



Regione Veneto



Provincia di Padova



Comune di Abano Terme

Adozione | D.C.C. n. del
Approvazione |

P.02b

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Norme tecniche - ALLEGATO DIMENSIONAMENTO

novembre 2015

Comune di Abano Terme

Sindaco - Dr. Luca Claudio

Assessore all'Urbanistica - Dr. Luca Claudio

Responsabile del procedimento:

Arch. Maurizio Spadot

PROGETTISTI:

Arch. Fernando Tomasello

Gruppo di progettazione urbanistica

ATeS srl

PROTECO

Enrico Ioppolo

Tepco

Dr. Urb. Valentina Luise

Dr. Urb. Antonio Visentin

Studio Agronomico:

Agriplan

Dott. Agr. Giacomo Gazzin

Arch. Silvia Drago

VInCA

SELC

Dott. Francesco Scarton

Studio Geologico:

Prof. Geol. Gino Borella

Dott. Pietro Cevese

Energie rinnovabili

Arch. Paola Basso

DIMENSIONAMENTO

1. LA STRATEGIA DEL PIANO.....	2
1.1 La sostenibilità economica delle scelte strutturali	2
2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	4
2.1 Il percorso di revisione per il nuovo dimensionamento residenziale	4
2.2 Il fabbisogno di superfici abitative	5
2.2.1 Gli scenari di sviluppo	6
2.2.2 La determinazione dei parametri teorici.....	7
2.3 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali	10
2.4 Il fabbisogno per gli insediamenti turistico-ricettivi.....	11
2.5 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi	12
3. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI.....	13
3.1 La dotazione di servizi da PRG.....	13
3.1.1 Verifica e stato di attuazione.....	14
3.1.2 La ripartizione dei servizi per ambiti.....	16
3.1.3 La determinazione delle aree a servizi nel PAT.....	17
4. L'ARTICOLAZIONE NEL DECENNIO DI RIFERIMENTO.....	19
5. LA DEFINIZIONE DEL LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE.....	20

1. LA STRATEGIA DEL PIANO

La strategia adottata dal Piano di Assetto del Territorio, coerentemente all'articolo 13 della LR n.11/2004, è rivolta prevalentemente a:

- salvaguardia dei beni ed ambiti di valore storico-testimoniale;
- valorizzazione dei centri storici;
- riorganizzazione (riodino) e valorizzazione del territorio agricolo;
- riqualificazione delle aree urbanizzate esistenti;
- riconversione urbanistica-funzionale di zone e ambiti;
- completamento della volumetria residua del PRG vigente;
- attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati,
- nuova edificazione.

1.1 La sostenibilità economica delle scelte strutturali

Il PAT assume, quale criterio cardine per le nuove previsioni, il principio della sostenibilità economica, da realizzarsi principalmente attraverso forme perequative o la definizione di accordi pubblico-privati, nel rispetto di disposizioni e/o strumenti nazionali in materia di "Contributo Straordinario", come previsti dalla LR n.11/04:

- perequazione urbanistica, integrata, territoriale e ambientale (art.35 LR n.11/04);
- credito edilizio (art.36 LR n.11/04);
- compensazione urbanistica (art.37 LR n.11/04);
- accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/04);
- accordi di programma (art.7 LR n.11/04).

L'utilizzo di tali strumenti consente di perseguire l'interesse collettivo per la costruzione della "città pubblica", realizzando con contributi privati le DOTAZIONI TERRITORIALI necessarie (infrastrutture, servizi, opere, etc...).

È importante precisare e definire alcuni criteri e parametri relativamente ad alcuni di tali strumenti, innovativi sia nella forma che nei contenuti per la legislazione urbanistica veneta, ai fini di una corretta e trasparente gestione del processo di Piano avviato con il PAT.

Accordi pubblico-privato

Tali accordi, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, possono essere conclusi dall'Amministrazione Comunale nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata.

La formalizzazione dell'accordo, costituendo parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, può essere attivata per la predisposizione del PI e per dare attuazione agli strumenti urbanistici; al fine di rendere efficaci e condivise le fasi di pianificazione operativa, dovrà comunque essere dato preferibilmente titolo di priorità per un recepimento ragionato dei relativi programmi della pianificazione strutturale.

Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;

- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- riordino della zona agricola;
- compensazione di cui all'art.37 della LR n.11/2004;

Il PAT ammette, comunque, il ricorso a tale strumento nelle operazioni di riqualificazione e riconversione urbanistica ed ambientale, meglio definite nella successiva fase operativa con il PI.

