

COMUNE DI VILLA ESTENSE

Provincia di Padova



P.I.

Elaborato

1

2018

PIANO DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE



COMUNE DI VILLA ESTENSE
Il Sindaco
Paolo Oppio

Il Segretario
Dott.ssa Antonella Mariani

Il Dirigente del
Settore Tecnico
Geom. Antonio Bressan

.....
IL PROGETTISTA
Arch. Aldo Gianni Marangon

A.	PREMESSE.....	4
B.	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)	5
1.	La residenza	5
2.	Produzione secondaria e terziaria	6
3.	Produzione primaria (zona agricola)	6
4.	Servizi e qualità ambientale	6
C.	DIMENSIONAMENTO.....	8
D.	I REGISTRI.....	9
E.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	10
1.	Norme Tecniche di Attuazione (NTA).....	10
2.	Prontuario di mitigazione ambientale.....	10
F.	ELABORATI.....	11

A. PREMESSE

Il Comune di Villa Estense (PD) è dotato di PAT approvato con Delibera della Giunta Provinciale con Parere n. 14 del 29.05.2013.

Il quel momento il PRG vigente, ai sensi della LR 11/2011 e successive modifiche è diventato il Piano degli Interventi (PI).

Al Piano degli Interventi (PI nel proseguo) sono state approvate n. 2 varianti.

Le succitate varianti fanno parte integrante del presente PI.

Il PI è stato elaborato secondo le indicazioni della LR 11/2011 – art. 11 e successivi.

B. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)

Il territorio comunale è stato suddiviso in “ZTO” secondo i contenuti dell’art. 56 della LR 11/2011 e delle indicazioni del DL 1444/1968. Infatti la suddivisione territoriale è risultata:

1. zone principalmente residenziali di tipo A – B – B1 – C1 – C2 – C2 perequate con edificazione coordinata;
2. zone principalmente produttive secondarie, commerciali, direzionali, miste produttive secondarie commerciali, per attrezzature ricettive turistiche di tipo D;
3. zone principalmente produttive primarie di tipo E (agricole).

Appartengono alla generalità del territorio la suddivisione delle seguenti tematiche:

1. aree per servizi;
2. fasce di rispetto ed aree a rischio;
3. generalità degli interventi attuativi;
4. adempimenti di cui alla LR sul commercio 50/2012;
5. manufatti storici, artistici ed ambientali;
6. tematiche della geologia e dell’ambiente.

Nelle tavole del PI le suddette zone, aree, ecc. trovano riferimento gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.

1. La residenza

Appartengono alle aree residenziali principalmente le zone A, B e C.

Le zone “A” sono quelle del Capoluogo, di Mottarella e di Grompa.

Per i centri storici vengono dettate norme particolareggiate per la loro tutela, il recupero, la riqualificazione, ecc.

Per tutti i centri storici la normativa prevede che il Comune possa dotarsi di Piano Particolareggiati, qualora ne ravvisi la necessità.

Le zone residenziali di completamento “B – B1 – C1” sono quelle che generano i siti principali edificati, dotati di spazi per servizi, urbanizzazione consolidata.

Particolarità delle zone suddette sono caratterizzate dalla loro omogeneità edilizia ed in parte, per alcuni luoghi, ancorché non sufficientemente edificati per quantità volumetrica, per la quantità delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti.

All'interno delle zone "B – B1 – C1" possono trovare riferimento a strumenti urbanistici attuativi vigenti, in tal caso le norme di tali strumenti prevalgono nelle disposizioni delle nuove NTA, relativamente ai parametri stereometrici, mentre vanno rispettate le indicazioni di valore ambientalistico e di tutela del territorio.

Il PI indica i perimetri per gli "Interventi ad edificazione diffusa", sostanzialmente nel principio delle Norme dettate dal PAT e dove vengono individuati i lotti inedificati dichiarati edificabili.

2. Produzione secondaria e terziaria

L'area per la produzione secondaria, terziaria e commerciale è connotata come zona D.

