

COMUNE DI BOARA PISANI

Provincia di Padova



TERZA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

2019

RELAZIONE TECNICA PROGRAMMATICA

ESTRATTO DELLE MODIFICHE, VERIFICA
DIMENSIONAMENTO E STANDARD



IL SINDACO:
dott. Luca Pescarin

IL SEGRETARIO COMUNALE:
dott. Simone Bortolan

IL RESPONSABILE DELL'AREA
TECNICA
ing. Michele Corrain

Urbanista
Dott. Mauro Costantini

ADOTTATO:

APPROVATO:

DATA: luglio 2019

PREMESSA.

Il Comune di Boara Pisani è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n 268 del 30 novembre 2012 pubblicata sul BUR n. 105 del 21 dicembre 2012.

In conformità alle previsioni del PAT il Comune ha quindi elaborato ed approvato il primo Piano degli Interventi con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30 settembre 2013, e con la successiva deliberazione di C.C. n. 26 in data 30.11.2013.

In adeguamento agli indirizzi e direttive della L.R. n.50 del 28 dicembre 2012 e del relativo regolamento pubblicato sul BUR n.53 in data 25 giugno 2013 con la delibera n. 22 del 30.06.2014 è stata quindi approvata una specifica variante al Piano degli Interventi relativa al tema della localizzazione delle aree per strutture di vendita superiori a 1.500 metri quadrati.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 28 ottobre 2015 è stato preso atto dell'illustrazione del "Documento del Sindaco" ai sensi dell'art. 18, comma 1, L.R. 23/04/2004 n° 11.

Il giorno 5 novembre 2015 il documento è stato illustrato in un incontro pubblico, aperto ai cittadini e a cui sono state invitate le associazioni, enti e amministrazioni interessate, presso la sala Civica del Comune di Boara Pisani.

Fra gli altri aspetti il Documento del Sindaco prevede:

I temi dell'adeguamento del Piano degli Interventi riguarderanno quindi:

sistema residenziale consolidato:

- *modifiche alle previsioni residenziali compatibili con le indicazioni del PAT riguardo al tessuto urbano consolidato e alle zone di edificazione diffusa riconosciuta (ZTO B –C1 – nuclei rurali), mediante nuove previsioni puntuali;*
- *eventuale ridimensionamento delle previsioni edificatorie vigenti qualora espressamente richiesto ai sensi della L.R. 4/2015. In merito si rileva lo stesso articolo 7 della citata legge regionale stabilisce che gli aventi titolo possono chiedere la "riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili" ... quindi il Comune "valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI). Va rilevato che le condizioni tecniche richiamate possono anche comportare che non sempre sia possibile riclassificare un lotto edificabile in zona agricola (es.: singoli lotti interni al tessuto residenziale); in tal caso si potrà ricorrere a specifiche previsioni limitative dell'edificabilità (es.: indicazioni di "verde privato"), ovvero prescrizioni volte a limitare la potenzialità edificatoria senza con ciò trasformazione di zona territoriale omogenea. Gli effetti di questo tipo di previsione sul regime tributario connesso pertanto non saranno quelli della riclassificazione in zona agricola, ma in zona residenziale priva di edificabilità. I valori economici di riferimento di tali terreni sono assunti da specifica (e distinta) delibera del Consiglio Comunale;*

(estratto pag. 5 e 6)

accordi pubblico - privato

- *il percorso di pianificazione pregresso (PAT – primo PI) ha già introdotto anche il modello dell'accordo pubblico privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004; in questa sede andranno quindi recepite eventuali integrazioni, modifiche o nuove proposte ai sensi della procedura richiamata; (estratto pag.7)*

In relazione alle specifiche tempistiche ed esigenze amministrative l'adeguamento del Piano degli Interventi Vigente potrà eventualmente avvenire anche per fasi, e quindi mediante distinti atti amministrativi (fasi - varianti).