Il valore ed il riconoscimento del credito edilizio è scomposto in relazione alle azioni previste del PAT e ai diversi tessuti su cui si riscuote ed esercita secondo indirizzi meglio sviluppati successivamente dal PI, e, soprattutto, nel riconoscimento di due sistemi caratterizzanti il Piano: l'urbanizzazione consolidata ed il territorio agricolo.

2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

2.1 Il percorso di revisione per il nuovo dimensionamento residenziale

Il Comune di Abano Terme è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGRV n.4004 del 1999. Lo strumento urbanistico generale è stato, nel corso degli anni, aggiornato ed integrato da varianti e varianti parziali, ai sensi della LR n.61/1985 e della LR n.11/2004.

Da una verifica puntuale, condotta con l'Ufficio di Piano nel primo semestre del 2015, la volumetria e le superfici, relativamente alle diverse destinazioni d'uso, derivanti dalle **aree non attuate del PRG** sono pari a:

- Residenziale: 515.292 m³;
- Commerciale/Direzionale: 25.307 m² (slp);
- Turistico: 883.454 m³;
- Produttivo: 11.160 m².

Tali carature urbanistiche saranno pertanto fatte proprie dal PAT e costituiranno parte del dimensionamento del PAT.

2.2 Il fabbisogno di superfici abitative

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) costituisce lo strumento primario di pianificazione con il quale il Comune prefigura, nel limite temporale del decennio, le esigenze in termini abitativi della popolazione residente, e definisce le modalità con cui, tramite i successivi Piani degli Interventi, sarà possibile rispondervi.

Il fabbisogno abitativo è la risultante di un complesso di fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo che non può essere predeterminato in modo certo.

Per il dimensionamento del fabbisogno residenziale si è partiti dai seguenti dati rilevati in fase di analisi: **il volume medio unità immobiliare residenziale (A) e la contrazione della dimensione familiare (B).**

(A) volume medio unità immobiliare residenziale

Il volume medio unità immobiliare residenziale degli alloggi esistenti (fonte UT) è risultato di 400 m³/alloggio.

A) volume medio	400,00 m ³
B) mix funzionale ¹ (20% di A)	80,00 m ³
(A+B)	480,00 m ³

Ai fini del dimensionamento del Piano, si è pertanto assunto **un volume urbanistico di riferimento pari a 480,00 m³** (comprese le destinazioni compatibili).

Poiché la dimensione media della famiglia al 2024 risulta presumibilmente di 1,9 comp/fam, il rapporto m³/ab risulta di 253,00 m³/ab così ripartito:

- 202,00 m³ propriamente residenziali;
- 51,00 m³ per funzioni compatibili in contesti residenziali.

(B) le dinamiche della popolazione e la contrazione familiare

Il fabbisogno residenziale insorgente deriva essenzialmente dall'incremento demografico e dalla contrazione della dimensione familiare.

Di questi riferimenti occorre sottolineare il carattere di orientamento piuttosto che di prescrizione. Il legame sociale che sussiste tra la domanda abitativa e l'offerta residenziale è complesso, dato che il punto di partenza di qualsiasi considerazione quantitativa sulla domanda abitativa non può che essere rappresentato dall'evoluzione della dinamica demografica e dalle sue determinanti variabili.

anno 2013 (fonte Regione Veneto)	
popolazione residente (abitanti)	19.909
numero di famiglie	8.811
numero medio di componenti per famiglia	2,26

Tenendo conto della tendenza analizzata e della particolare consistenza dell'attuale valore rapportato a quelli di altri contesti territoriali, può essere stimato che il numero

¹ Poiché nelle zone prevalentemente residenziali sono generalmente presenti o ammissibili funzioni compatibili (uffici, commercio di vicinato, artigianato di servizio), per il calcolo delle potenzialità edificatorie "lorde" si è ritenuto ragionevole prevedere una quota del 20% per funzioni non residenziali.

medio dei componenti della famiglia scenda, al limite estremo della proiezione, a 2,5 abitanti.

