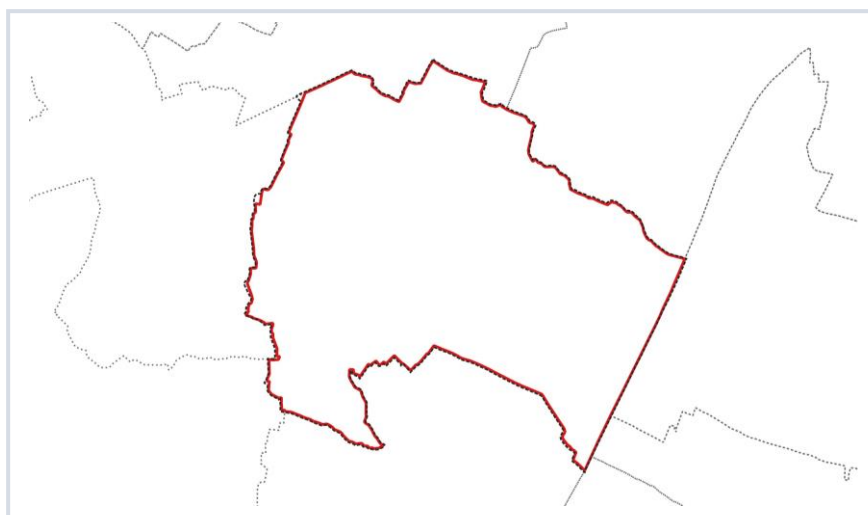




P.I. PIANO DEGLI INTERVENTI

Oggetto: SECONDA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Data redazione: OTTOBRE 2025



R01

RELAZIONE TECNICA

Sindaco	FEDERICO BARBERATO
Resp. Serv. Tecnici Ufficio tecnico	LEONARDO MINOZZI, VALENTINA ANDREAZZO, PAOLA ZORDAN, SARA DARIO
Progettista	STEFANO MARIA DOARDO
Collaborazione	SIMONE CONZ - ANDREA ZORZ - GIULIA MINTO
Consulenze specialistiche	CARLO PIAZZI, ENRICO BIASIOLO

Terre s.r.l.

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7
+39 041 2682230 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

1. PREMESSA.....	5
1.1 Oggetto della variante	5
1.2 Elaborati della variante	6
2. OGGETTO 1: AGGIORNAMENTO DELLA STRUTTURA DEL PIANO	7
2.1 Descrizione generale della riorganizzazione della strutture del piano	7
2.2 Riorganizzazione normativa	8
2.3 Aggiornamento degli elaborati 1:2000: Destinazioni e modalità d'uso	13
2.4 Tabella di raffronto denominazioni vigente - variante	14
2.5 Eccezioni: Riclassificazioni puntuali	20
3. OGGETTO 2: RECEPIMENTO DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE	26
3.1 I temi della variante	26
3.2 Elenco delle modifiche	28
3.3 Inquadramento urbanistico delle modifiche introdotte alla cartografia di piano	35
Modifica n. 1	35
Modifica n. 2	40
Modifica n. 3	46
Modifica n. 4	52
Modifica n. 5	57
Modifica n. 6	62
Modifica n. 7	67
Modifica n. 8	72
Modifica n. 9	77
Modifica n. 10	82
Modifica n. 11	87
Modifica n. 12	92
Modifica n. 13	97
Modifica n. 14	102
Modifica n. 15	107
Modifica n. 16	112
Modifica n. 17	117
Modifica n. 18	122
Modifica n. 19	127
Modifica n. 20	132
Modifica n. 21	137
Modifica n. 22	142
Modifica n. 23	147
Modifica n. 24	152
Modifica n. 25	158
Modifica n. 26	164
Modifica n. 27	169

Modifica n. 28.....	174
Modifica n. 29.....	179
Modifica n. 30.....	184
Modifica n. 31.....	190
Modifica n. 32.....	195
Modifica n. 33.....	200
Modifica n. 34.....	205
Modifica n. 35.....	210
Modifica n. 36.....	215
Modifica n. 37.....	220
Modifica n. 38.....	225
Modifica n. 39.....	230
Modifica n. 40.....	235
Modifica n. 41.....	240
Modifica n. 42.....	245
Modifica n. 43.....	250
Modifica n. 44.....	255
Modifica n. 45.....	260
Modifica n. 46.....	265
4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO.....	270
4.1 Verifica della volumetria residua.....	270
4.2 Verifica Consumo di Suolo.....	274
4.3 Verifica impermeabilizzazione.....	275

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della variante

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 01/02/2024, di presa d'atto del Documento Programmatico Preliminare, l'Amministrazione Comunale ha avviato il percorso di revisione del Piano Regolatore Generale (PRG) a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il Documento Programmatico ha definito in modo puntuale le finalità, gli obiettivi e i temi da affrontare, precisando che, per la complessità e l'articolazione degli stessi, l'aggiornamento della pianificazione comunale si sarebbe sviluppato attraverso più varianti consequenziali.

La Variante n. 1, adottata con deliberazione consiliare, è stata inquadrata come variante tecnica. Come riportato nella premessa della relativa relazione, essa ha avuto quale obiettivo principale la definizione di una prima base tecnica per le successive varianti, risolvendo le incompatibilità emerse con l'approvazione del PAT e aggiornando il quadro della pianificazione attuativa, con particolare riferimento alla disciplina regionale sulla decadenza delle aree soggette a PUA dopo cinque anni.

La Variante n. 2 si colloca in continuità con la precedente, completando il percorso di aggiornamento e di riallineamento della struttura del piano e affrontando in modo organico il tema delle manifestazioni di interesse. Essa introduce, pertanto, le modifiche alla pianificazione operativa conseguenti all'accoglimento delle istanze presentate dalla cittadinanza in risposta allo specifico bando comunale, ritenute ammissibili in quanto coerenti con la disciplina del PAT e con il quadro programmatico definito dal Documento Programmatico Preliminare.

La Variante n. 2 si articola lungo due direttrici principali:

1. **Oggetto 1: Aggiornamento e riallineamento della struttura del Piano**, sia nella parte normativa che negli elaborati grafici: si tratta di modifiche che non comportano effetti di natura "territoriale", ovvero che non incidono su disciplina, parametri o carature urbanistiche, ma che riorganizzano l'apparato normativo e gli elaborati di dettaglio alla scala 1:2000, rendendoli coerenti con la zonizzazione vigente alla scala 1:5000 e con la disciplina del D.M. 1444/1968.
2. **Oggetto 2: Modifiche puntuali derivanti dalle manifestazioni di interesse**: adeguamenti conseguenti all'accoglimento delle richieste pervenute dai cittadini, ritenute coerenti con gli obiettivi pianificatori del Documento Programmatico e compatibili con la disciplina del PAT ed articolate per comodità di lettura in sette temi in relazione ai diversi effetti pianificatori.

La Variante n. 2 si configura complessivamente come una variante di carattere non strutturale, finalizzata alla semplificazione e manutenzione dell'apparato normativo e grafico del Piano. Essa non modifica l'impostazione generale del PRG, né i suoi indici e parametri urbanistici, ma interviene per:

- rendere più chiara e coerente la disciplina attraverso il riallineamento delle norme alle Zone Territoriali Omogenee (ZTO) del D.M. 1444/1968;
- assicurare una maggiore leggibilità e applicabilità del Piano, semplificando la corrispondenza tra norme e cartografia;
- accogliere richieste puntuali di interesse locale, nell'ambito delle classiche manifestazioni di interesse presentate dalla cittadinanza che riguardano principalmente:
 - precisazione dei perimetri delle aree edificate e delle situazioni di edificazione diffusa;
 - aggiornamenti della disciplina attuativa, per migliorarne la chiarezza e la coerenza con le norme edilizie;
 - riconversione di attività produttive cessate, in coerenza con gli indirizzi del PAT e del Documento Programmatico Preliminare.

Queste richieste sono in gran parte localizzate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, evitando quindi nuovi impatti significativi sul territorio agricolo o naturale.

1.2 Elaborati della variante

ELABORATI VARIANTE N2		
<i>N° Elaborato</i>	<i>Nome elaborato</i>	<i>note</i>
R01	Relazione Tecnica e Programmatica	
R02	Repertori Cartografici e normativi di variante	
R03	Asseverazione idraulica	
R04	Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS	
R05	Format screening-specifico VINCA	
ELABORATI DEL PI		
<i>N° Elaborato</i>	<i>Nome elaborato</i>	<i>note</i>
2.1	NORME TECNICHE OPERATIVE	
2.2	Registro dei crediti edilizi	
2.3.1	PI – Tavola A (scala 1:5000)	
2.3.2	PI – Tavola B (scala 1:5000)	
2.5.1	PI – Tavola 1 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.5.2	PI – Tavola 2 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.5.3	PI – Tavola 3 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.5.4	PI – Tavola 4 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.5.5	PI – Tavola 5 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.5.6	PI – Tavola 6 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.5.7	PI – Tavola 7 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.5.8	PI – Tavola 8 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.5.9	PI – Tavola 9 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.5.10	PI – Tavola 10 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.5.11	PI – Tavola 11 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.5.12	PI – Tavola 12 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.5.13	PI – Tavola 13 – Destinazioni e modalità d’uso (scala 1:2000)	
2.6	Schede edifici di interesse storico Ambientale – art.36	
2.7	Schede Id – Attività Produttive Diffuse (art.38)	Allegato N.O
2.8	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (art.52)	
2.9	Disciplina Particolareggiata Abano Civitas (art.16)	Allegato N.O
2.10	Schede Repertorio dei Piani attuati (art.20)	Allegato N.O
2.11	Schede Ambiti di edificazione Diffusa (art.35)	Allegato N.O

Elaborati del PI vigente modificati dalla variante

Elaborati del PI Vigente non modificati dalla variante

2. OGGETTO 1: AGGIORNAMENTO DELLA STRUTTURA DEL PIANO

2.1 Descrizione generale della riorganizzazione della strutture del piano

Con la seconda variante al PRG si intende compiere un ulteriore passo nel percorso di completo aggiornamento e riallineamento della struttura ed organizzazione del piano.

Non si tratta di stravolgere la disciplina del Piano, né di modificare indici, parametri o l'impostazione strutturale complessiva, bensì di semplificare e rendere più agevole la lettura e l'applicazione delle norme, assumendo come riferimento strutturale la zonizzazione di cui al D.M. 1444/1968. Tale zonizzazione, confermata anche da recenti disposizioni normative, rappresenta infatti l'unico quadro condiviso e riconosciuto per l'articolazione dei piani urbanistici comunali.

Il PRG vigente presenta oggi una articolazione complessa:

- da un lato è già presente una zonizzazione alla scala 1:5000 coerente con le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) del D.M. 1444/1968, che tuttavia ha sino ad oggi avuto valore meramente ricognitivo;
- dall'altro, la disciplina urbanistica è organizzata per "luoghi soggetti a regole generali" e "luoghi soggetti a regole specifiche", rappresentati alla scala 1:2000 e raggruppati in "sistemi territoriali" (Tav. 2.4), cui corrispondono diverse denominazioni, destinazioni d'uso, parametri urbanistici (indice fondiario, altezza) e rimandi a repertori normativi.

Con la Variante n. 1 si era già provveduto a ridisegnare le ZTO alla scala 1:5000 (Tav. 2.3) rendendole coerenti con la disciplina attuativa riportata negli elaborati di dettaglio alla scala 1:2000 (Tav. 2.5), demandando a una successiva variante il ripristino della relazione normativa diretta tra disciplina attuativa e zonizzazione DM 1444.

La Variante n. 2 realizza ora questo passaggio, riallineando in modo completo le norme e la cartografia alla zonizzazione vigente alla scala 1:5000 e alle definizioni del D.M. 1444/1968.

In sintesi, la Variante n. 2 attua le seguenti operazioni di miglioramento:

1. Riorganizzazione della normativa:

- Le norme non sono più articolate per "sistemi territoriali" ma direttamente per Zone Territoriali Omogenee (ZTO) di cui al D.M. 1444/1968 (zone A, B, C, D, E e relative sottozone).
- I "luoghi" già raggruppati nei sistemi vengono rinominati con la corretta denominazione di zona.
- Non vi è alcuna modifica dei contenuti normativi di dettaglio (indici, parametri, destinazioni d'uso), che rimangono invariati: cambia solo la modalità di organizzazione e denominazione.

2. Aggiornamento delle tavole di dettaglio (scala 1:2000):

- Le etichette riportano ora la corretta denominazione di zona (es. A, B, C, D, E), mentre restano invariati tutti i contenuti (indici, parametri, usi).
- Unica precisazione: l'altezza, precedentemente espressa in metri lineari, viene sostituita dal numero di piani, mantenendo la piena corrispondenza tra i due valori, al fine di semplificare l'applicazione della norma e renderla coerente con il Regolamento Edilizio.

3. Eccezioni puntuali:

Alcune aree, per localizzazione o caratteristiche specifiche, vengono ricondotte a una diversa zona omogenea.

Anche in questi casi, tuttavia, non vi è alcuna variazione degli indici e dei parametri già previsti nelle relative etichette, che rimangono immutati.

Criterio di fondo:

L'azione di Aggiornamento e riallineamento della struttura del Piano non produce effetti di carattere territoriale, né introduce modifiche quantitative o qualitative agli indici urbanistici. Essa rappresenta un'operazione di riallineamento tecnico e di semplificazione, con l'obiettivo di rendere il Piano più chiaro, leggibile e coerente con la zonizzazione di riferimento stabilita dal D.M. 1444/1968.

2.2 Riorganizzazione normativa

2.2.1 LA DISCIPLINA DELLA ZONIZZAZIONE NEL PI VIGENTE

Le norme di attuazione del Piano degli Interventi (PI) vigente sono organizzate secondo l'impostazione del PRG, che nella tavola 2.4 individua i "sistemi".

Gli obiettivi, gli usi e i tipi di intervento sono definiti dalla specifica "Disciplina generale dei sistemi".

Il territorio comunale risulta pertanto suddiviso in:

SH – sistema alberghiero-termale;

SA – sistema ambientale;

SR – sistema della residenza;

SP – sistema dei luoghi della produzione e dei servizi.

All'interno dei "sistemi" il PRG distingue due principali categorie:

a. Luoghi soggetti a regole generali

Le norme sono definite dalla Disciplina generale dei sistemi, con modalità di intervento, destinazioni d'uso e parametri edificatori riportati nei cartigli delle tavole 2.5 "Usi e modalità d'intervento".

In questa categoria ricadono:

C – aree consolidate: parti del territorio prevalentemente edificate, con tessuto urbano già definito.

L – aree lungo strada: nuclei sparsi edificati ai margini della viabilità esistente, non funzionali all'attività agricola.

C1e – aree edificate localizzate ai margini della viabilità esistente, esterne ai centri edificati.

N – aree di nuova edificazione: parti del territorio edificabili, non costruite, con urbanizzazione parziale.

A – aree agricole-ambientali: parti non urbane del territorio, funzionali all'attività agricola, articolate in:

Aa agricola produttiva;

Ab di formazione dell'ambiente boschivo;

Ac agricola di conservazione;

Ap parco agricolo;

Ai area agricola inedificabile (art. 7 LR 4/2015).

S – aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente edificate.

V e P – aree pubbliche o di uso pubblico non edificate (parchi, giardini, sport, parcheggi, viabilità interna PUA).

v e p – aree private non edificate, con destinazione a giardini e parcheggi privati.

RP – piani attuativi attuati, con opere di urbanizzazione collaudate e decorsi i termini dell'art. 20 LR 11/2004.

L'elaborato 2.10 "Repertorio dei piani attuati" contiene le relative schede ricognitive.

Strade – viabilità secondo Codice della Strada e art. 45 Regolamento Edilizio.

b. Luoghi soggetti a regole specifiche

Le norme sono definite dai repertori normativi ("Disciplina dei luoghi soggetti a regole specifiche"), che riportano destinazioni d'uso e parametri edificatori.

Rientrano in questa categoria:

PA – aree soggette a strumento urbanistico attuativo approvato.

PN – aree soggette a Progetto Norma.

PP – aree soggette a Piano Particolareggiato.

(*) – aree di interesse storico-ambientale.

Id – aree produttive diffuse.

K – aree con destinazioni diverse (commercio, terziario, artigianato artistico e di servizio).

AR01 "Abano Civitas" – area centrale urbana con disciplina particolareggiata.

ACP – attività complementari al parco (RP16 e RP17).

RP – repertorio dei piani attuati riclassificati.

Varianti verdi (art. 7 LR 4/2015) – aree private rese inedificabili.

2.2.2 LA DISCIPLINA DELLA ZONIZZAZIONE NELLA VARIANTE

L'impostazione del PI vigente, sebbene articolata e sistematica, non si raccordava con la zonizzazione prevista dal DM 1444/1968, né con la rappresentazione cartografica in scala 1:5000 del PI vigente, generando difficoltà applicative.

La variante ha operato una riclassificazione e semplificazione normativa, con due obiettivi principali:

- Stabilire un raccordo con le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) di cui al DM 1444/1968.
- Integrare norme ed elaborati grafici, garantendo coerenza tra disciplina normativa e rappresentazione cartografica.

In concreto, l'azione svolta è consistita in una ridenominazione dei "luoghi" in "zone" di cui al DM 1444, mantenendo inalterati indici e parametri edificatori. Non si è trattato quindi di una variante di disciplina, ma di una semplificazione di lettura e applicazione del piano.

La nuova struttura prevede che:

- Nelle norme, al Titolo 1 viene riportata la disciplina generale di zona (non più per sistemi).
- Negli elaborati in scala 1:5000 sia rappresentata la zonizzazione per ZTO.
- Negli elaborati in scala 1:2000 i precedenti "luoghi" siano rinominati come sottozone della ZTO di appartenenza, con etichetta che riporta denominazione, indice, numero di piani o rimando ai repertori specifici.

Restano confermati e integrati nelle corrispondenti norme di zona:

- le schede delle attività produttive,
- le schede degli edifici storico-testimoniali,
- i PUA attuati,
- gli altri repertori normativi di riferimento.

In conclusione:

Prima: disciplina organizzata per sistemi (SH, SA, SR, SP) e luoghi, con regole generali e specifiche separate.

Dopo la variante: disciplina ricondotta alle ZTO del DM 1444, con luoghi trasformati in sottozone delle ZTO, mantenendo invariati indici e parametri ma semplificando la leggibilità e l'applicazione delle

L'INDICE DELLE NORME RIORGANIZZATE È IL SEGUENTE

TITOLO 2 ZONIZZAZIONE

Capo 1 Definizioni e articolazione

Art. 15 Zone territoriali Omogenee

Capo 2 Città consolidata

Art. 16 ZTO A1 Area centrale urbana "Abano Civitas – AR.01"

Art. 17 ZTO A2 Edifici e pertinenze storiche nella Città

Art. 18 ZTO B1 Zone di completamento residenziali

Art. 19 ZTO B2 Zone di completamento miste

Art. 20 ZTO B3 Zone di completamento del Repertorio dei PUA Attuati

Art. 21 ZTO B4 Zone delle pertinenze residenziali

Art. 22 ZTO C1 Lotti liberi dei PUA attuati

Art. 23 ZTO C1.E Zone residenziali esterne ai centri edificati

Art. 24 ZTO C2 Zone residenziali di progetto

Capo 3 Città produttiva, terziaria e turistica

Art. 25 ZTO D1 Zone industriali e artigianali in completamento

Art. 26 ZTO D2 Zone commerciali e direzionali

Art. 27 ZTO D3 Zone alberghiere

Capo 4 Spazi aperti

Art. 28 ZTO E1 Zone agricole produttive

Capo 5 Città dei servizi

Art. 29 ZTO Aree pubbliche o d'uso pubblico

- Art. 30 ZTO FA Aree per l'istruzione di base
- Art. 31 ZTO FB Aree di interesse comunale
- Art. 32 ZTO FC Aree a parco, gioco e sport
- Art. 33 ZTO FD Parcheggi
- Art. 34 ZTO FE Aree per servizi a carattere territoriale

TITOLO 3 DISCIPLINA DEI LUOGHI SOGGETTI A REGOLE SPECIFICHE

- Art. 35 Aree di edificazione diffusa
- Art. 36 Edifici di interesse storico-ambientale
- Art. 37 Edifici non più funzionali al fondo
- Art. 38 Attività produttive diffuse
- Art. 39 Varianti Verdi

2.2.3 ALTRI CONTENUTI NORMATIVI

Oltre alla disciplina della zonizzazione sono stati aggiornati e riorganizzati il Titolo 1 relativo alle disposizioni generali:

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1 Oggetto ed elaborati di Piano

- Art. 1 Finalità e contenuti
- Art. 2 Elaborati del Piano degli Interventi
- Art. 3 – Attuazione ed efficacia

Capo 2 Definizioni e parametri

- Art. 4 Definizioni parametri urbanistici e edilizi
- Art. 5 Definizioni distanze
- Art. 6 Categorie funzionali e destinazioni d'uso

Capo 3 Attuazione del Piano degli Interventi

- Art. 7 Intervento Edilizio Diretto (IED)
- Art. 8 Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- Art. 9 – Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione
- Art. 10 Parcheggi pubblici e privati

Capo 4 Istituti Giuridici

- Art. 11 Perequazione urbanistica e contributo straordinario
- Art. 12 Credito edilizio e registro
- Art. 13 Compensazione urbanistica
- Art. 14 Accordi pubblico privati (APP)

E i titoli relativi ai vincoli e fasce di rispetto, le disposizioni finali e transitorie, per i quali si tratta di recepire le disposizioni di legge e preordinate nonché trasporre i contenuti enunciati nelle norme di attuazione del PAT

TITOLO 4 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Capo 1 Fasce di rispetto

- Art. 40 Stradale
- Art. 41 Ferroviaria
- Art. 42 Cimiteriale
- Art. 43 Elettrodotti
- Art. 44 Metanodotti
- Art. 45 Idraulica-consortile
- Art. 46 Pozzi termali

Capo 2 Vincoli

Art. 47 Vincoli sui beni culturali e paesaggistici

Art. 48 Architetture del 900

Art. 49 Siti di Importanza Comunitaria e Zona di Protezione Speciale

TITOLO 5 GESTIONE DEL PI

Art. 50 Consumo di suolo e registro dei crediti edilizi e di naturalizzazione

TITOLO 6 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 51 Poteri di deroga

Art. 52 Edifici in contrasto

Art. 53 Coordinamento con RET e Piani di Settore

Art. 54 Norme di salvaguardia

Art. 55 Normativa previgente conservata e normativa abrogata

Art. 56 Disposizioni finali e transitorie

2.2.4 LE INTEGRAZIONI NORMATIVE

Come sopra evidenziato, l'apparato normativo del PI vigente è stato integralmente ripreso dalla variante, che ha operato una riorganizzazione degli articoli raggruppandoli con riferimento alle diverse ZTO di appartenenza. Tale operazione non ha comportato alcuna modifica dei contenuti disciplinari, né degli indici e parametri urbanistici, e pertanto non produce variazioni sugli effetti territoriali derivanti dall'applicazione delle norme.

Nell'ambito di questa riorganizzazione si è tuttavia resa necessaria l'integrazione di alcuni articoli, al fine di recepire contenuti normativi già previsti dal PAT ma non presenti nella disciplina del PI vigente.

Le integrazioni introdotte riguardano in particolare la disciplina degli strumenti funzionali al governo e alla gestione del PI, così come definiti dal PAT in conformità con le disposizioni legislative sovraordinate.

Tali articoli sono stati collocati nel **Capo 4 delle Norme Tecniche Operative, relativo agli istituti giuridici del PI**, e riguardano in particolare:

Art. 11 – Perequazione urbanistica e contributo straordinario

Art. 12 – Credito edilizio e registro

Art.14 – Accordi pubblico-privato

Per quanto riguarda invece il **Titolo 2 – Zonizzazione**, le modifiche e integrazioni apportate sono le seguenti:

a. Art. 28 – ZTO E (zone agricole)

La variante n. 1 al PI aveva già aggiornato la zonizzazione alla scala 1:5000, eliminando le sottozone agricole e riconducendole ad un'unica zona, in coerenza con i contenuti del PAT e con i disposti della L.R. 11/2004.

La variante n. 2 completa questa azione, eliminando gli articoli relativi alle sottozone e introducendo una disciplina unitaria per le zone agricole, in recepimento dei contenuti normativi del PAT.

b. Art. 35 – Aree di edificazione diffusa

La variante n. 2 al PI introduce la disciplina delle aree di edificazione diffusa individuate dal PAT.

Il PAT, infatti, definisce come edificazione diffusa principalmente le aree già classificate come ZTO C1e dal PRG previgente, con alcune eccezioni:

- in alcuni casi gli ambiti comprendono sia aree C1e sia aree limitrofe urbanizzate con caratteristiche analoghe;
- in casi più rari si tratta di piccoli nuclei insediativi in zona agricola non riconosciuti dal PRG.

Il principio stabilito dal PAT prevede che:

- Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti, precisa il perimetro degli ambiti di edificazione diffusa documentandole e disciplinandole mediante apposita scheda valutando la possibilità di individuare all'interno degli ambiti di edificazione diffusa e lotti di completamento a volumetria predefinita
- Il PAT Individua in TAV. 04 - Carta delle Trasformabilità, come "ambiti di edificazione diffusa" le aree classificate Z.T.O. C1 e speciali dal vigente PRG. Il PI potrà riconfermarne i parametri (nel caso il perimetro non sia variato rispetto al PRG vigente), od adeguarli a quelli sotto indicati per i nuclei residenziali in zona agricola.

ovvero

- per gli ambiti di edificazione diffusa coincidenti con le ZTO C1e continui a valere la disciplina del PI vigente;
- negli altri casi la disciplina venga definita tramite apposita Scheda Norma predisposta dal PI.

Sulla base di tali indirizzi, la variante ha predisposto l'art. 35 nel seguente modo:

Art. 35 Aree di edificazione diffusa

1. Il PI recepisce gli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PAT e ne disciplina l'attuazione secondo le disposizioni del presente articolo.
2. Per le aree di edificazione diffusa individuati dal PAT il cui **perimetro coincide con quello delle Zone Territoriali Omogenee C1e** (fatte salve le condizioni di flessibilità definite dal PAT) continua ad applicarsi la disciplina del vigente PI relativa alle medesime zone, a cui si rimanda integralmente.
3. Per gli ambiti di edificazione diffusa **che ricomprendono ulteriori aree oltre alle ZTO C1E**, il PI predispone apposita Scheda Norma di cui all'allegato 2.11 che disciplina in dettaglio le modalità di intervento.
4. Le Schede Norma possono prevedere:
 - a. la conferma della disciplina vigente per le aree classificate come ZTO C1e, qualora il perimetro non subisca modifiche significative;
 - b. l'individuazione di lotti a volumetria predefinita, per i quali sono stabiliti parametri edilizi e urbanistici specifici;
 - c. l'individuazione di lotti di pertinenza di edifici esistenti, per i quali è ammesso l'ampliamento entro una volumetria massima prefissata;
 - d. l'introduzione di ulteriori prescrizioni e precisazioni progettuali e attuative, coerenti con gli obiettivi di qualità urbana e paesaggistica del PAT e del PI.
5. In assenza di Scheda Norma, per le aree di edificazione diffusa diverse dalle ZTO C1e non è ammessa nuova edificazione, salvo quanto previsto per gli ampliamenti di legge degli edifici esistenti

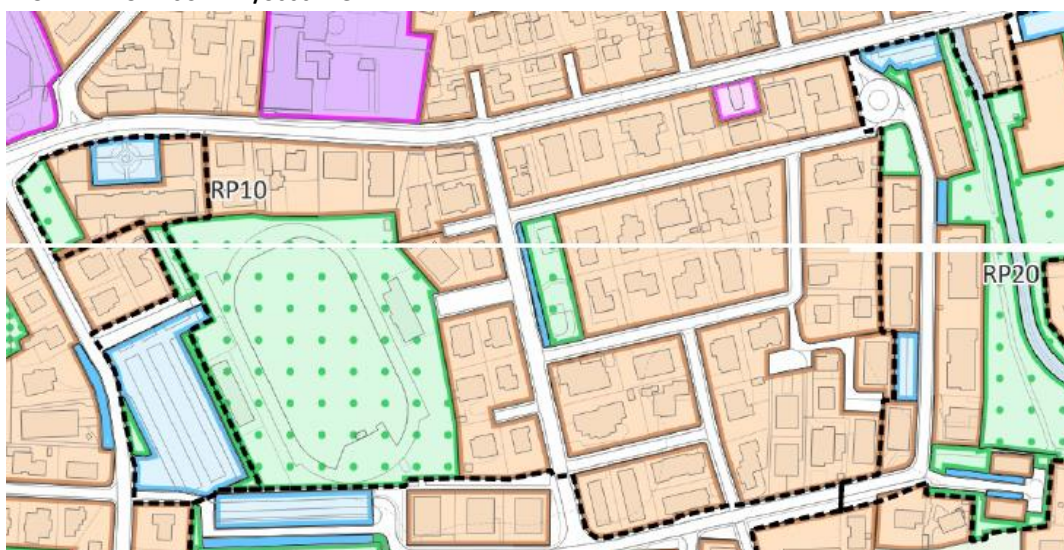
2.3 Aggiornamento degli elaborati 1:2000: Destinazioni e modalità d'uso

Il primo obiettivo della variante è stato quello di allineare la zonizzazione rappresentata negli elaborati in scala 1:5000 e 1:2000, assumendo in entrambi i casi come riferimento la classificazione prevista dal DM 1444/1968.

La zonizzazione al 1:5000 era già stata aggiornata e resa coerente in occasione della variante n. 1, mentre la cartografia al 1:2000 era rimasta ancorata alle denominazioni dei cosiddetti "luoghi".

Con la variante n. 2 si è quindi provveduto a ristabilire il completo allineamento tra tutti gli elaborati di piano, garantendo una corrispondenza univoca e coerente tra zonizzazione generale e di dettaglio.

ZONIZZAZIONE SCALA 1/5000 VIGENTE



DESTINAZIONI E DISCIPLINA D'USO SCALA 1/2000 - VIGENTE



DESTINAZIONI E DISCIPLINA D'USO SCALA 1/2000 - VARIANTE



2.4 Tabella di raffronto denominazioni vigente- variante

Nella tabella seguente è riportato il raccordo tra la denominazione dei “luoghi” nelle tavole alla scala 1:2000 del PI vigente e la nuova denominazione che tali aree assumono nella variante.

Nel PI vigente, negli elaborati 1:2000 “Usi e modalità di intervento”, ad ogni “luogo” è associata un’etichetta contenente: la denominazione della zona, la numerazione progressiva, l’altezza massima, l’indice fondiario.

Questa impostazione, che garantisce una immediata leggibilità del piano, è stata mantenuta anche nella variante. In particolare, per quanto riguarda gli elaborati grafici, l’operazione si è limitata a una ridenominazione delle zone, lasciando inalterate:

- le destinazioni d’uso,
- le modalità di intervento,
- i parametri riportati nelle etichette (indice fondiario e numero di piani).

Ne consegue che la variante non ha comportato alcuna modifica di indici e parametri, ma ha semplicemente aggiornato la denominazione delle zone, ora allineata alla zonizzazione alla scala 1:5000 e ai dettami del DM 1444/1968.

Nella tabella seguente, la prima colonna riporta la denominazione di zona del PI vigente, mentre l’ultima colonna riporta la denominazione assunta nella variante.

PI VIGENTE			PI VARIANTE	
Luoghi e Modalità d'uso	Descrizione	ZTO 1/5000 vigente	Riclassificazione Sottozone al 2000	Rif N.O
AR.01	Disciplina particolareggiata dell'area urbana centrale Abano Civitas Ar.01 Etichetta che rimanda alla disciplina particolareggiata	A	A1 Etichetta che rimanda alla disciplina particolareggiata	Art.16
* n.	Edifici storico testimoniali e relative pertinenze con scheda puntuale. Identificato l'ambito di pertinenza e riportata etichetta che rimanda al repertorio	A	A2 in tavola viene riportato l'ambito di pertinenza dell'edificio storico testimoniale quest'ultimo indetificato con asterisco ed il numero edificativo che rimanda al repertorio	Art. 17
C-R	Parti del territorio prevalentemente edificate con tessuto urbano già definito e destinazione d'uso residenziale. Etichetta in tavola con indici e parametri	B	B1 Etichetta in tavola con indici e parametri senza alcuna variazione	Art. 18
C-M	Parti del territorio prevalentemente edificate con tessuto urbano già definito e destinazione d'uso mista Etichetta in tavola con indici e parametri	B	B2 Etichetta in tavola con indici e parametri senza alcuna variazione	Art. 18
C -RP	Parti del territorio realizzate mediante Piani attuativi attuati, con opere realizzate, collaudate e cedute. Etichetta con modalità d'uso senza indici e parametri, le etichette riportate in cartografia rimandano al repertorio dei piani attuativi.	B	B3 Etichetta con modalità d'uso senza indici e parametri, le etichette riportate in cartografia rimandano al repertorio dei piani attuativi.	Art. 20
C – vg o C-pp	Parti del territorio prevalentemente non edificato con destinazione d'uso a verde giardino privato e parcheggi privati pertinenziali. Etichetta che rimanda alla modalità d'uso verde o parcheggio.	B	B4 Etichetta che rimanda alle modalità d'uso verde o parcheggio	Art. 21
C1-RP	Parti del territorio realizzate mediante Piani attuativi attuati, con opere realizzate, collaudate e cedute, con lotti liberi. Etichetta con modalità d'uso senza indici e parametri, le etichette riportate in cartografia rimandano al repertorio dei piani attuativi.	C	C1 Etichetta con modalità d'uso senza indici e parametri, le etichette riportate in cartografia rimandano al repertorio dei piani attuativi.	Art. 22

PI VIGENTE			PI VARIANTE		
Luoghi e Modalità d'uso	Descrizione	ZTO 1/5000 vigente	Riclassificazione Sottozone al 2000	Rif N.O	
	C1.e	Zone residenziali consolidate esterne ai centri edificati. Etichetta con rimando al repertorio	C1.e	C1.e Etichetta con rimando al repertorio	Art. 23
	PA n. PP n. PN n.	Parti di territorio in corso di edificazione soggette a piani urbanistici attuativi. Etichette che rimandano alle schede di previsione dei piani attuativi in previsione	C2	C2 Etichette che rimandano alle schede di previsione dei piani attuativi in previsione	Art. 24
	NR n.	Parti di territorio in corso di edificazione soggette a permesso di costruire convenzionato. Etichette che rimandano al repertorio dei permessi di costruire convenzionati.	C2	C2 Etichette che rimandano al repertorio dei permessi di costruire convenzionati.	Art. 24
ZONE PRODUTTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI E ALBERGHIERE	PN 19 PA 17 PP8	Parti di territorio in corso di edificazione con destinazione produttiva/artigianale soggette a piano urbanistico attuativo. Etichette che rimandano alle schede di previsione dei piani attuativi in previsione	D	D1 Etichette che rimandano al repertorio dei permessi di costruire convenzionati.	Art. 25
	C-Tu	Aree per zone direzionali Etichetta con indici e parametri	D	D2-Tu Etichetta con indici e parametri	Art. 26
	C-Tp	Aree per pubblici esercizi Etichetta con indici e parametri	D	D2-Tp Etichetta con indici e parametri	Art. 26
	C-Td	Aree per distributori carburanti Etichetta con modalità d'uso	D	D2 -Td Etichetta con modalità d'uso	Art. 26
	C-Tc	Aree per attrezzature commerciali Etichetta con indici e parametri	D	D2-Tc Etichetta con indici e parametri e riferimenti repertori piani attuati	Art. 26
	K n.	Edifici normati con specifiche norme Etichetta con repertorio	D	D2-Kn. Etichetta con repertorio	Art. 26
	NH	Parti di territorio realizzate o in previsione con destinazione alberghiera termale (H). Etichetta individua aree di nuova realizzazione, indici e parametri sono nelle norme.	D3	D3 Etichetta individua nuova realizzazione o realizzate, indici e parametri sono nelle norme.	Art. 27
	CH	Parti di territorio realizzate o in previsione con destinazione alberghiera termale (H). Etichetta individua indici e parametri sono nelle norme.	D3	D3 Etichetta individua nuova realizzazione o realizzate, indici e parametri sono nelle norme.	Art. 27

PI VIGENTE			PI VARIANTE		
Luoghi e Modalità d'uso	Descrizione	ZTO 1/5000 vigente	Riclassificazione Sottozona al 2000	Rif N.O	
	C-Tr	Parti di territorio realizzate ricettiva non termale (Td) Etichetta in tavola con indici e parametri	D3	D3 - Td Etichetta che rimanda al repertorio senza modificare indici e parametri	Art. 27
ZONE AGRICOLE	Aa	Aree agricole produttive Etichetta individua la zona agricola	E	E1 Etichetta individua la zona agricola	Art. 28
	Ab	Area agricola di formazione dell'ambiente boschivo Etichetta individua la zona agricola	E	E1 Etichetta individua la zona agricola	Art. 28
	Ac	Area agricola di conservazione Etichetta individua la zona agricola	E	E1 Etichetta individua la zona agricola	Art. 28
	Ap	Area parco agricolo Etichetta individua la zona agricola	E	E1 Etichetta individua la zona agricola	Art. 28
	Ai	Area agricola inedificabile Etichetta individua la zona agricola	E	E1 Etichetta individua la zona agricola, vengono introdotti i perimetri delle varianti verdi con altro layer	Art. 28
	L-R	Area Lungostrada	E	E1 L Etichetta individua la zona agricola, si rimanda al repertorio normativo indici e parametri	Art. 28
ZONE DEI SERVIZI	S-Sb	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente edificate destinate all'istruzione di Base Etichetta in tavola con indici e parametri	Fa	Fa.Sb Etichetta in tavola con indici e parametri invariata	Art. 30
	S-Sas	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente edificate destinate ai servizi socioassistenziali, sanitari Etichetta in tavola con indici e parametri	Fb	Fb. Sas Etichetta in tavola con indici e parametri invariata	Art. 31
	S-Sc	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente edificate destinate al cimitero Etichetta in tavola con indici e parametri	Fb	Fb. Sc Etichetta in tavola con indici e parametri invariata	Art. 31
	SS-Sd	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente edificate	Fb	Fb. Sd Etichetta in tavola con indici e parametri invariata	Art. 31

PI VIGENTE			PI VARIANTE	
Luoghi e Modalità d'uso	Descrizione	ZTO 1/5000 vigente	Riclassificazione Sottozone al 2000	Rif N.O
	destinate alla cultura e allo spettacolo Etichetta in tavola con indici e parametri			
S-Sm	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente edificate destinate ai servizi amministrativi Etichetta in tavola con indici e parametri	Fb	Fb. Sm Etichetta in tavola con indici e parametri invariata	Art. 31
S-Sr	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente edificate destinate ai servizi di culto Etichetta in tavola con indici e parametri	Fb	Fb. Sr Etichetta in tavola con indici e parametri invariata	Art. 31
S-Sra	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente edificate destinate ai servizi per gli anziani Etichetta in tavola con indici e parametri	Fb	Fb. Sra Etichetta in tavola con indici e parametri invariata	Art. 31
S-St	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente edificate destinate ai servizi tecnici Etichetta con modalità d'uso	Fb	Fb. St Etichetta in tavola con indici e parametri invariata	Art. 31
V- Vg	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente non edificate destinate al verde giardino Etichetta con modalità d'uso	Fc	Fc. Vg Etichetta con modalità d'uso	Art. 31
C- Vg	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente non edificate destinate al verde giardino Etichetta con modalità d'uso	Fc	Fc. Vg Etichetta con modalità d'uso	Art. 32
C -vs	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente non edificate destinate impianti sportivi scoperti	Fc	Fc.Vs Etichetta con modalità d'uso e richiami a repertori speciali	Art. 32
Nn.- vs	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente non edificate destinate impianti sportivi scoperti	Fc	Fc.Vs Etichetta con modalità d'uso e richiami a repertori speciali	Art. 32
V-Vs	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente non edificate destinate impianti sportivi scoperti	Fc	Fc.Vs Etichetta con modalità d'uso e richiami a repertori speciali	Art. 32
V-Vsg	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente non edificate destinate impianti sportivi scoperti speciali	Fc	Fc.Vs Etichetta con modalità d'uso e richiami a repertori speciali	Art. 32

PI VIGENTE			PI VARIANTE	
Luoghi e Modalità d'uso	Descrizione	ZTO 1/5000 vigente	Riclassificazione Sottozone al 2000	Rif N.O
V-Vsb	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente non edificate destinate impianti sportivi scoperti speciali	Fc	Fc.Vs Etichetta con modalità d'uso e richiami a repertori speciali	Art. 32
V-Vp	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente non edificate destinate a parco	Fc	Fc. Vp Etichetta con modalità d'uso	Art. 32
S-Ss	Aree pubbliche o di uso pubblico destinate ai servizi sportivi Etichetta con modalità d'uso	Fc	Fc.Ss Etichetta con modalità d'uso	Art. 32
V-Vb	Aree pubbliche o di uso pubblico destinate a aree boscate Etichetta con modalità d'uso	Fc	Fc.Vb Etichetta con modalità d'uso	Art. 32
P-Pp	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente non edificate destinate parcheggi speciali	Fd	Fd Etichetta con modalità d'uso e richiami a repertori speciali	Art. 33
P-Pps	Aree pubbliche o di uso pubblico prevalentemente non edificate destinate parcheggi speciali	Fd	Fd Etichetta con modalità d'uso e richiami a repertori speciali	Art. 33
S-Sh	Servizi ospedalieri e sanitari Etichetta con modalità d'uso	Fe	Fe.Sh Etichetta con modalità d'uso	Art. 34
S-Si	Servizi per l'istruzione superiore Etichetta con modalità d'uso	Fe	Fe.Si Etichetta con modalità d'uso	Art. 34
S-Sm	Servizi amministrativi militari Etichetta con modalità d'uso	Fe	Fe.Sm Etichetta con modalità d'uso+	Art. 34

Come evidenziato nella tabella, tutte le denominazioni hanno trovato una corrispondente nuova classificazione nella variante.

L'unica eccezione riguarda le aree agricole, per le quali è stata operata una modifica sostanziale: sono state eliminate le precedenti sottozone e l'intero sistema agricolo è stato riorganizzato in un'unica zona, disciplinata ai sensi della L.R. 11/2004.

Questa scelta risulta coerente con i contenuti del PAT, nel quale la tradizionale articolazione delle sottozone agricole e la relativa disciplina degli interventi ammessi sono state superate dalla nuova impostazione fondata sulle invarianti e sulle fragilità.

2.5 Eccezioni: Riclassificazioni puntuali

Nell'ambito dell'attività di ridefinizione delle denominazioni delle zone e sottozone sono emerse alcune incongruenze della pianificazione vigente, in particolare con riferimento ad alcune aree classificate come Id (attività produttive in zona impropria) e ad alcune aree C1e (residenziali esterne all'edificio o poste lungo i margini dello stesso), la cui collocazione risultava non coerente con il contesto urbano di appartenenza.

Aree Id

Con la variante n.1 al PI le aree ID erano state riclassificate in ZTO E nella tavola del PI alla scala 1/5000 riportando il perimetro della scheda Id.

Ora la variante n.2 completa il recepimento di questa riclassificazione alla scala 1/2000 portando le Id in zona agricola con perimetro scheda e rimando al repertorio.

Con la riclassificazione si è tuttavia rilevato che, in alcuni casi, l'attribuzione agricola non era adeguata, trattandosi di ambiti ormai inseriti all'interno del tessuto edificato. Per tali situazioni si è pertanto disposto il passaggio a zona propria (generalmente ZTO B1), mantenendo invariati il perimetro di scheda e l'etichetta di rimando.

Aree C1e

Analogamente, alcune aree precedentemente classificate come C1e, pur essendo localizzate all'interno del sistema urbano, risultavano impropriamente collocate in tale categoria. Anche per esse la variante ha previsto la riclassificazione in ZTO B1, con il mantenimento dei parametri indicati in etichetta (indice edificatorio e numero di piani).

In entrambi i casi, si è dunque proceduto ad una riclassificazione coerente con la reale collocazione urbanistica, senza introdurre alcuna modifica agli indici e ai parametri vigenti

Nelle tabelle seguenti sono riportati, sia graficamente che come elenco, i passaggi di zonizzazione:

da ZTO Id a ZTO B1;

Vigente	Variante
Id 39	B1
Id 25	B1
Id 45	B1

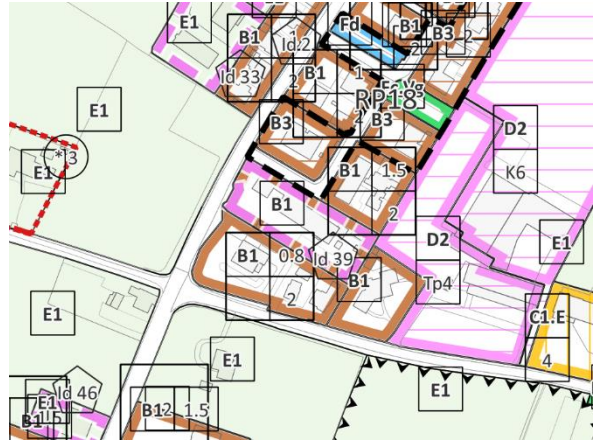
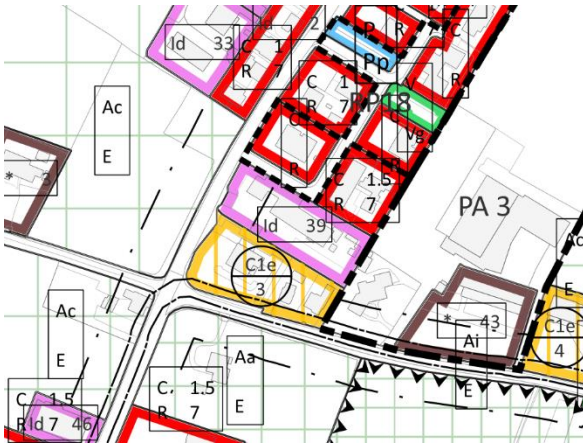
da ZTO C1e a ZTO B1.

Vigente	Variante	Vigente	Variante
C1e/83	B1* (0,8 mc/mq – 2 piani)	C1e/98	B1* (1 mc/mq – 2 piani)
C1e/77	B1* (0,95 mc/mq – 2 piani)	C1e/94	B1*(0,9 mc/mq – 2 piani)
C1e/36	B1* (0,8 mc/mq – 2 piani)	C1e/35	B1* (0,8 mc/mq – 2 piani)
C1e/79	B1* (0,8 mc/mq – 2 piani)	C1e/81	B1* (0,8 mc/mq – 2 piani)
C1e/74	B1* (1,1 mc/mq – 2 piani)	C1e/82	B1* (0,8 mc/mq – 2 piani)
C1e/75	B1* (1 mc/mq – 2 piani)		
C1e/76	B1* (0,95 mc/mq – 2 piani)		
C1e/34	B1* (0,8 mc/mq – 2 piani)		
C1e/3	B1* (0,8 mc/mq – 2 piani)		
C1e/50	B1* (0,9 mc/mq – 2 piani)		
C1e/97	B1* (0,9 mc/mq – 2 piani)		

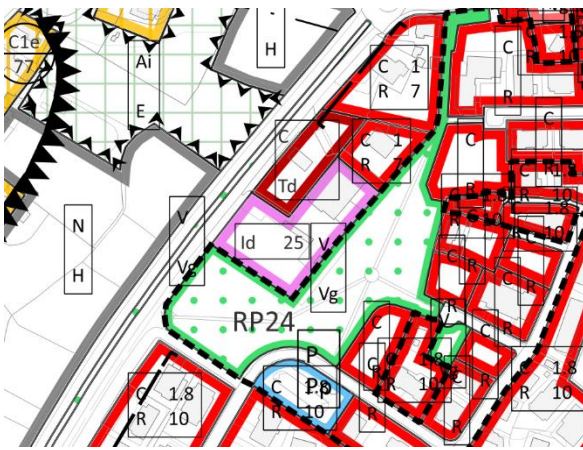
PI Vigente - Estratto Zonizzazione - scala 1/2000

PI variante - Estratto Zonizzazione - scala 1/2000

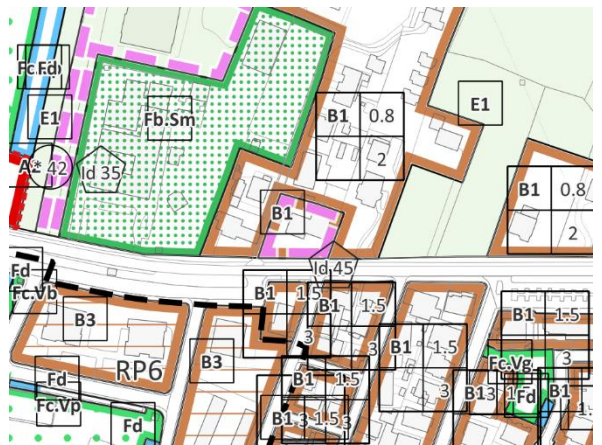
Id 39



Id 25



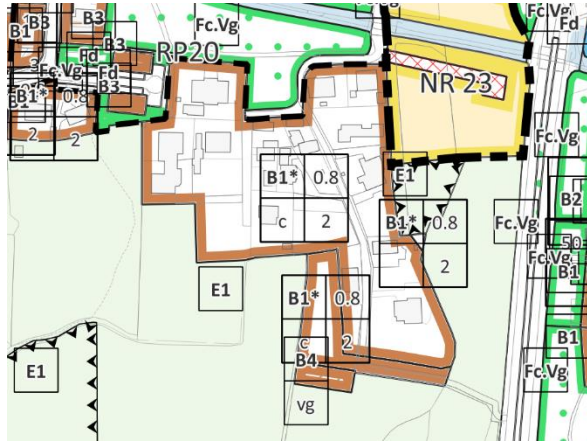
Id 45



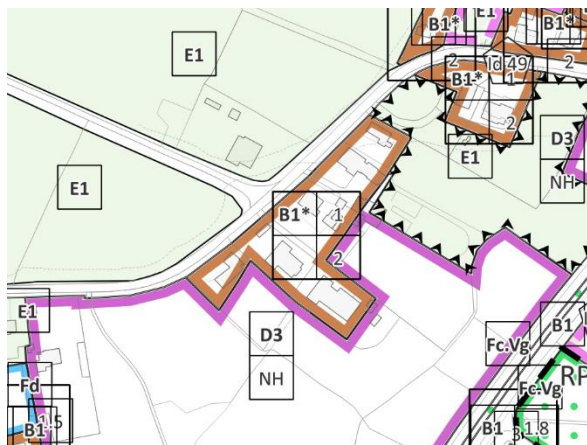
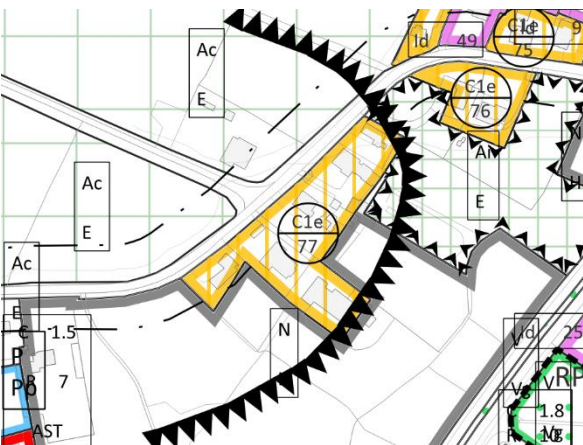
PI Vigente - Estratto Zonizzazione - scala 1/2000

PI variante - Estratto Zonizzazione - scala 1/2000

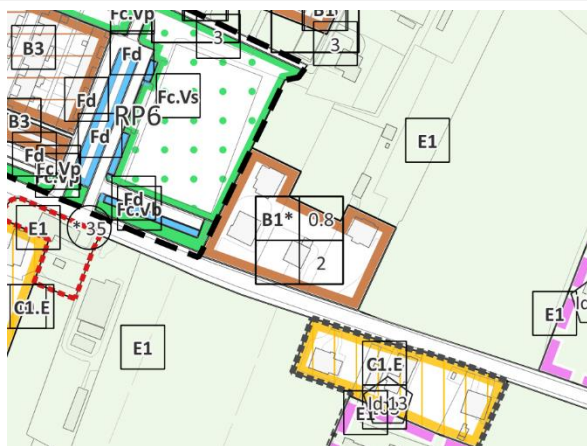
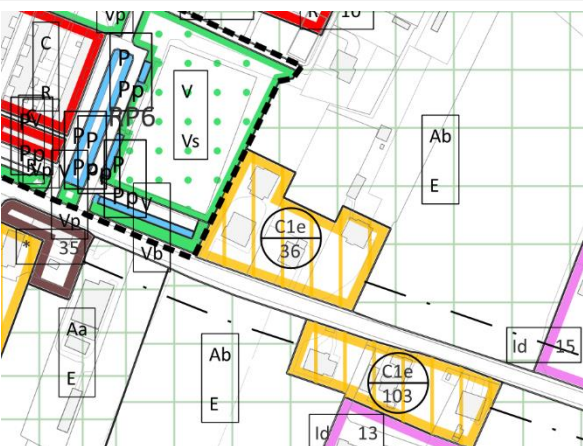
C1e/83



C1e/77



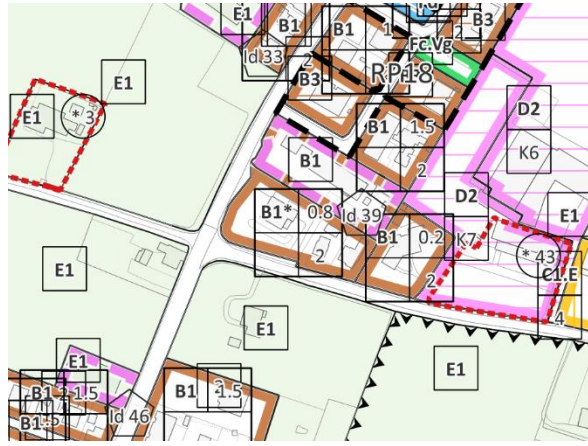
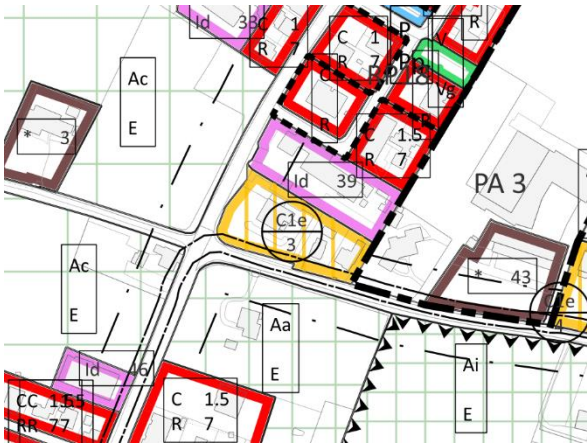
C1e/36



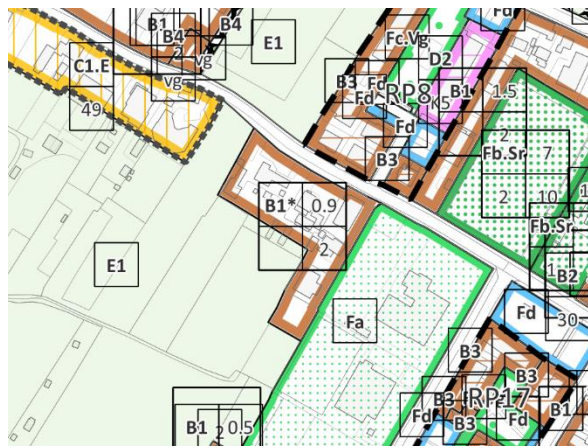
PI Vigente - Estratto Zonizzazione - scala 1/2000

PI variante - Estratto Zonizzazione - scala 1/2000

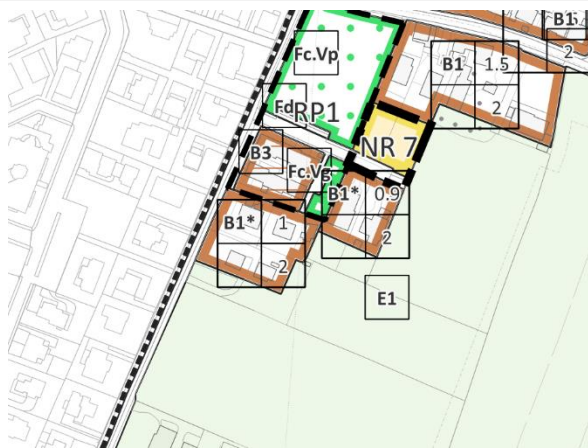
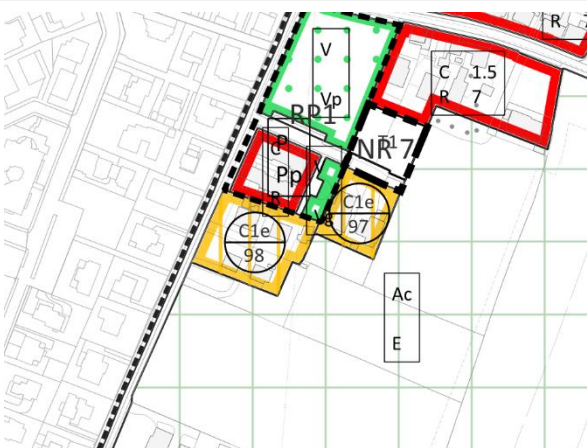
C1e/3



C1e/50



C1e/97 - C1e/98



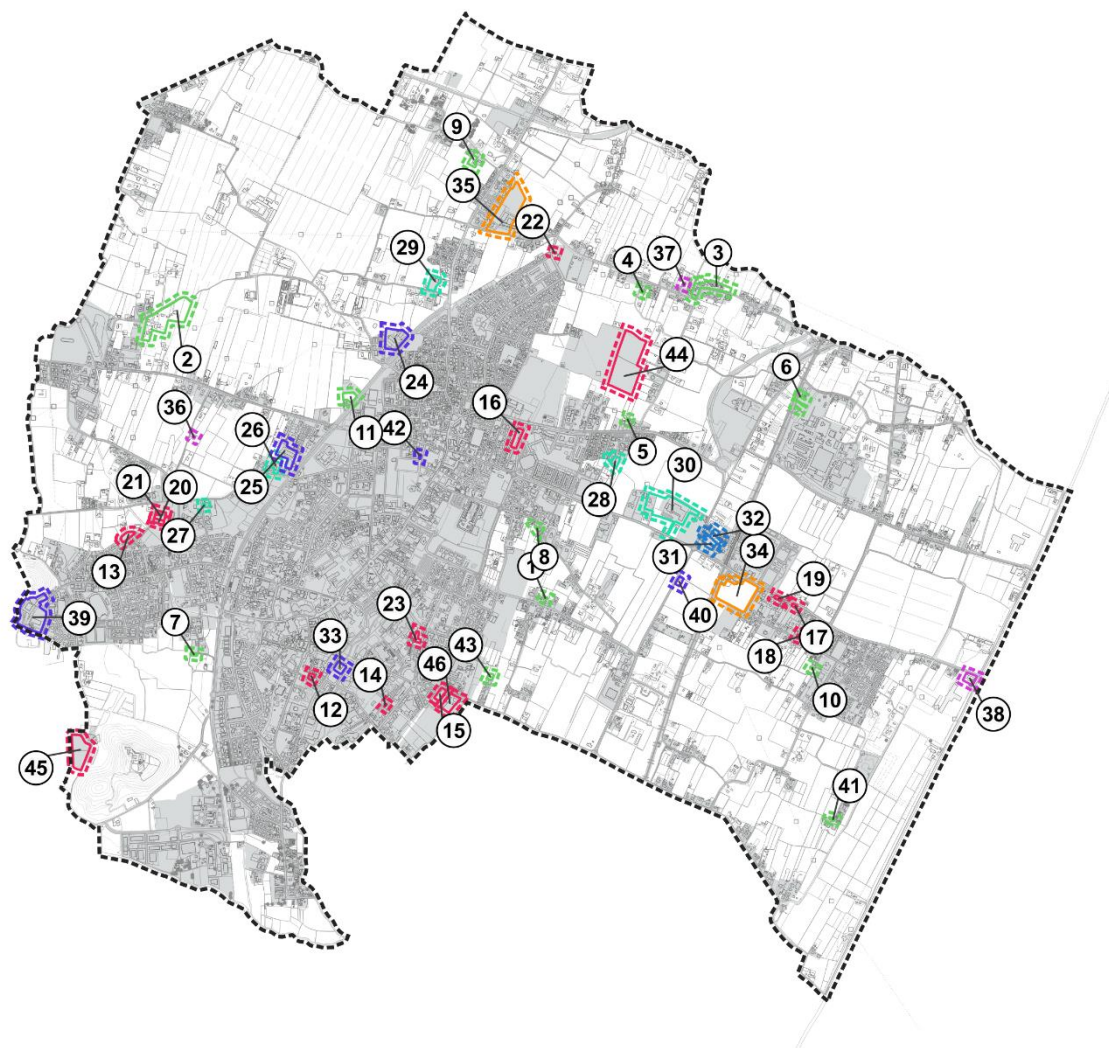
3. OGGETTO 2: RECEPIMENTO DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE








3.1 I temi della variante

I temi di cui all'oggetto 2 si articola nei seguenti 7 temi

TEMA 1	CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ZONA AGRICOLA AD ALTRE ZONE	Vengono introdotte 13 modifiche riguardanti la riclassificazione urbanistica di aree attualmente destinate a zona agricola, in altre zone prevalentemente a carattere residenziale. Al netto di due modifiche che comportano l'individuazione di lotti a volumetria predefinita si tratta prevalentemente di modifiche mirate alla ridefinizione e precisazione dei limiti delle aree insediative, nel rispetto delle condizioni di flessibilità definite dal PAT per le aree di <i>urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa</i> . Due modifiche riguardano inoltre lo stralcio di aree a servizi non confermate dal PAT e decadute.
TEMA 2	MODIFICHE PUNTAULI ALLA DISCIPLINA DI ZONA ALL'INTERNO DEGLI AMBITI CONSOLIDATI	Si tratta di 15 modifiche relative a ZTO interne al consolidato e che prevedono: il cambio di Zona, la modifica di modalità attuative o dei parametri urbanistici. Tra queste soltanto una modifica prevede una riclassificazione che comporta nuova edificazione, per il resto si tratta di riconoscere lo stato di fatto dei luoghi o riclassificazioni verso destinazioni che complessivamente tra aumenti e stralci comportano modifiche volumetriche in riduzione significative.
TEMA 3	MODIFICHE SCHEDE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA (ID)	Si tratta di 5 modifiche che riguardano ambiti individuati dal PI come attività produttive in zona impropria. Tra queste 4 modifiche sono finalizzate ad agevolare la rigenerazione urbana prevedendo lo stralcio della scheda e la riclassificazione dell'area in ZTO residenziale, mentre in un caso è prevista esclusivamente la ridefinizione della disciplina attuativa senza alcuna modifica di indici e parametri della scheda.
TEMA 4	MODIFICA ZTO C2 CON SCHEDA NR 1	La variante individua 2 modifiche relative ad un'area C2 soggetta progettazione unitaria come ambito NR1: si prevede la revisione del perimetro esistente con riclassificazione di parte della ZTO in B e rimodulazione delle modalità attuative, con riduzione dei volumi e del carico urbanistico complessivo.
TEMA 5	MODIFICA PUA	Si tratta di 2 modifiche che riguardano due aree soggette a PUA. La prima interessa il PN18 via Roveri per il quale si prevede lo stralcio dell'individuazione cartografica di standard e parcheggi rimandando alla scheda e quindi senza alcuna modifica di indici e parametri, la seconda riguarda il PA3 attuato le cui diverse destinazioni sono riclassificate in zona propria.
TEMA 6	ANNESI RUSTICI NON PIÙ FUNZIONALI	Vengono individuati 3 annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, per i quali è ammessa la riconversione in destinazione residenziale.
TEMA 7	MODIFICHE SCHEDE NORMATIVE	Sono state individuate 8 modifiche normative , che riguardano prevalentemente le modifiche di contenuti puntuali dei repertori normativi: integrazioni destinazioni d'uso, interventi ammessi o parametri urbanistici.

Localizzazione delle modifiche alla cartografia di piano su base CTR



- | | | |
|---|--------|--|
|  | TEMA 1 | n. 13 modifiche da zona agricola ad altre zone o viceversa (11 rettifiche, 3 lotti, 2 stralci) |
|  | TEMA 2 | n. 15 modifiche disciplina ZTO all'interno del consolidato |
|  | TEMA 3 | n. 5 modifiche attività produttive zona impropria (3 rigenerazioni e 2 modifiche alla scheda) |
|  | TEMA 4 | n.2 modifiche modalità attuative di una sola area NR (ZTO C2 con scheda) |
|  | TEMA 5 | n.2 modifiche riferite a PUA (1 modifica disciplina – 1 riclassificazione PUA attuato) |
|  | TEMA 6 | n. 3 individuazione annessi agricoli da riconvertire in residenziale |
|  | TEMA 7 | n. 8 modifiche normative puntuali riferite prevalentemente ai repertori repertori di cui due non sono cartografabili |

3.2 Elenco delle modifiche

Vengono introdotte **n. 48 modifiche puntuali al PI** e alcune modifiche normative a seguito dell'accoglimento di alcune istanze presentate dalla cittadinanza opportunamente contro dedotte.

N. MOD.	TEMA	RIF. RICHIESTA			SINTESI MODIFICA	MODIFICHE SCHEDE
		PROT.	N.	LOC.		
1	TEMA 1 Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone	16919	24	Via Malachin 23	Precisazione perimetro zona C1e/69, includendo una porzione di giardino privato pertinente all'unità immobiliare.	
2	TEMA 1: Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone	17005	26	via Ferro Pezzolo 32	Perimetrazione Ambito di edificazione diffusa individuato dal PAT e disciplinato dal PI con apposita scheda (ED1), viene individuato un nuovo lotto a volumetria predefinita, mentre la rimanente superficie rimane in zona agricola	Rep. 2.11 Schede ambiti edificazione diffusa
3	TEMA 1: Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone	17350	28	Via San Lorenzo	Perimetrazione Ambito di edificazione diffusa individuato dal PAT e disciplinato dal PI con apposita scheda (ED2), viene individuato un nuovo lotto a volumetria predefinita destinato a solo ampliamento esistente per attività sociali e alloggio conduttore, la rimanente superficie rimane disciplinata come ZTO C1e	Rep. 2.11 Schede ambiti edificazione diffusa
4	TEMA 1: Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone	17424	30	Via San Lorenzo	Ampliamento di modeste dimensioni della zona C1e/11 , per la realizzazione di una struttura artigianale legata ad apicoltura.	
5	TEMA 1: Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone	19237	74	Via Diaz	Cambio di destinazione d'uso dell'area pertinente all'immobile esistente in ZTO B/Vg - <u>zona a verde giardino privato</u> per realizzazione di sottoservizi. Nessun carico urbanistico	
6	TEMA 1: Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone	24771	82	Via Guazzi	Riduzione della ZTO C1e/27 e pari aumento della ZTO C1e/28. Localizzata a Sud. Ampliamento e riduzione si compensano, nessun aumento del carico o consumo di suolo.	
7	TEMA 1: Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone	35512	87		Cambio di destinazione d'uso di un'area agricola confinante con il consolidato in B/Vg verde giardino per la realizzazione di giardini privati di pertinenza delle aree edificabili. Nessun carico urbanistico.	
8	TEMA 1: Cambio di destinazione d'uso da zona	39082	92	Via Tito Livio	Rettifica di modeste dimensioni del perimetro della zona C1e/41 per includere il giardino privato di pertinenza dell'immobile. Aumento carico urbanistico insignificante.	

