

Allegato a

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

VARIANTE N°1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

IL SINDACO

Domenico Zanon

1. - Premessa

Il Comune di Camposampiero è dotato di Piano Regolatore Comunale, articolato in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04 e s.m.i., approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 22 gennaio 2007 e ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n° 1164 del 24 aprile 2007 (B.U.R. n° 45 del 15 maggio 2007) ed in disposizioni operative contenute nel primo Piano degli Interventi (P.I.) adottato con delibera di C.C. n° 1 del 9 gennaio 2009; con propria delibera n° 24 in data 16 aprile 2009 il Consiglio Comunale ha provveduto alla valutazione delle osservazioni pervenute relative al P.I. adottato con contestuale approvazione della prima fase del P.I. e riadozione della seconda fase relativa alle modifiche sostanziali introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

Con delibera di C.C. n° 55 del 28 ottobre 2009 il Consiglio Comunale ha provveduto alle valutazioni delle ulteriori osservazioni pervenute relative alla seconda fase, con contestuale approvazione della seconda fase del P.I. e riadozione della terza fase; con delibera di C.C. n° 13 del 29 aprile 2010 il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente il P.I. e avviato le consultazioni con la cittadinanza per il monitoraggio dell'attuazione del P.R.C..

Il primo P.I. del Comune di Camposampiero, come si evince dalla Relazione Programmatica del medesimo, ha avviato *“il processo di aggiornamento degli strumenti urbanistici ed ha provveduto ad operare una innovazione nella struttura normativa preesistente, al fine di articolarla in modo coordinato con la disciplina del P.A.T.. Rispetto a questa situazione di transizione verso il nuovo P.R.C., il primo P.I. si è occupato prioritariamente di:*

- 1. effettuare una conversione delle previsioni vigenti del P.R.G. in discipline operative del P.I.;*
- 2. disciplinare il Centro Storico di Camposampiero e gli edifici di valore storico culturale esterni al Centro Storico;*
- 3. recepire o integrare nelle previsioni urbanistiche gli accordi pubblico-privati (art. 6 L.R. 11/04) sottoscritti dai soggetti promotori e relativamente ai quali la Giunta Comunale con deliberazioni nn. 87 e 88/2008 ha espresso parere favorevole;*
- 4. integrare previsioni di sviluppo urbanistico proposte e ritenute compatibili dall'Amministrazione Comunale, relative a determinati ambiti territoriali e riferibili a nuove previsioni residenziali / produttive;*
- 5. individuare interventi puntuali di nuova edificazione / ampliamento ad uso residenziale proposti attraverso specifiche richieste dagli aventi titolo e considerati dall'Amministrazione Comunale necessari a soddisfare esigenze particolari e non più rinviabili di cittadini di Camposampiero.”*

Contestualmente all'approvazione del primo P.I. il Consiglio Comunale ha deliberato *“di dare avvio alle consultazioni con la cittadinanza finalizzate al monitoraggio dell'applicazione del nuovo Piano Regolatore Comunale, nei due livelli di pianificazione, strategica e operativa, per il successivo avvio del procedimento di variante al P.A.T. e al P.I. in relazione delle necessità che saranno manifestate dai cittadini.”*

Oltre duecento sono state le proposte/richieste formulate dai cittadini a seguito dell'avvio della consultazione.

Il maggior numero di richieste ha per oggetto richiesta di:

- previsione di lotti edificabili in Z.T.O. C1.1;
- cambio d'uso di annessi rustici non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole;
- ampliamento di attività produttive/commerciali in zona impropria;
- modifiche puntuali alle N.T.O.;
- previsioni di nuove zone di espansione residenziali e produttive;
- ridefinizione di accordi pubblici-privati;
- ampliamento e contestuale riqualificazione del relativo contesto;
- cambio di destinazione d'uso degli immobili in centro storico;

2. - Obiettivi e finalità della prima variante al P.I.

Coerentemente con gli obiettivi della delibera di C.C. n° 13 del 29 aprile 2010 che, contestualmente all'approvazione definitiva del 1° P.I., ha dato avvio alla consultazione della cittadinanza in merito al nuovo strumento urbanistico per meglio comprenderne e raccoglierne le necessità, la prima variante al P.I. ha l'obiettivo prioritario di dare risposta a tutte le esigenze e necessità dei cittadini rispettose del quadro generale di vincoli e prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T..

Sulla scorta delle oltre duecento richieste pervenute, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la prima variante al P.I., in coerenza e attuazione del P.A.T., dovrà individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità relativamente ai seguenti temi, previa verifica della loro coerenza urbanistica:

- individuazione e disciplina delle attività produttive da confermare in zona impropria e degli eventuali ampliamenti delle medesime, nonché di quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni ai sensi dell'art. 17, comma 2, lettera i) della L.R. 11/04 e s.m.i.;
- definizione delle destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal P.A.T. per gli edifici con valore storico-ambientale;
- ridefinizione dei criteri di individuazione nelle Z.T.O. C1.1 dei metodi di intervento e dei parametri edificatori, sulla scorta degli attuali criteri emanati dalla Provincia di Padova;
- aggiornamento del sistema insediativo perequato sulla scorta di proposte di accordo pubblico-privato, conseguenti a procedure ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. 11/04 e s.m.i..

Tali obiettivi verranno perseguiti dalla variante n° 1 al P.I., con il coinvolgimento e la consultazione della popolazione, delle rappresentanze economico-sociali e delle Associazioni portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, affinché le scelte dell'Amministrazione Comunale siano conosciute, condivise e costruite con il concorso dei cittadini.

La variante al P.I. privilegerà, ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 11/04 accordi pubblico-privati, da compiersi in assoluta trasparenza, prioritariamente mediante procedure ad evidenza pubblica.

Uno dei principali criteri informativi della variante al P.I. con riguardo alle aree di trasformabilità perequata, perseguiti dall'Amministrazione Comunale, è quello dell'equità nei confronti dei cittadini, da esplicarsi 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, temperando contestualmente la "convenienza pubblica" in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica e/o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti.

La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).

3. - Contenuti della variante n°1 al P.I.

In conformità alla L.R. 11/04 e alle N.T. del P.A.T.I. e del P.A.T., i principali contenuti della prima variante al P.I., riguardano, limitatamente ai temi oggetto della variante:

- 3.1 la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- 3.2 l'individuazione delle aree in cui gli interventi edilizi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A., dettando criteri e limiti per la modifiche dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- 3.3 la selezione delle proposte di accordo pubblico-privato ritenute idonee a soddisfare le finalità dell'Amministrazione Comunale per gli obiettivi previsti al precedente punto 2 e gli standard di qualità urbana prioritariamente mediante procedure ad evidenza pubblica, sulla scorta di appositi avvisi pubblici;
- 3.4 la definizione degli interventi da attuarsi mediante accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, anche mediante individuazione, all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal P.A.T., di nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi;
- 3.5 aggiornamento della normativa relativa alla disciplina degli interventi ammissibili nelle zone C1.1, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni delle N.T. del P.A.T.;
- 3.6 aggiornamento delle Norme Tecniche Operative;
- 3.7 cambio d'uso di annessi rustici non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole;
- 3.8 ampliamento di attività produttive/commerciali in zona impropria.

4. - Dimensionamento della variante n°1 al P.I.

Il P.A.T. vigente dimensionato per il periodo 2005-2015 ha quantificato come segue il fabbisogno edilizio complessivo del Comune di Camposampiero:

fabbisogno residenziale:	m ³ 538.000
fabbisogno commerciale/direzionale:	m ² 114.500 (sup. lorda di pavimento)
fabbisogno produttivo:	m ² 130.000 (sup. di zona)

Il P.I. vigente ha previsto un fabbisogno nel quinquennio di sua validità pari a:

fabbisogno residenziale:	m ³ 257.472	pari al 47,86% del fabbisogno decennale
fabbisogno commerciale/direzionale:	m ² 1.800	pari all'1,57% del fabbisogno decennale
fabbisogno produttivo:	m ² 28.636	pari al 22,03% del fabbisogno decennale

ripartito tra i vari A.T.O. secondo le Tabelle del dimensionamento del Piano degli Interventi allegate alla relazione programmatica del P.I..

Tenuto conto delle richieste/proposte coerenti con i principi informatori del P.A.T. già pervenute e di eventuali ulteriori, conseguenti alla pubblicazione dei nuovi avvisi pubblici relativi ai temi della variante n° 1 al P.I. di cui al precedente punto 2, si stima di utilizzare per la presente variante al P.I., una ulteriore quota del dimensionamento che, sommata a quella del P.I. vigente, è pari all'80% di quella complessiva del P.A.T.. Conseguentemente, di percentuale analoga sarà pure l'utilizzo stimato di superficie agricola utilizzata trasformabile.

5. - Compatibilità dei temi progettuali della variante n°1 al P.I. con il P.A.T.

La variante al P.I. affronta i temi progettuali e obiettivi delineati al precedente punto 2, nel rispetto delle previsioni del P.A.T. ed in particolare della sostenibilità delle trasformazioni territoriali.

5.1 Sistema insediativo e difesa del suolo

Le condizioni idrauliche del territorio, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità, in conformità alle prescrizioni emanate dal Genio Civile, delle misure di manutenzione e salvaguardia del reticolo idrografico ed in particolare:

- adozione di tutte le prescrizioni di carattere idraulico, sulla base della Valutazione di compatibilità idraulica relativa alle aree interessate dalla variante e del parere del Genio Civile;
- previsione di un indice di permeabilizzazione da generalizzare in tutte le nuove aree di espansione, allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali;
- favorire, ove possibile, la ridefinizione del deflusso meteorico di intere zone urbanizzate con una visione unitaria, attraverso strumenti quali la perequazione e compensazione urbanistica, la riqualificazione ambientale ed il credito edilizio;
- rispetto di tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, con riferimento sia alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento che alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla V.C.I., allegate alla variante al P.I..

5.2 Sistema insediativo residenziale

5.2.1 Ambito di trasformazione – linee preferenziali di sviluppo insediativo

Per individuare eventuali nuove aree, tra quelle previste dalle linee preferenziali di sviluppo del P.A.T., nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, verranno prioritariamente attivate procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare, ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 11/04, i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologica ambientale definiti dal P.A.T..

A tale scopo verrà predisposto apposito avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato e relative linee guida indicanti:

- le finalità dell'avviso;

- le caratteristiche ed i requisiti per le manifestazioni di interesse;
- l'iter procedurale;
- lo schema di proposta di accordo pubblico-privato.

5.2.2 Nuclei residenziali in ambito agricolo (Z.T.O. C1.1)

Coerentemente con gli indirizzi della Provincia di Padova, la nuova disciplina delle Z.T.O. C1.1 dovrà prevedere:

- limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo esclusivamente per una sola volta e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi che, alla data di adozione della variante n° 1 al P.I., risultino di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo (Z.T.O. C1.1) potrà essere prevista l'individuazione di lotti con capacità edificatoria unitaria non superiore a m³ 600 per una variazione volumetrica residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del P.A.T., non superiore al 25%; saranno comunque consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e, in ogni caso, ampliamenti degli edifici residenziali fino ad un massimo di m³ 800 compreso l'esistente.

5.3 Sistema insediativo produttivo

Anche per l'individuazione di eventuali nuove aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione del sistema produttivo, verranno prioritariamente attuate procedure ad evidenza pubblica con le medesime modalità previste per il sistema insediativo residenziale.

5.4 Servizi

La variante n° 1 al P.I. garantirà la dotazione minima di servizi nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 43 delle N.T.O. del P.I. vigente.