

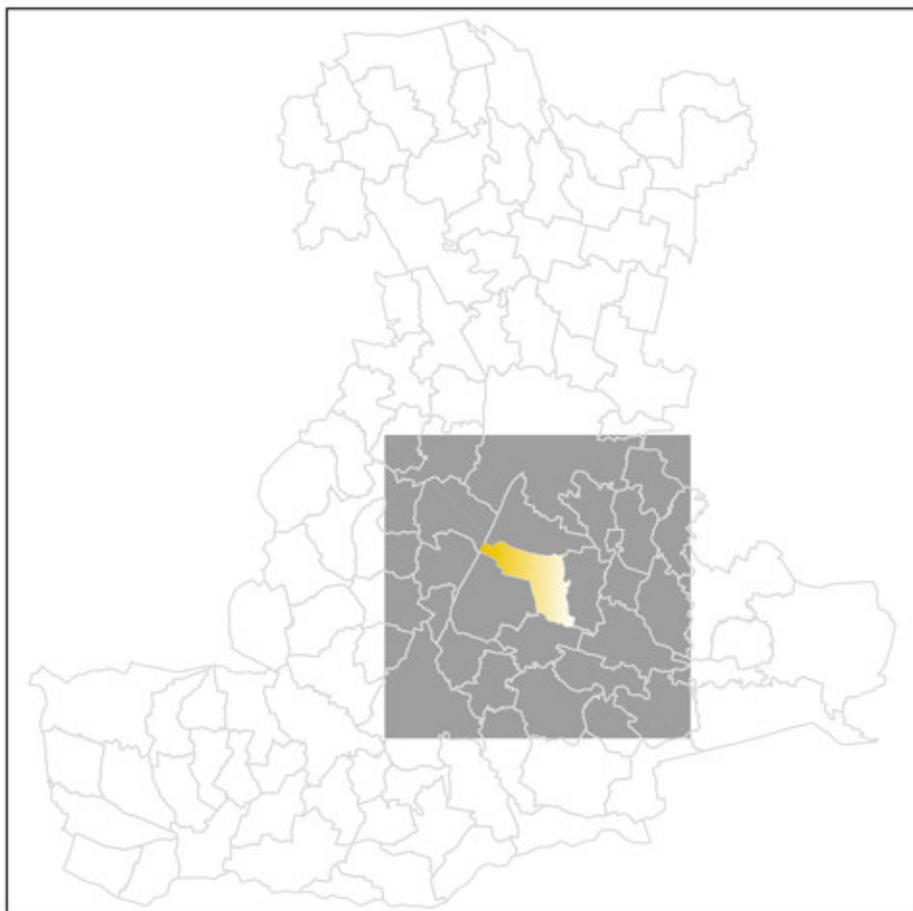
COMUNE DI MASERA' DI PADOVA
Provincia di Padova

P.I.
VARIANTE n.5

RELAZIONE PROGRAMMATICA

(art. 17, c. 5, lett. a), L.R. n. 11/2004 e s.m.i.)

(ELABORATO ADEGUATO A SEGUITO DI APPROVAZIONE NELLA SEDUTA DI C.C. DEL 28.06.2017)



Sindaco

dott. Nicola DE PAOLI

Assessore all'Urbanistica

Nicoletta SUSANNA

Responsabile area
Urbanistica - Edilizia Privata

arch. Stefania FRISO

Variante n. 5 al P.I.

U. di P. : arch. Stefania FRISO
Formazione/Supporto:
arch. Giancarlo GHINELLO

PIANO DEGLI INTERVENTI

In vigore a seguito approvazione del P.A.T. con conferenza dei servizi del 19 novembre 2012 ratificato con deliberazione G.P. n° 311 del 21 dicembre 2012 (B.U.R. n° 6 del 18 gennaio 2013)

Elaborato aggiornato a seguito approvazione:

- Variante n° 1 adottata con deliberazione C.C. n° 10 del 2 aprile 2013
approvata con deliberazione C.C. n° 35 del 30 settembre 2013
- Variante n° 2 adottata con deliberazione C.C. n° 21 del 28 luglio 2014
approvata con deliberazione C.C. n° 37 del 17 dicembre 2014
- Variante n° 3 adottata con deliberazione C.C. n° 38 del 17 dicembre 2014
approvata con deliberazione C.C. n° 4 del 4 marzo 2015
- Variante n° 4 adottata con deliberazione C.C. n° 9 del 12 aprile 2016
approvata con deliberazione C.C. n° 24 del 12 luglio 2016
- Variante n° 5 adottata con deliberazione C.C. n° 41 del 27 dicembre 2016
approvata con deliberazione C.C. n° 8 del 28 giugno 2017

dicembre 2016

AGG.: luglio 2017



COMUNE DI MASERA' DI PADOVA

Piazza Municipio, 41

Telefono: 049 8864111 / Fax: 049 8862693

Codice Fiscale: 80009490287 – Partita Iva 01085670287

PEC: comunemaseradipadova@legalmailpa.it

PROGRAMMAZIONE – URBANISTICA

SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE N. 05

RELAZIONE PROGRAMMATICA

(Art. 17, comma 5, lett. a), L.R. n. 11/2004 e s.m.i.)

