

RENDICONTAZIONE URBANISTICA

PREMESSE GENERALI

Ai sensi del DPGP 15-98/Leg dd. 14.09.2006 e s.m, Art. 3bis, i Piani Regolatori dei Comuni sono soggetti a rendicontazione urbanistica, da eseguirsi con le procedure ed i criteri di cui al Decreto stesso ed ai relativi allegati, in particolare l'allegato III che stabilisce le linee guida per l'autovalutazione degli strumenti di pianificazione territoriale, ed ai sensi inoltre dell'allegato 2 alla delibera della Giunta Provinciale n. 349 dd 26.02.2010 in cui si danno le indicazioni metodologiche per l'autovalutazione.

Il criterio generale che soggiace alle normative sopra citate è che i Piani Regolatori devono preventivamente valutare gli effetti che i Piani stessi avranno nei confronti dell'ambiente: per il principio di non duplicazione espresso nell'allegato III, per i piani soggiacenti ad altri Piani di livello superiore per cui sia già stata eseguita la valutazione richiesta, è sufficiente verificare la coerenza del piano con i criteri e gli obiettivi stabiliti a livello superiore, il tutto al fine di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni.

In particolare, si deve verificare la compatibilità con il quadro ambientale e paesaggistico del PTC (o del PUP), rappresentato dalla carta del paesaggio, dagli invarianti e dall'inquadramento strutturale

Nel caso particolare della presente variante, essa apporta al PRG delle modifiche non sostanziali, in quanto ci si limita alle tipologie di modifica previste dal comma 2 dell'articolo 39, e nello specifico prevede la trasformazione di aree edificabili in aree agricole a seguito della richiesta di privati, apporta modifiche a seguito della verifica dei vincoli preordinati all'esproprio, e modifica un errore di rappresentazione grafica a seguito dell'aggiornamento della mappa catastale. Considerato inoltre che il PRG di Nanno è stato recentemente approvato, e visto che in quella sede esso è stato verificato per la compatibilità generale e per la coerenza con il PUP, in questa sede si ritiene sufficiente verificare la coerenza dei soli elementi interessati dalle varianti suddette.

Si procederà inoltre alla verifica esplicita dei vincoli preordinati all'esproprio, ed alla verifica degli standard urbanistici.

VERIFICA DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE

Ai sensi dell'art 48 della LP 15/2015, i vincoli che assoggettano aree private a vincoli preordinati all'espropriazione hanno efficacia per dieci anni, e sono reiterabili per una volta per ulteriori cinque anni con indennizzazione del proprietario. A seguito della scadenza del vincolo il terreno diviene utilizzabile con un indice di 0.01 mc/mq.

In sede della presente variante, pertanto, si è proceduto a verificare quali previsioni urbanistiche relative ad aree a destinazione pubblica interessassero aree di proprietà privata, verificando nel contempo da quanto tempo esse siano vigenti.

La situazione è riassunta nella tabella seguente:

PROGR.	Particella	Destinazione urbanistica	NOTE	DATA INTRODUZIONE
1	p.ed 237	Attrezzature e servizi civili ed amministrativi	Portolo, ex magazzino frutta	Del. G.P. 1822 dd 30.08.2013
2	pp.ff. 552/1 - 552/3	Verde pubblico attrezzato	Zona Scuola	Del. G.P. 1822 dd 30.08.2013
3	pp.ff. 40 - 1674/2	Verde pubblico attrezzato	Parco zona nord Est	Presente al 2003
4	pp.ff. 1426/1 - 1426/4	Verde pubblico attrezzato	Portolo	Presente al 2003
5	pp.ff 674/1- 673	Centro recupero materiali	CRM presso cimitero	Presente al 2003
6	pp.ff 993 - 996 - 1007	Area per centrale elettrica	-	Inserito con variante puntuale Del G.P 2755 03.10.2010
7	p.ed 230	Parcheggio	Zona Scuola	Del. G.P. 1822 dd 30.08.2013
8	p.f. 816/6	Parcheggio	Inserito in Piano Attuativo PA1 con ultima variante	Presente al 2003

Nella tabella precedente si sono evidenziati le situazioni in cui i vincoli previsti sono presenti da più di dieci anni, e che sono quindi da considerarsi scaduti ed eventualmente da reiterare.

