Città di
Piazzola sul Brenta

Provincia di Padova
Regione Veneto

Piano degli Interventi 2013 - Variante al PRG - PI

PRIMA FASE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

22 luglio 2013

AMMINISTRAZIONE:

il Sindaco: dott. Renato Marcon

l'Assessore all'Urbanistica: dott. pianificatore Renzo Cortese

Settore Urbanistica-Edilizia Privata

il responsabile: arch. Danilo Rossetto

capo Settore Urbanistica: arch. Fabio Toniati

progettisti incaricati

d:rh architetti associati arch. Paola Rigonat Hugues
studio DRH
architetti e associati
arch. Sergio Dinale
arch. Paola Rigonat Hugues
arch. Enrico Robazza

collaboratori
dott. pianificatore Pamela Lillo

via Temanza 1
30174 Venezia Mestre
tel. 041.959850
fax. 041.8020082

via Pessina 15
22100 Como
tel/fax 031.3371748

studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

CAVALLIN ASSOCIATI studio
Camposampiero (PD)
arch. Roberto Cavallin

Indice

Premessa

1.Il Piano degli Interventi 2013: finalità ed effetti dello strumento operativo comunale

2. Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

3. Le azioni del Piano degli Interventi 2013 - Variante al PRG-PI PRIMA FASE

3.1 La trasposizione cartografica del PRG vigente

3.2 La disciplina delle aree incompatibili tra PRG e PAT

3.3 La disciplina degli edifici individuati come non più funzionali alla conduzione del fondo rurale

3.4 La disciplina degli allevamenti zootecnici

4. Gli elaborati costitutivi

5. Il dimensionamento

Premessa

Dal giorno 5 luglio 2013 il Piano di Assetto del territorio del Comune di Piazzola sul Brenta è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BUR n° 52 in data 21/06/2013.

A seguito dell' approvazione del sopraccitato PAT il Piano Regolatore Generale, comprese successive varianti, ha assunto valore di Piano degli Interventi (PI), ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. 23/04/2004 n. 11, per le parti con esso compatibili.

Il PAT, che si articola in disposizioni strutturali, è uno strumento d'indirizzo e di coordinamento che non produce effetti conformativi sulla proprietà dei suoli per le parti non oggetto di vincolo.
Il PAT mantiene efficacia a tempo indeterminato: i suoi indirizzi nonché le prescrizioni ed i vincoli, inibitori e tutori, individuati da tale strumento, sono diretti non solo al PI 2013, ma anche ai Piani degli Interventi successivi a questo.

Il PI, invece, si articola in disposizioni operative e produce effetti conformativi della proprietà. Esso diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione nell'Albo Pretorio del Comune.
Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore, decadono le previsioni del PI relative alle aree di trasformazione non utilizzate o non convenzionate.

1.Il Piano degli Interventi: finalità ed effetti dello strumento operativo comunale

Il Comune di Piazzola sul Brenta ha ora avviato il percorso di redazione del primo Piano degli Interventi (d'ora in poi denominato PI 2013) dopo il Piano Regolatore Generale vigente il quale ha mantenuto il valore e l'efficacia di piano operativo per le sole parti compatibili con il PAT.

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'articolo 17 della LR n.11/2004, mentre le indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali.
Nell'attuazione dello strumento strutturale, il quale stabilisce criteri e parametri per un corretto governo e utilizzo del territorio e gli scenari per uno sviluppo sostenibile nel rispetto delle sue risorse, nella valorizzazione dei suoi elementi patrimoniali e nella risoluzione o riduzione e mitigazione delle sue criticità, il piano operativo (PI) individua le priorità relative agli interventi da realizzare definendo:
– destinazioni d'uso e parametri urbanistici;
– natura e tipologia delle opere o servizi di interesse pubblico (aree verdi, attrezzature scolastiche, servizi alla persona, servizi alla mobilità, etc.);
– la disciplina per regolare le trasformazioni urbanistiche attraverso modalità di attuazione che passano attraverso la pianificazione urbanistica attuativa;
– la disciplina per regolare gli interventi sul consolidato attraverso modalità di attuazione diretta;
- la disciplina per regolare gli interventi di trasformazione o completamento insediativi che pur essendo attuabili con intervento edilizio diretto sono soggetti a prescrizioni particolari e specificamente regolati;
– la disciplina per le trasformazioni connesse all'implementazione della rete ecologica e alla valorizzazione ambientale del territorio;
– la disciplina per il territorio rurale;
– la disciplina per le attività produttive in zona impropria.

