



COMUNE DI LEGNARO
Provincia di Padova

P.I.

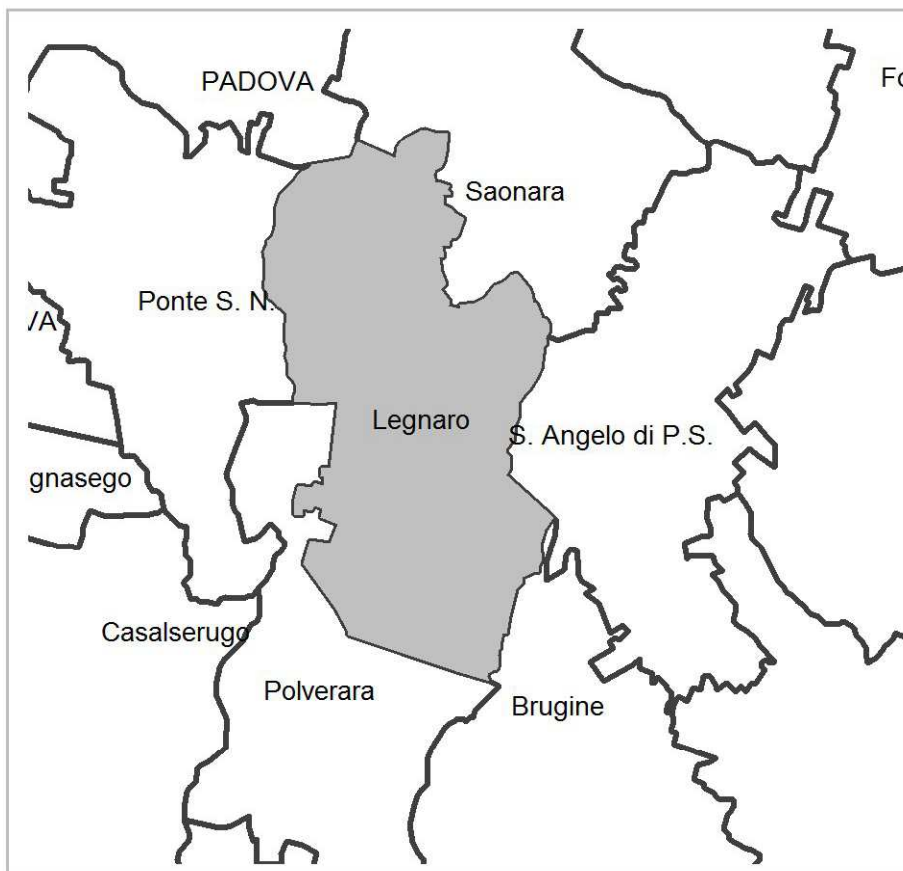
Elaborato

A

1

Piano degli Interventi 1° variante

Relazione programmatica



Il Sindaco:
Ivano Oregio Catelan

Il Responsabile 3° Settore:
Arch. G.Sinigaglia

Collaboratori:
Arch. F.Tomasello
Arch. L.Montin

INDICE

1- PREMESSE	pag. 2
2 – IL PIANO DEGLI INTERVENTI SECONDO LA L. R. 11/2004	pag. 2
2.1 Obiettivi e Finalità del P.I.	pag. 2
2.2 Contenuti del P.I.	pag. 3
2.3 Validità del P.I.	pag. 3
2.4 Percorso di formazione del P.I. 8art. 18 L. R. 11/04	pag. 4
3 – IL DOCUMENTO DEL SINDACO	pag. 4
4 -IL PROGETTO DEL P.I.	pag. 5
4.1 – Introduzione	pag. 5
4.2 - Gli elaborati del P.I. (ART. 18 L.R. 11/04)	pag. 5
4.3 – Interventi previsti dal P.I.	pag. 5
4.3.1 – Individuazione di Nuclei residenziali in ambito agricolo	pag. 6
4.3.2 – Nuovi Lotti Liberi	pag. 6
4.3.3 – Nuove zone C1e/R	pag. 6
4.3.4 – Trasformazione delle zone B speciali in zone C1e/S	pag. 6
4.3.5 – Rivisitazione schedature ex art. 10 L.R. 24/85	pag. 7
4.3.6 – Modifiche al consolidato	pag. 7
5 – VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DEL P.I.	pag. 7
6 – QUADRO ECONOMICO	pag. 8