Considerando anche la verifica degli standard urbanistici riportata di seguito, e per le motivazioni esposte nella relazione illustrativa generale, l'Amministrazione ritiene che sia preferibile non reiterare i vincoli sopra evidenziati; pertanto, con la presente variante si procede a eliminare le previsioni scadute, destinando le aree ad altra destinazione urbanistica, che sono di area agricola di pregio per il vincolo 3, area agricola per il vincolo 4, area di pregio ed area agricola per il vincolo 5, e verde privato all'interno di piano attuativo per il vincolo 8.

La situazione finale delle aree private gravate da vincoli espropriativi diviene pertanto la seguente:

PROGR.	Particella	Destinazione urbanistica	NOTE	SCADENZA DEL VINCOLO
1	p.ed 237	Attrezzature e servizi civili ed amministrativi	Portolo, ex magazzino frutta	30.08.2023
2	pp.ff. 552/1 - 552/3	Verde pubblico attrezzato	Zona Scuola	30.08.2023
6	pp.ff 993 - 996 - 1007	Area per centrale elettrica	-	03.10.2020
7	p.ed 230	Parcheggio	Zona Scuola	30.08.2023

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Ai sensi del DM 1444/1968, nella pianificazione urbanistica deve essere garantito un quantitativo minimo di dotazioni e spazi pubblici, proporzionalmente al numero di abitanti insediabili. Ai sensi dell'articolo 3 del suddetto decreto, i quantitativi sono fissati in 18 m² totali per abitante, di cui 4.50 m² per scuole, 2.00 m² per attrezzature di interesse comune, 9.00 m² per parchi attrezzati, 2.50 m² per parcheggi.

Ai sensi dell'articolo 4 comma 3, per le zone residenziali di espansione nei comuni con popolazione inferiore a 10000 abitanti i suddetti parametri minimi possono

essere ridotti a 12.00 m², di cui 4.00 riservati alla scuola. Non è stabilita esplicitamente la superficie minima per le altre funzioni, tuttavia applicando un criterio proporzionale e tenuto fisso il valore di 4.00 m² per le scuole, i rimanenti 8.00 m² possono essere ripartiti come segue: 1.18 m² per attrezzature collettive, 5.34 per parchi, 1.48 m² per parcheggi.

Infine, all'articolo 4 comma 2 il decreto stabilisce che nelle zone A (centro storico) e B (zone sature o di completamento), le aree destinate alle varie funzioni vanno computate al doppio della loro superficie effettiva, il che significa in pratica che per le zone A e B le dotazioni di standard sono ridotte alla metà di quelle normali.

Passando al caso specifico del Comune di Nanno, si esegue un calcolo globale sul Comune, ed un calcolo separato per le dotazioni della frazione di Nanno e quelle presenti nella frazione di Portolo.

Per quanto riguarda il numero degli abitanti da considerare il Decreto stabilisce un criterio in base alla superficie edificabile, ma nel caso presente tale criterio non ha molto senso, visto che l'abitato è costituito in maniera esclusiva da zone di antica origine o da zone consolidate o di completamento: lo stesso decreto consente tuttavia di utilizzare altre metodologie di calcolo del numero degli abitanti da insediare. Nel caso specifico, si ritiene che sia ampiamente ragionevole utilizzare come parametro il numero di abitanti attuale; si evidenzia che in base alle indicazioni ottenute dall'anagrafe comunale e riportate nella tabella seguente, la tendenza demografica negli ultimi anni è di un **calo** della popolazione residente, il che consente di ipotizzare che un calcolo eseguito sulla popolazione attuale sia comunque conservativo.

TABELLA DELLA POPOLAZIONE DEL COMUNE E DELLE FRAZIONI

ABITANTI			
Anno	Nanno	Portolo	TOTALI
2010	485	147	632
2015	447	143	590
VARIAZIONE	-38	-4	-42

Dal punto di vista della dotazione necessaria, il PRG non prevede zone destinate a nuova espansione, e le poche aree residenziali libere sono comunque inserite come zone di completamento. Pertanto si utilizzano per tutti gli abitanti sopra indicati i parametri previsti dal Decreto per le zone di completamento e centro storico.