La Prima Fase di redazione del PI 2013: la Variante al PRG-PI
Come evidenziato anche nelle linee programmatiche del Documento del Sindaco il percorso di redazione del Piano degli interventi di Piazzola, per le sue caratteristiche territoriali ed il conseguente condizionamento dell'iter procedurale da parte di atti e strumenti non controllabili al solo livello comunale, è stato articolato in diverse fasi; ciò al fine di avanzare, sebbene parzialmente, nella risposta ai programmi di riqualificazione territoriale e alle esigenze espresse dai cittadini.
Tale percorso è costituito dunque da una Prima Fase, descritta in queste pagine e oggetto della Variante al PRG-PI, riassumibile nei seguenti contenuti:
- Trasposizione cartografica del PRG sul nuovo Data Base Territoriale;
- Pianificazione delle zone incompatibili nel rapporto tra PRG e PAT;
- Individuazione e redazione di una disciplina specifica per i fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- Integrazione delle Norme Tecniche con un nuovo articolo normativo denominato "Art. 13 bis" riferito ai fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo rurale oggetto di variazione nella Variante al PRG-PI.

2. Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

Per quanto riguarda l'iter di approvazione della presente Variante al PRG-PI questo è fissato per tutti i PI dall'articolo 18 della LR n.11/2004.

Le principali tappe compiute o da compiere sono:

- adozione in Consiglio Comunale con DCC n°7 del 03/04/2013 del "Documento del Sindaco" e avvio formale della partecipazione.

  Fino ad oggi la partecipazione si è concretizzata in un insieme di incontri pubblici per la presentazione del Documento del Sindaco nelle frazioni (dal 10 al 22 maggio 2013) e ai professionisti (1 giugno 2013); è stata altresì resa nota con un avviso pubblico la possibilità di assumere proposte di accordo da privati (gli accordi seguono l'iter del PI del quale costituiscono parte integrante);
- adozione in C.C. del Piano degli Interventi;

- deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica;

- periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni;

- periodo di 60 giorni per la discussione in C.C. delle controdeduzioni alle osservazioni e per l'approvazione del PI;

- pubblicazione sul BUR del PI che diventa efficace dopo 15 giorni dalla pubblicazione stessa.

3. Le azioni del Piano degli Interventi 2013 - Variante al PRG-PI PRIMA FASE

Volontà dell'Amministrazione di Piazzola sul brenta è stata quella di procedere quanto prima alla stesura della Variante al PRG-PI PRIMA FASE in risposta alle richieste dei cittadini, in buona parte manifestate da lungo tempo e riformulate in occasione dell'avvio della redazione del PI attraverso le modalità richieste dalla stessa Amministrazione Comunale, dagli uffici tecnici e dai redattori del PI.
In questa prima fase di redazione dello strumento operativo la nuova disciplina riguarda quegli elementi che potevano effettivamente essere normati senza intoppi procedurali dovuti al rapporto con altri strumenti, norme e ricognizioni in itinere (per esempio con tutto quanto attiene la disciplina idraulica del territorio in rapporto all'individuazione delle cosiddette "aree di attenzione".

La scelta di fondo perseguita con la redazione dello strumento urbanistico operativo è quella di rispondere agli obiettivi, già contenuti nel PAT, di tutela e riqualificazione del territorio rurale e del patrimonio edilizio già in essere disciplinando i seguenti elementi:
- le aree che nel raffronto tra PRG e PAT risultano incompatibili;
- gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo rurale per i quali si norma nel PI la possibilità e modalità di recupero e conversione a fini abitativi attraverso una schedatura e relativa norma specifica e attraverso una nuova disciplina generale, contenuta nel nuovo "Articolo 13 bis".

