
UFFICIO TECNICO

tel. 0429 / 91154 INT. 5

fax. 0429 / 91155

e-mail:

urbanistica@comune.villaestense.pd.it

lavori.pubblici@comune.villaestense.pd.it



COMUNE DI VILLA ESTENSE

PROVINCIA DI PADOVA

PIANO DEGLI INTERVENTI DOCUMENTO DEL SINDACO

PREMESSA

Con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n. 108 del 18-07-2013 è stato definitivamente ratificato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Villa Estense (PD), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 in data 10-05-2011 e approvato in sede di Commissione Tecnica Provinciale n. 14 del 29-05-2013.

La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte del Comune di produrre, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico generale (definito Piano degli Interventi – P.I.), il cosiddetto Documento del Sindaco che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio, esprime e delinea gli obiettivi operativi della pianificazione comunale.

Il Documento del Sindaco, esposto al Consiglio Comunale, rappresenta quindi l'avvio della redazione del Piano degli Interventi, coinvolgendo, sin dall'inizio, i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, ed i cosiddetti portatori di interesse in genere, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione. In questo senso l'Amministrazione Comunale, ha già dato avvio ad una prima fase con la pubblicazione degli avvisi e la raccolta delle segnalazioni relative ai portatori di interesse per il piano degli interventi meglio descritta in seguito. Questa prima fase ha quindi permesso di sostanziare l'approccio al primo piano degli interventi secondo gli obiettivi e le modalità di cui il presente documento rappresenta, almeno in parte, l'esito.

Il Piano degli Interventi deve inoltre garantire la coerenza dello sviluppo con le indicazioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio e porre particolare attenzione a temi di valenza ambientale quali: - promozione e realizzazione di uno sviluppo

sostenibile e durevole;

- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei valori storici, paesaggistici e ambientali del territorio comunale; la tutela dell'assetto idraulico.

La redazione del Piano degli Interventi rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, e dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale relativi alla coerenza riguardo al PAT, .

Il Piano degli Interventi rappresenta lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale del Comune che invece rappresenta il contesto di riferimento sostanziale entro il quale le scelte "operative" trovano attuazione nell'arco temporale dei cinque anni previsti dal punto 7 dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

Il P.A.T. ha indicato le scelte strategiche cogenti attraverso le quali vengono tutelate e salvaguardate le parti di territorio sensibili dal punto di vista ambientale, paesaggistico e culturale. Il Piano strutturale ha poi suggerito alcune direttrici sulle quali il Piano degli interventi dovrà svolgersi, lasciando però maggiore flessibilità affinché le scelte operative tengano conto anche delle esigenze contingenti provenienti dal territorio. Il Piano degli Interventi dovrà, inoltre, coordinarsi con i Piani sovraordinati, in particolare con il Piano Ambientale (P.A.), il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), ed il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC).

Gli indirizzi regionali hanno chiarito che il PRG vigente, per quanto non incompatibile con le indicazioni e prescrizioni del PAT, di fatto rappresenta già il P.I. e mantiene tutta la sua validità. Questo approccio permette di affrontare il tema della pianificazione e programmazione di livello comunale secondo criteri di processualità e diretta relazione con la dimensione gestionale del Piano, in una relazione stretta fra bisogni – strategie – interventi.

In base agli obiettivi e alle opportunità di seguito descritte il primo Piano degli Interventi del Comune di Villa Estense viene proposto in primo luogo a immediata soluzione delle "urgenze pregresse" ovvero delle istanze allineamento dell'intero PRG alle indicazioni del PAT, quali la struttura normativa il sistema delle indicazioni puntuali del PRG vigente.

CONTENUTI SPECIFICI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

Il primo Piano degli Interventi in attuazione del PAT del Comune Villa Estense (PD) viene proposto per garantire in primo luogo una

risposta prioritaria alle segnalazioni e ai bisogni espressi dalla popolazione, maturati già durante l'iter per la redazione del PAT e in parte dovuti al fatto che per effetto delle L.R. 11/2004 è ormai da diverso tempo che non è possibile adeguare il PRG alle reali dinamiche in atto.

Un primo elemento è dato quindi dalla raccolta/verifica del fabbisogno pregresso espresso direttamente dalla popolazione. A tal fine è stato raccolto e rielaborato il materiale conoscitivo già disposto con lo sportello del Ufficio Tecnico per il PAT e si sono avviati ulteriori incontri di verifica e/o conferma, destinato all'ascolto e al rilevamento di istanze, segnalazioni e proposte espresse direttamente dai cittadini mediante colloqui diretti organizzati, aperti a chiunque presso la sede del Comune di Villa Estense.

Nel periodo di attività dello sportello sono state raccolte e analizzate numerose segnalazioni e istanze inerenti alla strumentazione urbanistica vigente. Questa grande quantità di informazioni ha permesso di delineare e in qualche modo misurare una sorta di "fabbisogno pregresso", di rilevare alcune condizioni di conflitto fra le attuali previsioni urbanistiche e le dinamiche reali in atto, ma anche di comunicare in modo sistematico, di fronte alla eterogeneità delle situazioni (e richieste) espresse, i principi e gli indirizzi generali contenuti del PAT riguardo la tutela e la corretta gestione della "risorsa territorio" quali criteri di verifica di "compatibilità" delle istanze stesse, ovvero del "metodo" del nuovo modello pianificatorio previsto.

I temi riguardano quindi quello dell'intervento diretto (il completamento, zone di urbanizzazione consolidata e dell'edificazione diffusa) e di alcune previsioni puntuali, quali la schedatura dei fabbricati ai sensi dell'ex art 10 della L.R. 24/85 e dell' ex art. 28 della L.R. 61/85 e degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo.

Altro aspetto importante riguarda la verifica del percorso di pianificazione pregresso, ovvero la rilettura di alcune previsioni del PRG vigente rispetto alle dinamiche socio-economiche attuali, che sicuramente delineano scenari diversi dal passato per quanto riguarda la dimensione dell'investimento unitario e le trasformazioni connesse a dinamiche di mercato "esogeno" piuttosto che al fabbisogno diretto.

Inoltre il primo Piano degli interventi deve operare il "riallineamento" della normativa vigente alle Norme Tecniche del PAT e agli istituti introdotti con la Legge Regionale n. 11/2004 in particolare riguardo al credito edilizio, alla compensazione e perequazione, e ricondurre l'attuale strumentazione vigente, frutto del sovrapporsi di interventi di modifica successivi e varianti, fin dal 1985, ad un sistema più

organico, coordinato e coerente

Area di urbanizzazione consolidata:

Il Pat individua gli ambiti di “urbanizzazione consolidata” in riferimento al tessuto urbano, ovvero zone a carattere residenziale già delineate in riferimento al PRG vigente e alla stratificazione del sistema insediativo sul territorio comunale. Per questi prevede fra l'altro la conservazione e consolidamento del tessuto edilizio ed urbano, degli edifici di interesse architettonico ed ambientale, il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia, il miglioramento della qualità delle costruzioni con incentivazione dell'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile, il completamento e consolidamento del tessuto edilizio ed urbanistico.

In estrema sintesi sono ambiti destinati al completamento e alla “densificazione”. Il Pat, nel dimensionamento degli interventi compatibili per ciascun Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) definisce il nuovo carico aggiuntivo complessivo. Si tratta di una indicazione rispetto alla quale valgono ovviamente tutte le norme di flessibilità proprie del PAT stesso. Per questa prima fase di attuazione, in riferimento agli obiettivi specifici, ci si propone di verificare la compatibilità delle segnalazioni dei cittadini che esprimono un fabbisogno diretto anche in relazione alla attualità e all'“urgenza” delle richieste stesse.

Edificazione diffusa

Una componente del sistema insediativo e del “presidio” del territorio è determinato dalla residenzialità sparsa e diffusa sul territorio, di derivazione agricola, e che ha ormai perso quasi del tutto il rapporto funzionale con la produzione primaria (almeno in termini di formazione del reddito dei nuclei insediati), ma che mantiene un positivo rapporto con l'ambiente e il paesaggio storicamente sedimentato. Per questi ambiti il PAT pone un obiettivo di “conservazione” e riproduzione dello specifico modello socio economico e territoriale.

Anche per questi ambiti si propone un percorso di rilettura determinato dal fabbisogno diretto espresso dalla popolazione, che coerentemente rappresenta l'unico sostanziale criterio di previsione e dimensionamento degli interventi compatibili. Anche in questo caso le previsioni saranno verificate anche in relazione alla attualità e all'“urgenza” delle richieste stesse, secondo il “metodo” del rilevamento, raccolta e verifica che caratterizza l'approccio del

primo piano degli interventi, secondo i limiti, quantità ed indicazioni già disposte dal PAT.

Patrimonio storico culturale e testimoniale

Il PAT individua ed integra gli elementi puntuali di edifici storico monumentali, parzialmente già individuati nella Tav. 2, le cui norme di riferimento sono quelle dell'art. 13 che sono da intendere qui integralmente ribaditi, così come quanto indicato dall'art. 8.3.4.1. della NT del PATI.

Gli elementi puntuali sono riferiti ad edifici di significativa valenza storico architettonica la cui presenza è individuabile nei vari catastati storici del Comune. Si tratta di immobili destinati ad un uso prevalentemente pubblico in quanto le attività che in essi si sono svolte nei tempi (culto, servizi collettivi, ecc.) hanno accompagnato la crescita e lo sviluppo della popolazione residente.

Edifici non funzionali alla conduzione del fondo

Con la ricognizione dei bisogni già ampiamente richiamata, si opererà ad una specifica schedatura per codificare interventi di recupero riqualificazione anche mediante eventuale applicazione dell'istituto del credito edilizio. A tale scopo l'opportunità e le modalità di segnalazione da parte dei diretti interessati verrà disposta mediante la disposizione di uno specifico modello .

Ambiti di espansione residenziale

Per la parte residenziale si rileva la necessità anche di ridiscutere le modalità di attuazione previste in ambiti che per il livello di frazionamento fondiario scontano inevitabili difficoltà di attuazione unitaria degli interventi, anche mediante adeguamento dei perimetri di zona secondo le indicazioni di compatibilità del PAT.

Accordi pubblico – privato

Altro aspetto è il recepimento attuativo degli eventuali accordi pubblico- privato previsti dalla normativa vigente, coerentemente alle nuove strutture normative previste in particolare all'art. 5 delle Norme Tecniche

Apparato normativo

Anche la struttura normativa (Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione) del PRG vigente risente del tempo

intercorso dalla loro redazione a oggi, anche se i testi sono stati più volte integrati ed adeguati nel tempo, con particolare riguardo al T.U. per l'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

Appare soprattutto indispensabile riorganizzare una struttura normativa che renda conto dei nuovi istituti disposti con la riforma della Legge Urbanistica Regionale in particolare riguardo a: "credito edilizio", "perequazione urbanistica", "compensazione urbanistica" "incentivi per la qualità degli interventi" anche in relazione agli obiettivi di compatibilità ambientale del PAT e alle più recenti procedure e modalità derivanti dall'applicazione del "piano casa" e dai relativi sviluppi normativi. Particolare attenzione sarà posta anche all'allineamento delle norme vigenti.

Secondo principi di necessaria flessibilità e snellezza, il primo Piano degli interventi potrà prendere in considerazione anche problematiche non espressamente indicate nel presente documento, ritenute rilevanti dai tecnici incaricati o che conseguiranno alle consultazioni ed ai contributi di partecipazione dei cittadini, così come per altre tematiche il P.I. potrà limitarsi a definire criteri di carattere generale, rinviando per il dettaglio operativo a successivi interventi programmatori.

Elaborati del 1° Piano degli Interventi

- Elaborato 1: Estratti del P.A.T. – Tavv 1-2-3-4 con individuate le aree di intervento
- Elaborato 2: Estratto Tavola della Superficie Agricola Utilizzata (SAU) con individuate le aree di intervento e la quantità di area da trasformare
- Elaborato 3: Estratti del P.I. vigente (ex PRG) in scala 1:5.000 e 1:2000 con individuate le aree oggetto di variante
- Elaborato 4: Estratti del P.I. vigente (ex P.R.G) in scala 1:5.000 e 1:2000 con individuate le aree oggetto di variante con la nuova classificazione e le dimensioni
- Elaborato 5: Estratti del P.I. vigente (ex PRG) in scala 1:2.000 con individuate le aree oggetto di variante organizzate
- Elaborato 6: Norme Tecniche di Attuazione relative alle sole aree oggetto di variante
- Elaborato 7: Dimensionamento
- Elaborato 8: Relazione