



**Città di Albignasego**

## **VARIANTE AL P.I. N. 26**

**ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 , artt. 17 e 18**

### **Elaborato di variante**

Il Sindaco  
Avv. Filippo Giacinti

L'Assessore all'Urbanistica  
Arch. Valentina Luise

Il Responsabile del Settore 5°  
Dott. Filippo Tombolato

## INDICE

1. Premessa.....	3
2. Il quadro normativo.....	3
2.1. Piano di Assetto del Territorio (PAT) o Intercomunale (PATI).....	3
2.2. Piano degli Interventi (PI).....	4
3. La pianificazione comunale vigente.....	5
4. Il documento programmatico del Sindaco.....	5
5. La Variante n. 26.....	6
5.1 elenco delle richieste.....	6
5.2 localizzazione delle richieste.....	8
5.3 Procedura della variante.....	8
5.4 Schede di analisi delle richieste di variante.....	9
Variazione 1.....	9
Variazione 2.....	11
Variazione 3.....	13
Variazione 4.....	15
Variazione 5.....	17
Variazione 6.....	19
Variazione 7.....	21
Variazione 8.....	23
6. Modifiche/integrazioni alle cartografie del P.I.....	25
Variazione 1.....	25
Variazione 2.....	27
Variazione 3.....	29
Variazione 4.....	31
Variazione 5.....	33
Variazione 6.....	35
Variazione 7.....	37
Variazione 8.....	39
7. Modifiche/integrazioni alle N.T.O. del P.I.....	41
8. Verifica del dimensionamento.....	48
9. Verifica del dimensionamento delle aree a standard.....	49
10. Monitoraggio del consumo di suolo.....	50
11. La valutazione degli interventi .....	51
11.1 Verifica di assoggettabilità a VAS e Valutazione di Incidenza Ambientale “V.Inc.A” della variante n.26 al Piano degli Interventi.....	51
11.2 Valutazione di Compatibilità idraulica “VCI” della variante n.26 al Piano degli Interventi.....	52

Allegato 1 – Asseverazione di compatibilità idraulica

Allegato 2 - V.INC.A. – Asseverazione di non necessità

## **1. Premessa**

Il presente elaborato descrive gli obiettivi, le finalità ed il processo di formazione della variante 26 in relazione al quadro normativo di riferimento ed agli strumenti urbanistici vigenti; descrive le variazioni introdotte dalla variante rappresentandole nella cartografia di piano e modificando le norme tecniche operative del PI.

## **2. Il quadro normativo**

La Regione Veneto con la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio” si è dotata di una normativa urbanistica, che modifica in modo sostanziale le procedure ed i contenuti precedentemente seguiti per la redazione dei piani urbanistici, dettando norme finalizzate a:

- definire le competenze di ciascun ente territoriale;
- stabilire le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi;

- perseguire l'efficienza ambientale;

- favorire la competitività e la riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita.

La stessa legge all'articolo 2 stabilisce criteri indirizzi, metodi e contenuti cui devono dotarsi gli strumenti di pianificazione per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;

- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso la riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti ed in particolare dei centri storici;

- tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica;

- utilizzo di nuove risorse territoriali solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;

- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e dal dissesto idrogeologico;

- coordinamento con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Il perseguimento di queste finalità viene attuato attraverso il confronto e la concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché attraverso il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, facendoli concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Con la Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della L.R. 25.06.1985, n.61 si trasforma in Piano Regolatore Comunale (PRC) suddividendosi in due diversi momenti: Piano di Assetto del Territorio comunale o intercomunale (PAT/PATI) e Piano degli Interventi (PI).

### **2.1 Piano di Assetto del Territorio (PAT) o Intercomunale (PATI)**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), soggetto all'approvazione provinciale, redatto sulla base di previsioni decennali, è lo strumento che “delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico- monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale”.

## 2.2 Piano degli Interventi (PI)

Il Piano degli Interventi (PI), soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che “in coerenza e in attuazione del PAT o PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”. Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all'ente superiore preposto all'approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT/PATI.

Ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano degli Interventi, provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi; · definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il procedimento di formazione del Piano degli Interventi all'articolo 18 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 prevede:

- la predisposizione di un Documento programmatico da parte del Sindaco da presentare in Consiglio Comunale;
- consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, prima dell'adozione del Piano;
- adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano;
- deposito, pubblicazione e formulazione di eventuali osservazioni;
- controdeduzioni sulle osservazioni e approvazione definitiva del Piano da parte del Consiglio Comunale.

La Legge Regionale 23.04.2004, n.11 dispone che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI



decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

La loro eventuale riconferma è subordinata all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica.

### **3. La pianificazione comunale vigente**

Il Comune di Albignasego è dotato della seguente strumentazione urbanistica:

- P.A.T.I. tematico della "Comunità Metropolitana di Padova", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 8.4.2009, approvato nella conferenza dei servizi del 18.7.2011, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 50 del 22.02.2012 e pubblicato sul B.U.R. Veneto n. 21 del 16.3.2012;

- P.A.T., approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n.4 del 16/01/2015, modificato con successiva Variante n.1, approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 60 del 29/04/2019, e con Variante n. 2 approvata, ai sensi della LR n.14/2017 e smi, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.10 del 28.02.2022.

A seguito dell'approvazione del P.A.T., il P.R.G. vigente è diventato, per le parti compatibili con il P.A.T., il primo Piano degli Interventi, ai sensi dell'articolo 48, 5° comma bis, della L.R. n. 11/2004;

In seguito sono state approvate varianti al Piano degli interventi ai sensi dell'articolo 18 della LR 11/2004, in coerenza ed attuazione del P.A.T., da ultima la variante 23 al P.I. per la ricognizione delle previsioni di P.I. relative alle zone soggette a vincoli preordinati all'espropriazione al fine di dettare nuove destinazioni di zona, oppure provvederne la reiterazione.

### **4. Il Documento programmatico del Sindaco**

La legge regionale n.11/2004 ai fini della formazione del Piano degli Interventi o di sue Varianti, all'articolo 18 comma 1 dispone "Il Sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale."

Esso costituisce il primo momento operativo del Piano degli Interventi e fissa gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per quanto concerne la pianificazione urbanistica del territorio.

Il Sindaco nella seduta del Consiglio Comunale del 05.04.2024, ha illustrato il Documento programmatico della Variante n. 26 al Piano degli Interventi, con l'obiettivo di apportare allo strumento urbanistico le seguenti modifiche mirate:

- correzioni cartografiche relative alla zonizzazione ed errori di trasposizioni cartografiche o imprecisioni sugli elaborati del PI;
- aggiornamento cartografico con presa atto della decadenza delle aree assoggettate a intervento diretto convenzionato perequato o il ripristino di aree perequate per mancata decadenza delle stesse;
- adeguamenti normativi;
- aggiornamento del quadro conoscitivo.

Con l'illustrazione del Documento programmatico del Sindaco è stata attivata la fase di consultazione, partecipazione e concertazione con Amministrazioni e Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate e con la cittadinanza, sugli obiettivi del P.I., al fine di dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle

relative modalità operative.

A seguito di convocazione, prot. n. 11684/2024 è stata svolta in data 16/04/2024 una seduta pubblica con la presentazione dei contenuti del Documento programmatico preliminare Prot. n. 10792 del 29.03.2024 alla presenza dell'Associazione Caritas Vicariale di Mandriola.

Durante la medesima seduta si è preso atto delle proposte / osservazioni presentate dall' Azienda U.L.S.S. n. 6 Euganea pervenute con nota prot. 12684 del 16/04/2024.

## 5. La variante n. 26

I contenuti della 26° variante al Piano degli Interventi riguardano limitate modifiche cartografiche e adeguamenti normativi al P.I. vigente che non incidano sul dimensionamento urbanistico generale.

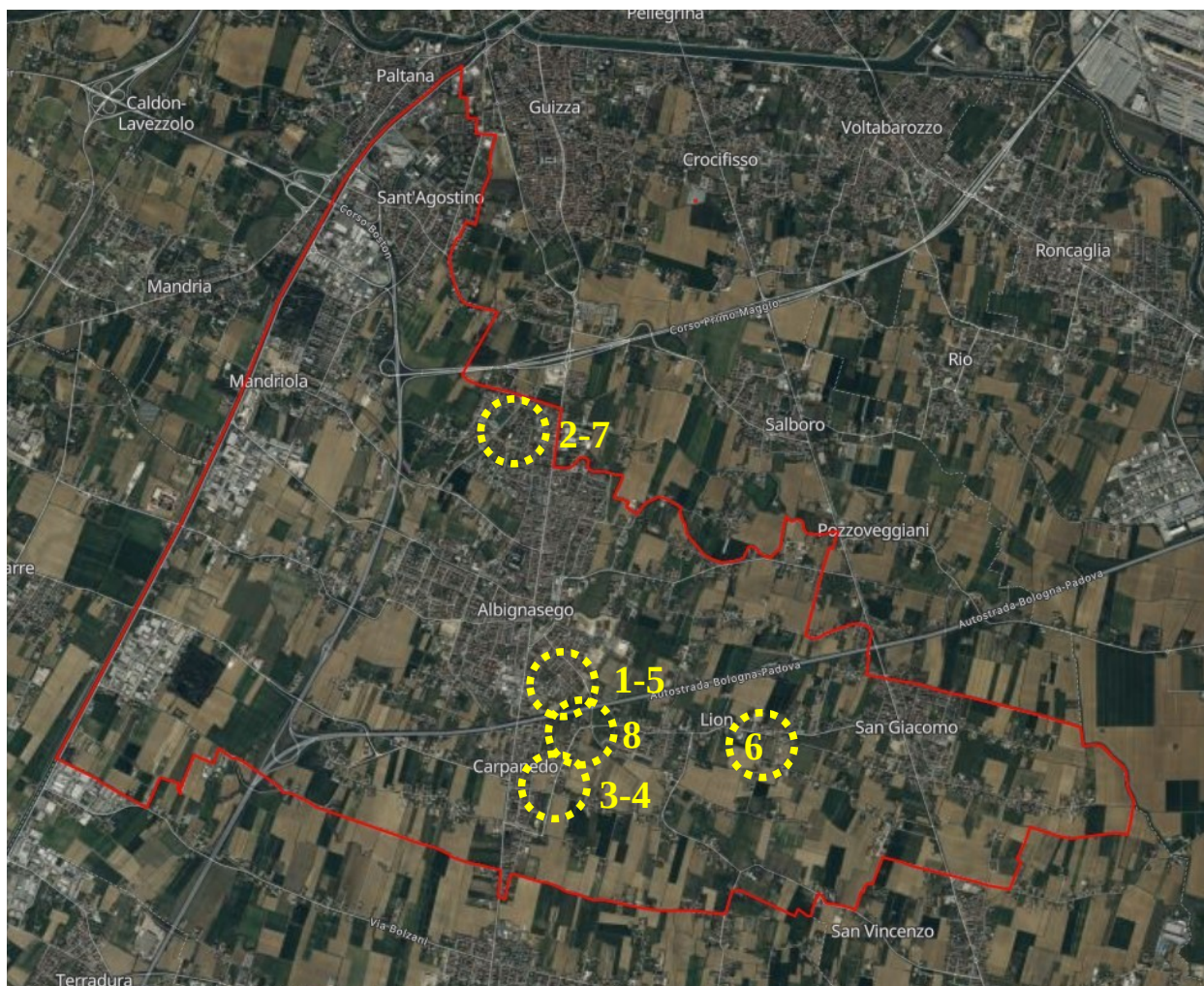
### 5.1 Elenco richieste

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva delle richieste pervenute alla quale si rimanda per i dettagli:

N.	PROT.	DATA	N.C.T.	UBICAZIONE	Z.T.O. ATTUALE	SINTESI DELLA RICHIESTA
1	18628	05/06/2024	F, 16 M.N. 2061/PARTE-123/P ARTE	VICOLO P.I. DA PALESTRINA	B/114 – Intervento diretto convenzionato perequato – Unità minima di intervento UMI	Si chiede di stralciare la previsione di Unità minima di intervento UMI in quanto erroneamente riportata nelle cartografie di piano.
2	18554	04/06/2024	F5 M.N. 267/PARTE	VIA SAN PIETRO PAOLO	ZTO F4 – Aree per parcheggi	Si chiede di trasformare parte dell'area destinata a parcheggio pubblico in aree per attrezzature di interesse comune ZTO F2
3	18556	04/06/2024	F17 M.N. 821	VIA SAN GIORGIO	ZTO E	Si chiede il ripristino della ZTO C1.1/99 con intervento diretto convenzionato perequato in quanto erroneamente stralciata con variante n. 22 al PI, approvata con delibera di CC n. 59 del 28/12/2023. L'area non era decaduta ai sensi dell'articolo 8 bis delle NTO del PI in quanto il consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 14/11/2022 aveva accolto l'osservazione prot. 18702/2022 posticipando la scadenza temporale di presentazione dell'intervento.
4	18557	04/06/2024	F21 M.N. 880	VIA SILVIO PELLICO	ZTO E	Si chiede il ripristino della ZTO C1.1/103 con intervento diretto convenzionato perequato in quanto erroneamente stralciata con variante n. 22 al PI, approvata con delibera di CC n. 59 del 28/12/2023. L'area non era decaduta ai

						sensi dell'articolo 8 bis delle NTO del PI in quanto il consiglio comunale con deliberazione n. 55 del 14/11/2022 aveva accolto l'osservazione prot. 19413/2022 posticipando la scadenza temporale di presentazione dell'intervento.
5	40208	04/12/2023	F16 M.N. 1367	VICOLO VIVALDI	VIABILITA' DI PI	Si chiede di destinare lo scoperto di pertinenza attualmente classificato come sedime stradale in ZTO C1/60a al fine di delimitare la proprietà nel confine del mappale 1367 .
6	18651	05/06/2024	F17 M.N. 1166- 1167- 1161- 1164/PAR TE	VIA ROSSINI	ZTO C1.1/131 - UMI	Si chiede lo stralcio della ZTO C1.1/131 assoggettata ad Unità Minima di Intervento in quanto decaduta ai sensi dell'articolo 8 bis delle NTO del PI.
7	18665	05/06/2024	F5 M.N. 2372/PAR TE	VIA UGO FOSCOLO	ZTO F3/83	Per consentire il perfezionamento della vendita di una porzione di terreno di proprietà comunale si chiede di trasformare la rimanente parte del mappale 2372 attualmente classificata in ZTO F3 n.83 in ZTO B/58a - verde privato.
8	20985	24/06/2024	F16 M.N. 877/PART E-98/PAR TE	VIA SAN GIORGIO	ZTO C1/66b	Si chiede lo stralcio della porzione non attuata di ZTO C1./66b con intervento diretto convenzionato perequato in quanto decaduta ai sensi dell'articolo 8 bis delle NTO del PI.

## 5.2. Localizzazione delle richieste



## 5.3 Procedura della variante

La procedura alla quale la presente variante è sottoposta è, come già anticipato, quella prevista ai sensi dell'articolo 18 commi da 2 a 6 della L.R. 11/2004. Secondo i commi citati la procedura di approvazione della presente variante si articola come segue:

2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale.....”;
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
- 5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.