Assieme a queste due componenti è stata effettuata la trasposizione cartografica del PRG vigente su nuove basi cartografiche più attuali.

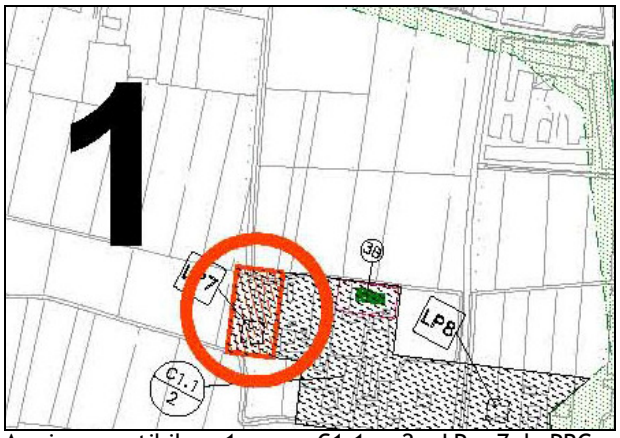
3.1 La trasposizione cartografica del PRG vigente

Il PRG/PI attualmente vigente è rappresentato sulla base cartografica della vecchia Carta Tecnica Regionale Numerica e su una vecchia base catastale cartacea digitalizzata e rettificata per le sole parti del centro storico.
La vecchia CTR nel formato numerico è oggi sostituita dalla nuova versione della CTR nella forma di Data Base Topografico redatta a partire da un nuovo volo di ripresa aerea eseguito nell'anno 2008.
Questa nuova base cartografica è anche conforme alle specifiche di contenuto dei database geotopografici approvate con i decreti ministeriali del 10 novembre 2011 del Ministro per la pubblica amministrazione e l'innovazione, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, con i quali sono definite le prime regole tecniche sui dati territoriali per la pubblica amministrazione, in attuazione dell'art. 59 del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD), pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 27 febbraio 2012 (Supplemento ordinario n. 37).
Per queste ragioni il Comune di Piazzola sul Brenta ha ritenuto di trasporre le previsioni del vigente PRG/PI ed anche di procedere con la redazione del nuovo PI su questa nuova base cartografica introducendo contestualmente gli aggiornamenti conseguenti alle variazioni intervenute dal 2008 ad oggi.
La trasposizione cartografica dei contenuti progettuali del PRG/PI, rappresentate nelle tavole della serie 13.1 e 13.3 è stata pertanto eseguita ridisegnando tutti gli oggetti grafici sul nuovo DBT.
La trasposizione cartografica della tavola 13.3.1 "Centro storico" è stata invece eseguita utilizzando l'estrazione della mappa catastale del 23.01.2013 in formato digitale. La trasposizione è stata svolta per singolo foglio catastale evitando la "ricucitura" dei fogli in modo da utilizzare la fonte cartografica nella sua versione originale (senza deformazioni).
La trasposizione cartografica ha comportato inoltre la formazione delle banche dati nel formato "shape file" delle classi del P.R.G./P.I. seguendo le specifiche dell'"Allegato B Dgr 2690 del

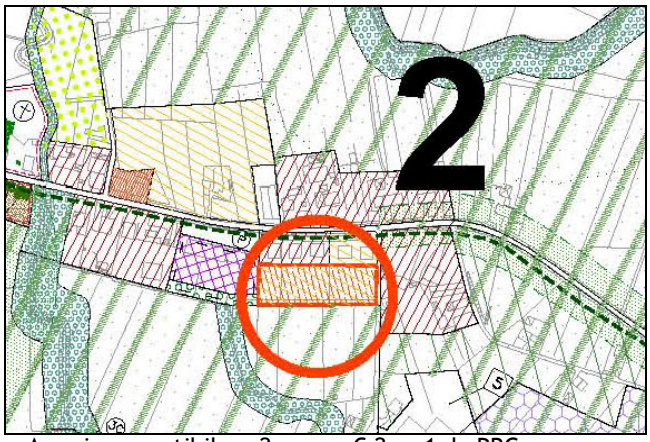
16/11/2010". Per i livelli informativi del PRG/PI non previsti nelle suddette specifiche sono state create nuove classi.
Non tutti gli attributi previsti nelle classi sono stati compilati in quanto tale attività potrà essere più correttamente eseguita in occasione della seconda fase di redazione del PI completo. Gli attributi compilati nelle singole classi sono sostanzialmente quelli necessari a creare la prima struttura di base della banca dati e la vestizione grafica delle tavole.

