

Procedimento

Piano degli Interventi

Responsabile: Arch. Claudio Franchin

Procedura

Variante di adeguamento del P.R.G. vigente ai disposti del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)

Fase

Adozione

Elaborato

Relazione

Atto:

Versione:

Marzo 2017

Ver.: 1

Rev.: 0

Relazione

- 1 Premessa
- 2 Contenuti del Piano degli Interventi
- 3 Le fasi di formazione e l'iter di approvazione
- 4 Adeguamento al PAT
- 5 Zonizzazione
- 6 Normativa
- 7 Interventi attuati con gli accordi tra soggetto pubblico e privato ai sensi dell'art.6 LR 11/04
- 8 Individuazione e regolamentazione di attività produttive situate in zona impropria
- 9 Registro dei Crediti Edilizi
- 10 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- 11 Elaborati del PI
- 12 Compatibilità idraulica
- 13 Valutazione di Incidenza Ambientale

1 Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti e le fasi di redazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Teolo, delineando i principi e le linee guida ai quali ci si è attenuti per la stesura del piano.

Il Piano degli Interventi (PI) viene definito dall'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004 e rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del territorio (PAT): il PAT e il PI formano assieme il nuovo Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) del Comune di Teolo.

Il PAT approvato dalla Provincia di Padova è stato redatto sulla base di previsioni decennali e delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale. In sostanza definisce **dove** si può costruire.

Il PI è lo strumento che, in coerenza e in attuazione del PAT, disciplina gli interventi e le modalità tecniche e operative. In sostanza definisce **come** si può costruire.

Il PI è anche il piano che “dialoga” con gli altri strumenti di gestione del territorio, quali il Piano Comunale per l'illuminazione, il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Piano delle Acque.

2 Contenuti del Piano degli Interventi

Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici;
- c) individuare le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- d) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- e) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- f) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- g) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
- h) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;
- i) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- j) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

3 Le fasi di formazione e l'iter di approvazione

Il Piano degli Interventi viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale, a differenza di quanto avveniva per il Piano Regolatore Generale (PRG) e per il PAT stesso.

La semplificazione del processo di formazione del PI è alla base della scelta di redigere questa prima versione del Piano degli Interventi con l'obiettivo di rendere esecutivo fin da subito il Piano Regolatore Comunale, recependo le norme del PAT soprattutto per quanto concerne aspetti già definiti nella pianificazione vigente.

Dopo l'adozione, entro otto giorni il piano verrà depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del Comune; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

Nei giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

E' proprio nel momento di adozione del PI che si sta delineando, in Consiglio regionale del Veneto, l'approvazione del testo di legge per il contenimento del consumo di suolo e le relative modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Sarà cura dell'Amministrazione apportare i dovuti adeguamenti al presente PI applicando le disposizioni regionali sulle metodologie di adeguamento degli strumenti urbanistici alle normative di carattere sovraordinato.

4 Adeguamento al PAT

Sebbene il PRG acquisti il valore e l'efficacia del PI dopo l'approvazione del PAT, per le parti non in contrasto con lo stesso, i due strumenti urbanistici sono e rimangono diversi sia per una questione storica che per un fatto tecnico-strutturale.

L'adeguamento dei contenuti del PRG/PI a quelli del PAT è un'operazione necessaria affinché i due strumenti possano dialogare coerentemente, ma essa risulta complessa e pertanto richiede un approccio progressivo che interessa l'intero territorio comunale.

Questo primo PI affronta sia l'aspetto cartografico sia il corpo normativo, in quanto strettamente correlati.

5 Zonizzazione

Lo Strumento Urbanistico previgente è stato "allineato" alla luce dei nuovi dettami della legge urbanistica regionale in materia di basi dati per i PI, con la revisione, l'approfondimento e l'aggiornamento dei dati che costituiscono il database, noto come Quadro Conoscitivo.