N. MOD.	TEMA	RIF. RICHIESTA			SINTESI MODIFICA	MODIFICHE SCHEDE
		PROT.	N.	LOC.		
	agricola ad altre zone					
9	TEMA 1: Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone	39083	93	Via del Gallo, 3	Ampliamento della zona C1e/2 per includere gli edifici esistenti e le aree di pertinenza. Modesto carico urbanistico solo per ampliamento, trattasi di zona edificata ricondotta in zona propria. IL consumo di suolo è dovuto al cambio di Zona	
10	TEMA 1: Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone	40599	96	Via Podrecca	Ampliamento modesto della zona B1 (ex C1e/50) per riconoscimento in zona propria il giardino di proprietà.	
11	TEMA 1: Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone	XXXXX	97	Via dei colli euganei	Ampliamento zona a servizi pubblici Fb.sr (Sf3), area per servizi per il culto, destinata attualmente a chiesa ortodossa di cui si chiede ampliamento per ospitare ulteriori servizi e abitazione parroco	
12	TEMA 2: Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	12917	4	Via Pierobon angolo Via Egidio Meneghetti	Cambio di destinazione d'uso da zona residenziale Cr a zona alberghiera CH per riconoscimento in zona propria di un'area attualmente destinata a servizi dell'attività alberghiera (Albergo Helvetia). Edificazione con parametri di Zona.	
13	TEMA 2: Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	13453	6	Via Zanella	Cambio di destinazione d'uso da Zona Residenziale C.vg verde giardino (attualmente agricola) a zona residenziale edificabile B1 con indice basso pari a 0.5 mc/mq e due piani di altezza. Area interna al consolidato quindi no consumo di suolo	
14	TEMA 2 Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	13591	7	Via Leonardo Da Vinci 1	Limitata e puntuale precisazione del perimetro della zona B1 (ex CR) per portare in area propria una porzione di giardino classificata come viabilità.	
15	TEMA 2 Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	17943	46	Via Valerio Flacco	Cambio di destinazione da destinazione residenziale Cr a destinazione alberghiera termale D3/H3 per riconoscimento dell'attività ricettiva esistente. Riconoscimento in zona propria di una struttura esistente.	
16	TEMA 2 Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	17959	48	Via A. Diaz 76	Cambio di destinazione da C Vg - verde giardino ad uso pubblico a B4 <u>vg residenziale verde giardino privato</u> in quanto trattasi dello spazio a giardino di abitazioni esistenti	


N. MOD.	TEMA	RIF. RICHIESTA			SINTESI MODIFICA	MODIFICHE SCHEDE
		PROT.	N.	LOC.		
17	TEMA 2 Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	18164	66	Via Roveri	Cambio di destinazione d'uso da Parcheggio pubblico (Cpp) a ZTO a <u>residenziale Verde giardino privato</u> B4 vg quale affaccio sulla viabilità pubblica dell'area residenziale	
18	TEMA 2 Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	39079	91	Via Podrecca	Rimodulazione dell'area con destinazione d'uso Parcheggio pubblico (Cpp) a ZTO a <u>residenziale Verde giardino privato</u> B4 vg con parziale modifica del perimetro, ferma restando la dimensione originale	
19	TEMA 2 Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	Atto da comune	nn	Via Roveri	Cambio di destinazione d'uso da Parcheggio pubblico (Cpp) a ZTO a <u>residenziale Verde giardino privato</u> B4 vg quale affaccio sulla viabilità pubblica dell'area residenziale	
20	TEMA 2 Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	17969	49	Via Zanella 60	Le due modifiche sono collegate, si prevede il cambio di destinazione da ZTO alberghiera NH (ora D3) a ZTO residenziale B1, in quanto trattasi di riconoscere in zona propria, edifici residenziali esistenti all'interno di un ambito con destinazione alberghiera	
21	TEMA 2 Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	19143	73	Via Zanella		
22	TEMA 2 Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	22031	77	Via R. Leoncavallo	Cambio di destinazione d'uso da Verde Boscato Vb a Residenziale (B1) per ottenere l'accesso dalla viabilità principale	
23	TEMA 2 Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	24459	81	Via Flacco	Cambio di destinazione d'uso da alberghiero CH (ora D3 H2) a residenziale (ZTO B1) e a verde giardino privato (ZTO B4)	
24	TEMA 7 Modifiche schede normative	16639	20	Via dei colli euganei 6 8 10	Integrazione delle destinazioni d'uso della scheda id 5 inserendo la destinazione direzionale	Repertorio Scheda Id 5
25	TEMA 7	18051	64	Via dei Colli	Integrazione delle destinazioni d'uso della scheda Id 08 introducendo commercio ed artigianale	Repertorio scheda id 8

N. MOD.	TEMA	RIF. RICHIESTA			SINTESI MODIFICA	MODIFICHE SCHEDE
		PROT.	N.	LOC.		
	Modifiche schede normative					
26	TEMA 3 Modifiche schede attività produttive in zona impropria (ID)	15989	15	Via A. Pillon 14-16	Intervento di rigenerazione urbana. Riconversione di un'attività produttiva in zona impropria in destinazione residenziale. Stralcio della scheda Id9 e riclassificazione in zona B1 residenziale con indice 1 e piani 2.	Repertorio stralcio Id9
27	TEMA 3 Modifiche schede attività produttive in zona impropria (ID)	17652	35	Via G. Barbieri 40	Intervento di rigenerazione urbana. Riconversione di un'attività produttiva in zona impropria in destinazione residenziale. Stralcio della scheda Id40 e riclassificazione in zona B1 residenziale con indice 1,5 e piani 2 coerentemente con le zone limitrofe	Repertorio stralcio Id40
28	TEMA 3 Modifiche schede attività produttive in zona impropria (ID)	13093	5	Via Trieste 10a	Intervento di rigenerazione urbana. Riconversione di un'attività produttiva in zona impropria in destinazione residenziale. Stralcio della scheda Id14 e riclassificazione in zona B1 residenziale con indice 1,5 e piani 3 coerentemente con le zone limitrofe	Repertorio stralcio Id14
29	TEMA 3 Modifiche schede attività produttive in zona impropria (ID)	4995	100		Intervento di rigenerazione urbana. Riconversione di un'attività produttiva in zona impropria in destinazione residenziale. Stralcio della scheda Id4 e riclassificazione in zona B1 residenziale con indice 1,5 e piani 2 coerentemente con le zone limitrofe	Repertorio stralcio Id4
30	TEMA 3 Modifiche schede attività produttive in zona impropria (ID)	13600	9	Via S. Pio X	La modifica prevede l'unione delle due schede ID 16 e 17 in un'unica scheda denominata scheda id17 mantenendo invariati i parametri ed indici urbanistici e attribuendo la destinazione esistente ovvero commercio all'ingrosso e al minuto per bevande	Repertorio stralcio Id16 e modifica parametri Id17
31	TEMA 4 Modifica ZTO C2 con scheda NR	18041	61	Via romana	Si tratta di due modifiche relative alla stessa area tematizzata dal PI vigente come NR 1 ove si prevede: - la modifica del perimetro dell'area NR conservando la parte sud in ZTO C2 con rimando al repertorio NR1dove la volumetria viene ridotta in proporzione.	Repertorio Modifica parametri NR1
32	TEMA 4 Modifica ZTO C2 con scheda NR	8000	83	Via Stazione 59	- lo stralcio della parte dell'area NR a nord riclassificandola parte in B4vg verde giardino e parte ricomprendendola all'interno della limitrofa ZTO B1	

N. MOD.	TEMA	RIF. RICHIESTA			SINTESI MODIFICA	MODIFICHE SCHEDE
		PROT.	N.	LOC.		
33	TEMA 7 Modifiche schede normative	17950	47	Via Dondi dell'Orologio	Si tratta di area all'interno di un PUA attuato e riclassificato dalla variante 1 come area CM senza indici con rimando per la disciplina al repertorio dei piani attuati RP23. La modifica prevede l'inserimento nella scheda del repertorio RP23 la precisazione che prevede il superamento della prescrizione del PUA che condiziona le destinazioni d'uso ai vari piani	Repertorio Precisazione da inserire nella scheda RP23
34	TEMA 5 Modifica PUA	22306	78	Via Roveri snc	Al fine di agevolare la riorganizzazione dell'ambito soggetto a PUA PN18, si dispone l'eliminazione dell'articolazione interna delle destinazioni d'uso, fermo restando il rispetto delle carature complessive. L'articolazione interna, infatti, ha valore meramente indicativo dal punto di vista disciplinare e non vincolante ai fini attuativi. Tale scelta è resa possibile in quanto la previsione dell'area boscata, già indicata nel PUA, è altresì garantita dal PAT che individua l'area come ambito di forestazione urbana, assicurandone pertanto la realizzazione. In cartografia viene riportato unicamente il perimetro del PUA, con rinvio alla relativa scheda normativa per la disciplina di dettaglio.	Repertorio modifica parametri PN 18 in conseguenza stralcio porzione est variante 1
35	TEMA 5: Modifica PUA PA3		99	Via San Lorenzo, 15	Trattasi di un Piano attuativo attuato PA3 di cui la modifica prevede di riclassificare le diverse destinazioni in zona Propria: la residenza in B1, la parte commerciale in D2 Tp4 confermando le sole carature esistenti, la parte sportiva in D2 k6, mantenendo le carature con la sola modifica nel repertorio dell'altezza per consentire la palestra di roccia	Repertorio stralcio PA3 Repertorio schede K, integrazione con K6
36	TEMA 6: Annessi rustici non più funzionali al fondo	12302	2	Via S. Bartolomeo	Individuazione di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo con possibilità di riconversione in residenziale	
37	TEMA 6 Annessi rustici non più funzionali al fondo	18014	54	San Lorenzo -Via Sottomarina	Individuazione di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo con possibilità di riconversione in residenziale	
38	TEMA 6 Annessi rustici non più funzionali al fondo	16137	16	Via Roveri	Individuazione di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo con possibilità di riconversione in residenziale	

N. MOD.	TEMA	RIF. RICHIESTA			SINTESI MODIFICA	MODIFICHE SCHEDE
		PROT.	N.	LOC.		
39	TEMA 7 Modifiche schede normative	38225	89	Via del Santuario, 63	Integrazione nella scheda n.21 e n.22 relativa al santuario della destinazione commerciale per regolarizzare due attività essendo presente all'interno del santuario un piccolo negozio per la vendita di souvenir religiosi mentre nella casa del pellegrino è presente un Bar gestito dalla parrocchia	Repertorio schede edifici storico testimoniali n.21 e 22
40	TEMA 7 Modifiche schede normative	16858	23	Via Romana Aponense	Integrazione delle modalità attuative nella scheda *56 con possibilità di demolizione con ricostruzione fedele all'esistente	Repertorio schede edifici storico testimoniali n56
41	TEMA 1 Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone	34969	86	Via Santa Giustina, 21	Rettifica modesta e puntuale del perimetro della zona C1e/55, per riconoscere la natura privata del tratto di strada di proprietà	
42	TEMA 7 Modifiche schede normative	18060	65	Via c. Donati	Modifica parametri del Lotto D riportati nella tabella di cui alla norma di attuazione Abano Civitas, considerata la dimensione limitata dell'area, la sua attuale impermeabilizzazione e la prossimità ad ampie aree a parcheggio si ritiene di eliminare per il lotto l'obbligo del Rie e prevedere la possibilità di monetizzare l'area a parcheggio.	Scheda Lotto D nelle Norme di attuazione Abano civitas
43	TEMA 1 Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone	38474	90	Via Valerio Flacco	Ampliamento della zona C1e/64, trattandosi di Frangia urbana l'intervento ammesso prevede soltanto interventi di ampliamento dell'esistente	
44	TEMA 2 stralcio di aree trasformabili	Richiesta d'ufficio	Modifica d'ufficio	Via Lazzaretto	Cambio di destinazione d'uso da V/Vp a zona agricola, trattasi di previsione superata non recepita dal PAT	
45	TEMA 2 stralcio di aree trasformabili	Richiesta d'ufficio	Modifica d'ufficio	Via S. Daniele	Cambio di destinazione d'uso da V/Vg e P/Pp a zona agricola, trattasi di previsione superata non recepita dal PAT	
46	TEMA 2: Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato	16139	18	Via Flacco	Riclassificazione dell'area articolata: parte a residenziale, parte a verde giardino e parte a servizi in ZTO C2 e all'interno di perimetro NR 25.	Modifica repertorio NR
47	TEMA 7: Modifiche schede normative	31437	98		Modifica dell'art. 23 comma 3 delle NTA, ammettendo i pubblici esercizi negli alberghi termali.	

N. MOD.	TEMA	RIF. RICHIESTA			SINTESI MODIFICA	MODIFICHE SCHEDE
		PROT.	N.	LOC.		
48	TEMA 7: Modifiche schede normative	40206	95	Via Calle Pace	Modifica dell'art. 32 comma 6 delle NTA, specificando le carature previste in tale area	

 Modifiche esclusivamente normative

3.3 Inquadramento urbanistico delle modifiche introdotte alla cartografia di piano

Modifica n. 1	<i>Tipologia</i>	Cambio di destinazione da zona agricola ad altre zone
	<i>Prot.</i>	16919 – richiesta n. 24

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito dell'accoglimento della manifestazione d'interesse con prot. 16919 avente i seguenti contenuti: ridefinizione puntuale del perimetro della zona residenziale C1e per comprendere all'interno della stessa il giardino di pertinenza dell'abitazione

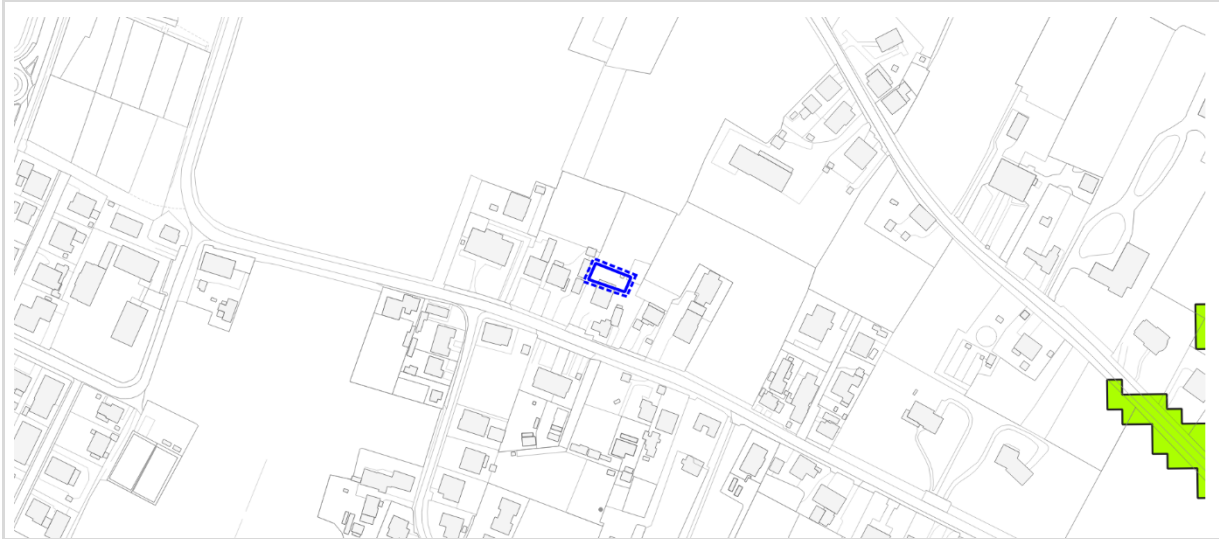
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica prevede la riclassificazione della porzione modesta di zona agricola ex Ap/E (ora E1) in zona residenziale, ampliando la C1e/69

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione stato di Fatto</i>
	– ZTO Ap/E (ora E1)
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i>
	– ZTO C1e/69

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

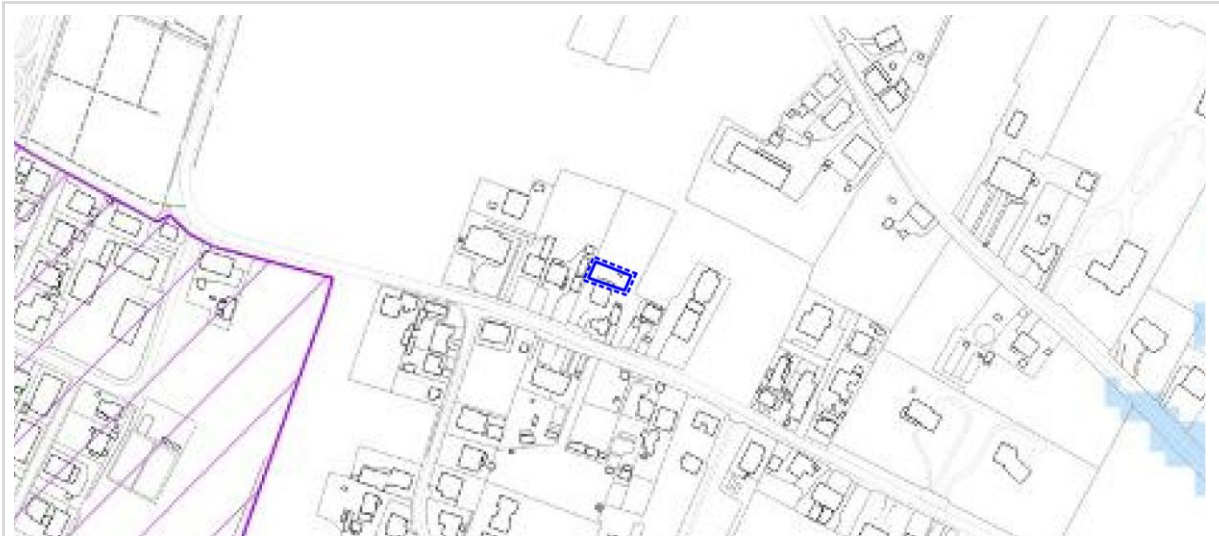
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico – art 11.7 (intero territorio comunale)



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Limite centri abitati
- A3 – area termale di riserva – art. 11.8

Compatibilità della modifica:

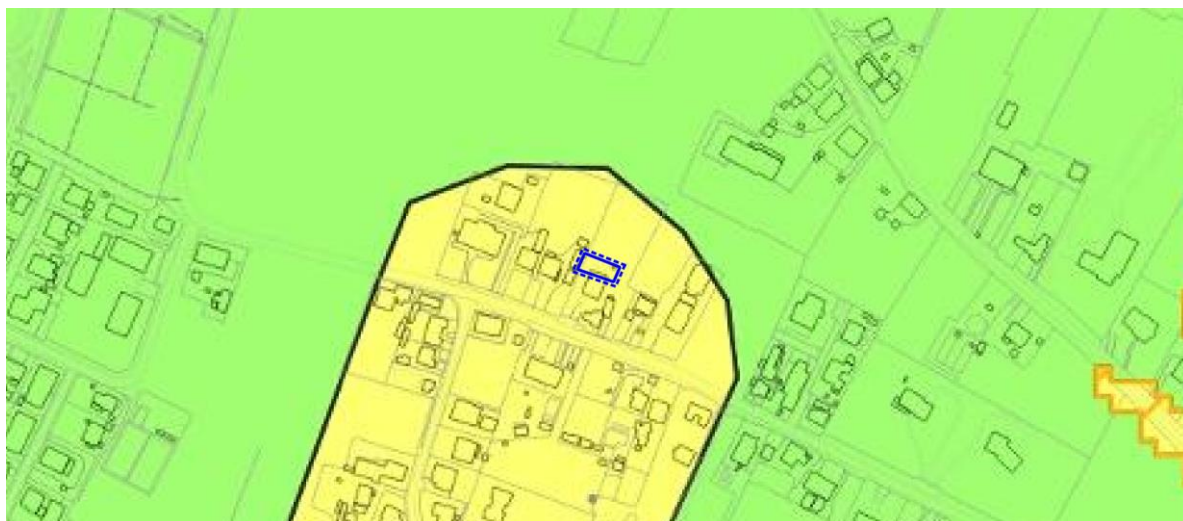
Il tipo di modifica introdotta è localizzata all'interno dei limiti dei centri abitati, non prevede una nuova edificazione o sviluppi urbanistici ed è pertanto compatibile con le nuove disposizioni di cui all'art. 11.8 per le aree A3 "Termali di riserva".



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le "area idonea a condizione (ID)" nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone ID.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Ambiti di edificazione diffusa – art. 22.2
- Ambiti di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi – art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta prevede un riallineamento modesto dell'area di edificazione diffusa, che rientra nelle condizioni di flessibilità previste dal PAT. All'art. 22.2 direttive comma a) dove viene data al PI la possibilità di precisare il perimetro degli ambiti di edificazione diffusa. La medesima possibilità di precisazione del perimetro è prevista per le aree di urbanizzazione consolidata all'art. 22.1 direttive comma a).

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica è posto lungo via Giuseppe Malachin in una zona di transizione tra tessuto urbano e agricolo, in un contesto caratterizzato da edificazione diffusa, costituita da abitazioni con ampi spazi a verde privato. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio.

Modifica n. 2

Tipologia Cambio di destinazione da zona agricola ad altre zone

Prot. 0035476

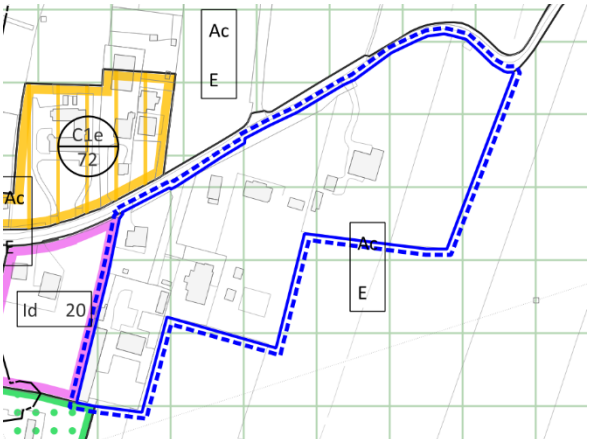

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

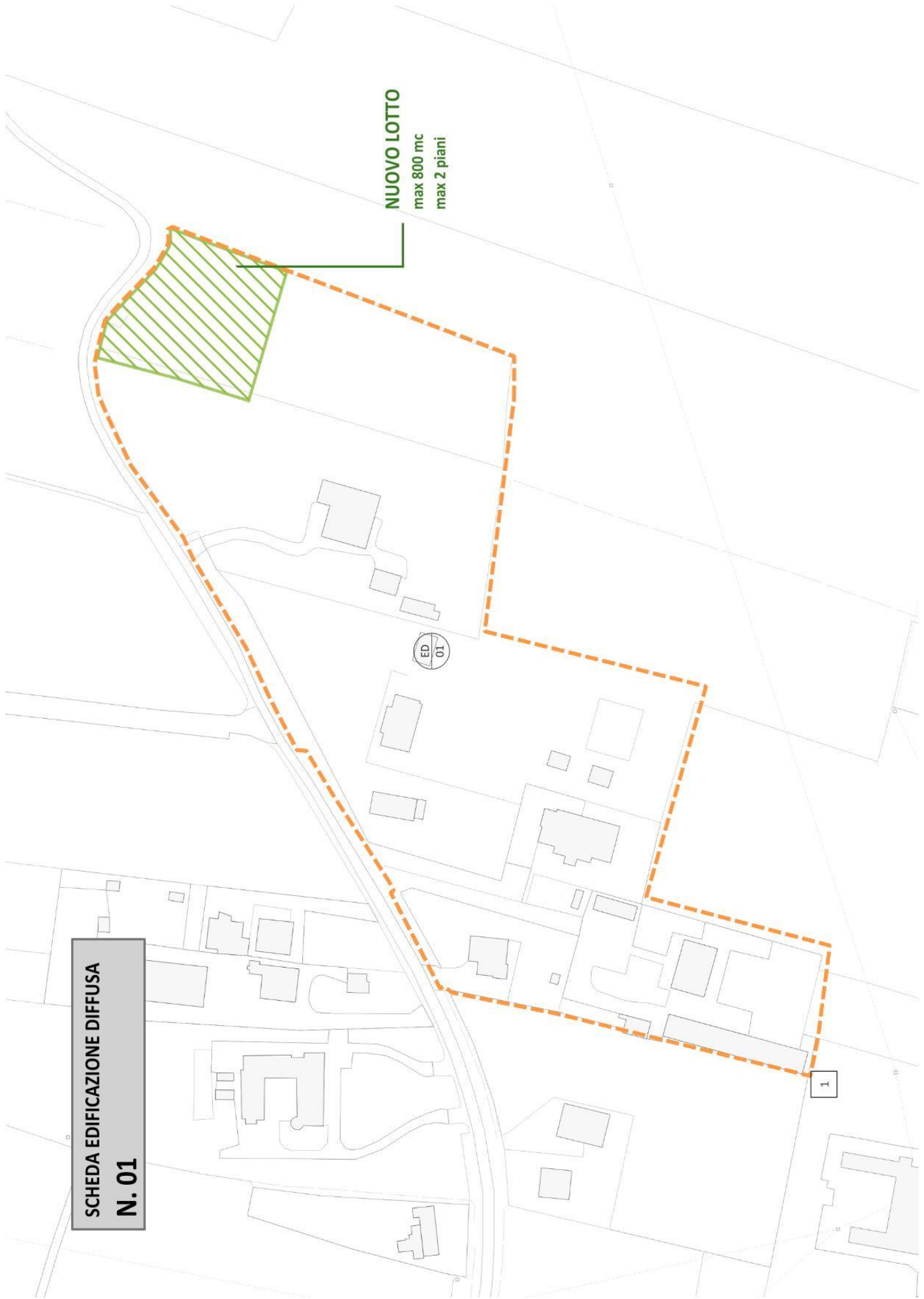
Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito del parziale accoglimento della manifestazione d'interesse avente i seguenti contenuti: individuazione di un nuovo lotto a ridosso di un contesto insediativo in area agricola, tematizzato dal PAT come ambito di edificazione diffusa per esigenze di carattere familiare.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica prevede l'individuazione di un nuovo ambito di edificazione diffusa in recepimento del PAT, come previsto dall'art. 22.2 delle NTA del PAT, così come recepito all'art.35 delle Norme tecniche operative del PI. Per tale ambito di edificazione diffusa è prevista la redazione di apposita scheda (Repertorio 2.11 Schede Edificazione Diffusa allegata alle norme). La scheda prevede per tale ambito come sola modifica l'individuazione di un nuovo lotto a volumetria predefinita mentre tutta la restante superficie compresa all'interno dell'ambito di edificazione diffusa rimane in Zona Agricola.

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione stato di Fatto</i>
	<ul style="list-style-type: none">- ZTO Ac/E (ora E1)
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i>
	<ul style="list-style-type: none">- ZTO E1 (ex Ac/E)- ED/01 -- Schede ambiti edificazione diffusa n.01



NUOVO LOTTO
max 800 mc
max 2 piani

SCHEDA EDIFICAZIONE DIFFUSA
N. 01

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

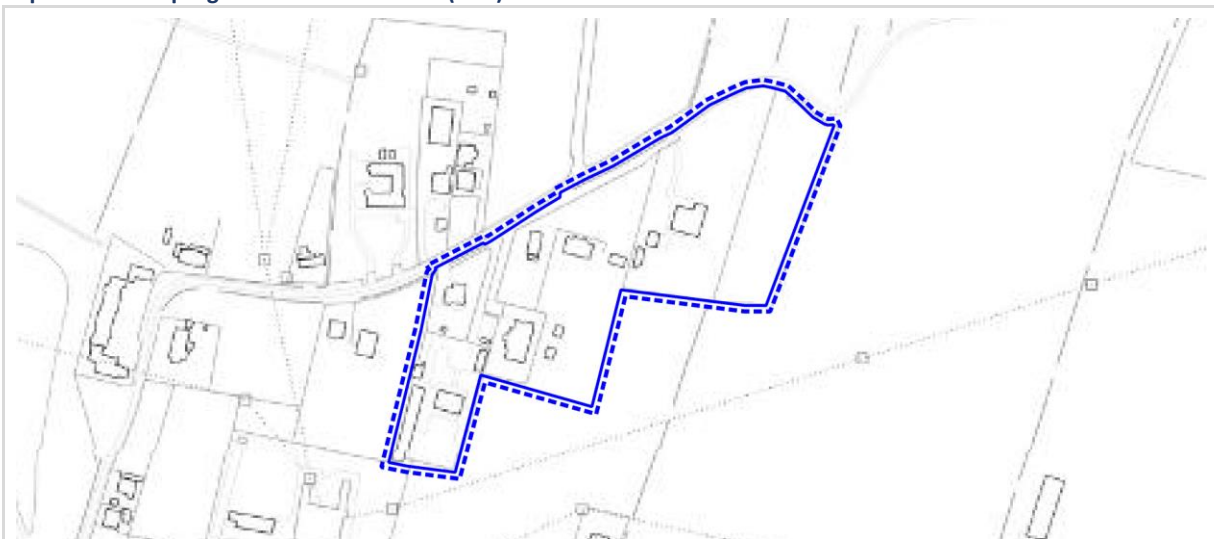
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

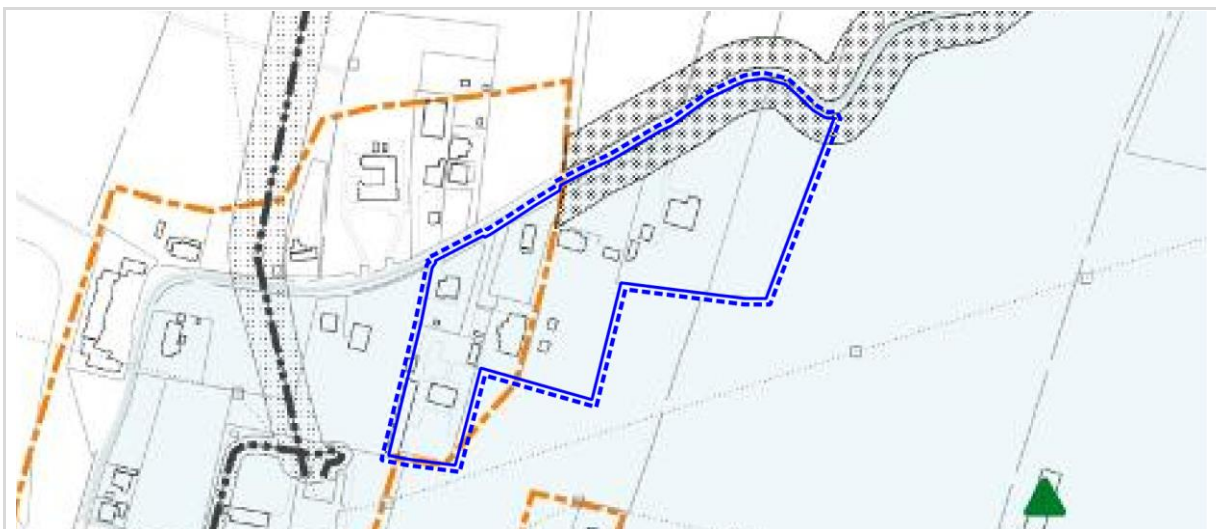
Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico – art 11.7 (intero territorio comunale)



VINCOLI 1B

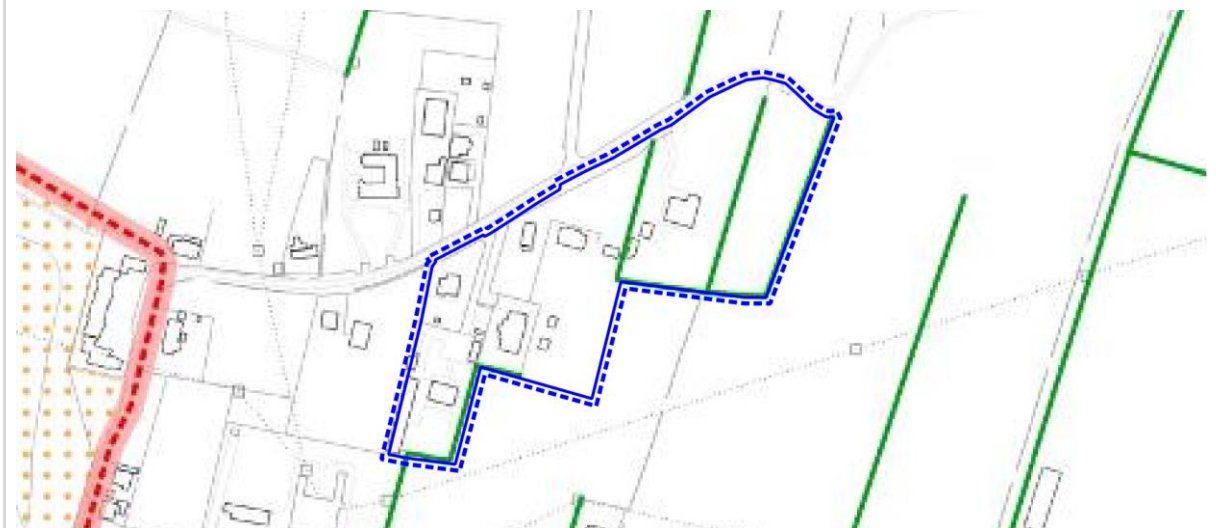
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Fasce di rispetto stradali – art. 12.1
- A3 – Area termale di riserva – art. 11.8
- Limite centri abitati

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT, previa in fase di attuazione degli interventi del rispetto delle indicazioni descritte all'art. 12.1 delle NTO (Fasce di rispetto stradali).

Per quanto riguarda l'area di riserva termale la disciplina di cui all'art. 11.8 prevede la possibilità che per le aree termali di riserva i comuni possano individuare destinazioni territoriali diverse dalla zona E agricola per motivate esigenze di sviluppo urbanistico.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2
- Area idonea – art. 15.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (ID)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone ID.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area agropolitana – art. 24.2
- Ambiti di edificazione diffusa – art. 22.2
- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi – art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il recepimento nel PI dell'ambito di edificazione diffusa prevede delle modeste modifiche del perimetro indicato dal PAT, tali modifiche sono coerenti con le condizioni di flessibilità previste dalla disciplina di cui all'art. 22.2 laddove si ammette la possibilità per il PI di precisare il perimetro degli ambiti di edificazione diffusa ed inoltre di escludere dagli stessi ambiti le superfici occupate da attività produttive in zona impropria in quanto già disciplinate dall'apposita scheda

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica è posto inserito in zona agricola in un contesto caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di abitazioni singole poste lungo via Ferro Pezzolo.

Modifica n. 3

Tipologia Cambio di destinazione da zona agricola ad altre zone

Prot. 17350 – richiesta n. 28

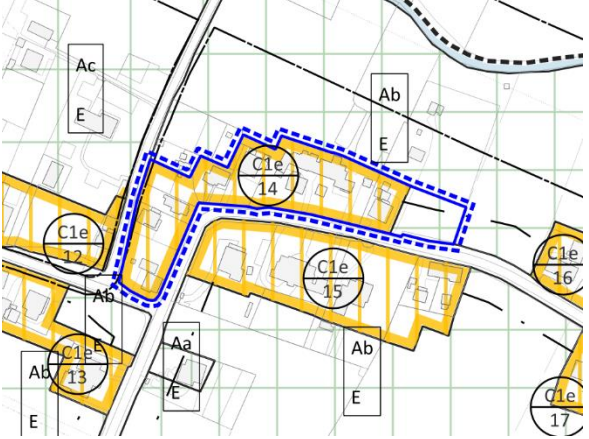
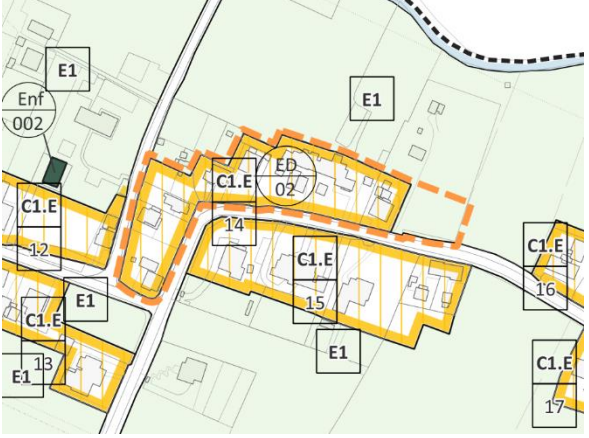
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

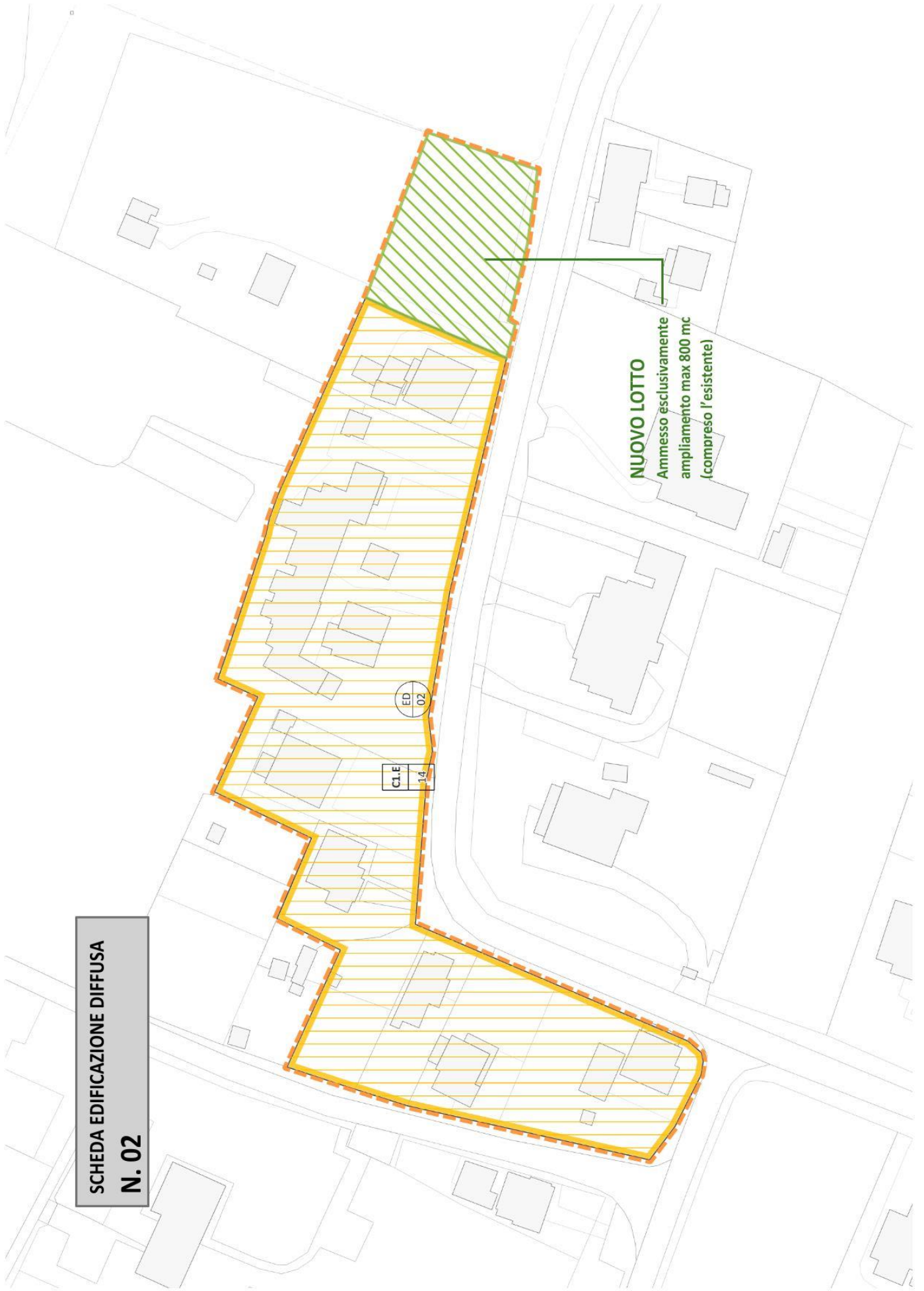
Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito dell'accoglimento della manifestazione d'interesse con prot. 17350 avente i seguenti contenuti: possibilità di ampliare l'edificio esistente per attività di carattere sociale legate ai temi ambientali

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica prevede l'individuazione di un nuovo ambito di edificazione diffusa in recepimento del PAT. Come previsto dall'art. 22.2 delle NTA del PAT così come recepito all'art.35 delle Norme tecniche operative del PI per tale ambito di edificazione diffusa è prevista la redazione di apposita scheda (Repertorio 2.11 Schede Edificazione Diffusa allegato alle norme). La scheda prevede per tale ambito di edificazione diffusa il mantenimento della disciplina vigente per quanto riguarda la porzione già classificata dal PI vigente come C1e, mentre per la superficie aggiuntiva è prevista l'individuazione di un nuovo lotto all'interno del quale è ammessa esclusivamente l'ampliamento dell'edificio esistente da destinare ad attività di carattere sociale e residenza del titolare per un totale di 800 mc compreso l'esistente e la tutela della superficie boscata esistente.

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione stato di Fatto</i>
	<ul style="list-style-type: none">- ZTO Ab/E- ZTO C1e/14
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i>
	<ul style="list-style-type: none">- ZTO C1e- ZTO E1 (ex Ab/E)- ED/02 - Schede ambiti di edificazione diffusa



SCHEDA EDIFICAZIONE DIFFUSA
N. 02

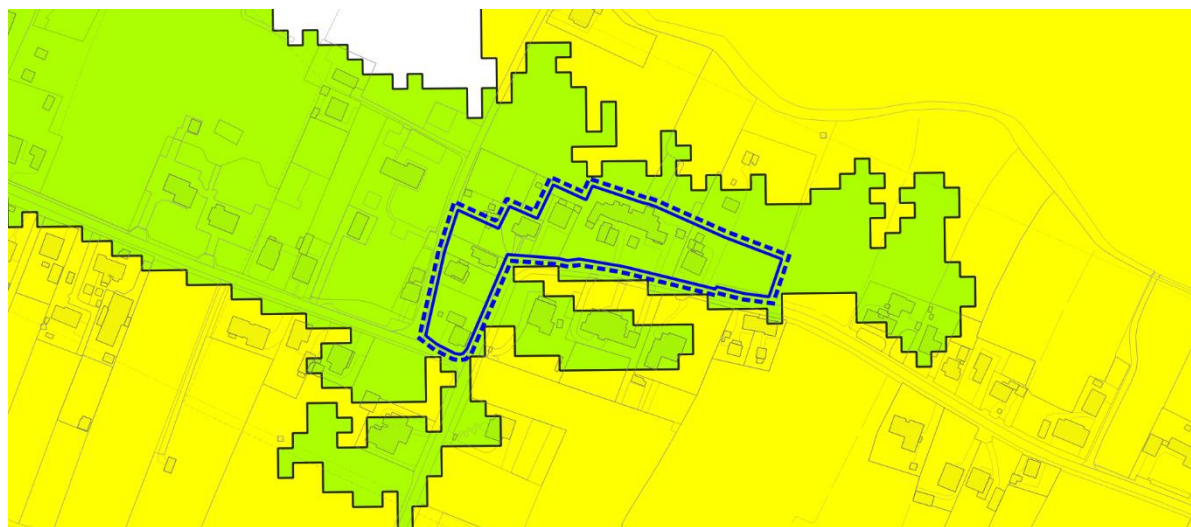
CL.E
14

ED
02

NUOVO LOTTO
Amnesso esclusivamente
ampliamento max 800 mc
(compreso l'esistente)

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



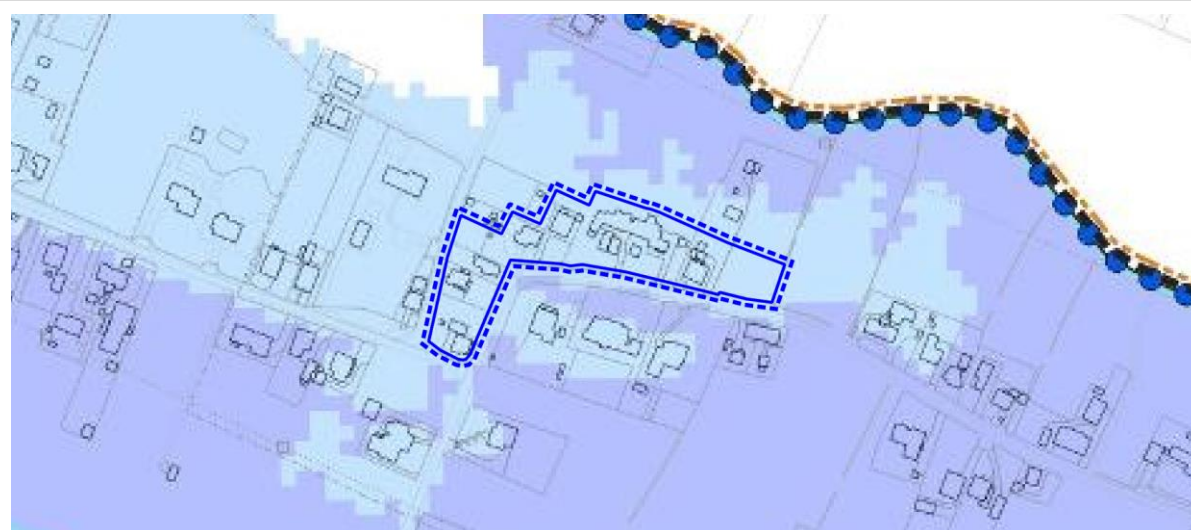
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree classificate a pericolosità moderata (P1) - art. 14

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1, in ogni caso la modifica sarà oggetto di asseverazione idraulica redatta per la variante.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



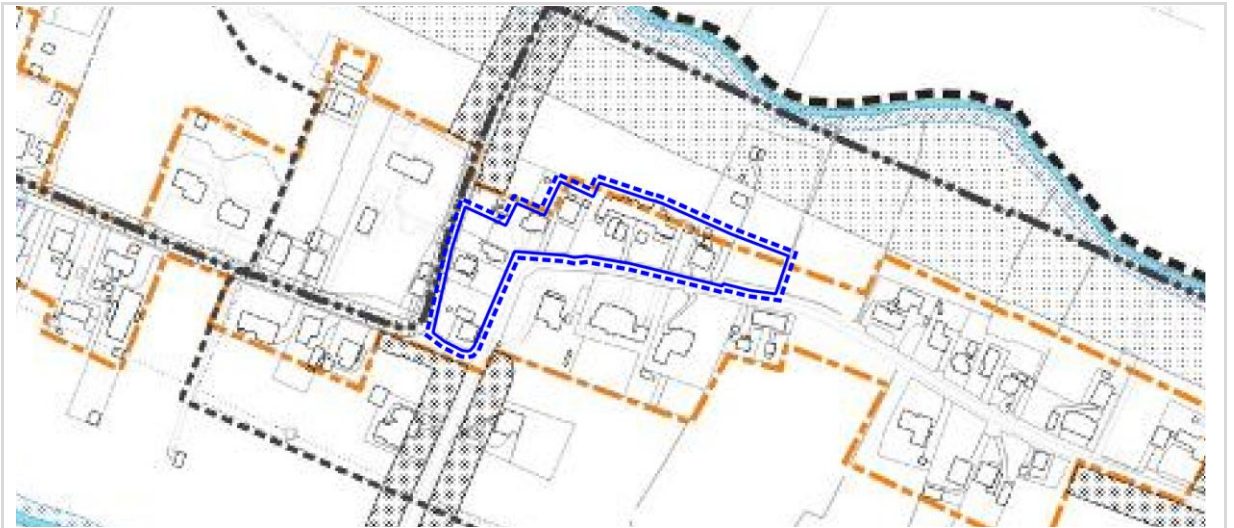
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – pericolosità idraulica moderata (P1)
- Vincolo sismico – art 11.7 (intero territorio comunale)

Compatibilità della modifica:

Le aree P1 rilevate dall'elaborato sono di fatto superate dal PGRA approvato di cui alla figura precedente, non sussistono altri vincoli nell'area di modifica.



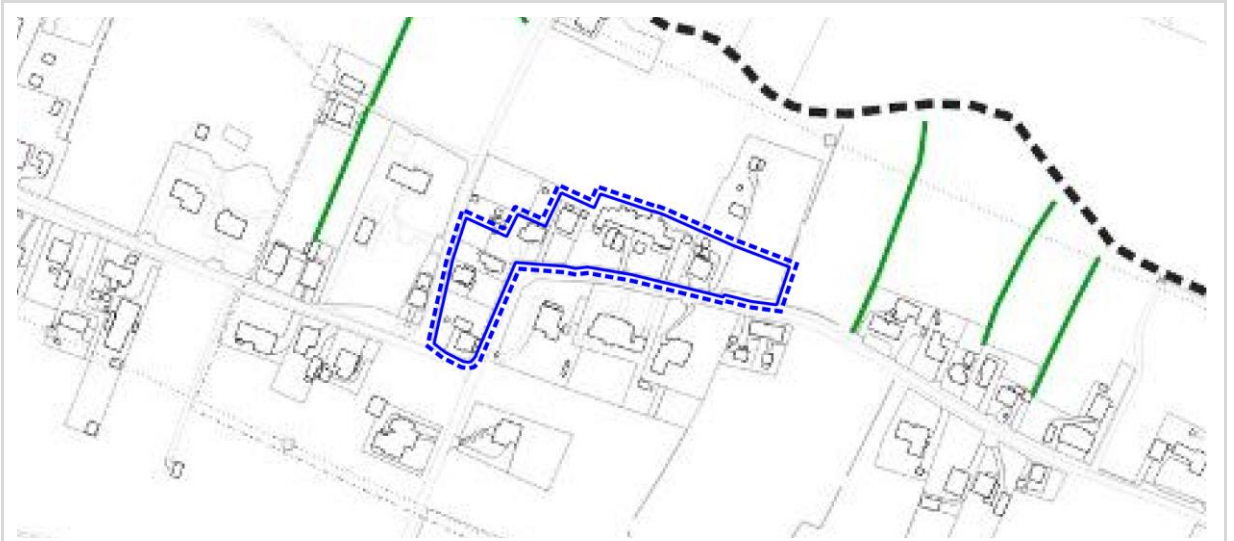
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Limite centri abitati

Compatibilità della modifica:

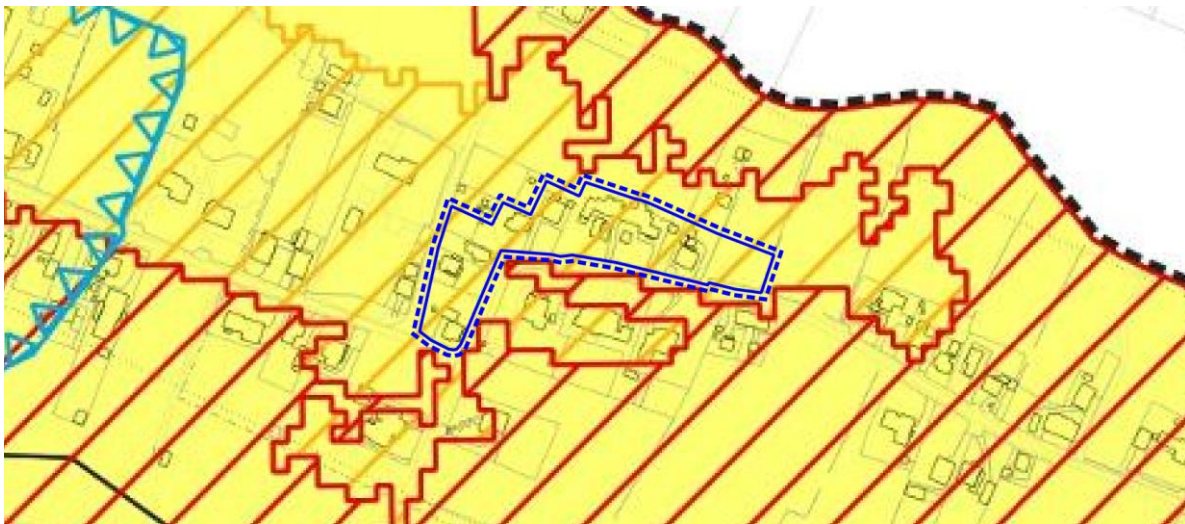
Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica moderata (P1) – art. 15.5

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (PE)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone PE.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Ambiti di edificazione diffusa – art. 22.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4, in quanto ricompresa all'interno dell'edificazione diffusa e viene disciplinata previa redazione dell'apposita scheda.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica è posto in un contesto principalmente agricolo, con la presenza di diverse abitazioni poste lungo la via San Lorenzo. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 4	<i>Tipologia</i>	Cambio di destinazione da zona agricola ad altre zone
	<i>Prot.</i>	17424 – Modifica n. 30

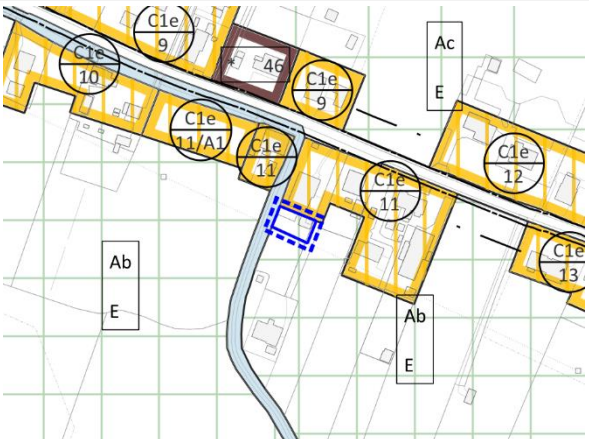
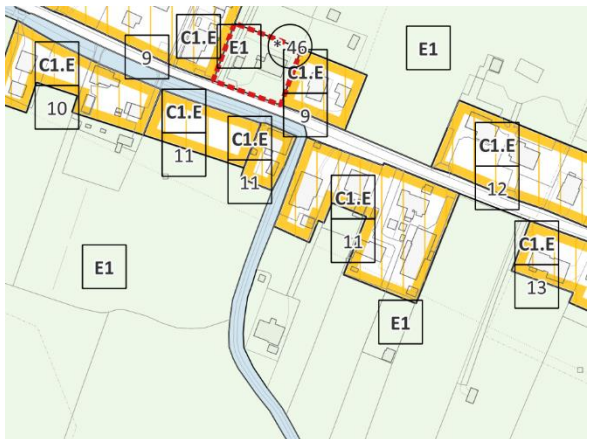
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito al parziale accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 17424 avente i seguenti contenuti: richiesto l'ampliamento della zona C1e per realizzazione di una struttura legata ad apicoltura in un ambito pertinenziale dell'edificato esistente.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Si tratta di un'area di superficie modesta con destinazione a giardino dell'edificio residenziale. Il riconoscimento di tale area in ZTO C1e, comporta un aumento trascurabile del carico urbanistico potenziale (l'area ricade per buona parte all'interno della fascia di servitù idraulica), ovvero non si configura come ambito di nuova edificazione e rientra all'interno dei limiti di flessibilità previsti dal PAT in merito alla possibilità demandata al PI di ridefinire il perimetro per le aree di edificazione diffusa e di urbanizzazione consolidata, per appoggiarsi ai confini di proprietà e ai limiti fisici dello stato di fatto.

PI Vigente	
<i>Estratto Elaborato Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione stato di Fatto</i>
	– ZTO Ab/E (ora E1)
PI Variante	
<i>Estratto Elaborato Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i>
	– ZTO C1e/11

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree classificate a pericolosità media (P2) - art. 13

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



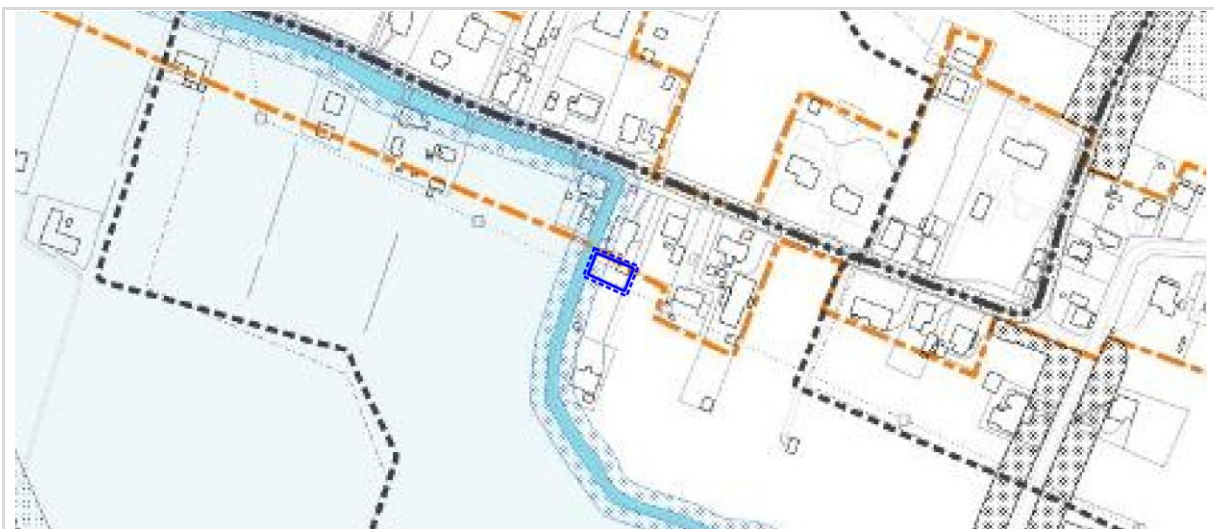
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. - Pericolosità idraulica media (P2)
- Vincolo sismico – art 11.7 (intero territorio comunale)

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.



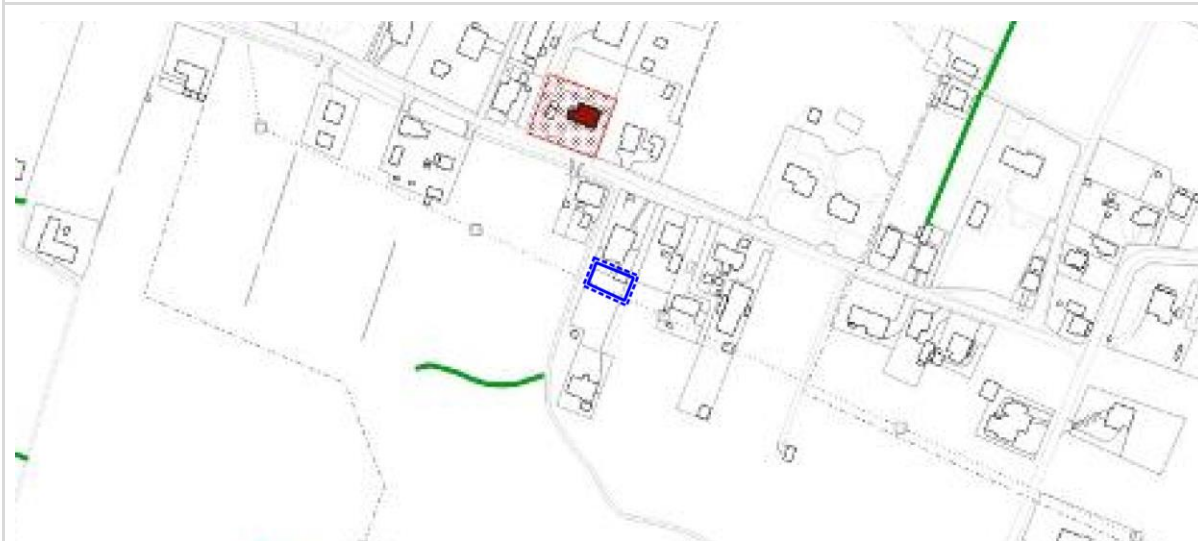
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica – art. 12.7

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta non è a contrasto con le indicazioni del PAT, gli interventi all'interno dell'area dovranno rispettare la disciplina "Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica" di cui art. 12.7



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



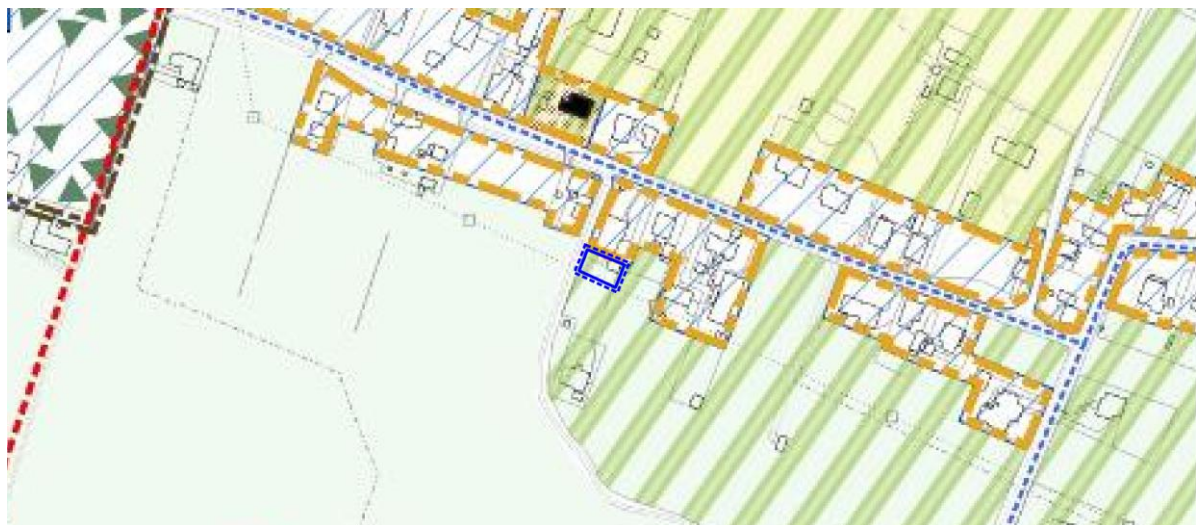
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – Pericolosità idraulica media (P2) – art. 15.5
- Aree esondabili o a ristagno idrico (IDR) – art. 15.4

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (PE)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone PE.



TRASFORMABILITÀ

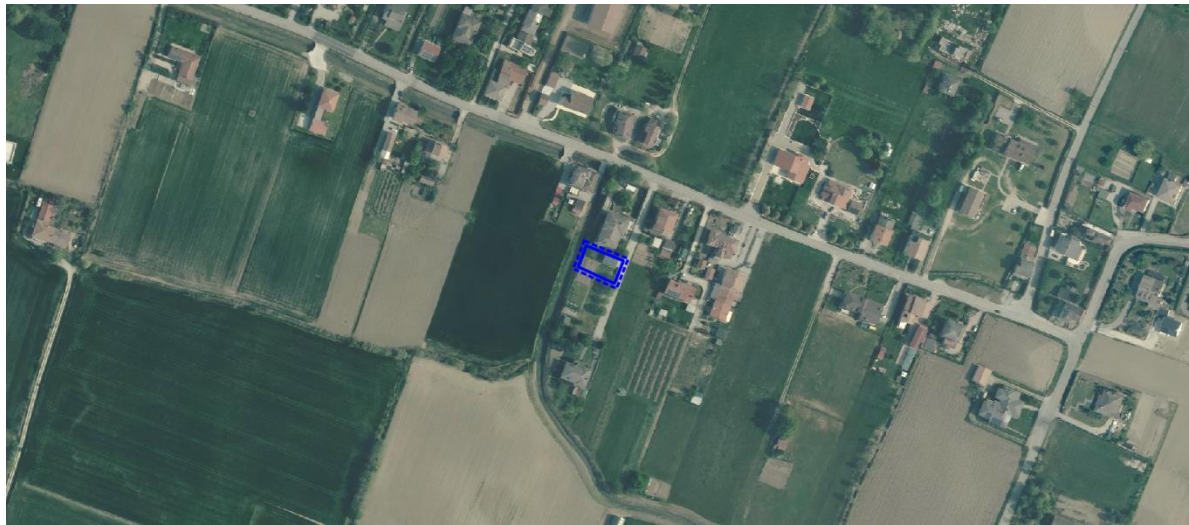
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Corridoio ecologico – art. 26.2
- Area agropolitana – art. 24.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta prevede la trasformazione di un'area di modeste dimensioni pertanto rientra nei limiti di flessibilità previsti dal PAT all'art. 26.2 direttive comma a), laddove si ammette la possibilità che il PI precisi il perimetro dei corridoi ecologici.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con diverse abitazioni singole poste lungo le viabilità principali. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 5	<i>Tipologia</i>	Cambio di destinazione da zona agricola ad altre zone
	<i>Prot.</i>	19237 – richiesta n. 74

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 19237 avente i seguenti contenuti: richiesto un modesto ampliamento della zona C1e, corrispondente al giardino dell'abitazione esistente necessario per poter realizzare dei sottoservizi.

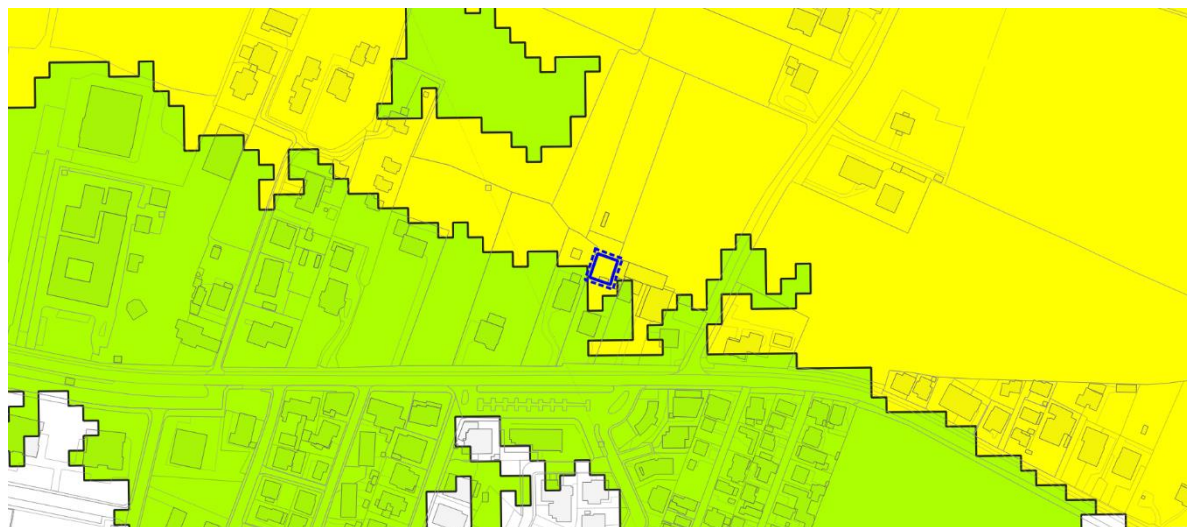
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica non prevede l'ampliamento della zona residenziale (C1e ora B1) ma la riclassificazione di una modesta porzione di zona Aa/E (ora E1), oggetto di richiesta, in B4/vg, zona residenziale ma con destinazione a giardino, evitando quindi qualsiasi aumento delle carature urbanistiche. Si precisa che la ZTO C1e/34 è stata riclassificata come ZTO B1 nell'ambito dell'azione di riorganizzazione della struttura di piano di cui al paragrafo 2.5 della presente relazione.