INDICE

PIANO DEGLI INTERVENTI	3
TITOLO I	3
LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11	3
1. Premesse	3
2. La pianificazione strutturale	3
3. Ruolo dei privati in rapporto al P.I. vigente	4
4. La pianificazione operativa	6
5. Variante al P.I. per individuazione aree commerciali per medie e grandi strutture di vendita (L.R. n. 50/2012)	7
6. La Quinta Variante al P.I.	7
7. Il percorso di formazione della presente Quinta Variante al P.I.	8
8. Contenuti della presente Quinta Variante al P.I.	9
9. Rapporto tra Quinta Variante al P.I. e Studio di V.C.I.	12
10. Rapporto tra Quinta Variante al P.I. e V.A.S.	13
11. Rapporto tra Quinta Variante al P.I. e la Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale.	14
12. Elaborati della Quinta Variante al P.I.	14
13. Dimensionamento della Quinta Variante al P.I.	14
14. Il Programma Triennale delle opere pubbliche	17

PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE N. 05
RELAZIONE PROGRAMMATICA

TITOLO I**LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11**

1. Premesse

Le “norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. stabiliscono criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento – tra le finalità: della promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali; la tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici; la messa in sicurezza degli abitati e del territorio; ecc..

Dette finalità sono perseguite, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:

- a) la semplificazione dei procedimenti di pianificazione;
- b) l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile;
- c) il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni;
- d) il riconoscimento in capo ai comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio.

3

2. La pianificazione strutturale

La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola 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 Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) è lo strumento di pianificazione finalizzato al coordinamento fra più comuni e può disciplinare in tutto o in parte il territorio dei comuni interessati o affrontare singoli tematismi.

Il Comune di Maserà di Padova ha aderito al P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova (Co.Me.Pa.) che ha pianificato, a livello strutturale e strategico, quindi a scala intercomunale, i seguenti tematismi: sistema ambientale; difesa del suolo; servizi a scala sovracomunale; sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità; poli produttivi, commerciali, direzionali; fonti di energia rinnovabile.

Il P.A.T.I. Co.Me.Pa. è stato approvato mediante Conferenza dei Servizi in data 18.07.2011, quindi ratificato dalla Giunta Provinciale con propria deliberazione n. 50 del 22.02.2012 (pubblicazione nel B.U.R.V. n. 21 del 16.03.2012).

Il P.A.T. del Comune di Maserà di Padova, redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 19.11.2012, ratificato dalla Giunta Provinciale con propria deliberazione n. 311 del 21.12.2012, (BURV n. 6 del 18/01/2013).

Il P.R.G. ha mantenuto efficacia fino all'approvazione del primo P.A.T..

A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., è diventato il P.I..

Dall'approvazione del primo P.A.T. decorre, per il P.I. di cui sopra, il termine di decadenza di cui all'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente.

L'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., stabilisce come, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I., decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica la normativa prevista per le c.d. "aree non pianificate" di cui all'art. 33 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Per "aree non pianificate" si intendono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza (come sopra indicato).

Nelle aree non pianificate "esterne" al perimetro dei centri abitati, fino all'approvazione di un nuovo P.I. o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.

Nelle aree non pianificate "interne" al perimetro dei centri abitati, fino all'approvazione di un nuovo P.I. o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del D.M. n. 380/2001 e s.m.i. (T.U. Edilizia).

L'approvazione del P.I. (e delle sue varianti) comporta la decadenza dei P.U.A. vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

3. Ruolo dei privati in rapporto al P.I. vigente

Il P.I. contiene la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).

Il P.I. è pensato come uno strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi della pianificazione generale dettata dal P.A.T.I.-P.A.T., individua le trasformazioni che saranno approvate, ed avviate alla realizzazione nel breve periodo di 5 anni, pena la loro decadenza.

L'Amministrazione Comunale riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano, in tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., il P.I. recepisce, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi, le proposte di progetti ed iniziative presentate e promosse da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

In tal senso l'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. stabilisce come, nei limiti delle

competenze di cui alla presente legge, il Comune può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Anche per le finalità di cui al punto precedente il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 33 del 27.09.2013 – successivamente modificata con D.G.C. n. 78 del 16.05.2016 – ha approvato le linee guida per la formulazione delle manifestazioni di interesse dei privati, nonché i criteri generali per la valutazione degli accordi pubblico-privato, così come disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata. In tal senso l'attività di formazione del P.I. e sue varianti è stata di volta in volta resa nota attraverso avvisi pubblici.

Sulla base degli orientamenti assunti:

- l'Amministrazione Comunale ha raccolto tutte le proposte di accordo, presentate su apposita modulistica, e le ha sottoposte alla valutazione del Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- le proposte di accordo che, secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale sono state accolte, hanno costituito parte integrante del Piano degli Interventi in quanto assunte mediante specifica variante.

Le proposte di iniziativa privata si coniugano e coordinano con gli strumenti di programmazione comunale ed in particolare con il Piano triennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

Nel periodo di validità del Piano degli Interventi potranno sempre essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori bandi promossi dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati.

Nell'ambito degli accordi pubblico-privato la convenienza pubblica, intesa come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione urbanistica, di fatto concretizza il beneficio finanziario pubblico legato alla realizzazione del programma, quindi il c.d. "contributo straordinario"¹ di cui all'art. 16, c. 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (come integrato dall'art. 17, c. 1, lett. g) della L. n. 164/2014 di conversione del decreto-legge n. 133/2014 detto "Sblocca Italia").