3.2 La disciplina delle aree incompatibili tra PRG e PAT

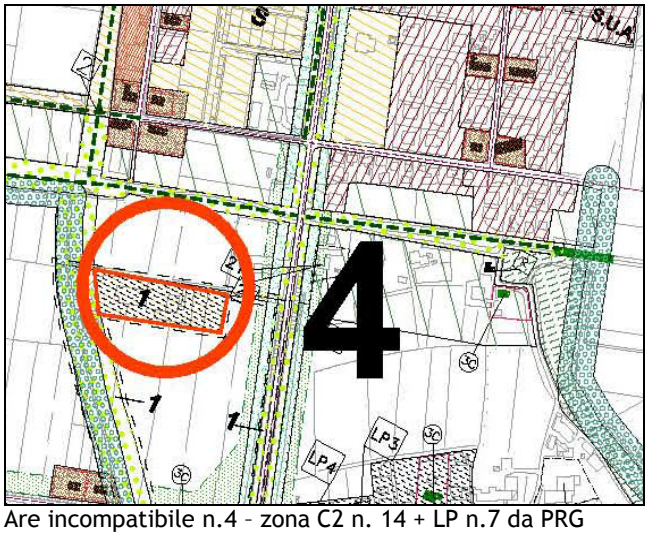
Dal confronto tra PRG e PAT sono state dichiarate incompatibili quattro aree per le quali si è reso necessario provvedere quanto prima alla definizione della loro destinazione di zona e relativi parametri.
Le aree, già individuate con l'approvazione del PAT e riportate nella Tav. 9.5 "Carta delle compatibilità del PRG con il PAT" del piano strutturale, sono, con riferimento numerico alla sopraccitata Tav. 9.5 del PAT, le seguenti:
- Area n. 1 situata nell'ATO1 Isola Mantegna: secondo il PRG quest'area era individuata come zona C1.1 e lotto puntuale LP7. Essendo stata dichiarata incompatibile con il PAT ora l'area viene riclassificata dal PI come zona agricola E2;
- Area n. 2 situata nell' ATO2 Carturo: secondo il PRG quest'area era individuata come zona C2. Essendo stata dichiarata incompatibile con il PAT ora l'area viene riclassificata dal PI come zona agricola E2 interna all' "ambito per la formazione del "Parco del Brenta";
- Area n. 3 della Tav. 9.5 del PAT: in sede di approvazione è stata ritenuta compatibile e quindi tolta dalle aree dichiarate incompatibili dal confronto PRG/PAT;
- Area n. 4 situata nell ATO4 Capoluogo: secondo il PRG quest'area era individuata come zona C2 soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo. Essendo stata dichiarata incompatibile con il PAT ora l'area viene riclassificata dal PI come zona agricola E2;
Area n. 5 situata nell ATO4 Capoluogo: secondo il PRG quest'area era individuata come Sottozona E2 speciale per il mercato dei bovini. Essendo stata dichiarata incompatibile con il PAT ora l'area viene riclassificata dal PI come zona agricola E2.