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione stato di Fatto</i>
	– ZTO Aa/E (ora E1)
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i>
	– ZTO B4/vg

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree classificate a pericolosità moderata (P2) - art. 13

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2)
- Vincolo sismico – art 11.7 (intero territorio comunale)

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.



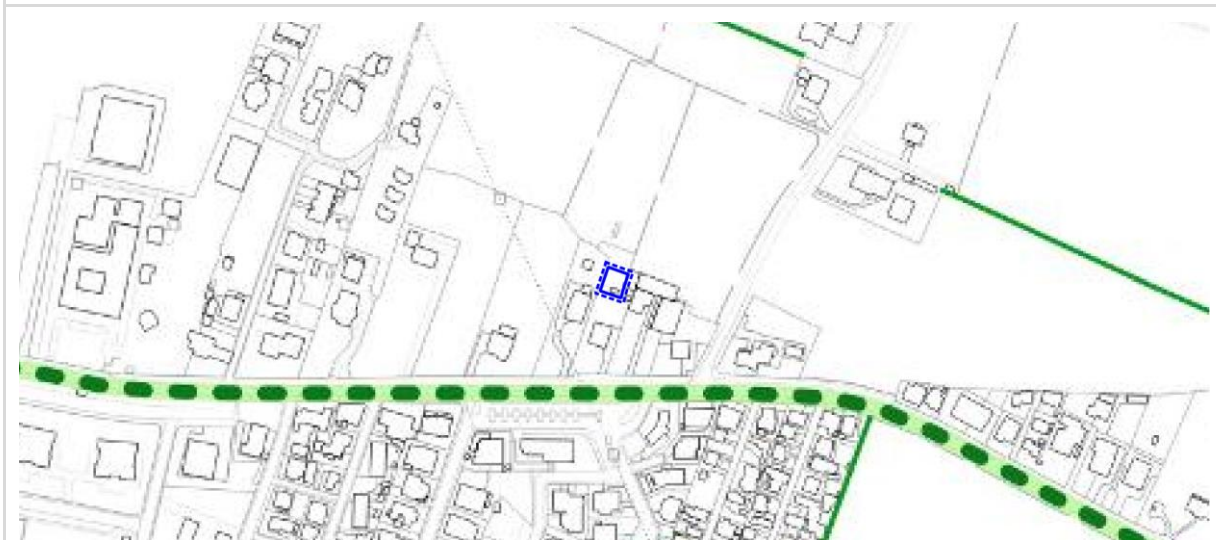
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A3 – area termale di riserva – art. 11.8
- Limite centri abitati

Compatibilità della modifica:

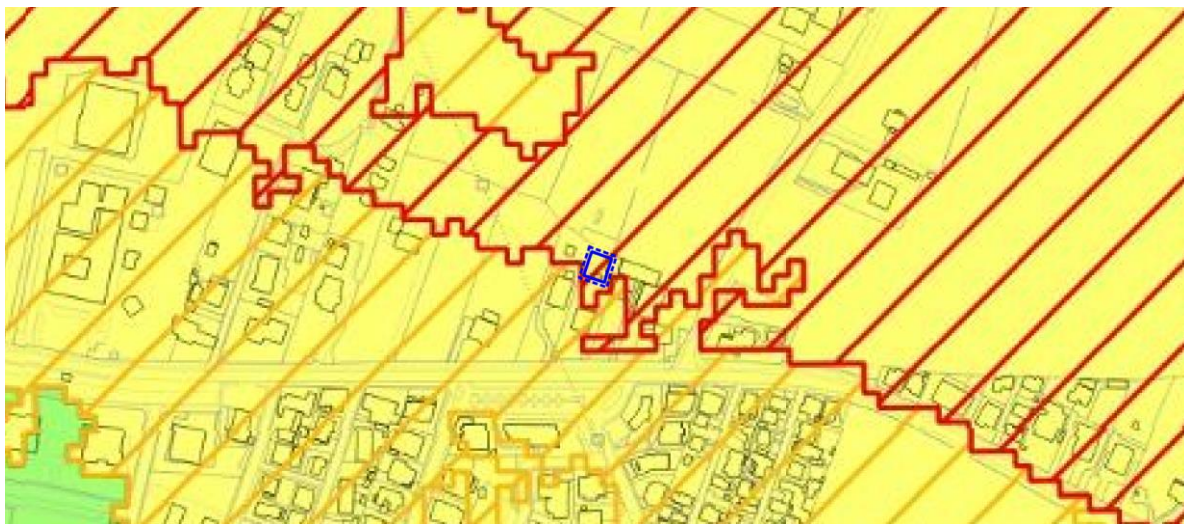
Il tipo di modifica introdotta è localizzata all'interno dei limiti dei centri abitati, non prevede una nuova edificazione o sviluppi urbanistici ed è pertanto compatibile con le nuove disposizioni di cui all'art. 11.8 per le aree A3 "Termali di riserva".



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2)

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (PE)” in quanto trattasi di area a verde giardino, dove non si prevedono trasformazioni edilizie.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area agropolitana, art. 24.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta prevede la trasformazione di un'area di modeste dimensioni pertanto rientra nei limiti di flessibilità previsti dal PAT all'art. 22.1 direttive comma b), laddove si ammette la possibilità che il PI precisi gli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica è posto in zona agricola/residenziale in un'area caratterizzata da un contesto da un'elevata densità edilizia. Situato in una zona di transizione tra il tessuto urbano e l'ambito agricolo. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 6

Tipologia	Cambio di destinazione da zona agricola ad altre zone
Prot.	24771 – richiesta m. 82


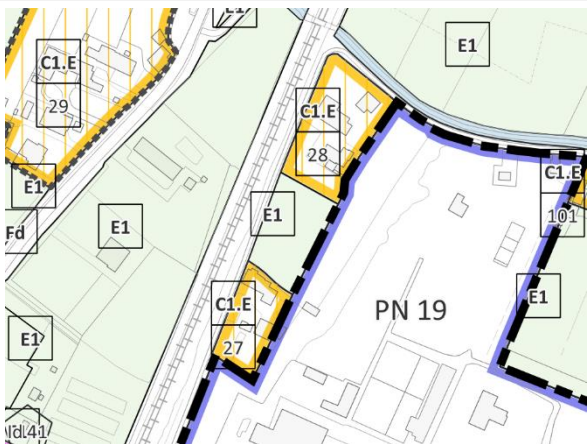
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità e strategie adottate

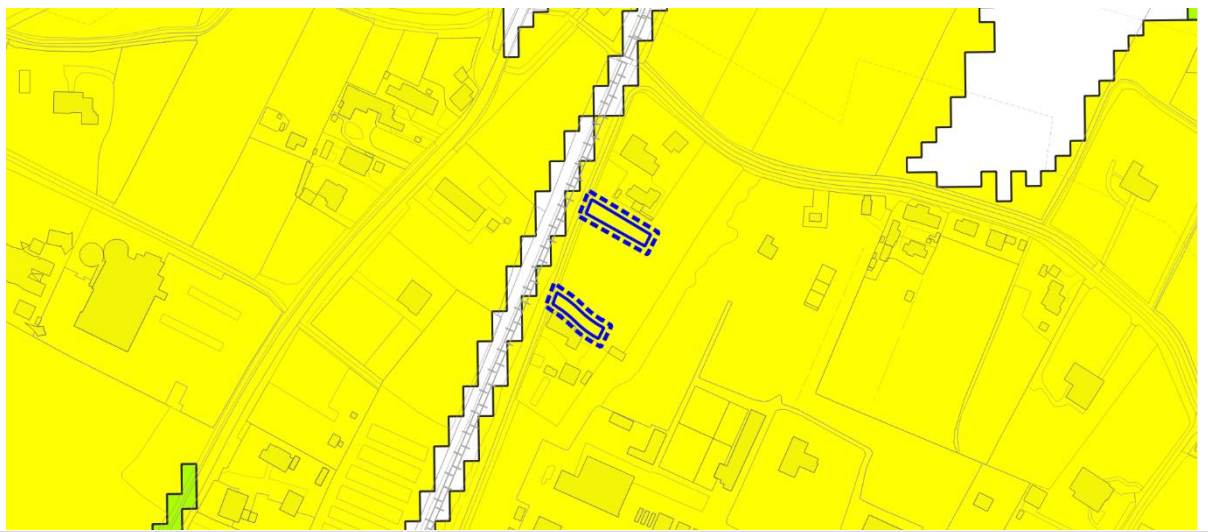
La modifica è introdotta in seguito del parziale accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 24771 avente i seguenti contenuti: richiesta una rimodulazione delle superfici relative alle zone C1e/28 e C1e/27 prevedendo l'ampliamento della C1e/28 e la riduzione della C1e/27.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica prevede la riclassificazione di una porzione di zona Aa/E (ora E1) in zona C1e/28 e una corrispondente porzione di zona C1e/27 in zona E1 (ex Aa/E). Tale modifica comporta esclusivamente una redistribuzione delle superfici senza alcuna modifica delle stesse, e pertanto non incide sul carico urbanistico e sul consumo di suolo.

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione stato di Fatto</i>
	<ul style="list-style-type: none">- ZTO Aa/E- ZTO C1e/27
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i>
	<ul style="list-style-type: none">- ZTO C1e/28- ZTO E1 (ex Aa/E)

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree classificate a pericolosità moderata (P2) - art. 13

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



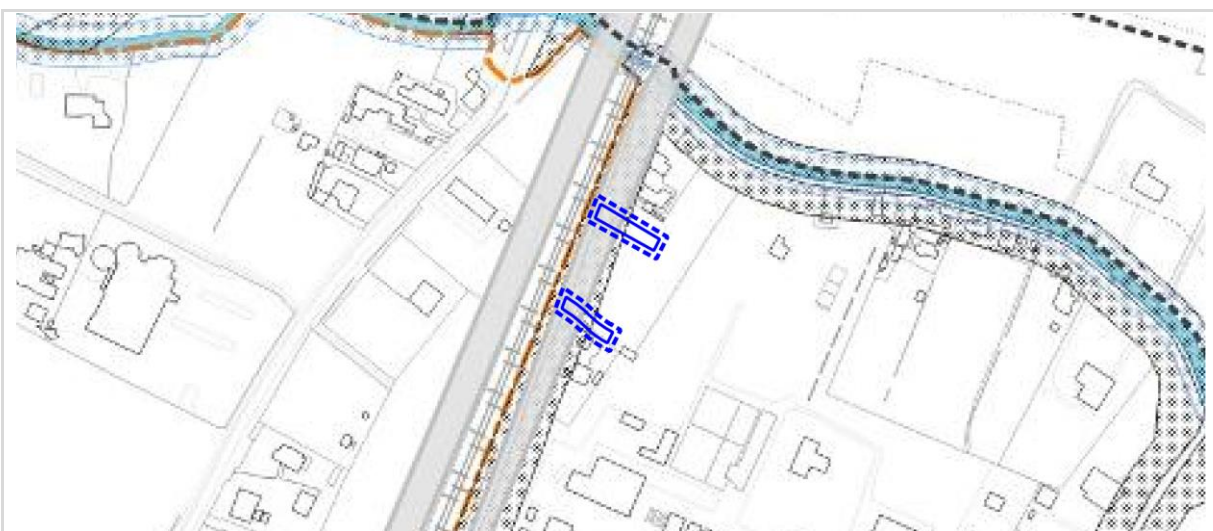
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2)
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art.11.7

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Fasce di rispetto stradali – art. 12.1
- Ferrovie e fasce di rispetto – art. 12.2

Compatibilità della modifica:

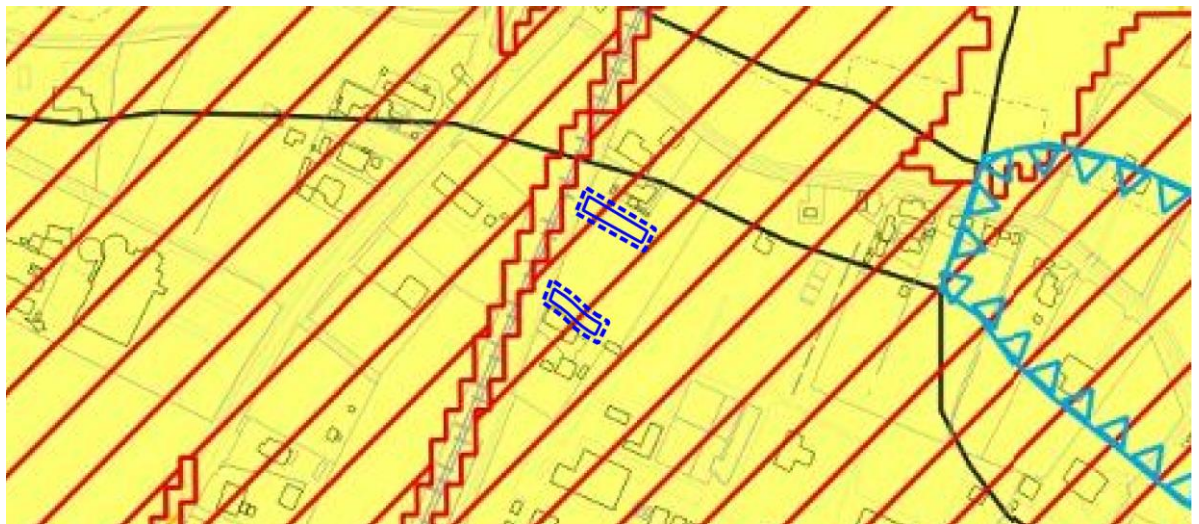
Entrambe le aree sono ricomprese all'interno della fascia di rispetto stradale e ferroviaria e quindi assoggettate alla disciplina di cui art. 12.1 – 12.2



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



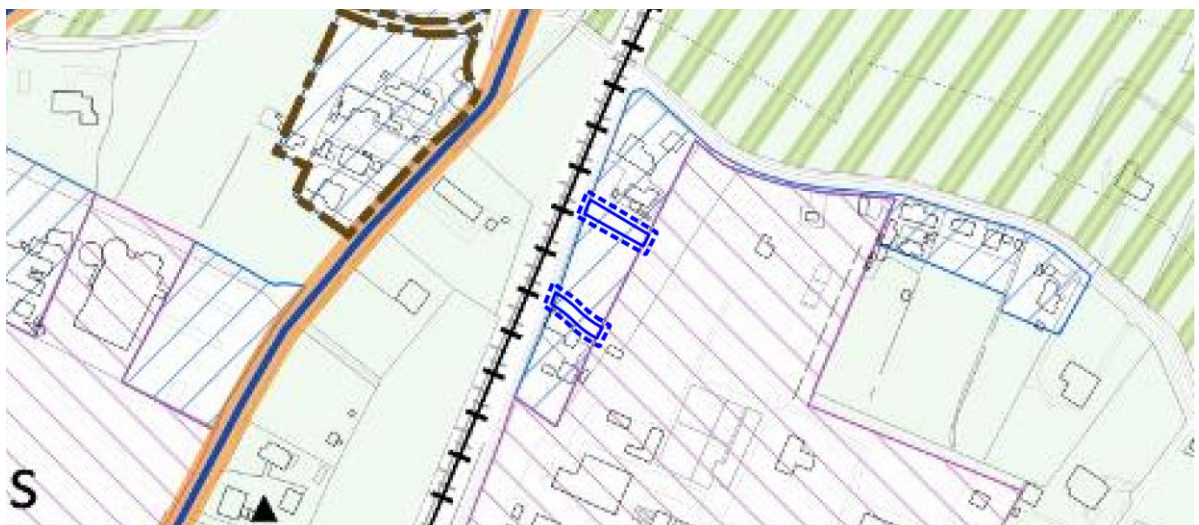
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2)

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (PE)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone PE.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi – art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica è posto in zona agricola, lungo la linea ferroviaria Padova – Bologna, in un contesto caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni poste lungo la viabilità principale. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 7

Tipologia	Cambio di destinazione da zona agricola ad altre zone
Prot.	35512 – richiesta n. 87

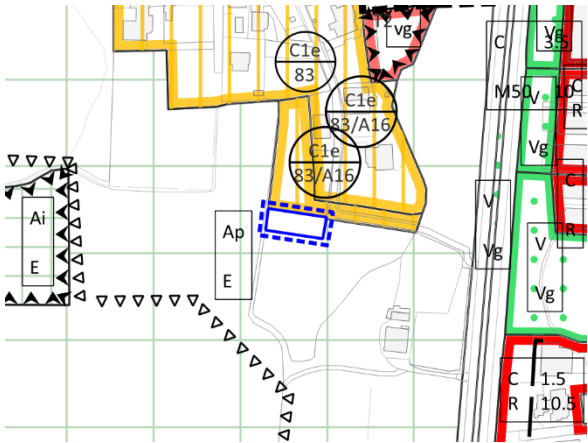
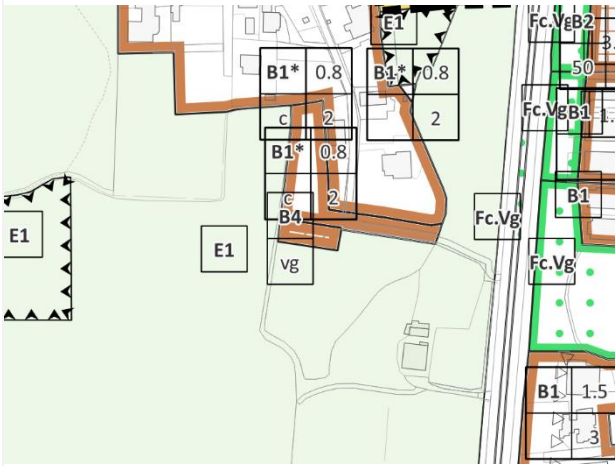
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità e strategie adottate

La modifica è introdotta in seguito al parziale accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 35512 avente i seguenti contenuti: richiesta di trasformazione di un'ampia superficie a sud della zona C1e/83 a 16 al fine di sviluppare un intervento edilizio relativo alle suddette aree C1e, con possibilità di realizzare piscine pertinenziali. Si ritiene di accogliere soltanto parzialmente l'osservazione prevedendo la riclassificazione di un'area di minor superficie destinata a verde giardino al fine di garantire comunque gli interventi richiesti.

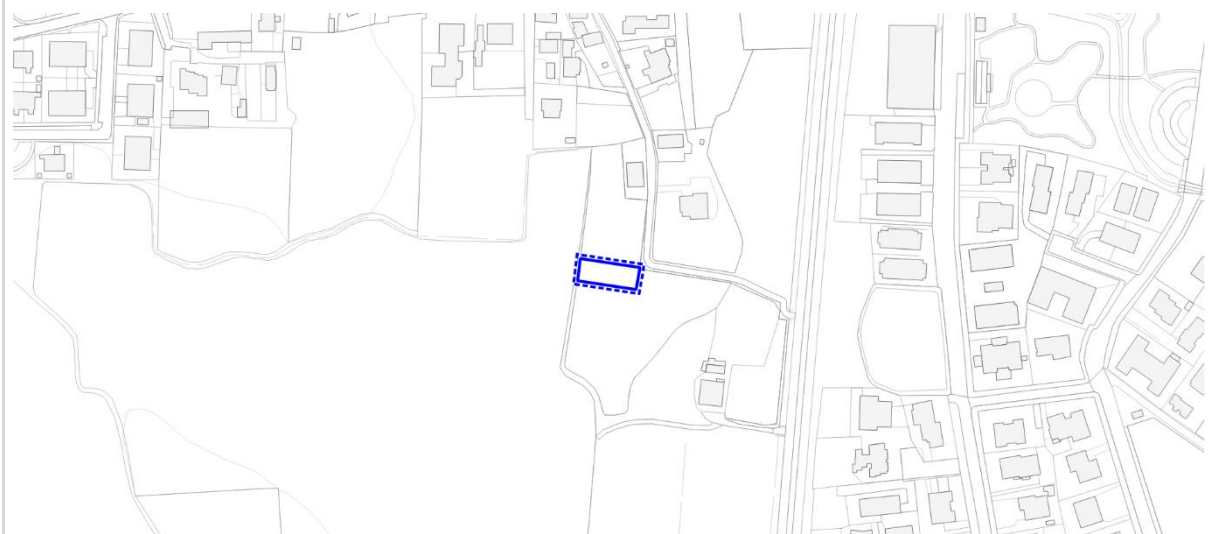
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica prevede la riclassificazione di una modesta superficie di zona Ap/E (ora E1), oggetto di richiesta, in B4/vg giardino privato, dove è ammessa la possibilità di realizzare piscine pertinenziali. Si precisa che la ZTO C183/34 è stata riclassificata come ZTO B1 nell'ambito dell'azione di riorganizzazione della struttura di piano di cui al paragrafo 2.5 della presente relazione

PI Vigente	
Estratto Zonizzazione - scala 1/2000	Descrizione stato di Fatto
	– ZTO Ap/E (ora E1)
PI Variante	
Estratto Zonizzazione - scala 1/2000	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	– ZTO B4/vg

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Ambiti di concessione acque termali – art. 12.8
- Vincolo sismico – art 11.7 (intero territorio comunale)

Compatibilità della modifica:

La modifica non introduce nuova edificabilità e pertanto non è in contrasto con la disciplina di cui art. 12.8, all'interno del quale è prevista la possibilità di realizzare in tali ambiti alcune infrastrutture tra cui piscine coperte e scoperte.



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A3 – area termale di riserva – art.11.8

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non prevede una nuova edificazione o sviluppi urbanistici ed è pertanto compatibile con le nuove disposizioni di cui all'art. 11.8 per le aree A3 "Termali di riserva".



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Contesti figurativi di rilevanza locale – art. 18.6
- Aree agricole di pregio produttivo/paesaggistico – art. 21.5

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta prevede la trasformazione di un'area di modeste dimensioni pertanto rientra nei limiti di flessibilità previsti dal PAT all'art. 22.1 direttive comma b), laddove si ammette la possibilità che il PI precisi i limiti dei contesti figurativi e delle aree di pregio produttivo/paesaggistico.



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea - art. 15.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le "aree idonee" previa consultazione delle prescrizioni descritte all'articolo di riferimento.



TRASFORMABILITA'

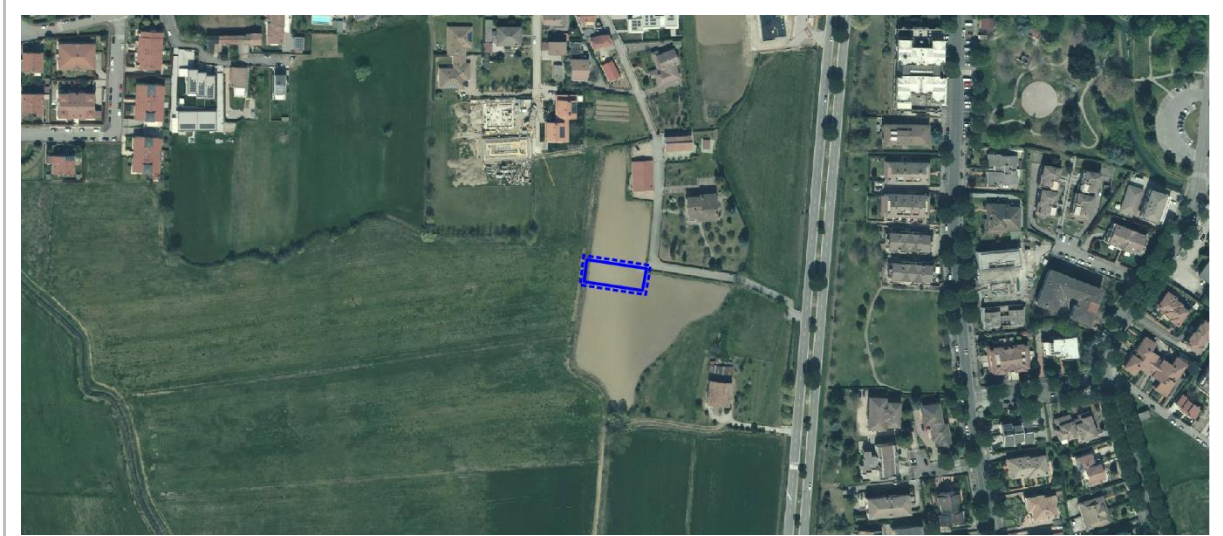
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Contesti figurativi di rilevanza locale – art. 18.6
- Corridoio ecologico – art. 26.2
- Aree agropolitane – art. 24.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta prevede la trasformazione di un'area di modeste dimensioni pertanto rientra nei limiti di flessibilità previsti dal PAT per i contesti figurativi e corridoio ecologico, per il quale si ammette la possibilità che il PI ne precisi i limiti.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica è posto in area agricola, in un contesto caratterizzato da zone residenziali e rurali, con la presenza di aree ad elevata densità edilizia. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 8

Tipologia Cambio di destinazione d'uso in zona agricola

Prot. 39082 – Richiesta n. 92

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità e strategie adottate

La modifica è introdotta in seguito dell'accoglimento della manifestazione d'interesse con prot. 39082 avente i seguenti contenuti: viene richiesto una modesta rettifica del perimetro dell'area C1e/41 per ricomprendere in zona propria il giardino dell'abitazione.

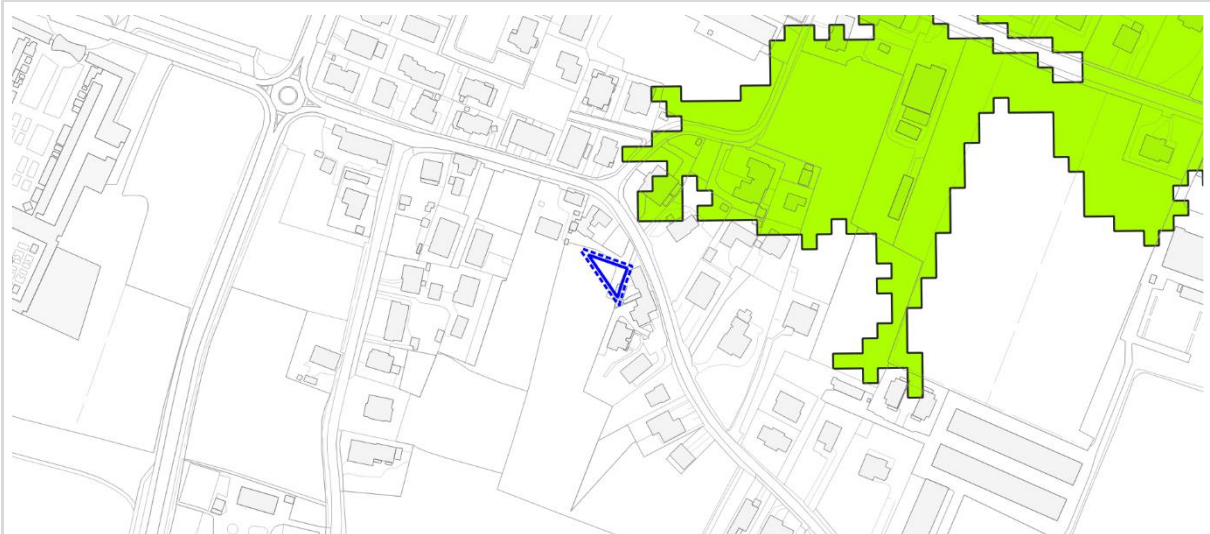
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica prevede la riclassificazione della zona Ap/E (ora E1), oggetto di richiesta, in zona C1e/41 ricomprendendo il giardino all'interno della proprietà.

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione stato di Fatto</i>
<p>Map showing the current zoning (PI Vigente) for the area. The map displays various zones including C1e (38, 39, 41, 42), Ap, Aa, and E. A specific area is highlighted with a blue dashed line, indicating the subject of the modification.</p>	<p>– ZTO Ap/E (ora E1)</p>
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i>
<p>Map showing the proposed zoning (PI Variante) for the area. The map displays various zones including C1.E (36, 39, 41, 42), E1, B1 (1.5, 2), Fb.Sd (*36), and Fb.Sra (*32). The modifications are indicated by red dashed lines and new zone labels.</p>	<p>– ZTO C1e/41</p>

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

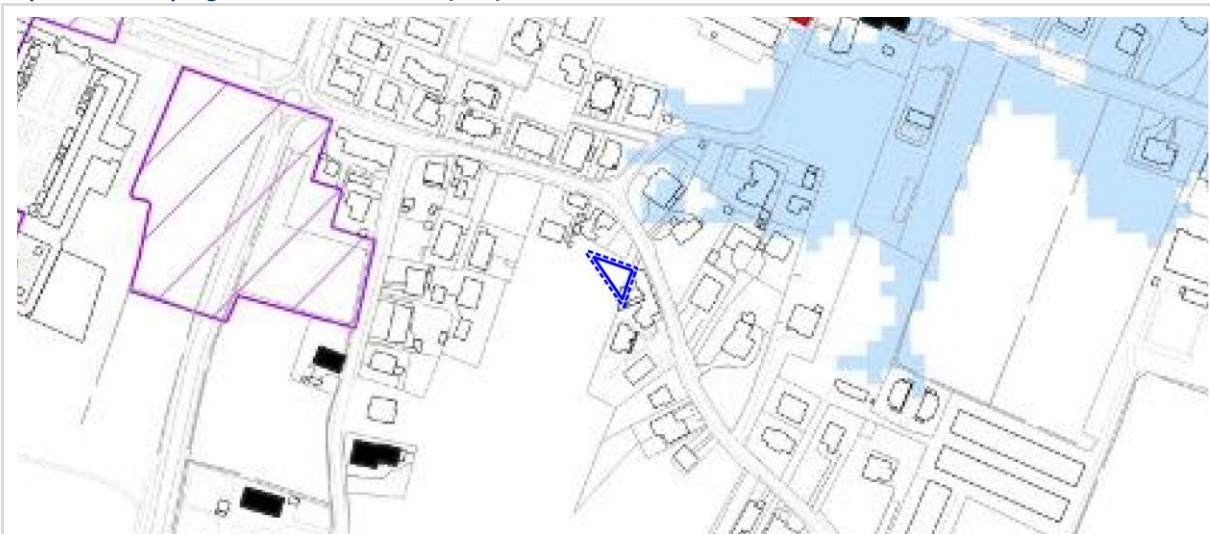
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico – art 11.7 (intero territorio comunale)



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- (A2) Area termale di salvaguardia relativa – art.11.8

Compatibilità della modifica:

La modifica è compatibile con la disciplina di cui art. 11.8 in quanto trattasi di ricomprendere il giardino dell'abitazione esistente, la cui superficie non può in alcun modo generare trasformazioni aggiuntive o aumento del carico urbanistico.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea - art. 15.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le "aree idonee" previa consultazione delle prescrizioni descritte all'articolo di riferimento.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area agropolitana – art. 24.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con il PAT in quanto rientra nei limiti di flessibilità previsti dal PAT per le aree di edificazione diffusa e per le aree di urbanizzazione consolidata, permettendo quindi al PI di rettificare puntualmente tali perimetri per appoggiarsi ai confini di proprietà o ai limiti fisici del contesto.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica è posto in un'area caratterizzata principalmente da un contesto di tipo residenziale, con la presenza di abitazioni disposte lungo la via principale.

Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 9

Tipologia	Cambio di destinazione da zona agricola ad altre zone
Prot.	39083 – richiesta n. 93

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità e strategie adottate

La modifica è introdotta in seguito del parziale accoglimento della manifestazione d'interesse con prot. 39083 avente i seguenti contenuti: richiesto ampliamento della zona C1e ai fini di comprendere all'interno gli edifici esistenti e le aree di pertinenza.

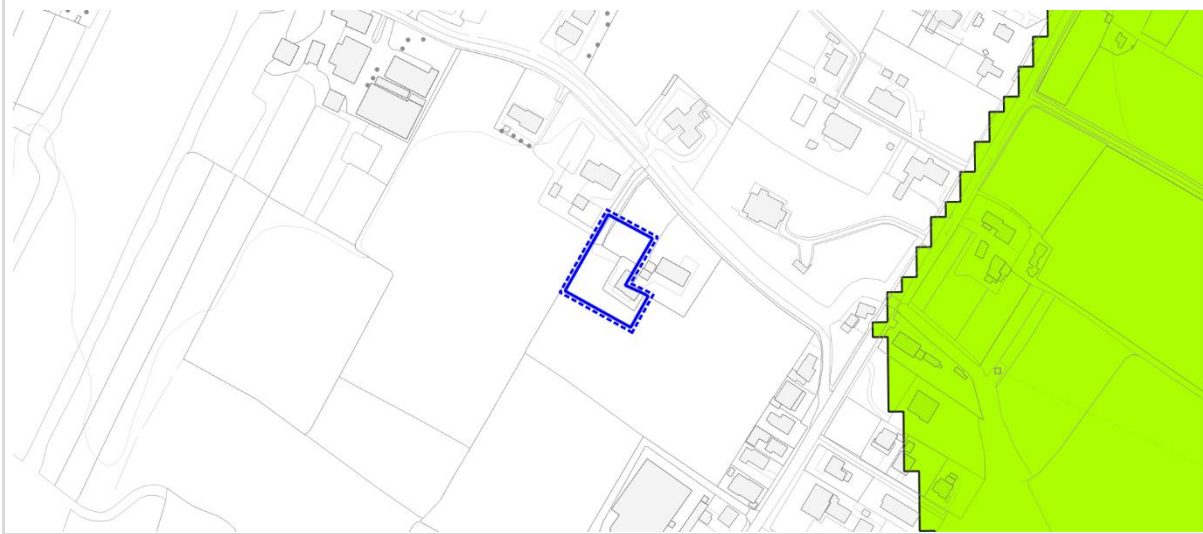
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica prevede la riclassificazione della zona Ac/E (ora E1), oggetto di richiesta, in zona C1e/2 ricomprendendo gli edifici e le pertinenze. Si tratta in sostanza di riconoscere lo stato di fatto portando in zona propria degli edifici esistenti, facenti parte del complesso edilizio di cui alla zona C1e/2, tale modifica pertanto non individua nuova edificazione o aumento significativo del carico urbanistico. Comporta consumo di suolo in quanto prevede una modifica di Zona da Agricola a Residenziale ma in realtà si tratta del riconoscimento in zona propria di un'edificazione esistente e non comporta interventi di ulteriore impermeabilizzazione se non per modeste possibilità di ampliamento.

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione stato di Fatto</i>
<p>Map showing the current zoning (PI Vigente) for the area. The map features a grid and various colored zones. A yellow-shaded area is labeled 'C1e' with a '1' and '2' inside circles. Other zones include 'Ac', 'E', 'G1e', 'Id 2', 'R7', 'M6', and 'R7'. A blue dashed line outlines a specific area within the yellow-shaded zone.</p>	- ZTO Ac/E (ora E1)
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i>
<p>Map showing the proposed zoning (PI Variante) for the area. The map features a grid and various colored zones. A yellow-shaded area is labeled 'C1.E' with a '1' and '2' inside circles. Other zones include 'E1', 'D2', 'K2', 'B1', 'B2', 'Id 2', and 'E1'. The yellow-shaded area is now larger, encompassing more of the area previously shown in the 'PI Vigente' map.</p>	- ZTO C1e

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

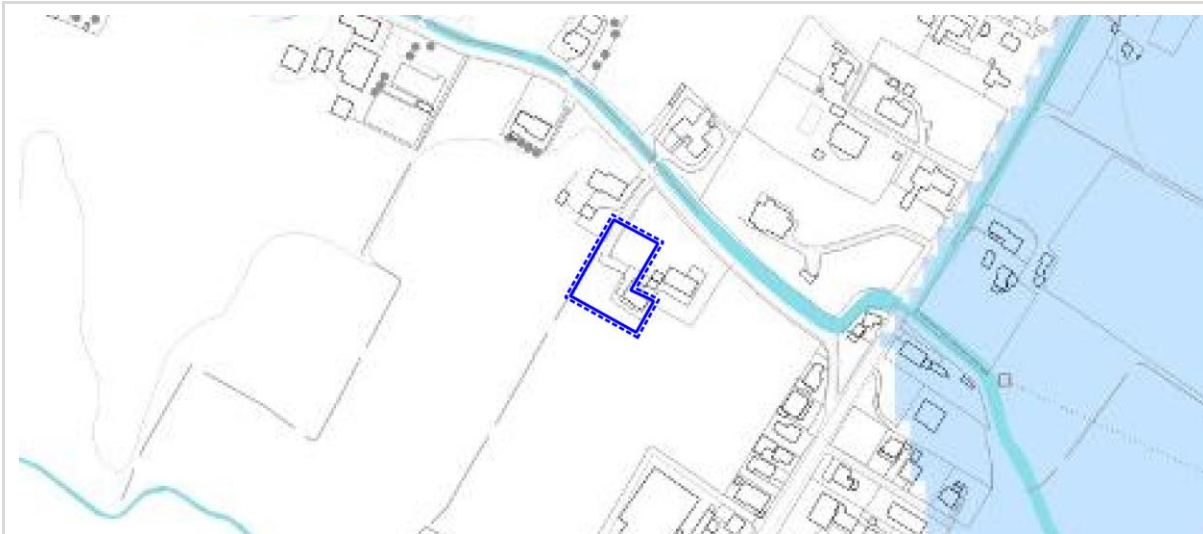
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

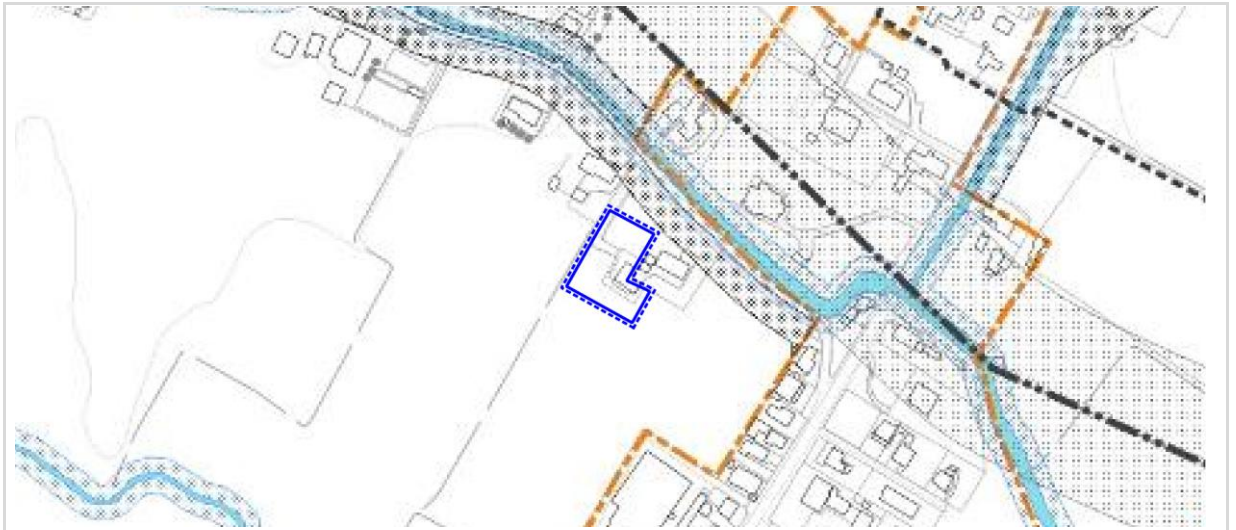
Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

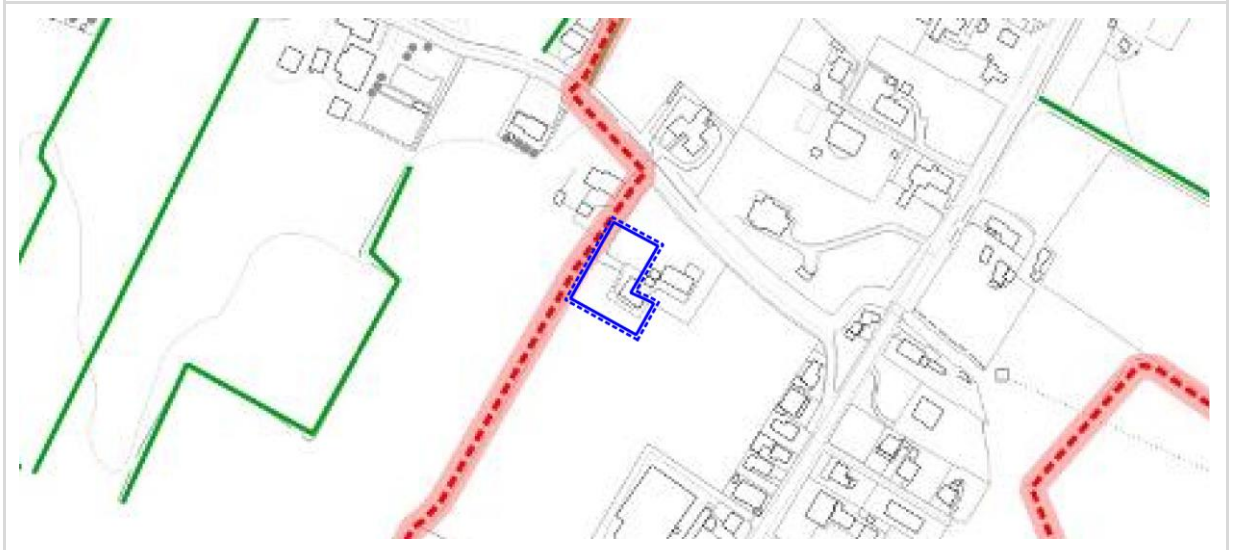
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico – art 11.7 (intero territorio comunale)



VINCOLI 1B

- Nessun tema presente



INVARIANTI

- Nessun tema presente



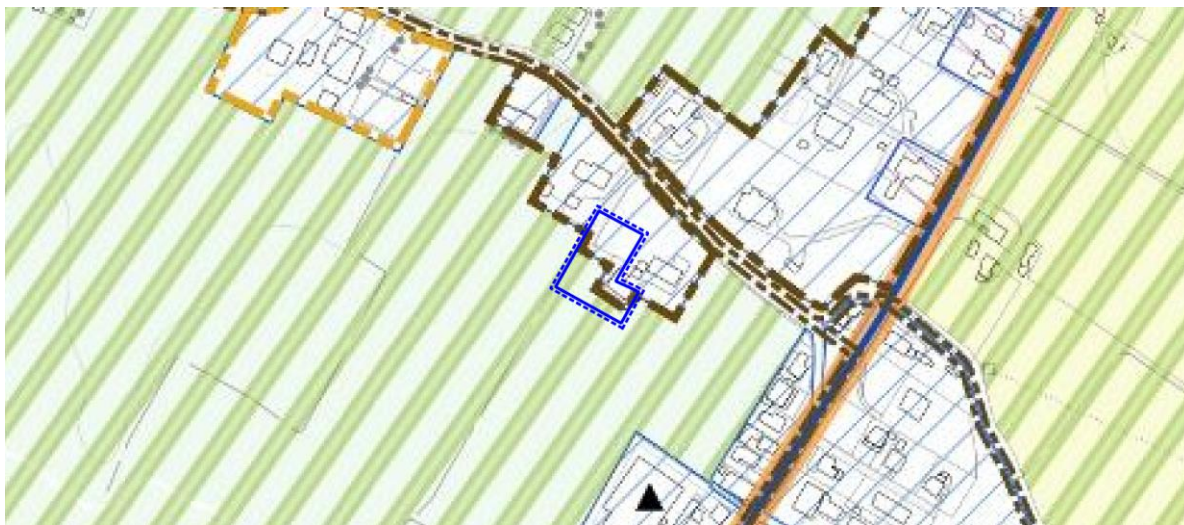
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- Aree esondabili o a ristagno idrico (IDR), art. 15.4

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta prevede il riconoscimento dell'edificazione esistente, ma trattandosi di area in frangia urbana di cui art. 22.3 non è ammessa la realizzazione di nuovi lotti edificabili; pertanto, si ritiene che l'area non possa generare ulteriore carico urbanistico, per tale motivo la sua riclassificazione è compatibile con le indicazioni di cui art. 15.2–15.4. Interventi edilizi diversi dalla nuova edificazione dovranno rispettare comunque le prescrizioni di tali articoli



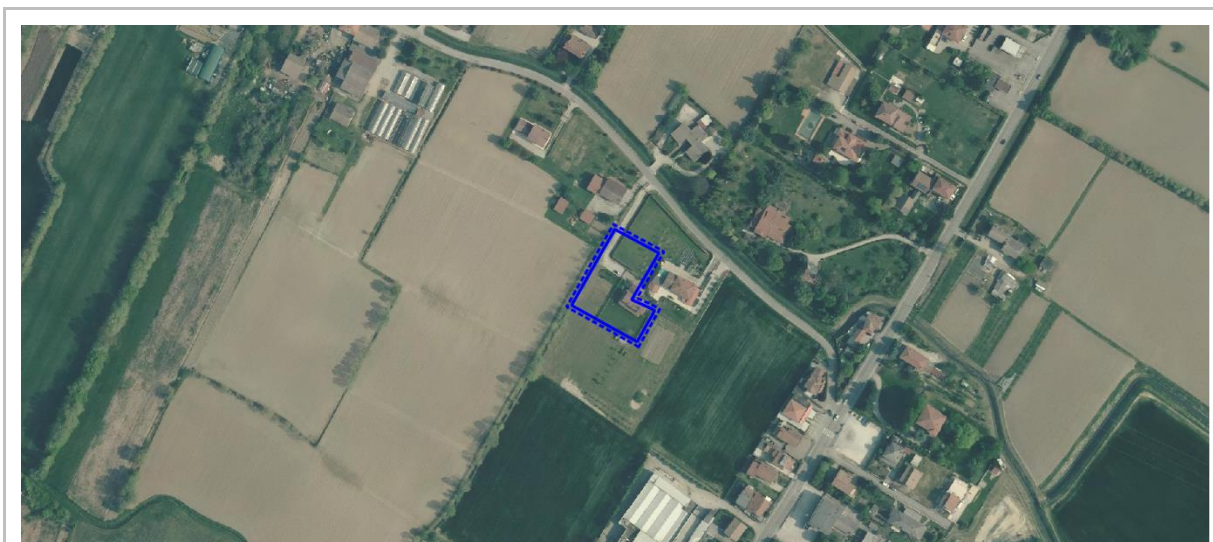
TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Frange urbane, art. 22.3
- Corridoio ecologico, art. 26.2
- Aree urbanizzate consolidate di tipo residenziale e servizi, art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica richiesta è per buona parte compresa all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, il riconoscimento della superficie esterna rientra comunque all'interno dei limiti di flessibilità previsti dal PAT per le aree di urbanizzazione consolidata, le frange urbane ed il corridoio ecologico, dove si ammette che il PI in fase di recepimento possa precisare puntualmente tali perimetri per appoggiarsi a limiti fisici o riconoscere lo stato di fatto delle aree nel rispetto delle caratteristiche ambientali del contesto



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica è posto in area agricola caratterizzata da contesto rurale/residenziale, con la presenza di abitazioni sparse lungo la viabilità principale. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 10

Tipologia Cambio di destinazione da zona agricola ad altre zone

Prot. 40599 – richiesta n. 96


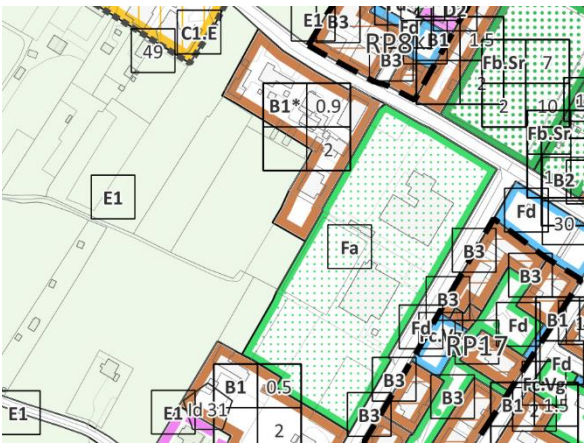
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

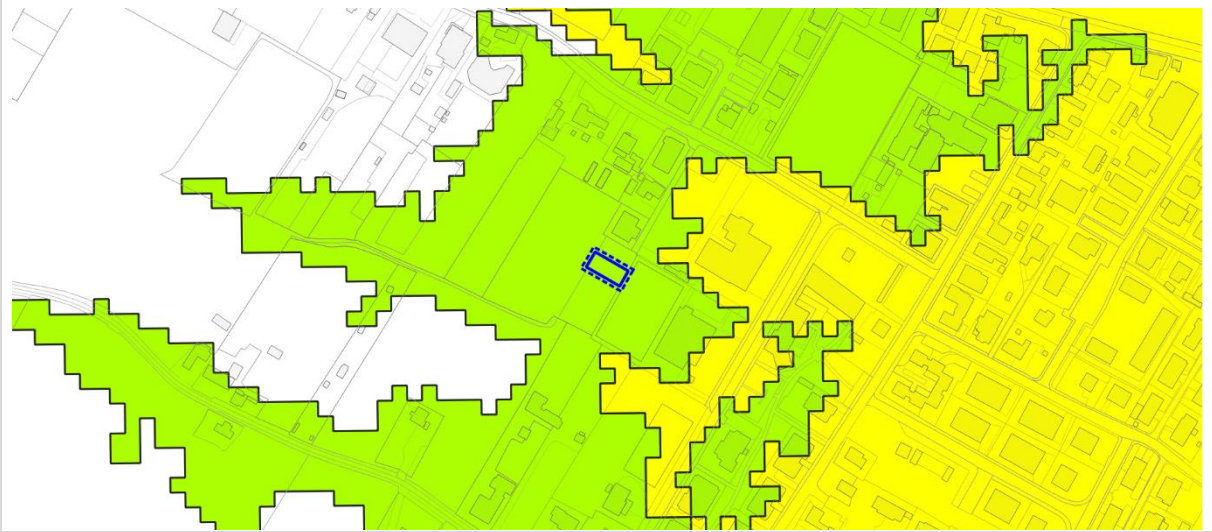
La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con prot. 40599 avente i seguenti contenuti: richiesto ampliamento della zona C1e (ora B1), per riconoscere in zona propria il giardino di proprietà.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica prevede la riclassificazione della zona Aa/E (ora E1), oggetto di richiesta, in B1 (ex C1e) per portare in zona propria l'area del giardino pertinenziale. Si precisa che la ZTO C1e/50 è stata riclassificata come ZTO B1 nell'ambito dell'azione di riorganizzazione della struttura di piano di cui al paragrafo 2.5 della presente relazione

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione stato di Fatto</i>
	– ZTO Aa/E (ora E1)
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i>
	– ZTO B1

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



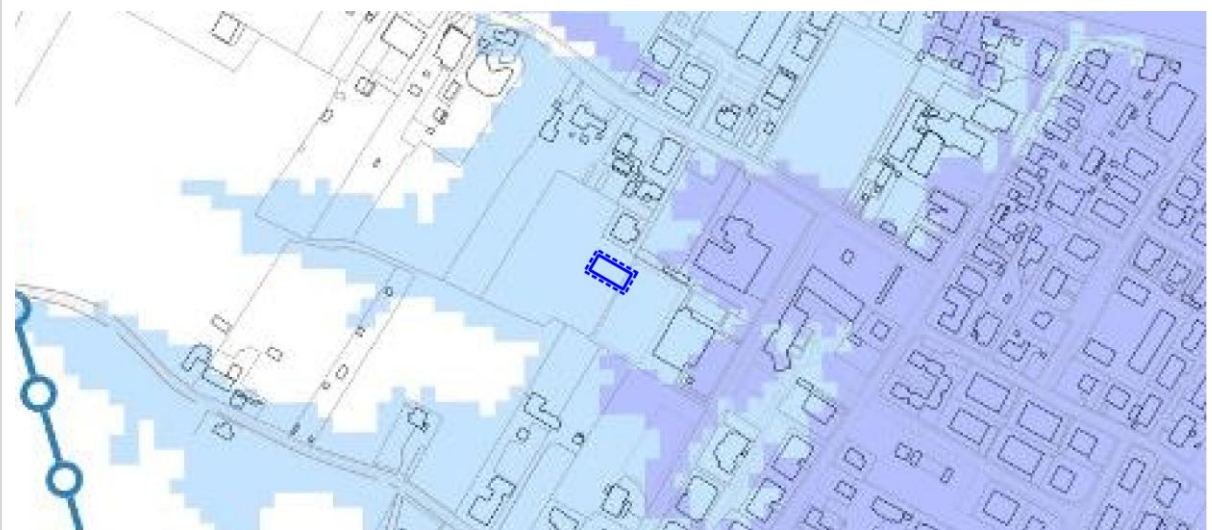
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree classificate a pericolosità moderata (P1) - art. 14

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1, in ogni caso la modifica sarà oggetto di asseverazione idraulica redatta per la variante.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



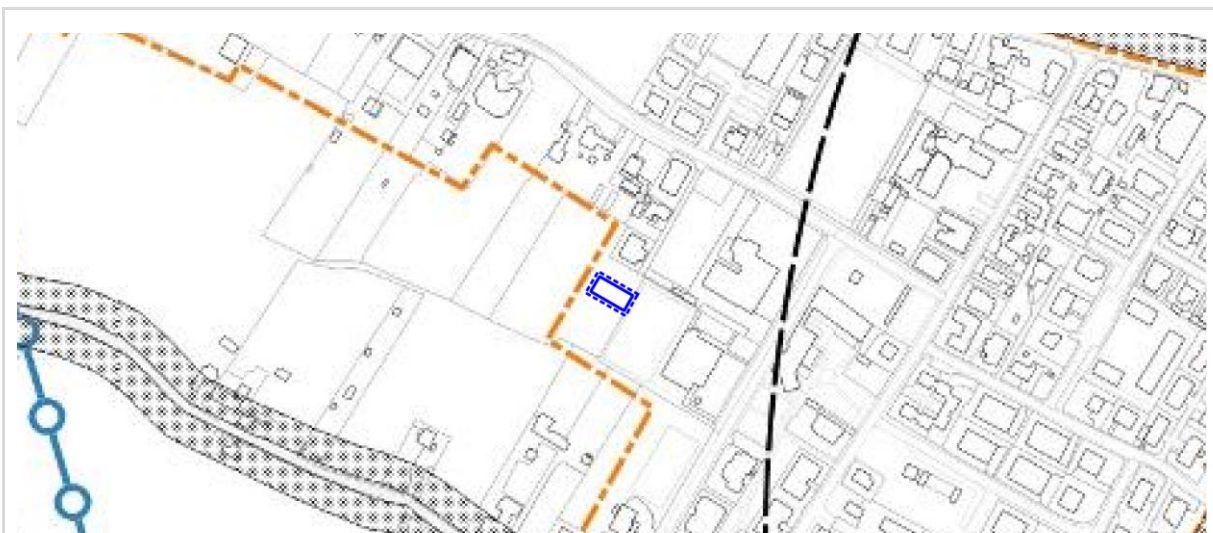
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – Pericolosità idraulica moderata (P1), art. 11.5
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

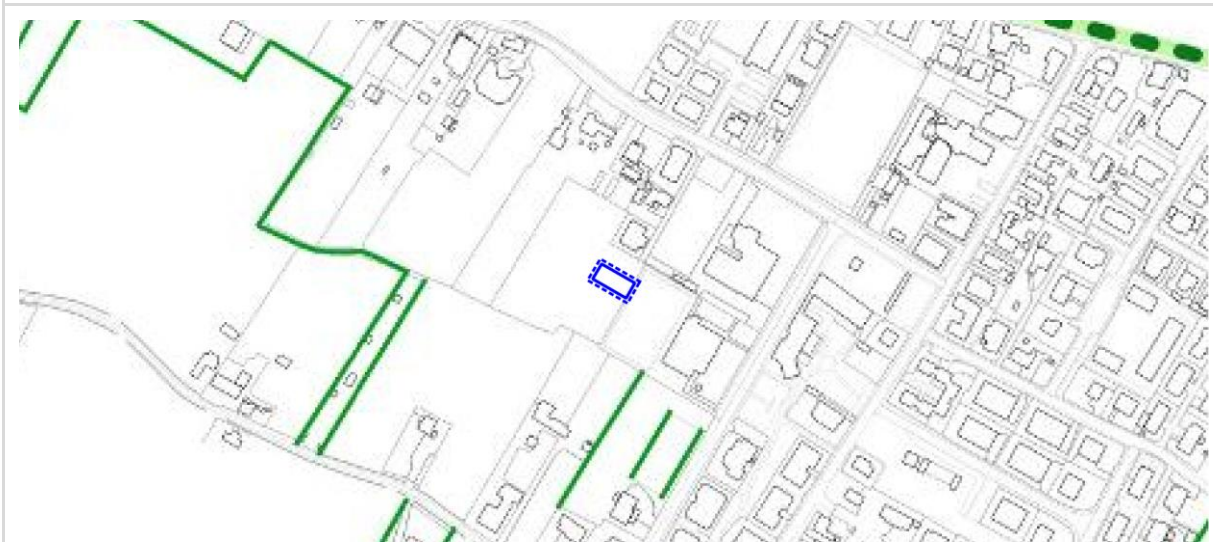
Le aree P1 rilevate dall'elaborato sono di fatto superate dal PGRA approvato di cui alla figura precedente, non sussistono altri vincoli nell'area di modifica.



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – Pericolosità idraulica moderata (P1), art. 15.5

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (ID)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone ID.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area agropolitana, art. 24.2

Compatibilità della modifica:

Si tratta di modifica di modesta entità e che pertanto rientra nelle condizioni di flessibilità definita dal PAT per le aree di urbanizzazione consolidata laddove si ammette che il PI possa precisarne i limiti, per appoggiarsi a limiti fisici o appoggiarsi allo stato dei luoghi

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica è posto in area agricola, in un contesto rurale e residenziale, caratterizzato da un'elevata densità edilizia. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 11

Tipologia	Cambio di destinazione da zona agricola ad altre zone
Prot.	Richiesta n. 97


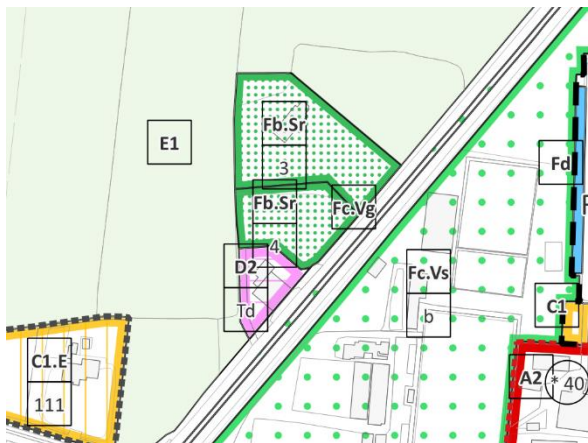
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito dell'accoglimento della seguente manifestazione d'interesse avente i seguenti contenuti: richiesto ampliamento della zona Sr, per riconoscimento degli spazi di pertinenza alla struttura religiosa.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica prevede la riclassificazione della zona Ac/E, oggetto di richiesta, in Fb.Sr 4 – servizi per il culto al fine di poter incrementare la dotazione di servizi e realizzare l'abitazione del parroco. Si precisa che l'area a servizi del PI vigente denominata S/Sr è stata rinominata come area Fb.Sr3 nell'ambito della riorganizzazione delle norme e zonizzazione descritta al capitolo 2 della presente relazione e l'ampliamento della stessa come Fb.Sr 4. A tale area è assegnata un indice di copertura del 5% come indicato all'art.31 delle Norme tecniche operative

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione stato di Fatto</i>
	– ZTO Ac/E
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i>
	– ZTO Fb.Sr 4– servizi per il culto

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Fasce di rispetto stradali – art. 12.1
- A3 – area termale di riserva- art. 11.8
-

Compatibilità della modifica:

La modifica risulta compatibile con la fascia di rispetto stradale, in quanto trattandosi di zona f si applicano le distanze di cui all'art. 26 comma 3 del D.p.r 495/1992.

La modifica dell'area risulta compatibile con la disciplina di cui all'art. 11.8 per le aree A3 "Termali di riserva", laddove si prevede che i comuni possono individuare in sede di formazione revisione o variante degli strumenti urbanistici generali, destinazioni territoriali diverse dalla zona E agricola, per motivate esigenze urbanistico.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea - art. 15.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le "aree idonee", previa consultazione delle prescrizioni riguardo le modalità costruttive.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area agropolitana – art. 24.2

Compatibilità della modifica:

Si ritiene la modifica ammissibile, in quanto rientra all'interno dei limiti di flessibilità previsti dal PAT per le aree ad urbanizzazione consolidata e nel caso specifico trattasi di un'area ricompresa tra due aree consolidate.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica è posto lungo via dei Colli Euganei caratterizzata da un contesto agricolo. Dal punto di vista ambientale non sono presenti caratteristiche di particolare pregio.

Modifica n. 12

Tipologia	Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato
Prot.	12917 – richiesta n. 4

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito del parziale accoglimento della manifestazione d'interesse con prot. 12917 avente i seguenti contenuti: richiesta cambio di destinazione d'uso per riconoscimento in zona propria di un'area di pertinenza dell'attività ricettiva.

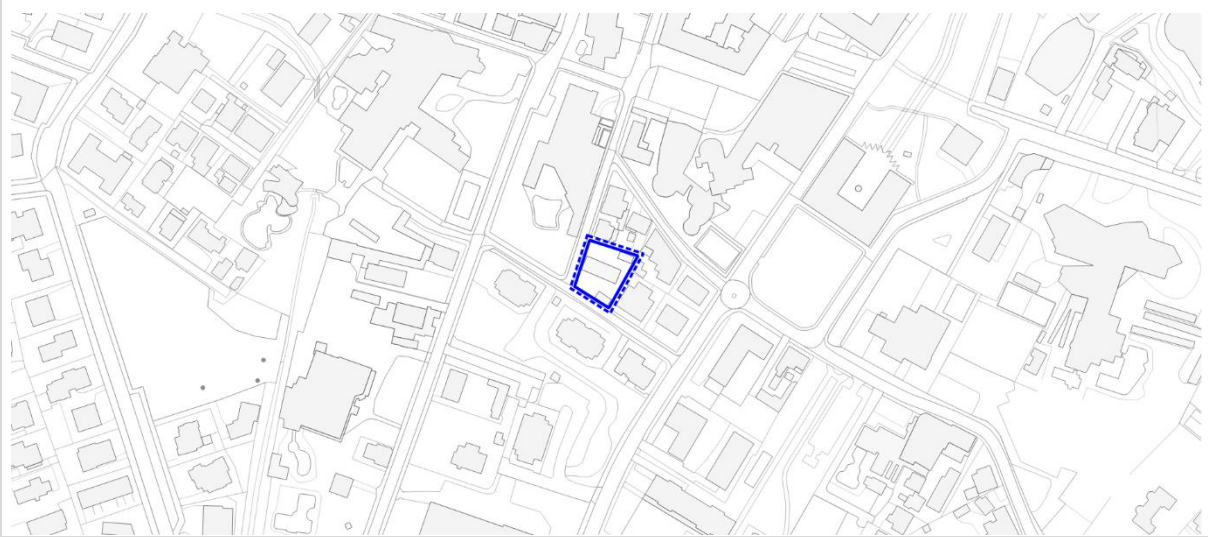
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Cambio di destinazione d'uso da zona residenziale Cr a zona alberghiera CH per riconoscimento in zona propria di un'area attualmente destinata a servizi dell'attività alberghiera (Albergo Helvetia). Edificazione con parametri di Zona

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione stato di Fatto</i>
An urban planning map showing various zoning codes such as C, H, M50, M60, P, Pp, and RP. The map features a grid of streets and colored overlays representing different zones. A central area is highlighted with a red dashed line, indicating the subject of the modification.	– ZTO C/R
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i>
An urban planning map showing the proposed zoning changes. Codes include B1, D3, Fb:Sr, Fd, FcVp, and RP. The map uses different colors and line styles to delineate the new zones. The central area previously highlighted in red is now shown with a yellow dashed line, indicating the new zoning classification.	– ZTO D3/H (ex C/H)

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Ambiti di concessione acque termali, art. 12.8
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è a contrasto con le disposizioni degli ambiti di concessione acque termali di cui art. 12.8



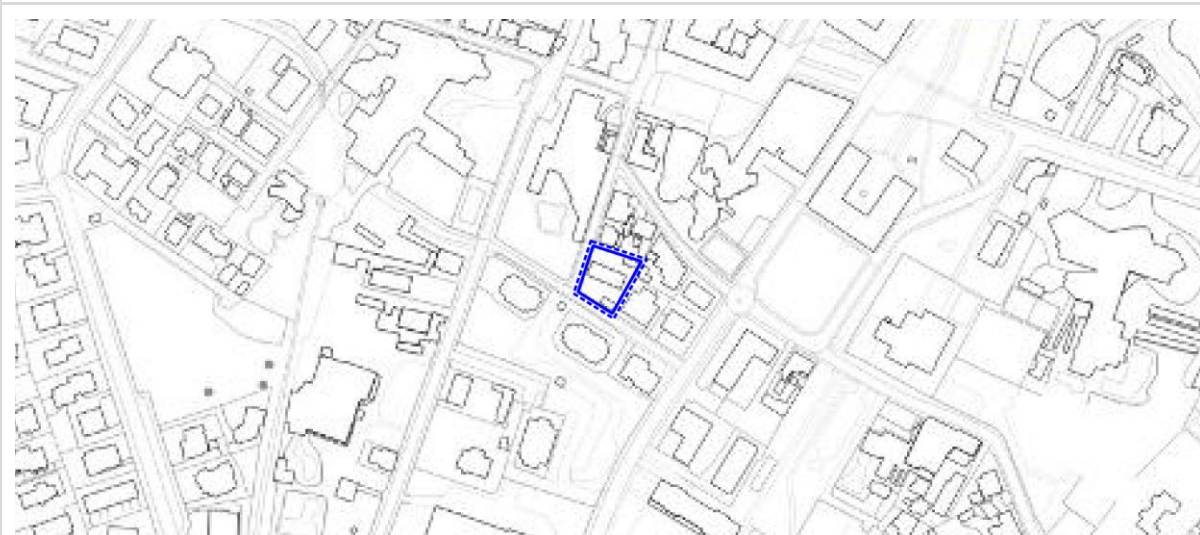
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A2 – Area termale di salvaguardia relativa, art. 11.8

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con le aree termali di salvaguardia relativa, di cui all'art. 11.8



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le "area idonea a condizione (SB)" nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone SB.



