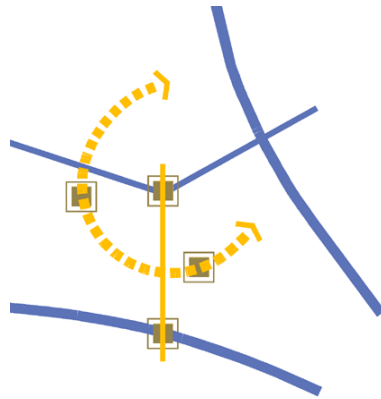


Regione del Veneto
Provincia di Padova

Comune di
Arzergrande



P.I.

Piano degli Interventi
dei comuni del
PATI «Tra Brenta e Bacchiglione»

Documento Preliminare



Redatto a cura:
Comune di Arzergrande (PD)
Ufficio Tecnico Edilizia Privata- Urbanistica-SUAP
Gennaio 2015

INDICE

Premessa

L'urbanistica al tempo della crisi

Il Piano del "Territorio pubblico"

Il sistema insediativo

Le zone commerciali disciplinate dalla L.R. 50/2012

Oneri di Urbanizzazione sulle Z.T.O. "D".

Premessa

A) Le Amministrazioni dei Comuni di Arzergrande, Brugine, Piove di Sacco e Pontelongo hanno deciso di coordinare unitariamente la formazione del Piano di Assetto del Territorio denominato "TRA BRENTA E BACCHIGLIONE" ; la adozione da parte della Amministrazione di Arzergrande è avvenuta con delibera di C.C. n° 29 del 20.04.2007;

- la formazione del P.A.T.I., ha seguito la procedura concertata con la Regione Veneto; con il Verbale della Conferenza dei Servizi tenutasi presso il Comune di Piove di Sacco in data 31.07.2008 il Piano è stato approvato con modifiche, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004 entrando in vigore il 18 settembre 2008;

- con l'approvazione del P.A.T.I. il P.R.G. vigente ha assunto il valore e l'efficacia di Piano degli Interventi (Variante n. 1), ai sensi dell'art.19 comma 4 delle Norme Tecniche del PATI e con la deliberazione consiliare n. 26 del 20.04.2009 è stata approvata la prima variante , entrata in vigore il 13.06.2009.

B) Successivamente l'Amministrazione Comunale ha provveduto a redigere ed approvare ulteriori n. 6 Varianti al vigente Piano degli Interventi ed adottarne un'altra, precisamente:

➤ **Variante Parziale nr. 2 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 29 del 28.07.2010, ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio in data 29.07.2010, Reg. Pubbl. N. 221, avente per oggetto "Variante n. 2 al Piano degli Interventi: Modifiche agli artt. 23-25-46 delle Norme Tecniche Operative". La stessa è divenuta efficace in data 14.08.2010;

➤ **Variante Parziale nr. 3 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 41 del 13.12.2010, ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio in data 21.12.2010, Reg. Pubbl. N. 359, avente per oggetto "Variante n. 3 al Piano degli Interventi: Introduzione nuovi ambiti di perequazione urbanistica e modifiche a z.t.o.– Esame osservazioni pervenute ed approvazione". La stessa è divenuta efficace in data 06.01.2011;

➤ **Variante Parziale n. 4 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 4 del 22.01.2013 ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio in data 31.01.2013, Reg. Pubbl. N. 109, avente per oggetto "Approvazione Variante n. 4 al Piano degli Interventi: Progetto per Intervento su "Casone Azzurro" di Via S. Marco", la quale prevede quanto segue:

- ricalibrare l'area a Verde Privato ove insiste il Casone Azzurro corrispondente all'intero Mappale n. 443, Foglio 3°, N.C.T., così come da decreto di vincolo della Soprintendenza per i BB.AA. di Venezia in data 06.03.2007 Prot.n. 5418/07, in atti in data 15.03.2007 Prot.n. 1684/07;
- classificare a zona "F" per opere o servizi pubblici o di pubblico interesse contraddistinta al n. 18, l'area a nord adiacente al Casone Azzurro contraddistinta all'intero Mappale n. 441, Foglio 3°, N.C.T. (di cui è stata prevista la acquisizione con la delibera consiliare n. 37/2012), individuando la dotazione strutturale per tale zona;

