



Comune di Cartura
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

Piano degli Interventi
Art. 17 LR n°11/2004

elaborato P-06

Novembre 2015

Relazione programmatica

Progettista:
urb. GianLuca Trolese

Sistema Informativo:
urb. Gianluca Gallato

Indagini Agronomiche:
dott. for. Dino Calzavara





RELAZIONE PROGRAMMATICA

Elaborato P-06

1. PREMESSA.....	4
1.1 Priorità operative	4
1.2 Le motivazioni tecniche del piano operativo generale	5
1.3 Origini e motivazioni per la scelta.....	7
2. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE	8
3. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI	11
3.1 L'eredità del PAT e del PRG.....	11
3.2 Le operazioni di contesto	17
3.3 La struttura normativa del piano	19
3.4 I tessuti insediativi: L'analisi di un territorio.....	20
3.5 I contenuti specifici del PI	23
3.6 Le previsioni del PI definite nelle scheda Norma.....	24
3.7 L'interpretazione dei nuovi strumenti di gestione	30
3.7.1 Gli accordi tra soggetti pubblici e privati.....	30
3.7.2 La procedura per l'assunzione delle proposte presentate dai privati.....	31
3.7.3 I nuovi istituti giuridici	33
3.7.4 La perequazione urbanistica	33
3.7.5 Il plus-valore nella perequazione urbanistica	34
3.7.6 Esempi di valori economici di riferimento nella perequazione urbanistica.....	35
3.7.7 Esempi di determinazione del vantaggio stimato per tipologia di intervento	37
4. PRIORITA' OPERATIVE, TEMPI E QUADRO ECONOMICO	39
5. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI	41



1. PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) e/o il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Esso permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il comune di Cartura rientra all'interno delle scelte dettate dal PATI tematico del "Conselvano" adottato con delibera di consiglio comunale n. 36 del 28.11.2008 e approvato nella conferenza di servizi del 06.07.2011 ratificata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 191 del 23.07.2012 pubblicato nel BUR n. 66 in data 17.08.2012; lo stesso è divenuto efficace, ai sensi dell'art. 15 co. 6 e 16 co.4 della LR. 11/2004, decorso il termine di 15 giorni dalla citata pubblicazione. Il Commissario ad acta in sostituzione del Consiglio Comunale ha adottato il PAT con Deliberazione n.1 del 05.11.2009 che è stato successivamente approvato in Conferenza di Servizi con la Regione Veneto e la Provincia di Padova il 17.06.2011 e ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 81 del 15/03/10, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n.29 del 13.04.2012 e vigente dal 28/04/2012.

L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al PI in attuazione alle scelte operate nel PAT.

L'operazione di precisazione delle scelte del PAT non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

In ogni caso il primo PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

1.1 Priorità operative

Il PI ha dato attuazione ai criteri guida contenuti nel PAT secondo le strategie e le operazioni di seguito delineate.

Il Piano si è riferito obbligatoriamente al previgente PRG anche per attuare una transizione graduale ed efficace "dal vecchio al nuovo", definendo gli interventi coerentemente con le scelte del PAT. Tale passaggio (dal PAT al PI) non potrà "ragionevolmente" esaurire tutti i processi territoriali/urbanistici in capo al primo PI, ma potrà avvenire selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predisporranno l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo

L'articolo 18 della LR.11/2004 prevede la redazione del Documento del Sindaco come prima fase della redazione del PI.

Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione in apposita seduta del Consiglio Comune n. 26 del 29.07.2013.



In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di piano. Di seguito vengono richiamate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI del prossimo quinquennio:

costruzione del sistema dei luoghi centrali e riorganizzazione del sistema dei servizi;

- ⇒ la razionalizzazione della rete infrastrutturale ;
- ⇒ le direttrici di sviluppo residenziale;
- ⇒ la qualificazione degli spazi urbani e d'uso pubblico;
- ⇒ la programmazione del comparto produttivo consolidato e sparso;
- ⇒ la valorizzazione e tutela del sistema naturale, ambientale ed agricolo.

I contenuti particolari e specifici trattati nel Piano degli Interventi possono essere ricondotti ai seguenti ambiti e temi:

- ⇒ il territorio costruito;
- ⇒ il territorio rurale e l'ambiente;
- ⇒ i servizi e le infrastrutture;
- ⇒ l'apparato normativo.

1.2 Le motivazioni tecniche del piano operativo generale

Con lo scopo di coinvolgere la cittadinanza e gli operatori economici attraverso una concreta partecipazione alla formazione del Piano degli Interventi, il responsabile del Settore III – Ufficio Tecnico ha disposto (prot.4233 del 21.08.2013) la pubblicazione di un "Bando di raccolta delle manifestazioni di interesse dei privati" con scadenza il 15.11.2013. A seguito di detta pubblicazione sono pervenute 121 manifestazioni di interesse, che sono state articolate sulla base dei seguenti contenuti:

- ⇒ Edificazione puntuale con volume predeterminato per scopi familiari: 52
- ⇒ Interventi soggetti a piani urbanistici attuativi – PUA: 11
- ⇒ Proposte a carattere generale (indirizzi per la formazione del PI, cambio di destinazione urbanistica, grado di protezione, modifiche apparato normativo, schedature, ecc.): 29
- ⇒ Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo: 7
- ⇒ proposte di accordo pubblico-privato: 3
- ⇒ Censimento di conferma piani urbanistici attuativi – PUA ex ZTO C2 n°7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25: 19

Nonostante l'indicazione di una finestra temporale ben definita per la presentazione delle istanze è stata mantenuto un rapporto costante con i portatori di interesse presenti nel territorio assumendo ulteriori istanze fino alla data del 06.06.2015.

Tutte le manifestazioni di cui sopra sono state valutate oggettivamente rispetto al quadro delineato dal PAT e al progetto che il PI intende tradurre. L'esame delle manifestazioni di interesse ha evidenziato un quadro delle esigenze e delle

necessità della cittadinanza e delle imprese, utile a delineare le strategie della pianificazione (Figura 1).

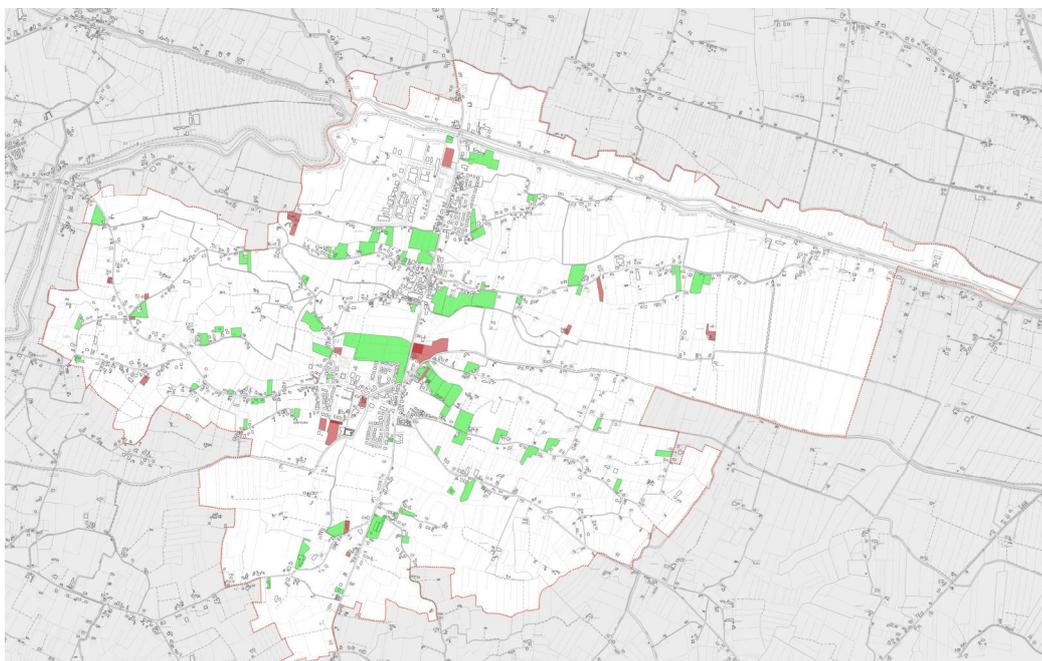


Figura n°1 – Mappatura delle manifestazioni di interesse

L'assunzione di tali proposte, che presentavano un diverso livello di approfondimento, ha condotto, dopo un prima verifica e selezione effettuata in merito alla conformità delle stesse con il Piano strutturale e alla rispondenza degli obiettivi posti dall'Amministrazione, alla costruzione di tre grandi categorie cui corrispondere una proposta di traduzione operativa nel PI.

Le categorie possono così essere distinte:

1. le proposte che rientrano nella **gestione urbanistica ordinaria**, che possono così configurarsi:
adeguamento ai nuovi disposti normativi;
risposta a mutate esigenze;
correzione di meri errori cartografici.
2. le **proposte di "carattere sociale"**, riconducibili ad esigenze di edificazione per necessità familiare compatibili con gli indirizzi del piano strutturale;
3. le **proposte che si configurano come "aree di trasformazione"** della città. Quest'ultima risulta la classe che, alla luce dei nuovi disposti gestionali introdotti dalla LR.11/2004, merita un maggiore approfondimento (per trasparenza e procedure) in merito alla valutazione effettuata per la trasformabilità delle proposte stesse. Le aree di trasformazione urbanistica possono essere rappresentate da:
 - **aree di trasformazione e riqualificazione della città** caratterizzate dal completamento del disegno urbano esistente ovvero da trasformazioni del disegno stesso. Questa tipologia di aree è rappresentata, ad



esempio, dalle aree dismesse, da aree sotto utilizzate destinate ad un nuovo disegno pubblico e privato dello spazio urbano;

- **aree a servizi non attuate**, ovvero le aree che il piano indicava con vincolo preordinato all'esproprio che diventano città pubblica e privata attraverso il principio perequativo;
- **aree che da agricole divengono urbane** poiché destinate ad ospitare nuovi insediamenti.

Nei capitoli seguenti verranno, pertanto, definiti i criteri di cui l'Amministrazione si è dotata per tale scelta.

1.3 Origini e motivazioni per la scelta

Le scelte operate per il PI di Cartura derivano dalla cornice pianificatoria definita dal PATI del Conselvano dal PAT e dalle direttive espresse dalla LR.11/2004, in particolare:

la scelta fondamentale del PAT è stata quella di incrementare l'offerta di aree edificabili e contemporaneamente riqualificare alcune aree attraverso interventi diretti al miglioramento della qualità urbana aumentando contestualmente la dotazione di servizi della cosiddetta "città pubblica";

di distribuire i nuovi volumi sulle parti del territorio nel rispetto dei limiti fisici alla nuova edificazione indicate dal PAT tenendo conto dei limiti dimensionali e della SAT (superficie agricola trasformabile) e valutando la sostenibilità ambientale delle trasformazioni.

Tali condizioni hanno obbligatoriamente imposto una strategia urbanistica basata sulla distribuzione calibrata per ATO dei volumi definiti dal PAT ed un confronto diretto con la SAU complessiva disponibile per il territorio comunale consentita dallo strumento strategico. La dimensione operativa del PI è stata calibrata per il primo quinquennio senza esaurire esaurire tutte le previsioni del PAT, che ha durata decennale.

Inoltre, stante le condizioni sopra definite e i comandi del PAT è parso opportuno programmare nel tempo l'attuazione degli interventi.



2. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE

Ai sensi dell'articolo 18 co.2 della LR.11/2004, l'adozione del PI è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

Il processo di consultazione, partecipazione e concertazione è stato organizzato attraverso incontri diretti ed indiretti, l'organizzazione di uno sportello informativo dedicato e la distribuzione capillare di una brochure informativa relativamente ai contenuti del piano, modalità di ascolto e le date degli incontri dedicati.

In sintesi i momenti del processo di consultazione e partecipazione sono:

- a. avviso prot. 4233 del 21.08.2013: informativa circa le modalità di attuazione delle forme di partecipazione da parte dei soggetti interessati, con invito rivolto a chiunque fosse interessato a presentare contributi, manifestazioni di interesse o altro, il tutto finalizzato alla formazione della Variante al PI in oggetto; la data di scadenza è stata fissata entro il giorno 15.11.2013; attraverso l'ufficio sono state acquisite ulteriori contributi, manifestazioni di interesse o altro fino alla data del 06.06.2015;
- b. predisposizione di idonea modulistica, non vincolante, finalizzata ad agevolare i soggetti interessati alla presentazione delle manifestazioni di interesse; la stessa, resa disponibile sul sito internet comunale o presso Settore III – Ufficio Tecnico, era costituita da:
 - Mod. 1: Edificazione puntuale con volume predeterminato per scopi familiari;
 - Mod. 2: Interventi soggetti a piani urbanistici attuativi – PUA;
 - Mod. 3: Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo ;
- c. informazione ulteriore: sono state prodotte informative a mezzo stampa e distribuite brochure informative finalizzate a diffondere la conoscenza delle fasi e modalità del processo formativo;

Concertazione = Partecipare

L'articolo 18 della LR n.11/04 prevede, che l'adozione del PI, sia proceduta da forme di consultazione.

Tale attività, diversamente da quanto svolto in sede di piano strutturale (P.A.T.), deve essere svolta con l'obiettivo specifico di incrementare il livello di trasparenza e garanzia nelle trasformazioni urbanistiche e territoriali, attraverso forme diversificate quali manifestazioni di interesse, bandi o altre procedure ad evidenza pubblica.

Il primo PI verrà redatto secondo la seguente procedura:

1. predisposizione del Documento Programmatico del Sindaco in cui sono definiti i contenuti del PI;
2. illustrazione del Documento Programmatico al Consiglio comunale;
3. incontri pubblici, divulgazione dei contenuti del PI, al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali favorendo la partecipazione alle scelte operative;
4. esame delle proposte pervenute ed individuazione di quelle coerenti con i contenuti del PI, conformi alla normativa urbanistica e alle individuazioni strategiche del P.A.T.;
5. predisposizione degli elaborati grafici e normativi del PI.

Si fa presente che le richieste/osservazioni effettuate in sede di redazione del PAT non saranno tenute in considerazione per la predisposizione del PI. Sarà pertanto necessario presentare in questa occasione le proprie nuove manifestazioni di interesse.

L'amministrazione comunale di Cartura intende coinvolgere i soggetti presenti sul territorio al fine di condividere le scelte pianificatorie attraverso un processo partecipativo.

Il percorso partecipativo si pone l'obiettivo di affrontare le questioni legate al disegno di città che abbia un'idea progettuale dalle proprie scelte.

Tale obiettivo sarà raggiunto attraverso un processo decisionale partecipativo, che intende:

- coinvolgere la cittadinanza per conoscere le caratteristiche e le esigenze nel disegno delle scelte di piano;
- sollecitare e favorire la partecipazione attiva e il dialogo con i cittadini e gli altri soggetti interessati (iniziative, associazioni, aziende);
- accogliere il contributo di tutti per costruire un patrimonio di conoscenza comune del territorio in esame, comprendere come meglio gestire la suddetta area e individuare azioni concrete condivise; individuare azioni concrete condivise;
- assicurare le basi per la continuità e il rispetto nel tempo delle decisioni concordate.

Il sindaco, Zanardo Massimo

APPUNTAMENTI:

- 1) Incontro con la cittadinanza, martedì 24/09/2013 ore 21.00 presso la scuola elementare;
- 2) Incontro con la cittadinanza, martedì 01/09/2013 ore 21.00 presso il centro civico nella frazione di Cognola (ex scuola elementare).

Nei giorni sottelenati, previo appuntamento con l'ufficio tecnico del comune al n°049955556, sarà possibile incontrare il progettista incaricato assieme ad un rappresentante dell'ufficio tecnico per la discussione dei quesiti posti dalla cittadinanza:

- 1) Giovedì 03/10/2013 - dalle ore 10.00 alle ore 13.00
- 2) Martedì 15/10/2013 - dalle ore 10.00 alle ore 13.00
- 3) Martedì 29/10/2013 - dalle ore 10.00 alle ore 13.00
- 4) Martedì 05/11/2013 - dalle ore 10.00 alle ore 13.00

Nel sito www.comune.cartura.pd.it sono disponibili i moduli per la raccolta delle manifestazioni di interesse dei privati da presentarsi entro il 15 Novembre 2013. Si fa presente che le richieste/osservazioni effettuate in sede di redazione del PAT non saranno tenute in considerazione per la predisposizione del PI. Sarà pertanto necessario presentare in questa occasione le proprie nuove manifestazioni di interesse.

Comune di Cartura
Piazza De Gasperi, 2/3 - 35025 Cartura (PD)
Tel. 0499555556 - Fax 0499555571

IL PARTECIPiano
percorso partecipativo e concertativo
per la formazione del 1° Piano degli
Interventi come previsto dalla LUR
n°11/2004 - art n°5



- d. sportello informativo: durante la fase partecipativa è stato attivato uno sportello informativo con il professionista incaricato e personale del Settore III – Ufficio Tecnico, per il ricevimento dei soggetti interessati a presentare proposte/manifestazioni di interesse; gli incontri sono avvenuti nei seguenti giorni ed orari:
- Giovedì 03.10.2013, dalle ore 10,00 alle ore 13,00;
 - Martedì 15.10.2013, dalle ore 10,00 alle ore 13,00;
 - Martedì 29.10.2013, dalle ore 10,00 alle ore 13,00;
 - Martedì 05.11.2013, dalle ore 10,00 alle ore 13,00.
- e. Incontro con i professionisti operanti a Cartura: martedì 03.09.2013 ore 16.00, presso la sala consiliare comunale di Cartura ;
- f. Incontro con i cittadini di Cartura: martedì 24.09.2013 ore 20.45, presso la scuola elementare "S.Giovanni Bosco" di Cartura;
- g. Incontro con i cittadini della frazione di Cagnola: martedì 01.10.2013 ore 20.45, presso il centro civico di Cagnola;
- h. Incontro pubblico con i proprietari delle aree classificate quale "C2 n°7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25" dal vigente PRG, non ancora convenzionate: martedì 03.12.2013 ore 20.00 presso la sala consiliare comunale di Cartura; con lo scopo di informare in merito all'iter di formazione del Pl, ai contenuti del medesimo, nonché per acquisire notizie circa la volontà dei proprietari di attuare le vigenti previsioni urbanistiche; trattasi di un incontro promosso dall'Amministrazione e richiesto dagli interessati;
- i. Integrazione della modulistica con la predisposizione di un nuovo modello, non vincolante, la stessa, resa disponibile sul sito internet comunale o presso Settore III – Ufficio Tecnico, costituito da :
- Mod. 4: Censimento di conferma piani urbanistici attuativi – PUA ZTO C2 n°7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25.
- j. accordi pubblico-privati: sono stati contattati tutti i promotori delle manifestazioni di interesse volte alla sottoscrizione di accordi pubblico-privato; gli ultimi incontri, con gli interessati e/o con i professionisti incaricati dai medesimi, sono stati effettuati tra il 12.01.2015 e il 16.11.2015 (ultimo assoluto);
- k. sportello informativo: gli interessati sono stati ricevuti presso l'Ufficio Tecnico, su appuntamento o durante gli orari di apertura al pubblico.
- l. sito internet: è stata infine mantenuta aperta una specifica sezione sul sito internet, dedicata al percorso di redazione primo Piano degli Interventi.

Sulla scorta di quanto presentato, dibattuto e del materiale consegnato sotto forma documentale, non sono emersi significativi interventi tali da rendere necessaria l'integrazione o la modifica del documento programmatico preliminare, illustrato con deliberazione n.26, nel corso della seduta del consiglio



comunale del 29.07.2013 e ricadute negative derivabili dal PI e contributi specifici.



3. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1 L'eredità del PAT e del PRG

Il primo passo per la redazione del PI è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PAT e la verifica dello stato di attuazione del PRG.

A seguito dell'approvazione del PAT in conferenza dei servizi con decreto n.10 del 23.02.2011 da parte del dirigente regionale della Direzione Urbanistica e Paesaggio dove a seguito della nota 643 del 31.01.2011 il Sindaco di Cartura informava la Direzione Urbanistica e Paesaggio :

- "...delle attuali difficoltà dell'Amministrazione Comunale, dei residenti e delle attività economiche, duramente colpite dalle recente alluvione, che rendono indispensabile l'approvazione del PAT nel più breve tempo passibile..". a tal riguardo il Sindaco chiede "...pertanto,..il rilascio urgente del decreto di validazione del Quadro Conoscitivo, a prescindere dalle integrazioni richieste, assicurando che le stesse verranno fornite nel termine massimo di un anno dall'approvazione del PAT, e comunque prima dell'approvazione del Piano degli Interventi."

veniva validato il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 11 LR. 11/2004, del PAT di Cartura "sub iudice" prescrivendo l'aggiornamento dello stesso, alla nota trasmessa via e-mail in data 25.11.2009, prima dell'approvazione del Piano degli Interventi. In adempimento a tale prescrizione è stata trasmessa con nota del 10.12.2013 cui prot.6375 (prot. reg. 554412 del 17.12.2013) l'integrazione delle banche dati del PAT.

Il settore Urbanistica della Regione Veneto ha emanato il provvedimento di validazione regionale delle banche date in data 04.11.2014 con decreto n.128 e successivamente pubblicato su BUR. 114S del 28.11.2014

**REGIONE DEL VENETO**

giunta regionale

DECRETO N. 10 DEL 23 FEB. 2011

OGGETTO: Comune di Cartura (PD)
Piano di Assetto del Territorio – Quadro Conoscitivo
Validazione
Art. 11 della Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004

IL DIRIGENTE REGIONALE
della Direzione Urbanistica e Paesaggio

PREMESSO CHE

- la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" individua, al 2° comma dell'art. 2, tra i mezzi per perseguire le proprie finalità, "l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
- all'art. 10 inoltre la legge regionale definisce il quadro conoscitivo come "il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica";
- il successivo art. 11 della citata legge assegna alla competenza della Giunta Regionale :
 - la verifica degli archivi alfa-numeric dei dati e delle informazioni necessari per la formazione del quadro conoscitivo mediante l'impiego di idonee procedure tecnico-statistiche, al fine di assegnare un indice complessivo di qualità (ICQ);
 - la definizione dei parametri di valutazione ed il valore minimo di accettabilità dell'indice di qualità (IQ) per la validazione del quadro conoscitivo;
- con deliberazione n. 3178 dell'8 ottobre 2004 la Giunta regionale, approvando gli *Atti di Indirizzo* in applicazione del comma 1 dell'art. 50 LR 11/04, lettere a) ed f), ha emanato le istruzioni operative e le direttive per l'applicazione della stessa L.R. 11 anche per quanto riguarda le banche dati ed il quadro conoscitivo del PAT;
- con deliberazione 3609 in data 22.11.2005, la Giunta Regionale ha assegnato alla Direzione Urbanistica e Paesaggio, tra le altre, anche la competenza in materia di validazione dei quadri conoscitivi;
- con deliberazione n. 3958 del 12.12.2006 la Giunta Regionale ha attivato le "procedure di verifica degli archivi digitali di cui al 1° comma dell'art. 11 LR 11/04 per i Piani di Assetto del Territorio Comunali ed Intercomunali (PAT / PATI)", ed ha definito i "parametri per la validazione del quadro conoscitivo di cui al comma 2 dell'art. 11 della LR 11/04", affidando al Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e Paesaggio, sulla base della citata DGR 3609/2005, l'incarico di provvedere con proprio decreto alla verifica degli archivi alfa-numeric e vettoriali dei dati e delle informazioni necessari per la formazione del quadro conoscitivo, nonché all'assegnazione degli indici di qualità sulla base dei predetti parametri;
- le procedure di verifica ed i parametri di valutazione del quadro conoscitivo sono descritti nell'allegato "A" della predetta delibera 3958/2006; in particolare, al punto 2.3 del predetto allegato è specificato che i due indici, ICQ ed IQ, sono espressi con un numero variabile da "0" a "1".
- in particolare la Giunta ha stabilito che, nell'ambito della procedura concertata ex art. 15 LR 11/04, in base alla quale il Piano di Assetto è approvato in conferenza dei servizi, la verifica degli archivi digitali e l'assegnazione



degli indici di qualità debbano essere effettuate prima dell'espressione della Valutazione Tecnica Regionale, di cui all' art. 27 della LR 11/04, convocata in osservanza della DGR 3090/2006.

- Il Comune di Cartura in data 20 maggio 2008 ha sottoscritto con la Regione ai sensi dell'art. 15 LR 11/04 un accordo di copianificazione per la redazione del proprio PAT;
- in applicazione di tale accordo il comune, in data 15 maggio 2009, ha formalmente trasmesso alla Regione gli archivi digitali di cui all'art. 13, comma 3, lettera d), della L.R. 11/2004.
- Con nota trasmessa via e-mail in data 25 novembre 2009 il competente ufficio regionale ha chiesto al Comune integrazioni e rettifiche degli archivi digitali in argomento.
- Con nota 643 del 31 gennaio 2011 il Sindaco di Cartura informa la Direzione Urbanistica e Paesaggio "..delle attuali difficoltà dell'Amministrazione Comunale, dei residenti e delle attività economiche, duramente colpite dalle recente alluvione, che rendono indispensabile l'approvazione del P.A.T. nel più breve tempo possibile..". A tal riguardo il Sindaco chiede "..pertanto,..il rilascio urgente del decreto di validazione del Quadro Conoscitivo, a prescindere dalle integrazioni richieste, assicurando che le stesse verranno fornite nel termine massimo di un anno dall'approvazione del P.A.T., e comunque prima dell'approvazione del Piano degli Interventi."

CONSIDERATO CHE

- si prende atto dell'emergenza segnalata dal Sindaco, determinata dall'alluvione dello scorso autunno, che rende, tra tutte le altre difficoltà, temporaneamente inapplicabili ed inattuali le normali procedure tecnico – amministrative di validazione del quadro conoscitivo;
- appare pertanto opportuno soprassedere alla necessità tecnico-procedurale di ottenere le integrazioni in argomento, vista anche l'assicurazione del Sindaco di Cartura di fornirle entro un termine prestabilito;
- appare altresì opportuno confermare la temporaneità del presente provvedimento, prendendo atto dell'impegno del Comune sul termine ultimo di consegna degli archivi digitali integrati;

VISTE

la Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, art. 11;
la DGR n. 3178 del 3 ottobre 2004;
la DGR n. 3609 del 22.11.2005;
la DGR n. 3090 del 3.10.2006;
la DGR n. 3958 del 12.12.2006;
la DGR n. 3811 del 9.12.2009

DECRETA

1. è validato, ai sensi dell'art. 11 LR 11/04, il quadro conoscitivo del PAT di Cartura, nei limiti e per le motivazioni di cui al precedente considerato.

- *firmato:* arch. Vincenzo Fabris -

**REGIONE DEL VENETO**

giunta regionale

DECRETO N. 128 DEL - 4 NOV. 2014

OGGETTO: Comune di Cartura (PD). Piano di Assetto del Territorio (PAT). Quadro Conoscitivo, assegnazione dell'Indice di Qualità (IQ), art. 11, L.R. 11/2004. Integrazione

NOTE PER LA TRASPARENZA:

Trattasi dell'integrazione del processo di validazione ai sensi dell'art. 11, L.R. 11/2004 delle banche dati del PAT del comune di Cartura, interrotto nel febbraio 2011 a seguito dell'alluvione che colpì nel 2009 anche quel comune. Il provvedimento di validazione, rilasciato a suo tempo per motivi eccezionali pur senza una sufficiente istruttoria tecnica, viene ora ripreso e completato con le necessarie notazioni tecniche che consentono di garantire la sufficienza complessiva del quadro conoscitivo in oggetto.

IL DIRETTORE

DELLA SEZIONE URBANISTICA

PREMESSO CHE

la DGR 3609/2005 ha assegnato alla Direzione Urbanistica e Paesaggio, ora Sezione Urbanistica con decorrenza 01.01.2014, la competenza in materia di validazione dei quadri conoscitivi;

il DDR 10/2011 ha validato il Quadro conoscitivo del PAT del comune Cartura con procedura urgente ed atipica, sulla base delle motivazioni ivi formulate e che qui di seguito si riportano:

- "si prende atto dell'emergenza segnalata dal Sindaco, determinata dall'alluvione dello scorso autunno, che rende, tra tutte le altre difficoltà, temporaneamente inapplicabili ed inattuali le normali procedure tecnico - amministrative di validazione del quadro conoscitivo;
- appare opportuno soprassedere alla necessità tecnico-procedurale di ottenere le integrazioni in argomento, vista anche l'assicurazione del Sindaco di Cartura di fornirle entro un termine prestabilito;
- appare opportuno confermare la temporaneità del presente provvedimento, prendendo atto dell'impegno del Comune sul termine ultimo di consegna degli archivi digitali integrati".

In adempimento all'impegno sopra citato, il comune di Cartura ha trasmesso con nota 10.12.2013 prot. 6375, prot. reg. 554412 del 17.12.2013, un'integrazione alle banche dati del proprio PAT. La trasmissione, secondo quanto indica la citata nota, precede l'adozione del Piano degli Interventi (P.I.) alla cui redazione il comune stava provvedendo al momento dell'invio dell'integrazione. Alla data odierna il P.I. risulta tuttora non adottato.

CONSIDERATO CHE

- il comune ha adempiuto all'impegno assunto a suo tempo per l'integrazione delle banche dati del quadro conoscitivo del PAT, appare quindi conseguente completare ora la verifica del quadro conoscitivo in oggetto. Tale verifica è opportuna, sia per adempiere ad un disposto di legge, e soprattutto per certificare la sufficienza delle banche dati del PAT ed accertare quindi la concreta possibilità di una loro pubblicazione e consultazione, in ossequio a:
 - il dovere/necessità del comune di rendere disponibili ai propri cittadini le informazioni di natura territoriale, contenute nel PAT, rese in modalità tali da "disporre di elementi conoscitivi raffrontabili" come contemplato dall'art. 2, comma 2, L.R. 11/2004;



- i principi della direttiva comunitaria 2007/2/EC (INSPIRE), recepita nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 32/2010, che istituisce un'infrastruttura per l'informazione territoriale nella Comunità europea con il fine di agevolare la ricerca e l'utilizzo dei dati territoriali attraverso il web;
 - gli artt. 39 e 40, D.Lgs. 33/2013, che rispettivamente trattano di trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio e di pubblicazione e accesso alle informazioni ambientali;
- la DGR 1922/2013 ha affidato alla Sezione Urbanistica il compito di validare con procedura semplificata gli archivi digitali dei Piani di Assetto del Territorio Comunali e Intercomunali (PAT/PATI) ai sensi dell'art. 11, comma 2, L.R. 11/2004;
 - le procedure di verifica ed i parametri di validazione secondo questa nuova procedura sono dettagliatamente descritti nell'Allegato "A" al DDR 55/2014, che ha dato una prima parziale attuazione alla citata DGR 1922/2013;
 - sono stati effettuati i prescritti controlli sugli archivi digitali, integrati, del PAT di Cartura, seguendo le procedure di verifica definite nell'Allegato "A" del DDR 55/2014;
 - in base alle verifiche eseguite, in atti presso la Sezione Urbanistica, gli archivi digitali risultano sufficienti per la comprensione delle tematiche svolte dal PAT in argomento, avendo superato le verifiche di sufficienza di:
 - correttezza e completezza di redazione degli archivi alfanumerici e vettoriali,
 - congruenza con le tematiche analitiche e progettuali;
 - si riconosce l'opportunità di identificare il solo IQ, quale riferimento idoneo e bastante per accertare la sufficienza del quadro conoscitivo del PRC, in applicazione del punto 2), lettera a, DGR 1922/2013 e del DDR 55/2014;
- RICHIAMATO** il capitolo 3 dell'allegato A alla DGR 3811/2009 che disciplina l'obbligo per i comuni di trasmettere alla Direzione Urbanistica e Paesaggio della Regione il quadro conoscitivo adeguato al voto di approvazione del PAT;
- RICHIAMATO** l'art. 11 bis, L.R. 11/2004 che prevede l'obbligo per i comuni di trasmettere alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo predisposto per il P.I. e per ogni sua variante;
- RICHIAMATA** la necessità per il comune che il quadro conoscitivo, una volta validato, sia aggiornato periodicamente e sistematicamente, in quanto "parte del sistema informativo comunale", così come definito dall'art. 10, L.R. 11/2004;
- VISTO** il D.Lgs. 14.03.2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- VISTA** la L.R. 23.04.2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- VISTA** la DGR 3178 del 08.10.2004 "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, L.R. 11/2004. Approvazione";
- VISTA** la DGR 3609 del 22.11.2005 "Assegnazione di competenze e funzioni alle nuove Direzioni regionali e Unità di progetto (artt. 13, 14 e 17, L.R. 1/1997)";
- VISTA** la DGR 3958 del 12.12.2006 "Attivazione delle procedure di verifica degli archivi digitali di cui all'art. 11, comma 1, L.R. 11/2004 per i Piani di Assetto del Territorio Comunali ed Intercomunali (PAT/PATI) e per i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali (PTCP). Definizione dei parametri per la validazione del quadro conoscitivo di cui all'art. 11, comma 2, L.R. 11/2004";
- VISTA** la DGR 3811 del 09.12.2009 "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, L.R. 11/2004, approvati con DGR 3178/2004. Integrazione della lett. a): 'Specifiche tecniche...dei comuni'; Integrazione della lett. f): 'Contenuti essenziali...degli Interventi' ";
- VISTA** la DGR 1922 del 28.10.2013 "Semplificazione delle procedure di verifica, di cui all'art. 11, comma 1, L.R. 11/2004, degli archivi digitali dei Piani di Assetto del Territorio Comunali e Intercomunali (PAT/PATI). Acquisizione di un software per la verifica via web dei Quadri Conoscitivi di PAT e PATI.";



- VISTO il DDR 10 del 23.02.2011 "Comune di Cartura (PD). Piano di Assetto del Territorio - Quadro Conoscitivo. Validazione. Art. 11, L.R. 11/2004";
- VISTO il DDR 55 del 4.6.2014 "Adeguamento alle procedure di verifica degli archivi digitali dei Piani di Assetto del Territorio Comunali ed Intercomunali (PAT/PATI); art. 11, comma 2, L.R. 11/2004; DGR 3958/2006; DGR 1922/2013";

DECRETA

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente decreto;
2. di dare atto che è rilevata, ai sensi dell'art. 11, comma 2, L.R. 11/2004, la sufficienza dell'Indice di Qualità degli archivi digitali del PAT in oggetto;
3. di trasmettere il presente decreto al comune di Cartura ed alla Provincia di Padova;
4. di pubblicare il presente decreto nel Bollettino ufficiale della Regione.



arch. Vincenzo Fabris

Rispetto al PAT sono state recepite le direttive e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme che potevano avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni. Queste indicazioni sono state tradotte in forma operativa e sono contenute prevalentemente nella serie di tavole 1:5000 in particolare:

- Tavola P-01: Vincoli e Tutele;
- Tavola P-02: Invarianti e Fragilità;

Nelle tavole P-03 "Disciplina del suolo (scala 1:5.000)" e P-04 "Disciplina del suolo - zone significative (scala 1:2.000)" sono state individuate le trasformazioni attivate con il presente PI.

Tali trasformazioni sono state verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PAT e nel rispetto della SAU trasformabile; questa verifica è contenuta negli elaborati P-07 "Verifica del dimensionamento" e P-08 " Monitoraggio SAU".

Il piano degli interventi ha analizzato in dettaglio le previsioni sulle aree di urbanizzazione consolidata individuato dal PAT attraverso una rilettura delle previsioni del PRG vigente condotta su queste tematiche:

- verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
- verifica degli strumenti attuativi previsti in modo da distinguere tra:
 - a) quelli attuati e conclusi con cessione delle opere che possono essere considerati come aree edificate già completate;



- b) quelli con convenzione sottoscritta o progetto presentato che sono automaticamente accolti e confermati dal PI;
 - c) quelli non ancora avviati per i quali si sono valutate caso per caso le opzioni possibili: annullare il PUA e dare indicazioni diverse, confermare il PUA, confermare il PUA ma con modifiche.
- verifica delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG distinguendo tra quelle attuate e quelle rimaste solo come previsione.

Il quadro che ne esce è una dotazione esistente sufficiente, complessivamente superiore allo standard di 30 m²/abitante previsti dal PAT come soglia minima e bilanciata attraverso l'analisi puntuali delle diverse categorie di standard (F1, F2, F3, F4) in corrispondenza a quelli minimi stabiliti dal DM.1444/1968. Rimangono però previsioni di aree pubbliche non attuate, quasi tutte vincolate da tempo per le quali si è di volta in volta valutata l'opportunità di confermarle.

3.2 Le operazioni di contesto

Come prima operazione è stata avviata la traduzione delle parti del PRG coerente col PAT con il linguaggio dei tessuti urbani (capitolo 3.4) ai sensi degli atti di indirizzo regionali in materia (art. 50 della LR. 11/04 – lett.B), conservando per quanto possibile i parametri del previgente PRG e nel contempo recependo i nuovi disposti legislativi. Individuando gli interventi di trasformazione (sia per l'esistente che per le nuove espansioni) compatibilmente e in coerenza con la cornice strutturale del PAT, rimandando l'attuazione di alcuni contenuti specifici previsti dal vigente PAT ai successivi PI.

La redazione del primo PI è avvenuta verificando in parallelo all'analisi dei tessuti la fattibilità di alcune richieste conformi ai caratteri di priorità individuate nel documento programmatico preliminare (capitolo 1.2) e coerentemente con il quadro definito dal PAT.

Le altre operazioni di contesto realizzate nel primo PI corrispondono all'adeguamento dello stato della pianificazione vigente con l'attuazione dei PUA e degli interventi diretti e, soprattutto, nella ridefinizione in dettaglio di alcune aree a tessuto omogeneo, comparti, schede relative ad edifici e manufatti di valore architettonico e ambientale che hanno permesso di dare avvio in via preliminare ai comandi definiti dal PAT, come descritto nei punti seguenti.

Il PI di Cartura è stato costruito adoperando la banca dati alfa numerica del Quadro Conoscitivo predisposta per il PAT adeguata alle prescrizioni poste in sede di conferenza dei servizi (17.06.2011), le operazioni di contesto possono essere così sintetizzate:

- 1) Quadro conoscitivo:
 - a) aggiornamento della banca dati alfa numerica secondo le prescrizioni degli Atti di Indirizzo Regionali;
 - b) aggiornamento della cartografia di base (Carta Tecnica Regionale) tramite inserimento di edifici e infrastrutture mancati e realizzate dalla data di stesura del Quadro Conoscitivo;



- c) accertamento dei limiti amministrativi del comune su base CTRN e sovrapposizione alla base catastale.
- 2) Tavola P-01- Vincoli e delle Tutele:
- a) aggiornamento dei vincoli monumentali) D.Lgs 42/2004 (diretti e indiretti;
 - b) precisazione e aggiornamento dei contesti figurativi degli immobili di valore monumentale-testimoniale e delle ville Venete;
 - c) individuazione planimetrica del limite del centro abitato D.Lgs 285/1992;
 - d) individuazione degli impianti di comunicazione elettrica ad uso pubblico;
 - e) aggiornamento dei tracciati dell'oleodotto e gasdotto e inserimento delle rispettive fasce di rispetto;
 - f) aggiornamento delle fasce di rispetto stradali;
 - g) aggiornamento e individuazione degli allevamenti intensivi e delle relative fasce di rispetto;
 - h) individuazione delle servitù idrauliche afferenti alla idrografia consortile;
 - i) precisazione di dettaglio degli ambiti di connessione naturalistica di primo e secondo grado;
 - j) precisazione di dettaglio degli ambiti di buona integrità paesaggistica – ambientale - agricola;
 - k) individuazione ed integrazione dei coni visuali.
- 3) Tavola P-02- Invariati e Fragilità:
- a) precisazione ed integrazione planimetrica delle aree soggette ad esondazione periodica e/o periodico ristagno idrico.
- 4) Tavola P-03- Disciplina del Suolo:
- a) individuazione dei nuclei residenziali in ambito agricolo sulla base dei parametri previsti dall'art. 20.3 del PAT;
 - b) sulla base dell'individuazione dei tessuti urbani in funzione della loro complessità e articolazione sono stati individuati i caratteri dell'edificato (morfologia, tipologia, funzioni presenti, stratificazione storica); conseguentemente è stato precisato in dettaglio la perimetrazione delle aree di edificazione diffusa classificate nel presente PI come Tessuto omogeneo residenziale diffuso - T5;
 - c) individuazione di un ambito di riqualificazione ambientale in località Gorgo;
 - d) aggiornamento e precisazione dello stato di fatto del sistema dei servizi a standard (F) presenti nel territorio e classificazione;
 - e) aggiornamento di alcuni gradi di intervento per specifici edifici di valore architettonico e/o storico localizzati sia nei centri storici che nel rimanente territorio comunale, previa specifica manifestazione di interesse, a seguito di una preventiva analisi storica;
 - f) individuazione di varchi urbani dove gli interventi insediativi o comunque volti alla occupazione dei suoli andranno progettati in modo tale da



- garantire dei varchi (passaggi pedonali, spazi liberi alberati, siepi, ecc.) significativi per la funzionalità connettiva della rete ecologica;
- g) individuazione di varchi di salvaguardia ovvero quegli spazi interstiziali tra il sistema urbanizzato infrastrutturale che permettono una continuità ambientale ed ecologica del sistema agricolo e degli habitat naturali dove è vietata l'edificazione per garantire le possibili scelte urbanistiche future;
 - h) individuazione della viabilità di progetto, da intendersi come previsione di massima, principalmente all'interno delle aree di espansione;
 - i) individuazione degli itinerari turistici, dei percorsi ciclopedonali esistenti e quelli di progetto;
 - j) precisazione di dettaglio degli ambiti di connessione naturalistica di primo e secondo grado;
 - k) aggiornamento del registro dei crediti edilizi.

3.3 La struttura normativa del piano

Il nuovo apparato normativo predisposto per il PI si caratterizza per la particolare metodologia che è stata utilizzata nell'operare la divisione del territorio comunale. Questa impostazione, mutuata sostanzialmente dall'articolo 50, co.1 lett. b) della LR.11/2004 e dalle più recenti esperienze urbanistiche e pianificatorie regionali, ha permesso di suddividere il territorio in quattro grandi aree normative omogenee.

Tali aree normative sono:

- la disciplina dei sistemi;
- i tessuti insediativi per insediamenti residenziali;
- i tessuti produttivi;
- il territorio agricolo;
- le aree di interesse pubblico destinate a servizi;
- le infrastrutture.

All'interno di queste aree omogenee sono stati ulteriormente approfonditi alcuni aspetti specifici riguardanti gli interventi sulle aree di trasformazione della città e, a margine dell'impianto normativo così strutturato, sono state sviluppate le sezioni relative alle disposizioni di gestione.

Tali aree normative prendono forma nelle norme tecniche operative e negli elaborati grafici prescrittivi a queste correlate, nello specifico:

- gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali in scala 1:5000, utilizzando la carta tecnica regionale. Per agevolare la lettura delle indicazioni sono state utilizzate tre serie di tavole 1: 5000, la prima rappresenta gli elementi di Vincolo e di Tutela (elaborato P-01), la seconda le Fragilità e le Invarianti (elaborato P-02), la terza la Disciplina del Suolo (elaborato P-03). L'elaborato della Disciplina del Suolo rappresenta i



- capoluogi, le frazioni e le località presenti nel territorio in maggiore dettaglio alla scala 1: 2000 (elaborato P-04).
- le norme tecniche operative (elaborato P-05) e i relativi allegati:
 - o norme tecniche operative, NTO;
 - o allegato A "schede norma - i progetti sulle aree di trasformazione della città";
 - o allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
 - o allegato C "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo";
 - o allegato D "Unità minime di intervento";
 - o allegato E "Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo (ANF)";
 - o allegato F "Schedatura delle attività produttive fuori zona" redatte ai sensi della LR. 61/85 e LR. 11/87);
 - o allegato G "Individuazione delle variazioni dei gradi di intervento per specifici edifici di valore architettonico e/o storico ".
 - una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico (elaborato P-06);
 - la relazione sulla verifica del dimensionamento del PI in correlazione a quanto stabilito dal PAT (elaborato P-07);
 - la relazione sul Monitoraggio del parametro SAU individuato dal PAT (elaborato P-08);
 - il registro dei crediti edilizi (elaborato P-09) e relativo aggiornamento;
 - la banca-dati contenuta nel quadro conoscitivo consente di ricavare quando se ne presenta la necessità anche elaborati in scale diverse (elaborato P-10);
 - la valutazione di compatibilità idraulica (elaborato P-11);
 - la relazione agronomica e l'individuazione degli ambiti delle aziende agricole come previsto dall'art.43 della LR.11/2004 (elaborato P-12);
 - la verifica degli indicatori e degli obiettivi di sostenibilità "Monitoraggio ambientale" come previsto dall'art. 3 delle norme del PAT (elaborato P-13);
 - lo studio di verifica sull'eventuale assoggettabilità a Valutazione ambientale Strategica del piano (elaborato P-14).

3.4 I tessuti insediativi: L'analisi di un territorio

Secondo i "criteri per la suddivisione del territorio comunale in ZTO" articolo 50 co.1 lettera b, di cui agli Atti di Indirizzo regionali, il quadro normativo di riferimento è costituito dal dettato dell'articolo17 della LR n.11/2004.

Gli stessi "criteri guida regionali" affermano che si tratta di un modo completamente nuovo di suddividere e individuare le ZTO rispetto alla logica in uso in precedenza con lo zoning.



Il nuovo percorso della pianificazione territoriale consiste nel dare espressione all'articolazione della complessità del sistema urbano senza suddividerlo in rigide specializzazioni per parti. La ricerca del PI ha, pertanto, mirato a cogliere e garantire quelle articolazioni fisico-funzionali che sono caratteristiche dei tessuti urbani.

Il progetto perseguito con il presente PI è stato quello di delineare il disegno generale della città e delle sue parti significative ricorrendo all'analisi dei tessuti urbani e garantirne la coerenza morfologica con le preesistenze edificate e non. Col PI si è provveduto ad una suddivisione del territorio difforme da quella prevista dal DM.1444/68, anche se ad esso, per motivi tecnico-giuridici, si è dovuto ricondurre l'analisi.

Una diversa lettura del territorio

Descrivere la città per tessuti significa cercare e capire quali ricorrenze si riscontrano i modi in cui essa si è venuta formando e tuttora funziona: individuare caratteristiche comuni, problemi, potenzialità.

Si tratta cioè di effettuare una campionatura dei caratteri tipologici e morfologici ricorrenti. Questo metodo analitico e progettuale si propone di superare la semplice zonizzazione funzionale e l'analisi dei tipi edilizi legate alle caratteristiche architettoniche e distributive del singolo manufatto per esprimere al contrario la tipologia urbanistica, cioè la struttura dello spazio urbano.

Cosa sono i tessuti urbani

Il tessuto urbano è la parte della città esistente dove sono presenti caratteri omogenei sia funzionali, sia morfologici.

I tessuti urbani si configurano come porzioni di città all'interno dei quali i caratteri di omogeneità (funzionale, morfologica, ambientale) sono molto forti e prevalgono sulle differenze. Sono intesi come tipologie urbanistiche sintesi di forma urbana (rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti tra aperti, spazi pubblici e privati) funzioni prevalenti e tipologie edilizie.

Ogni tessuto si differenzia per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e per funzioni prevalenti.

Si è, pertanto, privilegiata l'analisi dei tessuti in funzione di:

- complessità e articolazione;

l'omogeneità della ZTO è stata definita in base a:

- formazione storica;
- trasformazioni successive;
- rapporto tra tipologia edilizia e lotto;
- rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e privati;
- prevalenza di più funzioni.

Rispetto al precedente PRG che presentava 12 diverse ZTO i tessuti (11) individuati nel PI sono:



1. Tessuto storico T1: e' il tessuto storico del comune di Cartura, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Comprende gli insediamenti all'interno del centro storico di valore storico-ambientale, aventi originariamente carattere urbano e i complessi e gli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, esterni al centro storico, riguardante oltre gli edifici medesimi, le relative aree di pertinenza;
2. Tessuto consolidato T2: e' il tessuto urbano che presenta delle caratteristiche morfologiche e tipologiche consolidate. Contiene aree urbanisticamente sature, prevalentemente residenziali, caratterizzato da edifici a tipologia differenziata a bassa e alta densità edilizia. Il tessuto presenta una regola insediativa riconoscibile per il disegno dei lotti e per l'allineamento degli edifici alla viabilità principale, che ha portato alla realizzazione di aree morfologicamente ordinate, seppure con tipologie edilizie disomogenee;
3. Tessuto consolidato estensivo T3: e' il tessuto urbano con caratteri morfologici-tipologici eterogenei di recente costituzione, nelle quali l'edificato è caratterizzato spesso da un sistema urbanistico con morfologia ordinata ma priva dell'integrazione con i servizi collettivi e senza che sia stato realizzato un sistema integrato di spazi pubblici;
4. Tessuto consolidato misto T4: il tessuto urbano che presenta delle caratteristiche morfologiche e tipologiche consolidate destinate alla residenza nonché ai servizi pubblici e/o di uso pubblico ed attività compatibili con la residenza;
5. Tessuto residenziale diffuso T5: e' il tessuto urbano costituito da aree a prevalente destinazione residenziale, in queste aree la funzione residenziale ha progressivamente sostituito l'originaria funzione agricola fino alla completa scomparsa di un rapporto diretto tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti. All'interno di questo tessuto sono individuate con specifica delimitazione i nuclei residenziali in ambito agricolo formato da nuclei isolati residenziali dotati di specifiche caratteristiche (art.20.3 PAT) che sono collocati all'interno degli ambiti di edificazione diffusa individuati del PAT; all'interno di tali nuclei i PI potranno prevedere l'individuazione di lotti con capacità edificatoria unitaria non superiore a 500 m³ nei limiti massimi previsti per ogni nucleo stabiliti nell'allegato P05 allegato C delle NTO "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo". Nel caso di ambiti di edificazione diffusa non identificabili come "nuclei residenziali in ambito agricolo" per carenza dei requisiti, in questi si potranno prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente, finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT (art.20.3) nel rispetto della LR. 11/04;
6. Tessuto produttivo ordinato T6: e' il tessuto produttivo costituito da un ambito che si è trasformato dall'uso agricolo all'uso attuale in un tempo molto veloce



se paragonato a quello del restante sistema insediativo. Questo ha permesso la formazione di un comparto relativamente omogeneo dal punto di vista insediativo;

7. Tessuto produttivo no ordinato T7: è il tessuto produttivo costituito da aree a prevalente destinazione produttiva ubicate nelle immediate vicinanze delle parti residenziali del territorio. Per la sua formazione e/o collocazione presenta una morfologia isolata e la carenza di infrastrutturazione viaria e di parcheggi;
8. Tessuto commerciale T8: è il tessuto a carattere produttivo con esclusiva destinazione commerciali e direzionali costituito dalle principali aree terziarie dislocate puntualmente nel territorio comunale e sorte in epoca recente;
9. Tessuto agricolo perturbano A1: è il tessuto agricolo a prevalente destinazione produttiva, non interessato a specifiche tutele e caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario;
10. Tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario A2: è il tessuto agricolo di particolare pregio e caratterizzato sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico;
11. Tessuto agricolo di connessione naturalistica A3: è il tessuto agricolo che comprende le parti di territorio che conserva caratteri naturalistici e morfologico paesaggistici di pregio e di particolare interesse originati dal canale Cagnola; il tessuto assume rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale "Parco Fluviale Agricolo";

Sono inoltre individuate con apposita grafie le aree sottoposte a vincolo conformativo a verde privato VP, ovvero porzioni di territorio a protezione dell'edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti o potenziali che risultano edificabili solo per le parti, e per le forme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebi, giochi, ecc.).

La nuova classificazione in tessuti urbani ha permesso di organizzare la suddivisione del territorio attraverso una lettura organica ed imparziale attraverso una attenta valutazione della dimensione frattale della struttura urbano di Cartura.

3.5 I contenuti specifici del PI

Nel primo PI coerentemente con i contenuti e le direttive precedentemente descritti, si sono assunte come prioritarie le proposte già valutate nel corso di redazione del PAT, che vengono inserite nel piano secondo la seguente scala di priorità:

- modifiche alla definizione della zonizzazione urbanistica attraverso la lettura in zone a tessuto insediativo omogeneo, dei parametri urbanistici, delle NTO recependo il sistema di direttive e prescrizioni definite nelle norme tecniche del PAT-PATI individuando una specifica disciplina con riferimento ai centri



- storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole alle attività produttive fuori zona;
- individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA, di comparti urbanistici, di unità minime di intervento, stabilendo le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - individuazione delle attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi;
 - revisione della disciplina dei manufatti di valore architettonico e monumentale sottoposti a schedatura finalizzati all'aggiornamento delle possibilità di intervento e revisione dello stato di conservazione;
 - recupero, anche con cambio di destinazione d'uso, degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, in attuazione del Bando (prot.4233 del 21.08.2013) per la schedatura di annessi agricoli non più funzionali al fondo già predisposto in sede di formazione del PI a condizione che:
 - ⇒ il loro recupero non comporti la realizzazione di costose opere di urbanizzazione (strada di accesso, allacciamenti, ecc.);
 - ⇒ sia salvaguardato l'ambiente e il paesaggio.
 - definizione di criteri perequativi e di gestione del credito edilizio e dei criteri e modalità di applicazione di entrambi gli istituti;
 - definizione della disciplina e individuazione degli interventi negli ambiti di edificazione diffusa, del territorio rurale e degli ambiti con particolare integrità ambientale;
 - il raccordo tra le nuove previsioni di piano e la programmazione delle opere pubbliche previste nel piano triennale delle opere pubbliche nonché la verifica delle zone F (standard a servizi) indicate dal previgente PRG con l'individuazione delle previsioni di aree a standard da confermare.
 - per quanto riguarda il sistema agricolo ed ambientale il PI recepisce quelle che sono state le linee guida che hanno portato alla stesura del PAT, ed in particolare prevede l'incentivazione al recupero, alla valorizzazione e alla salvaguardia del patrimonio ambientale e storico. Il sistema agricolo custodisce l'identità del territorio, i suoi abitanti svolgono una funzione di presidio e di salvaguardia; il piano promuove azioni di riqualificazione, valorizzazione e riforestazione (aree boscate) del territorio agricolo/naturale e dei corsi d'acqua.

3.6 Le previsioni del PI definite nelle scheda Norma

Le porzioni di territorio alle quali il PI assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in differenti "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma; ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole della Disciplina del Suolo (elaborato P-03 e P-04) con apposita grafia che



rinvia alla corrispondente scheda norma (elaborato P-05 allegato A "i progetti sulle aree di trasformazione della città").

L'importanza della pianificazione attraverso le schede consiste nella possibilità di "progettare" direttamente nello strumento urbanistico generale tutte le parti di nuova edificazione/riqualificazione del territorio, con l'obiettivo di realizzare un disegno urbanistico compiuto, nel quale è chiaro il rapporto tra spazi pubblici e aree private, e nel quale le parti pubbliche vengono individuate unicamente con lo scopo di realizzare quel "sistema" di servizi che è l'elemento indispensabile per la ricucitura del tessuto urbano. In questo modo ciascun intervento è inquadrato in uno schema generale e la sua realizzazione concorre alla realizzazione di un preciso obiettivo generale.

Le schede norma equivalgono se espressamente specificato ad un piano attuativo e possono avere i contenuti e l'efficacia di uno o più piani e programmi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

Attraverso le schede norma, il PI detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

Le schede norma previste sono di otto tipi:

- a) gli interventi codificati con "APP" che recepiscono gli accordi tra soggetti pubblici e privati;
- b) gli interventi codificati con "AR" che riguardano le aree soggette a interventi di recupero;
- c) gli interventi codificati con "AT_R" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
- d) gli interventi codificati con "AT_P" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva, commerciale, direzionale;
- e) gli interventi codificati con "Ip_A, Ip_B e Ip_C" che riguardano gli interventi puntuali di trasformazione a prevalente destinazione residenziale con lotto edificabile a volumetria predeterminata per il tipo A (600 m^3), per il tipo B (500 m^3) e a volumetria definita ad indice per il tipo C.
- f) gli interventi codificati con "AT_S" che riguardano le aree di trasformazione prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi.

La scheda norma può definire il principio insediativo da osservare, le quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi, gli allineamenti degli edifici, le loro altezze massime, i distacchi, i tipi edilizi e le loro caratteristiche planivolumetriche. Ogni "schede norma" definisce:



- a) per gli interventi di riqualificazione-riconversione (AR), (per le aree di trasformazione (AT_R, AT_P, AT_S):
- 1) la superficie territoriale dell' intervento;
 - 2) la volumetria lorda complessiva ammissibili sull'intero ambito;
 - 3) i nuovi abitanti insediabili;
 - 4) l'altezza massima dei nuovi interventi edilizi;
 - 5) gli standard primari minimi richiesti;
 - 6) la percentuale massima di superficie coperta ammissibile;
 - 7) la superficie di SAU trasformata;
 - 8) l'eventuale obbligo di perequazione urbanistica;
 - 9) le destinazioni d'uso ammesse;
 - 10) le modalità di attuazione;
 - 11) gli obiettivi progettuali da perseguire on sede di progettazione edilizia;
 - 12) le eventuali specificità dell'intervento (note).
- b) per le aree puntuali (Ip):
- 1) la superficie territoriale dell' intervento;
 - 2) la volumetria netta complessiva ammissibili sull'intero ambito;
 - 3) le volumetrie lorda complessive ammissibili sull'intero ambito;
 - 4) l'altezza massima dei nuovi interventi edilizi;
 - 5) la percentuale massima di superficie coperta ammissibile;
 - 6) la superficie di SAU trasformata;
 - 7) le eventuali specificità dell'intervento (note).

In sintesi primo PI si interviene su cartografia e schede norma come descritto nella tabella seguente:

Intervento	ATO	Superficie m ²	Volume m ³	Volume lordo (incremento del 15%) m ³	SAT m ²
APP_01	02	1.709	600	690	-
APP_02	02	24.400	14.500	16.675	-
				17365	
AR_01	01	5.950	2.500	2.875	-
AR_02	01	8.300	14.700	16.905	-
AR_03	01	1.400	3.500	4.025	-
AR_04	03	1.444	-	-	-
AR_05	03	4.138	-	-	-
AR_06	03	4.363	1.300	1.495	3.544
AR_07	01	1.491	500	575	1.351
AR_08	01	5.832	4.950	5.693	-
				31.568	
AT_R01	02	16.430	8.600	9.890	-
AT_R02	02	3.500	2.450	2.818	-
AT_R03	01	2.948	2.063	2.373	-
AT_R04	01	18.491	12.943	14.885	18.402



AT_R05	01	8.263	5.784	6.652	-
AT_R06	01	15.693	10.985	12.633	15.693
AT_R07	01	23.941	16.759	19.273	23.941
AT_R08	01	3.522	1.633	1.878	3.522
AT_R09	01	16.800	11.760	13.524	16.800
		109.588	72977,00	83926,00	
AT_P01	02	2.487	-	-	-
AT_P02	02	1.576	-	-	-

Intervento	ATO	Superficie m ²	Volume m ³	Volume lordo (incremento del 15%) m ³	SAT m ²
lp_A01	02	466	600	690	-
lp_A02	02	581	600	690	-
lp_A03	02	572	600	690	-
lp_A04	02	579	600	690	-
lp_A05	02	769	600	690	-
lp_A06	01	926	600	690	-
lp_A07	01	997	600	690	912
lp_A08	01	1.109	600	690	-
lp_A09	01	558	600	690	-
lp_A10	01	685	600	690	-
lp_A11	01	394	600	690	-
lp_A12	01	444	600	690	-
lp_A13	01	597	600	690	-
lp_A14	01	491	600	690	-
lp_A15	01	616	600	690	-
lp_A16	01	667	600	690	581
lp_A17	01	1.786	600	690	-
lp_A18	01	737	600	690	-
lp_A19	01	940	600	690	-
lp_A20	01	1.260	600	690	-
lp_A21	01	763	600	690	-
lp_A22	01	1.535	600	690	-
lp_A23	01	1.223	600	690	-
lp_A24	01	1.546	600	690	-
lp_A25	01	777	600	690	-
				17250	
lp_B01	01	1.214	500	575	1.214
lp_B02	01	867	500	575	806
lp_B03	01	1.240	500	575	1.228
lp_B04	01	1.381	500	575	1.378
lp_B05	02	2.565	500	575	-
lp_B06	01	1.332	500	575	1.288
lp_B07	01	1.281	500	575	1.278
lp_B08	01	2.874	500	575	2.742
lp_B09	01	1.550	500	575	1.550
lp_B10	01	1.102	500	575	1.098
lp_B11	02	939	500	575	938



lp_B12	01	768	500	575	754
lp_B13	01	1.253	500	575	1.213
lp_B14	01	1.057	500	575	-
lp_B15	03	1.149	500	575	1.121
lp_B16	01	1.008	500	575	485
lp_B17	01	1.800	500	575	1.782
lp_B18	01	1.122	500	575	1.117
lp_B19	03	1.526	500	575	1.526
lp_B20	02	1.980	500	575	1.980
lp_B21	02	1.256	500	575	1.256
lp_B22	01	1.763	500	575	1.679
lp_B23	01	1.225	500	575	1.225
lp_B24	01	1.107	500	575	1.107
lp_B25	01	1.043	500	575	1.035
lp_B26	01	936	500	575	936
lp_B27	01	1.273	500	575	991
lp_B28	01	1.249	500	575	1.202
lp_B29	01	1.817	500	575	1.695
lp_B30	01	938	500	575	938
lp_B31	01	1.215	500	575	1.215
lp_B32	03	2.253	500	575	2.466
lp_B33	01	726	500	575	-
lp_B34	01	1.151	500	575	1.141
lp_B35	01	2.126	500	575	2.117
lp_B36	01	984	500	575	640
		49.071	18.000,00	20.700,00	
lp_C01	01	799	1.500	1.725	-

Intervento	ATO	Superficie m ²	SAT m ²
AT_S01	02	670	-
AT_S02	02	850	-
AT_S03	01	8.000	-
AT_S04	02	263	
AT_S05	01	1.652	-
AT_S06	02	4.819	4.819
AT_S07	01	5.489	-
AT_S08	02	9.128	-
AT_S09	02	3.560	-
AT_S10	01	2.920	-
AT_S11	01	1.178	-
AT_S12	01	760	-
AT_S13	03	800	-



Le previsioni di piano individuate nel previgente PRG non confermate all'interno del primo PI ma compatibili con la cornice strutturale definita dal PAT, portammo trovare una dimensione progettuale in una fase successiva, attraverso successivi piani operativi che predisporranno l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo individuato dal PAT.

Sono di seguito individuate gli ambiti del previgente PRG, escluse dalla quantità di zona agricola, con caratteristiche SAU, trasformabili in destinazioni non agricole ai sensi dell' allegato A alla DGR. 3650 del 25 Novembre 2008, ovvero:

Intervento - riferimento elaborati PRG previgente	Superficie m ²
C2/7	3.434
C2/8	926
C2/9	4.708
C2/10	8.476
C2/11	3.621
C2/12	3.762
C2/13	5.043
C2/14	3.036
C2/15	5.326
C2/16	4.341
C2/17	2.968
C2/18	1.282
C2/19	1.568
C2/20	3.161
C2/21	3.653
C2/22	3.640
C2/23	5.515
C2/24	2.070
C2/25	5.878
Totale	72.408



3.7 L'interpretazione dei nuovi strumenti di gestione

3.7.1 Gli accordi tra soggetti pubblici e privati

L'articolo 6 della LR.11/2004 introduce la possibilità per i Comuni di poter concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Tali proposte costituiscono parte integrante del piano cui accede venendo recepite con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico per poi essere confermate con il piano approvato.

Il Comune di Cartura ha ritenuto prioritario utilizzare tali strumenti per assumere nel PI proposte avanzate da soggetti privati finalizzandole alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale nel rispetto della pianificazione sovraordinata e senza il pregiudizio di terzi.

Durante la fase di stesura del PAT sono stati approvati due accordi pubblici privati, ovvero:

- 1) piano di recupero relativo alla ZTO "B/30" – approvato con DGC. 37 del 28.06.2007. Beneficio pubblico: diminuzione della volumetria di progetto della ZTO B/30 al fine di realizzare un intervento urbanisticamente più leggero e di maggior pregio qualitativo nell'area antistante Piazza de Gasperi e riconoscimento di un credito edilizio per la volumetria residua.
- 2) acquisizione aree per la realizzazione nuova Scuola Elementare – DCC. 26 del 31.07.2007. Beneficio pubblico: realizzazione della nuova scuola elementare, previa cessione di un area privata e riconoscimenti di un credito edilizio.

Per entrambi gli accordi è previsto il recepimento del loro contenuto all'interno del PAT e del successivo PI.

Con la formazione del presente piano sono stati recepiti i due accordi sopracitati, ovvero:

- 1) il primo cui DGC. 37 del 28.06.2007 è stato annotato all'interno del registro dei crediti edilizi (elaborato P-09) e la volumetria di proprietà del solo sig. Masiero Renzo, come da manifestazione di interesse, è stata trasferita nell'intervento AT_R08 ed incrementata del 20% come previsto nell'accordo poiché l'area presenta un minor valore rispetto a quella originaria (ZTO B/30 previgente PRG);
- 2) il secondo cui DCC. 26 del 31.07.2007 è stato annotato all'interno del registro dei crediti edilizi (elaborato P-09) e la volumetria di proprietà Buzzaccarini, come da manifestazione di interesse, è stata trasferita nell'intervento AT_R09.

Per entrambi gli accordi sarà necessario, una volta approvato il relativo atto attuativo amministrativo (PUA: Giunta comunale/Consiglio Comunale - Permesso di costruire: Ufficio Tecnico Responsabile) aggiornare il registro dei crediti edilizi (elaborato P-09) annotando gli estremi di destinazione "atterraggio" del credito edilizio.

**3.7.2 La procedura per l'assunzione delle proposte presentate dai privati**

Durante la fase di concertazione, cui prot. 4233 del 21.08.2013, alla stesura del PI sono stati recepiti 2 (due) accordi pubblico privato, individuati planimetricamente nelle tavole della Disciplina del Suolo (Elaborato P-03 e P-04) e sintetizzati nell'allegato A alle Norme Tecniche Operative (Elaborato P-05 allegato A); per il dettaglio dei contenuti si rimanda all'accordo stesso.

Il documento programmatico preliminare approvato con DCC. 26 del 29.07.2013 individuava, in specifico capitolo, tempi e modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato.

Con:

- DGC. 32 del 16.06.2015 - valutazioni sulla proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 LR. 11/2004 con la ditta Fattoni;
- DGC. 81 del 19.11.2015 - valutazioni sulla proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 LR. 11/2004 con la ditta Solimbergo / Fasolo;

è stata individuata la proposta di accordo pubblico privato ammissibili ed approvabili, riconoscendo che le stesse comportano un indubbio e rilevante interesse pubblico.

Inoltre tutte le richieste di trasformazione corrispondenti alle direttrici preferenziali di sviluppo definite dal PAT, sono state gestite attraverso criteri perequativi, il cui processo di inserimento di tale istituto nella gestione urbanistica comunale è descritto ai capitoli seguenti (capitolo 3.7.4).

Intervento	Superficie m ²	Volume m ³	Volume lordo (incremento del 15%) m ³	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m ²	Verde secondario m ²	SAT m ²
	1.709	600	690	-	-	-	-
DGC. 32 16.06.2015	<p>Obblighi parte privata (sintesi): La parte privata si impegna a cedere gratuitamente al Comune, entro e non oltre 60 giorni dall'approvazione del PI, e comunque prima della presentazione di una domanda di abilitazione alla realizzazione di un progetto edilizio per l'utilizzo della nuova cubatura assegnata, la piena ed esclusiva proprietà dei terreni così catastalmente individuati (cartografati come APP_01a) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comune di Cartura, Catasto Terreni, Foglio 6 mappale 672 e 676 per un totale di 495,00 m² . <p>Obblighi del comune (sintesi): Si impegna, nel rispetto della disciplina urbanistico — edilizia vigente, ad approvare il PI che proporrà una previsione urbanistica pari a 600 m³ in aggiunta alla volumetria esistente nell'area di terreno così catastalmente individuati (cartografati come APP_01b):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comune di Cartura Catasto Terreni foglio n. 6 mappale 675 e 415 avente le seguenti caratteristiche e i seguenti dati e indici urbanistici: - Zona attuabile con intervento diretto; - Destinazioni d'uso ammesse: residenziale e destinazioni compatibili; 						



	<ul style="list-style-type: none">- Volume (V): 600 m³ oltre al volume massimo ammissibile in base alle previsioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici vigenti;- Altezza massima 8,70 ml; <p>Gli standard a verde e/o a parcheggio dovranno essere reperiti nel numero richiesto dalla normativa statale e regionale in materia.</p>
--	--

Intervento	Superficie m ²	Volume m ³	Volume lordo (incremento del 15%) m ³	Abitanti insediabili	Parcheggio secondario m ²	Verde secondario m ²	SAT m ²
	24.400	14.500	16.675	111	1205	2268	-
DGC. 81 19.11.2015	<p>Obblighi parte privata (sintesi): La parte privata si impegna a rinunciare all' azione proposta avverso il Comune di Cartura dinanzi al TAR Veneto con il Ricorso R.G. n. 1359/2006, entro e non oltre 30 giorni dalla data di approvazione del PI.</p> <p>Obblighi del comune (sintesi): 1) Urbanizzazione per la trasformazione di un'area (ex C2/20) di proprietà della parte privata, avente una superficie complessiva di circa 24.000 m² con un volume lordo massimo ammissibile di 16.675 m³ e la previsione di realizzazione di standards secondari pari a 1.205 m² destinati a parcheggio e 2.268 m² a verde pubblico oltre alla cessione di 5.500 m² a standards per l'istruzione (F1) e 680 m² a standards per servizi di interesse comune (F2). Gli standard primari a verde e a parcheggio dovranno essere reperiti nel numero rispettivamente di 682 m² e 735 m².</p> <p>2) Sull'area a verde privato di rispetto a margine dell'attuale zona artigianale e compresa tra il lotto artigianale di proprietà della parte privata e l'area lottizzabile di cui al punto precedente potrà venire realizzata una strada ulteriore per l'accesso al lotto (ex D2/6) ora intercluso, nonché eventuali dotazioni aggiuntive di parcheggio.</p> <p>3) Concessione di un accesso al lotto artigianale intercluso di proprietà della parte privata direttamente dal parcheggio nei pressi di Viale delle Industrie l° Strada mediante strada larga m. 8,00 che sarà realizzata dalla parte privata, a sua cura e spese, salvo che il Comune non intenda realizzarla direttamente.</p> <p>4) Le aree F1 (5.500 m²) e F2 (680 m²) vengono cedute così come stanno, con ogni servitù attiva e passiva e prive delle opere di urbanizzazione, salvo la realizzazione dell'allargamento dell'attuale strada privata, ma ad uso pubblico, con i relativi sottoservizi, laterale a Viale delle Industrie.</p>						



3.7.3 I nuovi istituti giuridici

La perequazione, simbolo della nuova "stagione urbanistica", assume una rilevanza particolare in questo contesto data la sua principale finalità consistente nell'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal piano e degli oneri derivanti. Il PAT ha affrontato il tema dei nuovi istituti giuridici, perequazione credito e compensazione, introdotti dalla Legge Urbanistica Regionale definendone anche le specifiche modalità di attuazione e implementazione. Nelle Norme Tecniche del PAT si definiscono infatti anche alcuni aspetti specifici che dovranno essere osservati nella redazione del PI quale ad esempio la fissazione di un valore soglia per la cessione di una quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabili per usi residenziali e/o quote di superficie coperta edificabile per usi di produzione secondaria – terziaria, da localizzare nell'ambito di intervento determinato dal PI quantificata in misura non superiore al 50% del plusvalore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguenti alle previsioni urbanistiche operate dal PI.

Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal PI. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

Il PI, pertanto, ha dettato i criteri di indirizzo e coordinamento per l'applicazione della perequazione (art.49 delle NTO), introdotta dall'articolo 35 della LR.11/2004, nonché per la disciplina di cui all'articolo 6 della stessa LUR. L'obiettivo perseguito è corrisposto alla definizione dei criteri per l'impiego di questi nuovi istituti nel PI, alla luce dei "comandi" stabiliti dal PAT.

3.7.4 La perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica innova le modalità di acquisizione dei suoli destinati allo sviluppo delle attrezzature collettive e delle infrastrutture con un principio che resta costante in tutte le sue diverse applicazioni operative.

Il PI nell'articolo 49 delle NTO definisce le "Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica".

Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PAT, sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art.35 della LR.11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle norme del PI.

Il PI sulla base di tale indirizzo, individua i seguenti ambiti assoggettati a perequazione urbanistica:

- a) gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica rispetto lo strumento urbanistico previgente, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- b) gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- c) gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 LR. 11/2004 – accordi di programma);



- d) gli interventi di ampliamento di tutte le attività economiche attuabili con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 (SUAP);
- e) gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- f) gli interventi edilizi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (estensione delle reti tecnologiche pubbliche, formazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza idraulica, dotazione spaziale e funzionale di aree a standard, ecc) relativamente all'ambito insediativo;
- g) gli interventi di nuova costruzione all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo (art.22 co.8 delle NTO) che verranno alienati prima di 10 anni dalla data di agibilità a persone che non siano familiari o eredi fino al 3° grado collaterale dal richiedente del permesso di costruire.
- h) il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili di annessi rustici non più funzionali al fondo.

Non saranno assoggettati alla perequazione i seguenti interventi:

- a) nel caso di trasposizione e ricomposizione di volumi esistenti autorizzati;
- b) per l'individuazione di aree a standard pubblico;
- c) tutti gli interventi che non comportanti aumenti di volume e/o superficie coperta;
- d) gli interventi di ampliamento volumetrico in aderenza di edifici esistenti in saturazione dell'indice di zona, del rapporto di copertura o una tantum previsti dal PI (art.16 co.8 delle NTO);
- e) gli interventi per scopi sociali oggetto di vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari (art.22 co.13/a delle NTO).

L'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR. 11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di plus-valore quantificata in misura pari al:

- 50% per gli interventi di cambio di destinazione d'uso a fini residenziali/compatibile degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo edificati (data titolo abilitativo) dopo l'entrata in vigore della LR. 24/1985 (08.03.85);
- 30% per tutti gli altri tipi d'intervento (salvo i casi di riduzione previsti nella normativa);

3.7.5 Il plus-valore nella perequazione urbanistica

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati.



Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico "è determinato dalla differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi".

La determinazione del plus-valore potrà essere operata sulla base di tabelle parametriche cui art.16 co.4 DPR.380/2001 o mediante stima analitica.

In prima ipotesi non vincolante la determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata con l'ausilio della sottostante tabella "A", nella quale saranno considerati:

- il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (tabella punto 1);
- gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione (tabella punto 2) (OO.UU primaria);
- il valore del bene, conseguente alla trasformazione urbanistica (tabella punto 3).

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore (tabella punto 4);
- la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

Stima analitica - Tabella "A":

Punto	Voce	€/m ² - €/m ³	€	€
1	Valore iniziale degli immobili			
2	Costi per la trasformazione urbanistica:			
2.a	- costi per demolizione/bonifica			
2.b	- i costi relativi agli oneri ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001			
2.c	-spese tecniche			
2.d	- oneri finanziari			
3	Valore finale di mercato del bene trasformato			
4	Plus-valore: 3 - (1+2)			
5	Quota plus-valore da corrispondere al comune (pari al valore % del punto 4)			

3.7.6 Esempi di valori economici di riferimento nella perequazione urbanistica

Fatta salva la possibilità di concordare con il Comune valori economici diversi frutto di una più approfondita analisi dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica dei suoli, trasferimento di attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori, ecc...), la determinazione del plusvalore può essere quantificata in rapporto ai seguenti valori economici.



Valore degli immobili (aree e/o immobili)

- a) **valore area agricola:** corrispondente al più recente VAM (valore agricolo medio) indicato per ciascuna cultura in atto (desumibile dai certificati catastali) dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Padova (art. 41 del DPR.327 del 08.06.2011) per la regione agraria n.5 - Pianura Padova Meridionale alla quale appartiene il Comune di Cartura.
- b) **valore area edificabile:** il riferimento è alla più recente Delibera Comunale sui valori minimi delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMP); il valore da considerare come riferimento è:
1. quello del tessuto omogeneo residenziali di completamento urbanizzato con lotto a volumetria predeterminata nel caso di previsione di lotti individuati all'interno degli ambiti consolidati;
 2. quello del tessuto omogeneo residenziale da urbanizzare con capacità edificatoria, nel caso di previsione di interventi di trasformazione a destinazione residenziale assoggettati a PUA;
 3. quello del tessuto omogeneo da urbanizzare con capacità edificatoria, nel caso di previsione di interventi di trasformazione a destinazione produttiva/commerciale soggetti a PUA;
 4. quello del tessuto omogeneo produttivo non ordinato, urbanizzate o da urbanizzare a seconda della fattispecie d'intervento, per le attività produttive site in zona impropria;
 5. quelle del tessuto in cui ricadono e/o consequenziale all'area di intervento per gli interventi soggetti a SUAP cui DPR.447/98
 6. quello del tessuto produttivo non ordinato, urbanizzate o da urbanizzare a seconda della fattispecie d'intervento, per gli interventi soggetti a SUAP;
 7. quello del tessuto residenziale diffuso urbanizzato per gli interventi puntuali all'interno dei centri rurali collocati nei nuclei residenziali in ambito agricolo (allegato C delle NTO) oppure per il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale (fabbricati non più funzionali al fondo);
 8. quello del tessuto omogeneo, urbanizzate o da urbanizzare a seconda della fattispecie d'intervento, con capacità edificatoria avente la medesima destinazione contigua o più vicina, nel caso di previsione di interventi non ricompresi nelle casistiche sopracitate.
- c) **valore iniziale annessi rustici non più funzionali al fondo:** è il valore attribuito all'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso da agricolo ad altri usi degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo. Si prenderà come riferimento il solo valore agricolo dell'area e relative



pertinenze su cui è collocato l'annesso agricolo in riferimento ai parametri indicati nel precedente punto a).

- d) **valore finale annessi rustici non più funzionali al fondo:** corrisponderà al valore dell'area edificabile IMP in riferimento ai parametri indicati nel precedente punto b/7 per le aree simili prendendo come riferimento la superficie fondiaria vincolata ovvero la superficie del lotto asservita o da asservire al cambio di destinazione d'uso (nuova edificazione) per effetto di un indice di fabbricazione (viene preso come riferimento i parametri di edificabilità ex art.24 LR. 61/1985– 0,5 m³/m²), definito dallo strumento urbanistico.

Costi per la realizzazione degli interventi

- a) **oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:** il riferimento è alle specifiche tabelle approvate dal Consiglio Comunale per la determinazione del contributo di costruzione nell'ultimo aggiornamento disponibile;
- b) **spese tecniche** solo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria: il riferimento ai parametri del DM.143/2013 è al più aggiornato prezzario regionale per i lavori pubblici, o, in caso di mancanza di valori o lavorazioni, al prezzario delle opere edili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Padova, fatta salva la possibilità di concordare con il Comune una diversa modalità di stima. Dette spese dovranno essere dimostrate a consuntivo con la presentazione delle relative fatture e, ai soli fini della determinazione del plus-valore, non potranno comunque superare il 5% dei costi relativi agli oneri;
- c) **altri costi** (risanamento ambientale, trasferimento attività, ecc...): sulla base di stime analitiche da verificarsi a consuntivo.

3.7.7 Esempi di determinazione del vantaggio stimato per tipologia di intervento

Di seguito si riportano i criteri generali per il calcolo della quota parte del vantaggio stimato da corrispondere al comune per le diverse trasformazioni urbanistiche operate.

- Trasformazione di area agricola in tessuto non agricola (residenziale, produttiva, commerciale/direzionale, ecc...)

L'entità della quota parte del vantaggio stimato da ripartire a favore del Comune sarà pari al 30% del vantaggio stimato determinato dalla variazione dello strumento urbanistico calcolato sull'intera superficie, con il seguente metodo:

$$\text{Vantaggio a favore Comune} = (\text{V area trasformata} - \text{V area agricola} - \text{Costi}) \times (30\%)$$

dove

V area trasformata = superficie area trasformata (in m²) x valore ai fini IMP (€/m²) urbanizzata o da urbanizzare secondo il caso;

V area agricola = superficie area trasformata (in m²) x valore agricolo medio (€/m²)

Costi= oneri di urbanizzazione e costo di costruzione ed eventuali spese tecniche



- Incremento volumetrico attuato in aree già edificabili in base alla previgente strumentazione urbanistica

L'entità della quota parte del vantaggio stimato da ripartire a favore del Comune sarà pari al 30% del valore attribuibile all'incremento di volume conferito ad un terreno già edificabile in base alla previgente strumentazione urbanistica, con il seguente metodo:

$Q_{\text{vantaggio a favore Comune}} = (V_{\text{area trasformata1}} - V_{\text{area trasformata2}} - \text{Costi}) \times (30\%)$

dove

$V_{\text{area trasformata1}}$ = valore di stima della area oppure il valore ai fini IMP, urbanizzata o da urbanizzare a seconda del caso, aggiornato ai nuovi parametri stabiliti dal PI;

$V_{\text{area trasformata 2}}$ = superficie area trasformata (in m^2) x valore ai fini IMP ($\text{€}/m^2$) urbanizzata o da urbanizzare a seconda del caso;
si assume ai fini IMP l'ultimo valore riferito alla ZTO del previgente PRG su cui ricade l'intervento

Costi= oneri di urbanizzazione e costo di costruzione ed eventuali spese tecniche

- Recupero degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo con cambio d'uso da agricolo a residenziale

Per il recupero a fini residenziali degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, l'entità della quota parte del vantaggio stimato da ripartire a favore del Comune sarà pari al 50% del valore attribuibile all'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso da agricolo ad altri usi degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo con il seguente metodo:

$Q_{\text{vantaggio a favore Comune}} = (V_{\text{area trasformata}} - \text{Costi} - V_{\text{area agricola}}) \times (50\%)$

dove

$V_{\text{area trasformata}}$ = superficie area trasformata (in m^2) x valore ai fini IMP ($\text{€}/m^2$)
si assume ai fini IMP il valore riferito al tessuto urbanistico diffuso T5

$V_{\text{area agricola}}$ = superficie area trasformata (in m^2) x valore agricolo medio ($\text{€}/m^2$)

Costi= oneri di urbanizzazione e costo di costruzione



4. PRIORITA' OPERATIVE, TEMPI E QUADRO ECONOMICO

La legge urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del PI all'articolo 17, co. 2 ed il procedimento di formazione ed efficacia all'articolo 18. Nello specifico, quest'ultimo anticipa alla pratica di pianificazione operativa un documento redatto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Priorità operative

Il documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 29.07.2013 (DCC.26) al quale si rimanda per un'esauritiva trattazione, ha definito le priorità operative da attuare con il primo PI. Perseguendo una linea d'azione coerente con la visione strategica del PAT ha focalizzato la propria attenzione sullo sviluppo e realizzazione di alcuni dei progetti attuabili sul territorio e prefigurati dal PAT stesso, selezionando in particolari quelli ritenuti:

- necessari, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita della comunità;
- finanziabili, in considerazione della programmazione economica locale e dei vincoli di spesa;
- fattibili, in ragione del percorso di condivisione e costruzione del consenso compiuto con gli altri attori coinvolti.

Tempi

Il PI ha validità temporale quinquennale, decorsi i quali, ai sensi dell'articolo 18, co.7 della LR n.11/2004, decadono le previsioni relative allo strumento operativo in vigore.

L'attuazione del piano con le modalità sopra espresse dovrebbe quanto meno velocizzare l'iter di approvazione delle aree di trasformazione, rendendo lo strumento maggiormente flessibile.

Quadro economico

La LR. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture. Per la definizione del quadro economico si rimanda al programma triennale delle opere pubbliche.

I nuovi interventi previsti dal PI derivano da accordi tra soggetti pubblici e privati o meccanismi perequativi. Per quanto concerne gli interventi a sostegno della realizzazione della Rete Ecologica comunale, il Comune si attiverà al fine di agevolare l'ottenimento di finanziamenti e contributi previsti a livello comunitario, nazionale e regionale, o attraverso accordi con i privati.



Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).



5. LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il PI, coerentemente con i “comandi” del Piano di Assetto del Territorio e dell’allegato Rapporto Ambientale, ha valutato “la contestualità degli interventi previsti dal PAT” stesso di ogni singolo intervento previsto.

Il PI ha ricondotto gli interventi, tradotti operativamente, alle azioni di piano previste e valutate dalla VAS a livello strutturale; nello specifico ha “contestualizzato” ogni operazione alla “struttura” definita dal PAT verificandone la coerenza o meno con i diversi sistemi.

Tale operazione, necessaria ai fini della valutazione del piano, è stata opportuna per la verifica di sostenibilità di ogni singolo intervento, ottemperando parallelamente alle prescrizioni fornite dalla VAS. Pertanto, la “contestualizzazione” del PI con le azioni previste dal PAT ha permesso di ricondurre gli interventi operativi ad una “dimensione” misurata e valutata a livello strutturale, garantendo la corretta chiusura del procedimento amministrativo di valutazione, necessario per il regolare espletamento dello strumento VAS.

Le scelte di piano sono state inoltre analizzate preliminarmente, attraverso una verifica di assoggettabilità a VAS redatta in ottemperanza alla DGRV 1717 del 3 ottobre 2013.

Sono di seguito riportate, in sintesi, le conclusioni emerse in seguito allo sviluppo della valutazione:

- il PI è coerente con gli obiettivi e le azioni previste dai Piani urbanistici di livello superiore presi in analisi quali il PTRC ed il PATI;
- le azioni previste dal PI sono coerenti con le disposizioni, gli obiettivi e le azioni previste dal PAT;
- il PI prevede progettualità definite attraverso “schede norma” in coerenza per tipologia ed entità alle disposizioni del PAT;
- il PI prevede aree a servizi in misura sufficiente a coprire le necessità definite all’art. 31 della LR 11/2004;
- gli interventi del PI non generano effetti negativi significativi anche sinergici e cumulativi sulle componenti ambientali prese in analisi;
- il PI prevede trend di crescita della popolazione compatibile con le crescite previste dal PAT;
- il PI recepisce in maniera integrale le direttive relative alla rete Ecologica ed il sistema ambientale previsti nel PAT;
- gli interventi del PI non generano effetti negativi significativi all’interno dei Siti Natura 2000 limitrofi al territorio comunale;
- il PI prevede interventi di mitigazione e compensazione al fine di limitare gli impatti negativi nei comparti ambientali;
- il PI prevede il monitoraggio degli effetti al fine di valutarne la sostenibilità;



Il PI, recepite le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PAT (VCI) ed estese a tutto il territorio comunale, è stato valutato ed adeguato a specifica Valutazione di Compatibilità Idraulica, nel rispetto di quanto contenuto nella DGR1322 del 10 maggio 2006 e smi.