In base ai parametri sopra riportati, i fabbisogni complessivi delle due frazioni sono riportati nella seguente tabella:

	Abitanti	Scuola	Attrezzature collettive	Parchi	Parcheggi	Totale
Parametri minimi [m ² /ab]		2.25	1.00	4.50	1.25	9.00
Frazione di Nanno	447 mq	1006 mq	447 mq	2012 mq	559 mq	4023 mq
Frazione di Portolo	143 mq	322 mq	143 mq	644 mq	179 mq	1287 mq

In base alla situazione prevista dalla presente variante, ed a seguito della rimozione delle previsioni scadute (vedi il paragrafo precedente), la dotazione complessiva di attrezzature è riassunta dalla tabella seguente:

DOTAZIONE FINALE					
Superficie parcheggi					
NANNO			PORTOLO		
n°	sup	note	n°	sup	note
1	119	Vicino Comune	1	226	Fondo paese
2	111	Vicino Chiesa			
3	73				
4	336				
5	78				
TOTALE	717	OK	TOTALE	226	OK
COMPLESSIVO	943	OK			
Nota: non considerati parcheggi cimitero (1625 mq), e altri previsti in servizi pubblici, piani attuativi, eccetera)					
Parchi e verde attrezzato					
NANNO			PORTOLO		
n°	sup	note	n°	sup	note
1	10328	Parco nord	1	430	
2	1204	Scuola			
TOTALE	11532	OK	TOTALE	430	ATTENZIONE!
COMPLESSIVO	11962	OK			

Attrezzature comuni					
NANNO			PORTOLO		
n°	sup	note	n°	sup	note
1	1710	Municipio	1	2649	Ex-Magazzino
2	1657	Scuola			
TOTALE	3367	OK	TOTALE	2649	OK
COMPLESSIVO	6016	OK			

Come si vede dalla tabella, la dotazione finale complessiva di attrezzature pubbliche è complessivamente sempre maggiore di quanto richiesto dagli standard urbanistici, sia considerando il Comune nel suo complesso che considerando le singole frazioni. L'unica eccezione è costituita dalle aree verdi previste nella frazione di Portolo, che hanno una superficie complessiva di 430 mq a fronte dei 644 mq richiesti dagli standard.

Tuttavia si ritiene che la situazione sia accettabile, sia perché il Comune nel suo complesso è sufficientemente dotato di aree verdi, sia perché nella frazione di Portolo a margine dell'area verde esistente è presente un'ampia area a destinazione pubblica, ed all'interno della progettazione di tale zona si potranno facilmente reperire spazi verdi nell'andito esterno, che vadano a completare l'offerta di verde pubblico a disposizione degli abitanti della frazione.

In tema di parcheggi si evidenzia che a Nanno essi sono stati ridotti rispetto alla previsione attuale, tuttavia il parcheggio rimosso era inserito in un Piano Attuativo, e nel corso della predisposizione ed approvazione dello stesso si potranno individuare i parcheggi pubblici necessari ad aumentare la dotazione complessiva della frazione.

Infine, le dotazioni di scuole sono inferiori alle richieste degli standard, dato che nel PRG non sono previste aree destinate nello specifico a tale destinazione: tuttavia evidentemente tale dotazione non può essere valutata a livello del PRG, ma a livello pianificatorio superiore.

Per tutto quanto sopra esposto la verifica degli standard urbanistici si può pertanto ritenere soddisfatta, anche con le riduzioni di dotazione previste con la presente variante.

VERIFICA DELLA COERENZA TRA PRG E PUP

La presente variante non va a modificare nessuno degli invarianti del PUP, ad eccezione delle aree agricole di pregio.

Tuttavia si tratta di modifiche di piccolissima entità rispetto alla situazione attuale che già vedeva alcune discordanze, peraltro ben giustificate ed approvate in sede di approvazione dell'ultima variante al PRG avvenuta con delibera della G.P n.1822 del 30.08.2015. Come evidenziato dalle cartografie allegate, le uniche variazioni rispetto al PUP che sono state introdotte con la presente variante sono quelle relative all'ampliamento delle aree di pregio in corrispondenza delle varianti numero A1 e numero A3. Si tratta in entrambi i casi della rimozione di aree a destinazione pubblica a seguito della verifica di vincoli preordinati all'esproprio, ed in entrambi i casi la scelta di classificare le aree come aree agricole di pregio invece che come aree agricole normali deriva da considerazioni di uniformità: le aree in esame infatti sono strettamente adiacenti ad altre aree di pregio, e ne condividono in tutto e per tutto le caratteristiche agricole e paesaggistiche. Sembra quindi logico mantenere l'uniformità della destinazione del PRG anche in leggera difformità con il PUP.

La coerenza tra il PRG ed il PUP, con le precisazioni di cui sopra, è dunque garantita.

