

COMUNE DI MASSANZAGO
Provincia di Padova
17-12-2012
Prot. 0010154
URB.ED.PRIV. -
Cat. 10 - Classe 12

COMUNE DI MASSANZAGO

Provincia di Padova

Elaborato adottato con Deliberazione di
Consiglio Comunale n. 58 del 21 DIC. 2012

VENETO PROGETTI

T & A
Tombolan e Associati
Studio Architettura e Urbanistica

COMUNE DI MASSANZAGO

Provincia di Padova

Elaborato approvato con Deliberazione di
Consiglio Comunale n. del



COMUNE DI MASSANZAGO

PI 2012



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AMBIENTE
(Arch. Flavio Cariani)

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Nadia Celegni



IL SINDACO
Francesco Olivi
Francesco Olivi

Piano degli Interventi
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

RELAZIONE PROGRAMMATICA

data: 14.12.2012

PAT

Adottato con DCC n. 72 del 16.12.2012
Approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 165 del 28 giugno 2012
BUR Veneto n. 55 del 13 luglio 2012

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. ... del

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile Ufficio Tecnico
Architetto Flavio Cariali

Progettisti

Tombolan & Associati
Architetto Piergiorgio Tombolan
Urbanista Raffaele di Paolo
Urbanista Ivan Moresco

Veneto Progetti s.c.
Urbanista Raffaele Gerometta
Urbanista Lisa De Gasper

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAGGIAISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
RAFFAELE
GEROMETTA
n°2320
sezione A
pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE

Contributi specialistici
Agronomo Forestale Giovanni Trentanovi
Compatibilità Idraulica Ing. Lino Pollastri

Collaboratori
Urbanista Laura Gatto

INDICE

00_INTRODUZIONE AL P.I. - LO STATO DI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	2
01_LE FASI DI FORMAZIONE E L'ITER DI APPROVAZIONE.....	4
02_CONTENUTI DEL PI.....	6
03_PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO.....	8

00_INTRODUZIONE AL P.I. - LO STATO DI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La nuova Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenzia l'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Le azioni principali sono:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Il Comune di Massanzago ha già avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'approvazione del PAT, avvenuta con DGP n.165 del 28.06.2012, determinando il primo passo della procedura di cui all'art.15 della L.R.11/2004. In conseguenza all'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente, come previsto dall'art.48, comma 5 bis della L.R.11/2004, limitatamente alle parti compatibili con lo stesso PAT, costituisce il primo Piano degli Interventi.

Successivamente all'approvazione del PAT, l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla redazione, attraverso i propri uffici, di due varianti parziali al PRG/PI:

- con D.C.C. n.26 del 02.08.2012 ha adottato una variante relativa alla valorizzazione di un area del patrimonio immobiliare comunale
- con D.C.C. n.35 del 28.09.2012 ha adottato una variante con la quale è stato recepito un accordo pubblico privato per la realizzazione di un asilo nido integrato alla scuola materna di Massanzago.

Il presente PI relativo all'intero territorio comunale, in coerenza e in attuazione del PAT, 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 e i servizi connessi. (art.12 - L.R. 11/2004).

Il presente PI relativo all'intero territorio comunale del Comune di Massanzago si è posto i seguenti obiettivi:

- aggiornare e riscrivere la normativa urbanistica e rivedere la zonizzazione, secondo i principi e le regole dalla L.R. 11/04, a partire dal previgente PRG, che con

l'approvazione del PAT ha cessato di esistere (e con esso la disciplina della L.R. 61/85 alla quale lo strumento faceva riferimento);

- recepimento e precisazione dei vincoli definiti dal PAT con particolare riferimento all'individuazione delle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi secondo quanto indicato dalla DGR 329 del 16.02.2010
- verifica delle aree a standard;
- recepimento delle idoneità edificatorie e disposizioni di tutela idrogeologica definiti dal PAT;
- identificazione di unità edilizie di valore all'interno e all'esterno dei centri storici e attribuzione di gradi di tutela;
- definizione di nuove zone insediative compatibili con gli "ambiti di edificazione diffusa" definiti dal PAT;
- introduzione di meccanismi incentivanti per la progettazione sostenibile (Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale);
- dare una risposta alle richieste di interventi compatibili giacenti presso l'Amministrazione
- predisposizione della schedatura di alcuni edifici non funzionali alla conduzione del fondo;

01_LE FASI DI FORMAZIONE E L'ITER DI APPROVAZIONE

Il Piano degli Interventi viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale, a differenza del Piano Regolatore Generale (PRG) e del PAT stesso.

L'adozione del piano viene preceduta da una fase di consultazione, partecipazione e concertazione con i soggetti presenti sul territorio, quali enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessati nonché con la popolazione.

Entro otto giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale il piano viene depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

Copia del Piano approvato, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione. Quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune, il piano diventa efficace.

Il Piano degli Interventi ha validità di cinque anni, trascorsi i quali 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.

Illustrazione del Documento Programmatico Preliminare e Proposte di inserimento nel P.I.

Il Documento Programmatico Preliminare è una sorta di Documento del Sindaco in bozza ovvero un atto predisposto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi dal P.I.

Con D.C.C. n.48 del 07/11/2011 è stato illustrato il Documento Programmatico Preliminare (DPP) sulla base del quale sono stati predisposti avvisi pubblici per raccogliere proposte di accordi pubblico-privato, proposte per l'inserimento nel P.I. di attività produttive in zona impropria e proposte per l'inserimento di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo. Le proposte pervenute (circa 100) sono state così valutate dall'Amministrazione Comunale e dall'Ufficio Tecnico verificandone la compatibilità con la disciplina del PAT e la loro capacità di concorrere a dare soluzione a fragilità e criticità del territorio.

Illustrazione del Documento del Sindaco (definitivo)

L'Amministrazione ha successivamente valutato ciascuna richiesta pervenuta, confrontandosi soprattutto con i privati richiedenti l'attivazione di accordi art.6 previsti dalla L.R. 11/2004, ed insieme è stato optato per una valutazione futura di queste manifestazioni d'interesse in considerazione della situazione economica attuale che investe in particolare il settore edilizio.

Il "progetto di sviluppo del territorio" delineato nel DPP è stato pertanto successivamente "ridimensionato" nel Documento del Sindaco (DS) illustrato con D.C.C. n.50 del 20/11/2012, concentrandosi sulla valutazione delle richieste di esigenze di tipo familiare e sulla semplificazione normativa del PRG vigente.

La concertazione

La concertazione di questo P.I. si è così svolta:

- 10 dicembre 2012: commissione urbanistica;
- 13 dicembre 2012 (mattino): incontro con SOGGETTI PUBBLICI (Amministrazioni, Società di gestione, soggetti con competenza relative al tema Acqua e Suolo e al tema Agricoltura);
- 13 dicembre 2012 (pomeriggio): incontro con PROFESSIONISTI e TECNICI degli Ordini Professionali;
- 13 dicembre 2012 (sera): incontro con la cittadinanza e le associazioni locali

02_ CONTENUTI DEL PI

Il nuovo PI, "ridisegnato" completamente sulla nuova cartografia tecnica regionale aggiornata secondo gli atti di indirizzo della Legge 11/2004, si è posto come obiettivo principale quello di fornire una risposta alle richieste di interventi compatibili pervenute e concretizzare le previsioni di trasformazione e sviluppo del territorio ne cinque anni di validità dello stesso.

Centri storici ed edifici di valore storico-testimoniale

Nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale del PAT di Massanzago è stato inserito il perimetro dei centri storici individuati dall'Atlante dei Centri Storici redatto dalla Regione Veneto e modificato dal PRG previgente ai sensi della L.R. 80/80.

Il P.I., nel rispetto di quanto previsto dalla normativa del PAT, semplifica e rende omogenea la disciplina sugli edifici di valore interni ed esterni ai centri storici applicando il modello dell'analisi filologica e del progetto di massima estesi all'intera Unità Edilizia e inserendo l'opportunità di intervenire anche sul singolo edificio.

Inserimento dei volumi puntuali – lotti liberi

Sono stati inseriti nel P.I. gli interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale proposti attraverso specifiche richieste dagli aventi titolo e considerati dall'Amministrazione Comunale necessari a soddisfare esigenze particolari e non più rinviabili di cittadini del Comune di Massanzago.

Il criterio osservato per l'accoglimento di tali richieste è stato quello della compatibilità con le azioni di tutela previste dal P.A.T. e gli obiettivi della Relazione programmatica di contenimento del fenomeno della diffusione edilizia nel territorio aperto, a favore del completamento e integrazione degli insediamenti consolidati esistenti.

Individuazione delle aree a servizi interne ai PUA vigenti

Preliminarmente alla stesura del PI è stata verificata la dotazione delle aree a servizi indicate dal PRG calcolandone il dimensionamento in considerazione della loro attuazione e dimostrando che il piano soddisfaceva i servizi minimi richiesti per abitante.

Con l'aiuto dell'ufficio tecnico in questo PI sono stati anche individuati correttamente i perimetri di tutti PUA previgenti ed è stato possibile disegnare sulle tavole di piano tutte le aree a parcheggio e a verde cedute all'amministrazione in fase di attuazione dei PUA stessi.

Aggiornamento dei vincoli

Il PI assume nella propria disciplina i vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto che sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati.

Attraverso apposite richieste ai gestori dei servizi di competenza e opportune analisi specialistiche è stato possibile individuare correttamente gli scoli consortili e inserire le fasce

di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi.

Analisi agronomiche

Il PI si è avvalso delle analisi agronomiche qui sotto riportate predisposte da un tecnico abilitato che ha fornito anche elementi utili per la disciplina degli interventi di riqualificazione nel territorio agricolo. Gli elaborati predisposti dall'agronomo sono:

- Carta degli allevamenti zootecnici intensivi e fasce di rispetto;
- Prontuario per la realizzazione delle siepi rurali
- Schede degli allevamenti zootecnici intensivi

Le fasce di rispetto degli allevamenti, individuate ai sensi della DGR 329 del 16.02.2010, fanno riferimento agli 11 allevamenti zootecnici presenti nel territorio comunale.

Recepimento dei contenuti del Piano delle Acque e delle limitazioni imposte dal PAT

Il PI assume le limitazioni all'edificabilità imposte dall'idoneità edificatoria dei terreni e dalle aree esondabili o a ristagno idrico definite nel PAT e dal Piano delle Acque riportando negli elaborati grafici la loro individuazione e negli elaborati normativi le relative discipline di tutela.

Modifiche alle NTO

Le NTO del PI sono state completamente rivisitate alla luce delle direttive e prescrizioni imposte dal PAT soprattutto per la parte della struttura storica, i parametri edilizi e le norme sull'edilizia esistente.

Fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola

Nel PI sono state recepite, sotto forma di scheda progettuale, quattro richieste pervenute all'Amministrazione relative all'individuazione di fabbricati rurali per cui la relazione agronomica ne ha attestato i requisiti di non più funzionalità.

Quadro Conoscitivo

Il PI è stato completamente ridisegnato sulla CTRN 2009 fornita dall'ETRA che è stata aggiornata con le pratiche edilizie e l'ortofoto. A seguito delle modifiche alla L.R.11/2004 è stato predisposto l'aggiornamento del QC del PI secondo le indicazioni dell'allegato B della DGRV 2690 del 26 novembre 2010. Il QC verrà pertanto alla Giunta Regionale ai fini del solo monitoraggio.

Compatibilità idraulica

La compatibilità idraulica degli interventi è assicurata mediante l'inserimento di norme di tutela all'interno delle norme del P.I. ed attraverso il rispetto delle disposizioni specifiche contenute nello studio di compatibilità idraulica di cui alla D.G.R. n°1322 del 10.05.2006.

03_PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO

Considerando che il dimensionamento del P.A.T. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produktive del prossimo decennio è necessario che il P.I. definisca quale quota di dimensionamento intende esprimere, e quale lasciare residuale ai successivi piani operativi.

VOLUME

		PRG	VARIANTE PARZIALE PI			PRIMO PI (INT.TERR.COM.)			PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO
		C2, C2 PER e altri PUA	Accordi Pubblico Privati	Altri interventi		Pubblico	Altri interventi			
				P.U.A.	DIRETTI		P.U.A.	DIRETTI		
RESIDENZIALE	MC	130.000	9.054	-	-	-	-	14.050	313.000	298.950
COMMERCIALE	MQ	-	-	-	-	-	-	-	7.000	7.000
DIREZIONALE	MQ	-	-	-	-	-	-	-	4.000	4.000
PRODUTTIVO	MQ	-	-	-	-	-	-	-	17.000	17.000
TURISTICO	MQ	-	-	-	-	-	-	-	4.300	4.300

SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE

		ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE (previsione PAT)	TOTALE ZONA AGRICOLA TRASFORMATA IN ALTRE ZONE NELLA VARIANTE PARZIALE AL PI.	TOTALE ZONA AGRICOLA TRASFORMATA IN ALTRE ZONE NEL PRIMO P.I. (INT.TERR.COM.)	TOTALE ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE DEDOTTI GLI INTERVENTI
ATO 1	MQ		4.900	27.440	
ATO 2			0	5.900	
ATO 3			0	1.260	
TOTALE		137.256	4.900	34.600	97.756

AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA

		Previsione PAT (compreso previsioni PRG)	PRG (programmato) C2, C2 PER e altri PUA	VARIANTE PARZIALE PI			PRIMO PI (INT.TERR.COM.)		
				Accordi Pubblico Privati	P.U.A.	DIRETTI	Accordi Pubblico Privati	P.U.A.	DIRETTI
ATO 1	MQ			120.000	-	10.000	-	-	-
ATO 2		1.230	-	-	-	-	-	-	-
ATO 3		20.000	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE		141.230	140.000	10.000	-	-	-	-	-