3. Produzione primaria (zona agricola)

L'area agricola, rispetto al PRG, ha trovato nuova disposizione nel rispetto della LR 11/2004 ed alla soppressione della LR 24/85. Infatti l'avvento della LR 11/2004 ha soppresso la suddivisione del territorio agricolo in zone E1 – E2 – E3 – E4 raggruppandole su un'unica classificazione, ossia solo "Zona Agricola".

Il principio edificatorio che veniva stabilito nel passato è rimasto comunque pressoché invariato, nel senso che la nuova edificazione in questo ambito spetta solo a chi mantiene il territorio con tale uso.

Le varie aree che prima erano classificate secondo i valori ambientali, ora sono agricole di un unico tipo, mentre le caratteristiche peculiari data da situazioni ambientali, storiche, di riordino, ecc. sono state inserite a parte con l'aggiunta di specifiche normative.

4. Servizi e qualità ambientale

Come già evidenziato al titolo B, appartiene a questo titolo la pluralità del territorio diverso dalle zone omogenee. Anche queste aree sottostanno ai principi di leggi specifiche che le regolano. Sviluppano le indicazioni del PAT nella loro complessità, in particolare:

- a. le aree a servizi mantengono le indicazioni dello strumento generale vigente e, comunque, garantiscono le quantità e gli usi indicati dall'art. 31 della LR 11/2004;

- b. le fasce di rispetto in funzione della loro classificazione si riferiscono al servizio da proteggere che attraversa il territorio comunale. Le aree a rischio sono state tutelate con apposite analisi idrauliche e geologiche, alle quali è stata dettata apposita normativa;
- c. le aree perimetrare al titolo “Generalità degli interventi attuativi” ripetono quanto già contenuto nello strumento generale precedente ed implementandolo;
- d. sono individuati e normati gli spazi attinenti alle disposizioni dettate dalla LR 50/2012;
- e. i valori storico – artistici – ambientali – naturalistici fanno riferimento sia ai contenuti del PRG sostituito con il PI e quanto disposto dal PAT, dettando norme più dettagliate e/o demandando a norme più specifiche da realizzare con progetti esecutivi;
- f. i manufatti storici – artistici – ambientali fanno riferimento a quanto già regolamentato nello strumento generale con apposita variante.

Pertanto, da come si evince da quanto sopra riportato per il presente capitolo “B”, per tutte le zone ed aree viene ribadito che il PI nella sostanza conferma le previsioni urbanistiche già contenute nello strumento pianificatorio vigente apportando solo modifiche di dettaglio.

C. DIMENSIONAMENTO

Notevole lavoro è stato svolto per il controllo e la congruenza dimensionale del PI con il PAT e con la LR 11/2004.

Sono stati valutati tutti i singoli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), tutte le singole Zone Territoriali Omogenee (ZTO), tutte le singole Aree per Servizi, ciò al fine di produrre il fascicolo "Dimensionamento".

Il dimensionamento è suddiviso in:

1. dimensionamento valori ATO dopo PI variante puntuale;
2. dimensionamento delle singole aree per superficie, volume, rapporto di copertura suddivise per ATO;
3. riepilogo del dimensionamento per ATO ed aree;
4. considerazioni e verifiche di congruità del dimensionamento del PI con il PAT e la LR 11/2004.

Il dimensionamento abitualmente fa parte integrante della relazione, ma date le verifiche necessarie alla luce di nuovi disposti legislativi, si è voluto estrapolarlo dal presente documento.

D. I REGISTRI

Vengono prodotti n. 2 registri che il Comune deve sempre tenere aggiornati affinché ci sia sempre la congruenza tra le previsioni del PAT e l'attuazione del PI.

I due registri sono:

- a. Registro dimensioni SAU;
- b. Registro dimensioni valori ATO e volumetria e/o superficie autorizzata.