TRASFORMABILITÀ

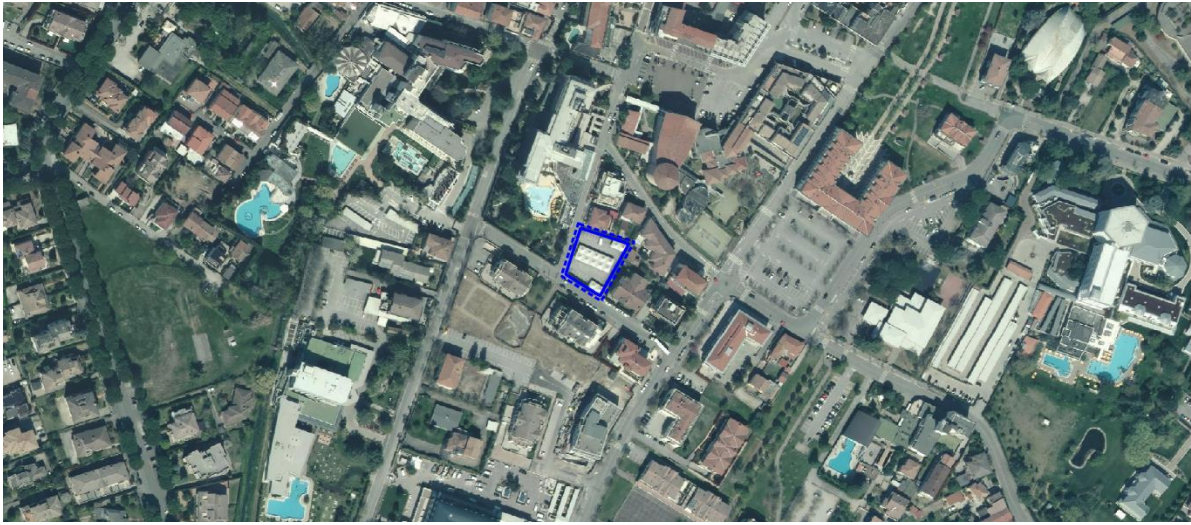
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica è posto in un'area urbana di tipo residenziale e turistico/ricettivo, caratterizzato da un'elevata densità edilizia. Dal punto di vista ambientale non sono presenti caratteristiche di particolare pregio.

Modifica n. 13	Tipologia	Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato
	Prot.	13453 – richiesta n. 6

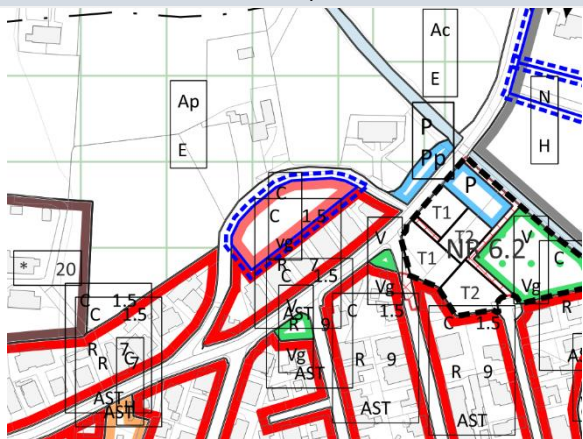
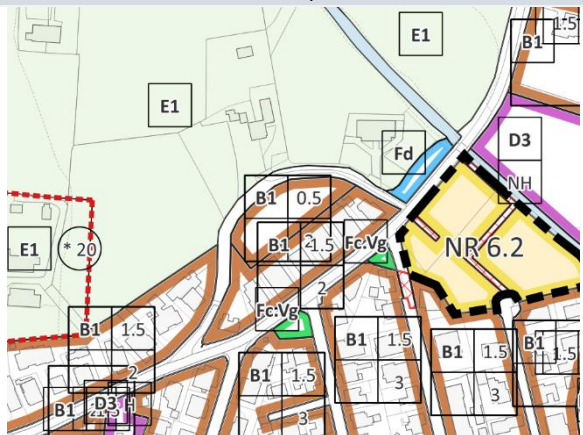
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 13453 avente i seguenti contenuti: richiesta di destinazione da verde giardino privato a residenziale, per ampliamento di quest'ultima.

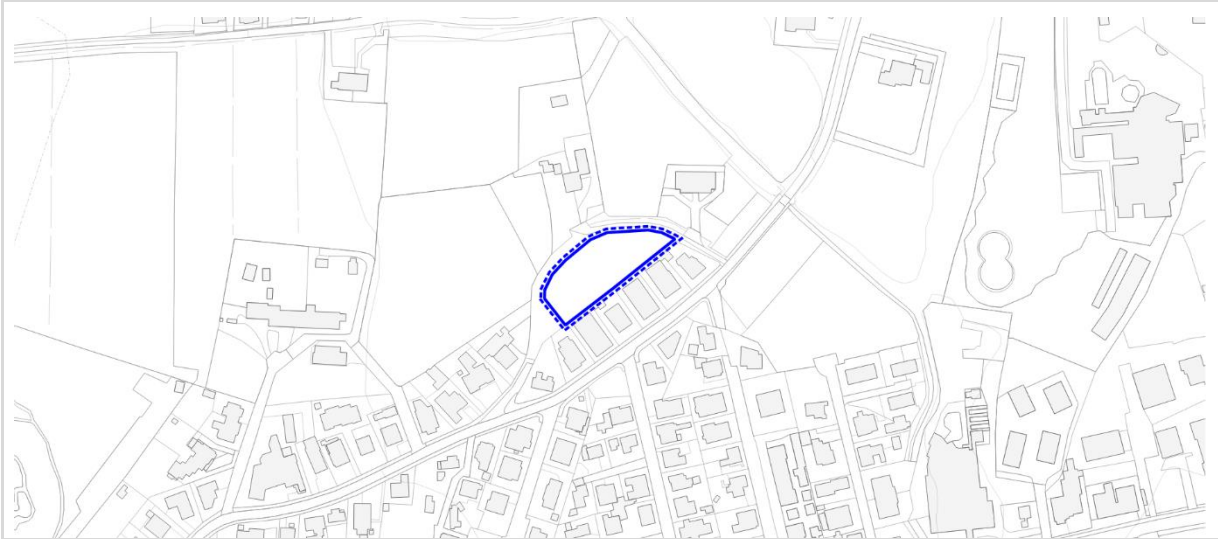
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Cambio di destinazione d'uso da Zona Residenziale C.vg verde giardino (attualmente agricola) a zona residenziale edificabile B1 con indice basso pari a 0.5 mc/mq e due piani di altezza. Essendo un'area interna al consolidato non comporta consumo di suolo

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
	– ZTO C/vg
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	– ZTO B1(ex C/R)

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

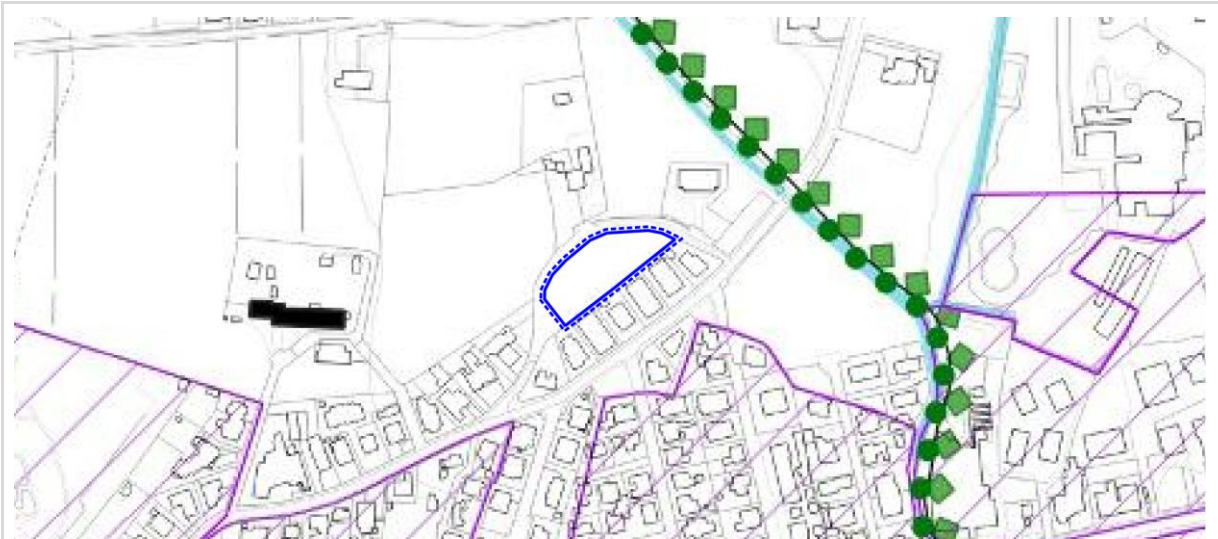
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



VINCOLI 1B

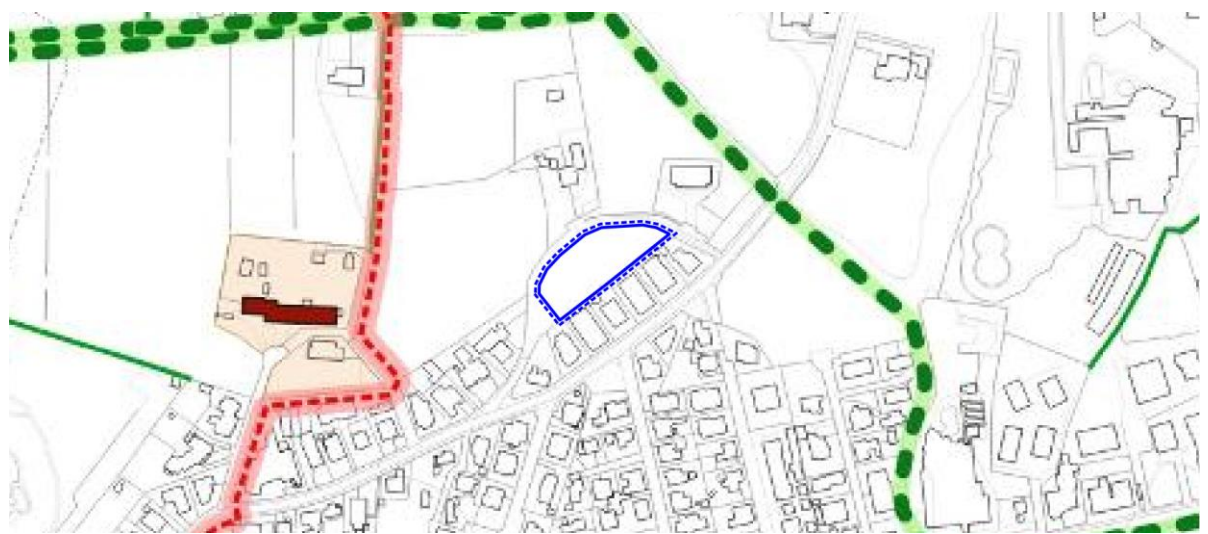
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Limite centri abitati
- Fasce di rispetto stradali – art.12.1
- A2 -area termale di salvaguardia relativa – art. 11.8

Compatibilità della modifica:

La modifica risulta compatibile con la fascia di rispetto stradale, in quanto trattandosi di riclassificazione in zona B si applicano le distanze di cui all'art. 26 comma 3 del D.p.r 495/1992.

La localizzazione in area A2 prevede l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11.8.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea - art. 15.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le "area idonea" di cui all'art. 15.1



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi – art. 22.1

Compatibilità della modifica:

TRASFORMABILITÀ

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente

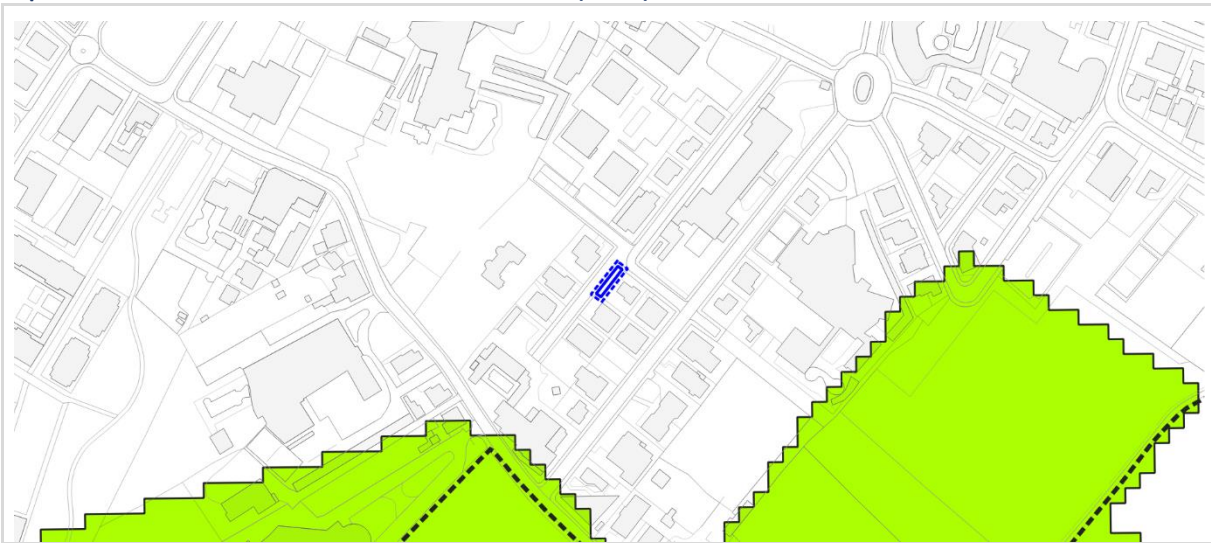


ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni singole poste lungo la viabilità principale. Dal punto di vista ambientale non sono presenti caratteristiche di particolare pregio.

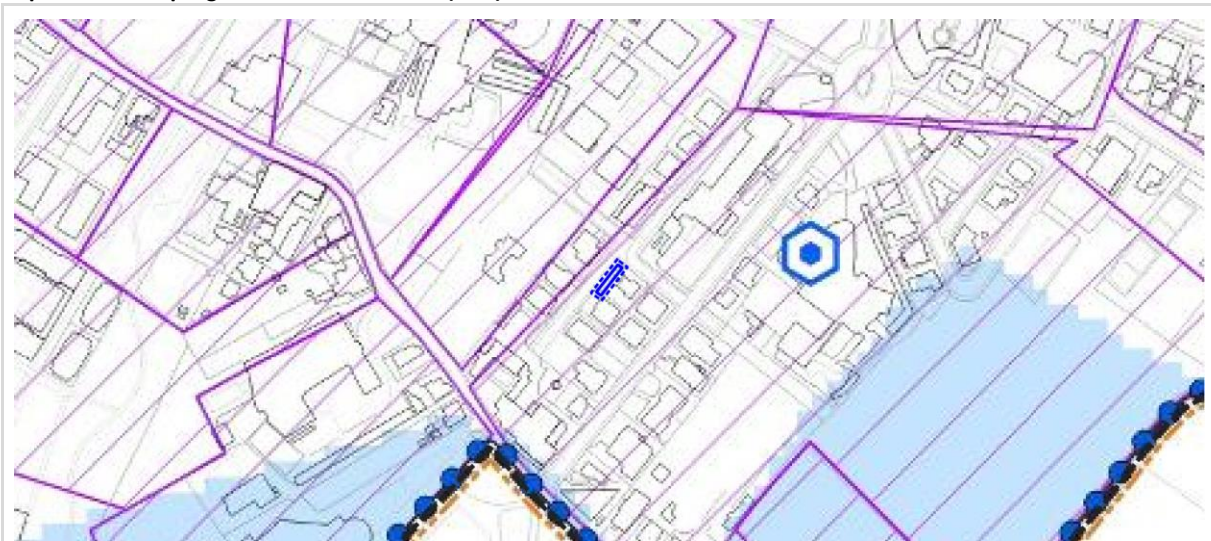
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Ambiti concessione acque termali – art. 12.8
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è a contrasto con le disposizioni degli ambiti di concessione acque termali di cui art. 12.8



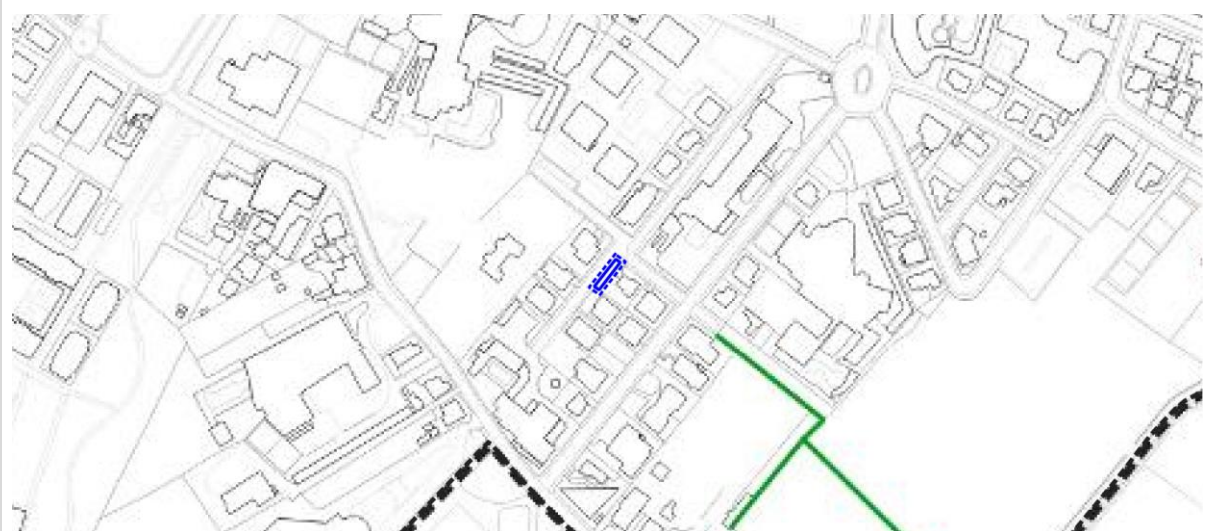
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A2 – area termale di salvaguardia relativa – art.11.8

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per “Area termale di salvaguardia relativa”



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (SB)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone SB.



TRASFORMABILITÀ

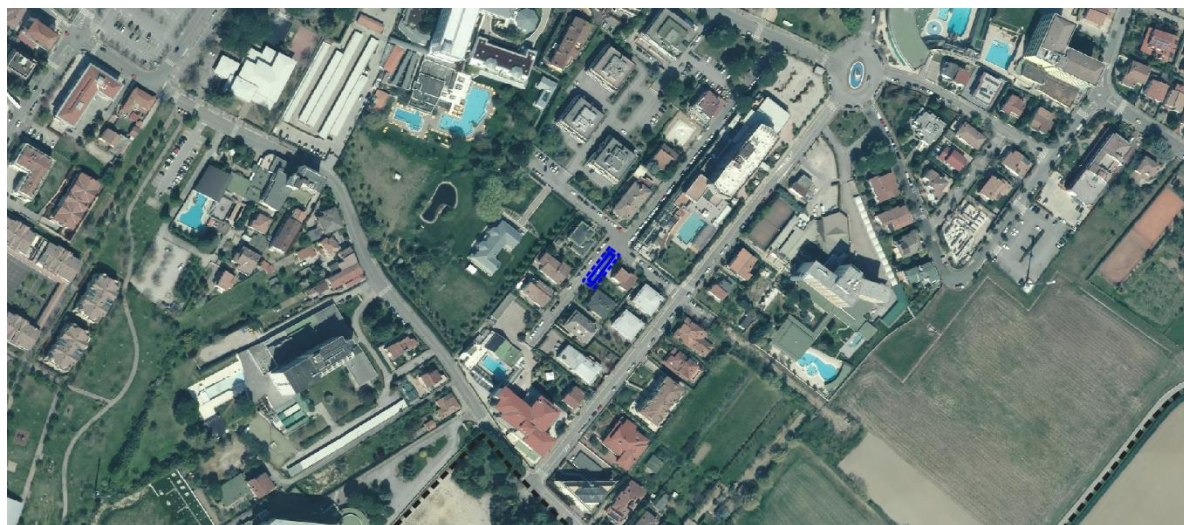
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi – art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con il PAT in quanto inserito all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona residenziale in un contesto però caratterizzato da un'elevata densità edilizia con la presenza di diverse abitazioni singole poste lungo la viabilità principale. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 15

Tipologia

Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato

Prot.

17943 – richiesta n. 46

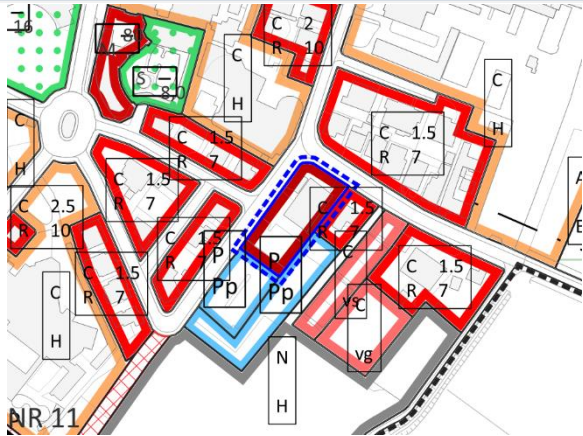

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 17943 avente i seguenti contenuti: richiesta di cambio di destinazione d'uso per riconoscimento in zona propria dell'attività ricettiva esistente, da ricettivo turistico ad alberghiero termale

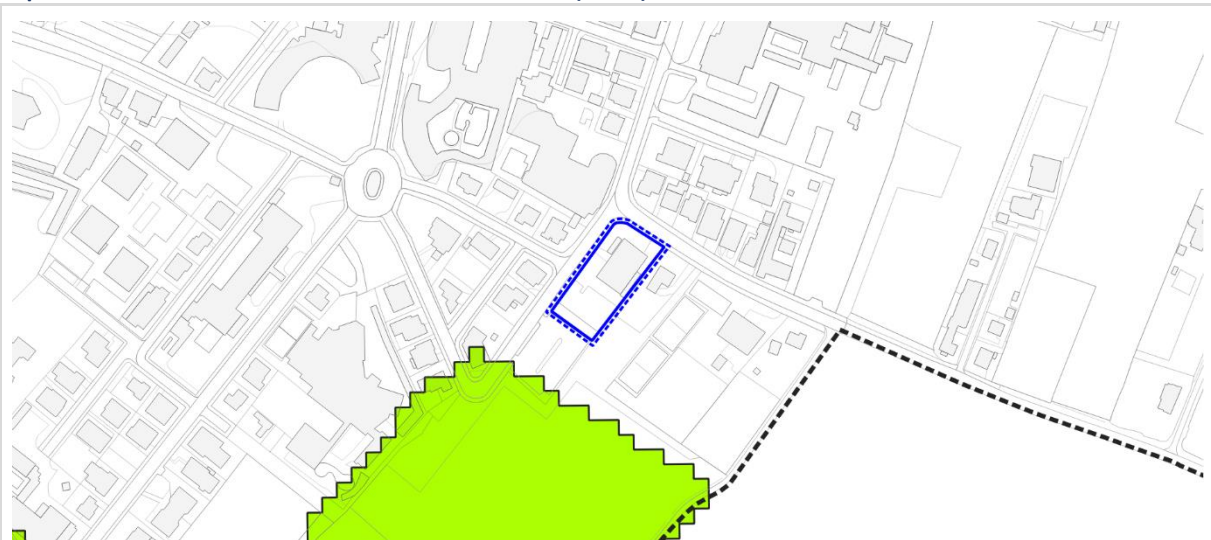
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Cambio di destinazione da destinazione residenziale mista CM a destinazione alberghiera termale D3/H3 per riconoscimento dell'attività ricettiva esistente. Riconoscimento in zona propria di una struttura esistente.

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
	– ZTO C/M
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	– ZTO D3/H3 (ex C/H)

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



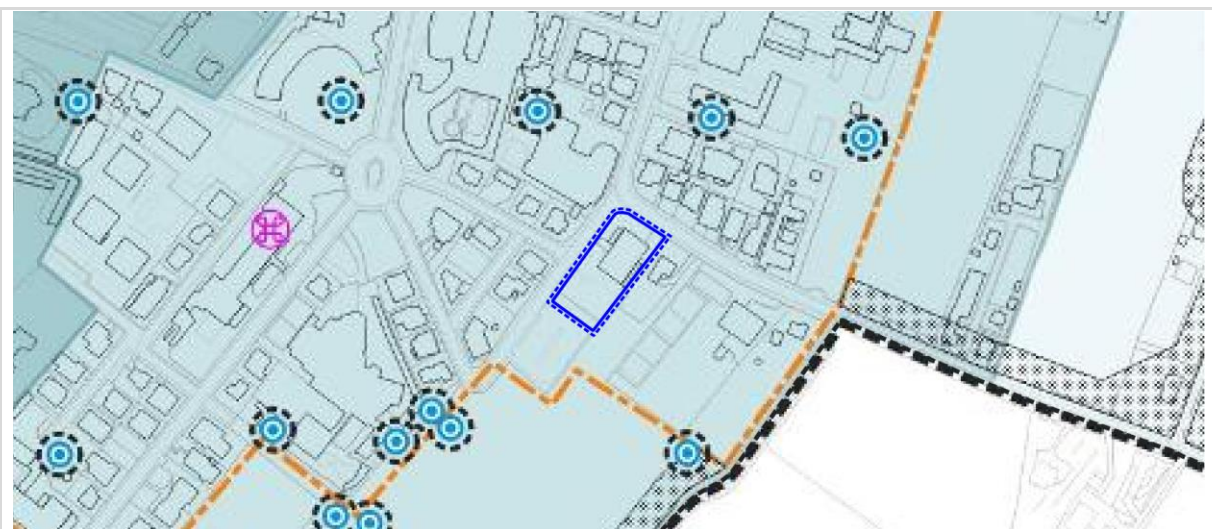
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Ambiti concessione acque termali – art. 12.8

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per gli "ambiti di concessione acque termali" compatibile con le condizioni di cui all'art. 12.8



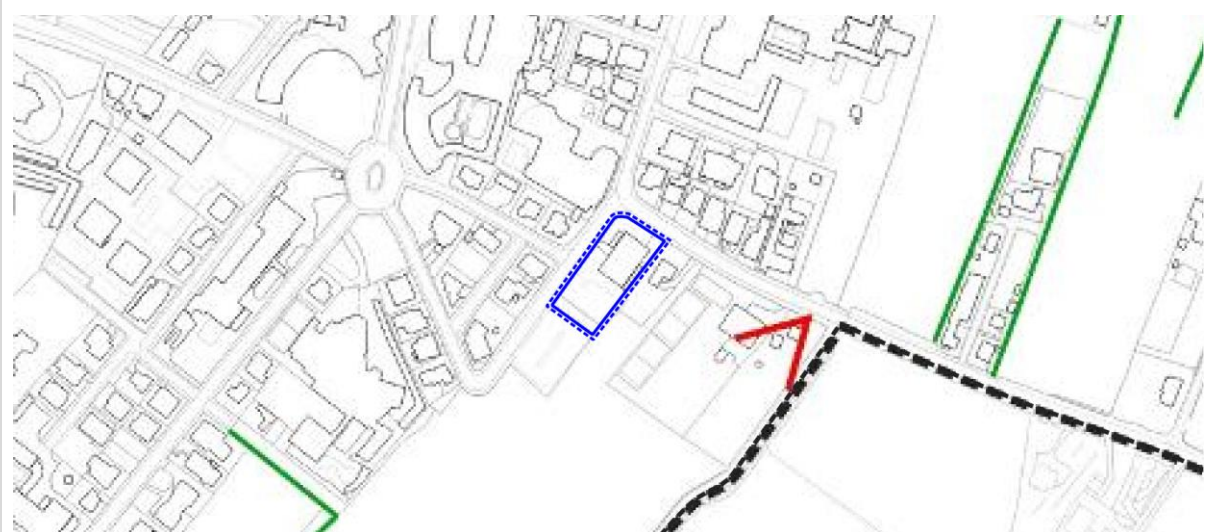
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A2 – area termale di salvaguardia relativa – art. 11.8

Compatibilità della modifica:

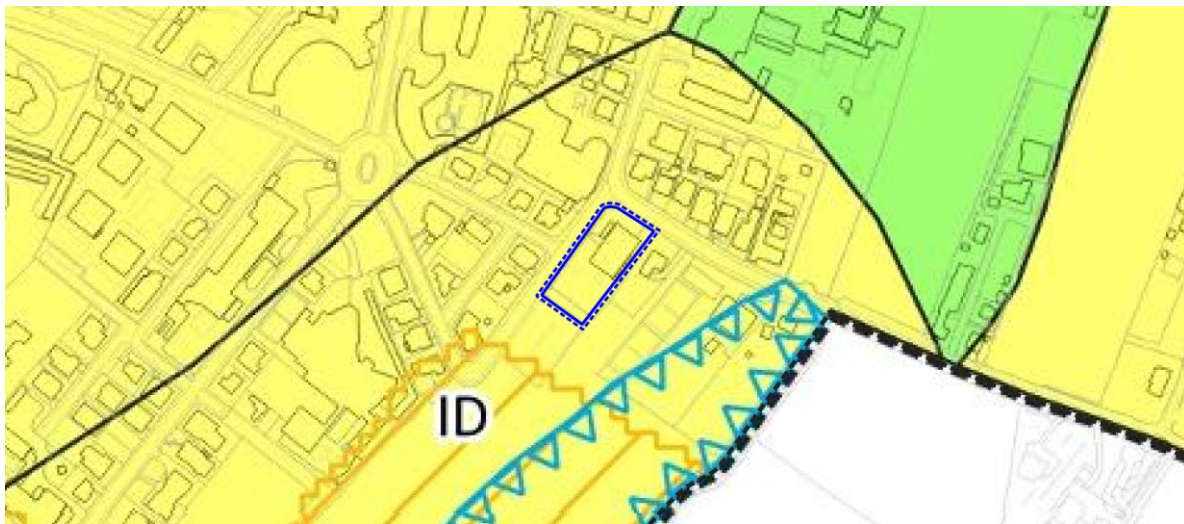
Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per “Area termale di salvaguardia relativa”, previo rispetto delle prescrizioni descritte in tali aree all’art. 11.8



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (ID)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone ID.



TRASFORMABILITÀ

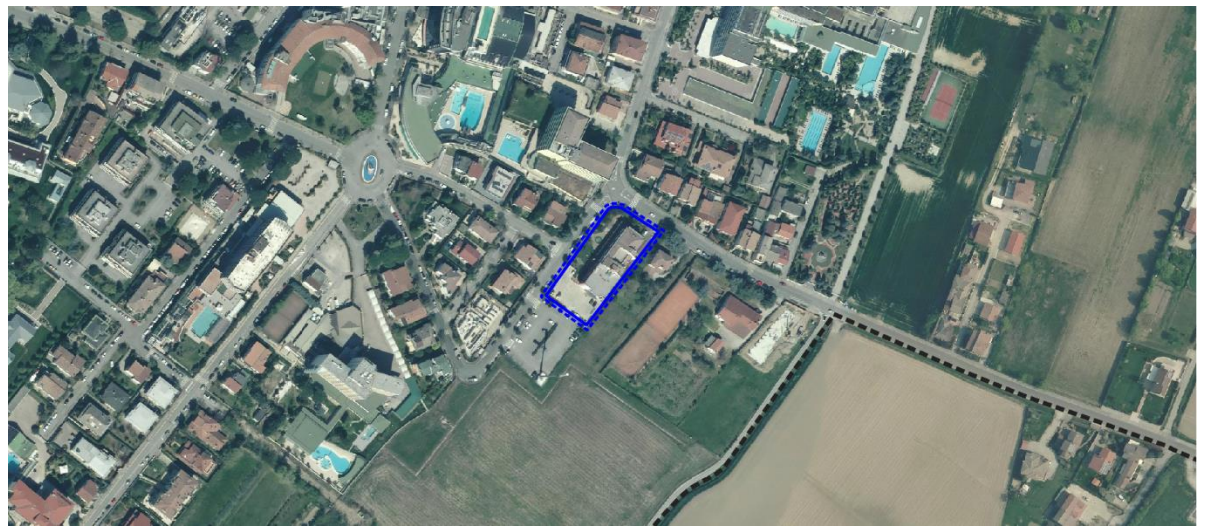
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo turistico – ricettivo – art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona residenziale caratterizzato dalla presenza di strutture alberghiere e da un'elevata densità edilizia.

L'area è frammentata in piccoli appezzamenti ancora in parte utilizzati ai fini agricoli e non presenta particolari caratteri ambientali di pregio. Dal punto di vista ambientale non sono presenti caratteristiche di particolare pregio.

Modifica n. 16

Tipologia

Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato

Prot.

17959 – richiesta n. 48


CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità e strategie adottate

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 17959 avente i seguenti contenuti: richiesta il cambio di destinazione d'uso da verde a standard a verde di pertinenza residenziale, per riconoscimento in zona propria dell'area di proprietà.

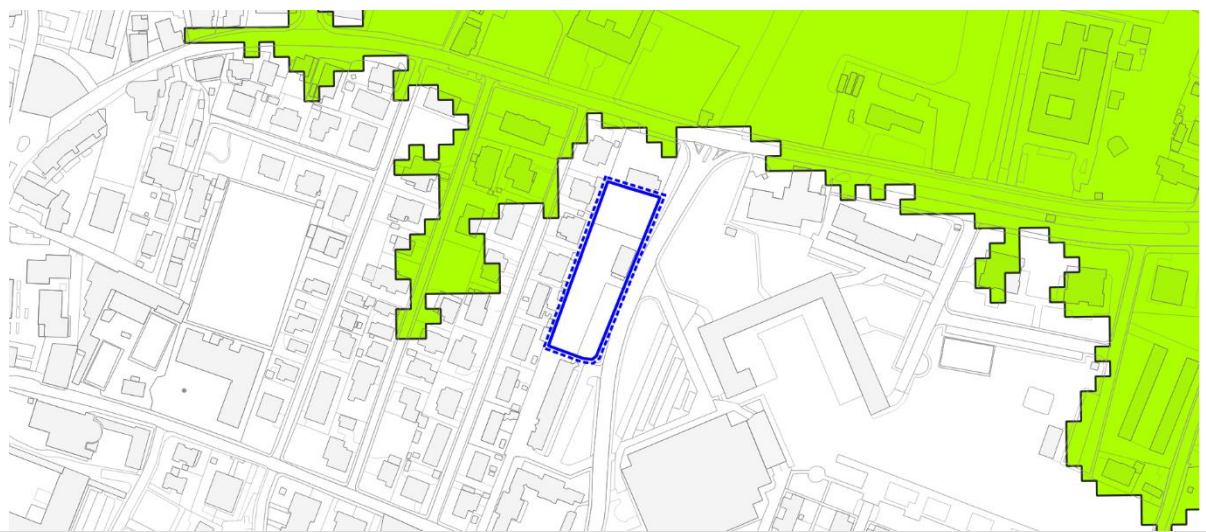
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Cambio di destinazione da C Vg - verde giardino ad uso pubblico a B4 vg residenziale verde giardino privato in quanto trattasi dello spazio a giardino di abitazioni esistenti.

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i> 	Descrizione stato di Fatto – C/Vg
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i> 	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante – ZTO B4/vg (ex C/vg)

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

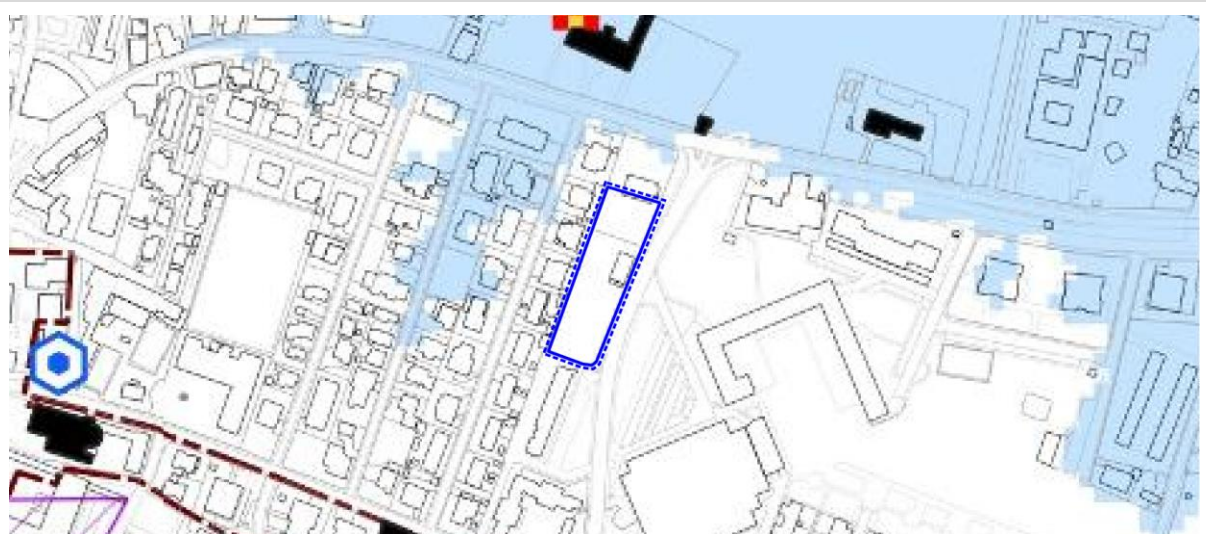
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A2 – area termale di salvaguardia relativa

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per “Area termale di salvaguardia”, in quanto non comporta alcuna modifica delle carature urbanistiche o delle trasformabilità dell’area.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea - art. 15.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT, previa consultazione e rispetto delle prescrizioni descritte in tale area.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi – art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona residenziale in un contesto però caratterizzato da un'elevata densità edilizia. Dal punto di vista ambientale non sono presenti caratteristiche di particolare pregio.

Modifica n. 17	<i>Tipologia</i>	Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato
	<i>Prot.</i>	18164 – richiesta n. 66

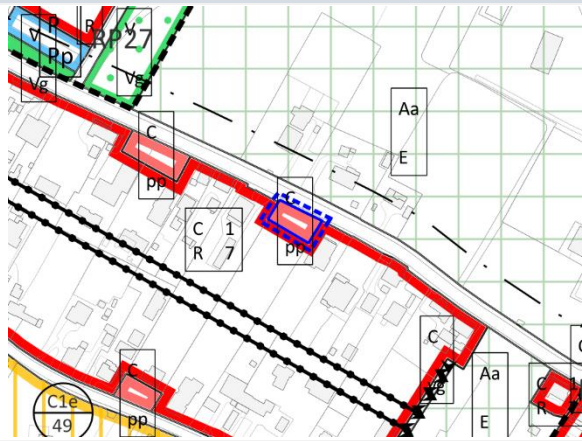
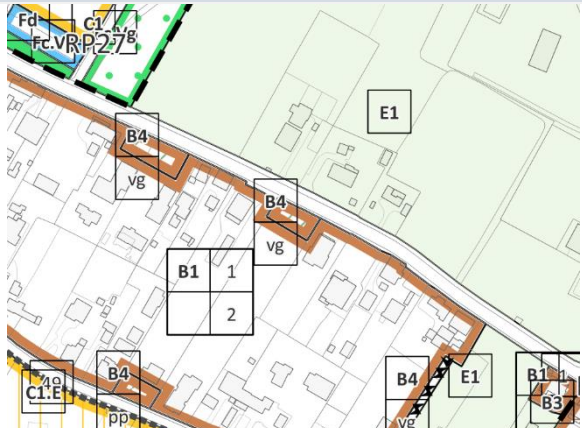
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 18164 avente i seguenti contenuti: richiesta cambio di destinazione d'uso da parcheggio a verde giardino quale futura pertinenza di edificio residenziale

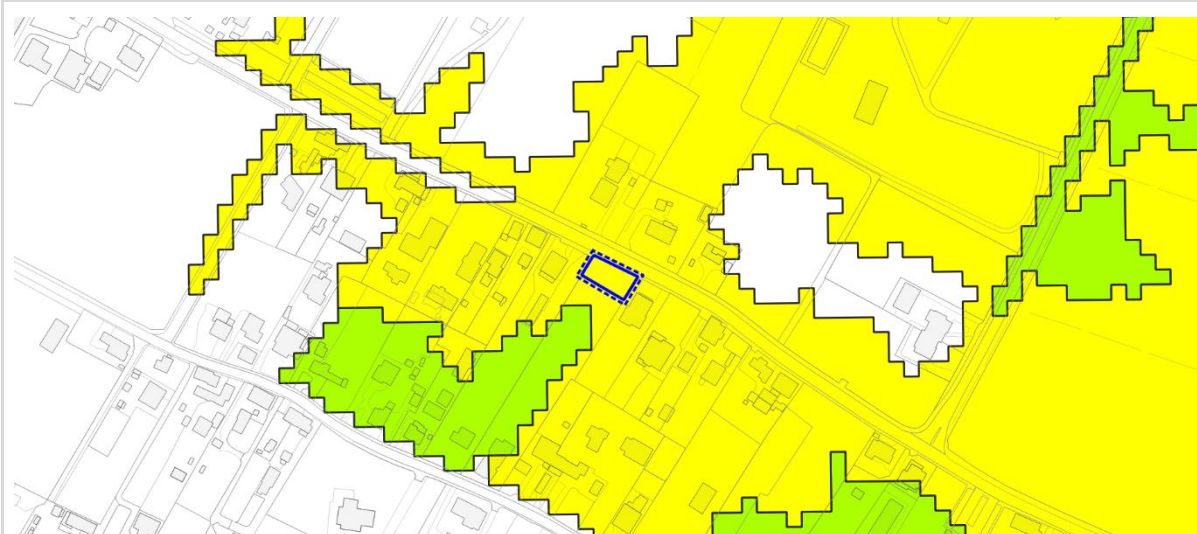
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica introdotta prevede la riclassificazione da zona a parcheggio privato C/pp del lotto in oggetto a verde giardino privato B4/vg (ex C/vg), in quanto trattasi di una previsione a parcheggio superata che non agevola l'attuazione di interventi previsti nel contesto, tale modifica non comporta alcun aumento delle carature urbanistiche.

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
	– ZTO C/pp
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	– ZTO B4/vg (ex C/vg)

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree classificate a pericolosità moderata (P2) - art. 13

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta non evidenzia incompatibilità con la classificazione del PGRA vigente, in quanto non prevede nuova edificazione.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



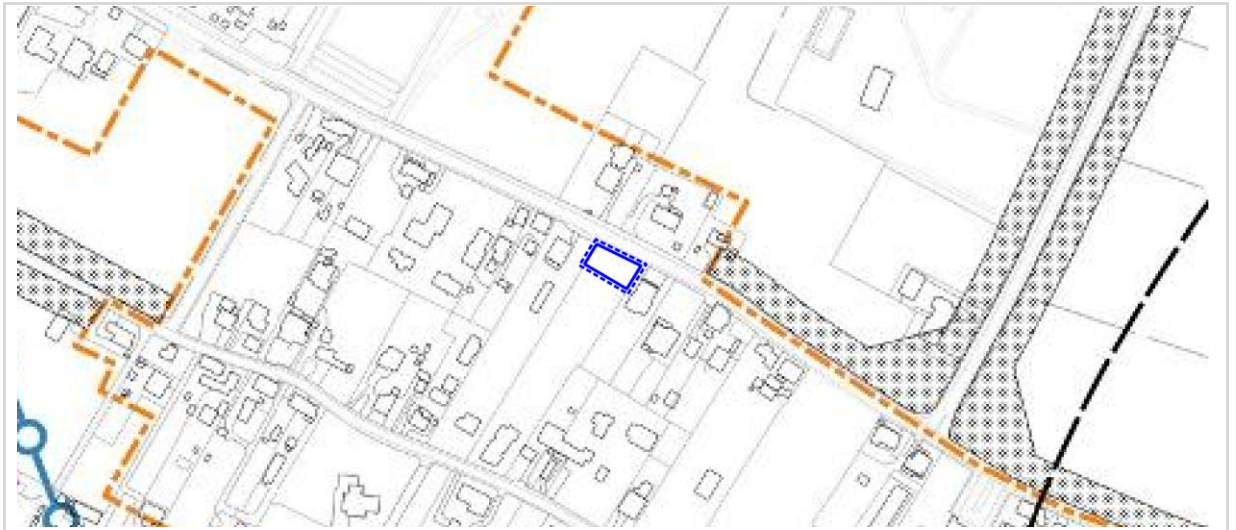
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – Pericolosità idraulica media (P2), art. 11.5
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

La modifica è compatibile in quanto la riclassificazione in area verde giardino, non prevede aumento del carico urbanistico.



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2
- P-G.R.A. – Pericolosità idraulica media (P2), art. 15.5

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le “aree contraddistinte dalla sigla PE”, in quanto la riclassificazione a verde giardino non comporta nuova edificabilità



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente

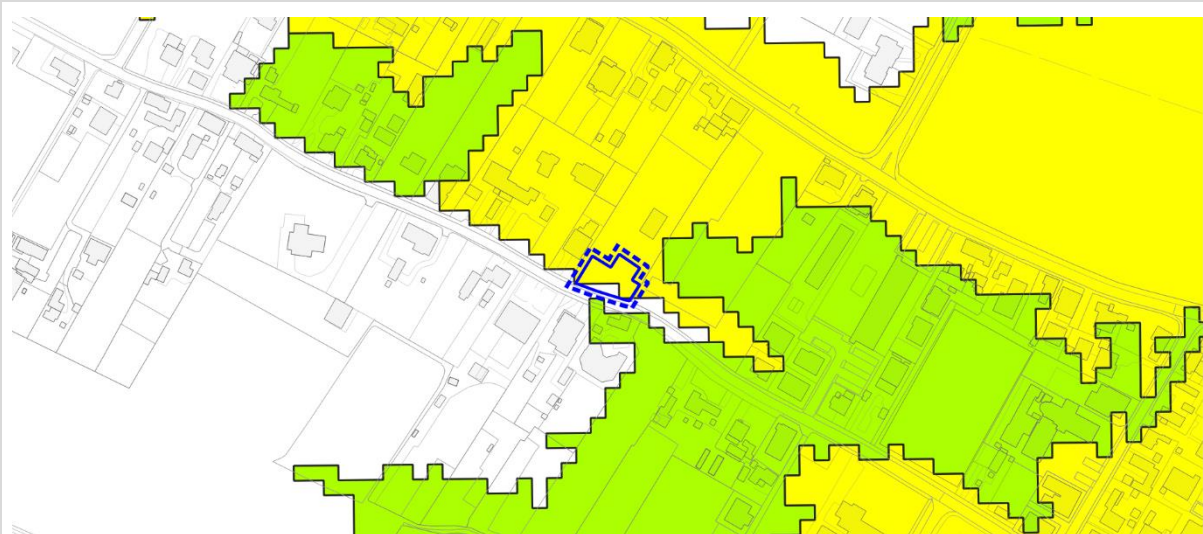


ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni singole poste lungo la viabilità principale. L'area è frammentata in piccoli appezzamenti ancora in parte utilizzati ai fini agricoli e non presenta particolari caratteri ambientali di pregio.

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



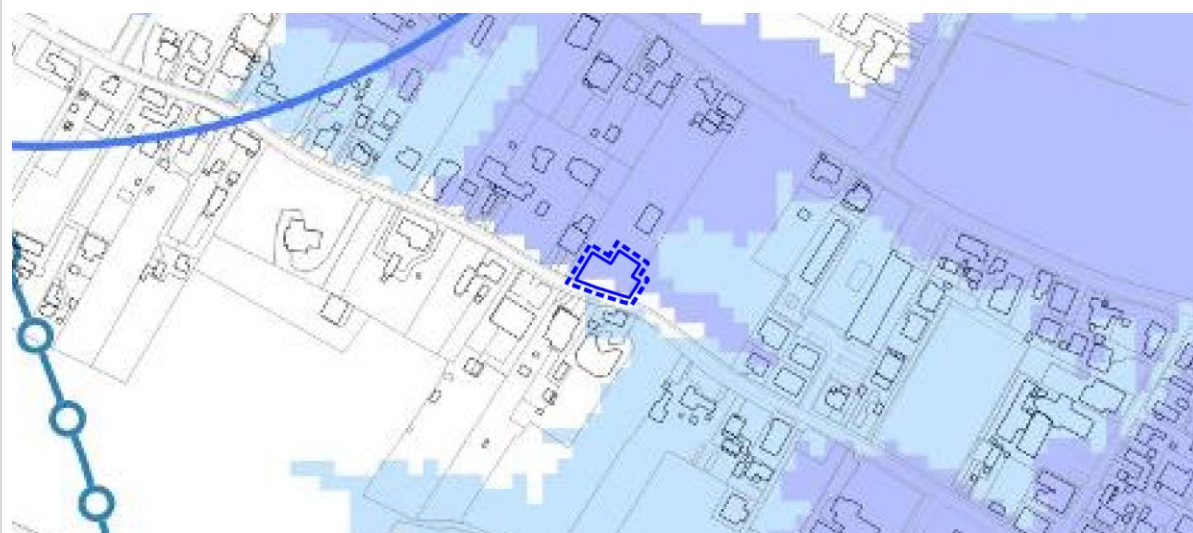
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree classificate a pericolosità media (P2) - art. 13.

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile in quanto non comporta modifiche significative al carico urbanistico.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



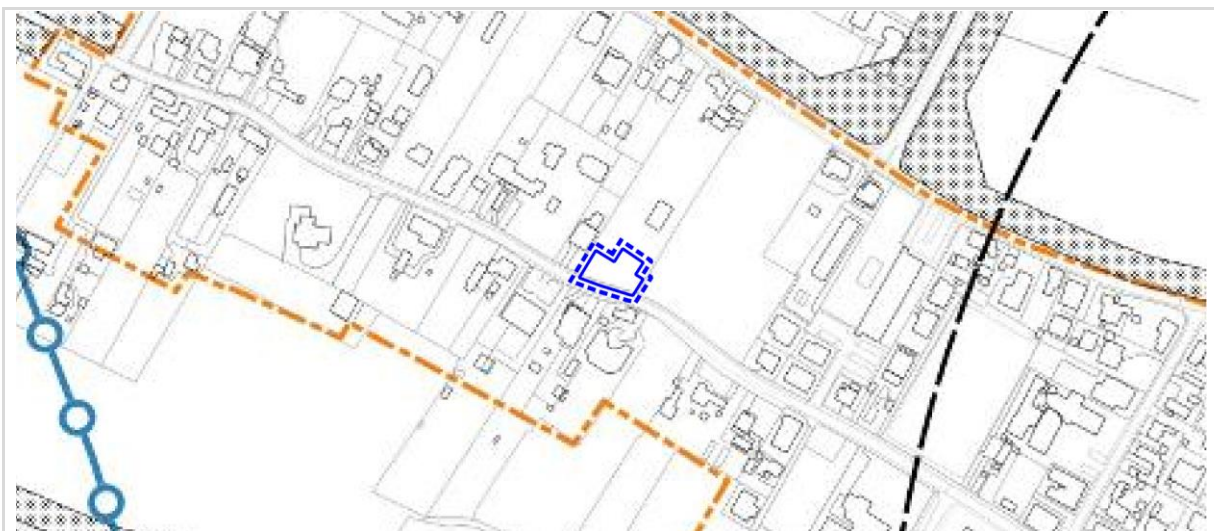
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2)
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile in quanto non comporta modifiche significative al carico urbanistico.



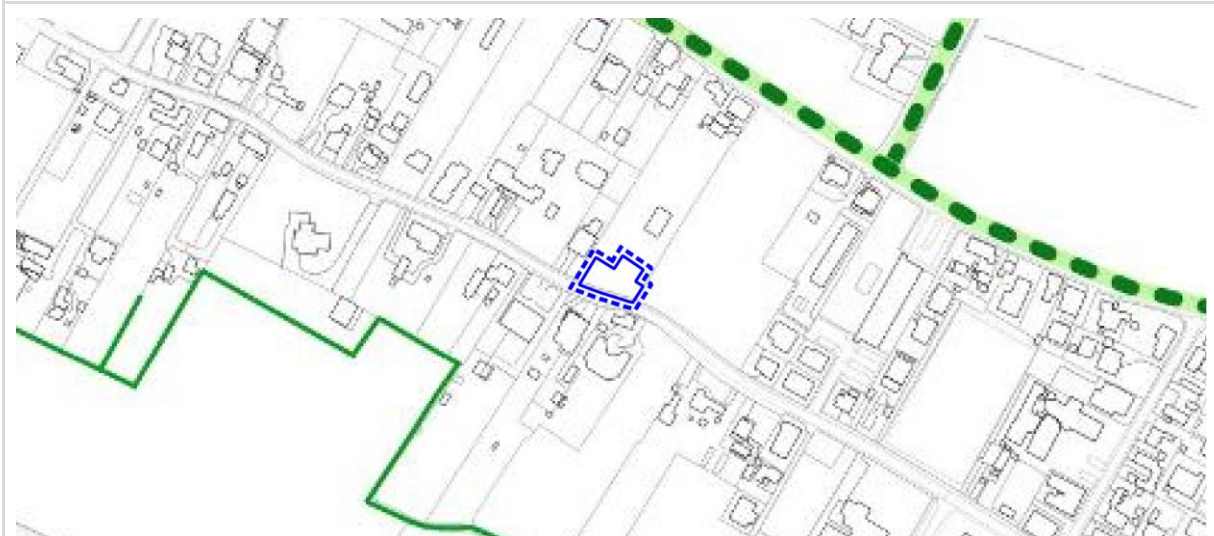
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Limite centri abitati

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per "Limiti centri abitati"



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



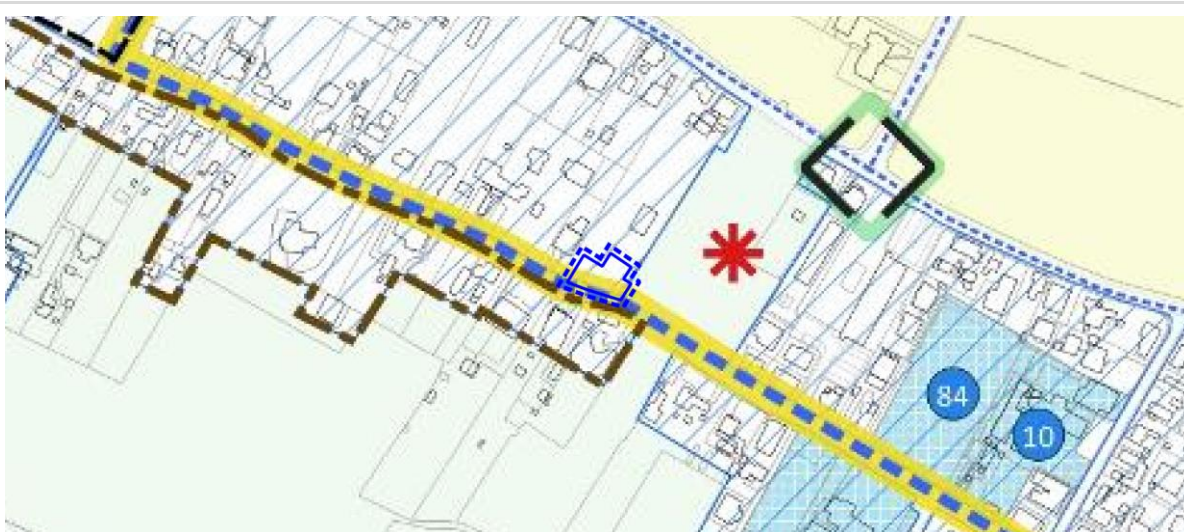
FRAGILITA'

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2)

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le “aree contraddistinte dalla sigla PE”, in quanto non comporta modifiche significative al carico urbanistico.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi – art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni singole poste lungo la viabilità principale. L'area è frammentata in piccoli appezzamenti ancora in parte utilizzati ai fini agricoli e non presenta particolari caratteri ambientali di pregio.

Modifica n. 19

Tipologia

Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato

Prot.

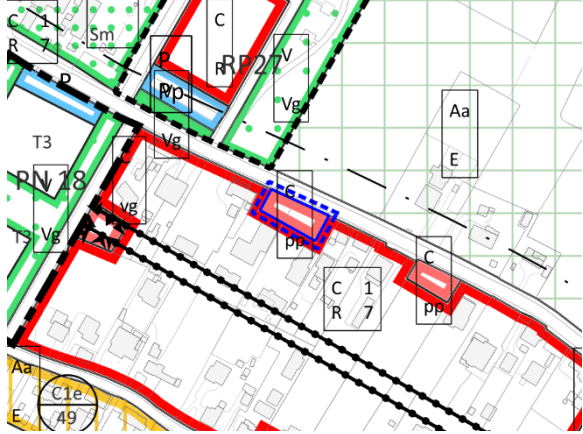
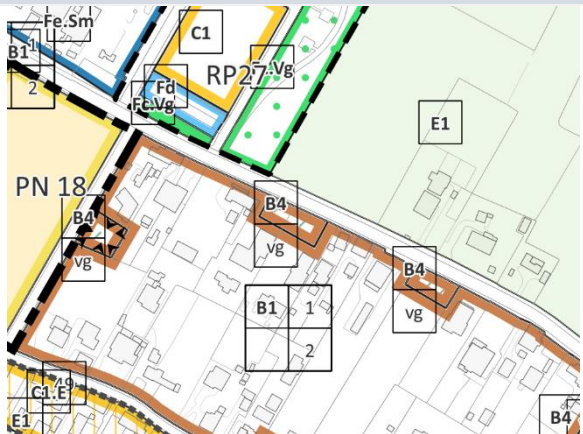
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

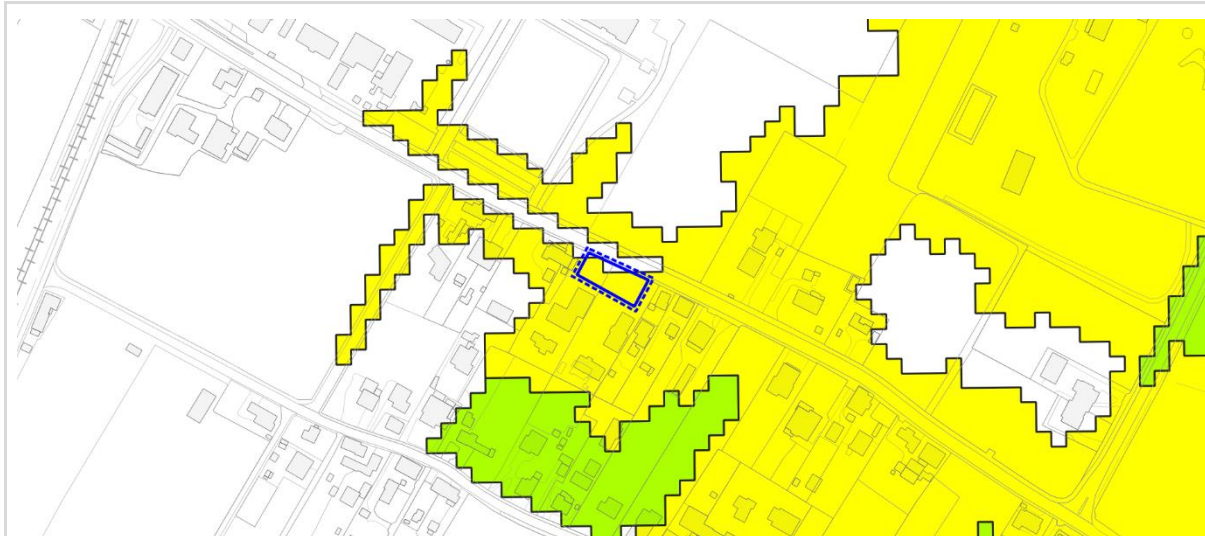
La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse avente i seguenti contenuti: richiesta cambio di destinazione d'uso da parcheggio a verde giardino quale futura pertinenza di edificio residenziale

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica introdotta prevede la riclassificazione da zona a parcheggio privato C/pp del lotto in oggetto a verde giardino privato B4/vg (ex C/vg), in quanto trattasi di una previsione a parcheggio superata che non agevola l'attuazione di interventi previsti nel contesto, tale modifica non comporta alcun aumento delle carature urbanistiche.

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/5000</i>	Descrizione stato di Fatto
	- ZTO C/pp
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/5000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	- ZTO B4/vg (ex C/vg)

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree classificate a pericolosità media (P2) - art. 13.

Compatibilità della modifica:

La modifica è compatibile in quanto la riclassificazione in area verde giardino, non prevede aumento del carico urbanistico.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2)
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

La modifica è compatibile in quanto la riclassificazione in area verde giardino, non prevede aumento del carico urbanistico.



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

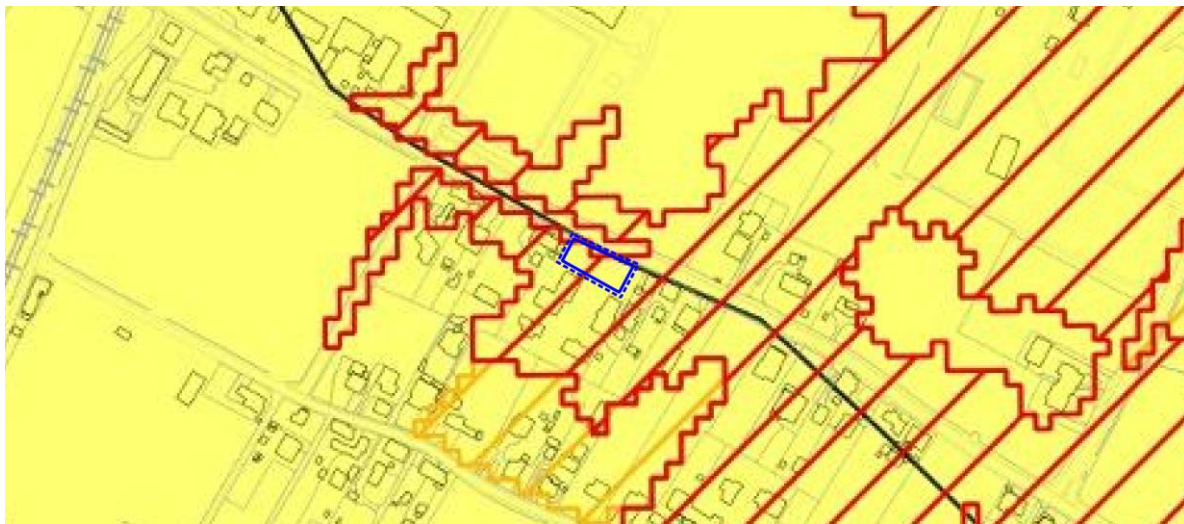
- Nessun tema presente



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2)

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le “aree contraddistinte dalla sigla PE”, in quanto la riclassificazione in area verde giardino, non prevede aumento del carico urbanistico.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi – art. 22.1
- Asse dei servizi multifunzionale – art. 23.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



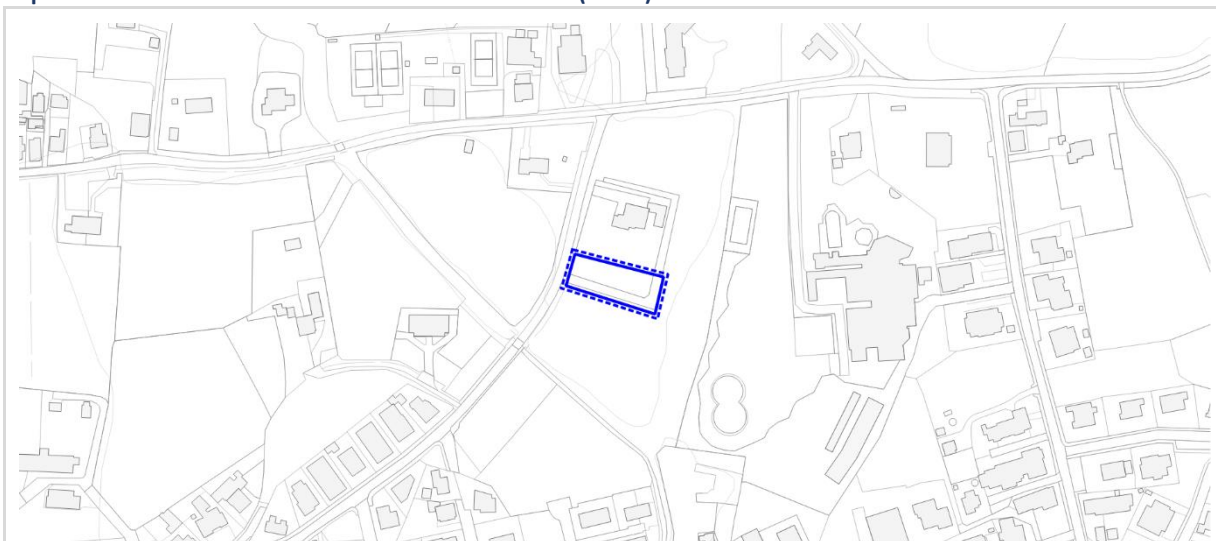
ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni singole poste lungo la viabilità principale. L'area è frammentata in piccoli appezzamenti ancora in parte utilizzati ai fini agricoli e non presenta particolari caratteri ambientali di pregio.

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



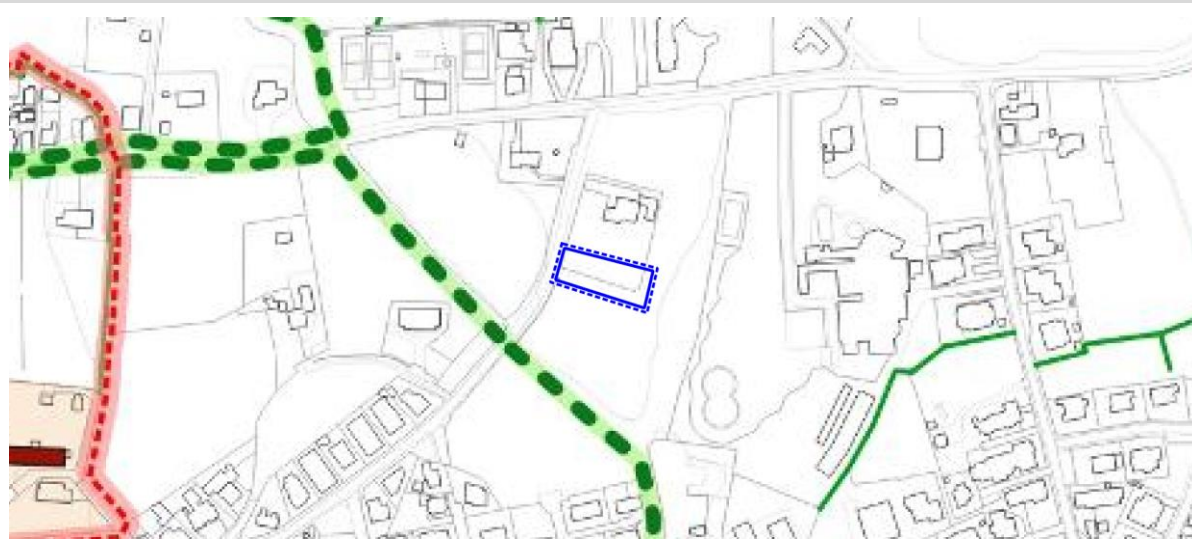
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Fasce di rispetto stradali – art. 12.1
- A3 – Area termale di salvaguardia relativa – art. 11.8

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con la disciplina di cui art. 11.8. Mentre per la fascia di rispetto stradale, trattandosi di zona B1, si applicano le distanze di cui all'art. 26 comma 3 del D.p.r 495/1992.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le "area idonea a condizione (ID)" nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone ID.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo turistico-ricettivo – art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni singole.

