



# COMUNE DI MASERÀ DI PADOVA

Provincia di Padova

C.F. 80009490287 - P.I. 01085670287

*comunemaseradipadova@legalmailpa.it*

## **VARIANTE N°1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

### **DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE**

IL SINDACO

Dott. Nicola De Paoli

PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI MASERÀ DI PADOVA**

**VARIANTE N° 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE**

**1. - Premessa**

La legge urbanistica regionale n° 11/04 e s.m.i., stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

In particolare, l'art. 12 prevede che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il Piano Regolatore, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il Piano strutturale è il piano delle grandi scelte di riorganizzazione territoriale e delle relazioni del territorio comunale con l'area vasta. La tutela e la riqualificazione dell'ambiente, la sostenibilità ambientale, le risorse naturali e storiche del territorio, la sua integrità fisica e ambientale e la sua identità culturale acquistano così un peso di notevole rilievo nella individuazione dei contenuti e degli obiettivi di questa dimensione del Piano.

Il P.A.T. è quindi lo strumento di pianificazione che 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 e alle esigenze del Comune di Maserà di Padova.

Il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico, di durata quinquennale, "conformativo" della proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio / compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi.

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche, nonché con gli strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. 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'art. 34 della L.R. 11/04.

La Conferenza decisoria della CO.ME.PA. riunitasi in data 18 luglio 2011 ha approvato il P.A.T.I. della Comunità Metropolitana, della quale il Comune di Maserà di Padova fa parte, disciplinando i seguenti temi:

1. Sistema ambientale
2. Tutela delle risorse naturalistiche e ambientali e integrità del Paesaggio naturale
3. Difesa del suolo
4. Sistema dei principali servizi a scala territoriale
5. Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità
6. Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile

Il Comune di Maserà di Padova, inoltre, ha adottato il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) con deliberazione del Consiglio Comunale n° 28 in data 19.09.2011, con procedimento concertato con la Provincia di Padova ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04.

Il P.A.T. del Comune di Maserà di Padova è costituito dai seguenti elaborati:

A – Elaborati di progetto:

tav. A.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	sc. 1:10.000
tav. A.2 – Carta delle invariati	sc. 1:10.000
tav. A.3a – Carta delle fragilità	sc. 1:10.000
tav. A.3b – Carta del rischio ambientale	sc. 1:10.000
tav. A.4 – Carta della trasformabilità	sc. 1:10.000
A.5 – Rapporto ambientale (V.A.S.)	
A.5.1 – Carta dello scenario 1	sc. 1:10.000
A.5.2 – Carta dello scenario 2	sc. 1:10.000
A.5.3 – Carta delle previsioni di pianificazione Comuni contermini	sc. 1:10.000
A.5.4 – Carta del consumo di suolo	sc. 1:10.000
A.6 – Norme Tecniche	
A.7 – Banca dati alfanumerica e vettoriale (quadro conoscitivo)	
A.8 – Relazione di progetto	
A.9 – Sintesi non tecnica (V.A.S.)	

B – Elaborati di analisi:

B.1 – ANALISI URBANISTICHE	
B.1.1 – Carta servizi esistenti (standard)	sc. 1:10.000
B.1.2 – P.R.G. vigente – tav. 13.1 fog. 1	sc. 1:5.000
B.1.3 – P.R.G. vigente – tav. 13.1 fog. 2	sc. 1:5.000
B.2 – GEOLOGIA	
B.2.1 – Carta geomorfologica	sc. 1:10.000
B.2.2 – Carta geolitologica	sc. 1:10.000
B.2.3 – Carta idrogeologica	sc. 1:10.000
B.2.4 – Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica	sc. 1:10.000

B.3 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	
B.3.1 – Carta dei bacini e sottobacini idrografici	sc. 1:10.000
B.3.2 – Valutazione di compatibilità idraulica	
B.4 – SETTORE PRIMARIO	
B.4.1 – Superficie Territoriale Comunale	sc. 1:10.000
B.4.2 – Copertura del Suolo Agricolo	sc. 1:10.000
B.4.3 – Superficie Agricola Utilizzata	sc. 1:10.000
B.4.4 – Aree soggette a potenziale rischio idraulico	sc. 1:10.000
B.4.5 – Aree agro-ambientalmente fragili	sc. 1:10.000
B.4.6 – Aree irrigabili	sc. 1:10.000
B.4.7 – Rete idraulica minore – Manufatti per la gestione idrica	sc. 1:10.000
B.4.8 – Caratteristiche dei suoli agricoli	sc. 1:10.000
B.4.9 – Aree vulnerabili ai nitrati	sc. 1:10.000
B.4.10 – Elementi costituenti e caratterizzanti il Paesaggio	sc. 1:10.000
B.4.11 – Allevamenti zootecnici intensivi	sc. 1:10.000
B.4.12 – Elementi produttivi strutturali	sc. 1:10.000
B.4.13 – Caratteristiche strutturali degli allevamenti. scheda per singolo allevamento	
B.4.14 – Atlante socio-economico e strutturale del settore agricolo comunale	
B.4.15 – Relazione agronomica	

C - Verbali di individuazione del confine comunale tra il Comune di Maserà di Padova e i Comuni di: Albignasego, Casalserugo, Cartura, Due Carrare, Abano Terme.

Ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. 11/04 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il primo Piano degli Interventi.

L'imminente approvazione del P.A.T. concertato con la Provincia di Padova, che ne ha condiviso obiettivi e contenuti, sottoscrivendone gli elaborati prima della sua adozione, rende opportuno avviare la progettazione della prima variante al Piano degli Interventi, allo scopo di rendere quanto prima operative le scelte strategiche del P.A.T. ritenute prioritarie dall'Amministrazione Comunale.

Il presente documento preliminare evidenzia tali priorità, le conseguenti trasformazioni urbanistiche da realizzare, nonché gli effetti attesi.

## **2. - Obiettivi e finalità della prima variante al P.I.**

La prima variante al P.I., in coerenza ed attuazione del P.A.T. e del P.A.T.I. della CO.ME.PA., dovrà individuare e disciplinare 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, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità relativamente ai seguenti temi principali:

- Individuazione di nuclei residenziali in zona agricola;
- valutazione dei vincoli relativi ad alcuni fabbricati censiti dal "Piano di tutela degli insediamenti rurali di antica origine";
- recupero fabbricati rurali non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole;
- inserimento nel P.I. dell'area di trasformabilità perequata denominata "Bertelli", mediante accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04;
- N.T.O. relative ai temi oggetto della prima variante al P.I..

Tali temi verranno sviluppati dalla variante n° 1 al P.I., con il coinvolgimento e la consultazione dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle Associazioni

portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, affinché le scelte dell'Amministrazione Comunale siano conosciute, condivise e costruite con il concorso dei cittadini.

### 3. - Dimensionamento del 1° P.I.

Il P.A.T. adottato ha quantificato come segue il fabbisogno edilizio complessivo del Comune di Maserà di Padova:

#### 3.1 Fabbisogno edilizio residenziale

Fabbisogno arretrato:

- per eliminazione delle condizioni igieniche sanitarie abitanti equivalenti 104

Fabbisogno insorgente:

- per incremento naturale della popolazione: abitanti equivalenti 1.700
  - per variazione media dei nuclei familiari: abitanti equivalenti 333
- totale abitanti equivalenti 2.137

Tenuto conto che, ai sensi dell'art. 31, comma 8 della L.R. 11/04, lo standard per abitante teorico è stato determinato in circa 280 m<sup>3</sup>/ab, in relazione all'effettivo consumo medio pari a 250 m<sup>3</sup>/ab, ne è derivato un fabbisogno complessivo di m<sup>3</sup> 580.000, comprensivo delle previsioni di P.R.G. non attuate pari a m<sup>3</sup> 174.000 circa.

#### 3.2 Fabbisogno edilizio commerciale/direzionale in zona residenziale

Dall'analisi del patrimonio edilizio esistente è emerso che all'interno delle aree residenziali esistenti, sono presenti destinazioni diverse, seppur compatibili con la residenza, in particolare commerciali e direzionali, in percentuale media del 10%; conseguentemente il fabbisogno commerciale/direzionale in zona residenziale, per il prossimo decennio è stato stimato in m<sup>3</sup> 580.000 x 10% = m<sup>3</sup> 58.000.

#### 3.3 Fabbisogno edilizio produttivo

Le zone territoriali omogenee "D" previste dal P.R.G. vigente ammontano complessivamente a m<sup>2</sup> 725.600 circa, di cui m<sup>2</sup> 401.600 e m<sup>2</sup> 324.000 circa non ancora attuate.

Coerentemente con le scelte già espresse nel P.A.T.I. della CO.ME.PA., il P.A.T. ha previsto un ampliamento del 5% delle zone D previste dal P.R.G. vigente, pari a m<sup>2</sup> 35.500, rivolto a soddisfare prioritariamente reali esigenze fisiologiche di potenziamento di aziende già insediate in zona da almeno tre anni.

Il P.A.T., inoltre, ha provveduto a disaggregare tale fabbisogno per singolo A.T.O. nei seguenti termini:

A.T.O. n° 1 – Maserà di Padova (Capoluogo)

- carico insediativo residenziale aggiuntivo: m<sup>3</sup> 360.000
- carico insediativo commerciale/direzionale aggiuntivo: m<sup>3</sup> 36.000

A.T.O. n° 2 – Bertipaglia

- carico insediativo residenziale aggiuntivo: m<sup>3</sup> 208.000
- carico insediativo commerciale/direzionale aggiuntivo: m<sup>3</sup> 20.800

A.T.O. n° 3 – Zona produttiva

- carico insediativo residenziale aggiuntivo: m<sup>3</sup> 12.000

- carico insediativo commerciale/direzionale aggiuntivo:  $m^3$  1.200
- carico insediativo produttivo aggiuntivo:  $m^2$  316.500

Il P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della L.R. 11/04, a seguito dell'approvazione del primo P.A.T. diventa, per le parti compatibili con il P.A.T., il primo Piano degli Interventi, impegnando conseguentemente una percentuale di volumetria residenziale pari a  $m^3 174.000/580.000 = 30\%$  del dimensionamento, senza alcun impegno di S.A.U. trasformabile.

Con la prima variante al Piano degli Interventi, in aggiunta alla sopracitata conferma delle previsioni del P.R.G. vigente, si ipotizza di utilizzare un'ulteriore quota del dimensionamento decennale del P.A.T. nei seguenti termini:

- individuazione di circa 30÷40 lotti residenziali all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, sulla scorta delle richieste coerenti con i criteri informativi del P.A.T.;
- individuazione di un'area soggetta a trasformazione conseguente alla definizione dell'accordo pubblico-privato Bertelli.

Complessivamente si stima una disponibilità volumetrica nella prima variante al P.I., pari a circa il 50÷60% dell'intera potenzialità edificatoria residenziale e compatibile prevista dal P.A.T. ed un consumo di S.A.U. pari a circa il 65% di quella complessiva.

## **5. - Compatibilità dei temi progettuali del P.I. con il P.A.T.**

La variante al P.I. affronta i temi progettuali e obiettivi delineati al precedente punto 2 nel rispetto delle previsioni del P.A.T., in particolare della sostenibilità delle trasformazioni territoriali.

### **5.1 Nuclei residenziali in ambito agricolo**

La variante al P.I. individuerà i nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T., definendo con apposita puntuale schedatura e nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 20.3 delle N.T. del P.A.T., le modalità di intervento, destinazioni d'uso, parametri edificatori.

In particolare la disciplina dei "nuclei residenziali in ambito agricolo" dovrà prevedere:

- limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione del P.I., risultino di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria di  $m^3 500$  per una variazione della volumetria residenziale complessiva del singolo nucleo, esistente alla data di adozione del P.A.T., non superiore al 25%, al netto degli ampliamenti degli edifici residenziali esistenti, ammissibili fino a  $m^3 800$  ciascuno, compreso l'esistente.

### **5.2 Valutazione dei vincoli relativi a fabbricati censiti dal "Piano di tutela degli insediamenti rurali di antica origine"**

La prima variante al P.I. approfondirà la classificazione dei fabbricati censiti dal “Piano di tutela degli insediamenti rurali di antica origine” ed in particolare i relativi gradi di intervento, superfici pertinenziali e contesti figurativi.

### **5.3 Recupero dei fabbricati non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola**

Coerentemente con la lettera c) dell’art. 27.4 del P.A.T., il P.I. disciplina le destinazioni d’uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole.

A tale scopo, con apposito avviso pubblico e relative linee guida, verrà offerta ai proprietari di edifici con tali caratteristiche, ubicati in zona agricola, di segnalarli all’Amministrazione Comunale, proponendone il cambio di destinazione d’uso, che comunque dovrà essere compatibile con il contesto agricolo.

### **5.4 Proposta di accordo pubblico-privato “Bertelli” ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/04**

In sede di P.I. viene analizzata la convenienza pubblica e la compatibilità urbanistica, in relazione alle scelte strategiche del P.A.T. della proposta di accordo di pianificazione, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/04 presentata dalla ditta Bertelli.

IL SINDACO

Dott. Nicola De Paoli