

C U R T A R O L O

Var. 1° Piano degli Interventi

DOCUMENTO DEL SINDACO

marzo 2022

SOMMARIO

0 PREMESSA.....	5
1 DAL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)	8
1.1 Procedura per la formazione del Piano degli Interventi	11
2 INNOVAZIONI E RECENTI EVOLUZIONI NORMATIVE	12
2.1 La flessibilità del Piano degli Interventi	12
2.2 Criteri di perequazione	12
2.3 Il contenimento del consumo di suolo della LR14/2017.....	13
2.4 La legge veneto 2050.....	13
2.5 L'adeguamento della disciplina urbanistica al nuovo Regolamento Edilizio.....	15
3 I TEMI DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 1	16
3.1 Salvaguardia e disciplina dello spazio rurale	16
3.2 La ridefinizione delle aree di espansione e completamento residenziali, produttive e commerciali.....	18
3.3 Il ridisegno della città pubblica	22
3.4 La difesa idraulica del territorio	22
3.5 Gli accordi pubblico-privato.....	23
4 ELABORATI DEL PI: CARTOGRAFIA E NORME TECNICHE.....	25
5 LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI AL PI.....	27

0 | Premessa

Il Documento del Sindaco è lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione ed alla costruzione del Piano degli Interventi. Esso rappresenta il punto di partenza per la redazione della prima Variante al PI.

La Legge Urbanistica Regionale introduce l'obbligo da parte del Comune nel momento in cui intraprende la redazione del nuovo strumento urbanistico generale definito, Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere

con la nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nel massimo della partecipazione e con efficacia ed efficienza.

Più in dettaglio il Documento del Sindaco evidenzia, "secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli "effetti attesi".

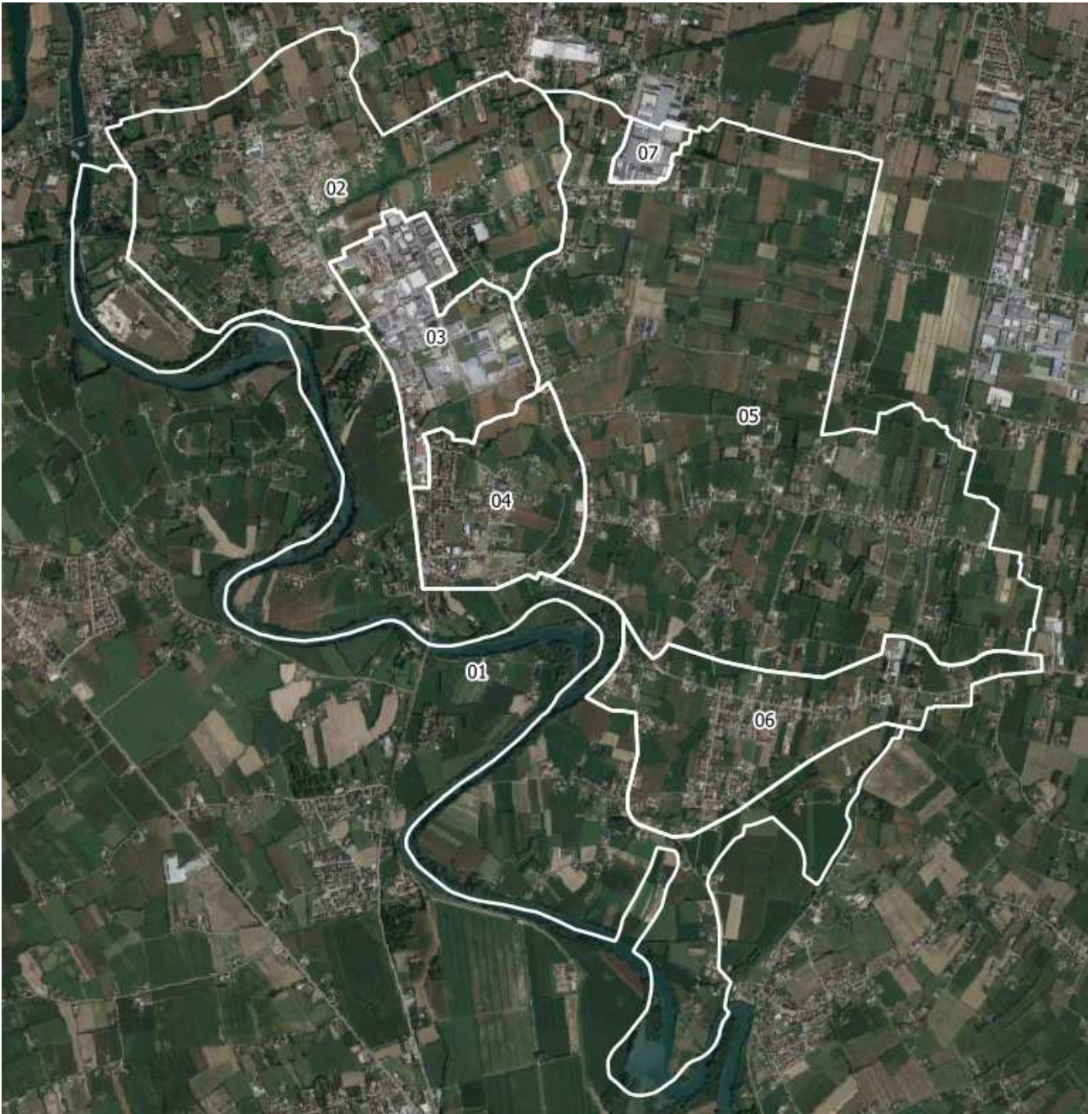
Il presente elaborato che rappresenta il Documento del Sindaco di Curtarolo, prefigura gli obiettivi che il PI dovrà perseguire nei prossimi 5 anni coniugando le esigenze degli abitanti con la necessità di salvaguardia idraulica e ambientale del territorio

Il Piano degli Interventi (PI) 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), dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) e dalla pianificazione sovraordinata.

La legge urbanistica veneta definisce il PI quale parte operativa del PAT. In questo senso il PI assume una valenza strettamente regolamentativa della città costruita e dello spazio rurale con una validità quinquennale.

