

COMUNE DI CITTADELLA
PROVINCIA DI PADOVA



DOCUMENTO PROGRAMMATICO
ART. 18.1 – LR N. 11/2004

SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

PRESENTATO AL CC DEL _____

VERBALE DCC N __ / 2017

UTC – APRILE 2017

INDICE

1. PREMESSA	Pag. 3
2. PERCORSO DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI E CONTENUTI	Pag. 5
3. IL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI	Pag. 7

1. PREMESSA

Il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che regola e disciplina le trasformazioni e le tutele del territorio, in coerenza con i criteri fissati dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dalla pianificazione sovraordinata.

La legge Urbanistica Regionale prevede che, prima di redigere il piano, il Comune debba presentare al Consiglio Comunale una relazione programmatica preliminare (Documento degli Indirizzi del PI o Documento del Sindaco), nella quale è illustrato il programma delle trasformazioni urbanistiche, degli interventi previsti e delle opere pubbliche da realizzarsi nel periodo di validità del Piano degli Interventi.

Il presente Documento sulla base dei criteri di attuazione che si sono sviluppati/consolidati con il primo piano degli interventi e nelle relative varianti attuative, prefigura gli obiettivi da perseguire con il secondo Piano degli Interventi e detta le priorità al fine di rispondere alle esigenze del territorio, coniugando i temi della salvaguardia con la qualificazione, la riqualificazione e la valorizzazione delle risorse.

Il presente documento rappresenta il Documento Programmatico che prefigura gli obiettivi del piano del comune di Cittadella, nei prossimi 5 anni. Il PI dovrà perseguire coniugando le esigenze degli abitanti con la salvaguardia del territorio attraverso la riqualificazione/valorizzazione delle sue risorse interpretando il territorio come *garante del benessere collettivo*. L'esigenza è quella di mettere al centro il bene comune "territorio" considerandone anche e soprattutto la dimensione "qualitativa": delle previsioni, delle trasformazioni, degli interventi. Una dimensione qualitativa che ben si coniuga con le competenze operative specifiche del piano.

Cittadella assieme ai comuni di Campo San Martino, Fontaniva, Galliera Veneta e Tombolo ha predisposto il Piano di Assetto del territorio Intercomunale - PATI Alta Padovana approvato in data 27.9.2009 in conferenza di servizi. Il PATI è divenuto efficace, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004 decorsi i 15 giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, (BUR n. 86 del 20.10.2009 - DGRV n. 2895 del 29.9.2009).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 12.7.2010 è stato approvato il primo Piano degli Interventi PI di Cittadella, efficace dal 23.8.2010 a seguito della pubblicazione nell'albo pretorio comunale (ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004).

Tale PI ha determinato la conversione del vecchio PRG in Piano degli Interventi, assicurando agli operatori un nuovo strumento di analisi e lavoro allineato con il PATI "Alta Padovana".

Trattandosi di nuovo piano urbanistico ed essendo complessa la sua integrale definizione, la nuova disciplina urbanistica è stata attuata in varie fasi operative, in coerenza con gli obiettivi prefissati ed in armonia con le finalità ad esso attribuite dalla legge urbanistica regionale, come evidenziato nel Documento Programmatico del primo piano degli interventi approvato con DCC n. 48 del 9.7.2009.

Ogni singola variante attuativa riferita al primo Piano degli Interventi, avendo carattere generale per tutto il territorio comunale, anche nella sua tematicità specifica, riavviava la procedura burocratica e amministrativa del Piano Urbanistico, in attuazione appunto delle opportunità e delle necessità insistenti sul territorio.

Ora l'amministrazione comunale per dare continuità al percorso di pianificazione definito dal primo piano degli interventi comprensivo di 9 varianti intende procedere alla stesura del secondo Piano degli Interventi di Cittadella.

Questo si rende necessario anche al fine di poter armonizzare sia dal punto di vista cartografico che normativo (regole, strumenti, criteri di intervento...) la struttura tecnica del Piano, anche rispetto alla mutata condizione del territorio e rispetto ai nuovi obiettivi definiti dal presente documento di avvio.

Il PI è concepito quindi come un piano/programma che rappresenta la parte operativa della nuova strumentazione urbanistica comunale (Piano Regolatore Comunale costituito da PAT e PI). Esso dovrà coniugare le esigenze del territorio (espresse dai cittadini) con gli strumenti della programmazione finanziaria del Comune e con gli obiettivi strategici contenuti nel PAT.

2. PERCORSO DEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI E CONTENUTI

Riferimenti normativi

Il Piano degli Interventi è lo strumento operativo del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale) di cui all'art. 12 della L.R.- 11/2004: *“La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.)”*

Rispetto alla precedente normativa regionale (L.R. 61/85) si evidenziano sostanziali differenziazioni in tale nuova impostazione:

- La distinzione, ormai acquisita nella cultura urbanistica, tra i contenuti del piano strutturale (P.A.T.) e i contenuti del Piano Operativo (P.I.);
- La distinzione, a livello di procedimento, tra il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il Piano Operativo (P.I.).
- Il primo, ai sensi dell'art. 14 della legge, prevede un iter di approvazione ancora tradizionale, abbastanza simile ai procedimenti ex L.R. 61/85 (adozione comunale – approvazione della Provincia).
- Il secondo, regolamentato dall'art. 18, resterà di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale;
- L'adozione di un processo di formazione del P.I. analogo a quello del P.A.T., aperto cioè alla concertazione e partecipazione della popolazione, delle associazioni portatrici di interessi diffusi, dell'imprenditoria locale (art. 5 L.R. 11/2004).

I processi partecipativi rappresentano uno dei momenti essenziali delle fasi formative dei piani. Tuttavia, nella realtà di un territorio urbano, fatto in gran parte da un tessuto di piccola e media proprietà, appare essenziale saper sollecitare una partecipazione effettiva da parte di soggetti che spesso non vengono messi in grado o non sono in condizione di esprimersi. Da qui la proposta di un nuovo Avviso aperto a tutti i cittadini (“interessi diffusi”) capace di rendere trasparente le aspettative e di far emergere la domanda.

Si tratta di una procedura da posizionare al meglio nel processo formativo dei piani accentuando la rispondenza, la legittimità ed il rendimento effettivo del nuovo strumento urbanistico.

L'acquisizione, nel processo di formazione e attuazione del P.I., del fattore “tempo” quale parametro condizionante l'attuazione delle previsioni urbanistiche operative.

E quindi il secondo P.I. inteso anche come “Piano pluriennale di attuazione”; e perciò come strumento programmatico temporalmente definito, coincidente con la legislatura (quinquennale);

La necessità di coordinamento con i piani operativi delle opere pubbliche del comune, e, quindi, l'esigenza di un riscontro concreto – operativo delle previsioni del secondo P.I. con il “*Piano triennale delle opere pubbliche*” del Comune.

Il secondo PI punta così nella direzione di una sua maggior efficacia e alla minimizzazione del consumo di territorio, anche attraverso un bilancio di Piano ricavato dalle manifestazioni di interesse raccolte, legato a previsioni non strettamente finalizzate all'intervento, senza rinunciare a dar risposta alle effettive necessità edificatorie.

Per questi motivi, gli obiettivi individuati, in continuità al primo Piano degli Interventi (e relative varianti attuative) risulta adeguato a rispondere alla gestione di situazioni territoriali articolate e complesse e a favorire la concentrazione dello sviluppo nelle aree già urbanizzate od immediatamente adiacenti ottenendo, dal punto di vista urbanistico, il seguente, duplice, positivo effetto:

- di consentire il mantenimento del carico insediativo nella parte già costruita del territorio anche a seguito del primo PI e relative varianti attuative;
- di migliorare la qualità dei lotti edificati perché l'ampliamento spesso avviene in concomitanza con la ristrutturazione della parte esistente (interventi di miglioramento energetico, ecc.) e con la sistemazione degli spazi aperti;

Parallelamente l'individuazione dei nuovi lotti consentirà di pianificare correttamente quella tipologia di interventi legati alle necessità familiari che, come dimostrano le esperienze dei piani più recenti, rappresenta la parte più consistente dell'attività edilizia attuale.