La stessa è divenuta efficace in data 15.02.2013;

➤ **Variante Parziale n. 5 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 21 del 02.05.2013 ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio in data 16.05.2013, Reg. Pubbl. N. 377, avente per oggetto "Approvazione Variante n. 5 al Piano degli Interventi: DISCIPLINA E MODIFICHE AREALI DI ESPANSIONE E NUOVE Z.T.O. ALL'INTERNO DELLE AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE POSTA TRA VIA UMBERTO I° E VIA BASSA, la quale prevede quanto segue:

VARIANTE N. 1:

- Viene stralciata l'area a standard per creare un nuovo accesso da Via G.B. Tiepolo al Progetto Norma n. 3, ed è ridisegnata la distribuzione viaria all'interno del SUA e ampliato leggermente l'ambito territoriale;

Variante n. 2:

- Viene prevista una nuova area "C1/31" con due lotti a caratura predefinita da mc. 500 cad. all'interno dell'Area Idonea per il Miglioramento della Qualità Urbana e Territoriale posta tra Via Umberto I° e Via Bassa poste all'interno del PATI;

Varianti alle N.T.O.:

- Modifiche all'art. 10 delle N.T.O.: introduzione nuovo comma 7°;
- Modifiche all'art. 21 delle N.T.O.: integrato il comma 2°, terzo alinea;
- Modifiche all'art. 33 delle N.T.O.: introduzione nuovo comma 5°;

La stessa è divenuta efficace in data 01.06.2013.

- **Variante Parziale n. 7 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 46 del 09.09.2013, ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio in data 12.09.2013, Reg. Pubb. N. 687, avente per oggetto "APPROVAZIONE VARIANTE N. 7 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA G. MARCONI N. 77, CATASTALMENTE CENSITA AL FOGLIO 11°, MAPPALI N. 171 DEL N.C.T.;

La stessa è diventata efficace in data 27.09.2013.

- **Variante Parziale n. 8 al vigente Piano degli Interventi**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale con Deliberazione nr. 63 del 30.09.2014, ai sensi dei commi 2-4, art. 18, Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, pubblicata all'Albo Pretorio on line in data 14.10.2014, Reg.Pubb.n. 825, avente per oggetto "APPROVAZIONE VARIANTE N. 8 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA DELL'INDUSTRIA, CATASTALMENTE CENSITA AL FOGLIO 1°, MAPPALI N. 504 – 505 – 507 - 20 (porz.) – 22 (porz.) del N.C.T.";

La stessa è diventata efficace in data 30.10.2014.

A distanza di entrata in vigore del P.A.T.I. si può affermare senza ombra di dubbio, che queste innovazioni non sono state in grado di incidere secondo le attese nel processo di trasformazione del nostro paese. Si rende pertanto necessario iniziare una riflessione sulle motivazioni che stanno alla base di tale fenomeno, provando a mettere in campo un programma di precise ed idonee azioni correttive, al fine di continuare a perseguire gli obiettivi indicati dal P.A.T.I. Una cosa è certa: il percorso tracciato dal P.A.T.I., nel suo tendere alla riqualificazione dell'esistente, ad un uso intelligente e razionalizzato del suolo, limitandone il suo consumo, va nel verso giusto. Questi principi, ribaditi anche a livello di legislazione statale e regionale, restano e rappresentano ancora oggi un obiettivo fondamentale da perseguire, e a tal fine sarà necessario dotarsi di un adeguato e giusto insieme di strumenti, che permettano di affrontare le difficoltà che inevitabilmente si troveranno lungo il percorso.

L'urbanistica al tempo della crisi

In tempi di scarsità di risorse pubbliche, come quelli che stiamo vivendo, diventa molto difficile gestire in maniera efficace la trasformazione del territorio. Si rende sempre più necessario ricercare ed organizzare una nuova relazione tra la pubblica amministrazione e soggetti privati. Strumenti come la perequazione urbanistica, gli accordi di partenariato e

gli incentivi premiali possono trasformare radicalmente l'idea di pianificazione così come fino ad oggi l'abbiamo conosciuta. Lo strumento dell'accordo si va sostituendo all'azione coercitiva, l'imposizione si trasforma in intesa. Si va verso ad un concetto di urbanistica "on demand" dove il negoziato non rappresenta più un'eccezione, quanto il modo in cui si costruisce il futuro del paese, mediante il consenso di cittadini e portatori di interessi nel quadro di regole urbanistiche ed economiche fissate dalla comunità. In questo processo di crescita urbana riveste un ruolo fondamentale la pubblica amministrazione. Infatti, attraverso un'attenta attività di valutazione e di indirizzo degli interventi, si può evitare che l'attuazione del piano fatta per singoli eventi non omogenei, si trasformi in breve tempo in un boomerang tramite il quale, a fronte di limitati investimenti iniziali, l'amministrazione comunale si trovi ad affrontare nel tempo costi di gestione insostenibili.

Il Piano del "Territorio pubblico"

Diventa quindi fondamentale, ancor prima della valutazione delle varie proposte di intervento presentate dai soggetti privati, la predisposizione di un serio progetto di "Territorio pubblico", allo scopo di dare forma ad insediamenti ordinati ed equilibrati sotto il profilo della distribuzione tra spazi pubblici e privati, prendendo spunto dalle esigenze di nuovi spazi pubblici o interventi di grande utilità manifestate dalla cittadinanza. Negli ultimi anni abbiamo assistito ad un progressivo impoverimento della qualità di questi spazi, che si sono così generati non tanto per rispondere a concrete esigenze quanto come spazi di risulta, superfici sprecate ed inserite nel piano solo per soddisfare i quantitativi minimi di standard previsti dalla legge.

E' indispensabile quindi riprendere a pensare il territorio comunale a partire dagli spazi pubblici, intesi non come standard (indicatori minimi della qualità edificatoria) quantitativi (puro dato dimensionale), bensì come luoghi di aggregazione, funzionali agli interventi edilizi, dove si intessono relazioni sociali ed in cui la comunità si ritrova e si riconosce e che generano qualità all'interno del tessuto urbano.

Il "Piano del Territorio pubblico" ha quindi lo scopo di realizzare un piano dei servizi, il quale mette in evidenza gli interventi necessari, per la realizzazione dei quali assume un ruolo decisivo il coinvolgimento dei privati che divengono così promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale. In tale contesto, nei limiti delle competenze definite dalla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi recepisce, rispetto agli ambiti di intervento, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

In questo ambito si inserisce anche la revisione dei vincoli preordinati all'esproprio che hanno compiuto il loro quinquennio di validità, per i quali potranno essere valutate forme di compensazione urbanistica da attuarsi secondo le disposizioni dell'art. 37 della L.R. 11/2004.

Il sistema insediativo

Per rendere sostenibile il progetto di "Territorio pubblico", alla luce di quanto sopra esposto, diventa importante inserire nel piano un insieme di aree idonee allo sviluppo del "territorio privato", all'interno della quale gli investitori possano operare. Si rende quindi indispensabile affrontare la riprogrammazione delle cosiddette "zone bianche", ossia quelle aree le cui previsioni di espansione non si sono realizzate nell'arco temporale dei cinque anni dall'entrata in vigore del P.A.T.I. Si tratta di aree per le quali è necessario rivedere i rapporti di dimensionamento, anche alla luce dell'attuale stallo del settore delle costruzioni intervenuto a seguito della crisi economico-finanziaria degli ultimi anni.

Il progetto che l'Amministrazione intende perseguire è quello di inserire nel prossimo Piano degli Interventi solamente quelle aree che nei prossimi cinque anni potranno effettivamente essere portate a conclusione, privilegiando gli interventi ad elevata sostenibilità ambientale, che prevedano la realizzazione di edifici a ridotto consumo energetico, e che contestualmente contemplino la realizzazione o il completamento di interventi infrastrutturali previsti nel "Piano del territorio pubblico", evitando interventi meramente speculativi che hanno interessato diverse zone del nostro territorio. A tal fine sarà attivata una fase di consultazione e concertazione a cui potranno accedere tutti i soggetti titolari di aree individuate dal P.A.T.I. quali "linee preferenziali di sviluppo insediativo", i quali dovranno presentare proposte di attuazione delle suddette zone di espansione indicando le soluzioni atte a garantire il soddisfacimento degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.I.

Le zone commerciali disciplinate dalla L.R. 50/2012

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012, la Regione del Veneto ha emanato nuove disposizioni in materia di commercio. In particolare il testo di legge evidenzia la volontà di incentivare il risparmio di suolo, favorendo la localizzazione degli interventi commerciali all'interno dei centri storici ed urbani oltre che privilegiare gli interventi di riqualificazione delle aree dismesse o degradate. A seguito dell'entrata in vigore del Regolamento di attuazione della predetta Legge Regionale, ai fini della localizzazione di nuove aree per l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita, i comuni sono obbligati a redigere apposita variante al Piano degli Interventi, favorendo l'inserimento di queste strutture all'interno del centro urbano anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate.

Oneri di Urbanizzazione sulle Z.T.O. "D".

Obiettivo della variante al PI è quella di incentivare gli insediamenti produttivi/artigianali/commerciali nelle Z.T.O. "D" sparse nel territorio comunale al fine di favorire ed incrementare le unità produttive e forze di lavoro mediante il contenimento dei costi di costruzione così definiti dall'art. 16 DPR 380/01 in quelle aree già dotate di tutti gli standard urbanistici (strade, parcheggi, marciapiedi, verde attrezzato) e già dotati di tutti i servizi tecnologici (energia elettrica, acqua, gas, telefono, fognature pubbliche).

In tali ambiti, in cui l'urbanizzazione e l'edificazione dei lotti è già realizzata, è possibile contenere i costi di costruzione intervenendo sulla rimodulazione delle singole Z.T.O con le tabelle parametriche dei contributi di costruzione di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 26.11.2011, da riferirsi ad interventi su zone di completamento anziché su zone di espansione. Non viene modificata l'applicabilità delle tabelle parametriche dei contributi di costruzione su ambiti di nuova espansione.

Quadro sinottico delle diverse fasi relative al Piano degli Interventi

Temi	Fase I	Fase Ia	Fase II
Attivazione del registro del Credito edilizio .	x		
Definizione della procedura della Valutazione di congruità economica per gli accordi di pianificazione e la perequazione urbanistica .	x	x	
Georeferenziazione del PI su CTR .	x		
Aree di urbanizzazione consolidata : disciplina generale.		x	x
Edificazione diffusa : disciplina generale ed interventi puntuali.		x	x
Nuovi areali di espansione : disciplina generale ed interventi specifici.			x
Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale .			x
Aree di riqualificazione e riconversione : interventi mediante accordo di pianificazione.	x		x
Servizi, infrastrutture ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza : impianti sportivi ATO 40.	x		x
Attività produttive in zona impropria .			x
Allevamenti .			x
Compatibilità ambientale degli interventi edilizi : regolamento energetico.	x		
Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico .			x
Energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità .			x
Zone agricole : disciplina generale.		x	x
Regolamento edilizio .	x		
Vincoli paesaggistici	x		
Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore .			x
Altri vincoli . aggiornamento dei seguenti vincoli e fasce di rispetto: stradali, ferroviarie, dall'oleodotto, dal metanodotto, degli elettrodotti, cimiteriali, dai depuratori, servitù idraulica relativa all'idrografia principale, zone di tutela relative all'idrografia principale, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.	x		
Le invarianti di natura idrogeologica : disciplina generale.			x
Le invarianti di natura paesaggistica : disciplina generale.			x
Le invarianti di natura ambientale : disciplina generale.			x
Le invarianti di natura storico-monumentale : disciplina generale.			x

Le aree soggette a dissesto idrogeologico: disciplina generale.	x		x
---	---	--	---