## 5.4 Schede di analisi delle richieste di variante

### Variazione n. 1

Estratti cartografici:

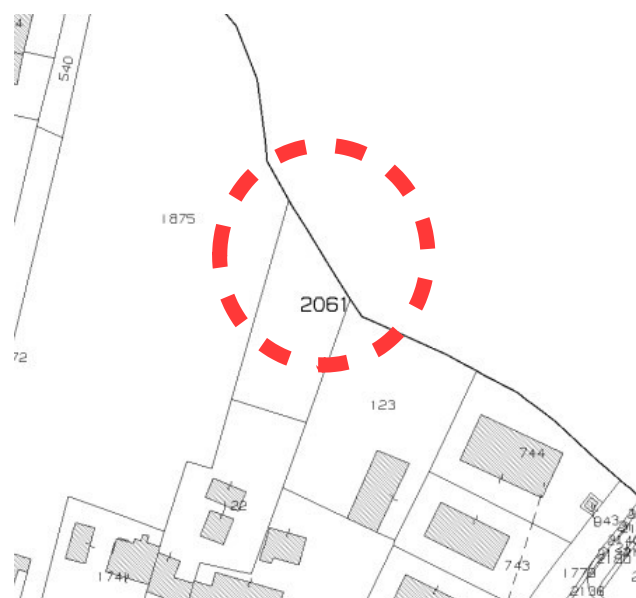
Ripresa fotografica da Vicolo Arrigo Boito



Estratto satellitare

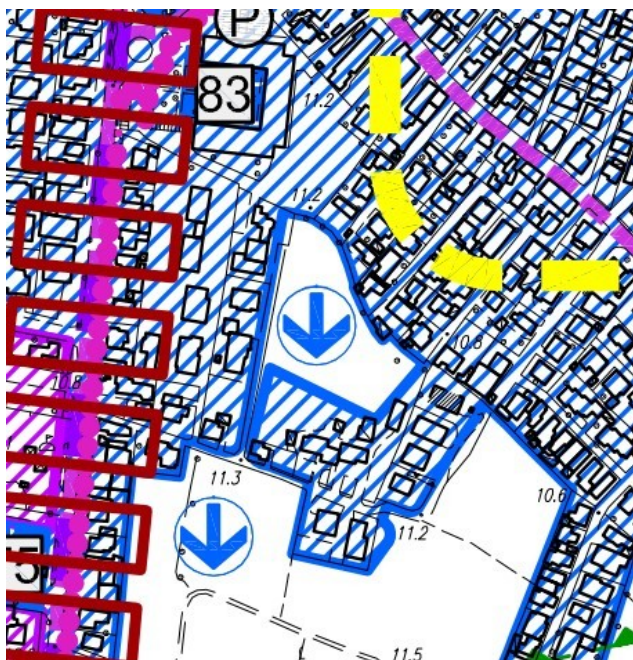


Estratto catastale





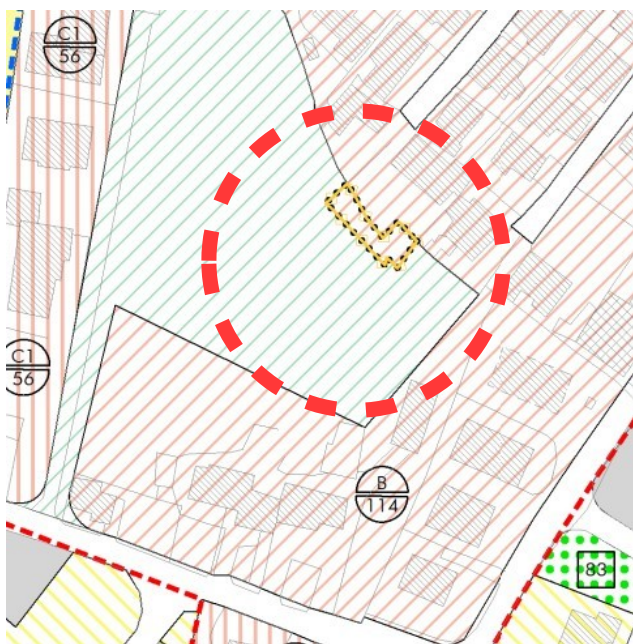
Estratto P.A.T.



Estratto P.I. - 1:5000



Estratto P.I. - 1:2000



Valutazione della richiesta:

La richiesta è accoglibile prevedendo lo stralcio dell'Unità Minima di intervento erroneamente rappresentata nelle cartografie di P.I. Variazione che non determina consumo della quantità massima di superficie naturale e seminaturale cui variante 2 al PAT.



## Variazione n. 2

Estratti cartografici:

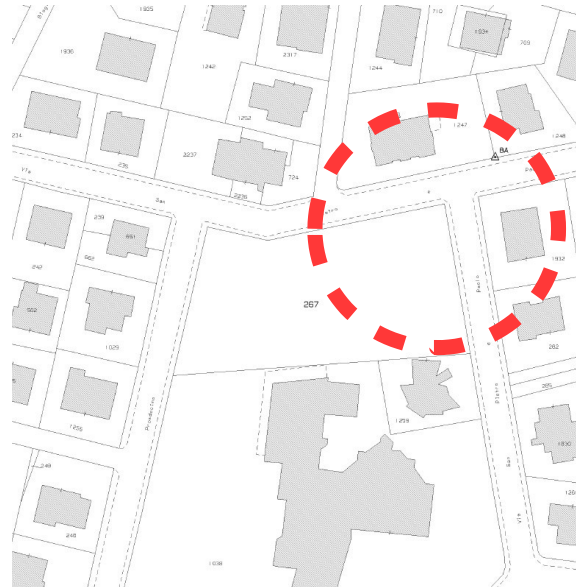
Ripresa fotografica da Via S. Pietro Paolo



Estratto satellitare

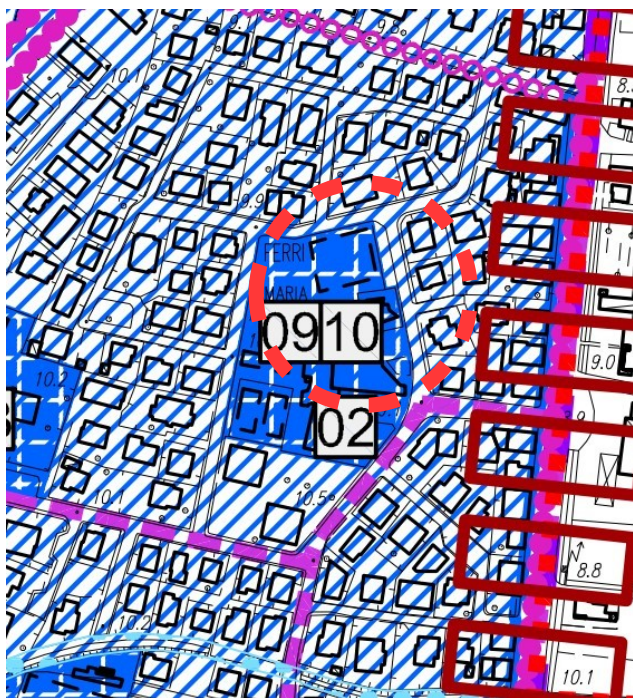


Estratto catastale

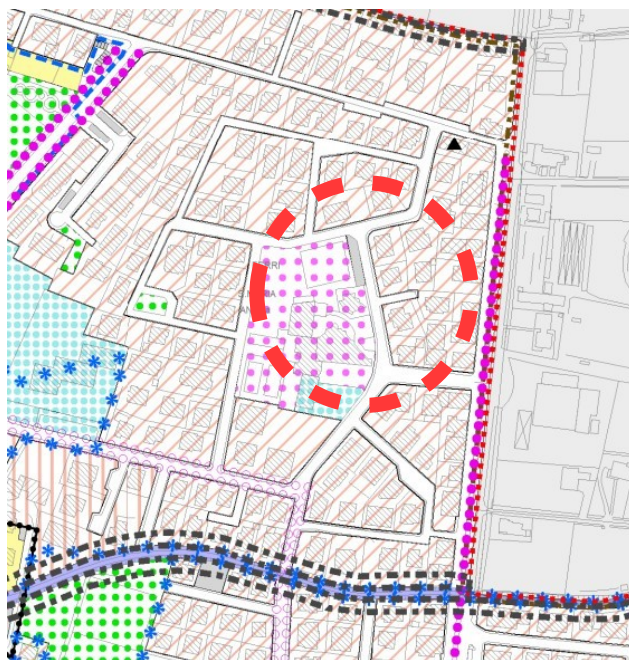




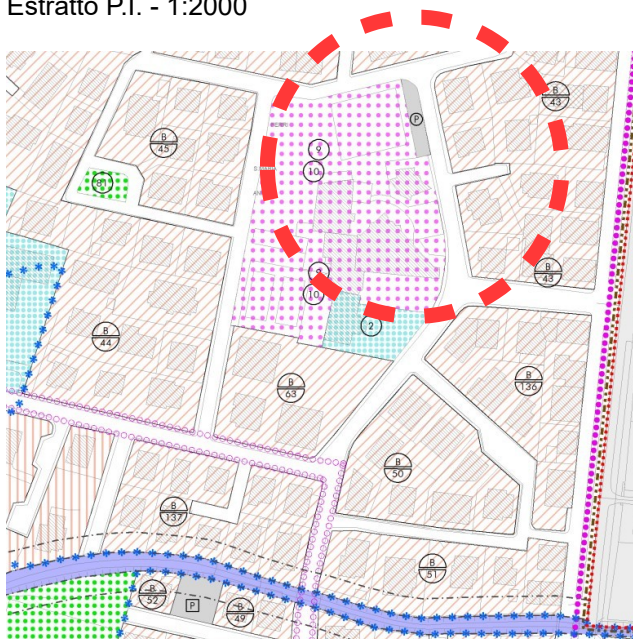
Estratto P.A.T.



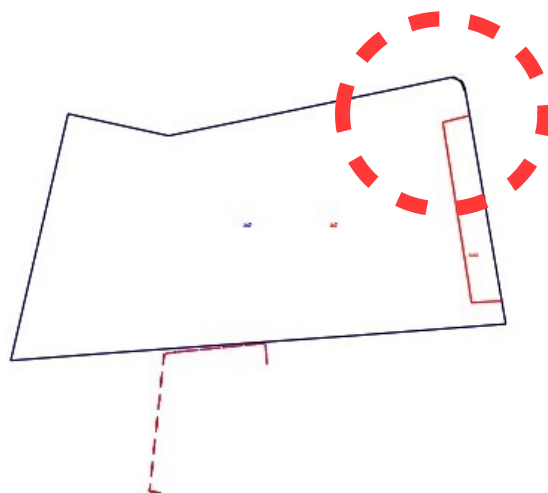
Estratto P.I. - 1:5000



Estratto P.I. - 1:2000



Estratto frazionamento



#### Valutazione della richiesta:

La richiesta è accoglibile prevedendo lo stralcio della porzione a parcheggio e riclassificazione in zona F2, per una superficie di circa 168 mq come da frazionamento predisposto dal geometra Baldo. Variazione che non determina consumo della quantità massima di superficie naturale e seminaturale cui variante 2 al PAT.



### Variazione n. 3

Estratti cartografici:

Ripresa fotografica da Via S. Giorgio



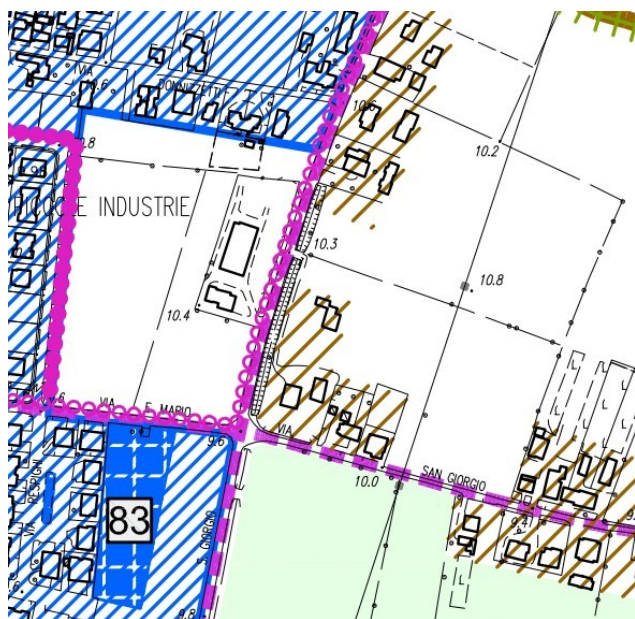
Estratto satellitare



Estratto catastale



Estratto P.A.T.



Estratto P.I. - 1:5000



Estratto P.I. - 1:2000



**Valutazione della richiesta:**

La richiesta è accoglibile prevedendo il ripristino della ZTO C1.1/99 con intervento diretto convenzionato perequato erroneamente stralciata con variante n. 22 al PI. Il volume residenziale ripristinato è pari a 738 mc nell'ATO 6 Carpanedo su una superficie pari a 1230 mq.

Variazione che non determina consumo della quantità massima di superficie naturale e seminaturale cui variante 2 al PAT.



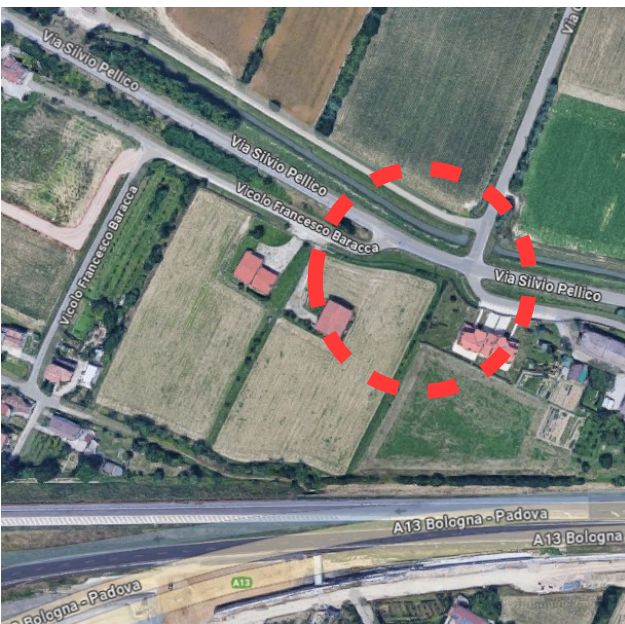
## Variazione n. 4

Estratti cartografici:

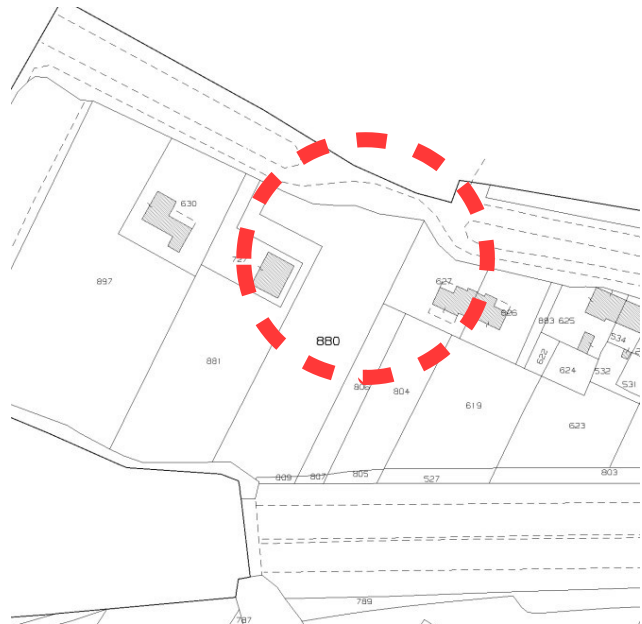
Ripresa fotografica da Via Silvio Pellico



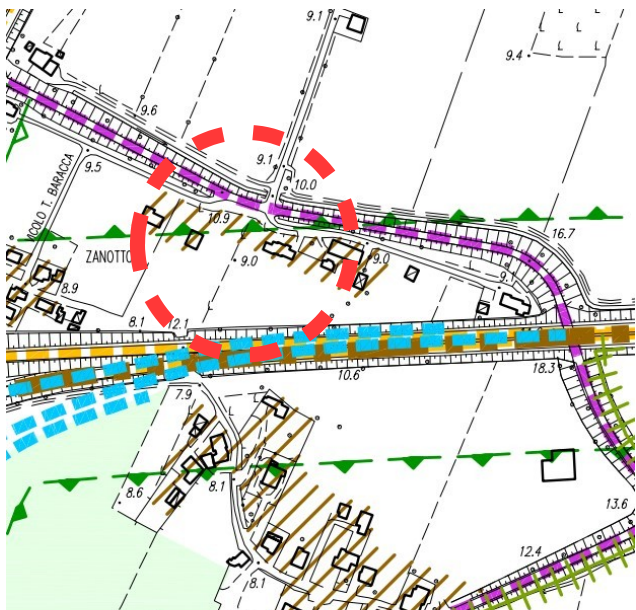
Estratto satellitare



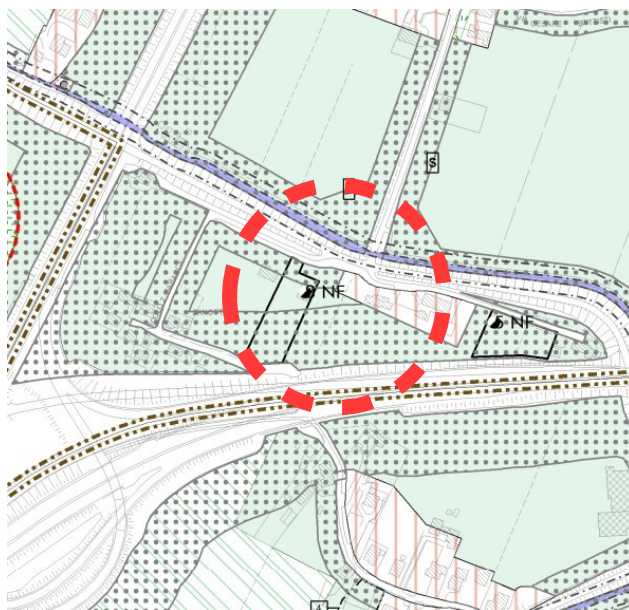
Estratto catastale



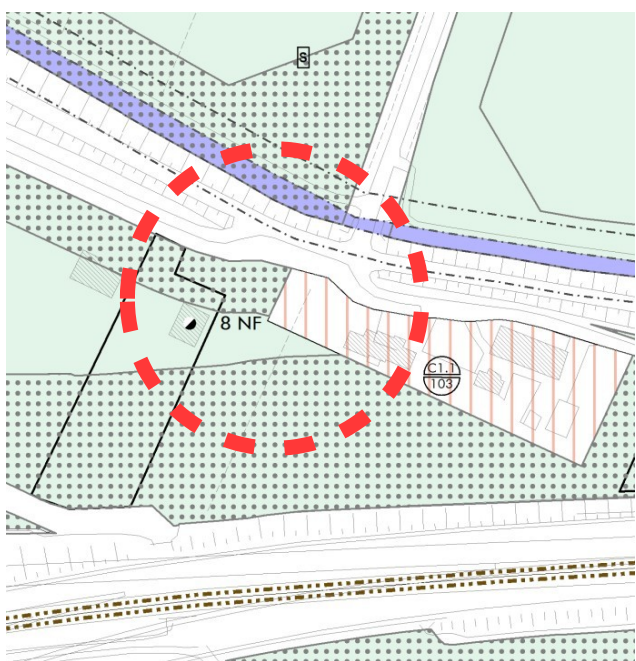
Estratto P.A.T.