Considerando che l'incremento demografico previsto è di 1.566 abitanti, che la popolazione residente è di 19.909 abitanti con 8.811 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero degli abitanti per famiglia, tendente appunto verso i 1,89 componenti, si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento del numero di famiglie:

incremento del numero di famiglie previste per il decennio di riferimento	
per incremento demografico	831
per suddivisione degli attuali nuclei familiari	1.750
TOTALE	2.581

2.2.1 Gli scenari di sviluppo

Sono stati valutati due diversi scenari per definire la corretta ipotesi di sviluppo per il decennio di riferimento del Piano. Il primo (lineare) deriva da una analisi delle dinamiche demografiche verificatesi nel corso degli anni nel territorio, prendendo in considerazione i principali indicatori demografici ed articolando il lavoro in due fasi, una di analisi e una di previsione della popolazione, mentre il secondo è riferito alle analisi del PATI dell'area metropolitana di Padova.

1. **crescita lineare:** viene confermata la tendenza degli ultimi anni; la popolazione si attesterà su 21.475 abitanti (+1.566) e 11.392 famiglie (+2.581). Il conseguente fabbisogno volumetrico "lordo" risulterà di **1.238.880 m³**.
2. **previsioni PATI area metropolitana:** le previsioni relative al PATI, riferite al 2021, stimano una crescita del 7,7% nel decennio, con una popolazione di 21.255 abitanti (+1.513) e 10.705 famiglie (+2.513). Il conseguente fabbisogno volumetrico per il comparto abitativo risulterà di **1.206.222 m³**.

I dati elaborati dallo studio della crescita lineare risultano in linea con quelli precedentemente elaborati per il PATI, e quindi saranno utilizzati alla fine del dimensionamento del piano.

$$[2.581 \text{ famiglie} \times (400 \times 0,2) \text{ m}^3] = 1.238.880 \text{ m}^3$$

400 m³ = Volume medio unità immobiliare residenziale (fonte AC)

20 % = mix funzionale

Lo scenario per definire la corretta ipotesi di sviluppo per il periodo di riferimento del Piano **deve necessariamente confrontarsi con le dinamiche demografiche, ma al tempo stesso deve cercare di rispondere ed esprimere compiutamente gli obiettivi strategici prefigurati**. Pertanto, se da un lato è inevitabile valutare i valori ed i dati conseguenti alle analisi delle dinamiche demografiche verificatesi nel corso degli anni nel territorio (sono state presi in considerazione i principali indicatori demografici ed articolato il lavoro in due fasi, una di analisi e una di previsione della popolazione all'anno 2024), dall'altro è assolutamente indispensabile riconoscere le potenzialità del territorio e favorire le dinamiche di sviluppo in atto per rafforzare il ruolo della città e migliorarne la capacità attrattiva in termini di residenza.

Valutate le ipotesi di sviluppo, il PAT ha fatto proprio lo scenario di sviluppo lineare.

Il volume lordo necessario, comprese le funzioni compatibili (mix funzionale), per soddisfare la domanda di alloggi nel decennio dovuta da un lato all'incremento delle famiglie e dall'altro alla volontà di imporre una strategia territoriale che inverta le dinamiche demografiche in atto, **sarà di complessivi 1.238.880 m³**.

Detto fabbisogno sarà soddisfatto, rispondendo ai dettami del PTCP, dalle previsioni del PAT che comprendono:

- la **volumetria residua del PRG vigente** confermata;
- le **nuove previsioni del PAT** rispetto al PRG vigente.

In particolare, la volumetria residua del PRG vigente, è valutata:

- considerando il volume edificabile nelle sole aree di espansione prive di strumento urbanistico attuativo qualora richiesto;
- escludendo il volume edificabile negli strumenti urbanistici attuativi collaudati o in fase di realizzazione.

2.2.2 La determinazione dei parametri teorici

La verifica del dimensionamento del PAT si confronta con alcune importanti novità introdotte con la LR n.11/2004, quali:

- la determinazione, per ATO (ambiti territoriali omogenei), dei parametri tecnici di dimensionamento;
- le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- la definizione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Lo standard per abitante teorico, nella nuova LR n.11/2004, è quantificato in 150 m³ di volume residenziale lordo (articolo 31, co.8). La nuova legge urbanistica prevede, altresì, che il PAT possa rideterminare tale parametro in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti.

Nel Comune, per quanto riguarda il rapporto tra abitante e volume residenziale, si registra un valore medio superiore a quello previsto di 150 m³/abitante, come verificato nel precedente capitolo, analizzando i valori relativi alle consistenze edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico.

Nel Comune di Abano Terme l'edificazione è concentrata prevalentemente nel Capoluogo, nelle frazioni e lungo il reticolo stradale secondo il modello veneto della *città diffusa*, che si caratterizza oltre che per la frammentazione fondiaria con destinazioni non agricole in prossimità delle strade e per la residenza non in funzione del fondo agricolo, anche per l'elevato rapporto tra volume residenziale e abitante; un valore che generalmente è superiore al parametro di riferimento della LR n.11/2004. Gli ambiti di edificazione diffusa sono per lo più aree edificate cresciute lungo il reticolo stradale di collegamento tra i vari centri, secondo la caratterizzazione propria della città diffusa, e nuclei rurali, dove per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

L'analisi dei dati e la volontà di procedere ad una valutazione dei bisogni secondo una logica di contenimento dei consumi di territorio, ha portato comunque ad assumere il valore di 150 m³/abitante.

Nel monte complessivo del fabbisogno residenziale calcolato, non si è considerato l'ulteriore volume realizzabile in ampliamento dei fabbricati esistenti. I volumi relativi agli

ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti senza incrementi del numero di unità immobiliari, verranno definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili, conformemente a quanto riportato nelle norme tecniche del Piano e fatte salve leggi ed ordinamenti di medesima natura di carattere sovraordinato.

La nuova legge ha, inoltre, elevato a 30 m²/ab le dotazioni minime di aree per servizi (articolo 31, co.3) e previsto che tali quantità, relativamente al dimensionamento residenziale del piano, siano calcolati sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati a nuove espansioni e trasformazioni (articolo 31, co.7); altresì, ha introdotto una importante novità: il dimensionamento deve essere fatto sulle destinazioni d'uso e, quindi, il PAT deve disporre aree per servizi in ragione delle funzioni delle diverse zone.

Questo permette di determinare alcuni valori generali fondamentali del dimensionamento del nuovo Piano di Assetto del Territorio: la quantità di nuova volumetria residenziale edificabile, le nuove superfici produttive, commerciali e direzionali ed i corrispettivi standard urbanistici necessari ai nuovi insediamenti.

La corrispondente **superficie delle aree a standard per i nuovi insediamenti residenziali previsti dal PAT corrisponde a 247.770 m²** (8.259 abitanti teorici con 150 m³/ab). Conformemente agli obiettivi della LR n.11/04, che programma il passaggio da standard di tipo quantitativo a qualitativo e che prevede l'articolazione delle tipologie di standard in funzione delle diverse esigenze espresse, **la dotazione complessiva delle superfici a standard per gli insediamenti residenziali è stata calcolata sul monte complessivo e corrisponde a 845.040 m²** ([res ins+abitanti teorici] @30m²)*, assicurando, quindi, una adeguata dotazione.

	NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE RESIDENZIALE	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
totale	1.238.880 m³	247.770 m²

(*) Ai sensi dell'articolo 32, co.4 della LR n.11/2004, qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 m³ devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m² ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto dalla stessa legge.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

PRG VIGENTE*

volume non attuato (mc)	515.292
abitanti teorici	3.435

* Rilievo stato di attuazione PRG vigente (2015, fonte UT)

PAT

volume (mc)	1.238.880
residuo PRG	515.292
nuovo PAT	723.588
abitanti insediati	19.909
abitanti teorici aggiuntivi (150 mc/ab)	8.259

2.3 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali

Il PAT considera il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per il commerciale ed il direzionale quale unione di due componenti:

- una componente rappresentata dalle superfici programmate e non attuate del vigente PRG;
- una componente funzionale all’attivazione di interventi di rinnovamento urbano, configurabile principalmente come cambi di destinazione d’uso per la costruzione del “mix funzionale”.

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi commerciali/direzionali, comprensivo delle superfici programmate e non attuate del vigente PRG, è pertanto stimato in **48.415 m²** e, relativamente alle specificazioni di cui sopra, può essere riassunto come nella seguente tabella:

	SUPERIFICIE COMMERCIALE/DIREZIONALE PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
totale	48.415 m² (slp)	100m² ogni 100m² (slp)

DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE

PRG VIGENTE*

superficie non attuata (mq SLP)	25.307
--	---------------

* Rilievo stato di attuazione PRG vigente (2015, fonte UT)

PAT

superficie (mq SLP)	48.415
----------------------------	---------------

residuo PRG	25.307
-------------	--------

nuovo PAT	23.108
-----------	--------

2.4 Il fabbisogno per gli insediamenti turistico-ricettivi

Il PAT per il settore turistico prevede un volume pari a **898.453 m³**, per il **consolidamento delle realtà turistico-alberghiere** insediate nel territorio, comprendenti le volumetrie programmate, e la **promozione di nuove forme di ricettività ed accoglienza**.

	SUPERIFICIE TURISTICO/RICETTIVA PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04) **
totale	898.453 m³	15m² ogni 100m³ 10 m² ogni 100 m² se insediamenti all'aperto

(**) per la specifica destinazione termale vale quanto disposto dal PURT.

DESTINAZIONE TURISTICA

PRG VIGENTE*

volume non attuato (mc)	883.454
--------------------------------	----------------

* Rilievo stato di attuazione PRG vigente (2015, fonte UT)

PAT

volume (mc)	898.453
--------------------	----------------

residuo PRG	883.454
-------------	---------

nuovo PAT	15.000
-----------	--------

2.5 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività produttive nella dimensione locale è stimato in **34.660 m²**; tale superficie, in parte destinata a saturare quanto programmato nel previgente PRG, potrà rispondere ad eventuali esigenze di tipo puntuale per le realtà consolidate esistenti sparse da confermare e di nuovo riconoscimento.

	SUPERIFICIE PRODUTTIVA PREVISTA	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
totale	34.660 m²	10m² ogni 100m²

DESTINAZIONE PRODUTTIVA

PRG VIGENTE*

superficie non attuata (mq SC)	11.160
---------------------------------------	---------------

* Rilievo stato di attuazione PRG vigente (2015, fonte UT)

PAT

superficie (mq)	34.660
------------------------	---------------

residuo PRG	11.160
-------------	--------

nuovo PAT	23.500
-----------	--------

3. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Il PAT determina le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

Primo passo è, pertanto, la definizione e quantificazione dei servizi (F1 – attrezzature per l'istruzione, F2 – attrezzature di interesse comune, F3 – attrezzature a parco, verde e sport, F4 – parcheggi) presenti nel Comune di Abano Terme che deriva dal Piano Regolatore Generale approvato e dal successivo rilevamento sul territorio dei servizi attuati. Successivamente, il PAT ne determinerà le carature complessive in ordine al dimensionamento previsto.

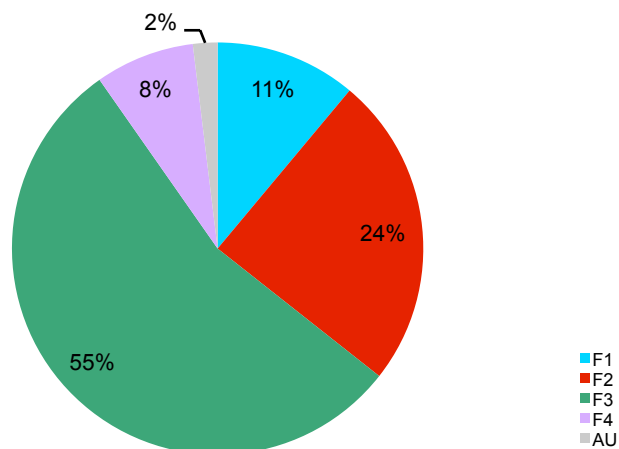
3.1 La dotazione di servizi da PRG

Il Piano Regolatore Vigente ha individuato una dotazione di servizi pari a 1.390.323 m² così suddivisi: 55% circa (759.832 m²) ad aree attrezzate a verde, parco e sport, il 25% circa (340.949 m²) ad aree per attrezzature di interesse comune, l'11% circa (154.201 m²) ad aree per l'istruzione, l'8% circa (108.480 m²) a parcheggi e il restante 2% (26.861 m²) ad arredo urbano.

INTERO TERRITORIO	complessivo	%
F1	154.201	11%
F2	340.949	25%
F3	759.832	55%
F4	108.480	8%
AU	26.861	2%
totale	1.390.323	100%

La dotazione di servizi per abitante, considerando la popolazione attuale al 2013 pari a 19.909 (fonte REGIONE VENETO), è pari a **70 m²/ab.** Tale rapporto verrà riconsiderato e ricalibrato coerentemente al progetto di piano, come definito al successivo capitolo (capitolo 3.1.3).

TIPO SERVIZI - intero territorio



3.1.1 Verifica e stato di attuazione

Dell'intero complesso dei servizi circa il 61% risultano attuati (842.903 m²), ed il 39% (574.420 m²) non sono attuati.

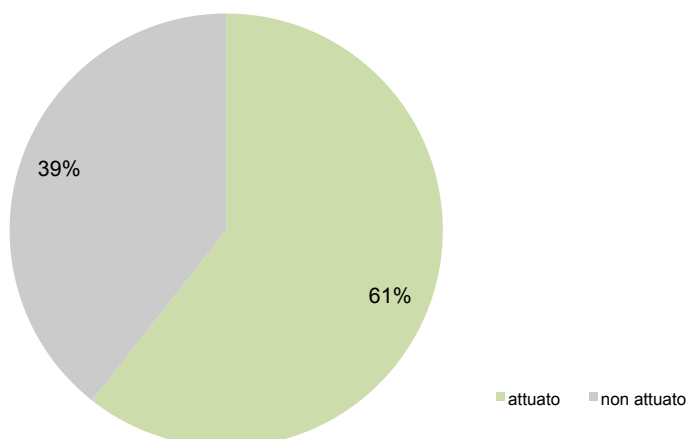
F 1	superficie mq	%
attuato	141.512	92%
non attuato	12.689	8%
totale	154.201	100%
F 2	superficie mq	%
attuato	300.472	88%
non attuato	40.476	12%
totale	340.949	100%
F 3	superficie mq	%
attuato	307.564	40%
non attuato	452.268	60%
totale	759.832	100%
F 4	superficie mq	%
attuato	76.164	70%
non attuato	32.316	30%
totale	108.480	100%

Arredo urbano	superficie mq	%
attuato	17.190	64%
non attuato	9.671	36%
totale	26.861	100%

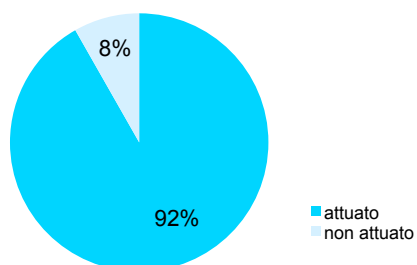
STANDARDS	superficie mq	%
attuato	842.903	61%
non attuato	547.420	39%
totale	1.390.323	100%

Nessun tipo delle aree destinate a servizi è stata attuata completamente, ma mentre le aree per l'istruzione (F1), per attrezzature di interesse comune (F2) e parcheggio (F4) sono state quasi completate, le aree attrezzate a verde, parco e sport (F3) risultano ancora in gran parte non attuate, come sintetizzato nelle tabelle sottostanti.