Si tratta di uno strumento di sola competenza comunale: il PI viene infatti adottato e approvato dal solo Consiglio comunale e ciò lo rende snello e approntabile in tempi controllati.

Ai fini della sua approvazione definitiva, il PI è comunque sottoposto a valutazioni extracomunali. In modo particolare sono richiesti i pareri del, del servizio idraulico (genio civile e consorzio di bonifica), e del nucleo di valutazione regionale per il parere di competenza della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).



Piano di Assetto del Territorio – Ambiti Territoriali Omogenei

1 | Dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) al Piano degli Interventi (PI)

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2014 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI) che dovrà coniugare le esigenze del territorio (espresse dai cittadini) con gli obiettivi strategici contenuti nel PAT/PATI e con gli strumenti della programmazione finanziaria del Comune.

Il P.I. è pertanto uno strumento pianificatorio e programmatico di natura operativa che sostituisce il vecchio P.R.G. e rispetto al quale, pur mantenendo una parte dei suoi contenuti, li integra con nuove scelte operative, dopo attenta verifica di compatibilità con il P.A.T., con le indicazioni idrauliche del PAI ed il suo impianto strategico. Il Piano degli Interventi, assume una connotazione programmatica e deve pertanto rapportarsi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

Al fine di realizzare tali obiettivi attraverso la condivisione e la partecipazione, la redazione del PI prevede l'attivazione di una procedura di evidenza pubblica per selezionare le manifestazioni di interesse dei cittadini che richiedono di attuare le previsioni del PAT/PATI.

In riferimento alla componente strutturale del PRC, il comune di Curtarolo, ha elaborato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) del Medio Brenta unitamente ai comuni di Campodoro, Carmignano Di Brenta, Gazzo, Grantorto, Piazzola Sul Brenta, San Giorgio In Bosco e Villafranca Padovana approvato con Conferenza dei Servizi del 26/11/2010, ratificata con **deliberazione della Giunta Provinciale n. 49 del 22/02/2012** ai sensi dell'Art. 15 della LR 11/2004. Il PATI tematico ha trattato i seguenti argomenti di rilevanza sovra comunale:

- Tema 1: sistema delle interrelazioni funzionali di area vasta
- Tema 2: sistema ambientale
- Tema 3: difesa del suolo
- Tema 4: paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico
- Tema 5: servizi a scala territoriale

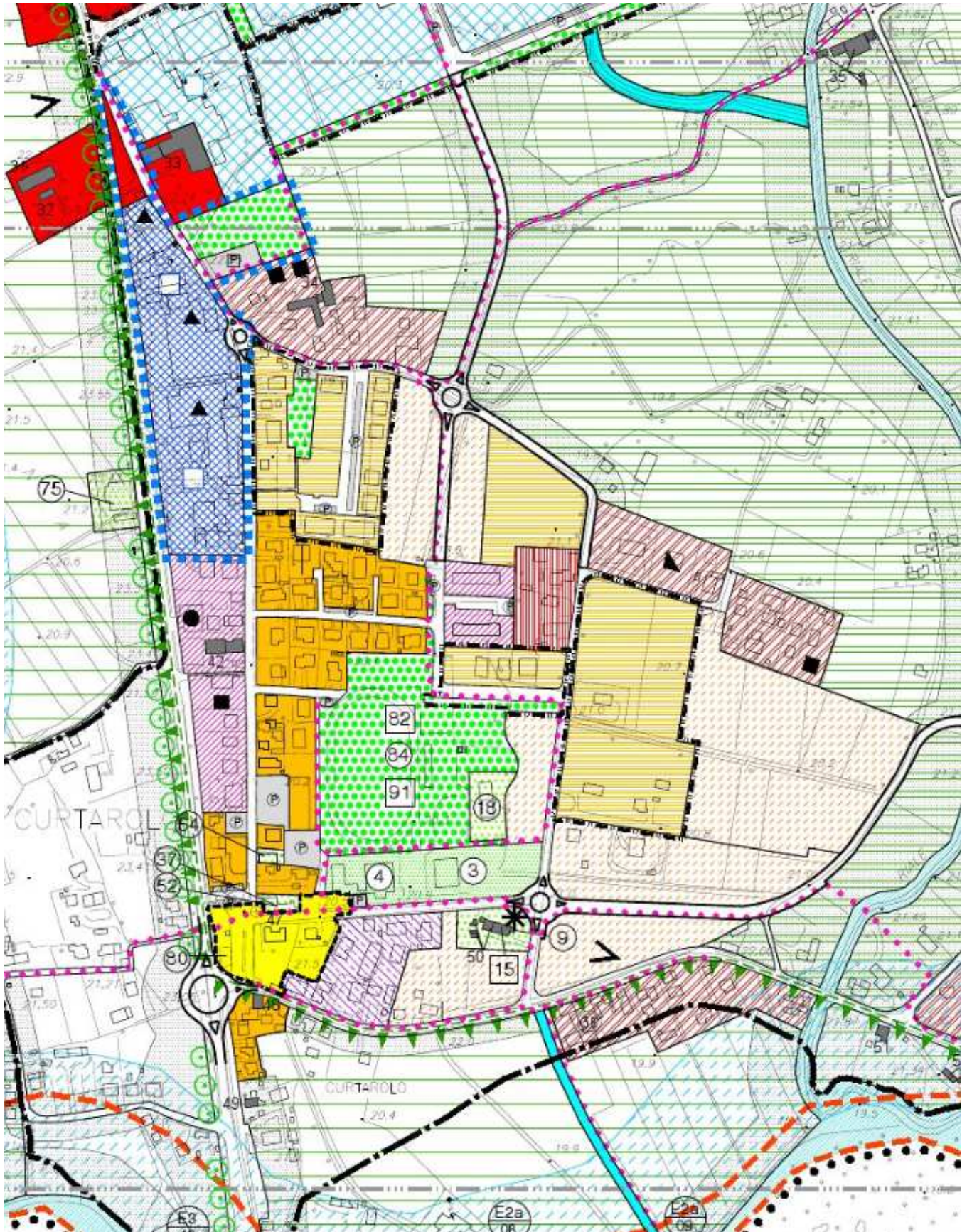
- Tema 6: settore turistico - ricettivo
- Tema 7: sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale
- Tema 8: attività produttive
- Tema 9: sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile

Successivamente il comune di Curtarolo ha elaborato il Piano di Assetto del Territorio integrando i temi oggetto del PATI per quanto riguarda la residenza, i servizi locali e il territorio agricolo - rurale. Nel PAT è stato fotografato l'uso del suolo quantificando la SAU in atto ed è stata determinata la quantità massima di SAT (Superficie Agricola Trasformabile). Il PAT è stato approvato con **Decreto del Presidente della Provincia n. 115 del 05/09/2018** ai sensi dell'Art. 14 della LR 11/2004.