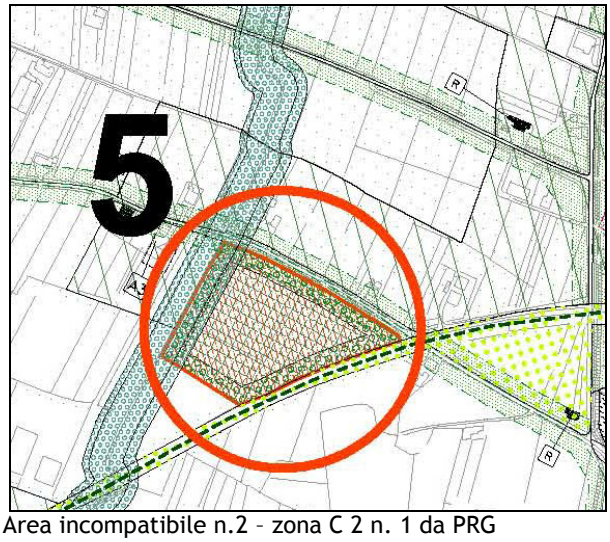
Are incompatibile n.1 – zona C1.1 n. 2 + LP n.7 da PRG situata nell'ATO 1 "Isola Mantegna"



Area incompatibile n.2 – zona C 2 n. 1 da PRG situata nell'ATO 2 "Carturo"



Are incompatibile n.4 – zona C2 n. 14 + LP n.7 da PRG situata nell'ATO 4 "Capoluogo"



Area incompatibile n.2 – zona C 2 n. 1 da PRG situata nell'ATO 4 "Capoluogo"

Quindi per le aree dichiarate non compatibili dal PAT la nuova classificazione proposta è stata assunta considerando i caratteri di omogeneità con le aree limitrofe, avendone le medesime caratteristiche.

3.3 La disciplina degli edifici individuati come non più funzionali alla conduzione del fondo rurale

Il nuovo strumento urbanistico individua e disciplina attraverso il nuovo Art.13 bis delle Norme Attuative e attraverso l' "Allegato I - Schede normative: Annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo":
a) gli edifici per i quali è ammesso il recupero in loco della volumetria consentita dal Piano degli interventi destinata a fini abitativi o ad altre destinazioni d'uso compatibili con il contesto urbanistico e ambientale;
b) gli edifici per i quali è prevista la demolizione dei manufatti esistenti e la nuova localizzazione della volumetria consentita dal Piano degli interventi, secondo determinati criteri, all'interno del fondo di proprietà del richiedente;
c) gli edifici per i quali è prevista la demolizione dei manufatti esistenti ed il riconoscimento di un' edificabilità relazionata a determinati criteri quantitativi esplicitati nell' Art. 13 bis introdotto con la presente Variante al PRG-PI. Il riconoscimento di una volumetria a fronte della demolizione di altri manufatti è sempre finalizzato alla riqualificazione e al riordino del contesto urbanistico e paesaggistico nel quale si prevedono gli interventi.

Gli interventi previsti dal PI per il recupero degli annessi rurali sono finalizzati a:
- la riqualificazione paesaggistica dell'ambito interessato dagli interventi e del suo contesto;
- il riordino urbanistico degli insediamenti, qualora l'annesso non più funzionale alla conduzione del fondo si trovi inserito all'interno di un "nucleo residenziale in zona agricola";
- la salvaguardia di elementi compositivi edilizi peculiari dell'edilizia rurale tipica.