Estratto P.I. - 1:5000



Estratto P.I. - 1:2000



Valutazione della richiesta:

La richiesta è accoglibile prevedendo il ripristino della ZTO C1.1/103 lotto di testa erroneamente stralciata con variante n. 22 al PI. Il volume residenziale ripristinato è pari a 500 mc nell'ATO 1 San Tommaso su una superficie pari a 537 mq.

Variazione che non determina consumo della quantità massima di superficie naturale e seminaturale cui variante 2 al PAT.



## Variation n. 5

Estratti cartografici:

Ripresa fotografica da Via A. Vivaldi



Estratto satellitare

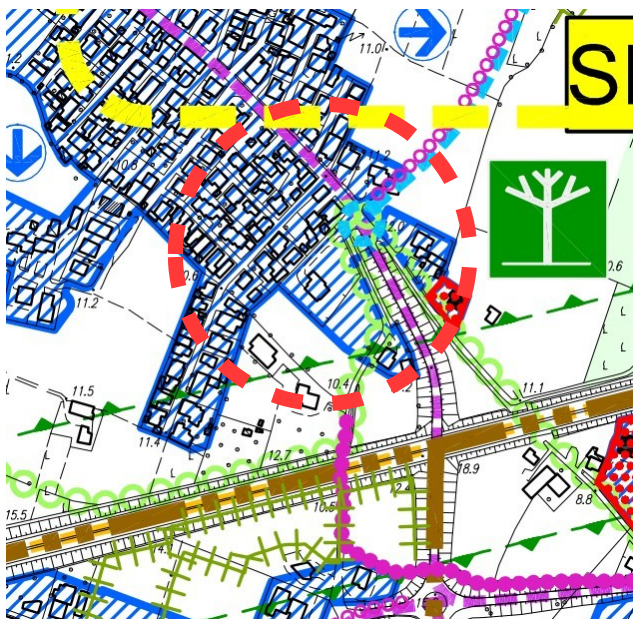


Estratto catastale





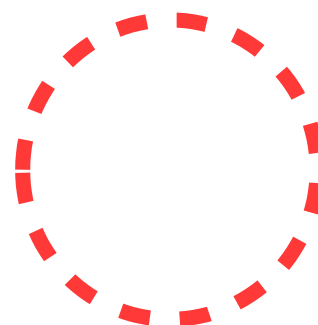
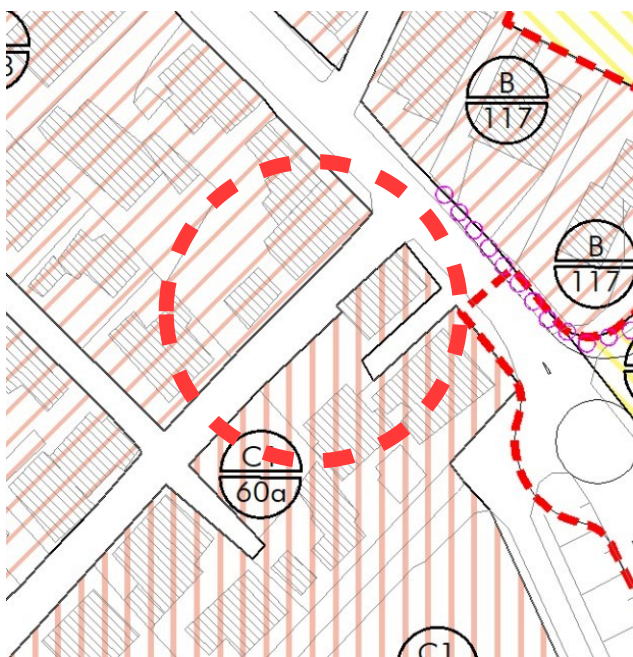
Estratto P.A.T.



Estratto P.I. - 1:5000



Estratto P.I. - 1:2000



Valutazione della richiesta:

La richiesta è parzialmente accoglibile prevedendo la rettifica del limite della ZTO C1/60a in prosecuzione del muro esterno del fabbricato lungo Vicolo Vivaldi.

Variante che non determina consumo della quantità massima di superficie naturale e seminaturale cui variante 2 al PAT.

## Variation n. 6

Estratti cartografici:

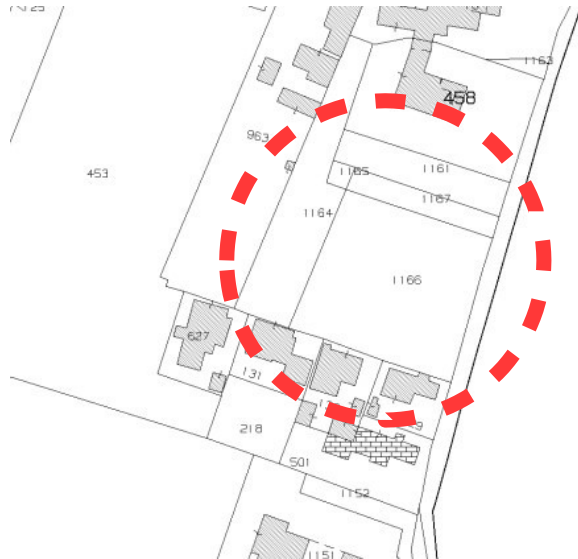
Ripresa fotografica da Via G. Rossini



Estratto satellitare

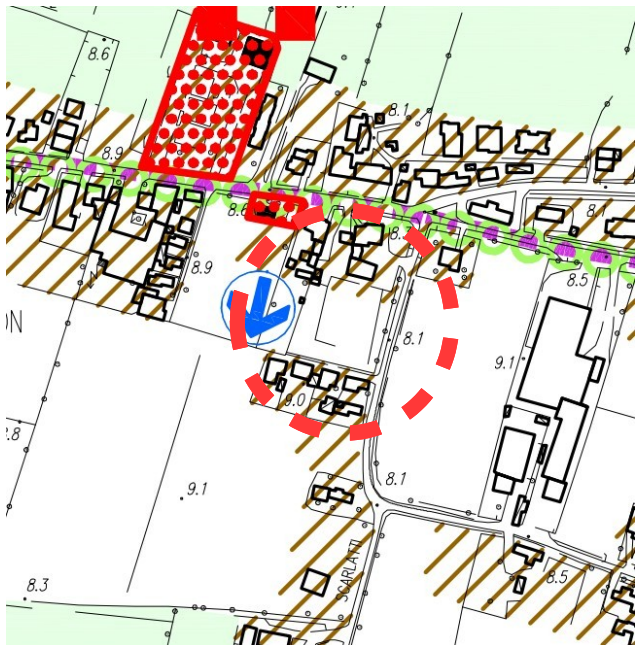


Estratto catastale





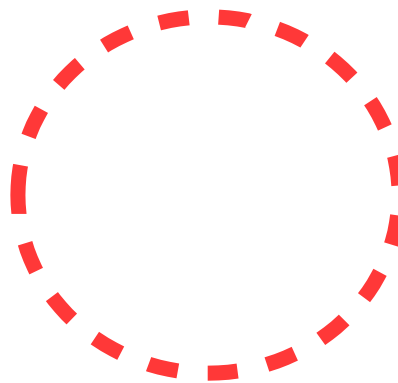
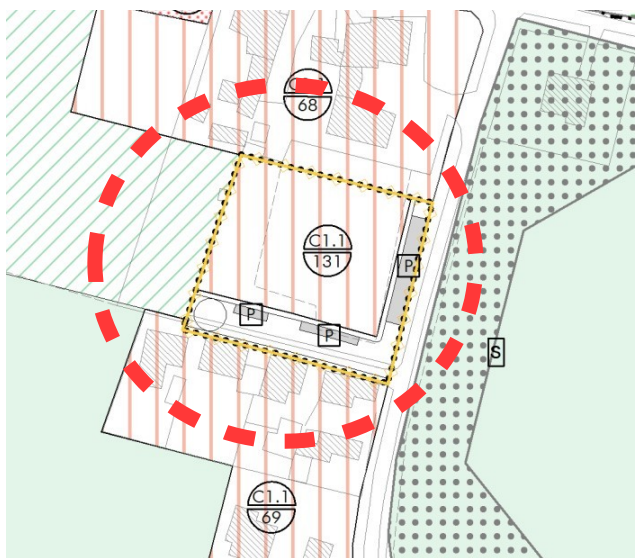
Estratto P.A.T.



Estratto P.I. - 1:5000



Estratto P.I. - 1:2000



#### Valutazione della richiesta:

Si prevede lo stralcio a seguito di decadenza cui all'art. 8bis delle NTO di PI della previsione urbanistica denominata C1/131 - Intervento diretto perequato da assoggettare a Unità Minima di Intervento UMI, e riclassificazione in ZTO E - "sottozona agricola di tutela urbana". Volume residenziale recuperato pari a 1.329 m3 nell'ATO 5 Lion; superficie previsione decaduta pari a 3.200 m2 da ricollocare ai sensi dell'art. 20.2 PAT. Variazione che non determina consumo della quantità massima di superficie naturale e seminaturale cui variante 2 al PAT.



## Variazione n. 7

Estratti cartografici:

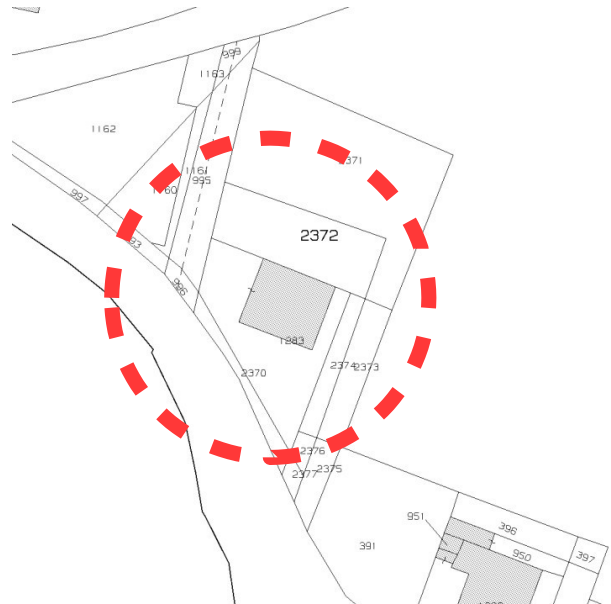
Ripresa fotografica da Via Ugo Foscolo



Estratto satellitare

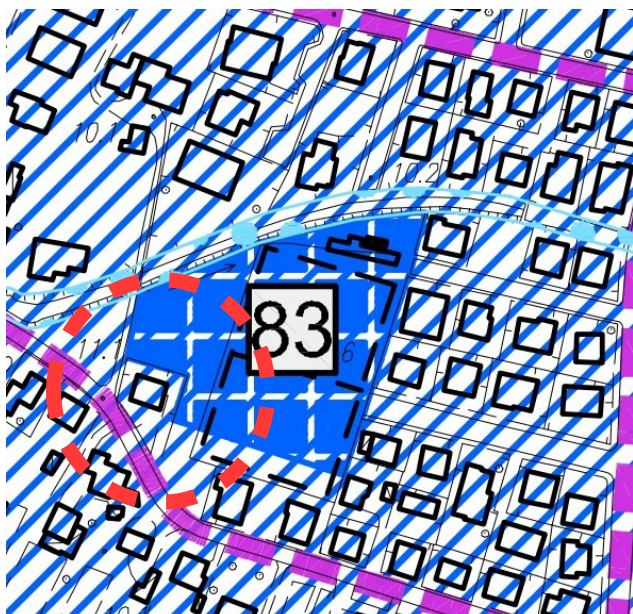


Estratto catastale

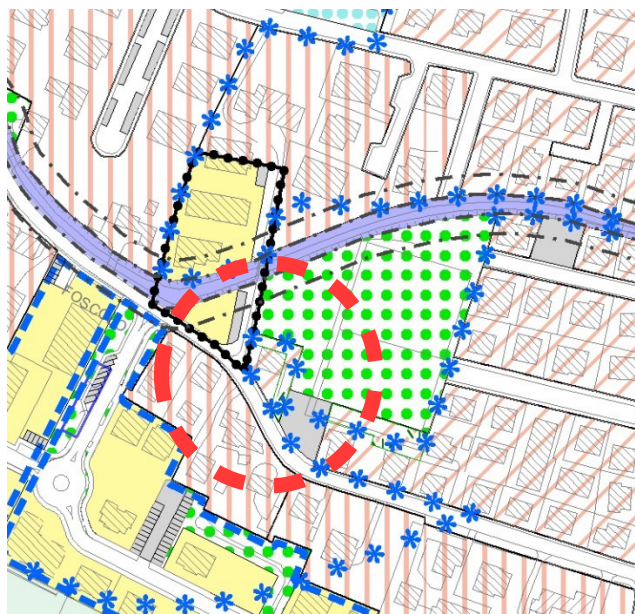




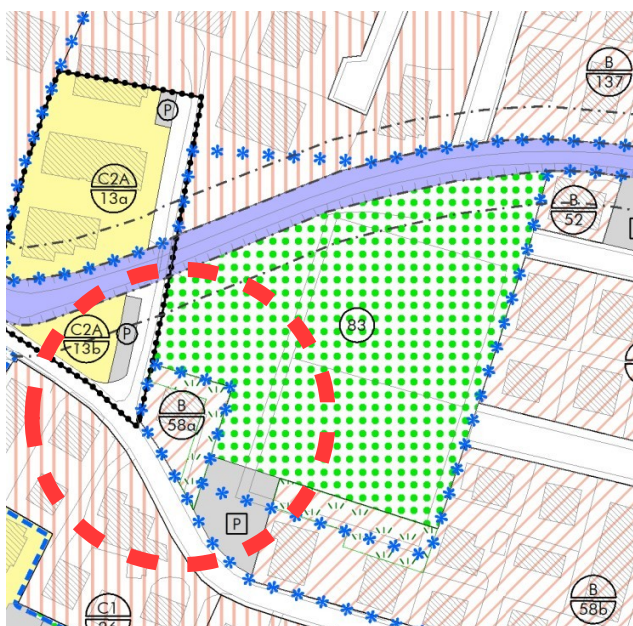
Estratto P.A.T.



Estratto P.I. - 1:5000



Estratto P.I. - 1:2000



#### Valutazione della richiesta:

La richiesta viene accolta prevedendo l'affinamento della zonizzazione attraverso la riclassificazione di porzione di terreno del mappale 2372 del foglio 5 da ZTO F3 "Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport" - n. 83 di PI "Parco e/o giardino di quartiere", a ZTO B/58a "Aree residenziali urbane consolidate" - verde privato per una superficie di 145 mq". Variazione che non determina consumo della quantità massima di superficie naturale e seminaturale cui variante 2 al PAT.



