



# COMUNE DI MASERÀ DI PADOVA

Provincia di Padova  
C.F. 80009490287 - P.I. 01085670287  
*comunemaseradipadova@legalmailpa.it*

## **PIANO DEGLI INTERVENTI**

## **DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE**

Maserà di Padova, 23/04/2014

IL SINDACO  
Dott. Nicola De Paoli

## **Indice generale**

1. – Premessa	pag. 3
2. - Obiettivi della prossima revisione del P.I.	pag. 4
3. - Compatibilità dei temi progettuali del P.I. con il P.A.T.	pag. 6
4. - Riepilogo dimensionamento	pag. 7

PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI MASERÀ DI PADOVA**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE**

**1. - Premessa**

La legge urbanistica regionale n° 11/04 e s.m.i. stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole del territorio, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

In particolare, l'art. 12 prevede che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il Piano Regolatore, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

A tale proposito si ricorda che:

1. il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Maserà di Padova, redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04 e s.m.i., è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 19/11/2012, ratificato dalla Giunta Provinciale con propria deliberazione n. 311 del 21/12/2012, (BURV n. 6 del 18/01/2013);
2. a seguito dell'approvazione del PAT, il P.R.G. vigente è diventato, per le parti compatibili con il P.A.T., il primo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della L.R. 11/2004;
3. la "Prima variante al Piano degli Interventi (P.I.)" del Comune di Maserà di Padova è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.09.2013, relativamente alle seguenti tematiche:
  - *Individuazione di nuclei residenziali in zona agricola;*
  - *Recupero fabbricati rurali non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole;*
  - *Valutazione dei vincoli relativi ad alcuni fabbricati censiti dal "Piano di tutela degli insediamenti rurali di antica origine";*
  - *Stralcio Z.T.O. D1 industriale-artigianale-commerciale di espansione (via Bolzani)*
  - *N.T.O. relative ai temi oggetto della prima variante al P.I.*

Preme sottolineare che, per quel che riguarda le proprie scelte urbanistiche, questa Amministrazione ha prestato particolare attenzione alle esigenze dei cittadini, cercando di elaborare i propri strumenti sulla scorta delle richieste pervenute dagli stessi.

Si ritiene infatti che le scelte importanti, come quelle di pianificazione urbanistica, debbano essere precedute dalle proposte dei cittadini.

In quest'ottica, in data 7 giugno 2012 sono state attivate le procedure ad evidenza pubblica - mediante avviso pubblico regolarmente pubblicato sul sito del Comune dal 07/06/2012 al 07/07/2012 - per la formulazione, da parte dei cittadini, di proposte di modifica della destinazione d'uso delle costruzioni esistenti in zona agricola non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, proposte poi recepite nella citata prima variante al P.I.

Sempre in quest'ottica di sinergia pubblico-privato, con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 27/09/2013, l'Amministrazione ha approvato le linee guida per la formulazione delle manifestazioni di interesse dei privati, nonché i criteri generali per la valutazione degli Accordi Pubblico-Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

Si rammenta che il suddetto art. 6 della LR 11/04 stabilisce che i Comuni possano concludere accordi con soggetti privati, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

A tale scopo, l'Amministrazione Comunale, con apposito Avviso pubblicato per 30 giorni dal 16/01/2014, ha invitato i cittadini a verificare concretamente la possibilità di realizzare le previsioni del PI nell'arco del quinquennio, presentando proposte di accordo pubblico-privato, mirate al raggiungimento degli obiettivi di pianificazione fissati dal P.A.T.

Le proposte pervenute di accordo pubblico-privato dovranno essere valutate secondo i criteri stabiliti dal Consiglio Comunale con le citate Linee guida di cui alla DCC 33/2014, verificatane la preventiva compatibilità con i contenuti del P.A.T.

Con il presente Documento del Sindaco, l'Amministrazione intende pertanto esporre al Consiglio Comunale quali obiettivi di rilevante interesse pubblico intende attuare con i prossimi aggiornamenti al P.I, nel rispetto degli obiettivi strategici fissati dal P.A.T.