A seguito dell'approvazione del PAT, il PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT.

Successivamente all'entrata in vigore della LR 14/2017 il comune ha provveduto ad approvare con DCC n. 39 del 29-06-2021 la variante 1 al PAT in adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.

In considerazione del suo carattere snello sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, il Piano degli Interventi permette all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.



Estratto primo PI (PRG) Tavola zoning scala 1:5.000 centro abitato di Curtarolo

1.1 Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale¹ ed articolati nelle seguenti fasi:

- il Sindaco predispose il Documento del Sindaco e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito consiglio comunale;
- dopo la presentazione del Documento del Sindaco e prima dell'adozione vengono attivate forme di consultazione, partecipazione e concertazione con altri, enti pubblici, associazioni economiche e sociali;
- il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune, dando notizia e pubblicità in forma estesa (sito internet istituzionale e almeno due quotidiani a diffusione locale);
- decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo pretorio del Comune;
- Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

¹ Vedi Articolo 18 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004.

2 | Innovazioni e recenti evoluzioni normative

2.1 La flessibilità del Piano degli Interventi

L'impianto dato dalla LR 11/04 al PI è innovativa rispetto all'impianto del "vecchio" PRG in quanto spinge nella direzione del coordinamento con strumenti di settore (vedi opere pubbliche e piani settoriali), con la programmazione temporale (vedi Programma Pluriennale di Attuazione) e con la concertazione con le parti private (vedi articolo 6 della Legge Regionale n. 11 del 2004), tutti aspetti poco presenti nei tradizionali strumenti urbanistici generali comunali.

L'agilità del Piano degli Interventi consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socioeconomiche del territorio.

2.2 Criteri di perequazione

Il PAT ha introdotto nella pianificazione comunale delle importanti innovazioni quali la perequazione, la compensazione, i crediti edilizi che nel PI dovranno essere argomentate e declinate in termini operativi.

La legge regionale ed il PAT (ma anche il Testo Unico Edilizia) prevedono che ogni previsione urbanistica che produce un plusvalore economico debba dar luogo ad una compensazione da distribuire alla collettività sotto forma di realizzazione di pubblica utilità o comunque di "contributo straordinario".

Lo strumento finanziario della perequazione consente, attraverso la modulabilità delle percentuali di contribuzione, di considerare in maniera diversa alcune categorie di soggetti, incentivando o disincentivando alcune modalità di trasformazione del territorio. E' questo uno strumento utile, ad esempio, oltre che per garantire le risorse per adeguati livelli dei servizi, anche per favorire l'edificazione di necessità (prima casa).

Il PAT agli articoli 5 e 6 delle norme tecniche definisce i limiti e le modalità di applicazione della perequazione nella parte operativa dello strumento urbanistico. Sarà compito del Piano degli Interventi definire le linee guida per l'applicazione dei meccanismi perequativi e definire i criteri e le modalità di impiego dei nuovi strumenti/istituti introdotti dalla legge regionale, assicurando una corretta trasposizione delle previsioni del Piano di Assetto del Territorio nel Piano degli Interventi di prossima formazione.

2.3 Il contenimento del consumo di suolo della LR14/2017

Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere a zero entro il 2050. L'aumento delle infrastrutture, lo sviluppo delle attività produttive e turistiche, l'urbanizzazione diffusa e i fenomeni di speculazione edilizia hanno infatti progressivamente messo in crisi il sistema ambientale, rompendo gli equilibri ecologici e creando delle fratture nelle città, contendendo spazio all'agricoltura e alla silvicoltura e occupando terreni non adatti all'insediamento, come gli ambiti a sofferenza idraulica e geologica. Il principio del risparmio di suolo agricolo cerca di invertire questa tendenza.

Il tema è stato tradotto dal legislatore regionale nella nuova legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo e nella successiva deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018, che fissa in **19,55 ettari** la quantità massima di consumo di suolo ammessa per il territorio comunale di Curtarolo.

La Variante n. 1 del PI si dovrà muovere all'interno dei binari fissati dalla legge limitando l'urbanizzazione del territorio e la salvaguardia del suolo agricolo e dovrà essere in linea con i contenuti della Variante numero 1 al PAT di adeguamento alla LR 14/2017, approvata con DCC n 39 del 29-06-2021.

Il **contenimento del consumo di suolo** diviene così uno dei principali obiettivi di questo piano degli interventi; dovranno essere adeguati gli elaborati del PI e l'apparato normativo introducendo il nuovo registro sul consumo di suolo.

2.4 La legge veneto 2050

Il tema della rinaturalizzazione del suolo compromesso e della rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio, è stato anche oggetto dell'approvazione di una nuova legge da parte del Consiglio Regionale Veneto: la legge regionale 14/2019 nominata legge "Veneto 2050".