Cavareno, 13.11.2015

Il Tecnico

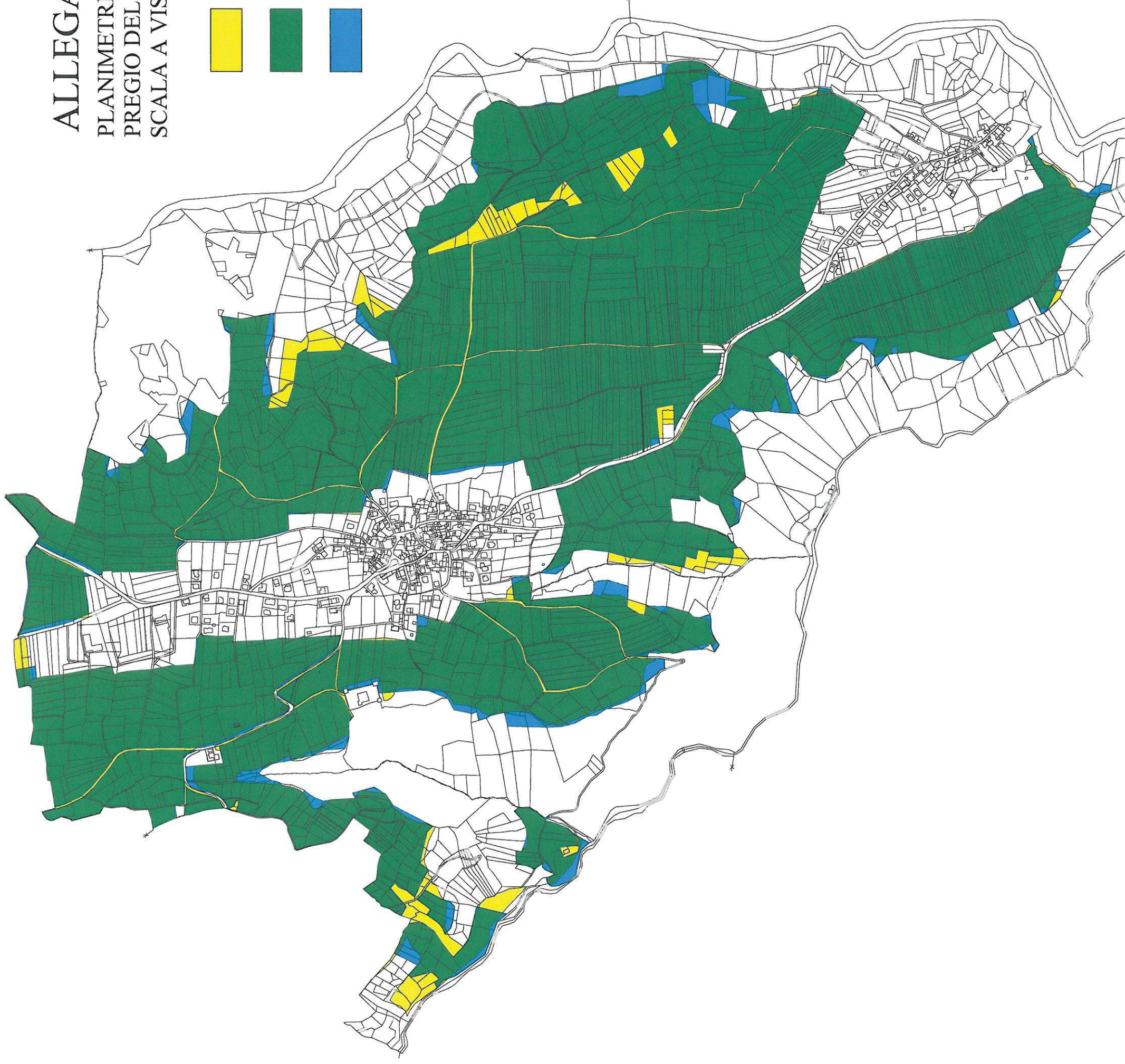
Allegati:

- Confronto tra aree agricole di pregio del PUP e del PRG - situazione attuale
- Confronto tra aree agricole di pregio del PUP e del PRG - situazione di variante