L'area è frammentata in piccoli appezzamenti ancora in parte utilizzati ai fini agricoli e non presenta particolari caratteri ambientali di pregio.

Modifica n. 21	<i>Tipologia</i>	Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato
	<i>Prot.</i>	19143 – richiesta n. 73

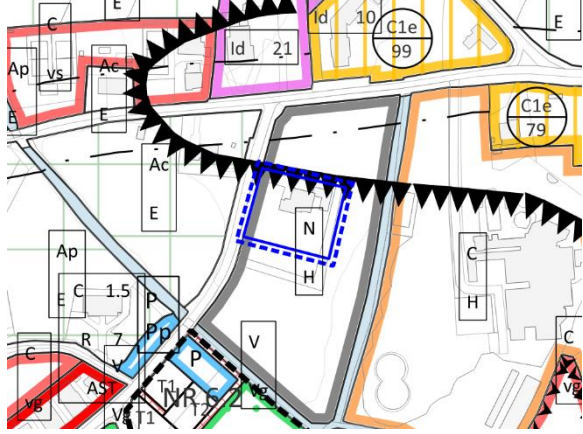
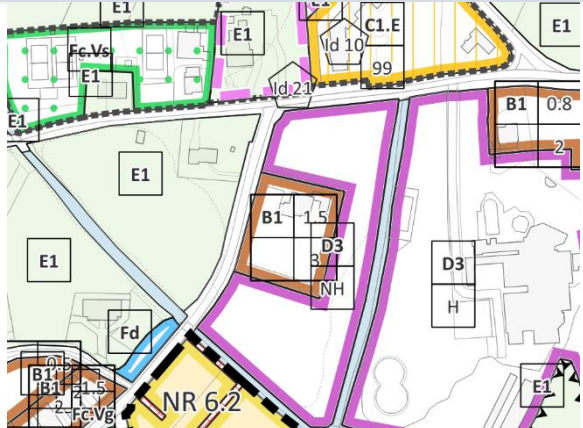
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 19143 (collegata alla precedente modifica n. 20 protocollo: 17969) avente i seguenti contenuti: richiesta cambio di destinazione d'uso per ampliamento immobile esistente

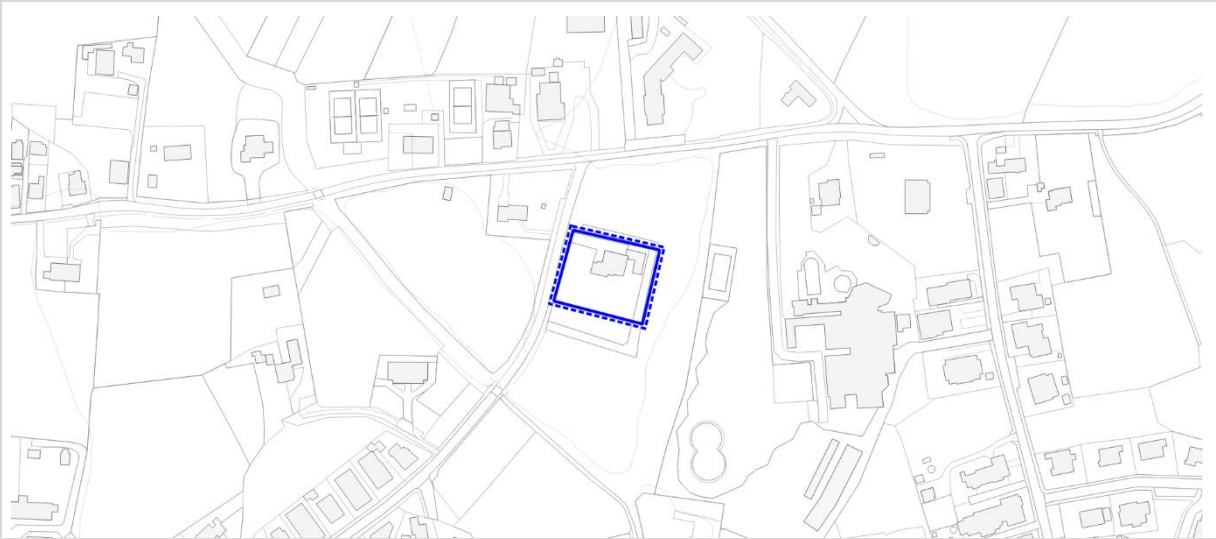
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Le due modifiche (20 e 21) sono collegate, si prevede il cambio di destinazione da ZTO alberghiera NH (ora D3) a ZTO residenziale B1, in quanto trattasi di riconoscere in zona propria, edifici residenziali esistenti all'interno di un ambito con destinazione alberghiera. Si precisa che nell'ambito dell'attività di riorganizzazione delle norme e della zonizzazione descritta al capitolo 2, la zona N/H è stata rinominata come zona D3/H

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
	– ZTO N/H
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	– ZTO B1 (ex C/R)

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

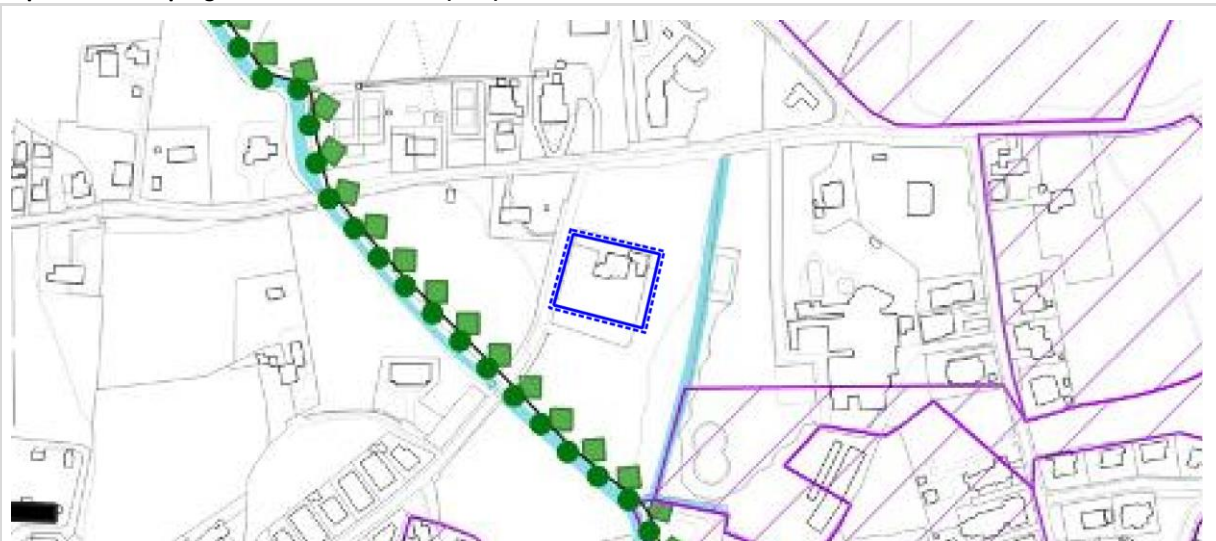
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



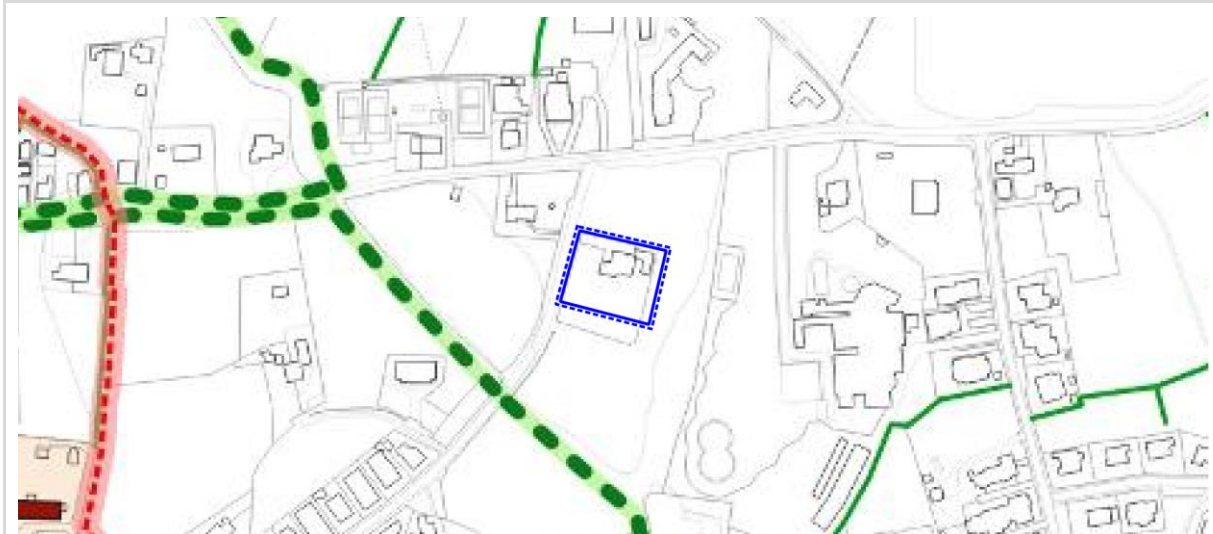
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Limite centri abitati
- Fasce di rispetto stradali – art. 12.1
- A3 – Area termale di riserva – art. 11.8

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con la disciplina di cui art. 11.8. Mentre per la fascia di rispetto stradale, trattandosi di zona B1, si applicano le distanze di cui all'art. 26 comma 3 del D.p.r 495/1992.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (ID)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone ID.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo turistico – ricettivo – art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni.

L'area è frammentata in piccoli appezzamenti ancora in parte utilizzati ai fini agricoli e non presenta particolari caratteri ambientali di pregio.

Modifica n. 22

Tipologia Cambio di destinazione d'uso all'interno degli ambiti consolidati o riclassificazione

Prot. 22031 – richiesta n. 77

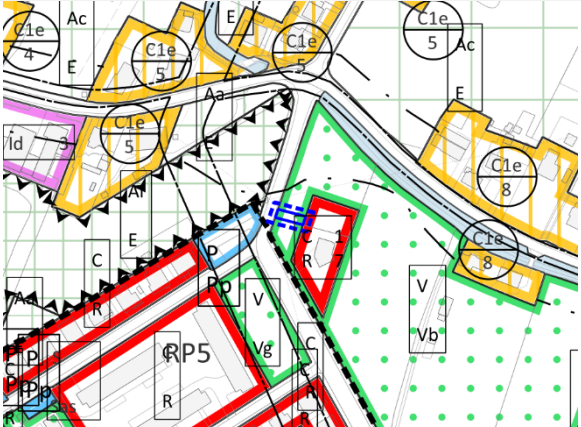

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 22031, avente i seguenti contenuti: richiesta cambio di destinazione d'uso per ottenere l'accesso dalla viabilità principale alla zona residenziale.

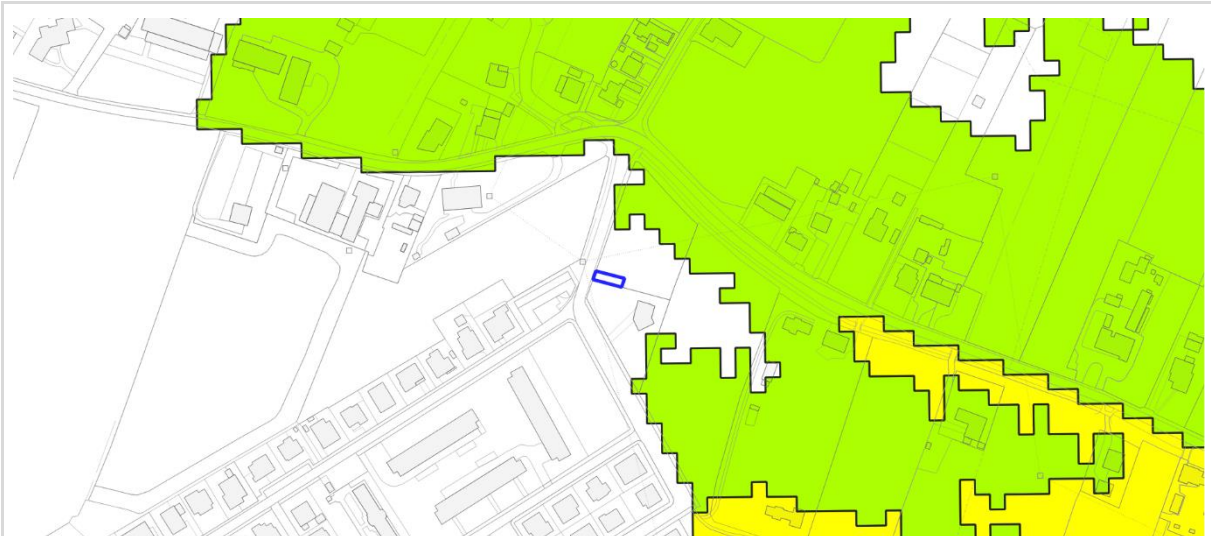
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica introdotta prevede la riclassificazione di una porzione di zona V/Vb a zona B1 (ex CR), per ottenere l'accesso alla zona residenziale.

PI Vigente	
Estratto Zonizzazione - scala 1/2000	Descrizione stato di Fatto
	– V/Vb
PI Variante	
Estratto Zonizzazione - scala 1/2000	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	– ZTO B1(ex C/R)

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

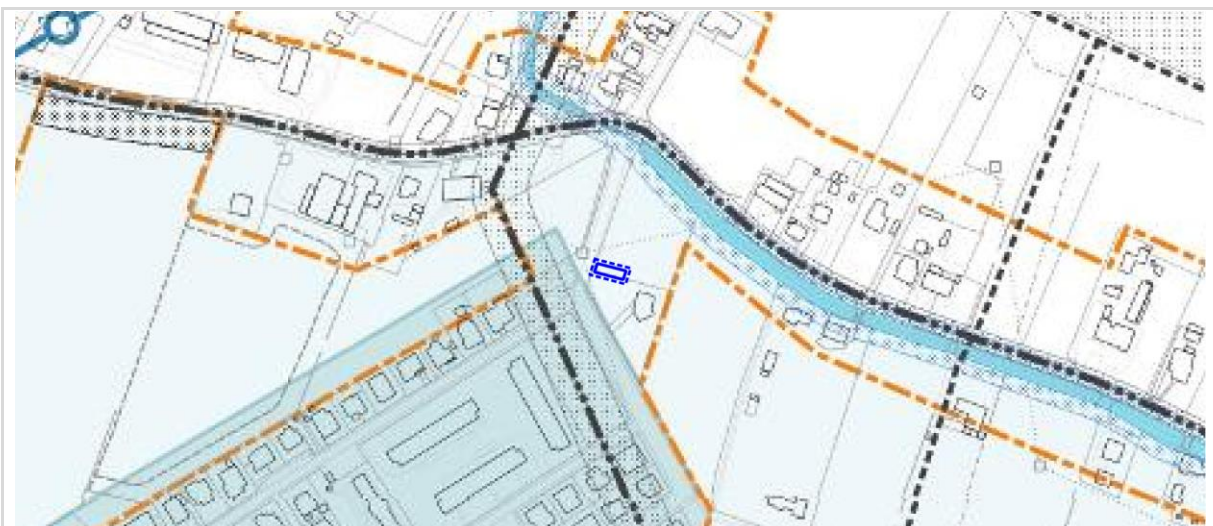
Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A3 – area termale di riserva – art. 11.8
- Limite centri abitati

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per “Area termale di riserva”, in quanto non prevede nuova edificazione.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le "area idonea a condizione (PE)" in quanto non prevede nuova edificazione.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi – art. 22.1
- Ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale – 22.5

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola ai margini di un'area urbanizzata con la presenza di diverse abitazioni singole poste lungo la viabilità principale. Dal punto di vista ambientale non sono presenti caratteristiche di particolare pregio.

Modifica n. 23	<i>Tipologia</i>	Modifiche puntuali alla disciplina di zona all'interno del consolidato
	<i>Prot.</i>	24459 – richiesta n. 81

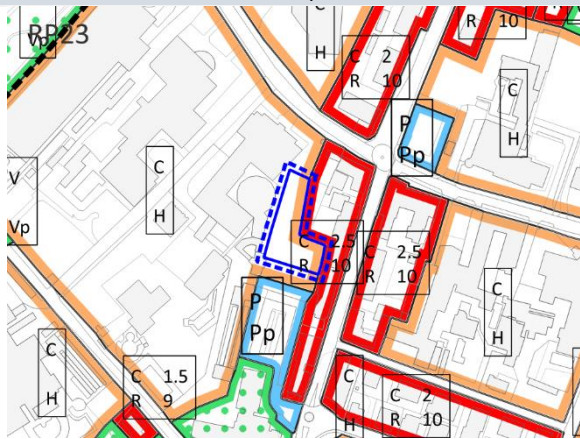
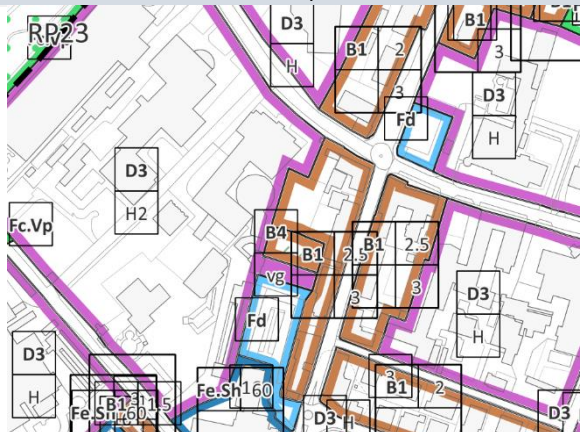
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo. 24459, avente i seguenti contenuti: richiesto cambio di destinazione d'uso da zona alberghiera a residenziale e verde giardino, per consentire uno sfruttamento più razionale dell'area.

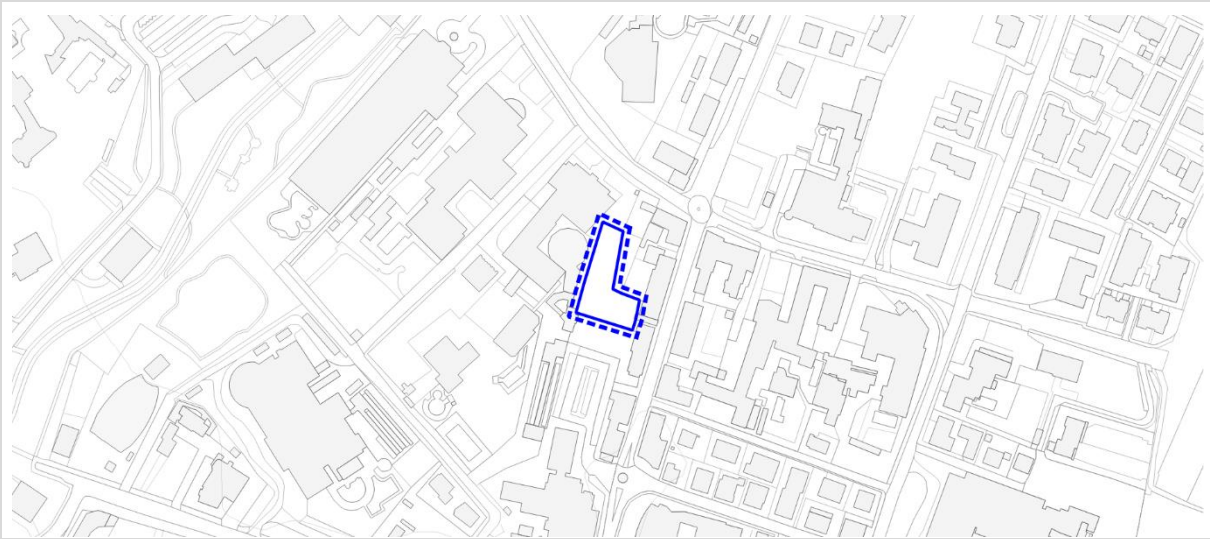
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica introdotta prevede la riclassificazione da zona alberghiera CH in parte come zona residenziale verde giardino B4/vg (ex C/vg) ed in parte come zona residenziale B1 (CR), con riduzione dell'indice edificatorio.

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
	– ZTO CH
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	– ZTO B4/vg (ex C/vg) – ZTO B1 (ex C/R)

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

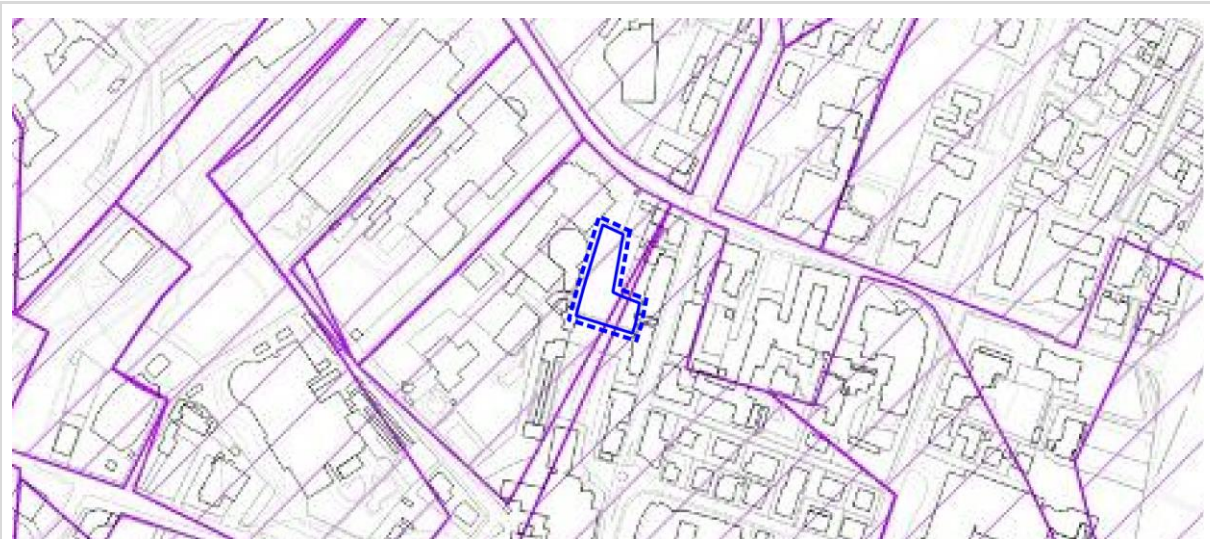
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



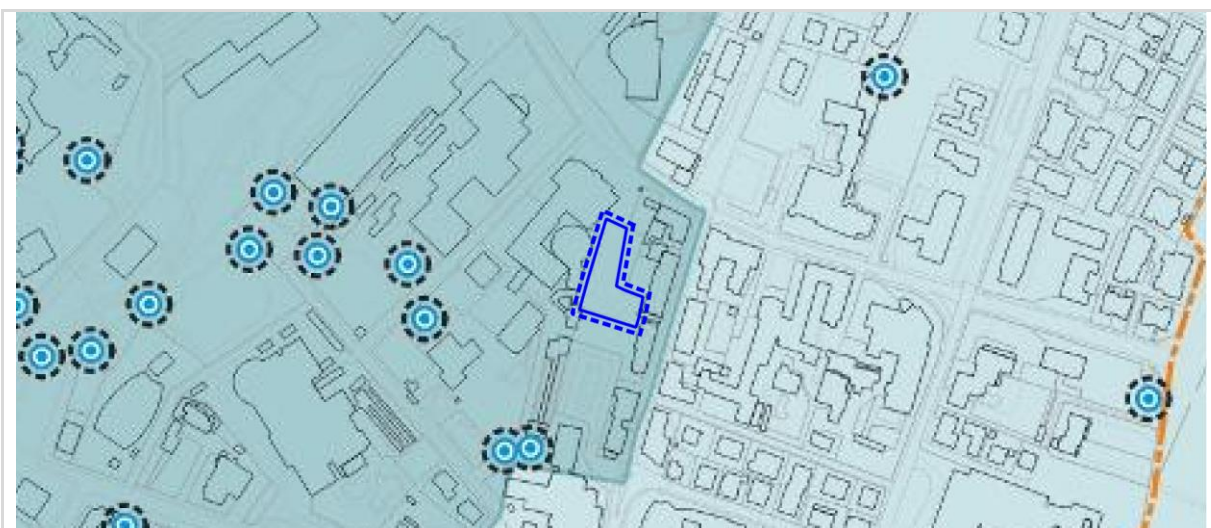
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Ambiti di concessione acque termali, art. 12.8
- Vincoli sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per gli “ambiti di concessione acque termali” in quanto migliorativa perché comporta una riduzione dell’indice e dei parametri edificatori.



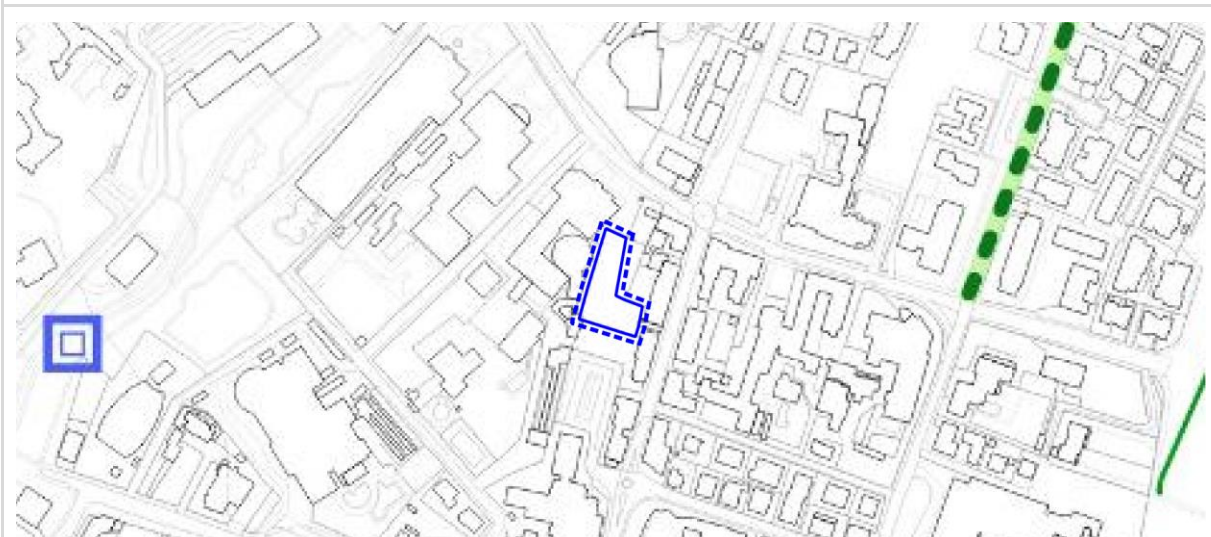
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A1 – Area termale di salvaguardia integrale, art. 11.8

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per “Area termale di salvaguardia integrale” in quanto comporta una rimodulazione modesta dell’area alberghiera in favore di una destinazione residenziale.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (SB1)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone SB1.



TRASFORMABILITÀ

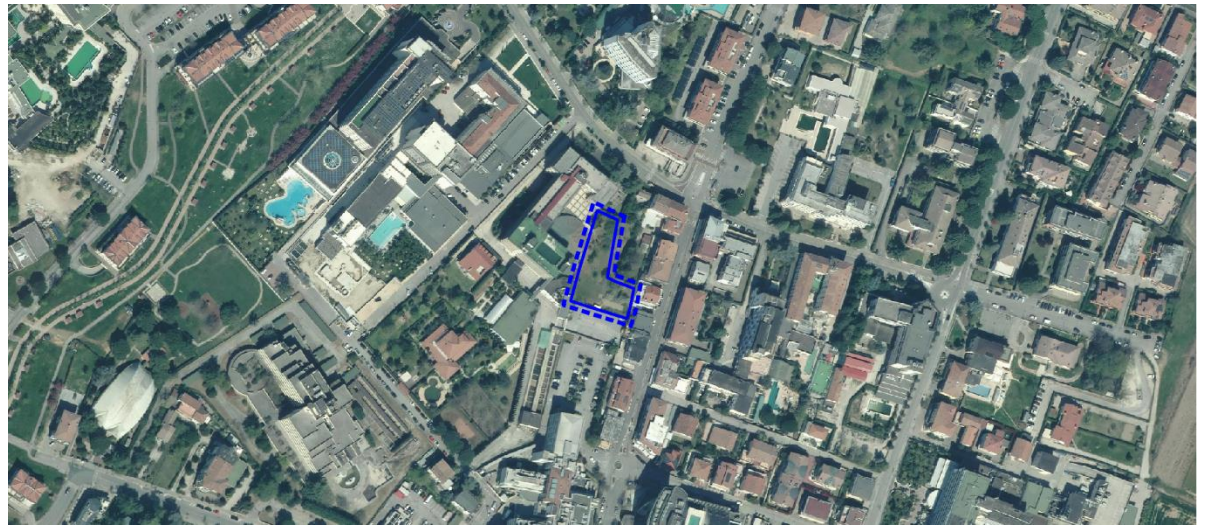
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo turistico ricettivo, art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona alberghiera/residenziale, caratterizzato da tessuto urbano fitto e formato da isolati ben definiti. Dal punto di vista ambientale non sono presenti caratteristiche di particolare pregio.

Modifica n. 24

Tipologia Modifica schede normative

Prot. 16639 – Richiesta n.20

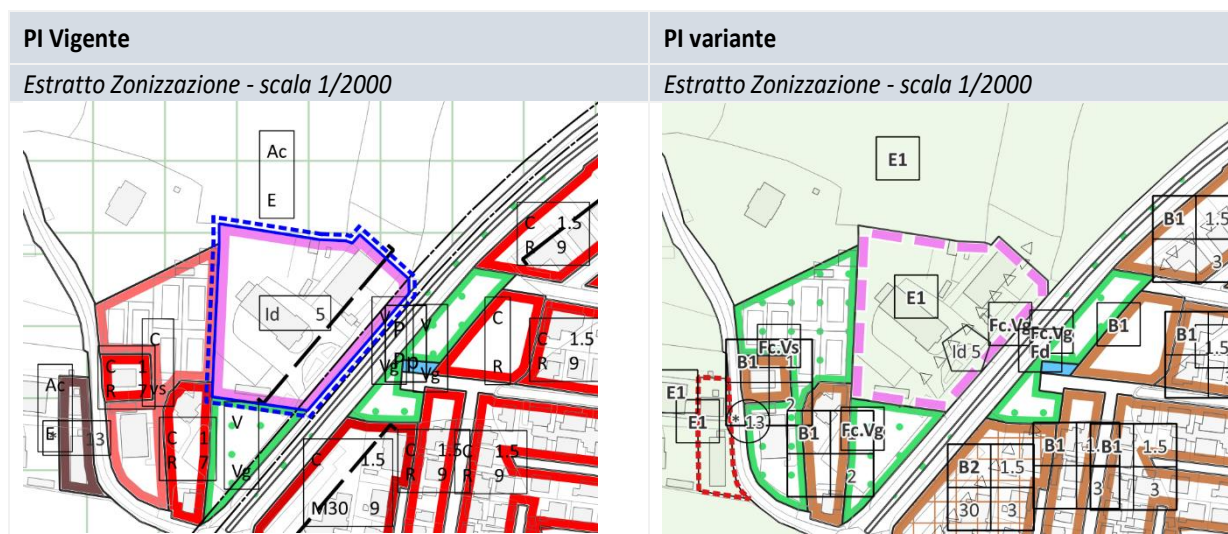
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 16639 avente i seguenti contenuti: richiesta integrazione delle destinazioni d'uso comprendendovi la destinazione direzionale.

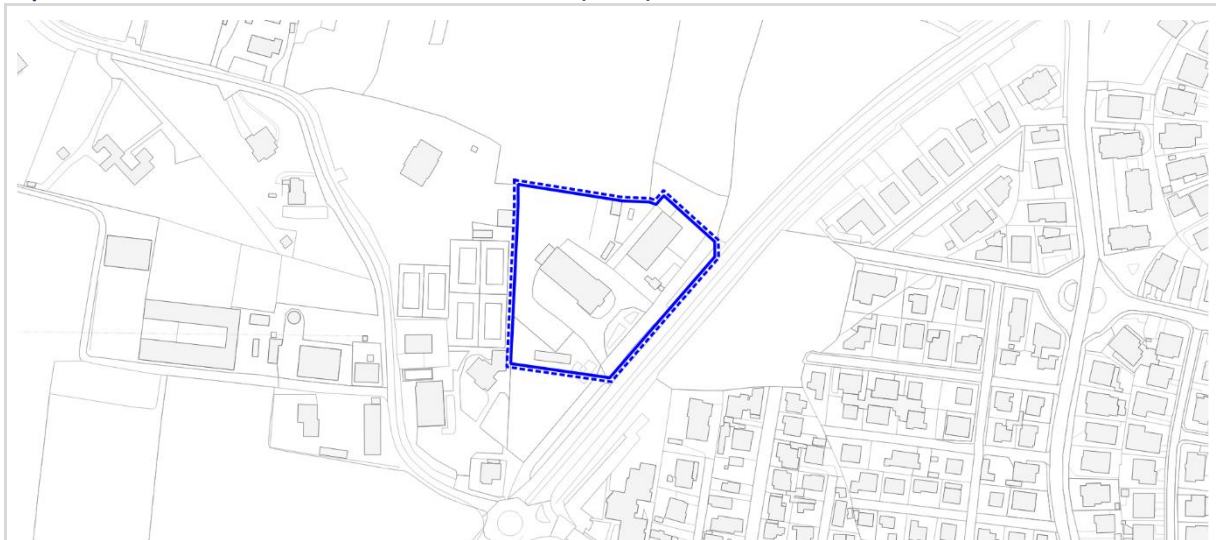
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica introdotta prevede l'integrazione della scheda ID 5 oggetto di richiesta, di cui all'art. 38 delle NTO del PI, introducendo la destinazione direzionale.



CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A3 – Area termale di riserva, art. 11.8
- Fasce di rispetto stradali, art. 12.1

Compatibilità della modifica:

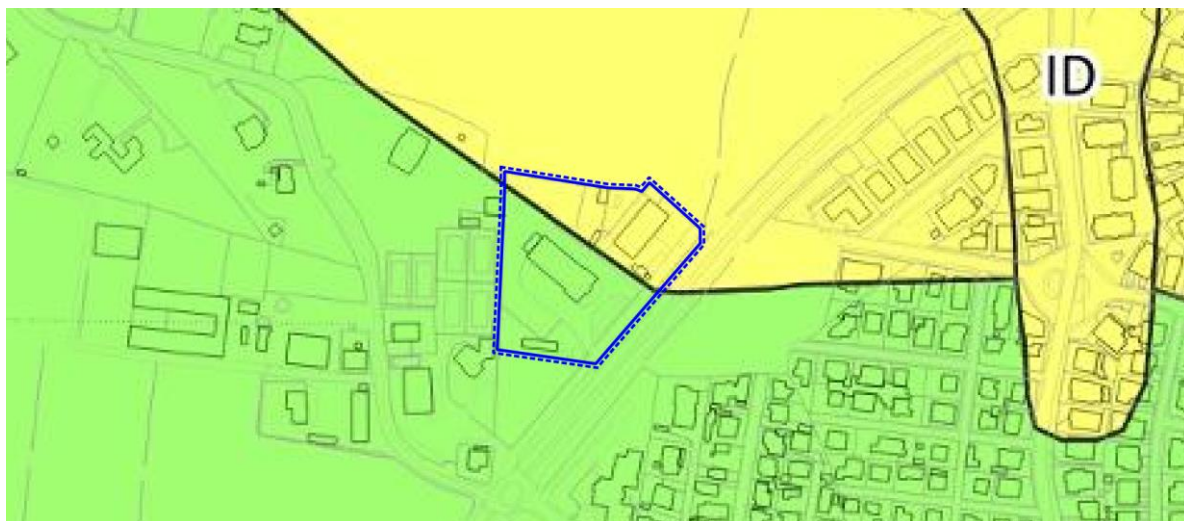
Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT, in quanto non comporta alcun aumento del carico urbanistico



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- Area idonea - art. 15.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le "area idonea a condizione (PE)" e "area idonea", in quanto non comporta alcun aumento del carico urbanistico



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1
- Attività produttiva diffusa - art. 22.9

Compatibilità della modifica:

La modifica è compatibile con le prescrizioni del PAT sull'area di aree di urbanizzazione consolidata e attività produttiva diffusa.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'area oggetto di modifica si inserisce tra un contesto residenziale e uno agricolo/produttivo, separato dalla viabilità principale. Dal punto di vista ambientale non sono presenti caratteristiche di particolare pregio.

Modifica n. 25

Tipologia Modifiche schede normative

Prot. 18051 – richiesta n. 64

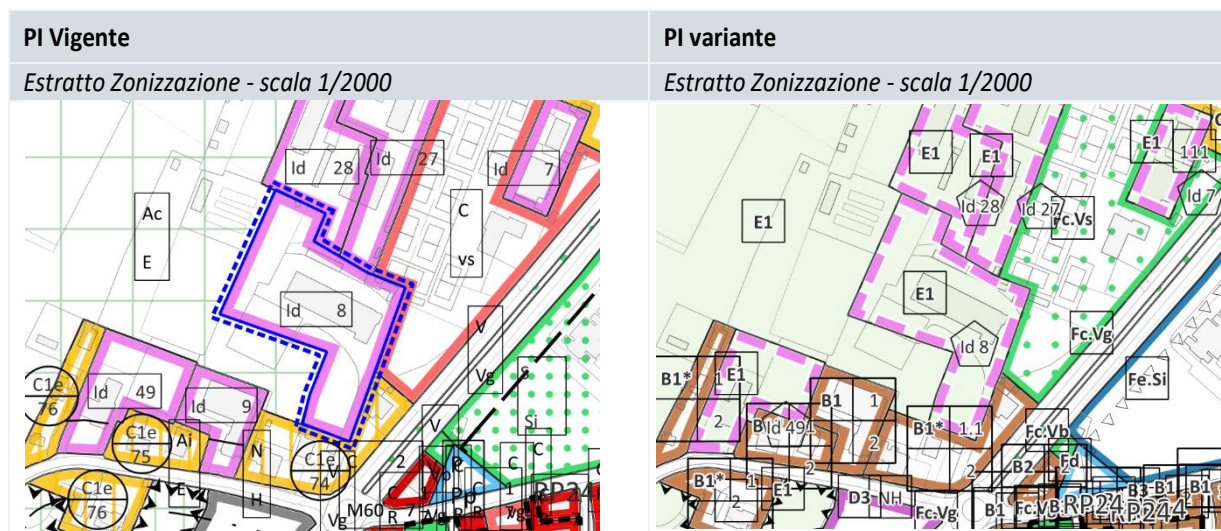
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

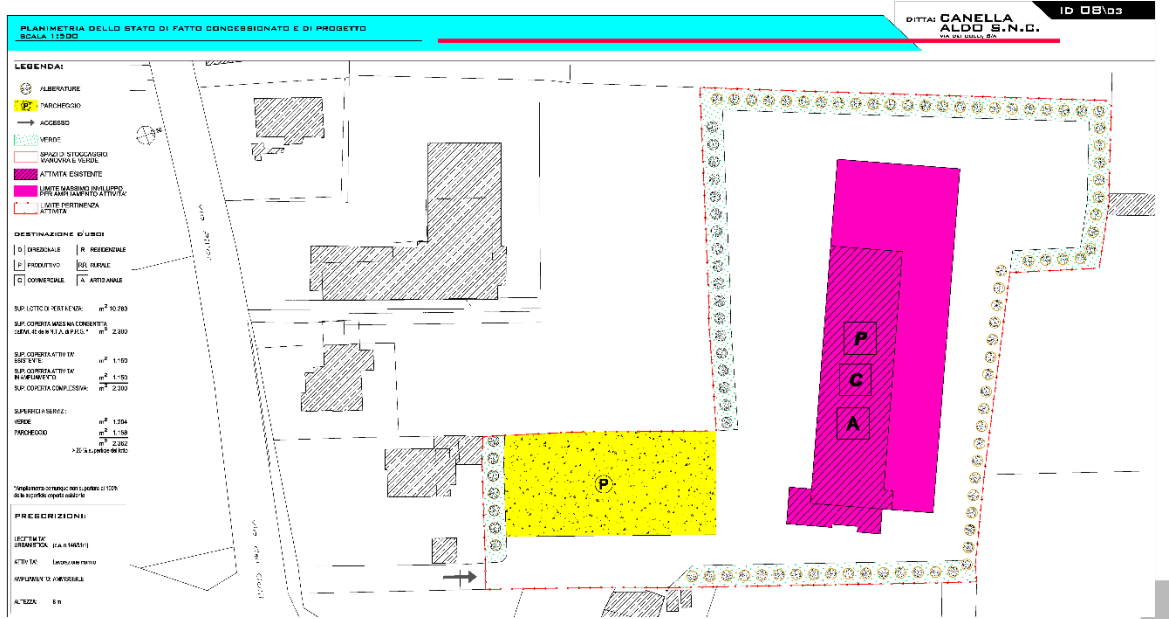
Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta a seguito dell'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 18051 avente i seguenti contenuti: richiesta integrazione delle destinazioni d'uso comprendendovi la destinazione commercio e artigianale.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

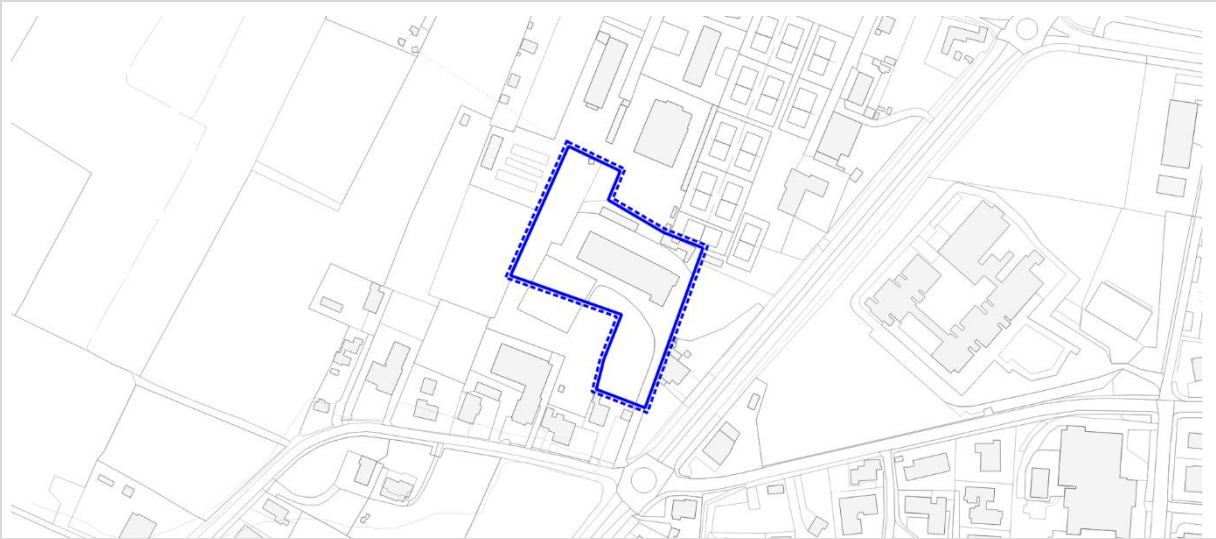
La modifica introdotta prevede l'integrazione della scheda ID 8 oggetto di richiesta, di cui all'art. 38 delle NTO del PI, introducendo le destinazioni commercio e artigianale.





CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

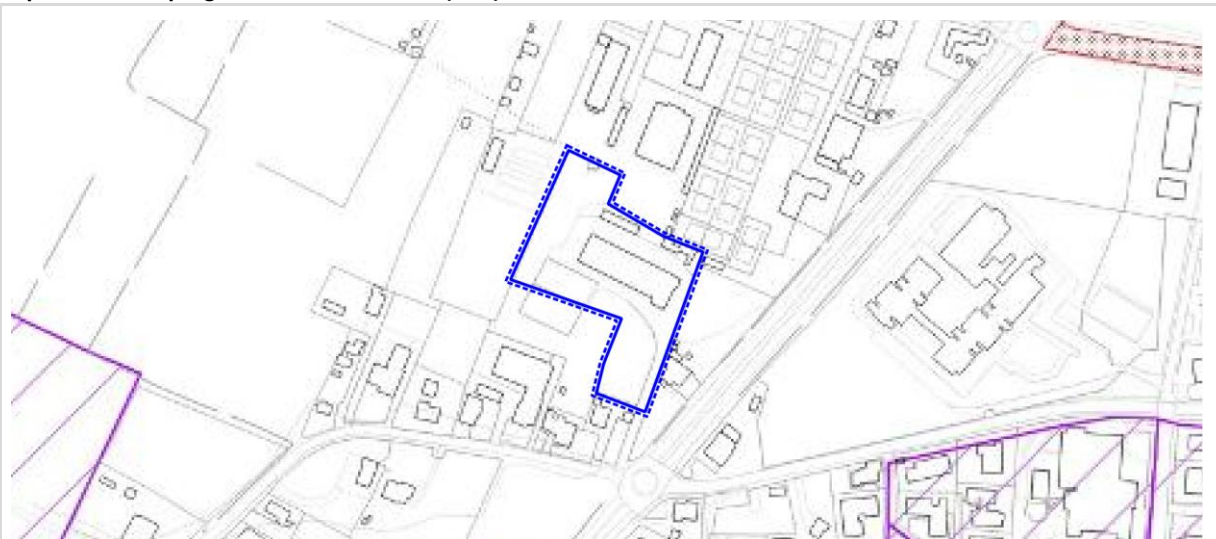
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



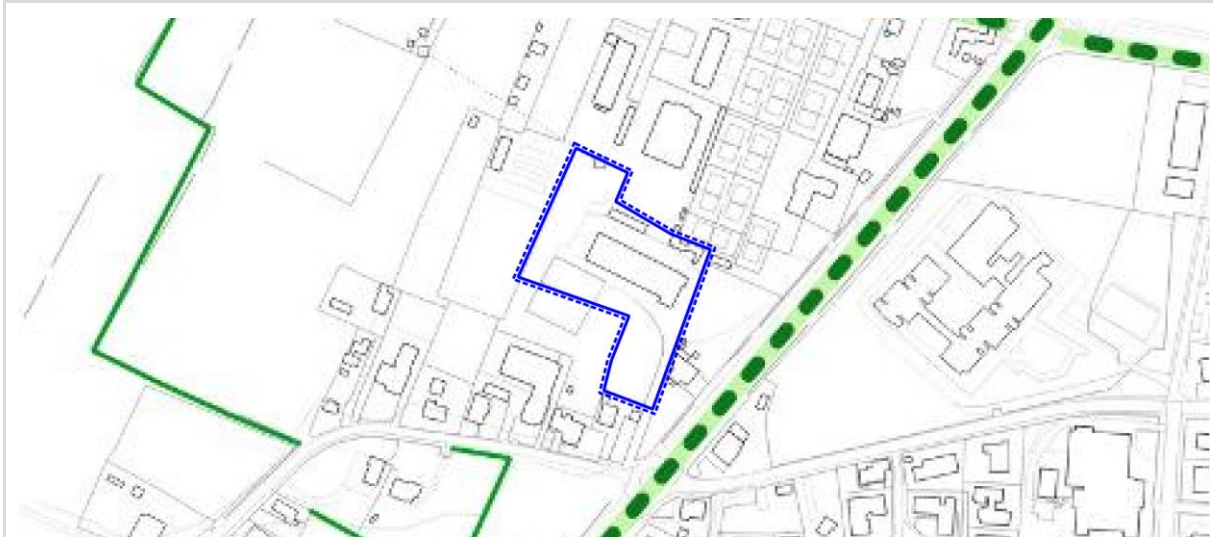
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A3 – Area termale di riserva, art. 11.8
- Limite centri abitati

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per “Area termale di riserva” , in quanto non comporta alcun aumento del carico urbanistico



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



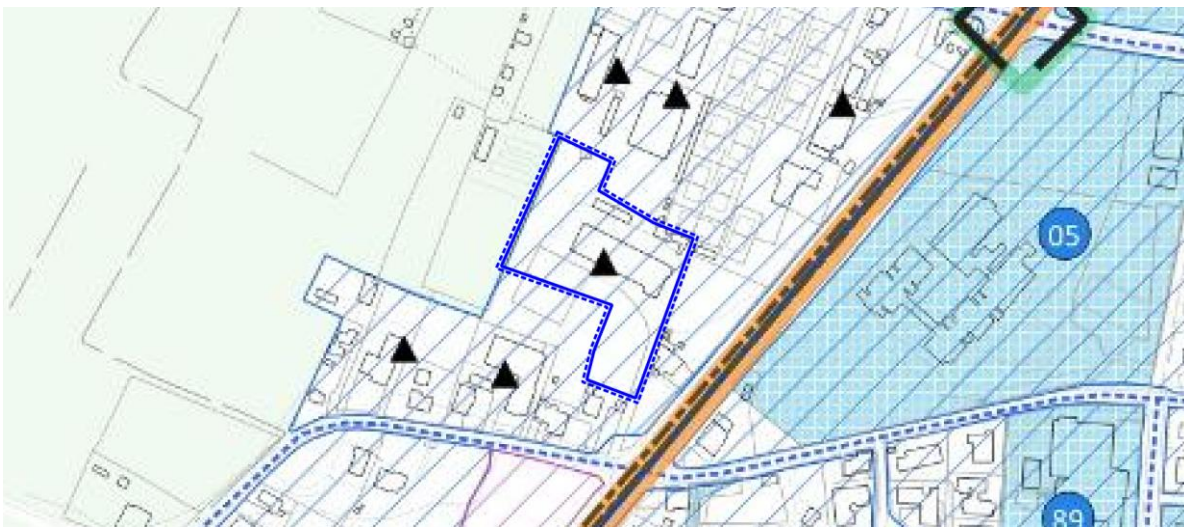
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea – art. 15.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per “area idonea”, in quanto non comporta alcun aumento del carico urbanistico



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1
- Attività produttiva diffusa – art. 22.9

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



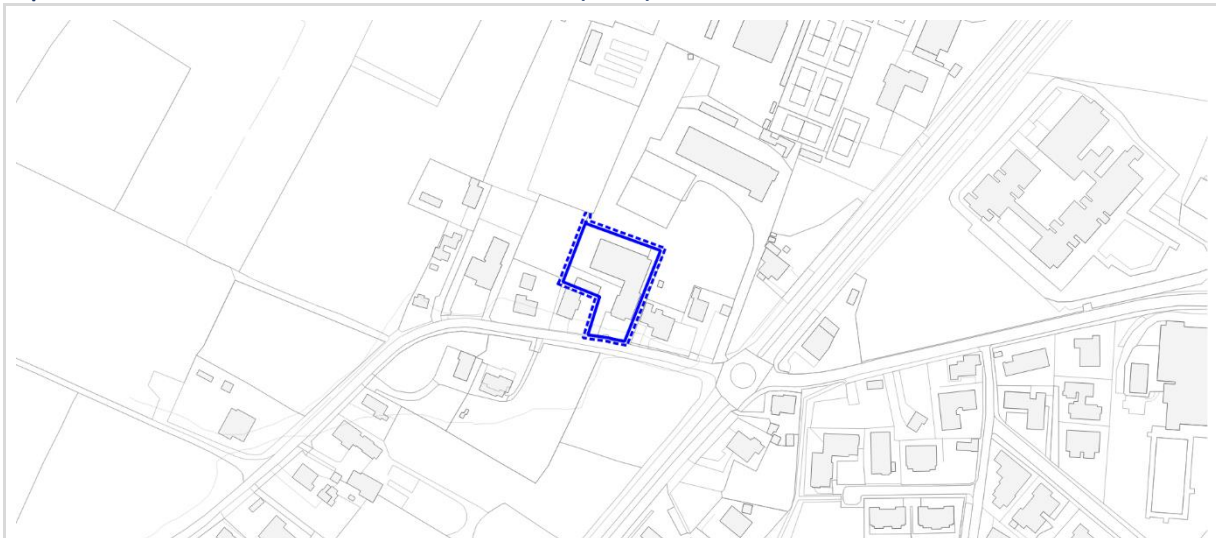
ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto è posto in un'area caratterizzata da diversi contesti di tipo residenziale, agricolo, industriale e scolastico. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

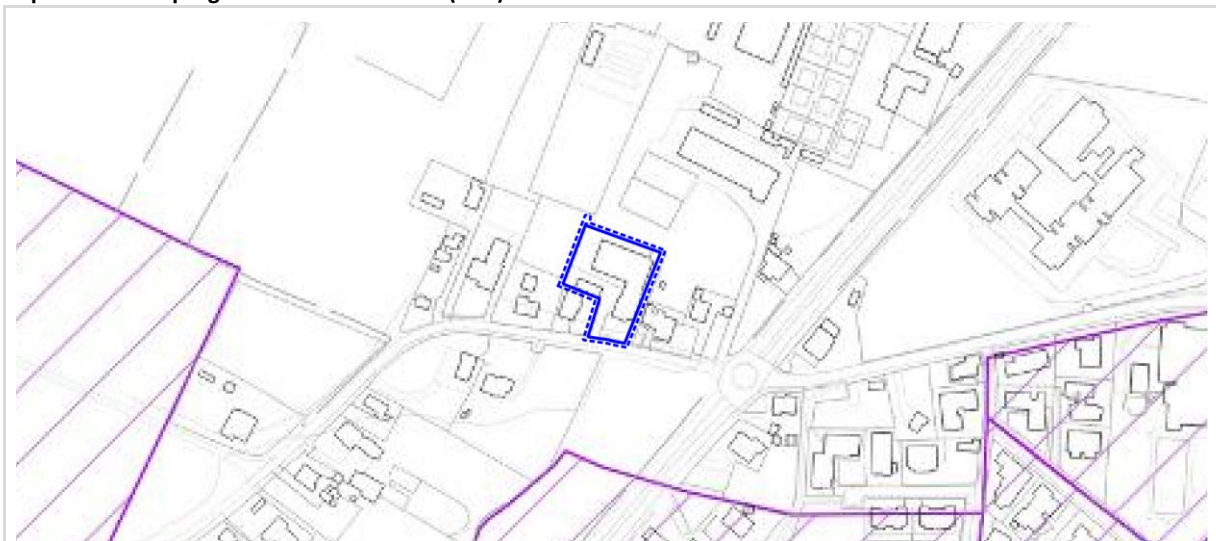
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A3 – Area termale di riserva, art. 11.8
- Limite centri abitati

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta prevede la rigenerazione e riconversione di un'attività produttiva in zona impropria verso la destinazione residenziale e pertanto è coerente e compatibile con la disciplina di cui art. 11.8



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea – art. 15.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con la disciplina di cui art. 15.1



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1
- Attività produttiva diffusa – art. 22.9

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta prevede la rigenerazione urbana di un'attività produttiva in sede impropria ed è compatibile con il PAT essendo localizzata all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

L'ambito in cui si inserisce l'area oggetto è posto in un'area caratterizzata da diversi contesti di tipo residenziale, agricolo, industriale e scolastico. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 27	<i>Tipologia</i>	Modifiche schede attività produttive in zona impropria
	<i>Prot.</i>	17652 – richiesta n. 35

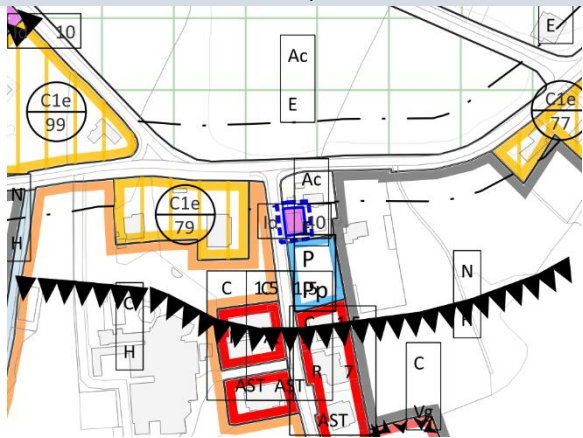
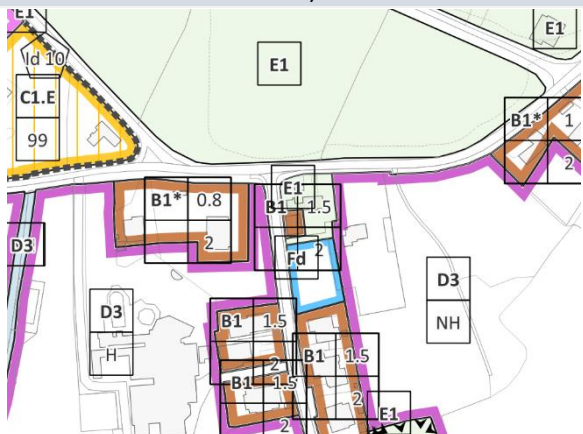
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 17652 avente i seguenti contenuti: richiesta cambio di destinazione d'uso da attività produttiva a residenziale.

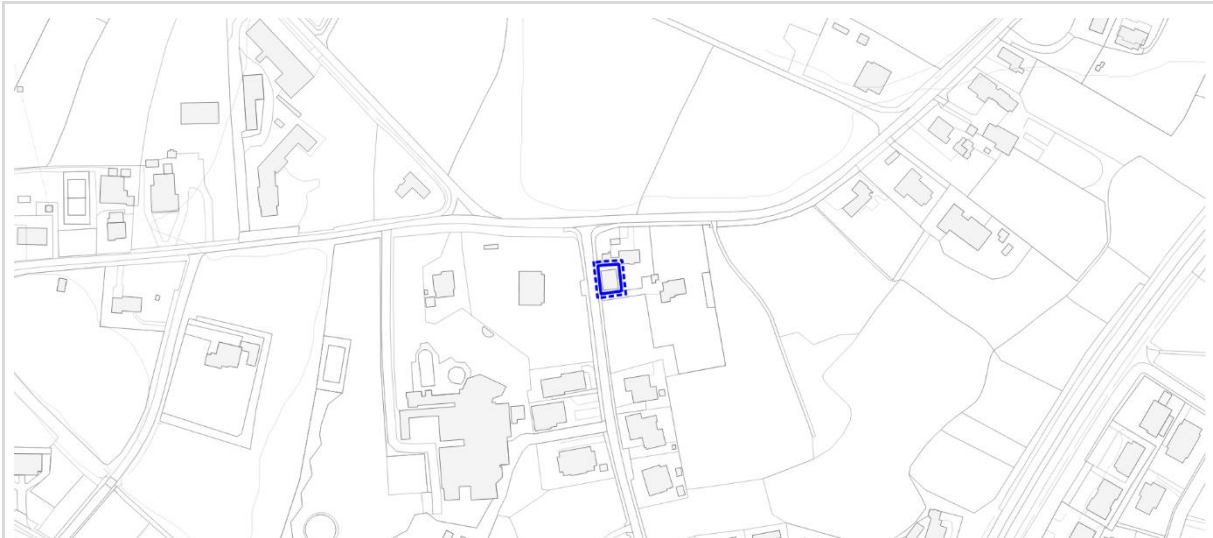
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Intervento di rigenerazione urbana. Riconversione di un'attività produttiva in zona impropria in destinazione residenziale. Stralcio della scheda Id 40 e riclassificazione in zona B1 residenziale con indice 1,5 e piani 2 coerentemente con le zone limitrofe

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	<i>Descrizione stato di Fatto</i>
	<ul style="list-style-type: none"> – Aree produttive diffuse (Id 40)
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/5000</i>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i>
	<ul style="list-style-type: none"> – ZTO B1 (ex C/R)

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



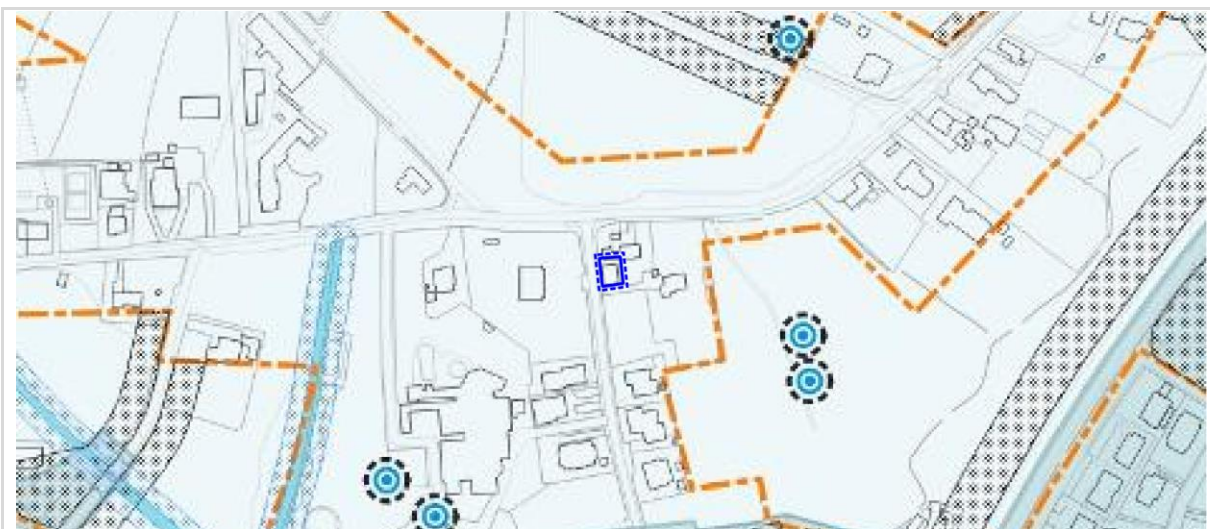
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Ambiti di concessione acque termali – art. 12.8
- Vincolo sismico (intero territorio comunale – art. 11.7)

Compatibilità della modifica:

La modifica prevede la rigenerazione di un edificio esistente (da produttivo a residenziale) e pertanto compatibile con la disciplina di cui art. 12.8



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A3 – Area termale di riserva, art. 11.8

Compatibilità della modifica:

La modifica prevede la rigenerazione di un edificio esistente (da produttivo a residenziale) e pertanto compatibile con la disciplina di cui art. 11.8



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le “area idonea a condizione (ID)” in fase attuativa andranno sviluppati gli approfondimenti di indagine previsti dall’art. 15.2



TRASFORMABILITÀ

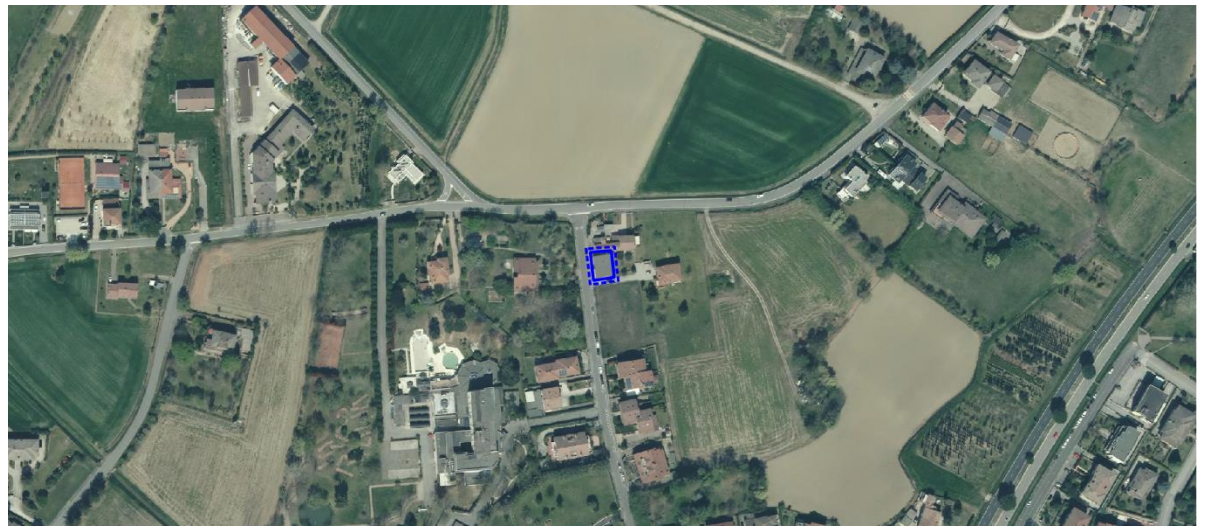
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1
- Opere incongrue o elementi di degrado – art. 22.8

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT e prevede la rigenerazione di un immobile individuato come opera incongrua ed elemento di degrado.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni poste lungo la viabilità principale. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 28

Tipologia Modifiche schede attività produttive in zona impropria

Prot. 13093 – richiesta n. 5

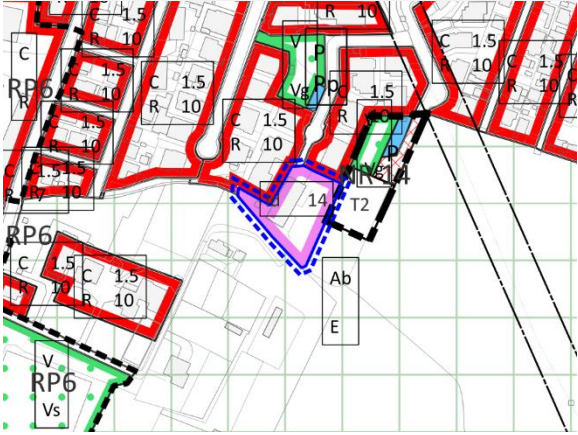
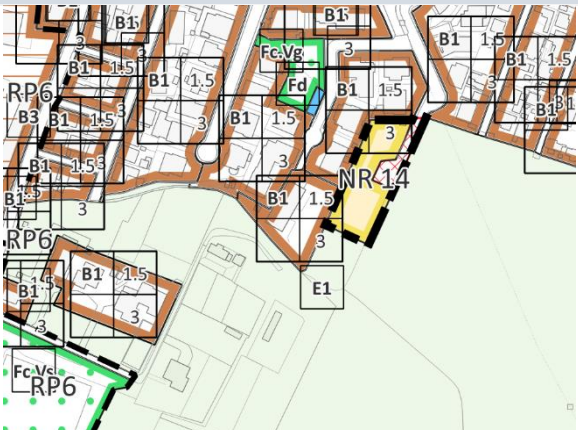
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 13093 avente i seguenti contenuti: richiesta cambio di destinazione d'uso da attività produttiva a residenziale, compatibile con il tessuto urbano adiacente.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Intervento di rigenerazione urbana. Riconversione di un'attività produttiva in zona impropria in destinazione residenziale. Stralcio della scheda Id 14 e riclassificazione in zona B1 residenziale con indice 1,5 e piani 3 coerentemente con le zone limitrofe

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i> 	Descrizione stato di Fatto - Aree produttive diffuse (Id 14)
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i> 	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante - ZTO B1 (ex C/R)

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree classificate a pericolosità moderata (P1) – art.14

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – Pericolosità idraulica moderata (P1) – art. 11.5
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.8

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1, necessita di verifica del grado di rischio attraverso la redazione dell'attestazione.