Si precisa infine che questo documento non deve essere approvato e, quindi, non è soggetto a votazione: l'art. 18 della L.R. 11/2004 stabilisce infatti che il Documento del Sindaco debba essere illustrato al Consiglio Comunale, allo scopo di rendere quest'ultimo partecipe di come si sta procedendo per la redazione del Piano degli Interventi.

## **2. - Obiettivi della prossima revisione del P.I.**

### **a) Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi**

Il P.A.T. del comune di Maserà di Padova ha inserito, tra le sue previsioni strategiche, un "*Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi*" (art. 20.6 N.T.).

Il contesto territoriale oggetto di programma complesso (circa mq 436.000) è identificato da più aree contermini al centro abitato del Capoluogo, in particolare da aree

produttive esistenti, soggette ad ambito di riqualificazione e riconversione, e da aree agricole.

Il P.A.T. demanda al P.I. la predisposizione di un disegno complessivo del riordino urbanistico dell'area, precisando che gli obiettivi di interesse pubblico sottesi alla realizzazione del programma complesso e tendenti alla valorizzazione dell'intero ambito possono riassumersi come segue:

- *Potenziamento polo sportivo esistente*
- *Realizzazione di parco urbano*
- *Altre destinazioni di interesse pubblico.*

Con i prossimi aggiornamenti al P.I. si intende pertanto procedere alla predisposizione della disciplina urbanistica dell'area in questione, definendo gli ambiti territoriali della stessa e le relative norme di intervento, nel rispetto degli obiettivi strategici fissati dal P.A.T.

#### **b) - Accordi pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/04)**

Il P.A.T. del Comune di Maserà di Padova, all'art. 9 "*Accordi tra soggetti pubblici e privati*", stabilisce che gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati sono definiti in sede di P.I., sulla base di proposte presentate dai privati, nel rispetto degli obiettivi del P.A.T. e delle "*linee preferenziali*" di sviluppo e riqualificazione stabilite dallo stesso, secondo principi perequativi.

Le più volte citate "Linee Guida" relative agli Accordi Pubblico-Privato, approvate con delibera CC 33/2013, contengono i criteri e le modalità cui devono adeguarsi le proposte di Accordo Pubblico Privato, per potere essere assunte negli atti di pianificazione comunale.

Presupposto irrinunciabile per la formazione di tali accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, i cui criteri di valutazione, indipendentemente dall'entità dell'intervento presentato, dovranno essere di tipo:

- **Qualitativo** – quindi inerenti alla qualità urbanistico-architettonica ed alla sostenibilità dell'intervento;
- **Prestazionale** – consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo (realizzazione di un'opera pubblica, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso ecc.);
- **Economico** – in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione/progetto/iniziativa.

Con il presente Documento, l'Amministrazione intende evidenziare quali, tra gli obiettivi di rilevante interesse pubblico elencati al paragrafo A delle Linee Guida, sono ritenuti prioritari e, pertanto, sono da perseguire con i prossimi aggiornamenti del Piano degli Interventi.

Precisamente:

- l'edilizia pubblica e, in particolare: Edilizia Socio-Assistenziale;

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, etc..), di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;
- realizzazione di attrezzature/servizi pubblici di interesse comunale e sovra comunale;

Nei prossimi aggiornamenti del Piano degli Interventi si vogliono pertanto inserire le manifestazioni di interesse privato pervenute in seguito alla pubblicazione dell'Avviso del 16/01/2014 che:

- risultino compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
- perseguano gli obiettivi prioritari evidenziati al comma precedente.

Ricordiamo che le Linee guida relative agli Accordi Pubblico-Privato più volte citate, contengono precise disposizioni sui criteri di valutazione delle proposte e, in particolare, sulle modalità di valutazione della convenienza pubblica.

I temi sopra evidenziati verranno sviluppati dai prossimi aggiornamenti del P.I., con il coinvolgimento e la consultazione dei cittadini, 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.

### **3. - Compatibilità dei temi progettuali del P.I. con il P.A.T.**

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

#### **3.1 Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi**

Il P.I. disciplinerà l'ambito del contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi già individuato nella tav. n° 4 "Carta della Trasformabilità", definendo, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 20.6 delle N.T. del P.A.T., modalità di intervento, destinazioni d'uso, parametri edificatori.

In particolare il P.I. dovrà predisporre un disegno complessivo di riordino urbanistico, con riferimento ai problemi legati al miglioramento ambientale, all'individuazione dei sistemi continui di verde, quale mitigazione nei confronti della mobilità ed alla realizzazione di idonei standard e servizi finalizzati al loro potenziamento e valorizzazione ed interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana, con particolare riguardo agli spazi di aggregazione e le relazioni viarie e ciclopedonali.

#### **3.2 Accordi pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/04)**

La revisione al P.I. inserirà, tra le previsioni di tale strumento, le manifestazioni di interesse privato che rispetteranno le "linee preferenziali" di sviluppo e riqualificazione stabilite dal PAT,

evidenziate nella tav. 4 “Carta della Trasformabilità” e che perseguiranno gli obiettivi di rilevante interesse pubblico evidenziati al precedente punto 2.

Ai sensi di quanto stabilito dalla LR 11/04 e dall’art. 9, c. 9.2 del PAT, l’accordo costituirà parte integrante del PI e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.

L’accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

#### **4. - Riepilogo dimensionamento**

Si riporta di seguito il riepilogo del dimensionamento operato dal P.A.T. e dalla prima variante al P.I.

<b>S.A.U. TRASFORMABILE A DISPOSIZIONE (A SEGUITO APPROVAZIONE PRIMA VARIANTE P.I.) MQ</b>				
DIMENSIONAMENTO P.A.T.	209.000,00			
CONSUMO S.A.U. 1^VARIANTE P.I.	(-) 48.185,00			
RECUPERO S.A.U. 1^VARIANTE P.I.	(+) 98.100,00			
<b>S.A.U. TRASFORMABILE RESIDUA A DISPOSIZIONE</b>	<b>258.915,00</b>			
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE DISPONIBILE (A SEGUITO APPROVAZIONE PRIMA VARIANTE P.I.) MC</b>				
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE DISPONIBILE</b>	<b>A.T.O. 1</b>	<b>A.T.O. 2</b>	<b>A.T.O. 3</b>	<b>TOTALE</b>
DIMENSIONAMENTO P.A.T.	360.000,00	208.000,00	12.000,00	580.000,00
DIMENSIONAMENTO 1^VARIANTE P.I.	7.660,00	21.103,00	1.500,00	30.263,00
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE RESIDUA DISPONIBILE</b>	<b>352.340,00</b>	<b>186.897,00</b>	<b>10.500,00</b>	<b>549.737,00</b>
<b>VOLUMETRIA COMMERCIALE DISPONIBILE (A SEGUITO APPROVAZIONE PRIMA VARIANTE P.I.) MC</b>				
<b>VOLUMETRIA COMMERCIALE DISPONIBILE</b>	<b>A.T.O. 1</b>	<b>A.T.O. 2</b>	<b>A.T.O. 3</b>	<b>TOTALE</b>
DIMENSIONAMENTO P.A.T.	360.000,00	208.000,00	12.000,00	580.000,00
DIMENSIONAMENTO 1^VARIANTE P.I.	7.660,00	21.103,00	1.500,00	30.263,00
<b>VOLUMETRIA RESIDENZIALE RESIDUA DISPONIBILE</b>	<b>352.340,00</b>	<b>186.897,00</b>	<b>10.500,00</b>	<b>549.737,00</b>

Maserà di padova, 23 aprile 2014

IL SINDACO  
Dott. Nicola De Paoli