

Comune di QUARTO D'ALTINO
Città Metropolitana di VENEZIA



P.I.

Elaborato

R.D.

--

--

Scala

--

Dimensionamento

Piano degli Interventi – 12^a Variante parziale
redatto a sensi della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.



Amministrazione comunale:
Arch. Claudio Grosso
Sindaco

Dott. Ennio Callegari
Segretario Generale

Progettista incaricato:
Arch. Gianmaria Barbieri
Responsabile Area Tecnica

Area Tecnica – Ufficio di Piano
Arch. Nicola Candian
Arch. Raffaella Sasso

Service tecnico:

michele **saccon**
pianificatore territoriale

INDICE

1.	Il dimensionamento della 12 ^a Variante al PI	4
2.	I Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA)	5
3.	Modifiche puntuali e recepimento modifica Accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.R. 11/2004	9
4.	Conclusioni	11

1. Il dimensionamento della 12[^] Variante al PI

Il Piano di Assetto del Territorio definisce i limiti fondamentali del dimensionamento individuando le quantità relative ai nuovi abitanti teorici insediabili e le quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo. Relativamente al dimensionamento, il PAT promuove un considerevole decremento del carico insediativo residenziale già previsto dal PRG vigente (da 519.858,00 Mc. a 350.000,00 Mc.), proponendo un corrispondente incremento delle previsioni edificatorie legate al commercio, al turismo, al terziario ed al direzionale. Tale indirizzo strategico trova pressoché totale applicazione all'interno del PIRUEA vigenti e come tale destinato ad essere sviluppato nell'ambito di accordi pubblico-privati per la revisione dei Programmi Integrati o comunque alla naturale decadenza degli stessi.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa del dimensionamento del PAT vigente rapportata alle previsioni delle varianti al PI, relativamente alla destinazione residenziale:

PAT/PI	Carico insediativo	
	Volume residenziale	Abitanti teorici
	(mc.)	(1/150 mc.)
PAT	350.000	2.333
PI – 1[^] Variante	276.370	1.842
PI – 2[^] Variante	4.729	32
PI – 3[^] Variante	0	0
PI – 4[^] Variante	0	0
PI – 5[^] Variante	-19.289	-129
PI – 6[^] Variante	0	0
PI – 7[^] Variante	0	0
PI – 8[^] Variante	0	0
PI – 9[^] Variante	0	0
PI – 10[^] Variante	0	0
PI – 11[^] Variante	0	0
RESIDUO	88.190	588

La 12[^] Variante al PI opera una ricognizione dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi e apporta ulteriori modifiche legate al riconoscimento dello stato di fatto dei luoghi ovvero al recepimento di talune istanze da parte di soggetti privati. Viene inoltre prevista la modifica dei contenuti dell'Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 contraddistinto dalla Scheda urbanistica AC.02.

2. I Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA)

La presente Variante dà atto della decadenza, per lo scadere dei termini previsti per legge, dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA) di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" per le parti che non hanno trovato attuazione.

Suddette previsioni, ereditate dal Piano Regolatore Generale, introducevano, nella pianificazione comunale, un importante carico insediativo articolato in diverse destinazioni la cui consistenza è stata oggetto di analisi da parte del Piano di Assetto del Territorio, il cui dimensionamento (elaborato R5) ne ha quantificato il carico insediativo residuo.