Per tutti gli interventi "su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso" (quindi richiesta di permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ex art. 14 DPR 380/2001, mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti ex art. 23-ter DPR 380/2001), troverà applicazione il "contributo straordinario".

Più specificatamente di volta in volta verrà valutata l'applicazione di detto contributo in rapporto agli interventi che possono essere ricondotti ad altre norme statali recenti, quali l'art. 5, comma 9, della L. n. 106/2011 (Legge Sviluppo) e l'art. 24 della L. n. 164/2014 (sblocca Italia) inserito come art. 190 nel D. Lgs. n. 50/2016 (nuovo codice

¹ Viene evidenziato che, allo stato attuale, manca una legge regionale sulle modalità di applicazione del contributo straordinario, prevista dall'art. 16, comma 4 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Anziché emanare la legge, la cui esigenza è stata segnalata in dottrina, la Regione Veneto ha preferito impugnare la norma avanti la Corte Costituzionale, ma il ricorso è stato dichiarato inammissibile con la recente sentenza n. 68 del 05.04.2016 non ravvisandosi lesione in capo alla Regione, in considerazione del potere legislativo che rimane in capo alla medesima e che in parte essa ha già esercitato (in realtà l'art. 35 della L.R. 11/2004, costituiva un supporto normativo assai blando alla perequazione applicata, nella prassi, quale prelievo di parte del valore generato da scelte urbanistiche).

appalti – baratto amministrativo). Ma anche meno recenti (piano di recupero patrimonio edilizio esistente, programmi di riqualificazione urbana, programmi di recupero urbano, atti di programmazione negoziata, programmi di riabilitazione urbana, ecc.).

Salva diversa disposizione regionale, alla data di redazione della presente Relazione Programmatica, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

Viene rammentato che la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Quanto sopra ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (come introdotto dall'art. 17, c. 1, lett. n), della L. n. 164/2014)

4. La pianificazione operativa

La "**Prima Variante** al Piano degli Interventi (P.I.)" del Comune di Maserà di Padova è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.09.2013, relativamente alle seguenti tematiche:

- individuazione di nuclei residenziali in zona agricola;
- recupero fabbricati rurali non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole;
- valutazione dei vincoli relativi ad alcuni fabbricati censiti dal "Piano di tutela degli insediamenti rurali di antica origine";
- stralcio Z.T.O. D1 industriale-artigianale-commerciale di espansione (Via Bolzani);
- N.T.O. relative ai temi oggetto della prima variante al P.I..

La "**Seconda Variante** al Piano degli Interventi (P.I.)" è stata approvata con D.C.C. n. 37 del 17.12.2014, relativamente alle seguenti tematiche:

- recepimento accordo pubblico-privato denominato "Bertelli".

La "**Terza Variante** al Piano degli Interventi (P.I.)" è stata approvata con D.C.C. n. 4 del 04.03.2015, relativamente alle seguenti tematiche:

- sostituzione supporto informatico del P.I. con adeguamento cartografico e normativo in seguito al recepimento delle previsioni del P.A.T. e aggiornamento della cartografia allo stato attuale del territorio;
- contesto territoriale destinato alla realizzazione di Programma Complesso individuato dal P.A.T., compreso tra Via Olimpiadi e Via Rovere;
- recepimento della proposta di accordo pubblico-privato denominata BAUEN, ricadente all'interno del Programma Complesso di cui al punto precedente;
- variazioni puntuali su specifiche proposte di modifica da parte dei cittadini.

La "**Quarta Variante** al Piano degli Interventi (P.I.)" è stata approvata con D.C.C. n. 24

del 12.07.2016, relativamente alle seguenti tematiche:

- modifica Norme Tecniche Operative (N.T.O.) e Regolamento Edilizio (R.E.).

5. Variante al P.I. per individuazione aree commerciali per medie e grandi strutture di vendita (L.R. n. 50/2012)

Vista la L.R. n. 50/2012 in materia di “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”, nonché il relativo Regolamento n. 01/2013 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (art. 4 L.R. 28/12/2012, n. 50)”, con D.G.C. n. 89 del 26.05.2014 sono stati preliminarmente individuati, su apposita cartografia, il “Centro Urbano”, e gli ambiti interessati da “degrado urbanistico”, già identificati dal P.A.T. vigente.

Con successiva D.C.C. n. 25 del 12.07.2016 è stata approvata la Variante al P.I. relativa all’individuazione delle aree commerciali per medie e grandi strutture di vendita.

Con particolare riferimento alla N.T.O. del vigente P.I. viene evidenziato che le zone destinate a nuovi complessi insediativi, nel particolare aree residenziali di trasformabilità perequata, sono regolamentate dall’art. 23. Per dette aree il P.I. prevede, oltre alla destinazione principale “residenziale”, tutte le destinazioni d’uso ritenute compatibili con detta destinazione, compreso gli esercizi di vicinato e commercio al minuto e le medie strutture sino a 1.500 metri quadrati di superficie di vendita (ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. n. 50/2012).

6. La Quinta Variante al P.I.

Preme sottolineare che, in merito all’attività di pianificazione urbanistica, l’Amministrazione Comunale ha sempre prestato particolare attenzione alle esigenze dei cittadini, cercando di informare l’elaborazione dei propri Piani sulla scorta delle richieste pervenute dagli stessi.