ALLEGATO A

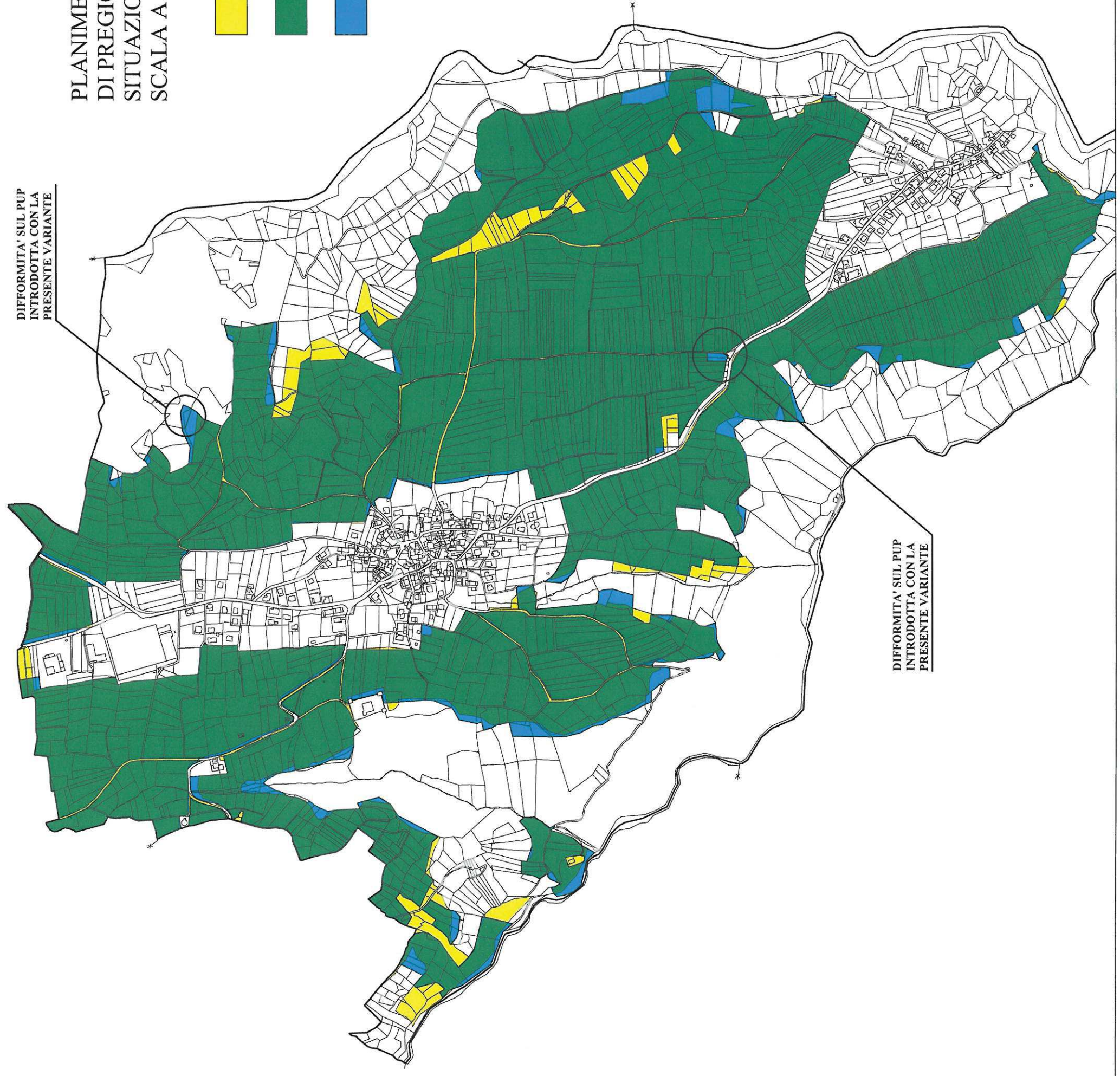
PLANIMETRIA DI CONFRONTO TRA AREE AGRICOLE DI
PREGIO DEL PUP E DEL PRG - SITUAZIONE VIGENTE
SCALA A VISTA

- ZONE IN RIDUZIONE RISPETTO AL PUP
- ZONE COMUNI TRA PRG E PUP
- AUMENTO RISPETTO AL PUP



PLANIMETRIA DI CONFRONTO TRA AREE AGRICOLE
DI PREGIO DEL PUP E DEL PRG
SITUAZIONE DI VARIANTE
SCALA A VISTA

- ZONE IN RIDUZIONE RISPETTO AL PUP
- ZONE COMUNI TRA PRG E PUP
- AUMENTO RISPETTO AL PUP



DIFFORMITA' SUL PUP
INTRODOTTA CON LA
PRESENTE VARIANTE

DIFFORMITA' SUL PUP
INTRODOTTA CON LA
PRESENTE VARIANTE