A livello cartografico la scala di rappresentazione è di 1:2000 per l'intero territorio comunale. Questa scala è stata scelta (a differenza della scala 1:5000 per l'intero territorio comunale e 1:2.000 per i soli centri abitati, del PRG vigente) per differenziarsi dalla scala 1:10.000 del livello strategico del PAT e allinearsi con la scala 1:2.000 della cartografia catastale, allineamento necessario per una efficace gestione del territorio.

Per quanto concerne la classificazione urbanistica in questa prima applicazione del PI, si prevede il mantenimento dell'attuale suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee, così come definite dal DM 2.4. 1968 n. 1444 e integrate dalla LR 27.6.1985 n. 61; ciò consente una immediata "operatività" del PI a tutto vantaggio degli uffici comunali ma, soprattutto, della cittadinanza e degli operatori professionali.

Si è proceduto all'aggiornamento del PRG/PI rispetto alle modifiche avvenute nel frattempo a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi con il relativo adeguamento della cartografia.

In particolare le ZTO C2 (zone di espansione), con PUA approvati e conclusi, per le quali è stata effettuata la zonizzazione in C1, sono:

1) **DENOMINAZIONE:** Comparto C2/8 - Bresseo - denominato "Alfine"

TITOLO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE

TIPO: INIZIATIVA PRIVATA

STATO:

- *PIANO ANCORA VIGENTE SOLO PER LA PARTE NORMATIVA, MA CON OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE, COLLAUDATE DEFINITIVAMENTE IN DATA 19.12.2011 E CONSEGNATE CON ATTO NOTARILE IN DATA 25.11.2014*

2) **DENOMINAZIONE:** Piano di Recupero "FRABO"

TITOLO: PIANO DI RECUPERO

TIPO: INIZIATIVA PRIVATA

STATO:

- *PIANO ANCORA VIGENTE SOLO PER LA PARTE NORMATIVA, MA CON OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE e COLLAUDATE DEFINITIVAMENTE IN DATA 16.11.2011 MA NON ANCORA CONSEGNATE*

3) **DENOMINAZIONE:** Progetto Norma n. C2/10 S. Biagio

TITOLO: PIANO PARTICOLAREGGIATO

TIPO: INIZIATIVA PUBBLICA

STATO:

- *PIANO ANCORA VIGENTE SOLO PER LA PARTE NORMATIVA, MA CON OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE, COLLAUDATE DEFINITIVAMENTE IN DATA 18.12.2002 E CONSEGNATE CON ATTO NOTARILE IN DATA 6.08.2003*

4) **DENOMINAZIONE:** Piano di Recupero "FERIOLE"

TITOLO: PIANO DI RECUPERO

TIPO: INIZIATIVA PRIVATA

STATO:

- *PIANO ANCORA VIGENTE SOLO PER LA PARTE NORMATIVA, MA CON OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE, COLLAUDATE DEFINITIVAMENTE IN DATA 20.06.2007 E CONSEGNATE CON ATTO IN DATA 06.07.2007*

5) **DENOMINAZIONE:** Piano di Recupero "Area D3/18 denominato "Baratto"

TITOLO: PIANO DI RECUPERO

TIPO: INIZIATIVA PRIVATA

STATO:

- *PIANO ANCORA VIGENTE SOLO PER LA PARTE NORMATIVA, MA CON OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE, COLLAUDATE DEFINITIVAMENTE IN DATA 05.07.2012 E CONSEGNATE CON ATTO IN DATA 16.12.2013*

6) **DENOMINAZIONE:** Piano di Recupero "MONTEORTONE" - 1 STRALCIO – con esclusione del lotto n. 1 ex Industria Laterizi Tramonte

TITOLO: PIANO DI RECUPERO

TIPO: INIZIATIVA PRIVATA

STATO:

- *PIANO ANCORA VIGENTE SOLO PER LA PARTE NORMATIVA, MA CON OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE, COLLAUDATE DEFINITIVAMENTE IN DATA 10.09.2004 E CONSEGNATE CON ATTO NOTARILE IN DATA 30.12.2004*

- 7) **DENOMINAZIONE:** Piano di Recupero "MONTEORTONE" - **AGGIORNAMENTO GENERALE IN CONSEGUENZA ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 2 AL P.R.G. FRL 30.05.2006, CON LA RIDEFINIZIONE DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO DEL PRIMO STRALCIO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DEL SECONDO STRALCIO – lotto n. 11** - ex Industria Laterizi Tramonte

TITOLO: PIANO DI RECUPERO

TIPO: INIZIATIVA PRIVATA

STATO:

- *PIANO ANCORA VIGENTE SOLO PER LA PARTE NORMATIVA, MA CON OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVAMENTE AL "COMPARTO AUTONOMO LOTTO N. 11" GIA' REALIZZATE, COLLAUDATE DEFINITIVAMENTE IN DATA E CONSEGNATE CON ATTO NOTARILE IN DATA 10.06.2010*

- 8) **DENOMINAZIONE:** Piano di Recupero "MONTEORTONE" - **AGGIORNAMENTO GENERALE DELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "MONTEORTONE" CONSEGUENTE ALLA APPROVAZIONE DA PARTE DEL PARCO REGIONALE DEI COLLI EUGANEI – Ampliamento SUD** - ex Industria Laterizi Tramonte

TITOLO: PIANO DI RECUPERO

TIPO: INIZIATIVA PRIVATA

STATO:

- *PIANO ANCORA VIGENTE SOLO PER LA PARTE NORMATIVA, MA CON OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE, COLLAUDATE DEFINITIVAMENTE IN DATA 2.05.2011 E CONSEGNATE CON ATTO NOTARILE IN DATA 24.05.2012*

- 9) **DENOMINAZIONE:** Piano di Recupero "MONTEORTONE" - **AGGIORNAMENTO GENERALE DELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO "MONTEORTONE" CONSEGUENTE ALLA APPROVAZIONE DA PARTE DEL PARCO REGIONALE DEI COLLI EUGANEI – Lotto n. 1** - ex Industria Laterizi Tramonte

TITOLO: PIANO DI RECUPERO

TIPO: INIZIATIVA PRIVATA

STATO:

- *PIANO ANCORA VIGENTE SOLO PER LA PARTE NORMATIVA, MA CON OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE, COLLAUDATE DEFINITIVAMENTE IN DATA 4.05.2016 E CONSEGNATE CON ATTO NOTARILE IN DATA 08.07.2016*

10) **DENOMINAZIONE:** Comparto C3/8 - Tramonte

TITOLO: P.E.E.P. C3/8 CASTELNUOVO

TIPO: INIZIATIVA PUBBLICA

STATO:

- *PIANO SUDDIVISO IN QUATTRO COMPARTI, DEI QUALI IL PRIMO ANCORA VIGENTE DA REALIZZARE. I COMPARTI N. 2-3-4, RISULTANO CONCLUSI CON OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE E COLLAUDATE DEFINITIVAMENTE IN DATA 13.01.2014; LE AREE SOGGETTE A OPERE DI URBANIZZAZIONE ERANO GIA' DI PROPRIETA' COMUNALE DAGLI ANNI 2005-2008 E AFFIDATE ALLA COOPERATIVA SAN GIORGIO A SEGUITO DI PRECEDENTI BANDI PUBBLICI.*

11) **DENOMINAZIONE:** Piano di Recupero - Feriole C1/80

TITOLO: Piano di Recupero

TIPO: INIZIATIVA PRIVATA

STATO:

- *PIANO ANCORA VIGENTE SOLO PER LA PARTE NORMATIVA, MA CON OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE, COLLAUDATE DEFINITIVAMENTE IN DATA 9.01.2007 E NON ANCORA CONSEGNATE*

A queste deve aggiungersi anche il PdL C2/11 Feriole proprio a Feriole e denominato PDL "Seriole" in quanto è stato concluso e le opere collaudate e cedute e la lottizzazione a Villa di Teolo denominata "Villa", area sita prima dell'inizio della salita per Teolo, in quanto le opere di urbanizzazione sono state realizzate e collaudate in data 22.06.2001.

Per quanto riguarda le organizzazioni delle aree di espansione C2 (di carattere indicativo in quanto sarà poi il Piano Attuativo ad organizzarle in maniera compiuta), non ancora convenzionate, è stato previsto lo stralcio degli elementi grafici e dimensionali degli standard richiesti, in quanto le convenzioni dovranno ora rapportarsi con i nuovi parametri della LR 11/04 (30 mq/abitante) e con le nuove modalità perequative.

6 Normativa

La nuova informatizzazione è andata pari passo alla rielaborazione e riscrittura del corpo normativo del PI, costituito dalle Norme Tecniche, dove:

- le Norme Tecniche costituiscono la disciplina generale di riferimento per tutte le azioni del PI sul territorio comunale, in coerenza con le prescrizioni, i vincoli e le direttive del PAT;
- le Schede Norma degli Accordi Pubblico-Privato (ex art. 6 LR 11/04).

Le Norme Tecniche discendono dalla normativa dello strumento urbanistico previgente che è stata rivisitata alla luce dei contenuti del PAT e della LR 11/04, inserendo alcuni nuovi temi derivati dal PAT e più precisamente:

- i vincoli e la pianificazione territoriale superiore, assieme alle fasce di rispetto, qui riportati in maniera esaustiva e completa;
- la tutela idraulica e la compatibilità idraulica, importanti ed imprescindibili temi propri del sistema di sostenibilità del territorio;
- basilari concetti di edilizia ecosostenibile;
- i nuovi strumenti per la programmazione e la trasformazione, introdotti dalla LR 11/04.

Il PI, attraverso le proprie norme conferma e fa propria la normativa vigente su:

- i Beni Culturali ;
- il territorio agricolo;
- il Centro Storico;
- attività in zona impropria.

Per essi l'adeguamento e l'allineamento non ha comportato alcuna revisione, se non nei nuovi riferimenti normativi e legislativi a valenza regionale e nazionale; in particolar modo l'adeguamento normativo ha riguardato maggiormente il territorio agricolo in allineamento agli artt. 43-44 della LR 11/04.

Per quanto attiene la schedatura degli edifici storici viene confermata la schedatura attuale.

Nel territorio di Teolo sono molti gli edifici che concorrono a caratterizzare il paesaggio agrario, con numerose testimonianze di un'architettura rurale tradizionale, di rilevante interesse storico, frutto della stretta relazione tra l'attività dell'imprenditore agricolo e l'ambiente. Questa interazione tra uomo e territorio esprime una serie di valori culturali legati non solo alle tradizioni agricole locali, ma anche e soprattutto alle tecniche architettoniche e costruttive dei secoli scorsi. Tale patrimonio edilizio costituisce altresì, sia per il consistente numero di edifici che per la molteplicità di forme, un'importante risorsa per il territorio.

Pertanto l'Amministrazione è orientata a valutare le motivazioni che portano a chiedere il cambio del grado di tutela attuale degli edifici di valore storico-testimoniale (senza vincoli dei BB.AA.), per recuperare gli edifici esistenti, per una loro valorizzazione e un loro uso coerente con il paesaggio e le normative (sismica, idraulica, etc.). L'obiettivo è quello di rendere consapevoli tutti i diretti interessati che è l'intero patrimonio locale di architettura rurale, costituito sia dai beni immobili con valore culturale e testimoniale, che da nuovi edifici, che rappresentano il "patrimonio" del territorio. Più questo patrimonio sarà organicamente e tipologicamente coerente con il paesaggio circostante, usato e non lasciato all'abbandono, più elevato sarà il valore dell'intero territorio, anche dal punto di vista economico.

Per questo scopo verrà messa a disposizione apposita documentazione da parte degli uffici per le analisi filologiche da effettuare sugli edifici esistenti per documentare il tipo di intervento richiesto.

7 Interventi attuati con gli accordi tra soggetto pubblico e privato ai sensi dell'art.6 LR 11/04

Le proposte di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano triennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

L'Amministrazione, vista la quantità di Superficie Agricola Utile che si potrà trasformare nei prossimi dieci anni a destinazioni diverse da quella agricola, e la quantità di metri cubi a disposizione, così come indicato dal dimensionamento del Piano di Assetto, ha ritenuto che alla realizzazione del rilevante interesse pubblico delle opere inserite nel Piano triennale, contribuiscano tutte le nuove valorizzazioni immobiliari mediante un contributo straordinario di urbanizzazione.

Tutti gli Accordi dovranno essere approvati con Delibera di Consiglio Comunale. Ogni proposta di Accordo dovrà essere sottoposta alla valutazione di:

- congruità urbanistica rispetto ai disposti del PAT approvato;
- congruità con gli indirizzi di interesse pubblico deliberati;
- equità in termini di beneficio erogato all'Amministrazione;
- valutazione tecnica.

L'esito delle valutazioni verrà riportato nella stessa Delibera di Consiglio Comunale che adotta il PI.

Gli Accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e la loro efficacia è condizionata alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

Tali progetti saranno trattati con Scheda Norma e saranno individuati sulle tavole di piano. Ogni scheda dovrà riportare le indicazioni relative ai parametri urbanistici ed agli indici edificatori ammissibili nell'area, con le destinazioni d'uso ivi ammissibili, ai sensi e per gli effetti degli accordi siglati tra l'Amministrazione comunale ed i soggetti privati.

8 Individuazione e regolamentazione di attività produttive situate in zona impropria

In questa prima fase del Piano degli Interventi vengono confermate le schede del piano previgente. Si conclude comunque la loro efficacia e le eventuali richieste di ampliamento di attività economiche esistenti, situate in zone impropria, saranno possibili con la strumento dello Sportello Unico, come normato dal PI, o con apposite varianti urbanistiche per quelle schede che hanno già realizzato le previgenti indicazioni.

Per quelle attività che hanno cessato l'esercizio delle loro funzioni produttive sarà possibile richiedere l'eliminazione dell'indicazione della scheda nel PI.

9 Registro dei crediti edilizi

Con il primo PI è istituito il Registro dei crediti edilizi, ai sensi dell'art.17 comma 5) punto e) della LR 11/04, per la gestione degli stessi in funzione della programmazione e realizzazione degli interventi previsti dal PI stesso. La normativa di riferimento è quella indicata nelle NT del PAT approvato.

10 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale costituisce lo strumento di supporto alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, riordino, trasformazione sul territorio per migliorare ed incrementare la qualità urbana e paesaggistica del territorio.

11 Elaborati del PI

Gli elaborati che compongono il PI sono:

1. Relazione;
2. Elaborati grafici intero territorio comunale scala 1:2000;
3. Norme Tecniche di Attuazione;
4. Prontuario per la qualità architettonica, la mitigazione ambientale e l'efficienza energetica;
5. Registro dei Crediti Edilizi;
6. Regolamento Edilizio.

12. Compatibilità idraulica

Con il PI sono state recepite le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PAT ed estese a tutto il territorio comunale, nel rispetto di quanto contenuto nella DGR n. 1322 del 10 maggio 2006, sottoposte a parere preventivo del Genio Civile di Padova e del Consorzio di Bonifica.

13. Valutazione di Incidenza Ambientale

Le azioni del PAT sono state sottoposte a Studio di Incidenza Ambientale ai sensi del D.P.R. n. 120/03 e D.G.R. n. 3173/2006). L'esito della procedura di screening ha evidenziato che *“La Valutazione di Incidenza si conclude attestando che le potenziali incidenze del Piano di Assetto del Territorio in esame, sulla Rete Natura 2000 sono da ritenersi non significative ai fini della conservazione di habitat e specie di interesse comunitario e/o prioritari segnalati per il SIC/ZPS IT3260017 “Colli Euganei – Monte Lozzo – Monte Ricco”.*

Valutato pertanto che le azioni interessate dalla variante ricadono tra quelle indicate nel PAT, si attesta che quanto in esame, in ragione della sua localizzazione e della sua modesta entità, non ha alcuna incidenza significativa sugli habitat e sulle specie tutelate.

L'intervento rientra tra quelli di cui all'Allegato A, punto 2.2 della deliberazione della Giunta Regionale n. 2299 del 9.12.2014.