

Signori Consiglieri,

La Legge Urbanistica Regionale 23/4/2004 n.11 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il P.A.T. del Comune di Padova, approvato in Conferenza di Servizi con la Provincia di Padova il 21/3/2014, è stato ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n.142 del 4/9/2014 (pubblicata sul B.U.R.V. n.91 del 19/9/2014), ed è entrato in vigore il 4/10/2014.

Ai sensi dell'art.48, comma 5 bis, della L.R. n.11/2004, il Piano Regolatore Generale, a seguito dell'approvazione del P.A.T., è diventato il Piano degli Interventi (P.I.), per le parti con esso compatibili.

La L. R. n.11/2004 prevede, quando il Comune intenda dotarsi di varianti al P.I., che il Sindaco predisponga un Documento in cui siano evidenziati secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi, e che lo stesso venga illustrato nel corso di un apposito Consiglio Comunale. Detto Documento costituisce il punto di partenza per la redazione delle varianti al Piano degli Interventi e per consentire la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed a tutti i portatori di interessi diffusi, affinché le scelte siano definite secondo i principi della trasparenza e della partecipazione.

Si precisa, inoltre, che qualsiasi variante al P.I. costituisce la fase operativa della pianificazione comunale e disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, in conformità alle indicazioni del P.A.T., coordinandosi con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche. Ogni variante al Piano persegue lo sviluppo del territorio secondo gli indirizzi strategici tracciati dal P.A.T., contemperando le legittime istanze di trasformazione provenienti dalla cittadinanza e gli obiettivi di tutela del territorio agricolo, il consumo di suolo, la tutela dei beni paesaggistici e monumentali e lo sviluppo dei servizi.

In merito alla presente variante al Piano degli Interventi per l'adeguamento alle Norme e Direttive del P.A.T. con precisazioni degli ambiti insediativi il Sindaco ha illustrato il Documento preliminare nella seduta del Consiglio Comunale del 30/4/2015. Il Documento preliminare suddetto indicava le finalità perseguite dalla proposta di variante in esame, con l'introduzione delle nuove modalità di attuazione delle scelte strategiche indicate dal P.A.T. e dei nuovi strumenti operativi indicati dalla normativa vigente, ma anche riguardante la valutazione delle numerose istanze presentate dai cittadini (più di 500) nel corso degli anni intercorrenti tra l'adozione del P.A.T. ed il momento attuale.

La partecipazione, consultazione e concertazione con gli enti pubblici, associazioni economiche e sociali è stata avviata, con comunicazione a tutti gli interessati, tramite posta elettronica in data 6/5/2015, dando tempo per proporre eventuali contributi partecipativi fino al 5/6/2015; di fatto, però, tale fase si è protratta fino al 23/6/2015, giorno della prima riunione della IV° Commissione Consiliare (che ha cominciato l'esame delle proposte presentate dai cittadini). Nel contempo il suddetto Documento preliminare della variante è stato pubblicato anche nel sito web del Comune di Padova.

Le finalità e gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si pone con questa variante riguardano, in primo luogo, l'adeguamento del P.I. alle scelte strategiche indicate dal P.A.T. e l'individuazione delle modalità operative per raggiungere gli obiettivi definiti dallo stesso strumento di pianificazione generale. Inoltre la variante intende limitare il consumo del suolo mediante la modifica di utilizzazione di limitate superfici volte più alla ricucitura del territorio consolidato che a reali espansioni dello stesso. Mentre l'individuazione di

ambiti sottoposti ad accordo pubblico privato riguardano prevalentemente superfici destinate a servizi, utili e necessarie alla realizzazione di grandi percorsi ambientali e strategici come indicati dal P.A.T. nella "città che respira".

L'Amministrazione si pone, inoltre, l'obiettivo fondamentale di valutare le proposte/istanze presentate, nel corso degli anni, dai cittadini con le specifiche richieste formulate e, dove possibile e coerente con gli interessi generali di pianificazione, dare alle stesse una concreta risposta. In particolare si è prioritariamente cercato di rispondere alle necessità familiari manifestate nelle richieste e, quando queste siano limitrofe ad altre zone edificabili e/o edificate, si è assegnata una contenuta estensione di superficie utilizzabile, con esclusione delle aree sulle quali precedenti varianti avevano già concesso edificabilità.

Al fine, poi, di dare una risposta risolutiva alle problematiche afferenti alla decadenza dei vincoli di natura urbanistica, oltre all'integrazione del testo delle Norme Tecniche di Attuazione, vengono indicate e perimetrate le aree con destinazione a servizi sottoposte ad "Accordo di Pianificazione" per le quali la normativa specifica i contenuti "compensativi" relativi alla potenzialità edificatoria assegnata e le modalità di attuazione, sia con parziale utilizzo di parte dell'area vincolata che mediante l'istituto del Credito Edilizio da sviluppare su altra area idonea all'attuazione dello stesso.

La variante definisce, inoltre, delle modalità semplificate di attuazione delle previsioni urbanistiche e di risoluzione di particolari problematiche, sempre riferite alla decadenza dei vincoli, attraverso la rivisitazione della normativa afferente le zone di perequazione già prevista dalle norme vigenti.

La variante effettua, inoltre, un'analisi particolare sulle proprietà delle aree interessate da particolari condizioni di interesse naturalistico ed ambientale, come gli argini, le golene dei principali corsi d'acqua, riclassificando le stesse con destinazioni coerenti con quelle dei territori contermini, con l'eliminazione dei vincoli urbanistici (verde pubblico) gravanti sulle stesse.

Sono state, inoltre, aggiornate le tavole del P.I. riguardanti il Centro Storico eliminando le zone di degrado già interessate da piani di recupero attuati ed indicando i perimetri degli stessi al fine di consentire la permanenza della normativa specifica relativa al piano attuato. Gli elaborati del Centro Storico della serie B2 (destinazioni d'uso degli edifici) e della serie B1 (modalità di intervento nelle unità di piano) sono stati unificati negli elaborati della serie B.

Con la presente variante sono state inserite le varianti alla zonizzazione conseguenti alle previsioni contenute nel Piano Triennale dei Lavori Pubblici, reiterando, qualora necessario, le previsioni relative agli stessi quando decadute.

Anche il Regolamento Edilizio vigente è interessato dalla variante con la sostituzione dell'allegato "A" - Disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato - in quanto sono state riviste le tipologie delle specie arboree da tutelare e da inserire in sostituzione di altre che possono creare problemi alla sicurezza dei cittadini. Sono state regolamentate le modalità d'intervento e di gestione degli spazi liberi ed alberati, sia negli spazi pubblici che in quelli privati.

Negli elaborati grafici sono state, altresì, individuate, con apposito perimetro, le aree interessate dagli "accordi di pianificazione", con la definizione dei parametri di edificabilità e previsioni indicati in apposite schede allegate alla Relazione.

E' stata aggiornata la normativa del P.I., interpretando la normativa vigente e chiarendo aspetti controversi riguardanti l'insediamento di attività direzionali in Centro Storico e di attività commerciali nelle aree a servizi.

Sono stati normati gli istituti già previsti dalla L.R. n.11/2004 quali: gli Accordi di Programma e le Intese; gli Accordi pubblico/privati; il Credito Edilizio; la Perequazione Urbanistica; la Compensazione.

In ordine al dimensionamento, si precisa che la variante, complessivamente, prevede un volume utilizzabile pari a mc 75.522 (con 389 abitanti insediabili) a fronte della volumetria prevista dal P.A.T. per insediamenti previsti di mc 1.189.424. E' importante sottolineare che la Superficie Agricola Utilizzabile (S.A.U.) per i nuovi insediamenti fissata dal P.A.T. è pari a mq 216.856 e la variante ne prevede un utilizzo per mq 28.000 con una S.A.U. residua di mq 188.856. La riduzione di tale superficie per effetto delle nuove previsioni è compensata dalla riclassificazione delle aree da verde pubblico a zona agricola per una superficie di circa mq. 274.000.

La variante prevede una riduzione delle aree a servizi di mq.803.835, suddivise per le varie fattispecie di servizi. Ciò è determinato dalla riclassificazione come zona agricola e/o come zona priva di edificabilità di aree già previste a servizi con prevalenza di verde pubblico. Altre aree a servizi di quartiere (parcheggi, servizi civici, verde pubblico) sono state classificate con utilizzazioni diverse, dando loro nuove potenzialità edificatorie o riconoscendo lo stato di fatto esistente. Anche una parte delle aree a servizi, incluse negli ambiti interessati da accordi di pianificazione, è stata sottratta all'utilizzazione pubblica per consentire la compensazione o l'attuazione del credito edilizio. Si ricorda che le aree a standards hanno una validità quinquennale e pertanto risultano allo stato attuale decadute, sussiste quindi la necessità, con la variante in esame, di reiterare e/o modificare le stesse. Nei casi in cui sia stata prevista la reiterazione, come evidenziato negli elaborati grafici, l'acquisizione di tali aree potrà essere effettuata sulla scorta di quanto stabilito dalle N.T.A. con la compensazione ed il credito edilizio.

In merito ai "Paleoalvei" individuati dal P.A.T.I. e dal P.A.T., richiamando gli articoli 6.1 e 13.1.1 presenti nelle rispettive N.T., vengono stralciati alcuni tratti residuali degli stessi presenti nel territorio ad ovest ed a est, confermando conseguentemente tutti gli altri previsti dal P.A.T.

Tutte le modifiche apportate dalla variante al Piano degli Interventi vigente e non espressamente sopra descritte sono contenute, rappresentate ed illustrate negli elaborati facenti parte integrante del presente atto.

Si evidenzia, infine, che ai sensi della L. n.267/1998 di individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico e delle successive deliberazioni regionali, che la variante in oggetto non necessita di specifica relazione di compatibilità idraulica, in quanto le modifiche puntuali del territorio agricolo, di ricucitura di ambiti con edificazione consolidata, non vanno ad alterare il sistema di smaltimento delle acque esistenti. Le altre modifiche del territorio consolidato spesso trattano una riduzione delle potenzialità edificatorie oppure costituiscono dei limitati interventi puntuali. La proposta di variante e la relativa asseverazione sono state inviate, per le valutazioni del caso, con nota in data 13/11/2015, prot. gen. 302196, al competente Genio Civile di Padova ed al Consorzio di Bonifica Bacchiglione.

Si precisa, infine, che la variante rispetta la capacità insediativa del P.A.T. e le N.T. dello stesso come approvato. La variante risulta coerente con le considerazioni ed opportunità elaborate con la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del P.A.T., in quanto non prevede insediamenti concentrati ma puntuali e diffusi e programma accordi di pianificazione per l'acquisizione delle aree di compensazione funzionali alle necessità pregresse date dalle aree urbane consolidate e, comunque, nel rispetto della capacità insediativa e dei parametri stabiliti dal P.A.T. vigente.

Tutto ciò premesso, si sottopone alla Vostra approvazione il seguente ordine del giorno

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il P.I. vigente;

VISTA la L.R. 23/4/2004, n.11, art.18;

VISTO che la variante in esame è stata sottoposta all'attenzione della IV Commissione Consiliare - Politiche del Territorio e delle Infrastrutture - nelle seguenti sedute: in data 28/4/2015 (illustrazione del Documento Preliminare alla variante); in data 23/6/2015 (illustrazione delle richieste dei privati); in data 14/7/2015 (proseguimento dell'illustrazione delle richieste, con presentazione delle proposte ritenute accoglibili); in data 10/11/2015 (illustrazione generale della variante finalizzata all'adozione della stessa);

PRESO atto dei pareri riportati in calce (\*\*\*) espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 e dell'art.97 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n.267;

#### D E L I B E R A

1. di adottare la variante al P.I. per l'adeguamento alle Norme e Direttive del P.A.T. con precisazioni degli ambiti insediativi, per le motivazioni in premessa illustrate e secondo il progetto composto dai seguenti elaborati, allegati alla presente deliberazione come parte integrante e contestuale:
  - Relazione con inserite:
    - \* le schede relative agli accordi tra soggetti pubblici e privati;
    - \* stralcio Zona Est - vigente della tav. A2 - Carta delle Invarianti del P.A.T.;
    - \* stralcio Zona Est - variante della tav. A2 - Carta delle Invarianti del P.A.T.;
    - \* stralcio Zona Ovest - vigente della tav. A2 - Carta delle Invarianti del P.A.T.;
    - \* stralcio Zona Ovest - variante della tav. A2 - Carta delle Invarianti del P.A.T.;
  - 1) Serie di 16 fogli scala 1:5000 del Piano degli Interventi vigente;
  - 2) Serie di 16 fogli del Piano degli Interventi variante;
  - 3) Norme Tecniche di Attuazione;
  - 4) Serie B di 19 tavole in scala 1:10000 del P.I. - Zona del Centro Storico;
  - 5) Tavola in scala 1:10000 "Localizzazione delle variazioni cartografiche"
  - 6) Tavola in scala 1:10000 "Localizzazione delle aree di nuova edificazione"
  - 7) Stralcio Regolamento Edilizio con inserita la proposta di modifica dell'Allegato "A" - Disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato;
2. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n.267.