L'obiettivo della riduzione del consumo di suolo e della rigenerazione del patrimonio edilizio, passa attraverso l'individuazione di misure volte al miglioramento della qualità urbana della città consolidata e degli spazi aperti anche mediante la demolizione di manufatti incongrui e l'utilizzo dell'istituto del **credito edilizio**. Il PI, anche attraverso la pubblicazione del bando ai sensi dell'art.4 comma 2 della LR 17/2019, potrà individuare opere incongrue o elementi di degrado da demolire prevedendo la ricollocazione dei volumi in aree idonee, la rinaturalizzazione del suolo di aree compromesse, la riqualificazione di aree pubbliche o private, nonché la sicurezza delle aree dichiarate a pericolosità idraulica; per l'individuazione di tali ambiti è stato

predisposto un bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse di cittadini ed imprese. Tra le finalità della nuova legge vi è la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione di tali aree anche attraverso l'assegnazione di premialità volumetriche.

Saranno definite nel Piano degli Interventi le regole di applicazione operative dell'istituto del credito edilizio. Già il PAT all'articolo 7 delle norme Tecniche, delinea la definizione di credito edilizio quale *'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che provvedono al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona, alla demolizione di opere incongrue, all'eliminazione di elementi di degrado, agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità, alla realizzazione degli interventi di interesse pubblico.*

Gli interventi potranno riguardare:

- interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;
- elementi di degrado, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- completamento e razionalizzazione della rete viaria;
- elementi di riordino della zona agricola e forestale.;
- interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica;
- aree in cui la destinazione pubblica è preminente;
- ambiti ed aree di urbanizzazione consolidata nei quali l'intervento di trasformazione e/o nuova edificazione è in contrasto con le caratteristiche idrauliche e/o geomorfologiche dei terreni.

Il problema maggiore rimane quello di trovare o avere a disposizione "aree di atterraggio" dove ricollocare i volumi o le superfici. Anche in questo caso l'operazione dovrà passare attraverso un accordo Pubblico/Privato in cui la valenza pubblica del progetto diventa il ripristino ambientale e la valorizzazione delle "aree di decollo".

Con la Variante 1 del Piano degli Interventi sarà anche istituito il registro dei crediti edilizi di cui alla LR 14/2019 e successiva DGR esplicitiva (DGR n. 263 del 02 marzo 2020), che definirà le modalità operative per l'iscrizione dei volumi demoliti e la rinaturalizzazione delle aree oggetto di riqualificazione.

2.5 L'adeguamento della disciplina urbanistica al nuovo Regolamento Edilizio

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017, la Regione Veneto recepisce il Regolamento Edilizio Tipo in base all'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni.

I comuni dopo una serie di proroghe devono adeguare i propri Regolamenti Edilizi vigenti e aggiornare i riferimenti alle disposizioni sovraordinate in materia edilizia entro il 31.12.2019. La legge urbanistica regionale 11/2004 "sgancia" il Regolamento Edilizio dal Piano urbanistico Comunale, identificandolo come un mero regolamento comunale. Il lavoro sul piano urbanistico sarà quello di adeguare le norme tecniche alle nuove disposizioni del recepimento del RET approvato con DCC numero 53 del 29-12-2020.

La legge regionale 15/2018 introduce un nuovo articolo alla LUR 11/2004, che obbliga i Comuni ad adeguare con apposita variante, gli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica. Le procedure di adeguamento sono le medesime di quelle previste per l'adeguamento degli strumenti urbanistici alle nuove disposizioni sul consumo di suolo. La variante 1 Variante al PI adeguerà le norme tecniche operative al fine di allineare la disciplina urbanistica alle "definizioni uniformi" aventi incidenza sulle previsioni urbanistiche dimensionali (vedi anche Allegato B della DGR n. 669 del 15 maggio 2018).

Tra le "definizioni uniformi" codificate in sede di Conferenza Unificata tra Governo, Regioni e Autonomie locali, quelle di portata maggiore riguardano le modalità di calcolo del volume, la modalità di calcolo delle distanze e la determinazione del numero di piani.

3 | I temi della Variante al Piano degli Interventi n. 1

In continuità con il percorso metodologico utilizzato per il PAT, la Variante 1 articola gli obiettivi secondo i sistemi territoriali individuati nello stesso PAT (ambientale e storico culturale, della residenza e dei servizi, della produzione, infrastrutturale e della mobilità).

L'analisi per sistemi fornisce la principale chiave di lettura della forma del territorio e delle dinamiche che lo caratterizzano, e diventa quindi strumento fondamentale per l'approccio sia del PAT che della variante al PI.

A tal fine si fa riferimento ai quattro sistemi principali che permettono di identificare la città ed il territorio, ovvero:

- il **SISTEMA STORICO-AMBIENTALE**, che comprende il territorio agricolo con la presenza degli elementi di pregio storico-testimoniale, gli elementi di pregio ambientale e gli elementi di fragilità idraulica del territorio;
- il **SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI**, che comprende gli insediamenti di tipo abitativo ed i servizi pubblici e privati ad essi connessi;
- il **SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE**, che comprende le tematiche legate all'artigianato, al commercio e ai servizi per le imprese e le attività economiche;
- il **SISTEMA INFRASTRUTTURALE**, che comprende la viabilità e la mobilità sostenibile secondo una funzione gerarchica.

Di seguito si descrivono i contenuti principali della Variante 1 al PI, declinati per temi e casistiche. In via sintetica, possono essere individuati nei seguenti macro-ambiti di azione della Variante:

3.1 Salvaguardia e disciplina dello spazio rurale

Il PI gestirà le trasformazioni dell'edificato presente in zona agricola attraverso gli strumenti previsti dal PAT e dalla legislazione regionale. Gli obiettivi principali per la salvaguardia dello spazio rurale sono volti

- alla tutela e valorizzazione delle emergenze naturalistico-ambientali e degli ecosistemi fluviali;
- al mantenimento degli ambiti agricoli a maggior pregio storico ambientale paesaggistico;
- alla promozione e valorizzare i prodotti locali, compatibilmente con le risorse territoriali e la loro ecosostenibilità.

Tra gli elementi di maggior pregio del territorio agricolo si possono elencare

- il ricco reticolo idrografico formato dalla **Brenta** e dal sistema idrografico minore del Canale Piovego di Villabozza e della Roggia Riale,
- il percorso ciclabile storico della antica ferrovia Ostiglia divenuto oramai uno dei percorsi cardine della rete della mobilità sostenibile regionale;
- gli elementi del paesaggio agrario storico in cui risaltano le permanenze di tratturi, percorsi utilizzati dai pastori per compiere la transumanza, filari arborati e siepi;
- gli edifici di pregio storico e i nuclei storici di Pieve e Curtarolo.

Nell'ottica della tutela e salvaguardia degli elementi indicati, gli interventi cardine sul territorio rurale saranno riferiti principalmente al recupero degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, al recupero del patrimonio edilizio esistente anche con eventuale modifica del grado di protezione assegnato ai singoli edifici.

a. Recupero edifici non più funzionali e volumi abbandonati

Tra gli obiettivi del PI per la parte rurale rientra il riconoscimento di alcuni annessi agricoli come non più funzionali alla conduzione del fondo, concedendo quindi agli stessi la possibilità di riconvertire la volumetria verso la destinazione residenziale, fatte salve le condizioni di compatibilità e sostenibilità dal punto di vista ambientale e territoriale. Tale azione consente di recuperare e riqualificare ambiti agricoli a volte degradati, a fini residenziali, con l'obiettivo di rispondere alla domanda di residenza senza l'impiego di consumo di suolo.

Sulla base delle richieste puntuali pervenute e delle necessarie verifiche, il PI potrà riconoscere la non funzionalità dell'edificio alla conduzione del fondo e procedere alla definizione della destinazione più opportuna.

b. Recupero del patrimonio edilizio storico esistente con eventuale modifica dei gradi di protezione

Il PI si pone l'obiettivo di recuperare il patrimonio edilizio esistente, anche attraverso l'eventuale modifica e/o integrazione delle possibilità di intervento definite dalle schede puntuali di intervento per gli edifici siti in Centro Storico o per quelli in zona agricola ma oggetto di tutela. Gli obiettivi specifici sono in particolare:

- incentivare il recupero di edifici abbandonati, migliorando il contesto edilizio ed ambientale in cui si trovano;
- favorire l'utilizzo del fabbricato, adeguare la destinazione d'uso esistente alle mutate esigenze, migliorare la vivibilità dello stesso;

- apportare leggere modifiche alla tipologia edilizia al fine di meglio armonizzarla con il contesto circostante esistente e nel rispetto di quello storico;
- disciplinare eventuali modesti ampliamenti al fine di renderli coerenti e armoniosi con le preesistenze

b. Edificazione diffusa

Il PAT individua in Tavola 4 gli ambiti di edificazione diffusa negli ATO agricoli, demandando al PI il riconoscimento della destinazione residenziale per gli immobili esistenti e la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione necessarie; il PI potrà inoltre consolidare i nuclei rurali presenti, prevedendo l'ampliamento delle strutture residenziali esistenti e individuando nuovi lotti a volumetria predefinita per la costruzione di una abitazione uni-familiare in conformità con i limiti dimensionali definiti dall'art. 33 del PAT.

3.2 La ridefinizione delle aree di espansione e completamento residenziali, produttive e commerciali

Curtarolo è un centro di seconda cintura dell'ambito urbanizzato del Padovano, che ha visto nei decenni precedenti un'apprezzabile espansione edilizia. La pianificazione vigente prevede la collocazione nel territorio di numerose aree di espansione residenziali non attuate, che prevedevano quote di cessione importante di standard pubblici.

Risulta evidente che l'espansione del tessuto urbano avvenuta nei passati decenni non sia più lo sfondo entro cui collocare le scelte di un nuovo piano. Sembra, invece, più credibile immaginare un futuro dove alla domanda di abitazioni e fabbricati produttivi si sostituisca la necessità di fondare lo sviluppo del territorio sulla sua riqualificazione

La domanda di abitazioni è perciò riconducibile alle necessità familiari, alla richiesta della "casa per il figlio", una domanda la cui risposta rappresenta una sorta di "edilizia residenziale sociale" perché tende a dare risposta ai cittadini locali.

Il Comune può, in risposta, attivare con il piano operativo degli interventi, sia l'individuazione di nuovi lotti edificabili, sia la conferma di parte di quelle aree di espansione non attuate rivedendone i meccanismi perequativi alla luce anche delle nuove regole del PAT e della LR 11/2004.

Sulla tema dell'individuazione delle aree trasformabili, è opportuno ricordare che l'inserimento di aree edificabili o a servizio nel PI, rende attuabili e cogenti le previsioni di trasformazione urbanistica indicate come potenziali nel PAT. Ciò comporta una significativa variazione di

condizione delle stesse, sia in termini fiscali (IMU) sia in relazione alla decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio. Ne deriva l'opportunità di inserire nei PI le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità.

a. Modifiche puntuali allo zoning e alla normativa

Le previsioni del Piano sono articolate in base alle principali destinazioni d'uso (residenziale, produttiva, servizi, agricola), alle modalità di attuazione (strumenti preventivi, interventi edilizi direttivi, interventi pubblici) ed alle grandezze edilizie ed urbanistiche (metri cubi, metri quadri, altezze, densità).

Le specifiche esigenze delle proprietà private, delle attività economiche e/o della pubblica amministrazione richiedono una "manutenzione" continua dei perimetri delle richiamate zone territoriali omogenee anche attraverso l'inclusione e/o esclusione di porzioni o di lotti di terreno.

Le valutazioni effettuate nel corso della Variante 1, anche sulla scorta delle esigenze manifestate dai cittadini, potranno tradursi con:

- modifiche di carattere cartografico puntuali con allineamento dei perimetri di zona o riclassificazioni di zone residenziali o produttive di completamento o di espansione esistenti. È il caso di quelle situazioni presenti nel territorio che non sono sempre correttamente riconosciute e/o rappresentate nella zonizzazione del Piano. Il risultato delle valutazioni effettuate in sede di variante potrà essere sia il riconoscimento di aree già utilizzate a fini edificatori o a standard, sia il recesso dalla vocazione residenziale di alcune zone di espansione o completamento già previste dallo strumento urbanistico vigente;
- conferma e/o introduzione di nuove aree di espansione di carattere residenziale e/o produttivo, nel rispetto delle previsioni del PAT e della LR 14/2017;
- modifiche puntuali di carattere normativo in riferimento, ad esempio, a parametri urbanistici e destinazioni d'uso, ma anche a risolvere dubbi interpretativi sorti nell'esercizio quotidiano degli uffici tecnici.

b. Il recesso delle aree edificabili – Varianti Verdi

La Regione Veneto ha introdotto con la Legge n. 4/2015 la possibilità di valutare ed eventualmente accogliere le richieste di riclassificazione di aree edificabili al fine di privare tali aree della potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente, rendendole quindi inedificabili. Le richieste di recesso dell'edificabilità si sposano con la filosofia della nuova legge regionale sul contenimento del consumo di suolo, che punta alla salvaguardia delle aree naturali e seminaturali.

Il PI valuterà pertanto le istanze pervenute, verificando la loro coerenza con le finalità della LR 4/2015 e, in caso affermativo, riclassificherà la zona in coerenza con il contesto urbanistico in cui è inserita e garantendo il rispetto dei requisiti di inedificabilità.

c. Lotti di completamento residenziali a volumetria predefinita

In sede di Piano degli Interventi si potranno ridefinire i perimetri delle aree edificabili, circoscrivendoli alle reali esigenze dei cittadini e indicando le volumetrie consentite nel rispetto dei limiti dimensionali per ATO dati dal PAT.

Sarà ridefinito il disegno del PRG attuale (Primo PI) in funzione del completamento e del consolidamento delle strutture urbane esistenti nel rispetto della valorizzazione degli elementi ambientali presenti. In questa fase di potrà fondare la eventuale crescita sull'utilizzo dell'urbanizzazioni esistenti e di ambiti già coinvolti dagli insediamenti. Diventano fondamentali allora le aree dismesse, quelle non utilizzate, ma anche i vuoti urbani e, non da ultimo, i bordi della città esistente che possono rappresentare la duplice opportunità di consolidamento delle forme urbane e di limite dello spazio rurale.

Il Piano degli Interventi potrà prevedere i lotti a "volumetria pre-definita" in ambiti già dotati delle principali opere di urbanizzazione, in cui inserire le nuove edificazioni, fermo restando il monitoraggio ed il controllo del consumo di suolo agricolo.

Sarà inoltre analizzata la definizione della quota di edificabilità prevista dal PRG vigente, nelle aree di urbanizzazione consolidata, verificando prioritariamente la densità delle aree e la dotazione di opere di urbanizzazione.

d Rifunzionalizzazione delle zone produttive

Il PATI in conformità con il PTCP individua il potenziale ampliamento completamento dell'area produttiva principale, collocata ad est della Strada Statale 47 Valsugana, nella quale è già insediata una Grande Struttura di Vendita ora dismessa.

Il Piano degli Interventi compatibilmente con il PAT e con le indicazioni del PTCP potrà rivedere il disegno dell'area produttiva rifunzionalizzando alcuni degli usi attuali previsti, prevedendo oltre alla destinazione produttiva anche altri usi (commerciale, direzionale) basandosi sia sulle reali preesistenze già insediate, sia sulle nuove esigenze che potranno emergere dai bandi. Il Piano degli Interventi potrà prevedere anche una

Le altre attività/aree presenti sul territorio, pur adeguate dal punto di vista della destinazione del PRG (zone D) rientrano in quella caratteristica di "mixitè" del territorio contemporaneo di cui costituiscono contemporaneamente sia opportunità sia criticità rispetto ai tessuti abitativi, al traffico, all'ambiente. Compito del PI sarà quello di riordinare il tessuto produttivo sparso attraverso le seguenti azioni:

- riordino delle attività produttive in zona impropria. Il PI può prevedere di aggiornare la regolamentazione di queste attività nate negli anni 70-80 e normate ai sensi di una vecchia legge della regione veneto. Il PI compatibilmente con gli obiettivi di tutela e sostenibilità del PAT, potrà prevederne la conferma per permetterne la sopravvivenza e lo sviluppo o, in alternativa, la de-localizzazione.
- rivisitazione degli indici e parametri urbanistici, e potrà prevedere anche infrastrutture, standard e dotazioni diverse, per soddisfare le nuove esigenze produttive, commerciali e direzionali.

e. Adeguamento alle disposizioni del sistema commerciale di cui LR 50/2012

La legge regionale 50/2012 ed il regolamento attuativo emanato con Dgrv n. 1047 del 18 giugno 2013 sul commercio, impone alle Amministrazioni Comunali l'adeguamento degli strumenti urbanistici e di governo del territorio in relazione alle innovazioni introdotte nell'individuazione e classificazione del sistema commerciale quali:

- l'individuazione del perimetro del Centro Urbano;
- l'individuazione, anche attraverso avviso pubblico delle Aree degradate;
- individuazione delle aree funzionalmente connesse al centro storico;
- definizione dei parametri dimensionali e funzionali.

Senza tale adeguamento del PI, non sono consentite Varianti per nuove aree commerciali o ampliamenti di strutture esistenti o rilascio di nuove autorizzazioni per superfici di vendita superiori ai 1.500 mq.

Le attività riconosciute all'interno del PI, riguarderanno la valutazione di eventuali richieste di ampliamento di realtà commerciali presenti a Curtarolo, l'individuazione di "aree degradate" volte alla riqualificazione e riconversione (mediante avviso pubblico) e la modifica delle Norme Tecniche Operative, con l'introduzione del nuovo disposto normativo regionale e delle nuove definizioni in merito al "centro urbano", "aree degradate" ed alla nuova classificazione delle strutture di vendita.

3.3 Il ridisegno della città pubblica

a. Il ridisegno degli spazi per servizi

Le aree per servizi sono rappresentate da tutti gli spazi ed edifici di uso collettivo ovvero gli spazi che i cittadini ed imprese usufruiscono ogni giorno per le pratiche sociali, la scuola, la strada, la piazza, il parcheggio, il depuratore ecc.

La legge urbanistica regionale prima e il PAT poi, definiscono le quantità di cui il piano si deve dotare: il PI dovrà individuare una quantità minima di aree per servizi pari a **30mq/abitante teorico** o equivalente.

Nel corso della redazione della Variante, sarà verificato lo stato di attuazione e di proprietà delle aree a standard previste dalla pianificazione vigente ed i fabbisogni di infrastrutture e servizi di interesse pubblico (scolastiche, sanitarie, culturali, sportive, tecnologiche ecc.) in relazione alle dinamiche demografiche, alle previsioni urbanistiche e al dimensionamento previsto dalla LR 11/2004 e dal PAT.

Potrà essere valutata in sede di PI la cessione di parte delle aree a standard non attuate, attraverso lo strumento della perequazione e degli accordi art. 6 LR 11/2004: si potrà proporre ai privati la sottoscrizione di un accordo Pubblico/Privato, attribuendo a parte della zona F un indice di edificabilità conforme a quello di zona (residenziale o produttivo) e prevedendo la cessione della restante area a titolo di perequazione.

3.4 La difesa idraulica del territorio

L'ambito comunale di Curtarolo rientra nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Brenta – Bacchiglione approvato nel 2012, individuando nel territorio comunale ambiti di pericolosità idraulica che vanno dalla P1 (pericolosità moderata) alla P3 (pericolosità elevata).

Con una serie di provvedimenti successivi (Decreto Segretariale dell'Autorità di Bacino) sono state modificate le perimetrazioni e la classificazione della pericolosità idraulica del territorio di Curtarolo anche successivamente all'adozione del PAT (D.S. 53 del 15.10.2014). Recentemente è stato inoltre approvato il PGRA (Piano General Rischio Alluvioni) dell'Autorità di Bacino delle Alpi Orientali che va a sostituire dal punto di vista cartografico e normativo il PAI vigente.

Il Piano degli Interventi di Curtarolo dovrà quindi rapportarsi con questa nuova pianificazione sovraordinata, sia in tema di nuove aree dedicate all'urbanizzazione sia alla conferma di quelle esistenti ai fini della difesa del rischio idrogeologico. Il Piano sarà accompagnato dallo Studio di Compatibilità Idraulica del territorio che ne valuterà le scelte in tema di

trasformazioni ammesse, ai fini di perseguire l'equilibrio naturale e la prevenzione dello stesso.

È necessario quindi trasformare il continuo ricorso all'emergenza in una nuova sicurezza idraulica. Per far questo occorre arrivare ad un'adeguata conoscenza dei problemi idraulici a livello comunale, consentendo ai Comuni di attivarsi con specifici impegni di bilancio e con il reperimento di fondi per le manutenzioni e gli interventi finalizzati a risolvere determinate criticità.

Lo strumento che garantisce questo è il Piano Comunale delle Acque approvato con DCC n. 45 del 30-07-2021. Si tratta di uno "strumento di programmazione e gestione della problematiche idrauliche, con particolare riferimento alla rete di smaltimento delle acque meteoriche a livello comunale"; uno strumento che, monitorato e costantemente aggiornato, permette di individuare le criticità idrauliche e le loro potenziali soluzioni, dando un ordine di priorità agli interventi in materia di sicurezza idraulica.

Pianificazione dell'uso del territorio, manutenzione dei reticoli idrografici, opere idrauliche sostenibili, assieme a una forte azione di controllo dovranno costituire le azioni necessarie per evitare i danni maggiori legati agli eventi meteorici di particolare intensità.

3.5 Gli accordi pubblico-privato

Le Amministrazioni locali ed in particolare quelle comunali si trovano di fronte alla impellente necessità di assumere decisioni complesse per fronteggiare le contingenze economiche e finanziarie che le assillano. Il legame tra oneri e attività edilizia ha portato, storicamente, tutti i comuni a utilizzare il territorio e le attività di trasformazione che lo riguardano per fronteggiare la scarsità di risorse a propria disposizione prima ancora che per rispondere agli effettivi trend socioeconomici.

Il PAT e la legge urbanistica regionale (ma ora anche quella statale) prevedono che le operazioni immobiliari che producono un surplus con l'approvazione dello strumento urbanistico possano essere soggette a specifici Accordi pubblico/privato che potranno essere attivati attraverso una Convenzione sottoscritta tra le parti o un Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dal privato. L'Accordo diventa efficace nel momento in cui il Piano è approvato e diventa cogente.

Ai fini della massima trasparenza, tutti i passaggi di negoziazione dovranno essere monitorati e verbalizzati per lasciare traccia del percorso effettuato.

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) di cui sopra, corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle

potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi.

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operato attraverso uno schema di calcolo nel quale saranno considerati:

- il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica calcolato sulla base dei valori agricoli medi (VAM) della provincia di Padova e/o in riferimento a specifiche perizie di stima;
- una quantificazione parametrica degli oneri e delle spese necessarie per l'utilizzo ante urbanizzazione/edificazione (spese tecniche, fiscali, finanziarie, etc. variabile a seconda delle circostanze dal 20 al 40%);
- una quantificazione parametrica delle aree a servizi da cedere per la realizzazione di opere ed interventi di interesse pubblico;
- il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica basato sulle tabelle IMU vigenti nel Comune, valori immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

4 | Elaborati del PI: cartografia e norme tecniche

Sia dal punto di vista dei contenuti che dal quello tecnico, il PI rappresenta ciò che più si avvicina al PRG tradizionale. I suoi contenuti, in attuazione degli obiettivi del PAT, sono tradotti in una serie di cartografie e norme tecniche che rappresentano gli strumenti di governo delle trasformazioni del territorio.

Analogamente al PRG, è composto da una serie di elaborati a scala adeguata (1:5.000 e 1:2.000) che riportano gli elementi di vincolo e di nuovo assetto delle aree in un unico elaborato che idealmente rappresenta una sorta di “Carta unica del Territorio” e un ulteriore passaggio nella semplificazione della gestione del piano. La Carta Unica, che contiene l'insieme delle informazioni necessarie alla disciplina delle trasformazioni, ha come riferimento la base dati informatica già costruita per il PAT.

La Carta sarà accompagnata da un apparato normativo che, a sua volta, si propone come unificazione normativa (Norme Tecniche Operative - NTO) di riferimento per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio. Tale normativa sarà predisposta in continuità con il PRG vigente e punterà a raccogliere in un unico testo le regole per l'edificazione e le trasformazioni urbanistiche.

Una normativa che dovrà essere orientata all'operatività e che perciò, sarà fondata soprattutto sugli aspetti prestazionali delle trasformazioni urbanistico-edilizie. Un apparato normativo strutturato per essere operativo con un ridotto numero di articoli e con una struttura di funzionamento leggibile dallo stesso indice delle norme. Un apparato normativo che articola le discipline operative rispetto:

- agli usi/trasformabilità dei tessuti e delle aree;
- alle procedure in funzione di interventi diretti piuttosto che a strumenti attuativi o altre specifiche procedure;
- alle tutele considerando vincoli e fasce di rispetto.

Le norme tecniche degli strumenti urbanistici generali necessitano, periodicamente, di interventi “manutentivi” che consentono di risolvere alcune incongruenze e/o di eliminare alcuni dubbi applicativi che emergono nell'esercizio quotidiano degli uffici tecnici. Vi sono poi necessità derivanti dal puntuale allineamento del testo delle Norme Tecniche Operative (NTO) alla disciplina del PAT e ai nuovi provvedimenti sopravvenuti in materia edilizia ed urbanistica.

Per questi motivi, il principio introdotto 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;
- 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 alla rivisitazione di norme e cartografia, sarà verificato anche il dimensionamento del PI, che articola per singola Zona Territoriale Omogenea le grandezze urbanistiche (metri cubi, metri quadri in relazione alle superfici territoriali e fondiari) e le grandezze edilizie (altezze, numeri di piani, distanze, etc) che determinano quanto e come si trasforma la città ed il territorio. Tale aspetto andrà sicuramente verificato con le nuove disposizioni e compatibilità derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (2014) rispetto alle previsioni del PRG pre-vigente in tema di sicurezza idraulica, sia rispetto all'attuazione delle zone C2 perequate non attuate.

Tali parametri sono oggetto di continue precisazioni e aggiustamenti e dovranno essere rivisti anche alla luce dell'entrata in vigore del Nuovo Regolamento Edilizio Tipo; la rivisitazione di tali parametri si rende necessaria per consentire, nella fase attuativa, una più agile ed efficace realizzazione degli interventi.

Completa il "meccanismo" di gestione la classificazione delle aree di trasformazione urbana più consistenti come soggette alla ulteriore e più dettagliata pianificazione attuativa dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di Interventi Edilizi Convenzionati.

5 | La partecipazione dei cittadini al PI

Nelle recenti esperienze di pianificazione, i metodi dell'ascolto della comunità e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città.

La proposta di utilizzare anche per l'elaborazione del PI tali metodiche, oltre a recepire la Legge Regionale, mira a raggiungere due principali obiettivi: la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro di Curtarolo e il consolidamento di modalità innovative nel rapporto tra Amministrazione e Cittadini.

L'importanza delle tematiche descritte, necessita di definire, fin dalla fase iniziale di redazione del PI, anche le forme della partecipazione dei cittadini alla sua predisposizione.

I temi da trattare nel PI sono diversi e tutti molto importanti. Per l'attuazione delle indicazioni del PAT potranno essere necessari anche più PI, come peraltro previsto dalla legge regionale. A tal fine compito dell'Amministrazione è quello di individuare le priorità per cercare di affrontare e risolvere i problemi più urgenti.

Si rammenta, a conferma di questa necessità, anche l'importante variazione della condizione fiscale che subiranno le aree una volta inserite nel PI. Come noto, il PI rende finalmente attuabili e concrete le previsioni urbanistiche sul territorio e quindi diventano definitive le condizioni delle aree inserite, sia in relazione alla fiscalità (IMU) sia per la decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio. Da ciò deriva l'opportunità di inserire nei PI le sole aree che effettivamente risulteranno trasformabili nel periodo della sua validità.

Diventa perciò opportuno far partecipare i cittadini in maniera attiva alla definizione delle aree da inserire nel PI e quindi associando la scelta delle trasformazioni urbanistiche alle effettive esigenze e quindi favorendone la realizzabilità. Ciò può avvenire attraverso la raccolta di specifiche richieste come risposta ad un Avviso Pubblico, successivo all'illustrazione del presente Documento del Sindaco che inviti i cittadini a manifestare il proprio interesse per l'inserimento delle aree di proprietà nel PI al fine della loro edificabilità.

L'Avviso riporterà i termini e le modalità di presentazione delle richieste, le quali potranno avere come oggetto qualsiasi trasformazione/azione in attuazione del PAT.

In linea generale, le proposte presentate dovranno risultare idonee ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. Saranno esaminate e valutate principalmente secondo i criteri di seguito riportati:

1. aderenza alle finalità del presente Documento del Sindaco;
2. qualità urbanistica della richiesta, intesa come aderenza ai criteri e alle indicazioni contenuti nel PAT;
3. caratteristiche di complementarietà rispetto agli interventi programmati sia dall'Amministrazione Comunale e/o Pubblica in genere sia da altri soggetti privati;
4. grado di idoneità dell'area o dell'immobile, in rapporto alla funzione prevista e al suo livello di integrazione con i servizi;
5. disponibilità a realizzare e/o gestire gratuitamente o a contribuire alla realizzazione e/o alla gestione di opere pubbliche, oltre a quelle necessarie per l'attuazione delle aree oggetto della proposta;
6. compatibilità dell'intervento proposto rispetto alle problematiche di carattere idrogeologico ed idraulico.
7. coerenza con la Legge Regionale 14/2017 sul Contenimento del consumo di suolo, valutata in termini di:
 - sostenibilità ambientale, sociale ed economica,
 - efficienza energetica e promozione di interventi edilizia sostenibile (risparmio energetico);
 - minore consumo di suolo o contenimento del consumo di suolo agricolo.
 - soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica