

Procedimento

Variante n. 34 al Piano degli Interventi

Responsabile: Arch. Claudio Franchin

Procedura

Articolo 18 L.R. n. 11 / 2004

Fase

Adozione

Adottato con delibera C.C. n. del

Approvato con delibera C.C. n. del

Elaborato

Relazione con estratti normativi

Stato di Fatto e Variante

Oggetto:

Variazione Norme Tecniche Operative:

- nuovo articolo "33 quater Zona produttiva D2 di espansione in contesto di rete ecologica comunale"
- modifica dell'articolo "31 Zona omogenea C1.1 - residenziale in contesto agricolo".

Versione:

Luglio 2024 Ver.: 1 Rev.: 0

Consulente:

dott. Antonio Buggin
(elaborato firmato digitalmente)

E

Teolo
Comune di Teolo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0013186/2024 del 25/07/2024

Firmatario: ANTONIO BUGGIN

1. Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della variante n. 34 al Piano degli Interventi del Comune di Teolo, riguardante interventi alle Norme Tecniche Operative.

2. Elaborati del Piano

Gli elaborati che compongono la variante sono:

1. Relazione con estratti normativi
2. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

3. Oggetto della Variante

La variante riguarda i seguenti articoli normativi:

- nuovo articolo “33 quater Zona produttiva D2 di espansione in contesto di rete ecologica comunale”
- modifica dell’articolo 31 Zona omogenea C1.1 - residenziale in contesto agricolo”.

4. Compatibilità ambientale

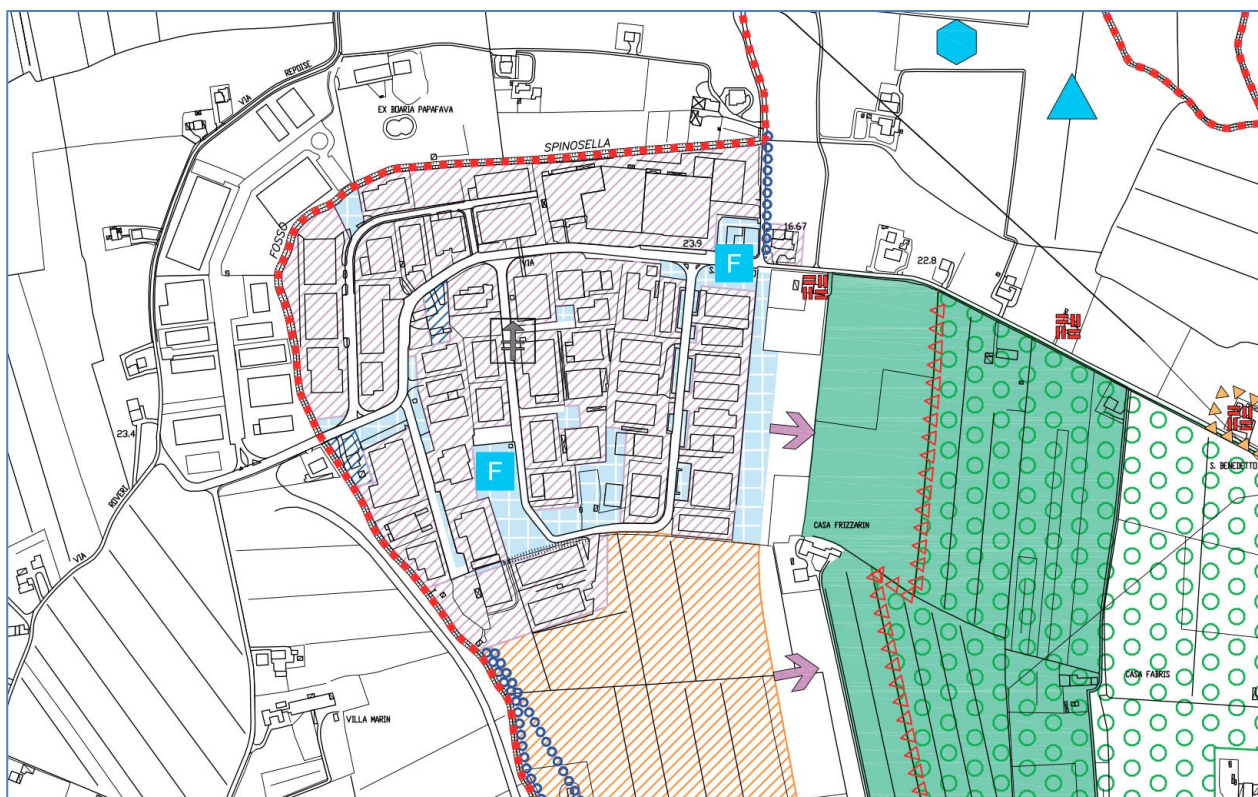
Non essendo prevista nessuna nuova impermeabilizzazione dei terreni, non risulta necessaria la Valutazione di Compatibilità Idraulica. Inoltre, vista la natura normativa della variante che non genera carichi urbanistici che incidono sul dimensionamento del piano e non produce consumo di suolo ai sensi dell’articolo 1 lettera c) della LR 14/2017), ricade nella categoria di esclusione del Parere Motivato n. 259 del 14 ottobre 2021 per quanto riguarda l’assoggettabilità alla procedura VAS.









