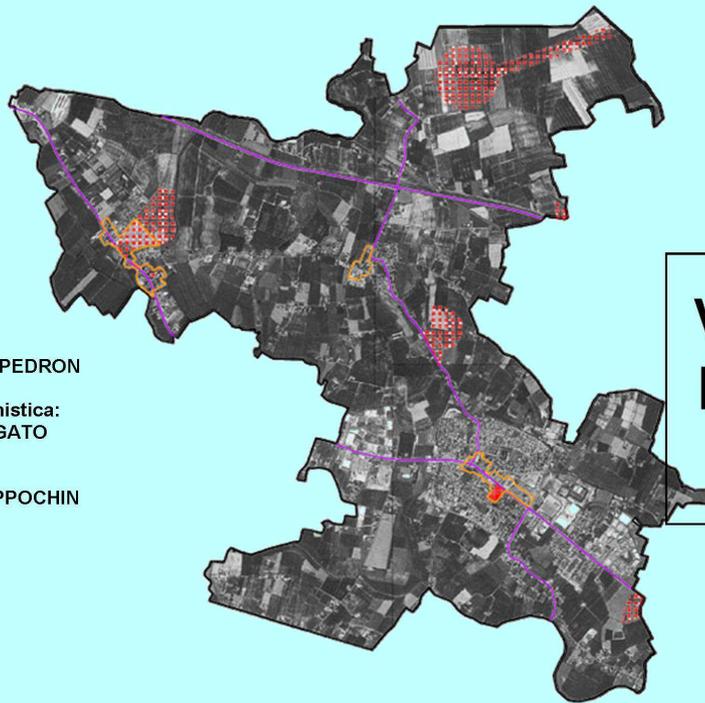




COMUNE DI MESTRINO

Piano degli Interventi



Variante Parziale n° 2

Sindaco:
dott. Marco Valerio PEDRON

Assessore all'Urbanistica:
arch. Antonio MENGATO

Progettista
arch. Giuseppe CAPPOCHIN

Relazione

Mestrino, 31 ottobre 2012



VARIANTE N° 2

AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

RELAZIONE

1. Premesse

Il Comune di Mestrino è dotato di Piano Regolatore Comunale, articolato in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04 e s.m.i., approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 4 aprile 2012 e ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 164 del 28 giugno 2012 (B.U.R. n° 55 del 13 luglio 2012) ed in disposizioni operative contenute nel P.R.G. vigente, diventato per la parti compatibili con il P.A.T., il primo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 11/04.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 21 in data 26 luglio 2012 è stata adottata una prima variante puntuale al P.I., relativa alla modifica della destinazione urbanistica di un'area di proprietà comunale, coerentemente con i criteri informativi del P.A.T..

La presente seconda variante parziale al P.I., in coerenza ed attuazione del P.A.T., è finalizzata ad individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio relativamente ai seguenti temi:

- sistema della residenza:
 - nuclei residenziali in zona agricola;
 - aree residenziali di trasformabilità perequata;
 - aree di riqualificazione e riconversione individuate nel P.A.T.;
- sistema produttivo-commerciale:
 - aree produttive-commerciali-direzionali di trasformabilità perequata;
 - aree di riqualificazione e riconversione a destinazione diversa dalla residenza;
- sistema infrastrutturale e relative fasce di rispetto;
- perequazione urbanistica, credito edilizio, compensazione urbanistica, accordi tra soggetti pubblici e privati;
- N.T.O. relative ai temi oggetto della presente variante al P.I..
- adeguamento cartografico del P.I. in coerenza con le modalità di rappresentazione di cui agli atti di indirizzo regionale e con la cartografia del P.A.T.

Tali obiettivi sono stati perseguiti con il coinvolgimento delle rappresentanze economico-sociali e ambientali delle Associazioni portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, organizzando a tale scopo un incontro in data 28.06.2012.

Inoltre, in data 23.05.2012 sono state avviate procedure ad evidenza pubblica per raccogliere le manifestazioni di interesse da parte della popolazione relativamente agli obiettivi della presente variante al P.I..

Nonostante la grave crisi economica sono state oltre 70 le proposte di intervento presentate, molte delle quali, però, pur essendo coerenti con gli obiettivi strategici del P.A.T., non rientrano tra i temi della presente variante parziale.

2. Il percorso di redazione della presente variante al P.I.

Il percorso che ha portato alla redazione della presente variante è articolato nelle seguenti fasi:

1^A FASE – Elaborazione del “Documento programmatico” e illustrazione dello stesso in Consiglio Comunale

L’elaborazione della presente variante al P.I. ha avuto inizio con la predisposizione del “Documento Programmatico Preliminare”, i cui obiettivi sono riportati nel precedente punto 1, che è stato illustrato al Consiglio Comunale nell’apposita seduta in data 20 ottobre 2011.

2^A FASE – Redazione e divulgazione degli avvisi pubblici e relative linee guida per la formulazione di manifestazione di interesse

Con Deliberazione Consiliare n° 05 in data 17.05.2012 sono stati approvati gli avvisi pubblici e relative linee guida per:

- la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato finalizzate alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- le manifestazioni di interesse per l’individuazione di lotti edificabili nei nuclei residenziali in ambito agricolo.

Tali avvisi e linee guida sono stati divulgati a partire dal 23.05.2012 per un periodo di 30 giorni (termine non perentorio), mediante procedure ad evidenza pubblica, allo scopo di garantire la massima trasparenza ed equità nei confronti dei cittadini.

3^A FASE – Confronto con Enti – Associazioni economiche e sociali

Contestualmente all’attività di divulgazione degli avvisi pubblici, l’Amministrazione Comunale ha avviato il confronto con gli Enti ed Associazioni economiche, sociali e culturali interessate.

4^A FASE – Elaborazione della variante al P.I.

L’elaborazione della variante è stata effettuata tenendo conto delle manifestazioni di interesse sui temi sollecitati dall’Amministrazione Comunale, coerenti con i principi informativi del P.A.T..

5^A FASE – Adozione e approvazione della variante al P.I.

La variante è adottata dal Consiglio Comunale e, entro otto giorni dall’adozione, è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi, presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse e approva il Piano.

Copia integrale della variante approvata è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

La variante al P.I. diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell’Albo Pretorio del Comune.

3. Elaborati della variante al P.I.

La variante al P.I. è composta dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici

Elab. 01 – Tav. 13.1 Nord – Intero territorio comunale	sc. 1:5.000
Elab. 02 – Tav. 13.1.Sud – Intero territorio comunale	sc. 1:5.000
Elab. 03 – Tav. 13.2. – Intero territorio comunale - Individuazione varianti puntuali	sc. 1:10.000

Zone Significative

Elab. 04 – Tav. 13.3.1 - Arlesega	sc. 1:2.000
Elab. 05 – Tav. 13.3.1 - Lissaro	sc. 1:2.000
Elab. 06 – Tav. 13.3.1 - Mestrino ovest	sc. 1:2.000
Elab. 07 – Tav. 13.3.1 - Mestrino est	sc. 1:2.000

Relazione – Norme

Elab. 08 – Relazione
Elab. 09 – Norme Tecniche Operative

Schedature

Elab. 10 – Schede nuclei residenziali in ambito agricolo	sc. 1:2.000
--	-------------

Quadro Conoscitivo

Elab. 11 – Carta dei Servizi (Standard)	sc. 1:10.000
---	--------------

Valutazione di compatibilità idraulica

Compatibilità idraulica –Relazione elaborati

4. Contenuti della presente variante al P.I.

Sono complessivamente n° 20 le proposte urbanistiche dei privati, giudicate coerenti con i principi strategici informatori del P.A.T. e con gli obiettivi della presente variante, così tipologicamente riportate:

- tipo “A” – aree residenziali di trasformabilità perequata;
- tipo “B” – nuclei residenziali in ambito agricolo, con interventi puntuali di nuova edificazione residenziale fino a m³ 500;
- tipo “C” – riclassificazione di zone omogenee senza incremento di potenzialità edificatoria, con modifica delle destinazioni d’uso ammesse dal P.I.

Sono complessivamente n° 4 le manifestazioni di interesse ritenute coerenti con i principi informatori del P.A.T., relative a Z.T.O. C2 PER di cui:

- n° 1 nell’A.T.O. n° 2 per una superficie territoriale di m² 18.000
- n° 3 nell’A.T.O. n° 3 per una superficie territoriale di m² 53.430

L’indice di edificabilità territoriale è stabilito in 0,7 m³/m², tenuto conto delle modalità di calcolo del volume edificabile, ma anche da ricerche di mercato dalle quali emerge che è cambiato il modo in cui si vive la casa: gli italiani cercano sempre più una soluzione di continuità interna-esterna, con uno spazio living che si apra all’esterno; tendono ad acquistare sempre più l’immobile nel piccolo condominio (35%). In seconda istanza, la tipologia di case da acquistare è la casa indipendente (20%) o la villetta a schiera (20%). Solo l’8% cerca l’appartamento nel grande condominio.

Le richieste di lotti edificabili in nuclei residenziali in ambito agricolo (varianti di tipo B) ritenuti coerenti con i principi informatori del P.A.T. sono complessivamente n° 15; la loro consistenza è di m² 1.000 ciascuno di superficie fondiaria, con potenzialità edificatoria massima di m³ 500 ciascuno.

La modifica di “tipo C” è afferente ad una proposta di accordo pubblico-privato coerente con i principi informatori del P.A.T., finalizzata a parziale modifica della destinazione urbanistica di un’area produttiva, senza incremento della potenzialità edificatoria complessiva.

A.T.O. n° 1 – disponibilità volumetrica residenziale: m³ 57.900
richieste coerenti con i principi informatori del P.A.T.:

- variante tipo B: lotti edificabili n° 3
 - o superficie fondiaria: m² 3.000
 - o potenzialità edificatoria: m³ 1.500
- volumetria residua: m³ 56.400

A.T.O. n° 2 – disponibilità volumetrica residenziale: m³ 73.792
richieste coerenti con i principi informatori del P.A.T.:

- variante tipo A: n° 1
 - o superficie territoriale: m² 18.000
 - o indice di edificabilità: m³/m² 0,7
 - o potenzialità edificatoria: m³ 12.600
 - variante tipo B: lotti edificabili n° 3
 - o superficie fondiaria: m² 3.000
 - o potenzialità edificatoria: m³ 1.500
- volumetria residua : m³ 59.692

A.T.O. n° 3 – disponibilità volumetrica residenziale: m³ 395.302
richieste coerenti con i principi informatori del P.A.T.:

- variante tipo A: n° 3
 - o superficie territoriale: m² 53.430
 - o indice di edificabilità: m³/m² 0,7
 - o potenzialità edificatoria: m³ 37.401
 - variante tipo B: lotti edificabili n° 9
 - o superficie fondiaria: m² 9.000
 - o potenzialità edificatoria: m³ 3.700
 - variante tipo C: riclassificazione di zone omogenee
da ZTO D1/5 a ZTO D7 PER/1
da ZTO D1/12 a ZTO D7 PER/2
parametri edificatori invariati
- volumetria residua: m³ 354.201

Varianti alle N.T.O.

La presente variante apporta inoltre modifiche alle N.T.O. vigenti, in particolare ai seguenti articoli:

Art. 1 - Disciplina Urbanistica e Norme di Attuazione

Art. 2 - Elaborati del P.I.

Art. 3 - Zone Territoriali Omogenee

Art. 5 - Zone residenziali

Art. 8 bis - Zone C1.1 Nuclei residenziali in ambito agricolo

Art. 9 - Zone C2

Art. 9 bis - Zone C2 PER – Aree residenziali di trasformabilità perequata

Art. 12 - Zone D – per insediamenti produttivi

Art. 13 bis - Zone D1 PER aree produttive per insediamenti industriali-artigianali-commerciali di trasformabilità perequata

Art. 15 bis - Zone D3 PER aree per insediamenti -commerciali residenziali di trasformabilità perequata

Art. 16ter - Zone polifunzionale di completamento

Art.16 quater - Zone D7 PER – Aree produttive – commerciali-direzionali di trasformabilità perequata

Art. 16 quinques – Zone R.R. – Ambito di riqualificazione e riconversione

Art. 16 sexies – Zone C.P.C. Contesti Territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

Art. 18.6 Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori

Art. 18.7 - Misure di salvaguardia idraulica

Art. 19 – Zone F destinate ad uso pubblico e di interesse generale

Art. 24 - Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

Art. 24 bis – Piano urbanistico attuativo (P.U.A.)

Art. 24 ter – Piani urbanistici vigenti

Art. 24 quater - Perequazione urbanistica credito edilizio - Compensazione Urbanistica - Accordi tra soggetti Pubblici e Privati

Art. 31 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.R.C. in rapporto alla valutazione ambientale strategica

Art. 32 - Repertorio normativo

La Variante prevede inoltre l'adozione di un nuovo supporto dello strumento urbanistico da cartaceo a informatico con la trasposizione della zonizzazione, introducendo i piani attuativi già approvati-convenzionati.

5. Dimensionamento della variante

5.1 Volumetria residenziale di progetto

La presente variante “impegna” complessivamente una volumetria residenziale pari a:

A.T.O. n° 1 m³ 1.500

A.T.O. n° 2 m³ 14.100

A.T.O. n° 3 m³ 41.101

totale m³ 56.701

La presente variante prevede conseguentemente un incremento di complessivi m³ 56.701/150 m³/ab = 378 abitanti teorici.

Nelle A.T.O., tutte interessate dalla variante, rimane ancora disponibile la seguente volumetria:

A.T.O. n° 1	$m^3 57.900 - m^3 1.500 = m^3 56.400$
A.T.O. n° 2	$m^3 73.792 - m^3 14.100 = m^3 59.692$
A.T.O. n° 3	$\frac{m^3 395.302 - m^3 41.101}{m^3} = \frac{m^3 354.201}{m^3}$
totale	$m^3 526.994 - m^3 56.701 = m^3 470.293$

5.2 Aree a standard

L'art. 19.1 bis delle N.T.O. – “Dotazioni minime aree per servizi” – prevede una dotazione minima di aree per servizi, relativamente alla residenza, pari a complessivi 30 m²/ab.

Essendo complessivamente 378 gli abitanti teorici previsti dalla presente variante, gli stessi necessitano di complessivi (n° 378 x 30 m²/ab) = m² 11.340 di aree a standard.

La verifica delle dotazioni minime di aree per servizi è da ritenersi soddisfatta considerato l'esubero delle quantità di aree a standard esistenti ed i nuovi standard che verranno individuati in sede di P.U.A. relativamente alle nuove Z.T.O. “C2 PER” – Aree residenziali di trasformabilità perequata”.

5.3 Superficie Agricola Utilizzata trasformabile

La presente variante parziale al P.I., nel rispetto del calcolo della S.A.U. trasformabile, stabilita nel P.A.T. in complessivi m² 196.600, prevede la trasformazione di m² 83.430 di S.A.U., pari al 42,43% della S.A.U. trasformabile, secondo la seguente ripartizione:

Tipo A – Aree residenziali di trasformabilità perequata

Da ZTO “E” a ZTO C2 PER 22ter	m ² 18.000
Da ZTO “E” a ZTO C2 PER 64	m ² 18.350
Da ZTO “E” a ZTO C2 PER 65	m ² 20.900
Da ZTO “E” a ZTO C2 PER 66	<u>m² 14.180</u>
Totale	m ² 71.430

Tipo B – Nuclei residenziali in ambito agricolo, con interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale fino a m³ 500

ATO 1 ARLESEGA

N° 2 Lotti edificabili in ZTO C1.1/4A	m ² 2.000
N° 1 Lotto edificabile in ZTO C1.1/5	m ² 1.000

ATO 2 LISSARO

N° 1 Lotto edificabile in ZTO C1.1/1C	m ² 1.000
N° 1 Lotto edificabile in ZTO C1.1/1E	m ² 1.000
N° 1 Lotto edificabile in ZTO C1.1/3A	m ² 1.000

ATO 3 MESTRINO

N° 1 Lotto edificabile in ZTO C1.1/3	m ² 1.000
N° 1 Lotto edificabile in ZTO C1.1/4A	m ² 1.000
N° 1 Lotto edificabile in ZTO C1.1/9A	m ² 1.000
N° 3 Lotti edificabili in ZTO C1.1/10	<u>m² 3.000</u>
Totale	m ² 12.000

Tipo C – Riclassificazione di zone omogenee

Da ZTO D1/5 – a ZTO D7 PER/1

Da ZTO D1/12 a ZTO D7 PER/2

Nessun consumo di S.A.U.

Superficie di S.A.U. trasformata in S.A.T. dalla Variante al P.I.:
m² (71.430 + 12.000) = m² 83.430.

6. Compatibilità idraulica

In attuazione della L. 267/1998, nel 2002 la Regione del Veneto ha imposto che ogni strumento urbanistico e relative varianti sia obbligatoriamente dotato di uno studio di compatibilità idraulica volto a dimostrare che il livello di rischio presente nella zona di riferimento, non venga aggravato dalle nuove previsioni urbanistiche e che le stesse non pregiudichino la possibilità di riduzione del rischio stesso.

In conseguenza dell'entrata in vigore della nuova L.U.R. n° 11/04, la Giunta Regionale ha ottimizzato la procedura operativa impartendo ulteriori indirizzi e aggiornando le modalità operative precedentemente approvate.

Scopo della Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), strumento integrato del progetto urbanistico, è di esaminare le scelte urbanistiche considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti o potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo possono determinare.

In sintesi, per la fattispecie in esame, lo studio idraulico al quale si rimanda per gli specifici approfondimenti, verifica l'ammissibilità delle previsioni contenute nella presente variante, prospettando soluzioni corrette dal punto di vista dell'assetto idraulico del territorio e definendo puntualmente le misure compensative a livello preliminare; spetterà poi alla progettazione urbanistica attuativa (P.U.A.) le scelte delle soluzioni tecniche più appropriate per la disposizioni dei volumi per garantire l'invarianza idraulica.

Mestrino, 31 ottobre 2012

Il Professionista
Giuseppe Cappochin architetto