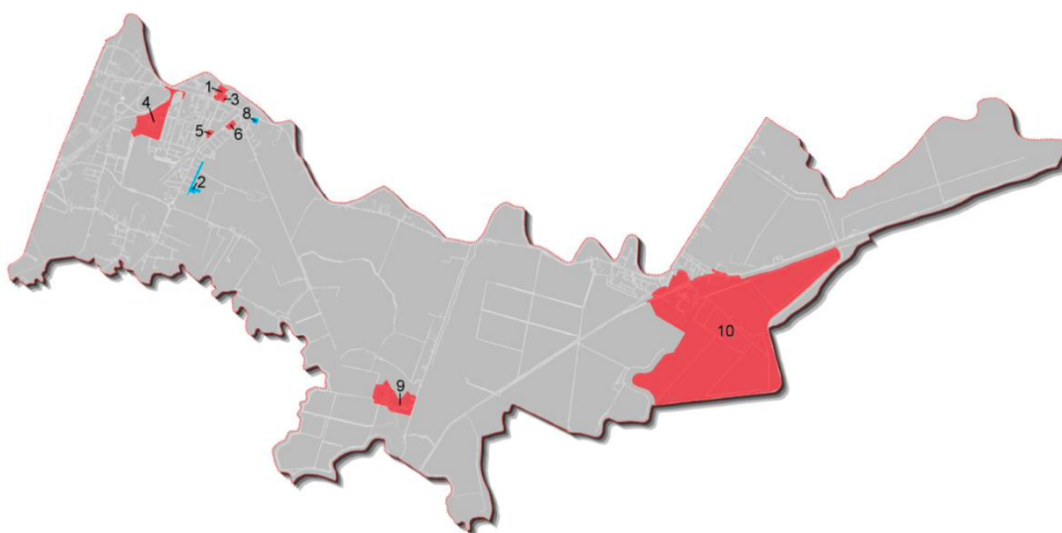


Figura 1 - Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.) vigenti attuati (in colore blu) e non attuati (in colore rosso) in fase di redazione del PAT

FONTI: Piano di Assetto del Territorio – Elaborato R5 Dimensionamento

Totale P.I.R.U.E.A.	Residenziale			Produttivo			Commerciale e terziario			Turistico-ricettivo			Totale
	Volume teorico (Mc.)	Percentuale di attuazione %	Volume residuo (Mc.)	Superficie teorica (Mc.)	Percentuale di attuazione %	Superficie residua (Mc.)	Superficie teorica (Mc.)	Percentuale di attuazione %	Superficie residua (Mc.)	Volume teorico (Mc.)	Percentuale di attuazione %	Volume residuo (Mc.)	RESIDUO TOTALE (Mc.)
TOTALE	261.073		206.113	106.635		106.635	70.240		56.699	59.067		58.085	427.532

Figura 2 – Computo del carico insediativo residuo relativo ai Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.)

FONTI: Piano di Assetto del Territorio – Elaborato R5 Dimensionamento

La 12^a Variante al PI ha effettuato una ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni legate ai suddetti PIRUEA, definito nelle principali destinazioni d'uso:

- residenziale espresso in mc
- produttivo-artigianale espresso in mq di superficie coperta
- commerciale espresso in mq di superficie utile
- direzionale espresso in mq di superficie utile
- turistico-ricettivo espresso in mc

PIRUEA		VIGENTE					VARIANTE			DIMENSIONAMENTO
Riferimento modifica	Descrizione	ATO	ZTO	destinazione	carico insediativo (mc/mq)	ZTO	destinazione	carico insediativo (mc/mq)	carico insediativo (mc/mq)	
RICOGNIZIONE PUA DECADUTI	11	PIRUEA decaduto	ATO 1	PIRUEA 4	residenziale	79.022	E2	agricola	0	-79.022
					commerciale e terziario	31.500			0	-31.500
					turistico- ricettivo	38.325			0	-38.325
RICOGNIZIONE PUA DECADUTI	01	PIRUEA decaduto	ATO 1	PIRUEA 6	residenziale	17.694	C2	residenziale	0	-17.694
RIORDINO AMBITI RIQUALIFICAZIONE/	15	PIRUEA decaduto	ATO 4		residenziale	5.290	A / E1.1	residenziale / agricola	0	-5.290

PIRUEA			VIGENTE				VARIANTE			DIMENSIONAMENTO
Riferimento modifica	Descrizione	ATO	ZTO	destinazione	carico insediativo (mc/mq)	ZTO	destinazione	carico insediativo (mc/mq)	carico insediativo (mc/mq)	
RICONVERSIONE			PIRUEA 9 - ZTO A e ZTO E1.1	commerciale e terziario	4.155				-4.155	
RECEPIMENTO VPI APPROVATE	02	riclassificazione di area	ATO 6 PIRUEA 10 - C4.34	residenziale	6.640	Fc / E1.1	servizi / agricola	0	-6.640	
RICOGNIZIONE PUA DECADUTI	13	PIRUEA decaduto	ATO 6 PIRUEA 10 - C4.35	residenziale	17.159	E1.1	agricola	0	-17.159	
RICOGNIZIONE PUA DECADUTI	13	PIRUEA decaduto	ATO 6 PIRUEA 10 - D4.22	commerciale e terziario	5.169	E1.1	agricola	0	-5.169	
				turistico-ricettivo	17.875				-17.875	
RICOGNIZIONE PUA DECADUTI	13d	PIRUEA confermato per la parte attuata	ATO 6 PIRUEA 10 - D4.23	produttiva	97.700	D4.23 / E1.1	agricola	3250	-94.450	
				commerciale e terziario	900				-900	
RECEPIMENTO VPI APPROVATE	02	riclassificazione di area	ATO 6 PIRUEA 10 - D4.24	produttiva	8.125	D1.5 / Fc / Fd	produttiva / servizi	0	-8.125	

PIRUEA			VIGENTE			VARIANTE			DIMENSIONAMENTO	
Riferimento modifica	Descrizione	ATO	ZTO	destinazione	carico insediativo (mc/mq)	ZTO	destinazione	carico insediativo (mc/mq)	carico insediativo (mc/mq)	
				commerciale e terziario	8.125				-8.125	
RECEPIMENTO VPI APPROVATE	04	trasformazione da area edificabile	ATO 6	PIRUEA 10 - D4.25	residenziale	22.096	Fb / E1.1	servizi / agricola	0	-22.096
					commerciale e terziario	3.650				-3.650
					turistico-ricettivo	1.885				-1.885
RICOGNIZIONE PUA DECADUTI	13d	PIRUEA confermato		PIRUEA 10 - D4.26	produttiva	0	D4.26	produttiva	0	0
RICOGNIZIONE PUA DECADUTI	13	PIRUEA decaduto	ATO 6	PIRUEA 10 - D3.2-1	-	0	C2 / Fb	residenziale / servizi	0	0
RICOGNIZIONE PUA DECADUTI	13	PIRUEA decaduto	ATO 6	PIRUEA 10 - D3.2-2	residenziale	5.175	C2 / Fd	residenziale / servizi	0	-5.175
					commerciale e terziario	365				0

3. Modifiche puntuali e recepimento modifica Accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.R. 11/2004

La Variante recepisce talune modifiche puntuali oggetto di istanze presentate da soggetti privati, le quali incidono in forma non significativa sul carico insediativo e pertanto sul dimensionamento di Piano.

Vengono inoltre acquisiti i contenuti della proposta di accordo di pianificazione ex art. 6, L.R. 11/2004 e s.m.i. denominato "Riqualificazione urbanistica area Ex Perazza" accolta con Deliberazione della Giunta comunale n. 27 del 29/02/2024.

L'accordo prevede la revisione delle previsioni edificatorie attribuite dal vigente P.I., mediante riduzione della volumetria massima ammessa, terziario-centro medico e il riconoscimento di un credito edilizio corrispondente alla cubatura in riduzione pari a Mc. 8.000,00.

MODIFICHE PUNTUALI			VIGENTE				VARIANTE				DIMENSIONAMENTO	
Riferimento modifica	Descrizione	ATO	ZTO	Destinaz.	Sup. (mq)	carico ins. (mc/mq)	ZTO	Destinaz.	Sup. (mq)	carico insedi attivo (mc)	Sup. (mq)	carico ins. (mc)
MODIFICHE PUNTUALI	04 riduzione dell'area edificabile	1	C3/7 (ex C4.28 del PRG)	residenziale	18.490	14105	B2.1/85	residenziale	3.570	8.033	- 14.9 20	-6.073
MODIFICHE PUNTUALI	36 ampliamento di zona edificabile	1	D1.3/1	produttiva	2.230	1115	D1.1/20	produttiva	3.200	1.120	970	5

ACCORDI			VIGENTE				VARIANTE				DIMENSIONAMENTO	
Riferimento modifica	Descrizione	ATO	ZTO	Destinaz.	Sup. (mq)	carico ins. (mc/mq)	ZTO	Destinaz.	Sup. (mq)	carico ins. (mc)	Sup. (mq)	carico ins. (mc)
RECEPIMENTO ACCORDO ART. 6	01 riduzione della capacità edificatoria in loco	1	AC.02a	mista	1.151,2	11.200	AC.02a	mista	1198,68	5498,5	47	-5702
RECEPIMENTO ACCORDO ART. 6	02 riduzione della capacità edificatoria in loco	3	AC.02b	residenziale	3.305	4.728,5	AC.02b	residenziale	3310	2429	5	-2300

4. Conclusioni

La presente Variante, per effetto dello stralcio di importanti previsioni di trasformazione non più attuali, riduce notevolmente il carico insediativo previsto dal Piano.

Tale riduzione è conseguente al decadimento delle previsioni legate ai Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA).

	Residenziale (mc)	Produttivo (mq)	Commerciale e terziario (mq)	Turistico-ricettivo (mc)
ATO 1	-102.789	5	-37.202	-38.325
ATO 3	-2.300	0	0	0
ATO 4	-5.290	0	-4.155	0
ATO 6	-51.070	-10.2575	-18.209	-19.760
TOTALE	-161.448	-10.2570	-59.566	-58.085

La quota di dimensionamento recuperata, nei limiti del dimensionamento stabilito dal Piano di Assetto del Territorio, potrà essere utilizzata per l'attuazione delle previsioni di trasformazione delle future Varianti al PI.