



COMUNE DI MESTRINO

Piano degli Interventi



Variante Parziale n° 3

Sindaco:
dott. Marco Valerio PEDRON

Assessore all'Urbanistica:
arch. Antonio MENGATO

Progettista
arch. Giuseppe CAPPOCHIN

Relazione

Mestrino, marzo 2013



VARIANTE N° 3

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. 48, comma 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 al P.I., relativa alla modifica della destinazione urbanistica di un'area di proprietà comunale, coerentemente con i criteri informativi del P.A.T..

In data 17 maggio 2012 è stato illustrato al Consiglio Comunale il documento preliminare della seconda variante al P.I. relativa ai seguenti temi:

- sistema della residenza:
 - nuclei residenziali in ambito agricolo;
 - 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 prima variante al P.I..
- adeguamento cartografico del P.I. in coerenza con le modalità di rappresentazione di cui agli atti di indirizzo regionali.

In relazione a tali obiettivi sono state attivate procedure ad evidenza pubblica, mediante appositi avvisi, per la formulazione da parte dei cittadini di proposte da attuarsi con accordi pubblico-privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

Nonostante la grave crisi economica in atto, sono state oltre 70 le proposte di intervento presentate: una quota significativa di queste, pur essendo coerenti con i criteri informativi del P.A.T., non rientravano tra i temi oggetto della variante n° 2 al P.I. e pertanto giudicate non pertinenti.

La variante n° 2 al P.I. è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 50 in data 28 dicembre 2012.

Considerato il consistente numero di manifestazioni di interesse pervenute, coerenti con i principi informativi del P.A.T., ma non pertinenti ai temi della suddetta variante n° 2 al P.I., l'Amministrazione Comunale ha deciso di dar corso ad una terza variante, estesa sostanzialmente a tutti i temi della pianificazione operativa, nei limiti stabiliti dalla pianificazione strategica del P.A.T..

Il documento preliminare relativo alla presente terza variante è stato illustrato al Consiglio Comunale in apposita seduta in data 28 febbraio 2013.

Successivamente all'illustrazione del documento preliminare in Consiglio Comunale, sono state avviate le procedure ad evidenza pubblica in conformità al 4° comma dell'art. 17 della L.R. 11/04, allo scopo di consentire ai cittadini la presentazione di eventuali ulteriori manifestazioni di interesse, relativamente ai temi della presente terza variante al P.I.

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 stati illustrati al Consiglio Comunale nell'apposita seduta in data 28 febbraio 2013.

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

Contestualmente alla redazione del Documento preliminare, sono stati redatti gli avvisi pubblici e relative linee guida per:

- la formulazione di proposte di ampliamento di attività produttive-commerciali in zona impropria;
- la formulazione di proposte di modifica di destinazioni d'uso di fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

Tali avvisi e linee guida sono stati divulgati a partire dal 1 marzo 2013 per un periodo di 15 giorni (termine non perentorio), 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 effettuato il confronto con gli Enti ed Associazioni economiche, sociali e culturali interessate, con apposito incontro presso la sede comunale in data 7 marzo 2013.

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

L'elaborazione della variante è stata effettuata tenendo conto delle manifestazioni di interesse pervenute, 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. 13.3.2 - Lissaro	sc. 1:2.000
Elab. 06 – Tav. 13.3.3 - Mestrino ovest	sc. 1:2.000
Elab. 07 – Tav. 13.3.3 - Mestrino est	sc. 1:2.000

Relazione – Norme

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

Schedature

Elab. 10 – Schede fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	sc. varie
Elab. 11 – Scheda attività esistente da confermare, ampliabile ai sensi della variante n° 3 al P.I.	

Valutazione di compatibilità idraulica

Elab. 12a – Relazione V.C.I.	
Elab. 12b – Rete idrografica – Rischio idraulico – Individuazione varianti (parte nord)	sc. 1:5.000
Elab. 12c – Rete idrografica – Rischio idraulico – Individuazione varianti (parte sud)	sc. 1:5.000

Prontuario

Elab. 13 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

4. Il progetto della variante n° 3 al Piano degli Interventi

4.1 Introduzione – Principio di equità

Le norme per il governo del territorio introdotte dalla L.R. 11/04 e fatte proprie dal P.A.T. e dal P.I. del Comune di Mestrino, contengono il principio fondamentale della conservazione, valorizzazione e gestione delle risorse territoriali e ambientali e nel contempo quello della valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali dello sviluppo nell'interesse delle popolazioni attuali e future coinvolte dal Piano.