In quest’ottica, in data 16.01.2014 sono state attivate le procedure di evidenza pubblica – mediante avviso regolarmente pubblicato sul sito del Comune dal 16.01.2014 al 17.02.2014 – per la formulazione, da parte dei cittadini, di proposte di accordi pubblico-privato, miranti al raggiungimento degli obiettivi di pianificazione fissati dal P.A.T.. Proposte da selezionare sulla scorta dei criteri di cui alle “Linee guida per l’attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell’art. 6 della L.R. 23.04.2004” approvate con la sopracitata D.C.C. n. 33/2013 e successiva modifica di cui alla D.G.C. n. 78/2016.

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

- qualitativo
quindi inerenti alla qualità urbanistico-architettonica ed alla sostenibilità dell’intervento;
- prestazionale
consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo (realizzazione di un’opera pubblica, ecc.);
- economico

in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione / progetto / iniziativa, comunque tenuto conto che la desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla base dei benefici complessivi e non solo di quelli finanziari.

Con il “Documento Programmatico” comunicato al Consiglio Comunale in occasione della seduta del 12.07.2016 (di cui alla relativa D.C.C. n. 23 assunta in pari data), l’Amministrazione ha inteso evidenziare quali, tra gli obiettivi di rilevante interesse pubblico elencati al paragrafo A delle Linee Guida, sono ritenuti prioritari e, pertanto, sono da perseguire con il prossimo aggiornamenti del P.I., ossia con la presente Quinta Variante.

Precisamente: *“la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo”*, di cui al 5^a punto del suddetto paragrafo A, con particolare attenzione alla sicurezza stradale, comunque compatibilmente con la disciplina del P.A.T.I.-P.A.T. e con la Valutazione Ambientale Strategica e Compatibilità idraulica ad essi riferita.

7. Il percorso di formazione della presente Quinta Variante al P.I.

Il percorso che ha portato alla redazione della presente Quinta Variante al P.I. è articolato nelle seguenti fasi:

1^A FASE – Elaborazione del “Documento Programmatico” e illustrazione dello stesso in Consiglio Comunale

L’elaborazione della presente variante al P.I. ha avuto inizio con la predisposizione del “Documento Programmatico” che è stato illustrato nel corso dell’apposito Consiglio Comunale del 12.07.2016.

8

2^A FASE – Confronto con Enti – Associazioni economiche e sociali

L’adozione della variante al P.I. è stata preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

L’Amministrazione Comunale all’uopo ha effettuato il confronto con gli Enti ed Associazioni economiche, sociali e culturali interessate presentando, previo avviso ed invito anche alla cittadinanza (prot. n. 7700 del 24.08.2016), il Documento Programmatico in occasione di specifico incontro pubblico tenutosi presso la sala polivalente della Corte benedettina “ex Da Zara” il 15.09.2016 alle ore 17.30.

3^A FASE – Elaborazione della variante al P.I.

L’elaborazione della variante è stata effettuata tenendo conto delle manifestazioni di interesse sui temi sollecitati dall’Amministrazione Comunale, coerentemente con i principi informativi del P.A.T. e con la necessità di aggiornare gli elaborati del P.I..

4^A FASE – Adozione e approvazione della variante al P.I.

La variante al P.I. è adottata e approvata dal Consiglio Comunale. Entro otto giorni dall’adozione, la variante è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni.

Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la variante al P.I..

Copia integrale della variante approvata è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

La variante al P.I. diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

Con D.C.C. n. 41 del 27.12.2016 è stata adottata la V^A Variante al P.I. in assunzione dell'accordo pubblico-privato Zaggia Mario e altri (art. 6 L.R. n. 11/2004 e s.m.i.).

Con D.C.C. n. 8 del 28.06.2017 è stata approvata la V^A Variante al P.I. di cui trattasi.

8. Contenuti della presente Quinta Variante al P.I.

Come già precedentemente descritto, in data 16.01.2014 sono state attivate le procedure di evidenza pubblica – mediante avviso regolarmente pubblicato sul sito del Comune dal 16.01.2014 al 17.02.2014 – per la conclusione di accordi con soggetti privati finalizzati all'assunzione nella pianificazione operativa di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

I soggetti proponenti hanno presentato specifica istanza in data 15.02.2014 (prot. n. 1464) – successivamente rinnovata (con modifiche) in data 16.06.2015 (prot. n. 5741), quindi ulteriormente rinnovata in data 22.06.2016 (prot. 5725) e integrata in data 04.08.2016 (prot. n. 7250) – che interessa l'area censita al N.C.T.R. del Comune di Maserà di Padova, identificata sul Foglio n. 4, rispettivamente con porzione dei mappali 110, 1196, 1197, 1400, 1585, 1600, per una superficie territoriale complessiva di mq 51.788 – composta dalla seguente documentazione:

- domanda per proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato (prot. 1464 del 15.02.2014, prot. 5741 del 16.06.2015 e prot. 5725 del 22.06.2016);
- relazione (prot. 5725 del 22.06.2016)
- calcolo convenienza pubblico-privato (prot. 5725 del 22.06.2016)
- Elaborati progettuali:
 - Tav. 1 (prot. 5725 del 22.06.2016)
 - Tav. 2 (prot. 5725 del 22.06.2016)
 - Tav. 3 (prot. 5725 del 22.06.2016)
 - Tav. 4 (prot. 7250 del 04.08.2016).

La proposta di intervento riguarda la trasformazione, previa approvazione di specifico P.U.A., di un'area localizzata a nord del centro abitato di Maserà, lungo la S.P. 92 "Conselvana", oltre Via S. Benedetto.