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A3 – Area termale di riserva, art. 11.8

Compatibilità della modifica:

Trattandosi di un intervento di rigenerazione urbana (da produttivo a residenziale) la modifica è coerente con i contenuti di cui art. 11.8 per “area termale di riserva”



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



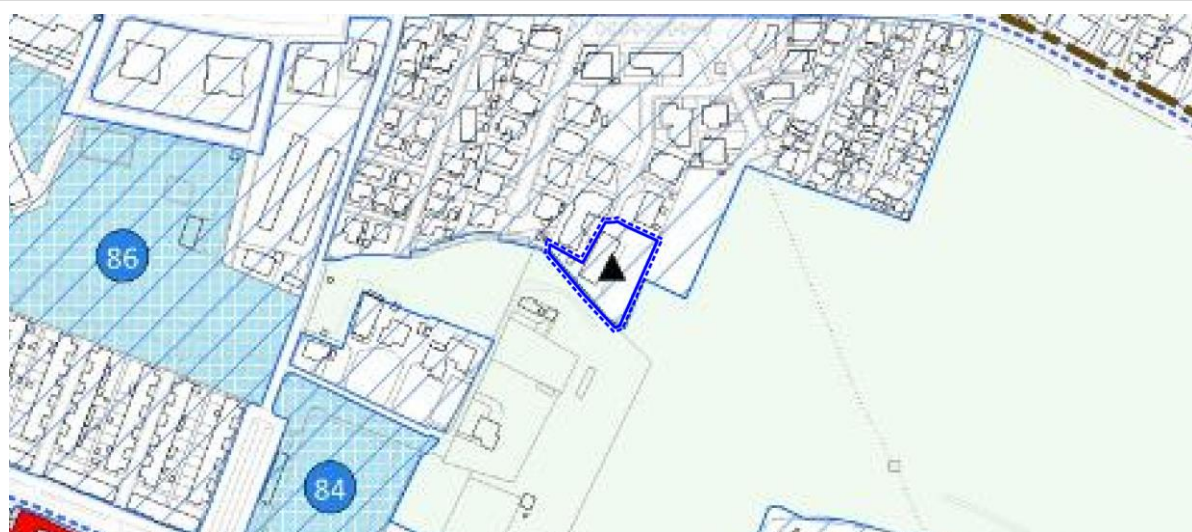
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica moderata (P1) – art. 15.5

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (PE)” nel quale in fase attuativa dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone PE.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1
- Attività produttiva diffusa – art. 22.9

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT ed è individuata come attività produttiva in zona impropria da riconvertire.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto ai margini di un'area residenziale in un contesto agricolo/residenziale caratterizzato da edificazione. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 29

Tipologia	Modifiche schede attività produttive in zona impropria
Prot.	4995 – richiesta n. 100

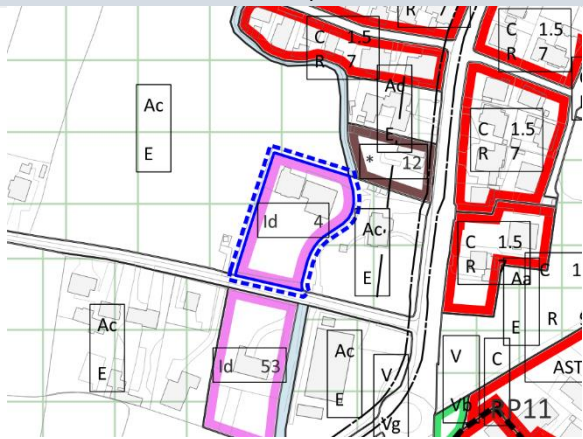
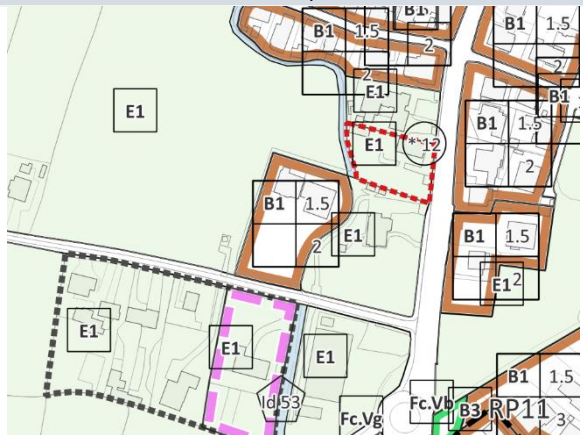
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 4995 avente i seguenti contenuti: richiesta cambio di destinazione d'uso da attività produttiva a residenziale.

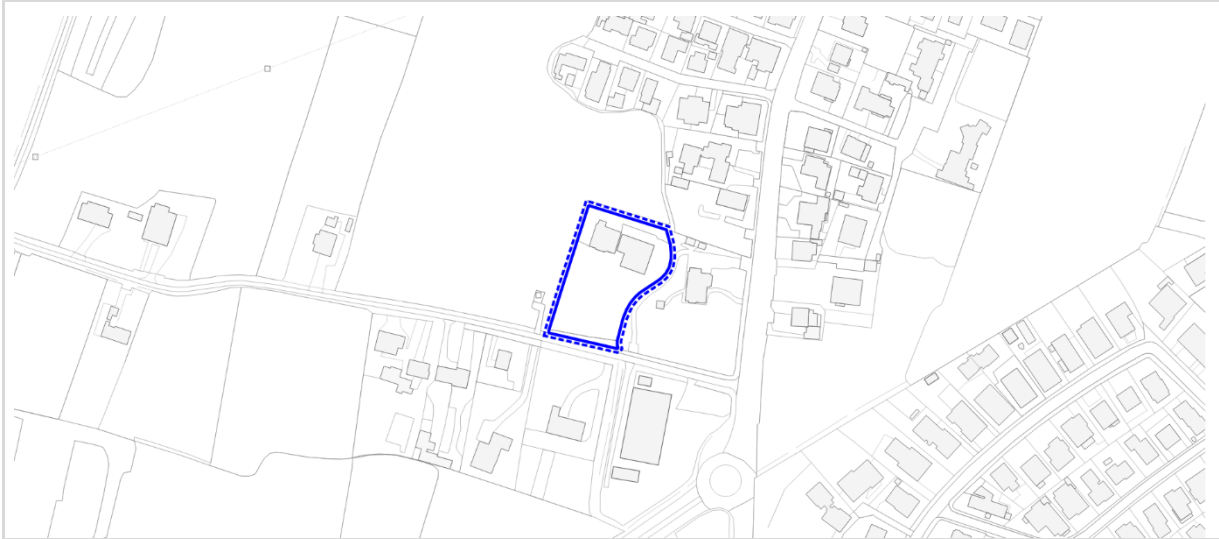
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Intervento di rigenerazione urbana. Riconversione di un'attività produttiva in zona impropria in destinazione residenziale. Stralcio della scheda Id 4 e riclassificazione in zona B1 residenziale con indice 1,5 e piani 2 coerentemente con le zone limitrofe

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
	– Aree produttive diffuse
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	– ZTO B1

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

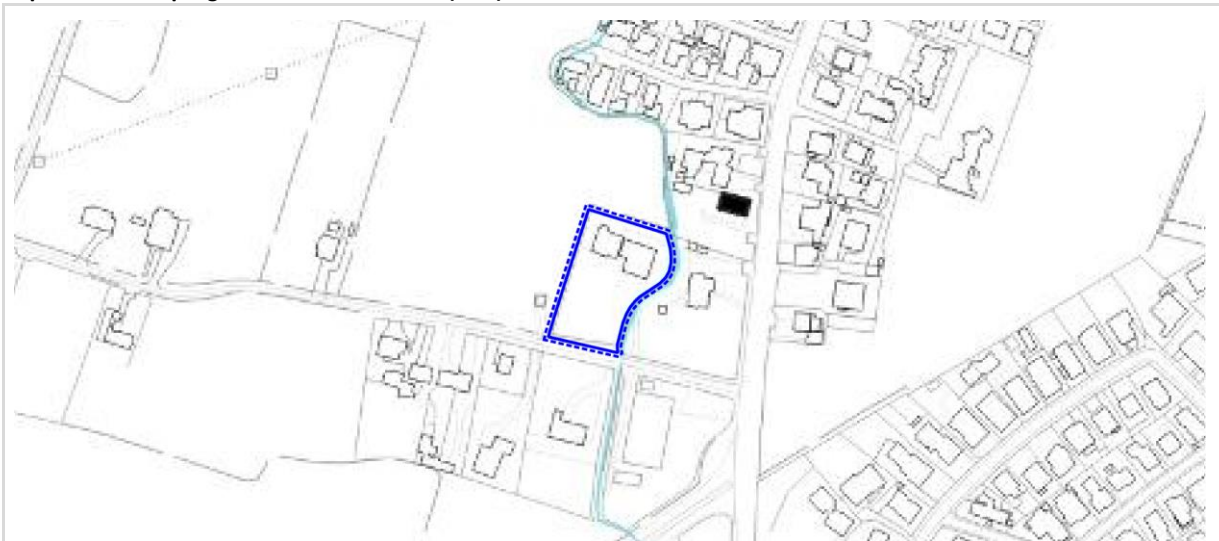
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A3 – Area termale di riserva, art. 11.8
- Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica – art. 12.7

Compatibilità della modifica:

La modifica prevede la rigenerazione dell'area produttiva in zona residenziale, previo rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12.7 e 11.8



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le "area idonea a condizione (PE)" nel quale in fase attuativa dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone PE.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1
- Attività produttiva diffusa – art. 22.9

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola/residenziale/produttiva in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni poste lungo la viabilità principale. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 30

Tipologia Modifiche schede attività produttive in zona impropria

Prot. 13600 – richiesta n. 9

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 13600 avente i seguenti contenuti: richiesta unione di due schede ID, per unificare l'attività produttiva

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica prevede l'unione delle due schede ID 16 e 17 in un'unica scheda denominata scheda Id 17 mantenendo invariati i parametri ed indici urbanistici e attribuendo la destinazione esistente ovvero commercio all'ingrosso e al minuto per bevande. L'area agricola tra le due ex schede ricompresa all'interno della scheda rimane come area verde inedificabile.

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
<p>Map showing the current zoning plan (PI Vigente) for the area. It features several plots labeled with IDs: Id 15, Id 16, and Id 17. Surrounding plots are labeled with codes like C, vg, Ab, E, Aa, and Ab. A road is labeled with the number 54, and another area is marked with * 63. The plots are outlined in various colors (blue, red, black) to indicate different zoning boundaries.</p>	<ul style="list-style-type: none">– ZTO Ab/E– Aree produttive diffuse
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
<p>Map showing the proposed zoning plan (PI Variante). The area previously divided into Id 15, Id 16, and Id 17 is now unified under a single E1 zoning code. The area between the former Id 16 and Id 17 is now designated as green area (E1). The road is labeled 54, and the area * 63 is also present. The new zoning boundaries are shown with red and black outlines.</p>	<ul style="list-style-type: none">– ZTO E1 (ex Ab/E)– Aree produttive in zona impropria

LEGENDA:

- ALBERATURE
- PARCHEGGIO
- ACCESSO
- VERDE
- SPAZIO DI SCAMBIO MANOVRA E VERDE
- ATTIVITA' ESISTENTE
- Limite Massimo Inalzo per Amplamento di Attività
- Limite Pertinenza Attività

DESTINAZIONE D'USO:

[D] RESIDENZIALE	[R] RESIDENZIALE
[P] PRODUTTIVO	[RR] RESIDENZIALE
[C] COMMERCIALE	[A] ALTRO

SUP. LOTTO DI PERTINENZA: m² 33.600
 SUP. COPERTA MASSIMA CONSENTITA DA PAE di 488/1.A. (D.P.R. n. 472/82): m² 8.510

SUP. COPERTA ATTIVITA' ESISTENTE: m² 5.155
 SUP. COPERTA ATTIVITA' IN AMPLAMENTO: m² 1.555
 SUP. COPERTA COMPLESSIVA: m² 6.710

EDIFICI A STRADA:
 VERDE: m² 4.230
 PARCHEGGIO: m² 3.550
 > 20% superficie di verde

*Any limite con un'area di accretivo al 10% della superficie coperta esistente

PRESSIONI:

LEGITTIMITA' STRADALE: (L. n. 112/80)

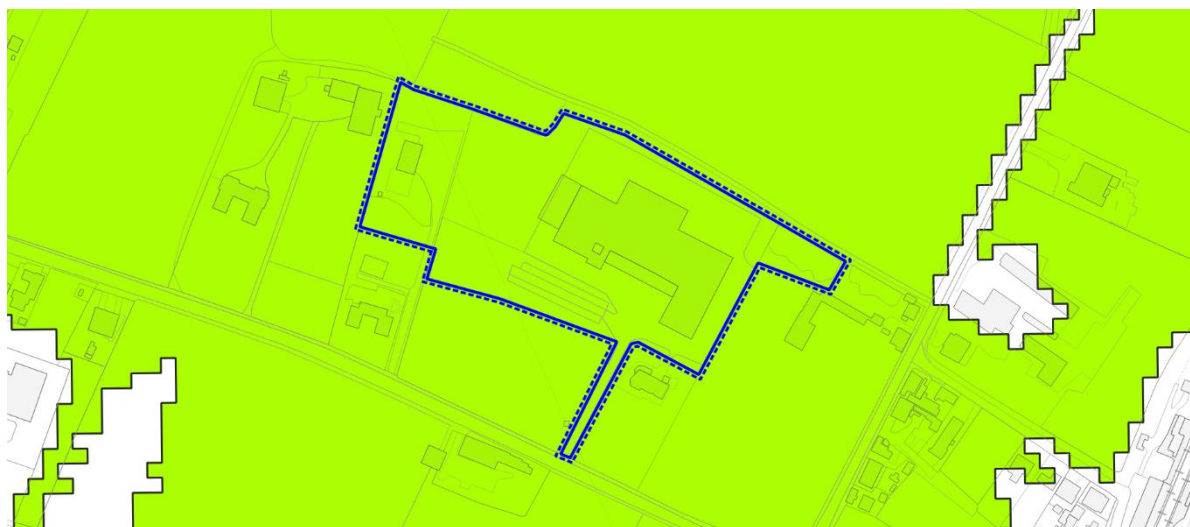
ATTIVITA': Commercio all'ingrosso e all'exportazione

AMPLAMENTO: AMMISSIBILE
INTESE DI F. 6/93 compreso l'area di

ALTEZZA: 6m



Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



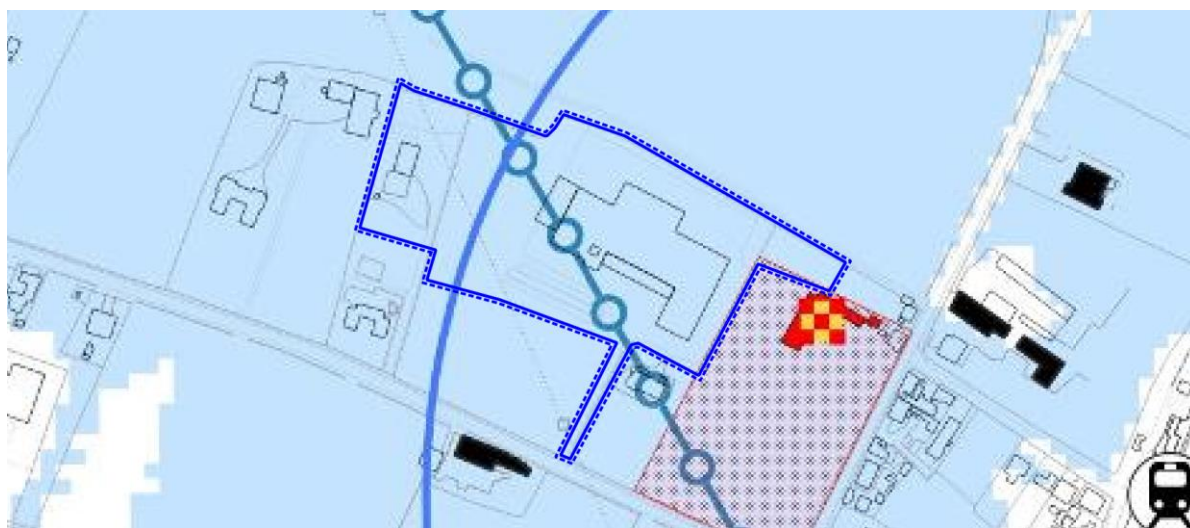
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree classificate a pericolosità moderata (P1) – art.14

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1 e trattandosi di una riorganizzazione dell'attività produttiva esistente.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



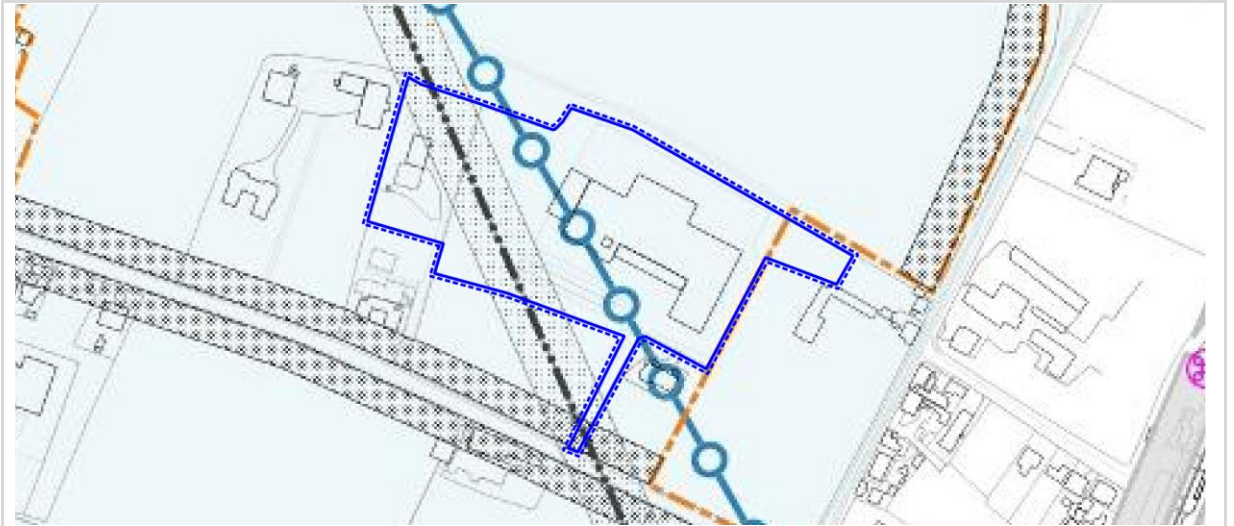
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – pericolosità idraulica moderata (P1) – art. 11.5
- Spatiacque sotterraneo
- Aree strategiche di rilevante interesse pubblico stazione SFMR (PTRC) – art. 11.9
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

La modifica compatibile con le discipline di cui art. 11.5, 11.9 e 11.7, in quanto si tratta di una riorganizzazione interna dell'attività, senza nessun aumento dei parametri urbanistici o della destinazione. Per quanto riguarda le aree strategiche afferenti alla stazione SFMR, tale modifica è coerente con gli obiettivi di cui alle linee guida dell'art.40



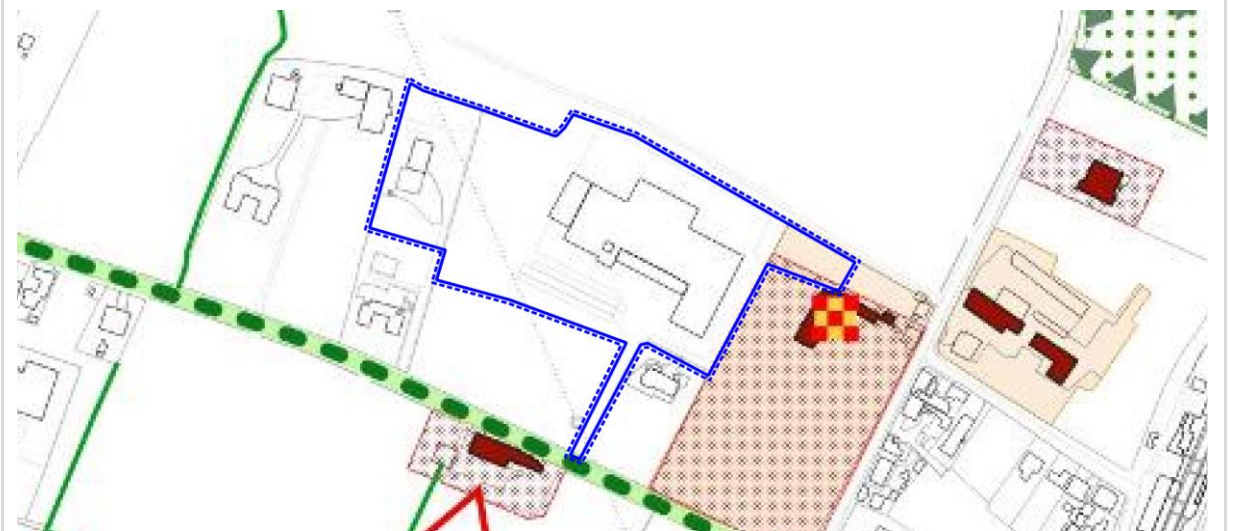
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A3 – Area termale di riserva, art. 11.8
- Elettrodotti ad alta tensione e fasce di rispetto – art. 12.5
- Spartiacque sotterraneo
- Elettrodotto

Compatibilità della modifica:

Con riferimento all'area termale di riserva è compatibile in quanto trattasi di riorganizzazione delle attività esistenti. Per quanto riguarda la fascia di rispetto dell'elettrodotto dovrà essere rispettata la disciplina di cui art. 12.5, qualsiasi intervento dovrà essere preceduto da una verifica puntuale dell'effettiva ampiezza della fascia di rispetto da parte dell'ente gestore.



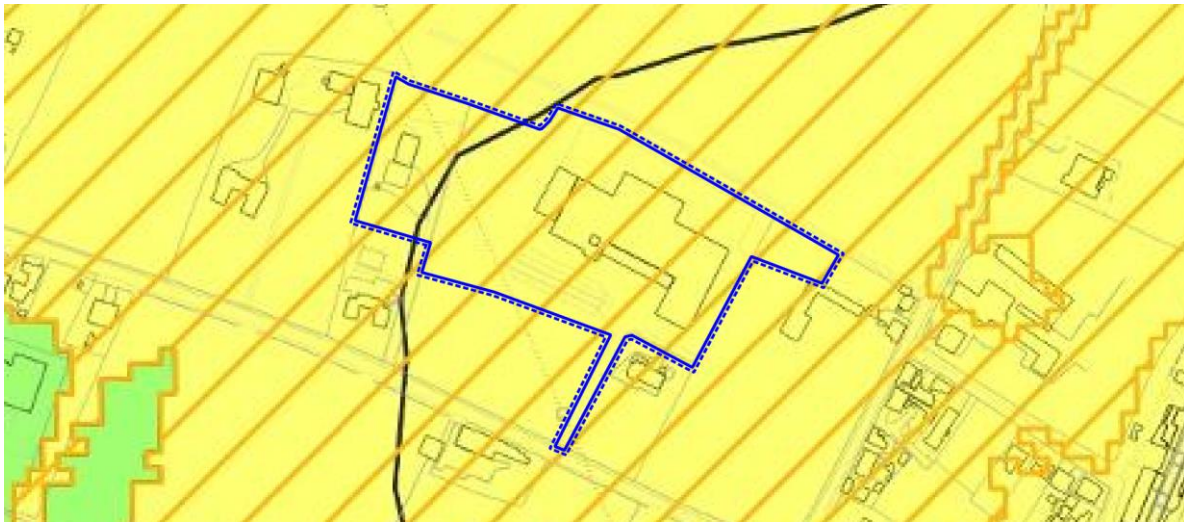
INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree verdi di interesse storico – art. 19

Compatibilità della modifica:

Per la parte ricompresa all'interno delle aree verdi di interesse storico si applica la disciplina di cui art. 19 e pertanto non è ammessa alcuna modifica dello stato dei luoghi.



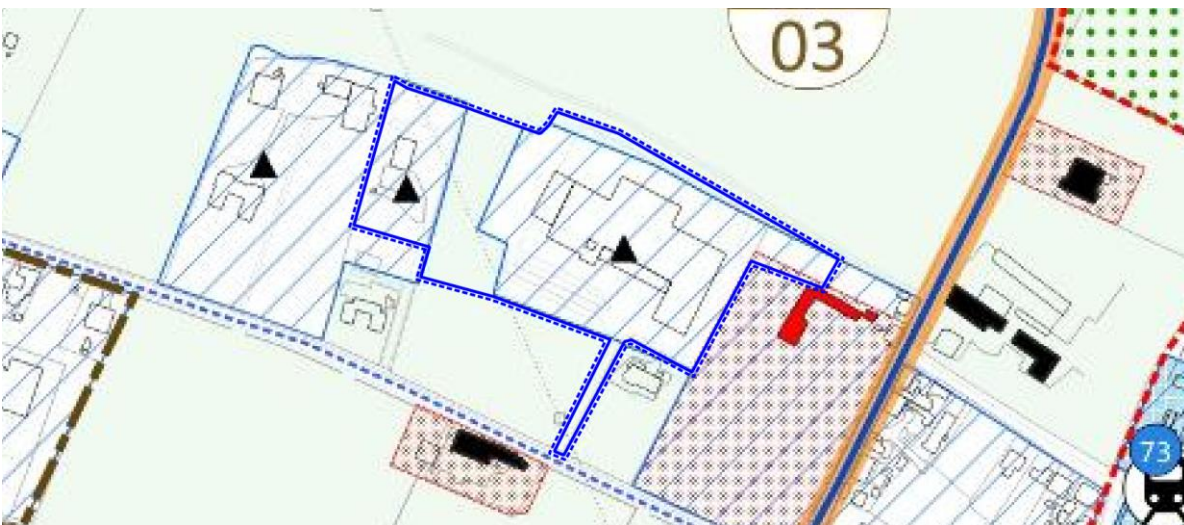
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica moderata – art. 15.5

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le “aree contraddistinte dalla sigla ID PE”. Rientrando in un'area a pericolosità idraulica, in caso di interventi edificatori sono soggetti a “verifica di compatibilità” dell'intervento.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1
- Area agropolitana – art. 24.2
- Attività produttiva diffusa – art. 22.9

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 31

Tipologia Modifiche NR (aree di completamento in B1)

Prot. 18041 – richiesta n. 61

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito al parziale accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 18041 relativa alla parte sud dell'area NR collegata alla successiva modifica n. 32 relativa alla parte nord della NR 1. Per la parte sud viene richiesto di mantenere l'area NR dotata di accesso alla viabilità cui è assegnato un volume ridefinito in proporzione alla nuova superficie dell'area NR.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Si tratta di due modifiche la n.31 e la n.32 relative alla stessa area tematizzata dal PI vigente come NR 1 ove si prevede:

- la modifica del perimetro dell'area NR conservando la parte sud in ZTO C2 con rimando al repertorio NR1 dove la volumetria viene ridotta in proporzione.
- lo stralcio della parte dell'area NR a nord riclassificandola parte in B4/vg verde giardino e parte ZTO B1

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i> <p>The image shows a zoning map extract for the current Plan (PI Vigente) at a scale of 1/2000. It depicts a central area labeled 'NR' (Natura Residua) outlined in red. This area is surrounded by various other zones: 'T1' (green), 'C' (yellow), 'R' (orange), 'Ab' (blue), 'E' (grey), 'Aa' (purple), 'E1' (light green), 'E4' (dark green), 'P' (pink), 'Pp' (light blue), 'S' (light green), 'Sm' (dark green), 'Ss' (light green), 'Vg' (green), and 'Vg' (green). The map also shows roads and other urban features.</p>	<i>Descrizione stato di Fatto</i> <ul style="list-style-type: none">- ZTO T1- Perimetro unitario di nuova edificazione (NR1)
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i> <p>The image shows a zoning map extract for the variant Plan (PI Variante) at a scale of 1/2000. It depicts the same central area, now labeled 'NR 1vg' (Natura Residua 1 verde giardino) outlined in black. The surrounding zones have been reclassified: 'B1' (orange), 'B4' (green), 'Fd' (blue), 'Fb.St' (light blue), 'Fe.Sm' (dark green), 'Fe.Vg' (green), 'Vg' (green), 'E1' (light green), 'E4' (dark green), 'P' (pink), 'Pp' (light blue), 'S' (light green), 'Sm' (dark green), 'Ss' (light green), 'Vg' (green), and 'Vg' (green). The map also shows roads and other urban features.</p>	<i>Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante</i> <ul style="list-style-type: none">- ZTO C2- Perimetro unitario di nuova edificazione (N1)

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



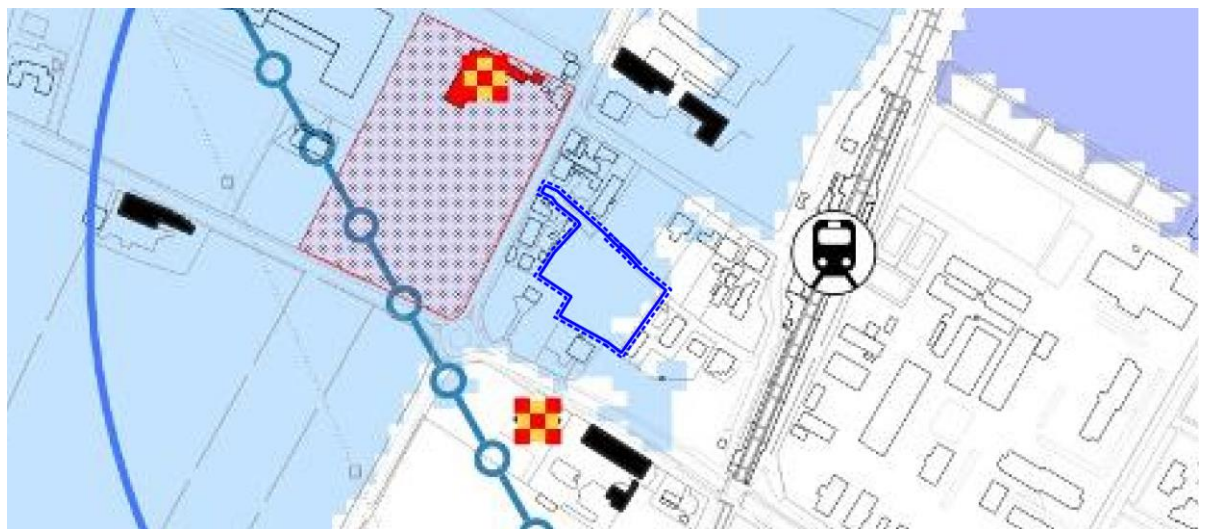
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area classificata a pericolosità moderata (P1) – art. 14

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



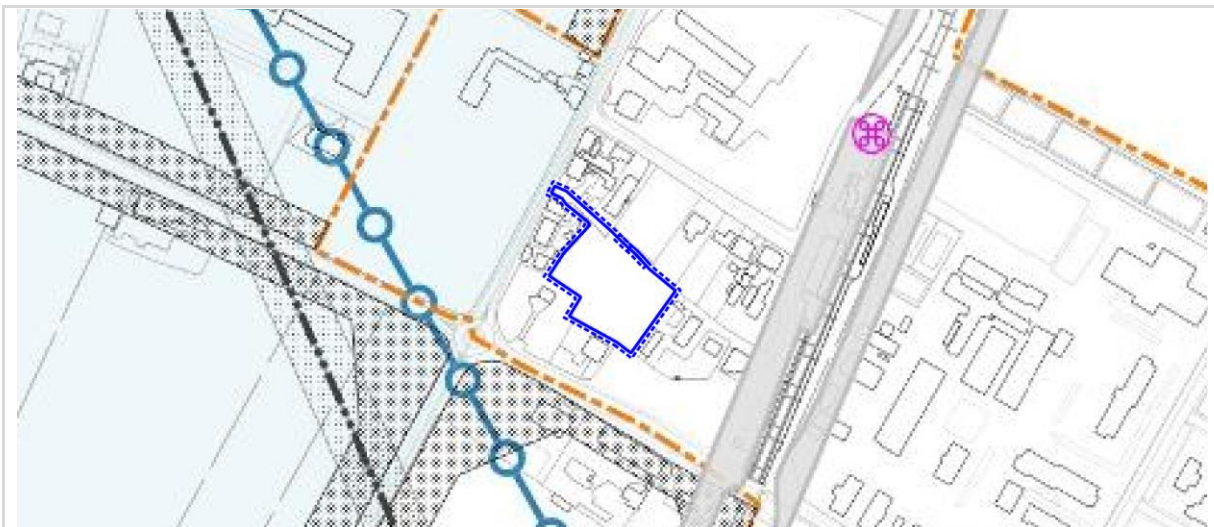
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – Pericolosità idraulica moderata (P1) – art. 11.5
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7
- Aree strategiche di rilevante interesse pubblico stazione SFMR

Compatibilità della modifica:

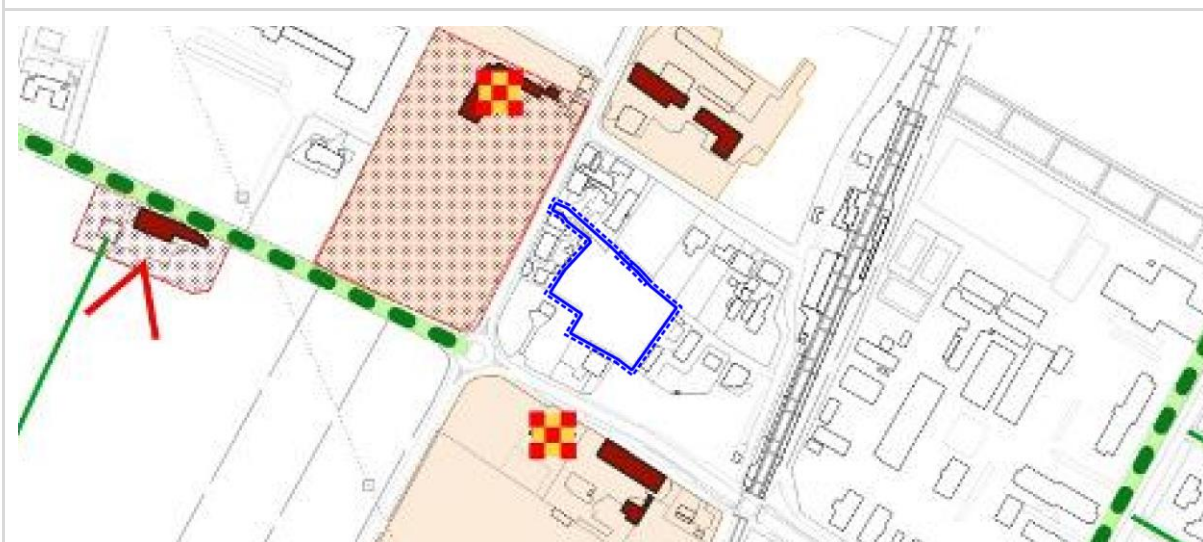
La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1. Per quanto riguarda le aree strategiche afferenti alla stazione SFMR, tale modifica è coerente con gli obiettivi di cui alle linee guida dell'art.40



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

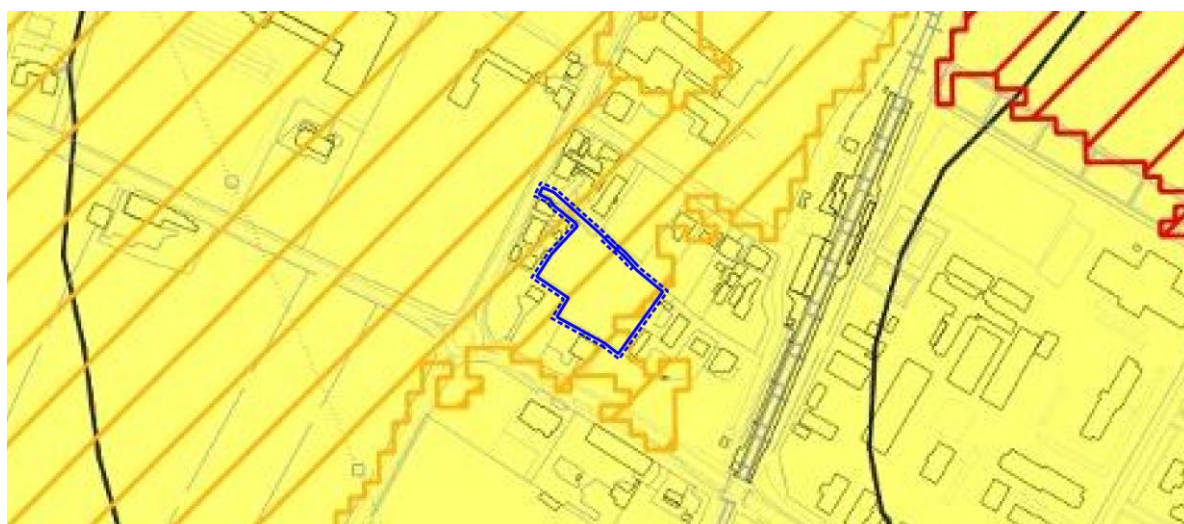
- Nessun tema presente



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



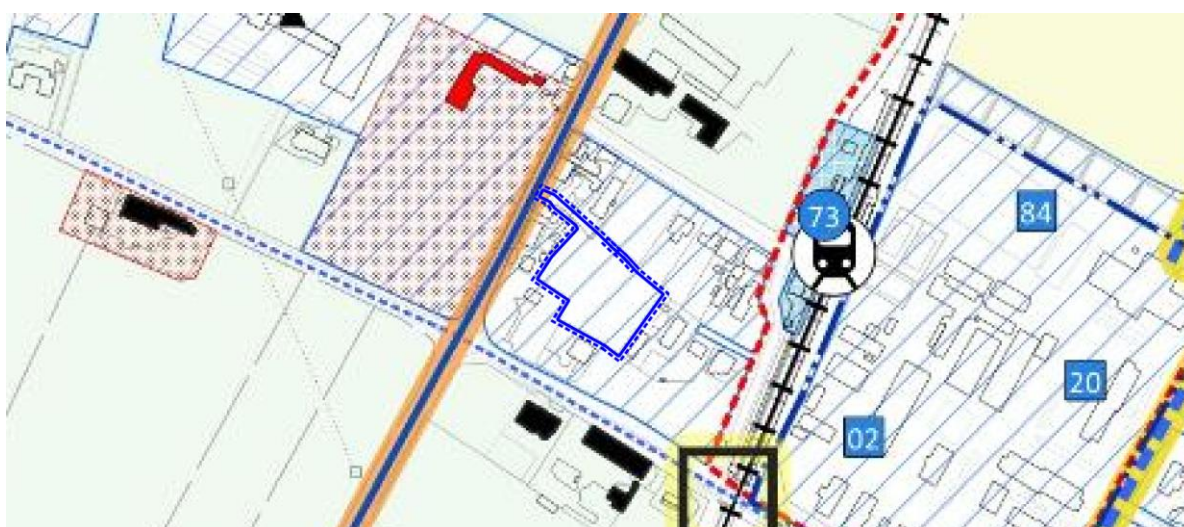
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica moderata (P1)

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le "aree contraddistinte dalla sigla ID", in quanto l'art 15.2 prevede approfondimenti di analisi in fase attuativa.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni singole poste lungo la viabilità principale. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 32

Tipologia	Modifiche NR (permessi di completamento in B1)
Prot.	8000 – richiesta n. 83

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

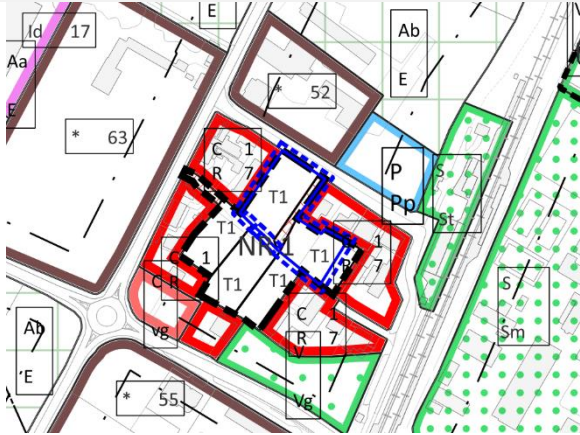
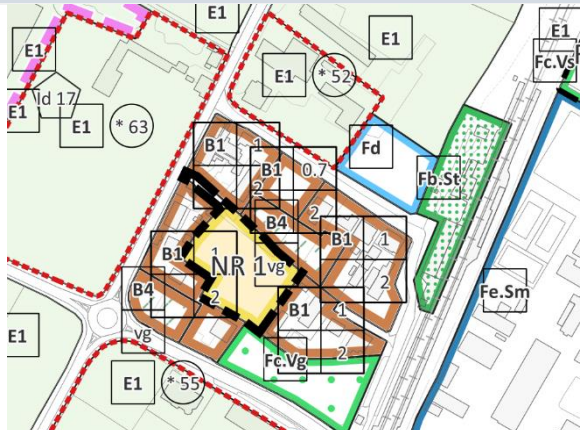
Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito al parziale accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 8000 relativa alla parte nord dell'area NR collegata alla precedente modifica n. 31 relativa alla parte sud della NR 1. Per la parte nord viene richiesto lo stralcio dell'area NR 1 e la riclassificazione delle zone contermini.

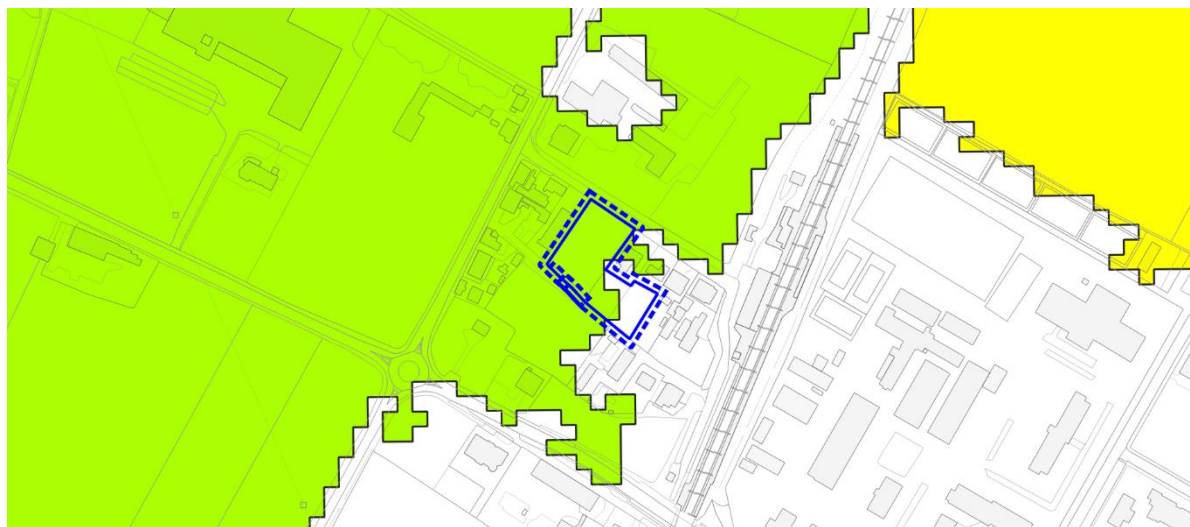
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Si tratta di due modifiche la n.31 e la n.32 relative alla stessa area tematizzata dal PI vigente come NR 1 ove si prevede:

- la modifica del perimetro dell'area NR conservando la parte sud in ZTO C2 con rimando al repertorio NR1 dove la volumetria viene ridotta in proporzione.
- lo stralcio della parte dell'area NR a nord riclassificandola parte in B4vg verde giardino e parte in B1 con if: 0,7 mc/mq e 2 piani di altezza.

PI Vigente <i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
	<ul style="list-style-type: none">- ZTO T1- Perimetro unitario di nuova edificazione (NR)
PI Variante <i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	<ul style="list-style-type: none">- ZTO B1 (ex CR)- ZTO B4/vg (ex C/vg)

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



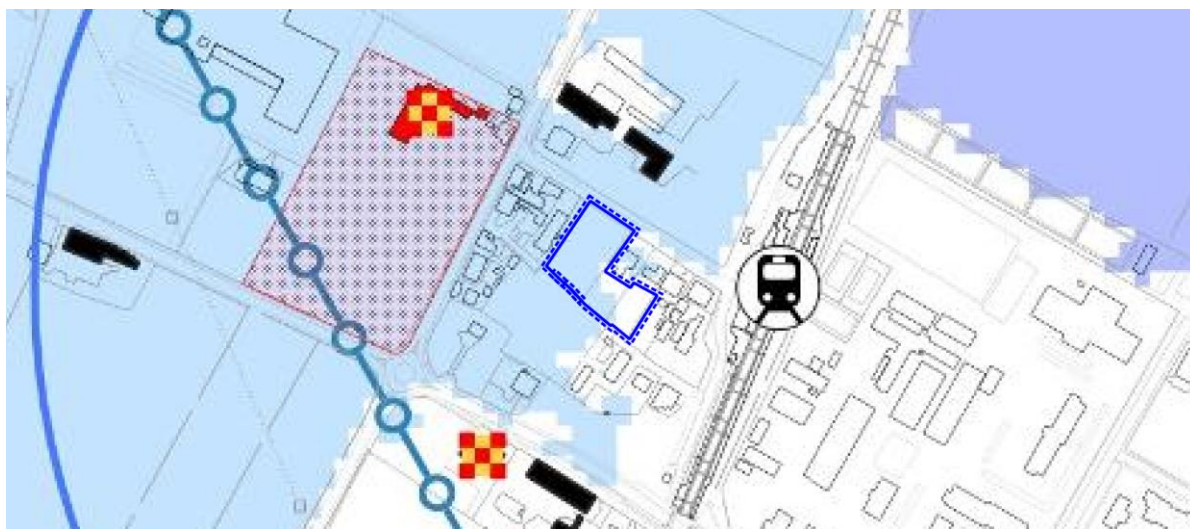
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area classificata a pericolosità moderata (P1) – art. 14

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



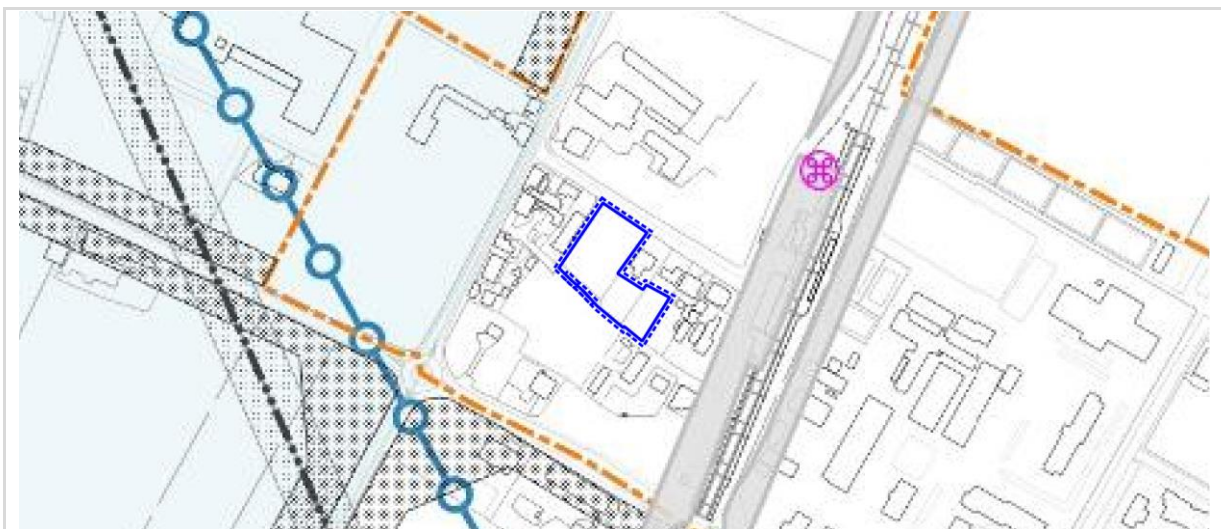
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – Pericolosità idraulica moderata (P1) – art. 11.5
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.8
- Aree strategiche di rilevante interesse pubblico stazione SFMR – art. 11.9

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1. Per quanto riguarda le aree strategiche afferenti alla stazione SFMR, tale modifica è coerente con gli obiettivi di cui alle linee guida dell'art.40



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



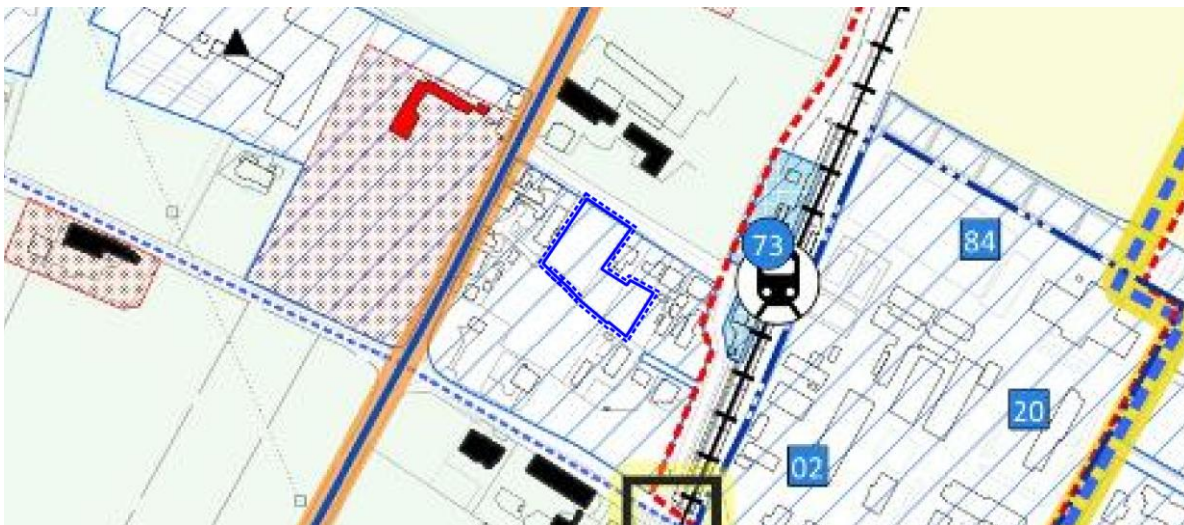
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica moderata (P1)

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le “aree contraddistinte dalla sigla ID”, in quanto l’art 15.2 prevede approfondimenti di analisi in fase attuativa.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni poste lungo la viabilità principale. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 33

Tipologia Modifiche schede normative

Prot. 17950 – richiesta n. 47

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

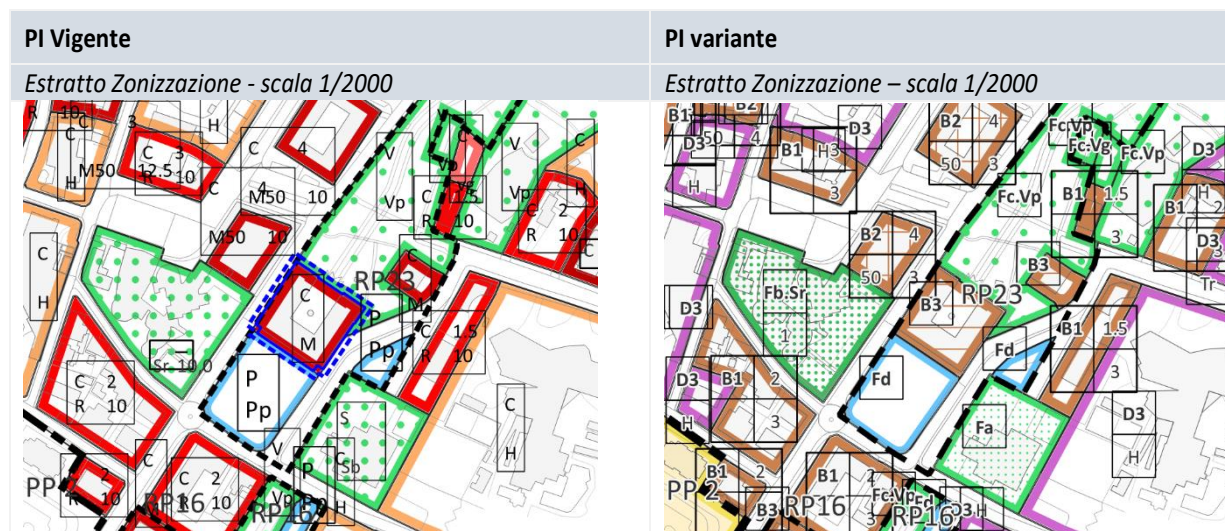
La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 17950 avente i seguenti contenuti: eliminazione del vincolo relativo alle destinazioni d'uso per i singoli piani di cui alle NTO del RP.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Tale richiesta non viene accolta come modifica puntuale, ma all'interno di una precisazione inserita all'art.20 ZTO B3 relativo alla disciplina dei piani attuativi attuati.

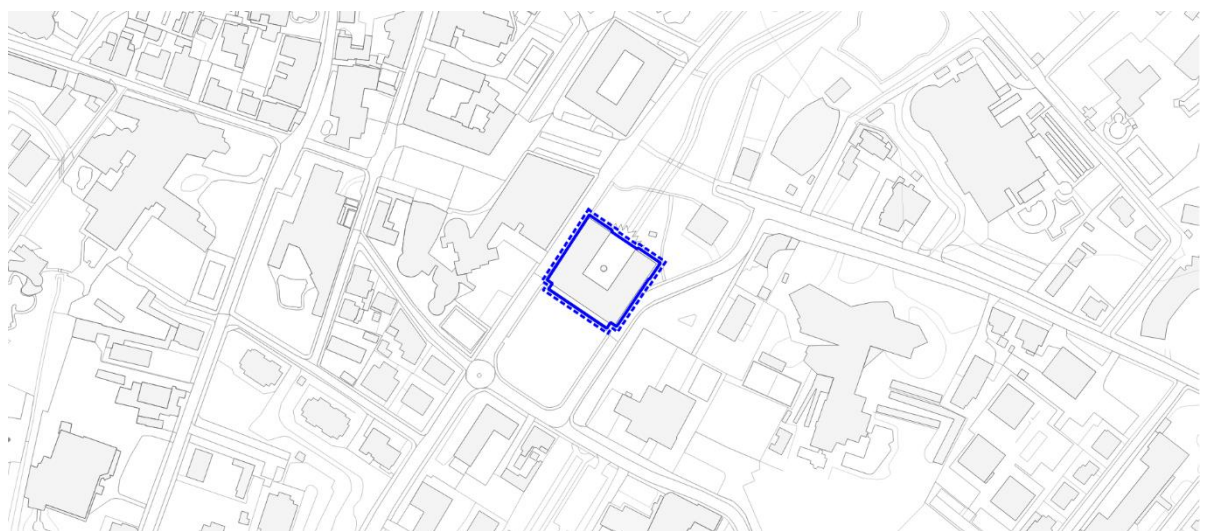
L'area oggetto della richiesta è tematizzata come ZTO B3 (ex CM) ed all'interno del perimetro del piano attuato di cui alla scheda RP23 del repertorio ove sono richiamati i contenuti strutturali del PUA che andranno rispettati anche nel caso di interventi sull'esistente.

Tra questi nella scheda RP23 non compare il richiamo alla prescrizione sulle destinazioni d'uso come non compare nelle altre schede. Per agevolare l'applicazione della norma è stata inserita all'art.20 una precisazione che definisce quali sono i parametri prescrittivi e vincolanti riportati nelle schede e tra questi non compare la destinazione di zona la quale è definito dalla ZTO in cui è stata riclassificata l'atra a segui dell'attuazione del PUA.



CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

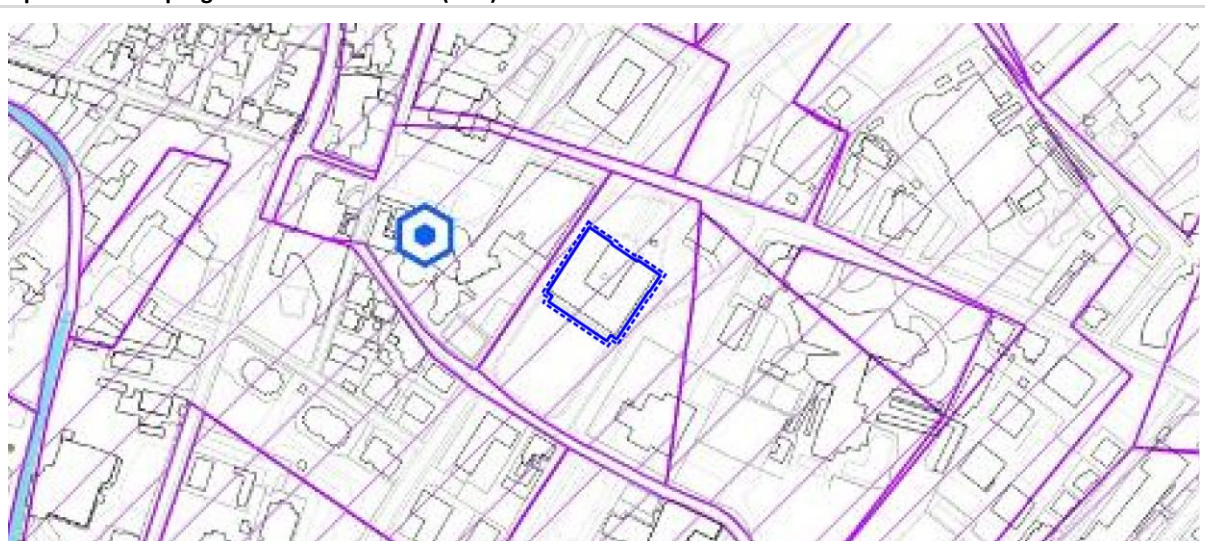
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

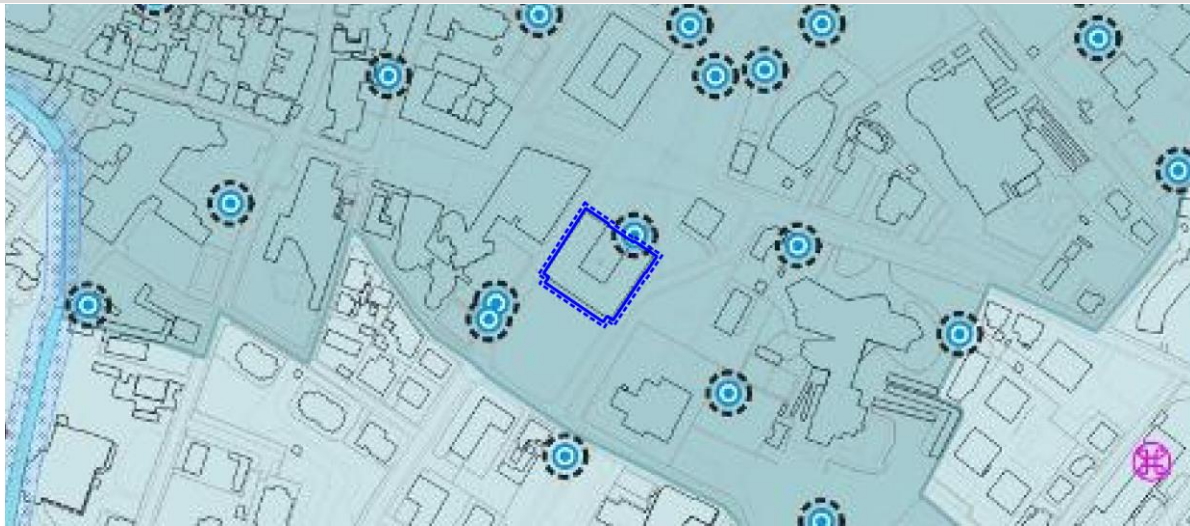
Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Ambiti concessione acque termali – art. 12.8
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



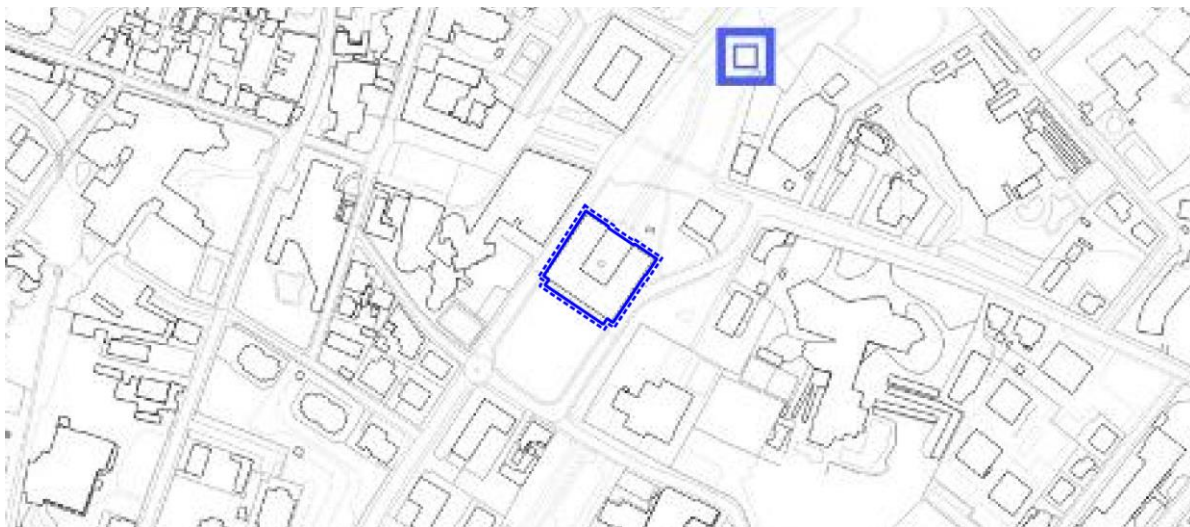
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A2 – Area termale di salvaguardia relativa – art. 11.8
- Pozzi di rilievo per uso idrotermale – art. 12.8
- Fasce di rispetto dei pozzi per uso idrotermale – art. 12.8

Compatibilità della modifica:

Modifica compatibile in quanto trattasi esclusivamente dell'eliminazione di un vincolo che attribuiva destinazioni d'uso specifiche per i diversi piani e pertanto non comporta alcuna modifica del carico urbanistico.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



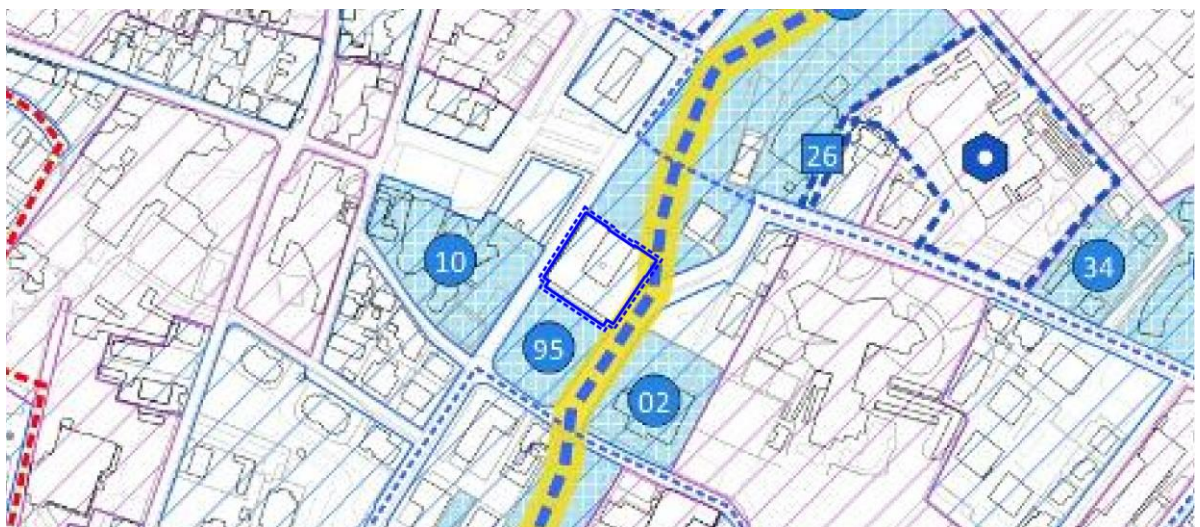
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.

Compatibilità della modifica:

Modifica compatibile in quanto trattasi esclusivamente dell'eliminazione di un vincolo che attribuiva destinazioni d'uso specifiche per i diversi piani e pertanto non comporta alcuna modifica del carico urbanistico.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Modifica compatibile in quanto trattasi esclusivamente dell'eliminazione di un vincolo che attribuiva destinazioni d'uso specifiche per i diversi piani e pertanto non comporta alcuna modifica del carico urbanistico.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in contesto urbano caratterizzato da un'elevata densità edilizia, comprendente tipologie residenziali e turistico/ricettive. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 34

Tipologia Modifiche PUA (piani urbanistici attuativi)

Prot. 22306 – richiesta n. 78

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 22306 avente i seguenti contenuti: richiesta modifica delle indicazioni progettuali all'interno del PN 18 al fine di poter procedere con la riorganizzazione del contesto, fermi restando carature e parametri del PN.


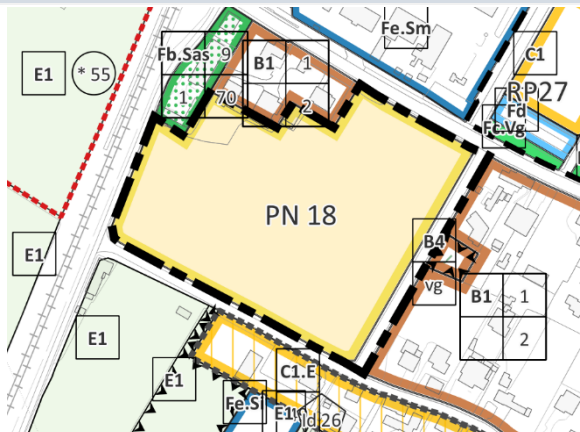
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Al fine di agevolare la riorganizzazione dell'ambito soggetto a PUA PN18, si dispone l'eliminazione dell'articolazione interna delle destinazioni d'uso, fermo restando il rispetto delle carature complessive.

L'articolazione interna, infatti, ha valore meramente indicativo dal punto di vista disciplinare e non vincolante ai fini attuativi.

Tale scelta è resa possibile in quanto la previsione dell'area boscata, già indicata nel PUA, è altresì garantita dal PAT che individua l'area come ambito di forestazione urbana, assicurandone pertanto la realizzazione.

In cartografia viene riportato unicamente il perimetro del PUA, con rinvio alla relativa scheda normativa per la disciplina di dettaglio

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
	<ul style="list-style-type: none">– ZTO V/Vg– ZTO T3– ZTO P– Perimetro di progetto norma (PN)
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	<ul style="list-style-type: none">– ZTO C2– Perimetro di progetto norma (PN)

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



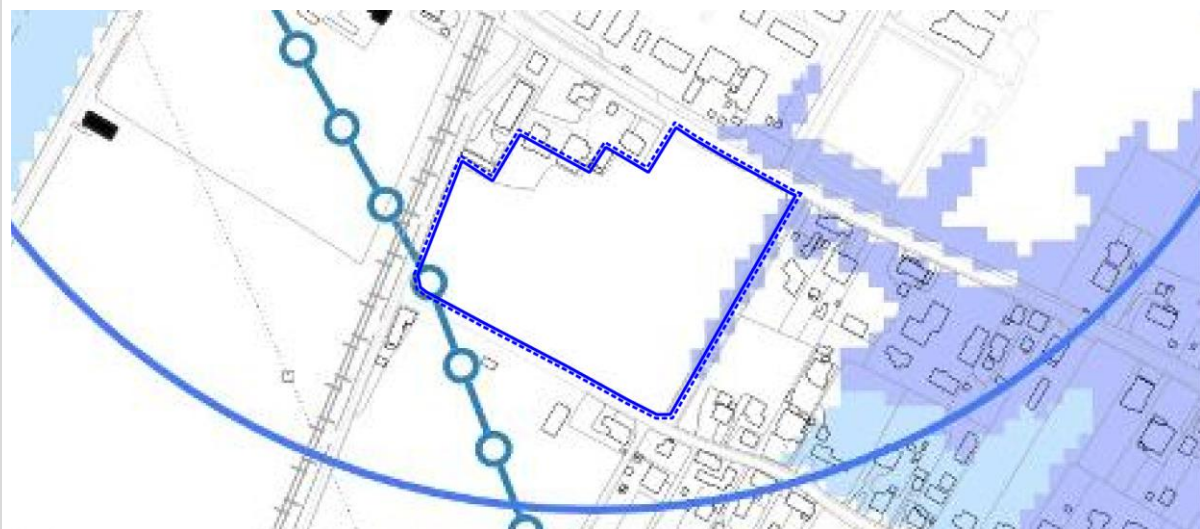
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area classificata a pericolosità moderata (P1) – art. 14

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in minima parte in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



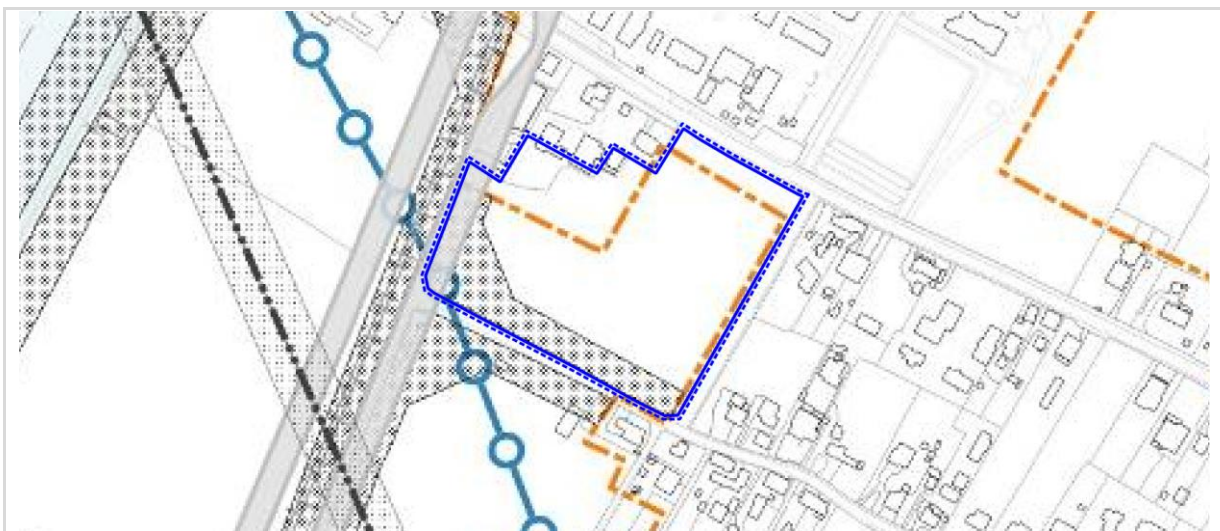
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – Pericolosità idraulica media (P2) – art. 11.5
- Spartiacque sotterraneo
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7
- Aree strategiche di rilevante interesse pubblico stazione SFMR – art. 11.9

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in minima parte in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA. Per quanto riguarda le aree strategiche afferenti alla stazione SFMR, tale modifica è coerente con gli obiettivi di cui alle linee guida dell'art.40



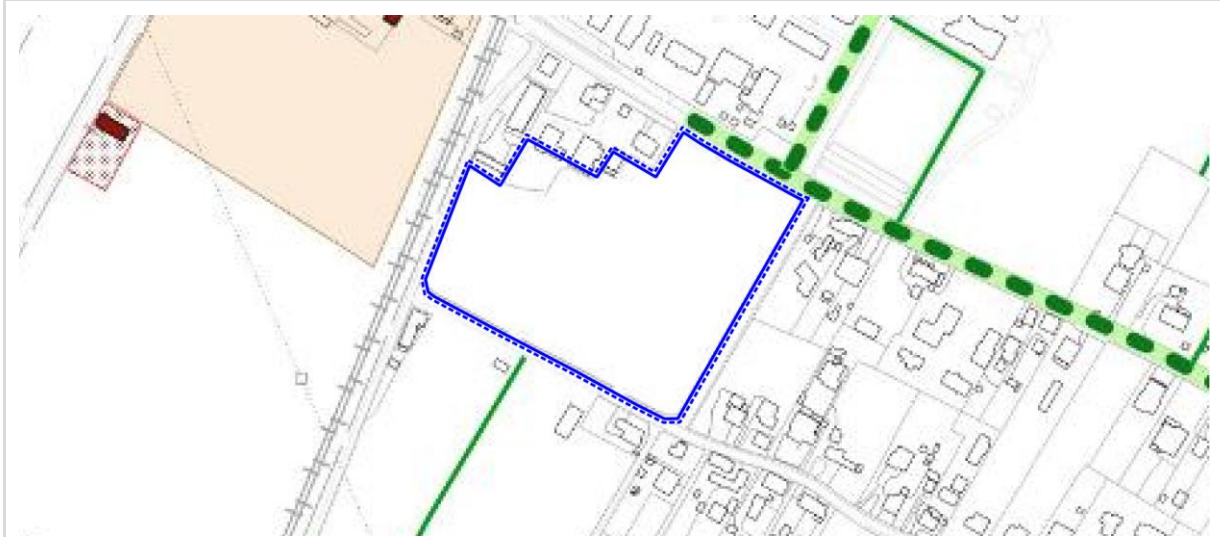
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Limite centri abitati
- Fasce di rispetto stradali – art.12.1
- Ferrovia e fasce di rispetto – art. 12.2

Compatibilità della modifica:

La modifica risulta compatibile con la fascia di rispetto stradale, in quanto trattandosi di zona f si applicano le distanze di cui all'art. 26 comma 3 del D.p.r 495/1992.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



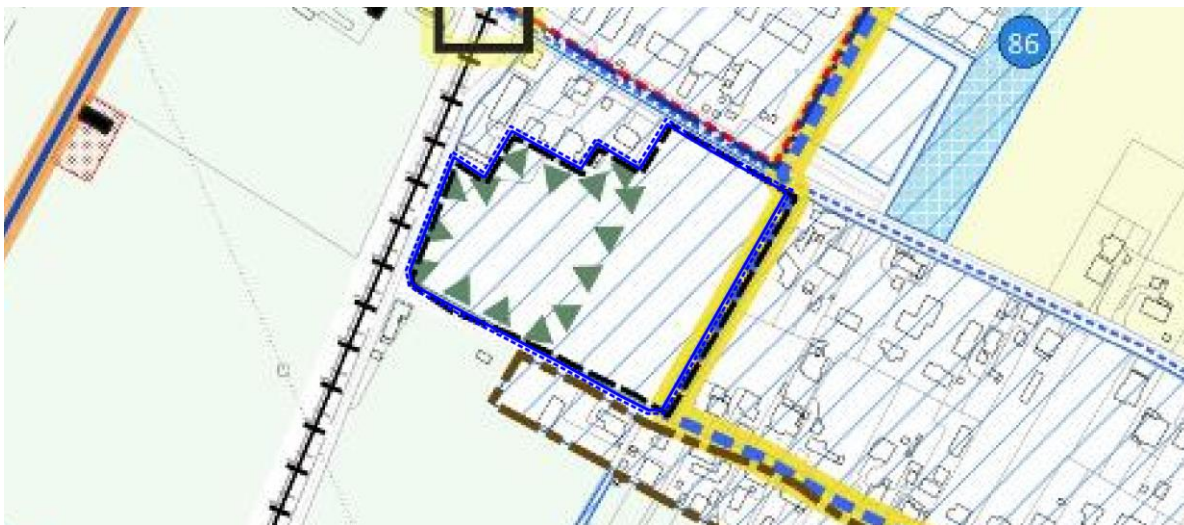
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2)

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le “aree contraddistinte dalla sigla ID”, previa consultazione delle prescrizioni riguardo le modalità costruttive. La modifica introdotta ricade in minima parte in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell’attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1
- Forestazione urbana – art. 26.6

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT. Per quanto riguarda l’ambito di forestazione urbana si tratta di una disposizione di piano che deve essere osservata nella progettazione del PUA e che pertanto verrà riportata anche nelle indicazioni della scheda PN 18 via Roveri

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni poste lungo la viabilità principale.

Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



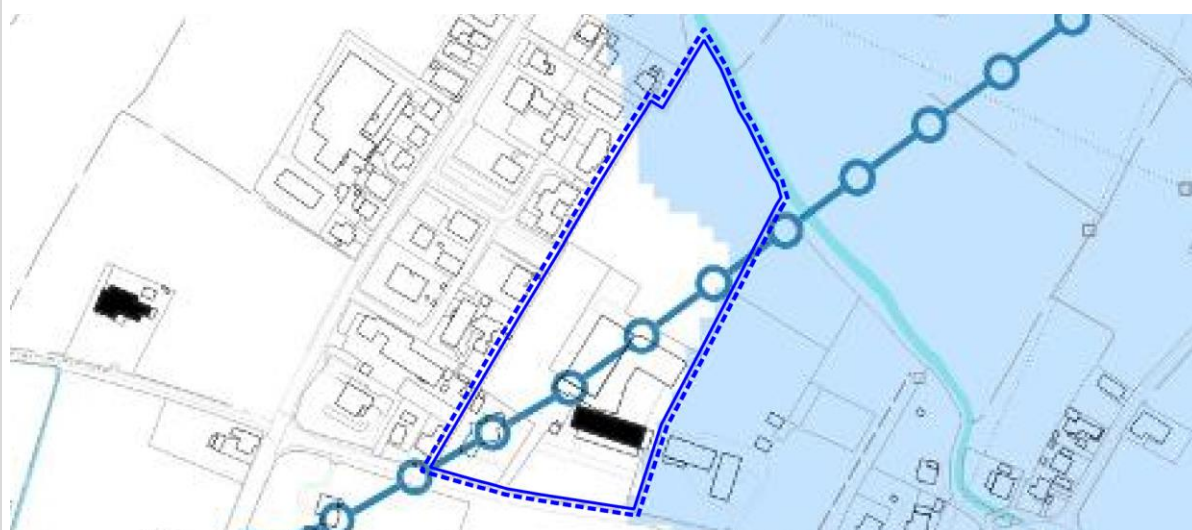
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area classificata a pericolosità moderata (P1) – art. 14

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1, in ogni caso la modifica sarà oggetto di asseverazione idraulica redatta per la variante.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – Pericolosità idraulica media (P1) – art. 11.5
- Spartiacque sotterraneo
- Vincol sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1, in ogni caso la modifica sarà oggetto di asseverazione idraulica redatta per la variante.



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Limite centri abitati
- Spartiacque sotterraneo

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola dei vincoli del PAT.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Edifici di valore monumentale e storico – testimoniale – art. 19
- *Pertinenze – art. 19*

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 2 del PAT, in quanto non prevede nessun intervento negli ambiti oggetto di invariante del PAT. Ma prende esclusivamente atto di uno stato di fatto die luoghi.



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica moderata (P1)

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (PE)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone PE.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi, art. 22.1
- Edificio di valore storico – testimoniale
- Pertinenze – art.19

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT e non prevede modifiche rispetto agli edifici di valore storico testimoniale e relative pertinenze presenti.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto però caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni poste lungo la viabilità principale.

Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 36

Tipologia	Annessi rustici non più funzionali al fondo agricolo
Prot.	12302 – richiesta n. 2

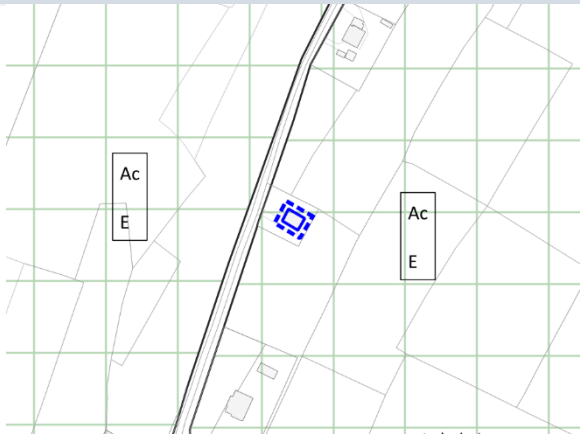
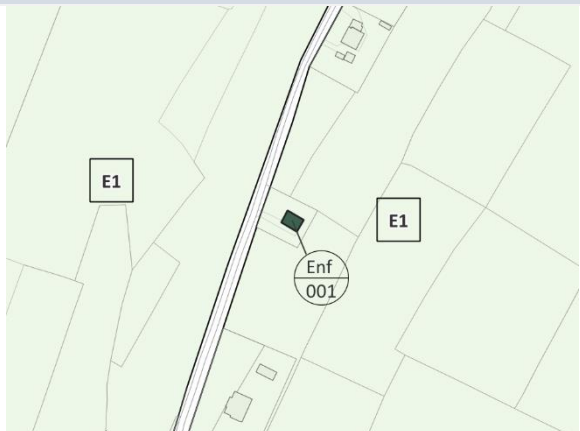
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 12302 avente i seguenti contenuti: richiesta individuazione di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo.

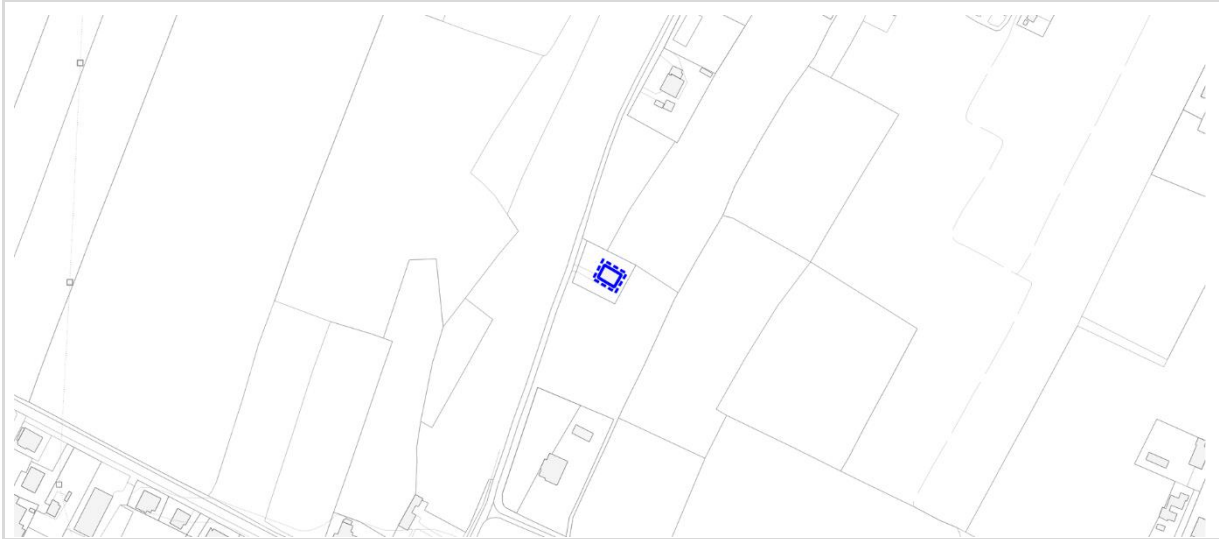
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica introdotta prevede l'individuazione di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, con possibilità di riconversione residenziale, tale edificio viene introdotto nella cartografia di piano, attraverso la nuova variante al PI, riportato nella tavola delle destinazioni e modalità d'uso – scala: 1:2000

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
	– ZTO Ac/E
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	– Edifici non più funzionali al fondo agricolo

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A3 – area termale di riserva – art. 11.8
- Fasce di rispetto stradali – art.12.1

Compatibilità della modifica:

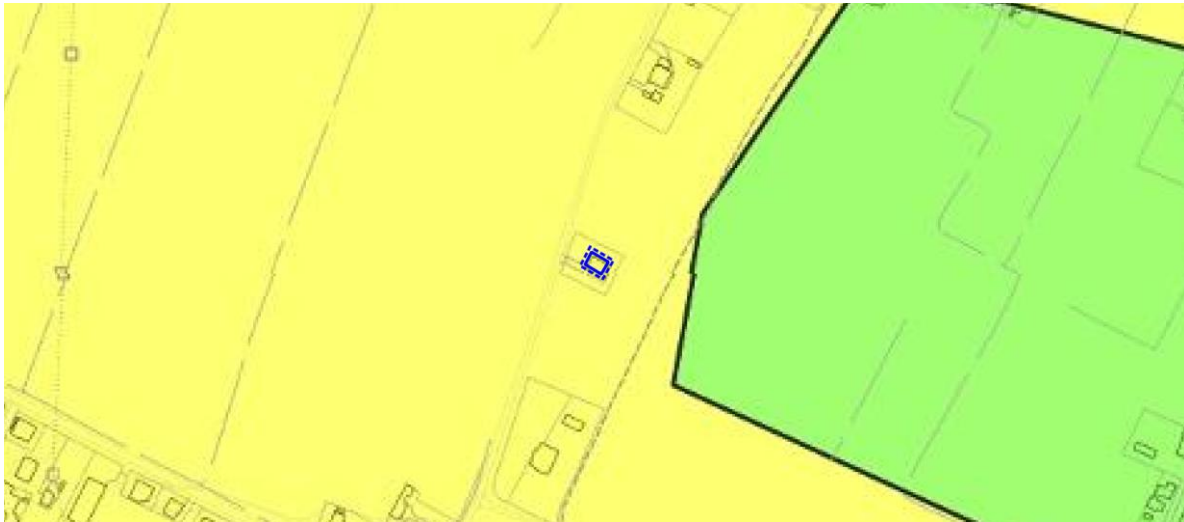
Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT, in fase attuativa andrà verificata la reale consistenza della fascia di rispetto stradale, ai fini di poter prevedere la destinazione residenziale.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



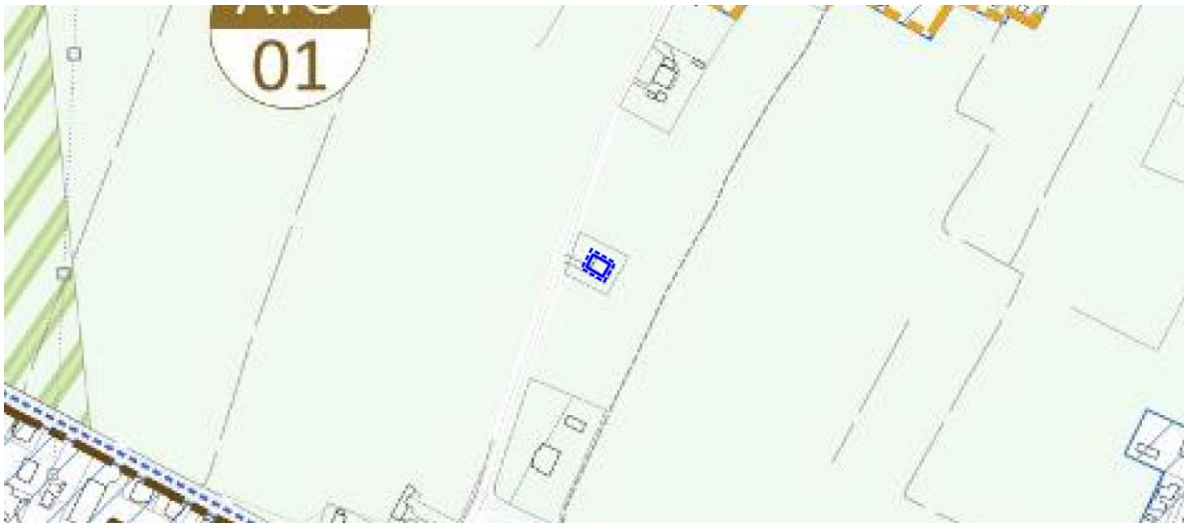
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (ID)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone ID.



TRASFORMABILITÀ

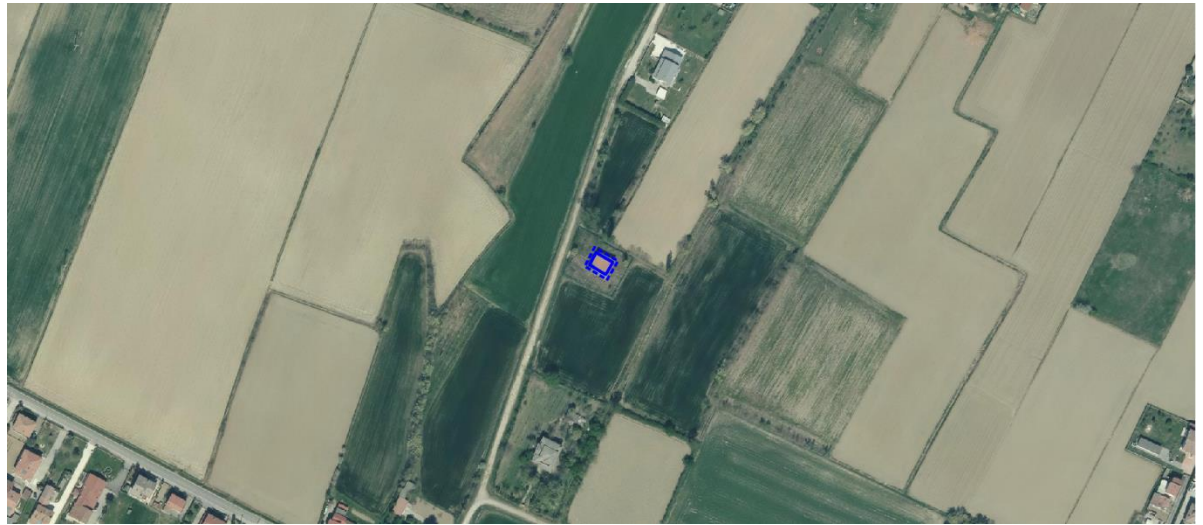
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area agropolitana – art. 24.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto compatibile con le destinazioni previste nelle aree agropolitane.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto rurale con campi prevalentemente pianeggianti. L'edificato è poco denso e si concentra prevalentemente ai margini dei campi, con alcune abitazioni isolate. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 37

Tipologia Annessi rustici non più funzionali al fondo agricolo

Prot. 18014 – richiesta n. 54

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

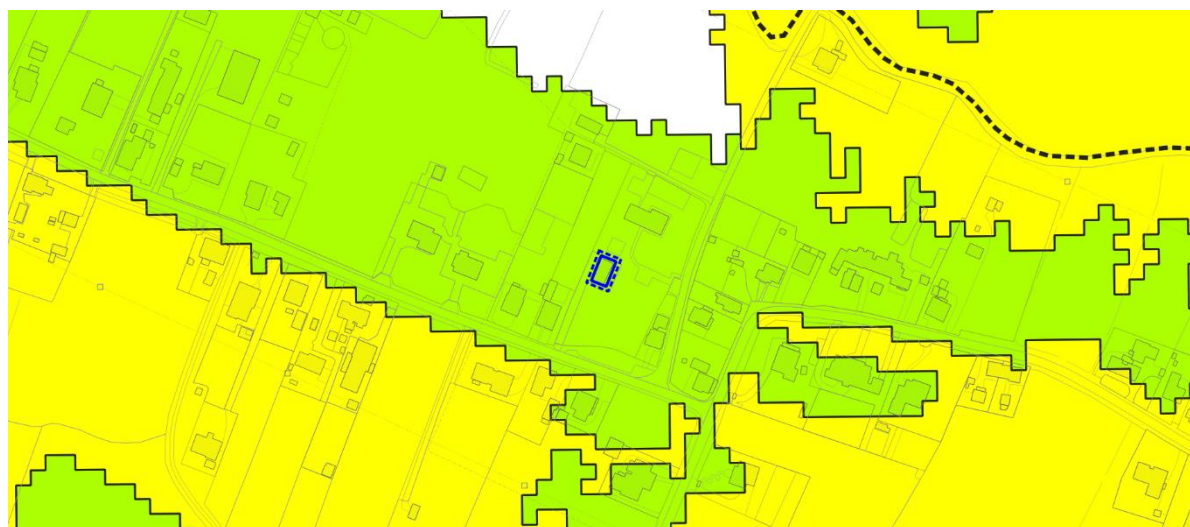
La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 18014 avente i seguenti contenuti: richiesta individuazione di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica introdotta prevede l'individuazione di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, con possibilità di riconversione residenziale, tale edificio viene introdotto nella cartografia di piano, attraverso la nuova variante al PI, riportato nella tavola delle destinazioni e modalità d'uso – scala: 1:2000

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
	– ZTO Ac/E
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/5000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	– Edifici non più funzionali al fondo agricolo

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



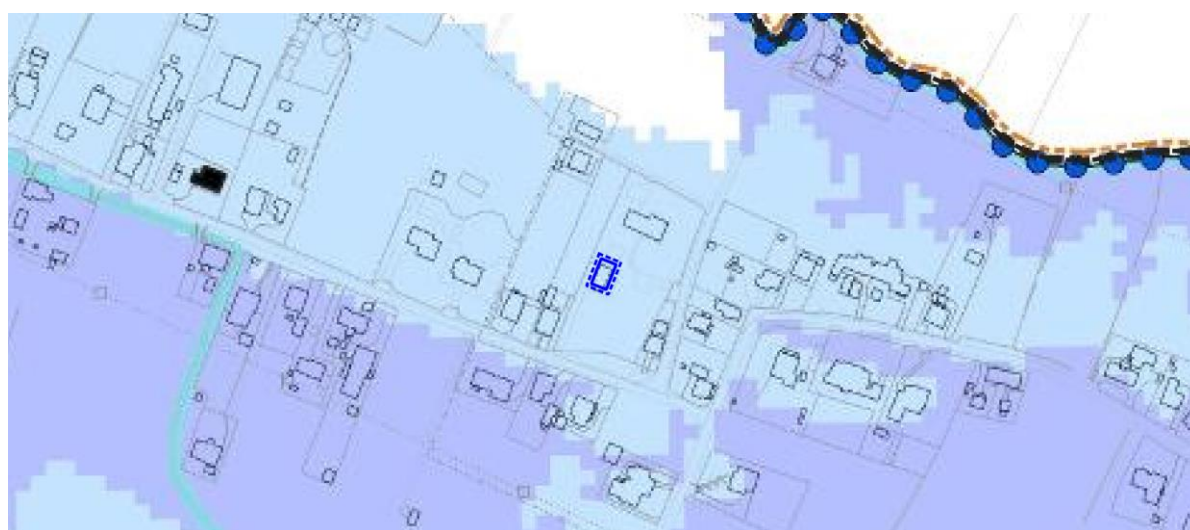
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area classificata a pericolosità moderata (P1) – art. 14

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1, in ogni caso la modifica sarà oggetto di asseverazione idraulica redatta per la variante.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – Pericolosità idraulica moderata (P1) – art. 11.5
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta è compatibile con il PGRA vigente essendo l'area individuata in zona P1, in ogni caso la modifica sarà oggetto di asseverazione idraulica redatta per la variante.



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Limite centri abitati

Compatibilità della variante:

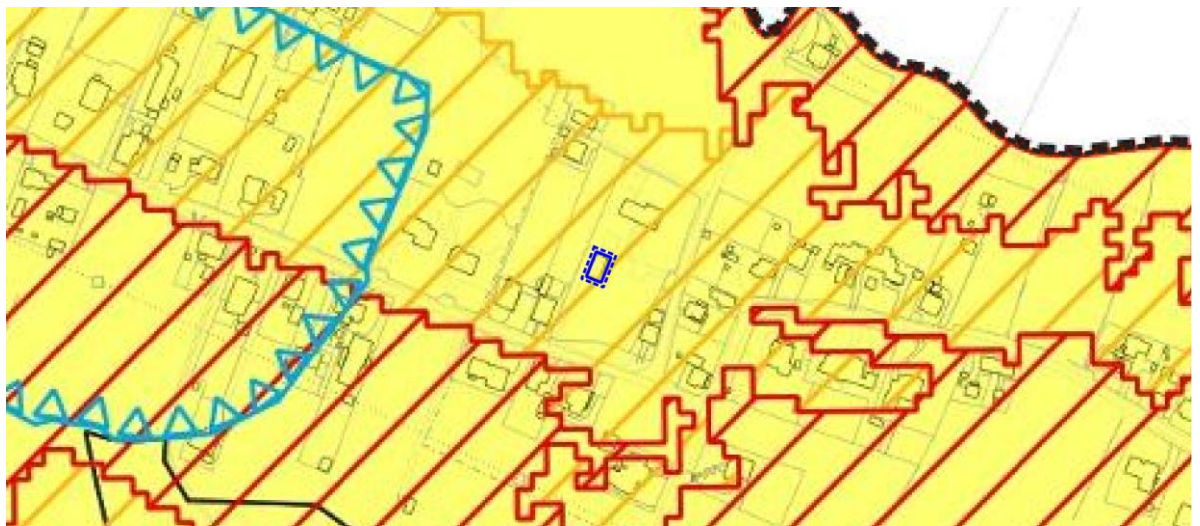
Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per "Limite centri abitati"



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica moderata (P1)

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le “aree contraddistinte dalla sigla PE”, previa consultazione delle prescrizioni riguardo le modalità costruttive.



TRASFORMABILITÀ

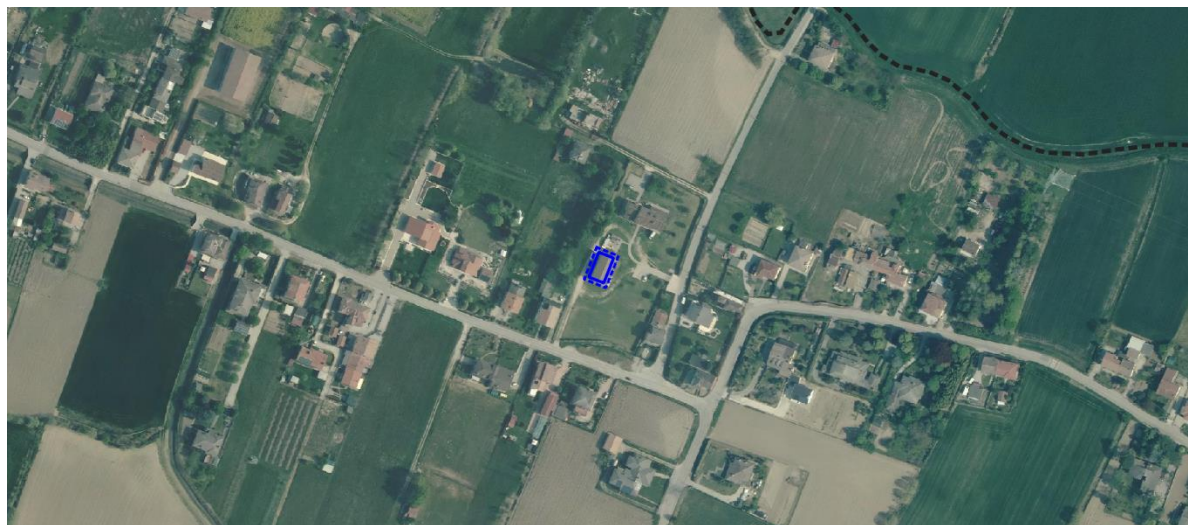
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area di agricoltura periurbana – art. 24.1
- Corridoio ecologico – art. 26.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto trattasi di edificio esistente.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola/residenziale in un contesto rurale caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni poste lungo la viabilità principale. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 38

Tipologia Annessi rustici non più funzionali al fondo agricolo

Prot. 16137 – richiesta n. 16

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 16137 avente i seguenti contenuti: richiesta individuazione di un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica introdotta prevede l'individuazione di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, con possibilità di riconversione residenziale, tale edificio viene introdotto nella cartografia di piano, attraverso la nuova variante al PI, riportato nella tavola delle destinazioni e modalità d'uso – scala: 1:2000

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i> <p>The image shows a zoning map extract at a scale of 1:2000. It features a grid of land parcels. A parcel in the center is highlighted with a yellow border and labeled 'C1e' with the number '54' inside. Other parcels are labeled 'Ap', 'Ai', 'E', and 'N3 vs'. A blue dashed line outlines a specific area within the 'C1e' parcel. A red dashed line is visible at the top right corner of the map area.</p>	Descrizione stato di Fatto – N3/vs
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i> <p>The image shows a zoning map extract at a scale of 1:2000, representing the proposed variant. It features a grid of land parcels. A parcel in the center is highlighted with a yellow border and labeled 'C1.E' with the number '54' inside. Other parcels are labeled 'E1', 'Enf 003', 'Enf 004', 'Fc.Vs', and 'N3'. A red dashed line is visible at the top right corner of the map area.</p>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante – Fc.Vs/N3 – Edifici non più funzionali al fondo agricolo

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area classificata a pericolosità media (P2) – art. 13

Conformità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



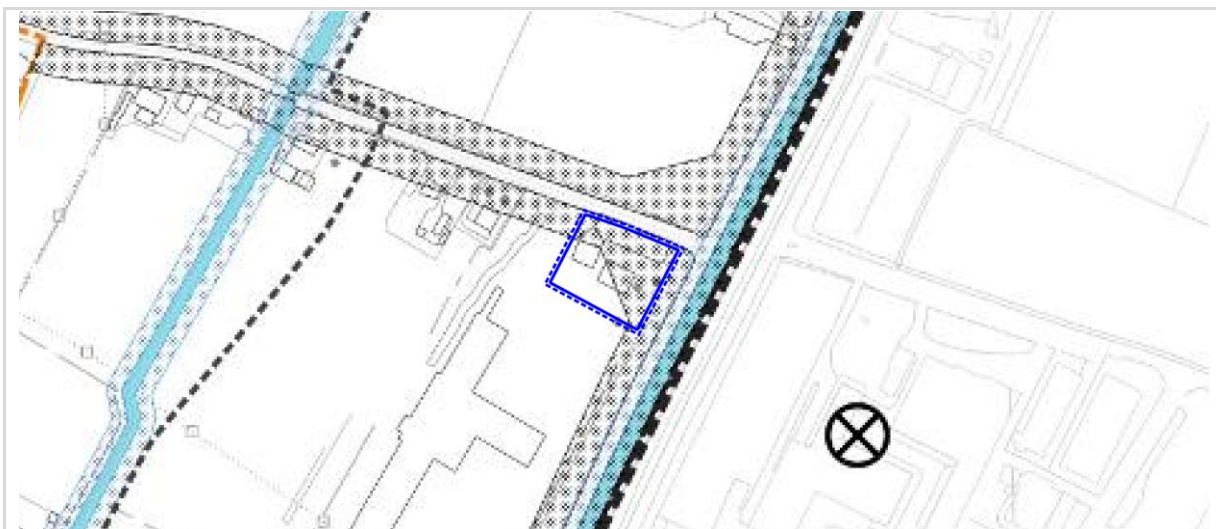
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – Pericolosità idraulica media (P2) – art. 11.5
- Ambiti concessione acque termali – art.12.8
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.



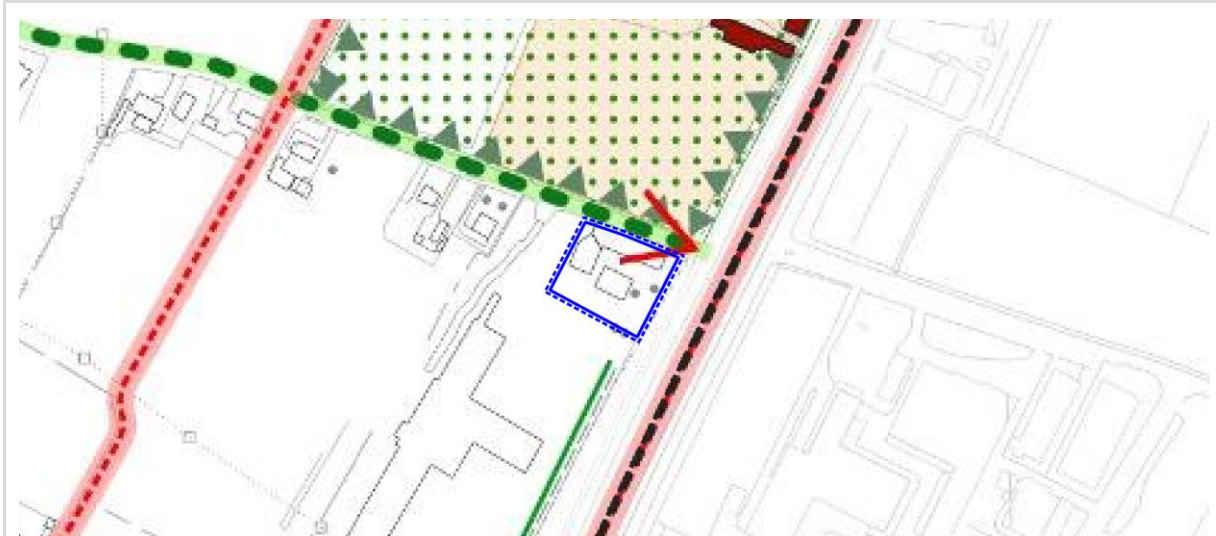
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Fasce di rispetto stradali, art. 12.1

Compatibilità della modifica:

In fase di attuazione degli interventi andrà verificata l'ampiezza esatta della fascia di rispetto stradale e conseguentemente disciplinate le destinazioni d'uso ammissibili.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



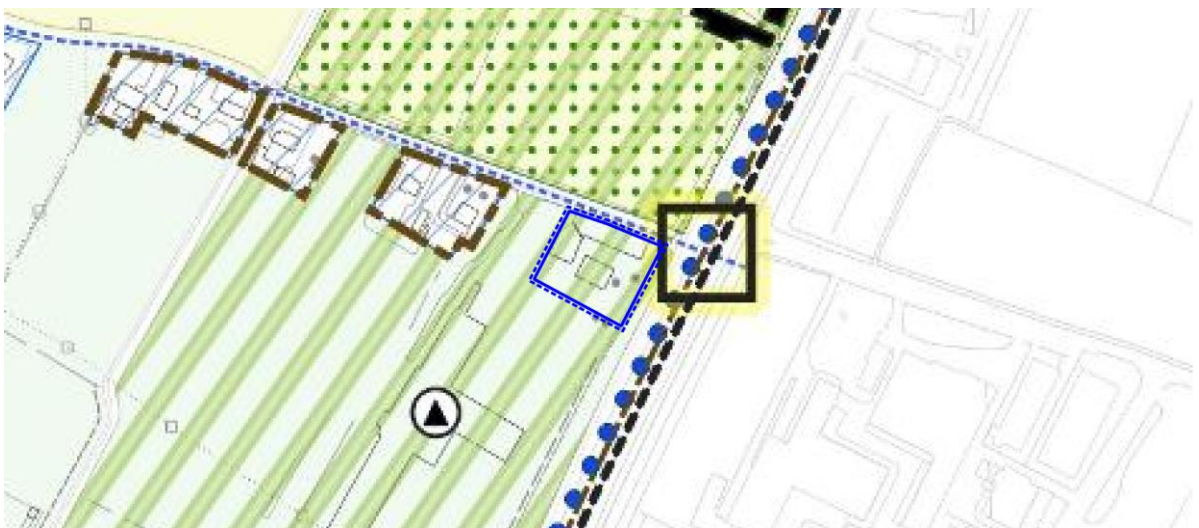
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2) – art. 15.5
- Zone di tutela relative all'idrografia principale – art. 16

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA. Per quanto riguarda la zona di tutela idrografia principale trattasi di edificio esistente.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area di agropolitana– art. 24.2
- Corridoio ecologico – art. 26.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto trattasi di edificio esistente in cui è prevista la sola riconversione.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di intervento ricade in zona agricola, in un contesto eterogeneo caratterizzato dalla compresenza di usi agricoli, residenziali sparsi e insediamenti a carattere produttivo-industriale. L'area risulta fisicamente separata dai principali elementi dell'idrografia locale e, per la sua localizzazione e configurazione, non presenta caratteristiche ambientali o paesaggistiche di particolare pregio, come già evidenziato nelle precedenti analisi.

Modifica n. 39

Tipologia Modifiche schede normative

Prot. 38225 – richiesta n. 89

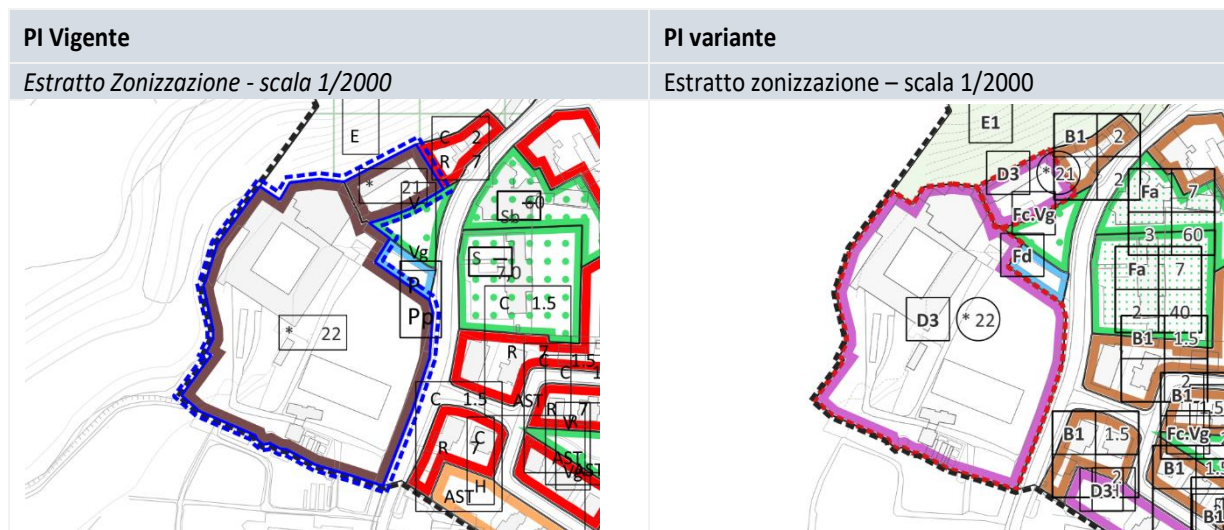
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 38225 avente i seguenti contenuti: richiesta integrazione della scheda * con la destinazione commerciale, pertinente all'attività di culto già presente, negozio souvenir scheda del santuario e bar parrocchiale nella casa del pellegrino.

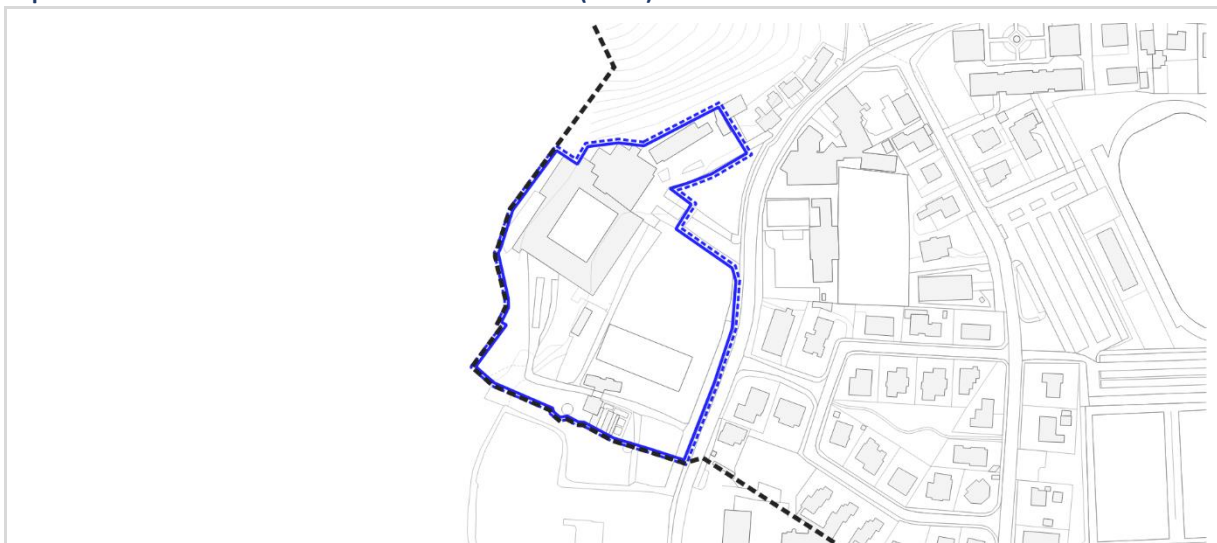
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Integrazione nella scheda n.21 e n.22 relativa al santuario della destinazione commerciale per regolarizzare due attività essendo presente all'interno del santuario un piccolo negozio per la vendita di souvenir religiosi mentre nella casa del pellegrino è presente un Bar gestito dalla parrocchia



CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- ZPS – ZSC (Rete natura 2000) – art. 10
- Vincolo idrogeologico – forestale – art. 19
- Vincolo destinazione forestale – art. 9.5
- Ambiti di concessione acque termali – art. 12.8
- Aree di notevole interesse pubblico – art. 9.2

Compatibilità della modifica

Modifica normativa per consentire la localizzazione di un'attività commerciale all'interno dei volumi esistenti.



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Pozzi di prelievo per uso idrotemrale – art. 12.8
- Fasce di rispetto dei pozzi per uso idrotemrale – art. 12.8

Compatibilità della modifica:

Modifica normativa per consentire la localizzazione di un'attività commerciale all'interno dei volumi esistenti.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Edifici di valore monumentale e storico – testimoniale – art. 19
- *Pertinenze* – art. 19

Compatibilità della modifica:

Modifica normativa per consentire la localizzazione di un'attività commerciale all'interno dei volumi esistenti.



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- Zone di tutela relative all'idrografia principale

Compatibilità della modifica:

Modifica normativa per consentire la localizzazione di un'attività commerciale all'interno dei volumi esistenti.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Edifici di valore storico – testimoniale – art. 19
- Pertinenze
- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo turistico ricettivo

Compatibilità della modifica:

Modifica normativa per consentire la localizzazione di un'attività commerciale all'interno dei volumi esistenti.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona residenziale in un contesto con la presenza di diverse abitazioni singole poste lungo la viabilità principale. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 40

Tipologia	Modifiche schede normative
Prot.	16858 – richiesta n. 23

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 16858 avente i seguenti contenuti: richiesta integrazione della modalità attuative nella scheda *, introducendo la possibilità di demolizione con ricostruzione con pari alla volumetria e mantenimento dei caratteri architettonici, all'esterno della fascia di rispetto stradale con destinazione residenziale e pubblici esercizi.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica introdotta prevede l'integrazione modalità attuative nelle schede *56, oggetto di richiesta, di cui all'art. 36 delle NTA del PI, per prevedere la demolizione con ricostruzione



CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



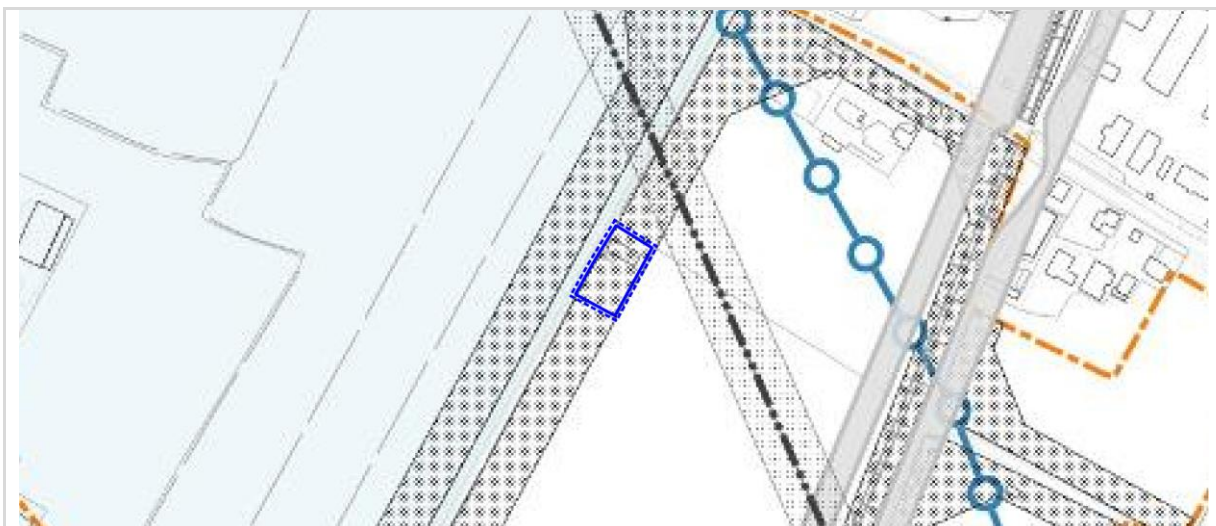
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7
- Aree strategiche di rilevante interesse pubblico stazione SFMR – art. 11.9

Compatibilità con la modifica:

Per quanto riguarda le aree strategiche afferenti alla stazione SFMR, tale modifica è coerente con gli obiettivi di cui alle linee guida dell'art.40



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Fasce di rispetto stradali – art.12.1

Compatibilità della modifica:

Tale variante non comporta una modifica della consistenza dell'edificio presente; quindi, non è in contrasto con le indicazioni del PAT. In fase attuativa andrà verificata la reale consistenza della fascia di rispetto stradale, ai fini di poter prevedere la destinazione residenziale e pubblici esercizi.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Edifici di valore monumentale e storico – testimoniale – art. 19
- *Pertinenze – art. 19*

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT, in quanto non comporta alcuna modifica volumetrica e di carattere architettonico.



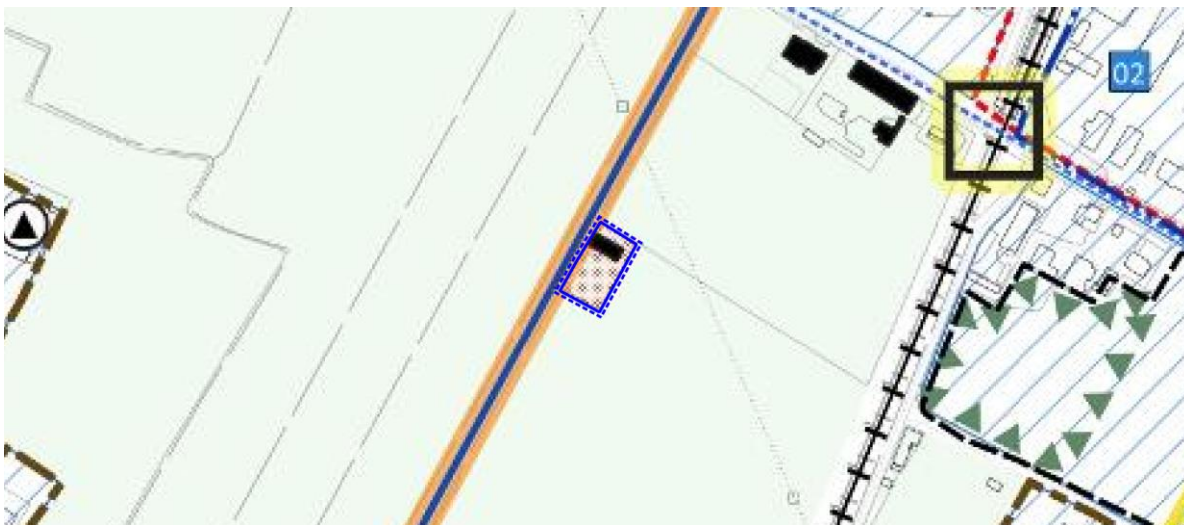
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le "area idonea a condizione (PE)" nel quale per interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone PE.



TRASFORMABILITÀ

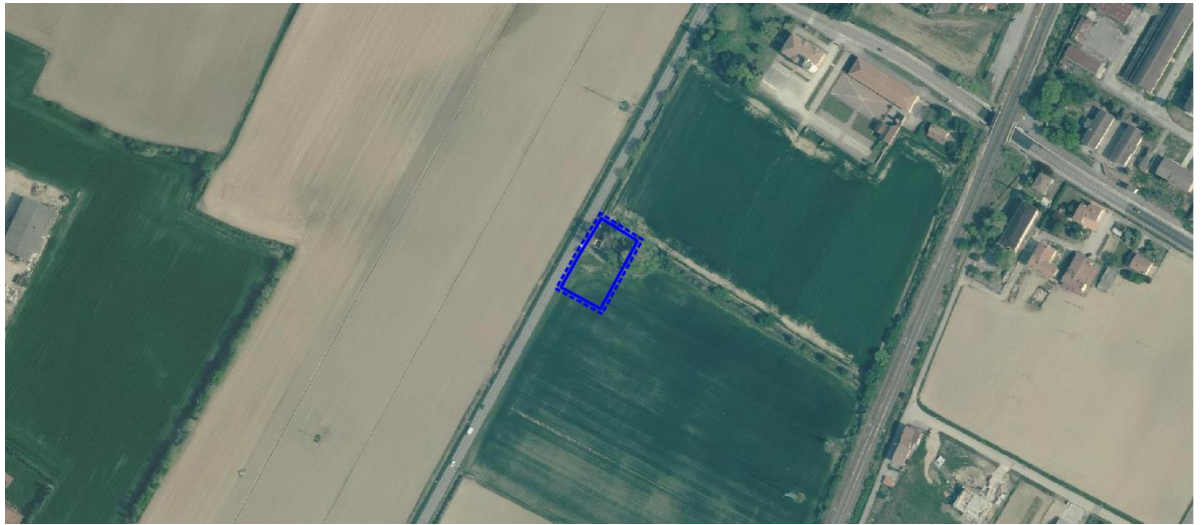
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Edifici di valore storico – testimoniale – art. 19
- Pertinenze

Compatibilità della modifica:

La modifica è compatibile con le prescrizioni del PAT sugli edifici di valore storico – testimoniale di cui all'art. 19, in quanto non comporta alcuna modifica volumetrica e di carattere architettonico.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto rurale però caratterizzato dalla presenza di diverse abitazioni singole poste lungo la viabilità principale.

Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 41

Tipologia Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone

Prot. 34969 – richiesta n. 86

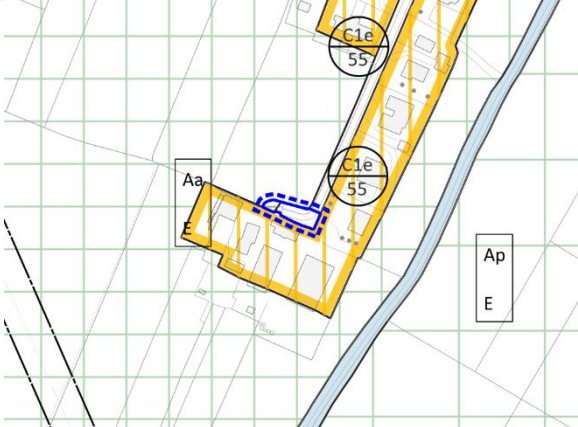
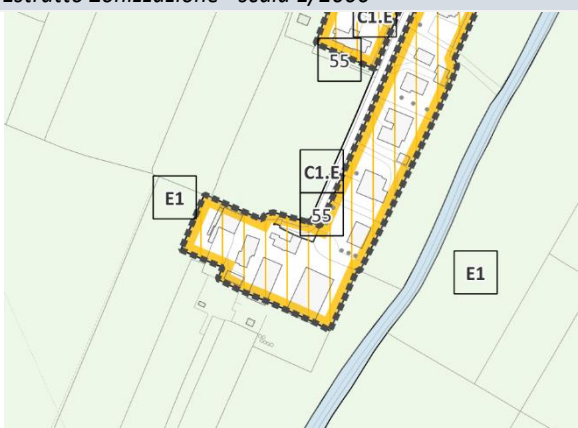
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 34969 avente i seguenti contenuti: richiesta di riconoscimento della natura privata del sedime viario.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica introdotta prevede la riclassificazione di parte della zona agricola Aa/E e parte della viabilità in C1e/55 per riconoscimento della natura privata di tale area. La modifica non comporta un aumento significativo del carico urbanistico.

PI Vigente	
Estratto Zonizzazione - scala 1/2000	Descrizione stato di Fatto
	– ZTO Ab/E
PI Variante	
Estratto Zonizzazione - scala 1/2000	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	– ZTO C1e/55

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree classificate a pericolosità media (P2) – art.13

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



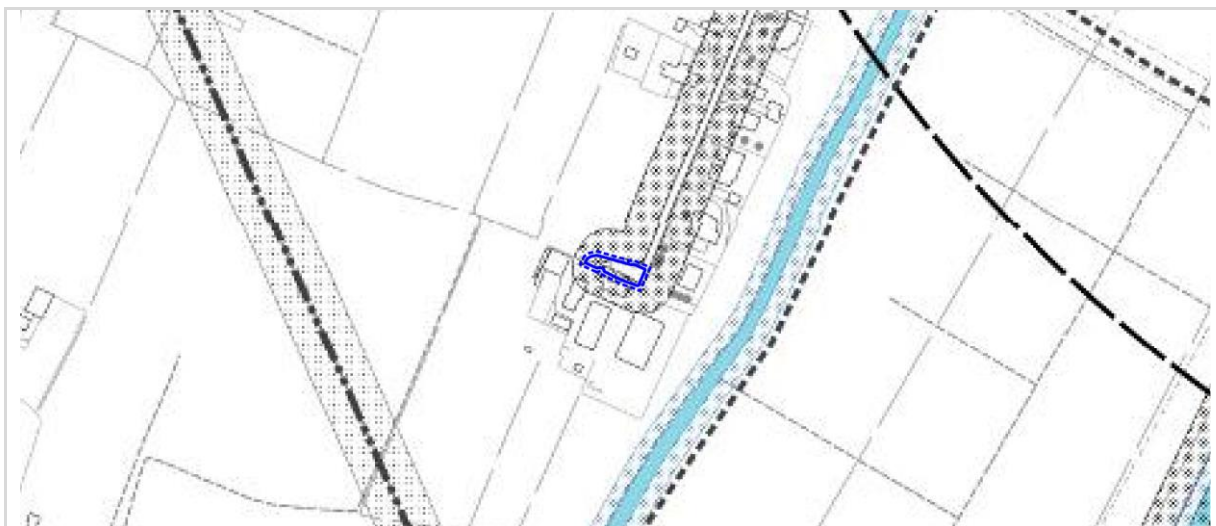
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2) – art. 11.5
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Fasce di rispetto stradali – art.12.1

Compatibilità della modifica:

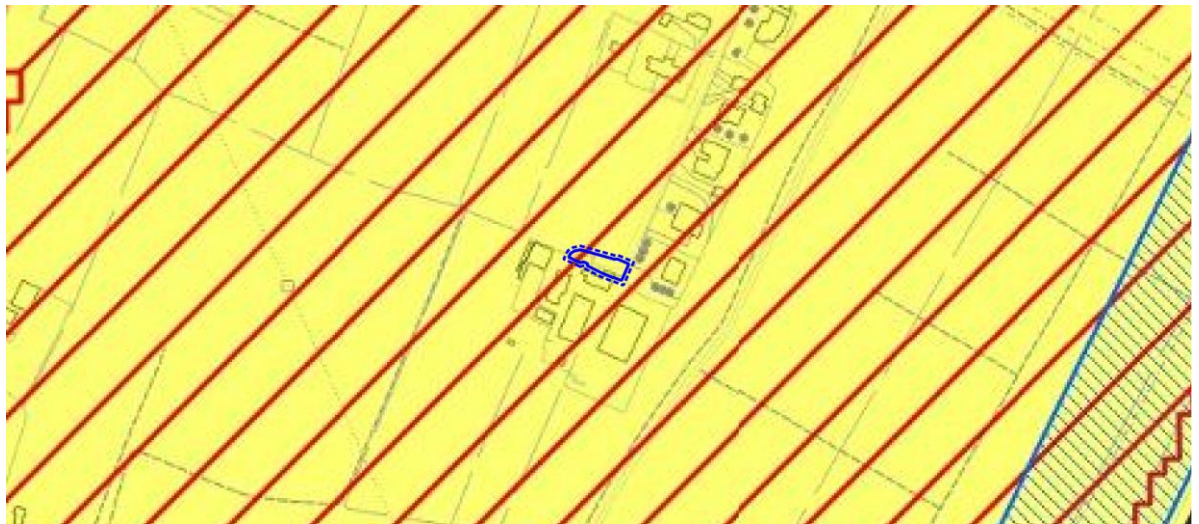
Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per “Fasce di rispetto stradali”, in quanto si tratta del semplice riconoscimento della natura privata di un tratto di viabilità ricadente nella proprietà.



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.
- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2) – art. 15.5

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (PE)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone PE.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area agropolitana – art.24.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica richiesta è confinante con l'ambito di frange urbane, il riconoscimento della superficie esterna rientra comunque all'interno dei limiti di flessibilità previsti dal PAT per le frange urbane, pertanto no né in contrasto con le indicazioni da PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in un contesto rurale caratterizzato da edificazione diffusa con la presenza di diverse abitazioni singole poste lungo la viabilità principale. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 42	<i>Tipologia</i>	Modifiche schede normative
	<i>Prot.</i>	18060 – richiesta n. 65

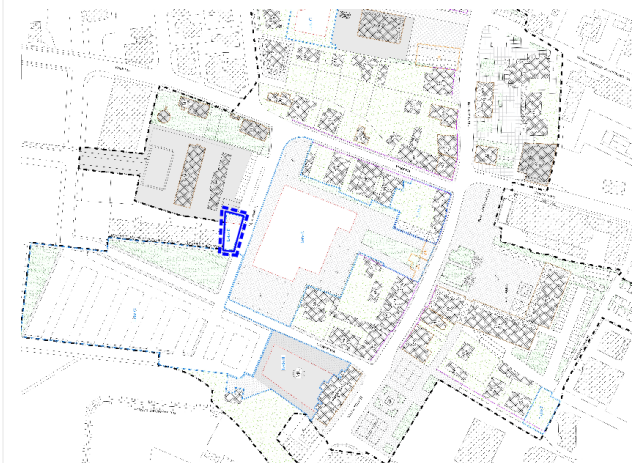
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 18060 avente i seguenti contenuti: richiesta modifica dei parametri assegnati nella disciplina particolareggiata "Abano Civitas" per permettere la realizzazione di una nuova attività commerciale

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Modifica parametri del Lotto D riportati nella tabella di cui alla norma di attuazione Abano Civitas, considerata la dimensione limitata dell'area, la sua attuale impermeabilizzazione e la prossimità ad ampie aree a parcheggio si ritiene di eliminare per il lotto l'obbligo del Rie e prevedere la possibilità di monetizzare l'area a parcheggio.

PI Vigente	
<i>Estratto PP Abano Civitas - scala 1/5000</i>	Descrizione stato di Fatto
	Disciplina particolareggiata del centro urbano di ambito AR 01 "Abano Civitas": - Lotto D

LOTTO D *Volume Massimo*

mc. 650,00

Destinazione d'uso

Artigianato di servizio e/o artistico (Is)

Attrezzature commerciali (Tc) nel limite delle unità di vicinato

Altezza Massima

4,00 ml

Distanze

Nel rispetto del limite di massimo inviluppo riportato negli elaborati prescrittivi.

dalle strade

ml 2 dal limite della carreggiata

dagli edifici

In aderenza

Opere di Urbanizzazione

Riqualificazione del marciapiede ~~mentre gli spazi a parcheggio potranno essere monetizzati e degli stalli per auto, anche intervallati da tazze per alberature di terza grandezza, lungo via Donati~~

ELABORATO T01

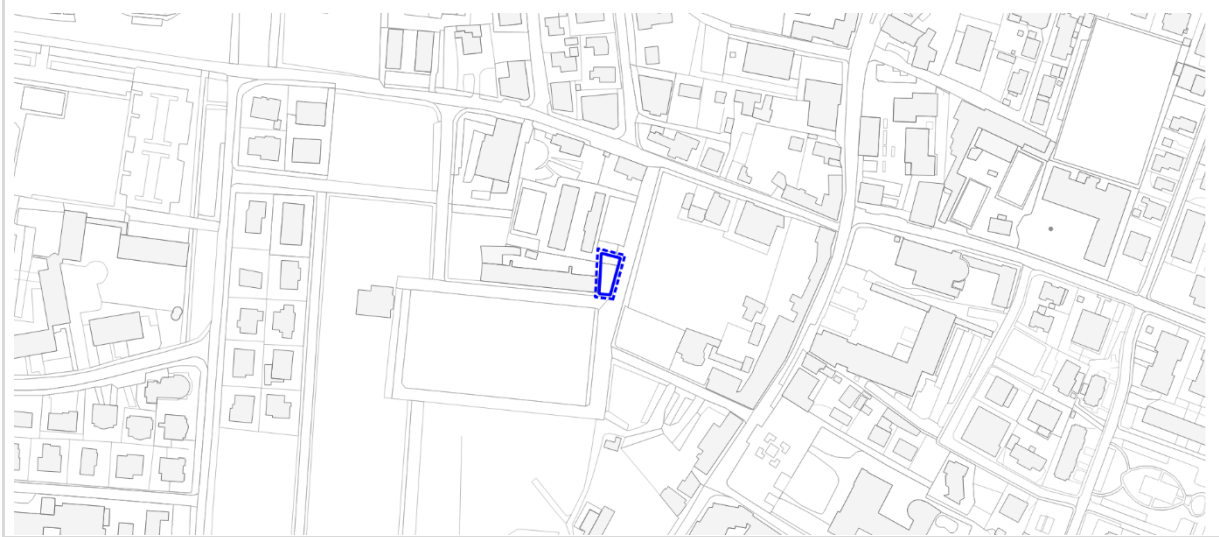
MODALITÀ DI INTERVENTO.

