

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI

VARIANTE N° 20 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

1. - Premessa

La legge regionale urbanistica n° 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative da realizzare nell'arco temporale di 5 (cinque) anni in conformità con le indicazioni del P.A.T., contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico, "conformativo" della proprietà delle aree e degli immobili, indicatore della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio / compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del Piano degli Interventi.

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche, nonché con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (P.U.A.).

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 L.R. 11/2004.

Il primo Piano degli Interventi del Comune di San Martino di Lupari è stato approvato in data 22 dicembre 2011; successivamente, l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad approvare ulteriori 19 Varianti al P.I..

La Legge Urbanistica Regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente locale, nel momento in cui intraprende la redazione del P.I. o di una sua variante, di elaborare il relativo "Documento Preliminare" c.d. "Documento del Sindaco", che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.

2. - Una nuova strategia urbanistica per San Martino di Lupari in attuazione delle Leggi Regionali n° 14/2017 e n° 14/2019

Con il presente "Documento del Sindaco", San Martino di Lupari coglie la sfida di dare avvio, prioritariamente, al processo di recupero degli ambiti di urbanizzazione consolidata, aprendo il processo di partecipazione e concertazione propedeutico alla formazione della Variante n° 20 al P.I..

Una Variante che, in coerenza con i principi introdotti dalle Leggi Regionali n° 14/2017 e n° 14/2019, connette le finalità di contenimento del consumo di suolo, con quello della riqualificazione del tessuto urbano consolidato.

La manovra strategica e operativa riassunta nel presente Documento del Sindaco tenderà a concentrarsi prioritariamente sugli interventi di trasformazione urbana rientranti nella definizione degli articoli della L.R. n° 14/2017, nn. 5 – riqualificazione edilizia e ambientale, 6 – riqualificazione urbana e 8 – interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente, nonché dell’art. 4 della L.R. n° 14/2019 – crediti edilizi da rinaturalizzazione e dell’art. 7 della L.R. n° 4/2015 – varianti verdi.

Saranno, in ogni caso, esaminate tutte le manifestazioni di interesse coerenti con gli obiettivi strategici del P.A.T. ed operativi del P.I..

3. - Trasformazioni urbane e nuovo ciclo immobiliare

Il persistere della crisi economica, che si è acuita a seguito della pandemia, sta spostando in tutte le realtà urbane del Paese le dinamiche del settore immobiliare e delle costruzioni, verso una economia da ricostruire sulla base della sostenibilità ambientale e, conseguentemente, verso una sempre più spinta riqualificazione diffusa del tessuto urbano esistente, investendo ambiti urbani che necessitano di adeguamenti puntuali, diffusi e circoscritti, principalmente di carattere edilizio, urbanistico, ambientale ed energetico.

Una prospettiva progettuale in sintonia con le misure economiche del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), che auspica una rapida riconversione del settore delle costruzioni verso un recupero qualificato e green di immobili e aree urbanizzate e con soluzioni utili a fronteggiare cambiamenti climatici ed emergenza ambientale.

In questo senso andrà concretamente approfondita e implementata la relazione tra la disciplina operativa delle trasformazioni urbanistiche e il programma triennale delle opere pubbliche e degli altri strumenti comunali settoriali (comma 1, art. 18 L.R. n° 11/2004).

4. - Contenuti della Variante al P.I.

Coerentemente con quanto riportato nei punti precedenti del “Documento”, la nuova Variante al P.I. si pone l’obiettivo di promuovere e favorire la progettualità di uno sviluppo sostenibile, la resilienza ai problemi climatici, invertendo la tendenza all’urbanizzazione diffusa e alla dispersione insediativa che hanno costi oggi insostenibili.

Allo scopo di attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, la presente Variante al P.I. prevede, ai sensi dell’art. 17, comma 4 bis, lettera b) della L.R. n° 11/2004, l’attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie del P.A.T., risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza, di contenimento del consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

A tale scopo verrà predisposto idoneo avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse, in relazione alle seguenti tematiche:

- 1) accordi pubblico-privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, con particolare riguardo agli interventi di trasformazione urbana di cui alla L.R. n° 14/2017;

- 2) accordi pubblico-privati relativi a misure per promuovere la rinaturalizzazione del suolo (art. 4 L.R. n° 14/2019) mediante l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- 3) cambio d'uso di annessi rustici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- 4) varianti verdi;
- 5) manifestazioni di interesse generiche (segnalazioni, richieste e proposte).

Con la nuova variante, particolare interesse pubblico per l'Amministrazione, riveste la modifica della destinazione urbanistica dell'attuale campo da calcio di proprietà comunale nella frazione di Campagnalta in Z.T.O. residenziale di completamento, con possibilità di realizzare una media struttura con superficie di vendita non superiore a m² 1.500.

A conclusione dell'iter di approvazione della variante nr. 20, l'amministrazione, con apposito bando, darà avvio alla procedura di alienazione di tale area avente la nuova destinazione urbanistica, con prezzo a base d'asta da stabilirsi con apposita perizia di stima.

L'alienazione è finalizzata a realizzare i nuovi impianti sportivi, in area adiacente nonché la nuova e moderna struttura, con finalità pubbliche, adiacente al Centro Polivalente del capoluogo ma anche a fronteggiare sopravvenute esigenze di Bilancio legate a situazioni pregresse.

5. - Iter procedurale successivo ai bandi

L'iter procedurale delle manifestazioni di interesse si articola in tre fasi:

- 1) presentazione delle manifestazioni di interesse da parte dei soggetti proponenti, aventi titolo per presentarle;
- 2) valutazione preventiva delle proposte di accordo con approfondimenti per quelle ritenute di pubblico interesse;
- 3) conclusione dell'accordo relativamente alle proposte selezionate.

Per quanto riguarda le manifestazioni di interesse relative al riuso temporaneo di immobili dismessi o non utilizzati, in qualunque zona del territorio comunale tranne che in zona agricola, verranno applicate le procedure stabilite dall'art. 8 della L.R. n° 14/2017 e dell'art. 23-quater del D.L. 78 del 16 luglio 2020.

6. - Dimensionamento della Variante al P.I.

La presente Variante verrà attuata nel rispetto del dimensionamento del P.A.T. vigente ed, in particolare, della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, quantificata complessivamente in ha 12,13 dalla Variante n° 1 al P.A.T. di adeguamento alla D.G.R.V. n° 668 del 15 maggio 2018, ai sensi della L.R. n° 14/2017, approvata con deliberazione di C.C. n° 4 del 16 marzo 2019, ridotta a ha 11,465 a seguito dell'approvazione della variante n° 19 al P.I..



IL SINDACO
Dott. Corrado Bortot
f.to digitalmente