L'intervento prevede la realizzazione di un insediamento misto residenziale / commerciale, a prevalente carattere residenziale.

All'interno dell'ambito viene proposta la realizzazione di una piastra commerciale di superficie coperta pari a mq 1.582 (quindi con superficie di vendita inferiore a mq 1.500), nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 50/2012 e dagli strumenti comunali in merito alla Programmazione delle medie e grandi strutture di vendita (v. precedente punto 5.).

La viabilità dell'intervento prevede un nuovo innesto (intersezione circolare a raso) su Via Conselvana, a circa m 150 nord rispetto all'innesto attuale di Via S. Benedetto. Inoltre, la proposta di accordo prevede due interventi sulla viabilità esterna all'ambito coinvolto e precisamente:

- sulla piazzola esistente in Via S. Benedetto, attualmente utilizzata come parcheggio (mq 1020 – circa 25 posti auto), ove il progetto prevede la realizzazione di una piccola rotonda che agevola l'ingresso alla lottizzazione residenziale di nuova realizzazione;
- sull'innesto di Via S. Benedetto con Via Conselvana, ove si prevede di intervenire con la regolamentazione dei sensi di marcia (ingresso su Via S. Benedetto solo per veicoli provenienti dal centro di Maserà, uscita da Via S. Benedetto solo con svolta a destra).

Rispetto al Piano Regolatore Comunale il compendio immobiliare (ambito territoriale) è così classificato:

- P.A.T. (Carta della Trasformabilità)
Ambito agricolo di trasformazione interessato da linee preferenziali di sviluppo insediativo (nuove previsioni);
- P.I. (Tav. 13.1.2.A)
porzione in "area non pianificata" e porzione in "zona agricola".

10

E' prevista una "quota di perequazione" da corrispondere al Comune determinata in complessivi €. 268.459,89, come risultante dal "Calcolo convenienza pubblico-privato" (elaborato n. 3 della proposta prot. 5725 del 22.06.2016).

L'U.T.C. (responsabile dell'Area Urbanistica-Edilizia Privata) – in data 14.11.2016 – ha prodotto specifica istruttoria tecnica con emissione del relativo parere favorevole, motivato come di seguito riportato (in applicazione della D.G.C. n. 33 del 27.09.2013 e s.m.i.):

- coerenza urbanistica della proposta di accordo con le previsioni del P.A.T. e del P.I. vigenti, nonché con la strumentazione urbanistica sovracomunale (P.T.R.C. – P.T.C.P – P.A.T.I. – P.A.I.);
- coerenza della proposta di accordo con gli indirizzi di prevalente interesse pubblico individuati con D.C.C. n. 33 del 27.09.2013 e s.m.i.;
- il calcolo della sostenibilità economica dell'accordo è congruo, in quanto ripartisce equamente tra le parti, nella misura del 50% al Comune e del 50% al privato, il plusvalore complessivo monetizzabile derivante dalla nuova previsione urbanistica ed il beneficio pubblico proposto dal soggetto privato;
- ai sensi della normativa vigente, la corresponsione della suddetta quota perequativa verrà dal Comune vincolata a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi di primaria importanza per la collettività, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale opere pubbliche.

Con propria deliberazione n. 141 del 14.11.2016 la Giunta Comunale si è espressa

ritenendo accoglibile la proposta preliminare di accordo pubblico-privato di cui trattasi, evidenziando che detta proposta appare essere di rilevante interesse pubblico in quanto:

- la localizzazione e le condizioni morfologiche dell'ambito territoriale oggetto di proposta, dal punto di vista urbanistico e ambientale risultano essere coerenti con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio assunti dal P.A.T. e dal P.I. vigenti;
- l'attuazione dell'intervento potrebbe contribuire al miglioramento dell'efficienza della viabilità esistente, in quanto la nuova viabilità di servizio all'insediamento (nuovo innesto su Via Conselvana) consentirebbe un'opportuna regolamentazione dei flussi di traffico anche sulla viabilità esistente (attraverso l'istituzione di sensi unici);
- dal punto di vista economico e sociale la realizzazione della piastra commerciale comporta l'attrazione di investimenti privati, con conseguente produzione di reddito / occupazione;
- l'intervento, con la prevista realizzazione della rotonda in Via S. Benedetto, contribuisce all'ammodernamento delle infrastrutture esistenti;
- dal punto di vista patrimoniale comporta il riconoscimento di una convenienza pubblica aggiuntiva rispetto alla corresponsione dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- la quota perequativa di competenza pubblica sarà impiegata per la realizzazione di interventi di messa in sicurezza stradale (rotatoria lungo Via Conselvana, in corrispondenza del nuovo accesso viario previsto dall'intervento), di conseguenza appare verosimile ipotizzare che, dall'approvazione dell'accordo possa derivare una riduzione dei rischi di percorribilità di un tratto di territorio (incrocio Via Conselvana – S. Benedetto) caratterizzato da un alto tasso di incidentalità.

11

Dal punto di vista programmatico è stato evidenziato che la suddetta opera (rotatoria):

- risulta già ricompresa nello schema del Programma triennale delle opere pubbliche 2017-2019, approvato con D.G.C. n. 126 del 24.10.2016, con stima di realizzazione per l'anno 2017;
- risulta tra quelle dichiarate di prevalente interesse pubblico nell'ambito della D.C.C. n. 33 del 27.09.2013, integrata con D.G.C. n. 78 del 16.05.2016, di approvazione delle linee guida per la formulazione delle manifestazioni di interesse dei privati, nonché dei criteri generali per la valutazione degli accordi pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

In data 24.11.2016 è stato redatto l'Atto Unilaterale d'Obbligo preordinato alla conclusione dell'accordo pubblico-privato di cui trattasi (in Atti Notaio R. Paone di Camposampiero (PD) – Rep. n. 101056 – Racc. n. 43877) registrato a PD 2 il 25.11.2016 al n. 19215 serie 1T, quindi assunto al protocollo comunale con il n. 10954 in data 25.11.2016.

Con propria Deliberazione n. 36 del 28.11.2016 il Consiglio Comunale ha determinato:

- di approvare, ai sensi e per i fini di cui all'art. 11, c. 4 bis, della L. n. 241/1990 e s.m.i., lo schema di accordo pubblico-privato da sottoscrivere tra il Comune di Maserà ed i soggetti proponenti;
- di autorizzare il Sindaco alla sottoscrizione del suddetto accordo, ai sensi dell'art. 54 del T.U.E.L. di cui al D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..
- di dare atto che:
 - il suddetto accordo pubblico-privato verrà recepito in apposita variante al vigente

- P.I., formandone parte integrante e soggetta alle medesime forme di pubblicità;
- l'efficacia delle nuove previsioni è in ogni caso subordinata al recepimento nel vigente P.I., con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico da parte del Consiglio Comunale ed è condizionata alla loro conferma nel Piano approvato, in conformità alle vigenti disposizioni normative;
 - ai sensi della D.G.R.V. n. 1717/2013, l'ambito oggetto di accordo sarà sottoposto a verifica di assoggettabilità V.A.S., per le finalità contenute nella deliberazione stessa;
 - ai sensi della D.G.R.V. n. 3637/2002 e s.m.i., l'ambito oggetto di accordo è sottoposto a Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.); gli elaborati di V.C.I. sono stati depositati agli atti del Comune in data 22.11.2016 prot. 10785; il R.U.P. con nota prot. 10809 del 22.11.2016, ha trasmesso gli elaborati suddetti al Consorzio di Bonifica Bacchiglione e al Genio Civile di Padova per l'acquisizione dei relativi pareri di competenza (da allegare alla delibera di adozione della variante al P.I.);
 - qualora il Consiglio Comunale si esprimesse negativamente sull'approvazione della variante urbanistica, nessun tipo di richiesta risarcitoria potrà essere avanzata nei confronti dell'Amministrazione Comunale;
- di demandare al responsabile dell'Area Urbanistica-Edilizia Privata gli adempimenti conseguenti alla deliberazione.

L'accordo pubblico-privato è principalmente composto dai seguenti elaborati, assunti agli Atti comunali:

- atto unilaterale d'obbligo;
- impegno del richiedente ad allegare all'accordo l'impegno da parte di primaria Compagnia Assicuratrice nazionale a emettere, al momento della stipula dell'accordo, polizza fdejussoria di importo non inferiore al valore del beneficio pubblico riconosciuto al Comune;
- elaborati, come richiesto al punto 4 dello schema unilaterale d'obbligo:
 - A) Elenco elaborati grafici
 - Tav. 1: Inquadramento territoriale e urbanistico;
 - Tav. 2: Planimetria generale e verifica superfici standard;
 - Tav. 3: Aree da cedere e vincolare;
 - Tav. 4: Tavola esplicativa su parcheggi, verde pubblico, e opere fuori Ambito;
 - Tav. 5: Sezione Stradale tipo;
 - Tav. 6: Fotoinserimenti;
 - B) Elenco elaborati tecnici descrittivi e valutativi
 - Relazione descrittiva;
 - Relazione di calcolo convenienza pubblica-privato;
 - C) Elenco elaborati specialistici e pareri preliminari
 - V.C.I., protocollata presso il Comune di Maserà in data 22.11.2016 prot. n. 10785;
 - Valutazione di Incidenza Ambientale, V.A.S., Valutazione di Clima e Impatto Acustico, protocollata presso il Comune di Maserà in data 02.12.2016 prot. n. 11173.

9. Rapporto tra Quinta Variante al P.I. e Studio di V.C.I.

Lo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) del P.A.T. ha definito

l'attitudine dei luoghi in Maserà di Padova ad accogliere le nuove edificazioni, considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti e potenziali; la V.C.I. del P.A.T., inoltre, ha individuato le aree comunali storicamente interessate da problematiche idrauliche (ristagno idrico ed esondazioni). Con l'introduzione delle Norme Idrauliche a valere dall'approvazione del P.A.T. è stato reso obbligatorio considerare l'intervento edilizio o urbanistico indipendentemente dalla superficie interessata ai fini delle problematiche di mitigazione idraulica.

Allo stato attuale risulta in corso di redazione il "Piano Comunale delle Acque".

Lo Studio di V.C.I., protocollato presso il Comune di Maserà in data 22.11.2016 prot. n. 10785, con nota prot. 10809 del 22.11.2016 è stato trasmesso rispettivamente al Consorzio di Bonifica Bacchiglione (pervenuto in data 23.11.2016) e all'Unità di Progetto Genio Civile di Padova (pervenuto in data 23.11.2016).

In data 30.11.2016, prot. 11064, è stato acquisito agli Atti comunali il parere favorevole con prescrizioni sullo studio di V.C.I., espresso dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione con propria nota prot. 11208 del 29.11.2016.

In data 13.12.2016, prot. 11467, è stato acquisito agli Atti comunali il parere favorevole con prescrizioni all'adozione delle soluzioni e misure compensative individuate nella relazione di compatibilità idraulica, espresso dall'Unità Organizzativa Genio Civile di Padova con propria nota prot. 484600 del 13.12.2016.

I pareri sopra citati, unitamente alle prescrizioni ivi contenute, verranno assunti come parte integrante e sostanziale delle N.T.O. di cui alla presente Quinta Variante al P.I. (prescrizioni speciali per l'ambito territoriale interessato dall'accordo).

10. Rapporto tra Quinta Variante al P.I. e V.A.S.

In merito alla Verifica di Assoggettabilità degli strumenti attuativi vengono espressamente richiamate le "linee guida" di cui al punto 6. del Parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale V.A.S., indicato come "Allegato A" alla D.G.R.V. n. 1717 del 03.10.2013.

La Valutazione di Incidenza Ambientale e la V.A.S. è stata protocollata presso il Comune di Maserà in data 02.12.2016 prot. n. 11173.

Tutta la documentazione è stata inviata alla Struttura regionale competente (Commissione V.A.S., V.INC.A. e NU.V.V.) unitamente alla deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della presente Variante al P.I..

E' stato acquisito agli Atti comunali con prot. n. 5263 del 29.05.2017 il parere motivato n. 65 del 18.05.2017 con prescrizioni da ottemperare in sede di attuazione, rilasciato dall'Autorità competente per la V.A.S. (trasmesso al Comune di Maserà con nota prot. n. 2082/3 del 26.05.2017).

Il parere finale e le prescrizioni ivi contenute sono stati assunti come parte integrante e sostanziale delle N.T.O. di cui alla presente Variante al P.I. (prescrizioni speciali per l'ambito territoriale interessato dall'accordo).

11. Rapporto tra Quinta Variante al P.I. e la Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale

Il Comune di Maserà di Padova è dotato di “Piano di classificazione acustica territoriale”, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 55 in data 22.12.2003.

La Valutazione di Clima e Impatto Acustico è stata protocollata presso il Comune di Maserà in data 02.12.2016 prot. n. 11173.

Le risultanze relative verranno assunte come parte integrante e sostanziale delle N.T.O. di cui alla presente Variante al P.I. (prescrizioni speciali per l'ambito territoriale interessato dall'accordo).

12. Altri pareri

Con riferimento alla “nuova rotatoria lungo la S.P. 92 – Via Conselvana e modifica all'intersezione tra la S.P. 92 e Via S. Benedetto in Comune di Maserà – tratto interessato dal Km 9+610 al Km 9+830”, assume carattere prescrittivo il parere che verrà rilasciato dal Settore Viabilità della Provincia di Padova.

Prima di iniziare i lavori interessanti la Strada Provinciale, dovrà essere presentata regolare domanda per ottenere formale concessione O.S.A.P..

13. Elaborati della Quinta Variante al P.I.

La presente Variante al P.I. è composta dalla seguente documentazione:

a) elaborati descrittivi

- Relazione Programmatica
- Norme Tecniche Operative

b) elaborati grafici

- Tav. 13.1.2C Intero Territorio Comunale – Individuazioni Varianti (1:10.000)
- Tav. 13.1.2A Intero Territorio Comunale (1:5.000)
- Tav. 13.3.3a Maserà (1:2.000)
- Tav. 13.5 Carta Servizi esistenti e programmati (1:10.000)

c) elaborati rappresentativi dell'accordo p.p.

- Elab. 01 Inquadramento territoriale su base catastale (stato di diritto)
- Elab. 02 Nuova armatura urbana (sistema infrastrutturale, dotazione spazi pubblici, sistema insediativo, sostenibilità)
- Elab. 03 Dimensionamento – Convenienza pubblica

14. Dimensionamento della Quinta Variante al P.I.

La presente variante interessa l'“A.T.O. 1 – Maserà” impegnando la seguente volumetria complessiva:

- superficie territoriale: mq 51.788
- indice territoriale: mc/mq 0,54

- volume complessivo: mc 27.938 di cui:
 - volume residenziale: mc 22.400
 - volume commerciale: mc 5.538

a) volumetria residenziale di progetto

Complessivamente, negli A.T.O. del P.I. rimangono ancora disponibili le seguenti volumetrie residenziali (ripartite per A.T.O.):

VOLUMETRIA RESIDENZIALE				
Disponibile a seguito della 5 ^A Variante al P.I.				
Volumetria residenziale disponibile	A.T.O. 1 mc	A.T.O. 2 mc	A.T.O. 3 mc	Totale mc
Dimensionamento P.A.T.	360.000	208.000	12.000	580.000
Dimensionamento 1 ^A variante al P.I.	7.660	21.103	1.500	30.263
Dimensionamento 2 ^A variante al P.I.	30.330			30.330
Dimensionamento 3 ^A variante al P.I.	60.100	1.000		61.100
Dimensionamento 5 ^A variante al P.I.	22.400			22.400
Volumetria residenziale residua disponibile	239.510	185.897	10.500	435.907

b) volumetria commerciale di progetto

Complessivamente, negli A.T.O. del P.I. rimangono ancora disponibili le seguenti volumetrie commerciali (ripartite per A.T.O.):

VOLUMETRIA COMMERCIALE				
Disponibile a seguito della 5 ^A Variante al P.I.				
Volumetria commerciale disponibile	A.T.O. 1 mc	A.T.O. 2 mc	A.T.O. 3 mc	Totale mc
Dimensionamento P.A.T.	36.000	20.800	1.200	58.000
Dimensionamento 1 ^A variante al P.I.				
Dimensionamento 2 ^A variante al P.I.	25.000			25.000
Dimensionamento 3 ^A variante al P.I.				
Dimensionamento 5 ^A variante al P.I.	5.538			5.538
Volumetria commerciale residua disponibile	5.462	20.800	1.200	27.462

c) dotazioni territoriali (servizi – sistema residenziale)

Le dotazioni territoriali (aree per servizi – sistema residenziale) aggiornate tenendo conto delle evidenze della presente Quinta Variante, sulla base dei dati di cui alla Terza Variante al P.I. (v. Relazione Programmatica) sono quelle di seguito riepilogate (v. Tav. 13.5):

tipologia servizio	Esistenti mq	Programmate mq	Totale mq
F1 aree per l'istruzione	40.300	10.560	50.860
F2 aree per attrezzature di interesse comune	62.020	23.770	85.790

F3 aree per attrezzature a parco, gioco e sport	125.590	7.660	133.250
F4 aree per parcheggi	40.134	30.280	70.414
totale	268.044	72.270	340.314

Le varianti al P.I. prevedono il seguente incremento di abitanti teorici insediabili:

- 1^A Variante: mc 30.263 / 150 mc/ab = 202 abitanti teorici
 - 2^A Variante: mc 30.330 / 150 mc/ab = 202 abitanti teorici
 - 3^A Variante: mc 61.100 / 150 mc/ab = 407 abitanti teorici
 - 5^A Variante: mc 22.400 / 150 mc/ab = 150 abitanti teorici
- per un totale complessivo di **961** abitanti teorici insediabili.

Tenuto conto che gli abitanti insediati nel territorio comunale al 30.11.2016 sono stati 9.112 (fonte Comune – Ufficio Servizi Demografici) (rispetto ai 9.019 abitanti insediati alla data di approvazione del P.A.T.), gli abitanti complessivi sono: 961 + 9.112 = 10.073.

Il rapporto rispetto alle dotazioni territoriali è il seguente:

- mq 340.314 / 10.073 abitanti = 33,78 mq / ab

quindi superiore a quello minimo previsto dall'art. 31, comma 3, lett. a) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., ossia 30 mq / ab teorico, relativamente alla "residenza".

Vanno, inoltre, considerate le seguenti dotazioni di aree per servizi che verranno ricavata in sede di P.U.A.:

a) per la componente residenziale

- superficie a parcheggio: mq 2.728 (*)
 - superficie a verde pubblico: mq 3.551
- (*) comprendente parte di F4 (servizio generale di P.I.)

b) per la componente commerciale

- superficie a parcheggio: mq 2.150.

d) S.A.T. (Superficie Agricola Trasformabile)

Ai sensi dell'art. 18, comma 7, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio (di cui all'art. 34 della medesima legge regionale). In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, trova applicazione l'art. 33 (aree non pianificate).

Considerato che a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. – per le parti compatibili con il P.A.T. – è diventato il P.I. (art. 48, comma 5 bis, L.R. n. 11/2004 e s.m.i.), dall'approvazione del primo P.A.T. è decorso, per il P.I. di cui sopra, il termine di decadenza di cui all'art. 18, comma 7, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente (art. 48, comma 5 quater, L.R. n. 11/2004 e s.m.i.).

In tal senso l'art. 12 della N.T.O. del P.I. vigente fissa come le zone soggette a dichiarazione di pubblica utilità e non acquisite al patrimonio pubblico per infruttuosa

decorrenza del termine quinquennale sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Gran parte della superficie territoriale interessata dall'accordo pubblico-privato di cui trattasi era destinata, al momento dell'approvazione del P.A.T. comunale, a servizi ossia, specificatamente, "aree attrezzate a parco, gioco e sport".

La superficie territoriale destinata, al momento dell'approvazione del P.A.T., a "sistema rurale" (zona agricola – sottozona E2) ammonta complessivamente a mq 14.448 (v. "Tav. 1 Inquadramento territoriale e urbanistico" di cui all'accordo / atto unilaterale obbligo).

La S.A.U. trasformabile residua disponibile alla Terza Variante al P.I. ammontava a mq 146.679 (v. Relazione Programmatica).

La S.A.T. finale "a saldo", conseguente alla presente Quinta Variante al P.I. ammonta a mq 146.679 – mq 14.448 = mq 132.231.

15. Il Programma Triennale delle opere pubbliche

Compito del P.I. è di raccordarsi con il Programma Triennale delle opere pubbliche in modo da migliorare ed adeguare i servizi e le infrastrutture presenti sul territorio comunale.

Dal punto di vista programmatico è già stato evidenziato (nella D.G.C. n. 141 del 14.11.2016) che la principale intersezione circolare a raso (rotatoria) risulta già ricompresa nello schema del Programma triennale delle opere pubbliche 2017-2019, approvato con D.G.C. n. 126 del 24.10.2016, con stima di realizzazione per l'anno 2017.

Maserà di Padova, lì 05 Luglio 2017