1 - PREMESSE

La nuova L.U.R. prevede all'art. 12 che la pianificazione urbanistica si espliciti mediante il piano regolatore comunale (PRC), articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il primo comma dell'art. 17 della L.R. 11/04 stabilisce altresì che il P.I. si debba rapportare con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

Il comune di Legnaro, in conformità alla Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004, è dotato di PAT, approvato con delibera di Giunta Provinciale n.310 del 21/12/2012.

L'art. 48 della L.R. 11/04 dispone che il vigente P.R.G., dopo l'approvazione del PAT, acquisti l'efficacia di P.I. per le parti non in contrasto con il PAT; conseguentemente il PRG vigente del Comune di Legnaro, per le parti compatibili con il PAT, è diventato automaticamente il primo P.I..

Con delibera di Consiglio Comunale n 8 del 26/03/2013 è stato presentato il Documento del Sindaco relativo alla prima variante al P.I., così come previsto dall'art. 18 comma 1 della L.R. 11/2004.

Con delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 09/12/2013 è stata approvata la variante n° 0 al P.I., che ha riguardato l'adeguamento della cartografia di PRG/PI, che è stata uniformata ai dati catastali aggiornati ed alla carta tecnica regionale, e la trasposizione cartografica su banca dati georeferenziata delle zonizzazioni del PRG, per avere una base di partenza informatizzata per le successive varianti.

Con la stesura della prima variante al Piano degli Interventi l'Amministrazione Comunale intende procedere alla realizzazione di alcune scelte strutturali e azioni strategiche individuate con il PAT. L'intento dell'Amministrazione è quello di procedere alla definizione delle scelte operate con il PAT per fasi, attraverso più Piani degli Interventi successivi, sempre nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive del PAT.

2 - IL PIANO DEGLI INTERVENTI SECONDO LA LEGGE 11/2004

2.1 - Obiettivi e finalità del P.I.

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T. il P.I. è finalizzato a conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;

- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici.

2.2 - Contenuti del P.I.

L'art. 17 della L.R. 11/2004, stabilisce che il P.I. debba provvedere:

- alla suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- all'individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici, dettando criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- alla definizione dei parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 della L.R. 11/04;
- alla individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.), le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- alla definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- alla definizione delle modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- all'individuazione delle eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- alla definizione e localizzazione delle opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché di quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n° 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- alla individuazione e disciplina delle 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'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37;
- alla definizione di una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt. 40, 41 e 43 della L.R. 11/04;
- alla definizione della normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, 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;
- alla definizione di eventuali minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planovolumetrici e nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

2.3 - Validità del P.I.

Il P.I. ha validità temporale quinquennale, decorsi i quali, ai sensi dell'art. 18, comma 7 della L.R. 11/2004, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativo non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino alla nuova disciplina si applica L'art. 33 della L.R. 11/2004.

2.4 - Percorso di formazione del P.I. (ART. 18 L.R. 11/04)

Il procedimento di formazione ed attuazione del P.I., ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2204, è sintetizzato nel prospetto che segue.

Il Sindaco predispose un documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.

In seguito il Sindaco divulga tale documento e organizza apposite riunioni di concertazione, partecipazione e consultazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche, sociali e no-profit e con la cittadinanza.

Il PI conformativo dopo la presa d'atto della Giunta Comunale è adottato e approvato dal Consiglio Comunale.

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.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da farsi a cura del comune.