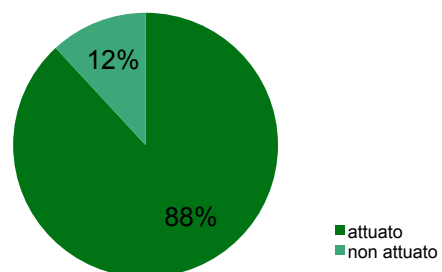
STATO DI ATTUAZIONE - intero territorio



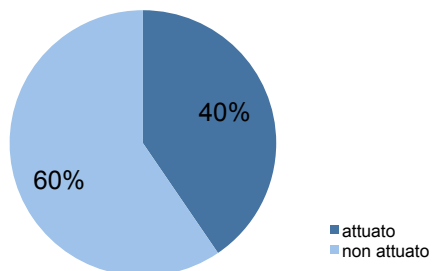
STATO DI ATTUAZIONE - F1



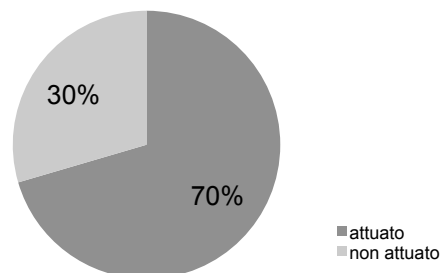
STATO DI ATTUAZIONE - F2



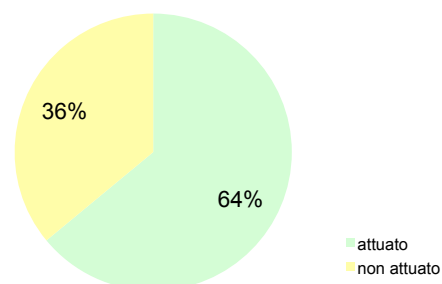
STATO DI ATTUAZIONE - F3



STATO DI ATTUAZIONE - F4



STATO DI ATTUAZIONE AU



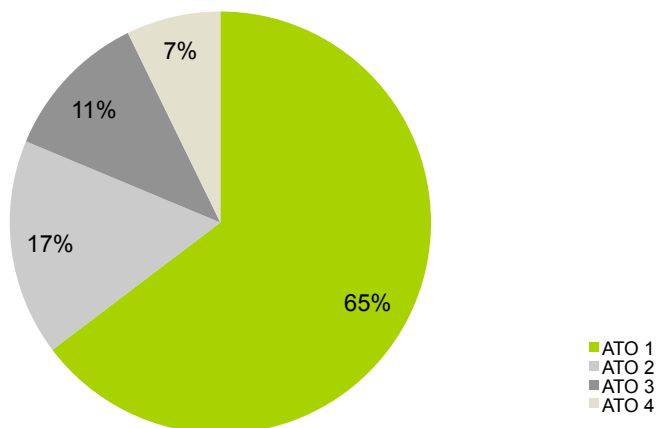
3.1.2 La ripartizione dei servizi per ambiti

Ai fini del corretto dimensionamento delle aree a servizi e alla luce di quanto introdotto dalla LR n.11/04, che prevede che le dotazioni minime di aree per servizi siano “individuate in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ambiti territoriali omogenei e alle caratteristiche del tessuto insediativo”, è utile definire il quadro dei servizi esistenti ripartendoli per gli ATO, così come individuate dal PAT. Infatti, l'introduzione degli Ambiti Territoriali Omogenei, ai sensi dell'articolo 13 co.1 lettera k) della LR n.11/2004, obbliga il PAT a confrontarsi con la ripartizione delle quantità esistenti allo stato attuale dal PRG previgente suddetti ATO.

La suddetta quantità è, allo stato attuale del PRG previgente, così ripartita negli ATO definite dal PAT per il Comune di Abano Terme.

INTERO TERRITORIO	complessivo	%
ATO 1	899.437	65%
ATO 2	230.707	17%
ATO 3	159.565	11%
ATO 4	100.614	7%
totale	1.390.323	100%

RIPARTIZIONE SERVIZI PER ATO



3.1.3 La determinazione delle aree a servizi nel PAT

Ai sensi dell'articolo 31 della LR n.11/2004, il PAT si confronta con una strutturale innovazione rispetto alle dotazioni minime di aree per servizi, ammettendo che la quantità di queste ultime sia definita in ragione delle diverse destinazioni d'uso ed in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

Nella legislazione urbanistica italiana gli spazi pubblici, cioè di proprietà pubblica, debbono essere previsti in quantità determinate (standards), proporzionali agli abitanti (ed indirettamente ai volumi edificati) e secondo un'articolazione funzionale altrettanto determinata. Ispirata ad una sia pur corretta valutazione quantitativa e funzionale delle necessità di spazi pubblici entro una città compatta, la legge relativa alle aree a standard ha avuto generalmente e paradossalmente un'applicazione poco attenta al disegno complessivo degli spazi pubblici al ruolo che essi potevano sostenere nel dare forma e struttura alla compagine urbana. Ad Abano, contrariamente ad altre realtà venete, tale "disegno" degli spazi pubblici, oltre ad essere ben riconosciuto, risulta ben strutturato. È, pertanto, su tale considerazione che il PAT ne conferma l'impianto, attivando però politiche per un suo rafforzamento e, soprattutto, per un suo strutturale miglioramento in termini qualitativi.

Dall'analisi precedentemente effettuata emerge che la dotazione quantitativa del PRG vigente appare soddisfacente, soprattutto con l'attuazione dei servizi già esistenti.

Dotazione complessiva di aree per attrezzature e servizi configurabili come standard urbanistici per la residenza*

	Aree per istruzione	Aree per attrezzature di interesse	Aree attrezzate a verde, parco e sport	Parcheggi	Totale
	4,5 mq/ab	4,5 mq/ab	15 mq/ab	6 mq/ab	30 mq/ab
Superfici previste PRG	154.201	367.810	759.832	108.480	1.390.323
Superfici aggiuntive PAT	37.166	37.166	123.885	49.554	247.770
Totale	191.366	404.975	883.717	158.034	1.638.093

* la ripartizione dei 30 mq/ab è una prima ipotesi definita dal PAT, non conformativa, che successivamente può essere ritratta in sede di PI

** le aree ad Arredo Urbano (AU) sono state conteggiate convenzionalmente all'interno degli F2

Dotazione per abitante di aree per attrezzature e servizi configurabili come standard urbanistici per la residenza

	Aree per istruzione	Aree per attrezzature di interesse comune	Aree attrezzate a verde, parco e sport	Parcheggi	Totale
Riferimento parametro di legge	4,5 mq/ab	4,5 mq/ab	15 mq/ab	3,5 mq/ab	27,5 mq/ab
Abitanti residenti	19.909				
Superfici previste PRG	154.201	367.810	759.832	108.480	1.390.323
Superficie media per abitante	8	18	38	5	
Riferimento parametro di legge	4,5 mq/ab	4,5 mq/ab	15 mq/ab	6 mq/ab	30 mq/ab
Abitanti PAT	28.168				
Superfici complessive PAT	191.366	404.975	883.717	158.034	1.638.093
Superficie media per abitante	7	14	31	6	

Rispetto alle dotazioni previste dal PRG vigente e alla sua sostanziale conferma, il PAT ha ritenuto di aumentare la dotazione minima di aree per servizi in riferimento agli abitanti teorici complessivi previsti, ovvero rispetto al nuovo carico urbanistico programmato. Inoltre, relativamente alla dotazione minima prevista per legge (30 m²/ab, LR n.11/2004), il PAT in prima ipotesi ridistribuisce le quantità coerentemente alla vigente programmazione, anche se sarà successivamente con il PI che verrà precisata l'articolazione della dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, anche e soprattutto in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

Confrontando la dotazione prevista dal PRG con quella attesa (futura) con il PAT, si può evidenziare come vi sia una redistribuzione e riequilibrio generale delle quantità, ipotizzando un incremento del parametro relativo ai servizi destinati a parcheggio.

RILIEVO STANDARDS ATTUALI

Standard attuali confermati	1.390.323
------------------------------------	-----------

Realizzati*	842.903
--------------------	---------

F1 - Istruzione	141.512
------------------------	---------

F2 - Aree interesse comune	300.472
-----------------------------------	---------

F3 - Verde Parco e Sport	307.564
---------------------------------	---------

F4 - Parcheggi	76.164
-----------------------	--------

AU - Arredo Urbano	17.190
---------------------------	--------

Non realizzati	547.420
-----------------------	---------

F1 - Istruzione	12.689
------------------------	--------

F2 - Aree interesse comune	40.476
-----------------------------------	--------

F3 - Verde Parco e Sport	452.268
---------------------------------	---------

F4 - Parcheggi	32.316
-----------------------	--------

AU - Arredo Urbano	9.671
---------------------------	-------

abitanti attuali	19.909
-------------------------	--------

dimensionamento attuale (mq standards/abitante)	70
--	----

*comprensivi dei servizi parzialmente attuati

NUOVI STANDARDS

nuovi standards	1.638.093
------------------------	-----------

standards PRG attuali confermati	1.390.323
---	-----------

standards proposti	247.770
---------------------------	---------

**abitanti stimati	28.168
---------------------------	--------

dimensionamento futuro (mq standards/abitante)	58
---	----

**abitanti insediati + abitanti teorici

4. L'ARTICOLAZIONE NEL DECENNIO DI RIFERIMENTO

Con riferimento alle specificazioni riportate per ogni singolo sistema precedentemente trattato, il dimensionamento del PAT con riferimento al PRG vigente può essere riassunto come alla tabella sottostante.

Di particolare importanza nel determinare le scelte future del Piano Regolatore Comunale risultano i temi della ripartizione del fabbisogno tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

		ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4	totale
residenziale	m ³	958.854	104.770	71.818	103.438	1.238.880
commerciale/direzionale	m ²	43.346	0	554	4.515	48.415
turistico/ricettiva	m ³	301.620	3.150	430.435	163.249	898.453
produttivo	m ²	20.160	4.000	1.000	9.500	34.660

5. LA DEFINIZIONE DEL LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE

Relativamente alla determinazione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC) come previsto dall'art.13 della LR n.11/04, per il PAT di Abano è stata qualificata, a seguito di opportuno studio agronomico a cui si rimanda, la superficie agraria trasformabile (SAT).

<i>zona altimetrica</i>	pianura
<i>superficie territoriale comunale (STC)</i>	2.155,89 Ha
<i>superficie agricola utilizzata (SAU)</i>	1.182,71 Ha
<i>rapporto SAU/STC</i>	54,8% < 61,3%
<i>superficie agricola trasformabile (SAT)</i>	SAU x 0,65% = 7,68 Ha

Ai sensi del provvedimento della LR n.11/2004, art.50, comma 1, lettera c), la superficie agricola trasformabile (SAT) è incrementata del 10%. I limiti vengono pertanto così ridefiniti:

	SAT + incremento 10%
7,68 * 10% = 0,768 (Ha)	7,68 + 0,768 = 8,448 (Ha)