Il documento programmatico

Il procedimento di formazione del P.I. è regolamentato dall'articolo 18 della L.R. 11/2004. Interessa in questa sede particolarmente il punto 1 dell'articolo citato.

"Il Sindaco predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio comunale".

L'articolo, quindi, assegna al "Sindaco" la funzione di predisporre i contenuti del P.I. attraverso un documento programmatico da sottoporre al Consiglio comunale in un "apposita" seduta.

Il "documento programmatico del Sindaco" è, quindi, particolarmente opportuno non solo in relazione al processo di partecipazione alle scelte operative del P.I., ma anche in riferimento alla concreta possibilità di attuazione delle previsioni del P.I.

Il contenuti

Innanzitutto, opportunamente, il presente documento programmatico del secondo PI mantiene il tema delle "priorità" già introdotto con il primo PI.

E' questo un tema non nuovo nella pianificazione urbanistica: la legge 10/1977 aveva introdotto l'obbligo per i comuni di dotarsi del cosiddetto "Programma Pluriennale di Attuazione" (P.P.A.) che aveva appunto la funzione di programmare nel tempo gli interventi di pianificazione operativa.

Obbligo, per la verità, allora disatteso anche per la complessità del processo di approvazione.

Appare, quindi, più che mai opportuno il riferimento ed il mantenimento nel "documento programmatico" alle "priorità": in questo caso, però, rapportate ai contenuti del secondo P.I.

I riferimenti alle priorità non costituiranno, quindi, un documento a se stante (come nella vecchia legge 10/1977), ma esse diverranno parte integrante del secondo Piano degli Interventi e delle relative varianti attuative.

Possono riassumersi qui, brevemente, i contenuti del presente "Documento programmatico":

- L'individuazione delle trasformazioni urbanistiche già individuate nel Piano Strutturale (P.A.T.I.), in parte previste già dal primo PI e confermate nel secondo piano operativo (P.I.);
- Nuovi interventi operativi riferibili alle azioni strategiche del P.A.T.I.;
- Le opere pubbliche da realizzarsi di interesse comunale;
- La verifica delle previsioni di piano non attuate;
- Gli effetti attesi conseguenti all'attuazione operativa delle trasformazioni urbanistiche;
- Contenimento del consumo del suolo anche attraverso le cosiddette "varianti verdi";

3. IL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Con il primo Piano degli Interventi fin dalla prima fase di transizione dal PRG sono state impostate la zonizzazione, le azioni strategiche, le priorità degli interventi, la perequazione urbanistica, il credito edilizio e le trasformazioni conformi ai sistemi del PAT: agricolo- ambientale, residenziale, delle aree produttive industriali - commerciali e dei servizi.

Tali principi e contenuti generali sottoposti al Consiglio Comunale del 9.7.2009 che si intendono qui richiamati e formano parte integrante del presente documento, saranno implementati anche nel secondo Piano degli Interventi al fine di restituire un piano operativo verso un sviluppo sempre più sostenibile, coerente con il processo di valutazione (Valutazione Ambientale Strategica – VAS) avviato con il PATI.

Interventi Pubblici

Vengono aggiornati e riproposti gli interventi pubblici in accordo con la programmazione operativa delle opere pubbliche (*“Programma triennale opere pubbliche 2017-2019”*) già adottato ed approvato da questo ente. La programmazione è comunque indicativa e può essere implementata, aggiornata e modificato in relazione al grado di priorità e disponibilità finanziaria che deriva dall’attuazione del piano.

L’attuazione del programma triennale opere pubbliche è tracciato il linea operativa con le *“direttrici di sviluppo residenziale”* previste dal P.A.T.I., nel senso che prioritariamente saranno confermate nel secondo P.I. le aree e gli interventi, già individuate nel primo PI per i quali la quantità e la qualità degli spazi di uso pubblico e i servizi primari risultino facilmente fruibili, senza che i nuovi interventi edificatori vengano a costituire un aggravio non controllabile.

Progetto e temi prioritari del piano

La nuova L.R.11/2004 prevede che le previsioni di trasformazione del PI valgano cinque anni, si ritiene pertanto coerente con tale impostazione confermare nel secondo PI le richieste già presenti ed in parte attuate nel primo PI e le nuove richieste di soggetti privati che discendano da una specifica manifestazione d'interesse e assumano esplicitamente la consapevolezza della validità limitata nel tempo di tale nuova previsione.

Alcune manifestazione d'interesse potranno riguardare ambiti d'intervento o avere caratteristiche dimensionali e di importanza tali da assumere anche forma di accordo pubblico privato (art.6 L.R. 11/04), in ragione di particolari situazioni e dell'interesse pubblico perseguito, altre potranno configurarsi semplicemente come richiesta di variazione urbanistica puntuale.

In entrambi i casi:

- a. dovranno essere compatibili con la disciplina del PAT, in particolar modo con dimensionamento residuo e il quantitativo massimo di zona agricola trasformabile;
- b. dovranno perseguire gli obiettivi del “progetto di sviluppo del territorio” definito nel presente Documento del Sindaco.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo, considerate anche le richieste al primo piano degli interventi, i temi oggetto di manifestazione d'interesse potranno essere:

- interventi di nuova urbanizzazione;
- stralcio di previsioni insediative non attuabili nell’arco temporale del primo Piano degli interventi;
- interventi di riqualificazione urbanistica di ambiti degradati con eventuale riconversione di immobili attraverso cambio d'uso;
- interventi di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio nelle zone di “centro

- storico”, conformi alle finalità di conservazione dei beni tutelati e/o vincolati;
- individuazione o eventuale modifica delle schedature esistenti di attività produttive in zona impropria;
- interventi di nuova edificazione-urbanizzazione negli ambiti dell'edificazione diffusa per necessità di carattere familiare, preferibilmente attuabili tramite recupero degli edifici esistenti ai fini residenziali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e fatta salva l'esistenza di infrastrutture e sottoservizi, ovvero attraverso trasposizioni o accorpamenti volumetrici, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso;
- richiesta di nuove destinazioni d'uso e/o modifica o ampliamento per fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, con specificazione che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria sono a carico del richiedente;
- lievi modifiche ai perimetri di zona del PI che si configurino quali aggiustamenti funzionali rispetto a: confini di proprietà; elementi fisici del territorio quali: fossi, strade, discontinuità di quote, ecc.; disegno urbanistico generale e migliore organizzazione dell'intervento; raggiungimento delle superfici di “lotto minimo”; interventi per la realizzazione di altre azioni strategiche del PAT (parchi urbani, servizi, rete ecologica, ecc.);
- "varianti verdi", anche su proposta dei cittadini interessati che consentono la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica.

Ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e dell'art. XX delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale qualora tali manifestazioni si configurino come progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico i relativi interventi urbanistici potranno infatti essere recepiti nel secondo PI come accordi pubblico-privato.

Presupposto per la formazione di tali accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- della riqualificazione del territorio;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

Le proposte di accordo dovranno:

- essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
- essere coerenti con il “progetto locale” espresso nel Documento del Sindaco;
- far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;

Trattandosi di un piano urbanistico complesso, l'attuazione avverrà, anche per il secondo PI, in varie fasi operative, tanto da vedere negli anni un' adeguamento dello strumento in coerenza con gli obiettivi prefissati ed in armonia con le finalità ad esso attribuite dalla legge urbanistica regionale.

IL Sindaco
dott. Luca Pierobon