



Elab. 01
Relazione Illustrativa

DATA

11.07.2019

ADOZIONE

D.C.C. n..... del

APPROVAZIONE

D.C.C. n..... del

IL SINDACO

Filippo GIACINTI

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Valentina LUISE

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Roberto BUSON

IL RESPONSABILE SETTORE 5

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Arch. Lorenzo GRIGGIO

PROGETTISTI

Urb. Fabio ROMAN

Urb. Enrico IOPPOLO

Cap_1. Introduzione

Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica il Piano degli Interventi è lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti (I.E.D) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato.

In altri termini il Piano degli Interventi:

- a) rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio, approvato ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004;
- b) si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- c) si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- d) si attua per mezzo di:
 - Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
 - Opere Pubbliche (O.O.PP.);
 - atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della L.R. 11/2004.

Nello schema che segue sono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC.



Il PI ha una valenza quinquennale; è detto, infatti, anche il “Piano del Sindaco” e può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nella visione generale del PAT.

I presupposti per la Variante n.12 al Piano degli Interventi

I presupposti di partenza per la redazione della Var 12 al Piano degli Interventi si ritrovano nella verticalità data dalla LR 11/2004 e dall'attuazione degli obiettivi e delle strategie del Piano di Assetto del Territorio Comunale.

Gli stessi obiettivi possono essere raggruppati in tre sommarie tematiche, come di seguito riportate, relative a:

a) Dimensione sociale e della città pubblica - La stabilità dei fenomeni demografici che caratterizza (anche) il Comune di Albignasego non determina l'automatica conferma della richiesta di servizi e infrastrutture. Le domande ed i bisogni espressi dalla popolazione aumentano, si diversificano e diventano sempre più complessi, anche se non sempre chiari e consapevoli. Le amministrazioni comunali per fornire adeguate risposte a tali questioni devono continuamente aggiornare e conformare i propri strumenti di programmazione e pianificazione pur coscienti dei limiti posti dalla coerenza con il bilancio comunale e la programmazione triennale delle opere pubbliche (vedi articolo 17 della Legge Regionale n. 11/2004).

La qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico. L'Amministrazione Comunale svolge prioritariamente la propria azione, in maniera diretta o con l'ausilio delle parti private, sugli spazi di uso comune per i quali persegue un diverso e migliore assetto anche attraverso l'utilizzo degli istituti degli accordi pubblico privati previsti dalla normativa nazionale e declinati nell'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004. Tale azione si dispiega attraverso una molteplicità di possibili interventi che spaziano dalle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, verde, percorsi ciclopedonali, sicurezza degli attraversamenti stradali, etc) a quelle secondarie che hanno un riverbero sull'intero territorio comunale (piazza pubblica, parco pubblico, etc.).

b) Dimensione urbana e residenziale - Il centro di Albignasego si presenta con un tessuto caratterizzato da piazze vuote, alcune parti occupate da edifici - scintille

altre minori con fabbricati ad uso produttivo oramai dismessi o in fase di dismissione. Pur trattandosi di un tessuto con impianto storico riconoscibile gli spazi di intervento sono importanti sia per estensione che ubicazione tuttavia l'azione pubblica è inevitabilmente condizionata dal regime dei suoli di proprietà prevalentemente privata. I possibili interventi finalizzati al consolidamento delle funzioni urbane di natura residenziale (e dei servizi collegati) deve necessariamente utilizzare l'ampio bagaglio di istituti messi a disposizione dalla Legge Urbanistica Regionale articolati nel credito edilizio (e riqualificazione ambientale), nella compensazione e perequazione urbanistica. Sarà compito del PI definire e quantificare le azioni di riequilibrio e ricucitura, attraverso l'edificazione finalizzata al riordino urbano e alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione o alla riqualificazione di quelle esistenti.

c) Dimensione economica e di sviluppo - I centri abitati, in particolare nelle parti centrali, vivono e funzionano grazie all'eterogeneità delle funzioni in esso presenti, condizione che si contrappone ad un approccio specialistico delle destinazioni d'uso pratico all'interno dei progetti proposti dagli strumenti urbanistici di livello generale. Si tratta di passare da un principio di sviluppo basato sul concetto di "zonizzazione", ad una idea della città basata su legami nuovi e trasversali tra le diverse funzioni. Lo sviluppo nel tempo di azioni progettuali così orientato permette nel medio periodo di valorizzare anche il tessuto economico presente nella città verso funzioni terziarie private, attività commerciali di vicinato, servizio pubblici o di interesse pubblico, artigianato di servizio.

Si tratta di far convivere simultaneamente all'interno di una logica plurifunzionale la vita pubblica, sociale e lavorativa e quella privata acquistando

nuove conformazioni, legate ai nuovi modi di usare lo spazio alla scala urbana. Il Piano che verrà dovrà essere portatore anche di obiettivi di valorizzazione economica della comunità sia immediati, attraverso i lavori di realizzazione degli interventi edilizi ed infrastrutturali, che successivi di medio periodo rafforzando e implementando le attività pubbliche e private presenti nel centro cittadino con i conseguenti volani occupazione e attività economiche.

Cap_2. Obiettivi e temi della Var 12 PI

Gli Obiettivi della Var 12 PI

La Variante 12 è attuativa del tema delle **Varianti Verdi**, ovvero delle richieste pervenute in merito al bando pubblicato annualmente, e per le quali viene valutata la possibilità di riclassificazione.

L'applicazione della procedura di Variante Verde (art. 4 della L.R. 4/2015) prevede lo stralcio delle possibilità edificatorie (e quindi di volumetrie teoriche), rendendo inedificabili aree attualmente dotate di potenzialità edificatoria ai sensi del Piano urbanistico vigente, mantenendo quindi lo stato attuale dei luoghi senza la previsione di alcun intervento.

La "Variante verde" si inserisce all'interno di un più ampio processo di "rigenerazione" culturale che ha rovesciato la logica di sviluppo delle città negli ultimi decenni, ponendo in primo piano alcuni obiettivi comuni riconosciuti anche su scala europea, come il contenimento del consumo del suolo, la valorizzazione del territorio inedificato e la rigenerazione urbana.

La rimozione della possibilità edificatoria "genera" impatti positivi sul mantenimento ambientale del suolo e di tutta la varietà di funzioni e diservizi che il suolo normalmente fornisce agli esseri umani e agli ecosistemi e consente di tutelare tale risorsa dalla minaccia di "impermeabilizzazione (sealing)".

Secondo quanto riportato nella Comunicazione n. 231 del 22 settembre 2016 della Commissione delle Comunità Europee "Strategia tematica per la protezione del suolo" [...] Visti i tempi estremamente lunghi di formazione del suolo, si può ritenere che esso sia una risorsa sostanzialmente non rinnovabile.

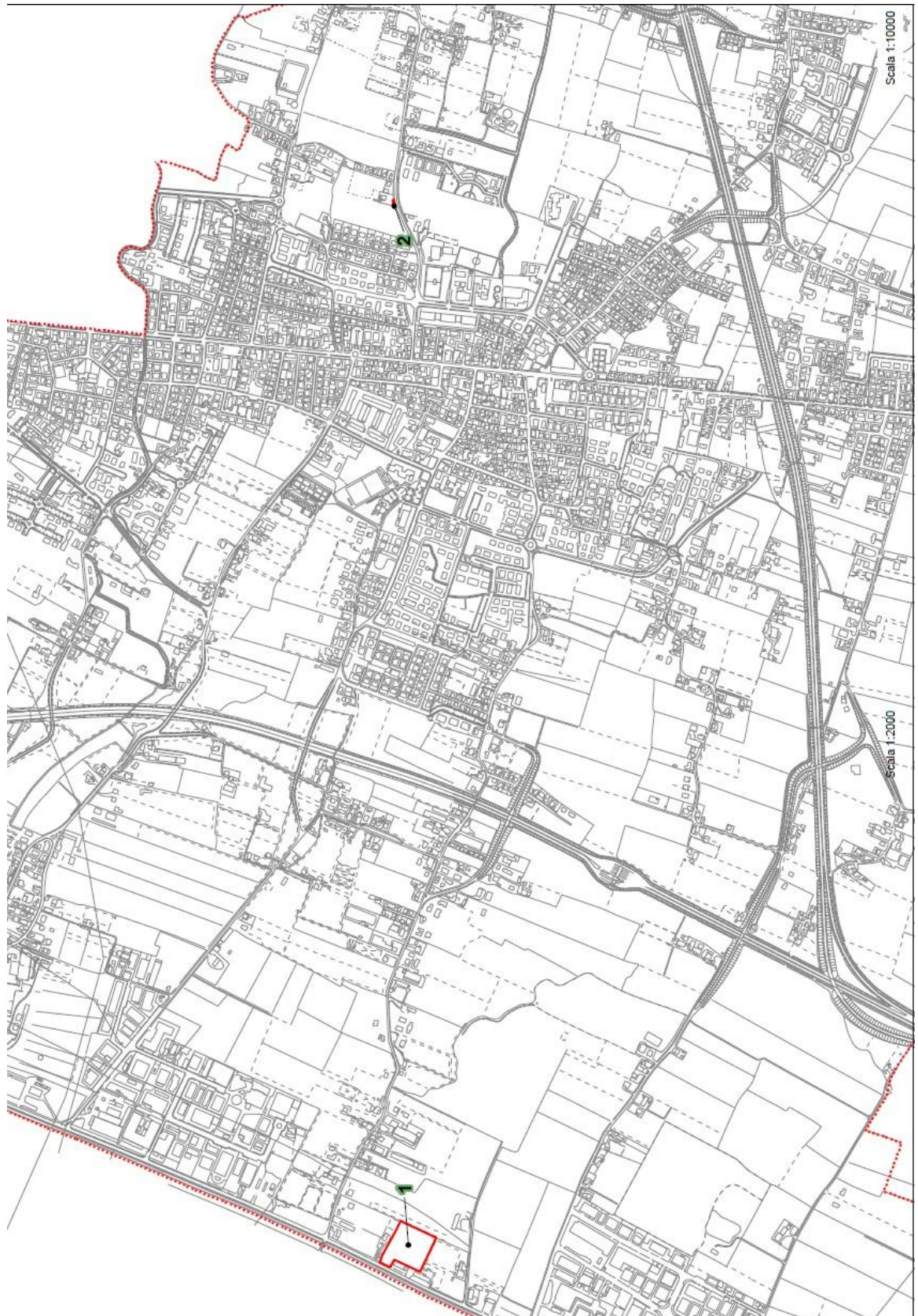
Il suolo ci fornisce cibo, biomassa e materie prime; funge da piattaforma per lo svolgimento delle attività umane; è un elemento del paesaggio e del patrimonio culturale e svolge un ruolo fondamentale come habitat e pool genico. Nel suolo vengono stoccate, filtrate e trasformate molte sostanze, tra le quali l'acqua, i nutrienti e il carbonio: in effetti, con le 1 500 gigatonnellate di carbonio che immagazzina, è il principale deposito del pianeta. Per l'importanza che rivestono sotto il profilo socioeconomico e ambientale, tutte queste funzioni devono pertanto essere tutelate".

Tale percorso si innesta e da continuità alla struttura e alla forma del Piano avviata con la Var.01 e successive varianti al Piano degli Interventi, di cui costituisce continuità e complemento.

Le aree della Var 12 PI

Si riporta di seguito il cosiddetto "racconto urbanistico" della Variante 12 (a carattere puntuale) al Piano degli Interventi comunale, ovvero il PRG successivamente all'approvazione del PAT.

Si riportano di seguito le aree (e relative richieste) di procedimento di Variante Verde valutate e attuate dal Piano, evidenziando che in risposta all'avviso pubblico sono pervenute n.2 richieste di Varianti Verdi, così distribuite nel territorio comunale.



Area n.01

Loc. Albignasego

Foglio n. 13 Mapp. 39-49-74 Superficie

Territoriale 13.000mqcirca

Zto PI vigente – D.3 di espansione – sottozona D.3.2

D.4 produttiva mista di ristrutturazione - sottozona D.4.1

Inquadramento

La richiesta considerata, sita in località Albignasego, in area all'oggi privi di qualsiasi edificazione ed attualmente incolta.

L'ambito è dal punto di vista urbanistico così classificato:

- a. parzialmente azionato a Zto D.3 di espansione – Sottozona Zto D.3.2; questa si pone come parte di un Piano Particolareggiato, mai attuato e confermato dal Piano vigente, di cui costituisce spazio di margine e ininfluente dal punto di vista attuativo, anche in quanto non è interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione o infrastrutturali;
- b. parzialmente azionato a Zto D.4 produttiva mista di ristrutturazione – Sottozona D.4.1.





Valutazione

Con riferimento alla LR 4/2015 e relativi regolamenti attuativi, il Piano: ritiene di non riclassificare l'area complessiva individuata in quanto parte (parzialmente) di uno strumento attuativo, per la quale è richiesta l'adesione di tutti i proprietari partecipanti allo strumento attuativo, e altresì in quanto si evidenzia che tale riclassificazione, seppur di margine, andrebbe a generare una interruzione della continuità morfologica dell'ambito di intervento del Piano Particolareggiato e del tessuto insediativo complessivo, compromettendo anche i diritti edificatori degli altri proprietari di aree all'interno dello stesso, pregiudicando così conseguentemente l'attuabilità delle sue previsioni complessive.

Area n.02

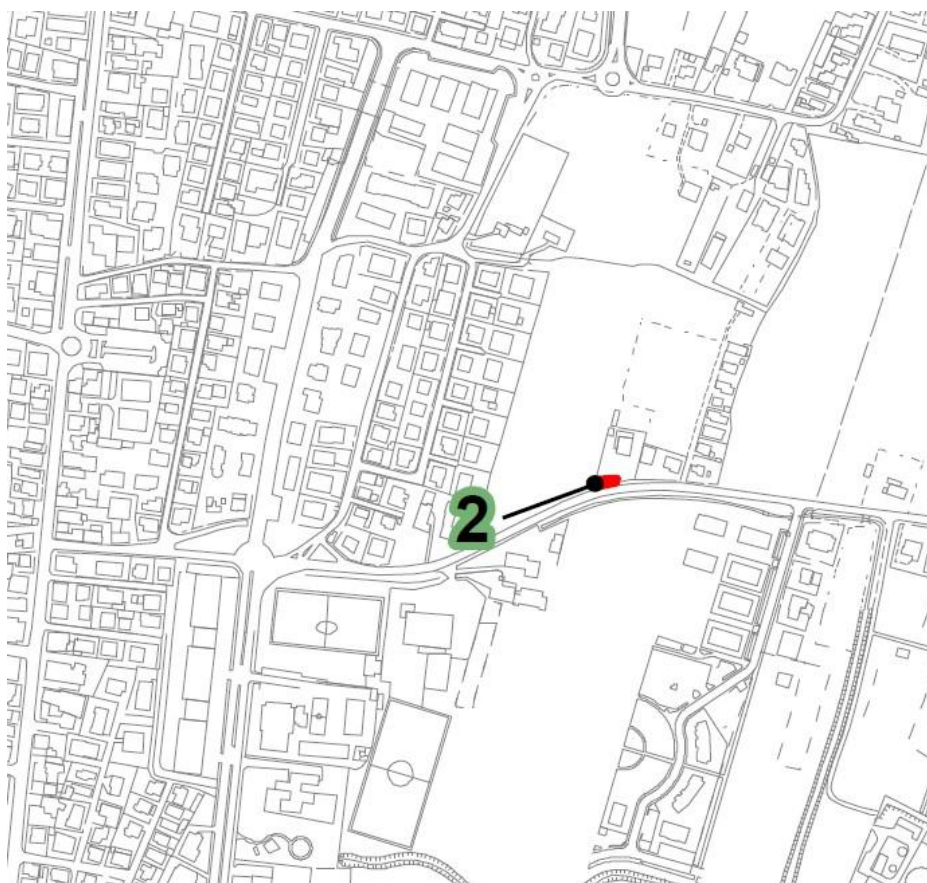
Loc. Albignasego – Via Torino

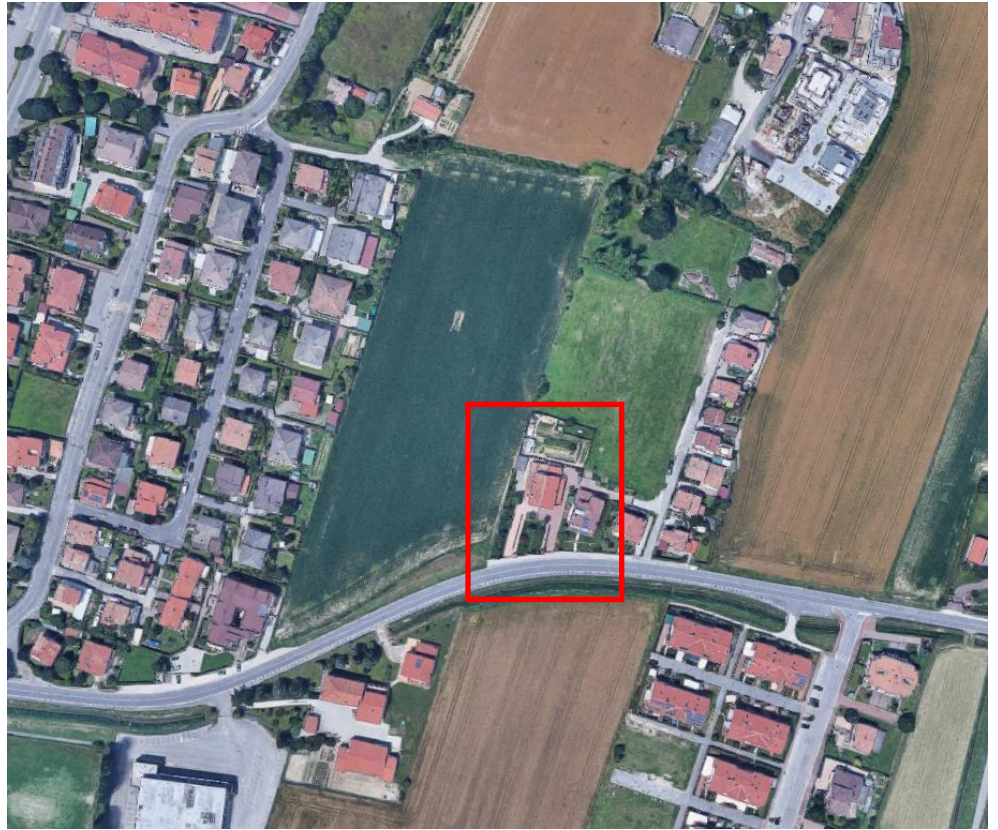
Foglio n. 6 Mapp. 2010-2011

ZtoPI vigente – C1/42

Inquadramento

La richiesta considerata, sita in località Albignasego, in Via Torino, richiede la riclassificazione di una porzione di area posta in Zto C1/42, lungo strada, utilizzata da più di vent'anni entro un'area recintata interna al lotto di pertinenza esistente.





Valutazione

Con riferimento alla LR 4/2015 e relativi regolamenti attuativi, il Piano riclassifica l'area considerata come Zto a Verde Privato.