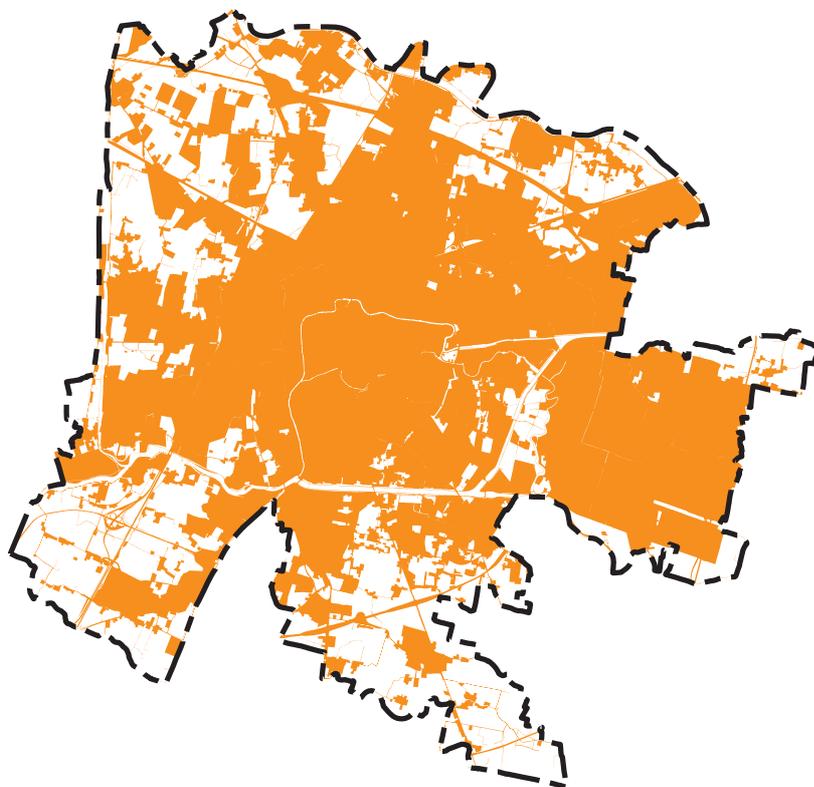




INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

ai sensi art.2 comma 1 lett.e), art.4 comma 5, art.13 comma 9 L.R. n.14 del 06/06/2017

RELAZIONE



**SETTORE URBANISTICA
E SERVIZI CATASTALI**

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

ai sensi art.2 comma 1 lettera e), art.4 comma 5, art. 13 comma 9 L.R. n.14 del 06/06/2017

Contenuti

In merito ai contenuti dell'elaborato che individua gli "ambiti di urbanizzazione consolidata", la legge 14/2017 ne indica le rappresentazioni attraverso quanto stabilito dagli articoli 2 e 12:

- l'art. 2, comma 1, alla lettera e) definisce gli "ambiti di urbanizzazione consolidata: l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) ai sensi dell'art. 13, comma 1 lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11";
- l'articolo 12 "Disposizioni finali", stabilisce che "...sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta Regionale... lettera c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico."

- l'art. 13 tratta delle disposizioni transitorie, che fanno salvi i procedimenti in corso precisati al punto 5 dello stesso articolo e, tra questi, alla lettera b) "nel caso dei Piani Urbanistici Attuativi, i procedimenti già avviati con la presentazione ai Comuni della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'art. 19, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11. Sono comunque fatti salvi i Piani Urbanistici Attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento". Nonché al punto 6 dello stesso articolo: "Sono, altresì, fatti salvi gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 della Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia già stata deliberata dalla Giunta o dal Consiglio Comunale la dichiarazione di interesse pubblico..."

In merito ai rapporti con il P.A.T., la Legge 14/2017 stabilisce che gli "ambiti di urbanizzazione consolidata" possono non coincidere "con quelli dello strumento di programmazione approvato dal Consiglio Comunale...", ed all'art. 13 punto 9 indica che l'approvazione degli ambiti può essere effettuata dalla Giunta Comunale, salva la possibilità che detti ambiti siano confermati o rettificati da parte Consiglio Comunale, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale, dopo le decisioni assunte dalla Giunta Regionale.

In osservanza del combinato disposto dagli articoli 2 e 12 della Legge Regionale 14/2017 sul "Contenimento del Consumo di suolo", l'Amministrazione ha incluso "negli ambiti di urbanizzazione consolidata" così come definiti dall'art. 2, comma 1, lettera e), anche le "aree libere intercluse" coincidenti con i "lotti interclusi" e le aree di completamento, entrambi direttamente edificabili con permesso di costruire, perché già urbanizzati.

Gli ambiti di urbanizzazione consolidati sono rappresentati con un'unica grafia, in colore arancione.

Al loro interno, peraltro, si trovano anche aree verdi pubbliche, corridoi ecologici e zone agricole che, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a), sono definiti superficie naturale e seminaturale, nonché tutte le aree pubbliche per servizi ed attrezzature collettive di proprietà pubblica, anche se diversa dal Comune di Padova, già attuate o in fase di attuazione. Sono esclusi dalla perimetrazione i corsi d'acqua principali, ancorché i canali artificiali possano essere considerati come opere infrastrutturali esistenti.

Nella scheda informativa "*Allegato A*" di cui all'art.4 comma 5) della legge, vengono richieste

informazioni sulla "capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente", intendendo con questo il Piano di Assetto del Territorio vigente, in merito al quale è opportuno precisare che, al fine di soddisfare il fabbisogno previsto, la potenzialità edificatoria è stata così calcolata:

1. volume residuo dato dalla potenzialità edificatoria del P.R.G. ora P.I. non ancora utilizzata pari a mc. 2.607.892 su aree libere prevalentemente inserite all'interno di ambiti già edificati, per una superficie di circa mq. 5.415.340. E' opportuno sottolineare che la disciplina urbanistica di tali aree prevede la cessione al comune di almeno il 70% della superficie complessiva di aree libere, e pertanto una superficie effettivamente occupata di mq. 1.543.602 (30% di mq. 5.415.340).
2. volume aggiuntivo previsto dal P.A.T. di mc. 2.084.232 e composto da mc. 800.000 per incentivi alla rigenerazione e compensazione. Per tale quota di volumetria è stimabile prudenzialmente un consumo di suolo, sia pure in misura ridotta. Il volume di espansione di mc. 1.284.232 è suddiviso in volume destinato all'edilizia pubblica (mc. 894808) e volume destinato allo sviluppo privato (mc. 389424). Al fine di definire la superficie di suolo interessato che questi comportano, come da indicazioni del sito web regionale, sono stati applicati gli indici delle analoghe aree già previste dal P.I. vigente e quindi:
 - alle aree pubbliche l'indice di 1,5 mc/mq., definendo una superficie di mq. 596.538 (mc. 894.808/ 1,5);
 - alle aree private l'indice medio delle zone di perequazione pari a 0,20 mc./mq., definendo quindi una superficie di mq. 1.947.820 (mc. 389.424 / 0,20). Considerando di applicare anche a queste aree la stessa normativa delle zone di perequazione con la cessione del 70% dell'area libera, la superficie effettivamente occupata è stimata pari a mq. 584.136 (30% di 1.947.820).

I dati della *scheda A* riportano la superficie lorda delle utilizzazioni residenziali pari a mq.8.237.993. di cui quella effettivamente trasformata o interessata da procedimenti in corso è pari a mq. 2.138.879.

Per quanto riguarda la superficie residenziale trasformata o interessata da procedimenti in corso, pari ad una superficie lorda di mq. 2.138.879, quella effettivamente occupata è pari a circa il

30%, e quindi a mq.641.663, mentre il restante 70%, pari a circa mq. 1.497.216, è area libera già acquisita e o in fase di acquisizione al patrimonio comunale.

In merito alla destinazione produttiva, questa corrisponde alla potenzialità di sviluppo indicata dal P.A.T.I. delle Comunità Metropolitana di Padova e come tale è stato stabilito che corrisponde allo sviluppo produttivo dei sedici comuni interessati.

IN CASO DI DIFFORMITA' FRA PLANIMETRIA ALLEGATA E RELAZIONE PREVALGONO
LE INDICAZIONI DI QUEST'ULTIMA

Conclusioni

La rappresentazione grafica degli "ambiti di urbanizzazione consolidata" risulta quindi conforme a quanto stabilito dall'art. 2 - DEFINIZIONI - lettera e) della legge regionale 14/2017.