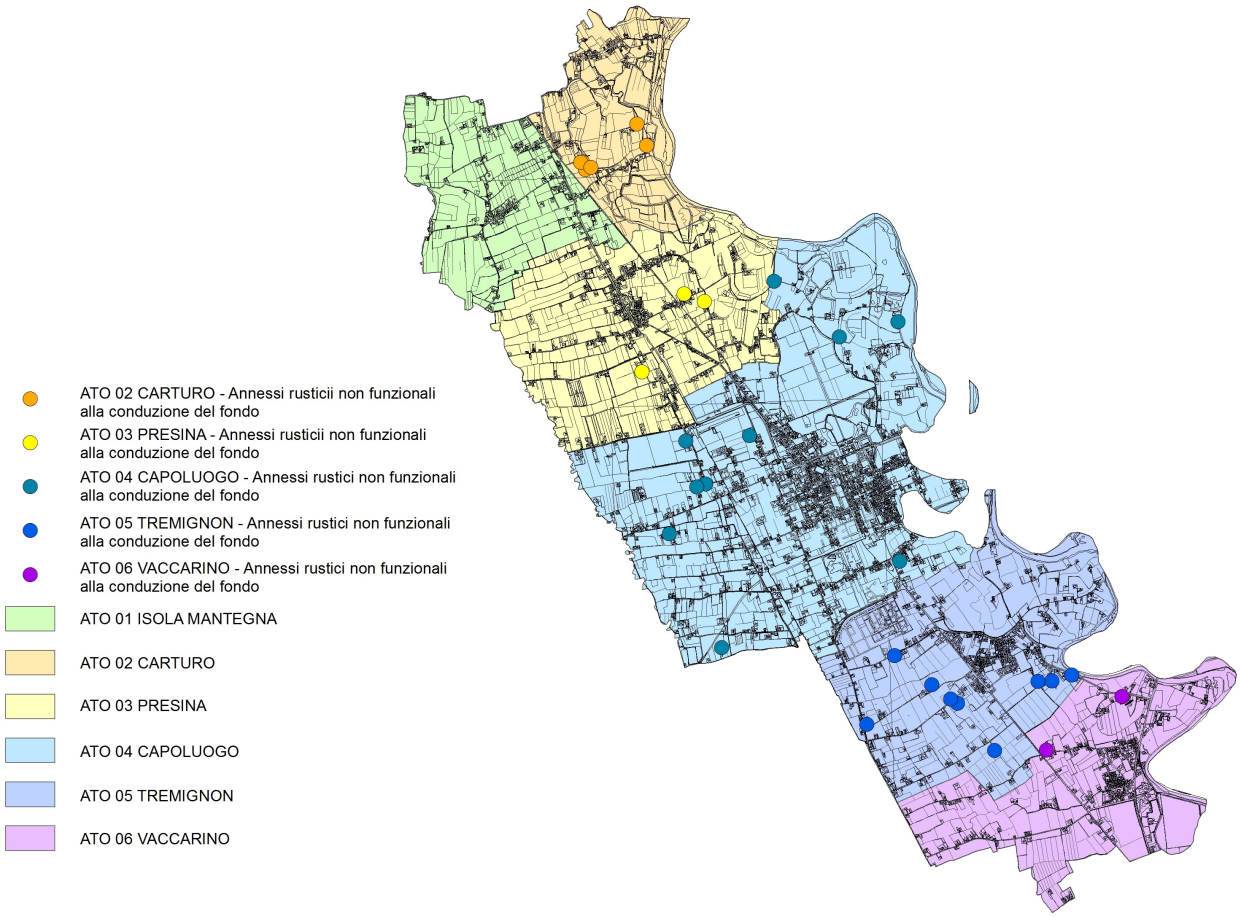
La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati disciplinati dalle schede normative di cui all'Allegato I è stata ammessa esclusivamente per i fabbricati che:
- si trovano in zona agricola e sono stati realizzati prima del 01.06.2000, data di efficacia del PRG;
- risultano legittimi e/o legittimati;
- dispongono (o vengono dotati con gli interventi di conversione) delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove destinazioni;
- sono coerenti (o vengano resi coerenti con gli interventi di conversione) con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale.

La variazione di destinazione ed il recupero dei fabbricati dismessi è ammissibile solo nei limiti della coerenza con la Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI.

La conversione funzionale prevista dall' "Articolo 13bis" delle Norme Attuative è sempre di tipo residenziale, fatta salva la possibilità di determinati usi non residenziali, finalizzati alla valorizzazione ecoturistica del territorio, per gli edifici da convertire che si trovino all'interno dei "nuclei residenziali in zona agricola" (non individuati in questa fase di PI, ma che saranno successivamente perimetrati), nonché all'interno di immobili contigui ai tracciati della rete ciclabile e/o pedonale di fruizione ecoturistica del territorio individuata nei diversi strumenti di pianificazione territoriale.