(estratto pag. 8)

Con D.C.C. n. 22 del 05.05.2016 è stato quindi approvato il secondo Piano degli Interventi del Comune di Boara Pisani.

CONTENUTO DELLA VARIANTE – ESTRATTI - VERIFICA

Come richiamato in premessa la variante riguarda la riclassificazione in edificabile di un ambito di proprietà comunale oggi destinato a verde pubblico, distinto al N.C.T al foglio 17 mapp. 1044.



Dati della richiesta	Comune di BOARA PISANI (Codice: A906)
	Provincia di PADOVA
Catasto Terreni	Foglio: 17 Particella: 1044

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	17	1044		-	SEMINATIVO 3	16 79	A10; A39	Dominicale Euro 11,39 L. 22.045	Agrario Euro 7,80 L. 15.111	FRAZIONAMENTO del 05/04/1991 in atti dal 11/09/1991 (n. 943.2/1991)
Notifica				Partita						
Annotazioni		sr								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BOARA PISANI con sede in BOARA PISANI	82002770285*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/03/2004 protocollo n. PD0121525 Trascrizione in atti dal 18/05/2004 Repertorio n.: 170991 Rogante: GABINIO CLAUDIO Sede: ROVIGO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 1089.1/2004)	

In primo luogo va richiamato che la dotazione di standard del P.I. vigente risulta già ampiamente dimensionato e sufficiente a contenere la riduzione di standard pubblico conseguente alla presente modifica.

estratto pag 49 – relazione tecnica – verifica del dimensionamento secondo P.I. 2016:

Lo scenario di massima utilizzazione del patrimonio esistente e di massimo sfruttamento della capacità di ulteriore edificazione comporta un scenario complessivo articolato si:

- 2597 residenti insediati
- 469 abitanti insediabili con il patrimonio edilizio esistente
- 505 abitanti insediabili mediante nuova edificazione

da cui deriva un potenzialità insediativa massima pari a complessivi 3.571 residenti teorici

Da questo dato deriva un fabbisogno teorico massimo di aree per servizi (standard) pari a 107.130 mq

Come verificato la dotazione di di superfici a servizi del P.I. ammonta a complessivi 196.169 mq direttamente connessi alla funzione residenziale, deriva che i parametri di dimensionamento di P.I. come dettato dalla L.R. 11/204 di 30 mq per abitante è ampiamente soddisfatto.

Overo il PI vigente dispone una quantità di superfici a servizi (standard) per 89.039 mq in “esubero” rispetto allo standard minimo di 30 mq per abitante.

Il percorso della modifica per certi aspetti richiama i contenuti e gli obiettivi dell’art 58 del D.L 112 del 25.06.2008, (legge 133 del 6 agosto 2008) in tema di valorizzazione del patrimonio pubblico.

In questa il percorso proposto rimane quello della “Variante ordinaria” rinviando ad una fase successiva il tema dell’alienazione che necessariamente dovrà avvenire secondo tutti i criteri di evidenza pubblica previsti dalla legge, secondo le modalità che si riterranno più opportune.

estratto P.I. vigente TAV 1.2 – 2.1





Allo stato attuale l'ambito si presenta come un semplice prato, non arredato se non per un piccolo percorso pavimentato nella metà a nord con un lampioncino al centro.

L'ambito è interessato dalla presenza di una cabina di trasformazione elettrica e di una linea di media tensione che sarà carico dei soggetti attuatori privati (successivamente all'eventuale alienazione) verificare l'opportunità del suo interrimento in rapporto diretto con l'ente gestore.

Unico elemento di rilievo è dato dal filare di tigli posto a est a delimitazione dello spazio a parcheggio fronteggiante (che si prevede di mantenere salvo che per gli eventuali accessi necessari in futuro).

Lungo il lato di Via Meucci, dove è già presente la cabina di trasformazione, si prevede di mantenere lo schema dell'aiuola pubblica fra il marciapiedi e le recinzioni, già in atto, riproducendone così l'allineamento lungo lo spazio pubblico. Va infatti segnalato che l'angolo di via Meucci in prossimità della cabina di trasformazione vede la presenza di una bacheca pubblica e periodicamente di un punto di raccolta "Caritas", oltre ad altre torrette per impianti tecnologici.

Pertanto, della superficie catastale complessiva pari a mq 1.679, considerato anche lo spazio marciapiede sul lato nord e l'allineamento con l'assetto fondiario limitrofo, si propone la trasformazione per una parte corrispondente a mq 1600 mq, con prescrizione di mantenimento del filare alberato.

sovrapposizione catastale





estratto P:I. di Variante

In ragione dell'indice di edificabilità della ZTO C1-1, pari a 1,3 mc/mq si determina una potenzialità edificatoria pari a 2.080 mc, che in questa sede non vengono distinti in singoli "lotti", sarà il frazionamento in sede di alienazione a determinare le specifiche superfici fondiari a cui sarà applicabile l'indice di edificabilità come previsto all'art. 10 delle NTO vigenti, secondo le norme di altezza massima distanze da confini, strade e fabbricate prescritte al medesimo articolo.

La modifica cartografica interviene quindi sulle tavole: 1.2 scala 1:5000 e 2.5 e 2.6 scala 1:2000 del Piano degli Interventi

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

In primo luogo va rilevato che la trasformazione proposta con la presente Variante non comporta alcun consumo del suolo ai sensi della L.R. 14/2017, inoltre il P.I. vigente dispone già di Registro dei Crediti edilizi pertanto non ricorre la limitazione alle varianti posta anche dalla L.R. 14 del 4 aprile 2019.

estratto Tav. allegata alla scheda rilevamento delle L.R. 14/17 – redazione agosto 2017



Contemporaneamente non si determina nessuna variazione anche in termini di SAU (superficie agraria utilizzata) parametro proprio del PAT oggi superato dalla L.R. 14/2017¹

In termini di dimensionamento del carico urbanistico si determina:

- nuovo volume edificabile mc 2080

¹ Per i motivi fin qui richiamati la variante al P.I. non comporta la preventiva necessità di apportare Variante al PAT per l'adeguamento del dimensionamento col passaggio da parametro SAU al parametro "consumo del suolo" come previsto dalla LR 14/17 nei casi in cui non si riscontrino una delle condizioni richiamate. Altro aspetto riguarda il tema del RET, ovvero del Regolamento Edilizio Tipo di cui alla DGRV 1896 del 22 novembre 2017, che allo stato attuale vede ancora in atto un dibattito disciplinare in merito al concetto di "invarianza" posto dal Legislatore, dibattito che non ha ancora chiarito a fondo le nuove problematiche poste. Pertanto si ritiene opportuno rinviare ad un prossimo futuro più "certo" l'elaborazione delle modifiche di adeguamento agli strumenti in oggetto (PAT e R.E.). La scadenza oggi prevista è ancora per fine del 2019, ma si moltiplicano i segnali di una probabile proroga.

- abitanti teorici insediabili rispetto al parametro di 196 mc/abitanti definito dal PAT: 11 abitanti

Rispetto al quadro di dimensionamento del PAT di seguito si riporta il percorso di verifica dal primo Piano degli Interventi approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30 settembre 2013, e con la successiva deliberazione di C.C. n. 26 in data 30.11.2013, al secondo Piano degli Interventi approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. D.C.C. n. 22 del 05 maggio 2016:

PAT		ATO 1	ATO 1 PROD.	ATO 2	ATO 3	ATO 4	TOTALE
VOLUME	mc	136.000		9.000	31.000	5.000	181.000
S.A.U.	mq	85.134	44.253	7.000	22.850	2.800	162.037
PAT – primo P.I.							
VOLUME	mc	127.276		300	22.000	0	149.576
S.A.U.	mq	85.058	114.813	4.757	22.447	16	227.091
PAT secondo P.I.							
VOLUME							
incremento	mc	2.973		0	2.900	200	6.073
diminuzione	mc	1.400		0	800	2.100	4.300
saldo	mc	1.573			2.100	-1.900	1.773
S.A.U.							
consumo	mq	1.775	0	0	922	0	1.773
restituzione	mq	0	0	0	800	0	800
saldo	mq	-1.775	0	0	-122	0	-1.897
DISPONIBILITA' RESIDUA secondo P.I.							
volume		125.703		300	19.900	1.900	147.803
S.A.U.		83.283	114.813	4.757	22.325	16	225.194
PAT – terzo P.I. - 2019							
volume	mc	2080	0	0	0	0	0
residuo	mc	123.623	114.813	300	19.900	1.900	145.723

Il Bilancio del terzo Piano degli interventi presenta quindi valori di consumo del suolo e di incremento di edificabilità estremamente contenuti, e compatibili con i limiti posti dal PAT.

Anche se ininfluente rispetto alla presente variante, è utile richiamare che Con la DGRV 668 del 15 maggio 2018 si è concluso il periodo transitorio inizialmente previsto dalla L.R. 14/2017 e per ciascun Comune della Regione viene stabilito il “contingente” in termini di espansione urbana derivato dal percorso di rilevamento pregresso.

Per il Comune di Boara Pisani tale contingente è stabilito in 16,78 ha, comprensivo delle previsioni del PAT – PI vigente non attuate, ovvero il cosiddetto “programmato” che va oltre il sistema “consolidato” rilevato alla data del 16 giugno 2017.

Se di fatto i 167.800 mq dati dal contingente sono inferiori al dato della SAU trasformabile (d'altra parte la Legge regionale persegue proprio lo scopo di contenere il consumo del suolo) dall'altra è abbastanza evidente che la soglia assegnata può ben contenere anche eventuali future espansioni, e non compromette le attuali previsioni di P.I.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,500%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+1,14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
30	28012	Boara Pisani	Padova	37,10	22,26	75,00%	16,70	0,50%	0,00%	0,00%	16,78	

In merito va richiamato che l'art.18 punti 7 e 7bis della L.R.11/2004 prevede la decadenza delle previsioni di espansione decorsi i 5 anni dalla entrata in vigore del P.I.. L'eventuale proroga può essere concessa previo un versamento pari a minimo l'1% del valore IMU per ciascun anno successivo². Deriva che le stesse previsioni di espansione del P.I. non possono più essere considerate un dato, un diritto acquisito permanentemente, bensì componenti di un percorso di gestione e trasformazione effettivo e pianificato del territorio.

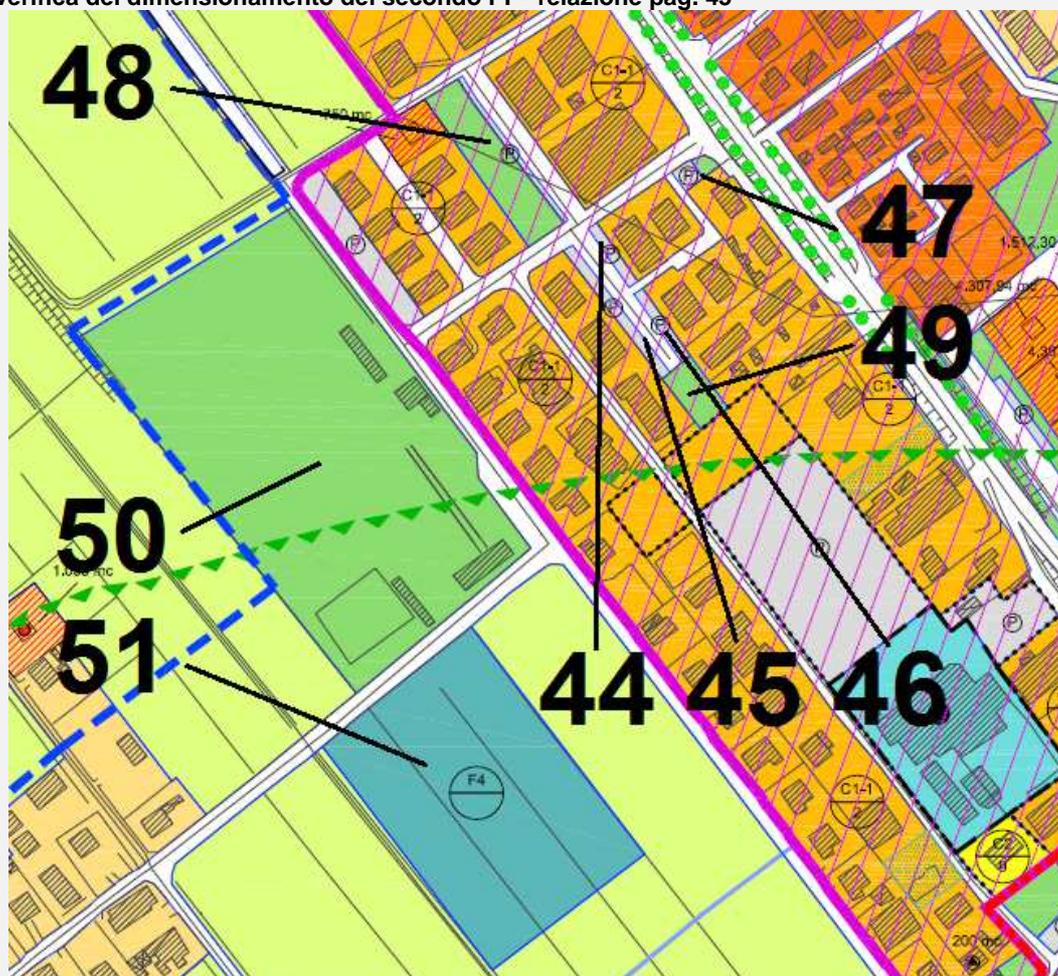
² Estratto art 18 LR 11/04:

7. 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 di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

Coin la presente Variante viene quindi stralciata pa precedente zona servizi contabilizzata al n. 48 della verifica del dimensionamento:

estratto verifica del dimensionamento del secondo PI – relazione pag. 45



la superficie contabilizzata era pari a 1600 mq di verde pubblico e mq 212 di parcheggio pubblico. Anche in conseguenza della più attenta ricognizione della consistenza degli spazi e dell'articolazione catastale dell'ambito, la variazione introdotta comporta la seguente ridefinizione delle superfici a standard:

- standard verde pubblico (compresa cabina) mq 78
- standard parcheggio come ridisegnato mq 291

La dotazione di superfici a servizi – standard del Piano Vigente viene quindi aggiornata come segue (modifica in rosso)

N	Esistente Progetto	park	verde	istruz.	int com.
1	E	425			
2	E		2460		
3	E				1917
4	P		3895		
5	P		1410		
6	P		1285		
7	P	230			
8	E	1020			
9	E	480			
10	E		4528		
11	P	634			
12	P		1966		
13	E	335			
14	E	3085			
15	E				7359
16	E				4780
17	E				3840
18	E			4464	
19	E	270			
20	E		4612		
21	E		315		
22	E	135			
23	E	950			
24	E	710			
25	E	165			
26	E		885		
27	E		940		
28	E		245		
29		487			
30	E		2564		
31	E		3342		
32	E		277		
33	E	100	1738		
34	E	1025			
35	P	120	250		
36	E			1200	
37	E		280		
38	E				5410
39	E				338
40	E				1008
41	P			600	
42	E	7280			
42a					6840
43	E			505	

	Esistente Progetto	park	verde	istruz.	int com.
44	E	383			
45	E	200			
46	E	170			
47	E	117	80		
48	E	291	78		
49	E	1190			
50	E		23740		
51	P		10000		
52	E				1762
53	E	0	4941		
54	E	0	4940		
55	E	416			
56	E	433			
57	E	1526			
58	E	427			
59	E	1526			
60 a	E	1286	1946		
60 b	E		425		
60 c	E	4300	3563		
60d	E	300			
60e	E	3288			
60f	E	3280	1570		
60g	E	2446	6457		
61	E				6360
62	P		4056		
63	P	141	277		
64	P		19885		
65	E	1190			
67	E		4609		
68	E	282	725		
69	P		601		
70	E		1699		
71	E	222			
72	E	275	1187		
73	E	610	1250		
74	E	303			
75	E		254		
TOTALE		42.053	123.275	6.769	39.614
SOMMANO		211.711			
TOT ESCLUSE ZONE D		35.041	113.302	6.769	39.614
SOMMANO		194.726			

Questa dotazione di aree a servizi, secondo il parametro di legge di mq 30/abitante risulta congruo per una popolazione complessiva (attuale + insediabile) pari a 6.491 abitanti.

Complessivamente la disponibilità edificatoria residenziale del primo e secondo P.I. ammonta a 98.594 mc edificabili (compreso tutto il pregresso del PRG originario). Con il secondo P.I. si registra un ulteriore incremento per mc 2.080. Deriva che la capacità insediativa generale corrisponde 100.674 mc. (nel calcolo non sono computati i possibili interventi sull'esistente ammessi dalle norme generali quali gli ampliamenti del 20%, o piano casa, in quanto per definizione non determina reale modifica della consistenza urbanistica, ed in ogni caso non controllabili)

Da questo dato deriva una capacità insediativa teorica aggiuntiva per previsioni di Piano pari a 671 nuovi abitanti calcolato sul parametro di 150 mc per abitante. Va però considerato che il PAT ha evidenziato come in realtà il rapporto volume abitante per il comune di Boara sia più correttamente individuabile in un rapporto medio (fra le diverse situazioni territoriali, più o meno centrali) pari a 196 mc/abitante.

Secondo tale parametro la stima dei nuovi abitanti insediabili di piano si risolve in 513 nuovi abitanti teorici insediabili.

Oltre ai 2.493 residenti insediati al 01.01.2018, va infine considerata la capacità insediativa residua del patrimonio edilizio esistente, che sui 601.465 mc di volume residenziale esistente, sempre sullo standard dei 196 mc abitante comporta una teorica capacità di assorbimento per 469 abitanti insediabili.

Lo scenario di massima utilizzazione del patrimonio esistente e di massimo sfruttamento della capacità di ulteriore edificazione comporta un scenario complessivo articolato si:

- 2493 residenti insediati
- 469 abitanti insediabili con il patrimonio edilizio esistente
- 513 abitanti insediabili mediante nuova edificazione

da cui deriva un potenzialità insediativa massima pari a complessivi 3.475 residenti teorici

Da questo dato deriva un fabbisogno teorico massimo di aree per servizi (standard) pari a 107.130 mq

Come verificato la dotazione di superfici a servizi del P.I. ammonta a complessivi 194.726 mq direttamente connessi alla funzione residenziale, sufficiente per una popolazione teorica pari a 6.491 abitanti; deriva che il parametro di dimensionamento di P.I. come dettato dalla L.R. 11/204 di 30 mq per abitante, è ampiamente soddisfatto.

ELABORATI DELLA VARIANTE

La terza variante al P.I. del comune di Boara Pisani è composta da:

- relazione programmatica
- Vinca – dichiarazione di non necessità
- VCI - asseverazione di compatibilità idraulica

elaborati grafici:

- tav. 1.2 – scala 1:5.000 territorio comunale – sud
- tav. 2.5 – scala 1: 2000 zone significative
- tav. 2.6 – scala 1: 2000 zone significative