Relativamente al punto "a" dalla verifica del nuovo Piano degli Interventi (PI) è emerso che non vi sono variazioni della Superficie Agricola Utile (SAU) rispetto alle previsioni del PAT ed alle successive modifiche apportate alle precedenti varianti al PI (ex PRG).

Il nuovo PI generale non prevede nuove aree trasformabili da SAU a destinazione d'uso diversa, nel senso che esso conferma quelle indicate dal PAT come "Aree di urbanizzazione consolidata" e/o intervenendo su piccole porzioni del territorio che già non erano state considerate come "Superficie Agraria Utilizzabile".

I valori SAU sono pertanto così determinati:

SAU a disposizione del PAT	mq.	183.595
SAU trasformata dalle precedenti varianti al PI	mq.	18.680
SAU rimanente	mq.	164.915

Superficie Agraria Utilizzabile (SAU) a disposizione mq. 164.915.

L'Amministrazione Comunale dovrà comunque verificare se, a seguito di nuova volontà di richieste edificatorie, viene intaccata la SAU di cui sopra, in tal caso aggiornerà il dato predeterminato avendo cura di non superare quanto consentito. Nella sostanza, la verifica ed il mantenimento aggiornato del dimensionamento appare semplice.

Per quanto riguarda il punto "b. Registro dimensioni valori ATO e volumetria e/o superficie autorizzata" ben più complesso risulterà mantenere aggiornato il registro delle "aree – volumi – superfici coperte" in quanto per ogni ATO dovranno essere catalogati gli interventi delle zone:

1. residenziali;
2. commerciali (carico aggiuntivo);
3. direzionali (carico aggiuntivo);
4. produttive (carico aggiuntivo).

E. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

1. Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Le Norme Tecniche di Attuazione vigenti sono state aggiornate secondo le disposizioni legislative vigenti ed ordinate per consentire una più facile lettura. Le Norme sono state organizzate in quattro parti omogenee:

1. La prima parte detta le disposizioni normative generali.
2. La seconda parte detta le disposizioni normative relative alle zone ed aree, alla cartografia, alla generalità del territorio, alle aree per servizi, alle fasce di rispetto ed aree a rischio, alla generalità degli interventi attuativi, agli adempimenti di cui alla LR sul commercio 50/2012, ai valori storici ed ai manufatti storici e geologico-ambientali.
3. La terza parte detta disposizioni tematiche per la viabilità, l'edilizia, l'agricoltura, l'idraulica, l'ambiente e norme sulla perequazione.
4. La quarta ed ultima parte è relativa alle disposizioni transitorie e finali.

2. Prontuario di mitigazione ambientale

Il prontuario di mitigazione ambientale detta disposizioni sulla conservazione e la valorizzazione dell'ambiente.

Va precisato che anche le Norme contengono norme ambientalistiche per cui Norme e Prontuario sono integrativi l'uno dell'altro.

Va altresì precisato che il Prontuario non è un "documento conformativo".

F. ELABORATI

Appartengono al PI i seguenti elaborati:

1. Relazione
2. Dimensionamento
3. Registro dimensionamento valori ATO e volumetria e/o superficie autorizzata
4. Registro dimensionamento SAU
5. Regolamento edilizio (già vigente e non inserito nel presente atto)
6. Norme Tecniche di Attuazione
7. Prontuario di mitigazione ambientale (già vigente e non inserito nel presente atto)
8. Tavole grafiche:
 - 8.1. Zonizzazione:
 - 8.1.1. Legenda zonizzazione – scala 1:5.000
 - 8.1.2. Zonizzazione – scala 1:5.000
 - 8.2. Geologica-Ambientale:
 - 8.2.1. Legenda geologica ambientale – scala 1:5.000
 - 8.2.2. Tavola geologica ambientale – scala 1:5.000
 - 8.3. Zonizzazione – scala 1:2.000

Come sopra evidenziato, si precisa che fanno comunque parte del PI il *Regolamento edilizio* ed il *Prontuario di mitigazione ambientale* in quanto di recente elaborazione e già vigenti.