3 - IL DOCUMENTO DEL SINDACO

Ai sensi dell'art. 18 della sopracitata L. R. n. 11/04 il Sindaco, prima della redazione ed adozione del PI, deve predisporre 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.

Con detto documento, e la relativa illustrazione al Consiglio Comunale, l'Amministrazione dà formale avvio alla procedura di approvazione del Piano a cui seguirà la stesura del progetto, che terrà conto delle attività di partecipazione e di consultazione già effettuate, nell'ambito del progetto P.A.T., con i soggetti istituzionali (Regione, Provincia, Comuni limitrofi, ULSS, Consorzio di Bonifica, ecc.), con le Associazioni delle categorie economiche e con la cittadinanza.

Nel Documento del Sindaco, al quale atto si rimanda per eventuali approfondimenti, sono stati delineati i requisiti del Piano, specificando che il P.I. si dovrà rapportare coerentemente con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con il Piano delle Acque e che troverà attuazione tramite Interventi Edilizi Diretti (IED) o Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Il documento programmatico ha altresì evidenziato che la presente variante n. 1 al PI, per il Comune di Legnaro, rappresenta la prima fase della redazione completa di un PI come previsto dall'art. 17 della L.R. n. 11/04, fase nella quale si è proceduto alla classificazione di alcuni nuclei residenziali in ambito agricolo ed all'individuazione, all'interno delle C1.e, di lotti liberi con cubatura predeterminata, alla ricognizione di alcune aree edificabili esistenti, alla rivisitazione di alcune schedature degli edifici rurali ex art. 10 della L.R. 24/85, alla definizione delle modalità di utilizzo e atterraggio

dei volumi edilizi esistenti, all'adeguamento delle NTA rispetto alle indicazioni del PAT ed alla conseguente verifica del dimensionamento.

Trattandosi quindi di interventi per lo più puntuali e di adeguamento, si tralasceranno, in questa fase, alcuni elaborati progettuali previsti dalla normativa, che verranno prodotti nelle fasi successive di redazione del PI.

4 - IL PROGETTO DEL P.I.

4.1 – Introduzione

L'Amministrazione Comunale, con lo scopo di coinvolgere la cittadinanza e gli operatori economici, ha provveduto alla pubblicazione di un "Avviso per la manifestazione di interesse relative alle previsioni di assetto del territorio adottate con il PAT", con procedura ad evidenza pubblica, allo scopo di tenere conto del contributo dei cittadini e garantire la massima trasparenza ed equità nei confronti dei cittadini stessi.

A seguito di tale pubblicazione sono pervenute oltre 200 manifestazioni, che sono state tutte valutate singolarmente.

L'Amministrazione Comunale, nella presente variante al P.I. ha recepito le manifestazioni riguardanti principalmente richieste di lotti liberi in aree di edificazione diffusa, richieste di ricognizione/modifica di aree edificabili e quanto altro specificato al paragrafo precedente.

4.2 – Gli elaborati del P.I. (ART. 18 L.R. 11/04)

Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

- a) Relazione Programmatica
- b) Elaborati grafici di progetto in scala 1:500 e 1:2000
- c) Norme Tecniche Operative di Piano
- d) Repertorio Normativo
- e) Schede nuclei residenziali in ambito agricolo
- f) Schede B edifici ex art. 10 L. R. 24/85
- g) Banca dati alfanumerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo

4.3 – Interventi previsti dal P.I.

La presente variante n. 1 al P.I. ha riguardato essenzialmente:

1. L'individuazione, all'interno delle aree classificate dal PAT come ambiti di edificazione diffusa, di nuclei residenziali in ambito agricolo;
2. l'individuazione di lotti liberi con una potenzialità edificatoria di 500 mc.;
3. l'individuazione, all'interno delle zone C1e di zone C1e/R destinate all'edificazione di volumi residui;
4. la trasformazione delle zone B speciali in zone C1e/S;
5. la rivisitazione di alcune schedature degli edifici rurali ex art. 10 della L.R. 24/85;

6. alcune modifiche all'edificato che hanno riguardato lo stralcio di alcune aree e/o il cambio di destinazioni di alcune zone.

4.3.1 – Individuazione di Nuclei residenziali in ambito agricolo

La presente variante al P.I., in coerenza ed in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della destinazione d'uso dei fabbricati presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, ha provveduto a riclassificare alcune aree ricomprese in tali ambiti, che il vigente PRG destinava a zone agricole, in zone C1.e nuclei residenziali.

Tale trasformazione tiene conto dal fatto che queste parti di territorio hanno perso ogni caratteristica rurale e sono caratterizzate da una frammentazione fondiaria e da nuclei di abitazioni a carattere prevalentemente residenziale.

La trasformazione in zone C1.e è stata documentata in apposite schede nelle quali è stato constatato che i nuovi nuclei residenziali rispettano i seguenti parametri previsti dal PAT:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie territoriale non inferiore a mq. 7.500;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 mc/mq.
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%

Le modalità di attuazione degli interventi ammessi all'interno delle zone C1.e sono regolate dalle norme tecniche operative.

4.3.2 – Nuovi Lotti Liberi

L'amministrazione Comunale, a seguito della pubblicazione dell'avviso per manifestazioni di interesse da parte dei cittadini, ha accolto complessivamente 56 richieste di individuazione di nuovi lotti liberi all'interno delle zone C1.e. La presente variante n. 1 al P.I. ha quindi individuato, con apposita grafia, i lotti liberi attribuendo ad ognuno una volumetria predeterminata pari a 500 metricubi.

L'attuazione dei lotti liberi, che hanno lo scopo di soddisfare le esigenze abitative familiari di molti cittadini, non più rinviabili, avviene mediante intervento diretto, le cui modalità sono stabilite dalle norme tecniche operative.

4.3.3 – Nuove zone C1e/R

Le nuove zone C1e/R "recuperi" individuano parti del territorio agricolo che per localizzazione, presenza di edifici e situazioni urbanistiche risultano, di fatto, urbanizzate.

Nell'ambito della zona C1e/r "recuperi" sono stati ammessi unicamente gli interventi di nuova edificazione finalizzati all'atterraggio/spostamento dei residui volumetrici fino a 1.500 mc.; volumetrie superiori sono attuabili con interventi indiretti con l'obbligo di realizzare gli standard.

4.3.4 – Trasformazione delle zone B speciali in zone C1e/S

Le attuali zona B speciali sono state trasformate in zone C1e/S, mantenendo inalterati i parametri originari, che si

ritengono quindi integralmente confermati.

4.3.5 – Rivisitazione schedature ex art. 10 L.R. 24/85

Su specifica richiesta dei proprietari, si è provveduto, a seguito di un'attenta analisi dell'attuale stato di fatto, alla rivisitazione di alcune schede di edifici censiti dal vigente P.I.: ai sensi dell'art. 10 della ex L.R. 24/85. Tali schede, raccolte in uno specifico allegato, in un'ottica di salvaguardia e valorizzazione dei fabbricati, ne disciplinano gli interventi ammissibili.

4.3.6 – Modifiche al consolidato

Con la presente variante sono state recepite alcune richieste di modifica all'edificazione consolidata. Tali modifiche hanno riguardato per lo più lo stralcio di alcune zone a servizi di modesta entità, l'estensione e o la riduzione di zone edificabili esistenti.

Sono stati inoltre individuati, a seguito di specifica richiesta:

- un ambito da assoggettare a PUA per la riqualificazione di un'area collocata a sud di via Santa Giustina, della superficie di circa mq. 19.830, nel quale non è prevista nuova cubatura, in quanto verrà realizzato il volume già in possesso dei proprietari;
- una nuova zona perequata, della superficie di circa mq. 18.000, avente una cubatura massima di circa 8.000 mc., con vincolo di cessione all'amministrazione della zona IC1 urbanizzata con viabilità e sottoservizi;
- alcuni interventi puntuali in adiacenza al consolidato, finalizzati alla ricucitura degli ambiti urbani, aventi una cubatura complessiva di circa 3.000 mc.
- una nuova zona C2 di espansione a sud di via Orsaretto, che non prevede nuova cubatura, poiché in tale zona verrà spostata parte della volumetria della perequata 8; l'attuazione della C2 è subordinata alla presentazione di un Piano unitario di intervento che dovrà prevedere la realizzazione del primo tratto della viabilità prevista dal P.I.
- la ridefinizione del perimetro tra la zona perequata 6 e la zona C1/4 e tra la zona perequata 10/a e la zona B/26; tali interventi prevedono sostanzialmente, la compensazione delle volumetrie esistenti.

5 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

I rapporti dimensionali rispetto a quanto previsto dal PAT sono stati rispettati: sia per quanto attiene al dimensionamento dei nuovi abitanti insediabili e relativa volumetria aggiuntiva (per singola ATO che complessivamente), sia per quanto attiene al rispetto degli standard, complessivamente quantificati in mq. 30 per abitante.

Per il calcolo del dimensionamento sono stati conteggiati unicamente gli interventi che prevedono nuova cubatura in aggiunta a quella esistente da P.I., e che sono: gli interventi puntuali previsti nei 56 lotti liberi (28.000 mc), gli interventi puntuali in adiacenza al consolidato (3.000 mc.), il nuovo ambito di perequazione individuato nell'ATO 2 (8.000 mc.), per complessivi 31.000 mc.

Gli altri interventi oggetto della presenta variante non prevedono aumento di cubatura.

Complessivamente, quindi, la nuova cubatura in progetto risulta pari a 39.000 mc.; applicando il parametro del PAT di 327 mc/ab, si ottengono a 119 nuovi abitanti insediabili ($39.000/327=119$)

Tenuto conto che il PAT prevede n. 642 abitanti aggiuntivi insediabili nel decennio, ne deriva che gli abitanti insediabili con la presente variante n. 1 rappresentino appena il 18,5% del totale.

Calcolo standard:

ab. 119 x 30 mq./ab= mq. 3.570

Tenuto conto che i servizi realizzati e programmati da PRG ammontano a circa mq. 507.431 (242.519+264.912), e che la popolazione residente ad insediata da PRG, sommata ai nuovi abitanti della presente variante è di circa 10.571 (8.385+2067+119), ne consegue che la dotazione di standard per abitante è pari a:

mq. 507.431:10.571 ab = mq. 48/abitante.

Lo standard per abitante è di 48 mq./ab, quindi ampiamente superiore ai 30 mq./ab previsti dalla L.R. 11/04

Il P.A.T. ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto dal rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004 articolo 50, comma 1, lett. c).

La natura prevalentemente puntuale degli interventi della Variante in oggetto e le future trasformazioni in programma nelle successive fasi di attuazione dello strumento operativo, nelle quali saranno altresì attivati degli stralci di aree programmate nel vigente PRC con conseguente compensazione di SAT all'interno del territorio comunale, permetteranno di predisporre, alla conclusione del processo di Piano come definito nel Documento del Sindaco, un apposito registro di controllo della S.A.U. trasformata ad usi diversi da quello agricolo nel rispetto dei principi e dei limiti definiti da P.A.T..

6 – QUADRO ECONOMICO

La legge regionale 11/04 introduce l'obbligo di rapportarsi con il bilancio pluriennale e con il programma triennale delle opere pubbliche e conseguentemente con la quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal P.I. con relativa definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari.

La presente variante n° 1 al P.I. non prevede l'esecuzione di nuove opere pubbliche e di conseguenza non vi sono nuovi oneri a carico dell'amministrazione comunale di cui tenere conto nel programma triennale delle opere pubbliche.