



COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI

Piano degli Interventi

Sindaco:
dott. Gery BORATTO

Segretario Comunale:
dott. Giuseppe BORTOLINI

Progettista
arch. Giuseppe CAPPOCHIN



**Variante
N° 3: Centro
storico del
capoluogo**

ELABORATO

12.2

Relazione Programmatica

Elaborato: adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 18 giugno 2011
aggiornato a seguito dell'approvazione del Consiglio Comunale con Deliberazione
n° 41 del 22 dicembre 2011



GIUSEPPE CAPPOCHIN ATELIER architettura-pianificazione territoriale e urbanistica
I - 35030 Selvazzano Dentro - PD Via Vegri, 33/a tel. 049 - 8 055 642 fax 049 - 8 056 891 - e-mail: atelier@cappochin.com / www.cappochin.com

INDICE

1. - Premessa	3
1.1 La L.R. 11/04	3
1.2 La pianificazione comunale	3
1.2.1 Il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.)	3
1.2.2 Il Piano degli Interventi (P.I.)	4
2. - Il Documento del Sindaco	4
3. - Il percorso di redazione della variante al P.I.	4
4. - Elaborati della variante al P.I.	5
5. - Il progetto della variante al Piano degli Interventi	6
5.1 Introduzione – Principio di equità	6
5.2 Dimensionamento residenziale della variante al P.I.	6
5.3 Superficie agricola trasformata (S.A.T.)	7
5.4 Sistema della residenza	7
5.4.1 Z.T.O. A1 – Centri storici e beni culturali	7

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE N° 3

RELAZIONE PROGRAMMATICA

1. - Premessa

1.1 La L.R. 11/04

La legge regionale 23 aprile 2004 n° 11 “Norme per il governo del territorio” con i relativi atti di indirizzo, ha avviato un radicale processo di cambiamento e di innovazione che riguarda sia le modalità e le procedure della pianificazione del territorio, sia le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche-territoriali.

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

1.2 La pianificazione comunale

1.2.1 Il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.)

Il P.A.T. del Comune di S. Martino di Lupari si colloca in un più ampio progetto di pianificazione che ha visto protagonista il Comune nel processo di innovazione avviato con l’entrata in vigore della L.R. 11/04, chiamato ad abbandonare progressivamente il proprio strumento urbanistico generale a favore di una strumentazione più snella e flessibile (P.A.T. / P.I.), adatta a regolamentare con più efficienza ed efficacia, la gestione dell’uso del territorio.

Il Comune di S. Martino di Lupari ha avviato tale percorso attraverso l’elaborazione del P.A.T. comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 61 in data 15 dicembre 2008.

La Conferenza dei Servizi decisoria ha approvato il P.A.T. in date 4 giugno 2009 e 7 ottobre 2009, successivamente ratificato con deliberazione di G.R. n° 4005 in data 22 dicembre 2009.

1.2.2 Il Piano degli Interventi (P.I.)

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 P.I..

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche adottato, nonché con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o a 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 P.U.A. 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.

Come previsto dall’art. 17 della L.R. 11/04, il P.I. assegna ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T. per ogni singolo A.T.O..

2. - Il Documento del Sindaco

Il Sindaco, in conformità al 1° comma dell’art. 18 della L.R. 11/04, ha predisposto il “Documento programmatico preliminare”.

In tale documento sono contenuti i principali obiettivi e finalità del P.I., in particolare la salvaguardia e la valorizzazione dei centri storici.

3. - Il percorso di redazione della variante al P.I.

Il percorso che ha portato alla redazione della variante al P.I. è articolato nelle seguenti fasi:

1^A FASE – Elaborazione del Documento del Sindaco e illustrazione dello stesso al Consiglio Comunale

L’elaborazione della variante al P.I. ha avuto inizio con la predisposizione da parte del Sindaco del “Documento Programmatico Preliminare” i cui obiettivi sono riportati al precedente punto 2.

2^A FASE – Redazione e divulgazione dell’avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordi pubblici-privati

Con deliberazione della Giunta Comunale sono stati approvati l’avviso pubblico e relative linee guida per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato finalizzate alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare in sede di P.I. interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione.

Tale avviso è stato divulgato a partire dal 28 giugno 2010 per un periodo di giorni 60, mediante procedura ad evidenza pubblica, allo scopo di garantire la massima trasparenza ed equità nei confronti dei cittadini.

3^A FASE – Aggiornamento del quadro conoscitivo e confronto con enti-associazioni economiche e sociali e con la popolazione

Il quadro conoscitivo utilizzato per la redazione della variante al P.I. è quello del P.A.T., aggiornato con le specifiche informazioni necessarie per la redazione della variante al P.I., con particolare riguardo al patrimonio culturale architettonico, ai beni materiali e alla pianificazione e vincoli.

Contestualmente all'attività di aggiornamento del quadro conoscitivo e della divulgazione degli avvisi pubblici, l'Amministrazione Comunale ha avviato il confronto con le Associazioni economiche e sociali interessate, con la cittadinanza ed i professionisti.

4^A FASE – Elaborazione della variante al P.I.

L'elaborazione del P.I. è stata effettuata tenendo conto:

- che il P.R.G. vigente, con l'approvazione del P.A.T. ha acquisito l'efficacia del P.I. per le parti non in contrasto con il P.A.T.;
- che la variante al P.I. ha il non facile compito, considerata l'attuale fase sperimentale e l'assenza di esaurienti atti di indirizzo, di attuare una nuova pianificazione operativa attraverso una complessa azione di intervento, mediante un approccio di transizione progressivo ed equilibrato di mediazione tra le innovazioni introdotte dalla nuova L.U.R. e le previsioni non ancora attuate dal P.R.G. non in contrasto con il P.A.T.;
- dello stato di fatto, non solo sotto il profilo meramente conoscitivo, ma, soprattutto, quale elemento propedeutico per una corretta progettazione urbanistica operativa;
- dei contributi dei cittadini, enti e associazioni, nonché delle specifiche proposte di accordi pubblici-privati, e richieste dei cittadini sui temi sollecitati dall'Amministrazione Comunale, mediante procedure ad evidenza pubblica;
- dell'articolato e innovativo quadro normativo del P.A.T. e del P.I. e del rapporto ambientale del P.A.T..

5^A FASE – Adozione e approvazione della variante al P.I.

La variante al P.I. è adottata dal Consiglio Comunale e, entro otto giorni dall'adozione, è depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse e approva il Piano.

Copia integrale della variante al P.I. approvata è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

La variante al P.I. diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune.

4. - Elaborati della variante al P.I.

La variante al P.I. è formata dai seguenti elaborati:

- | | |
|--|-------------|
| Elab. 01 – Tav. 1 - Centro storico – Capoluogo | sc. 1:1.000 |
| Elab. 02 – Relazione programmatica | |
| Elab. 03 – Norme Tecniche Operative | |

Elab. 04 – Atto unilaterale d'obbligo

Elab. 05 – Quadro conoscitivo - Banche dati alfanumeriche e vettoriali

5. - Il progetto della variante al Piano degli Interventi

5.1 Introduzione – Principio di equità

Le norme per il governo del territorio introdotte dalla L.R. 11/04 e fatte proprie dal P.A.T. e dal P.I. del Comune di S. Martino di Lupari, contengono il principio fondamentale della conservazione, valorizzazione e gestione delle risorse territoriali e ambientali e nel contempo quello della valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali dello sviluppo nell'interesse delle popolazioni attuali e future coinvolte dal Piano.

Ciò si esplica attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica, intesa come definizione dei criteri e dei modi per ottenere l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri conseguenti alla urbanizzazione del territorio, tra i proprietari delle aree e degli immobili posti nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, anche attraverso la realizzazione di dotazioni territoriali e standard urbanistici e servizi.

L'istituto della "perequazione urbanistica", insieme a quello della "compensazione", favoriscono l'attuazione del principio di equità nella trasformazione del territorio e di attribuzione, con finalità virtuose, dei diritti edificatori ai privati, all'interno di un sistema di regole codificate a priori dal P.A.T. e dal P.I.

In questo quadro il P.R.C. di S. Martino di Lupari affronta in forma adeguata il tema della riserva pubblica di una quota del plu-svalore conseguente alle trasformazioni urbanistiche e delle compensazioni nelle operazioni di rigenerazione e riqualificazione urbana.

A ciò consegue l'obbligo, in tutti gli interventi sia di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione da sottoporre a P.U.A., che di individuazione di lotti edificabili, di trasferire al pubblico una quota del plus-valore economico conseguito a seguito delle trasformazioni attuate dai soggetti privati.

D'altra parte, la recente sentenza dalla Corte Costituzionale – che ha dichiarato illegittimo per gli espropri un indennizzo inferiore ai valori di mercato – ha reso ancor più difficile, in ragione degli insorgenti costi che inevitabilmente si riversano sui cittadini, la realizzazione della parte collettiva e pubblica delle previsioni urbanistiche, le cosiddette "dotazioni territoriali".

La sentenza rende conseguentemente ineludibile l'utilizzo generalizzato della perequazione urbanistica, quale strumento per permette di realizzare, una volta approvata la variante al P.I., le dotazioni territoriali contestualmente alle trasformazioni urbane, mettendone a carico parte dei costi ai soggetti economico-imprenditoriali attuatori delle previsioni pianificatorie.

5.2 Dimensionamento residenziale della variante al P.I.

A fronte di un consumo medio pro-capite di volume residenziale, comprensivo anche dei fabbricati in costruzione e di quelli attualmente non utilizzati, calcolato in 308 m³/ab, è stato utilizzato, come previsto dal P.A.T., un parametro di 300 m³/ab, mentre per il calcolo della dotazione di aree a standard è stato adottato il parametro previsto dalla L.R. 11/04, art. 31 comma 8 pari a 150 m³/ab lordo, corrispondente a 120 m³/ab. di volume netto.

Il documento del Sindaco ha previsto di impegnare con la variante al P.I. n° 3 una potenzialità edificatoria non superiore al 90% del fabbisogno complessivo, allo scopo di:

- favorire attraverso procedure ad evidenza pubblica l'attuazione, anche con risorse private, del piano triennale delle opere pubbliche e l'acquisizione di aree per l'utilizzo dei crediti edilizi;
- calmierare i prezzi di mercato garantendo un'offerta in grado di soddisfare con ampio margine la domanda.

La presente variante parziale prevede un incremento residenziale aggiuntivo di m³ 700 rispetto al dimensionamento della variante parziale n° 2 come di seguito riepilogato:

	Variante n° 2 carico insediativo	Variante n° 3 carico insediativo	Totale
A.T.O. n° 1	73.079	-	73.079
A.T.O. n° 2	-	-	-
A.T.O. n° 3	181.547	700	182.247
A.T.O. n° 4	63.996	-	63.996
A.T.O. n° 5	63.865	-	63.865
A.T.O. n° 6	35.878	-	35.878
	418.365	700	419.065

5.3 Superficie agricola trasformata (S.A.T.)

La presente variante al P.I. per il centro storico del Capoluogo, non prevede nessuna trasformazione di S.A.U..

5.4 Sistema della residenza

La variante al P.I. classifica come segue le zone residenziali:

- Z.T.O. A1 – Centri storici e beni culturali

5.4.1 Z.T.O. A1 – Centri storici e beni culturali

Per la disciplina del centro storico di San Martino è stato attribuito a ciascun manufatto, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/04, la caratteristica tipologica di riferimento tra quella determinata dal P.A.T., nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio e destinazioni d'uso ammissibili, da ricondurre a funzioni prevalentemente residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, commerciali, direzionali e comunque compatibili con la struttura insediativa presente.

Allo scopo di favorire la riqualificazione dei centri storici possono essere attivati accordi pubblici privati finalizzati alla demolizione delle opere incongrue o superfetazioni incongrue quali, ad esempio, box in lamiera, tettoie, baracche, ecc., all'eliminazione di elementi di degrado e alla realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, consentendo ai proprietari di edifici con grado "tutti gli interventi", privi di qualsiasi caratteristica storico-architettonica, di recuperare, previa demolizione dell'esistente, adeguata capacità edificatoria nella forma del credito edilizio, in loco o in altra sede appropriata esterna al centro storico, ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene demolendo, o anche di terzi cessionari.

La misura del credito edilizio, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da demolire, maggiorato dell'onere per il miglioramento della qualità urbana ed il valore unitario di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito, con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo, incrementato di una percentuale fino ad un massimo del 40%.

Le N.T.O. e il repertorio normativo precisano i modi di intervento relativi sia all'edilizia esistente che alla nuova edificazione.

E' sostanzialmente una la proposta selezionata con apposito atto unilaterale d'obbligo, completo di polizza fidejussoria a favore del Comune di importo corrispondente al 100% della quota di plusvalore a favore del Comune, come si evince dal prospetto che segue:

n°	Ditta proponente	Individuazione sul P.I.	Consistenza		Quota 50% Plusvalore al Comune €
			Sup. fond. m ²	Volume m ³	
1	Cattapan Umberta	A1/17	1.017	700	40.745,00

La proposta farà parte integrante della variante al P.I. ed è soggetta, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, al medesimo iter di formazione.

S. Martino di Lupari, dicembre 2011

Il Progettista
Giuseppe Cappochin architetto