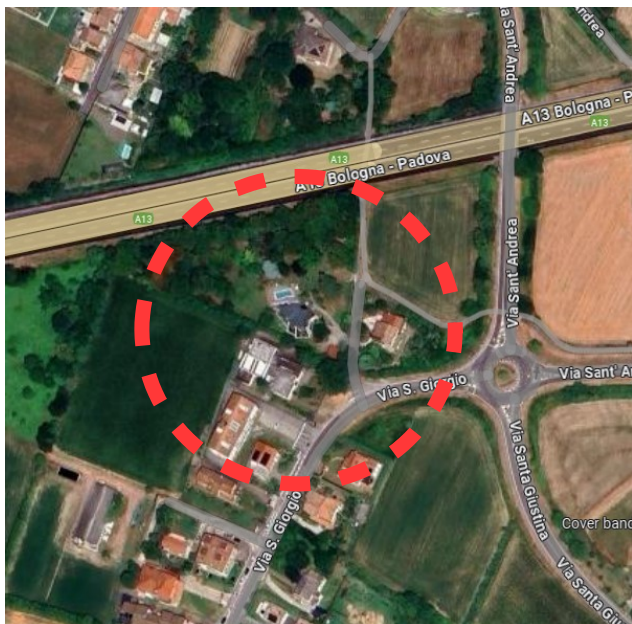
## Variazione n. 8

Estratti cartografici:

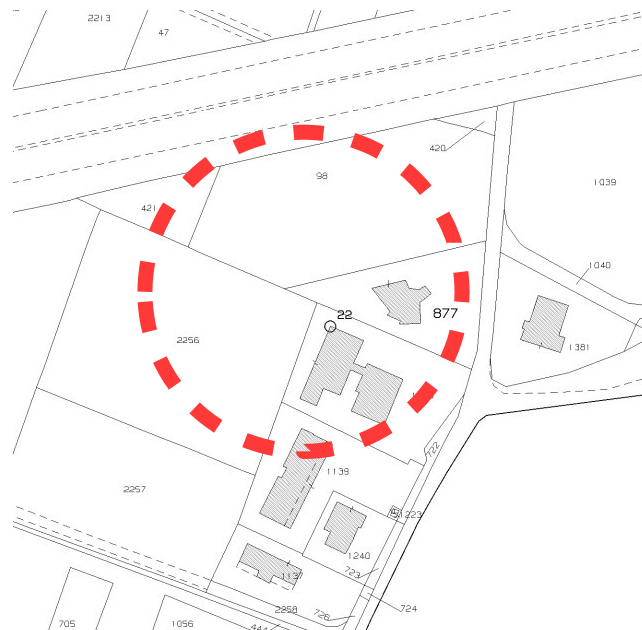
Ripresa fotografica da Via San Giorgio



Estratto satellitare

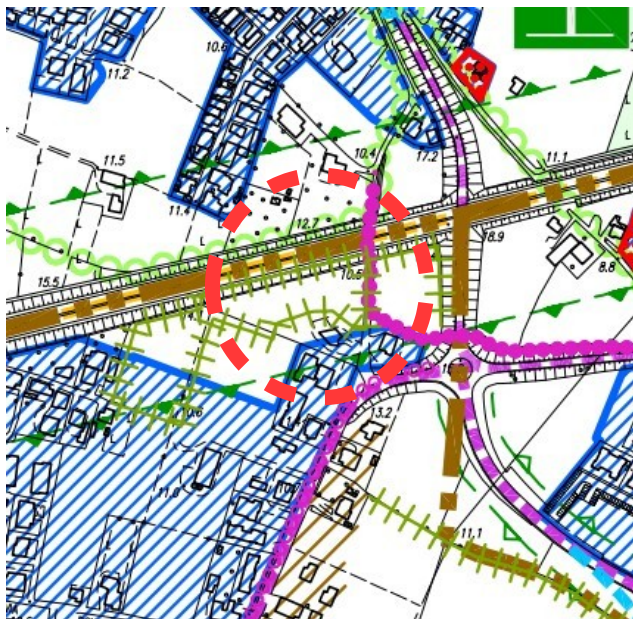


Estratto catastale

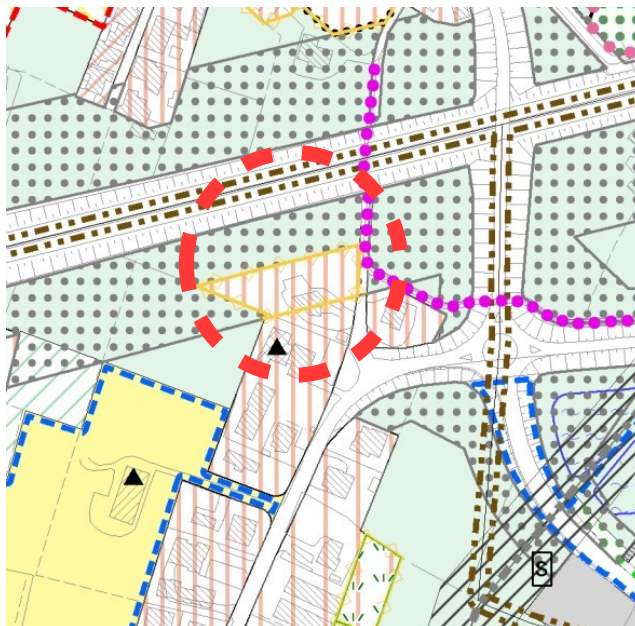




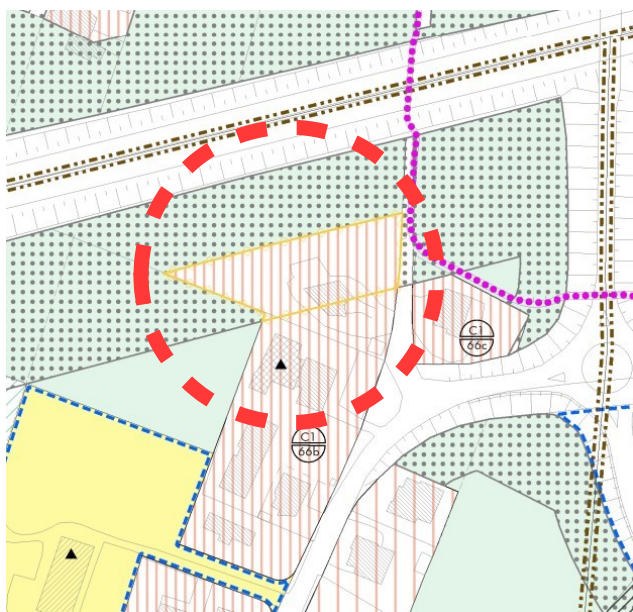
Estratto P.A.T.



Estratto P.I. - 1:5000



Estratto P.I. - 1:2000



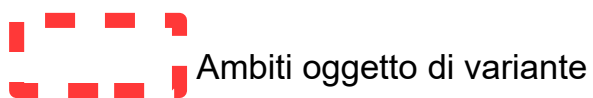
#### Valutazione della richiesta:

Si prevede lo stralcio a seguito di decadenza cui all'art. 8bis delle NTO di PI della parte non attuata della ZTO C1/66b con Intervento diretto perequato, e riclassificazione in ZTO E – "sottozona agricola". Volume residenziale recuperato pari a 2.255 m<sup>3</sup> nell'ATO 6 Carpanedo; superficie previsione decaduta pari a 2.255 m<sup>2</sup> da ricollocare ai sensi dell'art. 20.2 PAT. Variazione che non determina consumo della quantità massima di superficie naturale e seminaturale cui variante 2 al PAT.

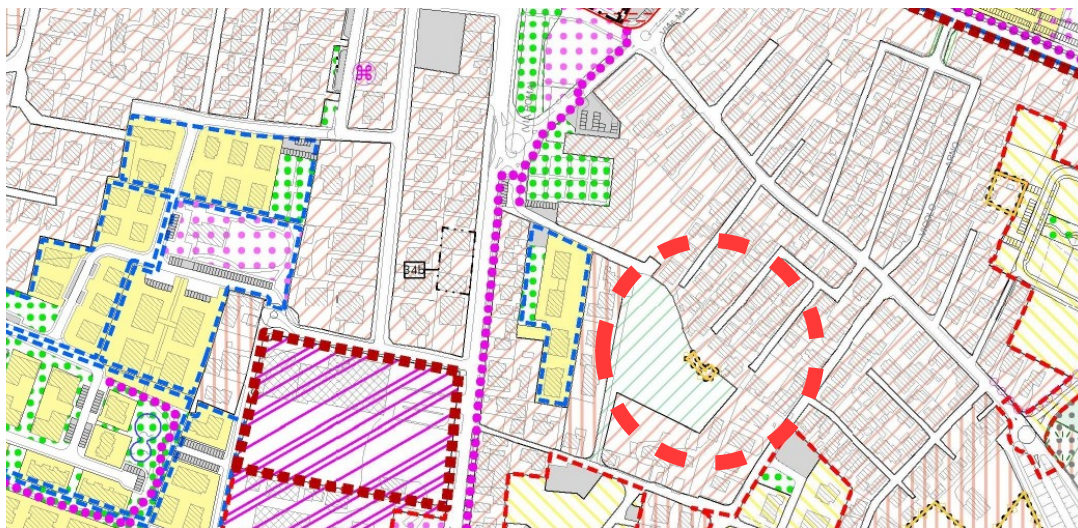
Di conseguenza per la parte attuata si procede con un aggiornamento della base cartografica rimuovendo la porzione di previsione di intervento diretto convenzionato perequato nella ZTO C1/66b poiché realizzato.



## 6. Modifiche/integrazioni alle cartografie del P.I.



### Variazione n. 1

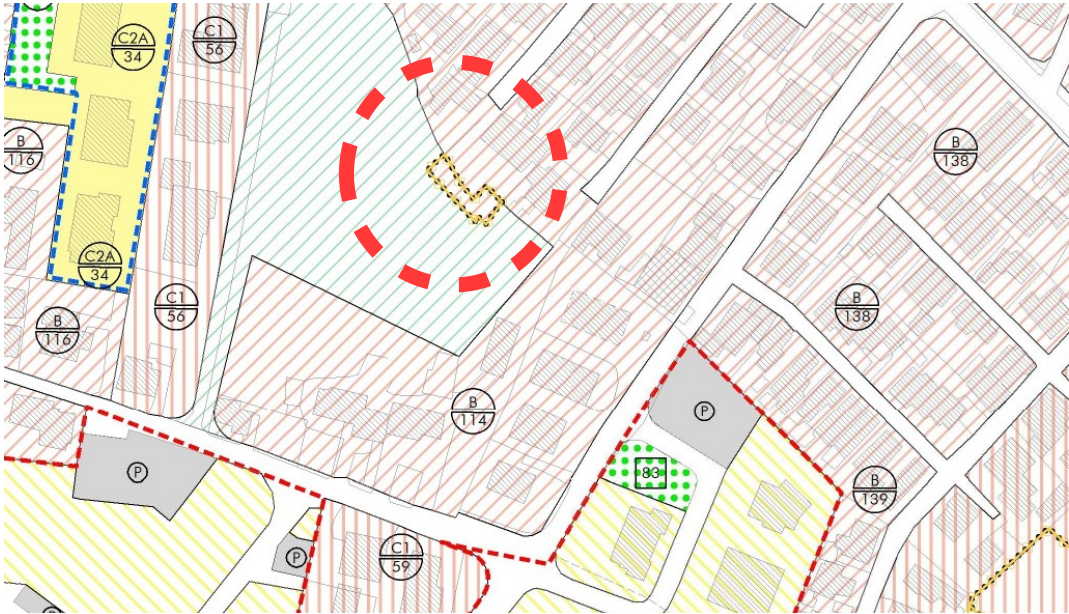


Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VIGENTE**)

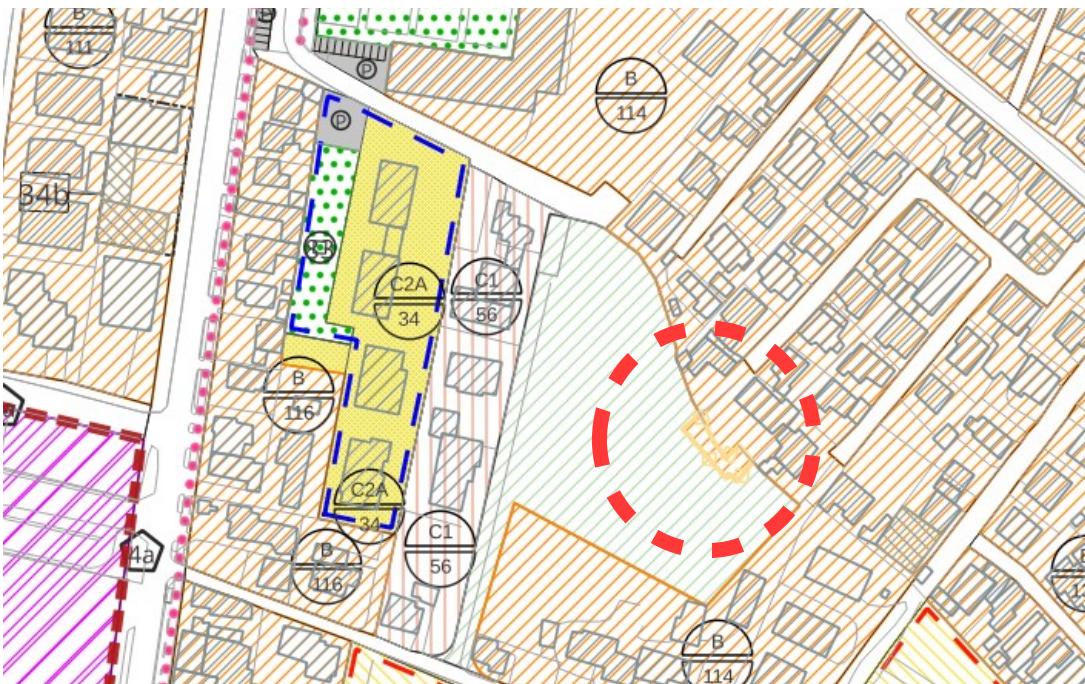


estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VARIATO**)





Estratto elaborato 09.2.07 – Zona significativa Carpanedo – scala 1:2.000 (**VIGENTE**)



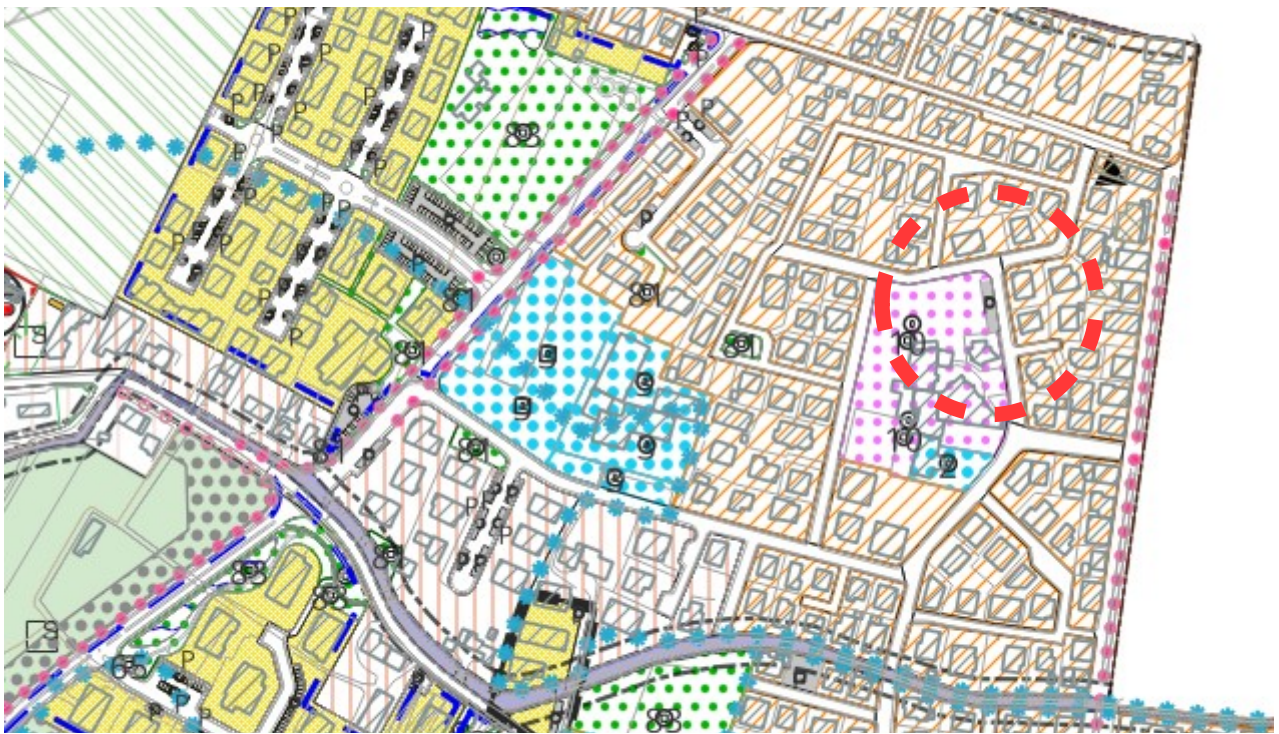
Estratto elaborato 09.2.07 – Zona significativa Carpanedo – scala 1:2.000 (**VARIATO**)



## Variazione n. 2

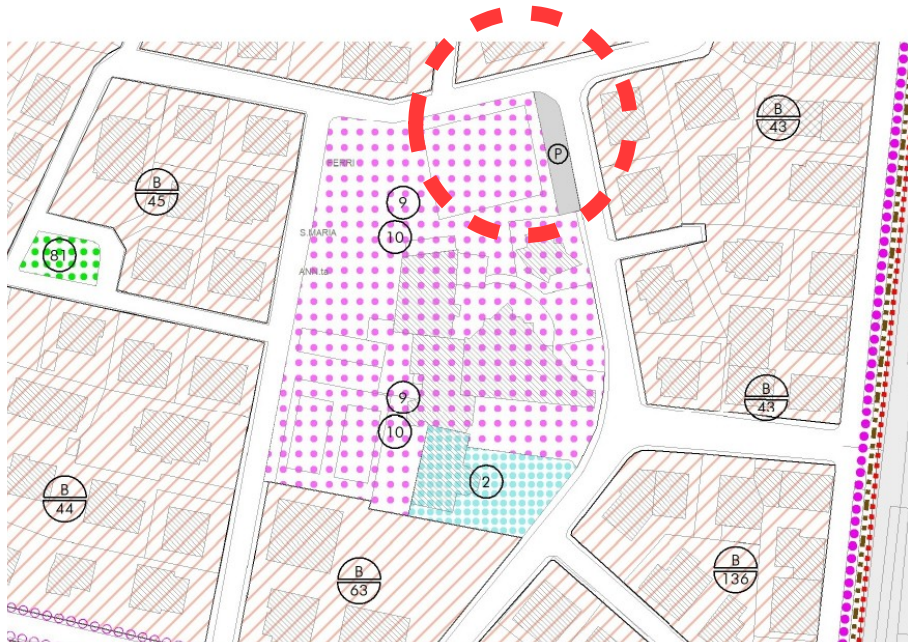


Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VIGENTE**)

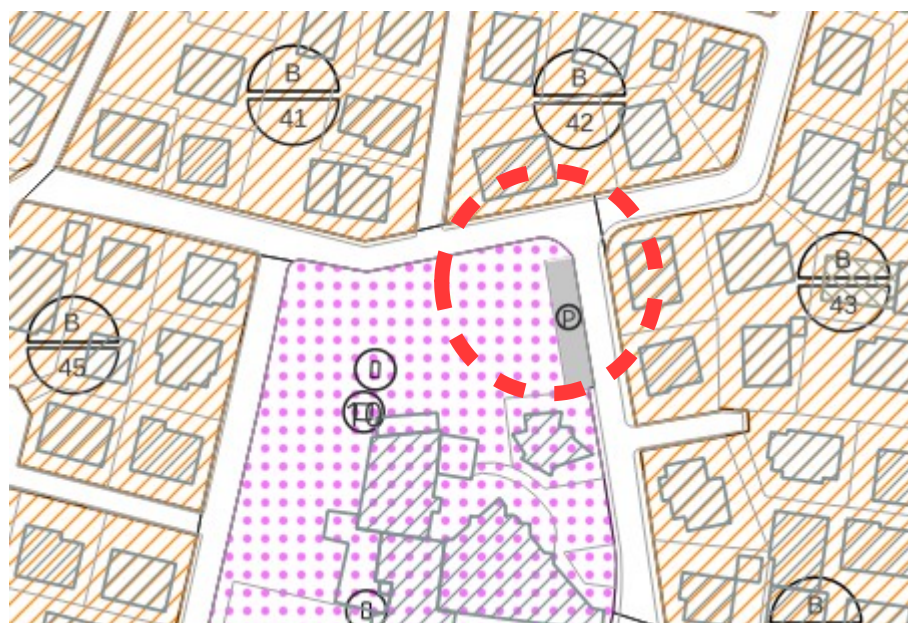


Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VARIATO**)





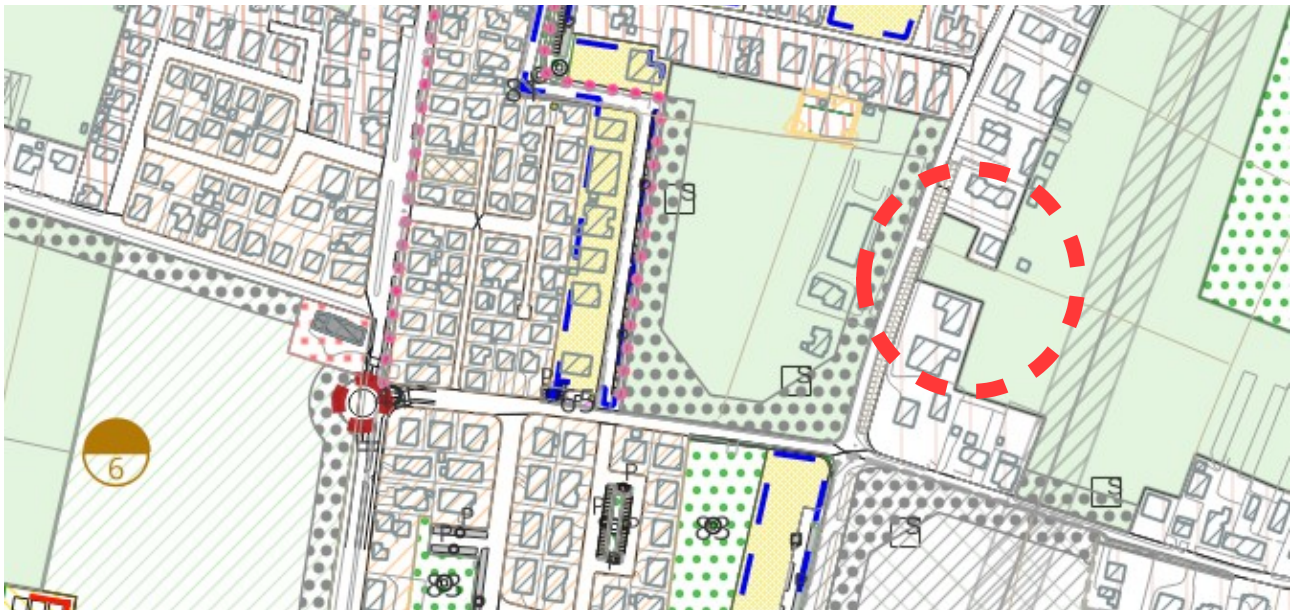
Estratto elaborato 07.2.05 – Zona significativa San Tommaso-S. Lorenzo – scala 1:2.000 (**VIGENTE**)



Estratto elaborato 07.2.05 – Zona significativa San Tommaso-S. Lorenzo – scala 1:2.000 (**VARIATO**)



### Variation n. 3



Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VIGENTE**)



Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VARIATO**)

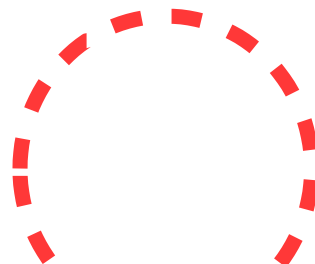




Estratto elaborato 09.2.07 – Zona significativa Carpanedo – scala 1:2.000 (**VIGENTE**)

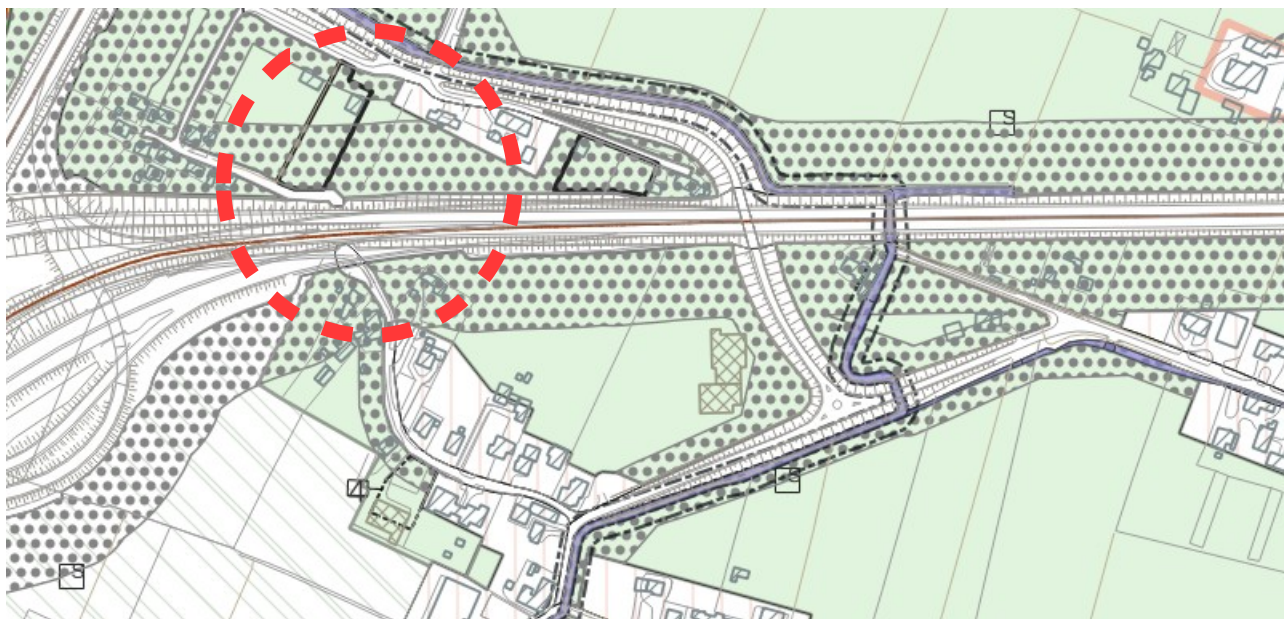


Estratto elaborato 09.2.07 – Zona significativa Carpanedo – scala 1:2.000 (**VARIATO**)

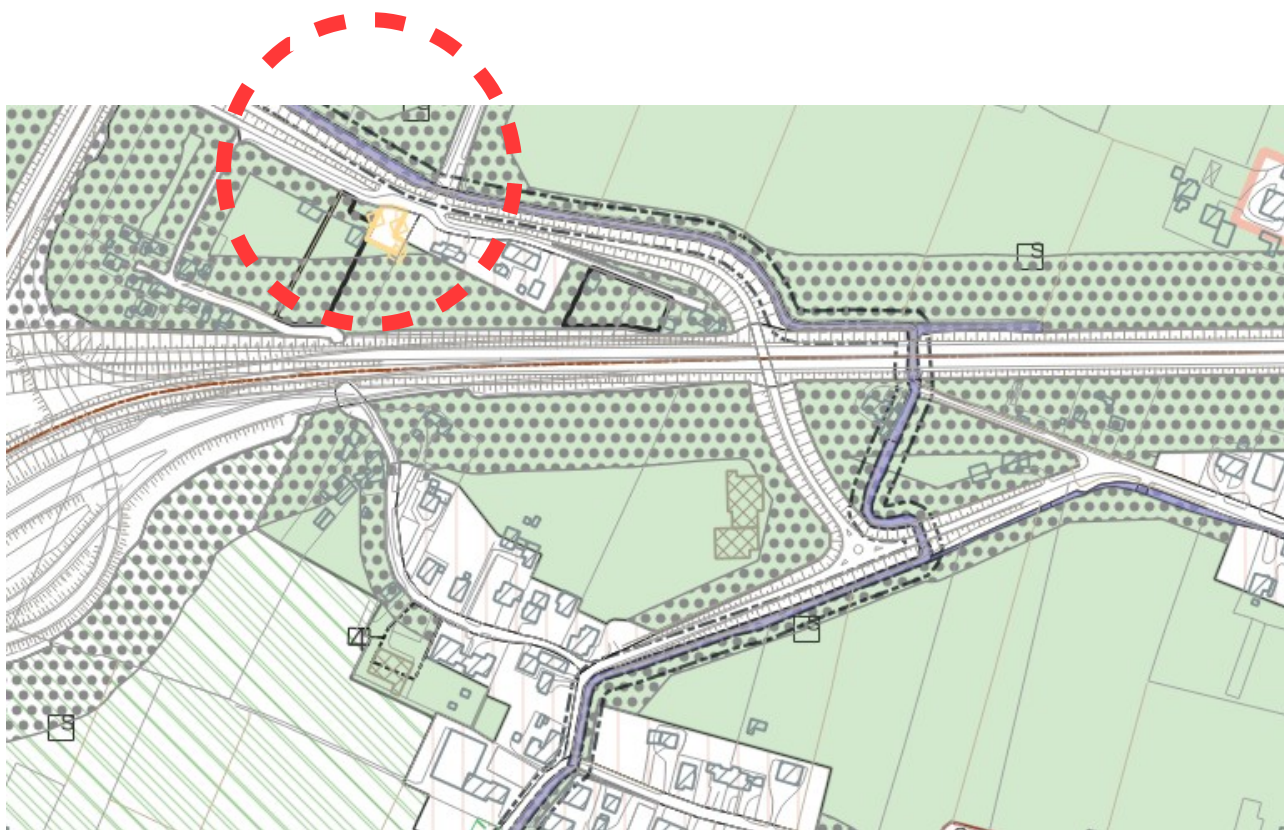




## Variazione n. 4

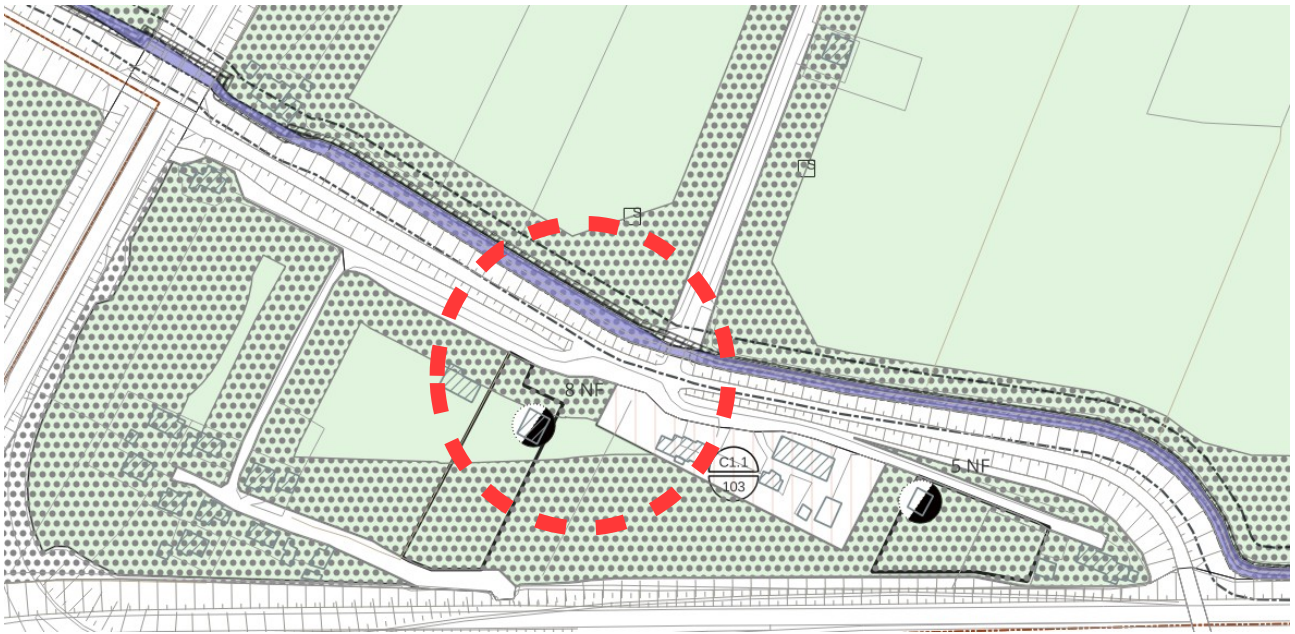


Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VIGENTE**)

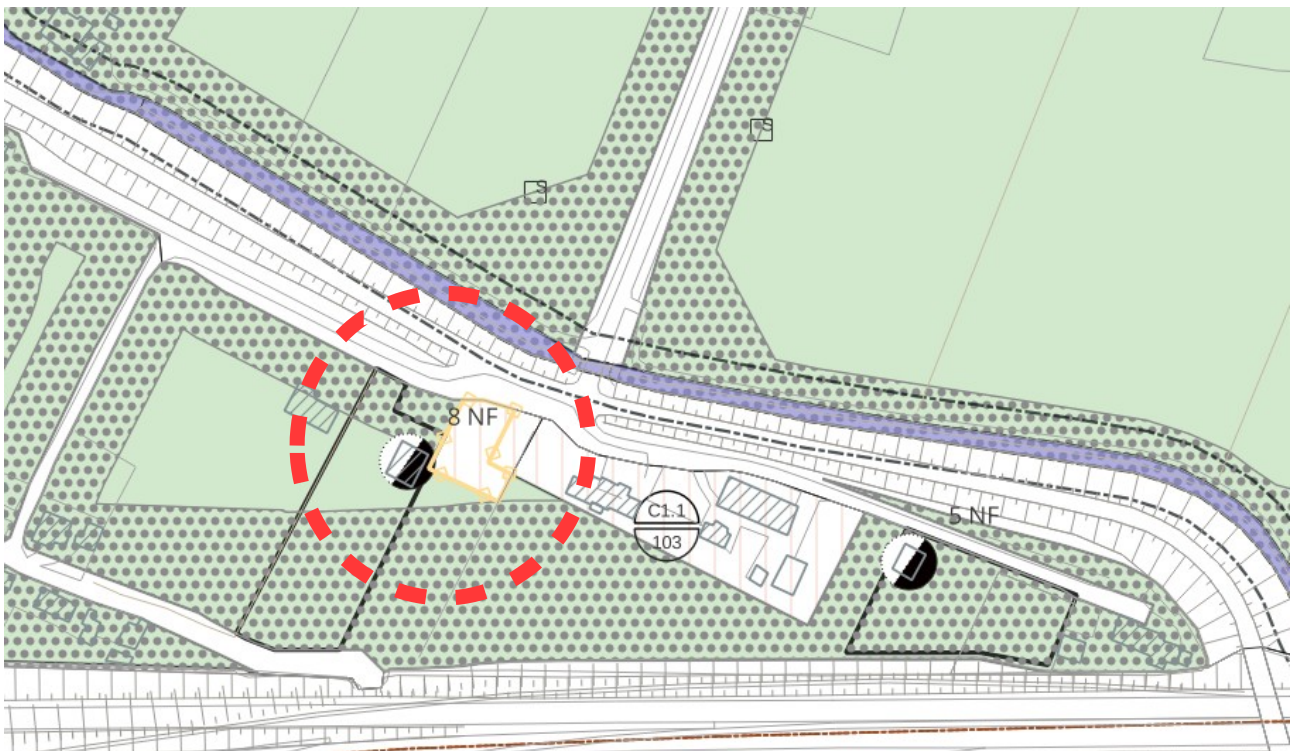


Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VARIATO**)





Estratto elaborato 09.2.07 – Zona significativa Carpanedo – scala 1:2.000 (**VIGENTE**)



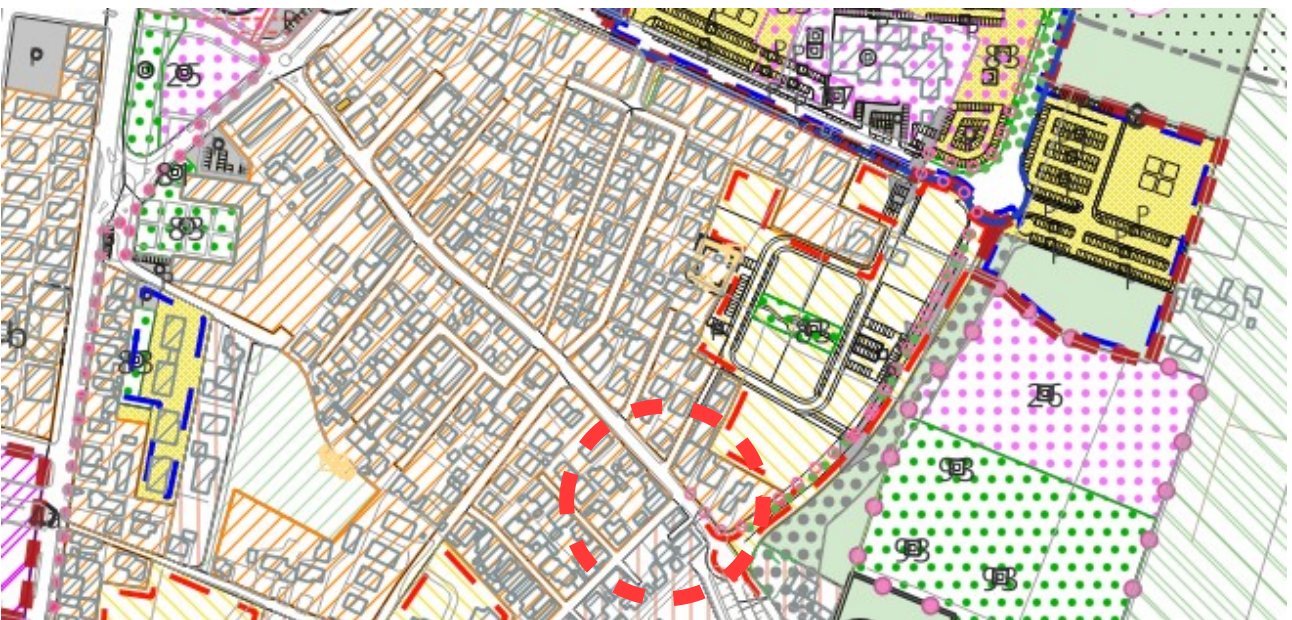
Estratto elaborato 09.2.07 – Zona significativa Carpanedo – scala 1:2.000 (**VARIATO**)



## Variazione n. 5

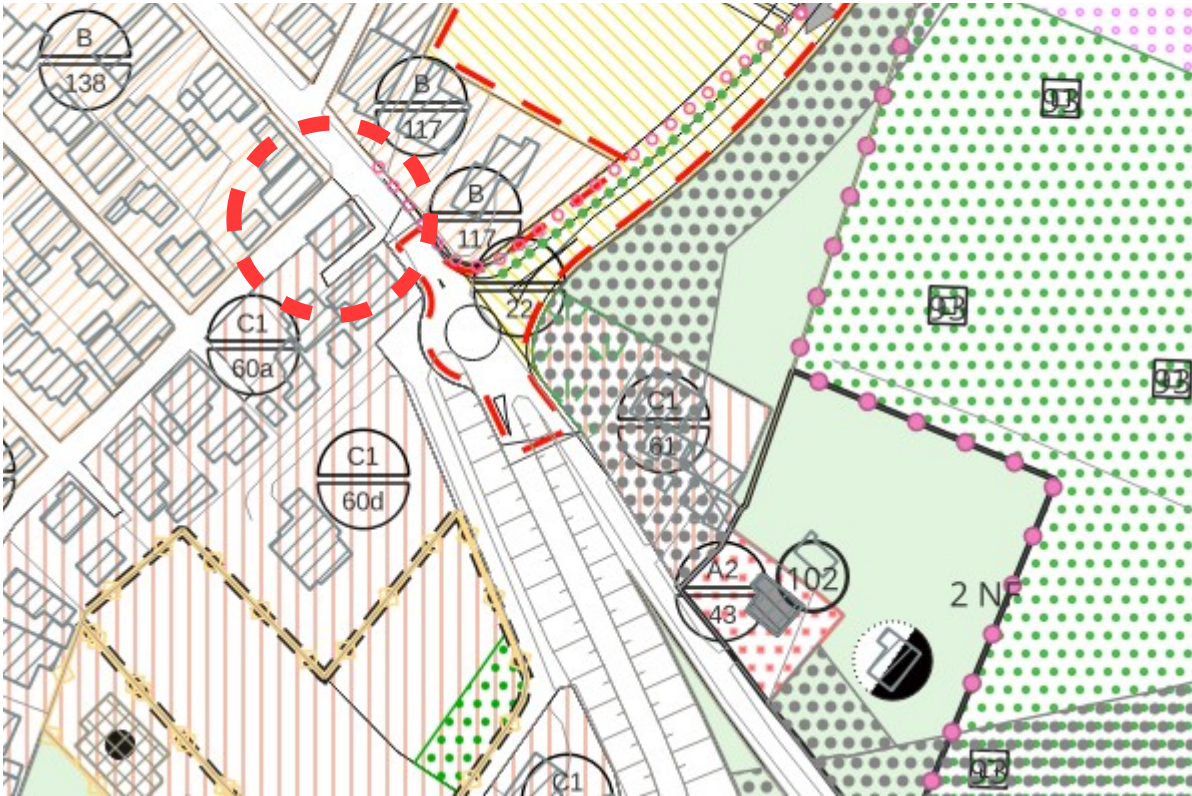


Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VIGENTE**)

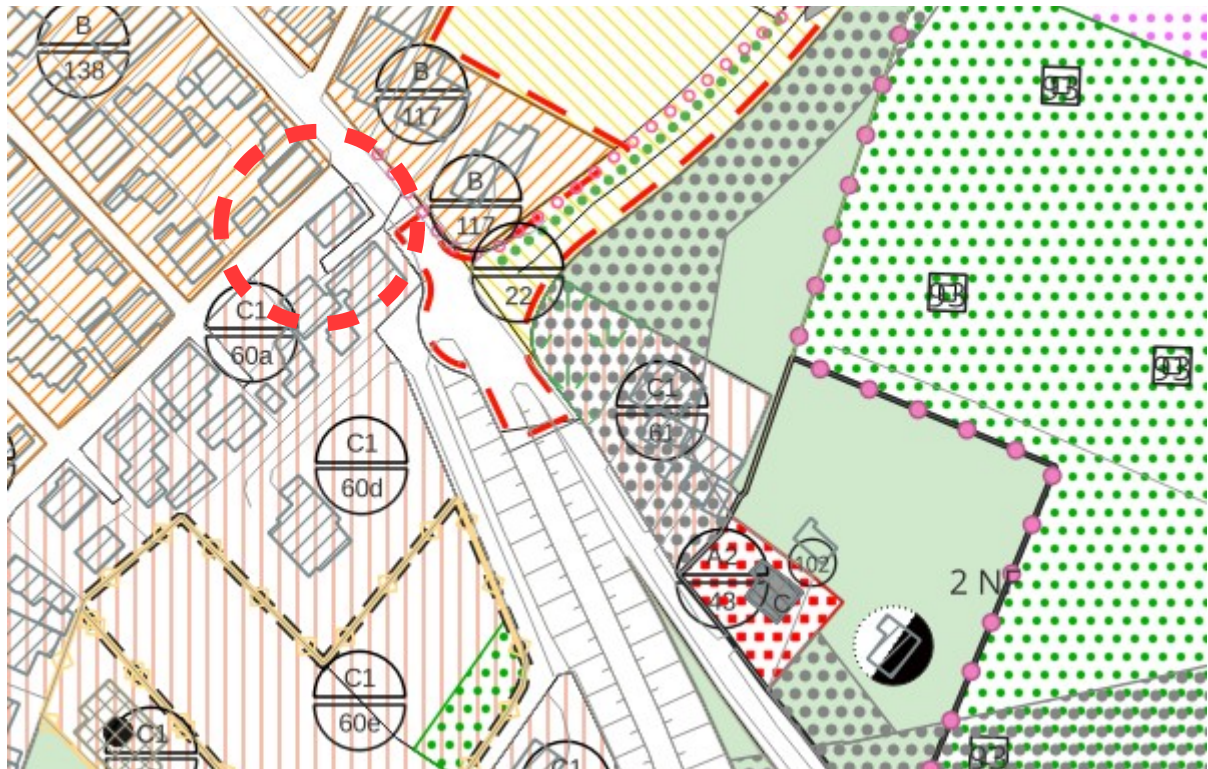


Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VARIATO**)





Estratto elaborato 09.2.07 – Zona significativa Carpanedo – scala 1:2.000 (**VIGENTE**)



Estratto elaborato 09.2.07 – Zona significativa Carpanedo – scala 1:2.000 (**VARIATO**)



## Variazione n. 6

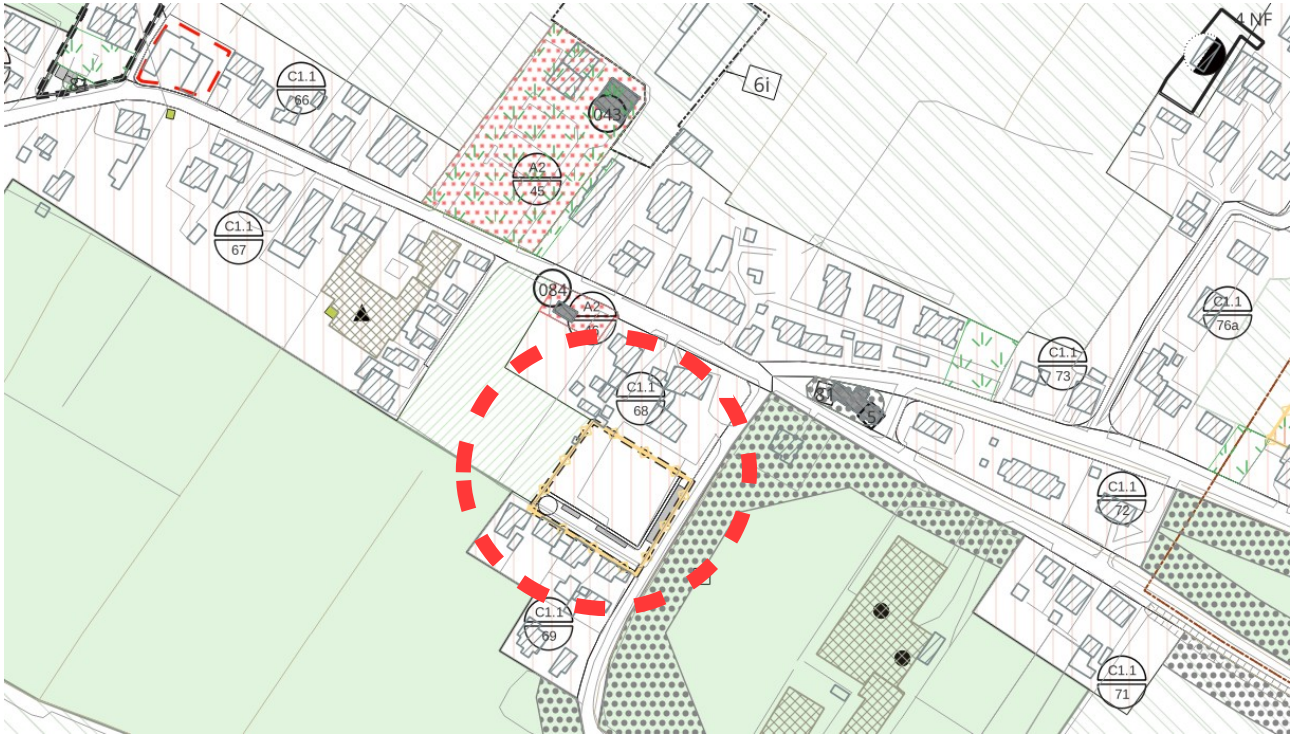


Estratto elaborato 2.1.2 – Intero territorio comunale – zona est – scala 1:5.000  
**(VIGENTE)**



Estratto elaborato 2.1.2 – Intero territorio comunale – zona est – scala 1:5.000  
**(VARIATO)**





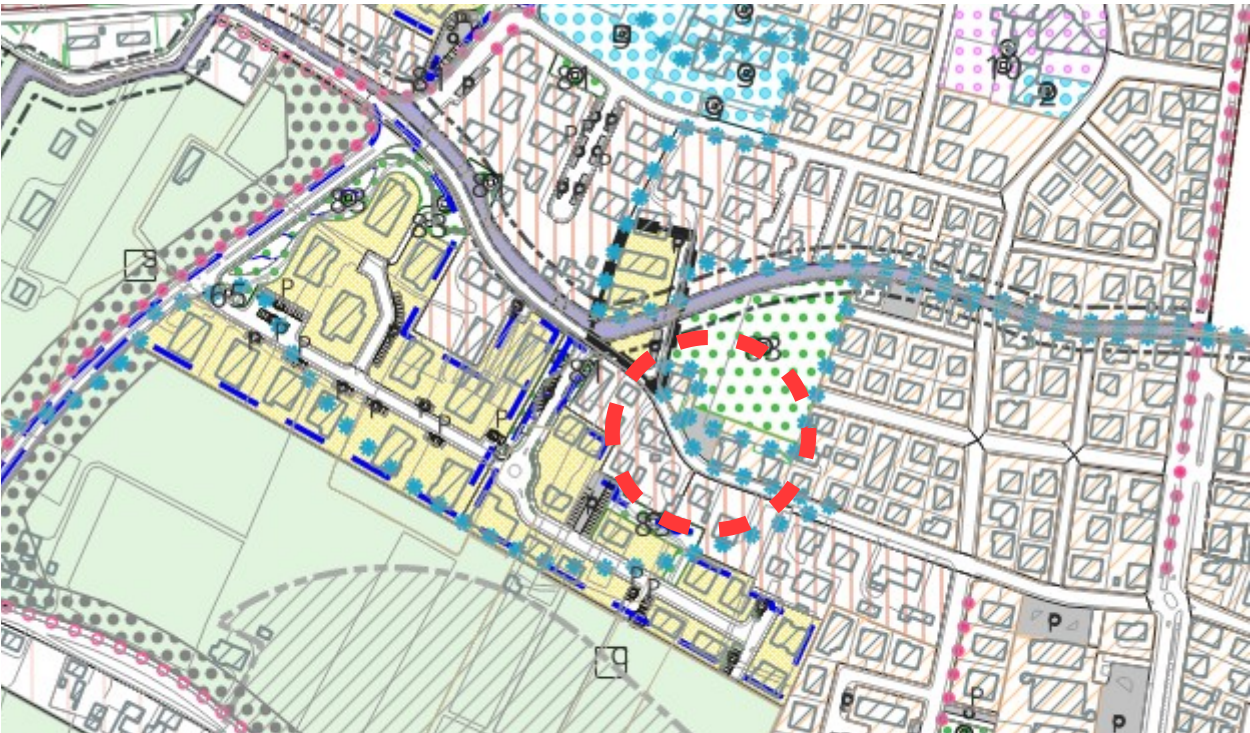
Estratto elaborato 10.2.08 – Zona significativa Lion – scala 1:2.000 (**VIGENTE**)



Estratto elaborato 10.2.08 – Zona significativa Lion – scala 1:2.000 (**VARIATO**)



## Variazione n. 7

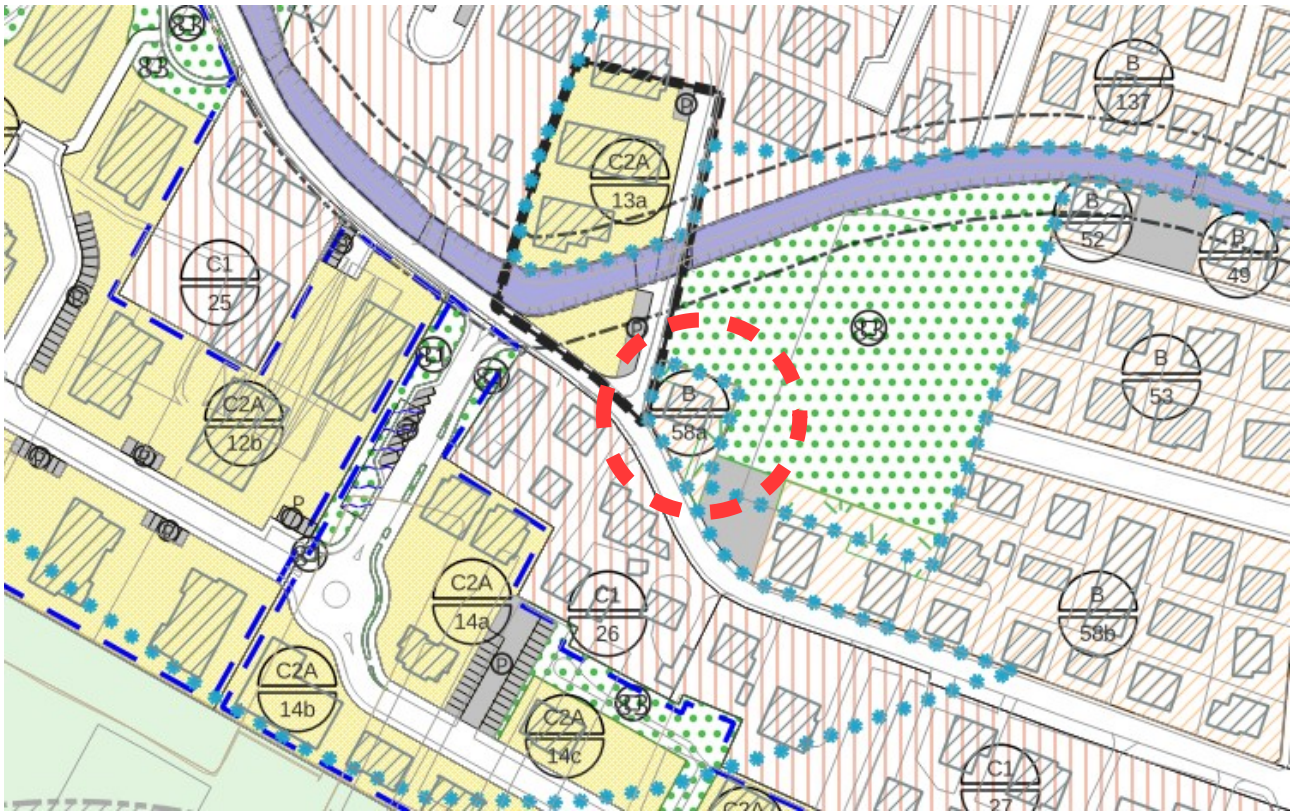


Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VIGENTE**)

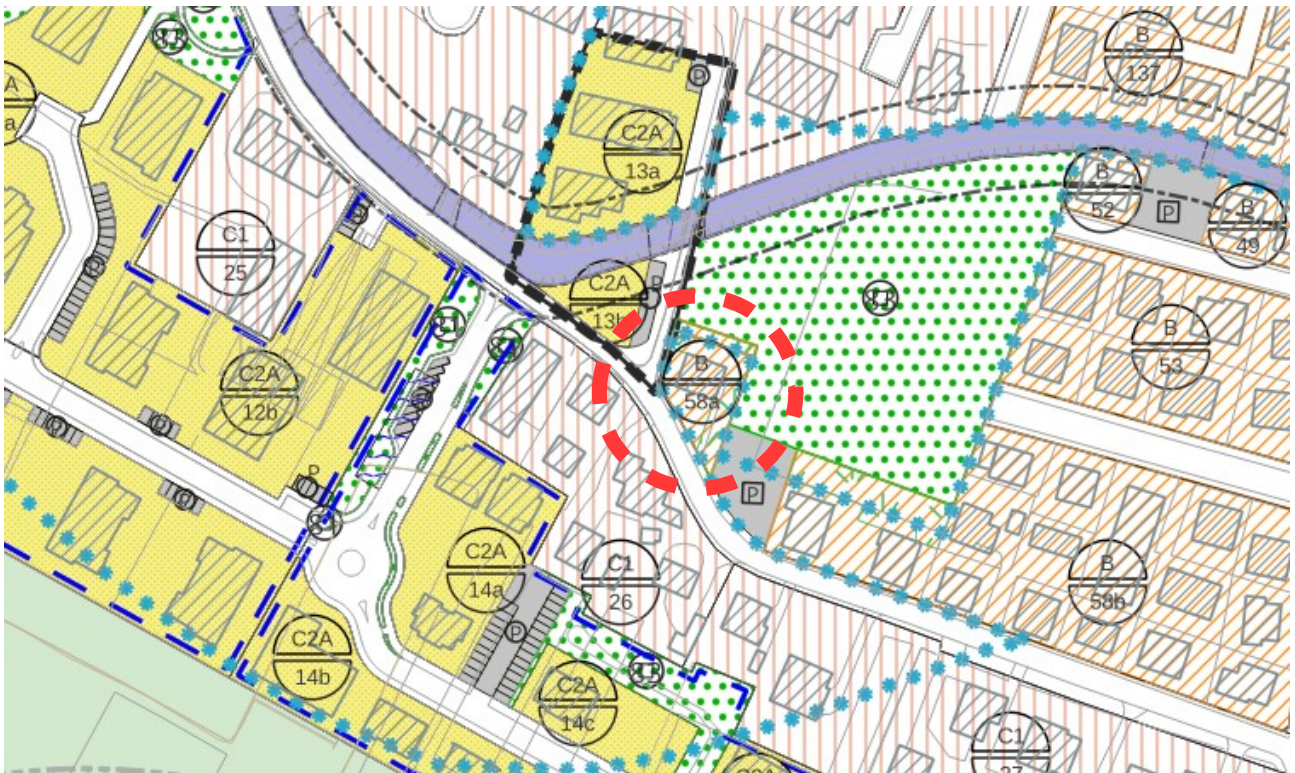


Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VARIATO**)





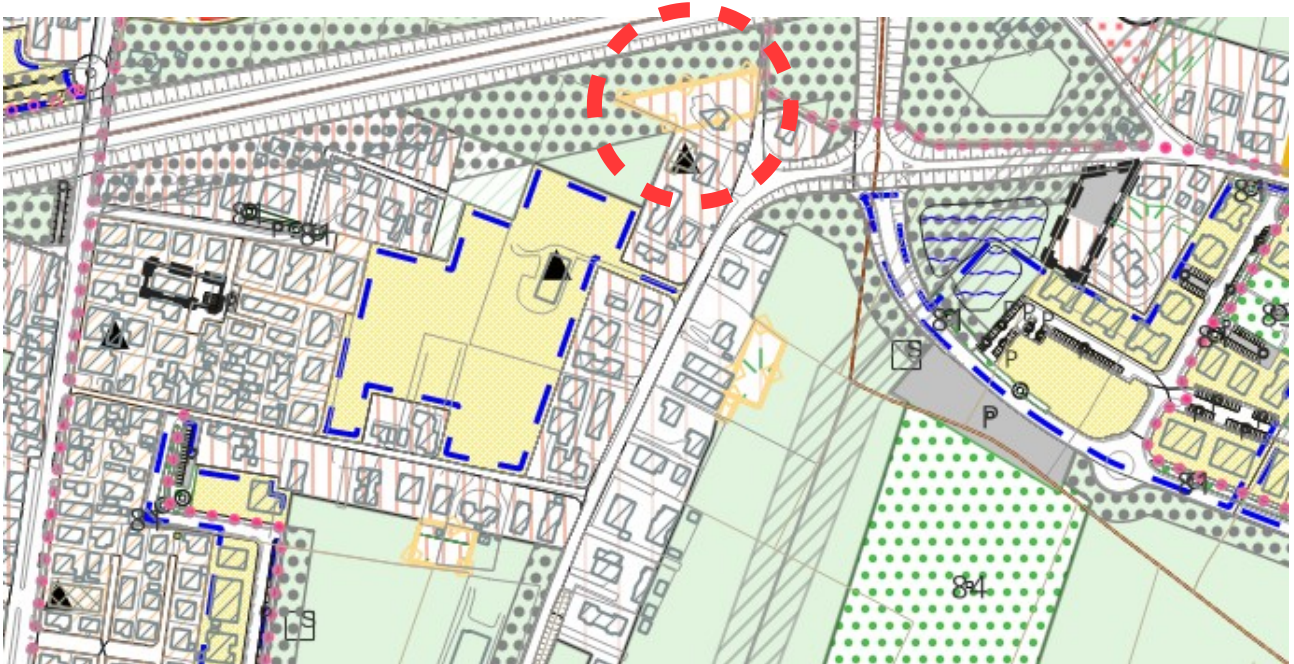
Estratto elaborato 07.2.05 – Zona significativa s. Tommaso – S. Lorenzo – scala 1:2.000 (**VIGENTE**)



Estratto elaborato 07.2.05 – Zona significativa s. Tommaso – S. Lorenzo – scala 1:2.000 (**VARIATO**)



## Variazione n. 8

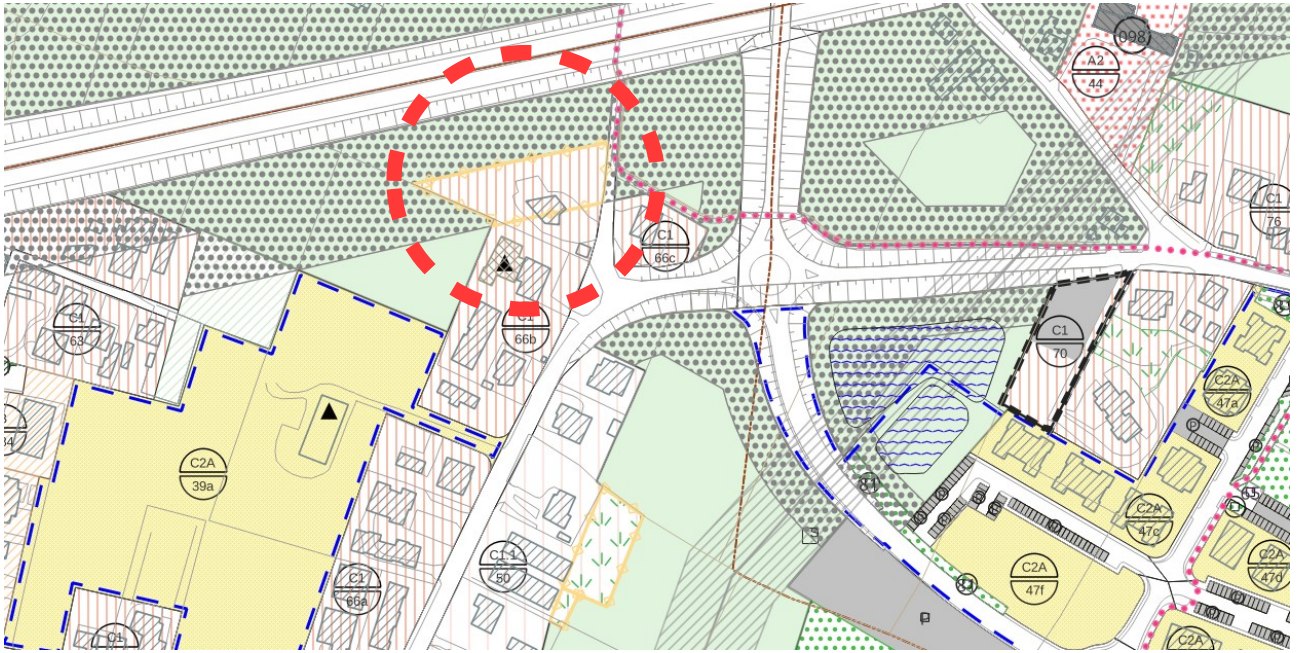


Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VIGENTE**)

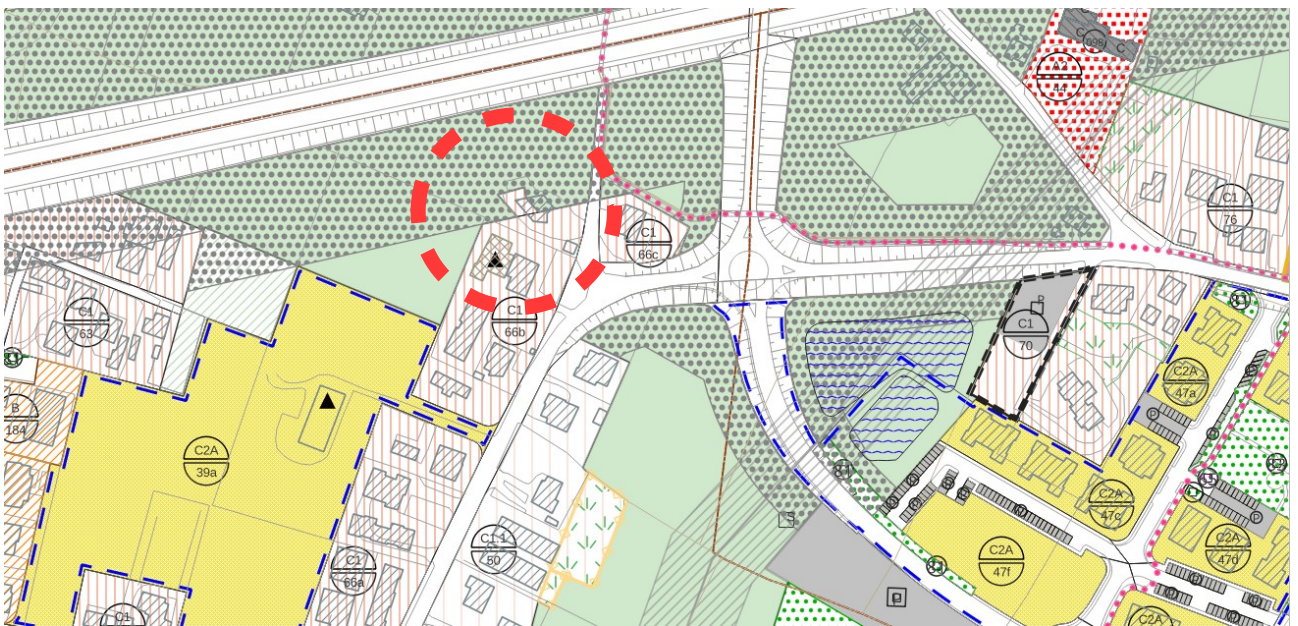


Estratto elaborato 1.1.1 – Intero territorio comunale – scala 1:5.000 (**VARIATO**)





Estratto elaborato 09.2.07 – Zona significativa Carpanedo – scala 1:2.000 (**VIGENTE**)



Estratto elaborato 09.2.07 – Zona significativa Carpanedo – scala 1:2.000 (**VARIATO**)

## **7. Modifiche/integrazioni alle N.T.O. del P.I..**

Sono di seguito individuati gli articoli delle NTO del PI vigente; sono evidenziati con il colore rosso barrato il testo stralciato (~~stralcio~~) e con il colore blu il testo integrato (integrazione).

### **Articolo 65 – Repertorio normativo**

#### 65.1 Tipologie edilizie indicative per le zone soggette a P.U.A.

- Unifamiliare (U): tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica isolata in lotto di pertinenza a uno o più piani;
- Plurifamiliare (B): tipo edilizio caratterizzato da due o più unità architettoniche ripetute o simili, orizzontali e/o sovrapposte, con uno o più piani fuori terra, con ingressi indipendenti o comuni;
- Schiera (S): tipo edilizio caratterizzato da più di due unità architettoniche ripetute e continue. Può essere a più piani fuori terra, di norma con ingressi indipendenti;
- In linea, a cortina, a corte (LC): tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più unità immobiliari sviluppate su uno o più piani servite da parti comuni;
- Torre (T): tipo edilizio caratterizzato da una unità architettonica composta da più alloggi serviti da parti comuni a sviluppo verticale.

Gli elementi espressi nei grafici 1:2.000 sono indicativi per forme, dimensione ed ubicazione.

Nella stesura del P.U.A. è ammessa la modifica delle tipologie, che sono da ritenersi indicative, a seguito di specifica analisi sulla struttura urbanistica delle zone e delle aree limitrofe.

<b>MODI DI INTERVENTO</b>	
<b>DIRETTO</b>	<b>intervento diretto</b>
<b>P.U.A.</b>	<b>piano urbanistico attuativo</b> (P.D.L. - P.R. - P.P. - P.E.E.P. - P.I.P. - P.I.R.U.E.A.)
<b>P.U.A. VIGENTE</b>	<b>piano urbanistico attuativo vigente</b>
<b>TIPOLOGIE</b>	
<b>U</b>	<b>unifamiliare</b>
<b>B</b>	<b>plurifamiliare (bifamiliare / trifamiliare / quadrifamiliare)</b>
<b>S</b>	<b>schiera</b>
<b>LC</b>	<b>linea – corte - cortina</b>
<b>T</b>	<b>torre</b>
<b>PARTICOLARI DESTINAZIONI</b>	
<b>I</b>	<b>industriale</b>
<b>A</b>	<b>artigianale</b>
<b>AS</b>	<b>artigianale di servizio</b>
<b>R</b>	<b>residenziale</b>
<b>C</b>	<b>commerciale</b>
<b>D</b>	<b>direzionale</b>
<b>SP</b>	<b>strutture pubbliche e/o di uso pubblico</b>
<b>RA</b>	<b>ricettive alberghiere</b>
<b>M.S.</b>	<b>medie strutture</b>
<b>G.S.</b>	<b>grandi strutture</b>
<b>CARATTERI DI INTERVENTO</b>	
<b>P.</b>	<b>portici</b>
<b>PZ.</b>	<b>piazza</b>
<b>P.P.C.</b>	<b>percorsi pedonali e/o ciclabili</b>
<b>S</b>	<b>siepi, cortine arboree</b>

(...Omississ...)



REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO													
ZONA SIGNIFICATIVA: <b>INTERO TERRITORIO COMUNALE</b>								RIF. TAV. <b>2</b>					
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIA LE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI	INDICE	VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
OMOGENEA				INTERVENTO		PROGETTO	MAX	EDILIZIA	DESTINAZION I	INTERVENTO			
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	
<b>C1</b>	55		3350	DIRETTO	1		9						
	56		4600	DIRETTO	1,5		9						
	57		3000	DIRETTO	1		9						
	58		9900	DIRETTO	1		9						
	59		2000	DIRETTO	1,5		9						
	60a		17435	DIRETTO	1,5		9						
	60b		1050	DIRETTO	1,5		9						
	60c		1300	DIRETTO	1,5		9						-5
	60d		3205	DIRETTO	0,5		9						
	60e		5935	DIRETTO – U.M.I-	0,9		9				550		-5
	61		2400	DIRETTO	1		9						
	62		10900	DIRETTO	1,5		9						
	63		4100	DIRETTO	1,5		9						
	64		2000	DIRETTO	1		9						
	65		11170	DIRETTO	1		9						-5
	66a		8050	DIRETTO	1		9						
	66b		<del>8500</del> 6245	DIRETTO	1		9						-5
	66c		1400	DIRETTO	1		9						
67		9440	DIRETTO –	1		9					390		

			U.M.I.									
68		16600	DIRETTO	1,5		9						
69												-4
70		8300	DIRETTO - U.M.I.	1		9				1.100		-3
71		2000	P.E.E.P.			-						-1
72		4000	DIRETTO	1,5		9						
73		3200	DIRETTO	1,5		9						
74												-4
75		4150	DIRETTO	1,5		9						
76		7950	DIRETTO	1		9						-3
77		4400	DIRETTO	1		9						
78		2300	DIRETTO	1		9						
79		3100	DIRETTO	1,5		9						
80		8850	DIRETTO - U.M.I.	1,5		9						-2
81		23000	DIRETTO	1		9						

- 1 – SI CONFERMA QUANTO GIÀ PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE
- 2 – L'EDIFICAZIONE NELLA Z.T.O. C1/80 (EX C2/56 APPARTENENTE ALL'AMBITO DEL P.U.A.) È SUBORDINATA ALLA CESSIONE GRATUITA DELL'AREA DI CIRCA MQ 4.000 IN QUANTO TRATTASI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ENTRO 60 GIORNI DALLA APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DA PARTE DELLA G.R.V. PUBBLICATA SUL B.U.R.
- 3 – IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DOVRÀ ESSERE SOTTOPOSTO A VERIFICA DI CONFORMITÀ A QUANTO STABILITO DALLA VIGENTE LEGISLAZIONE IN MATERIA DI PROTEZIONE DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI E ELETTROMAGNETICI – OBBLIGO DI CONVENZIONAMENTO DELL'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO MEDIANTE PROGETTAZIONE UNITARIA (U.M.I.)
- 4 – Z.T.O. STRALCIATA
- 5 – PER L'AMBITO PERIMETRATO ALL'INTERNO DELLA ZONA L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO PEREQUATO

(...Omississ...)



<b>REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO</b>													
<b>ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE</b>								<b>RIF. TAV. 2</b>					
ZONA		SUPERFICIE TERRITORIA LE	SUPERFICIE FONDIARIA	MODI DI	INDICE	VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI DI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO	NOTE
OMOGENEA	n°			INTERVENTO		PROGETTO	MAX	EDILIZIA	DESTINAZION I	INTERVENTO			
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.	
<b>CI.1</b>	80		11950	DIRETTO	0,6		7,5						
	81		17850	DIRETTO	0,6		7,5						
	82		5600	DIRETTO	0,6		7,5						
	83		6700	DIRETTO	0,6		7,5						
	84		3950	DIRETTO	0,6		7,5						
	85		4100	DIRETTO	0,6		7,5						
	86a		10750	DIRETTO	0,6		7,5						
	86b		900	DIRETTO	0,6		7,5						
	87a		7750	DIRETTO	0,6		7,5						
	87b		8000	DIRETTO	0,6		7,5						
	88a		5800	DIRETTO – U.M.I.	0,6		7,5					280	
	88b		6490	DIRETTO	0,6		7,5						-2
	88c		2650	DIRETTO	0,6		7,5						
	89		28275	DIRETTO	0,6		7,5						
	90a		2550	DIRETTO	0,6		7,5						
	90b		15980	DIRETTO	0,6		7,5						-2
	91		2135	DIRETTO	0,6		7,5						
	92		11390	DIRETTO	0,6		7,5						
93		13090	DIRETTO	0,6		7,5							
94		21935	DIRETTO	0,6		7,5						-2	
95		15500	DIRETTO	0,6		7,5							

	96		4950	DIRETTO	0,6		7,5						
	97		8530	DIRETTO	0,6		7,5						
	98		9000	DIRETTO	0,6		7,5						
	99		10900	DIRETTO	0,6		7,5						- 2
	100		8225	DIRETTO	0,6		7,5						
	101		6650	DIRETTO	0,6		7,5						
	102		3100	DIRETTO	0,6		7,5						
	103		4900	DIRETTO	0,6		7,5						-2
	104		9990	DIRETTO	0,6		7,5						
	105		5765	DIRETTO	0,6		7,5						
	106		7250	DIRETTO	0,6		7,5						-1
1 – VEDASI PRESCRIZIONI RIPORTATE NELLA DELIBERA DI G.R.V. N° 4147 DEL 30/12/2008													
2 – PER L’AMBITO PERIMETRATO L’EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO													
3 – L’ACCESSO AL LOTTO DI TESTA AVVERRÀ ATTRAVERSO L’ACCESSO ESISTENTE AD OVEST DEL LOTTO STESSO.													

(...Omississ...)



REPERTORIO NORMATIVO - COMUNE DI ALBIGNASEGO														
ZONA SIGNIFICATIVA: INTERO TERRITORIO COMUNALE								RIF. TAV. 2						
ZONA		SUPERFICIE	SUPERFICIE	MODI DI	INDICE	VOLUME DI	H.	TIPOLOGIA	PARTICOLARI	CARATTERI	VERDE	PARCHEGGIO	NOTE	
OMOGENEA		TERRITORIALE	FONDIARIA	INTERVENTO		PROGETTO	MAX	EDILIZIA	DESTINAZIONI	DI	PUBBLICO			
TIPO	n°	mq.	mq.		PROGETTO		ML.			%	MQ	MQ.		
<b>Cl.1</b>	107		5200	DIRETTO	0,6		7,5							
	108		6950	DIRETTO	0,6		7,5							
	109		8700	DIRETTO	0,6		7,5							
	110		14550	DIRETTO	0,6		7,5						-4	
	111		5400	DIRETTO	0,6		7,5							
	112		6750	P.U.A.	1		7,5							
	113		6800	DIRETTO	0,6		7,5							
	114		4980	DIRETTO	0,6		7,5							
	115		12450	DIRETTO	0,6		7,5							
	116													-2
	117		8950	DIRETTO	0,6		7,5							
	118a		3250	DIRETTO	0,6		7,5							
	118b		7250	DIRETTO	0,6		7,5							
	119a		7570	U.M.I.	0,6		7,5					250		
	119b		2800	DIRETTO	0,6		7,5							
	120		1550	DIRETTO	0,6		7,5							
	121		4850	DIRETTO	0,6		7,5							
	122		9050	DIRETTO	0,6		7,5							
	123		1150	DIRETTO	0,6		7,5							-1
	124		1820	DIRETTO	0,6		7,5							-4
125		1500	DIRETTO	0,6		7,5								
126													-2	
127a		5250	DIRETTO	0,6		7,5								

	127b		4000	DIRETTO	0,6		7,5						
	128												-2
	129		3385	DIRETTO	0,6		7,5						
	130		1485	DIRETTO	0,6		7,5						
	131	-	2215	U.M.I.	0,6	-	7,5	-	-	-	-	-	-3
1 – L'EDIFICIO ADIACENTE ALL'EDIFICIO VINCOLATO DOVRÀ ESSERE DEMOLITO E RICOSTRUITO ALL'INTERNO DELLA ZONA C1.1													
2 – Z.T.O. STRALCIATA													
<del>3 – PER L'AMBITO PERIMETRATO, SOGGETTO A U.M.I., L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO CON CESSIONE DELL'AREA PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STRADA E DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO PUBBLICO</del>													
4 – PER L'AMBITO PERIMETRATO L'EDIFICABILITÀ È SUBORDINATA AD INTERVENTO CONVENZIONATO PEREQUATO													



## **8. Verifica del dimensionamento**

L'articolo 13 co. 1 k) della LR. 11/2004, prescrive che il PAT determini "per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili."

La presente variante da una parte ripristina variazioni urbanistiche che erano state erroneamente stralciate (1.238 mc) e dall'altra recupera - attraverso lo stralcio di alcune previsioni - del dimensionamento insediativo di carattere residenziale (3.584 mc).

Si demanda tale attività alla prima variante generale al piano degli interventi.

SINTESI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE - mc				
ATO	PAT (var. 2) previsione	VAR. 14/1 IMPEGNATO (-)	VAR.22 DECADENZE (+)	VAR.26 RIPRISTINI (-) DECADENZE (+)
1	423.149	- 3.870	+ 8.911	- 500
2	22.500	0	+ 3.360	0
3	77.182	0	+ 690	0
4	104.500	- 816	+ 3.581	0
5	47.689	0	0	+ 1.329
6	65.095	- 243	+ 1.648	+1.517
7	6.500	- 1.308	+ 310	0
totale	746.615	- 6.237	+ 18.500	+ 2.346

## **9. Verifica del dimensionamento aree standard**

La presente variante non incide sul dimensionamento generale degli standard di piano. La variante rimodula la quantità di standard e la delimitazione cartografica degli stessi senza alterare il valore dimensionale generale.

La variante in oggetto, come indicato all'art. 31 co. 3 a) per la residenza è prescritto una dotazione minima di aree per servizi non inferiori a mq. 30 per abitante teorico. Con la presente variante è stata verificato la dotazione di aree a standard generale per il sistema insediativo esistente (privo del carico urbanistico in previsione e degli standard secondari da realizzare).

#### Verifica standard

	F1 (mq)	F2 (mq)	F3 (mq)	F4 (mq)	TOT (mq)
Variante 23 approvata	103.327	184.287	533.614	112.709	933.937
Variante 26	--	+ 31	- 145	- 31	
TOTALI	103.327	187.318	533.469	112.678	936.792

Standard complessivi cui LR n. 11/2004 abitanti teorici:

Abitanti insediati (01/01/2024 Istat)	F1 (mq)	F2 (mq)	F3 (mq)	F4 (mq)	TOT (mq)	TOT (mq) 30mq/ab*
27.144	103.327	187.318	533.469	112.678	936.792	36

**Complessivamente la dotazione di standard del PI (attuati) supera la dotazione minima richiesta.**

## **10. Monitoraggio del consumo di suolo**

La Legge Regionale 6 giugno 2017, n°14 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n°11"Norme per il governo del Territorio e in materia di paesaggio", detta norme di programmazione dell'uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato.

Con DGR 668/2018 - ai sensi della LR 14/2017 art. 4 co. 2 a) e successivo recepimento con la variante al PAT (2) cui DCC. 10/2022 è stata assegnata una quantità massima di consumo di suolo pari a 13,03 ha.

Con la variante 14/1 è stato introdotto il registro del suolo (elaborato 21 bis) - confermato dalla variante in oggetto - che monitora un residuo di suolo disponibile di 11.19 ha.

La presente variante non consuma suolo in quanto non sono previste nuove previsioni urbanistiche, ai sensi dell'art. 20.2 del PAT:

*"La Variante PAT individua gli ambiti con previsione urbanistica decaduta o con strumento attuativo approvato decaduto nonché gli ambiti subordinati alla verifica di conformità urbanistica e/o attuativa e/o ambiti perequati; tali ambiti permangono all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in quanto già dimensionati dallo strumento urbanistico stesso, e la loro ridestinazione d'ambito, in loco o in altro sito entro il territorio comunale, a parità di*



*superficie territoriale non concorre a consumare la quantità di suolo naturale e seminaturale assegnata. Il Piano degli Interventi può sempre individuare ambiti aventi le medesime caratteristiche urbanistiche e dovrà monitorarli con il registro del consumo di suolo. In tali ambiti il Piano agisce tramite l'istituto giuridico dell'Accordo Pubblico Privato di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 o il Permesso di Costruire Convenzionato."*

ATO	Quantità massima di consumo di suolo	interventi variante 14/1 PI	Quantità di consumo di suolo disponibile per i prossimi PI(C)=(A)-(B)	Previsioni PI decadute Variante da ricollocare art. 20.2 PAT	Previsioni PI decadute Variante aggiornate ripristini errata decadenza Variante 26 da ricollocare art. 20.2 PAT	Previsioni PI decadute Variante 26 da ricollocare art. 20.2 PAT
	(A)	(B)	(C)			
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
<b>1</b>	130.300	18.400	111.900	26.050	24.283	5.455
<b>2</b>						
<b>3</b>						
<b>4</b>						
<b>5</b>						
<b>6</b>						
<b>7</b>						
<b>Totale</b>	<b>130.300</b>	<b>18.400</b>	<b>111.900</b>	<b>26.050</b>	24.283	5.455

## **11. La valutazione degli interventi**

### **11.1 Verifica di assoggettabilità a VAS e Valutazione di Incidenza Ambientale “V.Inc.A” della variante n.26 al Piano degli Interventi**

Il PI, coerentemente con i “comandi” del Piano di Assetto del Territorio e dell’allegato Rapporto Ambientale, ha verificato la coerenza degli interventi previsti dal PAT stesso per ogni singolo intervento previsto dal PI.

La variante n°26 al Piano degli Interventi sarà sottoposta a procedura di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale VFSA e valutazione di incidenza ambientale "V.Inc.A" come previsto dalla normativa vigente.

### **11.2 Valutazione di Compatibilità idraulica “VCI” della variante n.26 al Piano degli Interventi**

La presente variante, come sopra descritta, non comporta aumento del carico urbanistico o aumento delle zone edificabili già previste pertanto non si rende necessaria la redazione di studi di carattere specialistico ma, ai sensi della vigente normativa, è stata redatta di seguito riportata idonea asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica (Allegato 1)