



Variante al PI approvato
con DCC n. 18 del 22.04.2013



PI 2013

COMUNE DI MASSANZAGO

novembre 2013

Piano degli Interventi
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Aggiornato a seguito
dell'approvazione delle
controdeduzioni alle osservazioni
D.C.C. n. 52 del 23.10.2013


VENETO PROGETTI

T & A
Tombolan e Associati
Studio Architettura & Urbanistica

INDICE

00_INTRODUZIONE AL P.I. - LO STATO DI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	2
01 CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PI	4
02 PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO.....	5

00_INTRODUZIONE AL P.I. - LO STATO DI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La nuova Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenzia l'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Le azioni principali sono:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Il Comune di Massanzago ha già avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'approvazione del PAT, avvenuta con DGP n.165 del 28.06.2012, determinando il primo passo della procedura di cui all'art.15 della L.R.11/2004. In conseguenza all'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente, come previsto dall'art.48, comma 5 bis della L.R.11/2004, limitatamente alle parti compatibili con lo stesso PAT, costituisce il primo Piano degli Interventi.

Successivamente all'approvazione del PAT, l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla redazione, attraverso i propri uffici, di due varianti parziali al PRG/PI:

- con D.C.C. n.40 del 16.10.2012 ha approvato una variante relativa alla valorizzazione di un area del patrimonio immobiliare comunale
- con D.C.C. n.5 del 21.01.2013 ha approvato una variante con la quale è stato recepito un accordo pubblico privato per la realizzazione di un asilo nido integrato alla scuola materna di Massanzago.

Nell'aprile di quest'anno (DCC n.18 del 22.04.2013) ha approvato il PI relativo all'intero territorio comunale, in coerenza e in attuazione del PAT, individuando e disciplinando gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento e i servizi connessi. (art.12 - L.R. 11/2004).

Il PI relativo all'intero territorio comunale del Comune di Massanzago si è posto i seguenti obiettivi:

- aggiornare e riscrivere la normativa urbanistica e rivedere la zonizzazione, secondo i principi e le regole dalla L.R. 11/04, a partire dal previgente PRG, che con l'approvazione del PAT ha cessato di esistere (e con esso la disciplina della L.R. 61/85 alla quale lo strumento faceva riferimento);
- recepimento e precisazione dei vincoli definiti dal PAT con particolare riferimento all'individuazione delle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi secondo quanto indicato dalla DGR 329 del 16.02.2010
- verifica delle aree a standard;

- recepimento delle idoneità edificatorie e disposizioni di tutela idrogeologica definiti dal PAT;
- identificazione di unità edilizie di valore all'interno e all'esterno dei centri storici e attribuzione di gradi di tutela;
- definizione di nuove zone insediative compatibili con gli “ambiti di edificazione diffusa” definiti dal PAT;
- introduzione di meccanismi incentivanti per la progettazione sostenibile (Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale);
- dare una risposta alle richieste di interventi compatibili giacenti presso l'Amministrazione
- predisposizione della schedatura di alcuni edifici non funzionali alla conduzione del fondo;

01_ CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PI

I contenuti della Variante n.1 al PI approvato con DCC n.18 del 22.04.2013 sono i seguenti:

- **attivare e recepire al suo interno nuovi accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 per l'attuazione di interventi di rilevante interesse pubblico:** attraverso la formulazione e l'attuazione di accordi pubblico-privato si continuerà a perseguire una linea d'azione coerente con la visione strategica del PAT focalizzando l'attenzione sullo sviluppo e realizzazione di alcuni dei progetti attuabili sul territorio.

L'Amministrazione, attraverso un accordo pubblico privato recepito nel PI approvato con DCC n.5 del 21.01.2013, è riuscita a realizzare un'importante opera pubblica come l'asilo e intende proseguire con questa linea, incamerando risorse necessarie per il progetto di riqualificazione dell'impianto di illuminazione pubblica di Via Stradona e Via S. Angelo;

- **inserimento di richieste di volumi puntuali pervenute in sede di gestione del PI vigente, schedatura di edifici non funzionali alla conduzione del fondo e revisione di alcune zone territoriali omogenee:** concretamente il P.I. si propone quale utile ed efficace risposta nel breve periodo alle nuove esigenze dei cittadini, in un periodo di forte crisi economica-finanziaria che ha stravolto le esigenze e la vita dei cittadini.

Dall'altro lato la crisi del mercato immobiliare italiano si è ulteriormente inasprita e le variate condizioni economiche, in sintonia peraltro con le tendenze demografiche in atto e con la domanda di mercato sempre più variabile, costringono alcuni privati a far domanda di togliere l'edificabilità ai loro terreni, stralciandoli dal Piano, per chiedere di declassarli da edificabili ad agricoli.

Compatibilità idraulica

La compatibilità idraulica degli interventi è assicurata mediante l'inserimento di norme di tutela all'interno delle norme del P.I. ed attraverso il rispetto delle disposizioni specifiche contenute nello studio di compatibilità idraulica di cui alla D.G.R. n°1322 del 10.05.2006.

02_PARAMETRI DI DIMENSIONAMENTO

Considerando che il dimensionamento del P.A.T. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produktive del prossimo decennio è necessario che il P.I. definisca quale quota di dimensionamento intende esprimere, e quale lasciare residuale ai successivi piani operativi.

VOLUME														
		PRG	VARIANTE PARZIALE PI approvato con DCC n.5 del 21.01.2013			PRIMO PI INT. TERR. COM. approvato con DCC n.18 del 22.04.2013			VARIANTE AL PI			PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO	
			C2 , C2 PER e altri PUA	Accordi Pubblico Privati	Altri interventi		Accordi Pubblico Privati	Altri interventi		Accordi Pubblico Privati	Altri interventi			
					P.U.A.	DIRETTI		P.U.A.	DIRETTI		P.U.A.			DIRETTI
RESIDENZIALE	MC	130.000	9.054	-	-	-	-	14.050	1.200	-	2.000	313.000	286.696	
COMMERCIALE	MQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.000	7.000	
DIREZIONALE	MQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.000	4.000	
PRODUTTIVO	MQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.000	17.000	
TURISTICO	MQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.300	4.300	

ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE						
		ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE (previsione PAT)	TOTALE ZONA AGRICOLA TRASFORMATA IN ALTRE ZONE NELLA VARIANTE PARZIALE AL PI approvato con DCC n.5 del 21.01.2013	TOTALE ZONA AGRICOLA TRASFORMATA IN ALTRE ZONE NEL P.I. approvato con DCC n.18 del 22.04.2013	TOTALE ZONA AGRICOLA TRASFORMATA IN ALTRE ZONE NELLA VARIANTE AL P.I.	TOTALE ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE DEDOTTI GLI INTERVENTI
ATO 1	MQ		4.900	27.440	0	
ATO 2			0	5.900	0	
ATO 3			0	1.260	7.160	
TOTALE		137.256	4.900	34.600	7.160	90.596

SERVIZI per la residenza												
		Previsione PAT (compreso previsioni PRG)	PRG (programmato) C2 , C2 PER e altri PUA	VARIANTE PARZIALE PI approvato con DCC n.5 del 21.01.2013			PRIMO PI INT. TERR. COM. approvato con DCC n.18 del 22.04.2013			VARIANTE P.I.		
				Accordi Pubblico Privati	P.U.A.	DIRETTI	Accordi Pubblico Privati	P.U.A.	DIRETTI	Accordi Pubblico Privati	P.U.A.	DIRETTI
ATO 1	MQ	120.000	-	10.000	-	-	-	-	-	-	-	
ATO 2		1.230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ATO 3		20.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE		141.230	140.000	10.000	-	-	-	-	-	-	-	