La modalità di computo del recupero volumetrico degli edifici è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi stabilendo un parametro di trasformazione differenziato in modo da riconoscere un diverso valore alla cubatura da convertire a seconda che si tratti di manufatti deperibili (come edifici molto precari ed in pessimo stato di conservazione, baracche e tettoie solo parzialmente costruite in muratura e composte da parti in lamiera, ondulina di plastica, assemblaggi di diversi materiali) oppure di manufatti costruiti per usi produttivi agricoli, di dimensioni molto grandi, relativamente recenti e privi di alcun carattere tradizionale (capannoni) o, infine, di annessi rustici caratterizzati da caratteri compositivi e di finitura di maggiore qualità e, in taluni casi, tipici dell'architettura rurale tradizionale. Tale differenza materiale e compositiva corrisponde, a parità di volumetria, non solo ad un diverso valore

"estetico" del manufatto, ma anche ad un diverso valore economico; perciò è stata tradotta in un parametro di conversione al fine di stabilire un criterio di equità nel riconoscimento delle cubature trasformabili. Sono a tal fine stati distinti:
a) tipo edilizio con finiture, sagoma e caratteri tipici dell'edilizia rurale tradizionale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;
b) tipo edilizio a “capannone”: è ammesso il recupero di una superficie lorda di pavimento pari al 33% della superficie di pavimento esistente;
c) tipo edilizio “baracca”, edificio precario: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente.
Il PI prevede di poter ricavare, attraverso il recupero volumetrico concesso, al massimo 2 nuove unità immobiliari per ogni scheda di intervento. Qualora sia concessa anche volumetria in ampliamento, questa comunque non può superare i complessivi 800 mc.
Quando il volume esistente è superiore a tale cubatura e non vi sono parametri di riduzione o quando si sono voluti incentivare interventi di rimozione di situazioni di degrado la volumetria massima consentita può superare gli 800 mc ferma restando la possibilità di ricavare al massimo due alloggi .



3.4 La disciplina degli allevamenti zootecnici

Il Piano degli interventi, tra i vari aspetti, individua gli ambiti interessati dalla presenza di allevamenti zootecnici esistenti al fine di disciplinare le fasce di rispetto in rapporto alle attuali caratteristiche degli allevamenti stessi. L'agronomo incaricato dal Comune ha quindi fatto un approfondimento di indagine sugli allevamenti zootecnici intensivi, così come definiti in fase di PAT, per determinare le fasce di rispetto secondo quanto previsto dagli atti di indirizzo DGR 3178/2004 lettera d) integrati dalla DGR 3650/2008 punto 5).

I contenuti dell'indagine e la disciplina delle fasce di rispetto sono serviti anche a valutare la relazione tra allevamenti esistenti e richieste di cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo.

Nella presente Variante al PRG-PI sono state cartografate le fasce di rispetto generate dalla presenza di allevamenti zootecnici intensivi distinguendo per ogni allevamento zootecnico individuato nel territorio comunale tre differenti distanze minime così individuate:

- distanza minima degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola;
- distanza minima reciproca tra gli insediamenti zootecnici e le residenze civili sparse;
- distanza minima reciproca tra gli insediamenti zootecnici e le residenze civili concentrate (centri abitati).

4. Gli elaborati costitutivi della Variante al PRG-PI, prima fase di redazione del PI 2013

Il piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati, redatti dalle rispettive componenti *disciplinari del Gruppo di lavoro*

a) *Elaborati cartografici:*
Tavola n. 13.1 Intero territorio comunale scala 1: 5.000 (3 fogli)
Tavola n. 13.3.1 Centro Storico-Piazzola sul Brenta-Capoluogo (stampa 1:2.000 foglio unico)
Tavola n. 13.3 Zone significative scala 1: 2.000 (7 fogli)

b) Elaborati testuali:
Relazione illustrativa
"Art. 13 bis - Annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo"
ad integrazione delle Norme di Attuazione del PRG-PI
Dimensionamento

c) Schede Normative:
"Allegato I-Schede normative: Annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo"

d) Elaborati di Valutazione:
Valutazione di Compatibilità Idraulica
Valutazione di Incidenza Ambientale: relazione di screening
Valutazione agronomica delle richieste relative alla trasformazione di annessi rustici non più funzionali del Comune di Piazzola sul Brenta (documento dal quale sono estratte le valutazioni agronomiche riportate nelle schede norma degli annessi non più funzionali)
Verifica degli allevamenti intensivi e relative fasce di rispetto per il Piano degli interventi del Comune di Piazzola sul Brenta

e) Elaborati informatici:
DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali

5. Il dimensionamento

Il PI 2013_Variante al PRG-PI Prima Fase è sostanzialmente costituito:
- dall' adeguamento del PRG al PAT attraverso la definizione della disciplina degli ambiti del PAT risultanti non coerenti con il PRG;
- dalla disciplina che regola la trasformazione funzionale degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, attraverso l'introduzione dell'Art.13 bis delle Norme Tecniche operative e la redazione di specifiche schede ricognitive e normative raccolte nell' "Allegato I Schede normative: Annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo".

Attraverso questa prima fase di redazione del nuovo PI di Piazzola viene dunque disciplinato un insieme di situazioni puntuali relative ad una specifica problematica che è quella del recupero degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo rurale.

Carichi insediativi in detrazione

Nel presente dimensionamento vengono computati i carichi insediativi in detrazione dovuti alla incompatibilità con il PAT. Si tratta di aree le quali passano dalla precedente destinazione di PRG, la quale implicava una quota edificatoria, a destinazioni di zona rurale. I dati relativi sono riportati nella tabella allegata.

Nuovi carichi insediativi

La verifica del dimensionamento, di seguito riassunta in una tabella organizzata per singoli Ambiti Territoriali Omogenei, è fondata su una stima della massima volumetria convertibile richiesta dagli aventi titolo e concessa in fase di pianificazione urbanistica operativa. Essa serve ad accertare che gli standard già esistenti o confermati siano sufficienti a soddisfare anche i nuovi abitanti teorici insediati in questa prima fase di costruzione del Piano degli interventi comunale.

Nelle previsioni di conversione previste all'interno delle schede ci sono alcuni casi in cui viene suggerita una trasformazione dell'ambito presumibilmente più onerosa di quella oggetto di richiesta; ciò a fronte di un migliore assetto urbanistico dell'ambito stesso; in questi casi viene proposta una quantità convertibile e/o edificabile a fini abitativi anche superiore a quella richiesta, proprio per incentivare la riqualificazione urbanistica dell'ambito..

Qualora il calcolo del volume da convertire ad usi residenziali non era determinabile in sede di redazione del PI è stato inserito un dato prudenziale di stima da verificare in sede di pratica per l'acquisizione del titolo edilizio abilitativo. Va precisato, quindi, che solamente con la redazione della pratica edilizia potranno essere calcolate le quantità volumetriche di conversione effettivamente realizzabili, operazione per la quale si rende necessario verificare le volumetrie esistenti traducendole, come previsto, mediante i parametri di conversione di cui all'art. 13 bis delle Norme Tecniche (parametri che riducono la volumetria esistente nel caso di manufatti precari o capannoni) e confrontare le scelte architettoniche e insediative progettuali con i contenuti normativi della scheda redatta per ogni annesso oggetto di richiesta.

Come si può meglio osservare dalle tabelle di verifica il dimensionamento del PI 2013_Variante al PRG-PI Prima Fase rispetta ampiamente i limiti di carico urbanistico aggiuntivo previsti dal Piano di Assetto del Territorio per i singoli ambiti territoriali omogenei portando ad un nuovo carico aggiuntivo residenziale complessivo stimato su tutto il territorio comunale di mc 21.208 su un totale di 40.000 mc previsti dal PAT.

Nelle valutazioni sul dimensionamento degli interventi ammessi va infine evidenziato che la variazione di destinazione ed il recupero dei fabbricati dismessi è ammissibile solo nei limiti della coerenza con la Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI.