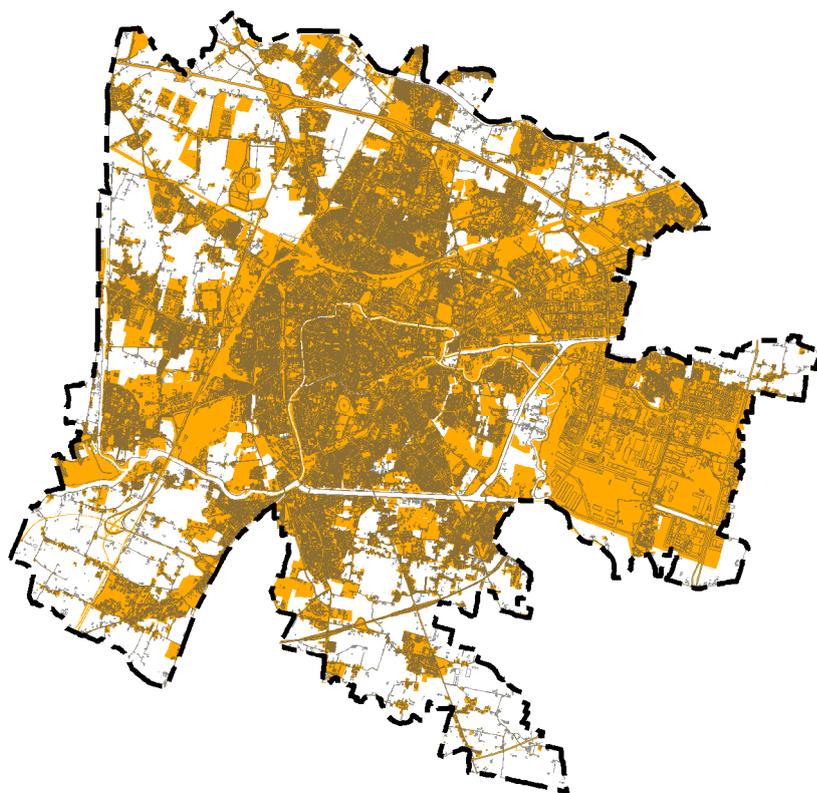




INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

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, SERVIZI CATASTALI E MOBILITA'

Capo Settore

Dott. Danilo Guarti

Progettista

Arch. Nicoletta Paiaro

Alta Specializzazione

Dott.ssa L. Zugolaro

Adempimenti conseguenti alla DGR n.668 del 15 maggio 2018

“Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017”.

PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale n.11 del 2004 *“Norme per il governo del territorio e in materia paesaggistica”* articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Padova è composto dalle seguenti disposizioni strutturali ed operative:

- PATI della Comunità Metropolitana di Padova approvato nella Conferenza di Servizi del 18.07.2011, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n.50 del 22.02.2012;
- PAT del Comune di Padova, approvato con deliberazione consigliere n.51 del 7 aprile 2009, ratificato dalla Giunta provinciale con deliberazione n.142 del 4 settembre 2014;
- adeguamento del previgente Piano Regolatore Generale (PRG) divenuto Piano degli Interventi ad avvenuta approvazione del PAT, con deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 9 maggio 2016;

Successivamente il Piano degli Interventi è stato modificato con varianti puntuali al fine di dare risposta a specifiche esigenze di governo del territorio.

ADEMPIMENTI ALLA L.R. 14/2017

Con l'entrata in vigore della legge regionale n.14/2017 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*, i Comuni erano tenuti ad individuare ed a comunicare alla Regione Veneto, entro il 25 agosto 2017, gli ambiti di urbanizzazione consolidata così come definiti dall'art.2, comma 1, lett. e), nonché compilare la scheda informativa di cui all'allegato A, della legge citata regionale, contenente in sintesi:

1. i dati generali riguardanti il territorio comunale (superficie territoriale, abitanti, classe sismica ecc.);
2. le previsioni relative alla capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente distinte nelle due destinazioni prevalenti: residenziale e produttiva;
3. lo stato di attuazione del Piano includendo anche gli interventi in corso, sempre distinguendo tra destinazioni residenziali e produttive;

4. i dati relativi alle superfici oggetto di varianti verdi di cui all'art.7 della legge regionale 16 marzo 2015 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" e superfici di aree dismesse presenti all'interno del territorio comunale";

Il Comune di Padova, con deliberazione della Giunta comunale n. 282 del 23 agosto 2017, ha approvato i sottoelencati elaborati redatti e compilati secondo le prime disposizioni emanate dalla Regione Veneto:

- Allegato A – Scheda informativa (art.4, comma 5);
- Relazione – Individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (art.2, comma 1, lett. e);
- Planimetria con individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.
- Serie in scala 1:5000 con planimetria di individuazione dei procedimenti in corso e delle aree oggetto di variante verde ai sensi della L.R. 4/2015

Gli stessi sono stati trasmessi alla Regione Veneto in data 25 agosto 2017 con nota prot. n. 0286951.

La Giunta Regionale del Veneto, con deliberazione n. 668 del 15 maggio 2018, ha provveduto ad individuare la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 e, come riportato nell'Allegato C della stessa deliberazione regionale, ha proceduto alla ripartizione della quantità massima di consumo di suolo tra i vari Comuni del Veneto, sulla scorta della deliberazione n.125/CR del 19 dicembre 2017 e del parere della Seconda Commissione Consiliare in base al quale è stato predisposto anche l'Allegato D "Determinazioni e procedure applicative";

Per quanto riguarda Padova, il Comune è risultato essere tra i 57 comuni a cui è stato chiesto di documentare il calcolo effettuato per determinare le quantità inserite nella Scheda informativa trasmessa nell'agosto 2017, ovvero di revisionare tale conteggio e di inviare i dati eventualmente corretti.

Nel contempo, quale correttivo procedurale previsto dall'Allegato D della DGR n. 668/2018, a detti Comuni è stato assegnato il valore medio della quantità di consumo di suolo dell'Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) di appartenenza, come indicato in Figura 1 dello stesso Allegato D, fino all'eventuale revisione ed invio dei dati corretti secondo quanto sopra specificato, supportati da adeguata relazione.

SCHEDA INFORMATIVA ED AGGIORNAMENTO DEI DATI

Al fine di procedere alla puntuale verifica e revisione della Scheda Informativa, in conformità con quanto riportato nel paragrafo 2 dell'Allegato B della DGR n. 668/2018, si è proceduto ad un puntuale controllo delle superfici territoriali previste complessivamente dal PAT vigente con destinazione residenziale e con destinazione produttiva e delle superfici interessate da procedimenti in corso, come di seguito illustrato.

SUPERFICIE TERRITORIALE PREVISTA DAL PAT

La verifica è stata compiuta sulla base dei dati esposti nella tabella "CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PAT" di cui al "Capitolo 6 – DIMENSIONAMENTO DEL PAT" della Relazione del Piano di Assetto del Territorio, provvedendo ad aggiornare dati relativamente alle zone insediative periurbane, alle aree incluse nel Piano PEEP ed alle zone destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica, con delle rilevazioni effettuate sul Sistema Informativo Territoriale (banche dati del PI) in uso al Settore Urbanistica.

La somma di tali superfici corrisponde alle superfici non attuate del PRG confermate dal PAT e successivamente dal PI nel 2016.

Per ottenere il totale delle superfici previste in trasformazione dal PAT vigente, alle superfici sopra identificate è stata aggiunta la quantità di SAU trasformabile prevista dal PAT.

SUPERFICIE TERRITORIALE TRASFORMATA O INTERESSATA DA PROCEDIMENTI IN CORSO

Nel contesto della superficie territoriale complessiva prevista in trasformazione dal PAT sono stati individuati gli ambiti territoriali che risultano essere interessati da procedimenti in corso (PUA approvati convenzionati e non, PUA approvati, convenzionati e collaudati). Tali superfici si suddividono in PUA su zone di perequazione integrata, su zone di perequazione ambientale ed altri interventi a destinazione mista compresi nella capacità edificatoria del PAT (IR1, IR2, ID1), oltre ad altre superfici con destinazioni modificate da provvedimenti successivi al PAT che hanno comportato trasformazione di SAU.

Tabella di dettaglio delle superfici inserite nella scheda informativa – Allegato A

SUPERFICE TERRITORIALE PREVISTA		Sup. Territoriale
Zona di espansione 4		75.130,00
Zona residenziale speciale		9.214,00
Zona insediativa periurbana		120.000,00
Zona di perequazione urbana		60.000,00
Zona di perequazione integrata		3.001.364,00
Zona di perequazione ambientale		2.158.146,00
PEEP		180.667,00
ERP		92.164,00
Tutela dello stato di fatto		351.291,00
Zona di Trasformazione Integrata IR1		39.557,00
Zona di trasformazione Integrata IR2		194.646,00

Superficie territoriale a destinazione residenziale aggiuntiva da PRG	A	6.282.179,00
---	---	--------------

Superficie territoriale a destinazione residenziale aggiuntiva da PAT (mq SAUt)	B	216.856,00
---	---	------------

Superficie territoriale prevista a destinazione residenziale (A+B)		6.499.035,00
---	--	---------------------

Zona di Trasformazione Integrata (IR1s)		16.602,00
---	--	-----------

Zona polifunzionale di trasformazione (PT1, PT3, PT4, PT s)		347.421,00
---	--	------------

Superficie territoriale prevista a destinazione produttiva	*	364.023,00
---	----------	-------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE INTERESSATA DA PROCEDIMENTI IN CORSO		Sup. Territoriale
PUA in itinere in zona di perequazione integrata		935.059,29
PUA in itinere in zona di perequazione ambientale		602.149,00
Piano approvato "IR2"		258.961,00
Altre destinazioni con trasformazione di SAU (Variante D.C.C. n.34 del 09/05/2016)		61.761,00
Superficie Territoriale interessata da procedimenti in corso a destinazione residenziale		1.857.930,29

Piano approvato "IR1s-Ponticello"		31.470,00
-----------------------------------	--	-----------

Piano approvato "PT1"		31.392,00
-----------------------	--	-----------

Piano approvato "PT2"		49.928,00
-----------------------	--	-----------

Piano in esecuzione "PT4"		55.778,00
---------------------------	--	-----------

Superficie Territoriale interessata da procedimenti in corso a destinazione produttiva		168.568,00
---	--	-------------------

* La superficie territoriale a destinazione produttiva/commerciale/direzionale non utilizzata da PRG e confermata dal P.A.T./P.A.T.I. assomma complessivamente a 659.700 mq, Di queste superfici non sono state considerate nel conteggio le zone a destinazione commerciale/direzionale oggetto di accordo di programma per la realizzazione del nuovo Polo ospedaliero di Padova Est, ammontanti a 227.527 mq, e le zone con stessa destinazione interessate dai Piani urbanistici attuativi "Ex Sidercomit - IR1s" e "PT3" collaudati in data posteriore al P.A.T.I., ammontanti a mq. 68.150

Si evidenzia che nei dati sopra riportati nella superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso non sono stati inclusi i piani urbanistici attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento di cui alla seguente tabella

Elenco PUA con delimitazioni d'ambito approvate

id_pua	Zone	stato	Provvedimento	Sup. terr.	Vol. Res.	SLP non res	Sup. Cess.
3PM01	integrata	delimitato	D.C.C. n .19/2016	20900	4815		13922
APG01	ambientale	delimitato	D.C.C. n .119/2008	88819	12674		66614,25
BAU01	dest. mista	delimitato	D.C.C. 33/2017	40681		9980	
BFG01	integrata	delimitato	D.C.C. n .1/2016	81000	23780		56836
BMB01	integrata	delimitato	D.C.C. n .70/2014	128530	32132		96397,5
BUC01	ambientale	delimitato	D.C.C. 56/2018	6150	923		4613
CSN01	integrata	delimitato	D.C.C. 70/2014	192181	45783		128192
EFB01	polif. Trasform	delimitato	D.C.C. 49/2018	220635			
GGL01	integrata	delimitato	D.C.C. 74/2013	37000	9085		26098
GRG01	ambientale	delimitato	D.C.C. 69/2014	72300	10845		54225
IDP01	integrata	delimitato	D.C.C. 18/2010	105860	60850		50940
ITR01	ambientale	delimitato	D.C.C. 11/2017	134330	20778,5		100492,5
LAU01	Z4 espans.	delimitato	D.C.C. 31/2017	6444	9666		
LUI01	integrata	delimitato	D.C.C. 32/2017	58655	15464		41058
SCN01	Z4 complet.	delimitato	D.C.C. 55/2018	7909	7314		3318
TOTALE PUA DELIMITATI				1193485	246795,5	9980	639388,25

“VARIANTI VERDI”

Relativamente alle superfici oggetto delle c.d. “Varianti verdi”, il dato è aggiornato al bando dell’anno 2018 come dalla seguente tabella di dettaglio.

Bando	Var.	Destinazione originaria	Destinazione riclassificata	Sup.
1	2015	1 Zona di completamento 4	Tutela dello stato di fatto	2.482
2	2015	2 Zona insediativa periurbana	Zona agricola - sottozona E3T	726
3	2015	3 Zona di perequazione integrata	Tutele esterne al centro storico	527
4	2015	4 Zona di perequazione integrata	Tutela dello stato di fatto	2.237
5	2016	1 Zona insediativa periurbana	Zona agricola - sottozona E3T	3.128
6	2016	2 Zona di perequazione integrata	Tutela dello stato di fatto	8.122
7	2016	3 parco imp.sportivi e attrezz.int.gen.	Tutela dello stato di fatto	2.213
8	2016	4 parco imp.sportivi e attrezz.int.gen.	Tutela dello stato di fatto	1.580
9	2016	5 Zona insediativa periurbana	Zona agricola - sottozona E3T	1.808
10	2016	6 Zona di perequazione ambientale	Tutela dello stato di fatto	971
11	2017	1 Zona di perequazione ambientale	Tutela dello stato di fatto	6.332
12	2017	2 Zona di perequazione ambientale	Tutela dello stato di fatto	5.701
13	2018	1 Accordo di pianificazione A004	Tutela dello stato di fatto	3.694
14	2018	2 Zona di perequazione integrata	Tutela dello stato di fatto	1.717
15	2018	3 Zona di perequazione integrata	Tutela dello stato di fatto	35.988
16	2018	4 Zona di perequazione integrata	Tutela dello stato di fatto	18.254
17	2018	5 Zona di perequazione integrata	Tutela dello stato di fatto	10.465
Totale				105.945

ZONE DISMESSE

In merito alle principali parti del territorio oggetto di riqualificazione e riconversione si segnalano le sotto elencate aree dismesse o oggetto di Intese:

Aree oggetto di intese		
Caserma Romagnoli – Via Chiesanuova	151.380 mq	
Caserma Prandina – Via Orsini	38.232 mq	
Caserma Piave – Riviera Paleocapa	52.752 mq	242.364 mq
Altre aree dismesse		
Ansa Borgomagno	321.700 mq	
Ex Acciaierie Venete – Via Silvio Pellico	138.667 mq	
Ex Foro Boario – Corso Australia	175.483 mq	635850 mq
		878214 mq

UTILIZZO DELLA SAU TRASFORMABILE

Infine, in relazione quanto disposto dalla DGR n.668/2018, punto 7, ossia che la quantità di consumo di suolo assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di SAU Trasformabile calcolata in sede di approvazione del PAT e considerato che *“la percentuale di SAU trasformabile è un limite alla trasformabilità di “Z.T.O. E” vigenti con caratteristiche SAU”*, si evidenzia con la successiva tabella di dettaglio che gli ambiti computati ai fini della determinazione della *“Superficie territoriale prevista dal PAT”* con destinazione prevalente residenziale derivano, quasi esclusivamente da previsioni insediative del previgente PRG, con effetti non incidenti sulla SAU Trasformabile ex art. 13 LR n. 11/2004.

Destinazioni di Piano degli interventi	Provvedimento	SAU trasformata mq
Zona di espansione 4	Conferma del PAT delle previsioni di PRG	0
Zona residenziale speciale	Conferma del PAT delle previsioni di PRG	0
Zona insediativa periurbana	Conferma del PAT delle previsioni di PRG	0
Zona di perequazione urbana	Conferma del PAT delle previsioni di PRG	0
Zona di perequazione integrata	Conferma del PAT delle previsioni di PRG	0
Zona di perequazione ambientale	Conferma del PAT delle previsioni di PRG	0
PEEP	Conferma del PAT delle previsioni di PRG	0
ERP	Conferma del PAT delle previsioni di PRG	0
Tutela dello stato di fatto	Conferma del PAT delle previsioni di PRG	0
Zona di trasformazione integrata (IR1, IR2)	Conferma del PAT delle previsioni di PRG	0
Zona polifunzionale di trasformazione (P1,PT2,PT4)	Conferma del PAT delle previsioni di PRG	0
Zona insediativa periurbana (28 lotti x 1200mq)	Variante al PI D.C.C. n.34 del 09/05/2016	33600
Zona di completamento 4	Variante al PI D.C.C. n.34 del 09/05/2016	4009
Zona di perequazione urbana	Variante al PI D.C.C. n.34 del 09/05/2016	1246
Accordi (A007+A022+A029)	Variante al PI D.C.C. n.34 del 09/05/2016	13305
Altre destinazioni (aree a servizi, tutele sdf ...)	Variante al PI D.C.C. n.34 del 09/05/2016	9601
Totale SAU trasformata		61761

ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D)

Il PATI tematico della Comunità Metropolitana di Padova, come descritto in premessa è stato approvato nel 2012 mediante procedura concertata con la Regione Veneto, Provincia di Padova e sedici Comuni facenti parte della Comunità stessa.

Con particolare riferimento agli insediamenti produttivi il Piano ha stabilito che quota parte dell'espansione delle zone produttive dei singoli Comuni fosse concentrata in un'unica area sovracomunale come ampliamento delle zone produttive dei Comuni di Padova, Saonara e Ponte S. Nicolò.

L'obiettivo di tale scelta è di *“effettuare una specifica politica comune in materia di aree per insediamenti produttivi ed aree industriali ecologiche allo scopo di promuovere una efficace riorganizzazione del sistema industriale, artigianale, commerciale e direzionale finalizzata al progressivo consolidamento di fulcri insediativi selezionati secondo requisiti di abbattimento degli impatti strutturali e infrastrutturali connessi e al controllo della dispersione delle lottizzazioni produttive e del relativo appesantimento della domanda strutturale; favorire la nascita di imprese più robuste, di reti e filiere produttive per un deciso passaggio da un modello non più sostenibile di “sviluppo senza ricerca”, all'unico modello competitivo nell'area economica globalizzata e cioè quello dello “sviluppo fondato sulla ricerca”, finalizzato a favorire lo sviluppo di produzioni e attività innovative ad alta sostenibilità ambientale e sociale”*

Per tali insediamenti il PATI ha previsto che *“ la S.A.U. trasformabile afferente all'ampliamento del “Polo produttivo di Padova”, trattandosi di interventi di rilievo sovracomunale, non viene computata ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11/04 e successive modificazioni.”*

Pertanto il futuro sviluppo della zona produttiva, della quale si conferma l'interesse sovracomunale e per la cui attuazione il PATI prevede un consumo suolo per il Comune di Padova, di mq 413.000, potrà realizzarsi attingendo alla dotazione regionale di riserva di suolo disponibile o in attuazione di “Accordi di programma per interventi di interesse regionale” di cui all'art. 11 della LR n. 14/2017”.

Sulla scorta dei dati sopra riportati si allega la scheda Informativa adeguata.