Ciò si esplica attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica, intesa come definizione dei criteri e dei modi per ottenere l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri conseguenti alla urbanizzazione del territorio, tra i proprietari delle aree e degli immobili posti nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, anche attraverso la realizzazione di dotazioni territoriali e standard urbanistici e servizi.

L'istituto della "perequazione urbanistica", insieme a quello della "compensazione", favoriscono l'attuazione del principio di equità nella trasformazione del territorio e di attribuzione, con finalità virtuose, dei diritti edificatori ai privati, all'interno di un sistema di regole codificate a priori dal P.A.T. e dal P.I..

In questo quadro il P.R.C. di Mestrino affronta in forma adeguata il tema della riserva pubblica di una quota del plusvalore conseguente alle trasformazioni urbanistiche e delle compensazioni nelle operazioni di rigenerazione e riqualificazione urbana.

A ciò consegue l'obbligo, in tutti gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione da sottoporre a P.U.A., di trasferire al pubblico una quota del plus-valore economico conseguito a seguito delle trasformazioni attuate dai soggetti privati.

D'altra parte, la sentenza della Corte Costituzionale – che ha dichiarato illegittimo per gli espropri un indennizzo inferiore ai valori di mercato – ha reso ancor più difficile, in ragione degli insorgenti costi che inevitabilmente si riversano sui cittadini, la realizzazione della parte collettiva e pubblica delle previsioni urbanistiche, le cosiddette "dotazioni territoriali".

La sentenza rende conseguentemente ineludibile l'utilizzo generalizzato della perequazione urbanistica, quale strumento per permettere di realizzare, una volta approvata la variante al P.I., le dotazioni territoriali contestualmente alle trasformazioni urbane, mettendone a carico parte dei costi ai soggetti economico-imprenditoriali attuatori delle previsioni pianificatorie.

4.2 Contenuti della presente variante al P.I.

Le proposte urbanistiche dei privati, giudicate coerenti con i principi strategici informativi del P.A.T. e con gli obiettivi della presente variante, così tipologicamente riportate:

- tipo "A" – nuovi lotti liberi inedificati;
- tipo "B" – stralcio lotto libero inedificato;
- tipo "C" – nuove Z.T.O. "C1";
- tipo "D" – nuove Z.T.O. "C1" con nuovi lotti liberi inedificati;
- tipo "E" – da Z.T.O. "F3" a Z.T.O. "C1";
- tipo "F" – da Z.T.O. "F3" a Z.T.O. "C2-F3";
- tipo "G" – da aree per attrezzature per il tempo libero di tipo privato a Z.T.O. "E" rurale;
- tipo "H" – cambio d'uso di fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;

- tipo “I” – ampliamento attività esistente in zona impropria;
- tipo “L” – individuazione aree per polo sportivo ippoterapico;
- tipo “M” - individuazione edifici di pregio ambientale.

A.T.O. n° 1 – Arlesega

disponibilità volumetrica residenziale:	m³	56.400
disponibilità volumetria commerciale-direzionale:	m³	7.900
richieste coerenti con i principi informativi del P.A.T.:		
- variante tipo C:		
variante C1 – da ZTO D3 a ZTO C1/103	m ³	1.820 ¹
variante C2 - da ZTO E a ZTO C1/1	m ³	0
- variante tipo D:		
variante D5 – da ZTO E a ZTO C1/104 con nuovi lotti liberi inedificati:		
2 lotti tipo A	<u>m³</u>	<u>1.600</u>
totale	m ³	3.420
volumetria residenziale residua:	m³	52.980
volumetria commerciale residua: m ³ (7.900 + 1.820)	m ³	9.720

A.T.O. n° 2 – Lissaro

disponibilità volumetrica residenziale:	m³	59.692
variante tipo H3:		
scheda fabbricato non più funzionale alle esigenze dell’azienda agricola n°7	<u>m³</u>	<u>492</u>
volumetria residua:	m³	59.200

A.T.O. n° 3 – Mestrino

disponibilità volumetrica residenziale:	m³	354.201
richieste coerenti con i principi informativi del P.A.T.:		
- variante tipo A:		
variante A1 – due nuovi lotti liberi inedificati tipo A in ZTO C1/85	m ³	1.600
variante A2 – nuovo lotto libero inedificato tipo A in ZTO C1/100	m ³	800
variante A3 – nuovo lotto libero inedificato tipo A in ZTO C1/57	m ³	800
variante A4 – nuovo lotto libero inedificato tipo A in ZTO C1/100	m ³	800
- variante tipo B:		
variante B1 stralcio lotto tipo “A” n° 1	m ³	- 800
- variante tipo D:		
variante D1 – nuovo lotto libero inedificato tipo “D” in ZTO C1/58	m ³	500

¹ cambio d’uso da commerciale a residenziale del volume autorizzato con Permesso di costruire n° 51/2006 e successivo rinnovo

variante D2 – due nuovi lotti liberi inedificati tipo “A” in ZTO C1/56	m ³	1.600
variante D3 – nuovo lotto libero inedificato tipo A in ZTO C1/57	m ³	800
variante D4 – quattro nuovi lotti liberi inedificati tipo A in ZTO C1/105	m ³	3.200
variante D6 – nuovo lotto libero inedificato tipo D in ZTO C1/39b	m ³	800
variante D7 – nuovo lotto libero inedificato tipo D in ZTO C1/56	m ³	800
- variante tipo E:		
variante E1 da ZTO F3 a ZTO C1/61	m ³	0
variante E2 da ZTO F3 a ZTO C1/66 –verde privato	m ³	0
- variante tipo F:		
variante F1 - Da ZTO F3 a ZTO C2 per 62 - C2 per 63 con parco urbano	m ³	0
- variante tipo G:		
variante G1 – da area per attrezzature per il tempo libero di tipo privato a ZTO E agricola	m ³	0
- variante tipo H:		
variante H1 - scheda fabbricato non più funzionale alle esigenze dell’azienda agricola n° 5	m ³	500
variante H2 - scheda fabbricato non più funzionale alle esigenze dell’azienda agricola n° 6	m ³	500
- variante tipo I:		
variante I1 – attività esistente da confermare – scheda n° 46	m ³	0
- variante tipo L:		
variante L1 – da ZTO “E” ad area per attrezzature per il tempo libero di tipo privato per centro sportivo riabilitativo	m ³	0
- variante tipo M:		
varianti M1÷M10 - individuazione edifici di pregio ambientale	<u>m³</u>	<u>0</u>
potenzialità edificatoria:	m ³	11.900
volumetria residua:	m³	342.301

La presente variante apporta inoltre modifiche alle N.T.O. vigenti in relazione ai temi delle varianti trattate.

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	m ³	3.420
A.T.O. n° 2	m ³	492
A.T.O. n° 3	<u>m³</u>	<u>11.900</u>
totale	m ³	15.812

Prevedendo conseguentemente un incremento di complessivi m³ 15.842/150 m³/ab = 106 abitanti teorici.

La volumetria prevista dal dimensionamento del P.A.T. ancora disponibile è pari a:

A.T.O. n° 1	m ³	56.400	–	m ³	3.420	=	m ³	52.980
A.T.O. n° 2	m ³	59.692	–	m ³	492	=	m ³	59.200
A.T.O. n° 3	<u>m³</u>	<u>354.201</u>	–	<u>m³</u>	<u>11.900</u>	=	<u>m³</u>	<u>342.301</u>
totale	m ³	470.293	–	m ³	15.812	=	m ³	454.481

5.2 Aree a standard

L'art. 38.1.3 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 n° 106 gli abitanti teorici previsti dalla presente variante, il relativo fabbisogno di standard è pari ad ab. 106 x 30 m²/ab = m² 3.180.

La presente variante, relativamente alla componente residenziale, interessa modesti interventi di completamento, alcuni dei quali soggetti a U.M.I., all'interno delle quali verranno ricavati gli standard primari a parcheggio per una superficie complessiva di circa 500 m².

Il fabbisogno rimanente pari a m² 2.680 è assorbito dalla maggiore dotazione di aree a standard esistenti, pari a 4,10 m²/ab x 10.804 ab = m² 44.296, come si evince dal dimensionamento del P.A.T..

5.3 Superficie Agricola Utilizzata trasformabile

La presente variante parziale al P.I. prevede il consumo di m² 14.190 di S.A.U., ma anche il recupero della stessa per una superficie di m² 5.890, conseguente al ripristino della destinazione rurale di un'area precedentemente classificata “area per attrezzature per il tempo libero di tipo privato”.

Pertanto il consumo effettivo di S.A.U. è pari a m² (14.190 – 5.890) = m² 8.300 che, sommata alla S.A.U. consumata con la variante n° 2, comporta un consumo complessivo di S.A.U. pari a m² 91.730.

Tenuto conto che la S.A.U. trasformabile complessiva, prevista dal P.A.T., è pari a m² 196.000, la S.A.U. trasformabile ulteriormente disponibile è pari a m² (196.000 – 91.730) = m² 104.270.

TABELLA INTERVENTI CON CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE E CONSUMO S.A.U.				
VARIANTE TIPO	DESCRIZIONE	ZTO	Volume	SAU
A1	2 lotti Tipo A	C1/85	m ³ 1.600	m ² 0
A2	1 lotto Tipo A	C1/100	m ³ 800	m ² 0
A3	1 lotto Tipo A	C1/57	m ³ 800	m ² 0
A5	1 lotto Tipo A	C1/100	m ³ 800	m ² 0
B1	Stralcio lotto Tipo A	B/42	m ³ - 800	m ² 0
C1	Da D/3 a C1/103	C1/103	m ³ 1.820	m ² 0
C2	Da E a C1/1	C1/1	m ³ 0	m ² 0
D1	1 lotto Tipo D	C1/58	m ³ 500	m ² 1.000
D2	2 lotti Tipo A	C1/56	m ³ 1.600	m ² 2.000
D3	1 lotto Tipo A	C1/57	m ³ 800	m ² 0
D4	4 lotti Tipo A	C1/106	m ³ 3.200	m ² 0
D5	2 lotti Tipo A	C1/104	m ³ 1.600	m ² 0
D6	1 Lotto Tipo A	C1/39b	m ³ 800	m ² 1.000
D7	1 lotto Tipo A	C1/56	m ³ 800	m ² 1.000
E1	Da F3 a C1/61	C1/61	m ³ 0	m ² 0
E2	Da F3 a C1/66	C1/66	m ³ 0	m ² 0

F1	Da F3 a C2per62-C2per63 con Parco urbano	C2/62 C2/63	m ³ 0	m ² 0
G1	Da area per attrezzature per il tempo libero ti tipo privato ad E agricola	E agricola	m ³ 0	m ² - 5.890
H1	Scheda annesso non più funzionale	E	m ³ 500	m ² 0
H2	Scheda annesso non più funzionale	E	m ³ 500	m ² 0
H3	Scheda annesso non più funzionale	E	m ³ 492	m ² 0
I1	attività esistente da confermare, ampliabile ai sensi della presente variante n° 3 (scheda n° 46)	B/44	m ³ 0	m ² 0
L1	nuovo polo sportivo ippoterapico	F3	m ³ 0	m ² 9.190
				m ² 8.300

Riepilogo S.A.U. trasformata e trasformabile:

variante n° 1	m ²	0
variante n° 2	m ²	83.430
variante n° 3	<u>m²</u>	<u>8.300</u>
sommano	m ²	91.730
totale S.A.U. trasformabile	m ²	196.000
S.A.U. trasformabile disponibile	m ²	104.270

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 edilizia le scelte delle soluzioni tecniche più appropriate per la disposizioni dei volumi per garantire l'invarianza idraulica.

Mestrino, marzo 2013

Il Professionista
Giuseppe Cappochin architetto