Indice R.I.E.

4,5

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7



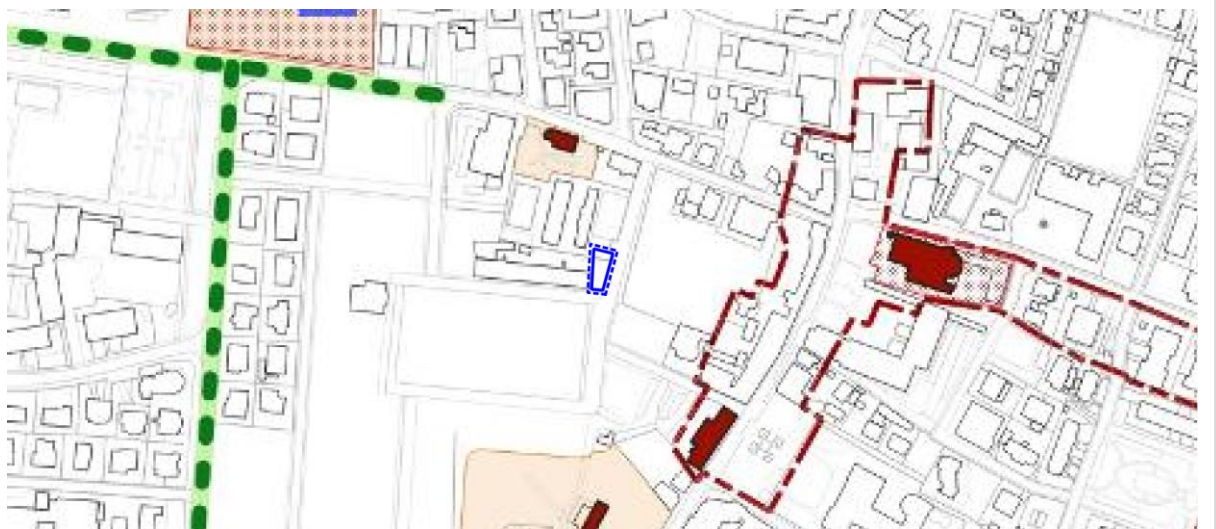
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A1 – Area termale di salvaguardia integrale – art. 11.8
- Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica – art. 12.7

Compatibilità della variante

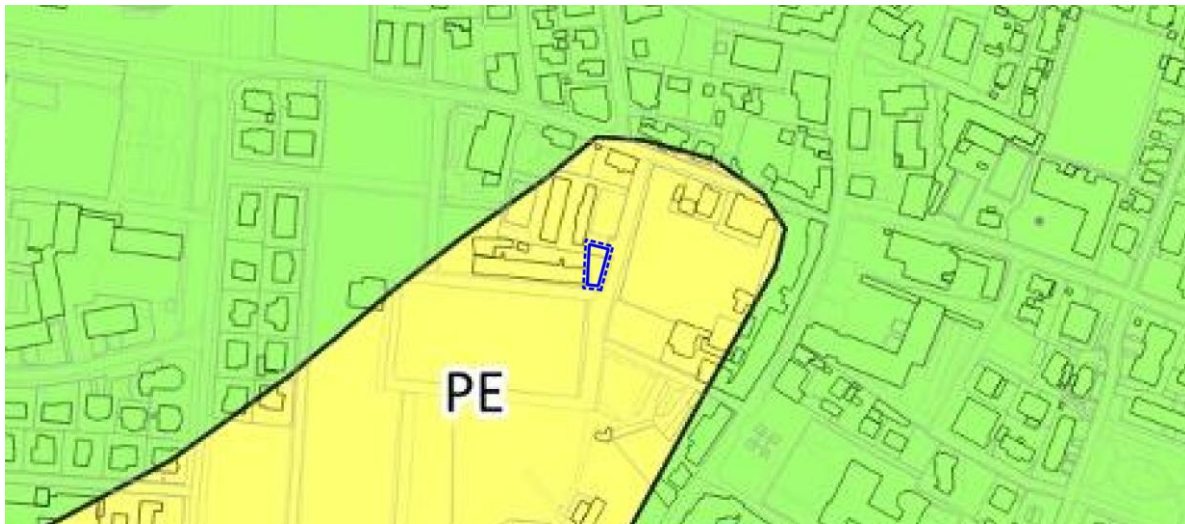
Il tipo di modifica non comporta alcuna variazione delle previsioni indicate dal piano particolareggiato approvato; quindi, non va in contrasto con le indicazioni della tavola del PAT



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



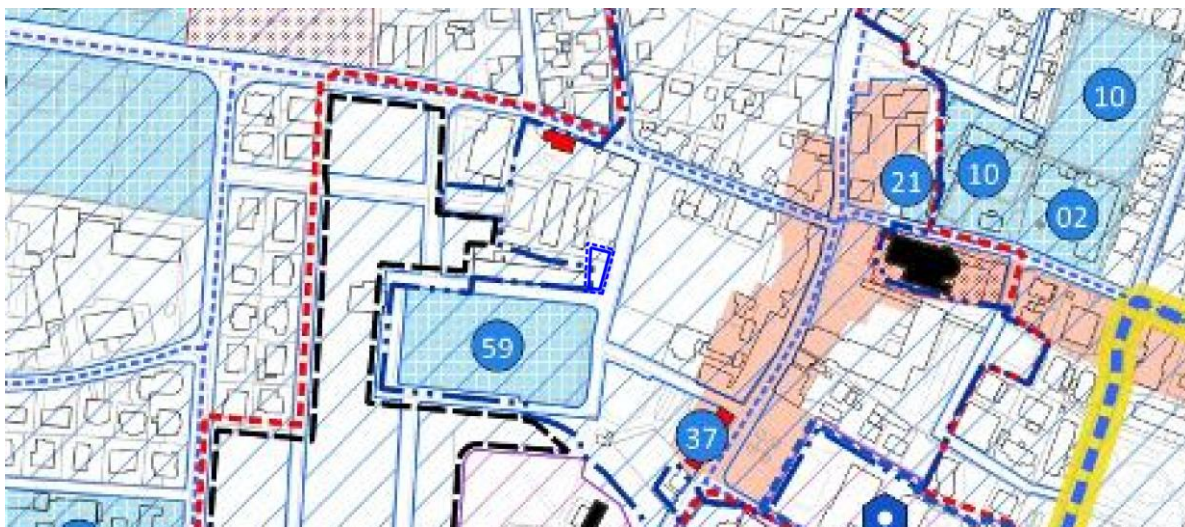
FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2.

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (PE)” nel quale per interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone PE.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi – art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona residenziale in un contesto urbano però caratterizzato da un'elevata densità edilizia, composta da edifici a destinazione prevalentemente residenziale/commerciale.

Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteri ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 43

Tipologia Cambio di destinazione d'uso da zona agricola ad altre zone

Prot. 38474 – richiesta n. 90


CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

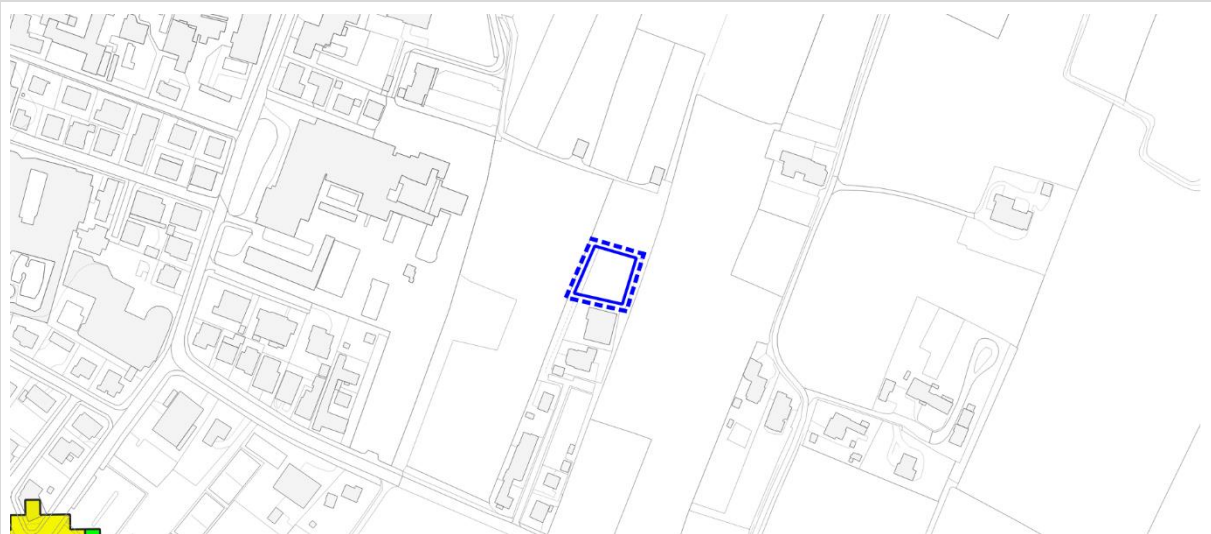
La modifica è introdotta in seguito al parziale accoglimento della manifestazione d'interesse con protocollo 38474 avente i seguenti contenuti: richiesto ampliamento zona C1e esistente per la realizzazione di una nuova unità abitativa.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

Ampliamento della zona C1e/64, trattandosi di Frangia urbana l'intervento ammesso prevede soltanto interventi di ampliamento dell'esistente

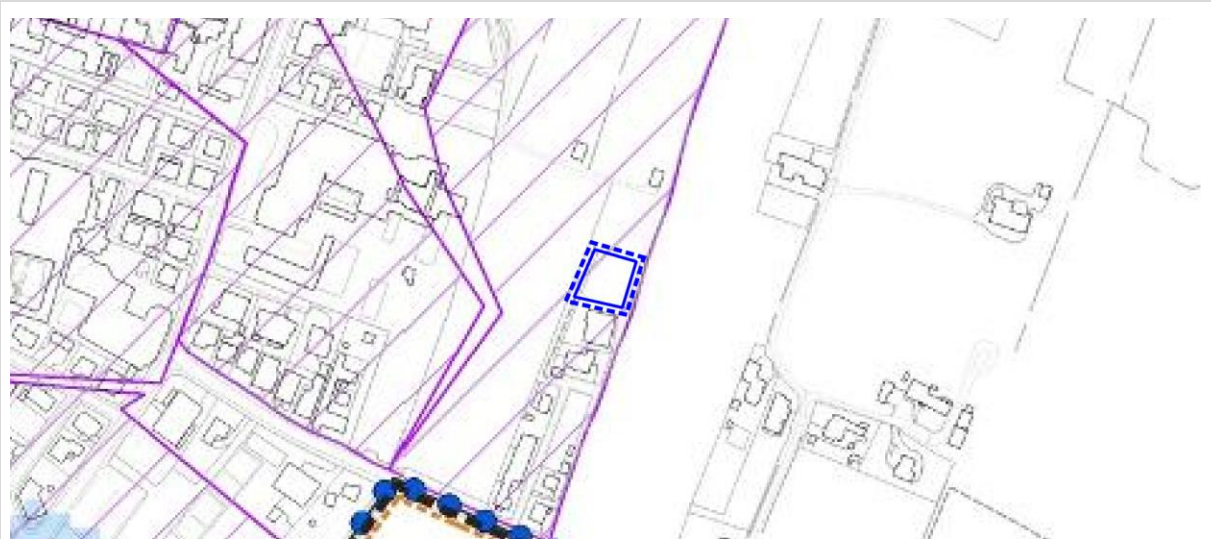
PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
	– ZTO Ab/E
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	– ZTO C1e/64

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:
Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



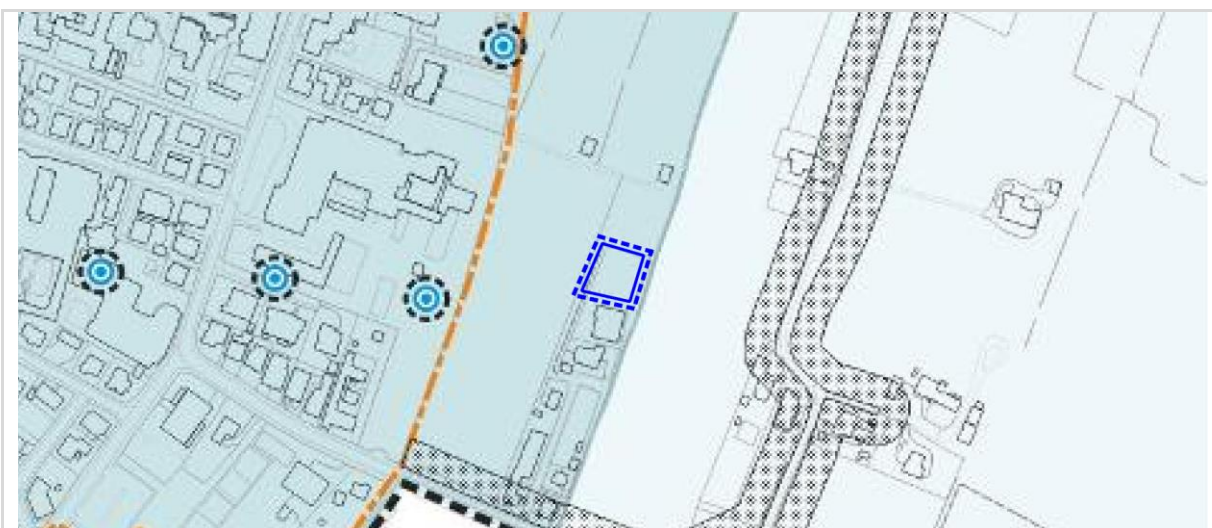
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Ambiti concessione acque termali – art. 12.8
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è a contrasto con i temi della tavola 1 del PAT.



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A2 – Area termale di salvaguardia relativa – art. 11.8

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per “Area termale di salvaguardia relativa”, previo rispetto delle prescrizioni descritte in tali aree all’art. 11.8



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea - art. 15.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per le "aree idonee" previa consultazione delle prescrizioni descritte all'art. 15.1



TRASFORMABILITÀ

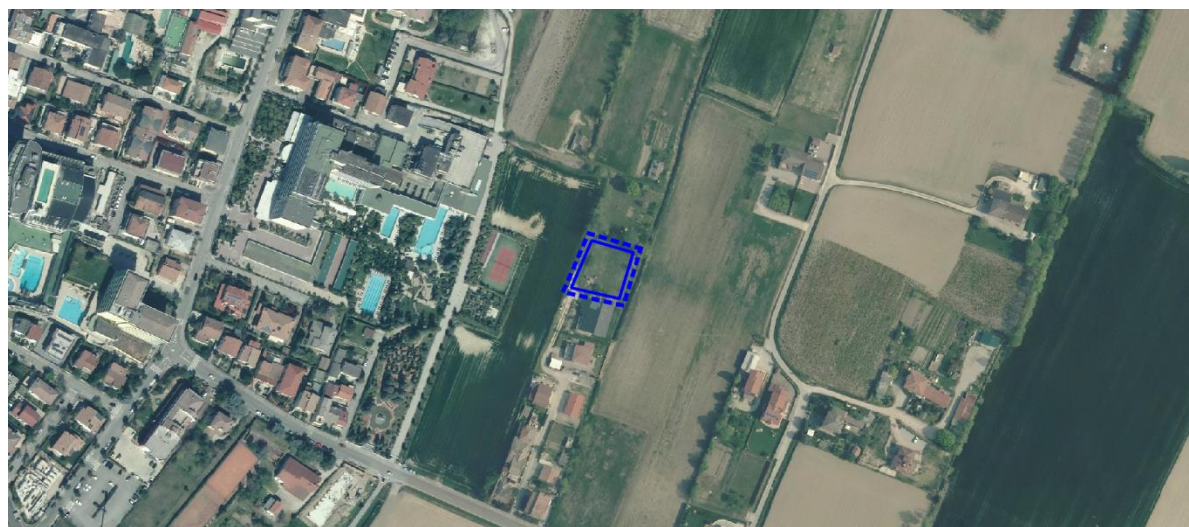
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area agropolitana – art.24.2

Compatibilità della modifica:

Tale modifica non prevede l'individuazione di un nuovo lotto, ma bensì l'ampliamento dell'immobile esistente, rientra così nei limiti di flessibilità delle frange urbane previsti dal PAT, laddove si ammette la possibilità che il PI precisi il perimetro delle frange urbane.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in continuità con un'area residenziale. Caratterizzato da zone residenziali e rurali, con la presenza di aree ad elevata densità edilizia. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteristiche ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 44

Tipologia	Cambio di destinazione d'uso all'interno di ambiti consolidati o riclassificazione
Prot.	Modifica richieste dall'ufficio tecnico

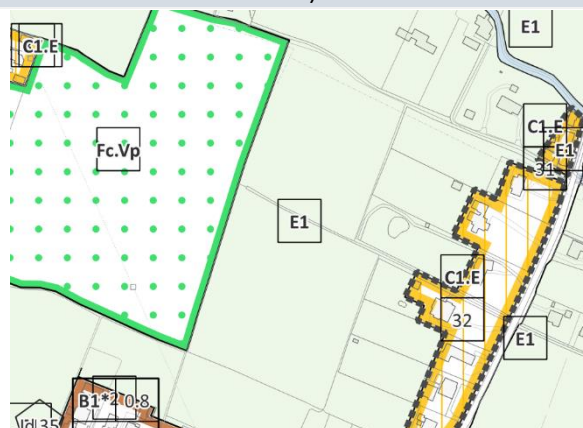
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della richiesta dall'ufficio tecnico avente i seguenti contenuti: il cambio di destinazione d'uso per adeguare l'area al tessuto urbano circostante.

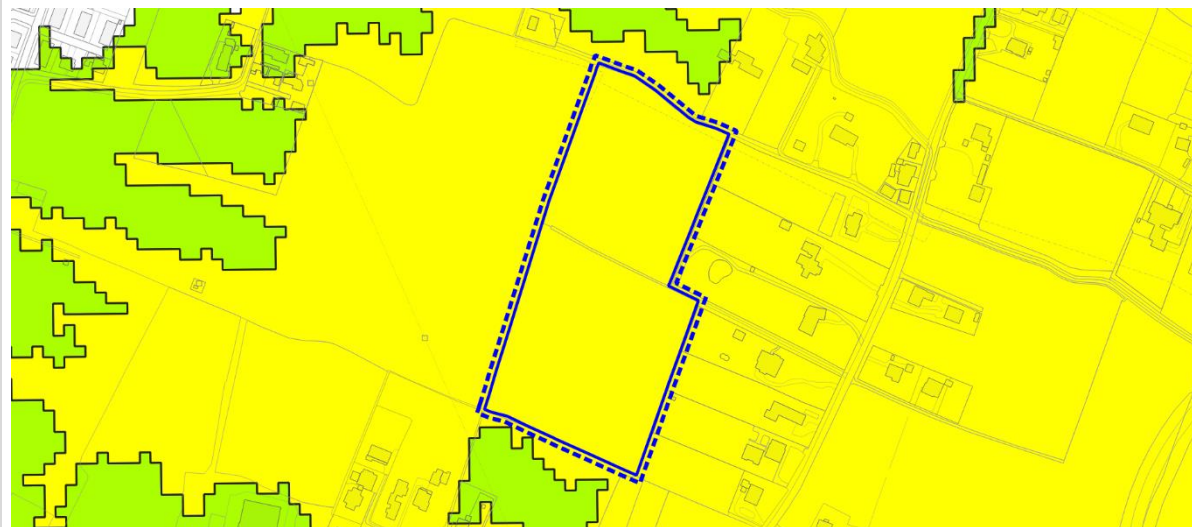
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica introdotta prevede la riclassificazione della zona V/Vp in agricola E1(ex Aa/E), trattasi di area a servizi decaduta e non confermata dal PAT

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
	- ZTO V/Vp
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
	- ZTO E1 (ex Aa/E)

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



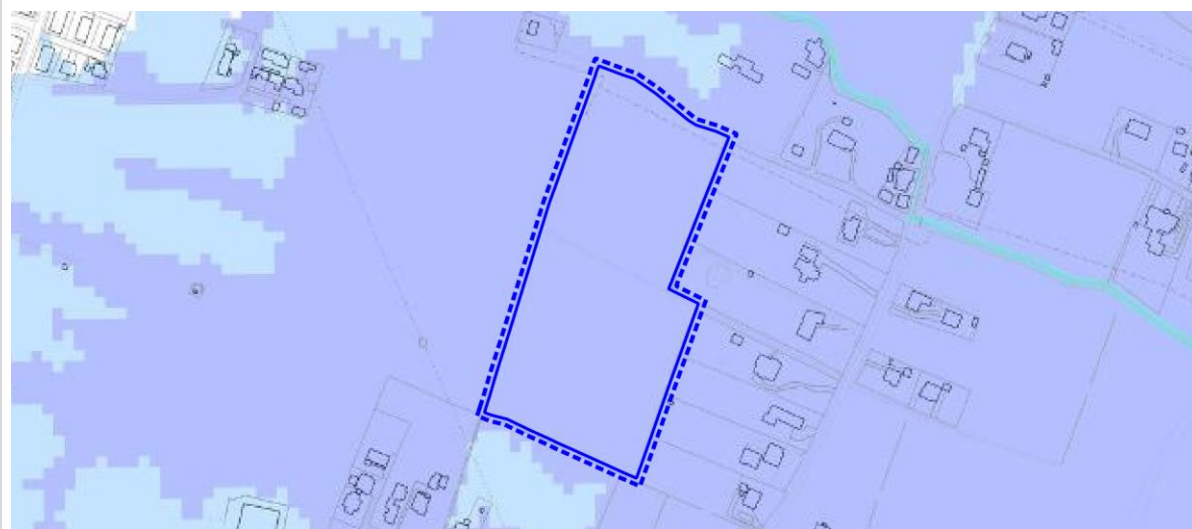
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree classificate a pericolosità moderata (P2) – art. 13

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- P.G.R.A. – pericolosità idraulica media (P2) – art. 11.5
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

La modifica introdotta ricade in ambito P2 pertanto richiede la redazione dell'attestato di rischio cui si rimanda e la redazione in fase attuativa della verifica di compatibilità idraulica di cui alle norme del PGRA.



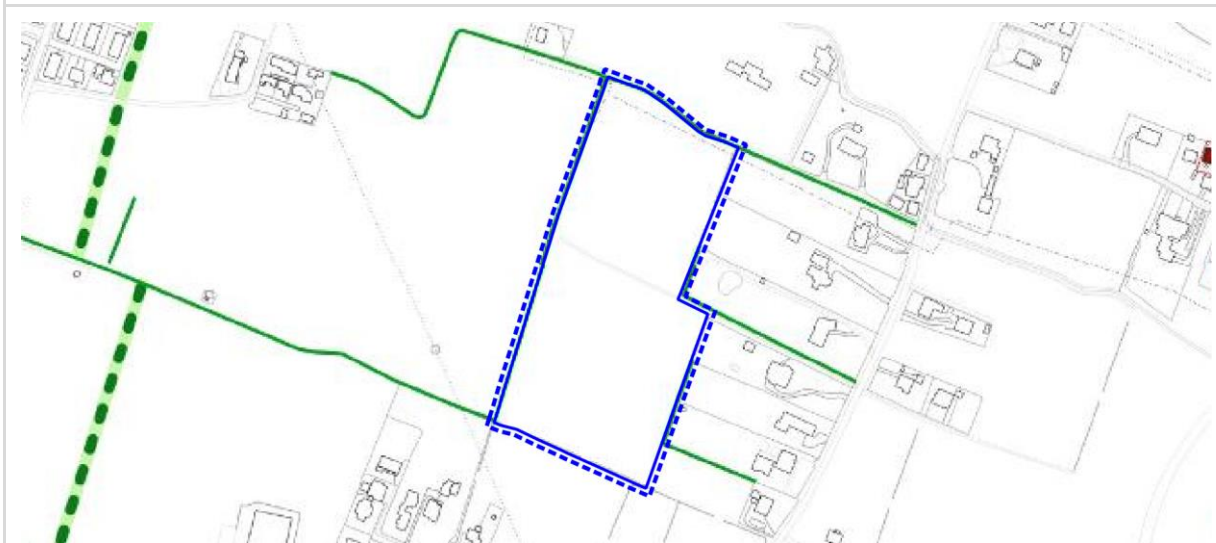
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- A3 – Area termale di riserva – art. 11.8

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica non prevede una nuova edificazione o sviluppi urbanistici ed è pertanto compatibile con le nuove disposizioni di cui all'art. 11.8 per le aree A3 "Termali di riserva".



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2
- P.G.R.A. – Pericolosità idraulica media (P2) – art. 15.5

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (PE)” nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone PE.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area agropolitana – art.24.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 in quanto si inserisce nelle aree agropolitane individuati dal PAT.

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola in continuità con un'area residenziale. Per la sua collocazione non presenta quindi particolari caratteristiche ambientali di pregio come evidenziato nelle precedenti valutazioni.

Modifica n. 45

Tipologia Cambio di destinazione d'uso all'interno di ambiti consolidati o riclassificazione

Prot. Modifica richieste dall'ufficio tecnico

CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della richiesta dall'ufficio tecnico avente i seguenti contenuti:
il cambio di destinazione d'uso per adeguare l'area al tessuto urbano circostante.

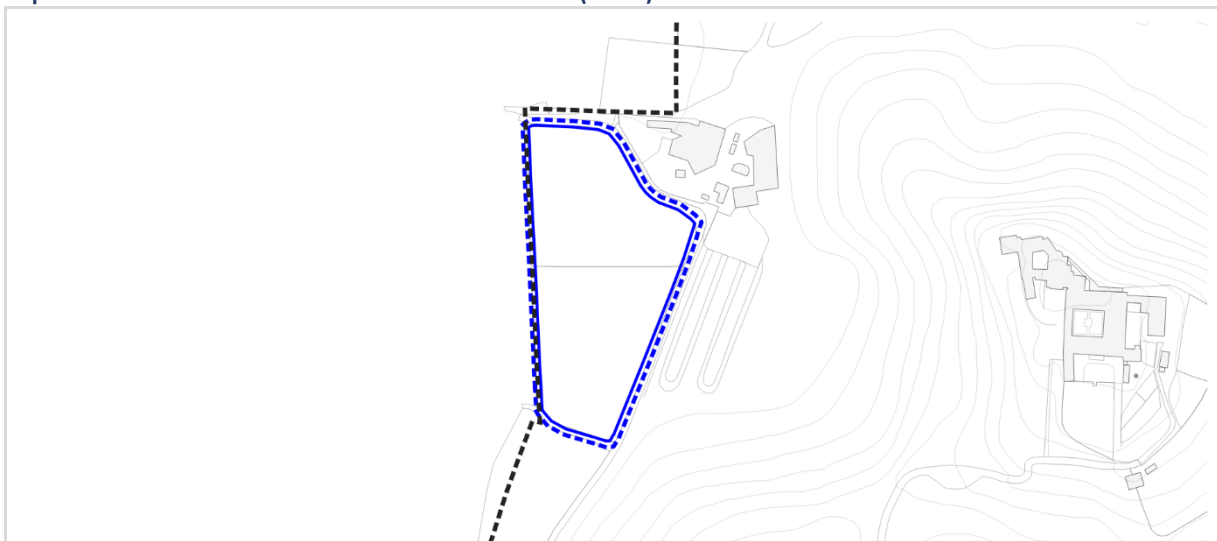
Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La modifica introdotta prevede la riclassificazione delle zone da V/Vg e P/Pp a E1(ex Ab/E), trattasi di area a servizi decaduta e non confermata dal PAT

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione stato di Fatto
<p>The map shows a site with various zoning designations. A central area is outlined in blue and labeled 'P Pp'. To its right, there are areas labeled 'Ab' and 'E'. A red line indicates a boundary or road. A dashed line outlines a larger area. A small box with 'C 30' is visible near the top right. A star symbol with '23' is also present.</p>	<ul style="list-style-type: none">- ZTO V/Vg- ZTO P/Pp
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i>	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante
<p>The map shows the same site with updated zoning. The central area is now labeled 'E1'. A purple area is labeled 'E1' and 'D3'. A red line is visible. A star symbol with '23' is present. A small box with 'E1' is visible near the bottom right.</p>	<ul style="list-style-type: none">- ZTO E1 (ex Ab/E)

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



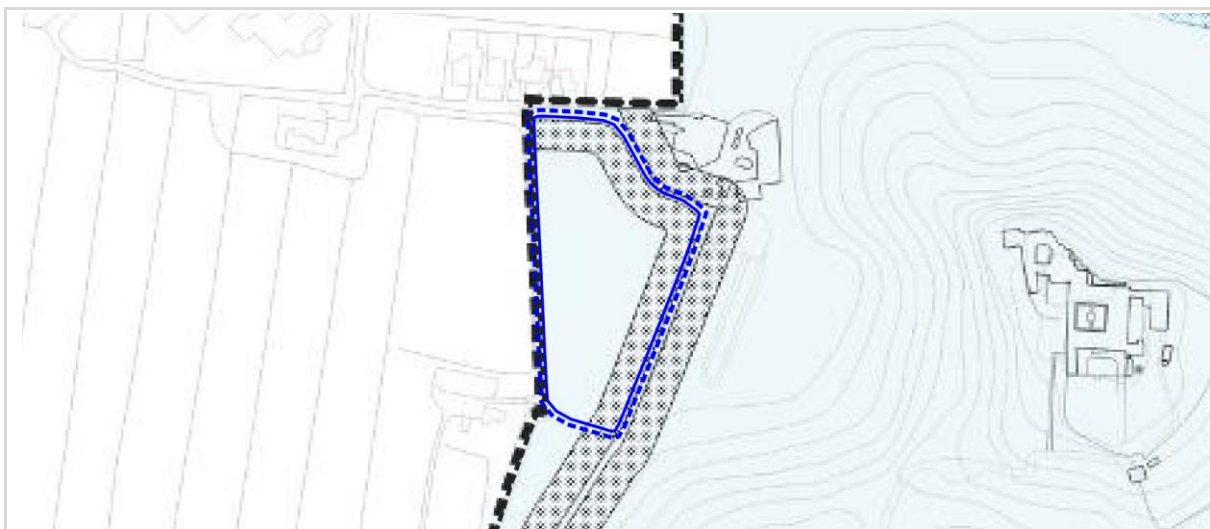
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Piano Ambientale dei Colli Euganei – art. 11.1
- Piano di utilizzazione della risorsa termale – art. 11.8
- Parchi e giardini di rilevanza paesaggistica – art. 11.10
- ZSC – ZPS (Rete Natura 2000) – art. 10
- Aree di notevole interesse pubblico – art. 9.2
- Vincolo idrogeologico – forestale – art. 11.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT, in quanto non prevede nuova edificazione.



VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Fasce di rispetto stradali – art. 12.1
- A3 – area termale di riserva – art. 11.8

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT, “area termale di riserva” e “fasce di rispetto stradali”



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree verdi di interesse storico – art. 19
- Pertinenze – art. 19
- Viali alberati – art. 21.3

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT, in quanto non prevede nuova edificazione.



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione - art. 15.2

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le "area idonea a condizione (ID)" nel quale in caso si prevedano interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone ID.



TRASFORMABILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Centro storico – art. 11.3
- Pertinenze – 19
- Corridoio ecologico – art. 26.2
- Area nucleo – art. 26.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4 del PAT

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona agricola.

Modifica n. 46

Tipologia

Cambio di destinazione d'uso all'interno di ambiti consolidati o riclassificazione

Prot.

16139 – richiesta n. 18

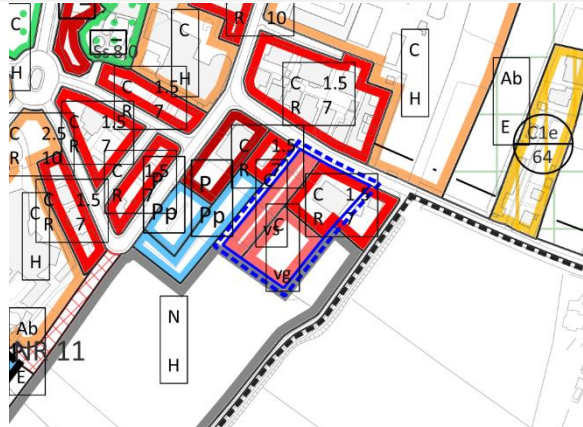
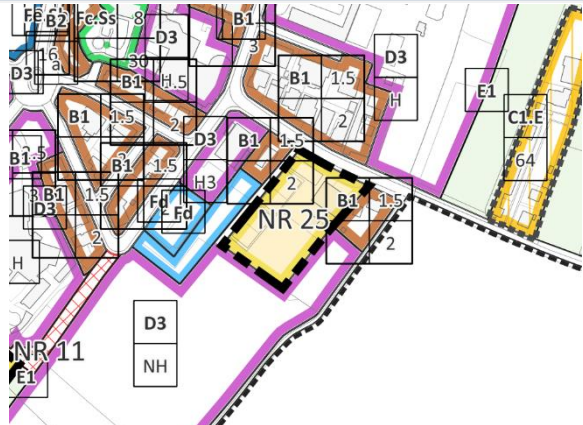
CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

Obiettivi/Finalità

La modifica è introdotta in seguito all'accoglimento della manifestazione d'interesse con prot. 16139 avente i seguenti contenuti: riclassificazione dell'area articolata attualmente parte in residenziale, parte a verde giardino e parte a servizi sportivi, occupata attualmente da un edificio esistente e campi da tennis, trasformandola in un'unica area a destinazione residenziale.

Descrizione della variante e delle modifiche introdotte

La variante prevede la riorganizzazione interna dell'area, fermo restando gli standard previsti attualmente, ricomprendendo il volume esistente e prevedendo un aumento della volumetria di 1300 mc, riclassificando l'area in C2 all'interno di una nuova NR 25 e suscettibile ad attuazione diretta mediante PCC come riportato all'art. 24 delle NTO

PI Vigente	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i> 	Descrizione stato di Fatto <ul style="list-style-type: none">– ZTO C/R– ZTO C/vg– ZTO C/vs
PI Variante	
<i>Estratto Zonizzazione - scala 1/2000</i> 	Descrizione delle modifiche introdotte dalla variante <ul style="list-style-type: none">– ZTO C2– NR 25

CARATTERISTICHE DELLE AREE INTERESSATE DALLA VARIANTE

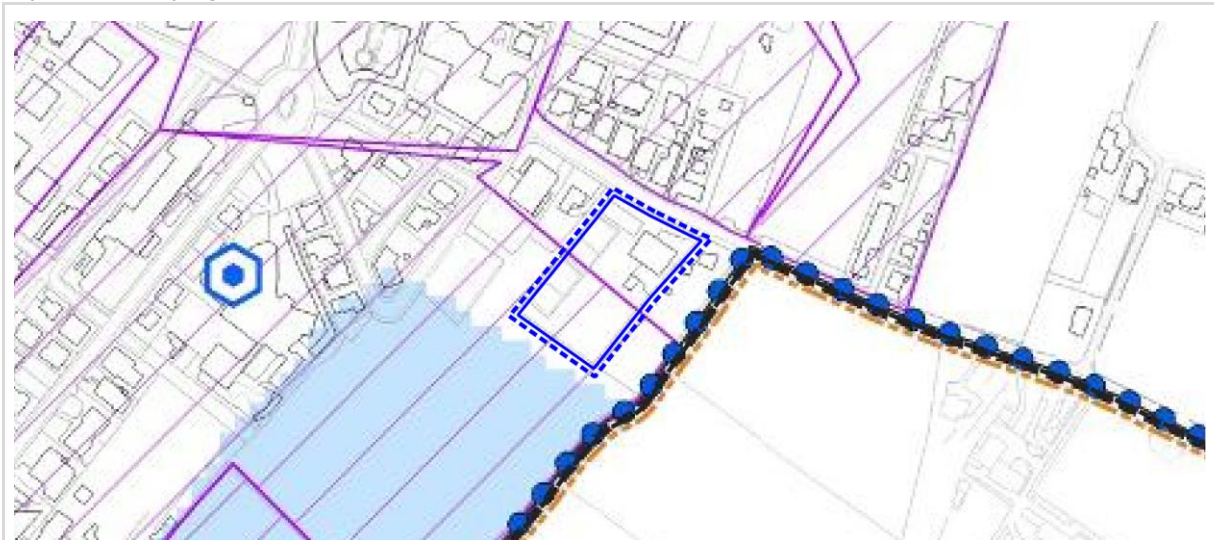
Inquadramento Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)



Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

Nessun tema presente

Inquadramento programmatico comunale (PAT)



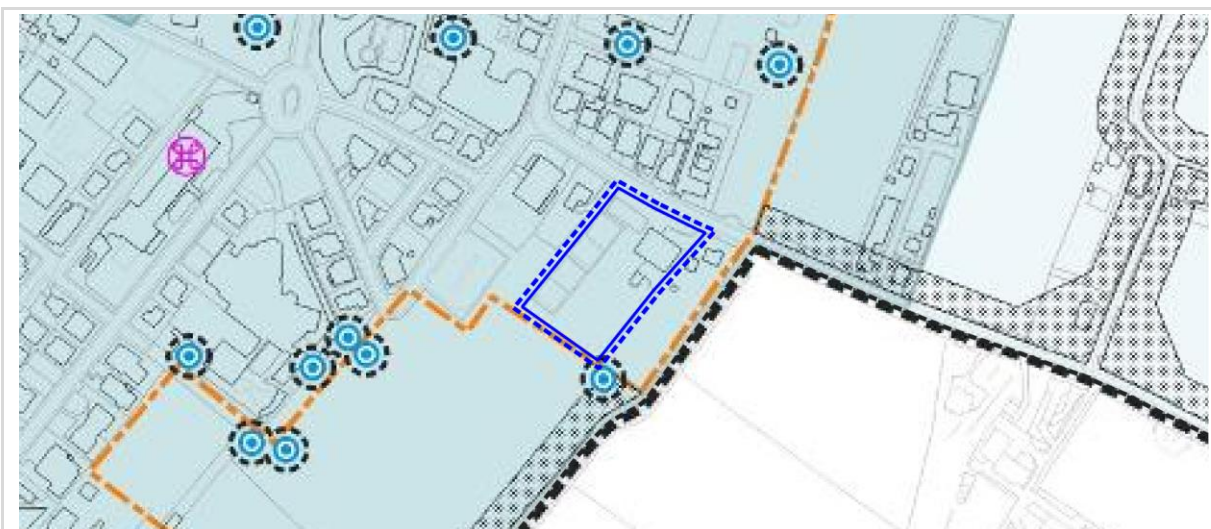
VINCOLI 1A

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- PAmbiti concessione acque termali – art. 12.8
- Vincolo sismico (intero territorio comunale) – art. 11.7

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT, di cui all'art. 12.8



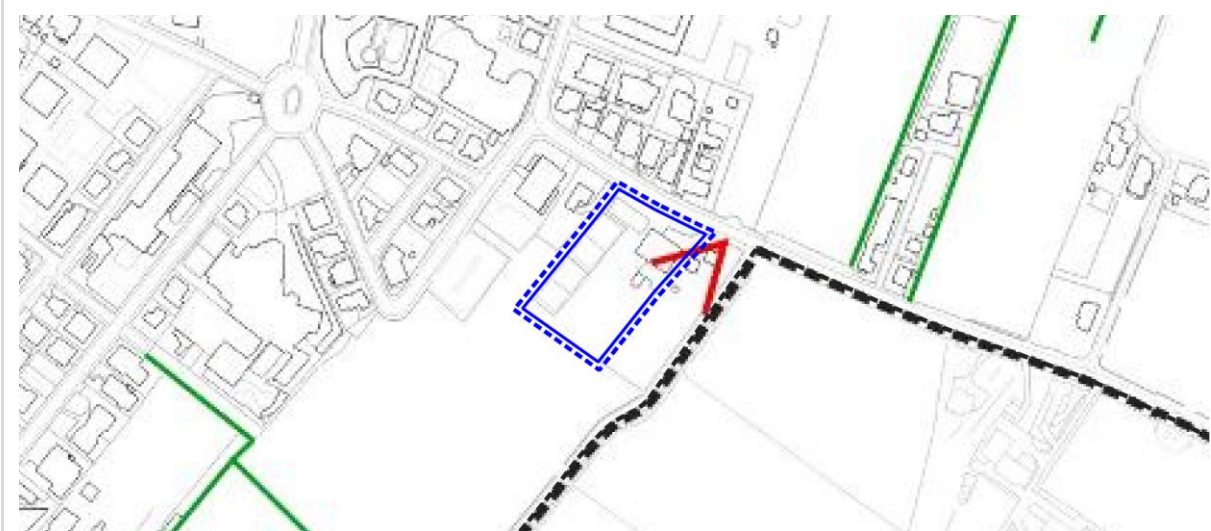
VINCOLI 1B

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Fasce di rispetto stradali – art. 12.1
- A2 – area termale di salvaguardia relativa – art. 11.8

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con le indicazioni del PAT per “Area termale di salvaguardia relativa”, previo rispetto delle prescrizioni descritte in tali aree all’art. 11.8



INVARIANTI

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

nessun tema presente



FRAGILITÀ

Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Area idonea a condizione (ID)- art. 15.2
- Area esondabile o a ristagno idrico (IDR) – art. 15.4

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta è compatibile con le indicazioni del PAT in particolare con la disciplina per le “area idonea a condizione (ID)” nel quale per interventi edilizi dovranno essere sviluppati gli approfondimenti di analisi previsti dalla norma e rispettate le prescrizioni previste riguardo le modalità attuative delle zone ID.



TRASFORMABILITÀ

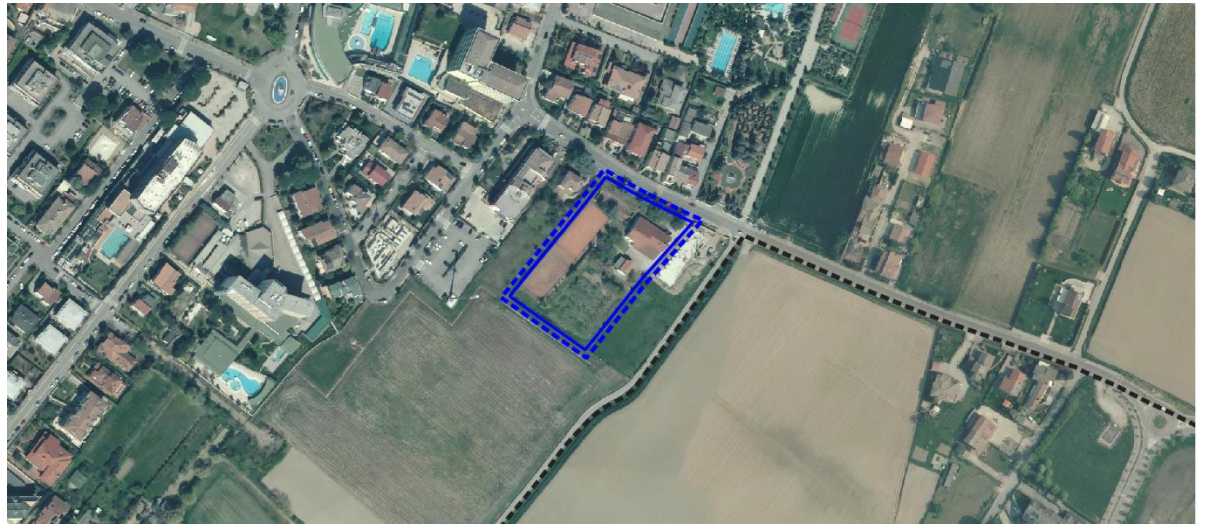
Tematizzazione dell'area interessata dalla variante:

- Aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale e servizi – art. 22.1

Compatibilità della modifica:

Il tipo di modifica introdotta non è in contrasto con i temi della tavola 4, in quanto inserita negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT

Descrizione dello stato dell'ambiente



ESTRATTO ORTOFOTO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO DI VARIANTE

Stato ambientale dei luoghi

Dal punto di vista ambientale, l'ambito in cui si inserisce l'area oggetto di modifica, è posto in zona residenziale, caratterizzato dalla presenza di strutture alberghiere e da un'elevata densità edilizia. L'area è posta adiacente ad una zona agricola e non presenta particolari caratteri ambientali di pregio.

4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

4.1 Verifica della volumetria residua

Vengono calcolate, nella tabella seguente, le variazioni introdotte dalla variante rispetto alle volumetrie stimate per quanto riguarda le riclassificazioni di zona.

MODIFICA	STATO	PARAMETRI				
		Zona Urb.	Sup. di zona	Indice i.e.f. (SC mq.)	H. max	Volume massimo ammissibile (mc)
1	Attuale	Zona Ap	290 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO C1e/69	290 mq	1,07	7	310
	Differenza					+ 310
2	Attuale	Zona Ac/E	32.458 mq	0	0	0
	Progetto	Lotto libero	32.458 mq	-	-	800
	Differenza					+ 800
3	Attuale	Zona Ab/E	1.323 mq	0	0	0
		Zona C1e/14	9.020 mq	0,9	7	esistente
	Progetto	Lotto libero	1.323 mq	-	-	800
		ZTO C1e/14	9.020 mq	0,9	7	esistente
	Differenza					+ 800
4	Attuale	Zona Ab/E	425 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO C1e/11	425 mq	0,90	7	383
	Differenza					+ 383
5	Attuale	Zona Aa/E	241 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO B4/vg	241 mq	0	0	0
	Differenza					0
6	Attuale	Zona Aa/E	425 mq	0	0	0
		ZTO C1e/27	306 mq	0,8	7	245
	Progetto	Zona C1e/28	425 mq	0,80	7	340
		ZTO E1	306 mq	0	0	0
	Differenza					+ 95
7	Attuale	Zona Ap/E	601 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO B4/vg	601 mq	0	0	0
	Differenza					0
8	Attuale	Zona Ap/E	281 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO C1e/41	281 mq	0,80	7	225
	Differenza					+ 225
9	Attuale	Zona Ac/E	2.373 mq	0	0	0
	Progetto	Zona C1e/2	2.373 mq	0,8	7	300 ¹
	Differenza					+ 300

¹ Oltre l'esistente

MODIFICA		PARAMETRI				
N.	STATO	Zona Urb.	Sup. di zona	Indice i.e.f. (SC mq.)	H. max	Volume massimo ammissibile (mc)
10	Attuale	Zona Aa/E	303 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO B1	303 mq	0,90	7	273
	Differenza					+ 273
11	Attuale	Zona Ac/E	3.497 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO Fb/Sr	3.497 mq	lc = 5%	7	1.224
	Differenza					+ 1.224
12	Attuale	Zona C/R	1.100 mq	2	10	2.200
	Progetto	ZTO D3/H	1.100 mq	4	30	4.400
	Differenza					+ 2.200
13	Attuale	Zona C/vg	2.616 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO B1	2.616 mq	0,5	7	1.308
	Differenza					+ 1.308
14	Attuale	-	87 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO B1	87 mq	1,8	10	157
	Differenza					+ 157
15	Attuale	Zona C/Tr	2.725 mq	Rc = 30%	10	0
	Progetto	ZTO D3/H3	2.725 mq	Rc = 30%	10	0
	Differenza					0
16	Attuale	Zona C/Vg	4.073 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO B4/vg	4.073 mq	0	0	0
	Differenza					0
17	Attuale	Zona C/pp	560 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO B4/vg	560 mq	0	0	0
	Differenza					0
18	Attuale	Zona C/pp	655 mq	0	0	0
		Zona C/R	160 mq	1	7	160
	Progetto	ZTO B4/vg	529 mq	0	0	0
		ZTO B1	286 mq	1	7	286
	Differenza					+ 126
19	Attuale	Zona C/pp	810 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO B4/vg	810 mq	0	0	0
	Differenza					0
20	Attuale	Zona N/H	1.477 mq	4	30	5.908
	Progetto	ZTO B1	1.477 mq	1,5	9	2.216
	Differenza					- 3.692
21	Attuale	Zona N/H	3.033 mq	4	30	9.178 ²
	Progetto	ZTO B1	3.033 mq	1,5	9	1.596 ²
	Differenza					-7.582

² Oltre all'esistente

MODIFICA	STATO	PARAMETRI				
		Zona Urb.	Sup. di zona	Indice i.e.f. (SC mq.)	H. max	Volume massimo ammissibile (mc)
22	Attuale	Zona V/Vb	121 mq	0	0	0
	Progetto	ZTO B1	121 mq	1	7	121
	Differenza					+ 121
23	Attuale	Zona C/H	1.556 mq	4	30	6.224
	Progetto	ZTO B1	701 mq	2,5	10	1.753
		ZTO B4/vg	855 mq	0	0	0
	Differenza					-4.471
26	Attuale	Zona Id 9	2.911 mq			Esistente ³
	Progetto	ZTO B1	2.911 mq	1	7	2.911
	Differenza					+ 2.911
27	Attuale	Zona Id 40	262 mq			Esistente ³
	Progetto	ZTO B1	262 mq	1,5	7	393
	Differenza					+ 393
28	Attuale	Zona Id 14	2.463 mq	Da scheda	Da scheda	Esistente ³
	Progetto	ZTO B1	2.463 mq	1,5	10	3.695
	Differenza					+ 3.695
29	Attuale	Zona Id 4	4.686 mq	Da scheda	Da scheda	Esistente ³
	Progetto	ZTO B1	4.686 mq	1,5	7	1.004
	Differenza					+1.004
30	Attuale	Zona Id 16 + Id 17	32.443 mq	Da scheda	Da scheda	Esistente
	Progetto	ZTO E1/Id 17	32.443 mq	Da scheda	Da scheda	Esistente
	Differenza					0
31	Attuale	NR 1 - T1	4.139 mq	0,7	6,5	2.897
	Progetto	NR 1 – ZTO C2	4.139 mq	0,7	6,5	2.850
	Differenza					-47
32	Attuale	NR 1 – T1	3.121 mq	0,7	6,5	2.185
	Progetto	ZTO B1	1.923 mq	0,7	7	1.346
		ZTO B4/vg	1.198 mq	0	0	0
	Differenza					-839
34	Attuale	Zona V/Vg	20.469 mq	0	0	Da scheda PN 18
		Zona P	1.631 mq	0	0	
		Zona T3	7.048 mq	0,9	9,5	
	Progetto	ZTO C2	29.148 mq	Da scheda	Da scheda	Da scheda
	Differenza					0
35	Attuale	Zona PA 3 - *43	33.598 mq	0	0	Da scheda
	Progetto	ZTO B1	2.444 mq	0,2	7	Esistente ⁴
		ZTO D2/K7	9.973 mq			Esistente ⁵

³ Volume esclusivamente produttivo

⁴ Recupero volumetrie esistente

⁵ Volume esclusivamente terziario

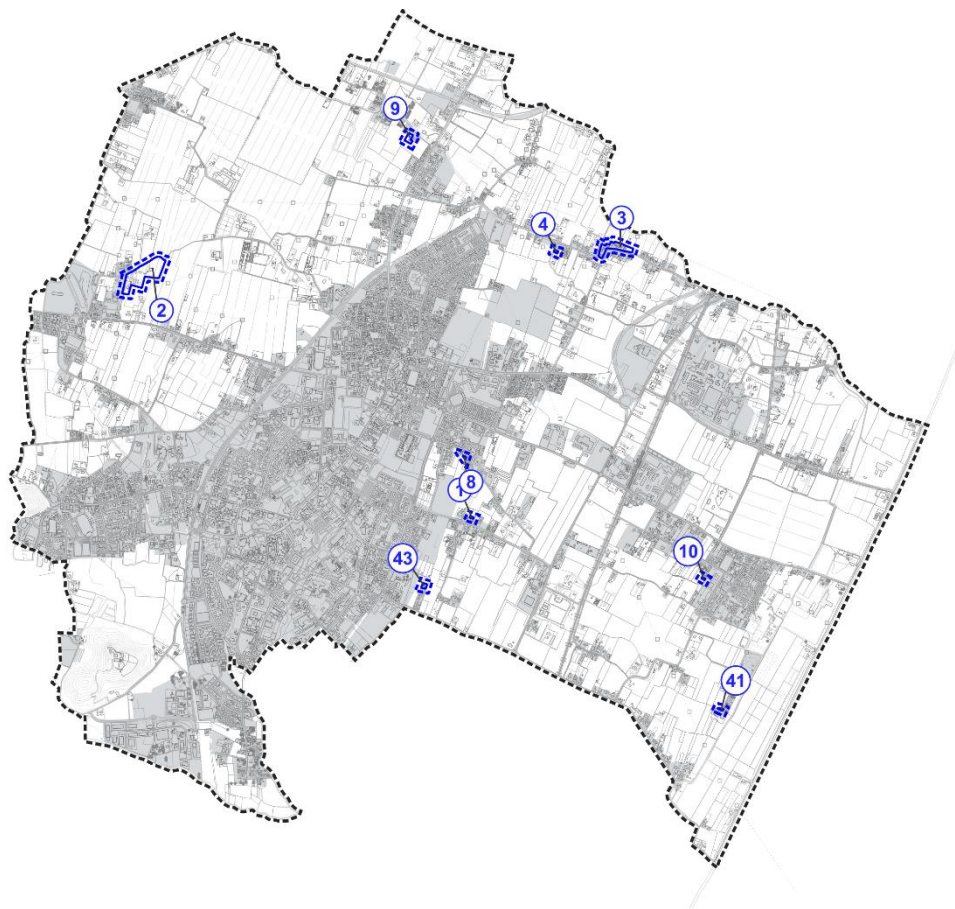
MODIFICA	STATO	PARAMETRI				
		Zona Urb.	Sup. di zona	Indice i.e.f. (SC mq.)	H. max	Volume massimo ammissibile (mc)
		ZTO D2/K6	21.181 mq	0	0	Esistente
		Differenza				0
36	<i>Attuale</i>	Zona Ac/E	122 mq	Esistente	Esistente	Esistente
	<i>Progetto</i>	ZTO E1 - Enf 01	122 mq	Esistente	Esistente	Esistente
	Differenza				0	
37	<i>Attuale</i>	Zona Ac/E	194 mq	Esistente	Esistente	Esistente ⁶
	<i>Progetto</i>	ZTO E1 - Enf 02	194 mq	Esistente	Esistente	Esistente
	Differenza				0	
38	<i>Attuale</i>	Zona N3/vs	3.747 mq	Esistente	Esistente	Esistente
	<i>Progetto</i>	ZTO Fc.Vs – Enf 03-04	3.747 mq	Esistente	Esistente	Esistente
	Differenza				0	
41	<i>Attuale</i>	Zona Aa/E	383 mq	0	0	0
	<i>Progetto</i>	ZTO C1e/55	383 mq	0,8	7	306
	Differenza				+ 306	
43	<i>Attuale</i>	Zona Ab/E	1.033 mq	0	0	0
	<i>Progetto</i>	ZTO C1e/64	1.033 mq	0,8	7	826
	Differenza				+ 826	
44	<i>Attuale</i>	Zona V/Vp	49.378 mq	0	0	0
	<i>Progetto</i>	ZTO E1	49.378 mq	0	0	0
	Differenza				0	
45	<i>Attuale</i>	Zona P/Pp	9.206 mq	0	0	0
		Zona V/Vg	6.603 mq	0	0	0
	<i>Progetto</i>	ZTO E1	15.809 mq	0	0	0
	Differenza				0	
46	<i>Attuale</i>	Zona C/vs	1.960 mq	0	0	0
		Zona C/vg	2.331 mq	0	0	0
		Zona C/R	2.260 mq	1,5	7	3.200
	<i>Progetto</i>	ZTO C2 – NR 25	6.551 mq	Da repertorio	Da repertorio	4.500
	Differenza				+ 1.300	
TOT.	<i>Attuale</i>	-	-	-	-	32.197
	<i>Progetto</i>	-	-	-	-	34.323
	Differenza				+2.126	

Calcolo della volumetria introdotta dalle singole modifiche della Variante

⁶ Con possibile incremento di 5.500 mc per uso bar, ristorante, servizi, gradinate, spogliatoi e ampliamento fabbricato esistente.

4.2 Verifica Consumo di Suolo

La variante comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto gli ambiti di modifica che prevedono nuove edificazioni, risultano esterni all'urbanizzazione consolidata.



Inquadramento delle modifiche puntuali introdotte da richieste rispetto agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

MODIFICA	Destinazione	Superficie	note
N.			
2	C1e/69	2.453 mq	Nuovo lotto
3	C1e/14	1.327 mq	Nuovo lotto
4	C1e/11	239 mq	Rettifica perimetro C1e
8	C1e/41	281 mq	Rettifica perimetro C1e
9	C1e/2	2.373 mq	Rettifica perimetro C1e per riconoscimento edificazione esistente
10	C1e/50	303 mq	Rettifica perimetro C1e
41	C1e/55	102 mq	Rettifica perimetro C1e
43	C1e/64	1.033 mq	Ampliamento C1e
totale		8.111 mq	

4.3 Verifica impermeabilizzazione

Viene avviata la verifica rispetto alla variazione di impermeabilità conseguente alle modifiche introdotte che comportano, nel complesso, un minimo aumento delle aree potenzialmente impermeabili come da tabella riepilogativa:

MODIFICA	STATO	PARAMETRI			
		Zona Urb.	Sup. di zona	Parametro di copertura massimo (NTO)	Sup. potenzialmente impermeabilizzabile (c.a.)
1	Attuale	Zona Ap/E	290 mq	0	0
	Progetto	C1e/69	290 mq	Come da repertorio	44 mq
	Differenza				+ 44 mq
2	Attuale	Zona Ac/E	1.471 mq	0	0
	Progetto	Lotto libero	1.471 mq	0	300 mq
	Differenza				+ 300 mq
3	Attuale	Zona C1e/14	9.020 mq	Come da repertorio	0
		Zona Ab/E	1.323 mq	0	0
	Progetto	Lotto Libero	1.323 mq		300 mq
		ZTO C1e/14	9.020	Come da repertorio	0
	Differenza				+300 mq
4	Attuale	Zona Ab/E	425 mq	0	0
	Progetto	ZTO C1e/11	425 mq	Come da repertorio	0
	Differenza				0
5	Attuale	Zona Aa/E	241 mq	0	0
	Progetto	ZTO B4/vg	241 mq	0	0
	Differenza				0
6	Attuale	Zona Aa/E	425 mq	0	0
		Zona C1e/27	306 mq	Come da repertorio	35 mq
	Progetto	ZTO C1e/28	425 mq	Come da repertorio	49 mq
		ZTO E1	306 mq	0	0
	Differenza				+ 14 mq
7	Attuale	Zona AP/E	601 mq	0	0
	Progetto	ZTO B4/vg	601 mq		54 mq
	Differenza				+ 54 mq
8	Attuale	Zona Ap/E	281 mq	0	0
	Progetto	ZTO C1e/41	281 mq	Come da repertorio	32 mq
	Differenza				+ 32 mq
9	Attuale	Zona Ac/E	2.373 mq	0	0
	Progetto	ZTO C1e/2	2.373 mq	Come da repertorio	131 ⁷ mq
	Differenza				+ 131 mq
10	Attuale	Zona Aa/E	303 mq	0	0
	Progetto	ZTO B1	303 mq	0,9 mc/mq – 7 m	39 mq
	Differenza				+ 39 mq

⁷ Oltre all'esistente (140 mq)

MODIFICA		PARAMETRI			
N.	STATO	Zona Urb.	Sup. di zona	Parametro di copertura massimo (NTO)	Sup. potenzialmente impermealizzabile (c.a.)
11	Attuale	Ac/E	3.497 mq	0	0
	Progetto	ZTO Fb.Sr	3.467 mq	5%	175 mq
	Differenza				+ 175 mq
12	Attuale	Zona C/R	1.100 mq	Indici di zona	220 mq
	Progetto	ZTO D3/H	1.100 mq	4 mc/mq – 30 m	147 mq
	Differenza				-73 mq
13	Attuale	C/vg	2.616 mq	0	0
	Progetto	ZTO B1	2.616 mq	lf: 0,5 mc/mq – 7 m	186 mq
	Differenza				+ 186 mq
14	Attuale	Strada	87 mq	0	0
	Progetto	ZTO B1	87 mq	Indici di zona	16 mq
	Differenza				+ 16 mq
15	Attuale	C/Tr	2.725 mq	30%	Esistente
	Progetto	ZTO D3/H3	2.725 mq	30%	Esistente
	Differenza				0
16	Attuale	C/Vg	4.073 mq	0	Esistente
	Progetto	ZTO B4/vg	4.073 mq	0	Esistente
	Differenza				0
17	Attuale	C/pp	560 mq	0	0
	Progetto	ZTO B4/vg	560 mq	0	0
	Differenza				0
18	Attuale	C/pp	655 mq	0	0
		C/R	160 mq	Indici di zona	23 mq
	Progetto	ZTO B4/vg	529 mq	0	0
		ZTO B1	286 mq	Indici di zona	41 mq
	Differenza				+ 18 mq
19	Attuale	C/pp	810 mq	0	0
	Progetto	ZTO B4/vg	810 mq	0	0
	Differenza				0
20	Attuale	N/H	1.477 mq	lf: 4 – h: 30	197 mq
	Progetto	ZTO B1	1.477 mq	lf: 1,5 – h: 9	246 mq
	Differenza				+ 49 mq
21	Attuale	N/H	3.033 mq	lf: 4 – h: 30	0 mq
	Progetto	ZTO B1	3.033 mq	lf: 1,5 – h: 9	82 mq ⁸
	Differenza				+82 mq
22	Attuale	V/Vb	121 mq	0	0
	Progetto	ZTO B1	121 mq	lf: 1 – h: 7	17 mq
	Differenza				+ 17 mq
23	Attuale	C/H	1.556 mq	lf: 4 – h: 30	207 mq
	Progetto	ZTO B1	701 mq	lf: 2,5 – h: 10	175 mq

⁸ Esclusa superficie coperta esistente (423 mq)

MODIFICA	STATO	PARAMETRI			
		Zona Urb.	Sup. di zona	Parametro di copertura massimo (NTO)	Sup. potenzialmente impermeabilizzabile (c.a.)
		ZTO B4/vg	855 mq	0	
		Differenza			-32 mq
26	Attuale	Id 9	2.911 mq	Da schede	0
	Progetto	ZTO B1	2.911 mq	lf: 1 mc/mq	0
	Differenza				0
27	Attuale	Id 40	262 mq	Da scheda	0
	Progetto	ZTO B1	262 mq	lf: 1,5 – h: 7	0
	Differenza				0
28	Attuale	Id 14	2.463 mq	Da scheda	0
	Progetto	ZTO B1	2.463 mq	lf: 1,5 – h: 10	0
	Differenza				0
29	Attuale	Id 4	4.686 mq	Da scheda	702 mq ⁹
	Progetto	ZTO B1	4.686 mq	lf: 1,5 – h: 7	0 mq ¹⁰
	Differenza				-702 mq
30	Attuale	Id 16 + Id 17	32.443 mq	Da schede	1.355 mq
	Progetto	ZTO E1 – Id 17	32.443 mq	Da schede	1.355 mq
	Differenza				0
31	Attuale	NR 1 – T1	4.139 mq	Da scheda normativa	446 mq
	Progetto	NR 1	4.139 mq	Da scheda normativa	446 mq
	Differenza				0
32	Attuale	NR 1 – T1	3.121 mq	Da prescrizione	324 mq
	Progetto	ZTO B1	1.923 mq	Indici di zona	275 mq
		ZTO B4/vg	1.198 mq	0	0
	Differenza				- 49 mq
34	Attuale	V/Vg	20.469 mq	0	Da scheda
		P11	1.631 mq	0	
		T3	7.048 mq	lf: 0,9	
	Progetto	ZTO C2	29.148 mq	0	Da scheda
	Differenza				0
35	Attuale	PA 3 - * 43	34.113 mq		Da scheda
	Progetto	ZTO B1	2.444 mq		Da scheda
		ZTO D3/Tp4	9.973 mq		
		ZTO D2/K6	21.181 mq		
Differenza				0	
36	Attuale	Ac/E	122 mq	0	Esistente
	Progetto	ZTO E1 – Enf 01	122 mq		Esistente
	Differenza				0
37	Attuale	Ac/E	194 mq	0	Esistente

⁹ Esclusa superficie coperta esistente

¹⁰ Ammissibile 143 mq, ma già esistente

¹¹ Art. 15 delle NTA (Pag. 23) – Eventuali aree a parcheggio dovranno essere permeabili ad eccezione dei posti auto per disabili

MODIFICA		PARAMETRI			
N.	STATO	Zona Urb.	Sup. di zona	Parametro di copertura massimo (NTO)	Sup. potenzialmente impermealizzabile (c.a.)
	<i>Progetto</i>	ZTO E1 – Enf 02	194 mq	0	Esistente
				Differenza	0
38	<i>Attuale</i>	N3/vs	3.747 mq		Esistente
	<i>Progetto</i>	ZTO Fc.Vs – Enf 03-04	3.747 mq	0	Esistente
				Differenza	0
41	<i>Attuale</i>	Aa/E	383 mq	0	0
	<i>Progetto</i>	ZTO C1e/55	383 mq	lf: 0,8 h:7	44 mq
				Differenza	+44 mq
43	<i>Attuale</i>	Ab/E	1.033 mq	0	0
	<i>Progetto</i>	ZTO C1e/64	1.033 mq	Come da repertorio	118 mq
				Differenza	+ 118 mq
44	<i>Attuale</i>	V/Vp	49.378 mq	0	0
	<i>Progetto</i>	ZTO E1	49.378 mq	0	0
				Differenza	0
45	<i>Attuale</i>	P/Pp	9.206 mq	0	0
		V/Vg	6.603 mq	0	0
	<i>Progetto</i>	ZTO E1	15.809 mq	0	0 mq
				Differenza	0
46	<i>Attuale</i>	Zona C/vs	1.960 mq	0	0
		Zona C/vg	2.331 mq	0	0
		Zona C/R	2.260 mq	7	457
	<i>Progetto</i>	ZTO C2 – NR 25	6.551 mq	Da repertorio	643
				Differenza	+ 186
TOT.	<i>Attuale</i>	-	-	-	3.966 mq
	<i>Progetto</i>	-	-	-	4.915 mq
				Differenza	+949 mq

Stima della variazione di superfici impermeabili introdotte dalla variante