5 Coerenza con il PAT per il nuovo articolo normativo 33 quater

Il nuovo articolo delle Norme Tecniche Operative viene redatto in attuazione del combinato disposto degli articoli del PAT n. 87 (Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo secondario - terziario), n. 107 (Corridoi ecologici principali - green way e blu way) e n. 113 (Ambiti di bonifica integra - maglia poderale orientata).

Comprende l’area di espansione verso est della zona produttiva delle Selve, in contesto agrario di bonifica integra che concorre alla formazione delle rete ecologica comunale, e quindi per la peculiarità della composizione e localizzazione i terreni assumono rilevanza primaria per la tutela e valorizzazione delle risorse naturali e dell’ambiente e la promozione di servizi eco-sistemici.

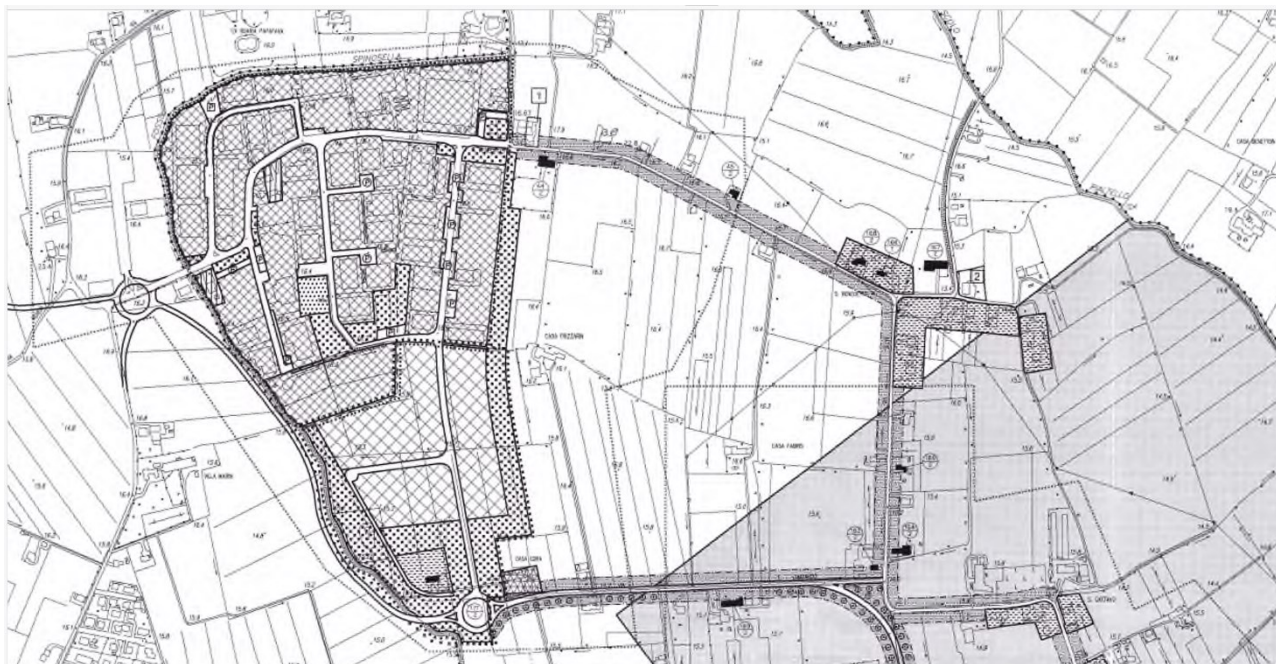
Dalla cartografia del PAT (Tavola della Trasformabilità) possiamo individuare i seguenti temi, come riportato nell'estratto cartografico:



	Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva	Art. 81
	Aree di urbanizzazione programmata	Art. 80
	Limiti fisici della nuova edificazione	Art. 85
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo - Produttivo secondario - Terziario	Art. 87
	Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza	Art. 88
	Edilizia rurale sparsa e complessi di valore storico	Art. 96
	Corridoio ecologico (Rif. P.T.R.C. art. 25)	Art. 109
	Contesto agrario di bonifica integra	Art. 113

Nella rappresentazione della zona di espansione ZTO produttiva, viene indicata l'area a servizi a ridosso dell'urbanizzazione consolidata e in zona baricentrica rispetto all'espansione indicata con la freccia, quasi a fungere da "zona filtro" tra l'esistente e il nuovo.

Questa rappresentazione non è altro che la trasposizione dell'area a servizi del P.R.G. vigente alla data di adozione del PAT (estratto cartografico riportato di seguito). Tale destinazione è di progetto (il simbolo F è racchiuso in un quadrato di colore azzurro) e quindi la sua collocazione nella tavola della Trasformabilità è da intendersi come area a servizi di progetto, dove rappresenta la quota parte dei servizi relativi alla nuova zona di espansione e che potrà essere ricollocata in sede di PI.



L'articolo normativo n. **87 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo secondario - terziario** indica, anche con un richiamo al precedente art. 86, i seguenti disposti:

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL PI

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo inserite nel PAT hanno carattere strategico e costituiscono direttive nei confronti del PI, che dovrà sviluppare tali indicazioni nell'individuare le nuove espansioni insediative. Le stesse potranno discostarsi, se adeguatamente giustificate, così come per gli interventi non significativi e per quelli di completamento.

Le aree oggetto di trasformazione urbanistica saranno oggetto di specifica individuazione da parte del PI, il quale dovrà verificare e sviluppare le indicazioni progettuali contenute nel PAT e fissare gli strumenti e le modalità di attuazione.

Le nuove espansioni prossime agli ambiti di connessione naturalistica o in prossimità dei corridoi ecologici rappresentati negli elaborati di PAT, dovranno prevedere tipologie edilizie, urbanistiche ed un organizzazione delle aree a verde, tali da assicurare l'effettiva sussistenza della connessione naturalistica.

3. *Nell'ambito della strategia di sviluppo dell'area produttiva, all'interno dell'ambito di bonifica integra, potranno essere attuati solo standard urbanistici di zona che non contrastino con le prescrizioni e direttive di cui all'art. 113 delle NT, ovvero tali da comportare il raggiungimento delle azioni di valorizzazione indicate nello stesso articolo normativo.*

Dalla lettura del **comma 3 dell'articolo 87** sembrerebbe che solo gli standard che qui si andranno a realizzare debbano essere coerenti con le direttive di cui all'articolo 113 delle NT. Inoltre non leggiamo nessun divieto alla nuova edificazione in quanto rimane vigente, in cartografia, il limite fisico alla nuova edificazione che non viene eliminato o ristretto rispetto all'area di bonifica integra.

Dalla lettura del citato **articolo 113 delle NT**, leggiamo:

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

Il PI dovrà individuare gli interventi ammissibili tra quelli previsti dalla LR 11/2004 finalizzati, anche attraverso progetti specifici, alla salvaguardia ed al ripristino del paesaggio agrario del territorio considerato, promuovendo nel contempo il mantenimento e la valorizzazione delle attività agrarie, agroalimentari e forestali esistenti nel rispetto dei suddetti obiettivi di tutela.

La disciplina di cui al comma precedente, dovrà perseguire:

- *il riordino urbanistico complessivo, esteso alla viabilità;*
- *la definizione delle regole edilizie (tipologie, caratteristiche, limiti di ammissibilità delle trasformazioni e delle modificazioni d'uso);*
- *la regolamentazione degli annessi agricoli;*
- *la tutela delle colture arboree tradizionali e la definizione del margine urbani, rispetto alla campagna, anche tramite sistemi di vegetazione arborea e di aree verdi con funzione ricreazionale ed ecologica.*

Inoltre l'area di espansione è interessata, anche se marginalmente, dalla funzione di corridoio ecologico, normato dall'articolo 107 - **Corridoi ecologici principali (green way e blueway)** (Rif. PTCP - Tav. 1b - art. 19.c) delle Norme tecniche del PAT, da cui leggiamo:

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

Il PI in relazione al territorio considerato perseguirà la messa a sistema di:

- *aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;*

- zone umide anche minime;
- aree boscate anche minime;
- corsi d'acqua naturali e artificiali;
- prati;
- siepi e filari;
- neo-ecosistemi paranaturali.

Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, provvederà altresì ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:

- i nodi, che rappresentano tipi di habitat principali e che ne assicurano la conservazione;
- i corridoi e aree di sosta, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi, riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale;
- le zone tampone, che proteggono la rete da influenze esterne potenzialmente negative;
- le aree di riqualificazione ambientale, che si aggiungono o ingrandiscono i nodi permettendo alla rete di raggiungere una dimensione ottimale.

Pertanto, per poter attuare l'obiettivo strategico del PAT dell'espansione produttiva verso est della zona produttiva delle Selve, il combinato disposto degli articoli del PAT n. 87 (Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo secondario - terziario), n. 107 (Corridoi ecologici principali - green way e blu way) e n. 113 (Ambiti di bonifica integra - maglia poderale orientata), richiede un nuovo articolo nelle norme tecniche operative del Piano degli Interventi, in recepimento delle direttive del PAT dei tre articoli.

5. Modifica articoli Norme Tecniche Operative

In colore nero il testo vigente che viene mantenuto

In colore ~~nero~~ ~~barrato~~ il testo che viene eliminato

In colore rosso il testo che viene inserito

33 quater Zona produttiva D2 di espansione in contesto di rete ecologica comunale

Comprende l'area di espansione verso est della zona produttiva delle Selve, in contesto agrario di bonifica integra che concorre alla formazione delle rete ecologica comunale, e quindi per la peculiarità della composizione e localizzazione i terreni assumono rilevanza primaria per la tutela e valorizzazione delle risorse naturali e dell'ambiente e la promozione di servizi eco-sistemici.

Regole edilizie:

- **denominazione ZTO:** Produttiva in contesto di rete ecologica comunale
- **destinazioni d'uso ammesse:** Sono ammesse le seguenti sottozone della destinazione d'uso produttiva: *direzionale, servizi alla produzione, foresteria, ricerca e sviluppo, laboratori, aree di prova ed esposizione prodotti, alloggio del custode*
- **Altezze massime:** 9,5 m
- **Superficie massima impermeabile:** 35% della superficie fondiaria
- **Densità arborea:** non inferiore ad un albero ogni 50 mq di superficie scoperta di pertinenza, con piantumazioni non poste ad una distanza costante e di specie diverse. Il sito di impianto deve garantire spazio sufficiente per lo sviluppo degli apparati radicali, deve essere protetto dall'eccessivo compattamento e in grado di assicurare adeguata permeabilità, arieggiamento e capacità di ritenzione idrica. Si ritiene opportuno l'impiego di piante prevalentemente autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area della pianura padana.
- **Filari alberati esistenti:** Comprendono I filari di alberi esistenti lungo le cappezzagne e gli scoli, costituiti da più esemplari di specie diverse e tali da formare una maglia interpodereale. Tutte le piantumazioni arboree esistenti dovranno essere mantenute e potenziate anche attraverso la sostituzione delle alberature vetuste o la ricollocazione di altre nuove piantumazioni. Eventuali necessità di rimodellamento del terreno (vasche di laminazione, area prove, etc.) e/o modifiche della viabilità e/o delle funzioni della rete di scolo idraulica, tali da necessitare l'abbattimento dei filari alberati esistenti, questi dovranno essere compensati con altrettante piante costituenti nuovi filari ricollocati in posizione più adeguata.

31 Zona omogenea C1.1 – residenziali in contesto agricolo

.....

EDIFICI ESISTENTI

11. Per l'edilizia esistente al 30/03/2017 non oggetto di vincolo, sono ammessi i seguenti ampliamenti:

- edifici residenziali: per ogni unità immobiliare esistente alla data del 30/03/2017, un ampliamento del volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 600 urbanistici, oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc. 150 urbanistici mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata.

Ai sensi e con il ricorso all'art. 6 della LR 11/04 (accordi Pubblico-Privato), è consentito l'ampliamento fino a 800 mc, previo contributo di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 44 della LR 11/04.

- negozi, attività direzionali, bar, ristoranti: ampliamento lordo fino ad un massimo di mq 250 di superficie lorda;
- magazzini, depositi, laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori molesti, contrari all'igiene e decoro di zona: ampliamento fino ad un massimo di mq 250 di superficie lorda e 1000 mc di volume lordo.

NUOVA EDIFICAZIONE

14. Per gli interventi di nuova edificazione nella vigente ZTO C1.1 o nelle Zone di Urbanizzazione Controllata del Piano Ambientale, dove non siano già presenti aree libere previgenti con le caratteristiche di cui al successivo comma 15, è possibile l'individuazione di nuovi lotti liberi con capacità edificatoria unitaria ad uso residenziale non superiore a ~~m³ 600~~ 1 mc/mq tramite la stipula di un accordo pubblico-privato come indicato all'art. 5 delle NTO, il quale deve prevedere anche l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché parcheggi pubblici, nel caso di costituzione di più di un lotto libero. Ogni lotto libero dovrà avere le dimensioni minime di mq 600 e 2 lati del lotto dovranno essere almeno pari a circa i 2/3 della lunghezza degli altri 2.